



Comune di
San Donato Milanese
Città Metropolitana di Milano

IL SINDACO

19 aprile 2024

REGIONE LOMBARDIA

Direzione Generale Presidenza

Struttura Programmazione Negoziata

Piazza Città di Lombardia 1

20144 MILANO

PRESIDENZA@PEC.REGIONE.LOMBARDIA.IT

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

c.a. Sindaco Metropolitano Giuseppe Sala

Via Vivaio 1

20122 MILANO

PROTOCOLLO@PEC.CITTAMETROPOLITANA.MI.IT

OGGETTO: PROMOZIONE DI ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 19 DEL 29/11/2019 PER LA REALIZZAZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL P.I.I. AT-SS SAN FRANCESCO E AL PGT VIGENTE – TRASMISSIONE INTEGRAZIONE VALUTAZIONE SUSSISTENZA INTERESSE REGIONALE.

Il sottoscritto Francesco Squeri, in qualità di legale rappresentante del Comune di San Donato Milanese, (C.F./P.IVA 00828590158) con sede in San Donato Milanese, Via Cesare Battisti n. 2;

VISTI

gli artt. 1 e 2 nonché l'articolo 7 della L.R. n. 19 del 23 novembre 2019 "*Disciplina della programmazione negoziata di interesse Regionale*" che individuano l'Accordo di Programma quale strumento per la realizzazione di interventi che richiedono 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;

l'art. 2, comma 3, del Regolamento Regionale n. 6 del 22 dicembre 2020 che disciplina la modalità con la quale è formalizzata la richiesta di attivazione di uno degli strumenti di programmazione negoziata individuati dalla L.R. 19/2019;

RICHIAMATA

Nostra lettera prot. n. 16845 del 19/04/2024 ove si promuoveva l'Accordo di Programma proponendo l'adesione allo stesso;

trasmette in allegato alla presente, quale integrazione finalizzata alla valutazione sulla sussistenza dell'interesse regionale ai sensi della DGR n.XI/4066 del 21.12.2020, la seguente documentazione racchiusa in un'unica relazione, in ottemperanza a quanto indicato all'art. 2, comma 3, del Regolamento Regionale n. 6/2020:

- A.2.1: documento di inquadramento territoriale
- A.2.2: Relazione tecnica illustrativa
- A.2.3: Studio di pre-fattibilità

Per ogni approfondimento tecnico necessario, l'Ufficio dell'Amministrazione con cui prendere contatto è il seguente:

- Ufficio Urbanistica Arch. Alessandro Carminati

tel. 0252772511 mail: a.carminati@comune.sandonatomilanese.mi.it

- Dirigente Ing. Domenico Martini

tel. 0252772500 mail: d.martini@comune.sandonatomilanese.mi.it

indirizzo posta certificata: protocollo@cert.comune.sandonatomilanese.mi.it

Rimanendo in attesa di Vs cortese riscontro

Cordiali saluti

Il Sindaco
(Francesco Squeri)
Firmato digitalmente



COMPARTO 1

DITTA CATASTALE	DATI CATASTALI		Superficie Catastale (mq.)	Sup. In Ambito trasformazione (mq.)	Qualità	Classe
	Foglio	Mappale				
Sportlifecity srl	12	16	4	8	Area Fab.DM	
Sportlifecity srl	12	17	22	27	Area Fab.DM	
Sportlifecity srl	12	18	2	3	Area Fab.DM	
Sportlifecity srl	12	38	4.620	4.592	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	39	1.310	1.312	Sem. Irriguo	02
Sportlifecity srl	12	40	1.000	1.073	Bosco alto	unica
Sportlifecity srl	12	41	23.415	23.362	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	42	2.220	2.200	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	55	100	98	Incol. prod.	unica
Sportlifecity srl	12	93	270	268	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	96	360	357	Bosco misto	unica
Sportlifecity srl	12	97	460	442	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	106	20.740	20.755	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	124	745	737	Orto Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	235	240	238	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	236	4.650	4.638	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	238	2.610	2.611	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	239	320	317	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	240	15	14	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	241	1.760	1.752	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	242	10.040	10.026	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	243	2.200	2.191	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	244	3.180	3.169	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	250	197	197	Rei. Acq. ES	
Sportlifecity srl	12	251	204	203	Rei. Acq. ES	
Sportlifecity srl	12	252	1.862	1.724	Prato Mare.	01
Sportlifecity srl	12	253	168	167	Prato Mare.	01
Sportlifecity srl	12	254	70.429	70.430	Sem.	unica
Sportlifecity srl	12	255	9.051	8.989	Sem.	untea
Sportlifecity srl	12	256	19.404	19.222	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	257	7.266	7.259	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	258	49.556	49.589	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	259	5.614	5.552	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	266	1.710	1.691	E.U.	
Sportlifecity srl	12	265	230	257	E.U.	
Sportlifecity srl	12	264	1.730	1.747	E.U.	
Sportlifecity srl	12	260	15	18	E.U.	
Sportlifecity srl	12	262	140	153	E.U.	
Sportlifecity srl	12	263	90	96	E.U.	
Sportlifecity srl	12	21	230	244	E.U.	
Sportlifecity srl	12	104	6.865	6.801	Corte	
Sportlifecity srl	12	102	615	626	E.U.	
Sportlifecity srl	12	261	5	17	E.U.	
Comune San Donato M.	12	148	3.060	3.049	Sem. Irriguo	01
Comune San Donato M.	12	150	350	333	Prato	unica
Comune San Donato M.	12	145	350	332	Prato	untea
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	36	700	706	Orto Irriguo	02
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	120	2.020	1.947	Prato	unica
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	123	270	252	Prato	unica
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	126	5.590	5.585	Sem.	unica
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	128	1.050	1.005	Prato	unica
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	143	2.710	2.754	Prato	unica
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	146	410	402	Prato	unica
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	198	10.180	10.453	Rei. Acque ES	

Sportlifecity srl	12	69	130	131	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	70	3.030	2.996	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	71	2.000	1.930	Prato Mare.	01
Sportlifecity srl	12	72	60	76	Prato Mare.	01
Sportlifecity srl	12	83	1.540	1.310	Rei. Acque ES	
Sportlifecity srl	12	84	20	21	Rei. Acque ES	
Sportlifecity srl	12	85	120	130	Rei. Acque ES	
Cogefar Torno spa/SNAM	12	149	1.070	1.078	Prato	unica
Cogefar Torno spa/SNAM	12	151	1.010	1.001	Prato	unica
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	117	2.090	1.974		
Sportlifecity srl	12	237	425	425		
+ ACQUA				5.338		
TOTALE			293.849	298.400		

COMPARTO 2

DITTA CATASTALE	DATI CATASTALI		Superficie Catastale (mq.)	Sup. In Ambito trasformazione (mq.)	Qualità	Classe
	Foglio	Mappale				
Sportlifecity srl	12	4	24.680	24.691	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	6	16.520	16.517	Prato mare.	01
Sportlifecity srl	12	8	10.480	10.493	Sem. irriguo	01
Sportlifecity srl	12	170	3.625	3.620	Sem.	unica
Sportlifecity srl	12	172	20.892	20.878	Prato Irrig.	unica
Sportlifecity srl	12	174	12.781	12.715	Prato mare.	01
Sportlifecity srl	12	180	2.821	2.845	Prato mare.	01
Sportlifecity srl	12	185	618	694	Prato mare.	01
Sportlifecity srl	12	187	2.881	1.942	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	5	390	409	Sem./Prato	
TELECOM ITALIA spa	12	67	52	56	Prato mare.	01
+ ACQUA				1.733		
TOTALE			95.740	96.593		

COMPARTO 3

DITTA CATASTALE	DATI CATASTALI		Superficie Catastale (mq.)	Sup. In Ambito trasformazione (mq.)	Qualità	Classe
	Foglio	Mappale				
Sportlifecity srl	12	129	350	360	Bosco alto	unica
Sportlifecity srl	12	131	21.480	21.657	Sem. Irriguo	01
Sportlifecity srl	12	29	43	54	Prato	unica
Sportlifecity srl	12	177	8.585	8.596	Prato mare.	01
Sportlifecity srl	12	182	23.427	23.434	Prato mare.	01
Sportlifecity srl	12	194	5.969	6.052	Sem. irriguo	01
+ ACQUA				3.022		
TOTALE			59.854	63.175		

COMPARTO 4

DITTA CATASTALE	DATI CATASTALI		Superficie Catastale (mq.)	Sup. In Ambito trasformazione (mq.)	Qualità	Classe
	Foglio	Mappale				
Sportlifecity srl	19	433	16.520	16.500	Sem.	unica
Sportlifecity srl	19	52	11.311	11.311	Sem.	unica
TOTALE			27.831	27.811		

OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRA COMPARTO

DITTA CATASTALE	DATI CATASTALI	
	Foglio	Mappale
Comune San Donato M.	12	178
Comune San Donato M.	12	183
Comune San Donato M.	12	191
Comune San Donato M.	12	195
Comune San Donato M.	12	246
Comune San Donato M.	12	175
Comune San Donato M.	12	154
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	110
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	77
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	61
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	60
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	76
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	176
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	188
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	82
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	65
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	68
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	92
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	111
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	153
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	113
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	114
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	119
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	130
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	132
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	133
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	135
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	121
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	12	144
Sportlifeclty srl	12	142

Sportlifeclyt srl	12	141
Sportlifeclyt srl	12	139
Sitem srl	12	245
Sitem srl	12	247
ALNITAK srl	10	163
ALNITAK srl	10	168
ALNITAK srl	10	169
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	10	18
Comune San Donato Milanese	10	49
Comune San Donato Milanese	10	53
Comune San Donato	10	63
BRE/Alliance Hospitality Italy srl	10	54
Kryalos soc. gest. risparmio azioni	10	150
Rete Ferroviaria Italiana spa	10	4
Comune di Milano	10	16
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	13	102
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	13	103
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	13	104
AUTOSTRADA PER L'ITALIA SPA	13	84
Imm. G&G srl - Laborica srl - Stoker srl	13	75
Rete Ferroviaria Italiana spa	13	1
Rete Ferroviaria Italiana spa	13	73
Sitem srl	19	392
Sitem srl	19	389
Sitem srl	19	377
Sitem srl	19	391
Sitem srl	19	378
Comune San Donato Milanese	19	220
Comune San Donato Milanese	19	219
Comune San Donato Milanese	19	353
Comune San Donato Milanese	19	348
Comune San Donato Milanese	19	349
Reliquato di strade	19	409

Reliquato di strade	19	411
Reliquato di strade	19	406
Reliquota di strade	19	407
Cofermetal srl	19	70
Cofermetal srl	19	167
Cofermetal srl	19	71
Sportlifecly srl	19	223
Sportlifecly srl	19	221
AUTOSTRADE PER L'ITALIA SPA	19	56
AUTOSTRADE PER L'ITALIA SPA	19	211
La. Chi Lavorazioni chimiche srl	19	111
Cond. Via Luigi Calabresi 26	19	4
Claudio Farina s.a.s.	19	252
Comune di San Donato	5	99
Consorzio Canale Milano Cremona Po	621	249
Italiana Petroli-Consorzio canale Milano Cremona Po	621	181
Sig. Pierobon	19	257
SNAM S.P.A.	10	29
Consorzio Canale Milano Cremona Po	12	116
AUTOSTRADE PER L'ITALIA SPA	12	134
AUTOSTRADE PER L'ITALIA SPA	12	155
AUTOSTRADE PER L'ITALIA SPA	12	156
Sportlifecly srl	12	140
Comune San Donato	12	248
Sltem srl	19	227
Sltem srl	19	226
Comune San Donato	19	390
Bene comune non censibile	19	394
Sltem srl	19	393
Sltem srl	19	474
Sltem srl	19	473
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	63
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	62

Rete Ferroviaria Italiana spa	10	172
Rete Ferroviaria Italiana spa	12	74
Ippocrate Fondo comune investim.	5	72
Kryalos società di gestione del risparmio per azioni	10	62
Nessuna corrispondenza	10	171
Comune di Milano	STRADA	
Comune di Milano	ACQUA	
Comune San Donato	STRADA	
Comune San Donato	ACQUA	



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

ACCORDO DI PROGRAMMA PROMOSSO AI SENSI DELLA L.R. N.19/2019 - ART.2 C.3 R.R. N.6/2020

**Documentazione per attivazione
redatta ai sensi della L.R. 19/2019 (nonché del relativo Reg. reg. 6/2020),
della Delib. G.R. n. 11/4066 del 2020 e della Circolare Regionale 08/06/2021 n.2**

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA A.2.2 ALLEGATO A.2.1: DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE ALLEGATO A.2.3: STUDIO DI PRE-FATTIBILITÀ

Area Gestione Territorio, Urbanistica, Ambiente e Opere Pubbliche Ufficio Urbanistica

Servizio Urbanistica, SUE e Patrimonio

Dirigente: Ing. Domenico Martini

Responsabile: Arch. Alessandro Carminati

Arch. Angelo Gualandi

Dott.ssa Francesca Lauretti

Indice

PREMESSA - INTRODUZIONE ALLA PROMOZIONE DI ACCORDO DI PROGRAMMA.....	4
A.2.1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE	8
2.1.1.1 - L'evoluzione urbana del comune di San Donato	9
A.2.1.2 - Relazioni fra la proposta e le disposizioni contenute negli atti di programmazione e pianificazione territoriale e settoriale nei quali essa è inquadrabile o è posta in relazione (es. programmi comunitari, nazionali, PTR, PTCP, PGT, Piani di Settore, ecc.).....	11
A.2.1.2.1 - PTR – Piano Territoriale Regionale.....	11
A.2.1.2.2 - PPR – Piano Paesaggistico Regionale.....	13
A.2.1.2.3 - RER – Rete Ecologica Regionale.....	18
A.2.1.2.4 - PTM - Il Piano Territoriale Metropolitano	20
A.2.1.2.5 - Il PTC Del Parco Agricolo Sud Milano.....	26
A.2.1.2.6 - Il Programma Integrato Di Intervento vigente “Ambito AT.SS SAN FRANCESCO”	28
A.2.1.2.7 - Il Piano del Governo del Territorio del Comune di San Donato Milanese	29
A.2.1.2.8 - Il consumo di Suolo ai sensi della L.R. 31/2014 s.m.i.....	35
A.2.1.2.9 – Il Piano del Governo del Territorio del Comune di Milano.....	37
A.2.1.3 - Coerenza della proposta con la programmazione triennale dei lavori pubblici o eventuale necessità di aggiornamento con quest'ultima	40
A.2.1.4 - Contributo della proposta alla realizzazione delle disposizioni e degli obiettivi perseguiti dagli strumenti pianificatori di cui sopra.....	41
A.2.1.5 - condizionamenti e vincoli VALUTATI anche in relazione alla vocazione dei luoghi	42
A.2.2.1 - Motivazioni per cui si ritiene necessario procedere mediante l'attivazione dello strumento di programmazione negoziata	54
A.2.2.2 - Elenco dei soggetti che si intende coinvolgere nella negoziazione e relativi ruoli, ovvero l'individuazione degli altri soggetti pubblici in adesione all'accordo, nonché di eventuali soggetti privati	59
A.2.2.3 - Eventuali attività svolte o da svolgere per verificare la possibilità di realizzazione degli interventi oggetto della proposta mediante forme di partenariato pubblico privato	61
A.2.2.4 - Stima dei costi e valutazioni in merito alla sostenibilità economica della proposta, anche con riferimento alla fase di avvio-esercizio-gestione	62
A.2.2.4.1 - Interventi previsti e oneri considerati nella valutazione dei costi	62
A.2.2.4.2 - Modalità di stima dei costi	63
A.2.2.4.3 – Riepilogo dei costi di costruzione.....	65
A.2.2.4.4 – Riepilogo degli oneri di urbanizzazione, contributo costo di costruzione e spese accessorie	67
A.2.2.4.5 – Risultato della stima dei costi del progetto	67
A.2.2.5 - Prospetto delle fonti di finanziamento e delle relative eventuali garanzie.....	68
A.2.2.6 - Elenco dei procedimenti di cui è necessario il coordinamento e da acquisire per la realizzazione degli interventi	69
A.2.2.7 - Cronoprogramma di massima per la realizzazione degli interventi, comprensivo di una prima stima dei tempi per la conclusione dei procedimenti e di acquisizione dei pareri di cui ai punti precedenti	73

A.2.3 – STUDIO DI PREFATTIBILITÀ.....	75
A.2.3.1 - Gli obiettivi generali da perseguire, attività e risultati attesi in risposta alle esigenze del territorio (fabbisogni della collettività, eventuali specifiche esigenze qualitative e quantitative, ecc.)	77
2.3.1.1 - Descrizione dell'intervento e strategie	77
2.3.1.2 - Obiettivi di progetto	80
2.3.1.3 - Obiettivi di sostenibilità	82
A.2.3.2 - La natura dei beni e/o servizi offerti in relazione alla domanda di servizi che intende intercettare con riferimento al bacino di utenza individuato, anche affrontando l'ipotesi di assenza dell'intervento	86
A.2.3.3 - La descrizione degli interventi sotto il profilo della fattibilità tecnica e urbanistica e prima proposta di delimitazione dell'ambito di intervento, compresi eventuali elaborati grafici che, in relazione alle caratteristiche della proposta e al suo grado di definizione, ne delineino le caratteristiche in termini dimensionali, volumetrici, tipologici, funzionali e tecnologici	87
2.3.3.1 - La capacità edificatoria e le funzioni previste	89
2.3.3.2 - Il dimensionamento dei servizi – tavola di riferimento: dimensionamento urbanistico dotazione di servizi	90
2.3.3.3 - Contributi e interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità	92
2.3.3.4 - Dotazione aggiuntive proposte nel PII	92
2.3.3.5 - Altezza massima degli edifici	93
A.2.3.4 - I principali elementi qualificanti e gli eventuali aspetti di criticità da affrontare	95
A.2.3.5 - L'analisi delle possibili alternative rispetto alla soluzione individuata	96
A.2.3.6 - La proprietà degli immobili, l'indicazione dei costi di gestione e delle modalità prefigurate per la loro copertura o, se del caso, eventuale modello gestionale	97
A.2.3.7 - Analisi dell'impatto sociale ed economico della proposta	98
A.2.3.8 - Eventuali priorità realizzative qualora si ipotizzi la possibilità di realizzare gli interventi per lotti funzionali	101
A.2.3.9 - La descrizione degli interventi proposti in relazione alle valutazioni in ordine alla loro sostenibilità ambientale ed alla compatibilità paesaggistica, nonché una prima individuazione di massima delle misure idonee a salvaguardare la tutela ambientale ed i valori culturali e paesaggistici del contesto di riferimento	102
A.2.3.10 - L'indicazione di eventuali interventi connessi, complementari o a servizio rispetto a quello proposto, con le previsioni temporali di realizzazione, se note	104
A.2.3.11 - Le relazioni virtuose che la proposta intende attivare con il tessuto economico nel quale si inserisce, evidenziando il contributo che essa può dare per favorire lo sviluppo dei territori in termini di ripresa economica e nuovi investimenti, consolidamento o nuova occupazione, sviluppo di nuove competenze o valorizzazione di competenze già esistenti sul territorio di riferimento	105
B – DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA	106
C – ELENCO ALLEGATI.....	109

PREMESSA - INTRODUZIONE ALLA PROMOZIONE DI ACCORDO DI PROGRAMMA

L'intervento oggetto della presente richiesta di avvio della procedura di Accordo di Programma riguarda la realizzazione di un intervento urbanistico che prevede un moderno stadio di 70.000 posti e nuovi fabbricati a completamento caratterizzati da mix di funzioni da sviluppare in San Donato Milanese nell'area denominata 'AT-SS San Francesco' già interessata dal Programma Integrato di Intervento approvato con delibera di Giunta Comunale n. 81 del 1° luglio 2021 ("PII 2021"), in attesa di essere convenzionato.

La nuova proposta che comporta un intervento in variante al PII 2021 è stata avanzata il 27 settembre 2023 da SportLifeCity s.r.l. ("SportLifeCity" o "SLC"), proprietaria della gran parte delle aree PII 2021 e soggetto attuatore di quest'ultimo, a seguito dell'interesse avanzato da AC Milan a realizzare il proprio stadio in detta area.

Il PII 2021 ha una superficie territoriale di 291.437 mq, si colloca al margine nord-occidentale di San Donato Milanese ed è volto alla trasformazione dell'AT SS San Francesco, comparto ineditato di matrice agricola e racchiuso da infrastrutture della mobilità di scala sovralocale essendo delimitato (i) a nord-est dall'innesto dell'Autostrada A1 con il sistema viario urbano milanese e dalla linea ferroviaria di Milano-Bologna e Passante Ferroviario, (ii) a sud-ovest dal raccordo tra l'Autostrada A1 e la Tangenziale Est e (iii) a sud-est dall'area produttiva di Via Buozi.

Si tratta, pertanto, di un comparto che si distingue per dimensione, accessibilità sovralocale e completa separazione dalla città esistente, caratteristiche che gli conferiscono una sorta di "autosufficienza" e una vocazione ad accogliere funzioni e attrezzature di rango provinciale e regionale.

Il PII 2021 prevede un intervento sull'intero ambito che versa in condizioni di degrado sociale, con la presenza di un edificio fatiscente da recuperare (Cascina San Francesco) mediante la realizzazione di un complesso sportivo e di intrattenimento che integra attività e manifestazioni sportive con la vita sociale, il lavoro e il tempo libero.

In particolare, il PII 2021 prevede l'insediamento del seguente mix funzionale con SIp complessiva di 108.100 mq: (i) arena, (ii) sport centre, (iii) sport business center, (iv) liceo scientifico sportivo, (v) sport residence e uffici, (vi) sport medical center, (vii) commerciale.

Il PII 2021 (recepito dal PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 5 aprile 2022), oltre agli interventi privati, prevede altresì la realizzazione di importanti opere di urbanizzazione, compensative e di riqualificazione del valore complessivo di 23.141.805,06 euro (quali il collegamento attraverso percorsi ciclopeditoni, la riqualificazione del sottopassaggio alla ferrovia e la riqualificazione e rifunzionalizzazione della cascina San Francesco).

La proposta di intervento presentata da SportLifeCity a settembre 2023 che è oggetto della presente proposta di Accordo di Programma (la "Proposta di AdP"), parte da questa ipotesi di riqualificazione già approvata dal Comune di San Donato Milanese, introducendo:

- (i) *la possibilità di realizzare uno stadio da 70.000 posti in linea con i più recenti standard europei (lo "Stadio"), che ospiterà una serie di eventi sportivi e concerti, corredato da funzioni complementari di supporto a quella sportiva ma anche idonee ad attivare autonomamente la struttura in ogni tempo;*
- (ii) *all'estremità meridionale del sito, un nuovo quartiere per l'intrattenimento che animerà l'area anche nei giorni non interessati dalle attività sportive.*

Tra i due comparti saranno collocati

- (i) una grande piazza asservita all'uso pubblico, nodo e connessione del tessuto urbano di San Donato con l'adiacente area agricola interessata dal Parco Agricolo Sud Milano e,
- (ii) intorno alla piazza quattro edifici che ospiteranno la sede dell'AC Milan, il Museo AC Milan, l'AC Milan Team Store e un Hotel di circa 200 camere;
- (iii) al piano terra degli edifici sono previste attività commerciali e di food and beverage (ristorazione e pubblici esercizi) così da garantire la vivibilità e attrattività del sito.

La grande piazza pubblica è intesa come luogo di ritrovo del nuovo sviluppo proposto creando un nuovo luogo con funzioni e servizi di stimolo alla socialità di tutto l'ambito cittadino e anche per le future generazioni.

Il sito presenta molteplici punti di accesso dalle principali direttrici infrastrutturali esistenti; inoltre attraverso la costruzione di due ponti di collegamento pedonale che scavalcano la ferrovia e l'autostrada viene creato uno strategico collegamento est-ovest tra la città di San Donato Milanese e il territorio interno al Parco Agricolo Sud Milano. All'accessibilità ciclopedonale prevista dai due ponti si aggiunge l'accesso veicolare tramite il sistema viabilistico di innesto a nord e a sud dell'area che insiste su infrastrutture cittadine già esistenti per le quali è previsto il rafforzamento e riqualificazione, oltre alla realizzazione di nuove piste ciclopedonali ed aree attrezzate per la sosta.

La Proposta di AdP, dunque, pur confermando sostanzialmente la vocazione sportiva dell'ambito definito dal PII 2021 e quindi dal PGT, introduce comunque alcuni elementi di modifica: oltre allo Stadio di 70.000 posti, è previsto un diverso mix funzionale con incremento delle superfici commerciali che si concretizza con la realizzazione di un "distretto d'intrattenimento e commerciale".

Si prevede un comparto localizzato in corrispondenza del perimetro originario del PII ma con superficie territoriale pari a 298.805 mq ("Comparto 1") (a seguito di rettifica del perimetro della porzione nord est dell'ambito).

Il Comparto 1 costituisce l'unico ambito del PII ove vengono sviluppati i volumi edilizi in progetto.

La Proposta di AdP, inoltre, individua ulteriori tre comparti esterni all'ambito del PII 2021 destinati alla realizzazione di opere pubbliche o private di interesse pubblico (parco e parcheggi) senza la realizzazione di nuovi edifici.

I comparti 2, 3 e 4 sono interni al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano (il "Parco") e sono così composti:

- (i) ("Comparto 2") un ambito di 96.539 mq oggetto di riqualificazione paesaggistica e ambientale e destinato alla realizzazione di un parco denominato "il bordo rurale" che riecheggia il carattere del Parco Agricolo Sud attraverso l'estensione dei campi agricoli con implementazione di un'attenta selezione di specie e colture locali per preservare l'ecosistema del parco e la biodiversità e che costituirà il fulcro della produzione alimentare;
- (ii) ("Comparto 3") un ambito pari a 63.175 mq destinato alla realizzazione di un parcheggio multifunzionale permeabile pari a 35.226 mq che sarà destinato a ospitare gli autoveicoli durante i grandi eventi previsti allo Stadio e a garantire un'area di interscambio funzionale tramite anche collegamenti stradali e al sistema fruitivo del Parco durante tutti i giorni dell'anno, tale sistema si integrerà con le connessioni ciclopedonali che collegheranno il Parco con il territorio urbano della città di San Donato;
- (iii) ("**Comparto 4**") un ambito pari a 27.764 mq destinato alla realizzazione di un parcheggio multifunzionale permeabile pari a circa 13.172 mq, che avrà la funzione di ospitare gli autoveicoli anche durante i grandi eventi previsti allo Stadio e con previsione di collegamenti stradali di grande scorrimento.

Anche le opere infrastrutturali e di compensazione correlate alla Proposta di AdP risultano maggiori e più rilevanti rispetto a quelle contemplate dal PII 2021, per complessivi 81.000.000 euro circa. La Proposta di AdP è stata preliminarmente esaminata dall'Amministrazione Comunale che, con nota del 6 dicembre 2023, ha evidenziato alla Società Sport Life City alcuni temi da approfondire sia con riferimento all'ambito amministrativo legale, sia con riferimento agli ambiti ambientali, di traffico ed economico.

In particolare, per quanto concerne:

- l'ambito amministrativo/legale, sono stati richiesti chiarimenti e integrazioni in merito (i) ai contenuti di variante rispetto al PII 2021; (ii) al rapporto della Proposta di AdP con la pianificazione sovraordinata (in termini di conformità/necessità di varianti); (iii) alla necessità di ricorrere a procedure espropriative; (iv) alla volontà di attivare un procedimento di PAUR.
- l'ambito ambientale, è stata evidenziata l'opportunità di alcuni approfondimenti con riferimento (i) al sistema ecologico interessato dagli impatti dell'intervento anche al fine di individuare possibili misure di mitigazione; (ii) alla depressione di natura antropica connessa alla realizzazione del opere infrastrutturali autostradali interessata da accumulo temporaneo acque meteoriche o fenomeni di risalita superficiale di acque di falda a nord-ovest dell'area;; (iii) all'ipotesi progettuale di un percorso ciclo pedonale di collegamento con il parco Vettabbia e l'abbazia di Chiaravalle; (iv) agli impatti sulla salute pubblica (come l'inquinamento atmosferico e il rumore).
- l'ambito del traffico sono stati richiesti diversi approfondimenti tecnici/integrazioni concernenti, *inter alia*, (i) la compensazione della CO₂eq generata dal traffico indotto dagli impianti; (ii) la valutazione della distribuzione geografica degli spettatori; (iii) gli scenari *Large Event*; (iv) le modalità di sosta relative alla micro-mobilità e alla mobilità dolce; (v) il TPL e il suo potenziamento quale alternativa all'auto.
- l'ambito economico, l'Amministrazione Comunale ha richiesto un'adeguata informazione documentale circa l'equilibrio economico finanziario del progetto oggetto della Proposta di AdP, mediante la predisposizione di un Piano Economico Finanziario ("P.E.F.")

Con nota dell'8 gennaio 2024, SportLifeCity ha fornito un primo e preliminare riscontro, impegnandosi comunque a svolgere gli approfondimenti richiesti dall'Amministrazione in occasione della Proposta di AdP che, in considerazione della rilevanza sovracomunale del progetto e della necessità di variare anche il PGT, dovrebbe avvenire nel contesto di un Accordo di Programma promosso dall'Ente Locale e sottoposto alla verifica dell'interesse regionale ai sensi della l.r. n. 19/2019.

Con Delibera di Giunta n. 15 del 24/01/2024 si dava atto tra l'altro, che

- la Proposta di AdP, la cui istanza iniziale è conservata agli atti al Prot. n. 39903 del 28/09/2023 (la "**Proposta Iniziale**") e seguenti correlati, configura un procedimento complesso di rilevanza sovracomunale sotto i molteplici profili; che la Proposta Iniziale di variante urbanistica riguarda la modifica sostanziale di un Piano Attuativo (Programma Integrato di Intervento), già approvato dall'Amministrazione Comunale, finalizzato a consentire la realizzazione di un progetto insediativo a carattere sportivo con la localizzazione di una Arena Sportiva (nuovo stadio A.C. Milan) della capienza di 70.000 posti circa e strutture annesse e complementari che, per caratteristiche, tipologie, destinazioni e funzionalità specifiche, oltre a costituire intervento di rilevanza e ricadute sovracomunale, comporta

variante anche allo strumento generale di Governo del Territorio (P.G.T.) e prevede consistenti opere ed infrastrutture pubbliche e di pubblica utilità;

- l'attività finalizzata all'analisi preliminare della documentazione si è conclusa con la redazione del Documento Tecnico di analisi preliminare ai fini della verifica della percorribilità allegato alla presente quale parte integrante;
- la Proposta Iniziale relativa alla Proposta di AdP ex Art.87 e segg. L.r. n.12/05 al P.I.I. "AT-SS San Francesco" ed al PGT" risulta idonea, per le caratteristiche connotanti l'intervento urbanistico, all'avvio del procedimento di Accordo di Programma (AdP) ex L.r. n.19/2019, come riportato nel Documento Tecnico di analisi preliminare, valutando positivamente la percorribilità della Proposta Iniziale, tenuto conto degli elementi evidenziati nel Documento Tecnico, ritenendo sussistenti i presupposti per l'avvio, a cura del Sindaco, del procedimento di Accordo di Programma.

Con successiva delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 22.02.2024, l'Amministrazione di San Donato Milanese - prendeva atto:

- dell'individuazione dell'Accordo di Programma quale modulo procedimentale idoneo e di prendere atto che l'Accordo di Programma ex art.7 L.R. n.19/2019 si attiva con la Promozione da parte del Sindaco secondo le modalità previste e finalizzate ad ottenere l'adesione da parte degli enti e soggetti coinvolti ed interessati;
- che lo stesso, comportando variante agli strumenti urbanistici, dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 34 c.5 del D. Lgs. 267/2000, come previsto dall'art.7 c.6 della L.R. n.19/2019.

Il presente Documento, dunque, è stato redatto sulla base della circolare regionale n. 2 dell'8 giugno 2021 e ha ad oggetto la Proposta di AdP presentata da SportLifeCity il 27 settembre 2023.

Il presente documento si sviluppa per specifici capitoli e paragrafi secondo le caratteristiche ed indirizzi delle rispettive normative e regolamenti regionali vigenti al fine di agevolarne la verifica e controllo in termini di sussistenza dell'interesse regionale, con particolare riferimento a:

- L.R. n.19/2019;
- R.R. n.6/2020;
- D.G.R. XI/4066 del 21.12.2020;
- Circolare n.2 del 8.06.2021;

A.2.1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Nei seguenti paragrafi viene fornito un inquadramento territoriale della Proposta di AdP con il territorio di riferimento e con gli strumenti urbanistici vigenti e sovraordinati.

A.2.1.1 - Caratteristiche dello stato di fatto del tessuto urbano e territoriale nel quale si inserisce la proposta di intervento (es. collocazione geografica, piccoli comuni ex l.r. 11/04, aspetti di carattere socio-economico dell'area oggetto di intervento, ecc.)

La Proposta di AdP è relativa al Comune di San Donato Milanese (in seguito anche "il Comune" o "San Donato") quale territorio storicamente strategico nel contesto metropolitano, il cui sviluppo è stato fortemente condizionato da almeno tre fattori:

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

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

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

[estratto dalla Relazione del PGT di SDM 2022]



Figura 1_Didascalia inquadramento territoriale schematico di San Donato Milanese

Il Comune di San Donato Milanese costituisce la porta sud est della città di Milano, vive e subisce un sistema di relazioni e di scambi con la città, sia urbane che sociali. Nello stesso tempo l'area di progetto corrisponde all'inizio della tratta dell'Autostrada del Sole, arteria di collegamento nazionale con un alto valore simbolico, Milano che si apre al resto d'Italia.

La Proposta di AdP presentata da SportLifeCity si colloca, dunque, in un contesto metropolitano contraddistinto da trasformazioni urbane di dimensione e qualità uniche per il nostro Paese, e di rilievo internazionale.

Dal punto di vista infrastrutturale, oltre ad essere al centro di un sistema aeroportuale che comprende gli aeroporti di Malpensa, Linate e Bergamo Orio al Serio per un traffico complessivo che supera i 40 milioni di passeggeri / anno, oggi il sistema milanese rappresenta indiscutibilmente il nodo centrale del sistema di Alta Velocità del Nord Italia, cerniera infrastrutturale all'interno di una macro-regione che gode di una posizione strategica rispetto alla rete transeuropea dei trasporti, con la presenza di tre dei quattro Corridoi che interessano l'Italia e dei nove complessivi in Europa che la attraversano: il Corridoio Mediterraneo, il Corridoio Reno – Alpi (con prolungamento verso i porti liguri) ed il Corridoio Scandinavo – Mediterraneo.

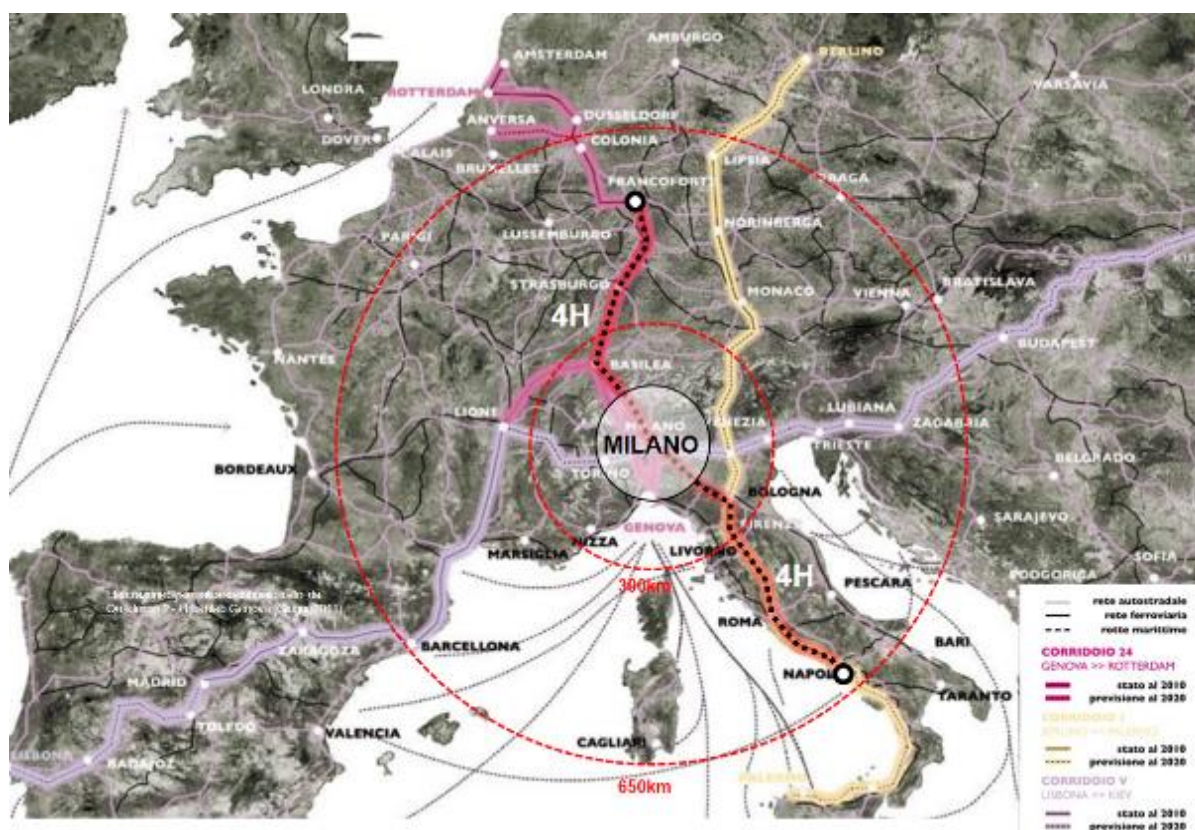


Figura 2_ Milano nel sistema delle relazioni strategiche a scala Europea

2.1.1.1 - L'evoluzione urbana del comune di San Donato

San Donato è un territorio che nella sua storia ha visto la realizzazione di importanti trasformazioni urbane, che hanno creato nuove polarità ed hanno evitato l'insorgere di caratteri urbani di "periferia". Questo processo è stato anche

favorito dalla presenza di qualità paesaggistiche ed ambientali elevate, garantite da vaste aree verdi comprese principalmente in Parco Agricolo Sud.

Il Comune di San Donato Milanese ha goduto di prosperità grazie alla presenza di un suolo fertile, alla capillare rete di mulini e canali di irrigazione nonché alla vicinanza al canale Lambro e alla Vettabbia.

Sorto a ridosso della romana Via Emilia, l'insediamento urbano era originariamente costituito da un piccolo agglomerato con strutture amministrative e religiose e da una più ampia e capillare rete di poderi agricoli e fienili, cascine, sparsi nei campi.

Nel 1880 l'inaugurazione della prima linea ferroviaria, da Porta Romana a Lodi, ridusse la distanza da Milano, oltre ad innescare nuovi processi urbanistici e favorire alcuni insediamenti industriali.



Figura 3_ Architetture di San Donato Milanese

Dopo la Seconda Guerra Mondiale, in virtù della sua posizione strategica lungo la Via Emilia, il Comune è stato scelto da SNAM per ospitare la propria sede e le proprie infrastrutture. L'idea di Metanopoli nasce nel 1952, quando Enrico Mattei affida a Mario Bacciocchi la stesura del masterplan per attuare il principio di una città giardino che integri funzioni residenziali, sociali e produttive in un nuovo modello urbano. L'impianto urbanistico è incentrato sull'asse di via Alcide De Gasperi, che svolge il ruolo di spina dorsale nella distribuzione urbana delle funzioni pubbliche previste.

A metà degli anni '80 la rete infrastrutturale metropolitana si espande oltre i confini cittadini di Milano con la realizzazione del "Passante Ferroviario" e della Metro 3. San Donato consolida la sua vocazione di polo direzionale e del terziario con l'ampliamento del nuovo distretto direzionale tra la via Emilia e l'autostrada A1.

La Proposta di AdP presentata da SportLifeCity si inserisce nel suddetto contesto territoriale prevedendo la trasformazione dell'ambito AT SS San Francesco e la sua riqualificazione anche mediante realizzazione di un'area legata allo sport e l'intrattenimento.

L'intervento oggetto della Proposta di AdP si pone quale intervento di carattere strategico per la città di San Donato Milanese, e quindi all'area periurbana del Comune di Milano, in quanto già individuato come ambito di trasformazione negli strumenti urbanistici previgenti con la finalità di creare una connessione est-ovest tra città e Parco Agricolo Sud

A.2.1.2 - RELAZIONI FRA LA PROPOSTA E LE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEGLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SETTORIALE NEI QUALI ESSA È INQUADRABILE O È POSTA IN RELAZIONE (ES. PROGRAMMI COMUNITARI, NAZIONALI, PTR, PTCP, PGT, PIANI DI SETTORE, ECC.)

Di seguito si fornisce un inquadramento urbanistico della Proposta di AdP anche nell'ambito della pianificazione sovraordinata.

A.2.1.2.1 - PTR – Piano Territoriale Regionale

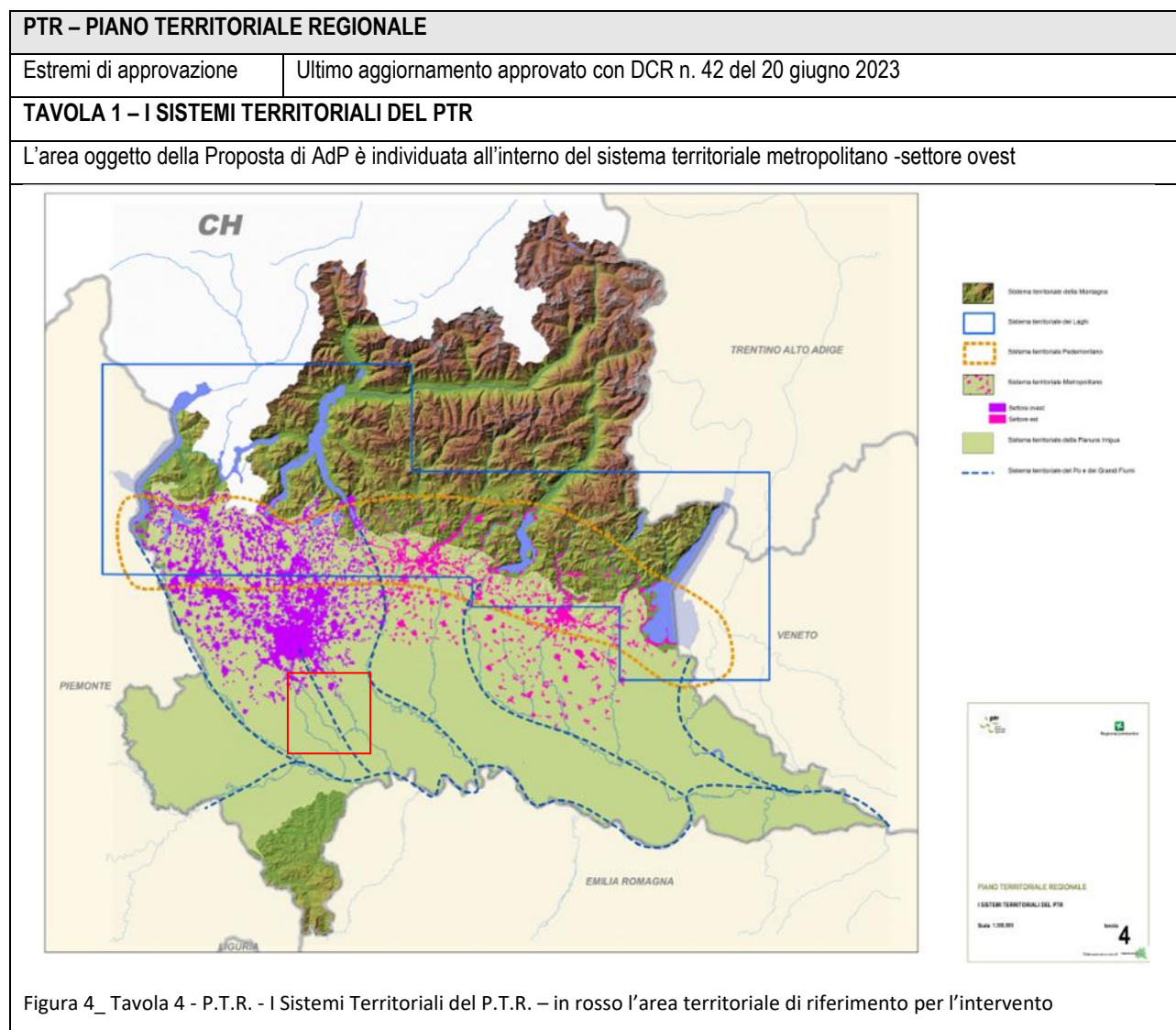




TAVOLA 2 - ZONE DI PRESERVAZIONE E SALVAGUARDIA AMBIENTALE

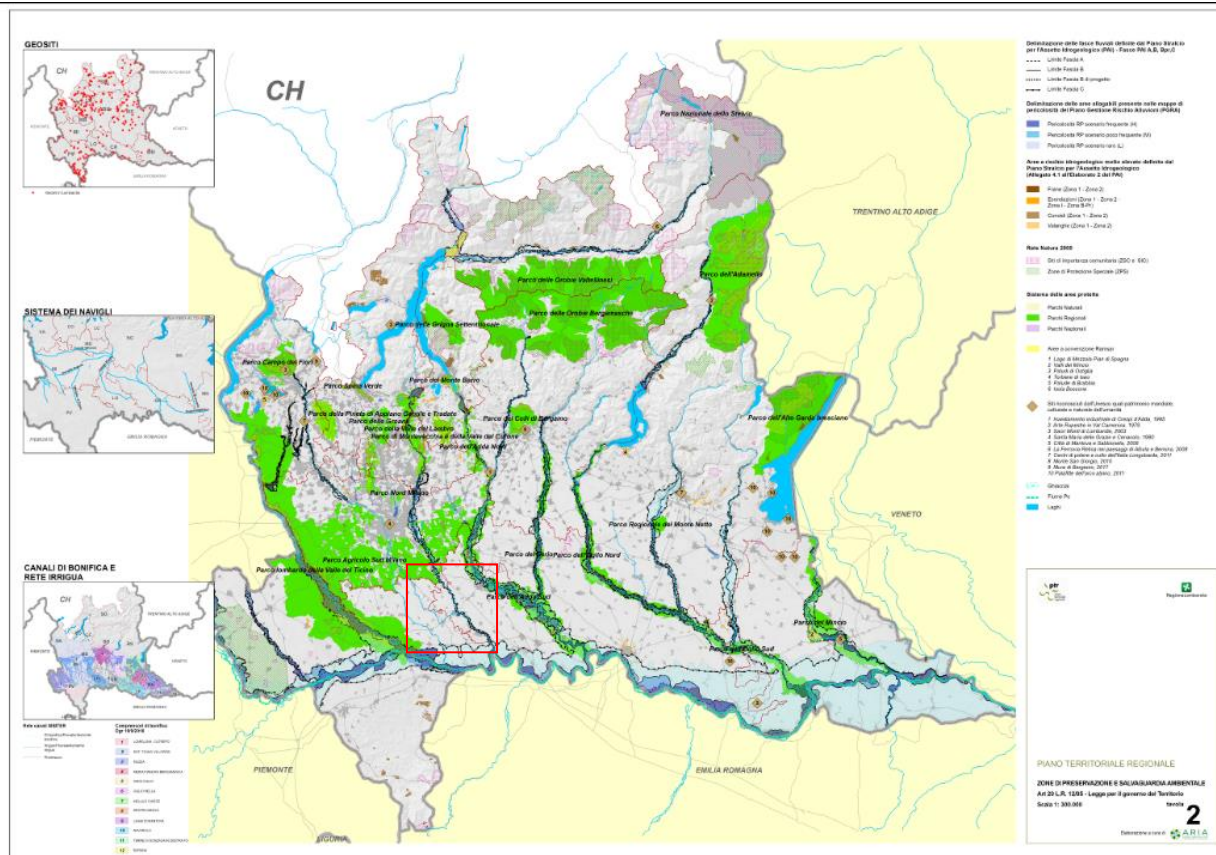


Figura 5_ Tavola 2 P.T.R. zone di preservazione e salvaguardia ambientale

Il territorio comunale di San Donato Milanese risulta direttamente interessato da elementi ordinatori dello sviluppo e della riorganizzazione territoriale, rappresentati dalle zone di preservazione e salvaguardia ambientale (quali i grandi parchi regionali, nello specifico il Parco Agricolo Sud Milano, oppure le fasce fluviali individuate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) e dalle infrastrutture prioritarie (per la mobilità, per la produzione e il trasporto di energia e per la difesa del suolo), sia esistenti che di progetto, come indicato nelle cartografie di seguito riportate. L'area di intervento di cui alla Proposta di AdP ricade parzialmente all'interno del Parco Agricolo Sud di Milano, per quanto riguarda i Comparti 2, 3 e 4.



A.2.1.2.2 - PPR – Piano Paesaggistico Regionale

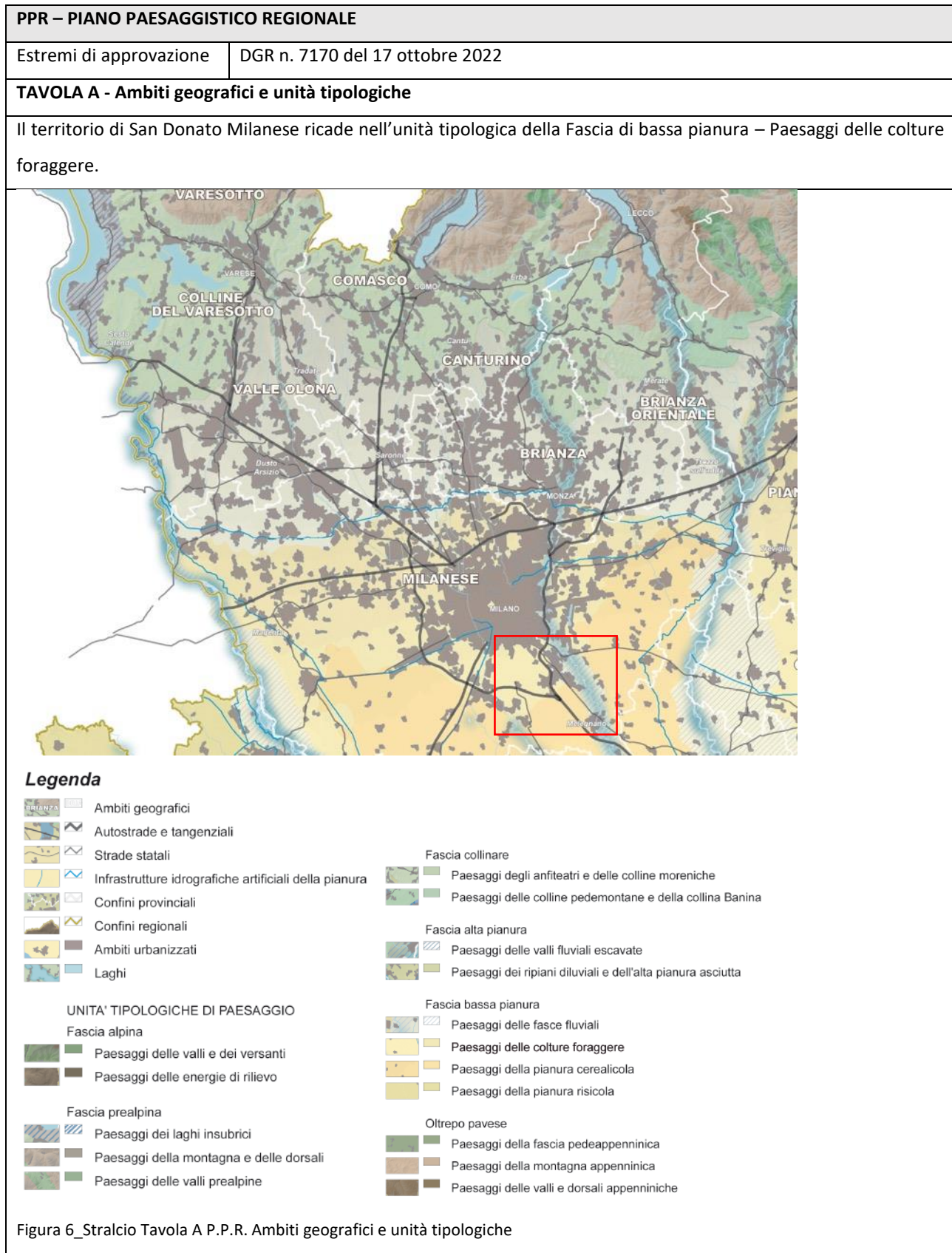
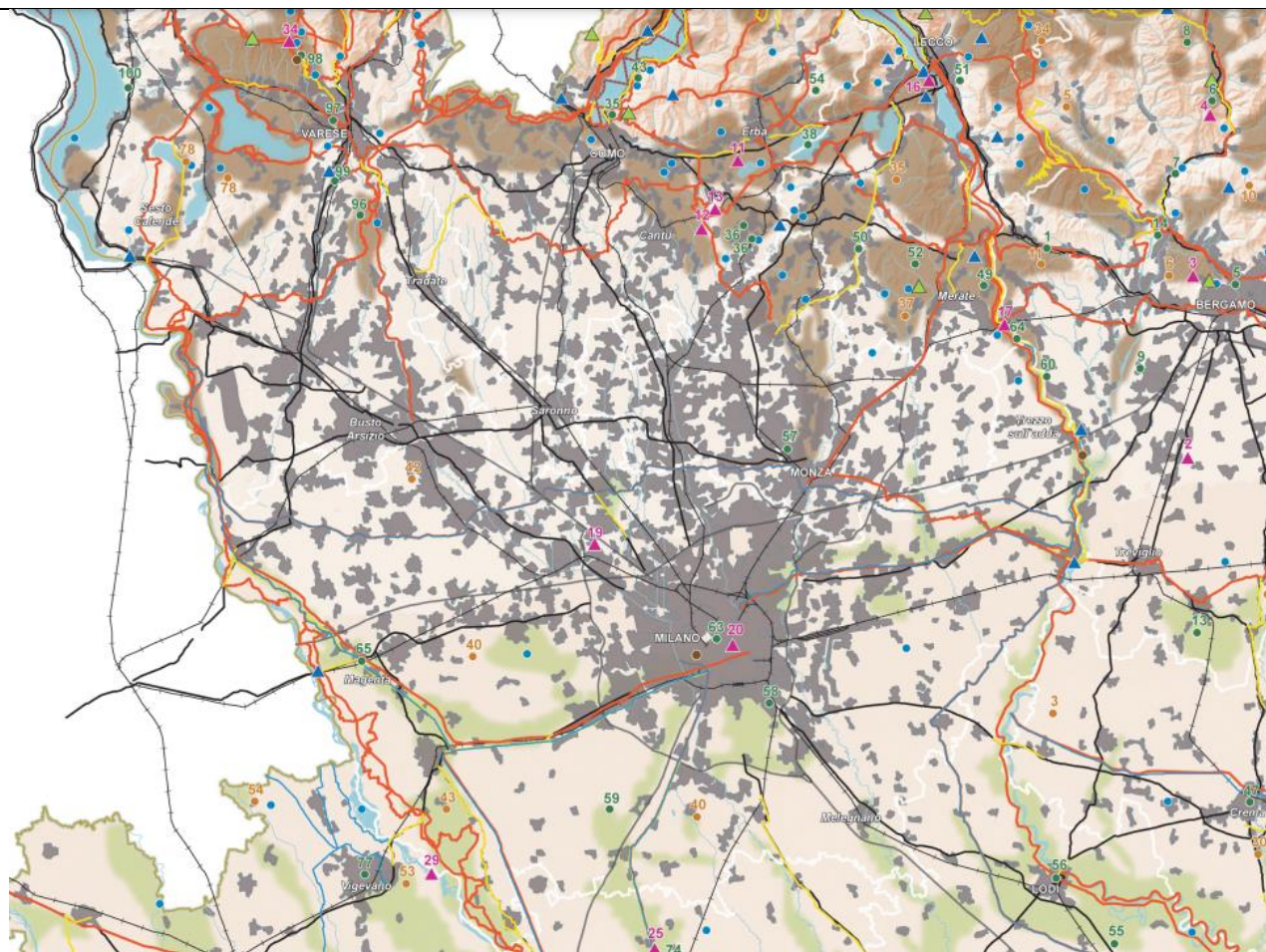


Figura 6_Stalicio Tavola A P.P.R. Ambiti geografici e unità tipologiche



TAVOLA B - ELEMENTI IDENTIFICATIVI E PERCORSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO

L'area oggetto della Proposta di AdP è collocata nell'ambito di rilevanza regionale della pianura. Non si rilevano nell'area di studio elementi di rilievo e oggetto di tutela in base al PPR.



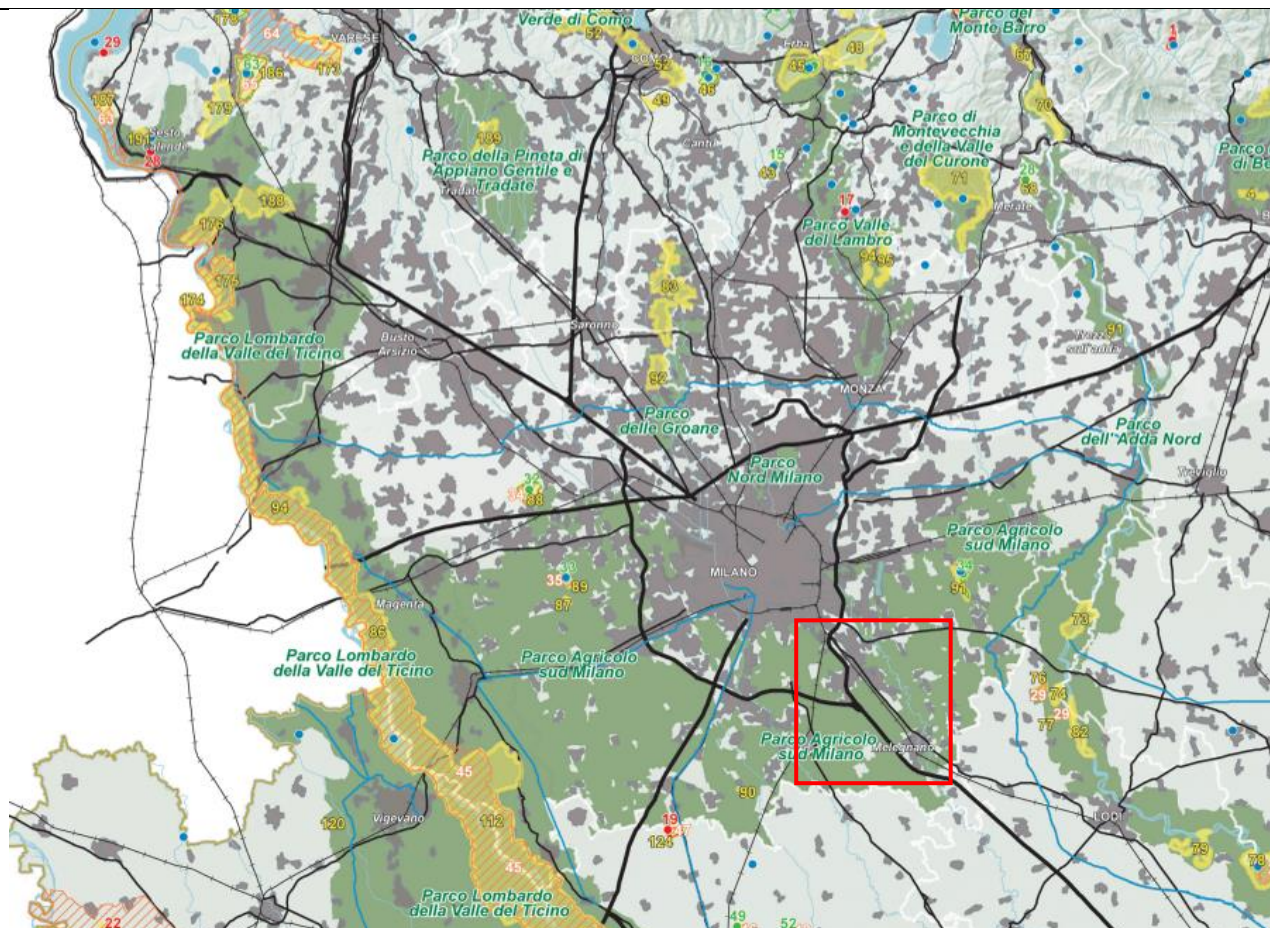
Legenda

- | | | | |
|--|--|--------------------------------------|---|
| | Confini provinciali | | Punti di osservazione del paesaggio lombardo - [art. 27, comma 4] |
| | Confini regionali | | Tracciati stradali di riferimento |
| | Luoghi dell'identità regionale | | Bacini idrografici interni |
| | Paesaggi agrari tradizionali | | Ferrovie |
| | Geositi di rilevanza regionale | | Ambiti urbanizzati |
| | Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità | | Idrografia superficiale |
| | Strade panoramiche - [vedi anche Tav. E] | | Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura |
| | Linee di navigazione | AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE | |
| | Tracciati guida paesaggistici - [vedi anche Tav. E] | | Della montagna |
| | Belvedere - [vedi anche Tav. E] | | Dell'Oltrepò |
| | Visuali sensibili - [vedi anche Tav. E] | | Della pianura |

Figura 7_ Stralcio della Tavola B del P.P.R. - Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico

TAVOLA C – ISTITUZIONI PER LA TUTELA DELLA NATURA

L'area oggetto della Proposta di AdP è in parte (in corrispondenza del Comparto 2, 3 e 4) ricompresa in territorio protetto – Parchi Regionali istituiti per cui risulta vigente una pianificazione di coordinamento. (Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano approvato il 3 agosto 2000 con D.G.R. 7/818 del 3 agosto 2000). .



Legenda

- | | | | |
|--|---|-------------------------|---|
| | Confini provinciali | | Monumenti naturali |
| | Confini regionali | | Riserve naturali |
| | Bacini idrografici interni | | Geositi di rilevanza regionale |
| | Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura | | SIC - Siti di importanza comunitaria |
| | Idrografia superficiale | | ZPS - Zone a protezione speciale |
| | Ferrovie | | |
| | Strade statali | | |
| | Autostrade e tangenziali | | |
| | Ambiti urbanizzati | | |
| | Parco nazionale dello Stelvio | | |
| | | PARCHI REGIONALI | |
| | | | Parchi regionali istituiti con ptcp vigente |
| | | | Parchi regionali istituiti senza ptcp vigente |

Figura 8_Stralcio della Tavola C del P.P.R. - Istituzioni per la tutela della natura.

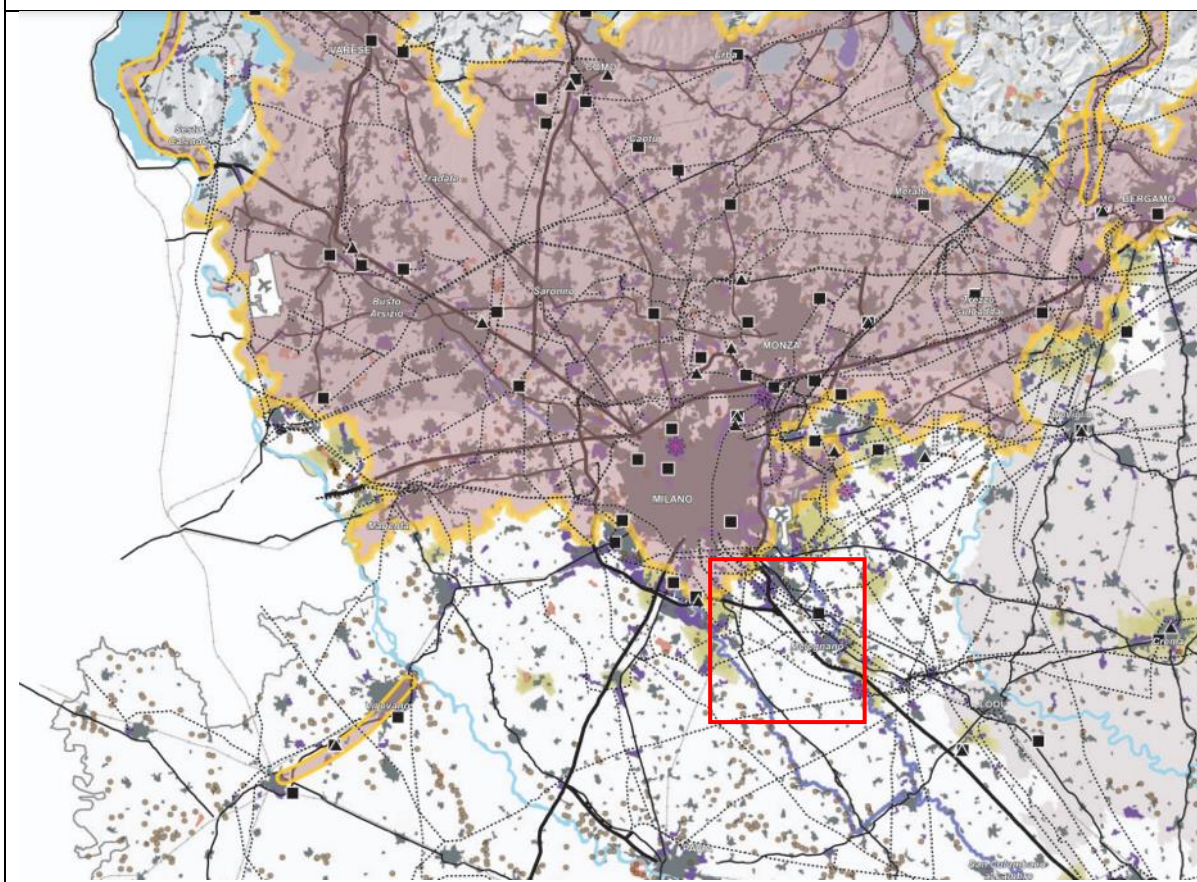
TAVOLA G – CONTENIMENTO DEI PROCESSI DI DEGRADO E QUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA: AMBITI ED AREE DI ATTENZIONE REGIONALE

L'area oggetto della Proposta di AdP è ricompresa tra le aree e gli ambiti di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani con particolare riferimento al sistema infrastrutturale, elettrodotti e aree industriali.

Queste aree sono generalmente caratterizzate da un marcato disordine fisico, esito di un processo evolutivo del territorio che vede il sovrapporsi, senza confronto con una visione d'insieme, di differenti e spesso contraddittorie logiche insediative.

Gli indirizzi di riqualificazione concernono:

- i territori contermini alla rete infrastrutturale, l'individuazione di interventi di mitigazione, l'approntamento di interventi volti a incrementare l'integrazione delle aree marginali con il contesto circostante, l'individuazione di interventi volti a limitare l'effetto frattura indotto dall'opera ricucendo ove possibile il territorio circostante;
- per le aree industriali e logistiche, l'individuazione di interventi di mitigazione e mascheramento in grado di relazionarsi con il territorio; interventi per la formazione di aree industriali ecologicamente attrezzate; una migliore qualificazione architettonica degli interventi di sostituzione; miglioramento qualitativo delle aree attrezzate per la sosta attraverso opere di arredo coerenti con il paesaggio circostante; riassetto funzionale degli spazi pubblici.





1. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA DISSESTI IDROGEOLOGICI E AVVENIMENTI CALAMITOSI E CATASTROFICI



Aree sottoposte a fenomeni franosi - [par. 1.2]

2. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI



Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate - [par. 2.1]



Conurbazioni lineari (lungo i tracciati, di fondo valle, lacuale, ...) - [par. 2.2]



Aeroporti - [par. 2.3]



Rete autostradale - [par. 2.3]



Elettrodotti - [par. 2.3]



Principali centri commerciali - [par. 2.4]



Multisale cinematografiche (multiplex) - [par. 2.4]



Aree industriali-logistiche - [par. 2.5]



Ambiti sciabili (per numero di impianti) - [par. 2.6]



Ambiti estrattivi in attività - [par. 2.7]



Impianti di smaltimento e recupero rifiuti - [par. 2.8]

Figura 9_Stralcio della Tavola G del P.P.R. - Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale.

A.2.1.2.3 - RER – Rete Ecologica Regionale

RER – RETE ECOLOGICA REGIONALE	
Estremi di approvazione	DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009
TAVOLA A - Ambiti geografici e unità tipologiche	
L'area oggetto della Proposta di AdP ricade all'interno dei settori ecologici n. 53 e 73 ma non interferisce in elementi della rete regionale. Il <u>settor</u> 53 è fortemente urbanizzato e compromesso dal punto di vista della connettività ecologica, soprattutto nel suo settore nord – orientale, che coincide con la zona S della città di Milano e alcuni Comuni dell'hinterland milanese, oltre che per la presenza di ampi tratti delle autostrade Tangenziale Ovest di Milano, Milano – Serravalle, Milano – Bologna, Tangenziale Est di Milano. Un'area a maggiore naturalità è presente nell'angolo sudoccidentale, ove è localizzato un ampio settore del Parco Agricolo Sud Milano e dell'area prioritaria "Risaie, fontanili e garzaie del Pavese e del Milanese", caratterizzate dalla presenza di ampi lembi di ambienti agricoli, di numerosi fontanili soprattutto concentrati nel settore di NW (tra i quali è compresa la Riserva Naturale "Fontanile Nuovo") e di aree boscate relitte, anche di grande pregio naturalistico, quali il SIC "Bosco di Cusago". Si tratta di habitat importanti per l'avifauna nidificante, migratoria e svernante, per la fauna ittica (con numerose specie endemiche), e per l'entomofauna (incluse specie di interesse comunitario quali <i>Lycaena dispar</i> e <i>Gomphus flavipes</i>). Il <u>settor</u> 73 rientra nelle province di Milano, Lodi e Cremona ed è delimitato a W dalla città di Milano, a S dalla città di Melegnano, a E da Rivolta d'Adda e a N da Melzo. Il settore settentrionale ricade nell'Area prioritaria "Fascia centrale dei fontanili", di cui è ricco. La principale area sorgente di biodiversità è costituita dal fiume Adda, che percorre il settore orientale dell'area, particolarmente importante per numerose specie ittiche. Il tratto medio del fiume, in particolare, è quello meglio conservato dal punto di vista idromorfologico e rispetto alla qualità delle acque, e ospita ricche popolazioni di Trota marmorata. I principali elementi di frammentazione sono costituiti, oltreché dall'urbanizzato, dall'autostrada A1 e dalla strada statale 415. Le criticità per entrambi i settori sono identificate in: - Infrastrutture lineari: la principale frammentazione ecologica deriva dalle due importanti arterie stradali, la n. 415 "Paullese", che percorre il settore da Ovest a Est, e dalla strada che collega Melzo a Melegnano, che lo percorre da Nord a Sud, frammentandolo in 4 macro-aree poco connesse dal punto di vista ecologico; - Urbanizzato: area fortemente urbanizzata nel settore occidentale, mentre nel restante territorio presenta una buona matrice agricola tutelate dal Parco Agricolo Sud Milano; Le indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale definiscono come prioritario per entrambi i settori: - Superfici urbanizzate: favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana; - Infrastrutture lineari: prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale. Prevedere opere di deframmentazione in particolare a favorire la connettività con aree sorgente (Aree prioritarie) a S e a W del settore.	

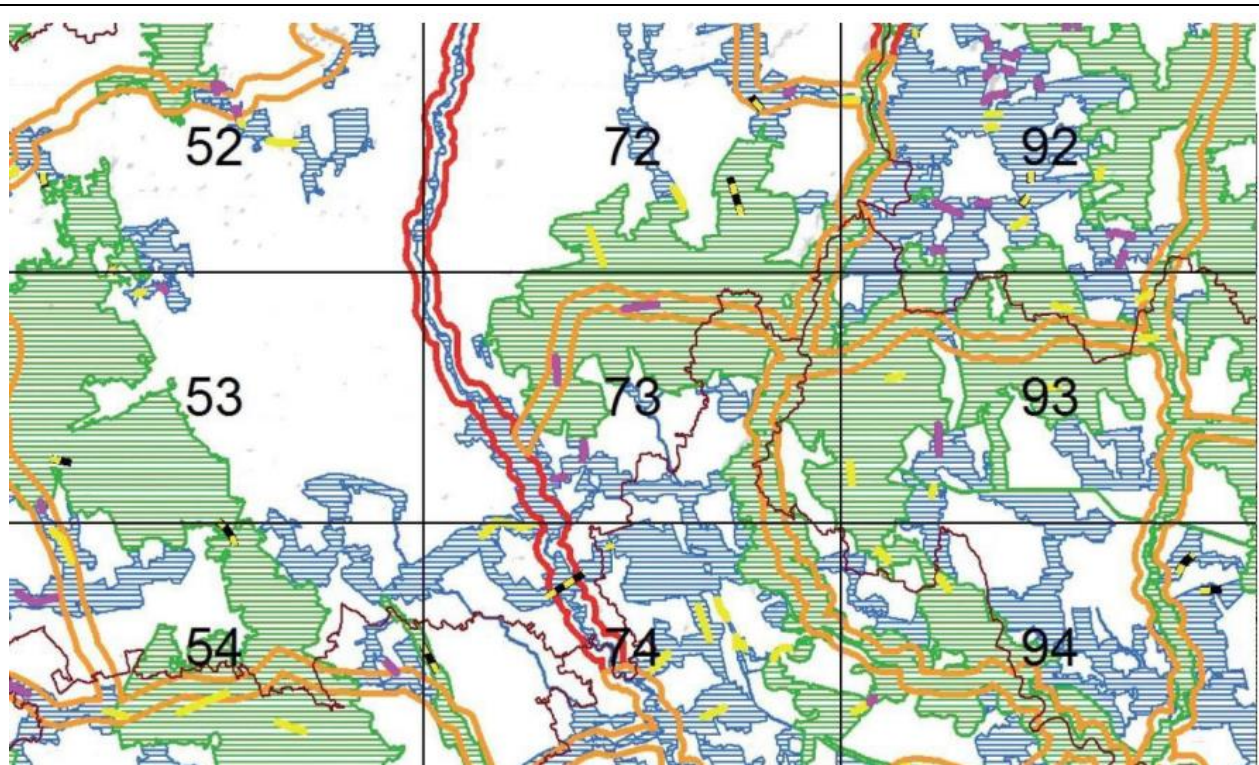


Figura 10_RER - Elementi rete ecologica regionale

Elementi della rete ecologica regionale

- Corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
- Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
- Elementi di primo livello della RER
- Elementi di secondo livello della RER

- Varco da deframmentare
- Varco da tenere
- Varco da tenere e deframmentare



A.2.1.2.4 - PTM - Il Piano Territoriale Metropolitano

Di seguito si fornisce l'inquadramento della Proposta di AdP nell'ambito del Piano Territoriale Metropolitano ("PTM") quale strumento di pianificazione territoriale generale e di coordinamento della Città metropolitana di Milano, coerente con gli indirizzi espressi dal Piano Territoriale Strategico.

In particolare, i comparti interessati dalla Proposta di AdP inseriti nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, sono individuati dagli elaborati del PTM come ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, e disciplinati all'art 41 comma 1 delle NTA del PTM, mentre all'interno del comparto 1, esterno al perimetro del Parco si rilevano 2 elementi paesaggistici rilevanti: l'elemento storico testimoniale costituito dal rudere di cascina San Francesco, e un ambito agricolo di rilevanza paesaggistica, oggi già oggetto di trasformazione urbanistica attraverso un PII vigente di iniziativa privata.

L'elemento paesaggistico "Cascina San Francesco" è oggetto di riqualificazione architettonica e paesaggistica all'interno della proposta di Accordo di Programma.



Figura 11_immagini ruderi cascina San Francesco

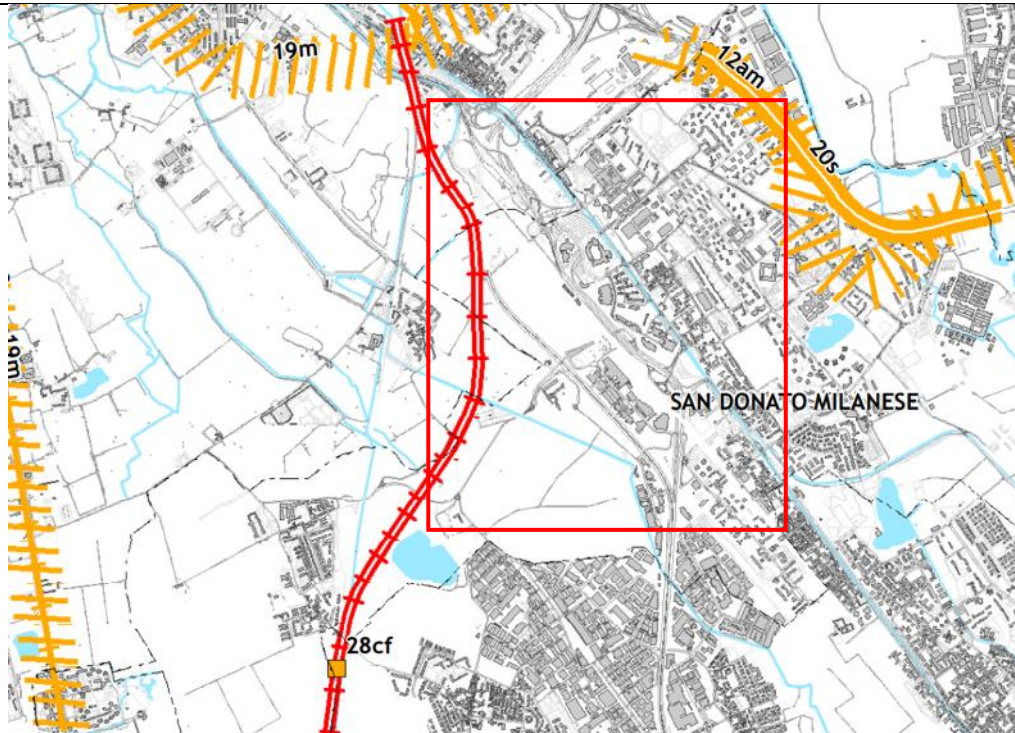


PTM – PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO

Estremi di approvazione D.C. Città Metropolitana di Milano n. 16 dell' 11 maggio 2021

TAVOLA 1 – SISTEMA INFRASTRUTTURALE E INSEDIATIVO

Per l'area oggetto della Proposta di AdP, il PTM non individua elementi di rilievo dal punto di vista del sistema infrastrutturale e insediativo.



LEGENDA

Efficacia normativa [art. 34]

Opere in corso di costruzione o con aree occupate

Progetti sovraordinati con efficacia localizzativa derivanti dal PTR, da deliberazioni del CPE o da Intese Stato-Regione

Ipotesi allo studio prive di efficacia localizzativa proposte da Città Metropolitana o riportate dalla programmazione sovraordinata regionale

Tracciati esterni ai confini della Città metropolitana

N°-6-m N° identificativo dell'intervento (cfr. Allegato 4 alle Norme di Attuazione)

Per la classificazione di stazioni/fermate ferroviarie e della metropolitana interne al territorio del Comune di Milano si rimanda al PUMS del Comune di Milano approvato con D.C.C. n. 38 del 12/11/2018

Categoria infrastrutturale dell'intervento [art. 34]

Strade a carreggiate separate

Strade a carreggiata semplice

Ferrovie

Stazioni/fermate ferroviarie

Metropolitane

Corridoi principali di estensione del trasporto pubblico (con alternative da valutare)

Metropolitane

Fermate della metropolitana

LIMITI AMMINISTRATIVI

Confini comunali

Confini Città metropolitana

Figura 12_Stalciamento della Tavola 1 P.T.M. - Sistema infrastrutturale.

TAVOLA 2 SERVIZI URBANI E LINEE DI FORZA PER LA MOBILITÀ

Per l'area oggetto della Proposta di AdP, il PTM non individua elementi di rilievo dal punto di vista del sistema di mobilità

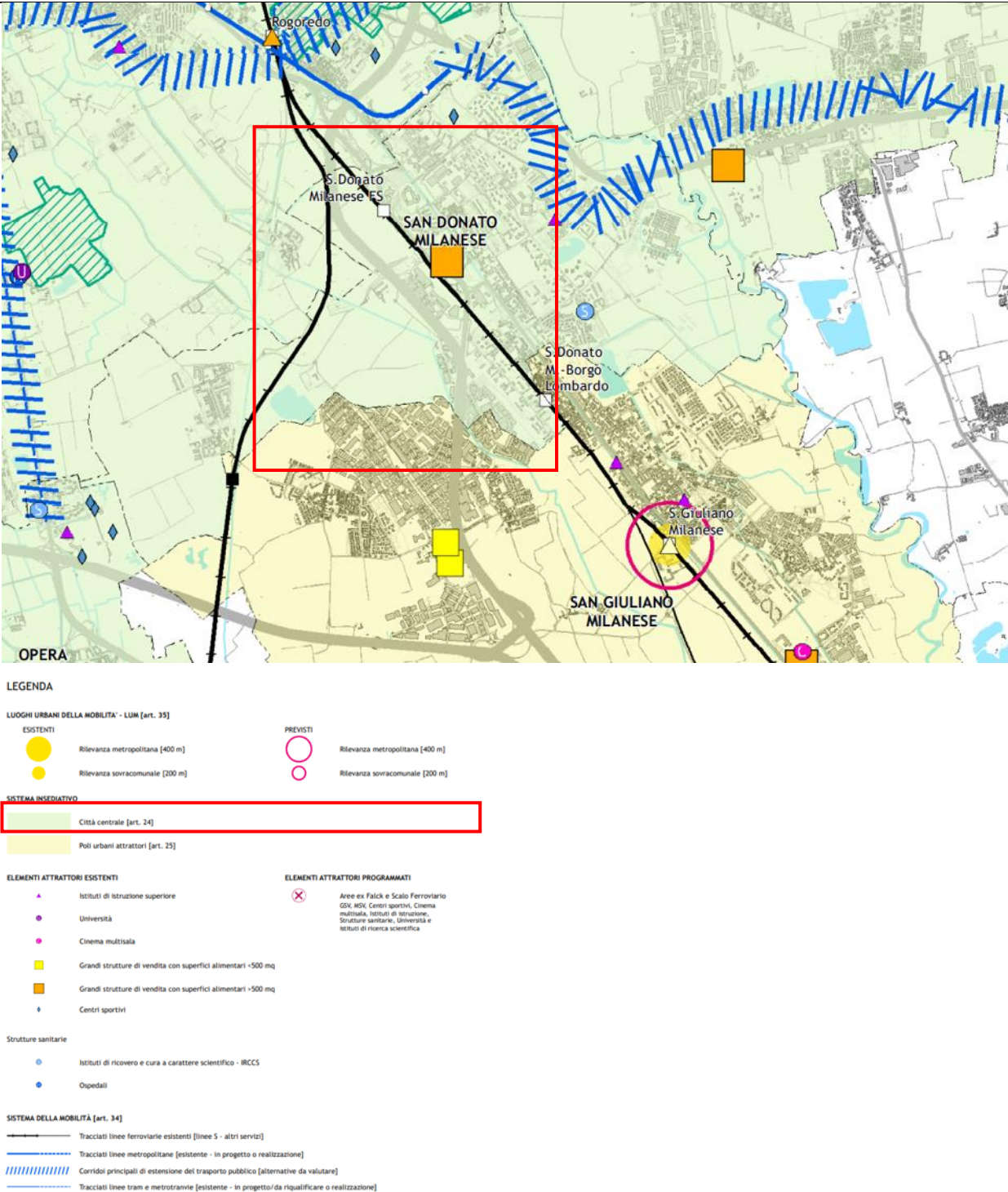
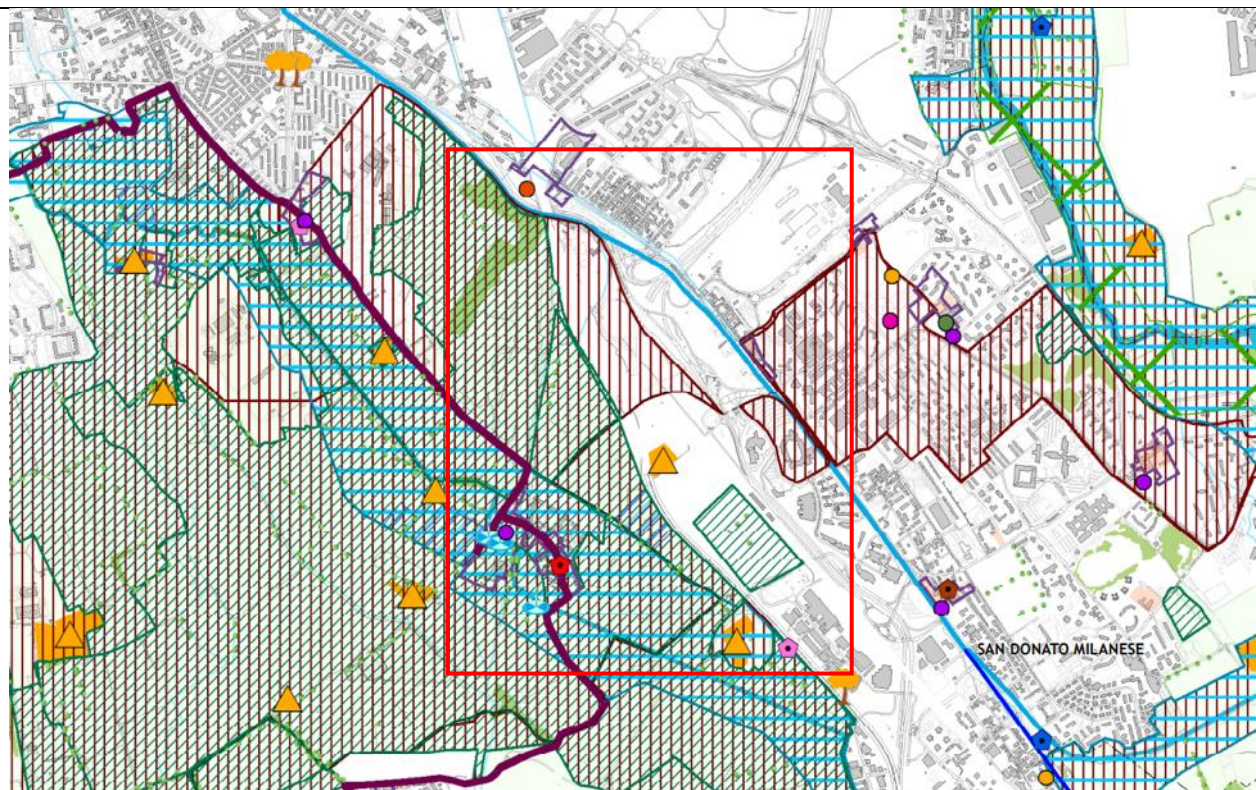


Figura 13_Stralcio Tavola 2 P.T.M. - Servizi urbani e linee di forza per la mobilità

TAVOLA 3 AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE

Parte dell'area oggetto della Proposta di AdP, (Comparto 2 - 3 - 4) è riconosciuta tra gli "Ambiti di rilevanza paesistica" (art. 52 delle NTA), in quanto ricadente nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano. Agli ambiti di rilevanza paesistica si applicano le seguenti direttive di indirizzo programmatico e non prescrittivo : - progettare gli interventi con attenzione all'inserimento storico, paesistico e ambientale e alla conservazione degli elementi di riconoscibilità e specificità storico-tipologica esistente; - completare e riqualificare il margine urbano dei nuclei esistenti in caso di eventuali nuove trasformazioni, salvaguardando le visuali prospettiche da cui è possibile godere degli elementi che compongono l'assetto paesistico; conservare gli elementi orografici e geomorfologici, fatti salvi gli interventi ammessi dal vigente piano cave della Città metropolitana. In riferimento al Comparto 1, si rileva l'individuazione della Cascina San Francesco come Insediamento rurale di interesse storico (art. 54 delle NTA) nell'ambito di riferimento di area vasta si specifica che tale Comparto di cui alla proposta di AdP è attualmente individuato dal PGT vigente come ambito soggetto a pianificazione attuativa.

**AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE**

Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica [art. 42]



Ambiti di rilevanza paesistica [art. 52]

Sistema dell'idrografia artificiale e manufatti idraulici [art. 53]

Canali

Navigli storici



Insediamenti rurali di interesse storico [art. 54]

Figura 14_Stralcio Tavola 3 P.T.M. - Ambiti ed elementi di prevalente valore storico e culturale



TAVOLA 4 RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

L'area oggetto della Proposta di AdP non interferisce con elementi della rete ecologica. Nell'area vasta si evidenzia solo la presenza del reticolo idrografico locale.

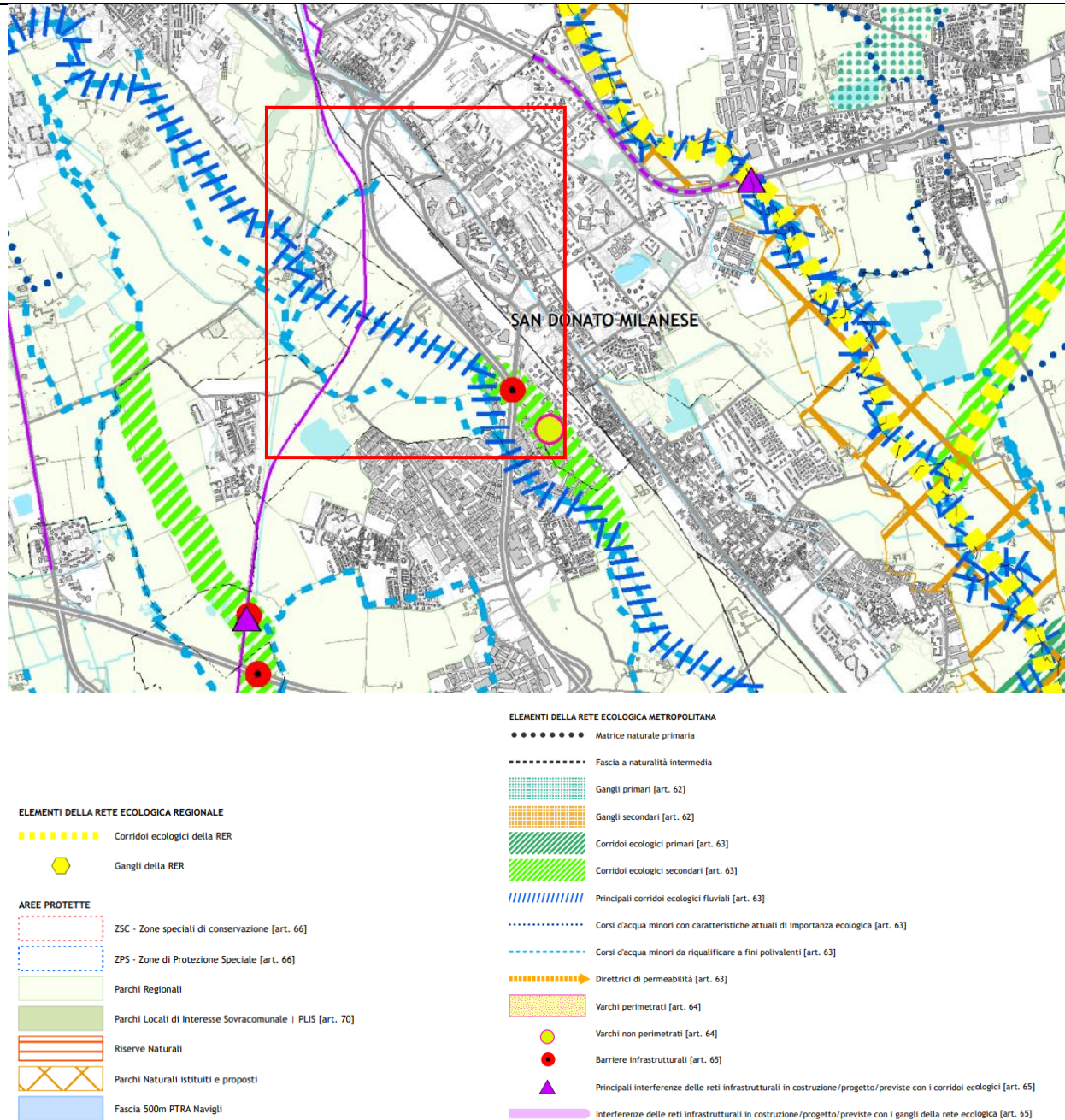
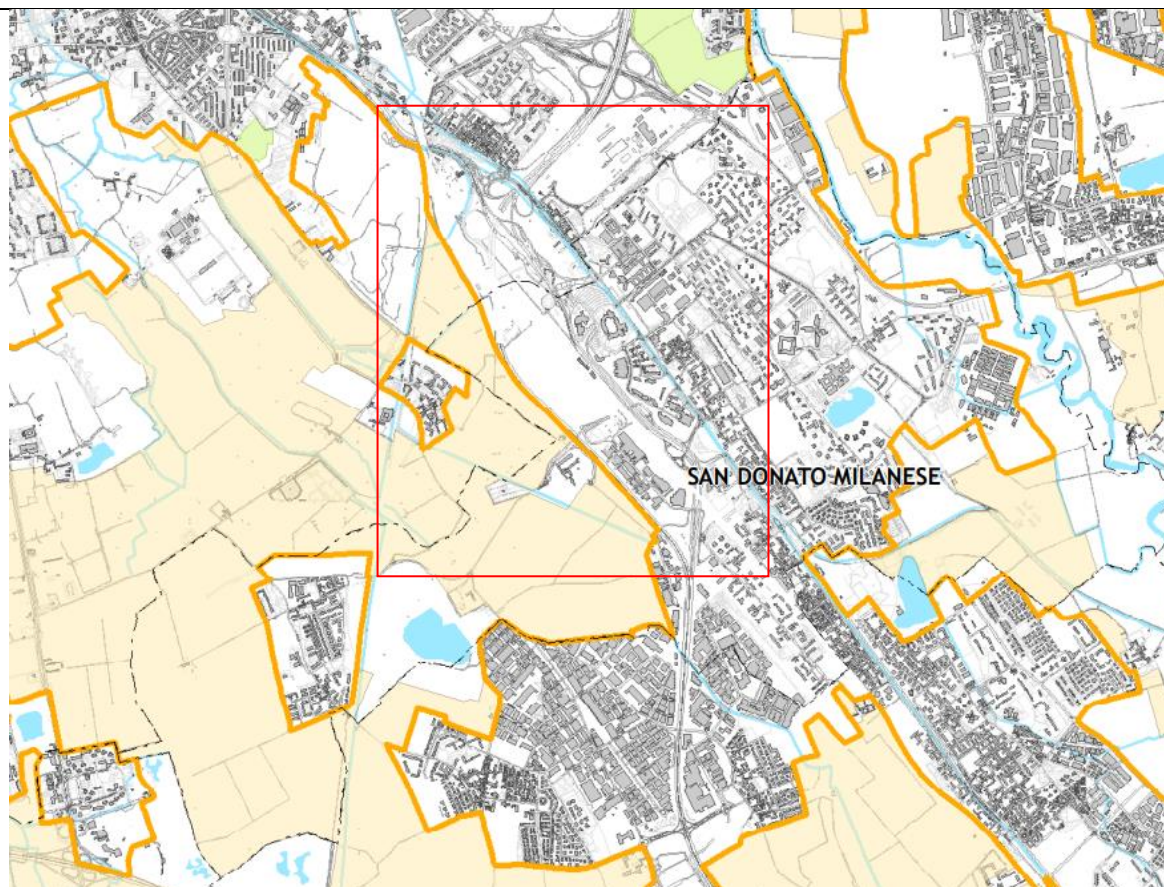


Figura 15: Stralcio Tavola 4 P.T.M. - Rete ecologica provinciale

TAVOLA 6 AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO

Una porzione delle aree oggetto della Proposta di AdP è individuata come Area destinata all'attività agricola di interesse strategico (AAS) i sensi dell'articolo 15 comma 4 della LR 12/2005, e in conformità con i criteri contenuti nella DGR n. VIII/8059 del 18/09/2008. Ai sensi dell'articolo 18, comma 2, lettera c) della LR 12/2005 e smi tale individuazione ha efficacia prescrittiva e prevalente, nei limiti della facoltà dei comuni di apportarvi, in sede di redazione del piano delle regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale, come previsto dall'articolo 15, comma 5 della LR 12/2005 e smi.

All'interno del territorio dei Parchi regionali, come nel caso in oggetto, gli AAS individuati alla tavola 6 hanno valore di proposta fino al momento in cui non siano stati definiti specifici accordi con i rispettivi enti parco, nell'ambito delle azioni di coordinamento previsti dall'articolo 15, comma 7 della LR 12/2005 e smi.

**LEGENDA**

- Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico [art. 41, comma 1]
- Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Parchi Regionali [art. 41, comma 4]
- Parchi Regionali
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti

Figura 16:Stralcio Tavola 6 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

A.2.1.2.5 - Il PTC Del Parco Agricolo Sud Milano

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO

Estremi di approvazione	Regione Lombardia .G.R. 7/818 del 3 agosto 2000
-------------------------	---

La Proposta di AdP interessa una porzione di territorio interna al Parco Agricolo Sud Milano. Il Parco è disciplinato dal Piano Territoriale di Coordinamento PTC:

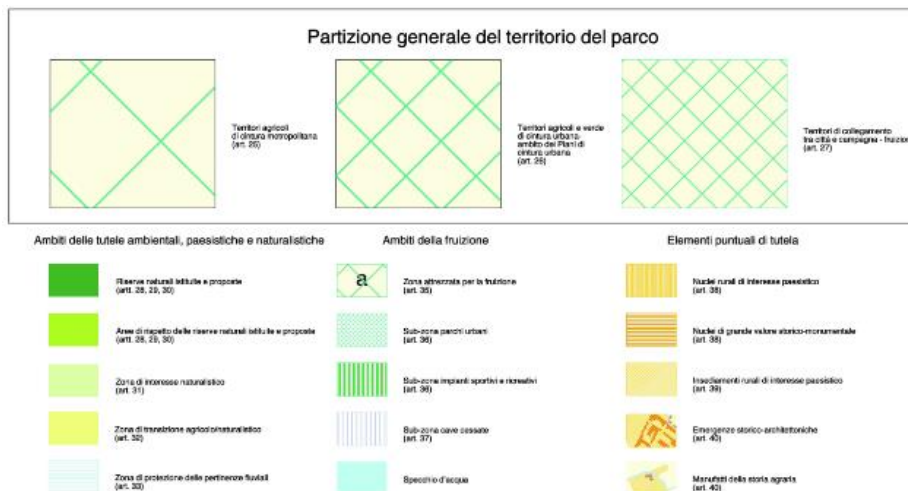
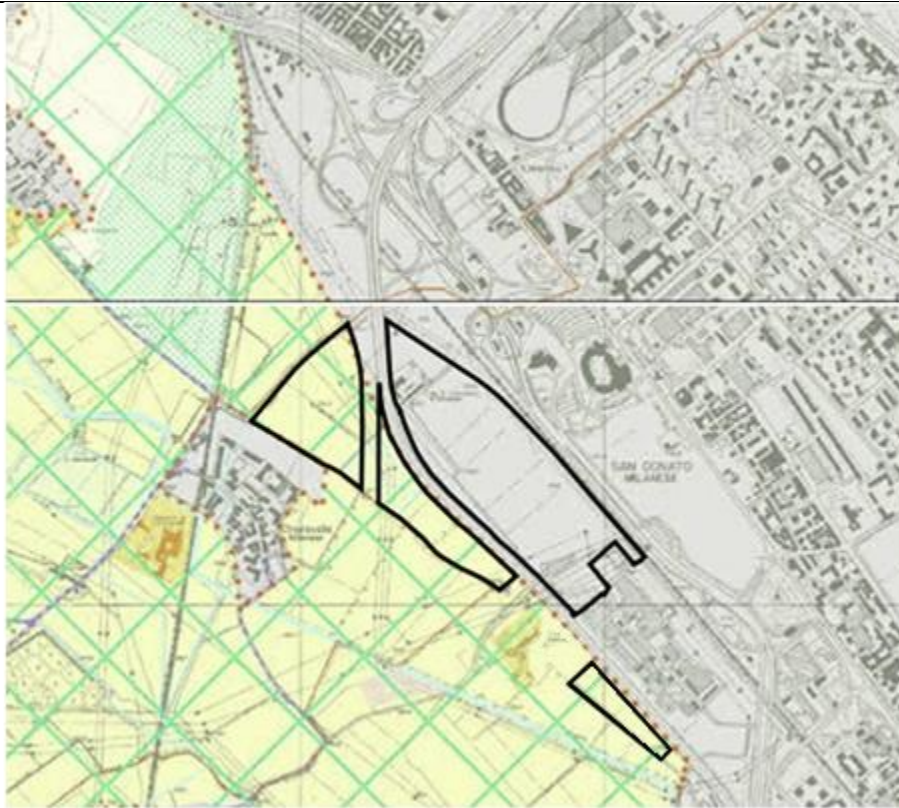


Figura 17: Stralcio Tavola

La Proposta di AdP si sviluppa, in parte, all'interno del perimetro del Parco per i perimetri collocati ad ovest ove sono previste opere aggiuntive alle dotazioni urbanistiche come la realizzazione di un area verde attrezzata che si pone come collegamento col tessuto agricolo/ambientale della Vettabia e di Chiaravalle, parcheggi pubblici funzionali e collegamenti viabilistici sia all'insediamento sia alla fruizione del Parco ai sensi dell'art. 26 comma 5 delle NTA del PTC del Parco.

L'area di intervento, oggetto della Proposta di AdP, interessa due ambiti urbanistici differenti del Comune di San Donato Milanese:

1. l'area localizzata all'estremità ovest del tessuto urbano consolidato, dove oggi risulta vigente il PII 2021 ("Ambito AT.SS San Francesco"), evidenziata in colore blu – comparto 1 mq. 298.805 - nella cartografia sottostante;
2. l'area a ovest immediatamente adiacente al comparto di cui al punto precedente, interna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, evidenziata in colore giallo e porpora e rosso mattone nella cartografia sottostante – comparti 2 di mq. 96.593, 3 di mq. 63.175 e 4 di mq. 27.764.

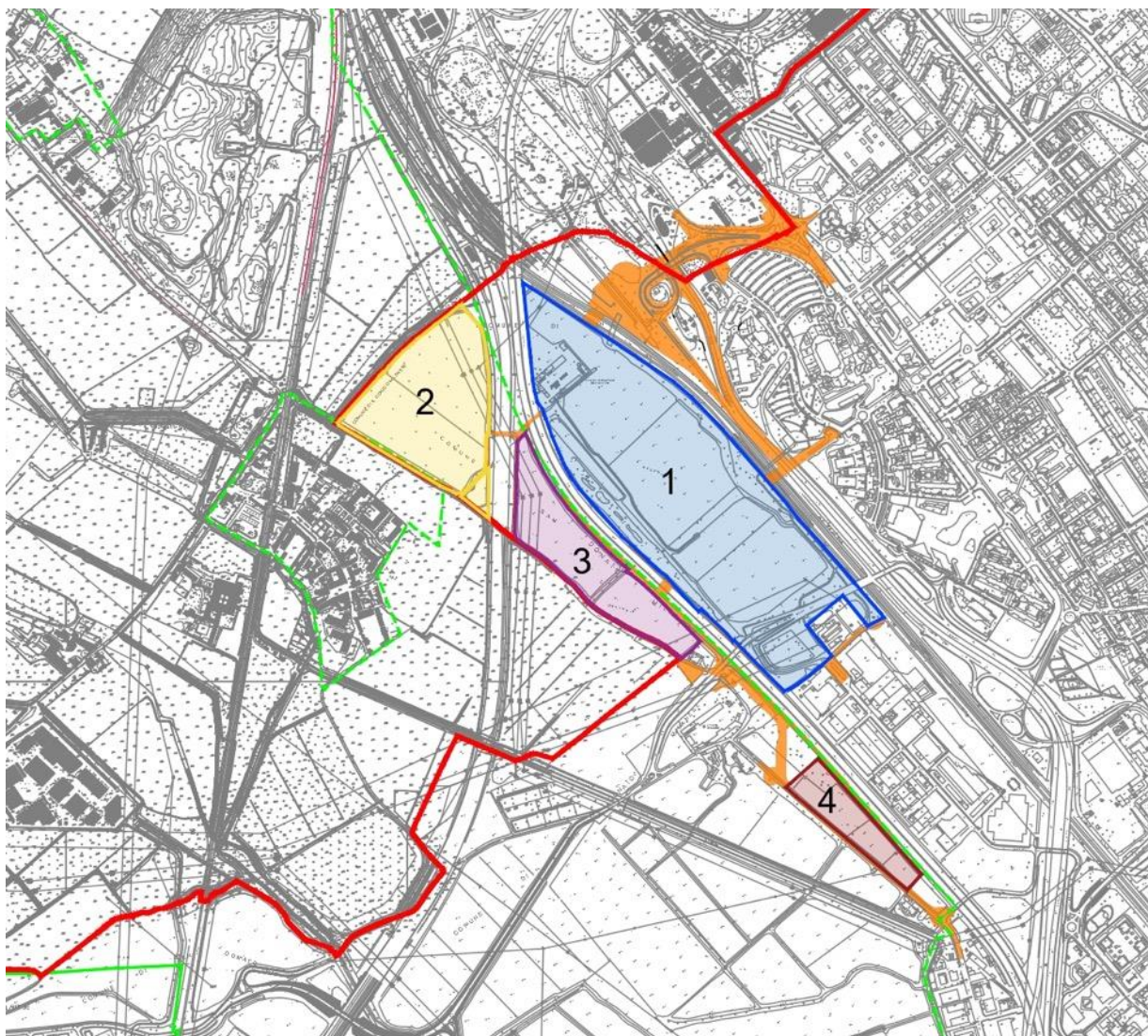


Figura 18. Inquadramento delle aree di trasformazione

L'intervento oggetto della Proposta di AdP prevede, inoltre, una serie di opere di adeguamento delle infrastrutture esistenti e mitigazioni, che si estendono oltre i confini delle superfici territoriali indicate e nella porzione nord est interessano anche il territorio comunale di Milano, e che sono funzionali a garantire un'adeguata accessibilità al sito.

La superficie territoriale complessiva dell'intervento, data dalla somma delle aree dei comparti 1, 2, 3 e 4 è pari a mq. **486.338 mq.**, a cui si aggiunge un'area di circa 129.558 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.

In base alla Proposta di AdP, il comparto 1 costituisce l'unica area del PII dove vengono sviluppati i volumi edilizi in progetto, mentre i comparti 2, 3 e 4 sono interessati dalla realizzazione di opere a parcheggio, viabilità e verde attrezzato, senza la realizzazione di nuovi edifici. Le verifiche urbanistiche delle dotazioni territoriali, quali aree a servizi, superficie permeabile e superficie coperta, sono quindi state calcolate esclusivamente all'interno del perimetro del comparto 1, l'originale perimetro del PII 2021.

A.2.1.2.6 - Il Programma Integrato Di Intervento vigente "Ambito AT.SS SAN FRANCESCO"

Come anticipato, la Proposta di AdP prevede di introdurre elementi di variante al PII 2021 e anche di variante al PGT vigente, che ne ha recepito i contenuti. Il PII 2021, vigente, è stato presentato in attuazione delle previsioni del precedente Piano di Governo del Territorio comunale (2012), è stato adottato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 24 del 04/03/2021, e successivamente approvato con deliberazione di Giunta n. 81 del 01/07/2021.

Il PII 2021 ha quindi previsto sull'ambito una trasformazione urbanistica a vocazione funzionale sportiva, che interessa un'area di circa 300.000 mq.



Figura 19_masterplan del vigente PII "Ambito AT.SS San Francesco".



Il PII 2021 prevedeva la realizzazione di un'arena per sport ed eventi con una capienza di circa 20.000 persone, oltre ad una serie di funzioni legate sempre all'attività sportiva come campi e attrezzature, medical center, sport business center, liceo sportivo, residence e attività commerciali, per una superficie complessiva in sviluppo pari a 108.100 mq.

Il PII 2021 prevedeva poi la dotazione di servizi pubblici dimensionati con il parametro di 100% della Superficie, tra cui anche il recupero della Cascina San Francesco.

A.2.1.2.7 - Il Piano del Governo del Territorio del Comune di San Donato Milanese

Di seguito si fornisce un inquadramento della Proposta di AdP ai sensi delle previsioni del vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di San Donato Milanese come modificato dalla Variante Generale adottata nel 2021 e definitivamente approvata il 5 aprile 2022.

Invero, con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28 ottobre 2021, è stata adottata la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e gli allegati Studi e Piani di Settore.

La Variante Generale al PGT – unitamente agli allegati Studi e Piani di Settore - è stata definitivamente approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 05/04/2022; gli atti sono efficaci dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL serie Avvisi e concorsi n. 39 del 28/09/2022.

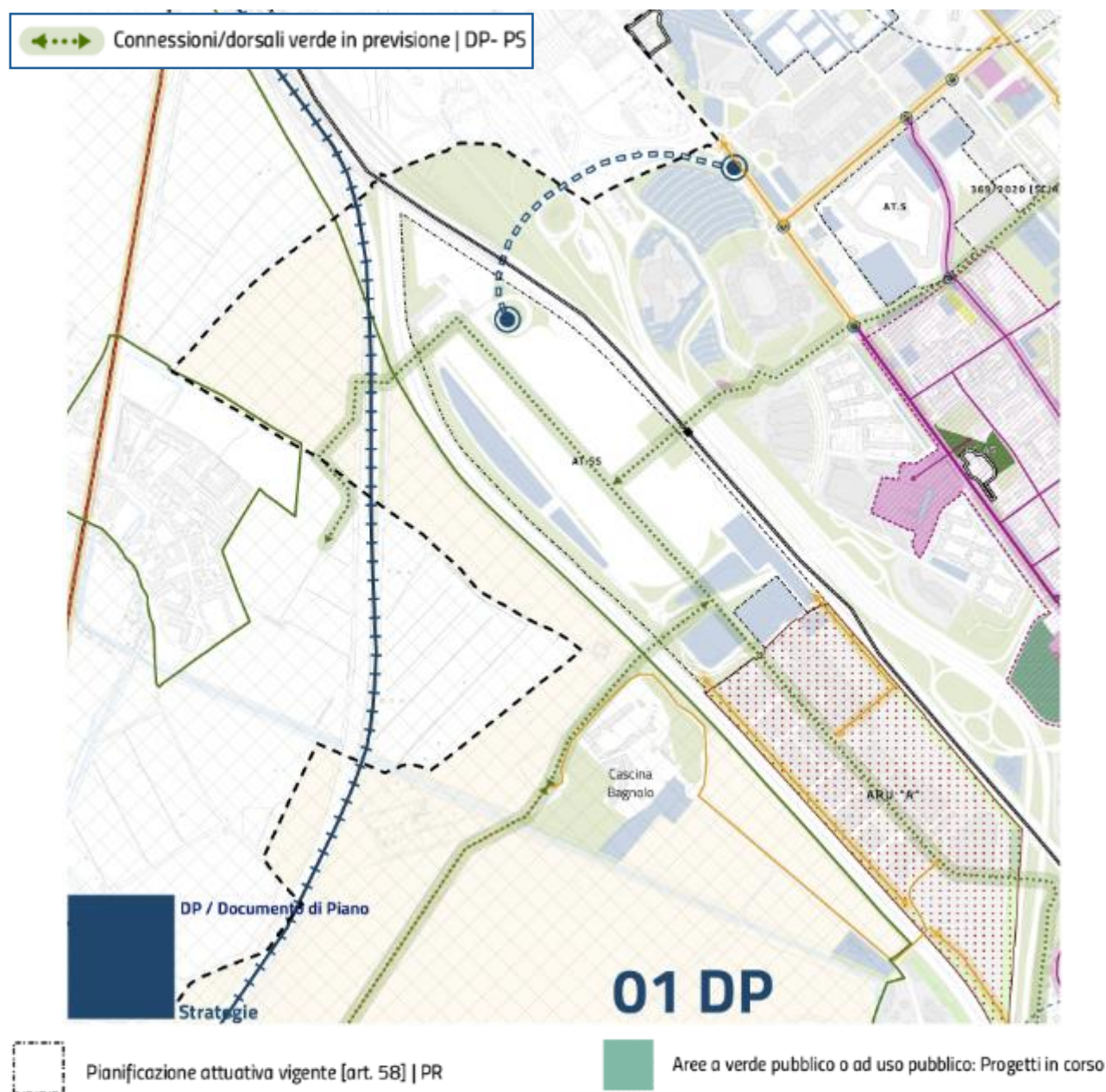


Il Documento di Piano

Come anticipato in premessa la Proposta di AdP interessa l'ambito del PII 2021 ("AT-SS San Francesco") che è stato recepito dal Documento di Piano - così come il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole quale piano attuativo vigente, rimandando all'art. 58 delle NTA del PGT.

Le cartografie di Piano evidenziano gli elementi strutturali del territorio che devono essere garantiti o potenziati nella pianificazione attuativa. In primo luogo, il collegamento, la connessione est ovest del territorio. Obiettivo fondamentale della pianificazione in San Donato è quello di connettere il centro, ma in generale tutto l'abitato, con l'area compresa nel Parco Agricolo Sud Milano.

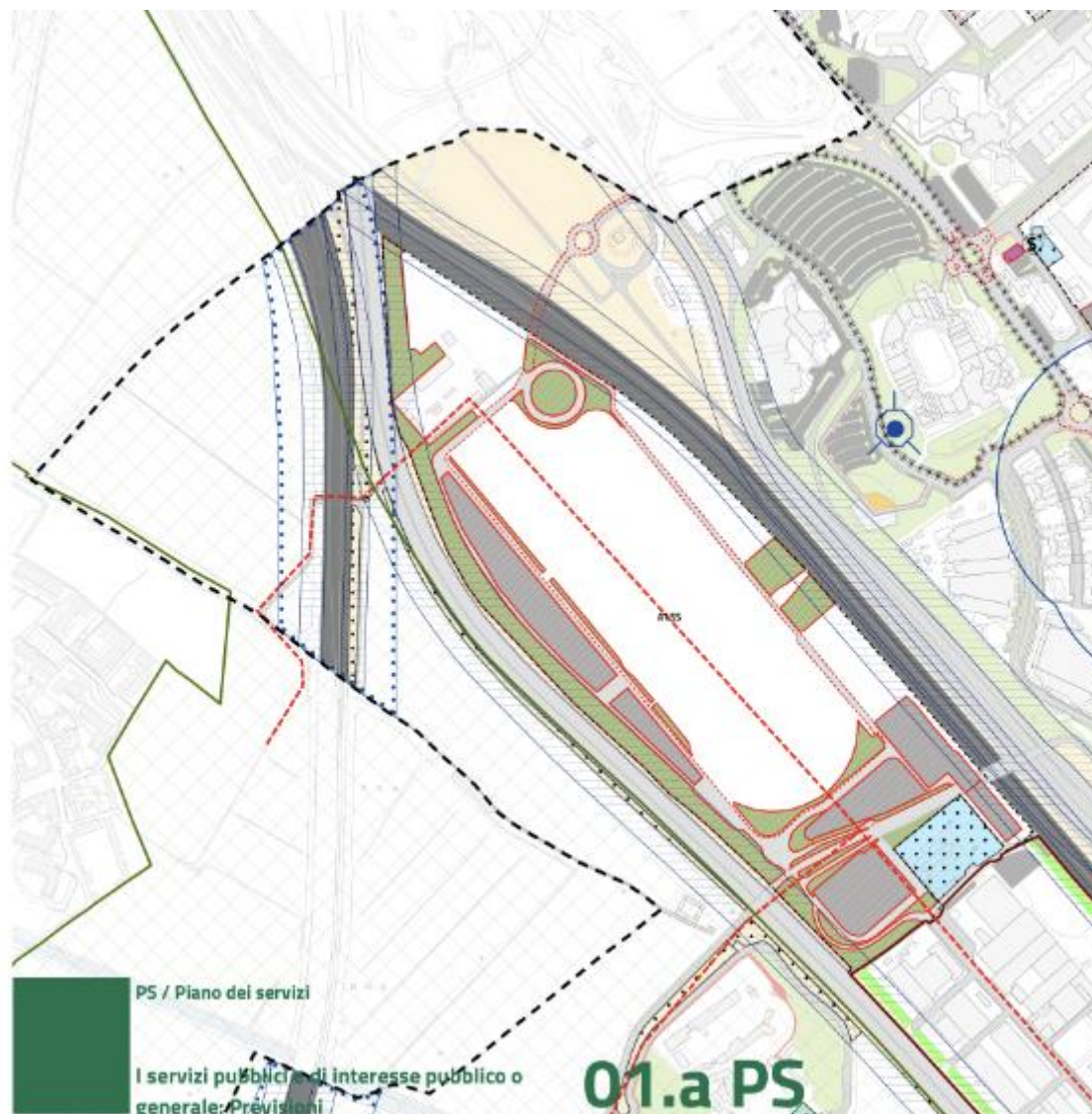
L'ambito di Cascina San Francesco è così identificato quale un elemento cardine per costruire relazioni territoriali e ambientali.



Il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi, oltre a rimarcare gli elementi di connessione e di corridoi già esplicitati nel Documento di Piano, recepisce le aree a servizio individuate nel PII 2021, distinguendo tra le dotazioni a verde pubblico e quelle a parcheggio.

Il Piano dei Servizi, come il Piano delle Regole, individua inoltre le fasce di rispetto infrastrutturali esistenti.



Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale nei Piani Attuativi Vigenti (PAV)

- Parchi urbani di progetto
- Parchi di scala locale, giardini e zone a verde attrezzato di progetto
- Parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico di progetto
- Attrezzature tecnologiche

Il Piano dei Servizi inoltre, all'interno dell'apparato normativo, disciplina le modalità di incremento della naturalità dei progetti, in particolare all'art. 24 - Contributi e interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità.

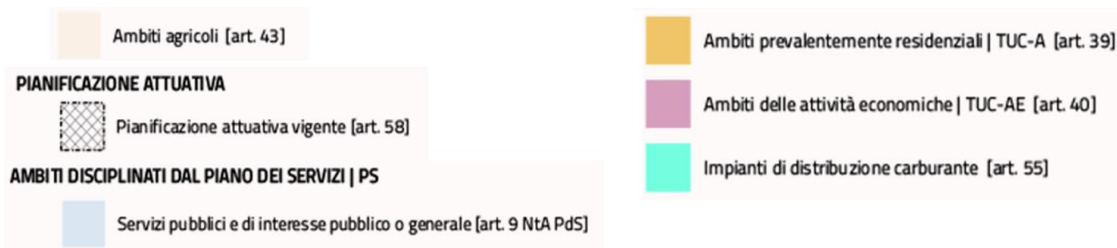
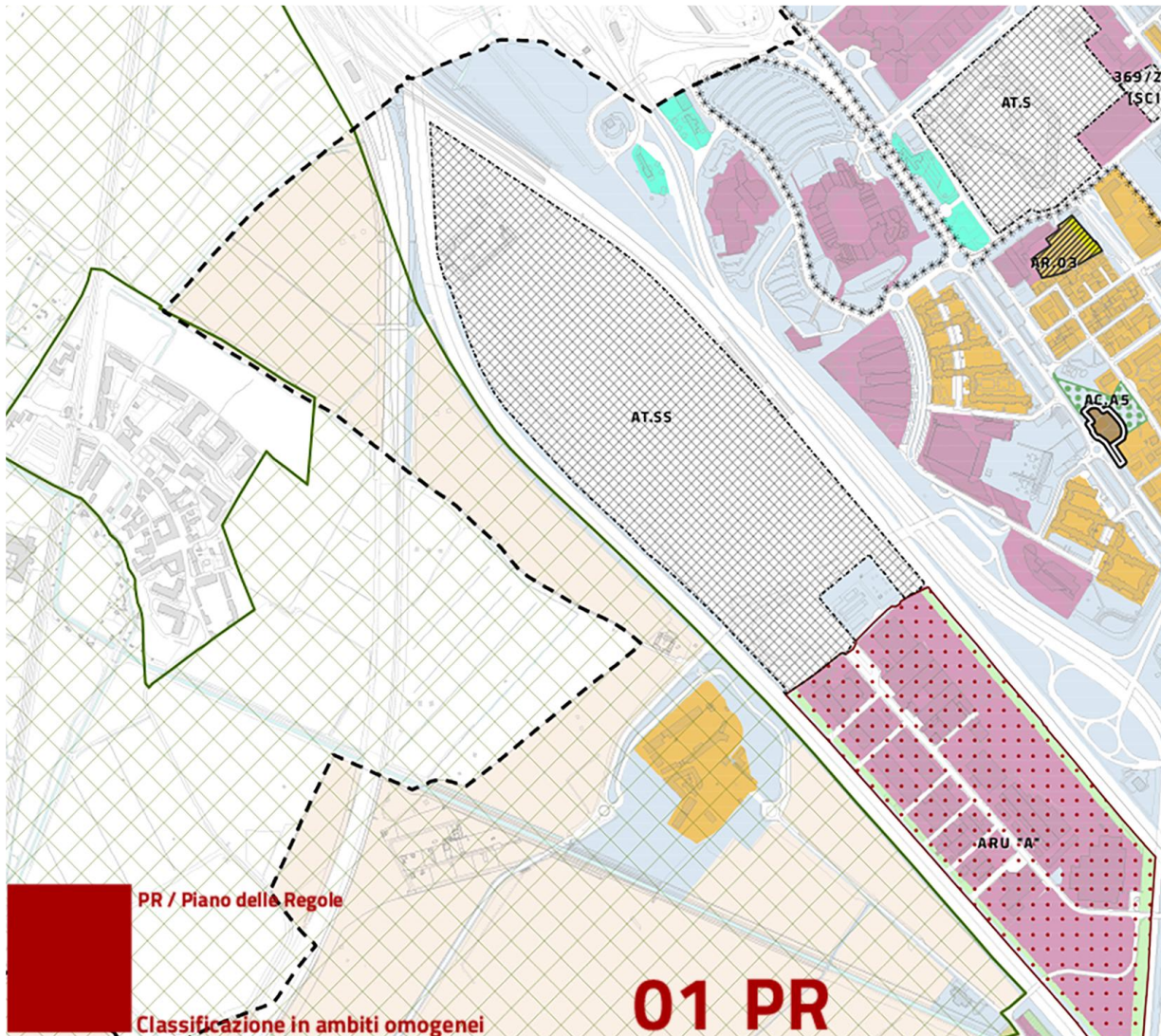


La Proposta di AdP farà riferimento alla suddetta norma per la progettazione delle dotazioni ambientali dei progetti, in rapporto alle nuove superfici in progetto ed alle opere infrastrutturali da realizzare a corredo delle trasformazioni.



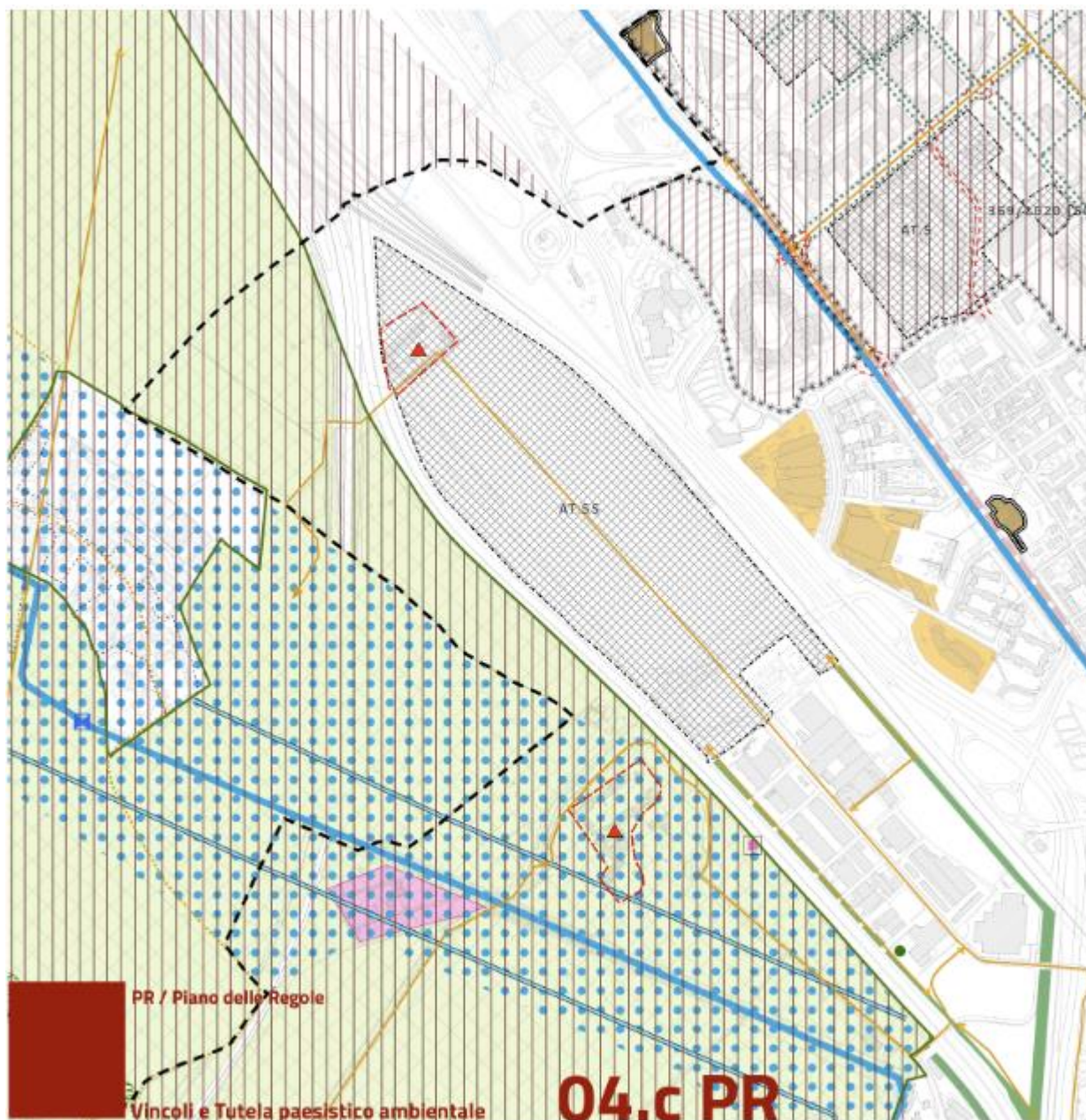
Il Piano delle Regole

Come anticipato, anche il Piano delle Regole recepisce il PII 2021, come disciplinato dall'art 58 delle NTA. La cartografia evidenzia nella tavola dei vincoli le fasce di rispetto derivanti dalla presenza della rete infrastrutturale di Autostrade e Ferrovie e dalle linee elettriche aeree.





Il Piano delle Regole individua, inoltre, un elemento storico paesaggistico all'interno dell'ambito oggetto della Proposta di AdP, costituito dalle rimanenze della Cascina San Francesco, e recepisce la normativa del PTM, in particolare gli art. 54 e 57 delle NTA del PTM che fornisce indirizzi per conservazione o il ripristino degli elementi storico testimoniali individuati. Le NTA del PGT all'art 20 disciplinano gli interventi per i nuclei di antica formazione.



Insediamenti rurali di interesse storico [NdA PTM art. 54]

Insediamenti rurali di rilevanza paesistica [art. 57 NdA PTM]

Dorsali ciclopedonali strategiche

Fasce di rilevanza paesistico fluviale [NdA PTM art. 49]

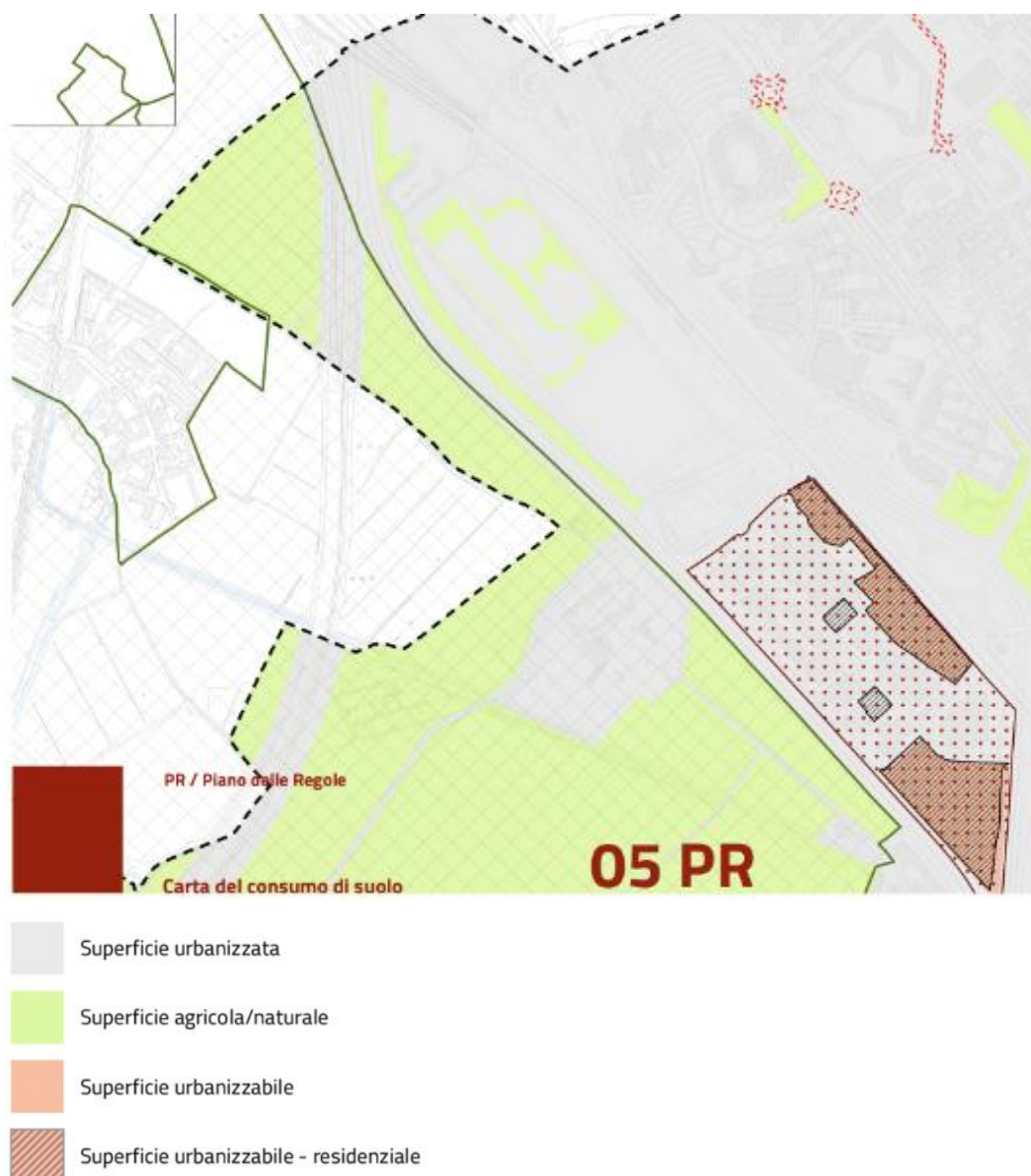
Ambiti di rilevanza paesistica [NdA PTM art. 52]

A.2.1.2.8 - Il consumo di Suolo ai sensi della L.R. 31/2014 s.m.i.

Di seguito si fornisce un'analisi della Proposta di AdP alla luce della vigente normativa sul consumo di suolo.

Occorre premettere che il PGT del Comune di San Donato Milanese è stato adeguato alle soglie di riduzione del consumo di suolo dettate dalla L.R. 31/2014 s.m.i. successivamente all'adeguamento del PTR e del PTM e recepisce così le direttive degli strumenti urbanistici di rango superiore.

Il PGT è infatti completo del Bilancio Ecologico dei Suoli, della Carta del Consumo di suolo e dei calcoli di riduzione percentuale di suolo urbanizzabile imposto dalla norma.



Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4, L.R. 31/2014 i principi del consumo di suolo zero non si applicano agli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale come individuati dalla DGR XI/1141 del

14/01/2019 (recante “criteri di individuazione degli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo”).

In base alla suddetta DGR non sono soggetti alle soglie di riduzione del consumo di suolo gli interventi **(i)** pubblici e di interesse pubblico o generale, intesi come gli interventi realizzati tramite iniziativa pubblica diretta da parte degli enti istituzionalmente competenti o da enti da essi delegati o realizzati da soggetti privati se regolati da apposito atto di convenzionamento e finalizzati al soddisfacimento di interessi pubblici; **(ii)** interventi di rilevanza sovracomunale, intesi come gli interventi previsti dalla programmazione o pianificazione nazionale o regionale o provinciale o di altri enti sovracomunali la cui procedura di approvazione e/o di reperimento delle risorse necessarie alla realizzazione impongano il coinvolgimento di più livelli istituzionali.

Le previsioni dei suddetti interventi esulano, infatti, dalle competenze programmatiche degli atti di governo del territorio di livello comunale (PGT o dei Piani Associati di cui al comma 3 bis art. 7 l.r. 12/2005), ai quali è riferita la politica di riduzione del consumo di suolo di cui alla l.r. 31/2014. Il recepimento, da parte degli atti di governo del territorio comunale, di tali previsioni, comprensive delle opere connesse, di mitigazione e compensazione, pur costituendo consumo di suolo, non può, pertanto, determinare un’automatica e ulteriore ridefinizione della soglia di riduzione di consumo di suolo comunale, oltre l’entità definita, in attuazione della l.r. 31/2014, dal PTR. Tali interventi sono comunque riportati nella Carta del Consumo di suolo di cui alla lettera ebis), comma 1, art. 10 della l.r. 12/2005 e vengono computati ai fini della misurazione del consumo di suolo in corso alla scala comunale e del monitoraggio del consumo di suolo regionale e provinciale.

Ciò premesso occorre considerare che la Proposta di AdP prevede la trasformazione del comparto 1, che risulta già interamente urbanizzato perché interessato dal PII 2021 approvato. Gli interventi nei comparti 3 e 4 esterni al PII destinati a parcheggio pubblico, localizzati all’interno del perimetro del PASM risultano conformi alla normativa del PTC del Parco (art. 26 NTA). Il comparto 2, sempre interno al perimetro del PASM mantiene la sua destinazione a verde e parco.

Inoltre, l’intervento oggetto della proposta di AdP ha rilevanza sovracomunale e riveste anche in parte di interesse pubblico generale, per cui l’individuazione delle eventuali misure di compensazione sarà condivisa con Città Metropolitana e le competenti amministrazioni.

A.2.1.2.9 – Il Piano del Governo del Territorio del Comune di Milano

La Proposta di AdP prevede anche diversi interventi di adeguamento del sistema viabilistico esistente attraverso un potenziamento ed adeguamento delle infrastrutture nella porzione nord est, a cavallo con il territorio del comune di Milano.

Come anticipato nella nota comunale del 6 dicembre 2023, in sede di Accordo di Programma il proponente dovrà ulteriormente sviluppare lo studio del traffico al fine di valutare più nel dettaglio gli interventi viabilistici proposti, perseguendo l'obiettivo dell'Amministrazione comunale che mira ad incentivare l'utilizzo del TPL.

Fermo restando, dunque, che il sistema di potenziamento viabilistico proposto dovrà essere oggetto di approfondimenti in sede di Accordo si è preliminarmente verificato che la gran parte delle opere viabilistiche oggetto delle Proposte di AdP ricadono all'interno del territorio di San Donato Milanese.

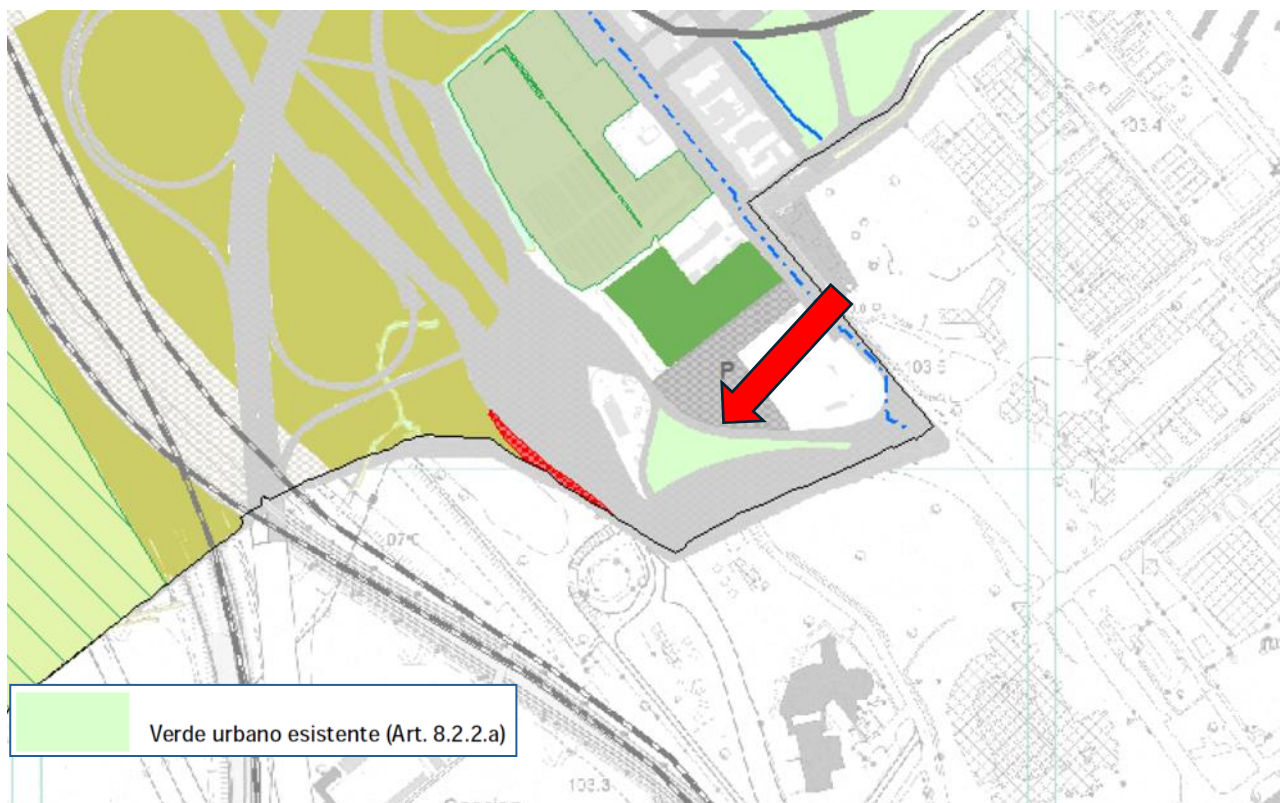
Per quanto riguarda, invece, la parte di opere ricadenti all'interno del territorio del comune di Milano, il Relativo Piano di Governo del Territorio (Tavola S.02 del Piano dei Servizi) classifica lo svincolo come "infrastruttura viaria esistente" opera viaria esistente (art. 8.3.4 del Piano dei Servizi). È tutta la zona grigia con l'aggiunta della fascia rossa di nuova previsione. Rimane esclusa l'isola di traffico interclusa tra gli svincoli che è destinata a "verde urbano esistente".

L'intera area verde ricade nelle attuali fasce di rispetto stradale rispetto alla quale il PGT prevede che:

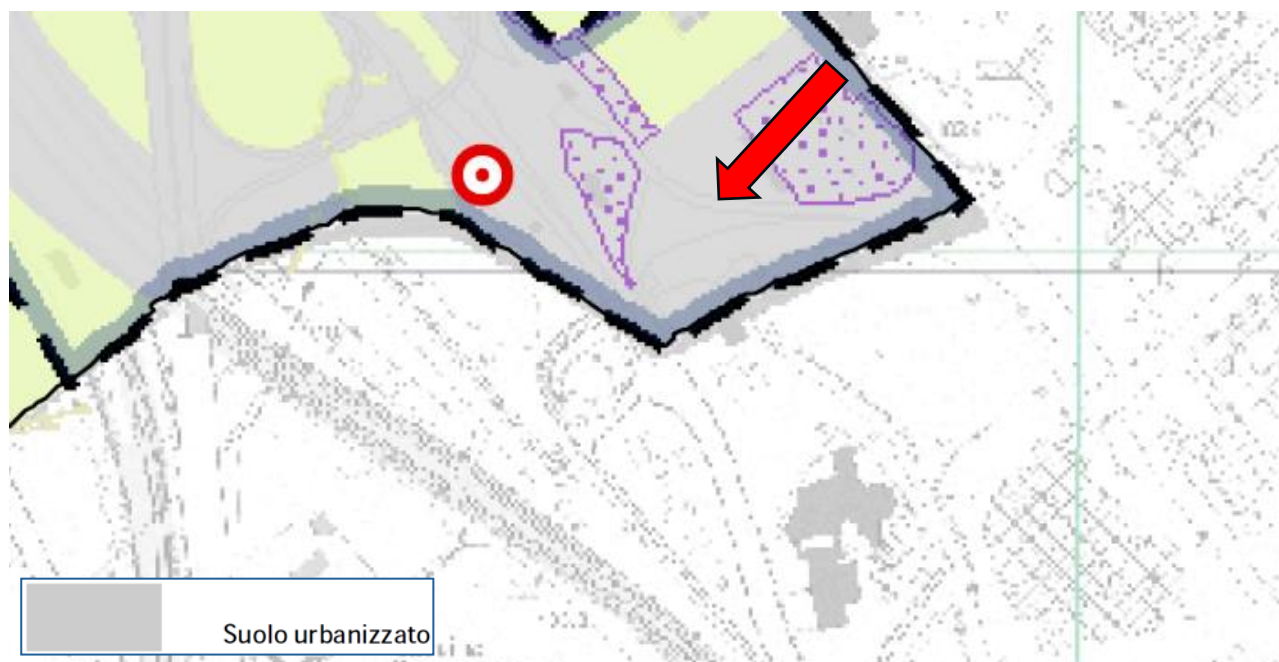
"Le infrastrutture viarie sono costituite dagli spazi pubblici o di uso pubblico destinati alle sedi stradali, compresi marciapiedi e spazi destinati alla mobilità ciclopeditone e pedonale anche interni a strumenti urbanistici attuativi e atti di programmazione negoziata, ai parcheggi pubblici e di uso pubblico, alle piste ciclabili e agli impianti di distribuzione carburanti per autotrazione. In sede di progettazione delle singole infrastrutture è ammesso lo spostamento dei relativi tracciati, che hanno carattere indicativo, senza alcuna procedura di variante urbanistica, a condizione che tale spostamento sia contenuto nelle fasce di rispetto stradale e che non pregiudichi eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal PGT. Per le nuove realizzazioni stradali, alle fasce di rispetto incluse all'interno di un ambito in trasformazione, ovvero del Tessuto Urbano Consolidato, si applicano i principi della perequazione di cui all'art. 7 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole e i relativi diritti edificatori sono determinati in relazione all'ambito e al tessuto di loro inclusione. Nelle fasce di rispetto sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni leggere e di parcheggi. La ristrutturazione degli impianti di distribuzione carburanti per autotrazione e dei relativi servizi accessori esistenti su suolo pubblico è consentita esclusivamente se l'impianto stesso non è in contrasto con i programmi dell'Amministrazione comunale. Ai fini dell'implementazione della rete ciclo-pedonale, le previsioni di nuovi tracciati risultano compatibili con tutte le destinazioni indicate dal piano."

Con riferimento all'art. 9 c.15 della L.R. 12/2005 e s.m.i. che prevede: "15. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale."

In considerazione di quanto sopra, gli interventi viabilistici su Milano appaiono coerenti al PGT di Milano, senza necessità di dover ottenere una variante urbanistica per questa porzione di territorio che, dunque, potrebbe risultare esclusa dall'ambito dell'Accordo di Programma.



Stralcio della tavola S02/3 del Piano dei Servizi – il sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità





Gli aspetti pianificatori saranno approfonditi nel corso del procedimento di Accordo di Programma, anche a seguito della Valutazione Ambientale Strategica ("VAS"), per cui saranno meglio individuate le coerenze e eventuali idonee mitigazioni o misure compensative.



A.2.1.3 - COERENZA DELLA PROPOSTA CON LA PROGRAMMAZIONE TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI O EVENTUALE NECESSITÀ DI AGGIORNAMENTO CON QUEST'ULTIMA

La Proposta di AdP comporta la realizzazione di diverse opere pubbliche e di pubblico interesse riguardanti in particolare infrastrutture per la mobilità, come ampiamente descritto in relazione. Le ricadute derivanti dalla realizzazione di tali opere interessano un ambito sovracomunale. Le opere in progetto riguardano sia opere stradali dedite al traffico veicolare, che mobilità dolce quale potenziamento di accesso al sito ma anche implementazione delle connessioni est ovest tra l'urbanizzato del comune di San Donato Milanese e il territorio interno al Parco Agricolo Sud Milano, in particolare con la realizzazione della grande area verde attrezzata e fruibile. Particolare attenzione sarà inoltre dedicata al rapporto dell'intervento con il sistema della mobilità su ferro, che delimita il perimetro nordest del PII.

Come anticipato in premessa, con nota del 6 dicembre 2023, il Comune ha richiesto diversi approfondimenti/chiarimenti con riguardo all'ambito del traffico inclusa la valutazione del potenziamento del TPL.

Con nota in data 8 gennaio 2024, la Società Sport Life City ha fornito preliminari chiarimenti e si è impegnata a svolgere ulteriori approfondimenti nell'ambito del procedimento di AdP anche in relazione a interventi di integrazione e potenziamento del sistema di trasporto esistente al fine di agevolare l'accessibilità allo Stadio con mezzi diversi dall'auto a vantaggio della sostenibilità ambientale dell'intervento oggetto della Proposta di AdP.

Il Comune di San Donato Milanese, alla luce di quanto precede, prende atto dell'impegno manifestato dalla Società di meglio approfondire le possibili soluzioni progettuali volte a mitigare gli impatti della Proposta di AdP sul traffico anche mediante potenziamento del sistema di trasporto esistente, alternativo all'auto.

Nel corso del procedimento di Accordo di Programma saranno definite altresì le modalità di realizzazione, manutenzione e finanziamento di tutte le opere.

A.2.1.4 - CONTRIBUTO DELLA PROPOSTA ALLA REALIZZAZIONE DELLE DISPOSIZIONI E DEGLI OBIETTIVI PERSEGUITI DAGLI STRUMENTI PIANIFICATORI DI CUI SOPRA

Per quanto riguarda gli obiettivi del PTR, si evidenzia che la scala dell'intervento ha rilevanza regionale sia per la dimensione territoriale, che per i contenuti legati al mondo dello sport di livello internazionale.

Il progetto oggetto della Proposta di AdP è volto, quindi, potenzialmente, ad accrescere le infrastrutture della Regione Lombardia.

Le opere infrastrutturali e di connessione sia a livello locale, che a scala metropolitana con i raccordi stradali e su ferro, si ritiene debbano perseguire e coordinarsi con gli obiettivi di sviluppo delle reti regionali, così come il potenziamento di un sistema policentrico legato al capoluogo milanese.

La Proposta di AdP interessa principalmente un'area periferica al comune di San Donato Milanese e all'urbanizzato della metropoli milanese, caratterizzata dalla presenza di importanti infrastrutture che delimitano grandi vuoti urbani.

Nella proposta progettuale avanzata dalla Società Sport Life City vengono inserite funzioni urbane di interesse sovracomunale che possano rappresentare un volano strategico sotto molteplici aspetti.

Nella Relazione della Proposta di AdP si specifica che l'intervento può comportare importanti ricadute in termini occupazionali e di posizionamento dell'area metropolitana milanese in un contesto internazionale legato al mondo sportivo e dell'intrattenimento.

La Proposta di AdP intende sviluppare le connessioni est ovest, soprattutto rispetto alla mobilità ciclopedonale, in coerenza con gli obiettivi definiti nel PTM e nel PGT.

Invero, la maglia infrastrutturale esistente, composta da autostrada e ferrovia, costituisce una barriera nelle relazioni territoriali tra il comune di San Donato Milanese e il territorio naturale compreso nel Parco Agricolo Sud Milano.

Al riguardo, la Proposta di AdP prevede le connessioni mancanti per poter collegare fisicamente i diversi ambiti urbani e naturali mediante realizzazione e riqualificazione dei sottopassi e dei percorsi ciclopedonali che consentono la creazione di un nuovo asse di attraversamento est ovest.

Inoltre, la Proposta di AdP concerne un ambito delicato per la presenza di elementi costitutivi del paesaggio individuati dal PTM e dal PGT, in particolare la ricostruzione della cascina San Francesco, posizionata nella porzione nord del comparto principale ed oggi in completo stato di abbandono e degrado.

In relazione ai suddetti aspetti, la Proposta di AdP prevede la creazione di uno spazio di uso pubblico e la possibilità di dedicare spazi ed eventi alla promozione della cultura agricola e dei prodotti legati alla presenza del Parco Agricolo. Nell'ambito del procedimento saranno, inoltre, e mitigati i potenziali impatti paesaggistici generati dalla relazione con l'ambito agricolo ovest, interno al Parco Vettabia, ed adiacente al complesso delle Abbazie.

La realizzazione dell'intervento persegue, negli aspetti preliminari, gli obiettivi di sostenibilità e resilienza oggi richiesti nell'ambito delle trasformazioni urbane e delle costruzioni edili, proponendo l'impiego delle più evolute tecnologie costruttive garantisce la massima efficienza sotto l'aspetto dei consumi energetici e del minor dispendio delle risorse idriche.

A.2.1.5 - CONDIZIONAMENTI E VINCOLI VALUTATI ANCHE IN RELAZIONE ALLA VOCAZIONE DEI LUOGHI

La trattazione seguente illustra l'ubicazione dell'area oggetto della Proposta di AdP con riferimento alle tutele, ai vincoli e alla sensibilità ambientale dell'area geografica che potrebbe essere interessata dalle previsioni oggetto di valutazione.

Nello specifico sono stati analizzati:

- Vincoli di tutela paesaggistica (ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004), tra cui vincoli di tutela paesaggistica relativi ad immobili ed aree di notevole interesse pubblico (ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004) e vincoli di tutela paesaggistica relativi a beni culturali (ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004).
- Aree protette ai sensi della L 394/1991: i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi e Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale (individuati dal D.P.R. n. 357 del 8 settembre 1997, successivamente modificato dal D.P.R. n. 120 del 12 marzo 2003 - legislazione concernente l'attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e fauna selvatiche);
- Vincolo idrogeologico e forestale (ai sensi del R.D. n. 3267 del 30 dicembre 1923 e della L.R. n. 45 del 9 agosto 1985);
- Fasce di rispetto (di strade, ferrovie, elettrodotti, cimiteri, depuratori);
- Aree di salvaguardia da opere di derivazione e captazione.

VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICA (D.LGS 42/2004)

Come si evince dall'elaborazione cartografica seguente l'area oggetto della Proposta di AdP non è gravata da vincoli di cui al D.lgs 42/2004 e smi.

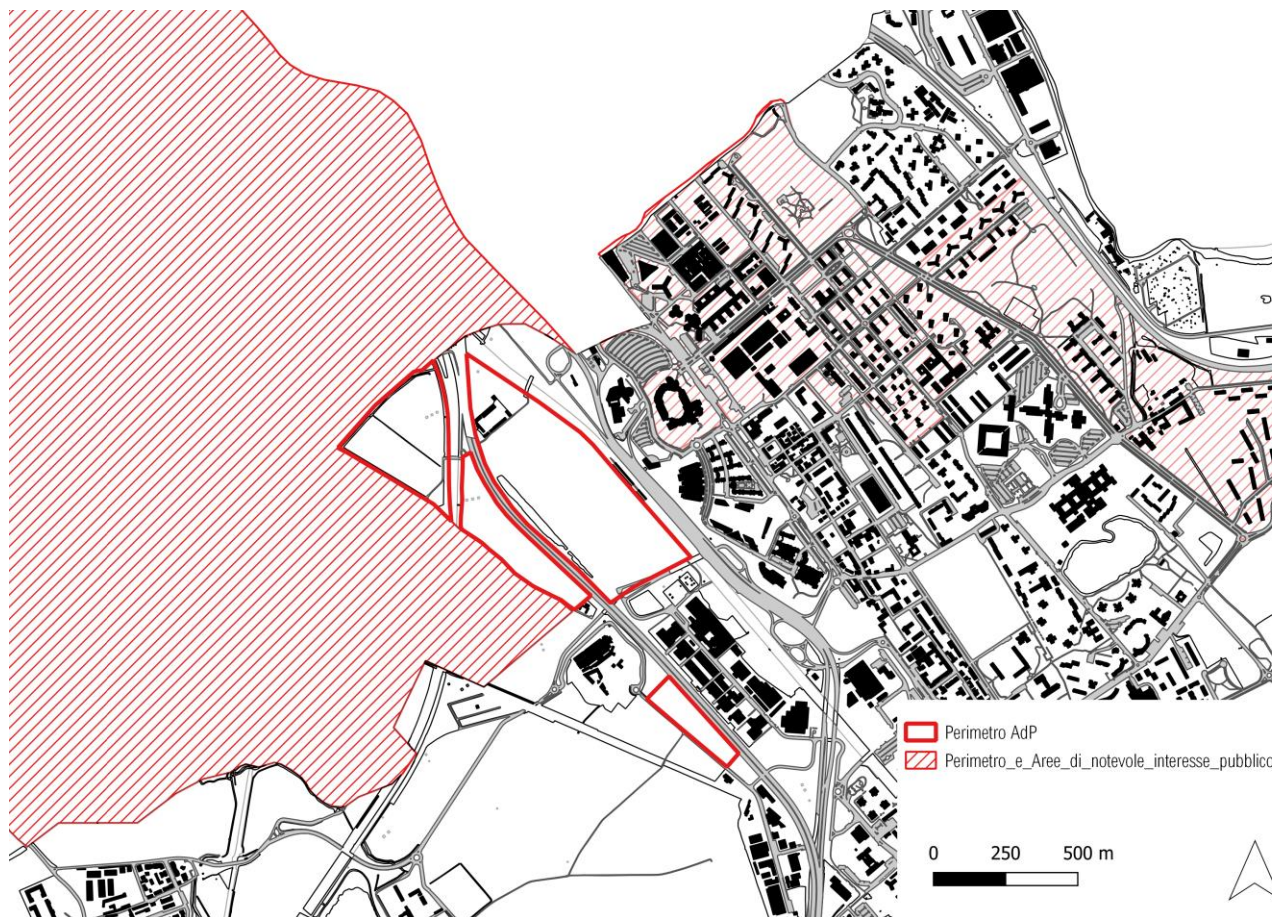
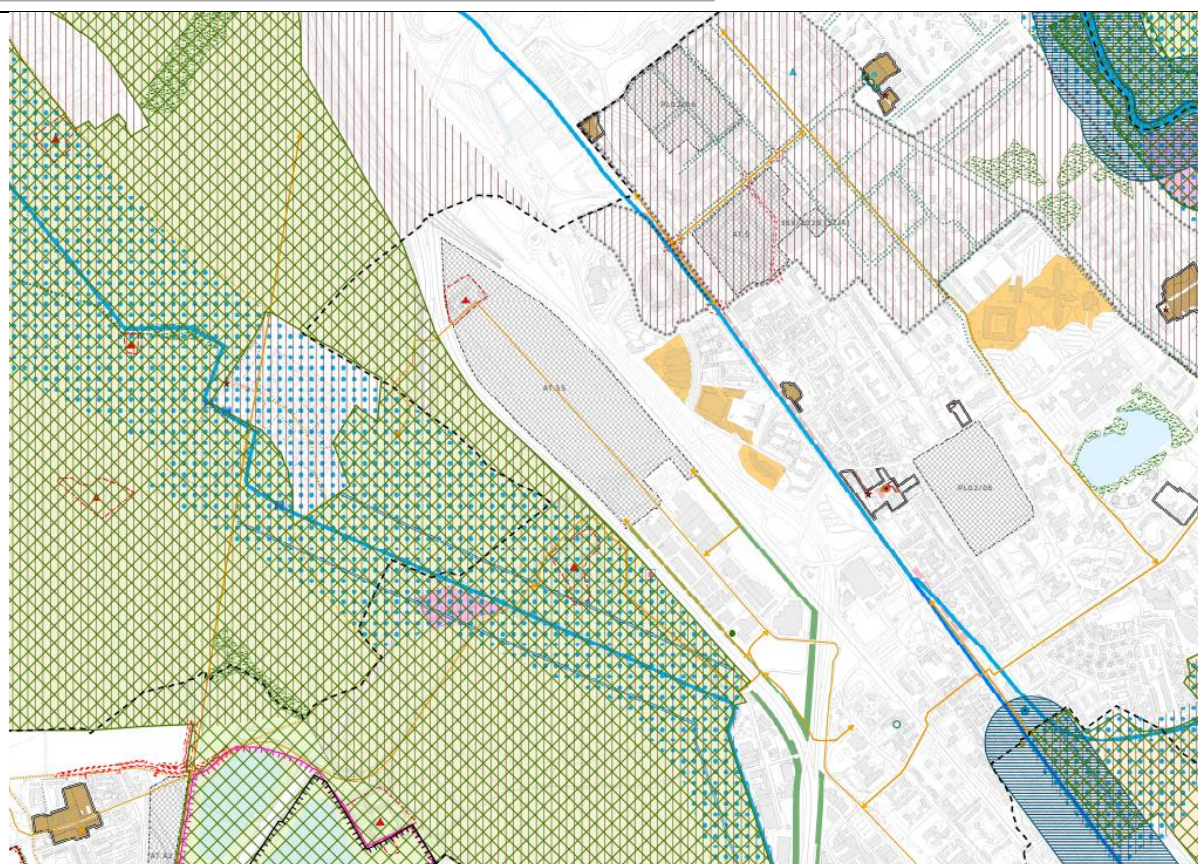


Figura 20_Vincoli di tutela paesaggistica D.lgs 42/2004 e smi – Fonte dati Geoportale Regione Lombardia

La tavola 04.c del Piano delle Regole del Comune di San Donato Milanese individua i vincoli e le tutele paesistico ambientali.



TUTELE SOVRAORDINATE [TITOLO II NTA PdR]

Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata



Ambito di Metanopoli e del V° Palazzi Uffici ENI - Vincolo di tutela paesaggistica DGR 25.07.2003, n.7/13834



Beni dichiarati di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 comma 3, lett. a - Decreto Direttore Regionale in data 4 Gennaio 2011 del Ministero per i Beni Culturali e le attività culturali, relativo alla Cascina Ronco (villa e case coloniche) in località Poasco e zona di rispetto



Beni dichiarati di interesse storico artistico ai sensi dell'art.45 - Decreto Direttore Regionale in data 4 Gennaio 2011 del Ministero per i Beni e le attività culturali, relativo alla Cascina Ronco (villa e case coloniche) in località Poasco e zona di rispetto



Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici [D.Lgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera c); già L 431/85]



Beni pubblici proposti come di interesse storico ai sensi dell'art. 45 Cascina Roma, Biblioteca civica e chiesa da San Enrico; Proposta di vincolo Cascina Roma



Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata alle indicazioni della Soprintendenza per i Beni archeologici della Lombardia per l'individuazione di aree a rischio archeologico [via Emilia, via Alighieri, via Roma e Poasco]



Ambiti del tessuto urbano consolidato terziario di valore architettonico o dell'impianto urbanistico

Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano [PASM]



Parco Agricolo Sud Milano



Proposta di Parco Naturale ai sensi della L. 349/91 e zona di protezione delle pertinenze fluviali [art. 33 NA]



Territori di collegamento tra città e campagna - fruizione [art. 27 NA]



Aree in abbandono o soggette ad usi impropri [art. 47 NA]



Territori agricoli a verde di cintura metropolitana - ambito dei piani di cintura [art. 26 NA]

Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata della Pianificazione territoriale metropolitana



Centri storici al 1888 [NAF] [NdA PTM art. 31]



Nuclei di Antica Formazione, PGT vigente



Ambiti di rilevanza paesistica [NdA PTM art. 52]



Insediamenti rurali di interesse storico [NdA PTM art. 54]



Tessuto storico all'interno del NAF

Beni di interesse storico [NdA PTM art. 57]



Archeologia industriale



Architettura civile non residenziale



Architettura civile residenziale



Architettura militare



Architettura religiosa



Percorsi di interesse storico e paesaggistico [NdA PTM art. 59]



Area a rischio archeologico [NdA PTM art. 56]



Fasce di rilevanza paesistico fluviale [NdA PTM art. 49]



Canali [art. 53 NdA PTM]



Corsi d'acqua di rilevanza paesistica [art. 50 NdA PTM]

Ambiti ed elementi di prevalente valore simbolico sociale
fruitivo e visivo-percettivo [PTCP art. 34, PTM art. 60]

Luoghi della memoria storica



Mulino da grano o pila da riso [NdA PTM art. 60]



Località Capo Pieve [NdA PTM art. 60]



Grangia [NdA PTM art. 60]



Manufatti idraulici [art. 55 NdA PTM]



Insediamenti rurali di rilevanza paesistica
[art. 57 NdA PTM]



Orli di terrazzo [art. 57 N1A PTM]



Alberi di interesse monumentale - L.
10/2013 [NdA PTM art. 71]

Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata del Piano di Indirizzo Forestale [PIF]

 Fasce boscate



Boschi ai sensi dell'art. 42 della l.r. 31/2008 e succ. mod. [PIF]

INTERVENTI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE [TITOLO III NTA PdR]



Fasce di protezione ambientale

PROPOSTE DA PGT

 Viali alberati

 Dorsali ciclopedonali strategiche



Alberi di pregio

 Tracciato viario in programmazione - progetto esecut



Ambito di riqualificazione Paullese | A.R.P.

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA



Pianificazione attuativa vigente [art. 58]

Figura 21_ Stralcio Tavola 04.c Piano delle Regole – PGT San Donato Milanese

Il Piano delle Regole, oltre all’area protetta del Parco Agricolo Sud Milano, individua un elemento storico paesaggistico, all’interno dell’ambito oggetto della Proposta di AdP , costituito dalle rimanenze della Cascina San Francesco.

AREE NATURALI PROTETTE (L. 394/1991) E SITI RETE NATURA 2000 E ZONE UMIDE DI IMPORTANZA INTERNAZIONALE

L'area oggetto della Proposta di AdP ricade in parte nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano istituito con legge regionale n. 24 del 1990, oggi sostituita dalla legge regionale n. 16 del 2007, e affidato in gestione alla Città metropolitana di Milano.

Non si evidenziano interferenze con il sistema delle aree protette nazionali vincolate ai sensi della L. 394/1991.

I settori di intervento non ricadono direttamente in nessuna area definita Sito di Importanza Comunitaria (SIC) o Zona di Protezione Speciale (ZPS). Le aree inserite nei Siti Natura 2000 più prossime alle zone interessate dall'Accordo di Programma risultano essere collocate a distanze superiori i 10 km.

Non si evidenziano interferenze con Zone umide di importanza internazionale ai sensi della Convenzione di Ramsar.

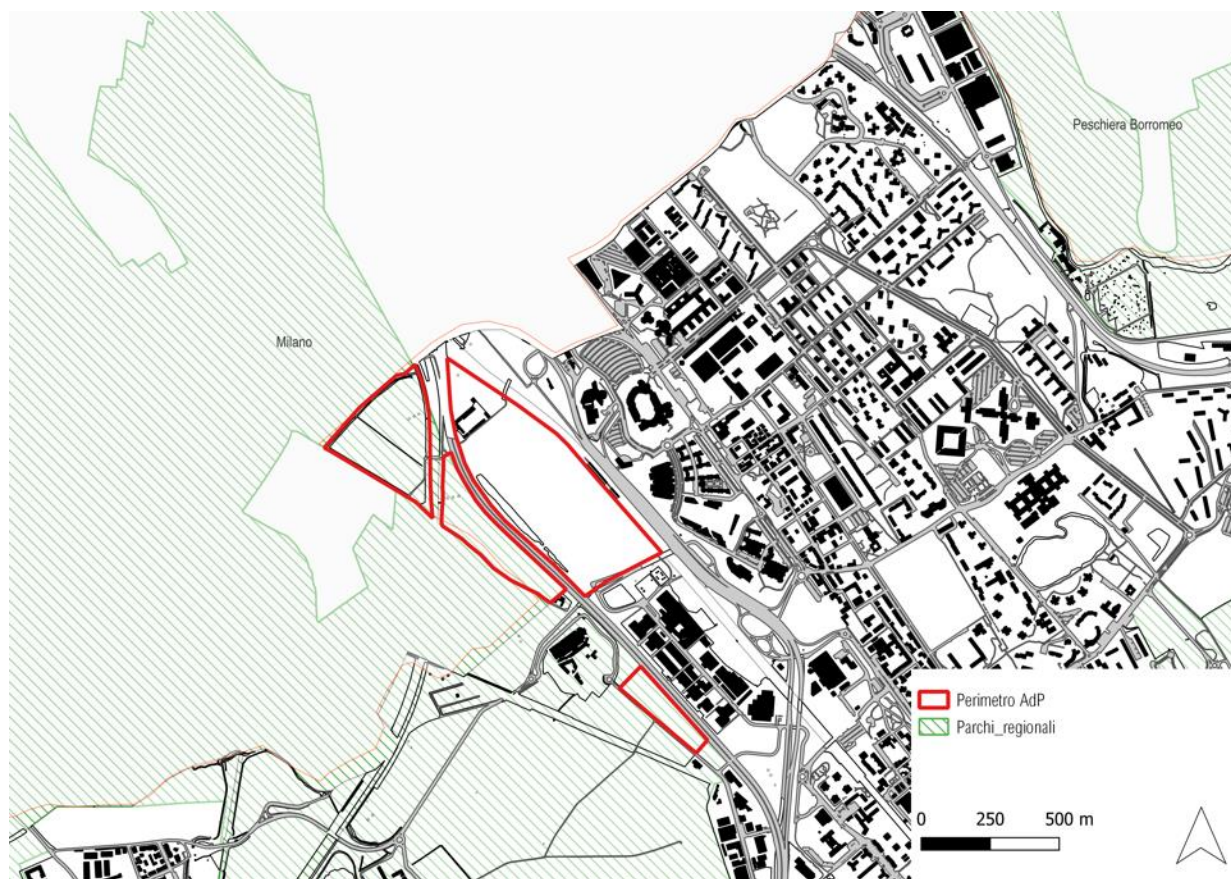


Figura 22: Aree naturali protette – Fonte dati Geoportale Regione Lombardia

VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267/1923)

L'area oggetto della Proposta di AdP non ricade in zone sottoposte a vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923. Tuttavia, si segnala che ai sensi di quanto previsto dal documento "Provvedimento di esclusione dalla valutazione ambientale strategica per la proposta di programma integrato di intervento relativo all'ambito di trasformazione denominato "AT.SS San Francesco"" elaborato dal Comune di San Donato Milanese del novembre 2020, poiché l'area è caratterizzata dalla presenza del Cavo Comelli e del Canale Sesto Gallo appartenenti al reticolo idrografico minore (porzione di competenza privata), in fase di esecuzione degli interventi di riqualificazione delle aree, sarà necessario assicurare la continuità idraulica di entrambi i corsi d'acqua.

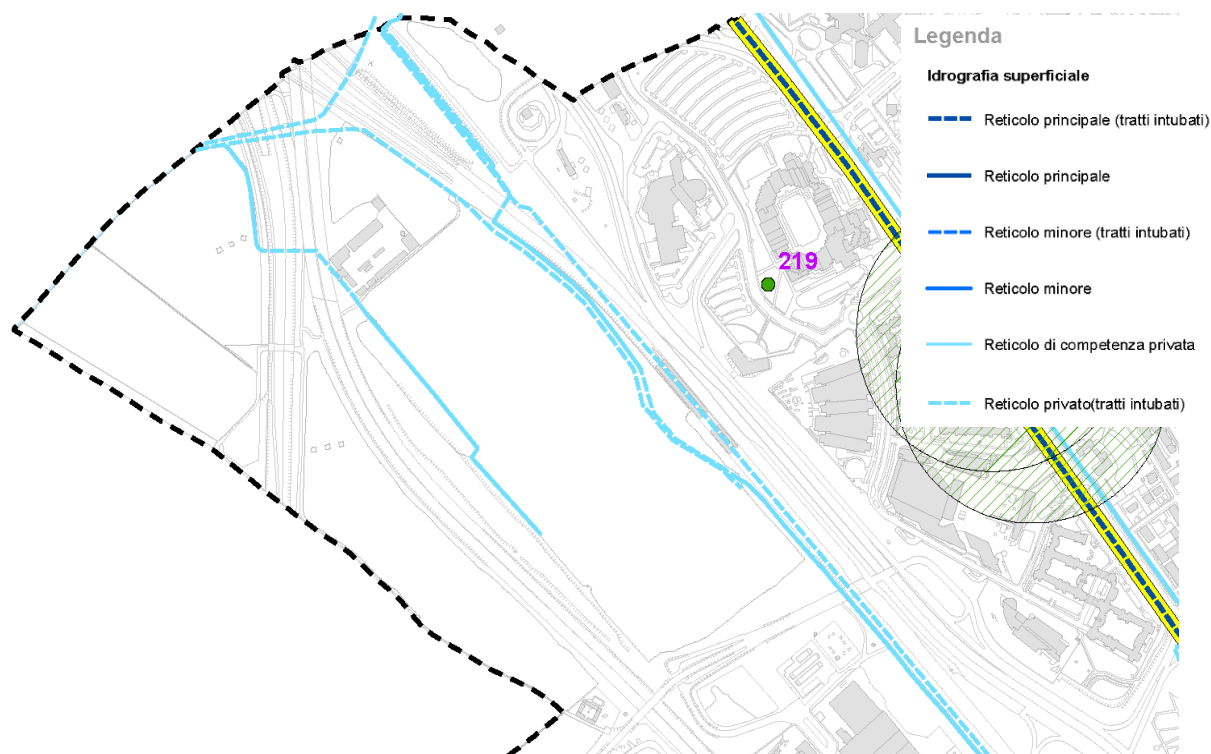
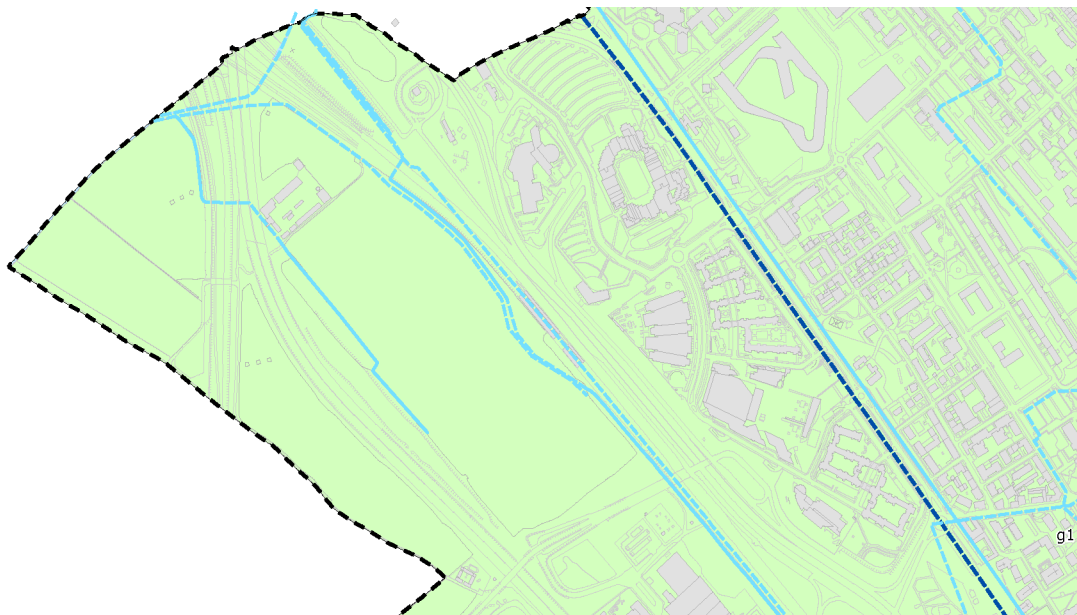


Figura 16_ Estratto della cartografia dei vincoli idrogeologici a corredo del PGT

VINCOLI URBANISTICI IN RELAZIONE ALLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA

Secondo quanto riportato nella “Carta di sintesi” della pericolosità e vulnerabilità del sottosuolo del territorio comunale a corredo del PGT, il sito oggetto della Proposta di AdP ricade in un’area, denominata g1, con presenza di terreni con caratteristiche geotecniche scadenti a cui viene associata la classe di fattibilità geologica con consistenti limitazioni 3H (si vedano estratti della cartografia a corredo del PGT riportati nelle figure seguenti).

**Aree vulnerabili dal punto di vista geotecnico**

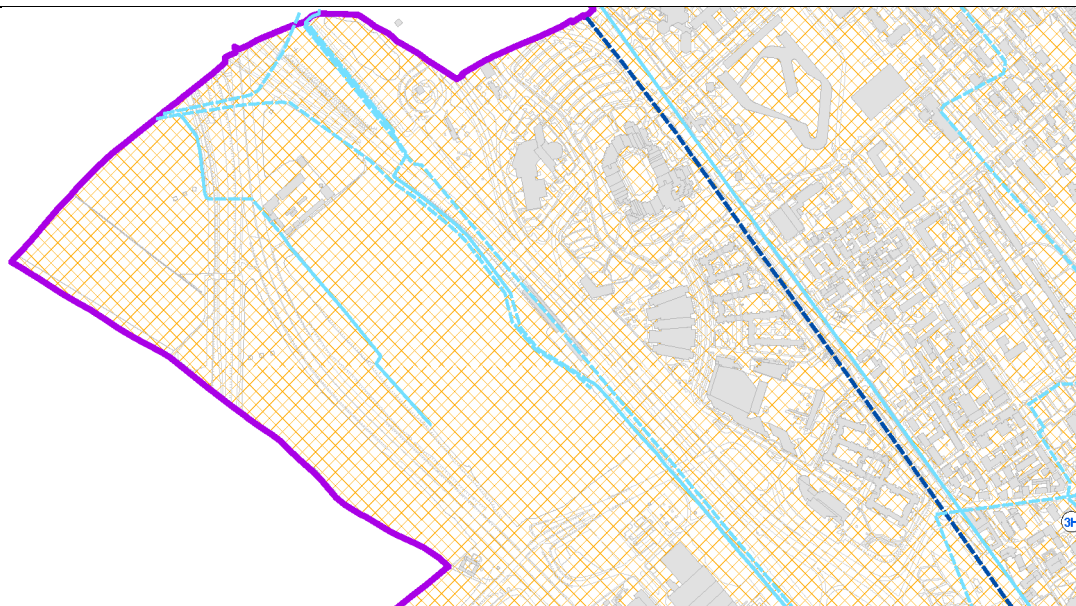
g2. Aree con riporti di materiale / Cave ritombata



g1. Terreni con aratteristiche geotecniche scadenti

Figura 18_ Estratto della carta di sintesi della pericolosità/vulnerabilità a corredo del PGT

L’area oggetto della Proposta di AdP ricade in classe 3H per cui il PGT vigente prevede le prescrizioni, indagini preventive ed interventi di cui alla seguente tabella estratta dalla relazione “Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio” redatta da Idrogea servizi S.r.l. nel mese di aprile 2022.



Fattibilità con consistenti limitazioni

- 3A Aree estrattive attive
- 3B Aree allagate/allagabili identificate nello studio idraulico come a pericolosità elevata (H3) all'interno della Fascia B del PAI. Condizioni di soggiacenza variabili
- 3C Aree allagate/allagabili identificate nello studio idraulico come a pericolosità media (H2) e moderata (H1)
- 3D Aree allagate/allagabili identificate nello studio idraulico come a pericolosità media (H2) e moderata (H1) all'interno della fascia B del PAI. Condizioni di soggiacenza variabili
- 3E Aree allagate/allagabili identificate nello studio idraulico come a pericolosità media (H2) e moderata (H1) all'interno della fascia C del PAI. Possibile presenza di aree a bassa soggiacenza o di falde idriche sospese
- 3F Aree allagate/allagabili inserite all'interno della fascia C del PAI. Possibili aree a bassa soggiacenza
- 3G Aree a bassa soggiacenza della falda o con presenza di falde sospese. Presenza di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche
- 3H Terreni con caratteristiche geotecniche scadenti

Figura 19_ Estratto della carta della fattibilità delle azioni di piano a corredo del PGT

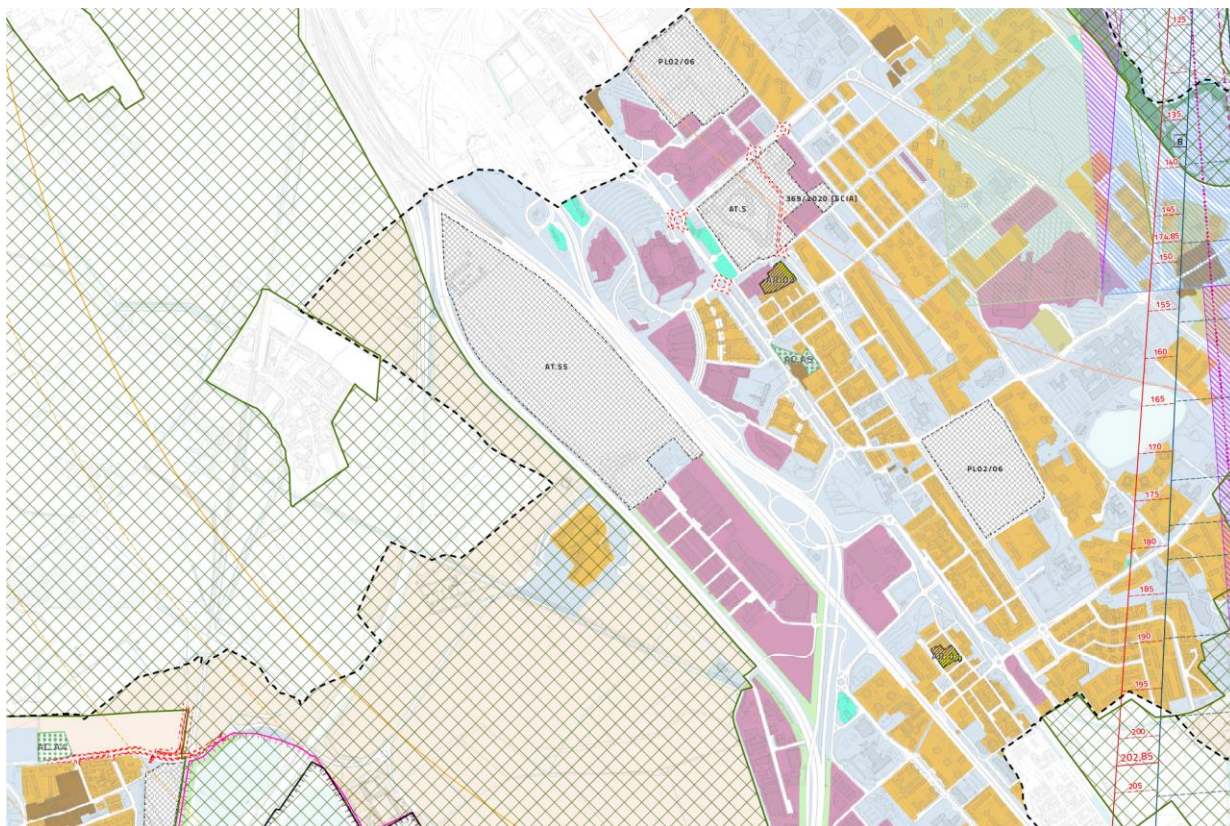
CLASSE 3 – FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI				
SOTTOCLASSE	TIPOLOGIA DI VULNERABILITA'	CARATTERI DISTINTIVI	CARATTERI LIMITANTI	PRESCRIZIONI E INDAGINI PREVENTIVE NECESSARIE E INTERVENTI DA PREVEDERE IN FASE PROGETTUALE
3H	Aree vulnerabili dal punto di vista geotecnico.	Aree con terreni con scadenti caratteristiche geotecniche e	- Presenza, nel primo sottosuolo, di terreni con scarse/scadenti caratteristiche geotecniche - Possibile locale presenza di falde sospese con ridotta soggiacenza	E' obbligatoria l'esecuzione di indagini geognostiche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008 e N.T.C. 2018) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). E' richiesta la redazione di uno studio di idrogeologia dell'intervento proposto. La componente idrogeologica dello studio dovrà analizzare e valutare la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea (considerandone la possibile oscillazione stagionale). In particolare qualora fosse riscontrare una bassa soggiacenza della falda freatica si impone la necessità di: - monitoraggio del livello di falda per un periodo significativo (se possibile almeno un anno) per evidenziare oscillazioni legate ad eventi esterni (precipitazioni, irrigazione, etc.) prima dell'inizio di ogni attività che preveda opere in sotterraneo. - La scelta di tipologie costruttive e tecniche di cantiere idonee alla preservazione della qualità dell'acquifero. Dovrà essere garantita l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio; L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE). Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche. E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV). Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (BRA). Per la progettazione di opere di difesa dalle acque si dovranno privilegiare soluzioni con l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica (SCI). La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".



VINCOLI URBANISTICI IN RELAZIONE ALLE COMPONENTI ANTROPICHE

VINCOLI AEROPORTUALI

L'area oggetto della Proposta di AdP non ricade nelle zone di tutela ma è localizzata nell'area 6 di Fascia di rispetto delle stazioni radar per cui le altezze degli ingombri verticali non potranno superare i 147,85 m sul livello del mare.



Piano di rischio aeroportuale [art. 7 Codice della Navigazione aerea]

-  Zone di tutela A
-  Zone di tutela B
-  Zone di tutela C
-  Zone di tutela D

STAZIONE RADAR: Fasce di rispetto

-  Settore 1 - h max ingombri verticali: 126 m slm
-  Settore 2 - h max ingombri verticali: 130 m slm
-  Settore 3 - h max ingombri verticali: 133 m slm
-  Settore 4 - h max ingombri verticali: 134 m slm
-  Settore 5 - h max ingombri verticali: 141 m slm
-  Settore 6 - h max ingombri verticali: 150 m slm

Figura 23_Stalicio Tavola 04.b PR PGT San Donato Milanese -Carta dei vincoli aeroportuali

FASCE DI RISPETTO INFRASTRUTTURALI

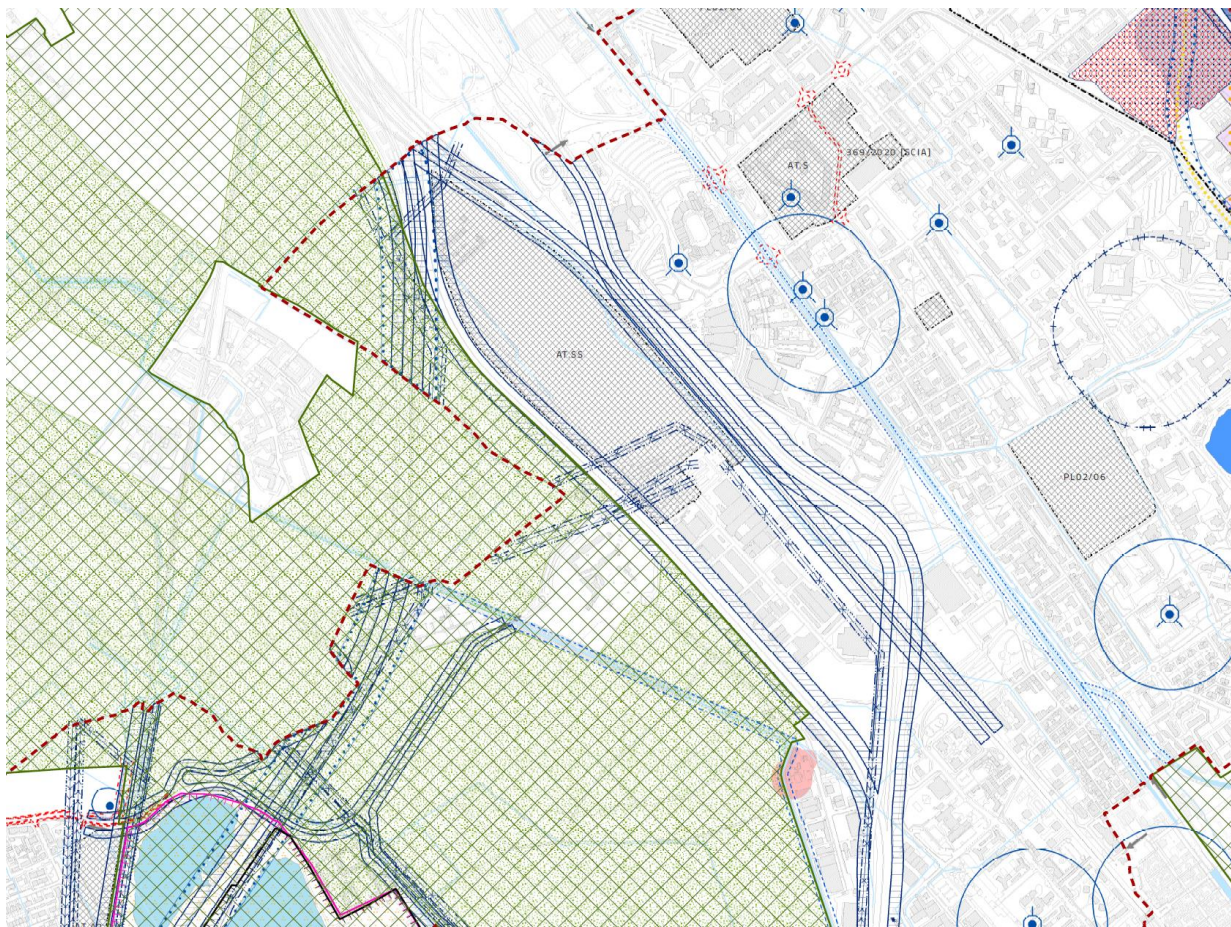
L'area oggetto della Proposta di AdP è inoltre gravata dalle fasce di rispetto stradale delle infrastrutture che cingono l'area e degli elettrodotti ad alta tensione. La cartografia evidenzia nella tavola dei vincoli le fasce di rispetto derivanti dalla presenza della rete infrastrutturale di Autostrade e Ferrovie. Le fasce sono individuate con una ampiezza di 30 metri:

- Fascia di rispetto stradale (30 m per le strade di categoria A all'interno del centro abitato).
- Fascia di rispetto ferroviario (30 m), di cui all'art. 49 del DPR 753/1980.

Lo sviluppo dell'area oggetto della Proposta di AdP dovrà avvenire compatibilmente con la presenza dell'elettrodotto al fine di non costituire rischio per la popolazione e le attività.

L'ambito oggetto della Proposta di AdP è infine attraversato da elettrodotti agli estremi nord e sud del lotto principale (rif. Legge Quadro 22/02/2001, n. 36, DPCM 8/07/2003 e DM 29/05/2008 per la determinazione della relativa fascia di rispetto).

Secondo l'art. 4 del Supplemento ordinario n. 160 alla Gazzetta ufficiale 05/07/2008 n. 156, come definito all'art. 4 comma h) della L.Q. n. 36/2001 "all'interno della fasce di rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore





Mobilità e trasporti

Infrastrutture della mobilità di livello sovralocale previste/programmate



Stazione metropolitana in San Donato Milanese



Fasce di rispetto stradali e ferroviarie



Perimetro centro abitato (art.4 c.d.s.) (delibera GC n.866 del 26/7/93)(la freccia indica l'inizio del centro abitato)



MM3-nuovo



Corridoi di salvaguardia urbanistica ai sensi dell'art. 102bis della L.R. 12/05



Tracciato viario in programmazione - progetto esecutivo

VINCOLI AMMINISTRATIVI



Aree e attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto

PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO (PUGSS)



Tracciati gas ad alta pressione [fonte analisi PUGSS 2020]



Fascia di rispetto elettrodotti ad alta tensione [fonte rilievo PUGSS 2020]



Tracciati elettrodotti ad alta tensione [fonte rilievo PUGSS 2020]

Figura 24_ Stralcio Tavola 04.a PR PGT San Donato Milanese – Carta dei vincoli

Nello specifico quindi dall'analisi dei vincoli analizzati:

- Vincoli di tutela paesaggistica (ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004), tra cui vincoli di tutela paesaggistica relativi ad immobili ed aree di notevole interesse pubblico (ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004) e vincoli di tutela paesaggistica relativi a beni culturali (ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004).
- Aree protette ai sensi della L 394/1991: i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi e Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale (individuati dal D.P.R. n. 357 del 8 settembre 1997, successivamente modificato dal D.P.R. n. 120 del 12 marzo 2003 - legislazione concernente l'attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e fauna selvatiche);
- Vincolo idrogeologico e forestale (ai sensi del R.D. n. 3267 del 30 dicembre 1923 e della L.R. n. 45 del 9 agosto 1985);
- Fasce di rispetto (di strade, ferrovie, elettrodotti, cimiteri, depuratori);
- Aree di salvaguardia da opere di derivazione e captazione.

emerge che l'area oggetto di proposta di Accordo di Programma non risulta direttamente gravata da vincoli di cui alla normativa di tutela dei beni culturali e paesaggistici e delle aree protette.

Anche sotto il profilo idrogeologico non sussistono criticità che interferiscono con le opere prefigurate.

La necessità di intervenire in variante al PGT vigente, e quindi al vigente PII, è dettata dall'insediamento di una struttura sportiva "stadio" di rilevanza sovracomunale non prevista nel PII originale, che contemplava un'arena sportiva da circa 20.000 posti, e dalla possibilità di insediare una Grande Struttura di Vendita.

A.2.2 – RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Le pagine seguenti vengono sviluppate nel proprio articolato e contenuto secondo le indicazioni ed indirizzi riportati nella Circolare Regionale n.2 dell'8.06.2021, ritenuti utili a fornire le informazioni funzionali alla valutazione sulla sussistenza dell'interesse regionale in relazione allo strumento di programmazione negoziata prescelto.

A.2.2.1 - Motivazioni per cui si ritiene necessario procedere mediante l'attivazione dello strumento di programmazione negoziata

Alla luce degli elementi evidenziati più sopra, la Proposta di AdP, in considerazione della sua rilevanza sovracomunale, si ritiene debba essere oggetto di una procedura urbanistica condotta secondo le modalità previste per la procedura negoziata denominata "Accordo di Programma" che, promossa dall'Ente Locale, veda coinvolti in un'azione integrata e coordinata della Regione Lombardia e di uno o più Amministrazioni Pubbliche, soggetti pubblici o anche organismi di diritto pubblico competenti nelle varie tematiche.

Come noto, la L.R. 19/2019 disciplina gli strumenti di programmazione negoziata di interesse regionale.

Secondo tale legge, gli strumenti della programmazione negoziata di interesse regionale, tra le altre cose, sottendono all'attuazione di interventi che richiedono 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, prevedendo altresì la partecipazione dei soggetti privati (art. 1).

Tra gli strumenti di programmazione negoziata, l'art. 2 include anche gli Accordi di Programma.

Al fine di valutare la sussistenza dell'interesse regionale a partecipare a tali Accordi di Programma, l'art. 3 della citata l.r. n. 19/2019 individua i seguenti **criteri di valutazione**, come sviluppati nel dettaglio delle proprie caratteristiche e definizioni nella D.G.R. n.XI/4066 21.12.2020 avente ad oggetto: *"Criteri e indicatori a supporto della valutazione della sussistenza dell'interesse regionale di cui all'art.3, condizioni in presenza delle quali l'ente locale interessato può proporre alla regione la sottoscrizione di un als e definizione dello "schema di als" per l'avvio degli accordi locali semplificati di cui all'art. 8 della l.r. 19 del 29 novembre 2019 "disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale" - (di concerto con l'assessore settore) - (a seguito di parere della commissione consiliare)"*:

- Cap. 3.1 - **criterio di carattere programmatico** (art. 3, comma 1, lett. a) L.R. 19/19);
- Cap. 3.2 - **Criterio di carattere progettuale** (art. 3, comma 1, lett. b) - L.R. 19/19);
- Cap. 3.3 - **Criterio di carattere territoriale, ambientale e sociale** (art. 3, comma 1, lett. c), d) e) – L.R. 19/19);
- Cap. 3.4 - **Criteri di sostenibilità economica, finanziaria e gestionale** (art. 3, comma 1, lett. f) – L.R. 19/19);
- Cap. 3.5 - **criterio di carattere occupazionale** (art. 1, comma 1, lett. g) – L.R. 19/19);
- Cap. 3.6 – **criterio di complessità procedurale** (art. 1, comma 1, lett. h) – L.R. 19/19);

Alla luce di quanto precede, con riferimento alla Proposta di AdP si rileva quanto segue.

Con riferimento al **primo criterio** (di carattere programmatico, quale il contributo della proposta al conseguimento degli obiettivi e le linee programmatiche regionali indicati nel Programma regionale di sviluppo), il Programma regionale di



sviluppo 2023 (XII Legislatura - <https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/istituzione/programma-e-finanze/programma-regionale-di-sviluppo/programma-regionale-di-sviluppo>) individua, tra l'altro, i seguenti ambiti strategici:

- (i) "reti di mobilità: infrastrutture, servizi e connessioni" (1.1, nell'ambito del Pilastro "Lombardia Connessa");
- (ii) "rigenerazione urbana, qualità dell'abitare e accesso ai servizi pubblici" (2.1, nell'ambito del Pilastro "Lombardia al Servizio dei Cittadini");
- (iii) "Sport e grandi eventi sportivi" (6.3 nell'ambito del Pilastro "Lombardia Protagonista").

La Proposta di AdP è allineata agli obiettivi perseguiti dai suddetti ambiti strategici in quanto:

- Indirizzo dell'Amministrazione Comunale quale proponente l'AdP risulta quello di considerare la Proposta di AdP in oggetto momento ed occasione eccezionale per promuovere nel territorio del Sud Milanese l'attenzione necessaria per la creazione della "smartland" attraverso il potenziamento dei servizi di mobilità, in primis quello ferroviario e il Trasporto Pubblico Locale, da integrare con quelli finalizzati alla mobilità dolce (piste ciclabili e percorsi pedonali anche di attraversamento delle infrastrutture autostradali presenti), così come riportato nel "Pilastro 1.1. Lombardia Connessa" finalizzato ad assicurare efficienti collegamenti, una rete infrastrutturale sicura e resiliente nonché partecipare all'obiettivo della neutralità carbonica nel settore dei trasporti;
- Nella Proposta è prevista la realizzazione di importanti connessioni viabilistiche di interesse sovracomunale anche in relazione agli snodi autostradali e percorsi ciclopeditoni di attraversamento/superamento delle infrastrutture (stradali e ferroviarie) esistenti e di ricucitura dell'ambito urbano di SDM con i territori del PASM;
- L'intervento privato propone e contiene elementi di rigenerazione dell'area AT-SS San Francesco che risulta attualmente di non agevole accesso da parte della comunità, degradata dal punto di vista sociale e pericolosa dal punto di vista della fruizione e frequentazione, attraverso la sua urbanizzazione complessiva ed il collegamento con il contesto urbano e la rivitalizzazione dei servizi con un mix funzionale che prevede, oltre alla rifunzionalizzazione dell'area della vecchia cascina San Francesco, destinata a mercato agricolo, spazi e luoghi di intrattenimento, servizi commerciali, di aggregazione e sociali (es. piazza), come riportato nel "Pilastro 2.1.4 Rigenerazione Urbana";
- Fulcro centrale della Proposta risulta la realizzazione di uno stadio moderno di 70.000 posti che, destinato alle partite dell'AC Milan consentirà, per caratteristiche innovative e funzionali, di ospitare anche manifestazioni sportive di caratura internazionale così come eventi di elevato rilievo agonistico e mediatico, così come riportato nel "Pilastro 6.3 Sport e Grandi Eventi".

Con riferimento al **secondo criterio** (di carattere progettuale, quale la rilevanza della proposta rispetto al contesto locale e sovralocale), richiamata la D.G.R. n.XI 4066/2020 ed i parametri riportati nell'allegato, si ritiene che la Proposta in oggetto, che prevede la realizzazione dello Stadio, di un complesso di edifici aventi differenti funzioni complementari e di supporto, di spazi di utilizzo pubblico e delle infrastrutture viabilistiche – fatti salvi gli approfondimenti richiesti e l'indirizzo precedente dell'Amministrazione Comunale per l'AdP in merito al potenziamento dei servizi di mobilità – si caratterizza per una propria solidità dell'idea progettuale e contiene elementi di interesse pubblico per l'attenzione connessa allo sviluppo del contesto metropolitano del Sud Milanese. In tale situazione la Proposta in oggetto può rappresentare un'opportunità rilevante per il Comune di San Donato Milanese che può assumere un ruolo

maggiormente strategico nel contesto metropolitano di riferimento, con ricadute anche sulla più vasta area territoriale metropolitana e regionale. Nella documentazione risultano identificate le problematiche individuate dall'Amministrazione che dovranno essere valutati correttamente durante lo sviluppo dell'AdP, quali analisi del traffico, ricadute ambientali, potenziamento TPL e Rete ferroviaria ecc... per valutare i potenziali impatti negativi derivanti dalla gestione dei flussi di utenza e le modalità di accesso al sito. L'intervento nel suo complesso evidenzia, oltre ad elementi di originalità e contenuto, l'impegno verso la qualità fisica in termini urbanistici ed architettonici, così come contiene idee per lo sviluppo di una molteplicità di funzioni in modo da garantire una buona offerta di servizi e l'utilizzo degli spazi nell'arco delle 24h (previsto un quartiere di intrattenimento e ricettivo). Nella documentazione si ritrova anche un cronoprogramma di massima degli interventi previsti nella Proposta a totale carico dell'attuatore.

Con riferimento al **terzo criterio** (di carattere territoriale, ambientale e sociale).

Relativamente agli *aspetti territoriali* la Proposta, così come riportato nel primo criterio, si innesta in modo coerente in un area territoriale oggetto di vocazione sportivo-ricettiva che, seppur precedentemente pianificata con PII vigente approvato dall'Amministrazione Comunale, risulta attualmente in uno stato generale di dismissione come sopra dettagliato, rappresentando una possibile occasione per garantire il raggiungimento dell'obiettivo della qualità infrastrutturale e di rigenerazione urbana. L'intervento potrebbe portare altresì risultati in questa direzione grazie anche alla presenza del mix funzionale previsto nel nuovo quartiere di intrattenimento e ricettivo di supporto e complementare allo Stadio.

Relativamente agli *aspetti ambientali* la Proposta denota attenzione nei confronti delle "performance ambientali" dei nuovi edifici (compreso lo Stadio) e di interventi volti alla valorizzazione di aree del PASM, attualmente non agevolmente accessibili e fruibili, con la realizzazione di un Parco agricolo ed infrastrutture di collegamento per la mobilità dolce (piste e percorsi ciclopeditoni) con il contesto urbano di SDM (attualmente impedito dalla presenza di importanti arterie autostradali e ferroviarie), integrato dalla rifunzionalizzazione della vecchia cascina a mercato di prodotti agricoli. Nell'Ambito del procedimento di VAS, nel corso dell'AdP, dovranno trovare compimento gli impegni assunti dal soggetto attuatore relativi, tra l'altro, alla mitigazione e sostenibilità ambientale, all'impatto sulla salute pubblica, all'impatto acustico ed atmosferico alla verifica di fattibilità e valorizzazione economica del percorso ciclo-pedonale di collegamento/congiunzione del Parco della Vettabbia e l'Abbazia di Chiaravalle. La proposta prevede comunque edifici aventi caratteristiche energetiche in grado di raggiungere i livelli prestazionali della certificazione LEED GOLD. Ulteriore attenzione verrà richiesta dall'Amministrazione Comunale in merito al tema delle compensazioni ambientali in merito alle emissioni connesse al traffico indotto attraverso possibili interventi di efficientamento energetico degli edifici pubblici, così come attraverso il recupero naturalistico di aree del territorio attualmente compromesse; ed in merito al tema di dare concretezza al collegamento paesaggistico (percorso dei monaci) delle Abbazie (Chiaravalle e Viboldone). Relativamente agli *aspetti sociali*, con riferimento al concetto di benessere sociale della comunità o del territorio, nella Proposta si riscontrano elementi caratteristici e connotanti la stessa in merito alla disponibilità di nuovi servizi di carattere sportivo, servizi ricreativi ed aggregativi da svolgere nella nuova piazza ad uso pubblico e negli spazi aventi destinazione con mix funzionali localizzati al piano terra dei nuovi edifici previsti nel Quartiere di intrattenimento e commerciale. La funzione principalmente sportiva e di intrattenimento delle funzioni private consentirà altresì una

migliore integrazione sociale sia dei residenti, sia dei cittadini dell'hinterland milanese. L'area interessata dall'intervento evidenzia una situazione di diffuso degrado urbano come già evidenziato in premessa.

Con riferimento al **quarto criterio** (di sostenibilità economica, finanziaria e gestionale, quale la presenza di risorse che consentono di assicurare la sostenibilità nel tempo dell'investimento), la proposta in esame – allo stato – non prevede il ricorso a finanziamenti pubblici (ad eccezione degli scomputi e compensazioni di legge), ma tutti gli interventi pubblici e privati saranno realizzati ricorrendo alle risorse finanziarie privati. Il fatto poi che i futuri edifici (incluso lo Stadio) saranno utilizzati direttamente dall'investitore principale (AC Milan) per la sua finalità principale (sportiva) garantiscono nel tempo il mantenimento delle strutture e degli standard qualitativi che caratterizzeranno il progetto. Relativamente agli interventi eventuali di potenziamento del TPL e del trasporto ferroviario, considerati comunque dall'Amministrazione Comunale quali obiettivi primari da sviluppare in occasione dell'AdP connesso alla Proposta, risulta auspicabile garantire approfondite valutazioni da parte dei soggetti/enti pubblici coinvolti.

L'intervento proposto coinvolge aree di proprietà privata e prevede la realizzazione di fabbricati, spazi, attrezzature ed infrastrutture che, previste per alcune l'assoggettamento ad uso pubblico, manterranno in capo al soggetto attuatore i costi di realizzazione e gestione/manutenzione.

Con riferimento al **quinto criterio** (di carattere occupazionale, quali le prospettive di impatto in termini di crescita occupazionale e di nuova imprenditoria), le nuove funzioni che saranno inserite nell'ambito (tanto quelle sportive, quanto quelle commerciali e di intrattenimento) consentiranno l'apertura di nuove attività imprenditoriali oggi non presenti a San Donato Milanese con conseguenti nuove potenziali e differenziate opportunità occupazionali. Il mix funzionale previsto sembra rispondere alle caratteristiche di progetti aventi rilevanza sistemica, che possono essere chiave nel dare vitalità a distretti e filiere, che attivano catene di fornitura, che si pongono al centro di network economico-sociali. Le attività sportive e non previste nello Stadio, così come quelle ipotizzate negli spazi localizzati nell'ambito del nuovo quartiere di intrattenimento e commerciale, richiedono e garantiscono comunque nuove professioni e tipologie di lavoro che potrebbero costituire prospettive di crescita occupazionali e valorizzazione delle risorse umane, anche suddivise per fasce di età.

Con riferimento al **sesto criterio** (di complessità procedurale, quale il numero di procedimenti che potrebbero essere semplificati o coordinati mediante il ricorso agli strumenti di programmazione negoziata), si evidenzia che la rilevanza sovracomunale degli interventi proposti, richiede l'intervento, la valutazione e la competenza di diversi interessi pubblici che fanno capo a diversi enti, con il che la procedura di Accordo di Programma rappresenta lo strumento più idoneo per il coordinamento dei processi e la valutazione congiunta dei diversi interessi pubblici.

L'approvazione della Proposta di AdP necessita non soltanto di una variazione del PII 2021, ma anche di una variante del PGT con riferimento a tutti i comparti e alle opere pubbliche, la quale necessiterà anche del contestuale esperimento della VAS. Non può peraltro escludersi che alcuni interventi (es. Stadio) possano essere sviluppati ad un livello progettuale maggiormente di dettaglio al fine di ottenerne contestualmente l'autorizzazione, con necessità dunque di dover anche coordinare i procedimenti urbanistici con l'eventuale procedura di VIA e PAUR se necessari.

Il perimetro dell'AdP, esteso ad aree anche attualmente esterne al PII 2021 approvato, coinvolge necessariamente nei procedimenti e processi valutativi ed autorizzatori diversi Enti e Soggetti Istituzionali quali sicuramente la Regione



Lombardia e la Città Metropolitana, così come gli indirizzi in merito al potenziamento del TPL e del Trasporto ferroviario, comportano valutazioni e considerazioni approfondite in merito al coinvolgimento degli enti competenti quali Ferrovie dello Stato.



A.2.2.2 - ELENCO DEI SOGGETTI CHE SI INTENDE COINVOLGERE NELLA NEGOZIAZIONE E RELATIVI RUOLI, OVVERO L'INDIVIDUAZIONE DEGLI ALTRI SOGGETTI PUBBLICI IN ADESIONE ALL'ACCORDO, NONCHÉ DI EVENTUALI SOGGETTI PRIVATI

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 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» 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:

- Programmatico: quale il contributo della proposta al conseguimento degli obiettivi e le linee programmatiche regionali indicati nel Programma regionale di sviluppo;
- 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.

La Proposta di AdP ha carattere sovracomunale ponendosi su scala metropolitana e regionale.

L'art. 7, comma 8, della l.r. n. 19/2019 prevede che "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'art. 13".

Al riguardo il menzionato regolamento attuativo (Regolamento Regionale 22 dicembre 2020, n. 6), all'art. 23, commi 3 lett. f) e 4, prevede che i privati e altri soggetti pubblici possano presentare istanza di adesione sulla base della qualificazione del loro interesse anche dopo la promozione dell'Accordo di Programma da parte del Presidente della Regione, essendo poi rimessa al Comitato la valutazione e decisione su tali istanze.

In considerazione di quanto precede, allo stato attuale, l'Amministrazione proponente ritiene che, in continuità con le preliminari e propedeutiche interlocuzioni sviluppate e finalizzate alla migliore razionale contestualizzazione delle specifiche caratteristiche ed esigenze connotanti l'intervento proposto nelle sue funzionalità e fattibilità trasversali, la partecipazione all'Accordo di Programma possa essere indirizzata a:

- **Regione Lombardia;**
- **Città Metropolitana di Milano;**
- **Gruppo Ferrovie dello Stato** (anche attraverso la propria controllata FS Sistemi Urbani competente alla gestione degli accordi di programma);

In particolare, infatti, i soggetti individuati risultano competenti nelle materie di primaria importanza connesse all'intervento con esplicito riferimento sia all'ambiente che nell'ambito della programmazione di sviluppo del trasporto pubblico locale propedeutico al progetto, salve eventuali richieste di adesione da parte di terzi.

Eventuali interazioni con il Comune di Milano derivati dalla realizzazione o riqualificazione di opere infrastrutturali poste a confine con il comune capoluogo, potranno essere gestite all'interno delle conferenze di servizi previste durante l'iter di perfezionamento del progetto attesa la conformità urbanistica degli interventi al PGT vigente, così come con il PASM relativamente alle opere di riqualificazione e di supporto funzionale interessanti le aree.

In fase istruttoria e di VAS potranno comunque essere acquisiti i contributi tecnici e gli atti di assenso degli eventuali ulteriori soggetti pubblici competenti, ferma comunque la possibilità per gli stessi di chiedere motivatamente di aderire all'Accordo di Programma qualora emergessero specifici interessi in capo agli stessi.

In considerazione alla condizione particolare che vede l'intervento in oggetto proposto da soggetto privato ed al fine di garantire un più celere ed efficace conseguimento dell'interesse pubblico connesso, si ritiene opportuno valutare già in sede di promozione dell'accordo in merito alla partecipazione, previa adesione, dello stesso **privato proponente (SportLifeCity)** all'Accordo di Programma.

Rimane fatta salva la possibilità ulteriore prevista dalla normativa in merito ad eventuale presentazione al comitato da parte di altri soggetti privati, di istanza di adesione all'accordo, corredata da una proposta che specifica gli impegni derivanti e valutata la presenza dei presupposti.



A.2.2.3 - Eventuali attività svolte o da svolgere per verificare la possibilità di realizzazione degli interventi oggetto della proposta mediante forme di partenariato pubblico privato

Nella Proposta di AdP , non sono state indicate forme di partenariato pubblico privato.

A.2.2.4 - STIMA DEI COSTI E VALUTAZIONI IN MERITO ALLA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DELLA PROPOSTA, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA FASE DI AVVIO-ESERCIZIO-GESTIONE

Nel presente paragrafo vengono riassunti, suddivisi nei rispetti comparti previsti nella Proposta, i dati e le informazioni economiche generali di carattere descrittivo relative ai costi stimati dal soggetto proponente relativi sia ai fabbricati che alle opere, che si ritengono utili a fornire un quadro d'insieme degli impegni e della sostenibilità dell'intervento.

Relativamente agli interventi eventuali di potenziamento del TPL e del trasporto ferroviario, considerati comunque dall'Amministrazione Comunale quali obiettivi primari da sviluppare in occasione dell'AdP connesso alla Proposta, risulta auspicabile garantire, come previsto anche dall'art.9 L.R. n.19/19 quale *"sostegno agli strumenti di programmazione negoziata"*, approfondite valutazioni da parte dei soggetti ed Enti Pubblici coinvolti.

A.2.2.4.1 - Interventi previsti e oneri considerati nella valutazione dei costi

A seguire si riporta la disarticolazione delle opere previste dalla Proposta di AdP, il cui elenco è stato considerato dal Proponente per la compilazione del quadro economico riepilogativo:

Comparto Stadio

- Sistemazione e predisposizione delle aree di pertinenza;
- Stadio;
- Negozio AC Milan + centro servizi clienti
- Museo AC Milan;
- Spazi dedicati alla somministrazione di cibi e bevande;
- Aree a parcheggio interne al podio relative allo stadio;
- Piazza sovrastante il parcheggio nel podio facente anche funzione di area di sicurezza annessa allo stadio in caso di eventi calcistici.

Comparto Real Estate

- Sistemazione e predisposizione delle aree di pertinenza;
- Hotel;
- AC Milan quartier generale e uffici
- Distretto dell'intrattenimento;
- aree a parcheggio interne al podio relative al comparto Real Estate;
- Piazza sovrastante il parcheggio nel podio

Centrale energetica

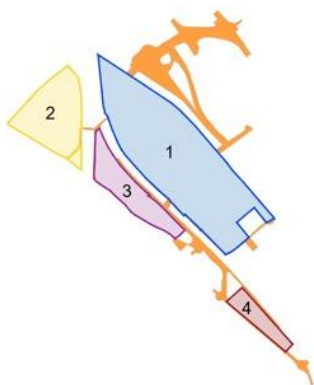
- In accordo con la strategia energetica del masterplan, comprensivo di opere edili, centrali impiantistiche allacci e distribuzioni.

Opere di urbanizzazione

- Rifunionalizzazione della vecchia Cascina San Francesco;
- Riqualificazione aree stazione e tunnel;
- Infrastrutture e sottoservizi (strade, reti tecnologiche, illuminazione pubblica, parcheggi...)
- Altre opere esterne private.

Masterplan

- Rimozione e recinzioni aree masterplan;
- Passerelle pedonali;
- Opere a verde suddivise come da seguente schema



Ulteriori costi

- Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso
- Oneri di urbanizzazione e Contributo sul Costo di Costruzione

A.2.2.4.2 - Modalità di stima dei costi

La stima proposta è stata condotta utilizzando una serie di indici di costo parametrico determinati seguendo la seguente gerarchia:

1. laddove possibile attraverso specifiche analisi, determinate utilizzando prezzi del “Prezzario Regionale Opere pubbliche 2023 – Lombardia”;
2. oppure desunti da interventi simili già realizzati o in corso di progettazione/realizzazione in ambito nazionale.

A seconda degli edifici sono considerate diversi livelli di allestimento e di grado di finitura in funzione della destinazione d’uso e del futuro sviluppo. Per ogni edificio è stata indicato il grado di finitura.

Si considerano inclusi nella stima: le sistemazioni e predisposizione delle aree di pertinenza, gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso le Opere edili comprensive di:

- Scavi e opere di sostegno
- Opere strutturali



-
- Involucro (facciata, copertura, terrazzi e balconi)
 - Opere architettoniche
 - Impianti meccanici, antincendio, elettrici e speciali, impianti elevatori
 - Arredi mobili e fissi
 - Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso

Si considerano invece escluse dalla stima:

- Occupazione suolo pubblico,
- Monitoraggio degli edifici esistenti confinanti,
- Interventi di deviazione della viabilità, IVA ed altre tasse.



A.2.2.4.3 – Riepilogo dei costi di costruzione

RIFERIMENTO PREZZI Prezzario Regione Lombardia - Anno 2023			
Cod.	Descrizione	Sub-Totale	Totale
A	COSTI DI COSTRUZIONE		
A1	COMPARTO STADIO		
A1.1	OPERE DI SISTEMAZIONE E PREDISPOSIZIONE AREE DI PERTINENZA		€ 1.848.000
A1.1.00	SISTEMAZIONE E PREDISPOSIZIONE AREE DI PERTINENZA	€ 1.848.000,00	
A1.2	OPERE EDILIZIE		€ 552.399.000
A1.2.01	STADIO - S&C + CAT.A + CAT.B + FF&E	€ 451.188.700,00	
A1.2.05	AC MILAN STORE + CENTRO SERVIZI CLIENTI + F&B - S&C	€ 6.005.600,00	
A1.2.06	AC MILAN MUSEO+ RISTORAZIONE - S&C	€ 6.274.000,00	
A1.2.08	SERVIZI DI RISTORAZIONE - S&C	€ 1.979.300,00	
A1.2.20	PARCHEGGIO PODIO	€ 72.730.200,00	
A1.2.21	FINITURA PIAZZA PODIO	€ 14.221.200,00	
A1	TOTALE		€ 554.247.000
A2	COMPARTO REAL ESTATE		
A2.1	OPERE DI SISTEMAZIONE E PREDISPOSIZIONE AREE DI PERTINENZA		€ 654.000
A2.1.00	SISTEMAZIONE E PREDISPOSIZIONE AREE DI PERTINENZA	€ 654.000,00	
A2.2	OPERE EDILIZIE		€ 219.469.800
A2.2.02	HOTEL + RISTORAZIONE - S&C	€ 41.690.700,00	
A2.2.04	SEDE AC MILAN + COMMUNITY ROOM + RISTORAZIONE - S&C + CAT.A	€ 24.085.600,00	
A2.2.09	DISTRETTO PER L'INTRATTENIMENTO - S&C	€ 92.007.200,00	
A2.2.20	PARCHEGGIO PODIO	€ 51.572.900,00	
A2.2.21	FINITURA PIAZZA PODIO	€ 10.113.400,00	
A2	TOTALE		€ 220.123.800
A3	CENTRALE ENERGETICA		
A3.2	OPERE EDILIZIE		€ 15.623.600
A3.2.22	CENTRALE ENERGETICA	€ 15.623.600,00	
A3	TOTALE		€ 15.623.600
A4	OPERE DI URBANIZZAZIONE		
A4.2	OPERE EDILIZIE		€ 22.927.000
A4.2.30	CASCINA SAN FRANCESCO	€ 5.357.800,00	
A4.2.46	RIQUALIFICAZIONE AREE STAZIONE	€ 2.100.000,00	
A4.2.36	AREE VERDI CEDUTE AL COMUNE	€ 182.700,00	
A4.2.37	AREE VERDI CEDUTE AD AUTOSTRADE	€ 193.100,00	
A4.2.40	PONTI PEDONALI	€ 15.093.400,00	
A4.3	INFRASTRUTTURE E SOTTOSERVIZI		€ 58.408.700
A4.3.31	CESSIONE AGLI ENTI COMUNALI - vedi doc. OPU 37	€ 25.709.100,00	
A4.3.32	CESSIONE AD AUTOSTRADE - vedi doc. OPU 37	€ 6.881.100,00	
A4.3.33	OPERE PRIVATE - vedi doc. OPU 37	€ 9.513.600,00	
A4.3.34	ALTRE OPERE - vedi doc. OPU 37	€ 3.316.200,00	
A4.3.35	PARCHEGGI A RASO - vedi doc. OPU 37	€ 12.988.700,00	
A4	TOTALE		€ 81.335.700
A5	MASTERPLAN		
A5.4	OPERE ESTERNE PRIVATE		€ 20.521.000
A5.4.45	RIMOZIONI E RECINZIONI AREE ESTERNE	€ 3.846.600,00	
A5.4.42	AREA 1	€ 10.822.800,00	
A5.4.41	AREA 2	€ 3.710.400,00	
A5.4.43	AREA 3	€ 1.908.200,00	
A5.4.44	AREA 4	€ 233.000,00	
A5	TOTALE		€ 20.521.000



RIFERIMENTO PREZZI Prezzario Regione Lombardia - Anno 2023			
Cod.	Descrizione	Sub-Totale	Totale
A6	ONERI PER LA SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO		
A6.A1	COMPARTO STADIO		€ 17.181.800
A6.A1.1	SISTEMAZIONE E PREDISPOSIZIONE AREE DI PERTINENZA	€ 57.300,00	
A6.A1.2	OPERE EDILIZIE	€ 17.124.500,00	
A6.A2	COMPARTO REAL ESTATE		€ 6.823.900
A6.A2.1	SISTEMAZIONE E PREDISPOSIZIONE AREE DI PERTINENZA	€ 20.300,00	
A6.A2.2	OPERE EDILIZIE	€ 6.803.600,00	
A6.A3	CENTRALE ENERGETICA		€ 484.300
A6.A3.2	OPERE EDILIZIE	€ 484.300,00	
A6.A4	OPERE DI URBANIZZAZIONE		€ 2.521.500
A6.A4.2	OPERE EDILIZIE	€ 710.800,00	
A6.A4.3	INFRASTRUTTURE E SOTTOSERVIZI	€ 1.810.700,00	
A6.A5	MASTERPLAN		€ 636.100
A6.A5.4	OPERE ESTERNE PRIVATE	€ 636.100,00	
A6	TOTALE		€ 27.647.600
A7	IMPREVISTI COSTI DI COSTRUZIONE		
	IMPREVISTI		€ 91.949.870
	Imprevisti 10%	€ 91.949.870,00 10,00%	
A	TOTALE COMPLESSIVO COSTI DI COSTRUZIONE		€ 1.011.448.570

Di seguito il riassunto dei costi:

Cod.	Descrizione	Importo Totale
A1	Comparto Stadio	€ 554.257.000
A2	Comparto Real Estate	€ 220.123.800
A3	Centrale energetica	€ 15.623.600
A4	Opere di Urbanizzazione	€ 81.335.700
A5	Masterplan	€ 20.521.000
A6	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 27.647.600
A7	Imprevisti 10%	€ 91.949.870
TOTALE COMPLESSIVO		€ 1.011.448.570

A.2.2.4.4 – Riepilogo degli oneri di urbanizzazione, contributo costo di costruzione e spese accessorie

RIFERIMENTO PREZZI Prezzario Regione Lombardia - Anno 2023			
Cod.	Descrizione	Sub-Totale	Totale
B	ALTRI COSTI DI PROGETTO		
B1	ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE	€	29.359.237
B1.1	Oneri di urbanizzazione primaria	€ 3.605.568,00	
B1.2	Oneri di urbanizzazione secondaria	€ 4.569.154,00	
B1.3	Contributo sul costo di costruzione	€ 21.184.514,75	
B2	SPESE ACCESSORIE	€	215.755.730
B2.1	Rilievi, accertamenti e indagini	€ 1.838.997,40	0,20%
B2.2	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	€ 3.500.000,00	
B2.4	Accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli articoli 60 e 120, comma 1, lettera a), del codice	€ 45.974.935,00	5,00%
B2.5	Acquisizione aree o immobili, indennizzi	€ 21.000.000,00	
B2.6	Spese tecniche	€ 110.339.844,00	12,00%
B2.7	Spese di cui all'articolo 45, commi 6 e 7, del codice	€ 9.194.987,00	1,00%
B2.8	Eventuali spese per commissioni giudicatrici	€ 1.838.997,40	0,20%
B2.9	Spese per pubblicità	€ 1.838.997,40	0,20%
B2.10	Spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o specificamente previste dal capitolato speciale d'appalto, di cui all'articolo 116 comma 11, del codice, nonché per l'eventuale monitoraggio successivo alla realizzazione dell'opera, ove prescritto	€ 4.597.493,50	0,50%
B2.11	Spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri eventuali collaudi specialistici	€ 9.194.987,00	1,00%
B2.12	Spese per la verifica preventiva dell'interesse archeologico, di cui all'articolo 41, comma 4, del codice;	€ 1.838.997,40	0,20%
B2.13	Spese per i rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale	€ 4.597.493,50	0,50%
B2.14	Oneri finanziari e fidejussioni	€ -	TBD
B3	IMPREVISTI ALTRI COSTI DI PROGETTO	€	24.511.497
B3.1	Imprevisti 10%	€ 24.511.496,64	10,00%
B	TOTALE	€	269.626.463
B	TOTALE COMPLESSIVO ALTRI COSTI DI PROGETTO	€	269.626.463

A.2.2.4.5 – Risultato della stima dei costi del progetto

Cod.	Descrizione	Importo Totale
A	COSTI DI COSTRUZIONE	€ 1.011.448.570
B	ALTRI COSTI DI PROGETTO	€ 269.626.463
TOTALE COMPLESSIVO COSTI DI COSTRUZIONE + ALTRI COSTI DI PROGETTO (A+B)		€ 1.281.075.033



A.2.2.5 - Prospetto delle fonti di finanziamento e delle relative eventuali garanzie

La Proposta presentata dal soggetto privato, al momento e come descritto nella successiva parte esplicativa del presente documento "studio di prefattibilità", prevede che l'investimento sia interamente finanziato tramite risorse private stanziare dal Proponente.

L'Amministrazione Comunale nel suo ruolo di Promotore dell'AdP, alla luce di quanto precede e come già evidenziato in considerazione dell'opportunità per l'area vasta metropolitana del Sud Milanese che la presente occasione può rappresentare, prende atto del contenuto della Proposta di AdP in termini economici e di costi, rimandando ad una verifica puntuale degli aspetti finanziari da svolgersi in sede di Accordo di Programma e di concerto con Regione Lombardia e gli altri soggetti ed Enti coinvolti.

Particolare attenzione si ritiene opportuno garantire nell'ambito del tema riguardante il potenziamento, sviluppo ed integrazione del Trasporto Pubblico Locale e del Trasporto ferroviario connesso alla proposta.

A.2.2.6 - ELENCO DEI PROCEDIMENTI DI CUI È NECESSARIO IL COORDINAMENTO E DA ACQUISIRE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

I singoli procedimenti preliminarmente ipotizzati per la fase operativa della proposta riguardano principalmente, fatto salvo eventuali ulteriori approfondimenti, quanto segue:

- Relativamente alla Variante al PII:
 - 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);

Come anticipato, la Proposta in oggetto, infatti, comporta una variante al PII del 2021 nonché una variante al Piano dei Servizi del PGT vigente. Infatti per quanto riguarda le aree esterne individuate ai Comparti 3 e 4 la trasformazione proposta risulta conforme all'art 26 delle NTA del PTC per PASM, quindi la variante sarà limitata allo strumento urbanistico comunale.

Ai sensi dell'art. 4, comma 2-bis, L.R. 12/2005 "le varianti al piano dei servizi, di cui all'articolo 9, e al piano delle regole, di cui all'articolo 10, sono soggette a verifica di assoggettabilità a VAS". A riguardo, in considerazione della rilevanza dei possibili impatti dell'intervento in proposta, si ritiene opportuno avviare un procedimento di VAS.

La VAS è stata introdotta dalla direttiva comunitaria 2001/42/CE, la quale ha imposto agli Stati membri di prevedere, nel proprio ordinamento interno, un più approfondito apprezzamento delle esigenze di tutela dell'ambiente nella fase di pianificazione del territorio, attraverso l'introduzione di una specifica fase di verifica da svolgere all'interno delle procedure di pianificazione in presenza di particolari presupposti (sinteticamente riassumibili nella possibilità di impatti ambientali significativi e negativi per effetto delle scelte in tale sede operate).

La Proposta di AdP in oggetto prefigura la realizzazione di opere che potrebbero essere sottoposte a procedure di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi del D.lgs 152/2006, eventualmente anche contestualmente alla menzionata procedura di VAS.

In questa fase sono state individuate pertinenti le seguenti tipologie di opere derivanti dall'attuazione delle previsioni urbanistiche, comprese nell'allegato IV "Progetti sottoposti alla Verifica di assoggettabilità di competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano" alla parte seconda del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.:

- punto 7)
 - *b) progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari;*



- *possibile realizzazione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59";*
- *parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto.*

Si ipotizza inoltre, in questa fase pianificatoria, la possibilità di attivazione di una procedura di Valutazione di Impatto Ambientale di competenza delle Regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. poiché si potrebbe prefigurare la necessità di utilizzo non energetico di acque superficiali in cui la derivazione supera i 1.000 litri al secondo e di acque sotterranee ivi comprese acque minerali e termali, in cui la derivazione supera i 100 litri al secondo (rif. Allegato III D.lgs 152/2006), da verificare nella successiva fase progettuale. La normativa comunitaria prevede l'obbligo di sottoporre Piani e Programmi a diverse tipologie di valutazioni ambientali, anche contemporaneamente, qualora si presentino alcune specifiche condizioni (Direttiva 2001/42/CE per la VAS, Direttiva 92/43/CEE per la Valutazione di incidenza, Direttiva 85/337/CE, 97/11/CE, 2011/92/UE e 2014/52/UE per la VIA).

In modo specifico la Direttiva 2001/42/CE (Direttiva VAS) richiama la necessità di non duplicazione delle informazioni e la semplificazione delle procedure.

Nelle premesse alla Direttiva è testualmente specificato che, *"qualora l'obbligo di effettuare una valutazione dell'impatto ambientale risulti contemporaneamente dalla presente direttiva e da altre normative comunitarie quali la direttiva 79/409/CEE del Consiglio, del 2 aprile 1979, concernente la conservazione degli uccelli selvatici, la direttiva 92/43/CEE, o la direttiva 2000/60/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 23 ottobre 2000, che istituisce un quadro per l'azione comunitaria in materia di acque, gli Stati membri, al fine di evitare duplicazioni della valutazione, possono prevedere procedure coordinate o comuni per soddisfare le prescrizioni della pertinente normativa comunitaria"*.

L'art. 11, c. 2, della Direttiva stabilisce inoltre che *"per i piani e i programmi in merito ai quali l'obbligo di effettuare una valutazione dell'impatto ambientale risulta contemporaneamente dalla presente direttiva e da altre normative comunitarie, gli Stati membri possono prevedere procedure coordinate o comuni per soddisfare le prescrizioni della pertinente normativa comunitaria, tra l'altro al fine di evitare duplicazioni della valutazione."*

Tuttavia, l'art.11, c.1 della Direttiva VAS chiarisce che *"La valutazione ambientale effettuata ai sensi della presente direttiva lascia impregiudicate le disposizioni della direttiva 85/337/CEE e qualsiasi altra disposizione della normativa comunitaria."*

Pertanto, la valutazione ambientale strategica non annulla l'obbligo di condurre sia la Valutazione di Impatto ambientale richiesta dalla direttiva VIA che la Valutazione d'Incidenza, quindi non può sostituirsi ad esse.

A livello statale, il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" (di seguito D.Lgs. 152/06), all'art.10, affronta il tema del coordinamento delle procedure di valutazione ambientale.

La normativa statale consente una "integrazione procedurale" delle valutazioni ambientali, ossia un'integrazione nelle fasi di avvio, informazione e consultazione, che possono essere svolte congiuntamente.



Nello specifico, mentre l'art. 10, c. 3 prevede che per il coordinamento di VAS o di VIA con la Valutazione di Incidenza, la VAS e la VIA comprendano le procedure di Valutazione di Incidenza e quindi l'integrazione documentale e procedimentale, nel successivo comma 4 è stabilito che tra VAS e Verifica di assoggettabilità a VIA sia possibile effettuare esclusivamente un coordinamento procedurale poiché la verifica di assoggettabilità a VIA può essere condotta nell'ambito della VAS. "La VAS e la VIA comprendono le procedure di valutazione d'incidenza di cui all'articolo 5 del decreto n. 357 del 1997; a tal fine, il rapporto ambientale, lo studio preliminare ambientale o lo studio di impatto ambientale contengono gli elementi di cui all'allegato G dello stesso decreto n. 357 del 1997 e la valutazione dell'autorità competente si estende alle finalità di conservazione proprie della valutazione d'incidenza oppure dovrà dare atto degli esiti della valutazione di incidenza. Le modalità di informazione del pubblico danno specifica evidenza della integrazione procedurale.

La verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 19 può essere condotta, nel rispetto delle disposizioni contenute nel presente decreto, nell'ambito della VAS. In tal caso le modalità di informazione del pubblico danno specifica evidenza della integrazione procedurale."

La Regione Lombardia ha trattato il tema del coordinamento tra valutazioni ambientali in diversi atti normativi nonché nella propria disciplina regionale, di seguito sinteticamente richiamati. L'art. 4 della Legge regionale n.12 dell' 11 marzo 2005 tratta la valutazione ambientale dei piani.

Il D.lgs. 152/2006 norma inoltre all'art. 27 Il Provvedimento Unico in materia ambientale (PAU), con la finalità di riunire in un unico provvedimento il provvedimento di VIA e il rilascio di ogni altra autorizzazione, intesa, parere, concerto, nulla osta, o atto di assenso in materia ambientale richiesto dalla normativa vigente per la realizzazione e l'esercizio di un progetto.

In particolare, il PAU può essere richiesto per i progetti sottoposti a procedura di VIA.

Inoltre, nell'ambito del PAU può essere richiesto il rilascio dei seguenti titoli ambientali:

- Autorizzazione integrata ambientale ai sensi del Titolo III-bis della Parte II del D.Lgs.152/2006;
- Autorizzazione riguardante la disciplina degli scarichi nel sottosuolo e nelle acque sotterranee di cui all'articolo 104 del D. Lgs.152/2006;
- Autorizzazione riguardante la disciplina dell'immersione in mare di materiale derivante da attività di escavo e attività di posa in mare di cavi e condotte di cui all'articolo 109 del D. Lgs.152/2006;
- Autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42;
- Autorizzazione culturale di cui all'articolo 21 del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42;
- Autorizzazione riguardante il vincolo idrogeologico di cui al Regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 e al Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n.616;
- Nulla osta di fattibilità di cui all'articolo 17, comma 2, del decreto legislativo 26 giugno 2015, n.105;
- Autorizzazione antisismica di cui all'articolo 94 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.



Con il Regolamento n. 2 del 25/03/2020 ad oggetto Disciplina delle modalità di attuazione e applicazione delle disposizioni in materia di VIA e di verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi della l.r. 5/2010 e delle relative modifiche e integrazioni, la Regione Lombardia ha disciplinato le modalità di attuazione e applicazione delle disposizioni in materia di VIA e di provvedimento autorizzatorio unico e conclusivo del procedimento, di cui all'articolo 27 bis del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e all'articolo 4, comma 3 bis, della l.r. 5/2010, nonché di verifica di assoggettabilità a VIA di competenza non statale da parte delle autorità competenti in materia di VIA individuate dall'articolo 2 della L.R. 5/2010.

Da quanto sopra esplicitato, seppur fatto salvo eventuali ulteriori procedimenti che gli approfondimenti contestuali successivi individuassero quali opportuni/necessari, risulta evidente come la presenza di molteplici e differenti procedimenti costituisce un elemento che giustifica la promozione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art.2 c.3 lett.h) della L.R.n.19/2019 quale modalità adatta per coordinare al meglio il procedimento di variante al PII e al PGT.

A.2.2.7 - CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI, COMPRENSIVO DI UNA PRIMA STIMA DEI TEMPI PER LA CONCLUSIONE DEI PROCEDIMENTI E DI ACQUISIZIONE DEI PARERI DI CUI AI PUNTI PRECEDENTI

Si riporta di seguito una prima ipotesi preliminare, propedeutica ed indicativa delle fasi di cronoprogramma sia dei procedimenti tecnico-amministrativi che degli interventi aggiornato alla data di consegna del presente documento e naturalmente soggetta ad eventuali aggiornamenti e ri-modulazioni che risultassero opportune:

SPORTLIFECITY - NUOVO STADIO DELL'AC MILAN - ACCORDO DI PROGRAMMA (18 MESI)			
ID	Attività	Inizio	Fine
A	Presentazione della Proposta di AdP PII/PGT e istruttoria preliminare	Set' 23	Feb' 24
1	Presentazione della Proposta di AdP al PII/PGT al Comune e inizio istruttoria in vista dell'emanazione della Deliberazione Programmatica e di Indirizzo		
2	Completamento fase di acquisizione delle aree facenti capo alla Proposta di AdP al PII/PGT		
3	Valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale della percorribilità della Proposta di AdP al PII/PGT ed individuazione del procedimento di Accordo di Programma quale modalità operativa necessaria		
4	Analisi tecnica preliminare e propedeutica di verifica della percorribilità di cui sopra e successiva Deliberazione Programmatica e di Indirizzo		
5	Deliberazione della Giunta Comunale e pubblicazione della Documentazione di Indirizzo		
6	Deliberazione del Consiglio Comunale di presa atto dell'Iter procedurale che individua l'Accordo di Programma ex. L.R. 19/2019 quale strumento adeguato e che lo stesso si attiva con la Promozione da parte del Sindaco		
B	Promozione Accordo di Programma e adesione all'Accordo di Programma	Mar' 24	Giu' 24
7	Procedura di attivazione dell'accordo di programma da parte del Sindaco con individuazione dei Soggetti interessati nonché delle forme di partecipazione		
8	Istruttoria Regionale e successiva Deliberazione di Giunta Regionale con adesione dell'atto di avvio dell'Accordo di Programma		
9	Adesione dei soggetti individuati differenti dalla Regione Lombardia		
10	Costituzione del Comitato per l'Accordo e della Segreteria tecnica di supporto, a cura dell'Ente Locale proponente		
11	Individuazione da parte del Comune dell'Autorità competente e procedente in materia di VAS		
C	Procedimento di VAS (ai sensi del D.lgs. 152/2006; L.R. n.12/05; D.C.R. n. VIII/351/2007) e presentazione della proposta definitiva delle varianti urbanistiche	Giu'24	Mar '25
12	Redazione del Rapporto Scoping di VAS (Rapporto preliminare) e convocazione della prima conferenza di VAS		
13	Conferenza di Scoping e Forum Pubblico Partecipativo (Prima Conferenza di VAS)		



14	Proposta per la finalizzazione della documentazione relativa all'AdP, al PII e relativa VAS (Rapporto ambientale), alla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA, pubblicazione e convocazione della seconda conferenza di VAS		
15	Conferenza di VAS a Forum Pubblico Partecipativo (Seconda Conferenza di VAS)		
16	Rilascio del parere motivato relativo alla VAS (Chiusura della procedura di VAS)		
D	Approvazione dell'Accordo di Programma con variante urbanistica/PII	Mar' 25	Set' 25
17	Procedura ed esito della Verifica di Assoggettabilità a VIA		
18	Aggiornamento della documentazione relativa all'Accordo di Programma a valle del rilascio dei pareri motivati di VAS e avvio della fase di approvazione dell'ADP e varianti urbanistiche e trasmissione della documentazione aggiornata		
19	Istruttoria finale delle proposte di variante urbanistica, pubblicazione, ricezione delle osservazioni alla proposta progettuale, controdeduzioni, validazione della proposta definitiva da parte della Segreteria Tecnica e approvazione da parte del Comitato per l'Accordo di Programma		
20	Approvazione da parte della Giunta Regionale dell'ipotesi di Accordo di Programma e approvazione da parte degli organi competenti degli Enti partecipanti e sottoscrizione dell'Accordo di Programma		
21	Ratifica del Consiglio Comunale e Decreto Regionale di approvazione definitiva dell'Accordo di programma con variante urbanistica e pubblicazione sul BURL (Accordo di Programma e varianti urbanistiche PII/PGT approvati)		
22	Definizione e stipula della convenzione urbanistica tra amministrazione e proponente		
E	PAUR Procedimento Autorizzatorio Unico Regionale per l'espletamento della VIA di competenza Regionale con rilascio dei titoli abilitativi e autorizzativi	Dic '24	Set '25
23	Fase preliminare di PRE-PAUR per la definizione dei requisiti di progetto in vista dell'apertura della fase di PAUR		
24	Consegna del Progetto Definitivo da parte del proponente relativamente alle opere soggette a VIA e/o rilascio dei titoli abilitativi		
25	Inizio del procedimento di PAUR e comunicazione di avvio del procedimento agli Enti interessati		
26	Valutazione della completezza della documentazione progettuale, pubblicazione e recepimento di osservazioni ed eventuali richieste di integrazione al progetto		
27	Presentazione documentazione definitiva, Conferenza di Servizi e approvazione del progetto		
F	Progettazione esecutiva e autorizzazione finali	Mar. 25	Giu' 26
28	Progettazione esecutiva e autorizzazione finali		
29	Autorizzazioni finali post progettazione esecutiva		
30	Validazione dei progetti e successive gare ad evidenza pubblica per la realizzazione delle opere urbanistiche in cessione alla P.A.		
G	Fase di Realizzazione opere di Fase 1	Ago'25	Apr' 29
31	Mobilizzazione e attività di preparazione alla fase di realizzazione		
32	Realizzazione opere di Fase 1 e apertura stadio		
H	Fase di Realizzazione opere di Fase 2	Gen '30	Dic '31

A.2.3 – STUDIO DI PREFATTIBILITÀ

Secondo le indicazioni contenute nelle disposizioni regionali richiamate in precedenza relative al procedimento dell'Accordo di Programma, lo Studio di Prefattibilità si pone l'obiettivo di fornire informazioni adeguate per dare con certezza l'idea della proposta in oggetto utili alla sua comprensione da parte della Regione e dei soggetti/Enti coinvolti. Come esplicitato in più occasione nel presente documento, la Promozione dell'Accordo di programma da parte del Comune di San Donato Milanese consegue all'individuazione dello stesso quale procedimento necessario per gestire l'iter tecnico-amministrativo relativo alla realizzazione di una Proposta di carattere urbanistico presentata da parte del soggetto privato proprietario delle aree che si caratterizza per una sua oggettiva, evidente e sostanziale rilevanza sovra comunale.

La rilevanza sovracomunale discende dalle caratteristiche e ricadute connesse all'opera prevista del Nuovo Stadio A.C. Milan che connota la Proposta sia per le sue dimensioni (capienza prevista 70.000 prs.) che per le funzionalità e destinazioni complementari e le infrastrutture di supporto. Funzioni sportive e di intrattenimento che risultano oggettivamente di rango internazionale.

Il presente capitolo, "Studio di Prefattibilità", contiene pertanto le informazioni ritenute significative desunte dalla documentazione tecnica della Proposta agli atti e considerate utili a fornire una visione generale ed esaustiva dell'intervento nel suo complesso.

Si ritiene opportuno precisare che la Proposta in oggetto, seppur sviluppata ad un livello di dettaglio elevato, dovrà molto probabilmente accogliere modifiche, integrazioni ed aggiornamenti conseguenti alle valutazioni e considerazioni congiunte tra i vari soggetti ed Enti coinvolti nell'AdP, condivise nello sviluppo dell'attività della Segreteria Tecnica e ritenute funzionali a garantire la realizzabilità dell'intervento. Con tali presupposti devono pertanto essere considerate le informazioni riportate successivamente, così come le suggestioni in immagini e documentazioni grafiche.

Per una più agevole comprensione, le informazioni vengono suddivise per specifici capitoli, in particolare:

- A.2.3.1 Gli obiettivi generali da perseguire, attività e risultati attesi in risposta alle esigenze del territorio (fabbisogni della collettività, eventuali specifiche esigenze qualitative e quantitative, ecc.)
- A.2.3.2 La natura dei beni e/o servizi offerti in relazione alla domanda di servizi che intende intercettare con riferimento al bacino di utenza individuato, anche affrontando l'ipotesi di assenza dell'intervento
- A.2.3.3 La descrizione degli interventi sotto il profilo della fattibilità tecnica e urbanistica e prima proposta di delimitazione dell'ambito di intervento, compresi eventuali elaborati grafici che, in relazione alle caratteristiche della proposta e al suo grado di definizione, ne delineino le caratteristiche in termini dimensionali, volumetrici, tipologici, funzionali e tecnologici
- A.2.3.4 I principali elementi qualificanti e gli eventuali aspetti di criticità da affrontare
- A.2.3.5 L'analisi delle possibili alternative rispetto alla soluzione individuata
- A.2.3.6 La proprietà degli immobili, l'indicazione dei costi di gestione e delle modalità prefigurate per la loro copertura o, se del caso, eventuale modello gestionale

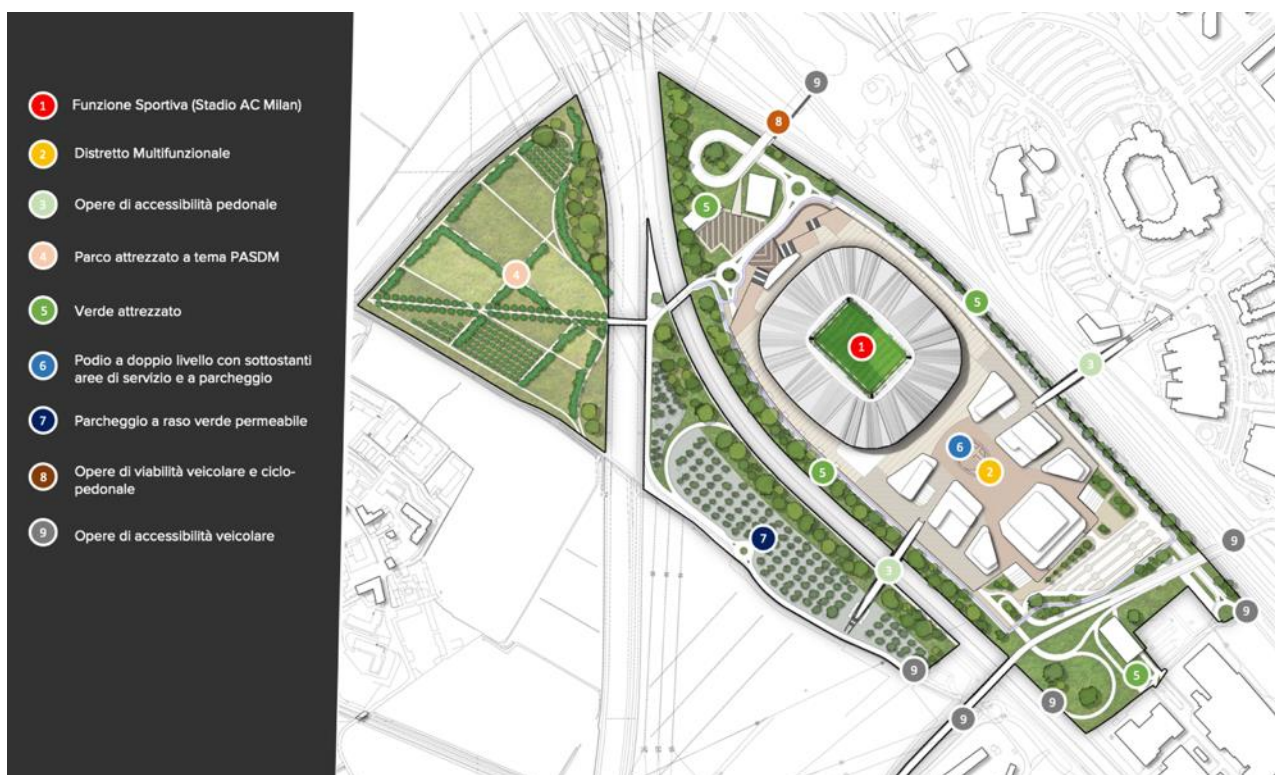


-
- A.2.3.7 Analisi dell’impatto sociale ed economico della proposta
 - A.2.3.8 Eventuali priorità realizzative qualora si ipotizzi la possibilità di realizzare gli interventi per lotti funzionali
 - A.2.3.9 La descrizione degli interventi proposti in relazione alle valutazioni in ordine alla loro sostenibilità ambientale ed alla compatibilità paesaggistica, nonché una prima individuazione di massima delle misure idonee a salvaguardare la tutela ambientale ed i valori culturali e paesaggistici del contesto di riferimento
 - A.2.3.10 L’indicazione di eventuali interventi connessi, complementari o a servizio rispetto a quello proposto, con le previsioni temporali di realizzazione, se note
 - A.2.3.11 Le relazioni virtuose che la proposta intende attivare con il tessuto economico nel quale si inserisce, evidenziando il contributo che essa può dare per favorire lo sviluppo dei territori in termini di ripresa economica e nuovi investimenti, consolidamento o nuova occupazione, sviluppo di nuove competenze o valorizzazione di competenze già esistenti sul territorio di riferimento

A.2.3.1 - GLI OBIETTIVI GENERALI DA PERSEGUIRE, ATTIVITÀ E RISULTATI ATTESI IN RISPOSTA ALLE ESIGENZE DEL TERRITORIO (FABBISOGNI DELLA COLLETTIVITÀ, EVENTUALI SPECIFICHE ESIGENZE QUALITATIVE E QUANTITATIVE, ECC.)

2.3.1.1 - Descrizione dell'intervento e strategie

Come già anticipato più sopra, la Proposta di AdP è finalizzata alla modifica delle previsioni urbanistiche attualmente vigenti per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione Strategica - AT SS San Francesco", di superficie territoriale complessiva corrispondente a circa 490.000 mq, per la realizzazione di un intervento a carattere prevalentemente sportivo-ricreativo che amplia il perimetro del PII 2021 ed include l'insediamento del nuovo stadio di calcio di AC Milan. Il sito esistente, situato all'estremità nord-occidentale del comune di San Donato Milanese, è una porzione di territorio racchiusa da infrastrutture per la mobilità di scala sovralocale. È delimitato al Nord-Est dall'intersezione dell'autostrada A1 con la viabilità urbana milanese e la ferrovia linea – Milano Bologna, a sud-ovest dello svincolo tra l'Autostrada A1 e la Tangenziale Est, e Sud-Est dall'area produttiva di Via Buoizzi.



Planivolumetrico del Masterplan proposto con valore esclusivamente indicativo e di suggestione

L'appezzamento di terreno, denominato Area San Francesco, è contraddistinto dalla sua ampia estensione territoriale e dalla potenziale accessibilità infrastrutturale, caratteristiche che sono alla base del riconoscimento delle opportunità di accoglienza delle funzioni sportive e di intrattenimento di rango internazionale.

L'intervento proposto mira a recuperare l'intera area attualmente dismessa, proponendo un complesso sportivo e di intrattenimento che integrerà attività e eventi sportivi con la vita sociale quotidiana.

Il progetto si manifesta come una opportunità di connessione tra l'ambito costruito di San Donato Milanese ed il territorio compreso nel Parco Agricolo Sud Milano. La trasformazione prevede infatti la possibilità di superare le barriere infrastrutturali che costituiscono una barriera ad ovest per la comunità di San Donato.



OPPORTUNITÀ DI CONNESSIONE

NUOVE CONNESSIONI PER SUPERARE LA CESSURA DELL'INFRASTRUTTURA ESISTENTE



OPPORTUNITÀ DI RIGENERAZIONE

ESTENDERE LA RIGENERAZIONE AMBIENTALE AGLI AMBITI PAESAGGISTICI LIMITROFI

Il progetto prevede nella porzione nord del lotto la realizzazione di uno stadio da circa 70.000 posti che ospiterà una serie di eventi sportivi e concerti, corredato delle funzioni complementari di supporto a quella sportiva ma anche idonee ad attivare autonomamente la struttura in ogni tempo, mentre all'estremità meridionale del sito, un nuovo quartiere per l'intrattenimento animerà l'area anche nei giorni non interessati dalle attività sportive. Tra i due comparti, nel cuore del sito si trova una grande piazza asservita all'uso pubblico, nodo e connessione del tessuto urbano di San Donato con l'adiacente area agricola interessata dal Parco Agricolo Sud Milano.

Organizzati attorno alla piazza si troveranno quattro edifici che ospiteranno la sede dell'AC Milan, il Museo AC Milan, l'AC Milan Team Store e un Hotel di circa 200 camere.

Al piano terra di ciascuno di questi edifici sono previste attività commerciali e alimentari, così da garantire la vivibilità e l'attrattività del sito. Questa grande piazza pubblica sarà un vivace luogo di ritrovo e il cuore pulsante del nuovo sviluppo proposto, creando un nuovo luogo con funzioni e servizi di stimolo alla socialità di tutto l'ambito cittadino.

Il sito presenta molteplici punti di accesso dalle principali direttrici infrastrutturali esistenti che necessitano di una opportuna razionalizzazione, miglioramento, incremento e potenziamento.

Saranno in tal senso previsti collegamenti di mobilità dolce che ovvieranno l'ostacolo costituito da ferrovia e l'autostrada. La Proposta prevede la creazione di un collegamento strategico est-ovest tra la città di San Donato Milanese e il territorio interno al Parco Agricolo Sud Milano.

All'accessibilità ciclopeditonale assicurata da nuove piste e percorsi protetti, si evidenzia inoltre la necessità di un collegamento ciclopeditonale con la zona produttiva di Via Buoizzi che poi si collegherà con la zona del realizzando parco della campagnetta, importante per la parte sud del territorio comunale e aggiungerà poi l'accesso veicolare tramite il

sistema viabilistico di innesto a nord e a sud dell'area, che insiste su infrastrutture cittadine già esistenti per le quali è previsto il rafforzamento e riqualificazione, oltre alla realizzazione di aree attrezzate per la sosta.

Una volta raggiunto l'interno del sito, sono previsti molteplici percorsi pedonali e ciclabili.

Mentre il design del masterplan incoraggia l'arrivo a piedi e in bicicletta, l'accesso veicolare nella Proposta redatta dal soggetto privato è stato un aspetto progettuale oggetto di importanti approfondimenti e analisi delle alternative. I punti di accesso dei veicoli si trovano sia all'estremità nord che a sud del sito attraverso i cavalcavia esistenti. Una volta che i veicoli hanno raggiunto il sito, è previsto un anello poter circumnavigare il sito e raggiungere i parcheggi e i punti di interesse.

La disponibilità di parcheggi è prevista nel progetto principalmente in due ambiti distinti:

- una grande struttura a piastra di due piani localizzata sotto il podio dello stadio,
- un ampio parcheggio immediatamente a ovest del sito accessibile tramite un sottopasso autostradale esistente.

Oltre a queste due aree è prevista una zona di parcheggio di interscambio bus all'estremità meridionale del sito, un ulteriore parcheggio auto e moto posizionato a sud est del sito ed un sistema che consente di utilizzare molti parcheggi esistenti nelle aree circostanti attraverso l'organizzazione di un servizio navetta, soprattutto durante gli eventi più importanti, quando è probabile che un importante afflusso di visitatori al sito.

Dovranno essere approfonditi in fase istruttoria tutti gli impatti derivanti dalla componente traffico, valutando gli accessi al sito attraverso le diverse modalità di trasporto sia pubblico che privato.

Il sistema di razionalizzazione, miglioramento, incremento e potenziamento delle infrastrutture per l'accessibilità al sito sarà oggetto di valutazioni e considerazioni approfondite nel corso dell'AdP al fine di individuare e condividere soluzioni ottimali per la gestione efficiente ed efficace della mobilità (veicolare, dolce, pedonale, ferroviaria e del TPL).

Proprio l'accessibilità al comparto in trasformazione costituisce e rappresenta elemento sul quale concentrare le attenzioni e proposte dei soggetti ed Enti coinvolti con l'obiettivo di garantire soluzioni adeguate e sostenibili in grado di privilegiare mobilità alternative all'utilizzo delle auto private.

Il masterplan è stato anche concepito per il corretto flusso dei veicoli di emergenza e di manutenzione, non solo a livello del podio tramite rampe dedicate ma anche attraverso l'accesso completo intorno all'intero livello del podio, compresa la possibilità di circumnavigare il sito dello stadio a 360 gradi. Inoltre, i veicoli di servizio possono accedere a punti di carico/scarico sotterranei in modo discreto e mirato.



Planivolumetrico del Masterplan proposto con valore esclusivamente indicativo e di suggestione

2.3.1.2 - Obiettivi di progetto

Di seguito vengono descritti i principali obiettivi della Proposta di AdP ricevuta, molti dei quali risultano allineati con le strategie di sviluppo previste dal vigente Piano di Governo del Territorio del comune di San Donato Milanese:

- Riquilificazione di un'area urbana, attualmente interclusa e non accessibile ai cittadini;
- Diversificazione del programma pubblico e privato;
- Valorizzazione e rifunionalizzazione di elementi paesaggistici storici testimoniali (Cascina San Francesco) attraverso il design del futuro (piazza pubblica e cascina)
- Integrazione delle attività lavoro, sport e intrattenimento 365 giorni l'anno, per creare un ambiente urbano vivo
- Collegamento e connessione con l'ambiente circostante attraverso infrastrutture ciclopedonali; attrezzatura di aree a Parco per completare il collegamento tra città e campagna e incrementare la fruizione dell'ambito agricolo, creando una nuova "porta" verso il sistema delle abbazie.
- Migliorare l'accessibilità del sito e l'organizzazione complessiva del sistema della sosta
- Opportunità (urbanistica, occupazionale, sociale) per l'intera area di San Donato Milanese e per gli ambiti urbani confinanti.

Ulteriore obiettivo dell'Amministrazione Comunale connesso alla Proposta del soggetto privato



- Considerare la Proposta di AdP in oggetto momento ed occasione eccezionale per promuovere nel territorio del Sud Milanese l'attenzione necessaria per la creazione della "smartland" attraverso il potenziamento dei servizi di mobilità, in primis quello ferroviario e il Trasporto Pubblico Locale, da integrare con quelli finalizzati alla mobilità dolce (piste ciclabili e percorsi pedonali anche di attraversamento delle infrastrutture autostradali presenti), così come riportato nel "Pilastro 1.1. Lombardia Connessa" finalizzato ad assicurare efficienti collegamenti, una rete infrastrutturale sicura e resiliente nonché partecipare all'obiettivo della neutralità carbonica nel settore dei trasporti;

2.3.1.2.1 - Il recupero della Cascina San Francesco

All'estremità settentrionale del sito sorge uno storico complesso rurale, denominato Cascina San Francesco, le cui strutture (oggi ridotte a rudere) sono cadute in uno stato di totale abbandono.

L'Amministrazione Comunale ritiene necessario ripensare tale area in maniera tale da offrire un idoneo spazio pubblico, funzionale sia per gli eventi prospettati dal Proponente, che durante tutto l'anno, creando un elemento di connessione paesaggistica con l'adiacente ambito rurale del Parco Agricolo Sud Milano.

Per rivalutare lo storico complesso rurale, dovrà essere presa in considerazione l'integrazione della sua storia nel progetto, immaginando uno spazio dedicato anche alla distribuzione dei prodotti agricoli locali, l'organizzazione di eventi e la messa a disposizione di uno spazio pubblico di connessione.

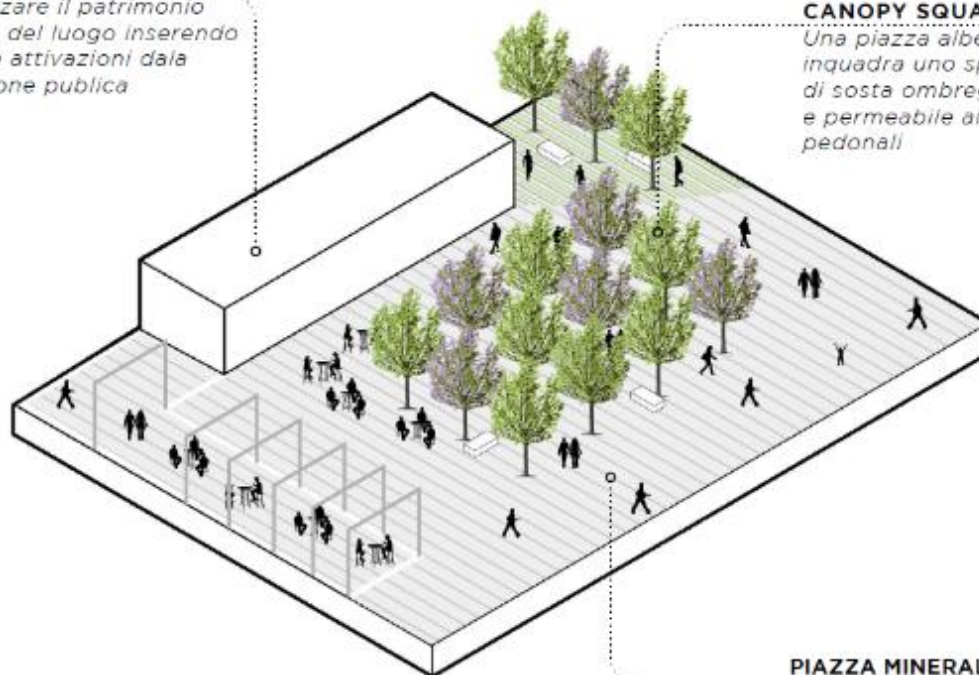
Andrà altresì valutata l'opportunità di realizzazione, grazie alla ricostruzione parziale sulla traccia dell'attuale rudere, di un volume in grado di ospitare funzioni fisse e funzioni mobili, permeabile e aperto su una nuova piazza che funga da spazio attivo o attivabile tutto l'anno, anche a beneficio della cittadinanza dove sarà possibile fruire di servizi di interesse generale, rendendo a tutti gli effetti questo ambito una porta del Parco Agricolo Sud.

**RICOSTRUZIONE PARZIALE
DELLA CASCINA**

Valorizzare il patrimonio storico del luogo inserendo piccole attivazioni dalla vocazione pubblica

CANOPY SQUARE

Una piazza alberata che inquadra uno spazio di sosta ombreggiato e permeabile ai flussi pedonali

**PIAZZA MINERALE**

Uno spazio generoso e minerale per indirizzare i flussi pedonali

L'intervento così come prospettato dal Proponente di fatto mira a fornire un'altra risorsa al territorio attraverso la riqualificazione di un ambito ancora inattuato attualmente intercluso e non accessibile ai cittadini, tuttavia, dovranno essere correttamente valutati e mitigati gli impatti ambientali e paesaggistici derivanti dal rapporto tra progetto ed ambito adiacente appartenente al Parco Agricolo Sud Milano.

2.3.1.3 - Obiettivi di sostenibilità

Il nuovo stadio dell'AC Milan e il più ampio sviluppo di SportLifeCity dovranno essere progettati e realizzati con rispetto e consapevolezza per l'ambito comunale di San Donato Milanese, il Parco Agricolo Sud Milano e l'ambiente più ampio della Città Metropolitana di Milano e della Regione Lombardia.

Lo sviluppo sostenibile deve considerare in modo indipendente e collettivo le fasi di progettazione, costruzione ed esercizio e garantire che vengano stabiliti e raggiunti gli obiettivi prefissati all'interno di ciascuna fase distintiva.

La dichiarazione di SLC sul suo impegno per la sostenibilità vuole dimostrare come lo sviluppo proposto risponda al quadro emergente del Carbonio Metropolitano di Milano 2035 e alle attuali politiche di pianificazione relative alla sostenibilità. Inoltre, lo sviluppo proposto aspira a realizzare lo stadio più sostenibile d'Italia.

La strategia di sostenibilità sviluppata dal soggetto proponente sarà strutturata attorno a quattro temi di sostenibilità:

- CLIMATICA E PROGETTAZIONE POSITIVA PER LA NATURA
- OPPORTUNITÀ INCLUSIVE



- INTRATTENIMENTO SANO E ATTIVO
- PIANIFICAZIONE APERTA E CONNESSA

2.3.1.3.1 - Climatica e progettazione positiva per la natura

In allineamento agli obiettivi di sostenibilità del Distretto Metropolitano di Milano, il Proponente descrive i principi di sviluppo sostenibile che saranno applicati al progetto per fornire uno stadio certificato LEED Gold con:

- a) Uno stadio di calcio e un luogo di intrattenimento di classe mondiale, ecologico e sostenibile.
 - Sistemi efficienti di servizi per l'edificio
 - Tecnologie di energia rinnovabile
 - Progettazione a bassa emissione di carbonio
 - Involucro dell'edificio ultra-efficiente
 - Materiali leggeri
 - Materiali sostenibili e locali
 - Drenaggio sostenibile
 - Raccolta delle acque piovane
 - Efficienza idrica
 - Punti di ricarica per auto elettriche
 - Parcheggio per biciclette e percorsi
 - Misure per la biodiversità nel paesaggio
 - Progettazione flessibile che estende la vita funzionale dell'edificio
- b) Esigenze di gestione e manutenzione, con una struttura facilmente gestibile e sicura che abbia i costi di utilità e manutenzione più bassi possibili.
 - Programma di riciclaggio dei rifiuti
 - Catering sostenibile
 - Nessun rifiuto in discarica, nessuna plastica monouso
- c) Eccellente qualità dell'aria interna per facilitare un ambiente sicuro e pulito per atleti, personale e spettatori.
 - Ventilazione naturale massima
 - Ventilazione incrociata del campo di gioco
- d) Minimo consumo energetico e massimo risparmio energetico.
 - Centro di energia di zona
 - Sistema geotermico (in fase di revisione)
 - Pannelli fotovoltaici su almeno il 30% del tetto con accumulo di energia
 - Raffreddamento passivo per le facciate
 - Misure di riduzione energetica nei sistemi MEP, recupero di calore, avanzate misurazioni
 - Visualizzazioni LED per annunci, segnaletica
 - Fari da stadio LED

- Luci per la crescita dell'erba a LED
- e) Minimo utilizzo dell'acqua e massima raccolta e riutilizzo dell'acqua.
 - Sistema di raccolta delle acque piovane per lo sciacquo dei servizi igienici (sistema di acque grigie)
 - Erogatori a basso flusso
- f) Monitoraggio della qualità dell'aria
 - Le migliori pratiche di gestione della polvere saranno incluse nel Piano di Gestione Ambientale della Costruzione
 - Si incoraggerà tutti gli appaltatori a utilizzare veicoli ed attrezzature elettriche anziché alimentate a gas per ridurre l'impatto durante la costruzione

2.3.1.3.2 - Opportunità inclusive

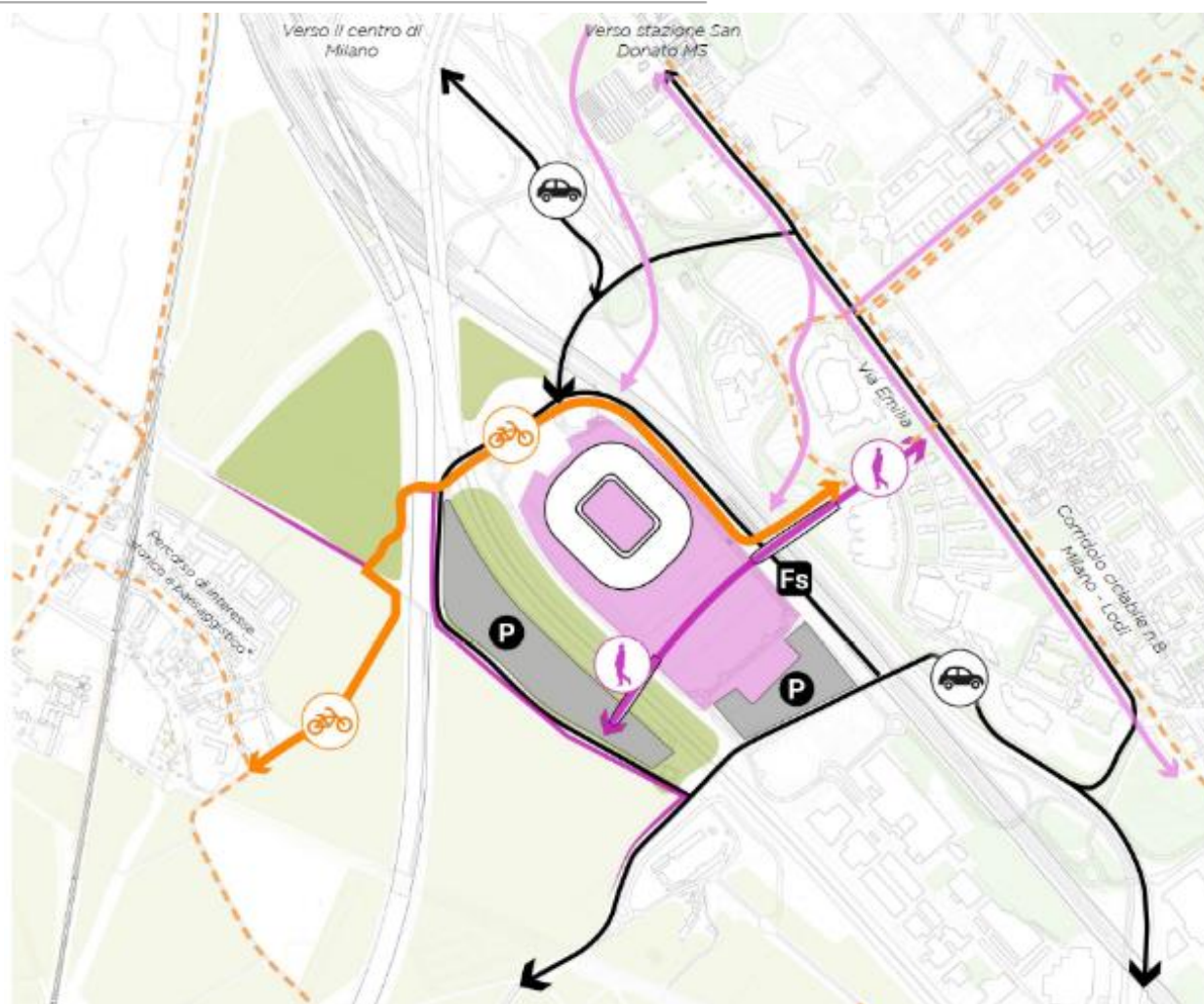
La Proposta di AdP descrive la realizzazione di un distretto dell'intrattenimento per tutti, che offre potenziali opportunità di istruzione, formazione e occupazione, e destinazioni di intrattenimento eccitanti e diverse per i residenti locali e i potenziali turisti.

La realizzazione di collegamenti di mobilità dolce tra il contesto urbano di San Donato Milanese e le aree del Parco Agricolo Sud Milano previste dalla Proposta, così come quella di nuove piazze ed aree di utilizzo pubblico, considerati quali ulteriori infrastrutture di supporto ed accessibilità al nuovo distretto dell'intrattenimento, grazie anche al superamento delle attuali barriere esistenti (autostrade e ferrovia), consentono ed agevolano una fruizione e socializzazione qualitativa e quantitativa.

2.3.1.3.3 - Pianificazione aperta e connessa

La Proposta di AdP si pone l'obiettivo di integrarsi nella struttura della città, con collegamenti di trasporto che supportano la mobilità e la connettività.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla mitigazione verde delle infrastrutture in progetto, utile a migliorare la qualità della vita negli spazi interni previsti in progetto. La mitigazione attraverso l'infrastruttura verde comporta anche diversi vantaggi connessi come la biodiversità e i benefici per la salute e il benessere derivanti dall'interazione con la natura, da potenziare in particolare in rapporto alle aree agricole contermini.



• Figura 25_visione strategica delle opportunità di connessione

2.3.1.3.4 - Conclusioni

La Proposta così come articolata si prefigge di perseguire elementi caratterizzanti una potenziale importante impronta di sostenibilità. Il soggetto proponente riconosce che la sostenibilità non si raggiunge semplicemente alla fine della costruzione, ma è un percorso continuo di valutazione, coinvolgimento e miglioramento.

A tal proposito si manifesta la necessità di approfondire e perseguire le seguenti tematiche:

- Considerare, valutare ed ove necessario mitigare gli impatti derivanti dal progetto, ovviamente bilanciando con le ricadute positive ampiamente descritte.
- Mettere in atto processi, inclusa la partecipazione degli stakeholder, per ispirare e facilitare l'azione collettiva sulla riduzione degli impatti ambientali negativi degli eventi;
- Partecipare attivamente, attraverso il coinvolgimento continuo della comunità e dell'intera città per massimizzare il valore sociale e offrire uno stadio e un distretto dell'intrattenimento per tutti e non per pochi.

A.2.3.2 - LA NATURA DEI BENI E/O SERVIZI OFFERTI IN RELAZIONE ALLA DOMANDA DI SERVIZI CHE INTENDE INTERCETTARE CON RIFERIMENTO AL BACINO DI UTENZA INDIVIDUATO, ANCHE AFFRONTANDO L'IPOTESI DI ASSENZA DELL'INTERVENTO

La Società calcistica coinvolta (AC Milan, di seguito anche "ACM") è un club tra i più seguiti al mondo, conseguentemente sia la squadra sia il luogo in cui disputa prevalentemente le partite godono di fama internazionale e sono conosciute ovunque nel mondo. Sin dal 1926, l'AC Milan ha disputato le sue partite casalinghe allo Stadio Giuseppe Meazza, nel quartiere di Milano noto come San Siro.

Sebbene lo stadio San Siro sia storico per la sua età, è diventato funzionalmente ed economicamente obsoleto.

Sono stati elaborati studi per identificare e valutare tutti i possibili siti nella Città Metropolitana di Milano per lo sviluppo di uno stadio da 70.000 posti e di un adiacente distretto per l'intrattenimento. Nella ricerca di una posizione ideale per il suo progetto, l'AC Milan ha concentrato la sua attenzione verso una destinazione trasformativa che rispettasse gli standard più elevati per uno sviluppo urbano.

I requisiti fondamentali erano creare un rinnovamento urbano rispettando la storia unica della città, ottimizzare l'accessibilità e la mobilità, fornire un senso di connessione sia fisica che culturale, collaborare piuttosto che imporsi e offrire una nuova infrastruttura sportiva e per l'intrattenimento all'avanguardia per i cittadini della Regione Lombardia e oltre.

Nel 2021 il comune di San Donato Milanese ha approvato il Programma Integrato di Intervento proposta dalla società SportLifeCity (di seguito anche "SLC"), denominato "AT-SS San Francesco", attualmente vigente, (di seguito anche "PII 2021"), all'interno del quale il soggetto proponente ha formulato una proposta di progetto in variante che permetterebbe all'AC Milan di raggiungere gli obiettivi prefissati.

Il sito proposto per lo stadio e il distretto per l'intrattenimento è ideale per dimensioni e contesto.

Lo stadio si adatta perfettamente alle dimensioni del sito, garantendo una forma e una funzione perfettamente proporzionate.

L'accesso all'area dello stadio e a quella per l'intrattenimento attraverso trasporti pubblici e privati multimodali, richiamando le considerazioni, valutazioni ed auspicî sopra esplicitati, sarà più sicuro e conveniente di quanto vissuto in precedenza per Milano.

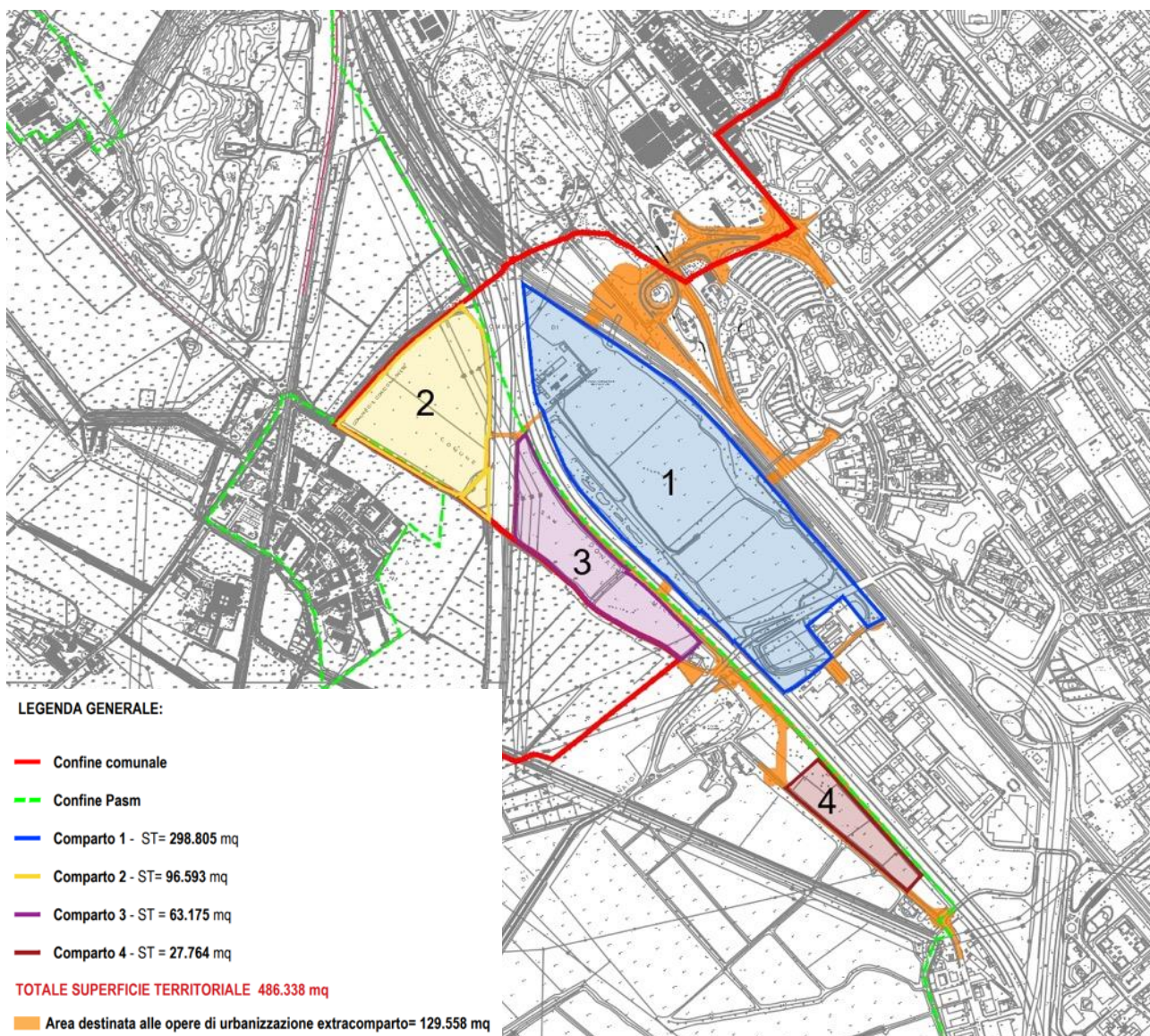
Pertanto nel 2023 AC Milan è diventato socio di maggioranza di SLC, soggetto attuatore del PII 2021 in forza di contratto preliminare di acquisto della parte preponderante delle aree incluse in quel perimetro che nel corso dei recenti mesi si è concretizzato con l'acquisto, come da documentazione del Notaio agli atti.

A.2.3.3 - LA DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI SOTTO IL PROFILO DELLA FATTIBILITÀ TECNICA E URBANISTICA E PRIMA PROPOSTA DI DELIMITAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO, COMPRESI EVENTUALI ELABORATI GRAFICI CHE, IN RELAZIONE ALLE CARATTERISTICHE DELLA PROPOSTA E AL SUO GRADO DI DEFINIZIONE, NE DELINEINO LE CARATTERISTICHE IN TERMINI DIMENSIONALI, VOLUMETRICI, TIPOLOGICI, FUNZIONALI E TECNOLOGICI

La Proposta di AdP 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. 486.338.

La determinazione delle superfici territoriali dei lotti è effettuata attraverso rilievo celerimetrico.

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).



Il comparto 1 costituisce l'unico ambito del PII dove vengono sviluppati i volumi edilizi in progetto, mentre i comparti 2, 3 e 4 sono interessati dalla realizzazione di opere a parcheggio e verde, senza la realizzazione di nuovi edifici. Le verifiche urbanistiche delle dotazioni territoriali, quali aree a servizi, superficie permeabile e superficie coperta, sono quindi calcolate esclusivamente all'interno del perimetro del comparto 1, l'originale perimetro del vigente PII 2021.

I comparti 2, 3 e 4 sono ambiti interni al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano ed hanno le seguenti specifiche funzioni all'interno del progetto:

- Comparto 2 è un ambito pari a mq. 96.539 oggetto di una riqualificazione paesaggistica ambientale per la realizzazione di un parco "Il bordo rurale" che riecheggia il carattere del Parco Agricolo Sud attraverso l'estensione dei campi agricoli. Si implementerà un'attenta selezione di specie e colture locali per preservare l'ecosistema del parco. I sentieri alberati e le fasce di impollinazione struttureranno la geometria dei campi incrementando la biodiversità. Oltre a essere il fulcro della produzione alimentare, fornendo ai ristoranti locali generi alimentari con prodotti freschi, il carattere naturale dell'area verrà rivitalizzato attraverso l'integrazione di un programma di attivazione. Sarà poi dotato di anello sportivo per consentire ai visitatori di fare attività fisica e di godere appieno del paesaggio rurale.
- Comparto 3 è un ambito pari a mq. 63.175 destinato alla realizzazione di un parcheggio multifunzionale permeabile pari a mq. 35.226. L'area a parcheggio, progettata secondo i disposti regolamentari del Parco Agricolo Sud, avrà la funzione di ospitare gli autoveicoli durante i grandi eventi previsti allo stadio, e di garantire un'area di interscambio funzionale al sistema fruitivo del Parco, durante tutti i giorni dell'anno. Sistema, che con la realizzazione del PII, si implementa delle connessioni ciclopedonali in progetto, che collegheranno il Parco con il territorio urbano della città di San Donato.
- Comparto 4 è un ambito pari a mq. 27.764 destinato alla realizzazione di un parcheggio multifunzionale permeabile pari a mq. 13.172. L'area a parcheggio, progettata secondo i disposti regolamentari del Parco Agricolo Sud, avrà la funzione di ospitare gli autoveicoli durante i grandi eventi previsti allo stadio.

La superficie territoriale complessiva dell'intervento, data dalla somma delle aree dei comparti 1, 2, 3 e 4 è pari a 486.338 mq, a cui si aggiunge un'area di circa 129.558 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.

2.3.3.1 - La capacità edificatoria e le funzioni previste

La Proposta di AdP prevede il mantenimento delle capacità edificatorie previste nel PII 2021, pari ad una SL di 108.100 mq., interamente sviluppate all'interno del comparto 1, perimetro originale del PII 2021 e sostenendo una diretta equivalenza tra le descrizioni della SL (attuale) e della SLP (originale nel PII 2021), da sottoporre a verifica ed approfondimento in sede di AdP (seppur mutevole nell'ambito della variante urbanistica).

La destinazione funzionale principale resta confermata quella sportiva, con un incremento importante dell'infrastruttura principale.

Da una previsione di Arena con 20.000 posti, si passa ad uno stadio di circa 70.000 posti (con approfondimento di cui sopra tra SL ed SLP).

Il progetto viene dimensionato nelle sue componenti specialistiche secondo i nuovi flussi indotti, adattando di conseguenza tutte le infrastrutture a supporto come ampiamente dimostrato e descritto nella documentazione specialistica parte integrante della presente Proposta.

Il programma funzionale previsto è il seguente:

Funzioni in progetto	SUPERFICIE LORDA (SL)
	mq
STADIO	41.500
MUSEO AC MILAN	2.500
SEDE AC MILAN	9.000
HOTEL	15.000
DISTRETTO PER L'INTRATTENIMENTO	27.500
RETAIL COMMERCIALE	6.000
NEGOZIO AC MILAN	2.500
SOMMINISTRAZIONE CIBI E BEVANDE	4.100
CENTRALE ENERGETICA	0
TOTALE	108.100

Le destinazioni funzionali in progetto appartengono alle categorie descritte nel vigente PGT all'art. 15 delle NTA del Piano delle Regole. Si sottolinea che nel PII vengono evidenziate in mq. 8.500 le superfici a destinazione commerciale che, a seconda della soluzione edilizia e di offerta che sarà sviluppata in futuro, potrà rientrare nelle classificazioni di centro commerciale naturale ovvero di Grande Struttura di Vendita unitaria o Parco Commerciale, ma che altre superfici commerciali potranno essere insediate negli edifici in progetto, nel rispetto delle modalità e quantità delle funzioni complementari previste dal PGT vigente e ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 s.m.i., e senza conformare ulteriore superficie ricompresa GSV.

2.3.3.2 - Il dimensionamento dei servizi – tavola di riferimento: dimensionamento urbanistico dotazione di servizi

La dotazione di servizi della Proposta è dimensionata secondo quanto disposto all'art. 18 delle NTA del Piano dei Servizi, che prevede le stesse quantificazioni per funzione rispetto a quanto definito nel PII 2021.

Il dimensionamento delle aree a servizio in progetto considera la configurazione di un'offerta commerciale che potrebbe essere alternativamente organizzata in forma di centro commerciale "naturale" (offerta di quartiere) ovvero come grande struttura di vendita unitaria o parco commerciale. Il progetto funzionale della Proposta prevede infatti la realizzazione dello store ufficiale dell'AC Milan pari a mq. 2.500 di SL e una superficie commerciale da distribuire negli edifici prospicienti la piazza pari ad un totale di mq. 6.000 di SL. Fermo restando che tale offerta commerciale potrebbe anche essere strutturata come commercio di quartiere o centro commerciale naturale, non escludendosi comunque l'organizzazione in forma unitaria, per le SL commerciali viene comunque assicurato il 200% della SL per le aree a servizio (DGR del 20/12/2013, n. X/1193 e smi).

FUNZIONI I	SUPERFICIE LORDA (SL)	DOTAZIONE SERVIZI RICHIESTI DA PGT	DOTAZIONE SERVIZI RICHIESTI DA PGT
	mq		mq
STADIO	41.500	100% SL	41.500
MUSEO AC MILAN	2.500	100% SL	2.500
SEDE AC MILAN	9.000	100% SL	9.000
HOTEL	15.000	100% SL	15.000
DISTRETTO PER L'INTRATTENIMENTO	27.500	100% SL	27.500
RETAIL COMMERCIALE	6.000	200% SL - GSV	12.000
NEGOZIO AC MILAN	2.500	200% SL - GSV	5.000
SOMMINISTRAZIONE DI CIBI E BEVANDE	4.100	100% SL	4.100
CENTRALE ENERGETICA	0		0
TOTALE	108.100		116.600
pregresso standard Quartiere Affari			45.780
TOTALE RICHIESTI PGT + PREGRESSO QUARTIERE AFFARI			162.380

La dotazione considera, tra le superfici asservite all'uso pubblico, oltre a quelle richieste delle norme di PGT sopra indicate, l'asservimento di ulteriori 45.780 mq quale dotazione aggiuntiva che risponde alla necessità di assicurare con il PII nella sua forma definitiva anche una parte dello standard che, in occasione di un intervento limitrofo, era stato prescritto fosse reperita nell'ambito del PII 2021 per una superficie pari a 45.180 mq (si veda la scheda norma contenente la disciplina dell'AT-SS San Francesco approvata con il PGT 2012 e la ricostruzione storica riportata nello schema di convenzione attuativa al PII allegata alla Proposta).

La Proposta di AdP è dimensionata individuando tutte le dotazioni urbanistiche richieste all'interno del perimetro del comparto 1, corrispondente al perimetro originale del PII 2021.

Le dotazioni richieste nel complesso dal PGT ammontano a 116.600 mq a cui si somma l'area derivante dallo "standard pregresso" pari a 45.780 mq, per un totale di 162.380 mq.

Le aree a servizio individuate in progetto sono le seguenti:

AREE A SERVIZIO NEL PII	DOTAZIONE SERVIZI	di cui a parcheggio	di cui a verde e piazza
	NEL PII	50% tot	50% tot
	mq	mq	mq
A - Piazza	32.887		32.887
B - Area Parcheggio/piazza Sud	24.310	8.750	15.560
C - Area Cascina S. Francesco	25.954		25.954
D - Verde ovest	23.158		23.158
E - Verde est	9.885		9.885
F - Area Parcheggio podio -1	23.758	23.758	
G - Area Parcheggio podio -2	26.331	26.331	
TOTALE DOTAZIONE SERVIZI PII IN PROGETTO	166.283	58.839	107.444
totale richiesti PGT	116.600	58.300	58.300
pregresso standard Quartiere Affari	45.780		45.780
TOTALE RICHIESTI PGT+PREGRESSO QUARTIERE AFFARI	162.380	58.300	104.080

VERIFICA DOTAZIONE SERVIZI	PROPOSTA VARIANTE AL PII	< = >	RICHIESTA PGT + PREGRESSO
	Mq		mq
TOTALE DOTAZIONE SERVIZI PII	166.283	>	162.380
di cui a parcheggio	58.839	>	58.300
di cui a verde e piazze	107.444	>	104.080

Le dotazioni reperite pari a mq. 166.283 risultano superiori alle richieste da PGT già sommate allo standard pregresso, pari a complessivi mq. 162.380.

Le dotazioni risultano verificate anche distinguendo le aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico: quanto ai parcheggi, il progetto prevede aree pari a mq. 58.839 rispetto ad una richiesta pari a mq. 58.300, così come per aree verdi e piazze con una superficie reperita pari a mq. 107.444 rispetto ad una richiesta di mq. 104.080.

2.3.3.3 - Contributi e interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità

La Proposta di AdP inoltre prevede una serie di opere di implementazione delle dotazioni naturali e di incremento della biodiversità, secondo quanto disposto dall'art. 24 delle NTA del Piano dei Servizi, tra cui fasce di mitigazione delle infrastrutture, cortine vegetali e fasce tampone, rain gardens, opere di sistemazione e di rinaturalizzazione della vegetazione ripariale, creazione di viali alberati e percorsi ciclopedonali, formazione di parchi di uso pubblico.

Le opere sono descritte negli elaborati specialistici parte integrante della Proposta.

Fasce di impollinazione



SuDs - Sustainable Drainage Systems



Pavimentazioni drenanti



Forestazione urbana



Fasce di mitigazione



Filari



2.3.3.4 - Dotazione aggiuntive proposte nel PII

Il nuovo assetto urbanistico di progetto, rispetto a quanto contenuto nel vigente PII, prevede un importante incremento della funzione sportiva, che conseguentemente implica la necessità di aree a parcheggio ed aumenta le superfici costruite all'interno della porzione di intervento individuata come comparto 1.

Al fine di riequilibrare la necessità di sosta e la qualità ambientale della trasformazione, il progetto prevede una serie di dotazioni aggiuntive, che non sono computate nella verifica del dimensionamento dei servizi, ma risultano opere di pubblico interesse finalizzate al miglioramento del sistema urbano generato dalla trasformazione.

Gli interventi destinati a dotazioni aggiuntive sono tre, interni al perimetro del Parco Agricolo sud Milano e consistono in:

- Comparto 2: un'area verde di mq. 96.593 che viene valorizzata dal punto paesaggistico ambientale diventando un elemento fruibile ed integrato con il progetto, atto anche a soddisfare quanto richiesto all'art. 24 delle NTA del Piano dei Servizi in merito all'incremento della biodiversità nelle opere di trasformazione.
- Comparto 3: lotto destinato a parcheggio multifunzionale di mq 63.175, di cui a parcheggio mq. 35.226, utile a soddisfare la domanda di sosta nei giorni degli eventi sportivi maggiori, e nel contempo fornire il comune di San Donato di un'area attrezzata per l'accesso e la fruizione del Parco;

- **Comparto 4** è un ambito pari a mq. 27.764 destinato alla realizzazione di un parcheggio multifunzionale permeabile pari a mq. 13.172. L'area a parcheggio, progettata secondo i disposti regolamentari del Parco Agricolo Sud avrà la funzione di ospitare gli autoveicoli durante i grandi eventi previsti allo stadio e potrà essere utilizzata nei restanti giorni dell'anno come ulteriore spazio di sosta o di fruizione delle attrezzature che la connotano.

DOTAZIONI AGGIUNTIVE NON COMPUTATE NEL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI	mq	di cui a parcheggio 50% tot	di cui a verde e piazza 50% tot
		mq	mq
H - Parcheggio e verde a raso permeabile (comparto 3)	63.175	35.226	27.949
I - Parcheggio e verde a raso permeabile (comparto 4)	27.764	13.172	14.592
I - Parco attrezzato nel Parco Agricolo Sud Milano (comparto 2)	96.593		96.593
TOTALE DOTAZIONI AGGIUNTIVE	187.532	48.398	139.134

Nel complesso le dotazioni aggiuntive proposte porterebbero le aree a servizi in progetto nella trasformazione urbanistica a mq. 353.815, rispetto alla dotazione richiesta da PGT pari a 162.380 mq, comunque soddisfatta all'interno del perimetro del comparto 1.

VERIFICA DOTAZIONE SERVIZI + DOTAZIONI AGGIUNTIVE	PROPOSTA VARIANTE AL PII	< = >	RICHIESTA PGT + PREGRESSO
	mq		mq
DOTAZIONE SERVIZI PII IN PROGETTO	166.283	>	162.380
di cui a parcheggio	58.839	>	58.300
di cui a verde	107.444	>	104.080
DOTAZIONI AGGIUNTIVE	187.532		
di cui a parcheggio	48.398		
di cui a verde	139.134		
TOTALE DOTAZIONI PROPOSTE	353.815	>	162.380

- *Figura 26_stralcio tabella tavola Dimensionamento Urbanistico*

2.3.3.5 - Altezza massima degli edifici

L'altezza massima degli edifici in proposta è pari a mt. 45, definita in applicazione dei vincoli aeroportuali di ENAC e le disposizioni del vigente PGT.

La quota della pista dell'aeroporto di Linate è pari a m.107,60 slm, la quota massima del vincolo ENAC è m. 147,85 slm, che genera una altezza massima di circa 40 mt per differenza. L'area interessata dalla Proposta su San Donato Milanese, da rilievi GIS e Google MAP risulta in media a una quota di m. 102 slm; quindi, per differenza sono 5 i metri che portano l'altezza massima a circa metri 45. Eventuali deroghe all'altezza saranno concordate con gli enti competenti come previsto dalla vigente normativa in materia.

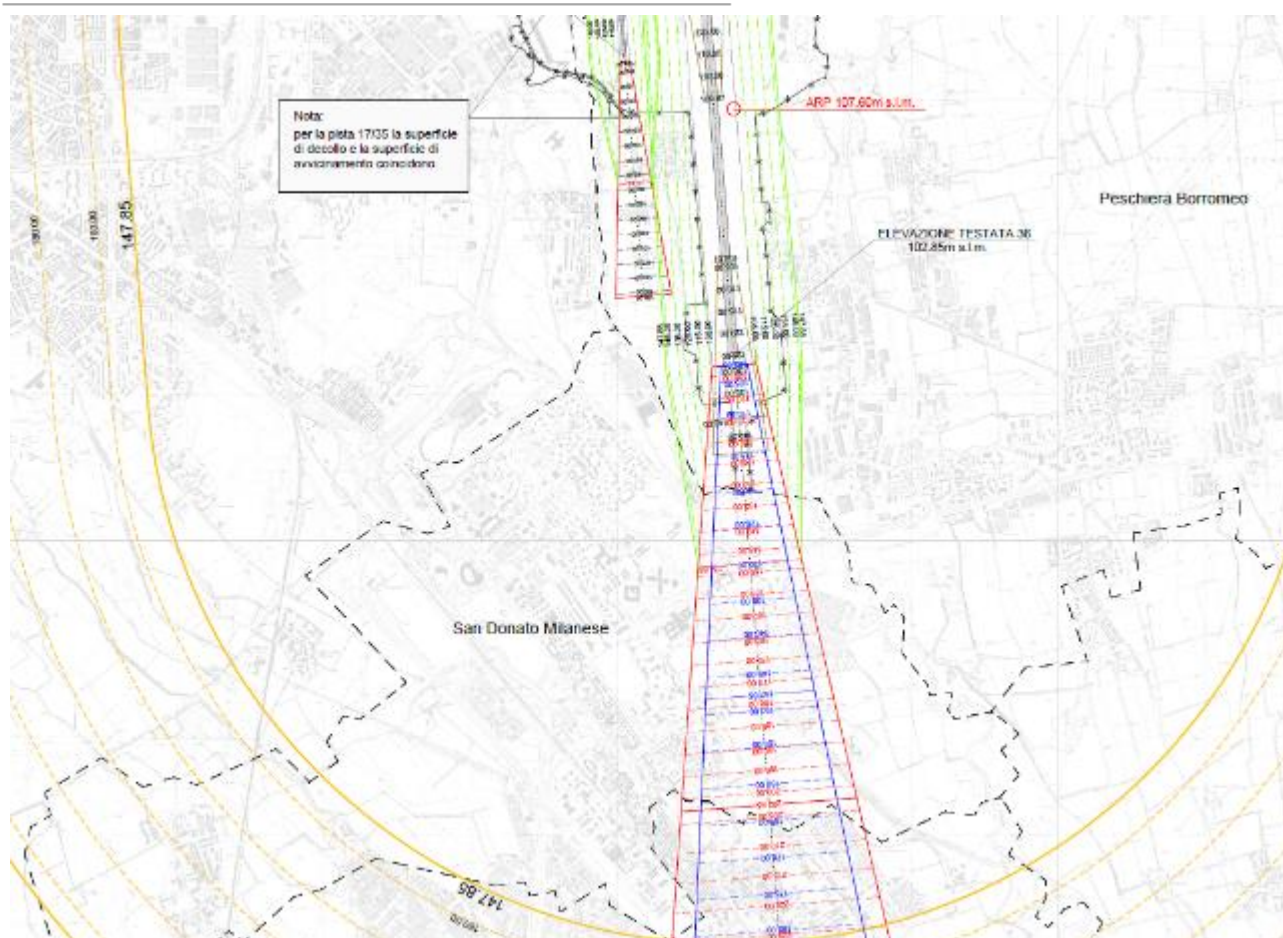


Figura 23_stralcio della tavola con fasce di vincolo altezza ENAC

A.2.3.4 - I PRINCIPALI ELEMENTI QUALIFICANTI E GLI EVENTUALI ASPETTI DI CRITICITÀ DA AFFRONTARE

Di seguito vengono descritti i principali obiettivi ambientali della Proposta di AdP alla base della richiesta di avvio della procedura di accordo di programma, parte dei quali risultano allineati con gli obiettivi di sviluppo previsti dal vigente Piano di Governo del Territorio:

- Riqualificare un'area urbana, attualmente interclusa e non accessibile ai cittadini
- Valorizzare gli elementi paesaggistici storici testimoniali (Cascina San Francesco) e il paesaggio agricolo
- Collegare e connettere l'area e la trasformazione con l'ambiente circostante attraverso infrastrutture ciclopedonali
- Migliorare l'accessibilità del sito e l'organizzazione complessiva del sistema della sosta
- Promuovere una trasformazione sostenibile mediante strategie di contenimento energetico e di riduzione della carbon footprint
- Creare nuove opportunità (urbanistica, occupazionale, sociale) per l'intera area di San Donato Milanese
- Attenzione adeguata agli impatti di carattere ambientale (verde, acustico, acque, aria, salute) da sviluppare nell'ambito dei procedimenti VAS e VIA;
- Attenzione adeguata alla gestione complessiva del tema relativo al traffico indotto ed ai flussi di accesso/deflusso al sito con obiettivo prioritario di garantire maggiori soluzioni alternative all'utilizzo dell'auto privata;

Ulteriore obiettivo dell'Amministrazione Comunale connesso alla Proposta del soggetto privato

- Considerare la Proposta di AdP in oggetto momento ed occasione eccezionale per promuovere nel territorio del Sud Milanese l'attenzione necessaria per la creazione della "smartland" attraverso il potenziamento dei servizi di mobilità, in primis quello ferroviario e il Trasporto Pubblico Locale, da integrare con quelli finalizzati alla mobilità dolce (piste ciclabili e percorsi pedonali anche di attraversamento delle infrastrutture autostradali presenti), così come riportato nel "Pilastro 1.1. Lombardia Connessa" finalizzato ad assicurare efficienti collegamenti, una rete infrastrutturale sicura e resiliente nonché partecipare all'obiettivo della neutralità carbonica nel settore dei trasporti;

A.2.3.5 - L'ANALISI DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE RISPETTO ALLA SOLUZIONE INDIVIDUATA

Il soggetto proponente ha sviluppato nelle fasi preliminari e propedeutiche, così come comunicato nel corso delle interlocuzioni informali susseguitesì, alcune alternative progettuali che prevedono l'analisi di siti differenti in cui sviluppare la Proposta di trasformazione oggetto di AdP, come di seguito sintetizzate:

ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE DELLA TRASFORMAZIONE

Alternativa 1 – SAN SIRO

Capacità stadio: 60.000 persone

Area di trasformazione: 280.916 mq



Alternativa 2 – MILANO EX SNAI LA MAURA

Capacità stadio: 70.000 persone

Area di trasformazione: 630.137 mq



Alternativa 3 – SAN DONATO

(Scenario alternativo di progetto)

Capacità stadio: 70.000 persone

Area di trasformazione: 486.338 mq





A.2.3.6 - LA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI, L'INDICAZIONE DEI COSTI DI GESTIONE E DELLE MODALITÀ PREFIGURATE PER LA LORO COPERTURA O, SE DEL CASO, EVENTUALE MODELLO GESTIONALE

In relazione alla proprietà degli immobili, l'indicazione dei costi di gestione e delle modalità prefigurate per la loro copertura o, se del caso, eventuale modello gestionale, si propone di rimandare ad opportuna valutazione da svolgersi in sede di Accordo di Programma e di concerto con Regione Lombardia e con i soggetti/Enti coinvolti.

L'intervento si configura comunque, nella sua opera principale così come per le funzioni complementari e di supporto del distretto d'intrattenimento e commerciale, quale proposta di carattere privato da svilupparsi su area privata e con costi di gestione anch'essi in linea di principio conseguentemente a carico dell'operatore.

Relativamente alle aree per la sosta risulta possibile valutare, nel caso di necessità e secondo modalità e procedure preventivamente codificate in specifiche convenzioni, eventuali forme gestionali in sinergia pubblico/privato che prevedano la messa a sistema di parcheggi pubblici in prossimità a carattere oneroso con ritorno adeguato per il bilancio comunale.

A.2.3.7 - ANALISI DELL'IMPATTO SOCIALE ED ECONOMICO DELLA PROPOSTA

L'entità e qualità degli interventi previsti dalla Proposta di AdP al P.I.I. San Francesco e al PGT e le ricadute positive sul territorio del Comune di San Donato Milanese, dell'Area Metropolitana di Milano, con particolare riferimento a quella del Sud Milanese, e in generale a favore degli abitanti della Regione Lombardia, saranno opportunamente valutati in sede di Accordo di Programma e di concerto con Regione Lombardia e la stessa città Metropolitana.

Nella Proposta presentata dal soggetto Proponente vengono riportate le seguenti ricadute positive, a proposito delle quali il Comune di San Donato Milanese si riserva comunque di confermare l'effettiva entità delle stesse, pur riconoscendo sin da ora il valore potenziale della proposta di sviluppo oggetto della presente analisi.

Ulteriori e puntuali approfondimenti sul tema dell'impatto sociale ed economico della proposta dovranno essere opportunamente effettuati durante la fase di Accordo di Programma.

Benefici riportati nella Proposta ed inquadrati all'interno delle seguenti categorie:

1. **Sociale:** opportunità di rigenerazione urbana, che prevede innanzitutto il recupero di un'area degradata oggetto di attività socialmente degradanti se non potenzialmente illecite.

La realizzazione di un distretto commerciale e d'intrattenimento garantirà nuove funzioni e servizi di varia natura a beneficio della collettività, tra cui piazze e altri spazi aggregativi all'insegna della qualità e sicurezza rientrano senza dubbio tra gli aspetti di interesse Comunale e Metropolitano.

Lo stadio stesso come volano di una serie di attività culturali e di intrattenimento, aumenteranno l'appetibilità del Comune di San Donato Milanese e dell'area vasta metropolitana dal punto di vista turistico e aggregativo. Il maggior afflusso di persone atteso sarà opportunamente valutato in modo da minimizzare qualsivoglia criticità dal punto di vista dell'ordine pubblico. A tal proposito il Proponente si impegna ad adottare sistemi di sorveglianza interni ed esterni al sito, per potenziare la sicurezza dell'area.

La dotazione di servizi attrattivi a disposizione di tutta la cittadinanza garantirà in definitiva un effetto di maggiore fruibilità, sicurezza e vivibilità dell'intera area.

2. **Economico:** l'impatto economico positivo atteso non si compone solo dell'investimento privato previsto da più di 1 miliardo di euro che genererà un indotto atteso anche a livello di territorio locale esterno al master plan, ma si articolerà anche in una serie di altri vantaggi, tra cui nuove opere cedute al pubblico, 30 milioni di euro tra oneri di urbanizzazione contributo costo di costruzione da poter investire nella manutenzione straordinaria del patrimonio pubblico, oltre ovviamente al contributo rappresentato dal versamento annuale dell'IMU e dai ricavi generati dai parcheggi convenzionati.

L'offerta altresì in un area attualmente dismessa ed interclusa al contesto urbano di nuove attrazioni (come lo stadio, il museo e il distretto di intrattenimento) potrà costituire elemento attrattivo e catalizzatore di interessi anche di carattere turistico, con un conseguente impatto economico dell'indotto non affatto trascurabile ed utile volano per lo sviluppo produttivo.



3. **Infrastrutturale:** la proposta ha per oggetto non solo la realizzazione dello stadio, ma anche la costruzione di una serie di opere infrastrutturali che saranno funzionali non solo all'utilizzo dello stadio, ma anche parte integrante del nuovo sistema infrastrutturale cittadino, tra cui il potenziamento della rete stradale di San Donato Milanese, il collegamento tra la città e il parco attraverso percorsi pedonali e ciclabili, e la realizzazione di nuove svincoli autostradali, un nuovo ponte a nord e nuovi sottopassi e rifacimenti in generale.

La Proposta di AdP 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 con opere di manutenzione straordinaria, riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio pubblico (strade, immobili scolastici, impianti sportivi, aree verdi e parchi urbani, percorsi ciclopeditoni ecc.). Tale importo, in considerazione dell'investimento privato, rappresenta evidentemente un'entrata straordinaria.

Come precisato in altre parti del presente documento, nell'ambito del tema delle infrastrutture la Proposta in oggetto risulta per l'Amministrazione Comunale l'occasione eccezionale per promuovere nel territorio del Sud Milanese l'attenzione necessaria per la creazione della "smartland" attraverso il potenziamento dei servizi di mobilità, in primis quello ferroviario e il Trasporto Pubblico Locale, da integrare con quelli finalizzati alla mobilità dolce (piste ciclabili e percorsi pedonali anche di attraversamento delle infrastrutture autostradali presenti), così come riportato nel "Pilastro 1.1. Lombardia Connessa" finalizzato ad assicurare efficienti collegamenti, una rete infrastrutturale sicura e resiliente nonché partecipare all'obiettivo della neutralità carbonica nel settore dei trasporti;

4. **Ambientale:** la proposta vuole inserirsi all'interno di un percorso di sostenibilità inaugurato dal Comune di San Donato, con l'obiettivo di ottenere la certificazione LEED Gold attraverso l'implementazione di pratiche sostenibili dal punto di vista ambientale ed energetico.

La Proposta denota attenzione nei confronti delle "performance ambientali" dei nuovi edifici (compreso lo Stadio) e di interventi volti alla valorizzazione di aree del PASM, attualmente non agevolmente accessibili e fruibili, con la realizzazione di un Parco agricolo ed infrastrutture di collegamento per la mobilità dolce (piste e percorsi ciclopeditoni) con il contesto urbano di SDM (attualmente impedito dalla presenza di importanti arterie autostradali e ferroviarie), integrato dalla rifunionalizzazione della vecchia cascina a mercato di prodotti agricoli. Nell'Ambito del procedimento di VAS, nel corso dell'AdP, dovranno trovare compimento gli impegni assunti del soggetto attuatore relativi, tra l'altro, alla mitigazione e sostenibilità ambientale, all'impatto sulla salute pubblica, all'impatto acustico ed atmosferico alla verifica di fattibilità e valorizzazione economica del percorso ciclo-pedonale di collegamento/congiunzione del Parco della Vettabbia e l'Abbazia di Chiaravalle.



Ulteriore attenzione verrà richiesta dall'Amministrazione Comunale in merito al tema delle compensazioni ambientali in merito alle emissioni connesse al traffico indotto attraverso possibili interventi di efficientamento energetico degli edifici pubblici, così come attraverso il recupero naturalistico di aree del territorio attualmente compromesse; ed in merito al tema di dare concretezza al collegamento paesaggistico (percorso dei monaci) delle Abbazie (Chiaravalle e Viboldone).

A.2.3.8 - EVENTUALI PRIORITÀ REALIZZATIVE QUALORA SI IPOTIZZI LA POSSIBILITÀ DI REALIZZARE GLI INTERVENTI PER LOTTI FUNZIONALI

Nel quadro della proposta, la priorità è rappresentata dalla realizzazione delle opere infrastrutturali in parallelo con la funzione sportiva rappresentata dallo stadio e dalle opere di urbanizzazione funzionali al funzionamento dello stesso. Tutte le funzioni a supporto si ritiene possano ricadere invece su un livello di priorità inferiore e saranno realizzate con l'obiettivo di rendere la proposta sostenibile dal punto di vista economico. La fasizzazione degli interventi indicata in sede di Proposta di AdP al P.I.I. San Francesco e PGT rappresenta un indicativo punto di partenza che andrà discusso in dettaglio con le Parti coinvolte per l'Accordo di Programma al fine di stabilire la corretta strategia per l'intervento stesso in linea con le esigenze sia del proponente privato che della collettività coinvolta.

Condivisa risulta comunque la necessità di garantire una programmazione razionale e funzionale in grado di ottimizzare, soprattutto se suddivisa in fasi con la prioritaria esigenza di realizzare lo Stadio, la presenza di quelle infrastrutture ritenute necessarie ed adeguate a sostenere le specifiche esigenze connesse alla sicurezza e fruibilità delle attività di accesso e deflusso dal sito.

Tale programmazione dovrà necessariamente trovare la condivisione dei soggetti coinvolti nell'AdP in quanto portatori dei rispettivi parametri di valutazione (infrastrutture viabilistiche, mobilità dolce, autostrade, TPL e trasporto ferroviario) a tutela del corretto bilanciamento degli sforzi necessari con salvaguardia del prioritario interesse pubblico e generale rispetto a quello privato e particolare. Prioritario interesse pubblico da concretizzarsi nella verifica oggettiva del livello di adeguatezza delle infrastrutture realizzate e presenti in riferimento alle potenzialità dell'impianto sportivo e di intrattenimento.

La programmazione generale e complessiva dell'Accordo di Programma dovrà altresì prevedere e coordinare in modo funzionale le varie fasi, eventualmente ritenute opportune, garantendo l'obiettivo principale di portare a compimento nei termini previsti ogni opera, infrastruttura, attrezzatura, sottoservizio, mitigazione e lavoro ritenuto necessario a raggiungere l'obiettivo di rendere l'intervento completo e funzionante secondo i livelli qualitativi e quantitativi auspicati ed attesi.

A.2.3.9 - LA DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PROPOSTI IN RELAZIONE ALLE VALUTAZIONI IN ORDINE ALLA LORO SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED ALLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA, NONCHÉ UNA PRIMA INDIVIDUAZIONE DI MASSIMA DELLE MISURE IDONEE A SALVAGUARDARE LA TUTELA AMBIENTALE ED I VALORI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

Il nuovo stadio dell'AC Milan e il più ampio sviluppo di SportLifeCity dovranno essere progettati e realizzati con rispetto e consapevolezza per il territorio. Lo sviluppo sostenibile dovrà considerare in modo indipendente e collettivo le fasi di progettazione, costruzione ed esercizio e garantire che vengano stabiliti e raggiunti gli obiettivi prefissati all'interno di ciascuna fase distintiva.

La dichiarazione del Proponente sul suo impegno per la sostenibilità dovrà dimostrare come lo sviluppo proposto risponda al quadro emergente del Carbonio Metropolitano di Milano 2035 e alle attuali politiche di pianificazione relative alla sostenibilità.

Massima attenzione nello sviluppo approfondito della Proposta in fase di Accordo di Programma dovrà essere dedicata all'impatto che l'intervento di trasformazione avrà sull'ambiente attraverso la ricerca e verifica di elevati livelli di sostenibilità delle scelte finali, con eventuali mitigazioni caratterizzate da performance qualitative adeguate.

La strategia di sostenibilità dovrà rispondere a quattro temi di sostenibilità:

- CLIMATICA E PROGETTAZIONE POSITIVA PER LA NATURA
- OPPORTUNITÀ INCLUSIVE
- INTRATTENIMENTO SANO E ATTIVO
- PIANIFICAZIONE APERTA E CONNESSA

Le opere di progettazione paesaggistica e riqualificazione ambientale si dividono nei seguenti ambiti di progetto, ampiamente descritti negli elaborati della proposta completa.

Grande attenzione progettuale è stata dedicata anche ai comparti oggetto delle opere aggiuntive, interne al perimetro di Parco Agricolo Sud Milano.

BORDO RURALE un nuovo parco attrezzato & campi per la filiera KM0

- vocazione paesaggistica rurale, aree attrezzate per residenti e visitatori, sport in campagna, agriturismo e produzione a km0.

FASCIA DI MITIGAZIONE dense fasce verdi per mitigazione e biodiversità

- un filtro verde tra stadio e infrastrutture, mitigazione dell'inquinamento aria e acustico, potenziale ecologico.

CASCINA SAN FRANCESCO valorizzare il patrimonio storico

- attivazioni pubbliche leggere, spazio pubblico eterogeneo, connessione con il parco agricolo e produzione a Km0

PARCHEGGIO PERMEABILE un ambito verde con posti auto

- concepito come parte del parco agricolo, alta permeabilità, integrazione di naturebased solutions

PODIO PUBBLICO una piattaforma attiva e coinvolgente

- equilibrio tra scala umana e approccio monumentale, spazio pubblico attivo e variegato, paesaggio verticale e orizzontale

Le strategie generali comprendono la piantumazione di circa 4.000 nuovi alberi e la realizzazione di 5 km di piste ciclopedonali.

Proprio nell'ambito della sostenibilità ambientale assume sostanziale rilevanza il tema dell'accessibilità al comparto in trasformazione dove, con specifico riferimento alle infrastrutture ed alla rete del Trasporto Pubblico Locale e ferroviario, viene richiesto dall'Amministrazione Comunale l'attenzione e partecipazione attiva dei soggetti ed Enti coinvolti nell'AdP per raggiungere l'obiettivo di garantire soluzioni adeguate ed efficienti in grado di privilegiare mobilità alternative all'utilizzo delle auto private.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla relazione paesaggistica compresa nella documentazione del PII.

A.2.3.10 - L'INDICAZIONE DI EVENTUALI INTERVENTI CONNESSI, COMPLEMENTARI O A SERVIZIO RISPETTO A QUELLO PROPOSTO, CON LE PREVISIONI TEMPORALI DI REALIZZAZIONE, SE NOTE

Nel preliminare esame della Proposta presentata a settembre 2023 da SportLifeCity, tra le altre cose, l'Amministrazione comunale ha osservato la necessità di porre particolare attenzione al sistema di mobilità correlato alle nuove funzioni da insediare (in particolare allo Stadio) volendo favorire il trasporto pubblico (ferroviario e metropolitano) rispetto all'utilizzo dei mezzi privati.

Il proponente si è detto disposto ad approfondire ulteriormente lo studio del traffico e della mobilità.

In tale contesto, sono state altresì avviate alcune interlocuzioni del tutto informali e preliminari con RFI S.p.A. al fine di valutare la possibilità di programmare investimenti volti a rafforzare l'attuale fermata di San Donato Milanese così da consentire un importante incremento della capacità di trasporto di passeggeri attraverso il sistema ferroviario.

Proprio il miglioramento, integrazione e potenziamento del Trasporto Pubblico Locale e del sistema ferroviario costituiscono obiettivo prioritario che l'Amministrazione Comunale attribuisce allo sviluppo nell'Accordo di Programma della Proposta in oggetto, ritenuta per caratteristiche e qualità generale una occasione eccezionale ed unica per portare l'attenzione sul tema per l'intero territorio metropolitano del Sud Milanese.

Obiettivo prioritario viene individuato nella realizzazione delle condizioni necessarie per agevolare il trasporto pubblico, ed ogni altra forma di mobilità dolce, alternativa all'utilizzo dell'auto privata con benefiche ricadute in termini ambientali di inquinamento atmosferico e produzione di CO2.

Il coinvolgimento dei Soggetti ed Enti istituzionali responsabili e competenti in materia nell'AdP costituisce obiettivo "valore aggiunto" affinché il procedimento nel suo complesso possa consentire realmente, e con elevate prospettive di concretezza, il raggiungimento in sinergia degli obiettivi per la creazione della "smartland" attraverso il potenziamento dei servizi di mobilità, in primis quello ferroviario e il Trasporto Pubblico Locale, da integrare con quelli finalizzati alla mobilità dolce (piste ciclabili e percorsi pedonali anche di attraversamento delle infrastrutture autostradali presenti), così come riportato nel "Pilastro 1.1. Lombardia Connessa" finalizzato ad assicurare efficienti collegamenti, una rete infrastrutturale sicura e resiliente nonché partecipare all'obiettivo della neutralità carbonica nel settore dei trasporti; Risultano altresì in discussione e valutazione diversi scenari di intervento (anche per fasi) che possano consentire di mitigare gli impatti della Proposta sul traffico.



A.2.3.11 - LE RELAZIONI VIRTUOSE CHE LA PROPOSTA INTENDE ATTIVARE CON IL TESSUTO ECONOMICO NEL QUALE SI INSERISCE, EVIDENZIANDO IL CONTRIBUTO CHE ESSA PUÒ DARE PER FAVORIRE LO SVILUPPO DEI TERRITORI IN TERMINI DI RIPRESA ECONOMICA E NUOVI INVESTIMENTI, CONSOLIDAMENTO O NUOVA OCCUPAZIONE, SVILUPPO DI NUOVE COMPETENZE O VALORIZZAZIONE DI COMPETENZE GIÀ ESISTENTI SUL TERRITORIO DI RIFERIMENTO

La Proposta di AdP al P.I.I. AT-SS San Francesco e al PGT vigente esplicita che l'investimento privato previsto si inserisce nell'ottica di sviluppo del territorio e rigenerazione urbana, in primo luogo con un potenziale impatto rilevante sull'occupazione (sia nei termini di trasferimento di occupazione sull'area in oggetto, sia di nuova occupazione).

La proposta prevede che un notevole numero di addetti possano trovare impiego durante la costruzione e nella fase di investimento iniziale, e successivamente in maniera continuativa nello stadio durante la fase di esercizio in occasione degli eventi oltre a coloro che troveranno un'occupazione all'interno delle funzioni aggiuntive previste dallo sviluppo.

La realizzazione del nuovo distretto d'intrattenimento e commerciale può sicuramente rappresentare un volano per le attività occupazionali di sviluppo anche di carattere sociale ed inclusivo

B – DOCUMENTAZIONE AGGIUNTIVA

Richiamata la Deliberazione G.C. n.15/2024 avente ad oggetto *“Governo del territorio. Area San Francesco. Proposta iniziale di variante urbanistica per realizzazione di intervento di trasformazione urbanistica di carattere sportivo (stadio AC Milan) con rilevanza sovracomunale. Valutazione favorevole alla percorribilità”*, con riferimento all'allegato *“Documento tecnico di analisi preliminare ai fini della verifica della percorribilità della proposta”*, si ritiene comunque opportuno riportare di seguito i suggerimenti e gli indirizzi che l'Amministrazione Comunale ritiene importante valutare nella fase operativa dell'AdP per una visione strategica del territorio sandonatese, suddivisi per ciascun Ambito:

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.

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

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 attraverso eventuali interventi di efficientamento energetico;
- Valutare l'aumento della percentuale di utilizzo di energia rinnovabile per alimentare lo stadio e le altre strutture di progetto"

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.

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
- Riqualificazione 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 «Sportlifecity» connesse alle nuove caratteristiche della proposta relative alle superfici pavimentate



C – ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 - Proposta di Perimetro Ambito di Accordo di Programma

[240327_Allegato1_PropostaPerimetroAmbitoAdP.pdf]

Allegato 2 - Particellare Ambito di Accordo di Programma

[240327_Allegato2_ElencoSoggettiPianoPrticellare.xlsx]