

# ALLEGATO 32

AGGIORNAMENTO

PRESENTATO IN DATA 12/12/2015  
Prot. 7564

Firma.....

**ISTANZA DI ATTUAZIONE DI SUB-AMBITO**

**NELL'AT N.3 - ASSE RHO-MONZA NORD**

(fase A – comparto AT3/S2)

Comune di Paderno Dugnano

(Provincia di Milano)

Comune di PADERNO DUGNANO  
UFFICIO PROTOCOLLO

12 FEB 2015

PROT. N° .....

Cat..... CL..... Fasc.....

**RELAZIONE GENERALE**

agg. gennaio 2015

## 1. UBICAZIONE E DELIMITAZIONE COMPARTI

L'intero AT3 risulta ubicato sull'asse della vecchia Comasina, ad est della stessa, a nord della Rho – Monza, a sud della via Roma e ad ovest della via Ampere.

Il sub-ambito n.2 (chiamato per semplicità **AT3/S2**) da attuare con la fase A, è contraddistinto catastalmente ai mapp. n.233 e 213 parte, del fg. n. 44 del NTCU del Comune di Paderno Dugnano.

Le aree succitate, per una superficie complessiva di mq. 10.574,50 sono di proprietà della Imm.re San Marco 5 SpA, con sede Amministrativa in Paderno Dugnano (Mi) via Pogliani 32, c.f. e P.iva 01940980152 e risultano così ripartite:

- mq. 10.574,50 di Superficie Territoriale (tav.06);
- di cui
- mq.1.648,22 di aree per Servizi, in cessione;
- mq. 8.926,28 di Superficie Fondiaria.

All'interno della Superficie Territoriale sono altresì individuate le seguenti aree di occupazione temporanea, come da verbale di occupazione temporanea di aree in data 18.12.2014 in esecuzione all'ordinanza n.125/2014 di occupazione temporanea di aree Milanoserravalle – Milanotangenziali SpA, protocollo 14/14346 del 13.11.2014:

- mq. 2.532,48 circa di area in occupazione temporanea del cantiere per la riqualificazione della SP46 Rho-Monza (tav. 5bis);
- mq. 518,44 circa di area in occupazione temporanea del cantiere per la riqualificazione della SP46 Rho-Monza da coordinare con il cantiere Immobiliare San Marco 5 SpA, per la realizzazione di un capannone industriale (tav. 5bis);
- mq. 278,89 circa per servitù risoluzione interferenze.

Sono escluse dalla nuova Superficie Territoriale, le aree indisponibili (tav.5) pari a mq.2.005,17, connesse all'opera di qualificazione della nuova strada Rho-Monza (come da progetto esecutivo milanoserravalle – milanotangenzali, riqualifica sp46 Rho - Monza - codice progetto 5017 - codice elaborato P00TRAPS00PP004C elaborato: progettazione stradale assi principali e viabilità secondarie asse principale planimetria di progetto 4 di 8);

A sud del comparto AT3/S2, in fregio alla sede stradale Rho – Monza ma interno all'originario perimetro AT3 individuato dal PGT vigente, è presente anche una piccola striscia di proprietà della Provincia di Milano, contraddistinta catastalmente ai mapp. n. 214 del fg. n. 44 del NTCU ma, in conformità a quanto riportato nel Quadro progettuale del Documento di Piano (QCO) del PGT, che al paragrafo 6.3 (Criteri generali per l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione), punto - *"Modifiche e regime transitorio"* - che consente *"rettifiche di delimitazioni ritenute necessarie in seguito alle risultanze di verifiche relative allo stato dei luoghi o stralci di aree di limitata estensione che risulti possibile escludere dall'ambito senza pregiudicare gli obiettivi da perseguire con il previsto strumento di pianificazione o programmazione attuativa"*, se ne propone lo stralcio dall'AT3.

Il sub-ambito n.1 (chiamato per semplicità **AT3/S1**), da attuare con la fase B, è contraddistinto catastalmente ai mapp. n. 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 80 - 81 - 140 - 141 - 149 - 188 - 189 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195 - 196 - 276 - 277 - 278 - 279, del fg. n. 43 del NTCU del Comune di Paderno Dugnano, noti come ex sede dello stabilimento Metalli Preziosi – Battistolli, più una striscia di proprietà del Comune di Paderno Dugnano, senza numerazione catastale in quanto già destinata a sede stradale di prolungamento della via Marzabotto.

Le schede "indicative" del PGT, composte preventivamente alla progettazione esecutiva della nuova Rho-Monza, propongono all'interno della nuova Superficie Territoriale una connessione verde sui lati ovest e sud dell'AT3, oltre ad un viale alberato con pista ciclopedonale unicamente sul lato ovest, in fregio alla via Reali.

Preso atto dell'attuale indisponibilità delle aree di proprietà a sud del comparto stesso, della nuova progettazione di milanoserravalle - milanotangenzali e delle espresse volontà dell'Amministrazione Comunale di Paderno Dugnano, nel Piano Attuativo si conferma la realizzazione di tali opere.

E' comunque inteso che lo schema delle opere indicate e' un mero richiamo alla documentazione approvata con del. G.C. 122/2014 di approvazione dello schema di assetto preliminare per l'ambito di trasformazione AT3.

## 2. DATI CARATTERISTICI AT3 – da PGT Vigente

Fermo restando che tutte le misure e le quantità dovranno essere riconfermate in ulteriore fase esecutiva, si elencano di seguito i dati caratteristici dell'AT3, così come rappresentati nelle tabelle QP del PGT vigente, al paragrafo 18.2.1 e 18.2.2 :

|                                     |   |                   |
|-------------------------------------|---|-------------------|
| <i>Superficie Territoriale</i>      | <i>mq.</i>  | <i>54.764,70</i>  |
| <i>Volume esistente</i>             | <i>mc.</i>  | <i>146.399,00</i> |
| <i>Densità attuale</i>              | <i>mc./mq.</i>  | <i>2,5</i>        |
| <i>Vocazione funzionale</i>         | <i>produttiva</i>   |                   |
| <i>Indici ammessi</i>               | <i>non si applica l'indice ma solo parametri edilizi</i>                          |                   |
| <i>Perequazione</i>                 | <i>non prevista</i>   |                   |
| <i>Parametri edilizi di massima</i> | <i>H. max edifici 15 m (salvo parere comm. paesaggio e misure di mitigazione)</i> |                   |

**6.1.3. Ambito di trasformazione 3. Asse Rho-Monza nord**

***Lo stato attuale***

Si tratta di un'area edificata destinata ad attività produttive.

***Gli obiettivi di intervento***

Riqualificazione del comparto in funzione della presenza dell'asse del trasporto pubblico (fermata di Paderno Dugnano);

Realizzazione di uno spazio pubblico a verde lungo l'asse della Comasina in funzione della connessione delle aree a verde localizzate a nord del comparto e del corridoio ecologico individuato lungo la Rho-Monza

Valorizzazione del canale lungo la Comasina.

***Le vocazioni funzionali***

Vocazione funzionale: produttiva (P).

***I parametri edilizi di massima***

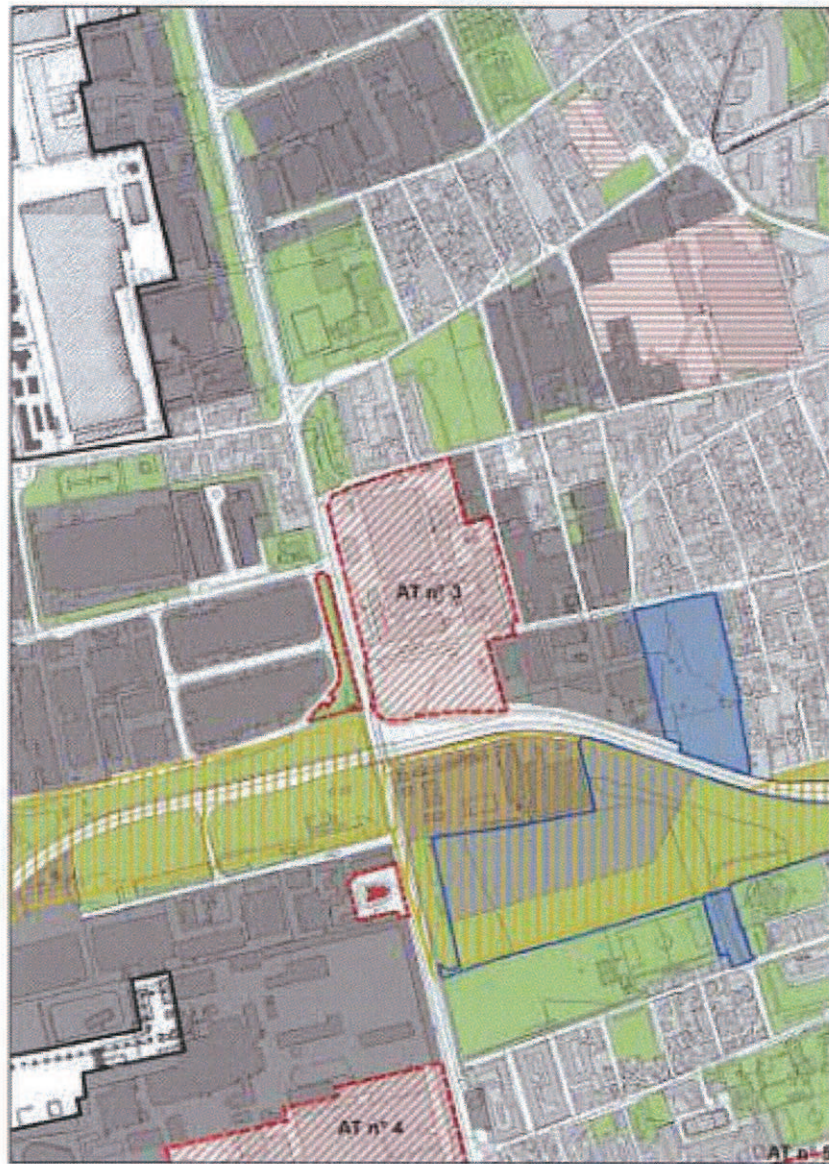
Altezza massima degli edifici pari a 15 m. Possono essere previste altezze maggiori salvo parere della Commissione Paesaggio e la realizzazione di misure di mitigazione (pareti, verdi, piano del colore, ecc.).

**64 *Le prescrizioni***

Le aree per servizi devono localizzarsi lungo via Roma (in prolungamento dell'area a verde esistente) e lungo l'asse della Comasina.

Durante l'iter di approvazione degli strumenti attuativi, in merito alla presenza del corridoio di salvaguardia del tracciato stradale della Rho-Monza dovranno essere seguite le indicazioni dell'ente competente la realizzazione del tracciato stesso.

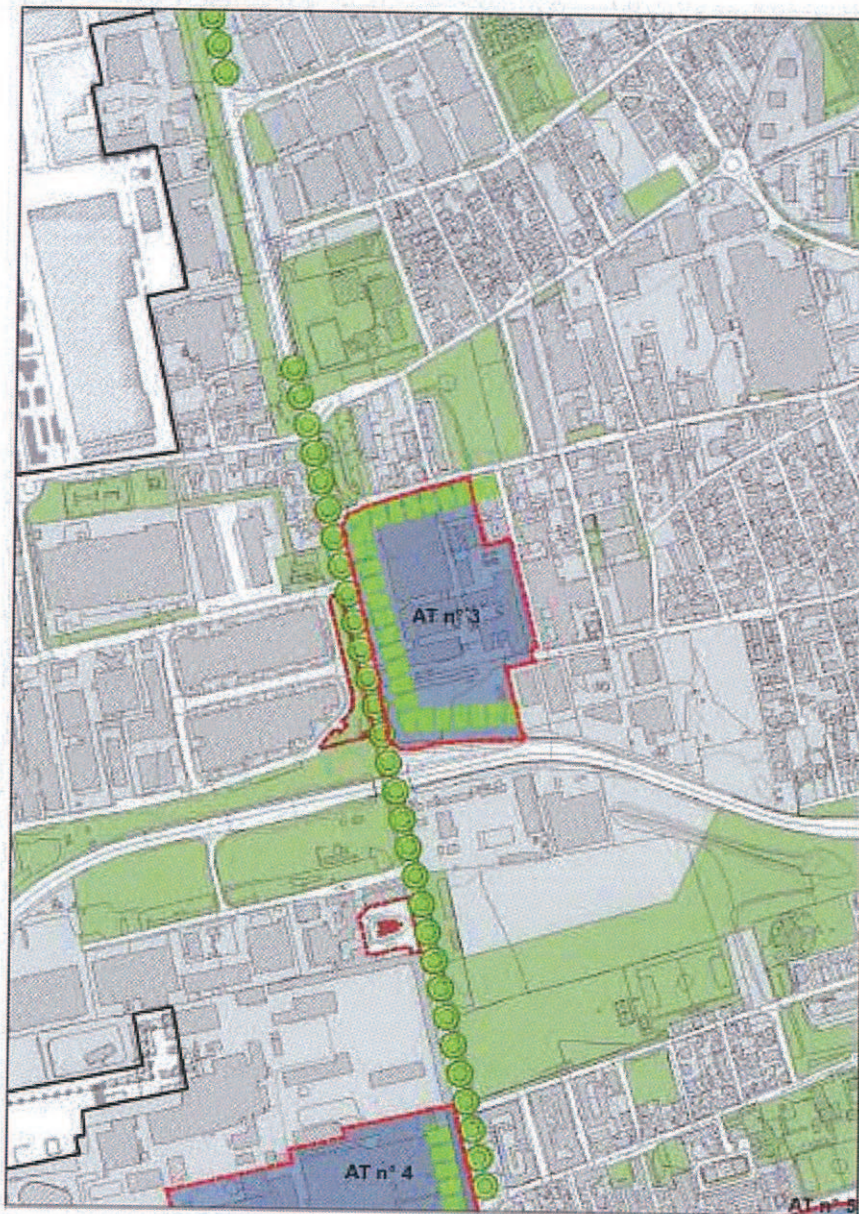
Figura 6-6 Individuazione dell'ambito di trasformazione 3. Stralcio della tavola DP1. Sintesi delle indicazioni di piano




65


Figura 6-7 Scheda di Indirizzo per l'ambito di trasformazione 3


66




Indicazioni ambiti di trasformazione


 ambiti di trasformazione

 area non trasformabili a fini edificatori

 ipotesi di connessione viaria


 connessioni verdi (con finalità paesaggistiche e ambientali)


 viale alberato

 nuclei di antica formazione e cascine

 aree per servizi

 consolidato

 PIs Grugnotorto Vittorosi (vigente)

 PIs Grugnotorto Vittorosi (proposta)

 Parco Seveso

### 3. DATI CARATTERISTICI AT3/S2 – fase A

Superficie Territoriale (ST) ..... mq. 10.574,50

Superficie Fondiaria (SF) ..... mq. 8.926,28

Superficie per Servizi ..... mq. 1.648,22

Volume esistente mc. 0,00

Densità attuale mc./mq. 0,00

Vocazione funzionale produttiva

Indici ammessi non si applica l'indice ma solo parametri edilizi

perequazione non prevista

Parametri edilizi di massima H. max edifici 15 m (h. maggiore ammessa salvo parere comm. paesaggio e misure di mitigazione)

#### Con i seguenti dati di progetto:

Slp max non si applica l'indice ma solo parametri edilizi

Sup. Coperta max non si applica l'indice ma solo parametri edilizi

Sup. Filtrante min. da Regolamento d'Igiene (5%SF per piani attuativi con cessioni sup. al 10%)

Aree per Servizi min. (art. 56 NdA) min 10% della Superficie Fondiaria destinata agli insediamenti (10%ST)

#### **4. STATO ATTUALE AREA**

Le aree interessate all'AT3/S2 sono attualmente libere da edificazioni. Le aree all'interno dell'AT3/S1 sono invece quasi interamente occupate da edifici produttivi (in parte dismessi o in via di dismissione), senza nessuna conosciuta programmazione di riconversione industriale e/o riqualificazione urbanistica. La parte di proprietà comunale, all'interno dell'AT3/S1, in asse con un ipotetico prolungamento della via Marzabotto, risulta libera da edificazioni, ma destinata dall'Amministrazione Comunale (tav. PdS1) a nuova sede di percorsi ciclopedonali.

#### **5. PROPOSTA PROGETTUALE**

La proposta progettuale individuata sull'AT3, e a discendere sull'AT3/S2, riprende nei caratteri generali e proporzionalmente alle aree impegnate, quanto già immaginato dall'Amministrazione Comunale in fase di programmazione urbanistica del territorio, conformandosi secondo lo schema già riportato negli elaborati grafici, seppur indicativi, di riferimento del PGT vigente.

In particolare, è confermata la previsione di una connessione verde a ovest, a nord e a sud del comparto AT3, implementata lungo l'asse della Comasina da spazi dedicati al previsto viale alberato e da una pista ciclopedonale. Le connessioni verdi, i viali alberati, le piste ciclopedonali e le aree per servizi in genere, saranno progettate e realizzate in quota parte di proprietà catastale (art.69 comma 1, NdA), ma in continuità e in modo coordinato con le differite realizzazioni dei due diversi sub-Ambiti (AT3/S2 realizzato in fase A e AT3/S1 realizzato in fase B), senza quindi pregiudicare l'ottenimento dell'obiettivo strategico individuato dall'Amministrazione Comunale.

Inoltre, considerata la dotazione minima di aree per servizi (art.56 Nda), si è ipotizzato, oltre a quanto sommariamente illustrato sopra e già previsto dalla Amministrazione Comunale, una ulteriore cessione di aree per connessione ecologica a nord dell'AT3/S1, dimensionalmente e proporzionalmente più importante rispetto all'intero comparto AT3. Tale ulteriore area in cessione sulla via Roma, sarà oggetto di successive valutazioni dell'Amministrazione Comunale in sede di pianificazione attuativa del sub-ambito AT3/S1.



Ulteriore cessione è il prolungamento della via Marzabotto, necessaria per l'accesso di proprietà di terzi e per l'accesso alla ipotizzata pista ciclopedonale nel caso in cui l'Amministrazione Comunale decidesse di realizzarla.

E' comunque inteso che lo schema delle opere indicate e' un mero richiamo alla documentazione approvata con del. G.C. 122/2014 di approvazione dello schema di assetto preliminare per l'ambito di trasformazione AT3.

Preso atto che l'area di proprietà della Immobiliare San Marco 5 SpA ricade all'interno del centro abitato (del. G.C. n.200 del 25.09.2003), vincolo progettuale, oltre alla necessarie distanze dai confini di proprietà (5 mt.), sono le distanze dagli assi stradali esistenti (via Reali – Rho Monza) ed in progetto (esecutivo nuova Rho – Monza), meglio rilevabili dalla relativa tavola dei vincoli del PGT vigente (tav. PdR1) e dalla tavola di Piano allegata (tav. 4). Nello specifico, per quanto riguarda la nuova Rho – Monza, si è fatto riferimento al progetto esecutivo Milanoserravalle - Milanotangenziali riqualifica sp46 Rho – Monza codice progetto 5017 - codice elaborato P00TRAPS00PP004C elaborato: progettazione stradale assi principali e viabilità secondarie asse principale planimetria di progetto 4 di 8).

Trattandosi di schemi progettuali semplici e lineari, gli stessi risultano facilmente leggibili dagli elaborati grafici allegati al Piano attuativo e dagli estratti di PGT vigente.

In base al comma 10 dell'art. 67 delle Norme di Attuazione del PGT ("*... nel caso di intervento per sub-ambiti, la verifica di tutti gli indici dovrà essere effettuata unicamente per l'area di competenza catastale ...*"), si riportano i dati relativi al singolo l'AT3/S2:

|   | <b>AT3/S2</b>  |                  |
|---|--|------------------|
| <i>Superficie Territoriale (ST)</i>     | <i>mq.</i>   | <i>10.574,50</i> |
| <i>Cessione di aree per servizi (*)</i> | <i>mq.</i>   | <i>1.648,22</i>  |
| <i>Superficie Fondiaria (SF)</i>        | <i>mq.</i>   | <i>8.926,28</i>  |
| <i>Slp</i>                              | <i>mq.</i>   | <i>9.191,54</i>  |
| <i>Slp in progetto max</i>              | <i>non si applica l'indice ma solo parametri edilizi</i> |                  |
| <i>Sup. Coperta</i>                     | <i>mq.</i>   | <i>4.804,80</i>  |

Sup. Filtrante mq. 461,12

Sup. Filtrante min. mq. 446,31

da Regolamento d'Igiene (5% della SF per piani attuativi con cessioni sup. al 10%)

(\*) Cessione di aree per servizi in AT3/S2

(art.56 Nda - min 10% della Superficie Fondiaria destinata ai nuovi insediamenti) :

viale alberato + pista ciclopedonale + connessione verde + sede stradale su via Marzabotto (tav.10)

Totale ..... mq. 1.648,22 > 892,62 min.

Paderno Dugnano, gennaio 2015

Imm.re San Marco 5 S.p.A.

.....

**Studio Associato De Simone**



**Studio Associato De Simone**

Studio di Architettura

via Cavour 16 – 20037, Paderno Dugnano – tel. 02 9182138 – fax 02 99043626, e mail: studio@studioassociatodesimone.191.it

**Imm.re San Marco 5 S.p.A.**

via Pogliani, 3 – 20037, Paderno Dugnano – tel. 02 9181776 - fax 02.9186096, e mail: m.villa@immobiliariesanmichele.it