

**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)

**RELAZIONE GENERALE**

**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. 213-233 del fg. n. 44 del NTCU del Comune di Paderno Dugnano.

I mappali citati, per una superficie complessiva di mq. 13.014,53 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;

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.

Comune di PADERNO DUGNANO UFFICIO PROTOCOLLO	
1 4 APR 2014	
PROT. N° .....	
Cat. .... Cl. ....	Fasc. ....

A sud del comparto AT3/S2, in fregio alla sede stradale Rho – Monza ma interno al 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.

Preso atto che le schede *"indicative"* del PGT propongono una connessione verde sul lato sud dell'AT3, sarà comunque possibile, secondo eventuali diverse indicazioni dell'Amministrazione Comunale e in tempi successivi alla approvazione dell'AT3/S2, implementare tale connessione.

## 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>	

Si allegano di seguito estratti del Documento di Piano del PGT vigente

**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***

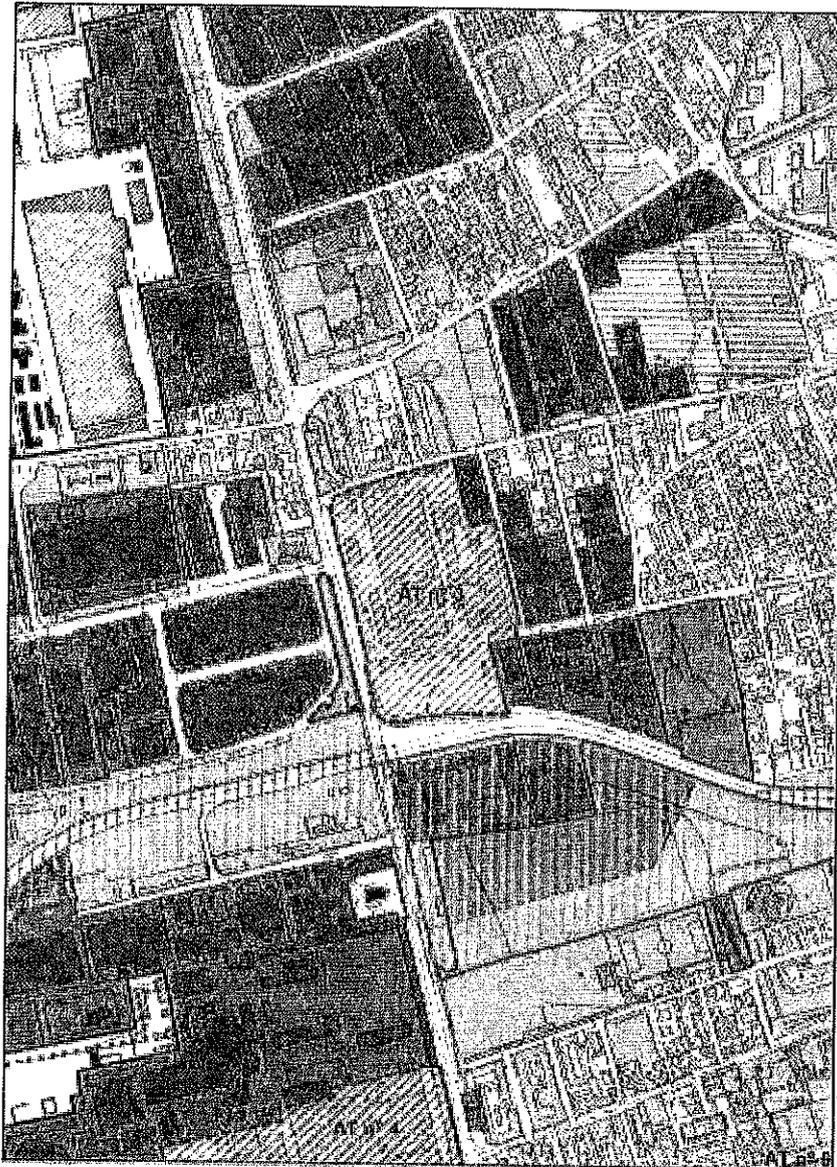
Altezza massima degli edifici pari a 15 m. Possono essere previste altezze maggiori salvo parere della Commissione Paesaggio e la realizzazione di misure di mitigazione (pareti, verdi, piano del colore, ecc.).

**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.

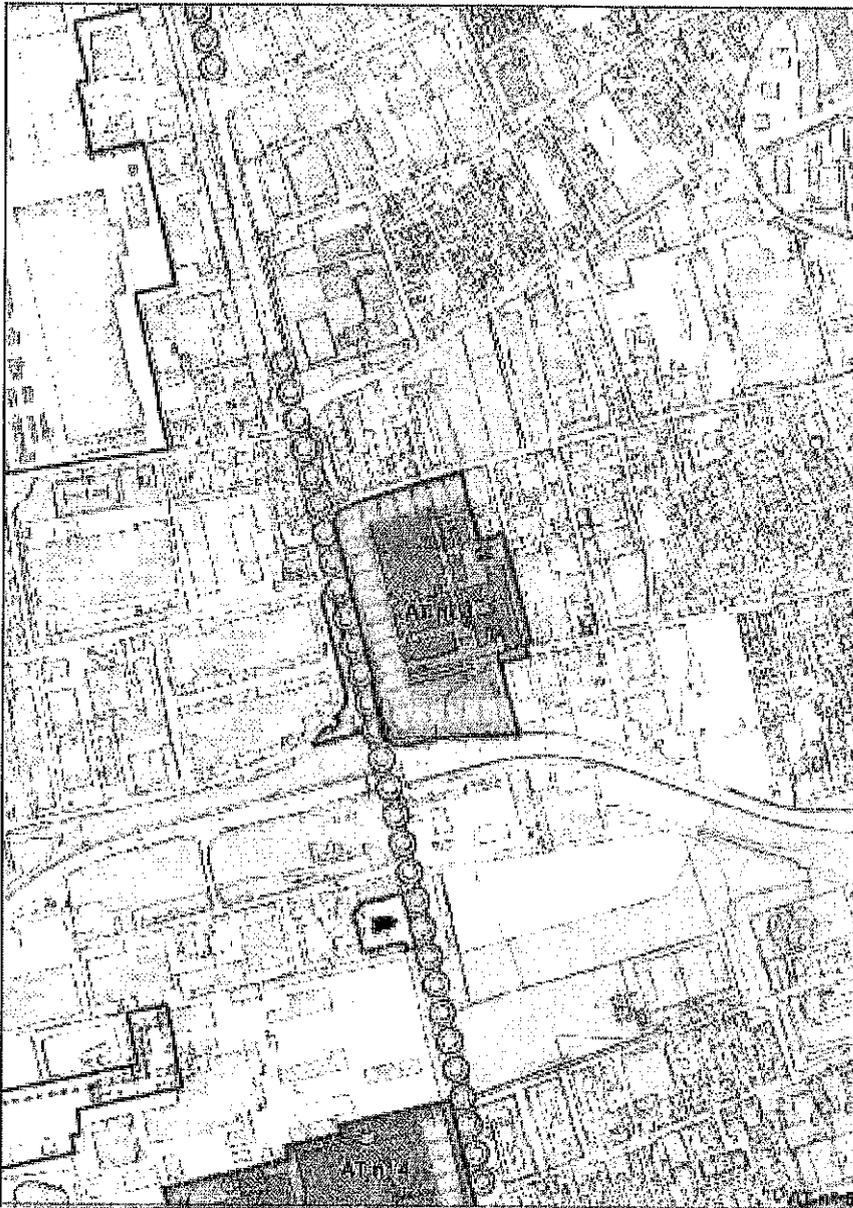
Durante l'iter di approvazione degli strumenti attuativi, in merito alla presenza del corridoio di salvaguardia del tracciato stradale della Rho-Monza dovranno essere seguite le indicazioni dell'ente competente la realizzazione del tracciato stesso.

*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 ambito di trasformazione**

-  ambito di trasformazione
-  area non trasformabile a fini edilizi
-  ipotesi di attraversata viaria
-  conduttori vuoti (con linea da paesaggistica e artistica)
-  viale attrezzata

-  nuclei di unica formazione e caselle
-  area per servizi
-  consolidato
-  Pils. Gruppocele Milrese (oggetti)
-  Pils. Gruppocele Milrese (progetti)
-  Parco Seveso

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

<i>Superficie Territoriale (ST)</i>	<i>mq.</i>	<i>12.579,67</i>
<i>Superficie Fondiaria (SF)</i>	<i>mq.</i>	<i>10.967,58</i>
<i>Volume esistente</i>	<i>mc.</i>	<i>0,00</i>
<i>Densità attuale</i>	<i>mc./mq.</i>	<i>0,00</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 (h. maggiore ammessa salvo parere comm. paesaggio e misure di mitigazione)</i>	

#### Con i seguenti dati di progetto:

<i>Slp max</i>	<i>non si applica l'indice ma solo parametri edilizi</i>
<i>Sup. Coperta max</i>	<i>non si applica l'indice ma solo parametri edilizi</i>
<i>Sup. Filtrante min.</i>	<i>da Regolamento d'Igiene (5%SF per piani attuativi con cessioni sup. al 10%)</i>
<i>Aree per Servizi min.</i>	<i>(art. 56 NdA) min 10% della Superficie Fondiaria destinata agli insediamenti (10%ST)</i>

### 4. STATO ATTUALE AREA

Le aree interessate all'AT3/S2 sono attualmente libere da edificazioni. Le aree all'interno dell'AT3/S1 sono invece attualmente 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 attualmente libera da edificazioni, ma già 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, viene confermata la previsione di una connessione verde a sud, ad ovest e a nord del comparto AT3, implementata lungo l'asse della Comasina da spazi dedicati al previsto viale alberato e da una pista ciclabile. Pista ciclopedonale che proseguirebbe anche in asse e in continuità con la via Marzabotto. 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. Nello specifico, 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 ulteriori valutazioni dell'Amministrazione Comunale in sede di pianificazione attuativa del sub-ambito AT3/S1. Ulteriore cessione, con proposta di realizzazione a scomputo oneri, è invece il prolungamento della via Marzabotto, necessaria per l'accesso di proprietà di terzi e per l'accesso alla pista ciclopedonale, che potrà anche essere dimensionalmente maggiorata utilizzando la rimanente area di proprietà comunale.

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 (vecchia Comasina) e in progetto (nuova Rho – Monza), rilevabili anche dalla relativa tavola dei vincoli del PGT vigente (tav. PdR1). Nello specifico, per quanto riguarda la nuova Rho – Monza, la norma del Regolamento a cui si deve far riferimento è quella che indica la distanza da rispettare nell'edificazione pari a mt. 30 dal confine della proprietà dell'Ente gestore della strada.

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>	mq.	12.579,67
<i>Cessione di aree per servizi (*)</i>	mq.	1.612,09 > 1.257,56 min.
<i>Superficie Fondiaria (SF)</i>	mq.	10.967,58 (mq.12.579,67-mq.1.612,09)
<i>Slp</i>	mq.	9270,48
<i>Slp in progetto max</i>	non si applica l'indice ma solo parametri edilizi	
<i>Sup. Coperta</i>	mq.	4815,00
<i>Sup. Filtrante</i>	mq.	773,80
<i>Sup. Filtrante min.</i>	mq.	548,37 da Regolamento d'Igiene
		(5% 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 .....	mq.	113,00
pista ciclopedonale .....	mq.	118,00
connessione verde .....	mq.	1.091,84
sede stradale su via Marzabotto ..	mq.	289,25
Totale .....	mq.	1.612,09 > 1.257,56 min.

Paderno Dugnano, aprile 2014

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.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