

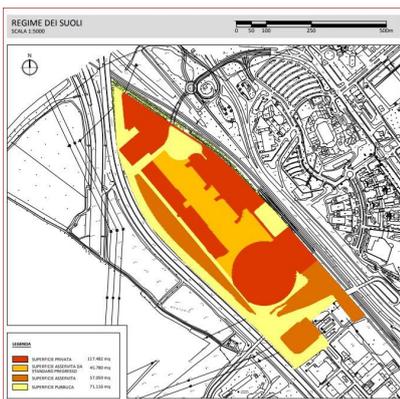
RELAZIONE DI SINTESI

VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA RIGUARDANTE LA PROPOSTA URBANISTICA PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO COMPARTO SAN FRANCESCO

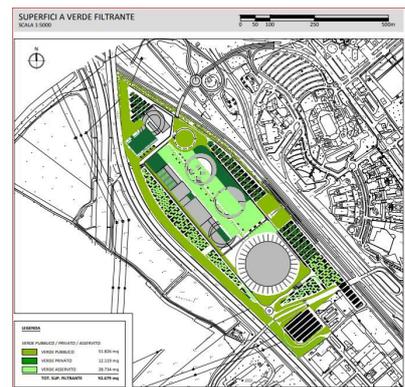
Dalla lettura della documentazione tecnica formante la proposta urbanistica del Programma Integrato d'intervento Comparto San Francesco, deliberato con atto della Giunta Municipale in data 04/03/2021, si evince quanto segue:

Si ritiene che il "soggetto proponente" abbia solo parzialmente adempiuto (nelle generiche quantità geometriche delle superfici riportate sugli elaborati grafici -TAV.n.024PII urb,) all'individuazione del pregresso standard (verde privato asservito ad uso pubblico) a carico del Quartiere Affari (Torri Lombarde) così come riportato al punto 3.2. dell'atto di Convenzione del 1993.

Il tema che viene contestato (e quindi oggetto dell'Osservazione) verte **sulle qualità delle aree asservite** costituenti il pregresso standard, constatando che la collocazione nella configurazione progettuale fa emergere una stretta dipendenza (anche funzionale) agli edifici progettati prospicienti, (quasi una corte interna a giustificazione degli accessi dei fabbricati).



(TAV.n.024PII urb,-
nel riquadro REGIME DEI SUOLI
retino arancio chiaro e nel
riquadro SUPERFICIE VERDE
FILTRANTE verde chiaro).



Quindi, una destinazione d'uso di quest'aree con un utilizzo più coinvolgente e diretto ai nuovi spazi progettati, anziché funzionalmente dipendente al quartiere confinante.

Un ulteriore elemento di riprova **della modifica sostanziale** del cambio di utilizzo di queste superfici, emerge nel constatare che circa il 60% della aree rimangono con una destinazione "a verde" (mq.28734) mentre le rimanenti (quasi il 40% pari a mq 17046) sono trasformati in percorsi funzionali di accesso e collegamento degli edifici, **palesando in maniera inequivocabile, che l'originaria vocazione di legame dello standard pregresso con il Quartiere Affari è del tutto disatteso e modificato.**

VERIFICA DOTAZIONI URBANISTICHE - VERDE				
	Rif.	Superficie da normativa	<0>	Sup. da progetto
Standard a verde pubblico di cui:	50% Standard pubblici mq	54.050	<	80.560
Verde ceduto				51.826
Verde asservito				28.734
Verde privato				12.119
Tot. Sup. verde filtrante	30% Sup territoriale	87.431	<	92.679

*Inoltre, a conferma di questo cambio “vocazionale” delle superficie a standard pregresse non più finalizzate al Quartiere Affari, ma funzionalmente dipendenti ai nuovi edifici del comparto San Francesco, anche **Il tema del collegamento diretto** mediante una viabilità strettamente locale, viene disatteso, sebbene il legame normativo- urbanistico imposto tra i due comparti in merito alla traslazione di superfici a standard definiti nella Convenzione del 1993, di fatto ne compone il cardine.*

Infatti, nella documentazione aggiornata, il tema viene descritto con “una generica citazione”, del tutto priva di una specifica modalità operativa e di contenuto, rendendo le fasi progettuali esecutive successive di difficile comprensione.

“... Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, quale servizio compensativo, in osservanza del disposto dalla scheda d’ambito del ATSS San Francesco del Documento di Piano vigente, le seguenti opere: a) Collegamento con la città attraverso percorsi ciclopeditoni; b) Riqualificazione e la funzionalizzazione della Cascina San Francesco finalizzata all’insediamento nella stessa di una funzione educativa; c) Riqualificazione dell’esistente sottopassaggio alla ferrovia.”

In conclusione, si ribadisce quanto già anticipato nelle precedenti relazioni da me sottoscritte, confermando che le aree a standard pregresse, sono formalmente identificate nelle corrette quantità, ma in ragione della configurazione architettonica assunta e dello stretto rapporto con i fabbricati progettati, queste superfici preannunciano un utilizzo pressoché esclusivo e finalizzato al nuovo intervento, eludendo ogni legame funzionale al comparto a fianco.

San Donato Milanese 02/0472021

Arch. Anselmi Andrea

