

Piano Attuativo di iniziativa privata "San Leonardo"

Intervento di trasformazione dell'area sita in Milano, Quartiere San Leonardo, via Enrico Falck 28

Proposta definitiva

AMBITO DI INTERVENTO

Comune di Milano - Prpt. n. 27/08/2024.0444730. E. 14



ENTI PREPOSTI

COMUNE DI MILANO

Direzione Rigenerazione Urbana
Area Pianificazione Attuativa 2
Unità Convenzionamenti e
Pianificazione ERS

Via Sile 8, 20139
Milano

SOGGETTI PROMOTORI

Proprietà

Fondazione Casa del Giovane la Madonnina

Via Enrico Falck, 28 - 20151 Milano
Tel. 02 38100005
E-mail La.madonnina@arubapec.it



«Ente gestore di comunità educative per minori
accreditato dal comune di Milano»

INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA DENOMINATA "SAN LEONARDO"
SITA IN MILANO, Q.RE SAN LEONARDO, VIA ENRICO FALK 28

FASE PROGETTAZIONE

PRELIMINARE DEFINITIVA ESECUTIVA

Relazione tecnica

REV	data	oggetto

Progetto urbanistico

ITISTUDIO

ITISTUDIO - Arch. Tobia Marcotti
via Schiaparelli 18 - 20125 Milano
tel.: +39 02 29525265 - fax.: +390245477836
e-mail: iti@itistudio.com
www.itistudio.com

Progetto paesaggistico

P'arcnouveau

P'arcnouveau - Arch. Margherita Brianza
Via Vincenzo Vela 1, 20133 Milano,
tel.: +39 02 83 54 8848
e-mail: info@parcnouveau.com
www.parcnouveau.com

Progetto urbanizzazioni

J+S

Architecture & Engineering

J+S - Ing. Matteo Stella
via dei Mestieri 13 - 20863 Concorezzo (MB)
tel.: +39 039 6886381 - fax.: +39 039 6886380
e-mail: info@jplus.it, matteo.bernareggi@jplus.it
www.jplus.it

Progetto VAS-VIA

Lanshape

Lanshape s.r.l - Dott. Filippo Bernini
via Pacinotti, 43 Lissone (MB)
tel. +39 036 2520458
e-mail: info@landshape.it,
filippo.bernini@landshape.it
www.landshape.it

SCALA DISEGNO

DATA
04/07/2024

ELABORATO
6.a.1

REV	FOGLIO	DI
	01	01



PREMESSA

Il presente documento descrive la proposta definitiva relativa agli interventi di pianificazione urbana sviluppati per l'area denominata "San Leonardo". La proposta presentata a novembre '21 è stata rivisitata alla luce delle interlocuzioni svolte negli scorsi mesi con gli Enti come riassunto di seguito con l'obiettivo di definire una soluzione planivolumetrica che preservi il massimo numero di alberature e aree verdi valutando anche una riduzione delle volumetrie complessive.

Ripercorriamo qui lo sviluppo del PA.

In data 23 novembre 2021 è stata presentata la proposta definitiva di Piano Attuativo che prevede la trasformazione dell'area mediante un complesso di opere pubbliche e private volte alla realizzazione di un nuovo quartiere urbano da destinarsi a funzioni libere e Edilizia Residenziale Sociale.

Successivamente, la Commissione del Paesaggio e il Comitato Intersectoriale per i Trasporti e la Mobilità, rispettivamente in data 10 marzo 2022 e in data 15 marzo 2022, hanno emesso parere favorevole in relazione alla proposta definitiva di Piano Attuativo, così come sostanzialmente positiva la conferenza dei Servizi Intereale del 14 giugno 2022.

Tuttavia, nel corso della presentazione del progetto al Municipio 8 volta ad ottenere l'emissione del parere di competenza, è emersa opposizione al progetto da parte di alcuni abitanti del quartiere costituitisi in un comitato per la difesa del patrimonio arboreo.

Nel corso del 2022 e 2023, si sono svolti numerosi confronti anche con i referenti della Direzione Rigenerazione Urbana del Comune di Milano, l'Assessore alla Rigenerazione Urbana, la Presidente e l'Assessore del Municipio 8, tutti volti a comprendere le proposte sollevate dal Municipio in relazione a specifici aspetti e cercare di trovare delle soluzioni in tal senso.

Nel mese di settembre 2023 è stata presentata al Municipio una proposta che prevedeva una forte riduzione della volumetria insediata e la garanzia di mantenimento dell'intero patrimonio arboreo esistente.

In data 13 novembre 2023 il Municipio 8 ha espresso parere negativo alla nuova proposta.

I principi progettuali su cui si articola la nuova proposta, uniti alle tematiche già sviluppate, hanno lo scopo di aumentare il valore dell'intervento, salvaguardando il patrimonio del luogo e inserendosi con maggiore rispetto nel contesto. I nuovi temi progettuali di sviluppo sono:

- Preservare la maggior parte del patrimonio arboreo con particolare focus di salvaguardia per gli esemplari meritevoli
- Importante riduzione della SL complessiva diminuendo la densità edilizia dell'intervento.
- Minor consumo di suolo oggi a verde. Intervento su aree già edificate o compromesse da strutture



- Maggiore rispetto del contesto edilizio esistente garantendo distanze e vedute profonde

Tra gennaio 2024 e giugno 2024 è stata presentata revisione della proposta definitiva per la valutazione da parte della Commissione del Paesaggio. A seguito di integrazioni e conferimento la Commissione del Paesaggio durante la seduta n.23 del 27.06.2024 si è espressa favorevolmente rispetto il regime delle aree, chiedendo di rivedere il Progetto di Piano prima della adozione dello stesso, al fine di poter valutare gli approfondimenti richiesti in merito a linee guida degli spazi aperti e alla definizione degli sviluppi volumetrici.



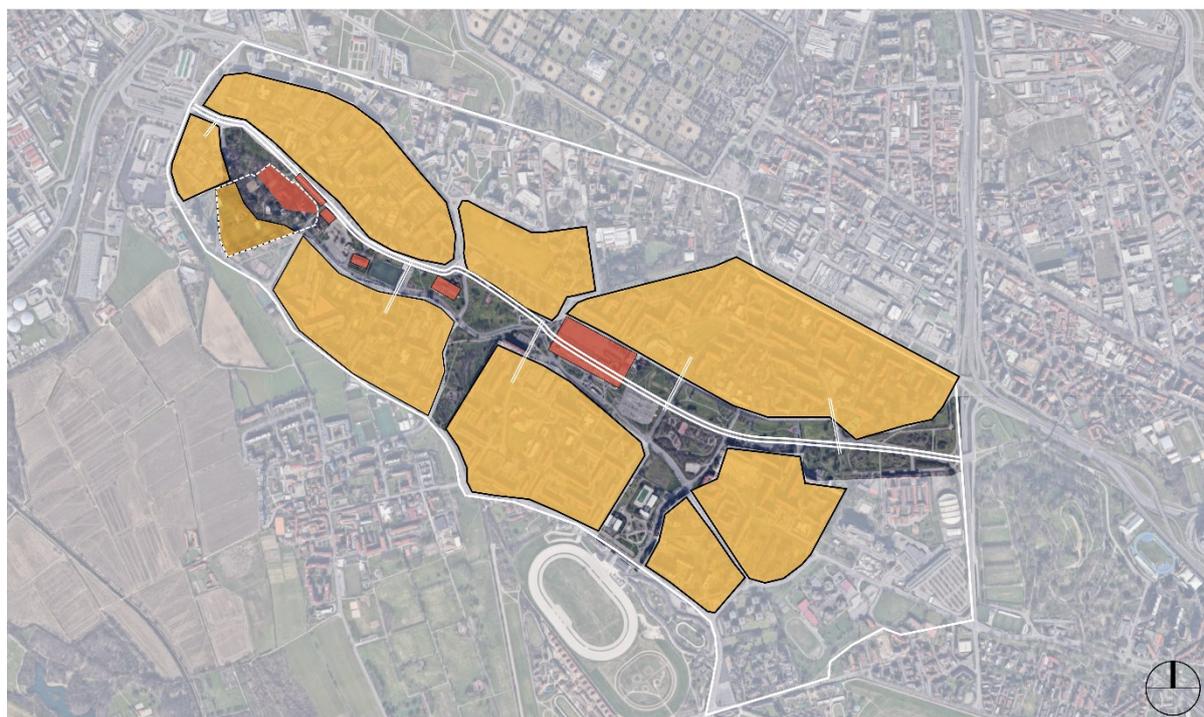
PRINCIPI INSEDIATIVI: LA RIFORMA DELLO SPAZIO URBANO.

All'interno di un "brano" importante della periferia storica milanese, dove gli interventi - pubblici e privati, spesso con esiti meno brillanti delle aspettative - non sono sempre riusciti a dar forma ad un sistema organico di spazi pubblici dal marcato carattere urbano, capaci di esprimere valori e farsi luogo di aggregazione sociale, la "riforma" dello spazio urbano è il punto di partenza per la proposta di master plan.

La struttura morfologica del nuovo assetto planivolumetrico proposto privilegia la "riletture" e la reinterpretazione dei diversi caratteri del contesto "stratificato", nel tentativo di ricucire e far dialogare in un nuovo quadro complessivo le regole tipo-morfologiche di un modello insediativo di riconosciuto valore, quello del quartiere Gallaratese, con isolati frammentari urbani esito di logiche diverse, brani di paesaggio e spazi residuali in attesa di nuovi significati, pratiche e usi sociali.

All'interno di uno dei grandi "quartieri satellite" di Milano, espressione di una ricerca "colta" di modelli insediativi di "città aperta" capaci di confrontarsi con la nuova scala del fenomeno urbano, la deformazione della matrice razionalista più rigorosa attraverso la differenziazione dei tipi e la variazione intenzionale e calibrata della loro giacitura diventano la strategia urbana fondativa del master plan.

ASSE - QUARTIERE GALLARATESE - PROGETTO



Il sistema continuo di strade ad "albero" e di parterre verdi sul quale si stagliano gli edifici alti e i corpi in linea del quartiere Gallaratese viene invece ripensata come un sistema quasi integralmente pedonale di spazi pubblici che inverte il rapporto tra "figura" e "sfondo", tra architettura e suolo disegnato, ricercando proporzioni e scale armonizzate con il contesto e forme di urbanità in cui il disegno del paesaggio e la costruzione del paesaggio urbano si fondano completamente. Il parco urbano proposto dal precedente masterplan, cardine



dell'intero insediamento, si conferma quale centralità e riferimento urbano per il quartiere e la città.

Nel costruire i suoi bordi, il nuovo sistema insediativo pone "al centro" il ruolo dei percorsi e delle piazze urbane, riproponendo l'integrazione tra tessuti, funzioni usi e pratiche sociali, percorsi e "itinerari" pedonali tipica della città.

Gli aspetti intorno ai quali è stata organizzato l'assetto del master plan sono:

- definizione della struttura morfologica dell'impianto insediativo, ponendo attenzione alla genesi e alle matrici insediative del quartiere Gallaratese, preservando quanto più possibile il patrimonio arboreo esistente prediligendo gli esemplari e i sistemi più significativi, e valutando comunque su base scientifica se lo stato di salute ne consente la conservazione;
- modulazione dell'impianto planivolumetrico, uniformando le altezze delle torri a quella del sistema binato di "sentinelle" disegnate da Vico Magistretti, intese quali tipi residenziali - insieme ai corpi in linea, anch'essi riproposti all'interno del nuovo impianto - "identitari" del quartiere Gallaratese, per caratteri tipologici, volumetrici e altezze, motivando le eccezioni in ragione di un preciso ruolo paesaggistico concentrando l'edificato residenziale sulla cava;
- introduzione di una "collana" di spazi pubblici – concepiti come vere e proprie piazze urbane e percorsi - a corona del parco centrale, destinati a diventare la matrice insediativa degli interventi residenziali e il suolo urbano che accoglierà la rete di percorsi, flussi e relazioni di cui il nuovo parco è a pieno titolo il fulcro;
- mantenimento della Chiesa della Madonnina, con le spoglie di don Abramo Martignoni, La chiesa, messa in relazione con un nuovo sistema di piazze pubbliche tra loro collegate, si conferma quale luogo di culto, in ragione del suo valore storico testimoniale, genius loci del quartiere;
- Nuova posizione dello studentato ERS in dialogo e continuità con lo studentato esistente per favorire la vitalità degli ambiti pubblici compresi tra essi
- definizione di un «nodo» di centralità in prossimità della stazione della metropolitana di San Leonardo, coinvolgendo anche la chiesa e servizi, inteso come parte integrante di un sistema coerente di spazi pubblici.
- I nuovi percorsi creano relazioni tra i nuovi punti attrattori e i servizi esistenti della città. I percorsi principali sono sviluppati sul filare dei platani, filare delle querce e sul filare delle metasequoie: al loro incrocio si forma una piazza pubblica aperta al parco che si intesta sul piede degli edifici attrezzati con spazi commerciali

STRUTTURA MORFOLOGICO-INSEDIATIVA

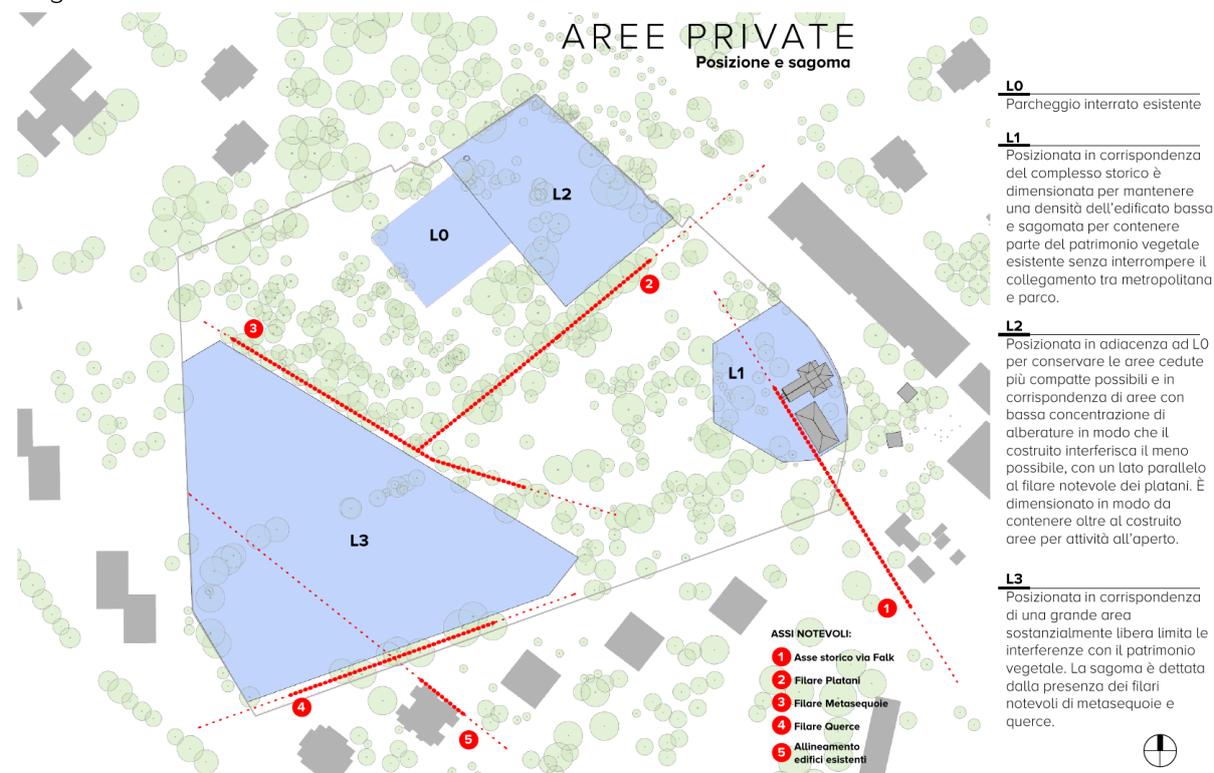
I principi fondativi del quartiere Gallaratese quali la “strada vitale” immaginata da Piero Bottoni - “spina centrale” attorno alla quale avrebbero dovuto attestarsi i servizi, gli edifici commerciali e le residenze - la continuità spaziale e l'accessibilità diffusa che contraddistinguevano il cosiddetto “quartiere aperto”, la relazione tra gli spazi costruiti e gli spazi aperti adibiti a piazze e a parco, sono stati ripresi, rimodulati e sviluppati dal nuovo intervento.

Le giaciture e gli orientamenti del nuovo tessuto urbano si costruiscono a partire da giaciture e assi generati da “emergenze” fisiche e naturali, privilegiando le vedute e gli scorci, registrando e lievemente inflettendo localmente i tracciati che definiscono i tessuti per costruire relazioni visuali con il paesaggio.

Dalla lettura del sistema insediativo del quartiere Gallaratese si mutua l'articolazione in comparti residenziali dove le torri individuano un contrappunto ai corpi in linea che definiscono gli spazi di pertinenza.

L'articolazione volumetrica dei nuovi comparti residenziali prevede la disposizione degli edifici di maggiore altezza lungo il perimetro dell'area di intervento, attestando sul parco corpi in linea di cinque o sei piani che costruiscono allo stesso tempo il “fronte parco” e modulano armonicamente le proporzioni del sistema di corti aperte alla fruizione pubblica – intese come vere e proprie piazze – che si susseguono in sequenza lungo tutto il suo perimetro.

Un sistema di torri di quattordici piani punteggia il perimetro nord ovest dell'area costruendo una chiara relazione con le torri MBM, le “sentinelle” affiancate a due a due, disegnate da Vico Magistretti



Sul versante est, il master plan introduce un sistema morfologico che integra le preesistenze, testimonianza dei valori e della storia del luogo: la Chiesa della Madonnina di proprietà della



Fondazione Casa del Giovane e la storica portineria, lo studentato affacciato su via Borsa e il nuovo studentato, posto a nord dell'importante filare di platani

In continuità con i servizi esistenti (campi sportivi, fermata della metropolitana, casa dello studente) che si susseguono lungo questa "spina" mai completata, il nuovo intervento individua nello studentato ERS un soggetto capace di dialogare con le preesistenze di maggiore valore e rilievo storico testimoniale.

Particolare attenzione è stata riservata alla relazione volumetrica con gli edifici di via Fichera.

RICUCITURE: GENIUS LOCI, LUOGHI E PAESAGGI IDENTITARI

All'interno del disegno urbano generale, il sistema costruito che si snoda ad est, parallelamente a via Borsa, dal limite nord-est dell'area fino all'approdo della metropolitana di San Leonardo, si articola attorno ad una sequenza di spazi pubblici di differente ruolo, carattere e natura, coinvolgendo in un sistema morfologico unitario e in un nuovo quadro di senso le preesistenze di valore storico e testimoniale.

L'obiettivo è rafforzare gli spazi aperti esistenti, interni ed esterni all'area di intervento, e integrarli in un sistema organico di nuovi e riqualificati spazi urbani, a partire dallo spazio anonimo e trascurato antistante l'accesso alla stazione della metropolitana e da quello situato in fregio allo studentato Isaac Newton, confermandoli quale testa di tale sistema e nodo strategico di relazione con il contesto.

Il disegno del parco ha idealmente origine nella piazza della Metropolitana. Questa si configura come una vera e propria piazza urbana, definita geometricamente in prossimità del ridisegnato spazio verde in fregio alla casa dello studente e della seconda piazza urbana disegnata a partire dalla presenza della chiesa esistente.

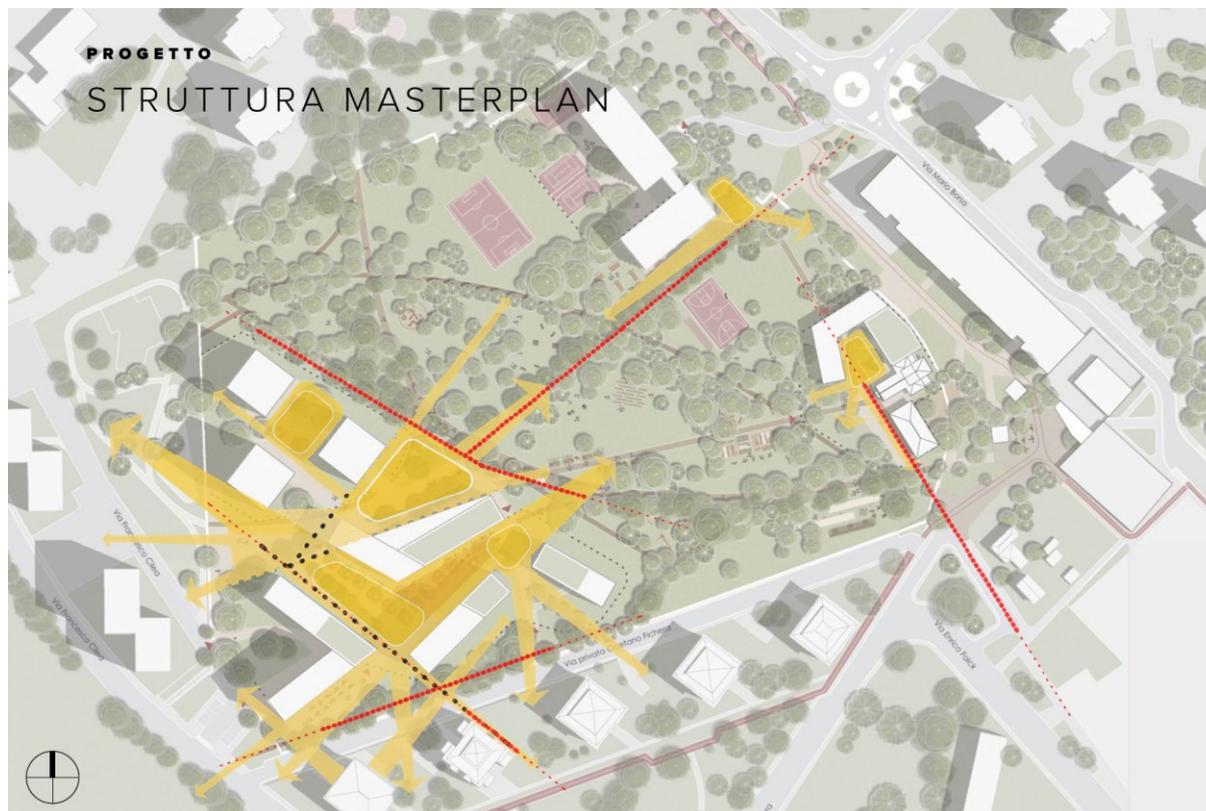
La nuova piazza con esemplari esistenti e di nuovo impianto costruisce infatti attorno alla Chiesa della Madonnina, elemento di continuità e di valorizzazione della storia del luogo, della quale si rafforza il valore simbolico. Integrandola all'interno del nuovo sistema urbano, diventa il fulcro di un luogo della memoria, posta in stretta relazione con il contesto immediato e legata al parco da un canale visuale.

Le particolari dimensioni della Chiesa della Madonnina hanno richiesto un profondo riequilibrio dell'assetto del master plan. Particolare attenzione è stata posta nella modulazione del rapporto di scala tra il complesso dell'antico edificio religioso e i nuovi edifici immediatamente adiacenti, oltre che nella costruzione di un canale visuale che potesse diventare un elemento "strutturale" all'interno del disegno del nuovo parco.

Dalla piazza pubblica si diramano nuovi percorsi e si traggono nuove visuali in relazione alle quali si dispongono gli edifici che concorrono a sostanziare i nuovi luoghi di aggregazione sociale, ovvero le piazze ("corti aperte") dei comparti residenziali.

Da qui, infatti, una sequenza di spazi accompagna il fruitore fino al cuore del parco o fino al proprio ambito di riferimento.

Rispetto al ricco e composito patrimonio arboreo esistente, è considerato a pieno titolo parte delle preesistenze di valore storico-testimoniale e ambientale, gli esemplari da conservare e integrare nel disegno delle nuove piazze - come per il nuovo.



IL PARCO E IL SISTEMA DI «CORTI APERTE»: UNA MATRICE INSEDIATIVA

Come introdotto nel capitolo che illustra la struttura morfologica dell'impianto insediativo del Piano Attuativo per l'area di San Leonardo, il master plan delinea una sequenza di spazi urbani ("corti aperte") caratterizzati da continue aperture verso i tessuti circostanti e verso il parco che danno luogo a nuove relazioni visive e spaziali: un sistema di «piazze» misurate, di proporzioni e scala proprie di un ambiente urbano (prevalentemente) residenziale.

L'alternarsi di corti, varchi e passaggi genera, in maniera quasi naturale, la formazione di un grande parco urbano baricentrico rispetto all'area di intervento, caratterizzato da un bordo poroso e permeabile costituito da un sistema discontinuo di corpi in linea di cinque e sei piani. Questi edifici residenziali danno corpo alla delicata soglia tra il parco e la calibrata sequenza degli ambiti più contenuti e articolati che si vengono a formare tra gli edifici residenziali, saldandoli insieme in un'unica matrice insediativa in cui paesaggio e spazio pubblico urbano sono parte di un disegno unitario.

Il parco è luogo urbano di uso quotidiano e si aggiunge ai brani di paesaggio limitrofi dando forza ad un sistema verde più strutturato.

Grandi radure danno pausa a questo carattere unitario del parco dando la possibilità di luoghi di sosta e di funzioni anche libere, il semplice gioco nel prato all'aria aperta mettendo in risalto l'aspetto naturale del luogo.

All'incontro con il sistema di corti, che affiancano il parco, il sistema degli spazi aperti si articola secondo una sequenza di stanze a cielo aperto. La sequenza di spazi e la vicinanza dei percorsi determina la possibilità vivere questo nuovo spazio urbano ad ogni ora del giorno.



I PERCORSI URBANI: L'ORDITURA DEL PAESAGGIO E LE RELAZIONI TRA LE PARTI

Il parco si sviluppa principalmente lungo la direzione Nord-Est Sud-Ovest, con lo scopo di stabilire una connessione con il verde frammentario circostante. La connessione, che segue questa direzione, diventa la spina dorsale del parco.

Il disegno del parco ha origine nella piazza della Metropolitana, che si configura come una piazza urbana definita geometricamente. Segue un secondo ambito di pertinenza della chiesa e dei nuovi edifici a servizi, che con ampie superfici pavimentate a calcestruzzo determina la transizione verso l'ambiente naturale del parco.

Questa sequenza di spazi, da quello più urbano a quello più naturale, accompagna il fruitore fino al cuore del parco. La proposizione di uno spazio aperto di immediata fruizione è una risposta alla esigenza di vita all'aria aperta e di forte socialità dell'era post-covid.

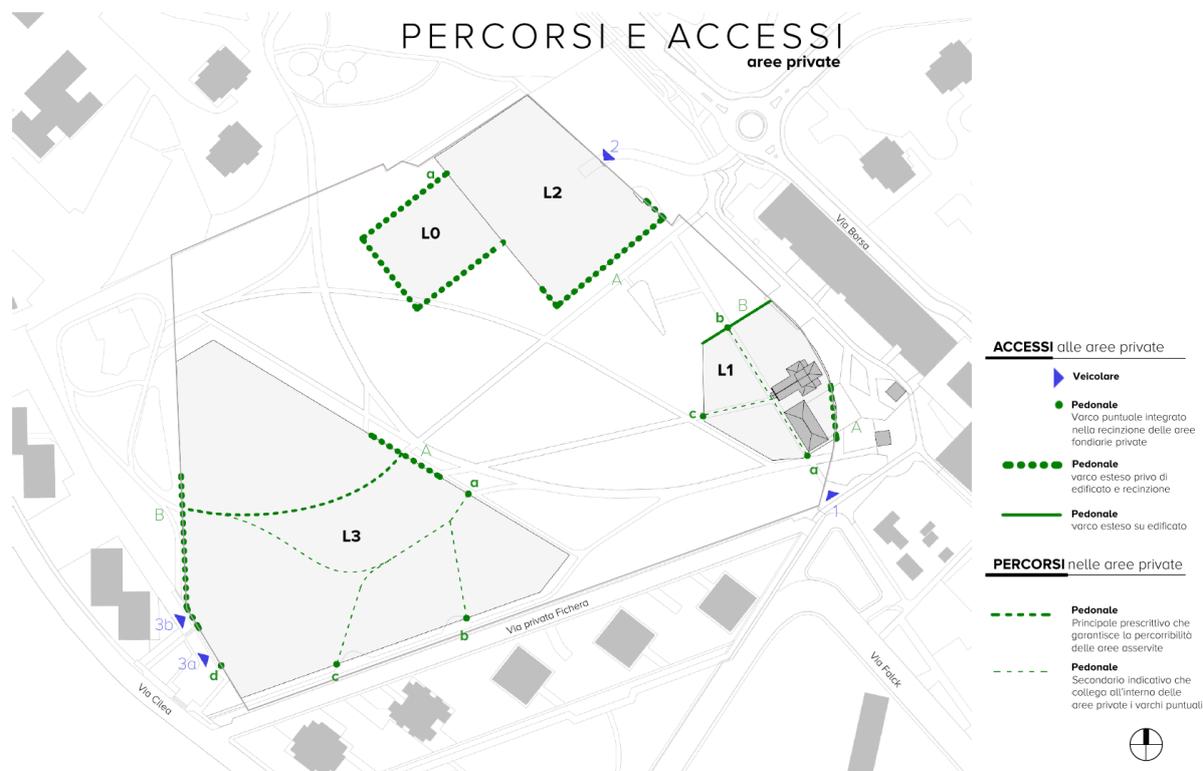
Il progetto è fatto di piccoli gesti poco architettonici e poco definiti per non contrastare il carattere naturale dell'area e per dare continuità al carattere estensivo delle aree verdi nel quartiere.

P A S A N L E O N A R D O - M I L A N O



Questa strategia mira ad aumentare il senso di sicurezza nel parco attraverso uno spontaneo presidio visivo costante.

Il sistema dello spazio pubblico approssimandosi al parco, diventa sempre più naturale: questa evoluzione accompagna il fruitore all'interno del parco e nel percorso attraverso le piazze.



FUNZIONI INSEDIATE E SERVIZI

Il sistema delle “corti aperte” è volto introdurre nuovi punti di interesse, luoghi riconoscibili che possano generare luoghi di relazione, inclusivi e vitali, per l'intero quartiere.

A partire dagli edifici che circondano la Chiesa della Madonna si articola un sistema di edifici residenziali sui versanti est e ovest del nuovo parco in continuità con i tessuti residenziali circostanti.

In adiacenza alla chiesa sarà rilocalizzato un servizio esistente erogato della Fondazione parzialmente contenuto negli edifici esistenti da conservare e in parte in edifici nuovi.

La collocazione dello studentato ERS al limite est dell'area di intervento ha l'obiettivo di promuovere e garantire una frequente e importante percorrenza delle aree pubbliche e del parco da parte dei fruitori della struttura in relazione con lo studentato esistente.

Il nuovo studentato segna infatti l'arrivo al parco da est definendo con la propria configurazione articolata uno spazio pubblico aperto verso il fulcro paesaggistico del nuovo intervento, in grado di porre in relazione il nuovo parco con la città.

Il versante ovest è invece caratterizzato dalla presenza della Edilizia Residenziale Sociale e libera in continuità con le preesistenze del contesto.



L'alternarsi di torri e corpi in linea, in continuità con i principi insediativi che generano il nuovo tessuto urbano a est, costruisce una stretta relazione formale e funzionale con il contesto immediato, ponendo l'accento sul disegno delle "corti aperte" al fine potenziare la relazione con il paesaggio aperto circostante (parco esistente a est e nuovo parco).

ACCESSIBILITA' PEDONALE E VEICOLARE. DOTAZIONE DI PARCHEGGI

Grande attenzione è stata rivolta alla percorribilità esclusivamente pedonale – fatti salvi mezzi di emergenza e manutenzione – all'interno del nuovo insediamento e alla relazione con il sistema della viabilità esistente. Obiettivo strategico alla base della definizione dell'assetto insediativo proposto è infatti limitare quanto più possibile il transito di veicoli e mezzi, confinando sul perimetro esterno dell'area di intervento la distribuzione veicolare e i punti di accesso ai piani interrati che accoglieranno le autorimesse di pertinenza dei comparti residenziali, in ottemperanza agli standard di legge per le diverse funzioni.

Gli accessi carrabili saranno garantiti, per l'Edilizia Residenziale Sociale e per la residenza libera ad ovest, collocando i parcheggi a servizio delle residenze nei piani interrati.

L'esclusione del traffico veicolare all'interno dell'area di intervento rende possibile e amplifica il valore delle connessioni pedonali tra le nuove "piazze urbane", favorendo una relazione diretta tra i differenti ambiti residenziali e il parco e realizzando un'area a elevata pedonalità in cui è inibito l'accesso alle auto.

In ragione dell'impostazione generale appena descritta, anche in continuità con le politiche di mobilità previste dal Comune di Milano, il progetto prevede un sistema di mobilità sostenibile, potenziando forme di mobilità dolce e sharing urbano, volte a incidere positivamente sulle abitudini di mobilità e a diventare un esempio per la città grazie all'introduzione di ampi spazi pedonali e al potenziamento dei collegamenti ciclo-pedonali con la stazione metropolitana di San Leonardo.

LE FUNZIONI INSEDIATE NEL PROGETTO

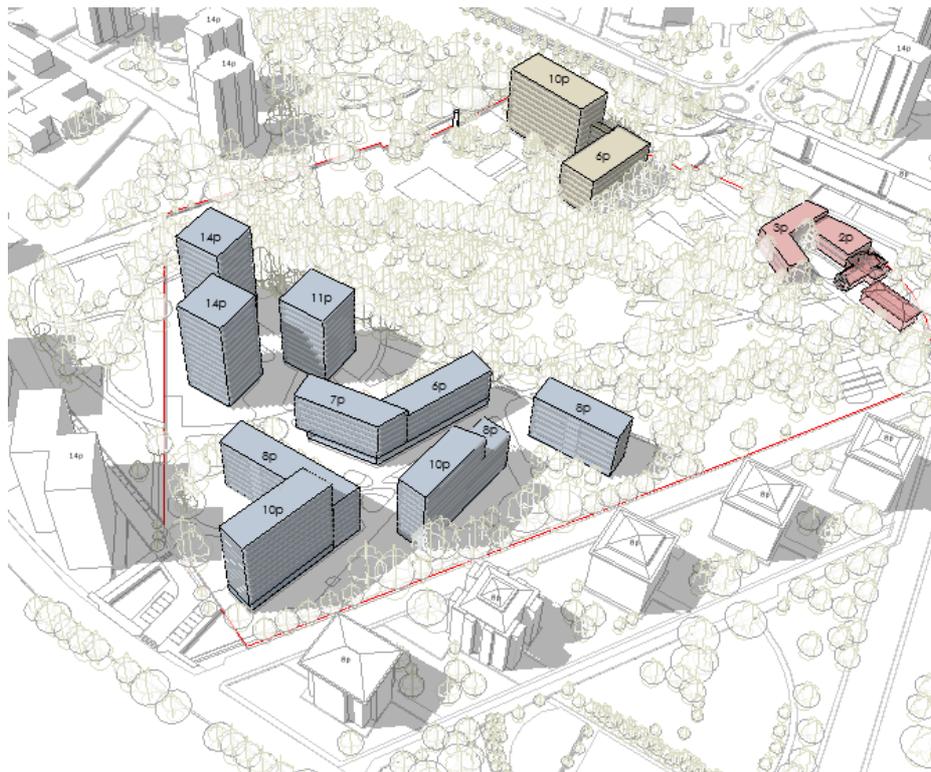
L'intero intervento vede l'insediamento di 41.323 mq di SL distribuiti in residenze ERS e residenza libera.

L' ERS di SL complessiva pari a 19.047 mq sarà distribuita su due differenti comparti, sarà destinata alla residenza, in quota parte alla funzione studentato di cui all'art. 9.2.b del Piano delle Regole del PGT.

La restante porzione di SL pari a 22.276 mq sarà destinata a residenza libera.

LOTTE FONDARIE

LOTTI FONDIARIE



Lotti Fondiarie

Lotto 01 _ Chiesa della Madonnina
 Superficie lotto: 1.458 mq
 Superficie a servizi: 2.600 mq

FUNZIONI
 Funzioni principali della proposta: Mantenimento Chiesa della Madonnina e riallocazione servizi esistenti

ALTEZZE MASSIME EDIFICI:
 hmax 3 piani

Lotto 02
 Superficie lotto: 7.282 mq
 SL prevista: 10.452 mq (ERS)

FUNZIONI
 Funzioni principali della proposta: Studentato
 Funzioni ammesse: Studentato

ALTEZZE MASSIME EDIFICI:
 hmax 10 piani

Lotto 03
 Superficie lotto: 16.318 mq
 SL prevista: 22.276 mq Residenza Libera
 8.595 Residenza ERS

FUNZIONI
 Funzioni principali della proposta: Residenza libera - Residenza ERS
 Funzioni ammesse: Residenza libera - Residenza ERS - Esercizi di vicinato

ALTEZZE MASSIME EDIFICI:
 LOTTO 01.1: hmax 14 piani
 LOTTO 01.2: hmax 14 piani
 LOTTO 01.3: hmax 14 piani

VERIFICA INDICI EDIFICATORI

SAN LEONARDO		mq
Superficie Territoriale		63.645,00
IT unico		0,35
SL derivante da IT unico		22.275,75
IT massimo		1,00
TOTALE SL massima		63.645,00

Riepilogo SL di progetto		mq
Residenza libera		22.275,75
ERS (Studentato)		10.452,00
ERS		8.595,25
TOTALE		41.323,00

Verifica SL massima insediabile

	SL (mq)		%
Funzioni libere	22.275,75		54%
ERS NTA PDR art. 9.4 (MIN 40% SL)	19.047,25		46%
edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, coabitazioni con servizi condivisi, edilizia convenzionata con patto di futura vendita	8.595,25	max 50%	45%
edilizia in locazione a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato, residenze convenzionate per studenti universitari, ritenendo per tale fattispecie essenziale la previsione di servizi condivisi	10.452,00	min 50%	55%
Totale funzioni libere	22.275,75 mq		
Totale ERS	19.047,25 mq		
di cui in vendita	8.595,25 mq		
di cui in locazione	10.452,00 mq		
TOTALE SL	41.323,00 mq		100%

REGIME DELLE AREE



- Perimetro proposto dell'Attivita' Piano Attivita'
- Area di concentrazione fondiaria/Lotti privati
- Perimetro indicativo aree asservite all'uso pubblico
- Perimetro indicativo aree asservite all'uso pubblico
- Superfici esterne strade e parcheggi
- Superfici esterne lotto - verde e piazze

Superficie Territoriale **63.645 m²**

Superfici fondiarie private	23.362 m ²
Urbanizzazioni secondarie in asservimento - parco piazze attrezzature esistenti	6.673 m ²
Urbanizzazioni secondarie in cessione - parco percorsi piazze	33.610 m ²
Totale	63.645 m²

di cui per urbanizzazione secondaria in cessione/asservimento 40.283 m²

Standard dovuti (50% SI) 31.823 m²

Verifica standard

40.283 m² (reperiti) > 31.823 m² (dovuti)

Aree esterne oggetto di riqualificazione

Superfici esterne lotto - strade e parcheggi	2.507 m ²
Superfici esterne lotto - verde e piazze	17.913 m ²
Urbanizzazioni secondarie in asservimento - parco piazze attrezzature esistenti	6.673 m ²
Totale	27.092 m²