



COMUNE DI
**SAN DONATO
MILANESE**

AREA
**GESTIONE TERRITORIO, URBANISTICA
AMBIENTE E OPERE PUBBLICHE**



Comune di San Donato Milanese

Area Gestione Territorio Urbanistica Ambiente ed Opere Pubbliche

Servizio Sportello Unico Edilizia

Proposta di Variante Urbanistica puntuale di carattere normativo NTA del Piano delle Regole del PGT con riferimento agli artt. 16 e 42

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

(art.13.L.r. n.12/05 e s.m.i.)

Responsabile del Procedimento:

Ing. Domenico Martini



Governo Del Territorio. Riscontro criticità operative nell'attività istruttoria ordinaria di applicazione NTA del Piano delle Regole del PGT, con riferimento agli artt. 16 e 42. Proposta di variante normativa puntuale.

Durante l'ordinaria attività di competenza dei servizi coinvolti nell'istruttoria tecnica delle istanze edilizie ed urbanistiche sono state riscontrate delle criticità operative relative all'applicazione specifica e limitata agli artt. n.16 e n.42 NTA del Piano delle Regole del PGT.

In particolare, con riferimento agli articoli sopra richiamati, le situazioni di criticità che potrebbe essere utile risolvere attraverso specifica, limitata e semplificata variante urbanistica di carattere normativo risultano di seguito esplicitati nel dettaglio.

La Variante, avviata nel suo procedimento tecnico amministrativo con deliberazione G.C.89 del 27.06.2023, risponde ad esigenze specifiche conseguenti a criticità operative di carattere puntuale e specifiche, limitate agli articoli sopra richiamati, riscontrate nella loro reale applicazione nell'ambito dell'istruttoria di istanze edilizio-urbanistiche, che risultano conseguenti alle articolazioni e disposizioni della normativa.

Così come riportato nella stessa deliberazione, tali criticità vengono sinteticamente riassunte come segue:

- gli obblighi in termini di edilizia residenziale sociale previsti dall'art.16, finalizzati a tutelare fasce sociali "deboli" economicamente, anche sulla scorta di esperienze già maturate (ad esempio nell'ambito AT01), nella realtà dei fatti, se relativi ad interventi edilizi di qualità, rischia di inserire i soggetti beneficiari in contesti condominiali particolari caratterizzati da costi di gestione ordinari elevati, con evidenti ricadute negative sugli stessi chiamati a sostenere delle spese condominiali "importanti" prive di alcuna compensazione. Tale condizione si presenterebbe quindi come una "oggettiva contraddizione" alle finalità ed obiettivi della stessa normativa di PGT;
- le modalità operative alternative tra loro previste dall'art.42 per la realizzazione di interventi relativi agli Ambiti di Ricomposizione, connotate da differenti procedimenti tecnico-amministrativi caratterizzati da diverse tempistiche, soggetti competenti, documentazione tecnica, atti amministrativi, momenti partecipativi, possono rappresentare, per la discrezionalità che ne consegue, elementi di criticità nella gestione degli stessi, con possibili ed inutili aggravii dei relativi procedimenti, in dispregio dei principi della L.n.241/90;

Le caratteristiche, entità e specificità che caratterizzano la Variante, limitata a modifiche puntuali di soli n.2 articoli senza alcuna ricaduta in termini di indici urbanistico-edilizi ovvero di destinazioni, obiettivi e finalità di sviluppo territoriale dei documenti del PGT, escludono elementi e/o aspetti di carattere ambientale che richiedono attenzione finalizzata alla tutela e sostenibilità degli interventi. In particolare nel merito è stata condotta la verifica di assoggettabilità alla VAS che si è conclusa, secondo le modalità e procedimenti previste, con la determinazione di non assoggettabilità così come approvato con determinazione dirigenziale n.561/2023 agli atti.

Nel merito delle criticità, si evidenzia quanto segue con specifica suddivisione delle argomentazioni di supporto rispetto ai due articoli oggetto di variante.

ART.16 "EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE"

La normativa attualmente vigente prevista del PGT, con particolare riferimento alle NTA (Piano delle Regole) relativamente all'edilizia residenziale sociale, all'art.16 "impone" in alcuni ambiti di trasformazione e di ricomposizione l'inserimento di una quota parte di edilizia residenziale sociale quando si realizza un intervento edilizio che prevede l'edificazione di immobili con destinazione residenziale.

L'edilizia residenziale sociale prevista dalle NTA all'art.16 ed imposta nel caso di nuove realizzazioni negli



ambiti di cui sopra, con riferimento alla **L.R. n.16/2016** si differenzia nelle seguenti tipologie:

- a. edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, edilizia convenzionata con patto di futura vendita;
- b. edilizia in locazione a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato;
- c. edilizia per fabbisogni residenziali speciali e/o temporanei, ad esempio, residenze convenzionate per studenti universitari, coabitazioni con servizi condivisi, residenze collettive, residenzialità temporanee.

Lo stesso art.16 ne impone le seguenti quantità secondo quanto previsto di ptt. 3 e 4 dell'art.16:

3. Nell'Ambito di Trasformazione AT.01 è obbligatoria nella funzione residenziale la realizzazione di una quota di Edilizia residenziale sociale pari ad almeno il 40% della SL di cui al comma 2.
4. Negli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e in caso di mutamento di destinazione d'uso nei Permessi di Costruire Convenzionato del tessuto urbano consolidato verso funzioni residenziali, è obbligatoria la previsione di una quota non inferiore al 20% della SL insediabile, ai sensi dell'articolo 42 comma 13 delle presenti NTA, per edilizia residenziale sociale, di cui al comma 2 lettera b, in ogni caso deve essere garantita una quota minima pari a un'unità immobiliare non inferiore a 50 mq di SL.
5. Negli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e in caso di mutamento di destinazione nel tessuto urbano consolidato d'uso verso funzioni residenziali, in alternativa, è possibile la realizzazione di tale quota di edilizia residenziale sociale secondo le fattispecie del comma 2, lettera a., a fronte della monetizzazione proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore, come definito da successiva delibera di Giunta Comunale. I proventi relativi alla monetizzazione dovranno essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti.

La finalità principale dell'Amministrazione nell'azione di *governance* del territorio e del suo sviluppo, attuato con lo strumento del PGT, risulta evidentemente quella di tutelare le fasce sociali più deboli, incentivare l'inclusività sociale rispondendo alle esigenze abitative, di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo, di interesse generale per aumentare l'offerta di servizi abitativi sociali (SAS) a prezzi e/o a canoni inferiori al mercato.

La Legge Regionale n.16/2016 "Disciplina regionale dei servizi abitativi" disciplina infatti il sistema regionale dei servizi abitativi al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario e di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari, nonché di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio.

Il sistema regionale dei servizi abitativi è un sistema unitario di offerta abitativa costituito dall'insieme degli alloggi sociali diretti a soddisfare le finalità di cui al c.1. Esso assolve a una funzione di interesse generale e di salvaguardia della coesione sociale ed è ispirato da principi di sostenibilità, trasparenza, efficienza, efficacia ed economicità della gestione.

Il sistema regionale dei servizi abitativi si articola in:

- a) servizi abitativi pubblici;
- b) servizi abitativi sociali;
- c) azioni per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione.

Per far fronte al crescente bisogno abitativo nelle sue varie forme e mettere in campo strategia e programmi per garantire a tutti i cittadini il diritto ad abitare in una casa dignitosa e adeguata alle loro esigenze, nell'ambito della struttura organizzativa dell'Ente, il Comune di San Donato Milanese ha costituito il Servizio denominato "Agenzia per la Casa" che opera nell'ambito e secondo il Documento Programmatico approvato con G.C. n.268/2013.

Le azioni per sostenere l'accesso ed il mantenimento dell'abitazione riguardano il mercato abitativo privato e i servizi abitativi sociali e comprendono, oltre alle forme di aiuto ai nuclei familiari in condizioni di morosità incolpevole, le azioni volte a favorire la proprietà dell'alloggio nel comune in cui il richiedente ha la residenza anagrafica.

Proprio questo ultimo aspetto, a seguito di criticità riscontrate nelle preliminari attività istruttorie nell'ordinario svolgimento delle azioni lavorative da parte dei servizi tecnici competenti, risulta meritevole di attenzione.



Tali finalità, seppur di elevato e considerevole valore di principio, potrebbero incontrare criticità operative nella fase attuativa conseguenti ad eventuali interventi edilizi caratterizzati da elevati standard qualitativi prestazionali e di servizio (aree comuni estese, spazi di utilizzo comune attrezzati, giardini condominiali di qualità, domotica ecc...) che, non previsti per l'edilizia residenziale sociale, richiedono e prevedono elevati costi per la loro gestione ordinaria.

Conseguentemente si potrebbe riscontrare che l'applicazione del principio finalizzato a tutelare fasce sociali "deboli" economicamente inserisca, nella realtà dei fatti, i soggetti beneficiari in contesti condominiali particolari aventi comunque dei costi di gestione ordinari elevati, con evidenti ricadute negative sugli stessi chiamati a sostenere delle spese condominiali "importanti" prive di alcuna compensazione.

Tale condizione si presenterebbe quindi come una "oggettiva contraddizione" alle finalità ed obiettivi della stessa normativa di PGT.

Potrebbe essere quindi opportuno valutare una variante normativa, specifica e limitata all'art.16, in grado di garantire possibile soluzione efficiente ed efficace della criticità riscontrata, da ricercare comunque nell'ambito e rispetto del principio e delle finalità sopra richiamate con valorizzazione magari più generale estesa all'intero territorio.

Si riporta di seguito lo stralcio dell'art.16 delle N.T.A. del Piano delle Regole possibile oggetto della variante urbanistica di carattere normativo.

16. Edilizia residenziale sociale

1. *Si definiscono interventi di Edilizia Residenziale Sociale, di cui all'articolo 1 comma 4 della LR16/2016, quegli interventi che assolvono a esigenze abitative, di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo, di interesse generale per aumentare l'offerta di servizi abitativi sociali (SAS) a prezzi e/o a canoni inferiori al mercato, risultanti da appositi atti normativi di carattere programmatico o specifico.*
2. *Gli interventi di cui al comma 1 sono suddivisi in tre fattispecie, ai sensi della LR 16/2016 e s.m.i.:*
 - a) *edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, edilizia convenzionata con patto di futura vendita;*
 - b) *edilizia in locazione a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato;*
 - c) *edilizia per fabbisogni residenziali speciali e/o temporanei, ad esempio, residenze convenzionate per studenti universitari, coabitazioni con servizi condivisi, residenze collettive, residenzialità temporanee.*
3. *Nell'Ambito di Trasformazione AT.01 è obbligatoria nella funzione residenziale la realizzazione di una quota di Edilizia residenziale sociale pari ad almeno il 40% della SL di cui al comma 2.*
4. *Negli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e in caso di mutamento di destinazione d'uso nei Permessi di Costruire Convenzionato del tessuto urbano consolidato verso funzioni residenziali, è obbligatoria la previsione di una quota non inferiore al 20% della SL insediabile, ai sensi dell'articolo 42 comma 13 delle presenti NTA, per edilizia residenziale sociale, di cui al comma 2 lettera b, in ogni caso deve essere garantita una quota minima pari a un'unità immobiliare non inferiore a 50 mq di SL.*
5. *Negli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e in caso di mutamento di destinazione nel tessuto urbano consolidato d'uso verso funzioni residenziali, in alternativa, è possibile la realizzazione di tale quota di edilizia residenziale sociale secondo le fattispecie del comma 2, lettera a., a fronte della monetizzazione proporzionata al maggior ricavo conseguito*



dal soggetto attuatore, come definito da successiva delibera di Giunta Comunale. I proventi relativi alla monetizzazione dovranno essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti.

- 6. Negli Ambiti di Rigenerazione Urbana ARU "B", ad esclusione dell'ARU "A" e n. "01", è ammessa la possibilità di insediare esclusivamente l'edilizia residenziale sociale di cui alla lettera c) del comma 2. Per l'ARU "02" si rimanda all'apposita scheda degli indirizzi normativi per l'insediamento di edilizia residenziale sociale.*
- 7. La realizzazione di alloggi per edilizia residenziale sociale in locazione, di cui al comma 2, lettera b e c), non determina fabbisogno di servizi come definito all'articolo 18 comma 2 delle NTA del PdS.*
- 8. I proventi degli oneri di urbanizzazione degli interventi relativi alla realizzazione di funzioni urbane possono essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti anche attraverso interventi a scomputo oneri.*

Relativamente alla Variante proposta la stessa prevede l'introduzione di limitate e puntuali modifiche nell'articolo, conseguenti alle seguenti valutazioni e considerazioni.

Modificare la normativa introducendo la facoltà, nel rispetto generale del principio di inclusività e tutela delle fasce sociali più deboli economicamente, di poter eventualmente "trasferire" la quantità di "edilizia residenziale sociale" prevista quale obbligo nella quota del 20% della SL edificabile, in un'altra area omogenea nella destinazione residenziale del territorio con il vincolo di un aumento quantitativo pari ad almeno il 10%.

Tale facoltà, da sottoporre comunque a preventiva approvazione/condivisione da parte dell'Amministrazione Comunale su richiesta motivata del soggetto proponente, sarebbe in grado di mantenere e garantire il principio dell'inclusività con una visione estesa ad un ambito più generale del territorio comunale, in luogo del singolo sito (ambito di Ricomposizione) originariamente previsto dal PGT, e di "incrementare" contestualmente la quantità complessiva di "Servizi Abitativi Sociali" (SAS).

La questione è da inquadrarsi, dal punto squisitamente tecnico, pertanto nella individuazione di alcuni ambiti di maggior pregio dove vi è la possibilità di insediare la sola residenza cosiddetta "privata", allocando altrove, in aree compatibili con la residenza, le quote destinate a residenze sociali previste dal PGT. Con tale possibilità prevista dalla presente proposta di variante di PGT si ottengono benefici per la Comunità in quanto il territorio Comunale nel suo complesso viene dotato di maggiori superfici da destinare alle residenze sociali rispetto all'attuale versione normativa del PGT.

Inoltre si ritiene opportuno, in conformità e continuità di indirizzo ed obiettivo con la Legge Regionale relativa alla Rigenerazione Urbana, garantire che l'eventuale utilizzo della facoltà in oggetto da parte del soggetto attuatore, per il quale, nell'ambito delle valorizzazioni immobiliari di commercializzazione, costituisce elemento favorevole e positivo, comporti una ricaduta nel territorio anche in grado di tutelare/migliorare la qualità urbana dell'abitare da concretizzarsi attraverso una adeguata garanzia delle caratteristiche edilizie richieste per l'intervento di "trasferimento".

Infine, proprio per consentire una completa ed agevole applicabilità della normativa comunale finalizzata a garantire risposte efficaci ed efficienti al tema del diritto ad abitare soprattutto riguardo alle fasce della popolazione più deboli economicamente, nell'ambito degli obiettivi e finalità dell'Agenzia per la Casa riportati nel Documento Programmatico di costituzione approvato con G.C. n.268/2013, risulta opportuno introdurre disposizioni operative in merito alla tipologia edilizie di cui al c.2 lett.b).

La proposta di modifica si concretizza pertanto nell'inserimento del seguente comma:

"4-bis.

Per gli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 è consentita la possibilità di trasferire in altri ambiti del territorio la quota di SL per edilizia residenziale



sociale di cui al precedente comma 4; tale trasferimento non riduce la SL prevista nella tabella di cui al comma 13 dell'art. 42, la quale può essere realizzata nello stesso Ambito di Ricomposizione e destinata ad usi prevalentemente residenziali privati. La possibilità di trasferimento della quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui al comma 4 è subordinato, previa approvazione dell'Amministrazione con deliberazione di Giunta Comunale, alle seguenti condizioni:

- a) che la quota minima prevista del 20 %, di cui al comma 4, sia elevata al 30% e comunque sia garantito un surplus del 10% in caso la quota proposta sia maggiore del 20%;*
- b) che la quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui al precedente punto, sia allocata negli Ambiti prevalentemente residenziali [TUC- A] e/o negli ambiti disciplinati da "Pianificazione Attuativa vigente" di cui all'art. 58 delle presenti norme;*
- c) tale trasferimento può avvenire esclusivamente rispettando il principio di invarianza dell'indice applicato e vigente al sedime/lotto/immobile ove sarà localizzata la quota di cui alla lettera a.;*
- d) al fine di garantire adeguata qualità urbana dell'abitare, inoltre, il trasferimento potrà avvenire esclusivamente in immobile di nuova edificazione ovvero, se in un immobile esistente, dovrà rappresentare un intervento volto nel suo complesso alla riqualificazione dello stesso fabbricato, con prescrizione che le singole U.I. oggetto del trasferimento risultino ristrutturate al nuovo;*
- e) la quota di edilizia residenziale sociale trasferita non determina, all'interno dell'ambito di trasferimento TUC-A e/o negli ambiti disciplinati da Pianificazione Attuativa vigente, eventuali conguagli di oneri di urbanizzazione già versati e di dotazione di attrezzature per servizi di interesse pubblico e generale già assolti.*

"4-ter.

I patti convenzionali afferenti all'edilizia residenziale sociale di cui al c.2 lettera b, da stipularsi tra il Comune ed il Soggetto Attuatore, dovranno rispettare i seguenti obblighi minimi:

- una durata del vincolo di locazione non inferiore a 20 anni, dalla messa a disposizione all'affitto per ogni singolo alloggio;*
- che al termine della durata della locazione di cui al punto precedente, venga garantita la facoltà di prelazione a favore del Comune per l'acquisto di tali alloggi a prezzo convenzionato, comunque inferiore al prezzo di mercato;*
- nel caso in cui il Comune non eserciti la facoltà di prelazione, lo stesso potrà essere alienato ad un prezzo convenzionato comunque inferiore al prezzo di mercato;*

Altro articolo che genera criticità operative nell'ordinaria attività istruttoria è il seguente.

ART.42 "AMBITI DI RICOMPOSIZIONE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO"

Con riferimento all'art.42 delle NTA del Piano delle Regole, relativamente agli Ambiti di Ricomposizione, è previsto l'assoggettamento di queste aree a



- Piano Attuativo o
- Permesso di Costruire Convenzionato;

Mentre il Piano Attuativo risulta modalità consolidata per lo sviluppo di aree urbanistiche, la seconda fattispecie è prevista dall'art. 28 bis del DPR 380/2001, articolo che è stato introdotto nel Testo Unico dal cosiddetto decreto "Sblocca Italia" (D. L. n. 133/2014, convertito in L. n. 164/2014), al fine di dare una cornice omogenea all'istituto del permesso di costruire convenzionato, che era già previsto da alcune legislazioni regionali, compreso quello di Regione Lombardia.

Infatti la Legge Regionale 12/2005 prevede all'art. 33 che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono assoggettati a diverse seguenti discipline, tra cui *"...permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, nei casi previsti all'articolo 14, comma 1 bis, e all'articolo 73 bis, comma 2, nonché in quelli stabiliti dal PGT, previa approvazione della convenzione da parte della Giunta comunale..."*.

Tale particolare fattispecie costituisce un'alternativa agli strumenti urbanistici attuativi, ed ha il pregio di presentare un procedimento semplificato riconducibile all'interno della più ampia categoria degli accordi pubblico-privati sostitutivi del provvedimento di cui all'art. 11, L. n. 241/1990.

Nell'ambito delle NTA del Piano delle Regole vigente, risultano quindi previste n.2 modalità alternative di procedere (PdC convenzionato o Piano Attuativo) per interventi di trasformazione in alcuni ambiti definiti dal PGT.

Le modalità differenti di cui sopra si sviluppano attraverso procedimenti tecnico-amministrativi caratterizzati da diverse tempistiche, soggetti competenti e modalità che possono rappresentare in alcuni casi criticità ed inutili aggravii dello stesso procedimento, ai sensi dei principi della L.n.241/90 in termini dell'Azione Amministrativa.

Sommariamente, mentre in un caso si prevede in capo alla Giunta Comunale la delibera di adozione e quella di approvazione del Piano Attuativo, decorsi i termini (15+15) per la pubblicazione e presentazione delle eventuali osservazioni; nel secondo il dirigente rilascia il Permesso di Costruire a seguito dell'avvenuta approvazione da parte della Giunta della convenzione urbanistica connessa.

Risulta quindi oggettivo ed evidente come le due modalità, previste dalla normativa comunale alternative tra loro, generano criticità operative nella gestione dei processi conseguenti differenti per tempistiche, momenti partecipativi, documentazione tecnica ed atti amministrativi.

Al fine di garantire quindi una migliore efficienza ed efficacia complessiva del processo, una semplificazione operativa del procedimento ed agevolare l'ordinaria attività d'istruttoria dei servizi coinvolti a beneficio anche della riduzione dei tempi a vantaggio dell'utente finale, risulta opportuna anche in questo caso una variante urbanistica di carattere normativo specifica, puntuale e limitata all'art.42.

Variante urbanistica di carattere normativo in grado di garantire possibile soluzione efficiente ed efficace della criticità riscontrata, da ricercare comunque nell'ambito e rispetto del principio e delle finalità sopra richiamate con salvaguardia dei principi di pertinenza ed attinenza alle casistiche e tipologie.

Si riporta di seguito lo stralcio dell'art.46 delle N.T.A. del Piano delle Regole possibile oggetto della variante urbanistica di carattere normativo.

42 Ambiti di Ricomposizione soggette a Piano attuativo o Permesso di costruireconvenzionato

1. *Sono le aree destinate a funzioni prevalentemente residenziali o produttive la cui edificazione ècondizionata o necessitata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primarie o secondarie, o per le quali sono previsti interventi o utilizzi specifici e*



particolari.

2. *Gli ambiti di Ricomposizione (AR) soggetti a piano attuativo (PA) o permesso di costruire convenzionato (PdCC) sono individuati negli elaborati cartografici di classificazione, in scala 1:2000.*
3. *Per tali aree vengono fornite nel testo di cui ai successivi commi disposizioni particolari relative alle capacità edificatorie, alle opere o alle aree da cedersi, agli usi ammessi e altre condizioni puntuali, laddove necessarie e previste. La cessione delle aree o la realizzazione delle opere indicate, unitamente al rispetto delle condizioni indicate, è presupposto necessario per l'edificazione.*
4. *Il permesso di costruire convenzionato (PdCC) è sempre ammissibile in alternativa al piano attuativo.*
5. *I PdCC che interessano proprietà diverse possono essere attuati singolarmente da ogni proprietario a condizione che l'istanza sia corredata da un planivolumetrico esteso all'intero PdCC nel quale si dimostri la fattibilità dell'intervento complessivo anche mediante il reperimento della dotazione di servizi secondo le modalità disciplinate dal Piano dei Servizi prima del rilascio del PdCC. Il Comune provvederà ad informare gli altri proprietari invitandoli a presentare le proprie considerazioni entro 30 giorni riservandosi di valutarle nell'ambito del rilascio del PdCC.*

Destinazione d'uso

6. *Per gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato individuati a PdCC le **destinazioni** funzionali, di cui all'articolo 14 delle presenti NTA, **sono ammesse** quelle corrispondenti alla classificazione dei tessuti urbani individuate negli elaborati cartografici del PR, fatto salve le specifiche riportate nelle prescrizioni progettuali per i diversi ambiti.*
7. *Per le aree ricomprese negli ambiti di regolamentazione del commercio indicate nella cartografia del PR si applicano le disposizioni di cui al titolo V, capo II.*

Indici e parametri urbanistici

8. *Indice territoriale **IT** = < 0,5 mq/mq per i lotti liberi.*
9. *Indice territoriale **IT** = < 0,65 mq/mq per i lotti costruiti.*
10. *Indice di permeabilità fondiaria **IPF** = >30% TUC - A*
11. *Indice di permeabilità fondiaria **IPF** = >20% TUC - AE*
12. *Altezza massima (**H**) non deve superare i limiti stabiliti dalle "mappe di vincolo" relative agli Ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa definite da ENAC con dispositivo dirigenziale n.005/OP/MV del 15.09.2011, di cui all'art. 25 delle presenti NTA; Eventuali deroghe alle altezze massime degli edifici potranno essere consentite in sede di rilascio dei titoli edilizi attuativi previa specifica deliberazione consiliare che individui l'interesse generale alla concessione della deroga e previo parere favorevole dell'ENAC/ENAV competenti per l'individuazione e la valutazione dei rischi per i quali si richiede la deroga, valutando le "condizioni di rischio al contorno" e le altezze massime degli edifici esistenti circostanti l'immobile per il quale viene chiesta la deroga esclusivamente in altezza.*
13. *Per tali ambiti vengono forniti nella tabella, negli elaborati cartografici del PdR, nei testi di cui ai successivi commi disposizioni particolari relative alle capacità edificatorie, alle opere o alle aree da cedersi, agli usi ammessi e altre condizioni puntuali, laddove*



necessarie e previste. La cessione delle aree minima come localizzate in cartografia, relativa alla dotazione complessiva dovuta calcolata rispetto a quanto definito all'articolo 18 delle NTA del PdS comma 6, o la realizzazione delle opere indicate, unitamente al rispetto delle condizioni indicate, è presupposto necessario per l'edificazione

Sigla	denominazione	ST/SF mq	SL	Cessione	destinazioni d'uso			norme
			Massim a mq	Minima mq	ammesse	Fino a MSV01	Fino a MSV02	Norme integrativ e
AR01	Via Olona	3.850	1.925	1.900	usi prev. residenzial i			art.39
AR02	Poasco, Via Unica per Poasco	3.200	1.600*	700	usi prev. residenzial i			art.39
AR03	Via Correggio	6.300	4.095	1.860	usi prev. residenziali			art.39
AR04	Via XXV Aprile	6.200	4.030	1.500	usi prev. attività economiche		X	art. 40
AR05	via XXV Aprile	16.450	10.690	3.500	usi prev. attività economiche		X	art. 40

* + Volumetria degli edifici esistenti

- 13a. Nei soli Ambiti di Ricomposizione a destinazione prevalentemente residenziale è consentita, al di sotto delle aree previste in cessione minima per verde di uso pubblico, la realizzazione di spazi di parcheggio auto privati, completamente interrati, per una superficie massima pari al 10% dell'area in cessione; tali spazi potranno essere realizzati a condizione che siano posizionati almeno per un lato in adiacenza all'area privata e che la loro copertura sia realizzata in continuità con quella dell'area verde in cessione e a tetto verde (di cui all'articolo 2 comma 5 del regolamento di cui al DPR 59/2009); i corselli e rampe di accesso a tali posti auto non potranno essere realizzati al di sotto dell'area di cessione.¹
14. In fase di pianificazione attuativa, fatte salve le quantità di Cessioni minime definite nella tabella al precedente comma e le prescrizioni puntuali, la geometria dell'area potrà essere definita e perfezionata.

¹ Integrazione a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio comunale dell'Emendamento alla Variante di PGT prot. n. 39749 del 25/10/2021

15. La dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è stata definita all'articolo 18 comma 6 delle NTA del Piano dei Servizi al quale si rinvia.

Prescrizioni puntuali per le aree speciali soggette a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

AR n. 01- via Olona

16. L'intervento è subordinato: 1) alla realizzazione di un giardino di quartiere, in cessione, che dovrà occupare l'ambito in maniera tale da realizzare una superficie verde continua tra via Olona e via Ticino; 2) all'interno del giardino di quartiere si dovrà realizzare un percorso ciclopeditone, anche in terra battuta, di collegamento tra via Olona e via Ticino; 3) realizzazione di opportuna schermatura alberata lungo via Olona. L'edificazione potrà avvenire a confine con le aree pubbliche.



AR n. 02- Poasco

17. *L'intervento è subordinato: 1) attenzione all'inserimento paesaggistico del progetto con particolare attenzione alle tipologie insediativa storica esistente sia lungo la via Unica per Poasco chedelle strutture agricole storiche; 2) realizzazione di spazi per la sosta alberati pubblici o diuso pubblico lungo il vicolo esistente (profondità minima 5m); 3) la cessione dell'area, individuata nella cartografia del Piano delle Regole, per realizzare una connessione con via Don Milani.*

AR n. 03- via Correggio

18. *L'intervento è subordinato: 1) alla realizzazione al piano terra di esercizi di vicinato; 2) alla realizzazione una fascia verde con spazi per la sosta in cessione, come individuato negli elaborati cartografici del PdR in scala 1:2.000; 3) l'area in cessione dovrà garantire una continuità di spazi fra le aree a verdi pubbliche esistenti su viale Battisti e via Correggio con opere di mitigazionepaesistico – ambientale della cabina elettrica esistente; 4) dovrà essere posta particolare curaper l'inserimento paesaggistico dell'intervento con riferimento all'individuazione di opportune fasce di protezione ambientale per l'edilizia residenziale lungo i lati confinanti con le attività ricettive esistenti.*

AR n. 04- via XXV Aprile

19. *L'intervento è subordinato: 1) alla cessione e realizzazione una fascia verde, come individuato negli elaborati cartografici del PR; 2) alla realizzazione di un percorso ciclopedonale di all'interno della fascia ceduta o sua monetizzazione.*

AR n. 05- via XXV Aprile

20. *L'intervento è subordinato: 1) alla cessione e realizzazione una fascia verde, come individuato negli elaborati cartografici del PR; 2) alla realizzazione di un percorso ciclopedonale di all'interno della fascia ceduta o sua monetizzazione.*

Perequazione

21. *L'indice fondiario di cui sopra può essere ulteriormente incrementato complessivamente attraverso il trasferimento dei diritti edificatori, ai sensi degli articoli 21 delle NTA del PdS e 10degli Indirizzi normativi del DdP, fino ad un massimo del 15% di SL.*

22. *Per gli ambiti riguardanti lotti costruiti, in alternativa alla perequazione compensativa, si potràutilizzare le forme di incentivazione ai sensi degli articoli 34 o 35 delle presenti NTA fino ad unmassimo del 15%di SL.*

Relativamente alla Variante proposta la stessa prevede l'introduzione di modifica puntuale e limitata al c.4 dell'articolo, conseguente alle seguenti valutazioni e considerazioni.

Mantenendo inalterato comunque il principio di una migliore efficienza ed efficacia complessiva del processo, una semplificazione operativa del procedimento ed agevolare l'ordinaria attività d'istruttoria dei servizi coinvolti a beneficio anche della riduzione dei tempi a vantaggio dell'utente finale, risulta quindi opportuna una oggettiva, chiara e lineare individuazione dei singoli campi di applicazione delle diverse modalità previste con salvaguardia dei principi di pertinenza ed attinenza alle casistiche e tipologie.

Casistiche e tipologie da individuare con la finalità di salvaguardare e garantire prioritariamente le competenze attribuite dalle normative vigenti in termini di governo del territorio (scelte urbanistiche di sviluppo) ai vari soggetti coinvolti, quali il Consiglio Comunale; la Giunta Comunale; il Dirigente Servizi Tecnici e del Territorio.

In fase di stesura del PGT il Consiglio Comunale negli Ambiti di Ricomposizione ha individuato nel disegno planimetrico delle tavole del Piano dei Servizi le superfici minime da cedere, definendone i valori come



riportati nella tabella di cui al comma 13. Nella stessa tabella vengono quantificate anche le superfici totali da cedere, corrispondenti all'applicazione degli indici ammessi ed alle verifiche di cui all'art.18 delle NTA del PDS. Di tali superfici totali risulta possibile l'eventuale monetizzazione con salvaguardia inderogabile delle quantità minime da cedere di cui sopra.

Da quanto sopra descritto risulta oggettiva l'indicazione di competenza espressa dal Consiglio Comunale che individua la quantità minima da cedere e ne localizza in modo preciso la posizione all'interno nell'Ambito di Ricomposizione.

Risulta altresì oggettiva la conseguente libertà "compositiva" per la restante quantità delle superfici totali da cedere, che viene demandata alla fase attuativa in relazione alle scelte architettoniche e planivolumetriche del soggetto attuatore, con eventuale altresì facoltà di possibile monetizzazione delle stesse.

Lo stesso pt.14 dell'art.42 recita infatti che: In fase di pianificazione attuativa, fatte salve le quantità di Cessioni minime definite nella tabella al precedente comma e le prescrizioni puntuali, la geometria dell'area potrà essere definita e perfezionata.

Una diversa proposta di quantificazione e dislocazione di queste rispetto ai minimi previsti, possono essere quindi considerati in fase di pianificazione attuativa, senza che ciò costituisca aggiornamento al Piano dei Servizi in quanto, di principio, lo strumento già considerava tali quantità maggiori che potrebbero migliorare qualitativamente il progetto.

La proposta di modifica si concretizza quindi nelle seguenti limitate e puntuali modifiche nel testo dell'articolo esclusivamente al c.4 indicate in rosso:

4.

Il permesso di costruire convenzionato (PdCC) è ~~sempre~~ ammissibile anche in alternativa al piano attuativo, qualora le proposte progettuali siano conformi, per le aree di cessione, alla cartografia del Piano delle Regole e ai minimi di cessione di cui alla successiva tabella del comma 13. Le proposte progettuali possono comprendere altresì quelle modifiche che definiscono con maggior precisione la conformazione del sedime a cedere.

Il Piano Attuativo risulta comunque obbligatorio quando le proposte sugli Ambiti prevedono:

- localizzazione delle aree di cessione, all'interno dell'ambito, diverse per geometria da quelle individuate nella cartografia del Piano delle Servizi;*
 - lievi modifiche alla perimetrazione dell'ambito derivanti da rilevazioni di errori, riportate nella cartografia del PGT, sulla proprietà dei sedimi;*
- con l'approvazione del Piano Attuativo, non vi è la necessità dell'aggiornamento al Piano dei Servizi di cui all'art.5 delle NTA del Piano dei Servizi."*

San Donato Milanese li, 9.11.2023

Il Dirigente

Ing. Domenico Martini (*)



(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa