



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 137 del 10/10/2023

Oggetto: AMBITO DI RICOMPOSIZIONE AR01: ACCOGLIMENTO RICHIESTA DI RIDISEGNO DELLE AREE DI CESSIONE E CORREZIONE DI ERRORE MATERIALI CON RETTIFICHE DEGLI ATTI DI PGT AI SENSI DELL'ART. 13 C. 14-BIS DELLA LR 12/2005 E SMI PRESENTATO DALLA SOCIETA' "MASTER 3" S.A.S. IN QUALITA' DI SOGGETTO ATTUATORE. ATTO DI INDIRIZZO

L'anno duemilaventitre addì 10 del mese di ottobre alle ore 17:10, nella sala delle adunanze, in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla trattazione dell'oggetto sopra indicato sono presenti:

SQUERI FRANCESCO	SINDACO	Presente
BARONE CARLO SALVATORE	VICE SINDACO	Presente
MARZANI VALENTINA	ASSESSORE	Presente
MICHELI FRANCESCA	ASSESSORE	Presente
MISTRETTA MASSIMILIANO	ASSESSORE	Presente
RESTA VALERIA	ASSESSORE	Presente
TAVERNITI ACHILLE	ASSESSORE	Presente
ZUIN MASSIMO GIOVANNI	ASSESSORE	Presente

Totale Presenti 8

Totale Assenti 0

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il VICE SEGRETARIO BRESCIANINI NADIA.

Accertata la validità dell'adunanza il Sig. SQUERI FRANCESCO in qualità di SINDACO ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

Si accerta, in via preliminare, l'esistenza dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18.8.2000, n° 267.

Deliberazione di Giunta Comunale n. 137 del 10/10/2023

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il Comune di San Donato Milanese è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 05/04/2022, e vigente dal 28/09/2022, data di deposito e pubblicazione definitiva sul B.u.r.l. serie inserzioni n. 39 del 28 settembre 2022;

Preso atto che:

- con lettera del 02/08/2023 prot. n. 32446 (P.L. 2/2023) la Società Master 3 S.a.s., proprietaria di aree all'interno dell'Ambito di Ricomposizione del PGT vigente denominato all'art. 42 delle NTA del Piano delle Regole come ARn.01- Via Olona ed in qualità di soggetto attuatore, ha presentato richiesta finalizzata ad ottenere:
 - una diversa perimetrazione dell'Ambito AR. 01, per renderla sovrapponibile alla proprietà catastale e alla reale conformazione dell'ambito verificata da rilievo topografico,
 - una diversa collocazione delle aree di cessione all'interno dell'ambito;
- che la richiesta di cui sopra risponde alle seguenti specifiche esigenze e necessità riscontrate nella fase di sviluppo progettuale in corso:
 - la diversa perimetrazione richiesta risponde alla necessaria rettifica di una imprecisa lettura effettuata in fase di redazione del PGT dei confini delle diverse proprietà; tali imprecisioni riguardano anche l'errata inclusione di una piccola porzione di terreno che di fatto è l'area cortilizia afferente e retrostante l'edificio di altra proprietà sito in via Arno 4;
 - la diversa collocazione deriva da un approfondimento urbanistico ad una scala di maggior dettaglio operato in fase di progettazione, teso a migliorare la fluidità e la continuità del collegamento ciclopedonale tra la via Olona e la via Ticino tramite l'innesto delle piste esistenti, confermando il collegamento con l'area "ARU1 Via Fellini" previsto nel Documento di Piano del PGT;

Considerato che:

- l'art.5 co.2 delle NTA del Piano delle Regole "Rettifiche cartografiche e norme per la flessibilità della pianificazione attuativa" prevede che:
 - 1 *Non costituiscono variante di PGT le modifiche dei piani attuativi, compresi quelli relativi agli ambiti di trasformazione urbana, e dei permessi di costruire convenzionati che prevedono:*
 - *un perimetro dell'ambito di intervento diverso da quella indicato negli elaborati del PGT, sulla scorta di un rilievo strumentale dell'area di intervento, asseverato da un tecnico abilitato, fermo restando la capacità edificatoria originariamente prevista;*
 - *la realizzazione di servizi o opere di urbanizzazioni o la cessione di aree diverse da quelle esplicitamente indicate negli elaborati del PGT, qualora l'Amministrazione ritenga necessario modificare le proprie priorità di intervento, e purché non muti il valore economico delle opere da realizzare o delle aree da cedere;*
- l'art.13 comma 14 bis della L.R. n. 12/2005 prevede che i Comuni *"...con deliberazione del consiglio comunale analiticamente motivata, possono procedere alla correzione di errori materiali, a rettifiche e a interpretazioni autentiche degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi. Gli atti di correzione, rettifica e interpretazione autentica degli atti di PGT sono depositati presso la segreteria comunale, pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale e acquistano efficacia ai sensi del comma 11, lettera a..."*

Evidenziato che gli errori riscontrati negli elaborati cartografici degli atti di PGT, possono pertanto riguardare anche rettifiche dei confini dei lotti di pertinenza in relazione alla suddivisione delle particelle catastali, aggiornamento dei servizi esistenti attraverso l'individuazione di quelli di nuova realizzazione ed eliminazione di quelli non più attivi e, più in generale, correzioni finalizzate a coerenzare i contenuti degli elaborati cartografici dello strumento urbanistico con lo stato di

Deliberazione di Giunta Comunale n. 137 del 10/10/2023

fatto;

Vista la relazione tecnica del 15/09/2023 redatta dall'architetto Roberto Franco Spagliardi per conto della Società Master 2 e allegata al presente provvedimento, documento dove sono descritte in dettaglio le proposte di cui sopra;

Ritenuto che:

- tali diverse conformazioni e rettifiche rispettano le quantità di dotazione delle aree per servizi previste dal PGT;
- tali diverse conformazioni e rettifiche risultano inoltre coerenti alle prescrizioni di cui all'art.42 delle NTA del Piano delle Regole;

Ritenuto pertanto proponibile all'esame e valutazioni del Consiglio Comunale la richiesta per la diversa ubicazione delle aree di cessione; la rettifica del perimetro dell'Ambito e per procedere ad una rettifica degli atti del suo PGT vigente, avvalendosi della previsione normativa di cui all'art.13 comma 14 bis della L.R. n. 12/2005 e dall'art.5 co. 2 delle NTA del Piano delle Regole del vigente P.G.T.;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto espresso dal dirigente del servizio interessato, ai sensi dell'art.49 comma 1 D.Lgs.267/00;

Dato atto che la presente proposta non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

1. di ritenere, per quanto di propria competenza, procedibile la richiesta del 02/08/2023 prot. n. 32446 (p.l. 2/2023) presentata dalla società master 3 s.a.s., proprietaria di aree all'interno dell'ambito di ricomposizione del pgt vigente denominato all'art. 42 delle nta del piano delle regole come arn.01- via olona ed in qualità di soggetto attuatore per il suo esame e conseguenti valutazioni da parte del Consiglio Comunale;
2. di dare mandato al dirigente di procedere alla predisposizione degli atti finalizzati alla proposta al consiglio comunale per una diversa ubicazione delle aree di cessione e per la rettifica del perimetro dell'ambito arn.01- via olona e conseguentemente alla rettifica degli atti del pgt vigente, ai sensi dell'art.13 comma 14 bis della l.r. n. 12/2005 e dall'art.5 co. 2 delle nta del piano delle regole del vigente pgt.

La presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile a seguito di separata ed unanime votazione, ai sensi dell'art.134 comma 4 del d.lgs.267/00.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

II SINDACO
SQUERI FRANCESCO

II VICE SEGRETARIO
BRESCIANINI NADIA

ALLEGATO F - Rev.

OGGETTO: Relazione tecnica illustrativa a supporto della richiesta di alcune modifiche cartografiche degli elaborati di PGT, tramite delibera di Consiglio Comunale ai sensi della L.R. 12/2005 art.9 comma 15, art.13 comma 14 e art.5, comma 2, delle NTA del PGT, per una diversa collocazione e conformazione dell'area in cessione e della posizione e conformazione della pista ciclabile, previste all'interno dell'area azzonata nella tavola 01 PR del Piano delle Regole della variante generale del P.G.T. come "Ambito AR.01"

Il sott. Arch. Spagliardi Roberto Franco, iscritto all'Ordine degli Architetti della Prov. di Lodi col n.202, con studio in Somaglia(LO), via Marconi n.17/A, in qualità di tecnico incaricato dalla Soc. Master 3 S.a.s. con la presente relazione tecnica illustrativa intende descrivere e motivare la richiesta di alcune modifiche cartografiche degli elaborati di PGT, via autorizzazione di delibera del Consiglio Comunale, per una diversa collocazione delle aree in cessione, per l'inserimento di una pista ciclabile che, per una loro ridefinizione geometrica ed una migliore interconnessione con gli spazi pubblici esterni al comparto siano un elemento per una migliore fruibilità antropica e relazionale dell' dell'Ambito AR.01 ed in generale per il contesto circostante, in coordinamento con il documento di Documento di Piano del PGT.

Inquadramento territoriale ed urbanistico attuale

L'area oggetto della richiesta è sita nel Comune di San Donato M.se (MI), tra le vie Olona-Ticino e Via Arno, di proprietà della società Master 3 S.a.s..

A seguito dell'approvazione definitiva della variante generale del PGT avvenuta con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 05 aprile 2022 e pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 39 del 28 settembre 2022 la stessa è stata azzonata nella *Tav. 01 PR* del Piano delle Regole del P.G.T. come **AR.01-Ambiti di Ricomposizione Soggetti a Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato (art.42 N.T.A. del P.d.R.).**

In seguito, a titolo esemplificativo, l'ambito AR.01 sarà denominato **ambito**, mentre le N.T.A. del P.d.R. della variante generale del P.G.T. saranno denominate **norme**.

Mentre i parametri urbanistici edificatori dell'ambito sono definiti dall'art. 42 integrato dall'art.39 delle norme, l'attuazione dell'ambito, come indicato al comma 16 dell'art.42 delle norme, è subordinata alla realizzazione di : *1) un giardino di quartiere, in cessione, all'interno del quel dovrà realizzare una superficie verde continua tra via Olona e Via Ticino; 2)all'interno del giardino di quartiere si dovrà realizzare un percorso ciclopedonale, anche in terra battuta, di collegamento tra via Olona e via Ticino; 3) realizzazione di opportuna schermatura alberata lungo via Olona.*

In particolare per l'ambito, l'art 42, comma 13 delle norme prevede per le predette funzioni la cessione di aree pari a mq 1.900,00.

L'attuale previsione dell'ambito prevede la collocazione delle aree in cessione nella parte sud-est dello stesso.

INQUADRAMENTO



Proposta di una diversa collocazione e conformazione di aree in cessione all'interno dell'ambito

La proposta tende a mettere in evidenza come l'attuale collocazione delle aree in cessione non permetta di soddisfare in modo ottimale le esigenze che il Piano stesso si prefigge.

Infatti, la conformazione monolitica e la posizione attuale dell'area non permettono di sviluppare in modo organico sia le funzioni pubbliche che quelle private dell'ambito.

La proposta della Master 3 prevede invece la collocazione delle aree in cessione a nord dell'ambito con uno sviluppo che interessa Via Olona, Via Ticino e parte di Via Arno.

Tale soluzione ha il vantaggio di:

1) riconnettere e rendere più integrato e fruibile il sistema degli spazi urbani non solo all'ambito di nostro interesse ma anche ai del comparti circostanti;

2) permettere di creare un percorso di mobilità "dolce" che riconnettendo i percorsi ciclopeditoni su Via Olona, passi per le aree in cessione dell'ambito e, percorrendo via Ticino, possano creare uno sviluppo ulteriore al sistema dei percorsi ciclopeditoni. Questa soluzione permette la realizzazione della pista ciclopeditona senza soluzioni di continuità.

Lo sviluppo del percorso ciclopeditono all'interno delle aree in cessione dell'ambito si presta a soluzioni di sosta nel verde opportunamente studiato per consentire a chi vi transita e a chi abita nei dintorni di trovare un luogo di relazione e di relax e di creare una "quinta verde" lungo via Olona quale elemento naturale a filtro fra l'ambito e il traffico veicolare di via Olona;

3) con gli accessi pedonali e carrai da via Olona si accede nella parte edificata del lotto dove la realizzazione di edifici, pur in un contesto di rilevante densità edilizia permette di avere una soluzione tipologica che per orientamento, distacchi e viste, permette una migliore soluzione per il benessere dei futuri utenti in un'ottica di rispetto dei requisiti prestazionali prevista dai nuovi regolamenti a livello nazionale per la realizzazione di nuovi edifici.

In considerazione della natura della presente proposta di modifica, la definizione degli aspetti esecutivi troveranno un loro approfondimento sia in fase di redazione del Permesso di Costruire convenzionato e dello specifico titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione.

Confronto fra le aree previste in cessione dall'art. 42, comma 13 delle norme e quelle previste dalla soluzione della nuova proposta

La soluzione prevista nella presente proposta, garantisce una dotazione di aree in cessione superiori ai 1900 mq come indicato nella tabella di cui all'art. 42, c. 13 delle norme, distribuita secondo la seguente quantità: mq 1.911,37 all'interno dell'ambito (comprensivo di un tratto di pista ciclopeditona) e mq 152,89 esterni all'ambito da adibirsi a pista ciclopeditona e ricadenti in area di proprietà della Soc. Master 3 S.a.s. (attuale marciapiede di via Arno e Ticino) per un totale di mq. 2.064,26. Vanno a completare tali aree anche quelle in fregio a via Olona da adibire mq 150 a pista ciclopeditona e mq 140 a marciapiede.

A fronte di quanto sopra esposto il Comune trarrebbe una indubbia maggiore utilità in termini di standard non solo ceduti, ma anche caratterizzati dall'esecuzione di ulteriori opere pubbliche a cura e spese dell'operatore, con un incremento di superficie ceduta per 164 mq (2.064 mq) rispetto alle stesse previsioni pianificatorie (1.900 mq) e con la realizzazione di un marciapiede esterno al comparto, di sicura utilità per la collettività, nonché con la realizzazione di un percorso ciclabile più esteso rispetto alle previsioni vigenti, che, nell'assetto modificato proposto, andrebbe a integrarsi con la ciclabile già esistente, andando a ottimizzare e completare il percorso di viabilità dolce, in uno sviluppo perfettamente armonico con il verde circostante.

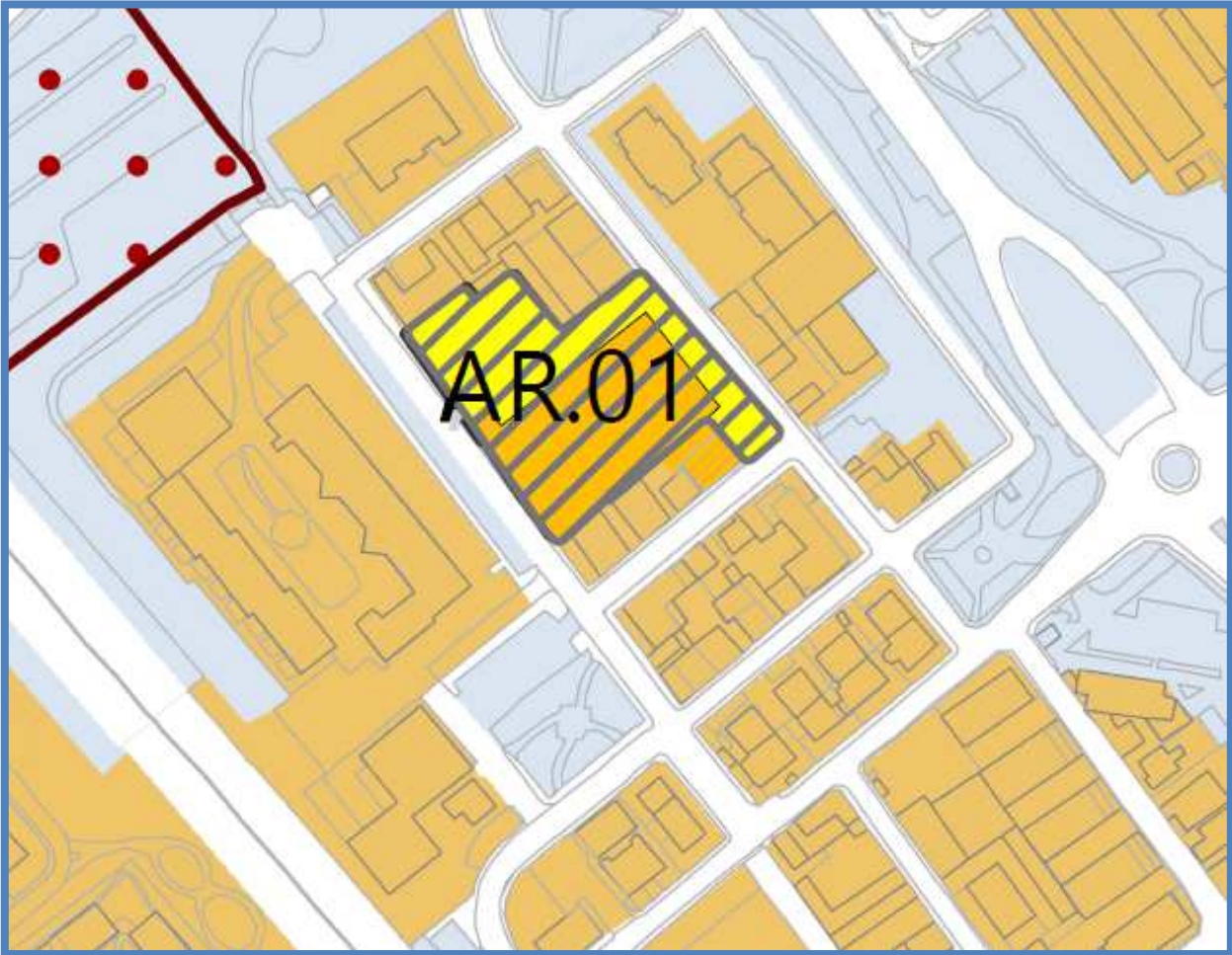
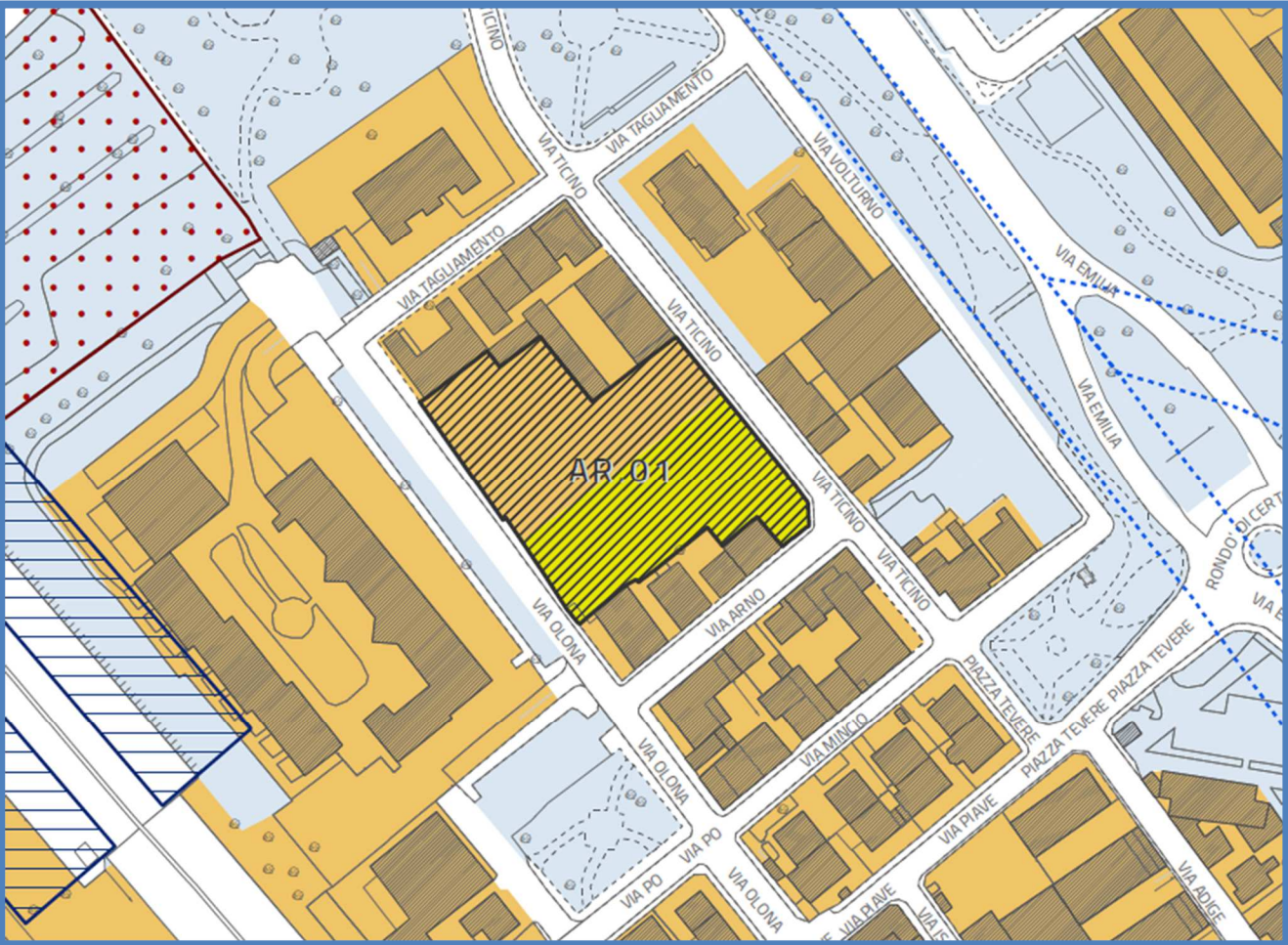
Da quanto sopra consegue che le minimali modifiche richieste in questa sede, alla perimetrazione e distribuzione interna all'ambito AR.01, come desumibili dagli elaborati planimetrici e grafici allegati, trovino riscontro in evidenti utilità di carattere pubblico oltre che in una maggiore razionalità dello sviluppo del comparto comunque rispettosa degli obiettivi fondamentali indicati nella vigente pianificazione, che trae in vero un ulteriore sviluppo e impulso a livello di opere di interesse pubblico.

Le modifiche richieste sopra menzionate, rientrano pienamente nelle disposizioni previste dalla L.R. 12/2005 art.9 comma 15 e dall'art.5 NTA del PGT, comma 2.

Quanto all'ammissibilità della richiesta di autorizzazione, la Giurisprudenza ha avuto modo di osservare che *"La variante semplificata di cui all'art. 2, comma 2, lett. a), l. r. n. 23/1997 può avere ad oggetto qualsiasi opera pubblica di competenza comunale e dunque anche quelle che costituiscono standard urbanistici. Conseguentemente, la modifica della destinazione urbanistica può consistere nell'individuazione di nuove aree per opere di urbanizzazione o per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico. Le finalità programmatiche del Piano dei servizi non sono compromesse qualora la variante semplificata riguardi opere specifiche"* (TAR Lombardia Brescia, sez. I, 01/03/2018, n. 248).

AZZONAMENTO VIGENTE PR TAV.02.g
CLASSIFICAZIONE AMBITI OMOGENEI

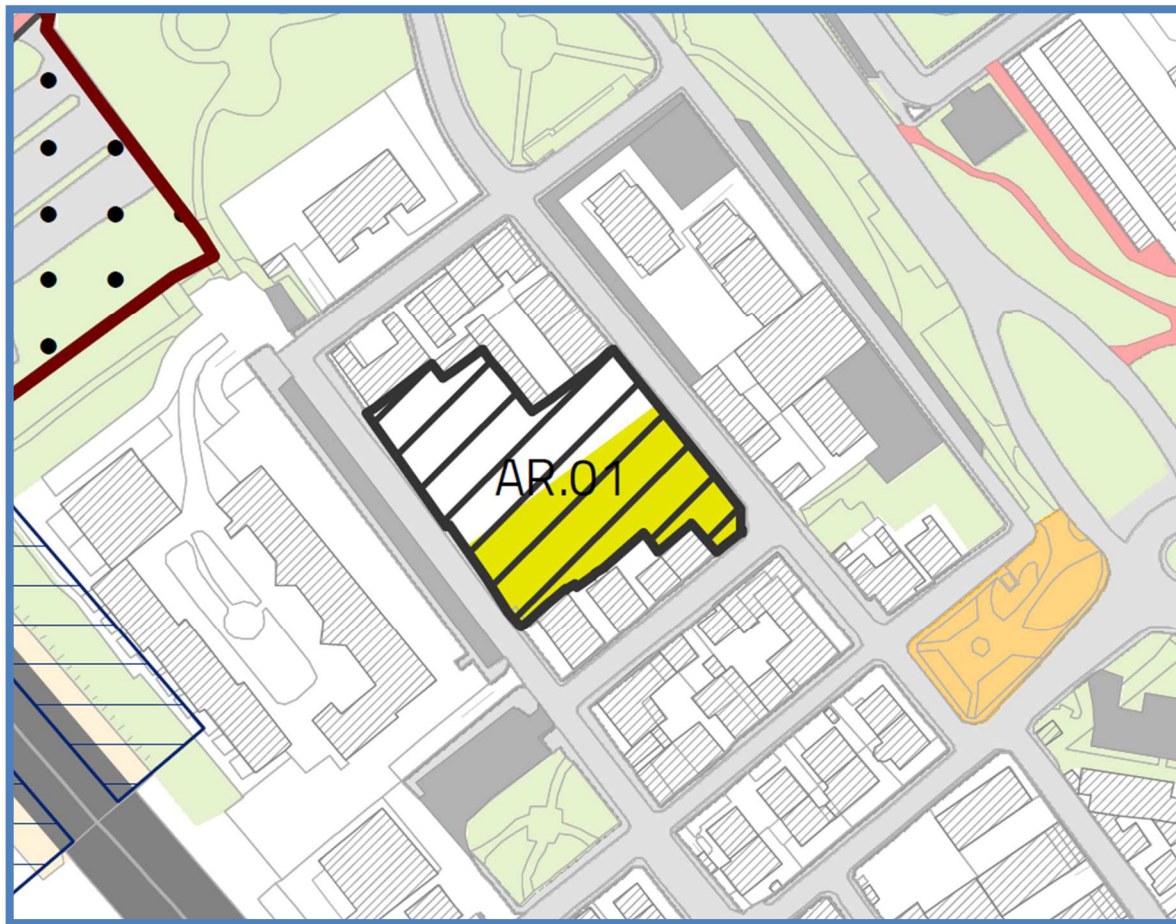
AZZONAMENTO PROPOSTA DI PROGETTO PR TAV.02.g
CLASSIFICAZIONE AMBITI OMOGENEI



Legenda
CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEL TERRITORIO COMUNALE [NTA TITOLO IV PdR]

Ambiti del tessuto urbano consolidato di recente formazione	Ambiti di Ricomposizione soggetti a Piano Attuativo o PdCC [art. 42]
Nuclei di Antica Formazione NAF - individuazione [art. 38]	Cessioni ambiti di ricomposizione
Tessuto storico all'interno del NAF [art. 38]	PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
Ambiti prevalentemente residenziali TUC-A [art. 39]	Pianificazione attuativa vigente [art. 58]
Ambiti delle attività economiche TUC-AE [art. 40]	AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI
Impianti di distribuzione carburante [art. 55]	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale [art. 9 NtA PdS]
Edifici dismessi con criticità ai sensi dell'art. 40 BIS, l.r. 12/2005	Ambiti di compensazione ambientale [A.CA n.] [art. 21 NtA PdS]
Area a verde privato con valenza paesistica [art. 41]	INDIRIZZI DEL DOCUMENTO DI PIANO
Fasce di protezione ambientale [art. 32]	Ambiti di Rigenerazione Urbana individuazione
Ambiti agricoli [art. 43]	Ambiti di Rigenerazione Urbana: comparti
Ambito vallivo del Lambro	Ambito di Trasformazione AT.01
Aree agricole di valore paesistico [artt. 44 e 45]	Ambito di Trasformazione AT.01 - Cessione extra comparto
Aree non soggette a trasformazione [artt. 44 e 45]	Ambito di riqualificazione Paulese A.R.P.

AZZONAMENTO VIGENTE PS TAV.01a PREVISIONI



AZZONAMENTO PROPOSTA DI PROGETTO PS TAV.01a PREVISIONI



Piano delle Regole	
Fasce di rispetto e vincoli	
	art. 14 NtA PdR
	Fasce di rispetto stradali e ferroviarie [anche art. 13 NtA PdS]
	Corridoi di salvaguardia urbanistica ai sensi dell'art. 102bis della L.R. 12/05
	Fasce di rispetto cimiteriali
	Area di tutela assoluta del pozzo ad uso idropotabile
	per pozzi idropotabili 22, 25, 27, 69, 70, 219 la zona di rispetto coincide con la zona di tutela assoluta (così come individuato nella tavola 06 SG "carta dei vincoli")
	Area di rispetto del pozzo pubblico
Fasce di protezione ambientale	
	art. 32 NtA PdR
	Fasce di protezione ambientale
Nuclei di Antica Formazione	
	art. 38 NtA PdR
	Nucleo di Antica Formazione (NAF)
Ambiti di Ricomposizione soggette a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato	
	art. 42 NtA PdR
	Ambiti di Ricomposizione AR.n
	Cessioni ambiti di ricomposizione
Piani attuativi	
	art. 58 NtA PdR
	Pianificazione attuativa vigente

Le modifiche riguardano:

- 1) La proposta prevede una diversa collocazione delle aree in cessione a nord dell'ambito con uno sviluppo che interessa Via Olona, Via Ticino e parte di Via Arno, con la previsione di un collegamento ciclopeditonale tra le vie Ticino ed Olona di raccordo con le piste ciclopeditonali esistenti del quartiere
- 2) La soluzione prevista nella presente proposta, garantisce una dotazione di aree in cessione superiori ai 1900 mq come indicato nella tabella di cui all'art. 42, c. 13 delle norme.

Discordanze rilevate nella perimetrazione dell'Ambito AR.01

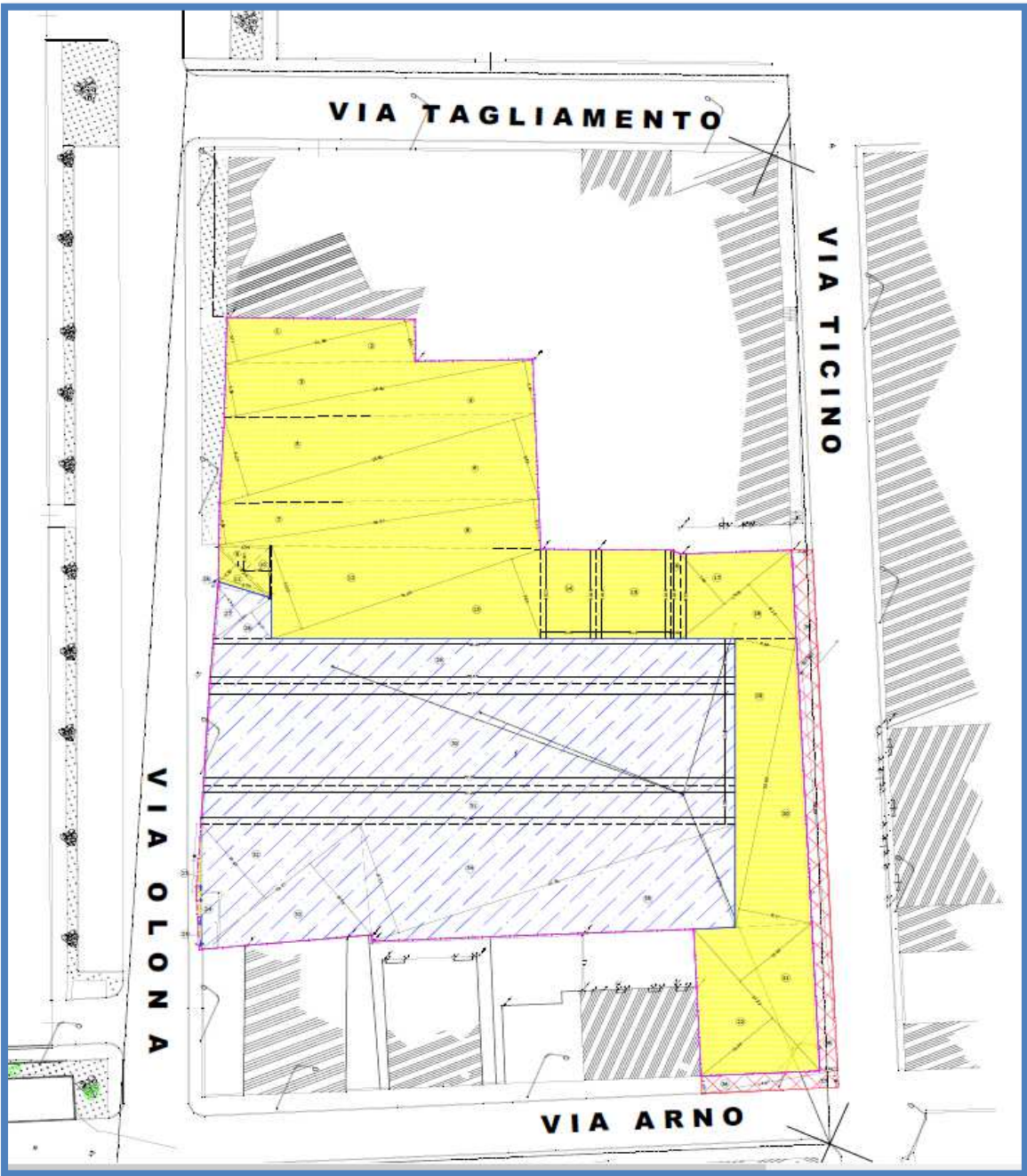
Dal combinato confronto del rilievo celerimetrico, qui sotto riportato, delle aree di proprietà della Soc. Master 3 S.a.s e delle risultanze catastali si sono rilevate delle incongruenze fra le risultanze della predetta perimetrazione e quella che evidenzia l'Ambito AR.01 nella tavola di azzonamento 01.PR del Piano delle Regole della variante generale del P.G.T.

Tali differenze sono visivamente rappresentate con la successione numerica 1,2 e 3 e collocate rispettivamente all'interno di via Arno (n.1), via Ticino angolo via Arno (n.2) e in via Olona (n.3). In particolare: l'area di cui alla differenza n. 2 pur essendo di proprietà della Soc. Master 3 risulta esterna all'alla perimetrazione dell'ambito, mentre le aree di cui alle differenze n. 1 e 3 pur essendo di proprietà diversa dalla Soc. Master 3 S.as. risultano interne all'ambito.

Come si può evincere dagli estratti di PGT che si allegano alla presente, nella prima versione del PGT il perimetro era corretto, nella variante approvata invece si riscontra lo stesso errore già evidenziato nel vecchio PRG. La società Master 3 S.a.s. aveva presentato una richiesta di variante nell'anno 2005, contestualmente alla richiesta di parere formale di piano di recupero, come da accordi con l'Amministrazione comunale dell'epoca. Piano che poi non è stato portato a compimento.

Si chiede che tali incongruenze possano essere definite e rettifiche con il rilascio dell'autorizzazione di delibera di consiglio Comunale oggetto della presente richiesta.

RILIEVO CELERIMETRICO



LEGENDA	
	Perimetro ambito AR01 come da modifica oggetto della presente richiesta
	Superficie aree in cessione interne all'ambito AR01 - 1911,37 mq
	Superficie aree in cessione esterne all'ambito AR01- 152,89 mq
	Superficie fondiaria 1955,66 mq

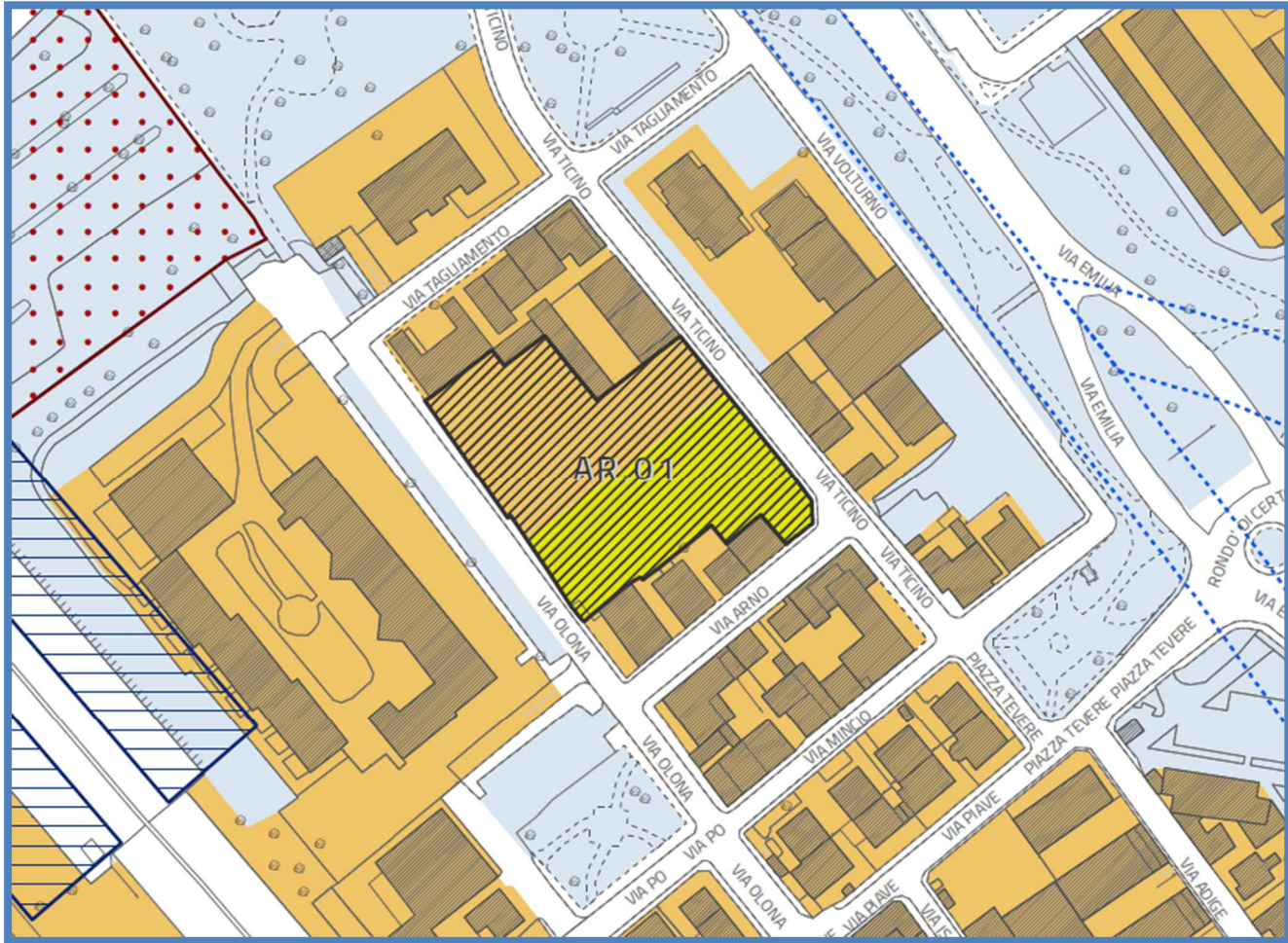
SUPERFICIE AREE IN CESSIONE INTERNE AMBITO AR01			
1	m. (21,28x5,11)/2	=	mq 54,37
2	m. (21,28x4,63)/2	=	mq 49,26
3	m. (34,30x6,03)/2	=	mq 103,41
4	m. (34,30x6,10)/2	=	mq 104,61
5	m. (35,90x9,20)/2	=	mq 165,14
6	m. (35,90x9,45)/2	=	mq 169,63
7	m. (35,27x4,68)/2	=	mq 82,63
8	m. (35,27x5,72)/2	=	mq 100,87
9	m. (5,75x2,87)/2	=	mq 8,25
10	m. (5,97x2,98)/2	=	mq 8,90
11	m. (8,34x2,93)/2	=	mq 12,22
12	m. (31,09x10,05)/2	=	mq 156,23
13	m. (31,09x9,66)/2	=	mq 150,16
14	m. [(10,23+10,18)/2]x6,05	=	mq 61,74
15	m. [(10,18+10,16)/2]x8,12	=	mq 82,58
16	m. [(10,16+9,69)/2]x1,09	=	mq 10,82
17	m. (15,78x7,43)/2	=	mq 58,62
18	m. (15,78x8,10)/2	=	mq 63,91
19	m. (33,60x6,54)/2	=	mq 109,87
20	m. (33,60x8,11)/2	=	mq 136,25
21	m. (21,23x10,25)/2	=	mq 108,80
22	m. (21,23x10,24)/2	=	mq 108,69
23	m. (7,82x0,51)/2	=	mq 1,99
24	m. (6,54x0,51)/2	=	mq 1,67
25	m. (6,54x0,23)/2	=	mq 0,75
Tot.			mq 1.911,37

CALCOLO SUPERFICIE FONDIARIA			
26	m. (6,03x0,54)/2	=	mq 1,63
27	m. (7,77x4,45)/2	=	mq 17,29
28	m. (7,77x3,71)/2	=	mq 14,41
29	m. [(56,65+56,22)/2]x5,06	=	mq 285,56
30	m. [(57,29+56,65)/2]x11,45	=	mq 652,31
31	m. [(57,58+57,29)/2]x4,38	=	mq 251,65
32	m. (22,21x10,93)/2	=	mq 121,38
33	m. (22,21x10,43)/2	=	mq 115,83
34	m. (41,30x12,97)/2	=	mq 267,83
35	m. (41,30x11,03)/2	=	mq 227,77
Tot.			mq 1.955,66

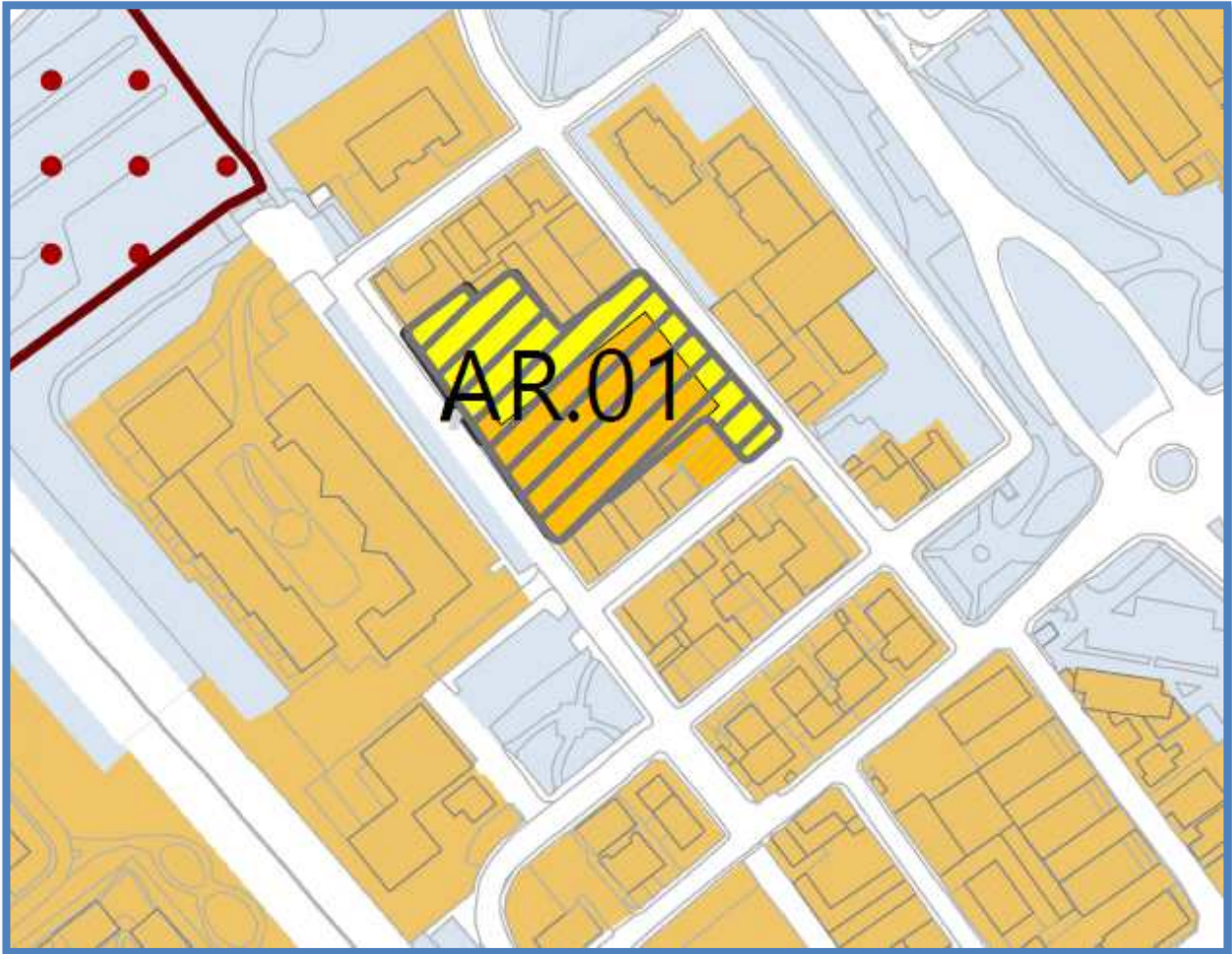
SUPERFICIE AREE IN CESSIONE ESTERNE AMBITO AR01			
36	m. (14,87x1,99)/2	=	mq 14,80
37	m. (14,87x1,90)/2	=	mq 14,13
38	m. (58,89x1,92)/2	=	mq 56,53
39	m. (58,89x2,29)/2	=	mq 67,43
Tot.			mq 152,89

DISCORDANZE RILEVATE NELLA PERIMETRAZIONE DELL'AMBITO AR01

ESTRATTO PERIMETRO AZZONAMENTO VIGENTE PR TAV.02.g
CLASSIFICAZIONE AMBITI OMOGENEI



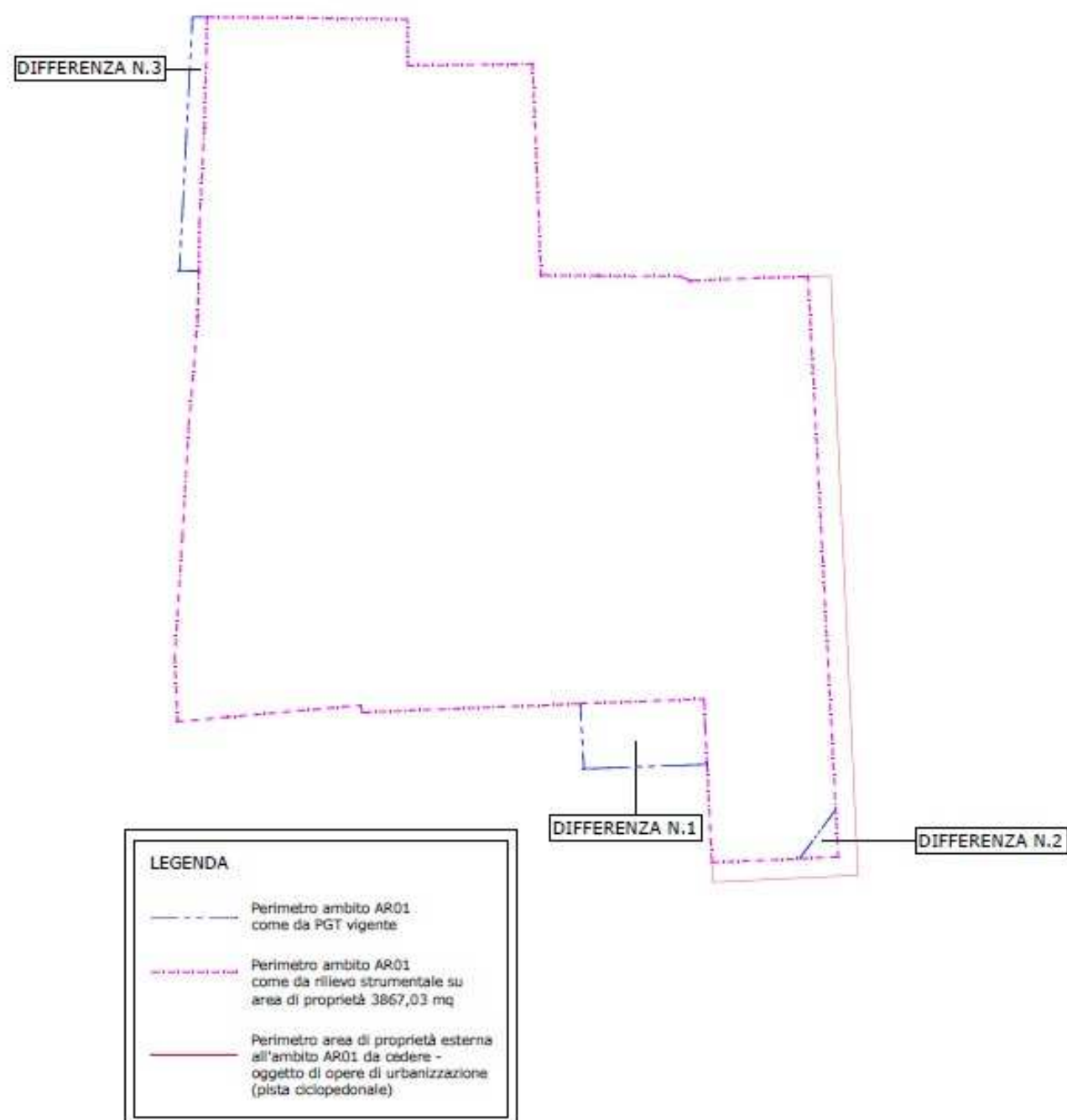
ESTRATTO PERIMETRO AZZONAMENTO PROPOSTA DI PROGETTO PR TAV.02.g
CLASSIFICAZIONE AMBITI OMOGENEI



Piano delle Regole
Fasce di rispetto e vincoli
art. 14 NTA PdR
Fasce di rispetto stradali e ferroviarie [anche art. 13 NtA PdS]
Corridoi di salvaguardia urbanistica ai sensi dell'art. 102bis della L.R. 12/05
Fasce di rispetto cimiteriali
Area di tutela assoluta del pozzo ad uso idropotabile
per pozzi idropotabili 22, 25, 27, 69, 70, 219 la zona di rispetto coincide con la zona di tutela assoluta (così come individuato nella tavola 06 SG "carta dei vincoli")
Area di rispetto del pozzo pubblico
Fasce di protezione ambientale
art. 32 NTA PdR
Fasce di protezione ambientale
Nuclei di Antica Formazione
art. 38 NTA PdR
Nucleo di Antica Formazione (NAF)
Ambiti di Ricomposizione soggette a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato
art. 42 NTA PdR
Ambiti di Ricomposizione | AR.n
Cessioni ambiti di ricomposizione
Piani attuativi
art. 58 NTA PdR
Pianificazione attuativa vigente

DIFFERENZE EVIDENZIATE TRA LA PERIMETRAZIONE DELL'AMBITO AR01 VIGENTE E LA PROPOSTA DI PROGETTO

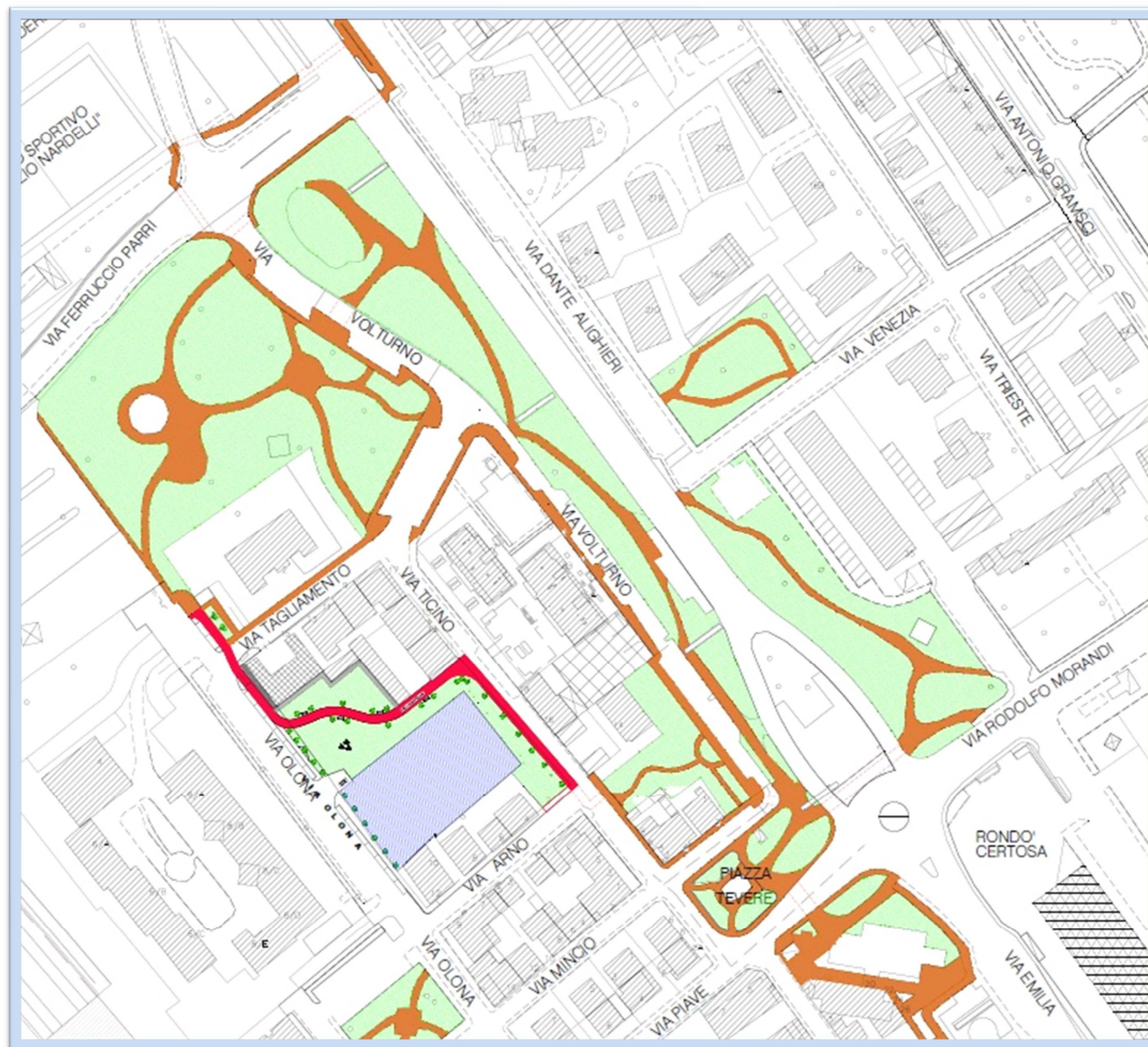
PLANIMETRIA PER LA CORRETTA PERIMETRAZIONE DELL'AMBITO AR01 E IDENTIFICAZIONE DELLE AREE IN CESSIONE ESTERNE ALL'AMBITO AR01



Le modifiche riguardano:

- 1) Porzione di area inserita all'interno dell'ambito AR01 nell'attuale PGT vigente, da escludere dall'ambito in quanto proprietà di terzi;
- 2) Porzione di area da includere all'interno dell'ambito AR01 in quanto di proprietà della società Master 3 S.a.s., attualmente esclusa nel PGT vigente;
- 3) Porzione di area inserita all'interno dell'ambito AR01 nell'attuale PGT vigente, da escludere dall'ambito in quanto proprietà di terzi;

PROPOSTA DI PROGETTO OPERE ESTERNE ALL'AMBITO AR01
PISTA CICLOPEDONALE



Considerazioni conclusive

Da quanto relazionato appare evidente che la nuova soluzione proposta rispetti pienamente i dettami previsti dall’art. 42, c. 13 delle norme circa la quantità di aree in cessione per l’ambito di nostro interesse. La nuova conformazione e distribuzione dell’area in cessione permette di ottimizzare le funzioni pubbliche ivi previste, quali gli spazi di relazione, a giardino e di relax e i percorsi ciclopedonali connettendoli agli attuali assi ciclabili esterni all’ambito e prevedendo una loro integrazione con quelli di futura realizzazione. Il progetto delle opere pubbliche sarà oggetto di approfondimento con gli uffici preposti, in fase di progetto atto ad ottenere il titolo abitativo edilizio. La fase di realizzazione pubblica si concilia in modo armonico con la parte privata nella quale si prevede la realizzazione di edifici che, con la configurazione proposta permette di avere delle soluzioni tipologiche con degli affacci sul verde pubblico a nord e con una congrua distanza e privacy con gli edifici nella parte sud del lotto di intervento. Tali requisiti garantiscono il rispetto ai parametri in materia igienico-sanitaria e prestazionale previsti dalle vigenti normative. Anche gli ingressi pedonali e carrabili al lotto da Via Olona garantiscono un idoneo accesso ai parcheggi e servizi interrati. In conclusione si ritiene che la proposta di modifica della Soc. Master 3 S.a.s., come dimostrato, comporti degli evidenti vantaggi in termini di quantità e qualità di servizi da offrire alla collettività e che, insieme ad una migliore qualità del prodotto edilizio sia degna di essere accolta da parte di codesta Amministrazione.

Si allega la documentazione di seguito specificata:

- ✚ estratto di mappa catastale con indicazione dell’area di proprietà – allegato A;
- ✚ estratto di PGT vigente con indicazione dell’area oggetto d’intervento – allegato B;
- ✚ richiesta di ripermetrazione dell’area - PRG -anno 2005 – allegato C
- ✚ elaborato grafico allegato alla richiesta di ripermetrazione dell’area - PRG -anno 2005 – allegato D
- ✚ Estratto di PGT – anno 2011 – allegato E
- ✚ Estratto di PGT con individuazione del nuovo azzonamento di progetto – allegato G
- ✚ Elaborato grafico con le planimetrie di previsione di azzonamento attuale dell’ambito AR01, di identificazione delle aree in cessione e la corretta perimetrazione dell’ambito AR01: Allegato n.01-Bis;
- ✚ Elaborato grafico dello stato di fatto dei luoghi: Allegato n.02;
- ✚ Elaborato grafico della proposta di progetto con l’identificazione delle aree in cessione e delle urbanizzazioni: Allegato n.03-Bis;
- ✚ Elaborato grafico del rilievo celerimetrico con dimostrazione analitica delle superfici in cessione e della superficie fondiaria: Allegato n.04;
- ✚ Elaborato grafico della tavola urbanistica relativa all’azzonamento vigente: Allegato n.05;
- ✚ Elaborato grafico della tavola urbanistica relativa all’azzonamento previsto in progetto: Allegato n.06;

Castelcovati, lì 15-09-2023

IL TECNICO INCARICATO

.....



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 3292 del 2023
del SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

avente ad oggetto:

AMBITO DI RICOMPOSIZIONE AR01: ACCOGLIMENTO RICHIESTA DI RIDISEGNO DELLE
AREE DI CESSIONE E CORREZIONE DI ERRORE MATERIALI CON RETTIFICHE DEGLI ATTI
DI PGT AI SENSI DELL'ART. 13 C. 14-BIS DELLA LR 12/2005 E SMI PRESENTATO DALLA
SOCIETA' "MASTER 3" S.A.S. IN QUALITA' DI SOGGETTO ATTUATORE. ATTO DI
INDIRIZZO

si esprime ai sensi dell'art. 49, 1 comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000,
parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

San Donato Milanese li, 05/10/2023

Sottoscritto dal Dirigente
(MARTINI DOMENICO)
con firma digitale



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 11080

UNITA' OPERATIVA GESTIONE BILANCIO - UO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 3292 del 2023
del SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

avente ad oggetto:

AMBITO DI RICOMPOSIZIONE AR01: ACCOGLIMENTO RICHIESTA DI RIDISEGNO DELLE
AREE DI CESSIONE E CORREZIONE DI ERRORE MATERIALI CON RETTIFICHE DEGLI ATTI
DI PGT AI SENSI DELL'ART. 13 C. 14-BIS DELLA LR 12/2005 E SMI PRESENTATO DALLA
SOCIETA' "MASTER 3" S.A.S. IN QUALITA' DI SOGGETTO ATTUATORE. ATTO DI
INDIRIZZO

si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto
2000, parere NON APPOSTO in ordine alla regolarità contabile.

San Donato Milanese li, 06/10/2023

Sottoscritto dal Dirigente
(BRESCIANINI NADIA)
con firma digitale