

ALLEGATO F

OGGETTO: Relazione tecnica illustrativa a supporto della richiesta di autorizzazione di delibera di Consiglio Comunale ai sensi della L.R. 12/2005 art.9 comma 15 e art.5,c.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 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.

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 (All. n. 1 e Legenda)

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 studiate 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. **(All.n.3)**

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, comma13 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 1.820 all'interno dell'ambito (comprensivo di un tratto di pista ciclopeditona) e mq 153 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. 1.973. Vanno a completare tale aree anche quelle in fregio a via Olona da adibire mq 150 a pista ciclopeditona e mq 140 a marciapiede. **(All. n.1 e 3).**

A fronte di una minima e insignificante riduzione dell'area a verde, pari a 80 mq su 1.900 mq, e comunque con una estensione garantita e accorpata di 1.820 mq, che non pregiudica affatto gli obiettivi della pianificazione, 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 73 mq (1.973 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).

Discordanze rilevate nella perimetrazione dell'Ambito AR.01

Dal combinato confronto del rilievo celerimetrico 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 azionamento 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 nell'**All.1** 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'area perimetrazione dell'ambito, mentre le aree di cui alle differenze n. 1 e 3 pur essendo di proprietà diversa dalla Soc. Master 3 S.a.s. risultano interne all'ambito.

Come si può evincere dagli estratti di PGT che si allegano alla presente, nella prima versione del PGT (allegato E) il perimetro era corretto, nella variante approvata (allegato B) 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(allegati C-D), 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 rettificate con il rilascio dell'autorizzazione di delibera di consiglio Comunale oggetto della presente richiesta.

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.

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.

Castelvotati, lì 21-07-2023

IL TECNICO INCARICATO

(.....)