



## **ALLEGATO B**

# **Proposta di controdeduzioni alle osservazioni**

Area Gestione Territorio, Urbanistica, Ambiente e Opere Pubbliche Ufficio Urbanistica

Servizio Urbanistica, SUE e Patrimonio

*Dirigente: Ing. Domenico Martini*

*Responsabile: Arch. Alessandro Carminati*

*Arch. Angelo Gualandi*

*Dott.ssa Francesca Lauretti*



## ATTRIBUZIONI

COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

GOVERNO DEL TERRITORIO - VARIANTE URBANISTICA PUNTUALE DI CARATTERE NORMATIVO NTA PIANO DELLE REGOLE ARTT. 16 E 42 - ADOZIONE EX ART. 13 L.R. N. 12/2005 DEL 23/11/2023 DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 52

## INDICE

<b>01. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>02. PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI .....</b>	<b>7</b>
<b>OSSERVAZIONE 1 .....</b>	<b>7</b>
<b>OSSERVAZIONE 1.1.....</b>	<b>8</b>
<b>OSSERVAZIONE 1.2.....</b>	<b>10</b>
<b>OSSERVAZIONE 1.3.....</b>	<b>12</b>
<b>OSSERVAZIONE 1.4.....</b>	<b>14</b>
<b>OSSERVAZIONE 1.5.....</b>	<b>16</b>
<b>OSSERVAZIONE 1.6.....</b>	<b>18</b>
<b>OSSERVAZIONE 1.7.....</b>	<b>20</b>
<b>OSSERVAZIONE 1.8.....</b>	<b>22</b>
<b>OSSERVAZIONE 2 .....</b>	<b>24</b>
<b>OSSERVAZIONE 2.1.....</b>	<b>24</b>
<b>OSSERVAZIONE 2.2.....</b>	<b>25</b>
<b>OSSERVAZIONE 2.3.....</b>	<b>27</b>
<b>OSSERVAZIONE 2.4.....</b>	<b>28</b>
<b>OSSERVAZIONE 3 .....</b>	<b>29</b>
<b>OSSERVAZIONE 3.1.....</b>	<b>30</b>
<b>OSSERVAZIONE 3.2.....</b>	<b>32</b>
<b>03. PARERI ENTI SOVRAORDINATI.....</b>	<b>33</b>
<b>CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO - PTM .....</b>	<b>33</b>
<b>PARCO AGRICOLO SUD MILANO – PTC .....</b>	<b>33</b>
<b>04. NOTE DI ARPA LOMBARDIA E ATS .....</b>	<b>35</b>
<b>NOTA ARPA .....</b>	<b>35</b>
<b>NOTA ATS .....</b>	<b>35</b>

## **01. PREMESSA**

### **Piano di Governo del Territorio - Variante Urbanistica Puntuale di carattere normativo NTA Piano delle Regole Artt. 16 e 42 - Adozione Ex Art. 13 L.R. N. 12/2005**

Nel presente paragrafo vengono fornite informazioni specifiche del procedimento tecnico-amministrativo relativo alla Variante Urbanistica al fine di garantire una adeguata ed esaustiva contestualizzazione di merito rispetto all'iter di sviluppo seguito ed agli atti e documenti prodotti.

Visto

la deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 05/04/2022 di approvazione del Piano di Governo del Territorio vigente, divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURL serie Avvisi e concorsi n. 39 del 28/09/2022.

la deliberazione di Giunta Comunale n. 89 del 27/06/2023 con la quale si è preso atto della relazione tecnica del Dirigente dell'Area Gestione Territorio Ambiente Urbanistica e Opere Pubbliche, nella quale venivano esplicitate le criticità riscontrate alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente e limitatamente agli articoli:

- art. 16 "Edilizia residenziale sociale" e
- art. 42 "Ambiti di ricomposizione soggetti a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato".

Considerato che

con la Deliberazione di cui sopra venivano condivisi i contenuti della Relazione Tecnica del Dirigente e veniva dato formale avvio al procedimento relativo alla Variante urbanistica di carattere normativo puntuale e limitata agli artt. 16 e 42 delle N.T.A. del PDR, ai sensi dell'art. 13, comma 2, della L.R. 12/2005 e smi.

Preso Atto che:

il procedimento tecnico-amministrativo relativo all'Avvio della Variante, è stato sviluppato nelle sue fasi iniziali, con particolare riferimento alla pubblicazione degli atti sul sito istituzionale, sezione Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del territorio in data 05/07/2023, che su quotidiano la Repubblica edizione locale Milano del 21/07/2023 e che nei termini stabiliti non sono pervenuti suggerimenti e proposte;

la fase preliminare e propedeutica di Verifica di Assoggettabilità alla VAS si è conclusa con la determinazione di esclusione approvata con D.D. n.561 del 30/10/2023;

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23/11/2023 venivano adottati ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i., gli elaborati costituenti la Variante urbanistica di carattere normativo puntuale e limitata agli artt. 16 e 42 delle N.T.A. del PDR, comprensivi della documentazione relativa al procedimento di VAS, di seguito elencati ed allegati quali parte integrante della stessa:

- a) Relazione Illustrativa;
- b) stralcio piano delle Regole stato attuale;
- d) stralcio piano delle regole stato modificato.

Ai sensi dell'art. 13 comma 4 della citata LR n. 12/05 e s.m.i. gli atti della Variante urbanistica della Delibera sopra citata sono stati depositati presso la Segreteria Generale del Comune in libera visione al pubblico, per trenta giorni consecutivi, e pubblicati sul sito web del Comune di San Donato Milanese e sul sito regionale Sivas; con avvertenza che durante i successivi trenta giorni era possibile presentare osservazioni ed opposizioni da parte degli interessati.

L'avviso di cui sopra è stato:

- pubblicato all'Albo Pretorio Comunale;
- sul sito web del Comune di San Donato Milanese a decorrere dalla data del 3 gennaio 2024;
- sul quotidiano "Repubblica" edizione locale Milano del 3 gennaio 2024;



- sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n. 1 del 3 gennaio 2024.

Gli atti sono stati trasmessi per l'espressione dei pareri di competenza a:

- Città Metropolitana di Milano - Settore Pianificazione territoriale generale e rigenerazione urbana, ai sensi dell'art. 13 comma 5 della legge regionale n. 12/2005;
- Città Metropolitana di Milano - Settore Parco Agricolo Sud Milano, ai sensi dell'art. 13 comma 5 della legge regionale n. 12/2005;
- ARPA Lombardia – Dipartimento Milano, ai sensi dell'art. 13 comma 6 della legge regionale n. 12/2005;
- ATS - Città Metropolitana di Milano, ai sensi dell'art. 13 comma 6 della legge regionale n. 12/2005.

Gli atti non sono stati trasmessi a Regione Lombardia ai sensi dell'art. 13 comma 5 bis della legge regionale n. 12/2005, in considerazione del fatto che la Città Metropolitana di Milano è dotata di Piano territoriale di Coordinamento (PTM efficace dal 06/10/2021 con la pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n.40).

Preso atto altresì

Che nell'ambito del procedimento tecnico-amministrativo previsto dalle normative di settore ed in conformità e garanzia del principio di partecipazione e trasparenza dell'attività della Pubblica Amministrazione, sono pervenute al protocollo le seguenti Osservazioni:

#### Osservazioni

Alla scadenza del termine del 03 marzo 2024, sono pervenute al protocollo n. 5 osservazioni.

N. PROT.	DATA	OSSERVANTE/I
8318	22/02/2024	Asio srl
8335	22/02/2024	Asio srl
9483	29/02/2024	Vari osservanti
9596	01/03/2024	Master3
9636	01/03/2024	D.N.

oltre la data di scadenza del termine del 03 marzo 2024, n.3 osservazioni.

N. PROT.	DATA	OSSERVANTE/I
9743	04/03/2024	S.C.
9788	04/03/2024	Gi emme Costruzioni
9789	04/03/2024	Wip Architetti S.R.L.

Si ritiene comunque opportuno esaminare tutte le osservazioni pervenute, compreso quindi le osservazioni pervenute al protocollo oltre il termine fissato, così da garantire comunque nell'ambito dei principi sopra richiamati una completa valutazione d'istruttoria della Variante in argomento.

**Le osservazioni pervenute e sottoposte ad analisi e valutazione ai fini di esprimere le controdeduzioni richieste dalle normative e propedeutiche alla successiva definitiva approvazione della Variante sono quindi complessivamente n. 8.**

Dalla preliminare analisi delle osservazioni pervenute al protocollo, per la conseguente trattazione delle controdeduzioni, si è ritenuto di assegnare la seguente numerazione, per le motivazioni di seguito riportate:

- Osservazione n. 1\_ sono state accorpate le istanze relative alla Osservazione pg. 8318 del 22/02/2024 e Osservazione pg. 8335 del 22/02/2024 poiché, pur avendo protocollo diverso, i documenti riportano le medesime osservazioni e richieste;
- Osservazione n. 2\_ Osservazione pg. 9483 del 29/02/2024;



- Osservazione n. 3\_ sono state accorpate le istanze relative alla Osservazione pg. 9596 del 01/03/2024, Osservazione pg. 9636 del 01/03/2024, Osservazione pg. 9788 del 04/03/2024 e Osservazione pg. 9789 del 04/03/2024, in quanto pur avendo protocollo diverso, i documenti sebbene diversi nell'illustrazione delle premesse, riportano le medesime richieste.
- L'Osservazione di cui al pg. 9743 del 04/03/2024 non è ammissibile in quanto trattasi di osservazioni non riguardanti lo strumento urbanistico di altro Comune.

**Pertanto di seguito si riporta la classificazione delle n. 3 osservazioni, per la trattazione delle controdeduzioni.**

N. PROG.	PROT.	DATA	OSSERVANTE/I
1	8318	22/02/2024	Asio srl
	8335	22/02/2024	Asio srl
2	9483	29/02/2024	Vari osservanti
3	9596	01/03/2024	Master3
	9636	01/03/2024	D.N.
	9788	04/03/2024	Gi emme Costruzioni
	9789	04/03/2024	Wip Architetti S.R.L.

Per ogni osservazione sono state elaborate una sintesi di carattere indicativo, la verifica della regolarità tecnica e la proposta di controdeduzione.

#### **Controdeduzioni alle osservazioni**

Vengono descritte le proposte di controdeduzioni e il relativo parere di regolarità tecnica alle osservazioni pervenute al protocollo, secondo la numerazione assegnata a seguito di analisi e sopra riportata. Per le osservazioni si rimanda al testo integrale trasmesso al protocollo del Comune. Si puntualizza che le proposte di controdeduzioni tecniche sono riferite al testo integrale dell'osservazione così come protocollato e non già alla sintesi proposta per le deduzioni.

Da ultimo si precisa che la numerazione degli articoli normativi della Variante al PGT è riferita alla versione adottata.

#### **Valutazioni/Osservazioni Enti**

A seguito della trasmissione da parte del Comune degli atti costituenti la Variante in argomento agli Enti preposti in adempimento alle disposizioni normative vigenti, sono pervenuti le seguenti valutazioni/osservazioni.

Di seguito si riportano i pareri pervenuti dagli Enti.

PROG.	PROT.	DATA	ENTE
1	1619	11/01/2024	Città Metropolitana di Milano – Settore Pianificazione Territoriale Generale e rigenerazione urbana
2	8730	26/02/2024	Città Metropolitana di Milano – Settore Parco Agricolo Sud Milano

Di seguito si riportano le note di ATS e Arpa, dei quali quello di ATS è pervenuto oltre il termine previsto.

PROG.	PROT.	DATA	MITTENTE
1	2981	19/01/2024	Agenzia Regionale per la protezione dell'Ambiente della Lombardia - ARPA Lombardia Dipartimento di Milano
2	10163	05/03/2024	ATS - Città Metropolitana di Milano



Tali valutazioni/osservazioni da parte degli Enti non indicano alcuna richiesta o precisazione e, pertanto, non saranno oggetto di esame.

L'assenza di richiesta o precisazione da parte degli Enti/soggetti coinvolti può essere ritenuta conseguenza diretta della specifica tipologia connotante la Variante che risulta *Puntuale e di carattere normativo*.

Per ciascuna nota si riporta una sintesi.



---

## **02. PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

### **OSSERVAZIONE 1**

#### Osservazione

data: 22/02/2024

Prot. generale: 8318

Osservante: ASIO S.R.L.

Si evidenzia che la presente osservazione è priva della documentazione allegata anche se citata nella stessa (Carta d'identità dell'Amministratore Unico, Visura camerale della società e Atto di compravendita area di proprietà di Asio Srl in Comune di San Donato Milanese).

#### Osservazione

data: 22/02/2024

Prot. generale: 8335

Osservante: Asio srl

La presente osservazione è identica a quella di cui al prot. 8318 del 22/02/2024 fatto salvo per gli allegati che in questa osservazione sono stati inseriti (Carta d'identità dell'Amministratore Unico, Visura camerale della società e Atto di compravendita area di proprietà di Asio Srl in Comune di San Donato Milanese).

Per una migliore sintesi dell'osservazione, la stessa è stata suddivisa in 8 parti così come indicate di seguito.

## OSSERVAZIONE 1.1

### SINTESI (di carattere indicativo)

Per gli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e per il caso di mutamento di destinazione d'uso nei Permessi di Costruire Convenzionato del tessuto urbano consolidato verso funzioni residenziali è prevista una percentuale del 20% della SL residenziale realizzabile destinato ad edilizia residenziale sociale, mentre per l'Ambito AT.01, è previsto che almeno il 40% della SL residenziale realizzabile debba essere destinato ad edilizia residenziale sociale.

A tal fine si richiede di modificare come di seguito.

Il comma 3 dell'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole è così riformulato:  
*"Nell'Ambito di Trasformazione AT.01 è obbligatoria nella funzione residenziale la realizzazione di una quota di Edilizia residenziale sociale pari ad almeno il 20% della SL, ferma restando la possibilità di procedere alla monetizzazione di tale quota, secondo quanto previsto al comma 5 e di trasferire in altri ambiti del territorio la quota di SL per Edilizia residenziale sociale secondo quanto previsto al comma 4 bis".*

### PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica richiesta riguarda l'Ambito AT.01, normato e regolato dal Documento di Piano ed esterno all'oggetto della Variante in oggetto adottata con la Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 23/11/2023, ove sono previste limitate e puntuali modifiche agli articoli 16 e 42 delle NTA del PDR, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche  
*Ing. Domenico Martini*

### CONTRODEDUZIONI

L'area interessata dall'osservazione riguarda l'Ambito AT.01, normato e regolato dal Documento di Piano che non è oggetto della variante, infatti la Variante è riferita ai soli Ambiti di Ricomposizione disciplinati dall'art. 42 Piano delle Regole del PGT vigente. Si evidenzia che la Variante incide solo su tre Ambiti di Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato. Gli interventi previsti in questi Ambiti sono per lo più di modeste dimensioni e riguardano aree dall'estensione contenuta, ove l'attuazione richiede la cessione o la realizzazione di particolari urbanizzazioni in quanto posizionati in luoghi strategici, precisamente individuate graficamente nel Piano dei Servizi, con l'obiettivo di completare e ricomporre parti di città all'interno del tessuto urbano consolidato.

Diversamente, l'Ambito AT.01 disciplinato dal Documento di Piano ed oggetto dell'Osservazione, è un'area di superficie territoriale rilevante ed esterna al tessuto urbano consolidato e costituisce, peraltro, attualmente unico Ambito di trasformazione previsto dal Piano di Governo del Territorio.

Allo stato attuale, le aree comprese nell'Ambito di grande estensione risultano completamente libere da edificazioni e inserite all'interno di un quadro strategico più ampio per rispondere agli obiettivi di sviluppo coerenti con gli indirizzi stabiliti nelle Linee Guida del PGT dove, in particolare, si individuano gli indirizzi ed obiettivi per una "città inclusiva e attrattiva" in grado di rispondere alla nuova e variabile domanda abitativa.

La Variante puntuale di carattere normativo riguarda pertanto Ambiti di Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato (PdR), mentre l'osservazione presentata si riferisce all'Ambito di Trasformazione AT.01 soggetta a specifica differente disciplina (DdP), caratterizzata da una diversificazione normativa rispetto ad altre parti del territorio comunale.

Coerentemente con le motivazioni sopra esposte e con le specifiche caratteristiche connotanti i differenti Ambiti, nelle norme del PGT sono state conseguentemente diversificate le quote di ERS tra Ambiti di ricomposizione e Ambito di trasformazione tra il 20 ed il 40%;

**Si propone di non accogliere l'osservazione.**





---

Il Sindaco con delega a: Sviluppo Economico - Attività  
Produttive - Commercio - Comunicazione - Cultura -  
Urbanistica e Polizia Locale

*Francesco Squeri*

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche

*Ing. Domenico Martini*

## **OSSERVAZIONE 1.2**

### **SINTESI** (di carattere indicativo)

Con l'introduzione del comma 4-bis dell'articolo 16 si consente di trasferire in altri ambiti del territorio comunale la quota obbligatoria di edilizia residenziale sociale obbligatoria solo con riferimento agli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e non per l'ambito AT.01.

Inoltre per il comma 4 bis dell'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, evidenzia non condivisioni in merito alla previsione in aumento della quota minima obbligatoria di edilizia residenziale sociale pari al 10%, posto che, evidentemente, il trasferimento non comporta un aumento del fabbisogno di ERS.

A tal fine si richiede di modificare come di seguito.

Il comma 4 bis dell'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole è così riformulato:  
*"Per l'Ambito di Trasformazione AT.01 e 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 nelle tabelle di cui al paragrafo 7 della Scheda di indirizzo allegata agli Indirizzi normativi del Documento di Piano e di cui al comma 13 dell'art. 42, la quale può essere realizzata nello stesso Ambito e destinata ad usi prevalentemente residenziali privati. La possibilità di trasferimento della quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui ai commi 3 e 4 è subordinata, previa approvazione dell'Amministrazione con deliberazione di Giunta Comunale, alle seguenti condizioni:*

- i. 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.;*
- ii. 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 congruagli di oneri di urbanizzazione già versati e di dotazione di attrezzature per servizi di interesse pubblico e generale già assolti."*

### **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica richiesta riguarda l'Ambito AT.01, normato e regolato dal Documento di Piano ed esterno all'oggetto della Variante in oggetto adottata con la Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 23/11/2023, ove sono previste limitate e puntuali modifiche agli articoli 16 e 42 delle NTA del PDR, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche  
*Ing. Domenico Martini*

### **CONTRODEDUZIONI**

L'area interessata dall'osservazione riguarda l'Ambito AT.01, normato e regolato dal Documento di Piano che non è oggetto della variante, infatti la Variante è riferita ai soli Ambiti di Ricomposizione disciplinati dall'art. 42 Piano delle Regole del PGT vigente. Si evidenzia che la Variante incide solo su tre Ambiti di Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato. Gli interventi previsti in questi Ambiti sono per lo più di modeste dimensioni e riguardano aree dall'estensione contenuta, ove l'attuazione richiede la cessione o la realizzazione di particolari urbanizzazioni in quanto posizionati in luoghi strategici, precisamente individuate graficamente nel Piano dei Servizi, con l'obiettivo di completare e ricomporre parti di città all'interno del tessuto urbano consolidato.

Diversamente, l'Ambito AT.01 disciplinato dal Documento di Piano ed oggetto dell'Osservazione, è un'area di superficie territoriale rilevante ed esterna al tessuto urbano consolidato e costituisce, peraltro, attualmente unico Ambito di trasformazione previsto dal Piano di Governo del Territorio.



Allo stato attuale, le aree comprese nell'Ambito di grande estensione risultano completamente libere da edificazioni e inserita all'interno di un quadro strategico più ampio per rispondere agli obiettivi di sviluppo coerenti con gli indirizzi stabiliti nelle Linee Guida del PGT dove, in particolare, si individuano gli indirizzi ed obiettivi per una "città inclusiva e attrattiva" in grado di rispondere alla nuova e variabile domanda abitativa.

La Variante puntuale di carattere normativo riguarda pertanto Ambiti di Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato (PdR), mentre l'osservazione presentata si riferisce all'Ambito di Trasformazione AT.01 soggetta a specifica differente disciplina (DdP), caratterizzata da una diversificazione normativa rispetto ad altre parti del territorio comunale.

Coerentemente con le motivazioni sopra esposte e con le specifiche caratteristiche connotanti i differenti Ambiti, nelle norme del PGT sono state conseguentemente diversificate le quote di ERS tra Ambiti di ricomposizione e Ambito di trasformazione tra il 20 ed il 40%;

Nella Relazione Illustrativa allegata nella Deliberazione C.C. n.53/2023 viene esplicitato come l'incremento pari al 10% possa rappresentare una situazione, connessa alla facoltà esercitata dal proponente e soggetta a alla preventiva approvazione da parte dell'A.C., in grado di mantenere e garantire il principio dell'inclusività con una visione però estesa all'intero territorio comunale, in luogo del singolo sito originariamente previsto, e di "incrementare" contestualmente la quantità complessiva di "Servizi Abitativi Sociali" (SAS). Tale incremento rappresenta l'interesse pubblico connesso alla oggettiva condizione, favorevole e positiva nell'ambito della valorizzazione immobiliare di commercializzazione del fabbricato, conseguente all'utilizzo della facoltà di trasferimento della quota vincolata in oggetto.

**Si propone di non accogliere l'osservazione.**

Il Sindaco con delega a: Sviluppo Economico - Attività  
Produttive - Commercio - Comunicazione - Cultura -  
Urbanistica e Polizia Locale  
*Francesco Squeri*

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche  
*Ing. Domenico Martini*



## OSSERVAZIONE 1.3

### SINTESI (di carattere indicativo)

Risultano eccessivamente restrittive le previsioni di cui alle lettere b) e d) dello stesso comma 4-bis, che limitano preventivamente gli ambiti e la tipologia di immobili in cui è possibile realizzare, in caso di trasferimento, la quota di edilizia residenziale sociale obbligatoria e di cui al comma 4-ter, nei quali sono indicati gli obblighi minimi che devono essere previsti nei patti convenzionali relativi all'edilizia in locazione a canone convenzionato, concordato o moderato.

Inoltre la variante adottata non contiene alcun criterio per la determinazione del canone di locazione né del prezzo convenzionato di cessione degli alloggi in questione al Comune (in caso di esercizio del previsto diritto di prelazione da parte del Comune stesso) ovvero a terzi.

A tal fine si richiede di modificare come di seguito.

Il comma 4 ter dell'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole viene stralciato.

### PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica contiene argomentazioni e valutazioni che incidono e ricadono su scelte discrezionali riconosciute in capo all'Amministrazione Comunale nell'ambito del Governo del Territorio che, nella Variante Puntuale di carattere normativo in oggetto, sono state espresse ed adottate con deliberazione C.C. n.52/2023 sia in termini quantitativi per la facoltà di trasferire la quota di SL per ERS, che qualitativi di indirizzo per i patti convenzionali conseguenti.

*" ... Le scelte di pianificazione urbanistica sono caratterizzate da ampia discrezionalità e costituiscono apprezzamento di merito sottratto al sindacato di legittimità, salvo che non siano inficiate da errori di fatto o da abnormi illogicità, risultino incoerenti con l'impostazione di fondo dell'intervento pianificatorio o siano apertamente incompatibili con le caratteristiche oggettive del territorio. L'onere di motivazione gravante sull'amministrazione in sede di adozione di uno strumento urbanistico è di carattere generale e risulta soddisfatto con l'indicazione dei profili generali e dei criteri che sorreggono le scelte effettuate, senza necessità di una motivazione puntuale e "mirata" (da ultimo la sentenza n. 7977 del 14 settembre 2022, il Consiglio di Stato) ...".*

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche  
Ing. Domenico Martini

### CONTRODEDUZIONI

Le argomentazioni e valutazioni contenute nell'osservazione (si riportano in stralcio le seguenti affermazioni: *...disposizioni che non trovano giustificazione.... Non si vede perché, in caso di trasferimento in altro ambito, si debba prevedere un aumento della quota minima.... Risultano eccessivamente ed ingiustificatamente restrittive le previsioni di cui...che limitano preventivamente gli ambiti e le tipologie di immobili in cui è possibile realizzare...la quota di ERS... La variante non contiene alcun criterio per la determinazione del canone di locazione né del prezzo convenzionato ...*) esprimono considerazioni che incidono sulla discrezionalità riconosciuta all'Amministrazione Comunale nelle proprie scelte in merito al Governo del Territorio.

Nella Relazione Illustrativa allegata nella Deliberazione C.C. n.53/2023 risultano evidenziati ed adeguatamente argomentati nel dettaglio gli obiettivi e le finalità che hanno supportato l'Amministrazione nella scelta di procedere alla presente Variante nella quale viene introdotta la facoltà ulteriore, rispetto alla versione originale della normativa relativa agli Ambiti Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato, di poter eventualmente trasferire la quota di ERS prevista in un'altra area omogenea nella destinazione residenziale con un vincolo di un aumento quantitativo di almeno il 10%.

Nella stessa Relazione Illustrativa vengono esplicitati e richiamati altresì i riferimenti alle caratteristiche ed alle disposizioni attinenti al tema del diritto ad abitare, dell'inclusività, della rigenerazione urbana anche di

---

carattere regionale, che rappresentano elementi e spunti di riferimento per le scelte dell'Amministrazione nella Variante in oggetto.

Nel merito invece del termine ventennale introdotto per i patti convenzionali, risulta opportuno il riferimento a quanto previsto dall'art. 31 comma 46 della L. 448/1998, mentre per gli indirizzi sulla prelazione riconosciuta all'Amministrazione al termine della locazione risulta vincolante la tutela della salvaguardia del pubblico interesse nel garantire risposte adeguate al tema del diritto dell'abitare e del bisogno abitativo primario con riduzione del disagio per i nuclei familiari bisognosi.

Gli indirizzi dell'Amministrazione ripresi e sviluppati nella Relazione discendono direttamente dagli obiettivi di armonizzare lo sviluppo edilizio e territoriale consentendo di mantenere un equilibrio economico che consenta all'intervento previsto di potere avere tutte le caratteristiche per raggiungere gli obiettivi di ricomposizione e di miglioramento delle aree in oggetto del PGT.

**Si propone di non accogliere l'osservazione.**

Il Sindaco con delega a: Sviluppo Economico - Attività  
Produttive - Commercio - Comunicazione - Cultura -  
Urbanistica e Polizia Locale  
*Francesco Squeri*

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche

*Ing. Domenico Martini*

## **OSSERVAZIONE 1.4**

### **SINTESI** (di carattere indicativo)

Per l'Ambito di Trasformazione AT.01 – Bolgiano, viene esclusa la possibilità di monetizzare la quota di SL richiesta per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale (articolo 16 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole), evidenziando disparità di trattamento tra l'Ambito AT.01 e gli altri ambiti.

A tal fine si richiede di modificare come di seguito.

Al comma 5 dell'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole alle parole "*Negli ambiti di Ricomposizione*" sono premesse le parole "*Nell'Ambito di Trasformazione AT.01 e*".

### **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

NON FAVOREVOLE in quanto l'osservazione presentata non risulta pertinente al tema della variante in oggetto.

Si evidenzia che la Variante incide solo su tre Ambiti di Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato. La modifica richiesta riguarda invece l'Ambito AT.01, normato e regolato dal Documento di Piano che non è oggetto della Variante di cui alla Delibera di Consiglio Comunale N. 52 del 23/11/2023, ove sono previste limitate e puntuali modifiche agli articoli 16 e 42 delle NTA del PDR, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche  
*Ing. Domenico Martini*

### **CONTRODEDUZIONI**

L'area interessata dall'osservazione riguarda l'Ambito AT.01, normato e regolato dal Documento di Piano che non è oggetto della variante, infatti la Variante è riferita ai soli Ambiti di Ricomposizione disciplinati dall'art. 42 Piano delle Regole del PGT vigente. Si evidenzia che la Variante incide solo su tre Ambiti di Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato. Gli interventi previsti in questi Ambiti sono per lo più di modeste dimensioni e riguardano aree dall'estensione contenuta, ove l'attuazione richiede la cessione o la realizzazione di particolari urbanizzazioni in quanto posizionati in luoghi strategici, precisamente individuate graficamente nel Piano dei Servizi, con l'obiettivo di completare e ricomporre parti di città all'interno del tessuto urbano consolidato.

Diversamente, l'Ambito AT.01 disciplinato dal Documento di Piano ed oggetto dell'Osservazione, è un'area di superficie territoriale rilevante ed esterna al tessuto urbano consolidato e costituisce, peraltro, attualmente unico Ambito di trasformazione previsto dal Piano di Governo del Territorio.

Allo stato attuale, le aree comprese nell'Ambito di grande estensione risultano completamente libere da edificazioni e inserita all'interno di un quadro strategico più ampio per rispondere agli obiettivi di sviluppo coerenti con gli indirizzi stabiliti nelle Linee Guida del PGT dove, in particolare, si individuano gli indirizzi ed obiettivi per una "città inclusiva e attrattiva" in grado di rispondere alla nuova e variabile domanda abitativa.

La Variante puntuale di carattere normativo riguarda pertanto Ambiti di Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato (PdR), mentre l'osservazione presentata si riferisce all'Ambito di Trasformazione AT.01 soggetta a specifica differente disciplina (DdP), caratterizzata da una diversificazione normativa rispetto ad altre parti del territorio comunale.

Coerentemente con le motivazioni sopra esposte e con le specifiche caratteristiche connotanti i differenti Ambiti, nelle norme del PGT sono state conseguentemente diversificate le quote di ERS tra Ambiti di ricomposizione e Ambito di trasformazione tra il 20 ed il 40% così come relativamente alle possibili monetizzazioni.



---

**Si propone di non accogliere l'osservazione.**

Il Sindaco con delega a: Sviluppo Economico - Attività  
Produttive - Commercio - Comunicazione - Cultura -  
Urbanistica e Polizia Locale  
*Francesco Squeri*

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche

*Ing. Domenico Martini*

## **OSSERVAZIONE 1.5**

### **SINTESI** (di carattere indicativo)

Soltanto per l'Ambito AT.01, si prevede che almeno il 40% della SL residenziale realizzabile debba essere destinato ad edilizia residenziale sociale (articolo 16, comma 3 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole), mentre per gli Ambiti di Ricomposizione AR.01, AR.02, AR.03 e per il caso di mutamento di destinazione d'uso nei Permessi di Costruire Convenzionato del tessuto urbano consolidato verso funzioni residenziali (articolo 16, comma 4 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole) viene fissata di norma nella percentuale del 20% della SL residenziale realizzabile.

A tal fine si richiede di modificare come di seguito.

L'articolo 7, comma 1 del documento *"Indirizzi normativi e allegati"* del Documento di Piano è così riformulato: *"Oltre ai contenuti di cui al precedente art. 1, il Documento di Piano individua e definisce, all'elaborato cartografico n. 01 DP, un solo Ambito di Trasformazione: AT.01 Ambito di Trasformazione Bolgiano, relativo all'ambito dalla vocazione prevalente residenziale, di cui almeno il 20% Edilizia residenziale sociale realizzabile anche a mezzo di monetizzazione e trasferibile anche in altri ambiti del territorio comunale, secondo quanto previsto dall'art. 16, commi 4 bis e 5 delle NTA del PdR ovvero ad accogliere la funzione commerciale fino ad un massimo di MSV tipo 1".*

### **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

NON FAVOREVOLE in quanto l'osservazione presentata non risulta pertinente al tema della variante in oggetto.

Si evidenzia che la Variante incide solo su tre Ambiti di Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato. La modifica richiesta riguarda l'Ambito AT.01, normato e regolato dal Documento di Piano che non è oggetto della Variante di cui alla Delibera di Consiglio Comunale N. 52 del 23/11/2023, ove sono previste limitate e puntuali modifiche agli articoli 16 e 42 delle NTA del PDR, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche  
*Ing. Domenico Martini*

### **CONTRODEDUZIONI**

L'area interessata dall'osservazione riguarda l'Ambito AT.01, normato e regolato dal Documento di Piano che non è oggetto della variante, infatti la Variante è riferita ai soli Ambiti di Ricomposizione disciplinati dall'art. 42 Piano delle Regole del PGT vigente. Si evidenzia che la Variante incide solo su tre Ambiti di Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato. Gli interventi previsti in questi Ambiti sono per lo più di modeste dimensioni e riguardano aree dall'estensione contenuta, ove l'attuazione richiede la cessione o la realizzazione di particolari urbanizzazioni in quanto posizionati in luoghi strategici, precisamente individuate graficamente nel Piano dei Servizi, con l'obiettivo di completare e ricomporre parti di città all'interno del tessuto urbano consolidato.

Diversamente, l'Ambito AT.01 disciplinato dal Documento di Piano ed oggetto dell'Osservazione, è un'area di superficie territoriale rilevante ed esterna al tessuto urbano consolidato e costituisce, peraltro, attualmente unico Ambito di trasformazione previsto dal Piano di Governo del Territorio.

Allo stato attuale, le aree comprese nell'Ambito di grande estensione risultano completamente libere da edificazioni e inserita all'interno di un quadro strategico più ampio per rispondere agli obiettivi di sviluppo coerenti con gli indirizzi stabiliti nelle Linee Guida del PGT dove, in particolare, si individuano gli indirizzi ed obiettivi per una "città inclusiva e attrattiva" in grado di rispondere alla nuova e variabile domanda abitativa.

La Variante puntuale di carattere normativo riguarda pertanto Ambiti di Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato (PdR), mentre l'osservazione presentata si riferisce





---

all'Ambito di Trasformazione AT.01 soggetta a specifica differente disciplina (DdP), caratterizzata da una diversificazione normativa rispetto ad altre parti del territorio comunale.

Coerentemente con le motivazioni sopra esposte e con le specifiche caratteristiche connotanti i differenti Ambiti, nelle norme del PGT sono state conseguentemente diversificate le quote di ERS tra Ambiti di ricomposizione e Ambito di trasformazione tra il 20 ed il 40%.

**Si propone di non accogliere l'osservazione.**

Il Sindaco con delega a: Sviluppo Economico - Attività  
Produttive - Commercio - Comunicazione - Cultura -  
Urbanistica e Polizia Locale  
*Francesco Squeri*

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche

*Ing. Domenico Martini*

## **OSSERVAZIONE 1.6**

### **SINTESI** (di carattere indicativo)

Per l'Ambito di Trasformazione AT.01 – Bolgiano, viene esclusa la possibilità di monetizzare la quota di SL richiesta per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale (articolo 16 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole), evidenziando disparità di trattamento tra l'Ambito AT.01 e gli altri ambiti.

A tal fine si richiede di modificare come di seguito.

il punto 5, paragrafo 3 del documento *“Indirizzi normativi e allegati”* del Documento di Piano è così riformulato: *“La previsione della funzione residenziale dovrà comportare la realizzazione di una quota di Edilizia residenziale sociale pari almeno al 20% realizzabile anche a mezzo di monetizzazione e trasferibile anche in altri ambiti del territorio comunale, secondo quanto previsto dall’art. 16, commi 3, 4 bis e 5 delle NTA del PdR”*.

### **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

NON FAVOREVOLE in quanto l'osservazione presentata non risulta pertinente al tema della variante in oggetto.

Si evidenzia che la Variante incide solo su tre Ambiti di Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato. La modifica richiesta riguarda l'Ambito AT.01, normato e regolato dal Documento di Piano che non è oggetto della Variante di cui alla Delibera di Consiglio Comunale N. 52 del 23/11/2023, ove sono previste limitate e puntuali modifiche agli articoli 16 e 42 delle NTA del PDR, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche  
*Ing. Domenico Martini*

### **CONTRODEDUZIONI**

L'area interessata dall'osservazione riguarda l'Ambito AT.01, normato e regolato dal Documento di Piano che non è oggetto della variante, infatti la Variante è riferita ai soli Ambiti di Ricomposizione disciplinati dall'art. 42 Piano delle Regole del PGT vigente. Si evidenzia che la Variante incide solo su tre Ambiti di Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato. Gli interventi previsti in questi Ambiti sono per lo più di modeste dimensioni e riguardano aree dall'estensione contenuta, ove l'attuazione richiede la cessione o la realizzazione di particolari urbanizzazioni in quanto posizionati in luoghi strategici, precisamente individuate graficamente nel Piano dei Servizi, con l'obiettivo di completare e ricomporre parti di città all'interno del tessuto urbano consolidato.

Diversamente, l'Ambito AT.01 disciplinato dal Documento di Piano ed oggetto dell'Osservazione, è un'area di superficie territoriale rilevante ed esterna al tessuto urbano consolidato e costituisce, peraltro, attualmente unico Ambito di trasformazione previsto dal Piano di Governo del Territorio.

Allo stato attuale, le aree comprese nell'Ambito di grande estensione risultano completamente libere da edificazioni e inserita all'interno di un quadro strategico più ampio per rispondere agli obiettivi di sviluppo coerenti con gli indirizzi stabiliti nelle Linee Guida del PGT dove, in particolare, si individuano gli indirizzi ed obiettivi per una “città inclusiva e attrattiva” in grado di rispondere alla nuova e variabile domanda abitativa.

La Variante puntuale di carattere normativo riguarda pertanto Ambiti di Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato (PdR), mentre l'osservazione presentata si riferisce all'Ambito di Trasformazione AT.01 soggetta a specifica differente disciplina (DdP), caratterizzata da una diversificazione normativa rispetto ad altre parti del territorio comunale.

Coerentemente con le motivazioni sopra esposte e con le specifiche caratteristiche connotanti i differenti Ambiti, nelle norme del PGT sono state introdotte limitazioni alla monetizzazione nell'ambito di



---

trasformazione al fine di potere raggiungere l'obiettivo di avere spazi che soddisfino una determinata domanda abitativa.

**Si propone di non accogliere l'osservazione.**

Il Sindaco con delega a: Sviluppo Economico - Attività  
Produttive - Commercio - Comunicazione - Cultura -  
Urbanistica e Polizia Locale  
*Francesco Squeri*

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche

*Ing. Domenico Martini*



## **OSSERVAZIONE 1.7**

### **SINTESI** (di carattere indicativo)

Per l'Ambito di Trasformazione AT.01 – Bolgiano, viene esclusa la possibilità di monetizzare la quota di SL richiesta per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale (articolo 16 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole), evidenziando disparità di trattamento tra l'Ambito AT.01 e gli altri ambiti.

A tal fine si richiede di modificare come di seguito.

nella tabella 7 – *“Parametri quantitativi e funzionali”* della scheda di indirizzo dell’*“Ambito di Trasformazione AT.01 – Bolgiano”* del documento *“Indirizzi normativi e allegati”* del Documento di Piano, alla voce *“di cui edilizia Residenziale sociale (art. 16 NTA PdR)”*, nonché al paragrafo 3.3 della *“Relazione illustrativa di progetto”* (pag. 93) le parole *“40%”* sono sostituite dalle parole *“20%”*;

### **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

NON FAVOREVOLE in quanto l’osservazione presentata non risulta pertinente al tema della variante in oggetto.

Si evidenzia che la Variante incide solo su tre Ambiti di Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato. La modifica richiesta riguarda l'Ambito AT.01, normato e regolato dal Documento di Piano che non è oggetto della Variante di cui alla Delibera di Consiglio Comunale N. 52 del 23/11/2023, ove sono previste limitate e puntuali modifiche agli articoli 16 e 42 delle NTA del PDR, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Il Dirigente dell’Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche  
*Ing. Domenico Martini*

### **CONTRODEDUZIONI**

L’area interessata dall’osservazione riguarda l'Ambito AT.01, normato e regolato dal Documento di Piano che non è oggetto della variante, infatti la Variante è riferita ai soli Ambiti di Ricomposizione disciplinati dall’art. 42 Piano delle Regole del PGT vigente. Si evidenzia che la Variante incide solo su tre Ambiti di Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato. Gli interventi previsti in questi Ambiti sono per lo più di modeste dimensioni e riguardano aree dall’estensione contenuta, ove l’attuazione richiede la cessione o la realizzazione di particolari urbanizzazioni in quanto posizionati in luoghi strategici, precisamente individuate graficamente nel Piano dei Servizi, con l’obiettivo di completare e ricomporre parti di città all’interno del tessuto urbano consolidato.

Diversamente, l'Ambito AT.01 disciplinato dal Documento di Piano ed oggetto dell’Osservazione, è un’area di superficie territoriale rilevante ed esterna al tessuto urbano consolidato e costituisce, peraltro, attualmente unico Ambito di trasformazione previsto dal Piano di Governo del Territorio.

Allo stato attuale, le aree comprese nell'Ambito di grande estensione risultano completamente libere da edificazioni e inserita all’interno di un quadro strategico più ampio per rispondere agli obiettivi di sviluppo coerenti con gli indirizzi stabiliti nelle Linee Guida del PGT dove, in particolare, si individuano gli indirizzi ed obiettivi per una *“città inclusiva e attrattiva”* in grado di rispondere alla nuova e variabile domanda abitativa.

La Variante puntuale di carattere normativo riguarda pertanto Ambiti di Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato (PdR), mentre l’osservazione presentata si riferisce all'Ambito di Trasformazione AT.01 soggetta a specifica differente disciplina (DdP), caratterizzata da una diversificazione normativa rispetto ad altre parti del territorio comunale.

Coerentemente con le motivazioni sopra esposte e con le specifiche caratteristiche connotanti i differenti Ambiti,, nelle norme del PGT sono state introdotte limitazioni alla monetizzazione nell’ambito di



---

trasformazione al fine di potere raggiungere l'obiettivo di avere spazi che soddisfino una determinata domanda abitativa;

**Si propone di non accogliere l'osservazione.**

Il Sindaco con delega a: Sviluppo Economico - Attività  
Produttive - Commercio - Comunicazione - Cultura -  
Urbanistica e Polizia Locale  
*Francesco Squeri*

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche

*Ing. Domenico Martini*



## OSSERVAZIONE 1.8

### SINTESI (di carattere indicativo)

Per l'Ambito di Trasformazione AT.01 – Bolgiano, viene esclusa la possibilità di monetizzare la quota di SL richiesta per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale (articolo 16 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole), evidenziando disparità di trattamento tra l'Ambito AT.01 e gli altri ambiti.

A tal fine si richiede di modificare come di seguito.

nella *“Relazione illustrativa di progetto”*, l'ultimo periodo di pag. 100 è così sostituito: *“In alternativa, il nuovo PGT prevede, anche per l'“Ambito di Trasformazione AT.01 – Bolgiano”, la possibilità di realizzare tale quota con dell'edilizia residenziale sociale convenzionata in vendita di tipo agevolato, edilizia convenzionata con patto di futura vendita a fronte della monetizzazione proporzionata al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore. I proventi relativi alla monetizzazione dovranno essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti”*.

### PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

NON FAVOREVOLE in quanto l'osservazione presentata non risulta pertinente al tema della variante in oggetto.

Si evidenzia che la Variante incide solo su tre Ambiti di Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato. La modifica richiesta riguarda l'Ambito AT.01, normato e regolato dal Documento di Piano che non è oggetto della Variante di cui alla Delibera di Consiglio Comunale N. 52 del 23/11/2023, ove sono previste limitate e puntuali modifiche agli articoli 16 e 42 delle NTA del PDR, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche  
*Ing. Domenico Martini*

### CONTRODEDUZIONI

L'area interessata dall'osservazione riguarda l'Ambito AT.01, normato e regolato dal Documento di Piano che non è oggetto della variante, infatti la Variante è riferita ai soli Ambiti di Ricomposizione disciplinati dall'art. 42 Piano delle Regole del PGT vigente. Si evidenzia che la Variante incide solo su tre Ambiti di Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato. Gli interventi previsti in questi Ambiti sono per lo più di modeste dimensioni e riguardano aree dall'estensione contenuta, ove l'attuazione richiede la cessione o la realizzazione di particolari urbanizzazioni in quanto posizionati in luoghi strategici, precisamente individuate graficamente nel Piano dei Servizi, con l'obiettivo di completare e ricomporre parti di città all'interno del tessuto urbano consolidato.

Diversamente, l'Ambito AT.01 disciplinato dal Documento di Piano ed oggetto dell'Osservazione, è un'area di superficie territoriale rilevante ed esterna al tessuto urbano consolidato e costituisce, peraltro, attualmente unico Ambito di trasformazione previsto dal Piano di Governo del Territorio.

Allo stato attuale, le aree comprese nell'Ambito di grande estensione risultano completamente libere da edificazioni e inserita all'interno di un quadro strategico più ampio per rispondere agli obiettivi di sviluppo coerenti con gli indirizzi stabiliti nelle Linee Guida del PGT dove, in particolare, si individuano gli indirizzi ed obiettivi per una “città inclusiva e attrattiva” in grado di rispondere alla nuova e variabile domanda abitativa.

La Variante puntuale di carattere normativo riguarda pertanto Ambiti di Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato (PdR), mentre l'osservazione presentata si riferisce all'Ambito di Trasformazione AT.01 soggetta a specifica differente disciplina (DdP), caratterizzata da una diversificazione normativa rispetto ad altre parti del territorio comunale.



---

Coerentemente con le motivazioni sopra espone e con le specifiche caratteristiche connotanti i differenti Ambiti,, nelle norme del PGT sono state introdotte limitazioni alla monetizzazione nell'ambito di trasformazione al fine di potere raggiungere l'obiettivo di avere spazi che soddisfino una determinata domanda abitativa.

**Si propone di non accogliere l'osservazione.**

Il Sindaco con delega a: Sviluppo Economico - Attività  
Produttive - Commercio - Comunicazione - Cultura -  
Urbanistica e Polizia Locale  
*Francesco Squeri*

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche

*Ing. Domenico Martini*



## **OSSERVAZIONE 2**

### Osservazione

data: 29/02/2024

Prot. generale: 9483

Osservante: Vari osservanti B.A., G.A., V.A., B.A., C.N., P.A., S.B, F.C.

L'istanza è composta da 4 osservazioni, così come indicate di seguito.

## **OSSERVAZIONE 2.1**

### **SINTESI** (di carattere indicativo)

Si osserva l'esigenza di fissare dei tempi certi per il trasferimento in altri ambiti del territorio della quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui al comma 4 dell'art. 16 delle NTA del PdR del PGT.

A tal fine si richiede di modificare come di seguito.

Si chiede che nelle NTA sia esplicitato che l'individuazione degli ambiti oggetto di trasferimento della quota di SL per edilizia residenziale sociale di cui al comma 4 dell'art. 16 delle NTA del PdR del PGT, e la loro messa a disposizione avvenga prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo alla costruzione, ad esempio al momento del pagamento degli oneri di urbanizzazione o del deposito delle cauzioni.

### **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

NON FAVOREVOLE in quanto le disposizioni vigenti prevedono che gli Ambiti di Ricomposizione AR.01 AR.02 e AR.03 siano assoggettati all'obbligo di stipulare una convenzione urbanistica che costituisce documento tecnico nel quale determinare le condizioni, termini, modalità ed obblighi di realizzazione degli interventi.

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche  
*Ing. Domenico Martini*

### **CONTRODEDUZIONI**

Lo sviluppo realizzativo di interventi di trasformazione del territorio in esecuzione alle previsioni del PGT che avvengono attraverso atti di pianificazione attuativa, ovvero di Permessi di Costruire convenzionati ove previsti, vengono normati da atti di valenza contrattuale, denominati appunto convenzioni, nei quali per espressa disposizioni di legge devono essere riportate le condizioni, le caratteristiche, i termini, tempi e modalità di realizzazione così come gli obblighi a carico del soggetto attuatore. Quanto richiesto dalla osservazione trova quindi il proprio compimento in tale atto.

Gli Ambiti di Ricomposizione AR.01 AR.02 e AR.03 sono infatti assoggettati all'obbligo di stipulare una convenzione urbanistica; in tale atto verranno fissati ed esplicitati tutti gli obblighi previsti dalla norma.

### **Si propone di non accogliere l'osservazione.**

Il Sindaco con delega a: Sviluppo Economico - Attività  
Produttive - Commercio - Comunicazione - Cultura -  
Urbanistica e Polizia Locale  
*Francesco Squeri*

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche  
*Ing. Domenico Martini*





## OSSERVAZIONE 2.2

### SINTESI (di carattere indicativo)

Che la quota di SL per la residenza sociale reperita al di fuori degli Ambiti di Ricomposizione sia collocata in un complesso residenziale, di nuova costruzione o già esistente, che abbia le stesse caratteristiche energetiche o superiori, del nuovo edificio realizzato sulle aree AR01, AR02, AR03.

A tal fine si richiede di modificare come di seguito.

Si chiede che la quota di SL per residenza sociale reperita al di fuori degli ambiti di ricomposizione sia collocata in un complesso residenziale, di nuova costruzione o già esistente, che abbia le stesse caratteristiche energetiche, o superiori, del nuovo edificio realizzato sulle aree AR01, AR02, AR03.

### PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica contiene argomentazioni e valutazioni che incidono e ricadono su scelte discrezionali riconosciute in capo all'Amministrazione Comunale nell'ambito del Governo del Territorio che, nella Variante Puntuale di carattere normativo in oggetto, sono state espresse ed adottate con deliberazione C.C. n.52/2023 sia in termini qualitativi che quantitativi per la facoltà di trasferire la quota di SL per ERS.

*" ... Le scelte di pianificazione urbanistica sono caratterizzate da ampia discrezionalità e costituiscono apprezzamento di merito sottratto al sindacato di legittimità, salvo che non siano inficiate da errori di fatto o da abnormi illogicità, risultino incoerenti con l'impostazione di fondo dell'intervento pianificatorio o siano apertamente incompatibili con le caratteristiche oggettive del territorio. L'onere di motivazione gravante sull'amministrazione in sede di adozione di uno strumento urbanistico è di carattere generale e risulta soddisfatto con l'indicazione dei profili generali e dei criteri che sorreggono le scelte effettuate, senza necessità di una motivazione puntuale e "mirata" (da ultimo la sentenza n. 7977 del 14 settembre 2022, il Consiglio di Stato) ...".*

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche  
Ing. Domenico Martini

### CONTRODEDUZIONI

Nella Relazione Illustrativa allegata nella Deliberazione C.C. n.53/2023 risultano evidenziati ed adeguatamente argomentati nel dettaglio gli obiettivi e le finalità che hanno supportato l'Amministrazione nella scelta di procedere alla presente Variante nella quale viene introdotta la facoltà ulteriore, rispetto alla versione originale della normativa relativa agli Ambiti Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato, di poter eventualmente trasferire la quota di ERS prevista in un'altra area omogenea nella destinazione residenziale con un vincolo di un aumento quantitativo di almeno il 10%.

Relativamente agli aspetti energetici, si ritiene opportuno precisare che risultano vigenti specifiche normative nazionali e regionali che dispongono in merito ai livelli qualitativi e prestazionali che i nuovi fabbricati devono garantire, così come eventuali fattori premiali connessi ad interventi di riqualificazione ed efficientamento realizzati su immobili esistenti.

Nel caso oggetto della Variante, la nuova norma all'art. 16 comma 4bis lettera d) già prevede *"... 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;..."* pertanto la qualità degli alloggi che dovranno essere individuati dovrà essere pari al nuovo o ristrutturati, quindi con prestazioni energetiche conformi alle disposizioni relative vigenti.

**Si propone di non accogliere l'osservazione.**



---

Il Sindaco con delega a: Sviluppo Economico - Attività  
Produttive - Commercio - Comunicazione - Cultura -  
Urbanistica e Polizia Locale

*Francesco Squeri*

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche

*Ing. Domenico Martini*



## OSSERVAZIONE 2.3

### SINTESI (di carattere indicativo)

Si chiede che gli ambiti del territorio che potranno essere individuati per trasferire le quote di SL per edilizia residenziale siano reperiti nello stesso quartiere o nei quartieri immediatamente adiacenti, o qualora l'operatore intendesse individuare ambiti in quartieri più distanti, dovrebbe impegnarsi maggiormente nel destinare a residenza sociale parte della SL generata dall'ambito di Ricomposizione.

A tal fine si richiede di modificare come di seguito.

Si chiede di aumentare la quota di SL destinata a residenza sociale al 30% nel caso di reperimento in ambiti situati all'interno di un raggio di 1 km e di aumentarla al 40% nel caso di reperimento in ambiti situati a una distanza maggiore di 1 km.

### PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica contiene argomentazioni e valutazioni che incidono e ricadono su scelte discrezionali riconosciute in capo all'Amministrazione Comunale nell'ambito del Governo del Territorio che, nella Variante Puntuale di carattere normativo in oggetto, sono state espresse ed adottate con deliberazione C.C. n.52/2023 sia in termini qualitativi che quantitativi per la facoltà di trasferire la quota di SL per ERS.

*"... Le scelte di pianificazione urbanistica sono caratterizzate da ampia discrezionalità e costituiscono apprezzamento di merito sottratto al sindacato di legittimità, salvo che non siano inficiate da errori di fatto o da abnormi illogicità, risultino incoerenti con l'impostazione di fondo dell'intervento pianificatorio o siano apertamente incompatibili con le caratteristiche oggettive del territorio. L'onere di motivazione gravante sull'amministrazione in sede di adozione di uno strumento urbanistico è di carattere generale e risulta soddisfatto con l'indicazione dei profili generali e dei criteri che sorreggono le scelte effettuate, senza necessità di una motivazione puntuale e "mirata" (da ultimo la sentenza n. 7977 del 14 settembre 2022, il Consiglio di Stato) ...".*

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche  
*Ing. Domenico Martini*

### CONTRODEDUZIONI

Nella Relazione Illustrativa allegata nella Deliberazione C.C. n.53/2023 risultano evidenziati ed adeguatamente argomentati nel dettaglio gli obiettivi e le finalità che hanno supportato l'Amministrazione nella scelta di procedere alla presente Variante nella quale viene introdotta la facoltà ulteriore, rispetto alla versione originale della normativa relativa agli Ambiti Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato, di poter eventualmente trasferire la quota di ERS prevista in un'altra area omogenea nella destinazione residenziale con un vincolo di un aumento quantitativo di almeno il 10%.

Relativamente alla localizzazione in altra area omogenea non è prevista alcuna limitazione/vincolo territoriale in quanto il Comune di San Donato Milanese è caratterizzato da un territorio piuttosto limitato ed individuare con esattezza una distanza dove reperire la quota di ERS, potrebbe risultare ostativo ed condizioni di criticità per eventuali opportunità che potrebbero presentarsi nella riqualificazione di alloggi già presenti nel territorio che necessitano di interventi di riqualificazione edilizia.

### Si propone di non accogliere l'osservazione.

Il Sindaco con delega a: Sviluppo Economico - Attività  
Produttive - Commercio - Comunicazione - Cultura -  
Urbanistica e Polizia Locale  
*Francesco Squeri*

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche  
*Ing. Domenico Martini*

## **OSSERVAZIONE 2.4**

### **SINTESI (di carattere indicativo)**

Si osserva che le spese condominiali tendono a diminuire negli edifici di nuova costruzione grazie all'impiego di sistemi di efficientamento energetico sempre più performanti e viceversa a aumentare proporzionalmente con l'età dell'edificio per la manutenzione necessaria ad impianti datati. Questo fattore incide anche se gli appartamenti in sé saranno portati a "nuovo" perché dipende dalle condizioni generali dello stabile e non da singolo appartamento, evidenziando la possibilità di prevedere la suddivisione dei millesimi condominiali che abbiano un peso differente per quegli appartamenti che saranno destinati a residenza sociale.

A tal fine si richiede di modificare come di seguito.

Si chiede che nelle NTA per i tre ambiti di Ricomposizione AR01, AR02, AR03, sia limitata o rimodulata la possibilità di trasferire altrove le quote di residenza sociale e venga previsto che le modalità di calcolo dei millesimi condominiali, o altri sistemi di ripartizione delle spese condominiali, dei nuovi edifici siano allegate al progetto, ad esempio specificate nella bozza di convenzione, in modo che le stesse possano essere oggetto di valutazione per la definitiva approvazione del progetto. Inoltre si richiede di fissare un tetto massimo anche alle spese condominiali per i soggetti che abiteranno gli appartamenti di residenza sociale, al fine di conservarli dall'esposizione economica in caso di futuro aumento delle spese condominiali.

### **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

**NON FAVOREVOLE** in quanto non pertinente trattandosi di fattispecie non afferente a norme tecniche urbanistiche, oggetto della Variante.

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche  
*Ing. Domenico Martini*

### **CONTRODEDUZIONI**

La proposta di modificare le modalità di determinazione dei millesimi condominiali, così come di fissare valori massimi delle spese condominiali, risulta esterna e non attinente alla materia urbanistica oggetto della Variante Urbanistica puntuale di carattere normativo, così come in generale della materia di Governo del Territorio condotta attraverso il Piano di Governo del Territorio e relativi documenti.

Trattasi di fattispecie non afferente a norme tecniche urbanistiche, eventualmente da considerarsi all'interno di Regolamenti comunali specifici o nelle convenzioni urbanistiche quali condizioni particolari, derivanti da valutazioni del piano economico-finanziario.

### **Si propone di non accogliere l'osservazione.**

Il Sindaco con delega a: Sviluppo Economico - Attività  
Produttive - Commercio - Comunicazione - Cultura -  
Urbanistica e Polizia Locale  
*Francesco Squeri*

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche  
*Ing. Domenico Martini*



---

### **OSSERVAZIONE 3**

Osservazione

data: 01/03/2024

Prot. generale: 9596

Osservante: Master3 sas

Osservazione

data: 01/03/2024

Prot. generale: 9636

Osservante: D.N.

Osservazione

data: 04/03/2024

Prot. generale: 9788

Osservante: GIEMME COSTRUZIONI

Osservazione

data: 04/03/2024

Prot. generale: 9789

Osservante: WIP ARCHITETTI S.R.L.

L'istanza è composta da 2 osservazioni, così come indicate di seguito.

### OSSERVAZIONE 3.1

#### SINTESI (di carattere indicativo)

Si evidenzia che la durata di 20 anni impone un vincolo perpetuo insostenibile per ogni operatore privato ed in contrasto con il DPR 380/01.

Il sacrificio imposto dal privato è pertanto sproporzionato rispetto ai benefici collegati, che potrebbero risultare congrui solo nel caso di un vincolo ERS limitato nel tempo in funzione della redditività dell'investimento proposto, evidenziando la necessità di una verifica sulla sostenibilità dell'intervento.

A tal fine si richiede di modificare come di seguito.

Si chiede che l'art. 16 comma 4 ter delle NTA sia modificato come segue (in grassetto le integrazioni, in barrato le eliminazioni):

“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~~ **5 anni e non superiore a 30 anni**, dalla messa a disposizione all'affitto per ogni singolo alloggio;

- **l'impegno del Soggetto Attuatore ad applicare per la durata di detto vincolo i prezzi di cessione/canoni di locazione che, seppur inferiori alla media di mercato, dovranno essere stabiliti sulla base di un piano economico-finanziario che garantisca la copertura dei costi di realizzazione e gestione tenendo conto della redditività dell'investimento, del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento.**

- ~~– 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;~~

#### PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica contiene argomentazioni e valutazioni che incidono e ricadono su scelte discrezionali riconosciute in capo all'Amministrazione Comunale nell'ambito del Governo del Territorio che, nella Variante Puntuale di carattere normativo in oggetto, sono state espresse ed adottate con deliberazione C.C. n.52/2023 sia in termini qualitativi che quantitativi per la facoltà di trasferire la quota di SL per ERS, così come in merito ai patti convenzionali.

*“ ... Le scelte di pianificazione urbanistica sono caratterizzate da ampia discrezionalità e costituiscono apprezzamento di merito sottratto al sindacato di legittimità, salvo che non siano inficiate da errori di fatto o da abnormi illogicità, risultino incoerenti con l'impostazione di fondo dell'intervento pianificatorio o siano apertamente incompatibili con le caratteristiche oggettive del territorio. L'onere di motivazione gravante sull'amministrazione in sede di adozione di uno strumento urbanistico è di carattere generale e risulta soddisfatto con l'indicazione dei profili generali e dei criteri che sorreggono le scelte effettuate, senza necessità di una motivazione puntuale e “mirata” (da ultimo la sentenza n. 7977 del 14 settembre 2022, il Consiglio di Stato) ...”.*

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche  
Ing. Domenico Martini

#### CONTRODEDUZIONI

Nella Relazione Illustrativa allegata nella Deliberazione C.C. n.53/2023 risultano evidenziati ed adeguatamente argomentati nel dettaglio gli obiettivi e le finalità che hanno supportato l'Amministrazione nella scelta di procedere alla presente Variante nella quale viene introdotta la facoltà ulteriore, rispetto alla

versione originale della normativa relativa agli Ambiti Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato, di poter eventualmente trasferire la quota di ERS prevista in un'altra area omogenea nella destinazione residenziale con un vincolo di un aumento quantitativo di almeno il 10%.

Nella stessa Relazione Illustrativa vengono esplicitati e richiamati altresì i riferimenti alle caratteristiche ed alle disposizioni attinenti al tema del diritto ad abitare, dell'inclusività, della rigenerazione urbana anche di carattere regionale, che rappresentano elementi e spunti di riferimento per le scelte dell'Amministrazione nella Variante in oggetto.

Nel merito del termine ventennale introdotto per i patti convenzionali, risulta opportuno il riferimento a quanto previsto dall'art. 31 comma 46 della L. 448/1998, mentre per gli indirizzi sulla prelazione riconosciuta all'Amministrazione al termine della locazione risulta vincolante la tutela della salvaguardia del pubblico interesse nel garantire risposte adeguate al tema del diritto dell'abitare e del bisogno abitativo primario con riduzione del disagio per i nuclei familiari bisognosi.

Nell'ambito dei patti convenzionali e secondo gli indirizzi e principi normativi e dell'Amministrazione Comunale vengono demandate le valutazioni e considerazioni necessarie ed opportune in merito anche agli aspetti economico-finanziari.

**Si propone di non accogliere l'osservazione.**

Il Sindaco con delega a: Sviluppo Economico - Attività  
Produttive - Commercio - Comunicazione - Cultura -  
Urbanistica e Polizia Locale  
*Francesco Squeri*

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche

*Ing. Domenico Martini*

## **OSSERVAZIONE 3.2**

### **SINTESI** (di carattere indicativo)

Si richiede di modificare come di seguito.

Si chiede che l'art. 16 comma 5 delle NTA sia modificato come segue (in grassetto le integrazioni, in barrato le eliminazioni):

“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 residenza libera o** 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 qualificazione dei servizi abitativi esistenti.

### **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica contiene argomentazioni e valutazioni che incidono e ricadono su scelte discrezionali riconosciute in capo all'Amministrazione Comunale nell'ambito del Governo del Territorio che, nella Variante Puntuale di carattere normativo in oggetto, sono state espresse ed adottate con deliberazione C.C. n.52/2023 sia in termini qualitativi che quantitativi per la facoltà di trasferire la quota di SL per ERS, così come in merito ai patti convenzionali.

*“ ... Le scelte di pianificazione urbanistica sono caratterizzate da ampia discrezionalità e costituiscono apprezzamento di merito sottratto al sindacato di legittimità, salvo che non siano inficiate da errori di fatto o da abnormi illogicità, risultino incoerenti con l'impostazione di fondo dell'intervento pianificatorio o siano apertamente incompatibili con le caratteristiche oggettive del territorio. L'onere di motivazione gravante sull'amministrazione in sede di adozione di uno strumento urbanistico è di carattere generale e risulta soddisfatto con l'indicazione dei profili generali e dei criteri che sorreggono le scelte effettuate, senza necessità di una motivazione puntuale e “mirata” (da ultimo la sentenza n. 7977 del 14 settembre 2022, il Consiglio di Stato) ...”.*

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche  
*Ing. Domenico Martini*

### **CONTRODEDUZIONI**

Nella Relazione Illustrativa allegata nella Deliberazione C.C. n.53/2023 risultano evidenziati ed adeguatamente argomentati nel dettaglio gli obiettivi e le finalità che hanno supportato l'Amministrazione nella scelta di procedere alla presente Variante nella quale viene introdotta la facoltà ulteriore, rispetto alla versione originale della normativa relativa agli Ambiti Ricomposizione (AR.01, AR.02, AR.03) ricadenti nel tessuto urbano consolidato, di poter eventualmente trasferire la quota di ERS prevista in un'altra area omogenea nella destinazione residenziale con un vincolo di un aumento quantitativo di almeno il 10%.

Nella stessa Relazione Illustrativa vengono esplicitati e richiamati altresì i riferimenti alle caratteristiche ed alle disposizioni attinenti al tema del diritto ad abitare, dell'inclusività, della rigenerazione urbana anche di carattere regionale, che rappresentano elementi e spunti di riferimento per le scelte dell'Amministrazione nella Variante in oggetto.

**Si propone di non accogliere l'osservazione.**

Il Sindaco con delega a: Sviluppo Economico - Attività  
Produttive - Commercio - Comunicazione - Cultura -  
Urbanistica e Polizia Locale  
*Francesco Squeri*

Il Dirigente dell'Area Gestione Territorio, Urbanistica,  
Ambiente e Opere Pubbliche  
*Ing. Domenico Martini*



### 03. PARERI ENTI SOVRAORDINATI

#### **Città Metropolitana di Milano - PTM**

Con nota comunale gli atti della Variante urbanistica puntuale di carattere normativo - NTA Piano delle Regole artt. 16 e 42 – Adozione ex art. 13 LR 12/2005 sono stati trasmessi i documenti di Piano a Città Metropolitana per gli adempimenti previsti ai sensi dell'art. 13 della LR 12/2005 e successive modificazioni.

Nel parere di Città Metropolitana ricevuto al Protocollo Generale n° 1619 del 11/01/2024, viene indicato che la documentazione trasmessa indica come la variante incida esclusivamente sul Piano delle Regole del PGT e non sul Documento di Piano e non riguarda le disposizioni prevalenti di cui all'art. 18 della LR 12/2005.

Pertanto in forza del comma 5 dell'art.13 della citata LR 12/2005, si specifica che non è dovuto il parere di compatibilità con il PTM.

#### **Parco agricolo Sud Milano – PTC**

Con nota comunale gli atti della Variante urbanistica puntuale di carattere normativo - NTA Piano delle Regole artt. 16 e 42 – Adozione ex art. 13 LR 12/2005 sono stati trasmessi i documenti di Piano al Parco Agricolo Sud Milano, ai fini della verifica di conformità con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano.

Con Protocollo Generale n° 8730 del 26/02/2024 è stata recepita la Deliberazione del Consiglio Direttivo del Parco Agricolo Sud Milano Rep. n. 4/2023 del 21/02/2024, il Parco Agricolo Sud Milano ha espresso il proprio parere di conformità alla variante in oggetto.

Con riferimento al testo del parere, a cui si rinvia per una dettagliata e puntuale visione dei rilievi, vengono di seguito richiamati, sinteticamente, i contenuti del parere.

“... La Variante urbanistica puntuale, avviata con deliberazione di Giunta Comunale n. 89 del 27/06/2023, riguarda gli artt. 16 *“Edilizia residenziale sociale”* e 42 *“Ambiti di Ricomposizione soggetti a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato”* delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole vigente e risponde ad esigenze specifiche relative a criticità operative di carattere puntuale riscontrate nella loro applicazione nell'ambito dell'istruttoria di istanze urbanistico-edilizie comunali.

In particolare per l'art. 16, in relazione alla quota obbligatoria da destinare ad edilizia residenziale sociale, prevista per gli Ambiti di Ricomposizione, viene data la possibilità di realizzare la quota richiesta in un'altra area omogenea del territorio a destinazione residenziale, garantendone una quantità comunque maggiore e con tutela della qualità urbana dell'abitare nel sito/immobile di *“ricaduta”*.

Relativamente all'art. 42, la Variante prevede di esplicitare una distinzione chiara, univoca ed oggettiva delle singole situazioni nelle quali, per la realizzazione di interventi edilizi di trasformazione previsti negli Ambiti di Ricomposizione, si possa utilizzare la modalità del Piano Attuativo, ovvero del Permesso di Costruire convenzionato.

**La variante normativa in oggetto non prevede né comporta alcuna modifica degli indici urbanistico-edilizi, delle volumetrie complessive ovvero di ogni altro aspetto qualitativo e quantitativo che caratterizzi il Piano di Governo del Territorio e i suoi obiettivi di sviluppo ed, inoltre, gli Ambiti di Ricomposizione urbana previsti dallo strumento urbanistico non interferiscono direttamente con il Parco Agricolo Sud Milano, si ritiene, pertanto, che la variante normativa sopra brevemente descritta non comporti ricadute dirette sui territori tutelati.**

**Si raccomanda, laddove gli Ambiti assoggettati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire convenzionato siano posti lungo il margine del Parco, di migliorarne la qualificazione ambientale con**



---

l'inserimento di fasce di vegetazione autoctona finalizzate a qualificare il rapporto tra il nuovo insediamento e i territori agricoli tutelati del Parco Agricolo Sud Milano.

Si richiamano, in conclusione, i contenuti dell'art. 4 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco, recanti gli indirizzi per la pianificazione urbanistica comunale delle aree esterne al Parco, orientati alla tutela dei parchi pubblici e privati esistenti, alla salvaguardia delle essenze arboree di particolare rilevanza e interesse naturalistico, delle superfici a bosco, dei corsi d'acqua e delle relative sponde nonché dei fontanili attivi. In linea generale le scelte di pianificazione comunale devono conseguire l'obiettivo del minore consumo di risorse naturali e territoriali.

*Esaminati gli elaborati che costituiscono la Variante urbanistica puntuale di carattere normativo alle norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di San Donato Milanese, con riferimento agli artt. 16 e 42, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23/11/2023, in relazione alla conformità rispetto ai contenuti del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano nonché alle finalità del Parco regionale in termini di tutela, salvaguardia, recupero paesistico e ambientale, equilibrio ecologico, qualificazione e potenziamento delle attività agro-silvo-colturali, fruizione culturale e ricreativa del territorio, si propone di esprimere **parere di conformità**, al P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano, ai sensi dell'art. 21 della l.r. 86/1983.*



---

#### **04. NOTE DI ARPA LOMBARDIA E ATS**

##### **NOTA ARPA**

data: 19/01/2024

Prot. generale: 2981

Osservante: AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE DELLA LOMBARDIA - ARPA  
LOMBARDIA DIPARTIMENTO DI MILANO- MONZA E BRIANZA

##### **SINTESI**

L'Agenzia regionale comunica che, la richiesta parere del comune non rientra nei casi previsti dall'art. 13 comma 6 della L.R. 12/2005 e, pertanto, la relativa comunicazione verrà posta agli atti.

L'art. 13 comma 6 della L.R. 12/2005 prevede "il Documento di Piano, contemporaneamente al deposito, è trasmesso anche all'ASL e all'ARPA che, entro i termini per la presentazione delle osservazioni di cui al comma 4, possono formulare osservazioni, rispettivamente per gli aspetti di tutela igienicasanitaria e ambientale, sulla prevista utilizzazione del suolo e sulla localizzazione degli insediamenti produttivi".

##### **CONTRODEDUZIONE**

Si prende atto che l'Agenzia regionale per la protezione dell'ambiente della Lombardia ha dichiarato che la richiesta parere del comune non rientra nei casi previsti dall'art. 13 comma 6 della L.R. 12/2005.

##### **NOTA ATS**

data: 05/03/2024

Prot. generale: 10163

Osservante: ATS - Città Metropolitana di Milano

##### **SINTESI**

Verificati gli aspetti di competenza della scrivente Agenzia, si comunica di non avere osservazioni da avanzare in merito.

##### **CONTRODEDUZIONE**

Si prende atto che l'ATS non ha evidenziato alcuna osservazione rispetto alla variante al PGT in oggetto.