



**Comune di San Donato Milanese**  
Città Metropolitana di Milano

**PIANO DEI SERVIZI**  
**MODIFICA AI SENSI ART. 9 COMMA 15 DELLA L.R. 12/2005**  
**RELAZIONE TECNICA**

Area Servizi Tecnici e del Territorio  
Servizio Governo del Territorio e Gestione Patrimonio  
Ufficio Urbanistica  
Dirigente Ing. Domenico Martini  
Responsabile Arch. Alessandro Carminati  
Arch. Angelo Gualandi  
Dott.ssa Francesca Lauretti



PIANO DEI SERVIZI - MODIFICA  
RELAZIONE TECNICA

**INDICE**

1. [PREMESSA](#)
2. [PGT VIGENTE](#)
3. [PL1-2004 - EX BOCCIODROMO](#)
4. [PL2/2025 - PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO](#)
5. [CONFRONTO AREA PARCHEGGIO PUBBLICO PL1-2004 E AREE IN CESSIONE PROPOSTE DAL PL2/2025](#)
6. [PROPOSTA DI MODIFICA AI SENSI ART. 9 COMMA 15 DELLA L.R. 12/2005](#)
7. [ELENCO ELABORATI DI PGT OGGETTO DI MODIFICA](#)



## 1. PREMESSA

La Società GIEMME COSTRUZIONI S.R.L., proprietaria di aree all'interno dell'**Ambito di Ricomposizione** del PGT vigente, **disciplinato all'art. 42 delle NTA del Piano delle Regole** come "**AR 03- Via Correggio**", ha presentato una Proposta di Piano Attuativo che prevede la demolizione dell'edificio commerciale esistente dismesso in data 25/07/2022 (Pratica SUAP n° 00542090238-20072022-0851 - Comunicazione di cessazione dell'esercizio di media struttura di vendita) e una proposta progettuale con una diversa collocazione delle aree di cessione all'interno di tale Ambito rispetto a quanto rappresentato nel PGT nella Tavola 1a del Piano dei Servizi «Servizi Pubblici e di Interesse Pubblico: Previsioni» e nella Tavola 1 del Piano delle regole «Classificazione in ambiti omogenei».

## 2. PGT VIGENTE

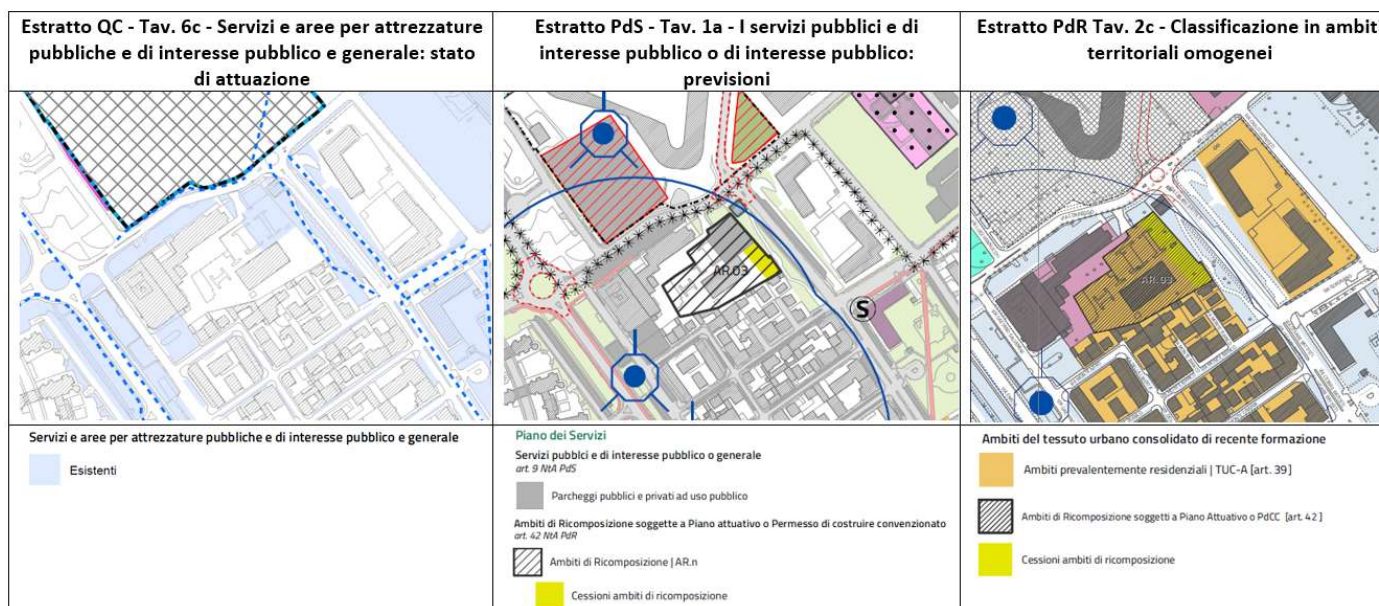
Di seguito si riportano i seguenti estratti del PGT vigente ed una disamina delle classificazioni urbanistiche previste per l'Ambito in esame:

- Quadro Conoscitivo (QC) - tav. 6c - Servizi e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale: stato di attuazione;
- Piano delle Regole (PdR) - tav. 2c - Classificazione in ambiti territoriali omogenei;
- Piano dei Servizi (PdS) - tav 1a - I servizi pubblici e di interesse pubblico o di interesse pubblico: previsioni.



## PIANO DEI SERVIZI - MODIFICA

### RELAZIONE TECNICA



### Quadro Conoscitivo

Dalla sovrapposizione del perimetro dell'Ambito AR03 con la tavola "6c - Servizi e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale: stato di attuazione PGT vigente" del Quadro Conoscitivo, emerge che parte delle aree interne al perimetro dell'Ambito in argomento, sono individuate come "servizi e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale - esistenti". Tale sedime corrisponde all'area in asservimento di cui alla convenzione a rogito Notaio Ricci Ezio in data 23/12/2004, repertorio n. 50595/9251, registrato e trascritto a Milano 2 ai nn. 191753/101366.



## PIANO DEI SERVIZI - MODIFICA

### RELAZIONE TECNICA

#### Piano dei Servizi

Dalla tavola “1a - I servizi pubblici e di interesse pubblico o di interesse pubblico: previsioni” del Piano dei Servizi, emerge che le aree interne al perimetro dello “Ambito di Ricomposizione AR03” (art 42 NTA PdR) in argomento, sono individuate come:

- in parte “parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico” (art. 9 NTA PdS);
- in parte “cessioni ambiti di ricomposizione” (art 42 NTA PdR).

Le superfici delle aree interessate a servizi di cui sopra, calcolate attraverso portale GIS (si vedano estratti di seguito), ammontano a circa mq 1.930, così distinti:

- circa mq 1.300 - “parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico”;
- circa mq 630 - “cessioni ambiti di ricomposizione”.



Estratti GIS – Piano dei Servizi



## PIANO DEI SERVIZI - MODIFICA

### RELAZIONE TECNICA

#### Norme Tecniche di Attuazione Piano dei Servizi

Secondo l'art. 1 commi 3 e 4 delle NTA del PdS: "... 3. Il Piano dei Servizi individua le attrezzature e i servizi esistenti, consentendone la trasformazione all'insorgere di nuovi bisogni, e definisce le attrezzature e i servizi previsti al fine dell'integrazione e del potenziamento dell'offerta complessiva. 4. Per il raggiungimento della finalità di cui al precedente comma, il Piano dei Servizi definisce la dotazione da assicurare negli interventi di nuova edificazione, nei piani attuativi e negli interventi realizzabili a mezzo di titolo abilitativo convenzionato, nonché a seguito di cambi d'uso."

Si evidenzia inoltre che il comma 3 dell'art. 3 delle NTA del PdS specifica che: ***"Le presenti Norme Tecniche nonché gli elaborati cartografici nn. 01a-01b, 2 del Piano dei Servizi hanno carattere prescrittivo."***

Si riporta di seguito l'art. 5 "Aggiornamenti del Piano dei Servizi" comma 1, delle NTA del PdS: ***"Con deliberazione del Consiglio Comunale, costituiscono aggiornamento al Piano dei Servizi e non variante allo stesso ai sensi della LR 12/2005, art. 9, c. 15:***

*la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di attrezzature pubbliche indicati negli elaborati cartografici n. 01a/b PS "I servizi pubblici e di interesse pubblico o di interesse pubblico: Previsioni", scala 1: 5.000;*

***la modifica delle "categorie" di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di attrezzature pubbliche, come definite al successivo art. 9 delle presenti Norme;***

*il convenzionamento, l'asservimento o l'accreditamento di un servizio privato di interesse generale;*

*le modifiche di tracciati delle infrastrutture della mobilità, se detta modifica è contenuta all'interno della relativa fascia di rispetto e non pregiudica le eventuali previsioni del PGT;*

*la realizzazione di Servizi qualitativi, come previsto dal successivo art. 23;*

***la realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche previsti negli Ambiti di Trasformazione dal Documento di Piano, negli Ambiti di Rigenerazione Urbana e derivanti da Permessi di Costruire convenzionati;***

*la realizzazione di un servizio o di un'attrezzatura pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale. In tal caso l'aggiornamento al PS è approvato contestualmente all'approvazione del progetto di opera pubblica."*



## PIANO DEI SERVIZI - MODIFICA

### RELAZIONE TECNICA

#### Piano delle Regole

Dalla tavola “2c - Classificazione in ambiti territoriali omogenei” del Piano delle Regole, emerge che le aree interne allo “Ambito di Ricomposizione soggetti a Piano Attuativo o PdCC” (art 42 NTA PdR) in argomento, sono individuate come:

- in parte “Ambito prevalentemente residenziali” (art 39 NTA PdR);
- In parte “cessioni ambiti di ricomposizione”.

Le superfici delle aree interessate dalla classificazione “cessioni ambiti di ricomposizione” di cui sopra, calcolate attraverso portale GIS (si veda estratto di seguito), ammontano a circa mq 1.230.



**Estratti GIS – Piano delle Regole**





## PIANO DEI SERVIZI - MODIFICA

### RELAZIONE TECNICA

#### Norme Tecniche di Attuazione Piano delle Regole

Si riporta di seguito l'art. 42 comma 13 delle NTA del PdR: *“Per tali ambiti vengono forniti nella tabella, negli elaborati cartografici del PdR, nei testi di cui ai successivi commi disposizioni particolari relative alle capacità edificatorie, alle opere o alle aree da cedere, agli usi ammessi e altre condizioni puntuali, laddove necessarie e previste. **La cessione delle aree minima come localizzate in cartografia, relativa alla dotazione complessiva dovuta calcolata rispetto a quanto definito all'articolo 18 delle NTA del PdS comma 6, o la realizzazione delle opere indicate, unitamente al rispetto delle condizioni indicate, è presupposto necessario per l'edificazione**”.*

Sigla	denominazione	ST/SF mq	SL	Cessione	destinazioni d'uso			norme
			Massima mq	Minima mq	ammesse	Fino a MSV01	Fino a MSV02	Norme integrative
AR03	Via Correggio	6.300	4.095	<b>1.860</b>	usi prev. residenziali			art.39

#### Considerazioni

La quantificazione delle cessioni minime indicata in tabella pari a 1.860,00 mq è superiore a quella verificata a livello grafico di cui al Piano delle Regole pari a circa 1.230,00 mq. Mentre la superficie complessiva per Parcheggi e Cessioni indicata graficamente nel Piano dei Servizi è di circa 1.930 mq.

Si evidenzia inoltre che all'art. 42 comma 4 viene indicato che *“...Con l'approvazione del Piano Attuativo, non vi è la necessità dell'aggiornamento al Piano dei Servizi di cui all'art.5 delle NTA del Piano dei Servizi”.*

Nell'art. 42 delle NTA del PdR del PGT vigente, specifico per gli Ambiti di Ricomposizione, non vi sono indicazioni relativi ad obblighi di asservimento del parcheggio di cui alla convenzione Ex Bocciodromo del 2004.





### 3. PL1-2004 - EX BOCCIODROMO

Il parcheggio esistente fu realizzato nell'ambito dell'ex Piano Attuativo Bocciodromo – PL1/2004 (convenzione a rogito Notaio Ricci Ezio in data 23/12/2004, repertorio n. 50595/9251, registrato e trascritto a Milano 2 ai nn. 191753/101366), dimensionato come standard relativo all'edificio commerciale (supermercato).

L'art. 5 della suddetta convenzione specificava che: *“le aree da destinare a standard urbanistici di cui alla Legge Regionale 15/04/1975 n. 51, fissati nella misura minima del 100% della slp per gli insediamenti commerciali (quindi pari nel caso specifico a mq 857,5), sono quantificate in complessivi mq 1.307,45...”*.

Nella suddetta convenzione all'art. 7 veniva specificato inoltre che: *“...Il lottizzante si obbliga per sé e i propri aventi causa a costituire servitù perpetue di uso pubblico a favore del comune di san donato milanese sulle aree destinate a verde pubblico e a parcheggio pubblico...”*; tale obbligo non è stato ancora formalizzato.

Tale sedime a parcheggio è riportato nella tav. 1a del Piano dei Servizi: “Servizi Pubblici e di Interesse Pubblico: Previsioni”, ma non nelle tavole del Piano delle Regole.



#### 4. PL2/2025 - PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO

La proposta di Piano Attuativo di cui al **PL2/2025** prevede una diversa configurazione delle aree di cessione all'interno dell'Ambito "AR 03- Via Correggio" rispetto a quanto rappresentato nella Tavola 1a del Piano dei Servizi: "Servizi Pubblici e di Interesse Pubblico: Previsioni" del PGT vigente.

Tali nuove conformazioni proposte delle aree di cessione, rispetto alla Tavola 1a del Piano dei Servizi, sono migliorative nell'ottica di una migliore fruibilità pubblica e per una razionalizzazione della dotazione dei servizi.

Questi aspetti migliorativi sono derivanti da un approfondimento urbanistico ad una scala di maggior dettaglio progettuale e prevedono:

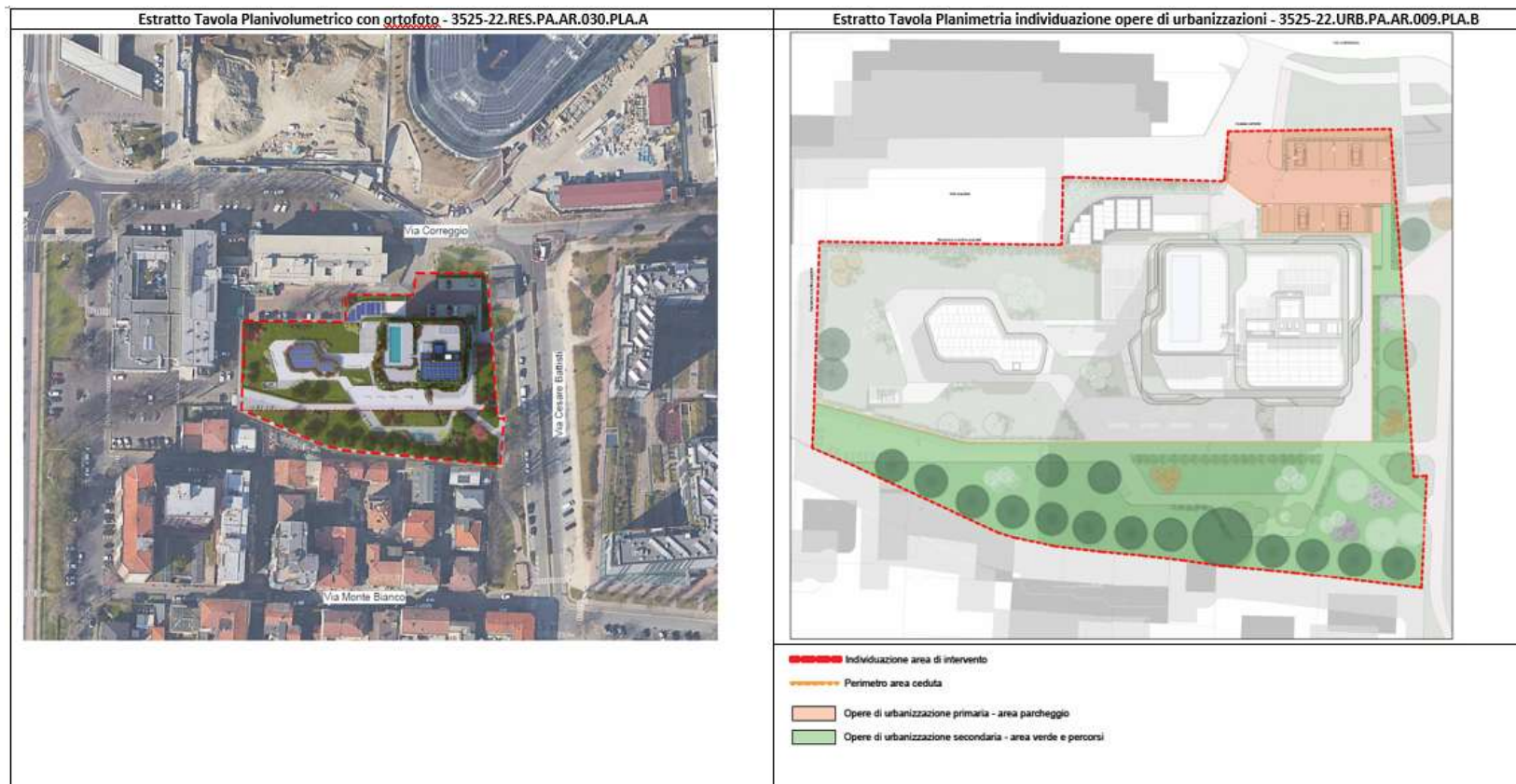
- il ridisegno progettuale dell'area in cessione, teso a coinvolgere non solo il fronte su via Battisti, ma anche il lato sud del lotto, al fine di migliorare il collegamento pedonale tra la via Battisti e la via Salvemini, ciò per una maggiore sicurezza di attraversamento dell'isolato tramite un percorso che unisce le due strade e che tale collegamento è possibile in considerazione della costituzione di servitù di passaggio che consente di accedere dall'ambito alla via Salvemini (atto di compravendita immobiliare in blocco e costituzione di servitù rep./racc. 13518/4198 del 14/11/2000, di cui al pg 6745 del 18/02/2026);
- una maggior dotazione di spazi di fruizione pubblica con superfici a verde rispetto alla previsione del Piano dei Servizi;
- una superficie complessiva di 2.676,88 mq di aree in cessione proposte nel Piano Attuativo (di cui mq 412,24 previsto a parcheggio pubblico) e che tale superficie complessiva è superiore alla superficie minima di mq. 1.860 previsti dalla Tabella degli Ambiti di Ricomposizione cui all' Art. 42 comma 13 del Piano delle Regole "Ambito AR 03 – Via Correggio";
- una diversa configurazione rispetto alla cartografia del Piano dei Servizi della superficie a disposizione dell'edificazione privata, così come rappresentato nella tav. denominata "3525-22.RES.PA.AR.034.URB.A - Calcolo quantità urbanistiche" pg n. 8630 del 20/02/2025;

Si vedano di seguito alcuni estratti del planivolumetrico presentato.



## PIANO DEI SERVIZI - MODIFICA

### RELAZIONE TECNICA



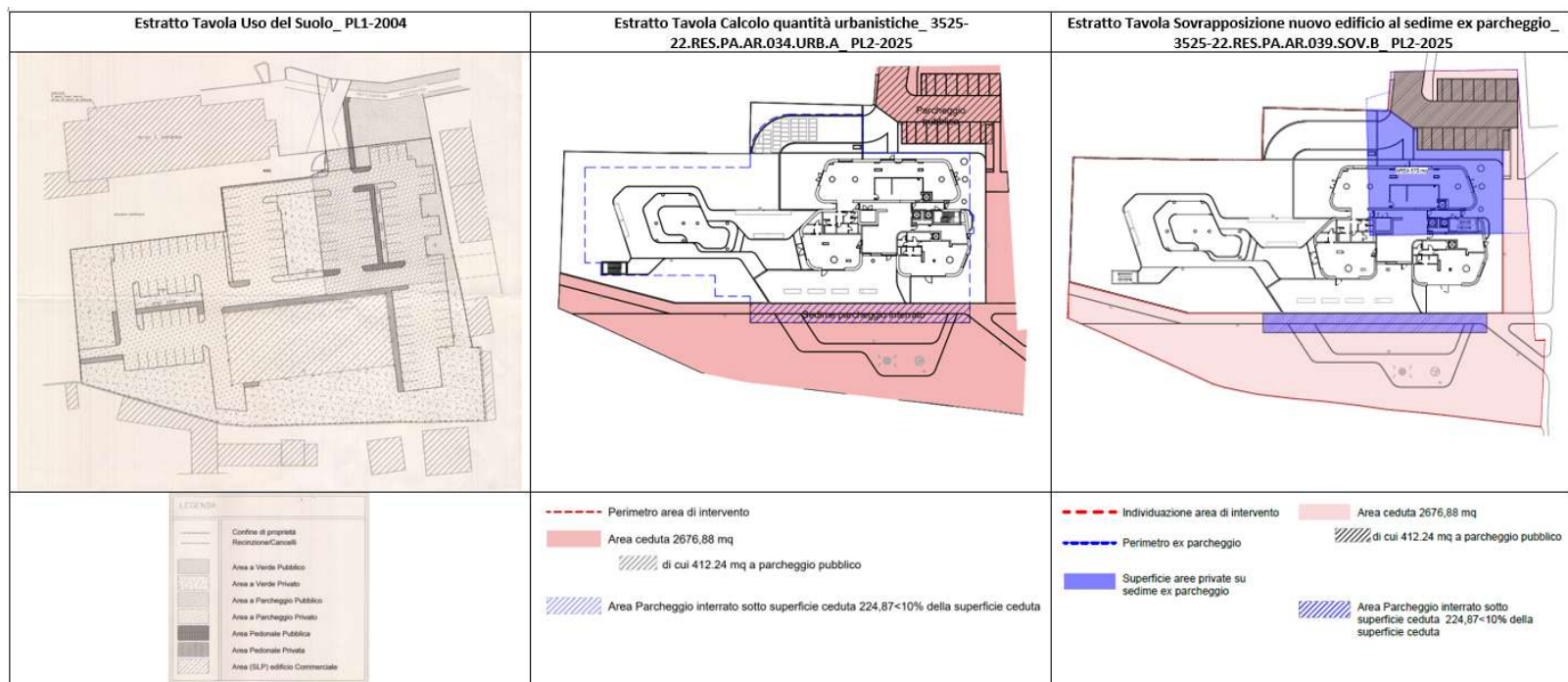


## PIANO DEI SERVIZI - MODIFICA

### RELAZIONE TECNICA

#### 5. CONFRONTO AREA PARCHEGGIO PUBBLICO PL1-2004 E AREE IN CESSIONE PROPOSTE DAL PL2/2025

Con tav. "3525-22.RES.PA.AR.039.SOV.B" pg n. 6745 del 18/02/2026 è stata individuata e calcolata la superficie a parcheggio di mq 670,00 connesso al precedente immobile commerciale dismesso ove sarà allocato una parte del sedime dell'edificio proposto nel Piano Attuativo secondo il Piano delle Regole e per il quale, seppur con una quantità complessiva maggiore delle aree in cessione, verrebbe conseguentemente e puntualmente ridotto lo spazio originario soggetto ad utilizzo pubblico da valorizzare a beneficio del Comune di San Donato Milanese in sede di convenzione urbanistica del Piano Attuativo.





## **6. PROPOSTA DI MODIFICA AI SENSI ART. 9 COMMA 15 DELLA L.R. 12/2005**

Le planimetrie cartografiche del Piano delle Regole del PGT vigente presentano incongruenze rispetto alle tavole del Piano dei Servizi, in riferimento alla collocazione dei servizi nell'Ambito AR03.

Tali incongruenze consistono nel fatto che nelle tavole del Piano delle Regole, contrariamente alle tavole del Piano dei servizi, il sedime del parcheggio asservito all'uso pubblico non viene rappresentato.

L'art. 5 comma 2 delle NTA del Piano delle Regole prevede che non costituiscono variante di PGT le modifiche che prevedono la cessione di aree diverse da quelle indicate qualora l'Amministrazione ritenga necessario modificare le proprie priorità di intervento e purché non muti il valore economico delle aree da cedere.

Le cessioni proposte dal Piano Attuativo di cui al PL2/2025, nel loro disegno all'interno dell'isolato, si ritengono migliorative per la qualità urbana, sviluppando la mobilità dolce e la dotazione di verde.



## PIANO DEI SERVIZI - MODIFICA

### RELAZIONE TECNICA

Ai fini istruttori del Piano Attuativo proposto, il Servizio Governo del Territorio e Gestione Patrimonio dell'Area Servizi Tecnici e del Territorio, con nota prot. 24755 del 10/06/2025, ha convocato apposita Conferenza di Servizi (art. 14, comma 1, L. 241/90) per l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti; in tale sede è stata esaminata la tematica del parcheggio esistente e asservito all'uso pubblico.

Nel verbale della conferenza dei servizi del 04/08/2025 (prot. n. 32379 del 06/08/2025), supportato da puntuale parere legale, si rilevava quanto segue: *“Per quanto riguarda la questione della compatibilità con il Piano dei Servizi del PGT vigente, dal momento che l'area gravata dal vincolo di uso pubblico non risulta individuata nella cartografia del Piano delle Regole e che l'art.42 delle NTA del PdR consente di localizzare le aree a standard anche in modo non conforme alla cartografia del Piano dei Servizi, appare plausibile ritenere che tale modifica possa avvenire a mezzo della procedura prevista per l'aggiornamento del Piano dei Servizi. Tale procedura, ai sensi della lettera b) del citato art.5 delle NTA del PdS, ben può essere applicata anche per b. la modifica delle 'categorie' di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, di attrezzature pubbliche, come definite al successivo art. 9 delle presenti Norme. Si ritiene quindi possibile procedere anche attraverso un preliminare aggiornamento del Piano dei Servizi, da approvarsi con un'unica deliberazione da parte del Consiglio Comunale, che risulti adeguatamente motivata [...] Una volta approvato in Consiglio Comunale l'aggiornamento del Piano dei Servizi, il Piano Attuativo potrà essere adottato ed approvato dalla Giunta Comunale”;*

Nel verbale della conferenza dei servizi del 04/08/2025 viene specificato che per la parte di sedime in asservimento al Comune è necessaria una stima economica per determinare un controvalore, calcolato attraverso *“un controvalore che potrà anche essere corrisposto in opere pubbliche aggiuntive da realizzarsi in favore della collettività. Tale corrispettivo non potrà essere parametrato all'importo pieno previsto per la monetizzazione delle aree a servizi, ma dovrà prevedere opportune e ragionevoli voci di decurtazione rispetto a tale importo, avuto riguardo anche alla circostanza che non si tratta nel caso di specie di operare una vera e propria retrocessione di aree, bensì soltanto una cancellazione di vincolo di asservimento”.*

Con Determinazione n. 323 del 14/10/2025 è stato approvato il verbale della Conferenza Decisoria del 09/10/2025 della Proposta di Piano Attuativo.

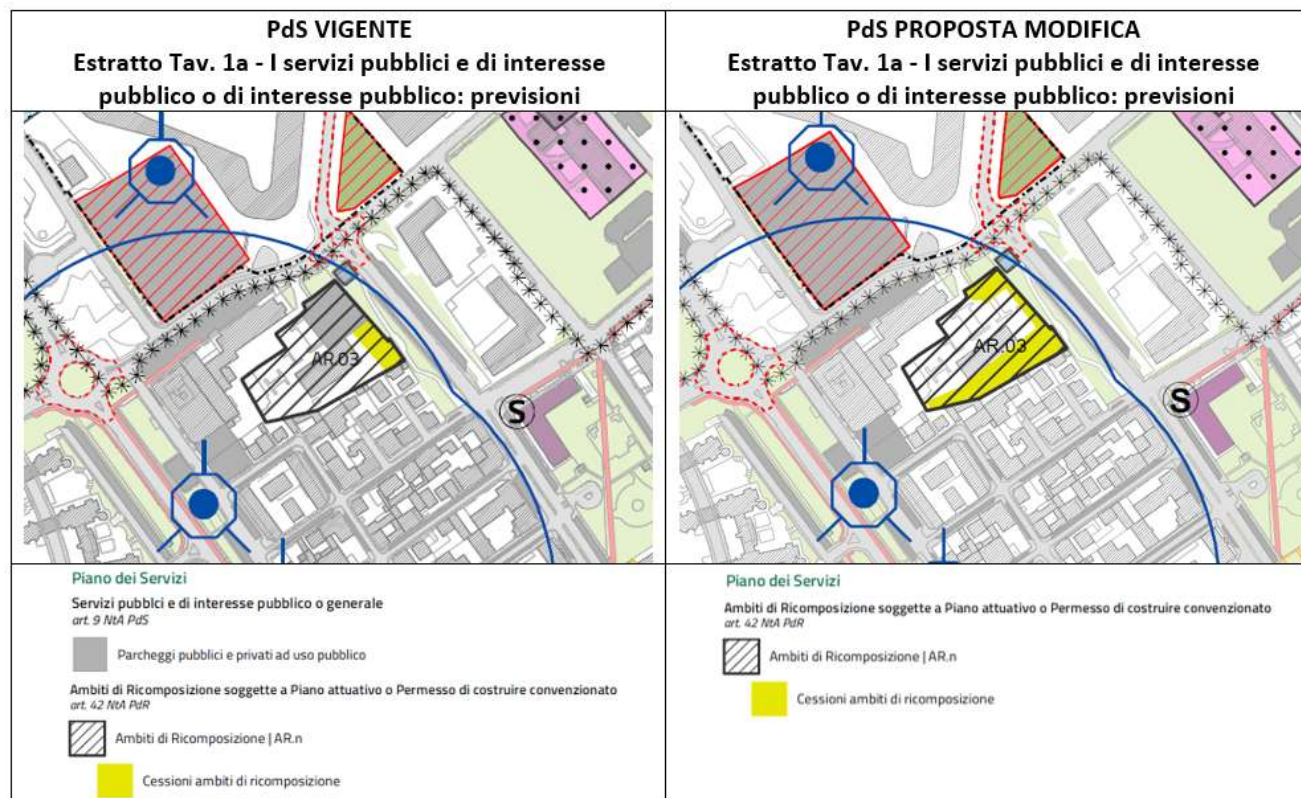




## PIANO DEI SERVIZI - MODIFICA

### RELAZIONE TECNICA

Alla luce delle considerazioni sopra espresse, le modifiche ai sensi art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005, sono rappresentate qui di seguito.

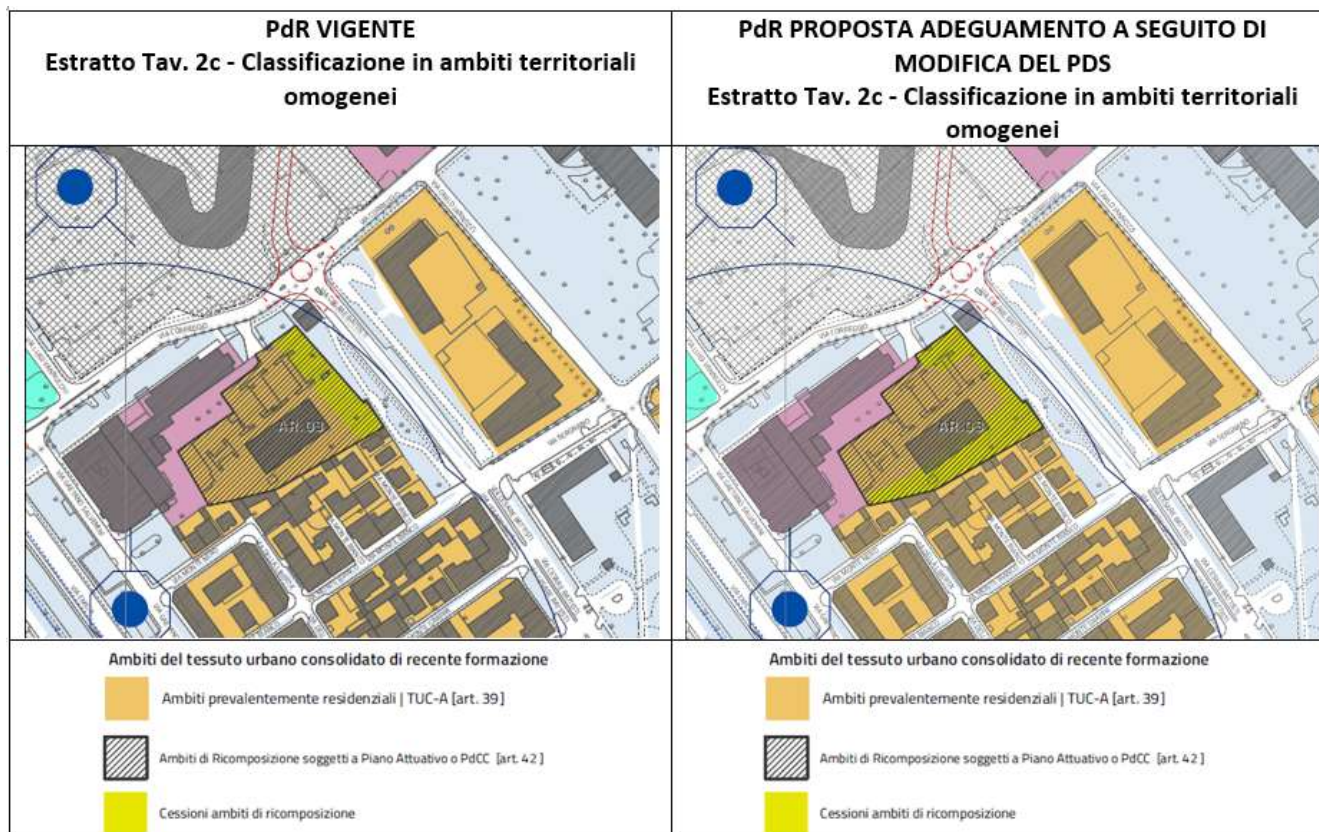






## PIANO DEI SERVIZI - MODIFICA

### RELAZIONE TECNICA





## PIANO DEI SERVIZI - MODIFICA

### RELAZIONE TECNICA

#### **7. ELENCO ELABORATI DI PGT OGGETTO DI MODIFICA**

Si elencano di seguito le Tavole del Piano dei Servizi modificate e precisamente:

- TAV01a PS - I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: Previsioni;
- TAV01b PS - I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: Previsioni;

Tali nuove configurazioni del Piano dei Servizi determinano conseguentemente modifiche grafiche ad altri elaborati del PGT vigente, e precisamente:

- Documento di Piano - Relazione Illustrativa di Progetto;
- Documento di Piano - TAV01 DP - Strategie;
- Piano delle Regole - TAV01 PR - Classificazione in Ambiti omogenei;
- Piano delle Regole - TAV02 PR - Classificazione in Ambiti omogenei;
- Piano delle Regole - TAV04b PR - Carta dei Vincoli Aeroportuali.



**Comune di San Donato Milanese**  
Città Metropolitana di Milano

**MARZO 2026**

Area Servizi Tecnici e del Territorio  
Servizio Governo del Territorio e Gestione Patrimonio  
Ufficio Urbanistica  
Dirigente Ing. Domenico Martini  
Responsabile Arch. Alessandro Carminati  
Arch. Angelo Gualandi  
Dott.ssa Francesca Lauretti