



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

PROVINCIA DI MILANO
CODICE ENTE 11080

N° 35 DEL 14/10/2009

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

OGGETTO: PIANO CASA - DETERMINAZIONI AI SENSI DELLA LR 13/2009

L'anno **duemilanove**, il giorno **quattordici** del mese di **Ottobre** alle ore **20:30**, nella sede comunale, in seguito a convocazione, disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno notificato ai singoli Consiglieri si è riunito il Consiglio Comunale in sessione **ordinaria**, seduta **pubblica**, di **prima** convocazione. All'inizio della trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti:

| | | | |
|----------------------------|---|------------------------|---|
| DOMPE' MARIO | P | GIANSANTI DANILO | A |
| ACHILLI GABRIELLA | P | LISANDRONI LUCA | A |
| BATTOCCHIO ANDREA | P | LUSETTI MANOLO | A |
| BEATRICE EMILIO | P | MAGGIO IVAN | P |
| BIGAGNOLI ANGELO | P | MARINO ANTONIO | P |
| BIGLINO LUCA | P | MARTINI GIOVANNA | P |
| BROGLIA ANTONIA | P | MENICHETTI MARCO | P |
| CAFARO GIOVANNI | P | MILAN REMO | P |
| COLASUONNO SABINO GIUSEPPE | A | MISTRETTA MASSIMILIANO | P |
| CALCULLI GIACINTO | A | PARRINI MATTEO MARIA | P |
| COMPAGNONE LUCA | P | RESCIGNO MARIO | P |
| CORAN OLIVIERO | P | SIBONI GIOVANNI | P |
| DALL'AGLIO SABINA | P | TAVERNITI ACHILLE | P |
| DI GANGI VINCENZO | P | VIGORELLI ALESSANDRO | P |
| FORENZA FRANCESCO | A | ZAUPA STEFANO | P |
| GHILARDI LUIGI | P | | |

Totale Presenti 25

Totale Assenti 6

Sono presenti gli assessori: Amè Ilaria, Carriero Rosa, Cerlesi Pietro, Gargani Simona, Zampieri Marco.

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale Dott.ssa CAMBIO ANTONELLA.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. COMPAGNONE LUCA, nella sua qualità di Presidente ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione:

(Gli interventi e le dichiarazioni di voto dei vari Consiglieri sono riprodotti testualmente nell'apposito verbale di seduta)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Alle ore 21.00 entra il Consigliere Lusetti;

Alle ore 21.15 entra il Consigliere Calculli;

Premesso che:

- nella seduta del 14 luglio 2009, il Consiglio regionale ha approvato la LR 13/2009 “Azioni straordinarie per lo sviluppo e qualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico della Lombardia”, in attuazione dell’Intesa dell’1 aprile 2009 tra Stato, Regione ed enti locali concernente le misure per il rilancio dell’economia attraverso l’attività edilizia;
- la legge detta disposizioni volte a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche abbandonato o degradato, e la riqualificazione dei quartieri di edilizia residenziale pubblica, attraverso interventi di riutilizzo di volumi, ampliamento ovvero sostituzione degli edifici con attribuzione di un bonus volumetrico;
- la legge limita l’ambito di applicazione delle nuove disposizioni, escludendo in particolare, all’art. 5, gli immobili ricadenti all’interno di aree inedificabili, i beni vincolati in considerazione del loro rilievo storico, architettonico, paesaggistico o, ancora, quelli che siano stati realizzati senza titolo o in totale difformità anche se successivamente condonati, fermo restando il rispetto delle norme dettate dal codice civile, i diritti di terzi nonché l’osservanza delle disposizioni in materia igienico sanitaria e di sicurezza e stabilità degli edifici;
- la legge riconosce altresì ai comuni la facoltà di assumere motivatamente ulteriori determinazioni atte a dettagliare la sua concreta applicazione, in relazione alle specificità dei relativi territori;
- in particolare, le determinazioni comunali possono riguardare:
 - a) l’individuazione delle parti del proprio territorio nelle quali la legge non trova applicazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche, compresa l’eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti;
 - b) la definizione delle modalità di applicazione della legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde;
 - c) l’eventuale ammissibilità della sostituzione di edifici industriali e artigianali esistenti, nelle aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria;
 - d) la riduzione del contributo di costruzione, anche graduata in relazione alla tipologia e alla modalità di intervento o al soggetto beneficiario;

Considerato che:

- il Comune è dotato di un Piano Regolatore approvato con D.G.R. n. VI/22986 del 20.12.1996 e come modificato a seguito dell’approvazione di successive varianti, e che è attualmente in corso la redazione del Piano di Governo del Territorio, ai sensi della LR 12/2005;
- il territorio comunale:
 - è interessato dal vincolo ex D.lgs. 42/2004, art. 136 lett. c) e d), di cui alla DGR n. VII/13834 del 25.07.03 “Vincolo d’insieme e relativi criteri per l’ambito di Metanopoli e del V Palazzo uffici – ENI, siti in Comune di San Donato Milanese (...)” e, relativamente agli immobili denominati “Cascina Ronco e relativi ambiti”, dal vincolo ex D.lgs. 42/2004, artt. 11 e 45, di cui al Decreto del Direttore Regionale in data 28.02.2008;
 - è soggetto alle disposizioni di cui al Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico del bacino del Fiume Po (PAI), approvato con DPCM 24 maggio 2001 e successivamente modificato a seguito dell’approvazione della relativa Variante (DPCM 10 dicembre 2004);

per la vicinanza con l'aeroporto di Milano Linate, è soggetto a vincolo aeroportuale di cui alla LR 91/80 nonché a servitù aeroportuale ai sensi della LR 58/63;

Ritenuto di dover assumere ulteriori determinazioni atte a meglio dettagliare la concreta applicazione all'interno del territorio comunale delle disposizioni speciali contenute nel "Piano Casa", individuando a tal fine apposite modalità di intervento sia per quanto attiene la regolamentazione della futura attività edilizia in quelle parti del territorio comunale per le quali assume particolare importanza mantenere l'ordinato sviluppo edilizio e i corretti rapporti tra aree private e servizi, in ragione delle peculiarità paesaggistiche ed urbanistiche proprie di tali aree, sia relativamente alla necessità del reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e, infine, relativamente alla riduzione del contributo di costruzione, graduandolo in relazione alla tipologia e alla modalità di intervento e riconoscendo una riduzione del suddetto contributo di costruzione esclusivamente agli interventi di riutilizzo e ampliamento da realizzarsi in aree di completamento e non potendosi, viceversa, riconoscere alcuna riduzione di detto contributo agli interventi di sostituzione edilizia e a quelli realizzati in deroga alla previsione di previa pianificazione attuativa, poiché per entrambi i suddetti casi è necessario assicurare un livello adeguato di urbanizzazione attraverso la realizzazione delle necessarie opere.

Ritenuto viceversa di non dover ammettere la possibilità della sostituzione di edifici industriali e artigianali esistenti, nelle aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria in relazione alla localizzazione, al loro attuale livello di infrastrutturazione nonché alle caratteristiche proprie di tali aree.

Visto il documento "Modalità di intervento per l'attuazione del Piano Casa in Comune di San Donato Milanese", allegato alla presente deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale e ritenuto di approvarlo (All. A);

Dato atto:

- che il Consigliere Mistretta ha presentato n. 5 proposte di emendamento (allegato B);
- che il Dirigente dell'area Territorio Ambiente e Attività Produttive ha esperito la procedura istruttoria sulla regolarità tecnica degli emendamenti proposti (Allegato C);

Dato atto del parere favorevole espresso dalla Commissione Territorio, Ambiente e Attività Produttive in data 06.10.2009;

Dato atto che il potere di intervento comunale deve essere esercitato entro il 15 ottobre 2009;

Vista:

- la LR 12/2005;
- la LR 13/2009;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto espresso dal Dirigente dell'Area Territorio Ambiente e Attività Produttive, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. n° 267/2000;

Si procede alla votazione degli emendamenti presentati dal Consigliere Mistretta:

Emendamento n. 1:

Pag. 3, punto 2.2; "La tipologia edilizia della casa a schiera non si riscontra viceversa all'interno dell'abitato di San Donato, se non episodicamente nell'ambito delle vie Parri e Di Vittorio"

Sostituire "all'interno dell'abitato di" con "nel resto del territorio di"

Aggiungere alla fine "e via Moro – Triulziana" sostituendo la precedente "e" con ","

Conseguentemente aggiungere al documento la cartografia allegata (allegato A)

Con voti:

Presenti: n. 27
Votanti: n. 22 (non votano Dompè, Calculli, Coran, Lusetti, Taverniti)
Favorevoli: n. 20
Contrari: n. 2 (Beatrice, Vigorelli)

L'emendamento viene approvato;

Emendamento n. 2:

Pag. 4, punto 2.2;

Aggiungere alla fine: "I quartieri Certosa e Di Vittorio a partire dal dopoguerra hanno subito un grosso sviluppo urbanistico. Oggi in questi due popolosi quartieri risiede un quarto della popolazione di San Donato praticamente priva di aree verdi pubbliche.

Per tale specifiche condizioni si ritiene che l'aumento di volumetrie in contesti già fin troppo urbanizzati e privi di verde pubblico sia inopportuno, pertanto le disposizioni di cui alla L.R. 13/2009 non trovano applicazione nella aree comprese nei quartieri Certosa e Di Vittorio".

Con voti:

Presenti: n. 27
Votanti: n. 25 (non votano Calculli, Coran)
Favorevoli: n. 9
Contrari: n. 16 (Beatrice, Cafaro, Compagnone, Dall'Aglio, Di Gangi, Dompè, Ghilardi, Lusetti, Maggio, Marino, Martini, Milan, Parrini, Rescigno, Siboni, Zaupa)

L'emendamento viene respinto;

Emendamento n. 3:

Pag. 4, punto 2.2;

Aggiungere alla fine: "L'area compresa tra via Pascoli, via Morandi, L.go Volontari del sangue e via Mattei, attraversate da via Primavera e Via Verdi presentano una tipologia edilizia ordinaria e organica oltre che unica nel suo genere in tutta San Donato. Si tratta di ville dall'aspetto tipico definite anche "Bunker" per via della specifica forma e dell'utilizzo di cemento a vista.

Ogni intervento di ampliamento in applicazione della L.R. 13/2009 genererebbe sicuramente alterazioni dell'organicità propria del progetto originario.

Per tali motivi le disposizioni di cui alla L.R. 13/2009 Art. 3, c. 1. lett. a), di ampliamento di edifici residenziali unifamiliari, non si applicano alle aree individuate alla cartografia allegata al presente documento.

Conseguentemente aggiungere al documento la cartografia allegata (Allegato B)

Con voti:

Presenti: n. 27
Votanti: n. 25 (non votano Dompè, Calculli)
Favorevoli: n. 9
Contrari: n. 16 (Beatrice, Cafaro, Compagnone, Dall'Aglio, Di Gangi, Ghilardi, Lusetti, Maggio, Marino, Martini, Milan, Parrini, Rescigno, Siboni, Vigorelli, Zaupa)

L'emendamento viene respinto;

Emendamento n. 4:

Pag.4, punto 2.2;

Aggiungere alla fine: "In via Libertà – Curiel sono presenti alcune villette sviluppatesi senza alcun progetto organico rispetto al contesto che le circonda.

L'applicazione della L.R. 13/2009 su tali edifici non farebbe altro che consentire un aumento di volumetrie che renderebbe ancora più forte l'estraneità di questi fabbricati.

Qualunque tipo di intervento urbanistico su tali fabbricati andrà pensato in maniera complessiva e organica per meglio riqualificare l'ambito nel quale sono inseriti.

Per tali motivi le disposizioni di cui alla L.R. 13/2009 Art. 3, c. 1. lett. a), di ampliamento di edifici residenziali unifamiliari, non si applicano alle aree individuate alla cartografia allegata al presente documento.

Conseguentemente aggiungere al documento la cartografia allegata (allegato C);

Con voti:

Presenti: n. 27

Votanti: n. 24 (non votano Calculli, Taverniti)

Favorevoli: n. 7

Contrari: n. 17 (Beatrice, Cafaro, Compagnone, Dall'Aglio, Di Gangi, Dompè, Ghilardi, Lusetti, Maggio, Marino, Martini, Milan, Parrini, Rescigno, Siboni, Vigorelli, Zaupa)

Astenuti: n. 1 (Coran)

L'emendamento viene respinto;

Emendamento n. 5:

Aggiungere a seguito delle cartografie relative a Poasco, Via Parri e via Di Vittorio la Cartografia allegata (allegato D) relativa ad un ulteriore ambito costituito dalla tipologia tipica delle villette a schiera in via Di Vittorio.

Con voti:

Presenti: n. 27

Votanti: n. 26 (non vota Calculli)

Favorevoli: n. 26

L'emendamento viene approvato;

Si pone in votazione l'intera proposta in oggetto risultante a seguito degli emendamenti:

Con voti:

Presenti: n. 27

Votanti: n. 18 (non vota Calculli)

Favorevoli: n. 17

Contrari: n. 1 (Mistretta)

Astenuti: n. 8 (Achilli, Battocchio, Bigagnoli, Biglino, Broglia, Coran, Menichetti, Taverniti)

DELIBERA

1. di approvare il documento "Modalità di intervento per l'attuazione del Piano Casa in Comune di San Donato Milanese" (All. A emendato) con le integrazioni derivanti dagli emendamenti accolti;
2. di demandare al Dirigente dell'Area Territorio Ambiente e Attività produttive gli ulteriori adempimenti, ivi compresa la sua trasmissione alla Regione Lombardia, ai sensi dell'art. 6 della LR 13/2009, onde garantire il monitoraggio della relativa attuazione.

La presente deliberazione, a seguito di separata votazione, che ha dato il seguente risultato:

Presenti: n. 27

Votanti: n. 21 (non votano Bigagnoli, Calculli, Mistretta)

Favorevoli: n. 20

Contrari: n. 1 (Biglino)

Astenuti: n. 3 (Achilli, Battocchio, Menichetti)

viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267/2000.



Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente

F.to COMPAGNONE LUCA

Il Segretario Generale

F.to CAMBIO ANTONELLA

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

Dalla residenza Municipale,

lì _____

Il Segretario Generale

Dott.ssa Antonella Cambio

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

attesta

- che la presente deliberazione:

È stata affissa all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal _____;
come prescritto dall'art. 124 , comma 1 , D.Lgs. n.267/2000,

- che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____
ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.lgs. 267/00

lì, _____

**Il Segretario Generale
CAMBIO ANTONELLA**

ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N°35 DEL 14/10/2009

PIANO CASA - DETERMINAZIONI AI SENSI DELLA LR 13/2009

PARERI ESPRESSI AI SENSI DELL'ART. 49, COMMA 1, DEL D. LGS. 267/2000

Il sottoscritto, in qualità di Responsabile, AREA GESTIONE TERRITORIO, AMBIENTE E ATTIVITA' PRODUTTIVE esaminata la proposta di deliberazione da sottoporre al Consiglio Comunale, esprime parere **favorevole** in ordine alla regolarità tecnica del presente atto.

San Donato Milanese li, _____

Il Responsabile dell'Area
(SCHGOR ALBERTO)



Comune di San Donato Milanese
Provincia di Milano
Area Territorio, Ambiente ed Attività Produttive

Modalità di intervento per l'attuazione del Piano Casa in Comune di San Donato Milanese

Allegato alla Deliberazione del consiglio comunale n. 35 del 14 Ottobre 2009

1. Premessa

Con la pubblicazione della legge regionale n. 13 del 16 luglio 2009 “Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico della Lombardia” la Regione ha dato attuazione all’Intesa sottoscritta il 1° aprile 2009 in sede di Conferenza Unificata tra Stato, Regione ed Enti Locali volta a definire le misure per il rilancio dell’economia attraverso l’attività edilizia.

Si tratta di disposizioni speciali, relative ad interventi da proporsi entro 18 mesi a far data dal prossimo 16 ottobre (due anni per interventi di edilizia residenziale pubblica) anche in deroga alle norme quantitative degli strumenti urbanistici e a quelle fissate nei regolamenti edilizi dei comuni e assentibili anche all’interno delle aree a parco, escluse le aree naturali protette [cfr art. 5, *comma 1*]. Tali disposizioni sono sostanzialmente volte a promuovere il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione dei quartieri di edilizia residenziale pubblica, attraverso interventi di utilizzazione delle volumetrie e/o delle superfici edilizie [cfr art. 2, *comma 1, lett. a) e b)*], il recupero edilizio e funzionale di edifici [cfr art. 2, *comma 2*] e di ampliamento di edifici esistenti [cfr art. 3, *comma 1*] o anche attraverso interventi di sostituzione edilizia con l’attribuzione di un bonus volumetrico.

La realizzazione degli interventi disciplinati dalla nuova legge regionale trova un limite nel rispetto delle norme dettate dal codice civile e per la tutela dei diritti di terzi, delle norme in materia igienico sanitaria e di sicurezza e stabilità degli edifici, nonché di quelle in materia di tutela idrogeologica, del paesaggio e dei beni culturali e monumentali. Sono inoltre esclusi *ex lege* gli interventi che interessano immobili ricadenti all’interno di aree inedificabili, i beni specificamente vincolati in considerazione del loro rilievo storico, architettonico, paesaggistico o, ancora, quelli realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità, anche se successivamente condonati.

Oltre ai limiti soprarichiamati e al fine di garantire, nella concreta attuazione delle nuove disposizioni, la compatibilità degli interventi con le peculiarità e le caratteristiche proprie di ciascun territorio, la legge ammette la possibilità per i Comuni di assumere motivatamente ulteriori determinazioni.

I Comuni, precisamente, possono disciplinare l’attuazione delle disposizioni di legge limitatamente ai seguenti aspetti:

- a) l’individuazione delle parti del proprio territorio nelle quali la legge non trova applicazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche, compresa l’eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti, ai sensi dell’art. 5, c. 6;
- b) la definizione delle modalità di applicazione della legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde, ai sensi dell’art. 5, c. 6;
- c) l’eventuale ammissione della possibilità della sostituzione di edifici industriali e artigianali esistenti, nelle aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria, ai sensi dell’art. 3, c. 5;
- d) la riduzione del contributo di costruzione, anche graduata in relazione alla tipologia e alla modalità di intervento o al soggetto beneficiario, ai sensi dell’art. 5, c. 4.

Si ritiene viceversa di poter rinviare alla redazione dello strumento urbanistico generale ogni determinazione in merito alla sostituzione di edifici industriali e artigianali esistenti nelle aree attualmente destinate a funzioni produttive, ciò in considerazione della loro localizzazione, delle caratteristiche delle aree stesse e del loro attuale livello di infrastrutturazione.

2. *Modalità di intervento*

Il presente documento è finalizzato a meglio dettagliare l'applicazione delle disposizioni speciali contenute nel "Piano Casa" all'interno del territorio comunale, individuando a tal fine specifiche *modalità di intervento* per quanto attiene, oltre all'individuazione degli ambiti del territorio comunale esclusi dall'applicazione della LR 13/2009, ai sensi dell'art. 5, c. 3; l'individuazione delle parti del territorio comunale nelle quali la legge non trova applicazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche, compresa l'eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti; le modalità di applicazione della legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali; la riduzione del contributo di costruzione, graduato in relazione alla tipologia e alla modalità di intervento.

2.1 *Ambiti del territorio comunale esclusi dall'applicazione della legge n. 13/2009*

Disponendo la legge in merito all'esclusione delle relative disposizioni con riferimento ad edifici e relativi ambiti di particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico, specificamente vincolati in relazione a tali caratteri [cfr art. 5, comma 2, lett. b)] si precisa che le disposizioni di cui alla LR 13/2009 non si applicano:

- a) all'interno dell'ambito interessato dal vincolo ex D.lgs. 42/2004, art. 136 lett. c) e d) "*Vincolo d'insieme e relativi criteri per l'ambito di Metanopoli e del V Palazzo uffici – ENI, siti in Comune di San Donato Milanese (...)*", di cui alla DGR n. VII/13834 del 25.07.2003, per le motivazioni espresse nel suddetto provvedimento che qui si fanno proprie.
- b) agli immobili denominati "*Cascina Ronco e relativi ambiti*", interessati dal vincolo ex D.lgs. 42/2004, ai sensi degli artt. 11 e 45, di cui al Decreto del Direttore Regionale in data 28.02.2008.

2.2 *Individuazione delle parti del territorio nelle quali la legge non trova applicazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche e paesaggistico-ambientali, compresa l'eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti*

La frazione di Poasco, sorta originariamente come nucleo agricolo, è oggi un centro residenziale che ha raggiunto un corretto equilibrio tra edificato e il più ampio contesto all'interno del quale è inserito. Essa è sicuramente qualificabile come valido esempio di piccolo centro abitato di qualità in cui non manca una corretta relazione tra spazio costruito e verde. Il tessuto urbano è inserito in un ambito a prevalente vocazione agricola e gode di una diretta relazione con la frazione di Chiaravalle.

Tale forte connotato di borgo agricolo ha fatto propendere, nello sviluppo urbanistico della frazione, verso la scelta tipologica della casa uni/bifamiliare, conseguentemente il tessuto edilizio è oggi prevalentemente costituito, secondo schemi compositivi che nel loro complesso hanno dato vita a un aggregato ordinato, oltre che da piccoli condomini di due/tre piani e da ville singole o bifamiliari, dalla particolare tipologia dell'abitazione a schiera.

La tipologia edilizia della casa a schiera non si riscontra viceversa nel resto del territorio di San Donato, se non episodicamente nell'ambito delle vie Parri, Di Vittorio e Via Triulziana.

Per le caratteristiche proprie di tali tipologie edilizie occorre riflettere sull'impatto degli interventi di ampliamento eventualmente attuati in applicazione della nuova legge regionale, in considerazione del fatto che se non coordinati, detti interventi possono generare modificazioni incongrue dei fronti tali da incidere sull'organicità propria del progetto originario, potendo concretizzarsi in piccole e differenti variazioni del prospetto nonché nella modifica dell'altezza di ciascuna singola abitazione.

Per tali motivi le disposizioni di cui alla LR 13/2009, art. 3, c. 1, lett. a), di ampliamento di edifici residenziali unifamiliari, non si applicano alle aree individuate alla cartografia allegata al presente documento.

Un'eccezione alla disposizione di cui sopra è ammessa per gli interventi realizzati su fronti non prospicienti o visibili da vie o spazi pubblici ovvero destinati a zona AP "Per attrezzature pubbliche" al vigente PRG benché non attuati.

E' in ogni caso esclusa la possibilità di ampliamenti che modifichino l'altezza della singola abitazione.

2.3 Individuazione delle parti del territorio nelle quali la legge non trova applicazione, in ragione delle speciali peculiarità urbanistiche

L'entrata in vigore della nuova legge regionale vede l'Amministrazione comunale, al pari della maggior parte dei comuni lombardi, impegnata nella redazione del Piano di Governo del Territorio, ai sensi della LR 12/2005, e pertanto occorre tener presente che le azioni promosse ai fini del recupero edilizio potranno determinare, nel loro insieme, ricadute sulla dotazione generale di servizi. Effetto questo che necessariamente troverà un nuovo equilibrio in sede di redazione di PGT. Al di là degli effetti in termini di abitanti insediabili e fabbisogni di servizi indotti dall'attuazione di interventi su singole unità immobiliari, si richiama qui l'attenzione su quelli che potenzialmente scaturiranno dall'attuazione delle disposizioni della legge speciale volte al recupero alla funzione residenziale di immobili già produttivi. In definitiva, per il Comune di San Donato, si tratta di quegli immobili a suo tempo oggetto di un'apposita variante al PRG (Variante parziale al PRG per le Zone BR2 approvata nel 1999) finalizzata alla conversione di aree produttive, prevalentemente ubicate all'interno del tessuto urbanizzato e tal volta in aree densamente abitate, in residenziali, la quale a tal fine subordinava gli interventi a preliminare pianificazione attuativa con cessione delle aree a standard nella quota minima individuata al relativo elaborato cartografico e ricorso alla monetizzazione per la quota mancante. Ad esclusione delle aree rispettivamente denominate Quartiere IV Isolato 11 a e Quartiere IV Isolato 16, tutte le aree destinate allo strumento urbanistico vigente a zona BR2 sono state attuate. In particolare, delle aree non attuate l'unica con edificio produttivo esistente è quella denominata Quartiere IV Isolato 11 a.

Si può dunque affermare sin d'ora che in sede di formazione del Piano di governo del territorio l'Amministrazione comunale verificherà, così come stabilito dalla legge, l'ulteriore fabbisogno di aree pubbliche e servizi urbani indotti dall'attuazione della LR 13/2009. A tale verifica si aggiungerà, peraltro, quella relativa allo standard generale già previsto dal vigente PRG ma non attuato, per le note difficoltà connesse all'acquisizione al patrimonio comunale di aree di proprietà privata.

Si evidenzia pertanto la necessità dell'individuazione di modalità per il reperimento, al momento dell'attuazione degli interventi, delle risorse per la costituzione delle provviste che saranno impiegate per soddisfare l'ulteriore fabbisogno di aree pubbliche e servizi urbani indotti dall'attuazione degli stessi e verificato in sede di formazione del piano di governo del territorio.

Per tali motivi e in considerazione della sua collocazione in un'area densamente edificata, le disposizioni di cui alla LR 13/2009, art. 3, c. 3, di sostituzione di edifici non residenziali ubicati in aree a prevalente destinazione residenziale, non si applicano all'area individuata alla cartografia allegata al presente documento.

Un'eccezione alla disposizione di cui sopra è ammessa per gli interventi per i quali è corrisposta la monetizzazione relativa allo standard generato a norma del vigente PRG, a mezzo di convenzione ovvero atto unilaterale d'obbligo.

2.4 Spazi per parcheggi pertinenziali

Al fine di garantire un adeguato livello di infrastrutturazione del territorio, il reperimento delle aree a parcheggio pertinenziale è sempre richiesto per interventi di sostituzione degli edifici, di cui all'art. 3, c. 3, nonché per interventi finalizzati al riutilizzo di volumetrie e per volumetrie edilizie in seminterrato, di cui all'art. 2, c. 1, lett. a) e b), se destinate ad attività economiche ammesse o attività professionali.

Il reperimento delle aree a parcheggio pertinenziale è altresì richiesto per gli interventi di ampliamento di edifici residenziali, di cui all'art. 3, c. 1, lett. a) e b), se detti interventi di ampliamento generino una ulteriore volumetria compresa tra 150 e 300 mc o per volumetrie inferiori nel caso in cui generino unità abitative autonome.

Nei casi suddetti le aree a parcheggio pertinenziale sono reperite in deroga alle vigenti disposizioni regolamentari, secondo il parametro di 1 mq ogni 10 mc.

2.5 Riduzione del contributo di costruzione, graduato in relazione alla tipologia e alla modalità di intervento

L'applicazione nel comune degli oneri di urbanizzazione e del contributo afferente al costo di costruzione è stato stabilito con delibera CC n. 4 in data 27.02.2003. Nel marzo 2009, nelle more dell'approvazione del PGT, si è proceduto al solo adeguamento ISTAT degli oneri fino a quel momento vigenti, rinviando la loro rideterminazione, secondo quanto previsto dalla L.R 12/2005, al momento del completamento della redazione Piano dei Servizi.

Si evidenzia dunque la mancanza, al momento, di una diretta relazione tra i costi effettivi della realizzazione delle opere di urbanizzazione e il valore parametrico determinato nel 2003 e aggiornato nel corso di quest'ultimo anno. Pertanto, al fine di garantire il necessario livello di urbanizzazione è riconosciuta una riduzione del contributo di costruzione nella misura del 10%.

Il contributo di costruzione è dovuto per intero per i soli interventi di sostituzione degli edifici, di cui all'art. 3, c. 3, nonché per gli interventi realizzati in deroga alla previsione di previa pianificazione attuativa ai sensi dell'art. 5, c. 1, dovendosi comunque assicurare per detti interventi un livello adeguato di urbanizzazione attraverso la realizzazione delle opere necessarie.

VIA GIUSEPPE DI VITTORIO

EX CANALE NAVIGABILE

COMUNE DI SAN GIULIANO MILANESE

Progetto

Modalità di intervento per l' attuazione del Piano Casa.

Titolo Elaborato

INDIVIDUAZIONE AREE IN VIA DI VITTORIO

Scala

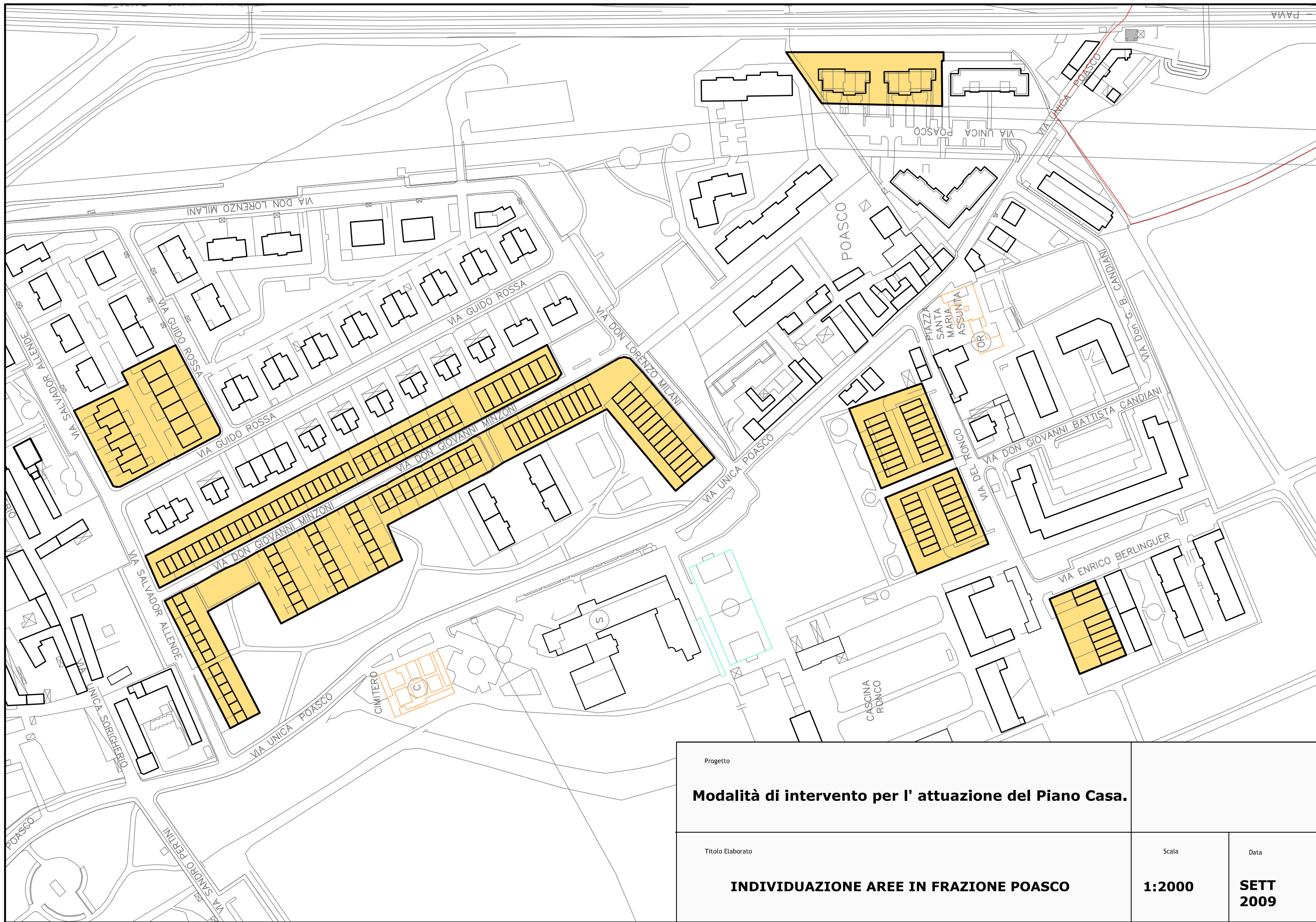
1:1000

Data

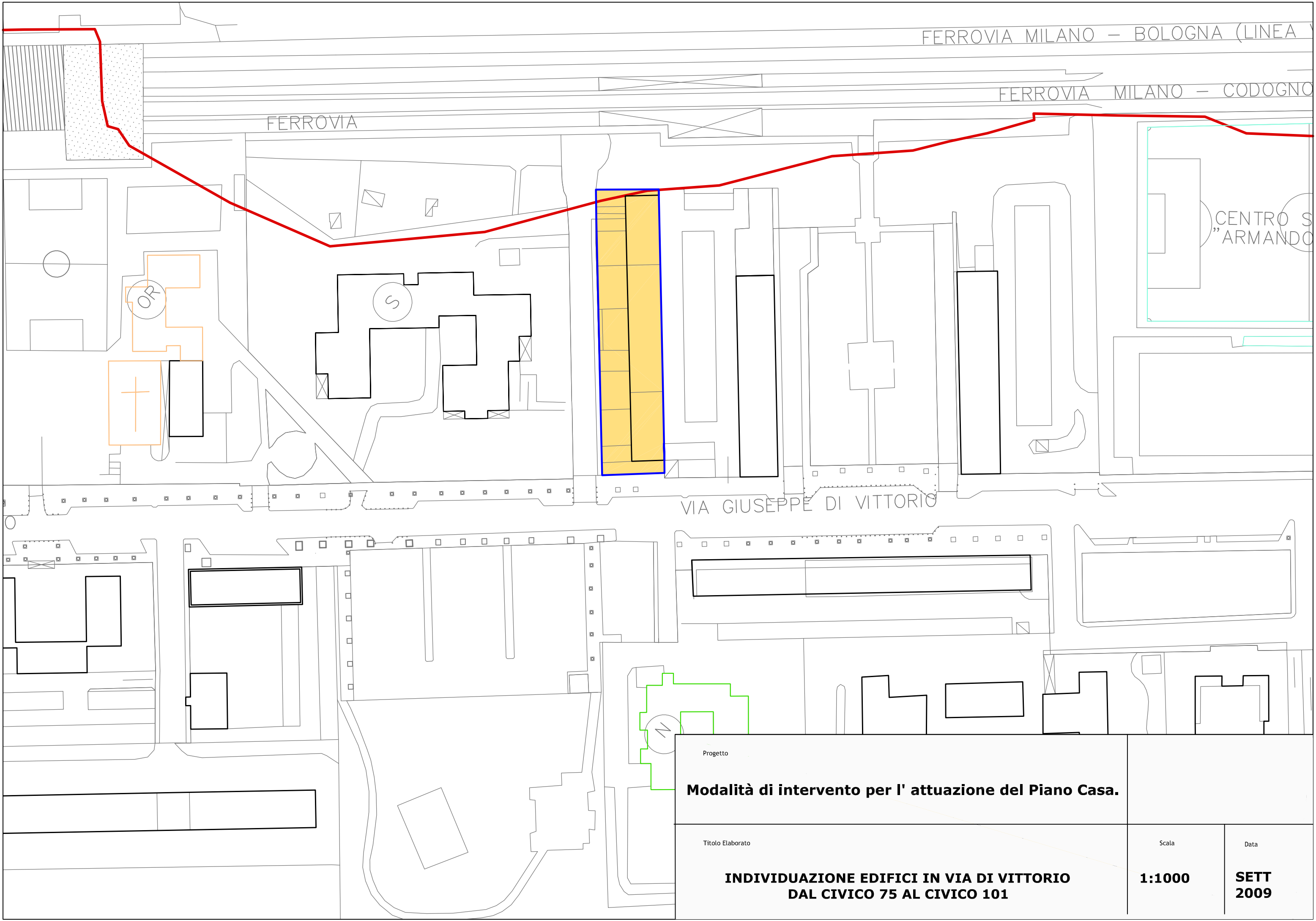
**SETT
2009**



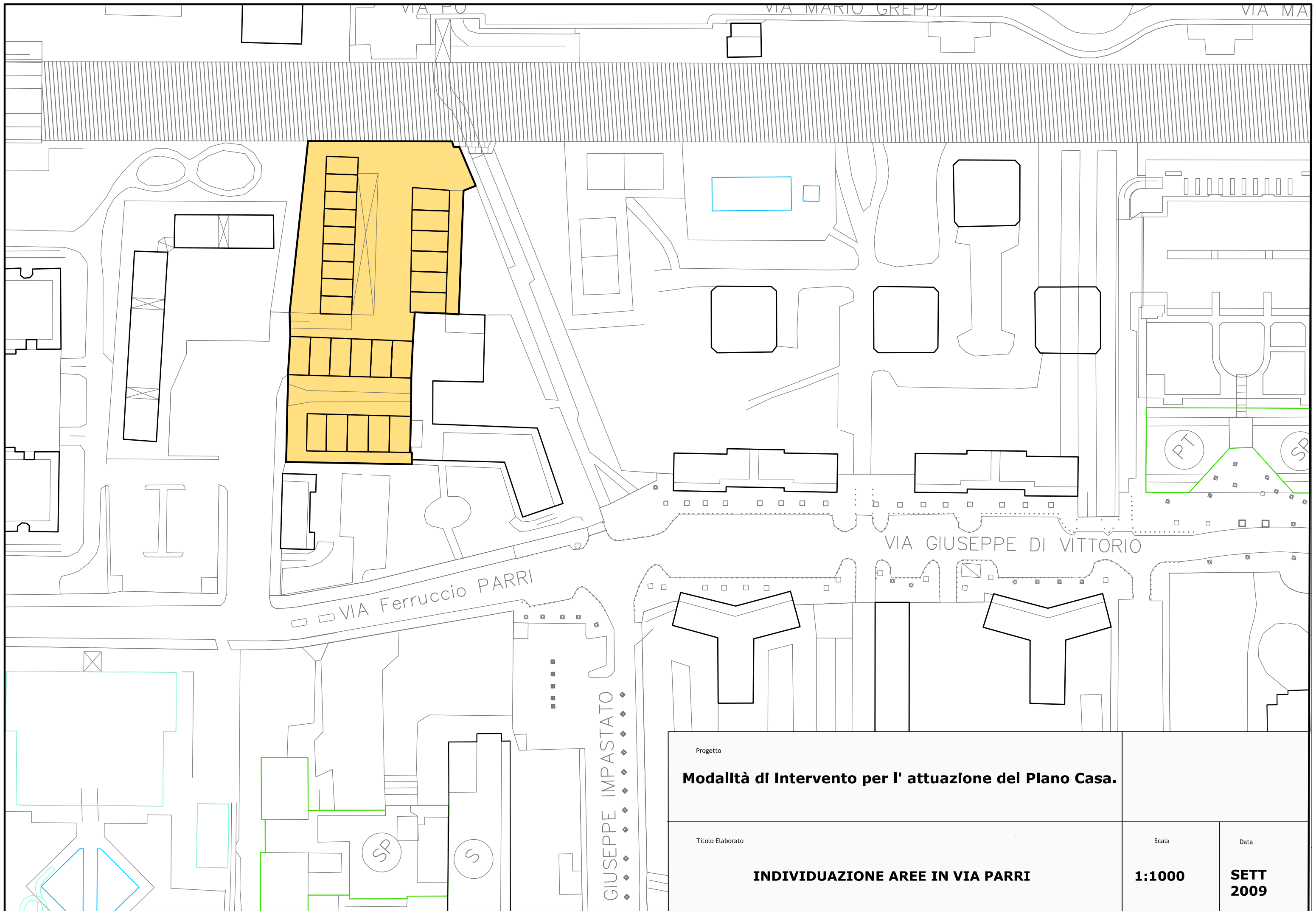
| | | |
|---|-----------------------|--------------------------|
| Progetto Modalità di intervento per l' attuazione del Piano Casa. | | |
| Titolo Elaborato INDIVIDUAZIONE AREE IN VIA M. GREPPI | Scala 1:500 | Data SETT 2009 |

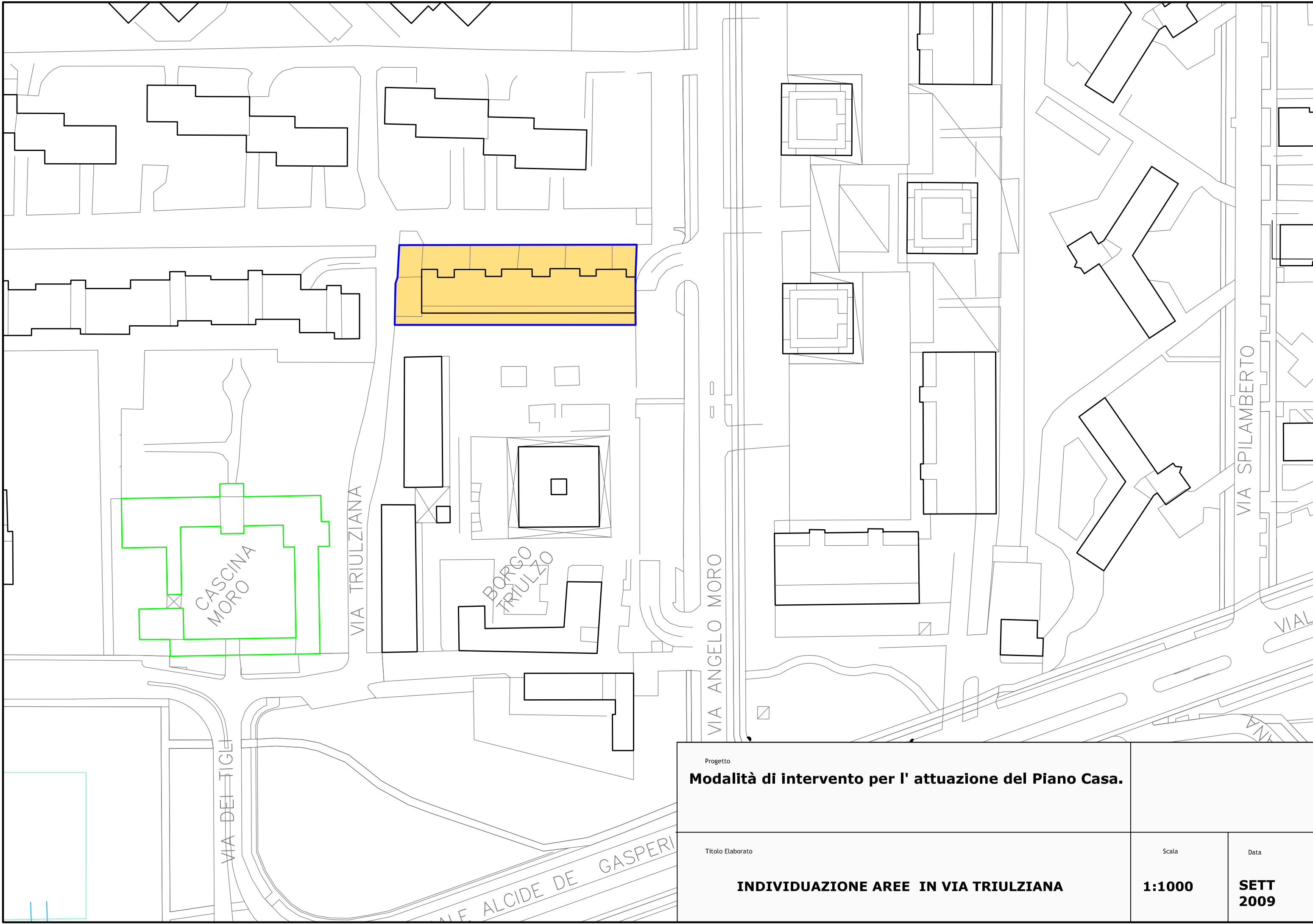


| | | |
|---|------------------------|--------------------------|
| Progetto Modalità di intervento per l' attuazione del Piano Casa. | | |
| Titolo Elaborato INDIVIDUAZIONE AREE IN FRAZIONE POASCO | Scala 1:2000 | Data SETT 2009 |



| | | | |
|---|--|------------------------|---------------------------------------|
| Progetto Modalità di intervento per l' attuazione del Piano Casa. | | | |
| Titolo Elaborato INDIVIDUAZIONE EDIFICI IN VIA DI VITTORIO DAL CIVICO 75 AL CIVICO 101 | | Scala 1:1000 | Data SETT 2009 |





Progetto
Modalità di intervento per l' attuazione del Piano Casa.

Titolo Elaborato
INDIVIDUAZIONE AREE IN VIA TRIULZIANA

Scala
1:1000

Data
**SETT
2009**