



**Comune di San Donato Milanese**

Provincia di Milano

***Area Territorio, Ambiente ed Attività Produttive***

**Programma Integrato di Intervento - in variante al P.R.G.  
relativo all'area denominata "De Gasperi Est" (Campus Eni)**

**Proposta di controdeduzione alle osservazioni pervenute**

Allegato "G" alla delibera di C.C. n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

## **Premessa generale al documento di controdeduzione alle osservazioni**

In osservanza di quanto disposto dall'art. 14.2 richiamato dall'art. 92.8 della LR 12/2005, la deliberazione consiliare n. 39 del 29.11.2010 di adozione del Programma Integrato di Intervento in oggetto con i relativi allegati è stata depositata per 15 (quindici) giorni consecutivi dal 05/01/2011 al 20/01/2011 presso la Segreteria Generale. Del suddetto deposito è stata data notizia mediante avviso affisso all'Albo Pretorio, affissione di manifesti e pubblicazione sul BURL. Il termine per la presentazione delle osservazioni è scaduto il 04/02/2011. Entro tale termine sono state presentate n. 16 osservazioni da parte di:

1	Sig. Roberto Gambetti - via Concordia, 13 San Donato M.se (con altri)	prot. n. 2743 del 31/01/2011
2	Sig. Giorgio Corradini - via Europa, 28 San Donato M.se (con altri)	prot. n. 2847 del 31/01/2011
3	Sig.ra Ajmar - via Europa, 6 San Donato M.se	prot. n. 2849 del 31/01/2011
4	Arch. Spadaro Via Morimondo 26/e, Milano	prot. n. 3022 del 01/02/2011
5	Arch. Spadaro Via Morimondo 26/e, Milano	prot. n. 3023 del 01/02/2011
6	Sig. Giuseppe Ciliberto – via Della Libertà, 48, San Donato M.se (con altri)	prot. n. 3287 del 02/02/2011
7	Sig. Claudio Lanaro – via Dossetti, 3/D, San Donato M.se (con altri)	prot. n. 3286 del 02/02/2011
8	Sig. Dario Gentili – via Morandi, 11/B, San Donato M.se (con altri)	prot. n. 3458 del 03/02/2011
9	Sig.ra Serenella Anna Natella - via Olona, 4 e Sig.ra Luciana Grazia Menegazzi - via Adda, 1, San Donato M.se (con altri)	prot. n. 3461 del 03/02/2011
10	Sig. Marco Bernini, via Triulziana, 36, San Donato M.se (con altri)	prot. n. 3463 del 03/02/2011
11	Sig. Giovanni Cozzani, via Europa 7/A, San Donato M.se (con altri)	prot. n. 3464 del 03/02/2011
12	Sig. Luigi Bacigalupi, via A. Gramsci 47/A, San Donato M.se	prot. n. 3462 del 03/02/2011
13	Sig.ra Silvana Fabrizio, via Mattei, 56, San Donato M.se (con altri)	prot. n. 3560 del 04/02/2011
14	Sig. Lorenzo Bregonzio, via della Libertà, 20, San Donato M.se	prot. n. 3593 del 04/02/2011
15	Sig. Danilo Lenci, via Dossetti, 1/B, San Donato M.se	prot. n. 3638 del 04/02/2011
16	Sig.ri Ornella Carrera, Simona Rullo, Giorgio Bianchini, San Donato M.se	prot. n. 3664 del 04/02/2011

Non risultano essere pervenute altre osservazioni, né sono state presentate altre osservazioni oltre il termine prefissato.

## **Contenuto delle osservazioni**

Ciascuna delle 16 osservazioni presentate affronta al suo interno più argomenti, i quali nell'insieme sono riconducibili ad alcune tematiche omogenee di seguito riepilogate per unica trattazione:

Aree cedute da ENI al Comune in zona Monticello – valore e caratteristiche

Previsioni di riqualificazione del Centro Sportivo di Metanopoli

Impegno del Comune alla fruizione gratuita per 5 anni delle strutture sportive da parte dei figli dei dipendenti di ENI in occasione dei centri estivi

Previsione dei parcheggi pubblici interrati nell'ambito del PII

Aumento della volumetria rispetto alle previsioni di PRG e destinazione a terziario del nuovo insediamento

## **Proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1**

1. La cessione dell'area denominata Monticello, dell'estensione di mq 150.859 a parziale compensazione del mancato reperimento delle aree a standard nella quantità dovuta all'interno dell'ambito di intervento, rappresenta un contenuto negoziale della proposta. Con riferimento alla contestualità del procedimento di redazione della proposta in oggetto con l'iter di formazione del Piano di Governo del Territorio, si sottolinea la coerenza di detto contenuto negoziale con quanto previsto per l'ambito dal Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 16 marzo 2011.

Si evidenzia che l'entità della cessione di aree in località Monticello è stata calcolata sulla base della comparazione del relativo valore economico con quello di monetizzazione delle aree non cedute all'interno dell'ambito De Gasperi Est, e che detta comparazione comporterà, a titolo di conguaglio, l'ulteriore corresponsione della somma stimata in euro 4.131.760,00 fatto salvo ulteriore conguaglio da determinarsi nella fase attuativa del Programma, la quale sarà utilizzata conformemente alle vigenti disposizioni di legge.

Si sottolinea, quindi, come la quantità di aree acquisite dal Comune sia in termini assoluti di gran lunga superiore alla quantità di aree che avrebbe dovuto essere reperita all'interno dell'ambito di intervento, fatta salva la possibilità della parziale monetizzazione comunque ammessa dal PRG.

Le ragioni della scelta pianificatoria sopra descritta, la quale peraltro informa il PGT, risiedono nella valutazione del perseguimento dell'interesse pubblico per mezzo dell'acquisizione di un'area strategica per dimensione e compattezza nonché localizzazione (prossimità alle conurbazioni di San Donato e di San Giuliano Milanese).

L'ambito in oggetto è, infatti, destinato a *Parco della Fruizione* nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano (di seguito solo PTC) approvato con DGR 3 agosto 2000, n. 7/818. Si tratta, a norma degli artt. 27 e 35 delle NTA del PTC, *"delle zone in cui realizzare interventi per la fruizione culturale, ricreativa e sportiva"*, secondo i contenuti di un apposito piano attuativo del PTC del Parco da redigersi a cura dell'Ente gestore, il *Piano della Fruizione*, ai sensi degli artt. 7 e 19, fatta salva l'applicazione del c. 3 dell'art. 19 e del c. 7 dell'art. 27, e degli indirizzi progettuali contenuti nell'allegato B alle medesime NTA del PTC del Parco i quali, per l'ambito in questione, contrassegnato dalla lett. "i" consistono nel *"Coordinamento delle iniziative sportivo-ricreative dei due Comuni. Recupero del nucleo cascinale di Monticello; sistemazione del Canale scolmatore Redefossi"*. Il suddetto Allegato B indica, altresì, per il comparto "i" la percentuale massima da destinarsi per parchi e zone attrezzate nella misura del 70%, ai sensi del richiamato art. 35.

Si rammenta che a norma dell'art. 1, c. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del richiamato PTC *"Le previsioni urbanistiche del PTC sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali comunali dei comuni interessati e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute, ai sensi dell'art. 18, c. 4 della LR 86/1983"*. Mentre il termine per l'aggiornamento degli strumenti urbanistici comunali, a mezzo di apposita variante, al PTC del Parco era stabilito in 60 giorni dalla data di approvazione del PTC stesso (art. 3, cc. 1 e 2 delle NTA del PTC del Parco).

Quanto al vigente PRG, si rammenta che lo stesso ambito risulta destinato a zona F – *"Per attrezzature di interesse intercomunale"*.

Da quanto detto si ricava la coerenza del contenuto negoziale del Programma (oltre che della coincidente previsione del PGT) con le previsioni del PTC del Parco, rispetto alle quali gli strumenti di pianificazione comunale si adeguano.

Risulta infatti evidente come la motivazione della scelta contenuta nel Programma risiede, in primo luogo, nella sua coerenza con la previsione già contenuta nello strumento territoriale sovraordinato, da cui la determinazione alla sua attuazione in concreto al fine di non vanificare l'importante ruolo di definizione delle politiche territoriali per l'area vasta svolto dal PTC del Parco.

Accanto alla motivazione di cui sopra, si richiama poi l'ulteriore valutazione che nelle fasi negoziali ha orientato la preferenza dell'Amministrazione all'acquisizione di aree alla scala dell'intera città. Le ragioni di tale scelta risiedono, precisamente, nella considerazione che un insediamento terziario di rilevante entità non genera un reale fabbisogno di verde pubblico nel suo immediato intorno, pena il rischio di creare un ambito pubblico il cui godimento sarebbe di fatto limitato ai soli addetti. In tal caso, infatti, si tratterebbe di realizzare aree a verde attrezzate in diretto contatto con i palazzi uffici, a scapito della qualità nonché fruibilità degli stessi da parte dell'intera cittadinanza.

Partendo da tale premessa, e coerentemente con la destinazione del Parco di cui si è sopra detto, l'ambito di Monticello può essere attrezzato per la realizzazione di un grande parco per il tempo libero, il gioco, lo sport la vita

all'aria aperta. In relazione alla sua localizzazione va quindi sottolineata la sua prossimità al tessuto urbanizzato del Comune (l'area si attesta sulla via Marignano in fregio alla stazione dei carabinieri, lambisce gli interventi di edilizia convenzionata SD3 e SD18 fino ad arrivare al Policlinico di San Donato) e quindi il suo ruolo strategico in relazione alla realizzazione di un'area a verde in prossimità di abitazione e servizi e quale occasione di ricucitura del margine urbano verso il Comune di San Giuliano.

2. La previsione di opere di riqualificazione dell'ex Parco Snam rappresenta un contenuto negoziale della proposta. Con riferimento alla contestualità del procedimento di redazione della proposta in oggetto con l'iter di formazione del Piano di Governo del Territorio, si sottolinea la coerenza di detto contenuto negoziale con quanto previsto per l'ambito al Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio. Si richiama, anche in questo caso, la motivazione principale che nelle fasi negoziali ha orientato la preferenza dell'Amministrazione all'implementazione dei servizi alla scala dell'intera città. Le ragioni di tale scelta risiedono nella considerazione che un insediamento terziario di rilevante entità genera un reale fabbisogno di attrezzature per il tempo libero nel suo immediato intorno: per questo motivo, la previsione di interventi di riqualificazione delle attrezzature esistenti presso il centro sportivo di Via Caviaga è volta al miglioramento della qualità e al potenziamento delle sue strutture nonché alla fruibilità del centro stesso, onde poter rispondere alla nuova domanda espressa dai *city users* che si aggiunge a quella dei cittadini residenti.

3. La previsione rappresenta un contenuto negoziale della proposta, a fronte della quale il soggetto attuatore si obbliga, tra l'altro, al pagamento di un contributo straordinario aggiuntivo in conto energia, per consentire al Comune di liberare le corrispondenti risorse economiche volte al perseguimento degli obiettivi ambientali di sviluppo delle energie alternative e di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni di CO<sub>2</sub> in atmosfera. Nella fase negoziale era stata proposta la seguente formulazione dell'articolo di convenzione: *"A fronte degli impegni assunti da ENI con il presente articolo, il Comune a sua volta si rende disponibile a valutare, in sede di definizione delle modalità di affidamento della gestione definitiva del Centro Sportivo di Via Caviaga, ogni possibile forma di agevolazione per l'utilizzo da parte dei figli dei dipendenti nell'ambito delle iniziative collegate ai campus estivi ENI."*

4. Fatta salva la dotazione di parcheggi pertinenziali privati ex lege 122/1989, la quantità stabilita di parcheggi pubblici è obbligatoria e rappresenta la dotazione all'interno del perimetro del programma ritenuta necessaria dal Comune in relazione alla funzione insediata, in applicazione dell'art. 90 della LR 12/2005. Detta dotazione, calcolata con riferimento alle disposizioni del vigente PRG, è confermata nel Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio, anche in considerazione della prossimità dei parcheggi previsti alle stazioni del trasporto pubblico (Stazione linea S1 e M3) rispetto alle quali potranno contribuire all'integrazione del sistema dei parcheggi di interscambio. I parcheggi realizzati e ceduti al Comune dovranno necessariamente essere regolamentati, anche mediante sosta a pagamento: pertanto dette strutture saranno successivamente affidate in concessione ad un soggetto individuato mediante evidenza pubblica e, conseguentemente, i costi gestionali saranno a carico del concessionario.

Quanto alle nuove previsioni infrastrutturali si sottolinea:

- a) la coerenza delle opere relative alla viabilità previste dal Programma con le previsioni infrastrutturali del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio;
- b) la valenza sovra locale della bretella di collegamento Via Emilia-Paulese (prevista nel Documento di Piano del PGT e nel Piano dei Servizi limitatamente al primo tratto) e del prolungamento della linea metropolitana M3 in direzione Paullo.

Per le motivazioni di cui sopra, in accordo con il soggetto proponente che ha già sottoscritto il testo modificato, si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione in esame, limitatamente agli aspetti di cui al punto 3, modificando l'art. 12.4 lettera "a" dello schema di convenzione come di seguito riportato:

*"A fronte degli impegni assunti da ENI con il presente articolo, il Comune a sua volta si rende disponibile a valutare, in sede di definizione delle modalità di affidamento della gestione definitiva del Centro Sportivo di Via Caviaga, ogni possibile forma di agevolazione per l'utilizzo da parte dei figli dei dipendenti nell'ambito delle iniziative collegate ai campus estivi ENI."*

## **Proposta di controdeduzione all'osservazione n. 2**

La maggiore volumetria insediabile all'interno dell'ambito di intervento rappresenta un contenuto negoziale della proposta, alla quale corrispondono, in considerazione della valorizzazione dell'area, prestazioni ulteriori consistenti nella realizzazione di opere aggiuntive tra le quali la riqualificazione e l'adeguamento normativo degli impianti sportivi comunali di via Caviaga e opere di riqualificazione della viabilità, per un importo complessivo stimato in Euro 3.600.000,00.

Con riferimento alla contestualità del procedimento di redazione della proposta in oggetto con l'iter di formazione del Piano di Governo del Territorio, si sottolinea la coerenza di detto contenuto negoziale con quanto previsto per l'ambito dal Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio adottato, a cui si rinvia anche per gli analoghi meccanismi di acquisizione delle aree per servizi e attrezzature in altre parti del territorio comunale, e al PGTU per quanto attiene alle opere di riqualificazione della viabilità.

Per quanto riguarda il rilievo della mancanza di aree a verde all'interno dell'area, si fa presente che il progetto prevede all'interno dell'insediamento terziario una piazza verde centrale dell'estensione di circa mq 8.300 a servizio della funzione insediata in cui saranno mantenute le alberature esistenti, come peraltro evidenziato anche nel parere di compatibilità al PTCP reso dalla Provincia di Milano.

Relativamente al contenuto dell'osservazione relativo alla cessione dell'area in località Monticello, vale quanto detto al punto 1 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1.

*Per tutte le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione in esame.*

***Proposta di controdeduzione all'osservazione n. 3***

Vale quanto detto al punto 1 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1.

*Per tutte le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione in esame.*

***Proposta di controdeduzione all'osservazione n. 4***

Il procedimento di formazione del Programma in oggetto è stato condotto contestualmente a quello del Piano di Governo del Territorio (PGT) e del Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) - in tale ultimo caso per il necessario approfondimento del tema della mobilità - circostanza questa che ha reso possibile la conseguente coerenza dei contenuti di tutti gli strumenti sopra citati.

L'originaria previsione di PRG del prolungamento rettilineo del "boulevard" di Via Battisti su Viale De Gasperi è stata ritenuta non funzionale per il sistema della viabilità, in quanto comportante una successione di intersezioni sul Viale De Gasperi che ne avrebbe penalizzato la funzionalità.

Il tracciato di collegamento tra Via Battisti e Viale De Gasperi recepisce pertanto le indicazioni del PGTU adottato volte alla riorganizzazione del sistema della viabilità di accesso al capolinea M3. Il tracciato è altresì coerente con quanto previsto dal Documento di Piano del PGT adottato per il sistema della mobilità.

*Per tutte le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione in esame.*

***Proposta di controdeduzione all'osservazione n. 5***

Per quanto riguarda il calibro del collegamento stradale Via Battisti / Viale De Gasperi, vale innanzitutto quanto detto nella proposta di controdeduzione all'osservazione n. 4, sottolineando che il PGTU adottato assegna alla nuova viabilità una classificazione funzionale diversa rispetto a quella del Viale De Gasperi (rispettivamente strada locale interzonale e strada urbana di interquartiere) con l'obiettivo di ridurre la quota di traffico non pertinente e moderare la velocità. La sezione del prolungamento in progetto è omogenea a quella di Via Battisti con una corsia per senso di marcia, senza la possibilità di sosta in carreggiata per eliminare le criticità connesse alla presenza di auto in sosta.

*Per tutte le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione in esame.*

***Proposta di controdeduzione all'osservazione n. 6***

Con riferimento all'incremento volumetrico vale quanto detto nella proposta di controdeduzione all'osservazione n. 2. Per quanto riguarda il rilievo della mancanza di aree a verde all'interno dell'area, si fa presente che il progetto prevede all'interno dell'insediamento terziario una piazza verde centrale dell'estensione di circa mq 8.300 a servizio della funzione insediata in cui saranno mantenute le alberature esistenti, come peraltro evidenziato anche nel parere di compatibilità al PTCP reso dalla Provincia di Milano.

Relativamente alla cessione delle aree in località Monticello si rinvia a quanto detto al punto 1 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1, precisando che il valore delle stesse deriva da apposita perizia estimativa e non è stato oggetto di negoziazione.

In merito alla proposta di una parziale modifica delle destinazioni d'uso derivante dall'ipotesi di una diversa localizzazione dei parcheggi, si fa presente che la destinazione a terziario direzionale dell'area è conforme al PRG vigente, non rientra tra i contenuti del Programma in variante rispetto al PRG ed è confermata dal PGT, adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 16 marzo 2011.

Per quanto riguarda i parcheggi, alla cui proposta di delocalizzazione è altresì connessa la richiesta di cui al punto precedente, vale quanto detto al punto 4 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1, precisando che l'ICI non si applica alle aree od alle strutture destinate al soddisfacimento del fabbisogno di standard generato dal Piano/Programma, indipendentemente dalla forma giuridica utilizzata, cessione od asservimento ad uso pubblico.

*Per tutte le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione in esame.*

### **Proposta di controdeduzione all'osservazione n. 7**

Con deliberazione GC n. 50 del 23.03.2010 la Giunta ha avviato il procedimento di formazione del Programma, nei termini stabiliti dall'art. 25, c. 3- ter della LR 12/2005 introdotto dalla LR 7/2010, dando atto dell'importanza strategica che la proposta di Programma Integrato di Intervento riveste per la città, in primo luogo considerando che il potenziamento del centro direzionale del Gruppo, storicamente presente a San Donato, conferma la tradizionale sinergia che da sempre contraddistingue le azioni di Amministrazione e Azienda e che ha contribuito allo sviluppo e al benessere della comunità, comportando di conseguenza ricadute positive sul tessuto economico e sociale del Comune. Va qui sottolineato che l'ambito di intervento appartiene al sistema urbano coincidente con il primo insediamento dell'Azienda (del quale rappresenta la parte destinata agli stabilimenti produttivi) e che ha aperto la strada all'esperienza urbanistica del villaggio Metanopoli, successivamente riconosciuta quale meritevole di tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004. Non si può, quindi, non rilevare l'opportunità della coincidenza dell'attuale proponente con l'originario operatore economico che ha dato vita all'insediamento, circostanza questa che assicura oggi la continuità d'intenti nella nuova interpretazione dell'impianto progettuale, oltre che urbanistico, avviato negli anni '60, garantendo inoltre la qualità che ha contraddistinto anche i successivi sviluppi terziari nei decenni successivi (terzo, quarto e quinto palazzo uffici tra gli anni '70 e '90) attraverso l'indizione di un concorso internazionale di progettazione.

Contestualmente al procedimento di formazione del Programma Integrato di Intervento era in corso la redazione del Piano Generale del Traffico Urbano e del Piano di Governo del Territorio (rispettivamente adottati dalla Giunta nella seduta dell'8 febbraio 2011 e dal Consiglio nella seduta del 16 marzo 2011). Pertanto il sistema delle infrastrutture aventi carattere strategico ed essenziali per il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione dell'ambito interessato è stato definito con riferimento al quadro pianificatorio generale, in modo da superare la mera funzionalità rispetto all'area oggetto di intervento ed essere riferito ad una parte significativa del Comune, anche in relazione ai margini urbani ed alle connessioni con i Comuni contermini (Milano e San Giuliano).

In particolare il carattere strategico del Programma, con specifico riferimento alla DGR 06/05/2009 n. 8/9413, è rappresentato dai seguenti contenuti:

- *infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, anche mediante riqualificazione di strutture pubbliche preesistenti da risanare, tra cui figurano anche quelle destinate allo sport ed al tempo libero*: il PII prevede, tra le opere aggiuntive in capo al proponente, la riqualificazione degli impianti sportivi comunali presso il Parco di Via Caviaga (si vedano i documenti del PII ed, in particolare, la Relazione generale ed NTA del PII, la Bozza di Convenzione, la Relazione degli Interventi al Centro Sportivo Via Caviaga e la Relazione finale, il Quadro Economico). Oltre a ciò, con il PII si anticipa, in variante al PRG, la previsione di PGT di classificare il dispacciamento di Snam Rete Gas quale servizio privato di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 9.10 della LR 12/2005, in relazione alla rilevanza strategica di livello nazionale onde permetterne, attraverso lo sviluppo progettuale dell'intervento nelle aree limitrofe, la garanzia delle necessarie condizioni di sicurezza;
- *infrastrutture aventi carattere strategico ed essenziali per il raggiungimento di obiettivi di riqualificazione dell'ambito interessato, opere infrastrutturali caratterizzate da significativa valenza territoriale, infrastrutture per la mobilità aventi funzionalità comunale o sovra comunale*: il PII prevede l'attuazione del sistema principale della mobilità e della accessibilità delineato dal PGTU adottato, anche in relazione alla connessione con il sistema del trasporto pubblico ferroviario e della linea metropolitana, nonché con il sistema della mobilità dolce, in particolare prevedendo la realizzazione di rotatorie sulle vie Emilia e De Gasperi, il reperimento delle risorse per il completo rifacimento del rondò San Martino (in parte insistente sul territorio di Milano), la realizzazione di parcheggi pubblici in struttura funzionali al miglioramento dell'accessibilità del centro di Metanopoli e relativi servizi (Piazza Santa Barbara, nuovo poliambulatorio medico, centro sportivo, stazione ferroviaria S1 e capolinea M3), oltre all'acquisizione di parte delle aree necessarie alla realizzazione della bretella di collegamento Emilia-Paulese, opera prevista dal PTCP (si vedano i documenti del PII ed, in particolare, la Relazione generale ed NTA del PII, la Bozza di Convenzione, il Quadro Economico, elaborati grafici 6.01a e 6.01b);
- *bonifiche ambientali*: il PII interessa un ambito produttivo dismesso per il quale è prevista la bonifica (vedasi i documenti costituenti il PII ed, in particolare, la Bozza di Convenzione);
- *realizzazione di parchi naturali che riqualifichino ambiti di frangia e di confine tra urbanizzato e verde agricolo*: attraverso il PII viene ceduto al Comune un ampio comparto situato tra le conurbazioni di San Donato e San Giuliano il quale sarà attrezzato a parco per attività di tipo fruitivo e del tempo libero, compatibili con la sua localizzazione città/campagna, dando così attuazione alle previsioni, di carattere sovra locale, indicate dal PTC del Parco Agricolo Sud Milano e che, a livello urbano, ridefinisce il margine urbano in prossimità del Policlinico San

Donato e completa il sistema delle attrezzature pubbliche comunali (si vedano i documenti del PII ed, in particolare, la Bozza di Convenzione e le Tavv. 502b e 502d).

*Per tutte le motivazioni sopra esposte, si propone di non accogliere l'osservazione in esame.*

***Proposta di controdeduzione all'osservazione n. 8***

Le previsioni del Programma circa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria concorrono alla attuazione delle strategie del Piano Generale del Traffico Urbano adottato con deliberazione GC n. 19 dell'8.02.2011.

Relativamente alla dotazione di parcheggi pubblici, vale quanto detto al punto 4 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1.

Per quanto riguarda lo scomputo degli oneri di urbanizzazione, si rinvia al primo comma dell'art. 45 della LR 12/2005 che testualmente recita "A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria (...). I comuni determinano le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza. Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale."

Relativamente alla cessione delle aree in località Monticello si rinvia a quanto detto nella proposta di controdeduzione alle osservazioni n. 1 (punto 1) e n. 6.

*Per tutte le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione in esame.*

***Proposta di controdeduzione all'osservazione n. 9***

La destinazione a terziario direzionale dell'area è conforme al PRG vigente, non rientra tra i contenuti del Programma in variante rispetto al PRG ed è confermata dal PGT, adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 16 marzo 2011. Quanto al riferimento all'art. 94 delle Norme di Attuazione del PTCP si fa rilevare che lo stesso è unicamente finalizzato all'applicazione del meccanismo premiale, pertanto costituisce un mero indirizzo generale e non comporta alcun obbligo per la pianificazione comunale.

Per quanto riguarda la previsione della riqualificazione del Centro sportivo di via Caviaga, vale quanto detto al punto 2 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1.

Quanto alle cessioni delle aree in località Monticello e dei parcheggi pubblici, vale, rispettivamente, quanto contenuto ai punti 1 e 4 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1, nonché con riferimento all'ICI, della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 6.

*Per tutte le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione in esame.*

**Proposta di controdeduzione all'osservazione n. 10**

L'orientamento del proponente verso scelte diverse da quelle proposte, quali l'acquisto di altri immobili, non rientra tra le possibilità né tra i compiti istituzionali dell'Ente.

Per quanto riguarda l'incremento volumetrico e la cessione delle aree in località Monticello, vale, rispettivamente quanto detto nella proposta di controdeduzione all'osservazione n. 2 e al punto 1 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1.

Quanto ai parcheggi pubblici, vale quanto detto al punto 4 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1.

Relativamente ai dipendenti ENI, si precisa che nel Programma non c'è alcuna previsione di un utilizzo del Centro Sportivo di via Caviaga "privilegiato" né "esclusivo" per gli stessi. Richiamato altresì l'impegno del proponente alla riqualificazione dell'impianto, vale quanto detto al punto 2 della proposta di controdeduzioni all'osservazione n. 1.

Relativamente alla lamentata mancanza di informazione, si ribadisce che il procedimento di formazione del Programma in oggetto è stato condotto contestualmente a quello del Piano di Governo del Territorio (PGT) e del Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) - in tale ultimo caso per il necessario approfondimento del tema della mobilità - circostanza questa che ha reso possibile la conseguente coerenza dei contenuti di tutti gli strumenti sopra citati.

A detti procedimenti è stato altresì affiancato quello della Valutazione Ambientale Strategica il quale prevede, tra le proprie principali finalità, la condivisione delle scelte pianificatorie attraverso la partecipazione dei cittadini nelle diverse fasi.

La contestualità della redazione degli strumenti di cui sopra - di cui, in particolare, il Programma è strumento attuativo delle scelte pianificatorie generali di PGT e PGTU - ha, in concreto, permesso la divulgazione dei contenuti del Programma proprio in quanto del tutto coincidenti a quelli del PGT per l'area e del PGTU. Si richiamano a tale proposito gli incontri dedicati alla presentazione al pubblico del PGT e del PGTU, nonché la pubblicazione della documentazione e dei relativi elaborati cartografici, durante le diverse fasi di redazione, sul sito internet del Comune nella pagina a ciò dedicata, fin dal Luglio 2009.

*Per tutte le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione in esame.*

### ***Proposta di controdeduzione all'osservazione n. 11***

L'osservazione sviluppa nei primi due punti contenuti alternativi per l'ambito oggetto del Programma che coinvolgono un'ulteriore area già a suo tempo oggetto di pianificazione attuativa (De Gasperi Ovest) e per la quale è attiva la convenzione urbanistica del 29.05.2007 (Rep. n. 54.346, Racc. n. 24.451, notaio Francesco Lacchi) che, a termini di legge, ha validità decennale.

L'orientamento del proponente verso scelte diverse da quelle proposte, quali l'acquisto di altre aree peraltro con convenzione urbanistica attiva, non rientra tra le possibilità né tra i compiti istituzionali dell'Ente. Le motivazioni dell'Amministrazione alla base dell'avvio del procedimento di adozione del Programma sono contenute nella deliberazione GC n. 50 del 23.03.2010.

Nel merito dei parcheggi pertinenziali si fa presente che gli stessi dovranno essere realizzati all'interno delle aree fondiarie, anche nel sottosuolo, nella misura conforme alla vigente normativa (1 mq di parcheggio ogni 10 mc di edificazione), come evidenziato nella tavola n. 5.06 del Programma. Per quanto riguarda i parcheggi pubblici vale quanto detto al punto 4 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1.

Relativamente agli oneri di urbanizzazione ed alla acquisizione delle aree a Monticello, si veda rispettivamente quanto detto nella proposta di controdeduzione all'osservazione n. 8 e al punto 1 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1, precisando che nell'area di Monticello non vi è alcuna previsione di edificazione di "abitazioni popolari".

*Per tutte le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione in esame.*

### **Proposta di controdeduzione all'osservazione n. 12**

La previsione rappresenta un contenuto negoziale della proposta, formulata dal soggetto attuatore nello schema di convenzione all'articolo 4.2 come segue:

*"4.2. Le superfici di pertinenza degli edifici denominati Oasi e Dispacciamento sono assimilati ad aree private per servizi di interesse generale con rilievo nazionale per la delicatezza delle mansioni di controllo e di esercizio delle reti gasdotti. Per tale motivazione la loro SLP viene mantenuta ed esclusa dal conteggio complessivo. La somma delle superfici di pertinenza degli edifici denominati Oasi e Dispacciamento è pari a mq 4.091,00 (quattromilanovantuno virgola zero zero) e costituiscono aree a standard non oggetto di cessione."*

Ritenendo più corretta, rispetto alla definizione di cui all'art. 9.10 della LR 12/2005, l'accezione di aree private destinate a servizi di interesse pubblico o generale come esposta nell'osservazione rispetto a quanto previsto nel Programma adottato, si è provveduto a sottoporre al proponente la seguente integrazione al sopracitato articolo: *"le quali tuttavia non concorrono al reperimento del fabbisogno di aree destinate a servizi generato dall'intervento oggetto del Programma"*.

Per la motivazione sopra esposta, in accordo con il soggetto proponente che ha già sottoscritto il testo modificato, si propone di accogliere l'osservazione in esame modificando l'art. 4.2 dello schema di convenzione come di seguito riportato:

*"4.2. Le superfici di pertinenza degli edifici denominati Oasi e Dispacciamento sono assimilati ad aree private per servizi di interesse generale con rilievo nazionale per la delicatezza delle mansioni di controllo e di esercizio delle reti gasdotti. Per tale motivazione la loro SLP viene mantenuta ed esclusa dal conteggio complessivo. La somma delle superfici di pertinenza degli edifici denominati Oasi e Dispacciamento è pari a mq 4.091,00 (quattromilanovantuno virgola zero zero) e costituiscono aree a standard non oggetto di cessione, le quali tuttavia non concorrono al reperimento del fabbisogno di aree destinate a servizi generato dall'intervento oggetto del Programma."*

Conseguentemente si provvederà altresì ad aggiornare nei commi successivi del medesimo articolo l'importo complessivo stimato a titolo di conguaglio della monetizzazione dello standard non reperito.

***Proposta di controdeduzione all'osservazione n. 13***

Relativamente alla cessione delle aree in località Monticello si rinvia a quanto detto al punto 1 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1, precisando che il valore delle stesse deriva da apposita perizia estimativa e non è stato oggetto di negoziazione. Si fa presente, inoltre, che parte delle aree che verranno cedute in località Monticello sarà sistemata a verde fruibile e, per ciò che concerne la pista ciclabile, la previsione di cessione agevolerà la disponibilità di tutte le aree acquisite eliminando la necessità dell'esproprio e dunque accelerando i tempi di esecuzione dell'opera, oggetto di apposito finanziamento da parte della Provincia.

Nel merito delle opere infrastrutturali (raddoppiamento di Via Monticello e rotatoria Via Morandi / Via Maritano), si fa presente che le previsioni del Programma sono conformi alle strategie del Piano Generale del Traffico Urbano adottato con deliberazione GC n. 19 dell'8.02.2011, il quale non ravvisa le necessità di tali interventi.

*Per tutte le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione in esame.*

***Proposta di controdeduzione all'osservazione n. 14***

Relativamente al contenuto dell'osservazione relativo alla volumetria, vale quanto detto nella proposta di controdeduzione all'osservazione n. 2.

Per quanto riguarda la proposta di realizzazione di un asilo nido, si rileva che tale richiesta non è giustificata dall'analisi del fabbisogno nell'ambito, anche in relazione all'asilo aziendale appena realizzato da ENI nelle immediate adiacenze.

Con riferimento ai parcheggi pubblici, vale quanto detto al punto 4 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1, precisando che l'ICI non si applica alle aree od alle strutture destinate al soddisfacimento del fabbisogno di standard generato dal Piano/Programma, indipendentemente dalla forma giuridica utilizzata, cessione od asservimento ad uso pubblico.

Relativamente alla cessione delle aree in località Monticello si rinvia a quanto detto nella proposta di controdeduzione alle osservazioni n. 1 (punto 1) e n. 6.

*Per tutte le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione in esame.*

***Proposta di controdeduzione all'osservazione n. 15***

Relativamente al contenuto dell'osservazione relativo alla cessione dell'area in località Monticello, nonché al successivo contenuto volto alla totale monetizzazione dello standard non reperito nell'ambito De Gasperi Est, vale quanto detto al punto 1 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1.

Per quanto riguarda i parcheggi, vale quanto detto al punto 4 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1, precisando che il presunto "alto numero di parcheggi" nelle previsioni del PII è già inferiore alla quantità individuata dal Piano Regolatore Generale per la destinazione terziaria (50% della SLP desunto dalla allora vigente LR 51/1975 art. 22), costituendo quindi anch'esso elemento di variante al PRG, determinato peraltro con riferimento al già citato art. 90 della LR 12/2005.

Quanto alla previsione di opere aggiuntive commisurata a circa il 50% dell'aumento di valore generato dall'incremento volumetrico rispetto alle previsioni di PRG, si fa presente che tale previsione è un contenuto negoziale definito nel rispetto della LR 12/2005 e che la definizione delle opere specifiche è coerente con le previsioni del PGT adottato. In particolare, si precisa che le opere infrastrutturali esterne al perimetro di intervento non sono a scomputo oneri.

*Per tutte le motivazioni sopra esposte, si propone di **non accogliere** l'osservazione in esame.*

### **Proposta di controdeduzione all'osservazione n. 16**

In merito alla previsione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico a carattere strategico quale presupposto per l'avvio del PII nelle more della approvazione del PGT, vale quanto detto nella proposta di controdeduzione all'osservazione n. 7.

Relativamente alla dotazione di parcheggi pubblici, vale quanto detto al punto 4 della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 1 nonché quanto detto nella proposta di controdeduzione all'osservazione n. 15.

Per quanto riguarda lo scomputo degli oneri di urbanizzazione, si rinvia al primo comma dell'art. 45 della LR 12/2005 che testualmente recita "A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria (...). I comuni determinano le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza. Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale."

Relativamente alla cessione delle aree in località Monticello si rinvia a quanto detto nella proposta di controdeduzione alle osservazioni n. 1 (punto 1), precisando che la richiesta di vincolo "a verde" delle medesime aree è insita nella destinazione loro attribuita dal PTC del Parco Sud.

Con riferimento alla destinazione terziaria dell'area, si fa presente che essa è conforme al PRG vigente, non rientra tra i contenuti del Programma in variante rispetto al PRG ed è confermata dal PGT, adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 16 marzo 2011.

Quanto alla rilevata mancanza di coerenza con il *Documento Strategico di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche*, già a suo tempo approvato dal Consiglio Comunale, si fa presente che con la delibera di adozione del PII è stata contestualmente adottata, oltre che la variante al PRG, anche la modifica al Documento sopra richiamato, per le previsioni relative, nel primo caso, alle quantità insediabili e nel secondo, al rispetto di dette quantità. Ciò per le motivazioni già espresse e per le quali si rinvia alla proposta di controdeduzione all'osservazione n. 7, mentre resta confermata la coerenza con gli altri contenuti del Documento di Inquadramento e con gli obiettivi indicati per l'area, da perseguirsi per mezzo dello sviluppo di un apposito PII e, in particolare, quello del prolungamento del *boulevard*, ovvero quelli di carattere più generale e tra i quali figurano la valorizzazione a fini fruitivi dell'ambito verde ricadente nel Parco Sud e la necessità della realizzazione della bretella Pauslese /Emilia e di cui, infatti, il PII in oggetto garantisce l'acquisizione al patrimonio comunale delle relative aree (si vedano a tale proposito le pagg. 60 e 68 del citato Documento di Inquadramento).

Per ciò che concerne al tema della mobilità si richiamano le premesse dello schema di convenzione nonché l'articolo 12, che sanciscono la continuità della collaborazione tra Comune ed ENI sullo sviluppo ambientale-energetico della città di San Donato Milanese. Preso atto che le osservazioni entrano nel dettaglio di ipotesi di gestione della mobilità aziendale in relazione al contesto urbano nonché nell'organizzazione funzionale dei parcheggi pubblici con previsioni di punti di ricarica per auto elettriche, stalli per biciclette-moto-scooter ecc., si ritiene di poter approfondire tali tematiche in fase di progettazione esecutiva delle infrastrutture previste.

Quanto alle "proposte emendative alla bozza di convenzione", considerato che le stesse esplicitano ulteriormente quanto già espresso nel testo dell'osservazione, si rinvia a quanto sopra.

Per tutte le motivazioni sopra esposte, si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione in esame, limitatamente agli aspetti inerenti l'organizzazione funzionale dei parcheggi pubblici, rinviando lo sviluppo progettuale alla fase attuativa ed in particolare in sede di istruttoria delle richieste di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

IL DIRIGENTE AREA TERRITORIO AMBIENTE  
E ATTIVITA' PRODUTTIVE  
(Arch. Alberto Schgör)  
