



COMUNE DI ROSATE

Città Metropolitana di Milano

Via Vittorio Veneto, 2 – 20088 Rosate (MI) – Tel. 02.90830.1 – Fax 02.908.48046

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 111 del 27/11/2018

Oggetto: AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO AT11 IN VARIANTE AL P.G.T. E CONTESTUALE AVVIO DI PROCEDIMENTO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS.

L'anno duemiladiciotto addì ventisette del mese di Novembre alle ore 10:30, nella SEDE COMUNALE, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Il Sindaco Del Ben Daniele la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale Il Segretario Comunale Dott.ssa Maria Baselice.

Intervengono i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	Sindaco	DEL BEN DANIELE	X	
<u>2</u>	Vicesindaco	VENGHI CLAUDIO		X
<u>3</u>	Assessore	ORENI MONICA	X	
<u>4</u>	Assessore	CONTI GIOVANNI	X	
<u>5</u>	Assessore	GUANI CRISTINA	X	

PRESENTI: 4 ASSENTI: 1

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento :

OGGETTO: AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO AT11 IN VARIANTE AL P.G.T. E CONTESTUALE AVVIO DI PROCEDIMENTO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- Il Piano Attuativo in oggetto, definito negli atti convenzionali "Piano di Lottizzazione «AT11»":
- è stato adottato, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 07 luglio 2009;
- è stato definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 30 settembre 2009;

successivamente le suddette deliberazioni del Consiglio Comunale sono diventate esecutive ai sensi di legge e quindi:

- in data 15 dicembre 2009, a rogito notaio Matarrese, repertorio n. 118297/25437 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 3 in data 17 dicembre 2009 al n. 27745 serie 1T e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pavia in data 22 dicembre 2009 ai n.ri 25698/15531 e 25699/15532, è stata stipulata tra il Comune di Rosate e la società "LE FORNACI S.r.l. «*Convenzione Urbanistica Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata Denominato "AT 11"»*

- Il Piano Attuativo "AT 11" veniva attuato (solo parzialmente) in forza del previgente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 72 del 18 dicembre 2008, divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Inserzioni e Concorsi - n. 14 del 08 aprile 2009, che individuava, mediante il Documento di Piano, l'area quale "Ambito di Trasformazione" di espansione dell'edificato residenziale, assoggettata a Pianificazione Attuativa, all'interno della quale (tra l'altro) riservare il 20%, della possibilità edificatoria totale prevista, all'Edilizia Residenziale Pubblica, con le modalità stabilite dal Piano dei Servizi.

- In seguito, in data 9 dicembre 2010, veniva presentata una proposta di variante al Piano Attuativo, per l'utilizzo dei sottotetti di parte degli edifici (esclusa la quota parte di Edilizia Residenziale Pubblica), detta variante (conforme al PGT allora vigente), veniva approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 12 novembre 2011 e quindi, in data 5 maggio 2011 - a rogito sempre del notaio Matarrese -, è stata stipulata tra il Comune di Rosate e la società "LE FORNACI S.r.l." un'ulteriore Convenzione Urbanistica del Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata Denominato "AT 11" di modifica della precitata convenzione.

- Il Piano Attuativo risulta composto da tre lotti d'intervento, dei quali i primi due ("Lotto 1" e "Lotto 2") sono stati totalmente realizzati; il terzo lotto, nel quale era previsto l'intervento di Edilizia Residenziale Pubblica, non è stato realizzato.

- In detto "Lotto 3", facendo seguito:

- alla precedente istanza presentata dalla società Le Fornaci s.r.l., in data 10 aprile 2018 prot. 3541, per la modifica della destinazione residenziale del citato "Lotto 3", in Residenza Sanitario Assistenziale (R.S.A.);

- alla susseguente deliberazione della Giunta Comunale nr. 49 del 26/04/2018 avente per oggetto: "*Approvazione di un atto di indirizzo per la redazione di un Piano Attuativo in variante a quello approvato per l'ambito di trasformazione AT11 in variante al PGT vigente per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale*".

- alle successive interlocuzioni intercorse con l'Amministrazione Comunale, e' stata presentata una proposta di realizzazione di una Residenza Sanitario Assistenziale (R.S.A.), oltre alla possibilità d'insediare analoghe strutture socio-sanitarie, quali indicativamente Centri Diurni Integrati per anziani - (C.D.I.), Residenze Sanitario assistenziali per Disabili - R.S.D., Centri Diurni per Disabili - ecc.

- Tutte le aree in cessione, previste dal Piano Attuativo convenzionato, sono già state trasferite all'Ente Comunale; le opere di urbanizzazione, invece, sono state solo parzialmente realizzate.

Considerato che:

- la presente variante al Piano Attuativo, alterando le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, oltre ad incidere sul dimensionamento globale dell'insediamento e sulla dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, necessita di approvazione preventiva, non riscontrandosi le condizioni di favore del comma 12 dell'art. 14 della l.r. 12/2005.

Ritenuto che la proposta di variante in parola, costituisce – altresì – anche variante al PGT vigente, come di seguito indicato e meglio precisato nella relazione:

- La proposta prevede (per quanto oggi ipotizzabile dalla Società proponente) la realizzazione di un unico corpo di fabbrica, al posto degli edifici residenziali (sia di tipo privato che per l'Edilizia Residenziale Pubblica) previsti nel "Lotto 3", dimensionato in modo tale che possa accogliere la R.S.A. ed eventuali altri servizi di tipo socio-sanitario.
- Per quanto attiene i criteri progettuali verrà posta grande attenzione agli aspetti formal-estetici ed a quelli tecnologici, nell'intento di coniugare gli aspetti legati alla tradizione costruttiva locale (per tipologia ed assetto volumetrico, materiali e colori) con le nuove tecnologie improntate alla necessità di contenere gli sprechi energetici, anche attraverso l'uso di fonti rinnovabili.

Preso atto che la proposta di variante al Piano Attuativo convenzionato si sostanzia, essenzialmente, nei due seguenti aspetti:

- 1 - L'individuazione del "Lotto 3" quale area per "Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.).
- 2 - La modifica della destinazione urbanistica di una porzione delle aree a standard (già cedute) in particolare lungo il fronte nord del P.A.

Considerato che la proposta di variante al P.A. prevede il soddisfacimento della dotazione di aree a standard richieste a seguito della variante, garantendo la dotazione della quota parte necessaria agli insediamenti residenziali già realizzati, come illustrato nella tabella 2 "Standard urbanistici della Variante al P.A.";

Visto che:

- nel Comune di Rosate è oggi vigente la VARIANTE GENERALE al Piano di Governo del Territorio (def.: "Variante generale 2014") che ha innovato tutti gli elaborati costituenti i distinti documenti in cui si articolava il P.G.T. pre-vigente nel Comune; il nuovo strumento urbanistico è stato adottato con deliberazione del C.C. nr. 11 del 26 marzo 2015, successiva approvazione definitiva con delibera C.C. nr. 31 del 22/10/2015 ed è divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, s.a.c., nr. 49.del 02/12/2015.

- l'area del Piano Attuativo "AT11" è stata recepita nel **Documento di Piano (DdP)** del PGT vigente fra le aree del territorio "edificato" in quanto già in corso di avanzata realizzazione al momento della stesura del nuovo strumento urbanistico; negli elaborati del Documento di Piano (si veda in particolare l'elab. DP/p.16) risulta individuato con apposita e specifica grafia fra gli "Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale e funzioni compatibili in corso di realizzazione/completamento", come già detto fra le aree del territorio edificato e non – ovviamente - tra le trasformazioni previste dal PGT.

- per quanto detto, l'area, non risulta disciplinata dal Documento di Piano ma bensì dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi (in particolare per quanto attiene la prevista realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica).

- fra gli elaborati del Documento di Piano anche le tavole DP/a.11 *"Il consumo di suolo attuale"* e DP/p.17 *"Il consumo di suolo previsto"*, nel recepire le previsioni del P.A. approvato individuava in modo differente "Territorio urbanizzato" e "Territorio non urbanizzato" anche all'interno del perimetro del P.A. in parola e che dette individuazioni, non sono interessate da differenti previsioni con la variante in progetto, e pertanto non si determina alcuna modificazione del consumo di suolo previsto dal PGT.

- Il Piano dei Servizi (PdS) del PGT vigente censisce e computa (nei competenti elaborati grafici PS/a.01 *"I servizi esistenti nel territorio comunale"* e PS/p.04 *"Il piano dei servizi"* e nelle tabelle di riepilogo della relativa Relazione) nella dotazione di aree ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico al servizio degli insediamenti residenziali, la dotazione prevista dal Piano Attuativo "AT11", in particolare l'area a verde individuata dalla sigla "Vp 141", l'area a parcheggio "P 52" e soprattutto l'individuazione del previsto intervento di Edilizia Residenziale Pubblica con la sigla "Erp 161".

- tutte le aree a standard, cedute per l'attuazione del P.A., sono individuate dal PdS quali *"Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico al servizio degli insediamenti residenziali"*.

- nell'elaborato PS/p05, il quale rappresenta *"La Rete Ecologica Comunale"*, le aree a verde interne al perimetro del Piano Attuativo "AT11" sono state individuate ai fini della tutela ecologica (oltre quindi all'individuazione quali aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale) quale *"Verde di connessione territorio rurale - territorio edificato"*. La Rete Ecologica Comunale è disciplinata dall'art. 69 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, anche a dette prescrizioni occorrerà riferirsi con la variante al P.A. a seguito della modificazione delle aree a verde all'interno del Piano Attuativo "AT11".

- Il Piano delle Regole (PdR) del PGT vigente, nei competenti elaborati grafici di progetto, PR/p.06 *"Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale"* e PR/p.07 *"Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato"*, individua l'areale del Piano Attuativo "AT11" (all'interno del *"Territorio edificato o in corso di edificazione o di prevista edificazione"*) mediante apposito contorno contraddistingue gli *Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale e funzioni compatibili in corso di realizzazione/completamento*. In detti elaborati le aree a verde previste nel P.A., a conferma del già citato art. 69 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono individuate fra gli elementi della Rete Ecologica Comunale quale *"Verde di connessione territorio rurale - territorio edificato"*. Tutte le rimanenti aree, oltre a quelle di parcheggio pubblico, in cui il P.A. prevede gli interventi costruttivi, sono individuate fra gli ambiti residenziali, compreso pertanto il "Lotto 3", non ancora attuato.

- l'art. 40 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole *"Edificazione all'interno degli ambiti dei Piani Attuativi vigenti (o scaduti ma non ultimati) all'adozione del Piano delle Regole"*, al paragrafo *"A) Recepimento dei Piani Attuativi vigenti e in corso di attuazione – Attuazione delle relative previsioni – Possibilità di varianti."* dopo aver indicato che il Piano delle Regole recepisce i Piani Attuativi vigenti e in corso di attuazione alla data della sua adozione, nella successiva più specifica individuazione non riporta i Piani derivanti dall'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, come nel caso in parola;

Visti gli elaborati costituenti la proposta di variante allo strumento urbanistico generale, al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, è illustrata mediante i seguenti elaborati di confronto, a cui pertanto si rimanda.

05. Proposta variante PGT. Piano dei Servizi	scala 1	:	2000
06. Proposta variante PGT. Piano delle Regole	scala 1	:	2000

CONSIDERATO:

- CHE il Comune di Rosate è in possesso di un unico Settore/Area Funzionale con specifiche figure competenti in materia urbanistico-ambientale-territoriale;
- CHE ai sensi e per gli effetti della Circolare regionale n.692 del 14/12/2010 la Giunta comunale può individuare anche all'interno dello stesso Settore/Area Funzionale le due Autorità (Procedente e Competente) nel rispetto dei requisiti di "distinzione", "autonomia" e "specifica competenza";

VISTI altresì i già richiamati "Indirizzi Generali per la Valutazione Ambientale dei Piani e Programmi" approvati con

Deliberazione del Consiglio Regionale n. VIII/351 del 13/03/2007, che prevedono, per l'avvio del procedimento di V.A.S., un atto formale reso pubblico, da parte dell'autorità procedente che elabora il Piano da sottoporre a valutazione;

VERIFICATO che in base a quanto prevedono le sopraccitate DGR, questa Amministrazione ritiene opportuno individuare, tra le possibilità offerte dalla L.R. 12/05, l'autorità procedente e competente al fine di avviare la procedura di verifica di esclusione dalla VAS nelle seguenti figure:

- Autorità Procedente per la V.A.S.: Responsabile del «Settore tecnico Manutentivo Gestione Patrimonio» Arch. Pietro Codazzi, titolare di posizione organizzativa;
- Autorità Competente per la V.A.S.: geom. Elena Bosatra in qualità di Istruttore Tecnico, Categoria "C", del «Settore tecnico Manutentivo Gestione Patrimonio» come previsto dalla Circolare regionale n.692 del 14/12/2010;

RITENUTO inoltre opportuno dare formalmente avviso di avvio del procedimento e degli adempimenti connessi per la

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) per la formazione del Documento di Piano del P.G.T.;

Preso atto del parere favorevole espresso dal Responsabile di Settore, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000;

Visto il T.U. D.lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi, legalmente espressi,

D E L I B E R A

1. di dare atto che le premesse sopra riportate sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di prendere atto dell'istanza di variante al piano attuativo denominato AT11, in variante al P.G.T., depositata dalla società Le Fornaci s.r.l. in data 13/11/2018 prot. 10209;
3. di dare avvio al Procedimento di approvazione del Piano in variante al piano attuativo AT11 ed in variante al PGT individuando quale responsabile del procedimento l'arch. Pietro Codazzi;
4. di stabilire che l'avviso di avvio del procedimento di approvazione del piano attuativo in variante al P.G.T. e del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS, sarà pubblicato sul sito web comunale e sul sivas;
5. di consentire la predisposizione della variante al Piano Attuativo ad iniziativa del privato dando atto della facoltà di attribuire l'incarico di variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del P.G.T., al soggetto che ha redatto la Variante al Piano dei Servizi e delle Regole del P.G.T., con spese a carico dell'operatore, al fine di garantire uniformità e coerenza anche grafica;
6. di dare atto che la partecipazione e le informazioni al pubblico sul percorso di valutazione e di variante in oggetto verrà assicurata mediante la pubblicazione degli atti del procedimento progressivamente aggiornato sul sito internet istituzionale del Comune di Rosate;
7. di dare altresì avvio al Procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla valutazione ambientale;
8. di nominare le seguenti figure:

- proponente: società Le Fornaci s.r.l. nella persona del suo legale rappresentante Eugenio Stella;
- Autorità procedente per la Verifica di Assoggettabilità, il Responsabile «Settore tecnico Manutentivo Gestione Patrimonio», arch. Pietro Codazzi;
- Autorità competente, per la verifica di assoggettabilità la geom. Elena Bosatra Responsabile di Procedimento dell'Ufficio Tecnico Comunale in qualità di Istruttore Tecnico dei «Servizi per il Territorio» come previsto dalla Circolare regionale n.692 del 14/12/2010;

Di approvare, al fine di rendere operativa l'autonomia della funzione di Autorità Competente per la V.A.S. nel procedimento sopra indicato dalla funzione di Autorità Procedente, le indicazioni di seguito riportate:

Autonomia decisionale

L'Autorità Competente, nelle svolgimento delle proprie funzioni nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica, agirà in piena autonomia decisionale e senza vincoli di subordinazione nei confronti dell'Autorità Procedente.

La stessa Autorità Competente è autorizzata a svolgere autonomamente attività di consultazione ed informazione, presso Enti ed Istituti, finalizzata allo svolgimento di predetta funzione.

Autonomia temporale

Allo scopo di consentirgli lo svolgimento delle funzioni, il Responsabile del «Settore tecnico Manutentivo Gestione Patrimonio» dovrà sollevare l'Autorità Competente da altre incombenze per il tempo che quest'ultima riterrà necessario.

Di dare atto che all'Autorità Competente viene riconosciuta l'indennità prevista dall'art.17, comma 2, lettera f, del C.C.N.L. 01/04/1999 a compensare l'esercizio di compiti che comportano specifiche responsabilità da parte del personale cui non sia attribuita la posizione organizzativa;

9. di individuare quali soggetti/Enti/Associazioni convocati obbligatoriamente ad esprimersi nell'ambito della verifica di assoggettabilità alla VAS i seguenti:
 - a. Soggetti competenti in materia ambientale:
 - A.R.P.A. Lombardia – Dipartimento di Milano;
 - A.T.S. della Provincia di Milano 1;
 - Parco Agricolo Sud Milano;
 - Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi;
 - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia;
 - Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Lombardia;
 - Sovrintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia;
 - b. - Enti territorialmente interessati:
 - Regione Lombardia Direzione Generale Territorio e Urbanistica;
 - Città Metropolitana di Milano - Settore Pianificazione e programmazione delle infrastrutture;
 - Città Metropolitana di Milano - Settore Area tutela e valorizzazione ambientale;
 - Comune di Bubbiano;
 - Comune di Gaggiano;
 - Comune di Calvignasco;
 - Comune di Morimondo
 - Comune di Gudo Visconti;
 - Comune di Vernate;
 - Comune di Noviglio;

c. - Altri Enti/Autorità con specifiche competenze, funzionalmente interessati:

- Autorità Ambito Territoriale Ottimale;
- Amiacque s.r.l.
- Enel
- TIM
- Unareti;
- Sasom
- Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura;

d. - Associazioni ed istituzioni varie:

- Associazioni delle categorie interessate (Confartigianato, Confcommercio, Confindustria, Coldiretti, Confederazione Italiana Agricoltori, Confagricoltura);
- Associazioni ambientaliste riconosciute a livello nazionale (Legambiente – sezione di Milano, W.W.F., LIPU, FAI – Fondo per l’Ambiente Italiano, Italia Nostra);
- Gestori / erogatori servizi locali di interesse economico generale (Enel Distribuzione S.p.a, Enel Sole S.p.a, Telecom Italia S.p.a, TERNA , STAV Autolinee);
- Rappresentanti dei lavoratori (Sindacati di categoria CGIL, CISL e UIL);
- Ordini e collegi professionali; (architetti, ingegneri, geometri, geologi, agronomi)
- Associazioni di cittadini e altre autorità che possano avere interesse ai sensi dell’art. 9 comma 5) D.Lgs. n.152/2006;
- Altre Associazioni presenti sul territorio;

10. di dare mandato all’arch. Pietro Codazzi, di provvedere agli adempimenti connessi e conseguenti nonché, per quanto di competenza, all’adozione di tutti i provvedimenti ed elaborati propedeutici, utili e necessari alla formazione degli atti necessari secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia;

11. di dare atto che tutte le spese inerenti la procedura sono a carico della società le Fornaci s.r.l., comprese quelle di pubblicazione degli avvisi.

Quindi, stante l’urgenza di dare attuazione al presente provvedimento per dare corso alla procedura che comunque richiede un iter complesso, con separata votazione, con voti unanimi espressi nei termini di legge

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell’art.134 comma 4 del D.Lgs.n.267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Del Ben Daniele

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Maria Baselice

(atto sottoscritto digitalmente)



COMUNE DI ROSATE

Città Metropolitana di Milano

Via Vittorio Veneto, 2 – 20088 Rosate (MI) – Tel. 02.90830.1 – Fax 02.908.48046

Settore Tecnico - Manutentivo - Gestione Patrimonio
Settore Tecnico - Manutentivo - Gestione Patrimonio

PROPOSTA DI GIUNTA N. 124 DEL 26/11/2018

**OGGETTO: AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL
PIANO ATTUATIVO AT11 IN VARIANTE AL P.G.T. E CONTESTUALE AVVIO DI
PROCEDIMENTO PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS.**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Note:

26/11/2018

Il Responsabile
Codazzi Pietro / ArubaPEC S.p.A.
(parere sottoscritto digitalmente)

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO "AT11",
IN VARIANTE AL PGT VIGENTE
(Piano dei Servizi e Piano delle Regole)
IN COMUNE DI ROSATE (MI)
*PROPOSTA PRELIMINARE***

Elaborato n.

01

Titolo

Relazione illustrativa

Scala:

Data

Aggiornamenti

07 novembre 2018

12 novembre 2018

La Proprietà

.....
.....
.....
.....

Il Tecnico incaricato

.....
.....

Il Responsabile del procedimento

.....

dott. arch. ALBERTO CARABELLI
ARCHITETTURA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
via Zara, 12 - 21049 Tradate (VA)
C.F. CRB LRT 68L25 L682L
P. IVA 03384360123

Tel. 0331.843021 - Fax. 0331.849751
e-mail: carabelli@arpassociati.it

Le Fornaci s.r.l.

Via Concordia, 19 - 20090 Assago (MI)

p.i. 12978040157

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO «AT11»,
IN VARIANTE AL PGT VIGENTE (Piano dei Servizi e Piano delle Regole)
in Comune di Rosate (MI)**

PROPOSTA PRELIMINARE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Indice:

- 01 Premesse
- 02 Le principali caratteristiche della struttura socio-sanitaria proposta
- 03 La proposta di variante al Piano Attuativo convenzionato
- 04 Il Piano "AT 11" come recepito nella disciplina dello strumento urbanistico vigente e la proposta di variante al PGT, conseguente la Variante al Piano Attuativo
- 05 Elenco degli elaborati

data: 07 novembre 2018

agg. 12 novembre 2018

01 Premesse

Il Piano Attuativo in parola, definito negli atti convenzionali "Piano di Lottizzazione «AT11»":

- è stato adottato, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 07 luglio 2009;
- è stato definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 30 settembre 2009;

successivamente le suddette deliberazioni del Consiglio Comunale sono diventate esecutive ai sensi di legge e quindi:

- in data 15 dicembre 2009, a rogito notaio Matarrese, repertorio n. 118297/25437 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 3 in data 17 dicembre 2009 al n. 27745 serie 1T e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pavia in data 22 dicembre 2009 ai n.ri 25698/15531 e 25699/15532, è stata stipulata tra il Comune di Rosate e la società "LE FORNACI S.r.l. «*Convenzione Urbanistica Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata Denominato "AT 11"»*

Il Piano Attuativo "AT 11" veniva attuato (solo parzialmente) in forza del previgente Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato in via definitiva con delibera di C.C. n. 72 del 18 dicembre 2008, divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Inserzioni e Concorsi - n. 14 del 08 aprile 2009, che individuava, mediante il Documento di Piano, l'area quale "Ambito di Trasformazione" di espansione dell'edificato residenziale, assoggettata a Pianificazione Attuativa, all'interno della quale (tra l'altro) riservare il 20%, della possibilità edificatoria totale prevista, all'Edilizia Residenziale Pubblica, con le modalità stabilite dal Piano dei Servizi.

In seguito, in data 9 dicembre 2010, veniva presentata una proposta di variante al Piano Attuativo, per l'utilizzo dei sottotetti di parte degli edifici (esclusa la quota parte di Edilizia Residenziale Pubblica), detta variante (conforme al PGT allora vigente), veniva approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 12 novembre 2011 e quindi, in data 5 maggio 2011 - a rogito sempre del notaio Matarrese -, è stata stipulata tra il Comune di Rosate e la società "LE FORNACI S.r.l." un'ulteriore Convenzione Urbanistica del Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata Denominato "AT 11" di modifica della precitata convenzione.

Il Piano Attuativo risulta composto da tre lotti d'intervento, dei quali i primi due ("Lotto 1" e "Lotto 2") sono stati totalmente realizzati; il terzo lotto, nel quale era previsto l'intervento di Edilizia Residenziale Pubblica, non è stato realizzato.

In detto "Lotto 3", facendo seguito:

- alla precedente istanza presentata dalla società Le Fornaci s.r.l., in data 10 aprile 2018 prot. 3541, per la modifica della destinazione residenziale del citato "Lotto 3", in Residenza Sanitario Assistenziale (R.S.A.);
- alla susseguente deliberazione della Giunta Comunale nr. 49 del 26/04/2018 avente per oggetto: "Approvazione di un atto di indirizzo per la redazione di un Piano Attuativo in variante a quello approvato per l'ambito di trasformazione AT11 in variante al PGT vigente per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale".
- alle successive interlocuzioni intercorse con l'Amministrazione Comunale, viene ora presentata la proposta di realizzazione di una Residenza Sanitario Assistenziale (R.S.A.), oltre alla possibilità d'insediare analoghe strutture socio-sanitarie, quali indicativamente Centri Diurni Integrati per anziani - (C.D.I.), Residenze Sanitario assistenziali per Disabili - R.S.D., Centri Diurni per Disabili - ecc.

Tutte le aree in cessione, previste dal Piano Attuativo convenzionato, sono già state trasferite all'Ente Comunale; le opere di urbanizzazione, invece, sono state solo parzialmente realizzate.

La situazione attuale dell'area è, sostanzialmente, quella si seguito illustrata mediante le seguenti riprese fotografiche:



Vista da area parcheggio su Via Falcone



Vista Via Pertini

La presente variante al Piano Attuativo, alterando le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, oltre ad incidere sul dimensionamento globale dell'insediamento e sulla dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, necessita di approvazione preventiva, non riscontrandosi le condizioni di favore del comma 12 dell'art. 14 della l.r. 12/2005.

La proposta di variante in parola, costituisce – altresì – anche variante al PGT vigente, come di seguito illustrato nella presente relazione.

02 Le principali caratteristiche della struttura socio-sanitaria proposta

La proposta prevede (per quanto oggi ipotizzabile dalla Società proponente) la realizzazione di un unico corpo di fabbrica, al posto degli edifici residenziali (sia di tipo privato che per l'Edilizia Residenziale Pubblica) previsti nel "Lotto 3", dimensionato in modo tale che possa accogliere la R.S.A. ed eventuali altri servizi di tipo socio-sanitario.

Consistenza e tipologia

L'edificio avrà indicativamente le seguenti caratteristiche:

- disposizione degli ambienti su quattro piani fuori terra,
- fabbricato composto da due distinti corpi di fabbrica uniti fra loro dal corpo centrale destinato all'ingresso principale, alla portineria, agli uffici amministrativi ed al corpo scala con ascensore;
- servizi collettivi al piano terra (soggiorno polivalente-bar-mensa-attività occupazionali-palestra, ecc.)
- area abitativa con camere e servizi per gli ospiti ai piani superiori.

La struttura sarà articolata, secondo i requisiti normativi vigenti in materia, in nuclei abitativi dotati dei necessari servizi comuni:

- Soggiorno/pranzo/TV,
- Sala medica,
- Sala del personale con bagno e spogliatoio,
- Bagno Assistito,
- Bagni ospiti,
- Deposito biancheria sporca e lava padelle,
- Armadi per la biancheria pulita,
- Corpo scale con ascensore a norma per letti e portatori di handicap,
- ecc.

Si prevede un'articolazione degli spazi composta da due nuclei per piano (quindi al piano 1°, 2° e 3°), ciascuno dimensionato per 20 ospiti ciascuno (in camere al massimo da due posti letto), garantendo così una dotazione pari a 120 posti complessivi.

Il piano terra della struttura sarà destinato completamente ai servizi collettivi e generali, con accesso diretto ai porticati coperti, alle aree esterne del giardino privato e quindi alle aree del parco pubblico attrezzato. I servizi collettivi e generali si compongono di:

- Ingresso principale con corpo scale ed ascensore a norma per portatori di handicap
- Locale portineria
- Uffici amministrativi
- Bagno ospiti
- Soggiorno polivalente
- Angolo bar
- Mensa
- Cucina
- Dispensa
- Deposito
- Bagni zona soggiorno - bar – mensa
- Locale per attività occupazionali
- Palestra con spogliatoi e deposito attrezzi
- Cappella per il culto
- N°2 sale per visita medica con bagno
- Locale per il parrucchiere/barbiere
- Bagni zona palestra-cappella-attività occupazionali

Detta articolazione prevede una superficie lorda di pavimento (slp) pari a circa 6.205 mq; per quanto attiene il confronto fra le sezioni tipo dei fabbricati (P.A. convenzionato e Variante R.S.A.), si rimanda all'allegato grafico 04 "Sezioni Tipo": Confronto.

Criteri progettuali

Per quanto attiene i criteri progettuali verrà posta grande attenzione agli aspetti formali-estetici ed a quelli tecnologici, nell'intento di coniugare gli aspetti legati alla tradizione costruttiva locale (per tipologia ed assetto volumetrico, materiali e colori) con le nuove tecnologie improntate alla necessità di contenere gli sprechi energetici, anche attraverso l'uso di fonti rinnovabili.

a) ASPETTI FORMALI-ESTETICI

Al fine di conservare la coerenza con quanto già realizzato nel P.A. ed il contesto rurale circostante, si prevede l'utilizzo prevalente di materiali che rimandano alla tradizione costruttiva locale; le facciate saranno intonacate e tinteggiate con colori tenui che richiamano quelli della terra locale.

I porticati ed i terrazzi saranno delimitati da una serie regolare di pilastri in mattoni faccia vista con inserti in pietra grigio chiaro, le dimensioni e le proporzioni richiameranno quelle proprie delle cascine lombarde.

Per le coperture dei tetti a due falde saranno utilizzate tegole tipo "portoghesi" in cotto.

I canali di gronda ed i pluviali saranno in rame, mentre tutte le pavimentazioni esterne verranno realizzate in pietra naturale.

b) ASPETTI TECNOLOGICI

Vista la necessità di riduzione dei costi energetici, anche mediante l'approvvigionamento da fonti naturali rinnovabili, e perseguendo l'obiettivo di un ambiente con minore inquinamento e, in definitiva, più vivibile, la proposta prevede per le reti tecnologiche:

- centrale termica centralizzata alimentata da fonte geotermica con l'integrazione di pompa di calore con inverter per la produzione di acqua per il riscaldamento e sanitaria - fredda per la refrigerazione estiva;
- distribuzione del calore e del freddo tramite pannelli sotto pavimento, ideali per l'uso di acqua calda a basse temperature;
- realizzazione di un rete centralizzata per il ricambio dell'aria interna, necessaria per il confort abitativo in presenza di coibentazione delle murature col sistema a "cappotto" e per la dotazione di infissi esterni a "tenuta";
- riutilizzo dell'acqua di fine ciclo – prelevata dal sottosuolo – per l'alimentazione dei servizi igienici;
- riammissione nelle acque superficiali (roggia Mischia) di tutte le acque di pioggia, previo stoccaggio in vasca volano – in caso di abbondanti precipitazioni.

Un notevole contributo all'efficienza dei sopra-menzionati impianti tecnologici verrà dalla realizzazione delle coibentazioni a "cappotto" nei muri esterni, così come della puntuale coibentazione dei solai, in particolare quelli verso ambienti non riscaldati (soffitte non accessibili).

03 La proposta di variante al Piano Attuativo convenzionato

La proposta di variante al Piano Attuativo convenzionato si sostanzia, essenzialmente, nei due seguenti aspetti:

03.1 L'individuazione del "Lotto 3" quale area per "Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.).

Si prevede l'individuazione del "Lotto 3" del Piano Attuativo convenzionato quale area per "Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale"; al fine di tale individuazione la struttura socio-sanitaria in progetto avrà caratteristiche riconducibili alle destinazioni d'uso individuate dal PGT all'art. 14 "Destinazioni d'uso" delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, affinché vi sia il riscontro con quelle indicate per le "Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" di cui al punto 3) che così recita:

3.a *Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"*

3.a.1 *Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:*

- *servizi pubblici realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'amministrazione nell'ambito di Piani Attuativi;*
- *servizi privati di interesse pubblico o generale, regolati da apposito atto di asservimento o da convenzione o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.*

A tal fine l'art. 7 delle norme del Piano dei Servizi definisce specificatamente le differenze fra i diversi tipi di "servizi":

Art. 07 Servizi pubblici. Servizi di interesse pubblico. Servizi di interesse generale

Si definiscono "servizi pubblici" i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di Piani Attuativi o in forza di convenzioni urbanistiche.

Si definiscono "servizi di interesse pubblico o generale" i servizi e le attrezzature, anche privati, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nonché i servizi privati nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente.

Più precisamente:

- a) *si definiscono "servizi di interesse pubblico" le attività necessariamente pertinenti, quale condizione per il loro svolgimento, all'azione di un ente pubblico. Tali attività possono essere gestite da soggetti privati, purché questi agiscano quali delegati o sostituti dell'ente pubblico, con conseguente assoggettamento dell'attività al sistema di regole proprio dell'attività amministrativa (ad esempio: scuole private parificate, cliniche e laboratori analisi convenzionati col S.S.N., R.S.A. ed R.S.D. private accreditate);*
- b) *si definiscono "servizi di interesse generale" le attività svolte da soggetti privati che, in base al principio di sussidiarietà, sono ritenuti di interesse generale (ad esempio: attività svolte da associazioni di volontariato, impianti sportivi privati a pagamento).*

E' utile riportare il comma 10, dell'art. 9 (Piano dei servizi) della l.r. 12/2005, da cui le suddette indicazioni contenute nel PGT sono state desunte:

10. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

Si propone pertanto la stipulazione di un'**apposita convenzione o regolamento d'uso** che disciplini lo svolgimento dell'attività, anche a favore della popolazione residente in Rosate, al fine dell'individuazione della prevista RSA fra i Servizi e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, e conseguente possibile modifica della destinazione d'uso urbanistica dell'area, da Ambito residenziale (disciplinato allo scadere del P.A. dall'art. 46 *Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili*) ad area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (disciplinata dall'art. 50 delle Norme di Attuazione del PdR).

Nel "Lotto 3" verrà prevista anche la possibilità della realizzazione di analoghe Strutture socio-sanitarie quali indicativamente Centri Diurni Integrati per anziani - (C.D.I.), Residenze Sanitarie assistenziali per Disabili - R.S.D., Centri Diurni per Disabili – ecc.

Si riepilogano di seguito i principali contenuti dell'**art. 50 "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale"** delle norme di attuazione del PdR:

Definizione

Sono così definite le parti del territorio comunale che accolgono o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale al servizio degli insediamenti residenziali oppure al servizio di attività economico-produttive del settore secondario o terziario-commerciale o dei servizi.

Destinazione d'uso

Come stabilito nel Piano dei Servizi.

Modalità d'intervento

Il Piano dei Servizi precisa in quali casi la realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è di competenza dell'Amministrazione Comunale ed in quali casi deve o può essere affidata ad altri soggetti.

Allorché realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale, gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente, nei modi previsti dalle norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.

Allorché realizzati da altri soggetti (ivi compresi gli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica nonché gli enti delle altre confessioni religiose), gli interventi sono effettuabili mediante Intervento edilizio diretto convenzionato, previa approvazione del progetto da parte dell'organo comunale competente.

Edificabilità

La realizzazione delle attrezzature e degli edifici consentiti in queste aree non è subordinata a particolari indici di edificabilità ma a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti, in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare.

Norme particolari

Qualora le attrezzature pubbliche previste su tali aree comportino affluenza di pubblico, dovranno essere previsti adeguati parcheggi.

La relativa superficie sarà determinata in sede di redazione/approvazione dei relativi progetti sulla base di dotazioni unitarie – mq di Parcheggio (P) per mc di Volume urbanistico (Vu) oppure mq di Parcheggio (P) per mq di Superficie lorda di pavimento (Slp) – ricavate con criterio analogico dalle dotazioni previste dal P.G.T. per destinazioni d'uso simili.

L'individuazione dell'area per la prevista RSA fra i Servizi e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, consente di riferirsi ai suddetti contenuti dell'art. 50 al fine di definire specifici indici, d'intesa con l'Ente Comunale, per la realizzazione della nuova struttura socio-sanitaria. Il P.A. in variante conterrà i riferimenti per la redazione del progetto edilizio (indici e parametri edilizi di riferimento), oltre all'individuazione delle necessarie aree a standard, in particolare a parcheggio sia di uso pubblico sia di tipo pertinenziale, per soddisfare le esigenze della RSA.

03.2 La modifica della destinazione urbanistica di una porzione delle aree a standard (già cedute) in particolare lungo il fronte nord del P.A.

La modifica proposta riguarda:

- l'ampliamento delle aree a parcheggio pubblico al servizio della R.S.A. (e conseguente riduzione delle aree a Verde Pubblico), trattasi dell'area del parcheggio "P2" del P.A. convenzionato e del parcheggio "P3" previsto con la variante,

- la modifica di una porzione (sul lato ovest del "Lotto 3") delle aree a Verde Pubblico, al fine di garantire - secondo standard di utilizzo confacenti alla Struttura socio-sanitaria prevista - limitate aree "pertinenziali" (es.: parcheggio dipendenti, area d'accesso e manovra mezzi di servizio, area a verde),
- conseguente modifica della pista ciclo-pedonale prevista col P.A., con proposta di collegamento al tratto esistente lungo la roggia Mischia,
- adeguamento dell'area (sul lato sud del P.A.) precedentemente individuata quale "Area per futura pista ciclo-pedonale" quale area a Verde Pubblico¹.

Per quanto attiene la modifica della "**Destinazione urbanistica specifica delle aree**", a seguito della presente Variante, e del conseguente regime giuridico dal P.A. convenzionato, si rimanda alle tabelle allegate alle pagine seguenti, oltre gli elaborati grafici:

02. *Destinazione urbanistica specifica delle aree (secondo il P.A.), individuazione delle aree in cessione e regime giuridico dei suoli - piano convenzionato*
03. *Destinazione urbanistica specifica delle aree (secondo il P.A.), individuazione delle aree in cessione e regime giuridico dei suoli – variante*

che riepilogano, confrontandole, le differenti previsioni, sia dal punto di vista numerico delle grandezze variare, che dell'individuazione planimetrica.

La proposta di variante al P.A. prevede il soddisfacimento della dotazione di aree a standard richieste a seguito della variante, garantendo la dotazione della quota parte necessaria agli insediamenti residenziali già realizzati, come illustrato nella successiva tabella 2 "*Standard urbanistici della Variante al P.A.*" a cui pertanto si rimanda.

¹ A seguito del superamento della previsione della strada di circonvallazione sud, col P.G.T. oggi vigente, detta area ha già assunto nello strumento urbanistico generale la destinazione di area a Verde Pubblico, individuata quale elemento "di connessione territorio rurale-territorio edificato" della Rete Ecologica Comunale. La variante al P.A. recepirà tale destinazione

1 REGIME GIURIDICO DELLE AREE - VARIANTE

IPOTESI CONVENZIONAMENTO

agg. 12.11.18

Definizioni	P.A. in corso di attuazione <i>Vedi convenzione 15/12/2009 e convenzione 05/05/2011</i>	Proposta di variante al P.A.	Confronto	Note
Superficie Territoriale dell'Ambito di P.A.	mq. 21.867,00	mq. 21.867,00	Invariata	(1)
DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE RICOMPRESE NEL PERIMETRO DEL P.A..				
A Aree a STANDARD (cedute)				
a1) Verde pubblico	mq. 7.615,05	mq. 6.573,42	-1.041,63	(2)
a2) Parcheggio pubblico P1	mq. 834,95	mq. 834,95	Invariata	
a3) Parcheggio pubblico P2	mq. 758,55	mq. 735,93	-22,62	
a4) Parcheggio pubblico P3	mq. 485,10	mq. 485,10	485,10	
a5) Pista ciclo-pedonale	mq. 359,52	mq. 206,57	-152,95	
		Area a Verde pubblico*		
	mq. 206,50	mq. 206,50	206,50	(3)
	mq. 9.568,07	mq. 9.042,47	-525,60	
B Aree per VIABILITA' (cedute)				
b1) Sede stradale (via Sandro Pertini)	mq. 323,64	mq. 323,64	Invariata	
b2) Marciapiedi vari	mq. 300,65	mq. 300,65	Invariata	
b3) Area per futura pista ciclo-pedonale	mq. 206,50	mq. 0,00	-206,50	(3)
	mq. 830,69	mq. 624,19	-206,50	
C ZONA RESIDENZIALE				
c1) LOTTO 1 + LOTTO 2	RES. mq. 8.697,18	RES. mq. 8.697,18	Invariata	
c2) LOTTO 3	RES. + E.R.P. mq. 2.771,06	RES. + E.R.P. mq. 0,00		(4)
	mq. 11.468,24	mq. 8.697,18	-2.771,06	
D Area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (R.S.A.) - ex LOTTO 3 + Area pertinenz.R.S.A.				
d1)		R.S.A. mq. 2.771,06	2.771,06	(5)
d2)		Area per funzioni pertinenziali R.S.A. mq. 732,10	732,10	(6)
		3.503,16	3.503,16	
Sommano in totale	mq. 21.867,00	mq. 21.867,00	Invariata	

NOTE:

- (1) I dati del P.A. in corso di attuazione sono desunti dagli elaborati forniti dalla Società Committente, già riportati negli elaborati di Piano, allegati alle convenzioni citate.
- (2) Le aree a Verde pubblico individuate dal P.A. in corso, si riducono di 1.052,63 mq. in conseguenza dell'assegnazione della superficie dell'area per funzioni pertinenziali d2), di mq. 732,10, in uso esclusivo alla R.S.A., di mq. 485,10 per il parcheggio pubblico P3 e si incrementano di mq. 11,62 per la ridefinizione del parcheggio pubblico P2 (ovviamente deducendo le sole aree precedentemente destinate a Verde pubblico, escluse pertanto le aree per pista ciclo-pedonale pari a mq. 152,95), in totale riduzione di mq. 1.052,63
- (3) L'area precedentemente individuata quale "Area per futura pista ciclo-pedonale", a seguito del superamento della previsione della strada di circonvallazione sud, col P.G.T. oggi vigente, ha già assunto nello strumento urbanistico generale la destinazione di area a Verde Pubblico, individuata quale elemento "di connessione territorio rurale - territorio edificato" della Rete Ecologica Comunale. La Variante al P.A. si adegua e recepisce tale destinazione.
- (4) Il Lotto 3 assume con la presente VARIANTE la destinazione urbanistica di "Area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.); in tale lotto è anche ammessa la realizzazione di analoghe *Strutture sociosanitarie* quali indicativamente Centri Diurni Integrati per anziani - (C.D.I.), Residenze Sanitarie assistenziali per Disabili - R.S.D., Centri Diurni per Disabili - ecc. La superficie è quella risultante dopo le edificazioni ed i manufatti pavimentati e di recinzione realizzati in loco.
- (5) Area oggetto di VARIANTE della DESTINAZIONE URBANISTICA D'USO e degli INDICI DI PIANO ATTUATIVO. La superficie dell'area rimane invariata.
- (6) Area oggetto di cessione del Diritto di superficie o di altro diritto reale di godimento, concesso dal Comune alla RSA

2 STANDARD URBANISTICI DELLA VARIANTE AL P.A.

IPOTESI equipar. SERVIZI

agg. 12.11.18

Definizioni	P.A. in corso di attuazione <i>Vedi convenzione 15/12/2009 e convenzione 05/05/2011</i>	Proposta di variante al P.A.	Note
Superficie Territoriale dell'Ambito di P.A.	mq. 21.867,00	mq. 21.867,00	(1)
DOTAZIONE AREE A STANDARD			
A1 Aree a STANDARD RESIDENZIALE Prescritte 217,69 ab.x 55,00 mq/ab =	mq. 11.972,95	Dotazione Lotti 1+2 Così determinato: Lotti 1+2 = mc. 17.691,08 17.691,08/120 = 147,43 ab. 147,43 ab.x 55,00 mq/ab.= Parcheggi 147,43 ab x 4 mq/ab parch.	mq. 8.108,65 mq. 8.108,65 mq. 589,72
A2 Aree a STANDARD RESIDENZIALE Reperate			
a2.1) Verde pubblico	mq. 7.615,05	mq. 4.573,42	
a2.2) Parcheggio pubblico P1	mq. 834,95	mq. 834,95	
Parcheggio pubblico P2	mq. 758,55		
a2.4) Pista ciclo-pedonale	mq. 359,52	mq. 206,57	
a2.5) Parcheggio esterno via Confaloniera/via Fermi	mq. 800,00	mq. 800,00	
	mq. 10.368,07	Area a Verde pubblico * (confine sud.) mq. 206,50	mq. 6.621,44
A3 Aree già MONETIZZATE 1.604,88 mq. x €/mq. 50,00	mq. 1.604,88 € 80.244,00	mq. 1.604,88 € 80.244,00	
Sommano A2+A3	11.972,95	Sommano A2+A3 Dotazione reperita maggiore di quella prescritta	8.226,32
B1 Aree a STANDARD per insediamento RSA, previste dal P.A.		art. 09 Norme P.d.S. (Rif.: ins. Terziari in ambito residenziale) Stn = 50% della Slp. Slp 6.205,00 50% 3.102,50 Parcheggi pubblici o di uso pubblico individuati nella misura di 9 mq. per ospite Parcheggi: 120 x 9 1.080,00	(2) (3)
B2 Aree a STANDARD insediamento RSA Reperate			
b2.1) Verde pubblico		mq. 2.000,00	
b1.2) Area per funzioni pertinenziali R.S.A.		mq. 0,00	
b1.4) Parcheggio pubblico P2		mq. 735,93	
b1.3) Parcheggio pubblico P3		mq. 485,10	
		mq. 3.221,03	
di cui a parcheggi pubblici o di uso pubblico		Dotazione reperita maggiore di quella prescritta	
b1.4) Parcheggio pubblico P2		mq. 735,93	
b1.3) Parcheggio pubblico P3		mq. 485,10	
		mq. 1.221,03	
		Dotazione reperita maggiore di quella prescritta	

NOTE:

- (1) I dati del P.A. in corso di attuazione sono desunti dagli elaborati forniti dalla Società Committente, già riportati negli elaborati di Piano, allegati alle convenzioni citate.
- (2) Al fine di definire una congrua dotazione di spazi per aree a standard in particolare a parcheggio, la dotazione prescritta è individuata con criterio di analogia, **con riferimento ad interventi analoghi, secondo le esigenze della RSA, mantenendo prudenzialmente la dotazione del 50% (visto che le aree sono comunque disponibili) ma adeguando la dotazione di aree a parcheggio.**
- (3) Il parametro di mq./ospite è mutuato da quello del Piano dei Servizi del PGT vigente per ogni residente, pari a 6 mq, incrementandolo del 50% (6 mq x 1,5 = 9 mq)

04 Il Piano "AT 11" come recepito nella disciplina dello strumento urbanistico vigente e la proposta di variante al PGT conseguente la Variante al Piano Attuativo

In Comune di Rosate è oggi vigente la VARIANTE GENERALE al Piano di Governo del Territorio (def.: "*Variante generale 2014*") che ha innovato tutti gli elaborati costituenti i distinti documenti in cui si articolava il P.G.T. pre-vigente nel Comune; il nuovo strumento urbanistico è stato adottato con deliberazione del C.C. nr. 11 del 26 marzo 2015, successiva approvazione definitiva con delibera C.C. nr. 31 del 22/10/2015 ed è divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, s.a.c., nr. 49 del 02/12/2015.

L'areale del Piano Attuativo "AT11" è stato recepito nel **Documento di Piano (DdP)** del PGT vigente fra le aree del territorio "edificato" in quanto già in corso di avanzata realizzazione al momento della stesura del nuovo strumento urbanistico; negli elaborati del Documento di Piano (si veda in particolare l'elab. DP/p.16) risulta individuato con apposita e specifica grafia fra gli "*Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale e funzioni compatibili in corso di realizzazione/completamento*", come già detto fra gli aerali del territorio edificato e non – ovviamente - tra le trasformazioni previste dal PGT.

Per quanto detto, l'areale, non risulta disciplinato dal Documento di Piano ma bensì dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi (in particolare per quanto attiene la prevista realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica).

Occorre segnalare fra gli elaborati del Documento di Piano anche le tavole DP/a.11 "*Il consumo di suolo attuale*" e DP/p.17 "*Il consumo di suolo previsto*", che nel recepire le previsioni del P.A. approvato individuava in modo differente "Territorio urbanizzato" e "Territorio non urbanizzato" anche all'interno del perimetro del P.A. in parola. Dette individuazioni, non sono interessate da differenti previsioni con la variante in progetto, e pertanto non si determina alcuna modificazione del consumo di suolo previsto dal PGT.

Il **Piano dei Servizi (PdS)** del PGT vigente censisce e computa (nei competenti elaborati grafici PS/a.01 "*I servizi esistenti nel territorio comunale*" e PS/p.04 "*Il piano dei servizi*" e nelle tabelle di riepilogo della relativa Relazione) nella dotazione di aree ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico al servizio degli insediamenti residenziali, la dotazione prevista dal Piano Attuativo "AT11", in particolare l'area a verde individuata dalla sigla "Vp 141", l'area a parcheggio "P 52" e soprattutto l'individuazione del previsto intervento di Edilizia Residenziale Pubblica con la sigla "Erp 161".

Dette indicazioni saranno aggiornate mediante gli elaborati di Variante al PGT.

Nei suddetti elaborati tutte le aree a standard, cedute per l'attuazione del P.A., sono individuate dal PdS quali "*Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico al servizio degli insediamenti residenziali*".

Si evidenzia inoltre, in quanto di competenza del Piano dei Servizi, l'elaborato PS/p.05 che rappresenta "*La Rete Ecologica Comunale*", in detto elaborato le aree a verde interne al perimetro del Piano Attuativo "AT11" sono state individuate ai fini della tutela ecologica (oltre quindi all'individuazione quali aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale) quale "*Verde di connessione territorio rurale - territorio edificato*". La Rete Ecologica Comunale è disciplinata dall'art. 69 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, anche a dette prescrizioni occorrerà riferirsi con la variante al P.A. a seguito della modificazione delle aree a verde all'interno del Piano Attuativo "AT11".

Il **Piano delle Regole (PdR)** del PGT vigente, nei competenti elaborati grafici di progetto, PR/p.06 "*Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale*" e PR/p.07 "*Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato*", individua l'areale del Piano Attuativo "AT11" (all'interno del "*Territorio edificato o in corso di edificazione o di prevista edificazione*") mediante apposito contorno che contraddistingue gli *Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale e funzioni compatibili in corso di realizzazione/completamento*.

In detti elaborati le aree a verde previste nel P.A., a conferma del già citato art. 69 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, sono individuate fra gli elementi della Rete Ecologica Comunale quale "*Verde di connessione territorio rurale - territorio edificato*". Tutte le rimanenti aree, oltre a quelle di parcheggio pubblico, in cui il P.A. prevede gli interventi costruttivi, sono individuate fra gli ambiti residenziali, compreso pertanto il "Lotto 3", non ancora attuato.

Si segnala che l'art. 40 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole "*Edificazione all'interno degli ambiti dei Piani Attuativi vigenti (o scaduti ma non ultimati) all'adozione del Piano delle Regole*", al paragrafo "A)

Recepimento dei Piani Attuativi vigenti e in corso di attuazione – Attuazione delle relative previsioni – Possibilità di varianti.” dopo aver indicato che il Piano delle Regole recepisce i Piani Attuativi vigenti e in corso di attuazione alla data della sua adozione, nella successiva più specifica individuazione non riporta i Piani derivanti dall’attuazione degli Ambiti di Trasformazione, come nel caso in parola; è opportuno che in sede di redazione degli elaborati di variante al PGT, l’articolo citato sia integrato in tal modo.

La variante allo strumento urbanistico generale, al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, è illustrata mediante i seguenti elaborati di confronto, a cui pertanto si rimanda.

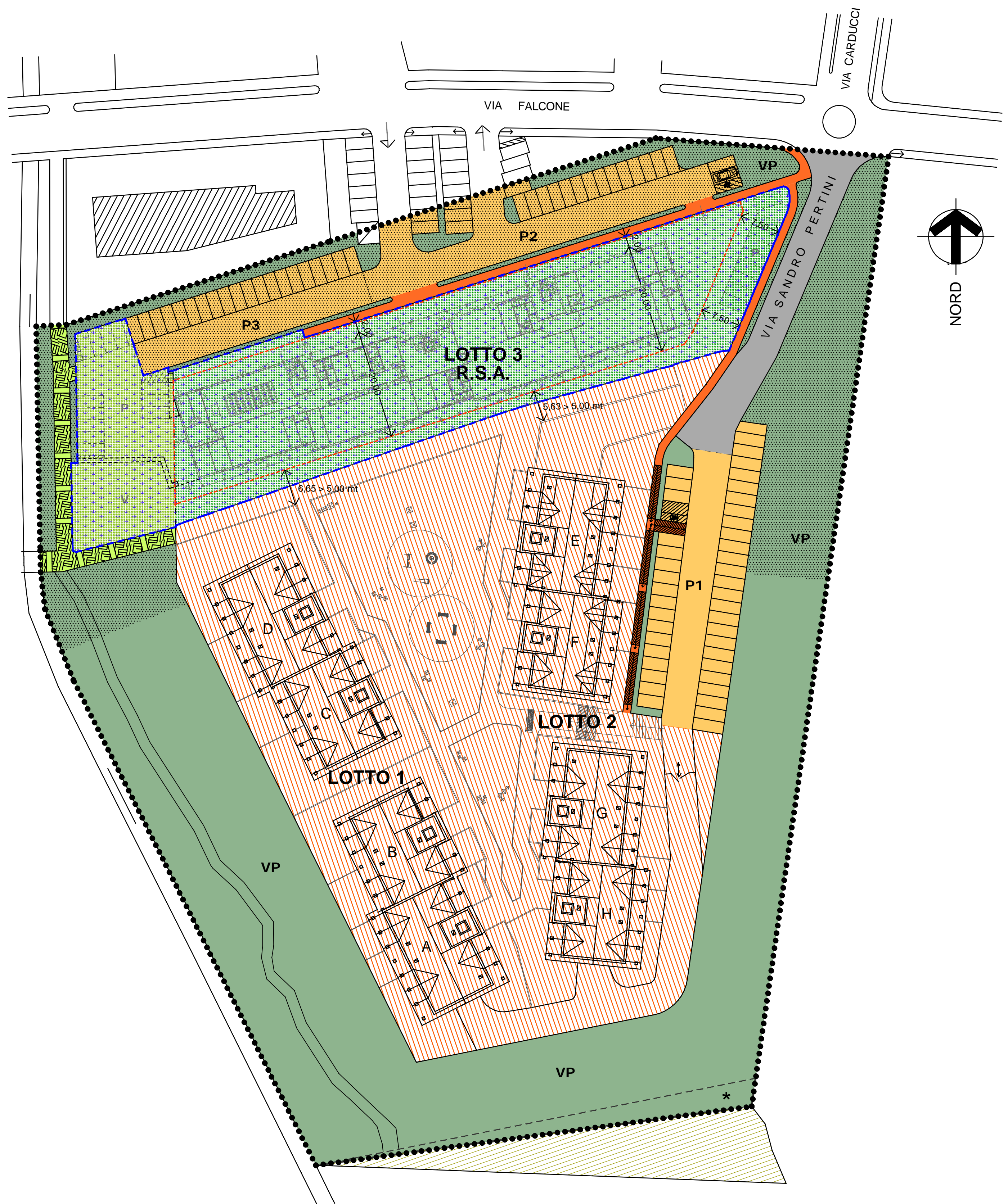
- | | | | | |
|-----|--|----------------|---|-------------|
| 05. | <i>Proposta variante PGT. Piano dei Servizi</i> | <i>scala 1</i> | : | <i>2000</i> |
| 06. | <i>Proposta variante PGT. Piano delle Regole</i> | <i>scala 1</i> | : | <i>2000</i> |

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO "AT11", IN VARIANTE AL PGT
VIGENTE (Piano dei Servizi e Piano delle Regole)
IN COMUNE DI ROSATE (MI)**

PROPOSTA PRELIMINARE

ELENCO ELABORATI

01.	Relazione illustrativa	-----
02.	Destinazione urbanistica specifica delle aree (secondo il P.A.), individuazione delle aree in cessione e regime giuridico dei suoli - piano convenzionato	scala 1 : 500
03.	Destinazione urbanistica specifica delle aree (secondo il P.A.), individuazione delle aree in cessione e regime giuridico dei suoli – variante	scala 1 : 500
04.	Sezioni tipo – confronto	scala 1 : 100
05.	Proposta variante PGT. Piano dei Servizi	scala 1 : 2000
06.	Proposta variante PGT. Piano delle Regole	scala 1 : 2000



LEGENDA:

- Perimetro Piano Attuativo AT11
- ▭ Perimetro di massimo ingombro degli edifici
- ▨ Aree a standard per insediamento R.S.A.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE DI CUI E' PREVISTA L'ATTUAZIONE CON IL PRESENTE PIANO

01. AREE GIA' CEDUTE ALL'INTERNO DEL PIANO ATTUATIVO, COMPUTATE TRA LE AREE STANDARD

AREA VERDE PUBBLICO			
VP	Verde pubblico	= mq.	6.779,92 A
	* compresa l'area precedentemente individuata come "area per futura pista ciclo-pedonale" di mq. 206,50		
PARCHEGGIO PUBBLICO			
P1	Parcheggio pubblico P1	= mq.	834,95
P2	Parcheggio pubblico P2	= mq.	735,93
P3	Parcheggio pubblico P3	= mq.	485,10
	TOT.	= mq.	2.055,98 B
PISTA CICLOPEDONALE			
V	Pista ciclopedonale	= mq.	206,57 C
	Sommano	= mq.	9.042,47 A+B+C

02. AREE GIA' CEDUTE ALL'INTERNO DEL PIANO ATTUATIVO, NON COMPUTATE TRA LE AREE STANDARD

AREE PER STRADE			
D	Viabilità - via Sandro Pertini	= mq.	323,64 D
AREE PER MARCIAPIEDI PUBBLICI			
E	Marciapiedi	= mq.	300,65 E
	Sommano	= mq.	624,19 D+E

03. AREE GIA' CEDUTE ALL'ESTERNO DEL PIANO ATTUATIVO, COMPUTATE TRA LE AREE STANDARD

F	via Confaloniera - via Fermi (nel PGT P n. 60)	= mq.	800,00 F
----------	--	-------	------------------------

04. AREE GIA' CEDUTE ALL'ESTERNO DEL PIANO ATTUATIVO, NON COMPUTATE TRA LE AREE STANDARD

AMBITI AGRICOLI			
G	Ambiti agricoli (esterni al Parco Agricolo Sud Milano)	= mq.	570,38 G
SUPERFICIE FONDIARIA			
H	Lotti residenziali già realizzati (LOTTO 1 E LOTTO 2)	= mq.	8.697,18 H
AREA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE			
di cui:			
I	Lotto per edificazione R.S.A. (ex LOTTO 3)	= mq.	2.771,06 I
L	Area per funzioni pertinenziali della R.S.A.	= mq.	732,10 L

SOMMANO IN TOTALE (A+B+C+D+E+H+I+L) = mq. 21.867,00

DOTAZIONE AREE STANDARD DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI			
	Verde pubblico	= mq.	4.573,42
	Parcheggio pubblico P1	= mq.	834,95
	Pista ciclo-pedonale	= mq.	206,57
	Parcheggio esterno via Confaloniera/via Fermi	= mq.	800,00
	Area a verde pubblico (confine sud)	= mq.	206,50
	TOTALE	= mq.	6.621,44

DELLA R.S.A.			
	Verde pubblico	= mq.	2.000,00
	Parcheggio pubblico P2	= mq.	735,93
	Parcheggio pubblico P3	= mq.	485,10
	TOTALE	= mq.	3.221,03

Le Fornaci s.r.l.
Via Concordia, 19 - 20090 ASSAGO (MI)
P. Iva 12978040157

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO "AT11",
IN VARIANTE AL PGT VIGENTE
(Piano dei Servizi e Piano delle Regole)
IN COMUNE DI ROSATE (MI)
PROPOSTA PRELIMINARE**

Elaborato n. **03**

Titolo Destinazione urbanistica specifica delle aree (secondo il P.A.), individuazione delle aree in cessione e regime giuridico dei suoli - variante

Scala: 1:500 Data: 07 novembre 2018 Aggiornamenti: 12 novembre 2018

La Proprietà

Il Tecnico incaricato

Il Responsabile del procedimento

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO "AT11",
IN VARIANTE AL PGT VIGENTE**
(Piano dei Servizi e Piano delle Regole)
IN COMUNE DI ROSATE (MI)
PROPOSTA PRELIMINARE

04

Sezioni tipo - confronto

Elaborato n.

Titolo

Scala:
1:100

Data
07 novembre 2018

Aggiornamenti

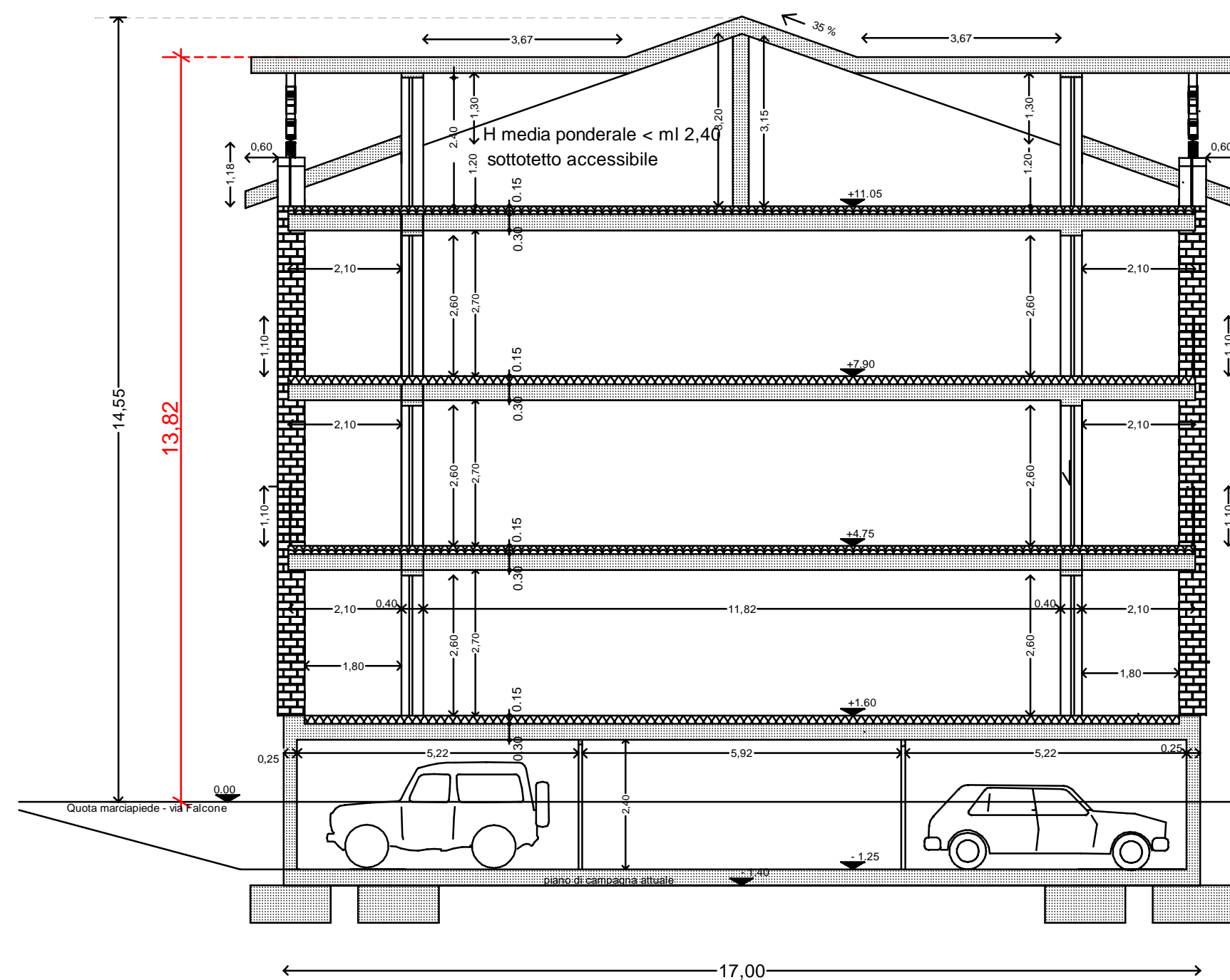
La Proprietà

Il Tecnico incaricato

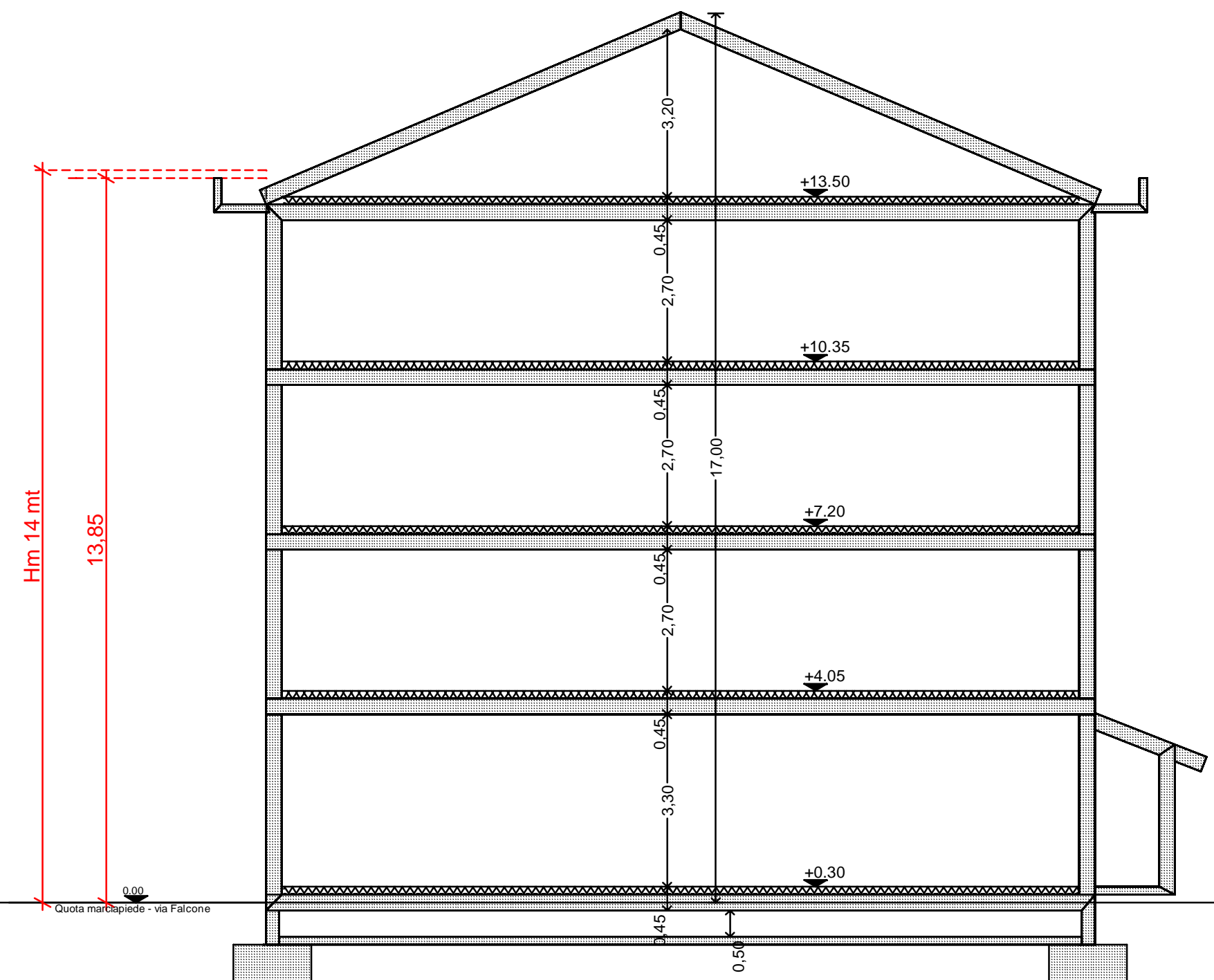
Il Responsabile del procedimento

dott. arch. ALBERTO CARABELLI
ARCHITETTURA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
via Zara, 12 - 21049 Tradate (VA)
C.F. CRB LRT 68L25 L682L
P. IVA 03384360123

Tel. 0331.843021 - Fax. 0331.849751
e-mail: carabelli@arpassociati.it



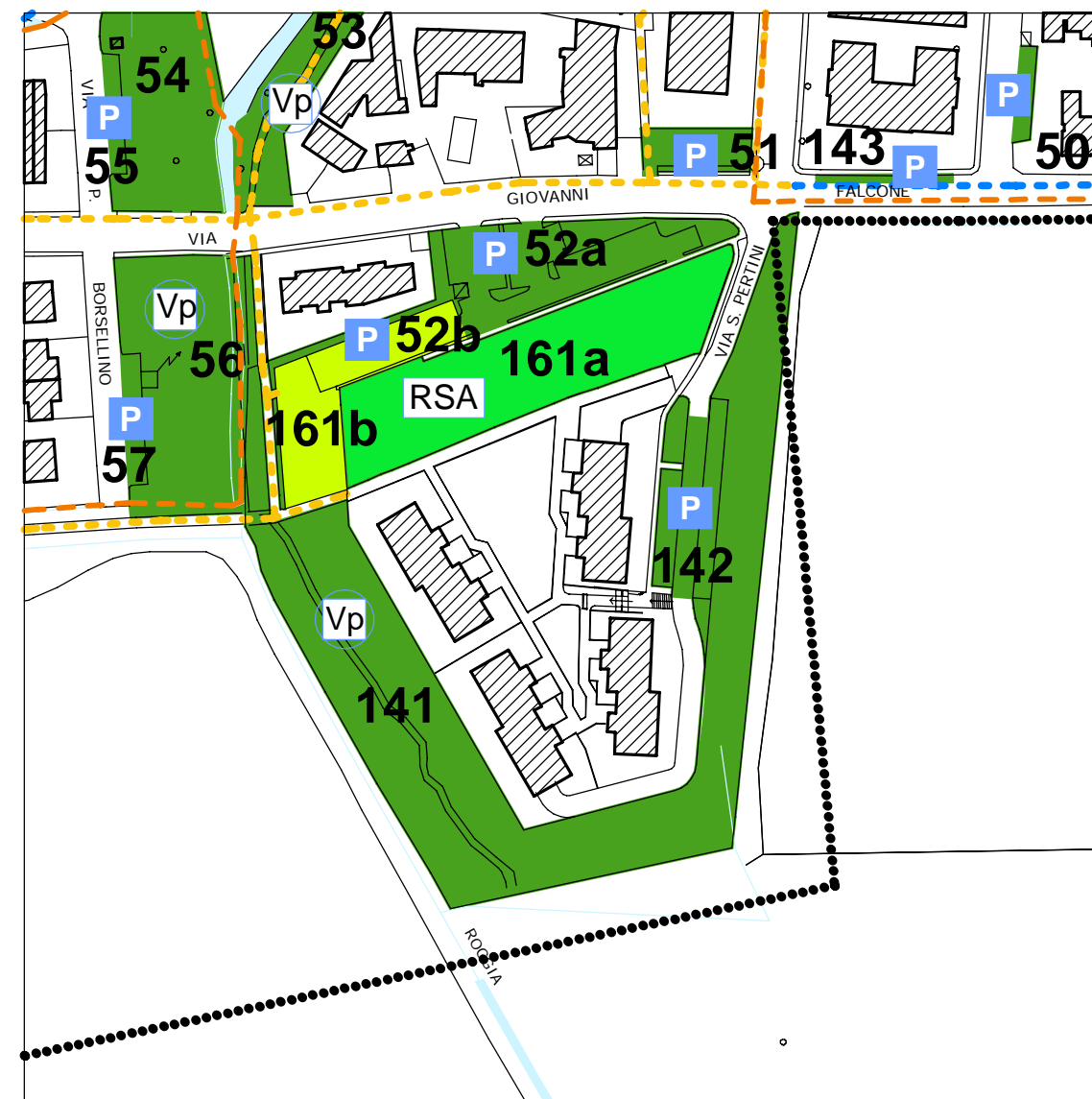
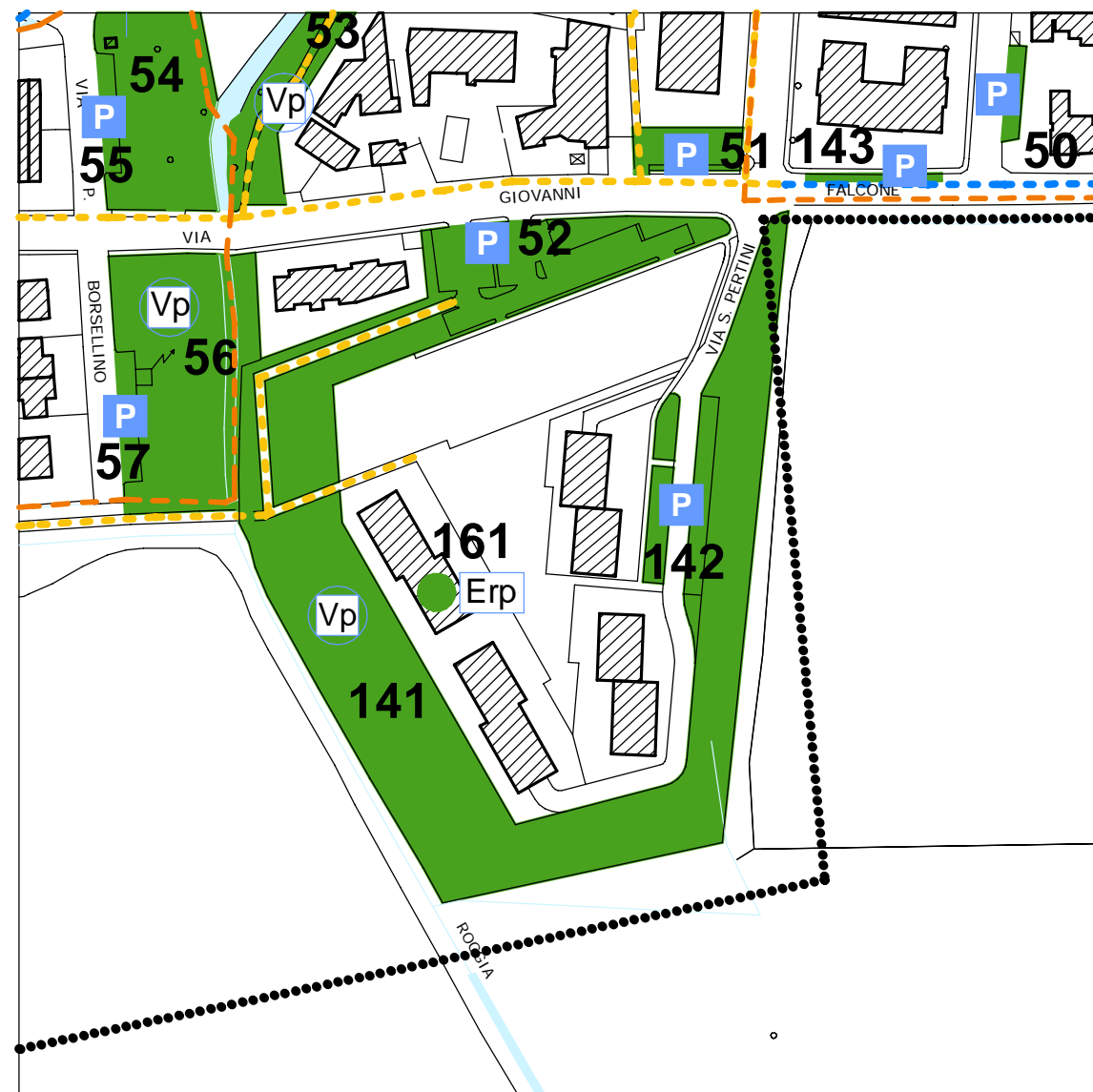
SEZIONE TIPO LOTTI RESIDENZIALI 1 e 2



SEZIONE TIPO R.S.A.

VARIANTE PARZIALE AL P.G.T.
(AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI)
CONSEQUENTE L'APPROVAZIONE DI VARIANTE AL PIANO
ATTUATIVO "AT11" - scala 1:2.000

PGT VIGENTE - scala 1:2.000



VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO "AT11",
IN VARIANTE AL PGT VIGENTE
(Piano dei Servizi e Piano delle Regole)
IN COMUNE DI ROSATE (MI)
PROPOSTA PRELIMINARE

Elaborato n.

05

Titolo

Proposta variante PGT.
Piano dei Servizi

Scala:
1:2.000

Data
07 novembre 2018

Aggiornamenti

La Proprietà

.....
.....
.....
.....
.....

Il Tecnico incaricato

.....
.....

Il Responsabile del procedimento

.....

LEGENDA

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico al servizio degli insediamenti residenziali

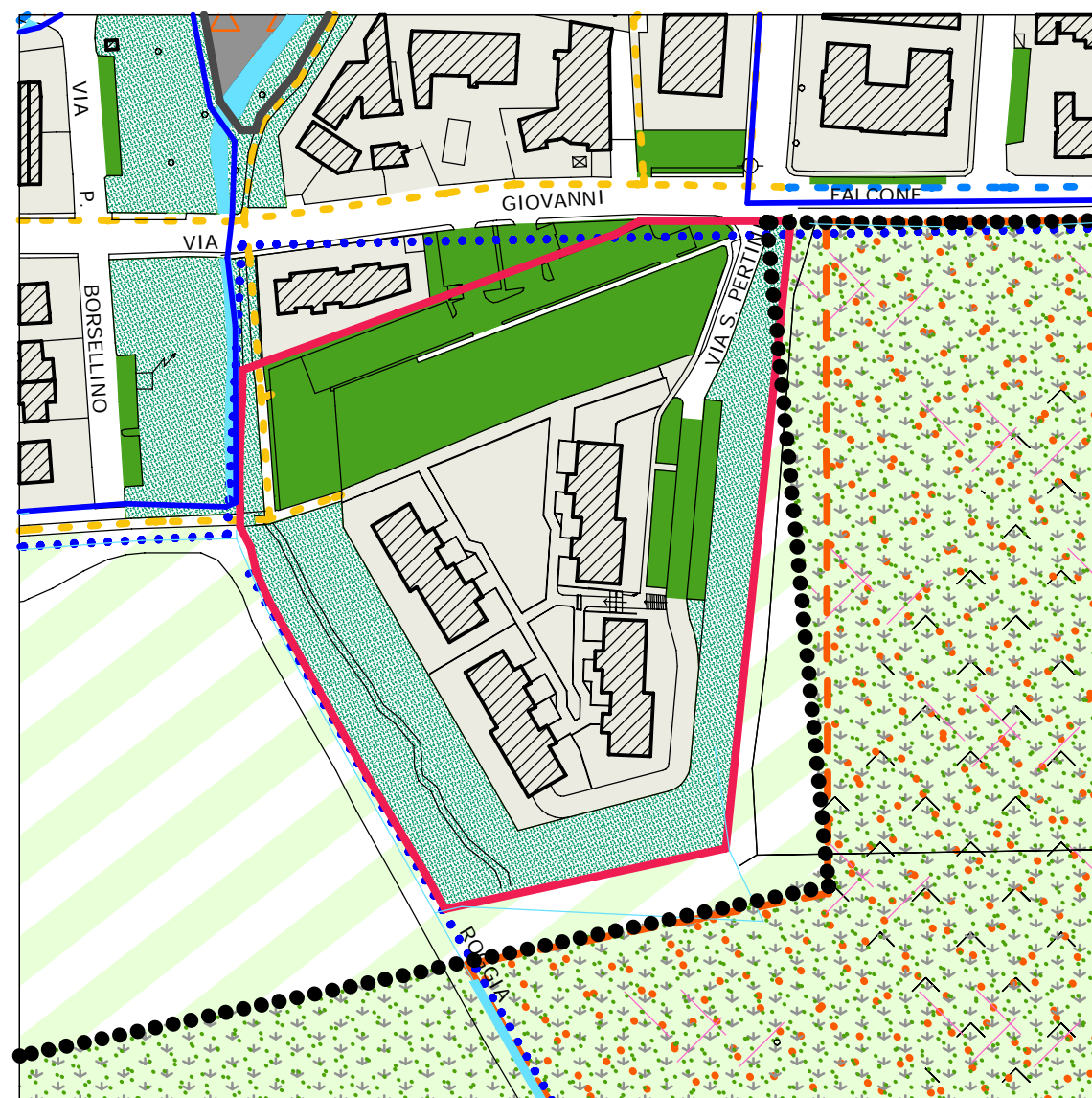
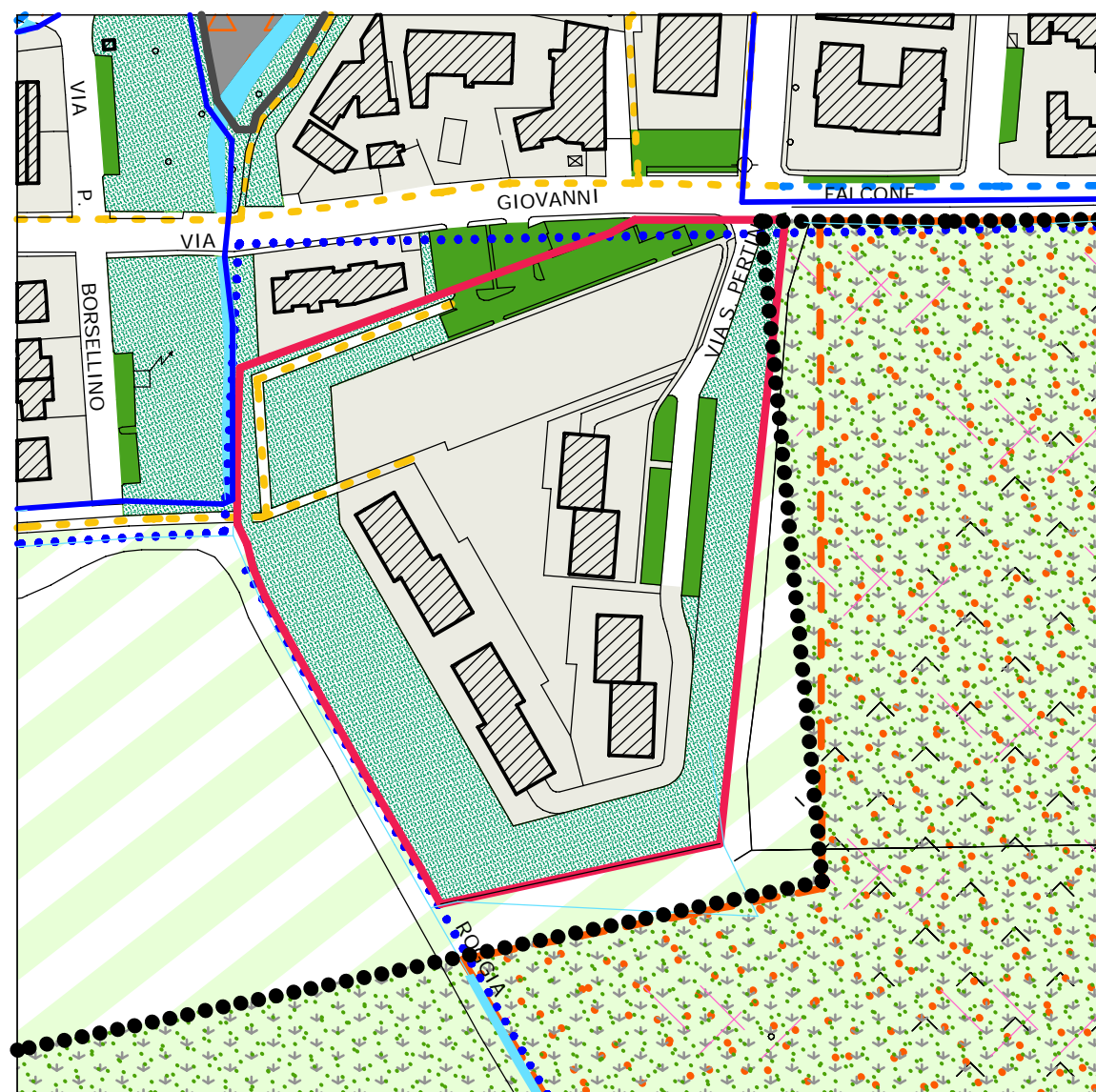
- esistenti e confermate
- di nuova previsione
- esistenti con modifiche di destinazione specifica

Destinazione specifica delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:






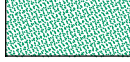
- P Parcheggi
- Vp Verde pubblico
- R.S.A. Residenza sanitario assistenziale ed analoghe strutture socio-assistenziali

**VARIANTE PARZIALE AL P.G.T.
 (AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI)
 CONSEGUENTE L'APPROVAZIONE DI VARIANTE AL PIANO
 ATTUATIVO "AT11" - scala 1:2.000**

PGT VIGENTE - scala 1:2.000



LEGENDA

-  Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili
-  Principali aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
-  Perimetro vigente del Parco Agricolo Sud Milano
-  Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano
-  Ambiti agricoli esterni al Parco Agricolo Sud Milano
-  Verde di connessione territorio rurale - territorio edificato

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO "AT11",
 IN VARIANTE AL PGT VIGENTE
 (Piano dei Servizi e Piano delle Regole)
 IN COMUNE DI ROSATE (MI)
PROPOSTA PRELIMINARE**

Elaborato n.

06

Titolo

Proposta variante PGT.
 Piano delle Regole

Scala:
 1:2.000

Data
 07 novembre 2018

Aggiornamenti

La Proprietà

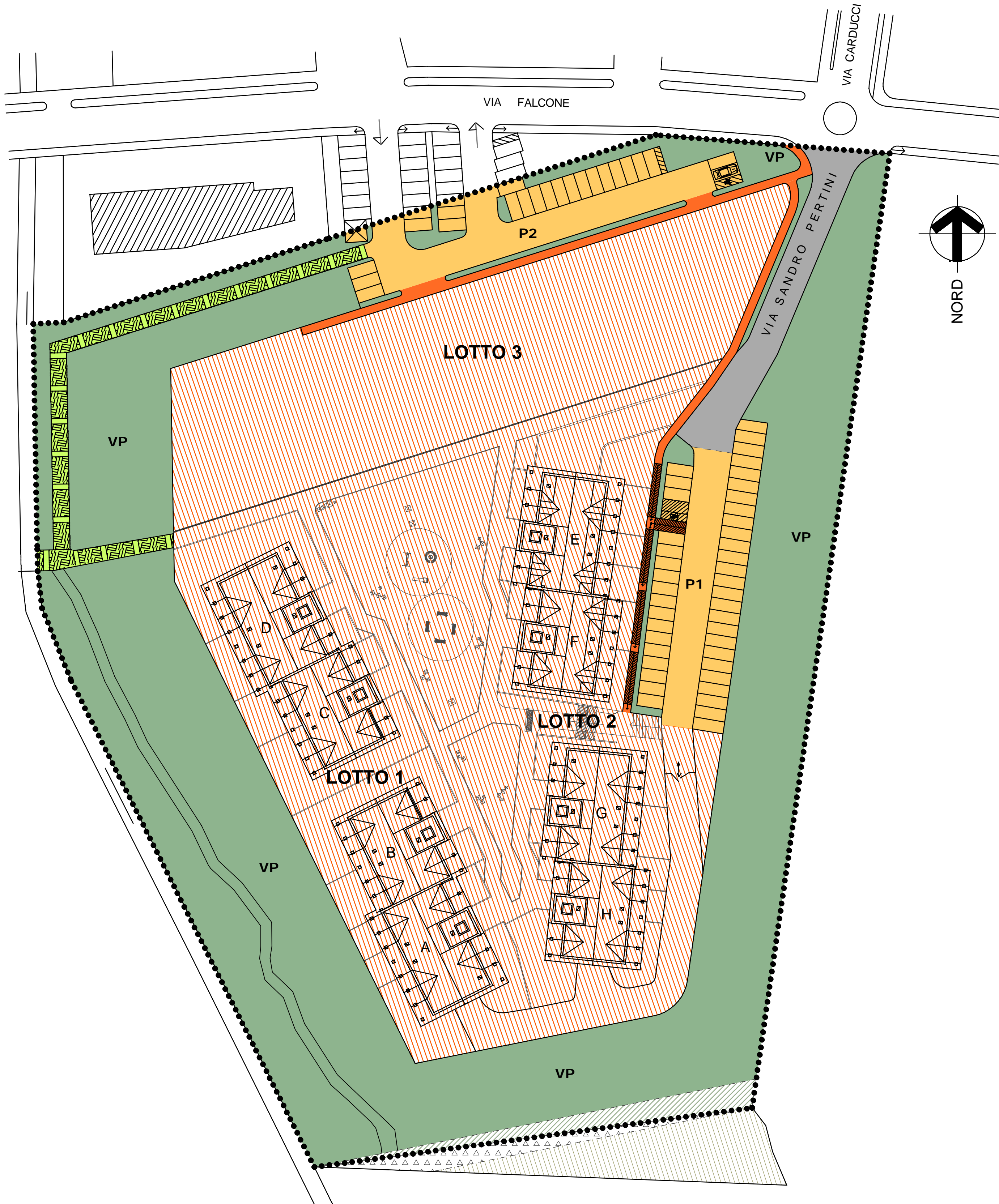
.....

Il Tecnico incaricato

.....

Il Responsabile del procedimento

.....



LEGENDA:

●●●●● Perimetro Piano Attuativo AT11

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE DI CUI E' PREVISTA L'ATTUAZIONE CON IL PRESENTE PIANO

01. AREE GIA' CEDUTE ALL'INTERNO DEL PIANO ATTUATIVO, COMPUTATE TRA LE AREE STANDARD

AREA VERDE PUBBLICO			
VP	Verde pubblico	= mq.	7.615,05 A
PARCHEGGIO PUBBLICO			
P1	Parcheggio pubblico P1	= mq.	834,95
P2	Parcheggio pubblico P2	= mq.	758,55
		TOT.	= mq. 1.593,50 B
PISTA CICLOPEDONALE			
	Pista ciclopedonale	= mq.	359,52 C
		Sommano	= mq. 9.568,07 A+B+C

02. AREE GIA' CEDUTE ALL'INTERNO DEL PIANO ATTUATIVO, NON COMPUTATE TRA LE AREE STANDARD

AREE PER STRADE			
	Viabilità - via Sandro Pertini	= mq.	323,64 D
AREE PER MARCIAPIEDI PUBBLICI			
	Marciapiedi	= mq.	300,65 E
AREE PER FUTURA PISTA CICLABILE			
	Area per futura pista ciclo-pedonale	= mq.	206,50 F
		Sommano	= mq. 830,69 D+E+F

03. AREE GIA' CEDUTE ALL'ESTERNO DEL PIANO ATTUATIVO, COMPUTATE TRA LE AREE STANDARD

	via Confaloniera - via Fermi (nel PGT P n. 60)	= mq.	800,00 F
--	--	-------	-----------------

04. AREE GIA' CEDUTE ALL'ESTERNO DEL PIANO ATTUATIVO, NON COMPUTATE TRA LE AREE STANDARD

AMBITI AGRICOLI			
	Ambiti agricoli (esterni al Parco Agricolo Sud Milano)	= mq.	570,38 G
SUPERFICIE FONDIARIA			
	Lotti residenziali	= mq.	11.468,24 H

SOMMANO IN TOTALE (A+B+C+D+E+H) = mq. 21.867,00

DOTAZIONE AREE STANDARD DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Verde pubblico	= mq.	7.615,05
Parcheggio pubblico P1	= mq.	834,95
Parcheggio pubblico P2	= mq.	758,55
Pista ciclo-pedonale	= mq.	359,52
Parcheggio esterno via Confaloniera/via Fermi	= mq.	800,00
TOTALE	= mq.	10.368,07

Le Fornaci s.r.l.
Via Concordia, 19 - 20090 ASSAGO (MI)
P. Iva 12978040157

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO "AT11",
IN VARIANTE AL PGT VIGENTE
(Piano dei Servizi e Piano delle Regole)
IN COMUNE DI ROSATE (MI)
PROPOSTA PRELIMINARE**

02

Elaborato n. _____

Titolo _____
Destinazione urbanistica specifica delle aree (secondo il P.A.), individuazione delle aree in cessione e regime giuridico dei suoli - piano convenzionato

Scala: 1:500 _____ Data: 07 novembre 2018 _____ Aggiornamenti: _____

La Proprietà _____

Il Tecnico incaricato _____

Il Responsabile del procedimento _____