

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

Elaborato n.

00

Titolo

Relazione illustrativa

Scala:

Data

Aggiornamenti

gennaio 2019

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)**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Anticipazione, al fine della Verifica di assoggettabilità a V.A.S., degli elaborati essenziali per la valutazione delle varianti al P.A. ed al P.G.T.

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: gennaio 2019

agg.

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 principalmente 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:

- all'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,
- alla "Proposta preliminare" di "VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO «AT11», IN VARIANTE AL PGT VIGENTE (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) in Comune di Rosate (MI)", presentata dalla società Le Fornaci s.r.l., in data 13/11/2018;
- alla deliberazione della Giunta Comunale di Rosate, nr. 111 del 27/11/2018, con la quale, vista la "Proposta preliminare" presentata, dava "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" e provvedeva alla susseguente pubblicazione dei relativi avvisi sul sito web comunale e sul portale telematico SIVAS (Sistema informativo lombardo della valutazione ambientale di piani e programmi);

mediante il presente Piano Attuativo in variante, viene ora prevista la 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:



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 Piano Attuativo in variante al Piano di Lottizzazione in parola, costituisce – altresì – variante al PGT vigente; come da appositi elaborati e documenti descrittivi allegati al presente Piano, a cui pertanto si rimanda per le specifiche.

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; per una migliore individuazione dell'intervento previsto si rimanda al seguente elaborato grafico:

- 04. "Planivolumetria" scala 1: 500

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 al confronto fra le sezioni tipo dei fabbricati (P.A. convenzionato e Variante R.S.A.), si rimanda all'elaborato grafico 05. "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.

Il progetto delle reti tecnologiche tenderà al rispetto (al fine di non aggravare le condizioni di criticità idraulica dei corpi idrici recettori delle acque meteoriche urbane) del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile, secondo i disposti del regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7¹ e ss.mm.ii., per quanto risulti applicabile all'intervento previsto e tenuto conto delle opere già realizzate nell'ambito di Pianificazione Attuativa.

Un notevole contributo all'efficienza dei sopra menzionati impianti tecnologici verrà anche 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).

¹ Il regolamento regionale 23 novembre 2017, n.7: "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)" è stato pubblicato sul BURL n. 48, suppl. del 27 Novembre 2017.

03 La proposta di variante al Piano Attuativo convenzionato

La proposta di Variante al Piano Attuativo convenzionato si sostanzia, essenzialmente, in sei aspetti, qui sotto riepilogati: i primi tre riguardano modifiche all'interno del perimetro del PA, gli altri tre riguardano scelte con ricadute all'esterno del perimetro stesso, e con tempi di realizzazione anche differenti rispetto ai primi.

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.

La stipulazione di un'**apposita convenzione o regolamento d'uso** che disciplini lo svolgimento dell'attività, anche a favore della popolazione residente in Rosate, definirà l'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 delle aree 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; detti indici sono disciplinati dall'apposita normativa di Piano, in corso di redazione.

Il P.A. in variante prevede 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 prevista attiene:

- 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 Pubblico².

03.3 La limitata ridefinizione dell'areale facente parte della Rete Ecologica Comunale "Verde di connessione territorio rurale – territorio edificato" in corrispondenza del nuovo parcheggio "P3" e dell' "Area per funzioni pertinenziali della R.S.A."

A seguito dell'ampliamento delle aree a parcheggio pubblico al servizio della R.S.A. (parcheggio "P3") e alla destinazione di una porzione di verde pubblico ad "Area per funzioni pertinenziali della R.S.A.", la Variante al Piano attuativo prevede la limitata ridefinizione dell'areale facente parte della Rete Ecologica Comunale "Verde di connessione territorio rurale – territorio edificato".

Tale areale nasceva, durante la redazione dell'originario Piano di Governo del Territorio, con lo scopo di garantire un collegamento tra le aree agricole del Parco Agricolo Sud Milano ed il Parco delle Rogge, situato a nord del Piano Attuativo "AT11". Tale collegamento, che si struttura prevalentemente sull'asse della Roggia Mischia, viene integralmente preservato, dato che la porzione ridefinita riguarda aree poste ad est della roggia stessa.

A compensazione di tale (limitata) riduzione di superficie, verranno realizzati interventi di miglioramento del ponticello pedonale che attraversa la Roggia Mischia e le relative sistemazioni spondali nei pressi, al fine di favorire e potenziare l'utilizzo di tali percorsi, oltre all'integrazione della piantumazione, lungo il confine sud dell'ambito, con la formazione di una fascia compatta di alberi ad alto fusto, con funzione di mitigazione paesistico-ambientale dell'intero insediamento, e di delimitazione rispetto al circostante territorio agricolo.

03.4 Il potenziamento della dotazione di aree a parcheggio nella zona.

Con la presente Variante viene previsto il potenziamento delle aree a parcheggio della zona anche all'esterno dell'ambito di pianificazione attuativa, e precisamente con incremento delle aree del parcheggio esistente in via Paolo Borsellino, contraddistinto nelle planimetrie del Piano dei Servizi con la sigla "P 57". Verranno realizzati ulteriori 8÷9 posti auto, che serviranno ad aumentare la dotazione delle aree a parcheggio pubblico nella zona, a servizio di tutte le funzioni insediate, ma che potranno anche essere utilizzati dai fruitori della R.S.A., grazie al collegamento pedonale esistente tra il parcheggio stesso e la struttura da realizzare (anche a seguito della realizzazione delle opere di miglioramento del ponticello pedonale di cui al punto precedente).

La realizzazione di tale ampliamento, del parcheggio esistente lungo strada, comporterà una limitatissima ridefinizione dell'areale "Verde di connessione territorio rurale – territorio edificato" facente parte della Rete Ecologica Comunale, senza però pregiudicare il collegamento tra il Parco Agricolo Sud Milano ed il Parco delle Rogge visto che si tratta di un'area già fronte strada, per gli aspetti compensativi si rimanda al punto precedente.

03.5 La rilocalizzazione della quota di Edilizia Residenziale Pubblica, precedentemente prevista all'interno del Piano Attuativo "AT11", su altra area già di proprietà del Comune.

Con la presente Variante al P.A. ed al P.G.T., d'intesa con L'Amministrazione Comunale, viene rilocalizzata (in parte) la quota di Edilizia Residenziale Pubblica, precedentemente prevista all'interno del Piano Attuativo

² 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

“AT11”, prevedendola su un'altra area, posta più a nord e già di proprietà pubblica, identificata nel P.G.T. vigente con la sigla “Pc 177”.

Su tale area il Piano dei Servizi del PGT vigente prevede la realizzazione di un edificio destinato a poliambulatorio – consultorio; con la Variante, la previsione di tale funzione viene eliminata in quanto ritenuta non più necessaria dall'Amministrazione Comunale, anche a seguito della realizzazione della R.S.A. che potrebbe anche accogliere al suo interno analoghe funzioni da destinare all'intera comunità rosatese, e non solo agli ospiti della struttura.

Al posto del poliambulatorio-consultorio viene prevista, pertanto, la localizzazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica, con una consistenza volumetrica analoga a quella già esistente sugli adiacenti lotti del P.E.E.P. di via Carducci, ed inferiore quindi a quella già prevista nel P.A.; per le specifiche si rimanda alla variante al PGT allegata al presente Piano.

03.6 La realizzazione del nuovo Centro Polifunzionale (Centro Civico – biblioteca – auditorium) nell'area sita in via Garibaldi, adiacente la Scuola dell'Infanzia e l'Asilo Nido

Con la presente Variante viene individuata l'area, già di proprietà pubblica, su cui verrà realizzato il nuovo Centro Polifunzionale comunale; trattasi dell'area contraddistinta, nel PGT vigente, dalla sigla “Vp 72”, attigua alla scuola dell'infanzia e all'asilo nido.

Il nuovo Centro Polifunzionale, previsto dall'Amministrazione Comunale³, giuste le intese finora intercorse con la Società proponente, viene individuato quale elemento del presente Piano in variante, al fine della rifunzionalizzazione degli impegni economici stabiliti con la precedente convenzione.

Mediante specifiche pattuizioni convenzionali di cui alla presente Variante, l'attuatore del Piano Attuativo concorrerà in misura diretta alla realizzazione di una parte del Centro Polifunzionale, per un importo pari a quello che nella precedente (e ad oggi non ancora scaduta) convenzione urbanistica dell'AT11 veniva destinato per la realizzazione della nuova “*circonvallazione sud di Rosate*”, opera solo “allo studio” da parte della Provincia e ritenuta non più necessaria e non più sostenibile né dal punto di vista ambientale, né dal punto di vista economico.

Detta opera stradale non rientra tra quelle inserite nel programma delle opere pubbliche della Città Metropolitana di Milano, né si prevede che possa rientrarvi a breve termine in ragione del suo costo e della scarsità del traffico atteso su di essa; pertanto, anche in linea con il principio di contenimento del consumo di suolo e alla luce del pregio paesistico ambientale del territorio in cui si inseriva, il P.G.T. oggi vigente (Variante generale 2014) già aveva mantenuto solo l'indicazione di detta infrastruttura a “*livello strategico*”, nel Documento di Piano.

L'area interessata, dalla realizzazione del previsto Centro Polifunzionale comunale, è attualmente adibita a verde pubblico, ma essendo localizzata al centro del paese, a ridosso di funzioni importanti per la comunità, si candida ad essere la scelta migliore per la realizzazione di tale intervento.

Costituiranno il nuovo Centro una biblioteca, un auditorium-teatro e degli spazi da destinare ad altre attività culturali quali, a titolo di esempio, sale corsi, mostre e spazi espositivi. La consistenza del Centro Polifunzionale sarà successivamente definita, d'intesa con l'Amministrazione Comunale ed in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare, con specifico progetto esecutivo dell'opera redatto dall'attuatore del Piano Attuativo secondo la norme vigenti in materia.

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 allegata 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*

³ Si veda a tal proposito anche l'aggiornamento del “*Programma Triennale Lavori Pubblici 2019/2021 ed elenco annuale 2019*”, di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 19/12/2018.

che riepilogano, confrontandole, le differenti previsioni, sia dal punto di vista numerico delle grandezze variate, 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 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	8.226,32
		Dotazione reperita maggiore di quella prescritta	
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
		Dotazione reperita maggiore di quella prescritta	
di cui a parcheggi pubblici o di uso pubblico			
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, allegati al P.A., a cui pertanto si rimanda per le specifiche.

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; in sede di redazione degli elaborati di variante al PGT, allegati al presente P.A., detto articolo è opportunamente integrato in tal senso.

Le modifiche della destinazione delle aree dello strumento urbanistico generale, agli elaborati grafici del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, sono illustrate mediante gli elaborati di confronto, allegati alla "*Relazione Illustrativa della variante*" di PGT susseguente il presente Piano, a cui pertanto si rimanda per le specifiche.

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

ELENCO ELABORATI *consegnati in questa fase*

00.	Relazione illustrativa	-----
01.	Inquadramento territoriale. Rilievo fotografico delle aree oggetto di intervento	-----
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.	Planivolumetria	scala 1 : 500
05.	Sezioni tipo – confronto	-----