



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° 5 del 25/01/2019

Oggetto: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO SCHATTDECOR 2018

L'anno duemiladiciannove addì venticinque del mese di Gennaio 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: 5 ASSENTI: 0

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

OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO SCHATTDECOR 2018

LA GIUNTA COMUNALE

Considerato che in data 20 novembre 2018 prot. 10405 la società Schattdecor Rosate s.r.l. ha presentato per l'esame un progetto di piano attuativo industriale denominato "Schattdecor 2018" a firma dell'ing. Paolo Milano;

Che il suddetto comparto risulta ricompreso tra le aree edificabili a fini industriali del Piano di Governo del Territorio vigente pubblicato il 2 dicembre 2015 sul BURL n.49 e classificato come Ambiti di Trasformazione AT 4 ed AT5;

Visto il piano attuativo corredato dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa
2. Inquadramento territoriale
3. Estratti del PGT
4. Documentazione fotografica
5. Rilievo topografico delle aree
6. Destinazione urbanistica delle aree
7. Previsioni planivolumetriche di dettaglio
8. Principali profili e sezioni
9. Planivolumetria reti impiantistiche pubbliche
10. Opere di urbanizzazione: parcheggio via Amburgo
11. Stima dei costi delle opere da realizzare
12. Impatto paesistico – relazione
- 12a impatto paesistico – elaborati grafici
- 12b impatto paesistico – viste assonometriche
13. Impatto paesistico parcheggio via Amburgo
14. Schema di progetto invarianza idraulica – relazione tecnica
- 14a Schema di progetto invarianza idraulica – ipotesi 1
- 14b Schema di progetto invarianza idraulica – ipotesi 2
15. Schema di progetto invarianza idraulica – parcheggio via Amburgo
- 15b Schema di progetto invarianza idraulica – parcheggio disegni
16. Norme di Attuazione del Piano
17. Schema di convenzione

Considerato che la suddetta proposta di piano attuativo è stata esaminata dalla Commissione urbanistica nella seduta del 12 dicembre 2018;

Considerato che sulla suddetta proposta di piano attuativo si è espressa favorevolmente la Commissione Edilizia nella seduta del 11 gennaio 2019;

Che il piano attuativo risulta conforme agli elaborati che compongono il Piano di Governo del Territorio vigente;

Visti i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000.

Con votazione palese ed unanime

DELIBERA

1 di adottare la proposta di progetto di piano attuativo industriale della società Schattdecor s.r.l. denominato "Schattdecor 2018" composto dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa
2. Inquadramento territoriale
3. Estratti del PGT
4. Documentazione fotografica
5. Rilievo topografico delle aree
6. Destinazione urbanistica delle aree

7. Previsioni planivolumetriche di dettaglio
8. Principali profili e sezioni
9. Planivolumetria reti impiantistiche pubbliche
10. Opere di urbanizzazione: parcheggio via Amburgo
11. Stima dei costi delle opere da realizzare
12. Impatto paesistico – relazione
- 12a impatto paesistico – elaborati grafici
- 12b impatto paesistico – viste assometriche
13. Impatto paesistico parcheggio via Amburgo
14. Schema di progetto invarianza idraulica – relazione tecnica
- 14a Schema di progetto invarianza idraulica – ipotesi 1
- 14b Schema di progetto invarianza idraulica – ipotesi 2
15. Schema di progetto invarianza idraulica – parcheggio via Amburgo
- 15b Schema di progetto invarianza idraulica – parcheggio disegni
16. Norme di Attuazione del Piano
17. Schema di convenzione

2 di depositare la deliberazione di adozione, unitamente agli elaborati, per 15 giorni nella segreteria comunale e di pubblicare apposito avviso all'albo pretorio comunale. Dando atto che durante il periodo di pubblicazione chiunque ha facoltà di prenderne visione e nei successivi 15 giorni di presentare osservazioni ai sensi dell'art.14 commi 2-3 della Legge Regionale n.12 dell'11 marzo 2005;

Quindi, stante l'urgenza di dare attuazione al presente atto, con separata votazione palese ed unanime;

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.lgs 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. 5 DEL 24/01/2019

OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO SCHATTDECOR 2018

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:

24/01/2019

Il Responsabile
Codazzi Pietro / ArubaPEC S.p.A.
(parere 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. 5 DEL 24/01/2019

OGGETTO: ADOZIONE PIANO ATTUATIVO SCHATTECOR 2018

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

| ANNO | DEBITORE / CREDITORE | COD BILANCIO | CAPITOLO | NUMERO | IMPORTO |
|------|----------------------|--------------|----------|--------|---------|
| | | | | | |

Si esprime parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Motivazione:

29/01/2019

Il Responsabile
DONINOTTI LORENA MARIA / ArubaPEC S.p.A.
(parere sottoscritto digitalmente)

schattddecor

via Thansau, n.1

20088 Rosate (MI)

C.F.: 02574220238, P.IVA IT-11663350152

Il Proponente:

.....

Il Progettista:

.....

Il Responsabile del Procedimento:

.....

**studio
Rezia**

Ingegneria e Architettura

Via Fontana 7

20122 Milano (MI)

PIANO ATTUATIVO SCHATTDECOR 2018

Ambiti di Trasformazione AT-4 , AT-5 e area residua del PA-20

Area compresa fra Via Amburgo (a nord) , Via Thansau (a sud) , Via Malpaga (e est) , Parco Sud (a ovest)

P01

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO URBANISTICO, DEGLI OBIETTIVI,
E DELLE FINALITA' DEL PIANO

Data: 15.11.2018

Revisione: 0

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO ATTUATIVO

INDICE

1. Localizzazione dell'areale costituente l'ambito del P.A.
2. Descrizione e superfici delle aree costituenti l'ambito del P.A.
3. Disciplina urbanistica dell'areale costituente l'ambito del P.A. secondo il PGT vigente
4. Situazione catastale
5. Obiettivi e interventi previsti dal Piano Attuativo
6. Destinazioni consentite
7. Modalità di intervento
8. Indici e parametri edilizi e urbanistici
9. Tipologia di strumento attuativo utilizzabile
10. Previsioni planivolumetriche di dettaglio
11. Cronoprogramma
12. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (aree standard)
13. Opere di urbanizzazione primaria
14. Opere di urbanizzazione secondaria
15. Oneri per contributo smaltimento rifiuti
16. Patti speciali – Interventi di efficientamento energetico
17. Opere all'esterno dell'ambito
18. Modalità di gestione delle acque meteoriche – Invarianza idraulica
19. Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica
20. Recinzioni
21. Obiettivi di qualità paesistica
22. Riepilogo delle grandezze urbanistiche che caratterizzano il Piano Attuativo
23. Elaborati a corredo del Piano Attuativo

1- Localizzazione dell'areale costituente l'ambito del P.A.

Le aree oggetto del presente **Piano Attuativo Schattdecor 2018** sono collocate nella zona industriale posta a sud-ovest dell'edificato di Rosate e comprese fra Via Amburgo (a nord) , Via Thansau (a sud) , Via Malpaga (e est) , Parco Sud (a ovest).

2- Descrizione e superfici delle aree costituenti l'ambito del P.A.

L'areale costituente l'ambito del P.A. include l'Ambito di Trasformazione AT-4 , l'Ambito di Trasformazione AT-5 e l'area residua facente parte del Piano Attuativo PA20 denominato "Malpaga Nord", tutte aree di proprietà di Schattdecor Srl e collocate nell'area produttiva del Comune di Rosate (Mi).

In dettaglio :

- Ambito di Trasformazione AT-4

E' situato all'estremità ovest della Via Amburgo , dalla quale ha accesso , e comprende un'area inedificata di forma rettangolare , di superficie di circa 2.230 mq.

- Ambito di Trasformazione AT-5

E' situato fra Via Amburgo e Via Thansau , dalle quali può avere accesso , comprende un'area inedificata di forma rettangolare , di superficie di circa 5.449 mq , adiacente l'edificato produttivo – industriale costituente la propaggine sud dell'edificato di Rosate.

- Area residua facente parte del Piano Attuativo PA20 denominato "Malpaga Nord" di cui alla Convenzione notarile del 29/07/2002.

L'area , di superficie di circa 5.040 mq e a cui compete una capacità edificatoria di 5.436,83 mq , si presenta libera da costruzioni e prospetta a nord su Via Amburgo , da cui si accede , ad est con area edificata di proprietà Jungheinrich Italia Srl , a sud con altra proprietà edificata e a ovest con gli Ambiti di Trasformazione AT-4 e AT-5 , oggetti anch'essi del presente P.A.

Nel Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Rosate l'area identificata al Foglio 19 Mappali 388-390 , ricade in "Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto" e soggetta a "Piani Attuativi vigenti (o scaduti ma non ultimati)".

L'area in particolare è stata assoggettata al Piano Attuativo PA20 denominato "Malpaga Nord" di cui alla Convenzione notarile del 29/07/2002.

Il Piano Attuativo PA20 , seppure scaduto , ai sensi dell'Art. 40 lett. B delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole , mantiene ancora la sua efficacia.

Infatti risultano completamente assolti gli obblighi e gli oneri posti dalla convenzione , sia in ordine alla cessione o monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi sia in ordine alla realizzazione delle relative opere , oltre che contributo di smaltimento rifiuti.

Si richiamano a tal proposito i seguenti documenti :

- Determinazione n. 42 del 24/01/2016 del Comune di Rosate – Approvazione collaudo delle opere di urbanizzazione
- Deliberazione n. 142 del 22/12/2016 della Giunta Comunale del Comune di Rosate che da atto che sono stati ottemperati gli obblighi relativi alle urbanizzazioni e gli impegni economici convenzionati e pertanto autorizza lo svincolo delle garanzie fideiussorie.

L'Art. 40 lettera B comma 3° delle NTA del PdR prevede che "Qualora espressamente richiesto dai proprietari interessati" potrà essere presentato un nuovo piano attuativo che potrà "avvalersi dell'applicazione dei nuovi indici e parametri urbanistico-edilizi (e delle nuove destinazioni d'uso) previsti dal Piano delle Regole per l'ambito territoriale in cui è ricompreso l'areale relativo al Piano Attuativo medesimo".

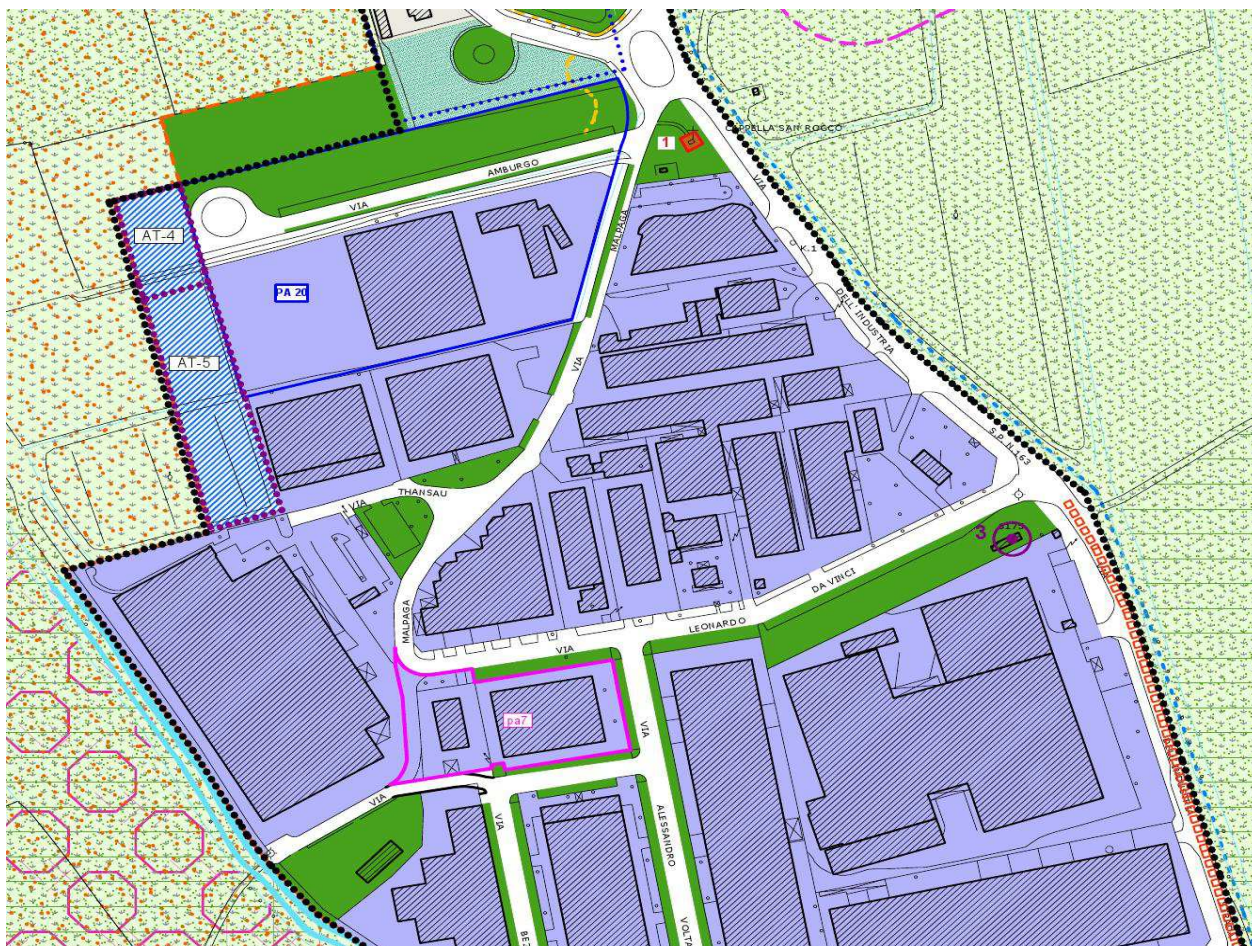
L'areale costituente l'ambito del P.A. in oggetto si estende quindi su una superficie complessiva di circa 12.719 mq.

Detta superficie costituisce la Superficie Territoriale (St) del presente Piano Attuativo.

3- Disciplina urbanistica dell'areale costituente l'ambito del P.A. secondo il PGT vigente

Secondo il PGT vigente e più precisamente secondo il relativo Piano delle Regole (ved. elaborati PR/p.06 e PR/p.07) le aree oggetto del presente Piano Attuativo Schattdecor 2018 sono così classificate :

- Ambiti AT-4 e AT-5 : Ambiti di trasformazione per attività economiche del settore secondario e funzioni compatibili
- Area residua del PA20 : Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto.



Per gli Ambiti di Trasformazione AT-4 e AT-5 si seguono le NTA del Documento di Piano (elaborato DP/p.18) - Art. 18 “Criteri e indirizzi generali per la pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione” e Art. 19 “Criteri e indirizzi specifici per ciascun Ambito di Trasformazione” con le schede dei relativi AT.

Per l'area residua del PA20 si segue l'Art. 47 del Piano delle Regole (elaborato PR/p.10 , pag. 74) “Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto”.

4- Situazione catastale

La situazione catastale dell'ambito del P.A. è quella risultante dall'estratto di mappa riportato nell'elaborato grafico n. P02 , con l'avvertenza che quanto ivi rappresentato non sempre corrisponde a quanto effettivamente in essere.

Si rimanda all'elaborato grafico P02 "Inquadramento territoriale e localizzazione delle aree del Piano" in scala 1:2000 per una migliore individuazione delle aree interessate dal presente P.A.

Gli estremi catastali dei terreni inclusi nel perimetro del Piano Attuativo sono i seguenti :

- Fg. 19 Mappale 352
- Fg. 19 Mappale 380
- Fg. 19 Mappale 388
- Fg. 19 Mappale 390
- Fg. 19 Mappale 492

Il parcheggio pubblico di Via Amburgo , eseguito come opera di urbanizzazione su terreno di proprietà comunale , è identificato a catasto al Fg. 19 Mappale 238.

5- Obiettivi e interventi previsti dal Piano Attuativo

Il presente "Piano Attuativo Schattdecor 2018" è finalizzato a consentire l'ampliamento dello stabilimento industriale Schattdecor di Via Thansau 1 , Rosate completando , con adeguata mitigazione paesistico -ambientale , la zona produttiva industriale localizzata a sud dell'edificato di Rosate.

Sono previste principalmente le seguenti opere :

- Installazione di impianti per adeguare lo stabilimento esistente ai sopravvenuti provvedimenti normativi in materia di obblighi tecnologici
- Integrazione e incremento della viabilità privata interna esistente collegando la Via Amburgo a Nord con la Via Thansau a Sud in modo da disporre di spazi di sosta aggiuntivi per gli autoveicoli e gli automezzi dell'Azienda proponente.
- Nuovi fabbricati ad uso industriale.

Nell'Ambito AT-4 non è più prevista la realizzazione del nuovo magazzino comunale , che è stato realizzato in Via Leonardo da Vinci con altro Piano Attuativo (PA7).

6- Destinazioni consentite

La destinazione d'uso principale è quella produttiva del settore secondario (industria e artigianato di trasformazione).

Sono inoltre ammesse le altre destinazioni d'uso consentite secondo le schede degli Ambiti di Trasformazione AT-4 e AT-5 e in generale tutte quelle non espressamente vietate nella Tabella di cui all'Art. 35 del PdR "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione".

Si rimanda al paragrafo 22 "Riepilogo delle grandezze urbanistiche che caratterizzano il Piano Attuativo" e alle Norme di Attuazione del presente PA per l'elenco completo delle destinazioni d'uso consentite.

7- Modalità di intervento

Piano Attuativo obbligatorio.

8- Indici e parametri edilizi e urbanistici

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Per gli ambiti AT-4 e AT-5 : 0,70 mq/mq

Per l'area residua del PA20 : capacità edificatoria di competenza SIp = 5.436,83 mq come da Piano di Lottizzazione "Malpaga Nord" PA20.

Rapporto di Copertura (Rc)

Per AT-4 e AT-5 : 0,65 mq/mq

Per PA20 : 0,60 mq/mq come da Piano di Lottizzazione "Malpaga Nord"

Indice di permeabilità (Ip)

(Rapporto fra Superficie Permeabile Spe e Superficie Fondiaria Sf , fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I. , Manuale tecnico , Cap. 3° , punto 1)

Per AT-4 e AT-5 : 0,30 mq/mq

Per PA20 : 0,10 mq/mq

La Superficie Permeabile Spe sarà definita sulla base dell'effettivo progetto esecutivo.

Si applica l'indice Ip 0,30 mq/mq a tutti i terreni dell'Ambito.

L'indice Ip sarà applicato in misura non inferiore a 0,1 mq/mq all'interno del terreno del P.A.

(come previsto negli Ambiti dell'edificato produttivo in conformità al Regolamento Locale d'Igiene della Provincia di Milano) e il rimanente 0,2 mq/mq in area esterna al perimetro del P.A. , di proprietà del proponente Schattdecor Srl , adiacente e confinante all'Ambito in oggetto.

Detta area esterna , costituita da una fascia di terreno di larghezza di circa 10 mt da conteggiarsi come Superficie permeabile e sulla quale saranno inoltre realizzate fasce piantumate con funzione di mitigazione paesistico-ambientale , sarà vincolata con un atto registrato e trascritto all'atto della stipula della Convenzione del presente Piano Attuativo.

Distanza dai confini di proprietà (Dc)

Per AT-4 e AT-5 : ½ H con minimo di 5,00 ml , salvo convenzione con il confinante

Per PA20 : ½ H con minimo di 7,00 ml , salvo convenzione con il confinante.

Distanza dal ciglio stradale (Ds)

7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00

10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00 o secondo quanto previsto dal P.A.

Distanza fra edifici (De)

Per AT-4 e AT-5 : pari all'altezza H con minimo di 10,00 ml

Per PA20 : pari all'altezza H con minimo di 14,00 ml.

Altezza massima degli edifici (Hm)

11,50 ml esclusi impianti tecnologici.

Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza (Sp)

Come stabilito all'Art. 20 "Parcheggi privati" della NTA del P.d.R. per l'industria e l'artigianato e funzioni assimilabili è richiesto 0,10 mq per ogni mq di Sup. lorda di pavimento (Slp) con un minimo di un posto auto per Unità funzionale (Ufn).

Superficie destinata a spazi pubblici (aree standard) (Stn)

Come stabilito all'Art. 09 "Dotazione di standard urbanistici del PGT "delle NTA del P.d.S. per insediamenti industriali e artigianali è richiesto il 20% della Sup. lorda di pavimento (Slp) destinata a tale attività. Di tale superficie , almeno la metà deve essere destinata a parcheggio.

9- Tipologia di strumento attuativo utilizzabile

Piano attuativo di iniziativa privata.

10-Previsioni planivolumetriche di dettaglio

Le previsioni planivolumetriche di dettaglio , come prescritto all'art.18 delle NTA del D.d.P. sono rappresentate nell'elaborato grafico allegato n. P07.

Le trasformazioni urbanistico-edilizie previste dal P.A. dovranno avvenire nel rispetto di dette previsioni planivolumetriche di dettaglio , fatta salva la possibilità consentita dall'Art. 18 delle NTA del D.di P. in merito alle modificazioni non essenziali.

11-Cronoprogramma

Come da NTA del D.d.P. il cronoprogramma non è richiesto.

12-Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (aree standard)

Secondo quanto stabilito dal PGT vigente e più precisamente dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi Art. 09 “Dotazione di standard urbanistici del PGT” (elaborato PS/p.06) , la dotazione di “aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (c.d. “aree standard”) funzionali agli insediamenti industriali e artigianali” deve essere calcolata nella misura del 20% della Sup. Lorda di Pavimento (Slp) , destinandone almeno la metà a parcheggio.

Il successivo Art. 10 “Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa” delle medesime Norme di Attuazione indica , per ciascun singolo Piano Attuativo , la quantità minima di aree da cedere (con la possibilità che la rimanenza venga monetizzata) , precisando che il calcolo definitivo dovrà essere effettuato “all'atto della pianificazione attuativa , sulla base della possibilità edificatoria definitivamente calcolata “.

Il successivo Art. 11 “Facoltà (per il Comune) della monetizzazione sostitutiva” prevede la facoltà di ricorrere alla monetizzazione sostitutiva totale nel caso il Comune non ritenga opportuna o conveniente l'acquisizione delle aree.

Per il Piano Attuativo in oggetto , sulla base delle norme predette e in particolare della Tabella di cui all'Art. 10 delle NTA del PdS , le superfici da destinare a spazi pubblici (aree standard) dovrebbero essere determinate come segue :

PA20

Per le aree facenti parte del Piano Attuativo PA20 denominato “Malpaga Nord” di cui alla Convenzione notarile del 29/07/2002 risultano completamente assolti gli obblighi e gli oneri posti dalla convenzione , sia in ordine alla cessione o monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi sia in ordine alla realizzazione delle relative opere.

AT-4

| | |
|--|---------------|
| Superficie lorda di pavimento (Slp): | mq 1.561 |
| Superficie per spazi pubblici (aree standard) complessiva (20% Slp): | mq 312 |
| di cui | |
| - da destinare a parcheggio (50%) : | mq 156 |
| - rimanenza da monetizzare : | mq 156 |

AT-5

| | |
|--|---------------|
| Superficie lorda di pavimento (Slp): | mq 3.814 |
| Superficie per spazi pubblici (aree standard) complessiva (20% Slp): | mq 763 |
| di cui | |
| - da destinare a parcheggio (50%) : | mq 381 |
| - rimanenza da monetizzare : | mq 381 |

Totale

Superficie per spazi pubblici (aree standard) complessiva (20% Slp): mq (312 + 763) = **mq 1.075**

Poiché il Comune non ritiene opportuna l'acquisizione di tali aree , in applicazione all'Art. 11 del Piano dei Servizi sopraccitato si applica la monetizzazione sostitutiva e pertanto all'atto della stipula della Convenzione del presente Piano Attuativo si prevede che il Proponente corrisponda al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

In caso di mancata cessione dell'intera superficie complessiva per aree a standard di mq 1.075 (mq312 + mq 763 = mq 1.075) , la relativa monetizzazione delle aree , assumendo nel presente P.A. il valore parametrico di Euro 60,00 al mq , ammonterebbe a Euro 64.500 (1.075 mq x 60 Euro/mq = Euro 64.500).

13-Opere di urbanizzazione primaria

Le due Tabelle di cui all'Art. 15 delle NTA del PdS indicano le aree da acquisire e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da realizzare per gli Ambiti di Trasformazione AT-4 e AT-5 (tenendo presente che il PA20 ha completamente assolto ogni obbligo e onere).

Per gli Ambiti in oggetto sono :

- *Realizzazione di nuovo magazzino comunale all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT-4*
- *Realizzazione di nuovo parcheggio in Via Amburgo all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT-5 – 401 mq.*

Il nuovo magazzino comunale è un intervento già realizzato con altro Piano Attuativo (PA7).

Il nuovo parcheggio in Via Amburgo verrà realizzato , come richiesto dal Comune , di superficie maggiore (circa 1.000 mq) quale opera di urbanizzazione primaria su terreno di proprietà comunale (Fig. 19 Mapp. 238).

Questo intervento sarà realizzato secondo quanto descritto negli appositi elaborati progettuali allegati e sostanzialmente prevederà :

- Formazione di impianto di cantiere , pulizia e preparazione delle aree
- Scavo di sbancamento per apertura di cassonetto stradale
- Trasporto e smaltimento del materiale di risulta in altra area limitrofa indicata dal Comune o alle discariche autorizzate
- Fornitura di aggregato misto granulare per formazione di rilevato e fondazione stradale
- Rete fognaria acque meteoriche
- Livellamento a giuste quote , compresi sterri e riporti in minima quantità e rullatura con rulli di peso adeguato , onde ottenere un perfetto piano di posa
- Formazione di strato di collegamento tipo "binder" in conglomerato bituminoso , steso con vibro finitrice e cilindrato con rullo di peso adeguato , spessore cm 7
- Manto di usura in conglomerato bituminoso , spessore cm. 3
- Cordoli e aiuole di finitura
- Realizzazione di segnaletica orizzontale e verticale
- Posa in opera di pali di illuminazione per rete di illuminazione pubblica

Secondo la stima che forma parte integrante del Piano Attuativo le suddette opere di urbanizzazione primaria comportano il costo complessivo di realizzazione di Euro 96.000,00

Il predetto importo è superiore all'ammontare del contributo per oneri di urbanizzazione primaria commisurato alla possibilità edificatoria consentita dal P.A. per i due Ambiti di Trasformazione AT-4 e AT-5 che è pari a 5.375,30 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp) , contributo che secondo la disciplina vigente nel Comune di Rosate , ammonta a complessivi Euro 95.841,60 , determinati come segue : mq 5.375,30 x Euro/mq 17,83 = Euro 95.841,60.

Schattdecor Srl non dovrà pertanto corrispondere al Comune alcun importo a conguaglio.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo dovranno essere realizzate , previa presentazione a cura e spese di Schattdecor Srl di apposito progetto esecutivo e rilascio , da parte del Comune , del competente titolo abilitativo e completamente ultimate con collaudo favorevole entro 150 giorni dalla data di stipula della presente Convenzione.

14- Opere di urbanizzazione secondaria

Il Piano Attuativo non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria. Secondo la disciplina vigente nel Comune di Rosate l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria commisurato alla possibilità edificatoria consentita dal P.A. per i due Ambiti di Trasformazione AT-4 e AT-5 che è pari a 5.375,30 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp) , ammonta a complessivi Euro 41.766,08 , determinati come segue : $\text{mq } 5.375,30 \times \text{Euro/mq } 7,77 = \text{Euro } 41.766,08$.

(Il PA20 ha completamente assolto ogni obbligo e onere).

Schattdecor Srl dovrà pertanto corrispondere , all'atto del rilascio dei titoli edilizi , l'importo commisurato all'effettiva Slp prevista e all'area in cui detta Slp viene realizzata (Ambiti AT-4 e AT-5 oppure area residua del PA20).

In ogni caso entro la scadenza della Convenzione (10 anni) dovrà essere corrisposto l'intero importo.

15- Oneri per contributo smaltimento rifiuti

Secondo la disciplina vigente nel Comune di Rosate l'importo degli oneri del contributo per lo smaltimento rifiuti commisurato alla possibilità edificatoria consentita dal P.A. per i due Ambiti di Trasformazione AT-4 e AT-5 che è pari a 5.375,30 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp) , ammonta a complessivi Euro 121.428,03 , determinati come segue : $\text{mq } 5.375,30 \times \text{Euro/mq } 22,59 = \text{Euro } 121.428,03$.

(Il PA20 ha completamente assolto ogni obbligo e onere).

Schattdecor Srl dovrà pertanto corrispondere , all'atto del rilascio dei titoli edilizi , l'importo commisurato all'effettiva Slp prevista e all'area in cui detta Slp viene realizzata (Ambiti AT-4 e AT-5 oppure area residua del PA20).

In ogni caso entro la scadenza della Convenzione (10 anni) dovrà essere corrisposto l'intero importo.

16- Patti speciali – Interventi di efficientamento energetico

In aggiunta a quanto sopra Schattdecor Srl assume l'onere e l'obbligo di realizzare direttamente interventi di ammodernamento dell'impianto di illuminazione pubblico stradale di Rosate , con obiettivi di efficientamento e risparmio energetico prevedendo l'installazione di nuovi corpi illuminanti a led.

L'importo complessivo messo a disposizione da parte di Schattdecor Srl è di Euro 40.000 + Iva. Tale intervento dovrà essere eseguito entro 6 mesi dalla stipula della presente Convenzione.

L'importo di Euro 40.000,00 , relativo agli interventi di efficientamento energetico , viene garantito, con l'aggiunta della relativa IVA, con apposita fidejussione bancaria, come meglio precisato in Convenzione.

L'opera eseguita verrà consegnata al Comune dopo il collaudo favorevole o verbale di corretta esecuzione , nei modi descritti in Convenzione.

Fino alla data della consegna ogni onere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria rimarrà a carico di Schattdecor Srl (o suoi aventi causa).

17-Opere all'esterno dell'ambito

Come già precisato al pt.13 "Opere di urbanizzazione primaria" sarà a carico dei soggetti attuatori del presente P.A. la realizzazione del parcheggio pubblico di Via Amburgo , il cui esborso verrà scomputato dal contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione.

Il P.A. non prevede altri interventi di adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni esterne in quanto sono già garantite l'accessibilità all'ambito , la mobilità nelle aree pubbliche circostanti e la funzionalità delle reti impiantistiche pubbliche presenti lungo la Via Amburgo e soprattutto lungo la Via Thansau.

Lungo i lati nord e ovest , in aree esterne e adiacenti all'Ambito del presente P.A. , sempre di proprietà del proponente Schattdecor Srl , verranno realizzate fasce piantumate di profondità adeguata con funzione di mitigazione paesistico-ambientale con impiego di specie autoctone scelte fra quelle ammesse nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano dal relativo Piano di Settore agricolo.

I relativi costi di realizzazione non verranno scomputati dal contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le aree rimarranno private , con obbligo di manutenzione , e non verranno computate come aree standard.

Per il progetto delle piantumazioni con essenze , altezze , sesto di impianto , ecc. si rimanda alla Relazione paesistica allegata.

Gli interventi di mitigazione verranno realizzati entro 1 anno dalla stipula della Convenzione.

Detta area esterna , costituita da una fascia di terreno di larghezza di circa 10 mt da conteggiarsi come Superficie permeabile e sulla quale saranno inoltre realizzate fasce piantumate con funzione di mitigazione paesistico-ambientale , sarà vincolata con un atto registrato e trascritto all'atto della stipula della presente Convenzione.

L'area vincolata potrà essere in futuro modificata tramite semplice assenso del Comune con recupero di altre aree equivalenti per sopravvenute diverse esigenze progettuali o modifiche normative.

18-Modalità di gestione delle acque meteoriche – Invarianza idraulica

Le acque meteoriche verranno gestite in conformità al PGT vigente e in particolare all'Art. 18 dei Criteri e indirizzi per l'attuazione del Documento di Piano (elaborato DP/p.18) e all'Art. 24 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole (elaborato PR/p.10).

In particolare, non essendo al momento noti i possibili consumi idrici per il riutilizzo delle acque meteoriche, è stata prevista la raccolta e la successiva infiltrazione delle acque piovane nell'area a verde esterna e adiacente all'Ambito del presente P.A. , di proprietà del proponente Schattdecor Srl , in modo da ottenere i seguenti obiettivi : ridurre i deflussi superficiali , non gravare sui collettori di fognatura comunali e sui relativi impianti di trattamento, incrementare il ravvenamento della falda freatica e conservare, nei limiti del possibile, la funzione naturale del suolo.

Il dimensionamento dell'area di infiltrazione , che sfrutterà le capacità ritenive del suolo e della vegetazione , verrà effettuato in base agli effettivi interventi in progetto.

Considerata la scarsa permeabilità del terreno , sarà verificata la possibilità aggiuntiva di scaricare nei canali irrigui a cielo aperto esistenti rispettando il limite massimo di 10 l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile , in conformità al Regolamento Regionale n. 7 del 23/11/2017 sull'invarianza idraulico-idrologica introdotto in attuazione della Legge Regionale n.4 del 15/03/2016.

Eventuali aree esterne all'Ambito , che si rendessero necessarie per rispettare i criteri di invarianza idraulica , saranno vincolate con un atto registrato e trascritto prima dell'inizio lavori in funzione dell'effettiva superficie impermeabile da realizzare.

Per ulteriori dettagli si rimanda al Progetto di invarianza idraulica allegato al presente Piano Attuativo.

19- Tipologia e morfologia edilizia. Distribuzione planimetrica

Per la distribuzione planimetrica , la tipologia e morfologia edilizia si vedano la relazione paesistica e gli elaborati grafici allegati.

In questa fase di progetto preliminare si ipotizza che i nuovi edifici possano essere realizzati, in analogia con gli edifici limitrofi, con strutture in c.a. prefabbricato , tamponamenti in cemento armato con finitura in graniglia colore chiaro e serramenti in alluminio preverniciato.

Eventuali modifiche sostanziali apportate nei progetti esecutivi rispetto a quanto previsto nel presente P.A. saranno nuovamente sottoposte alla Commissione Paesaggio del Comune.

20- Recinzioni

Fatte salve differenti precisazioni del Regolamento Edilizio , le recinzioni potranno avere altezza totale non superiore a mt 2,00 e verso gli spazi pubblici saranno di norma di tipo semiaperto , così composte :

- Parte inferiore cieca , costituita da un cordolo o da un muretto avente altezza massima mt. 0,50:
- Parte superiore semiaperta , costituita da reti , grigliati , cancellate o simili , con eventuali parti cieche , anche in muratura.

La parte aperta non potrà essere inferiore al 50% della superficie in proiezione verticale dell'intera recinzione (compreso il sottostante cordolo o muretto) : la verifica dovrà essere effettuata per ogni tratto di 5 mt di sviluppo.

Le sole recinzioni correnti lungo il confine con altre proprietà private , non aperte all'uso pubblico , o prospettanti verso parcheggi pubblici e giardini pubblici , potranno essere completamente cieche , ferma restando l'altezza massima di metri 2,00.

21- Obiettivi di qualità paesistica

Lungo i lati nord e ovest , in aree esterne e adiacenti all'Ambito del presente P.A. , anch'esse di proprietà del proponente Schattdecor Srl , verranno realizzate fasce piantumate di profondità adeguata , con funzione di mitigazione paesistico-ambientale , con impiego di specie autoctone scelte fra quelle ammesse nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano dal relativo Piano di Settore agricolo.

I relativi costi di realizzazione non verranno scomputati dal contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le aree rimarranno private , con obbligo di manutenzione , e non verranno computate come aree standard.

Gli interventi di mitigazione verranno realizzati entro 1 anno dalla stipula della Convenzione.

L' area esterna all'Ambito nel quale verranno realizzate le opere di mitigazione , costituita da una fascia di terreno di larghezza di circa 10 mt , sarà vincolata con un atto registrato e trascritto all'atto della stipula della Convenzione.

Per il progetto delle piantumazioni con essenze , altezze , sesto di impianto , ecc. si rimanda alla Relazione paesistica allegata.

22-Riepilogo delle grandezze urbanistiche che caratterizzano il Piano Attuativo

A) SUPERFICIE TERRITORIALE (St) del PIANO ATTUATIVO

La superficie dell'areale incluso nel perimetro del P.A., e costituente la Superficie Territoriale (St), ammonta a complessivi: **mq. 12.719,00.**

B) DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

Le aree incluse nel P.A. , secondo il PGT vigente (in particolare: elaborato P 06 "*Destinazione urbanistica specifica delle aree*"), sono classificate come segue :

AT-4 e AT-5 : Ambiti di Trasformazione per attività economiche del settore secondario e funzioni compatibili (Art. 19 della NTA del Doc. di Piano)

PA20 : Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto (Art. 47 delle NTA del Piano delle Regole)

La destinazione d'uso principale degli edifici di nuova edificazione previsti nel perimetro del P.A. è quella produttiva del settore secondario (industria e artigianato di trasformazione).

Si riportano comunque tutte le destinazioni d'uso consentite secondo le schede degli Ambiti di Trasformazione AT-4 e AT-5 e in generale tutte quelle non espressamente vietate nella Tabella di cui all'Art. 35 del Piano delle Regole "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione" secondo la classificazione effettuata all'articolo 14 "Destinazioni d'uso" delle NTA del Piano delle Regole :

1) RESIDENZA

1.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche

2) ATTIVITA' ECONOMICHE

2.b Attività industriali e artigianali

Attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri.

Fabbriche e officine (inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi se strettamente connessi all'attività industriale).

2.b.1 Attività industriali. Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali fabbriche, laboratori produttivi, officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive industriali, quali:

- uffici tecnici, amministrativi, commerciali, spazi per la formazione del personale, sale conferenze;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- centri di servizio;
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse e distributori carburanti al servizio dell'azienda;
- attrezzature per l'autotrasporto.

2.b.2 Attività artigianali. Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali laboratori e officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive artigianali, quali:

- uffici;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse;
- attrezzature per l'autotrasporto.

2.b.3 Depositi a cielo aperto.

2.c Attività terziarie

- 2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili
 - 2.c.1.1 Esercizi di vicinato
 - 2.c.1.2 Medie strutture di vendita
 - 2.c.1.5 Autosaloni , mobilifici , esposizioni merceologiche
 - 2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere
 - 2.c.1.6.2 Pubblici esercizi molesti
 - 2.c.1.7 Distributori di carburante
 - 2.c.1.8 Impianti di autolavaggio
 - 2.c.1.9 Artigianato di servizio, purché non nocivo o molesto per la residenza
 - 2.c.1.10 Commercio all'ingrosso
- 2.c.2 Attività direzionali
 - 2.c.2.1 Uffici
 - 2.c.2.2 Studi professionali
 - 2.c.2.3 Banche , finanziarie , assicurazioni , agenzie
 - 2.c.2.4 Centri di ricerca
- 2.c.4 Servizi privati
 - 2.c.4.1 Attrezzature private culturali , ricreative e per lo spettacolo e l'intrattenimento
 - 2.c.4.2 Parcheggi privati a pagamento
 - 2.c.4.3 Attrezzature sportive e ricreative private a pagamento non spettacolari
 - 2.c.4.4 Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari
 - 2.c.4.5 Attrezzature sportive per la salute , la forma fisica e la bellezza
 - 2.c.4.6 Scuole private

3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di “aree standard”

- 3.a.1 Servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - 3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta
 - 3.a.1.2 Verde pubblico: parchi , giardini , verde attrezzato , ecc.
 - 3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport

3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di “aree standard”

- 3.b.1 Opere di urbanizzazione : mobilità
- 3.b.2 Opere di urbanizzazione : reti impiantistiche

C) EDIFICABILITÀ

Il Piano Attuativo prevede la seguente possibilità edificatoria:

- **Superficie territoriale (St) :**
mq 2.230,00 (AT-4) + mq 5.449,00 (AT-5) + mq 5.040,00 (PA20) = mq 12.719,00
- **Superficie fondiaria (Sf) :**
mq 12.719,00
- **Indice di utilizzazione territoriale (Ut) :**
0,70 mq/mq (AT-4 e AT-5)
- **Rapporto di Copertura (Rc) :**
0,65 mq/mq (AT-4 e AT-5) ; 0,60 mq/mq (PA20)
- **Superficie lorda di pavimento (Slp) :**
mq 1.561,00 (AT-4) + mq 3.814,00 (AT-5) + mq 5.436,83 (PA20) = mq 10.811,83
- **Superficie coperta (Sc) :**
mq 1.449,50 (AT-4) + mq 3.541,85 (AT-5) + mq 3.024,00 (PA20) = mq 8.015,35
- **Indice di Permeabilità (Ip) :**
0,30 mq/mq di cui 0,10 mq/mq da prevedere all'interno all'Ambito e 0,20 mq/mq all'esterno in area vincolata (come precisato al pt. 8)
- **Distanza dai confini di proprietà (Dc) :**
Per AT-4 e AT-5 : $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 ml , salvo convenzione con il confinante
Per PA20 : $\frac{1}{2}$ H con minimo di 7,00 ml , salvo convenzione con il confinante.
- **Distanza dal ciglio stradale (Ds):**
7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00 o secondo quanto previsto nei competenti elaborati grafici del P.A.
- **Distanza fra edifici (De):**
Per AT-4 e AT-5 : pari all'altezza H con minimo di 10,00 ml
Per PA20 : pari all'altezza H con minimo di 14,00 ml.
- **Altezza massima degli edifici (Hm):**
ml 11,50 esclusi impianti tecnologici , misurata a partire dalla quota 0,00 "convenzionale"
riportata nei competenti elaborati grafici del P.A.

in ogni caso nel rispetto delle "Norme di attuazione del Piano Attuativo" (elaborato P16), e degli altri indici e parametri edilizi e urbanistici e con le possibilità stabilite dalla disciplina del Piano delle Regole.

E' consentito di utilizzare la possibilità edificatoria di cui sopra applicando il "trasferimento volumetrico" ai sensi dell'art. 15 delle NTA del Piano delle Regole (elab. PR/p.10).

Entro i 10 anni di validità del Piano Attuativo Schattdecor 2018 è ammessa, entro l'ambito del P.A., l'applicazione dell' "Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento" prevista all'art. 11 del Documento di Piano (elab. DP/p.18) con incremento della "capacità edificatoria base" non superiore al 10% , come precisato all'art. 19 del medesimo Documento di Piano "Criteri e indirizzi per ciascun Ambito di Trasformazione".

In caso di adozione di tale possibilità, dovrà essere proporzionalmente incrementata la “*Superficie destinata a spazi pubblici (aree standard)*“ (Stn) da monetizzare alle stesse condizioni applicate in Convenzione oltre che, ovviamente, l’ammontare del “*contributo di costruzione*” come precisato agli articoli 7-8-9-10 della Convenzione allegata al presente Piano Attuativo.

L’ applicazione dell’incentivazione urbanistica non richiede l’adozione di una nuova Convenzione o la modifica della stessa.

D) DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Per il presente P.A., le superfici da destinare a spazi pubblici (aree standard) dovrebbero essere determinate come segue , tenendo presente che il PA20 ha completamente assolto ogni obbligo e onere :

- Superficie lorda di pavimento AT-4 e AT-5 (Slp): mq 5.375,00
- Superficie per spazi pubblici (aree standard) complessiva (20% Slp): **mq 1.075,00**
di cui
- da destinare a parcheggio (50%) : mq 537,50
- rimanenza da monetizzare : mq 537,50

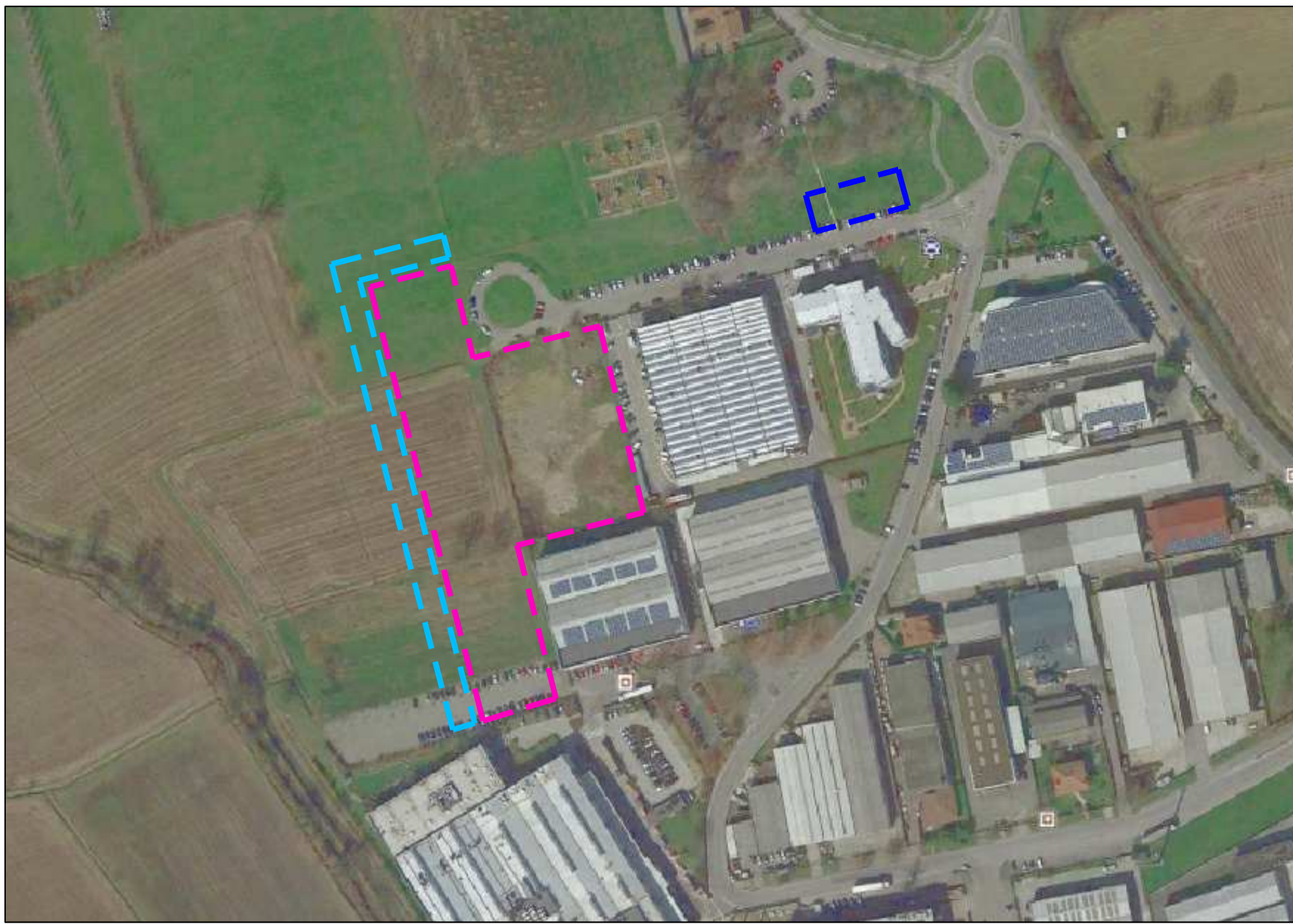
Poiché il Comune non ritiene opportuna l’acquisizione di tali aree , in applicazione all’Art. 11 del Piano dei Servizi , si applica la monetizzazione sostitutiva e pertanto all’atto della stipula della Convenzione del presente Piano Attuativo si prevede che il Proponente corrisponda al Comune una somma commisurata all’utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

In caso di mancata cessione dell’intera superficie complessiva per aree a standard di mq 1.075 (mq312 + mq 763 = mq 1.075) , la relativa monetizzazione delle aree , assumendo nel presente P.A. il valore parametrico di Euro 60,00 al mq , ammonterebbe a Euro 64.500 (1.075 mq x 60 Euro/mq = Euro 64.500).

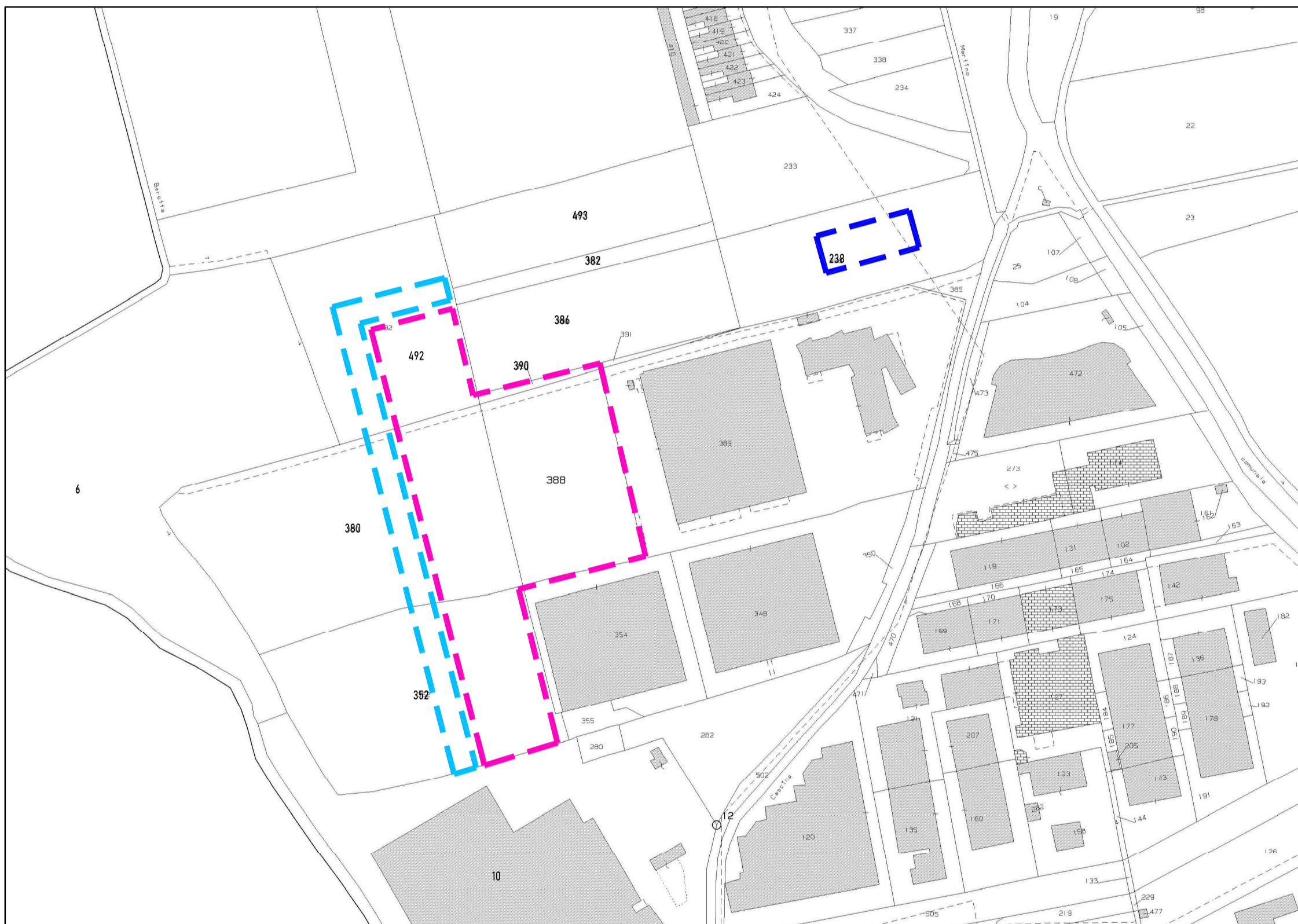
23-Elaborati a corredo del Piano Attuativo

La documentazione allegata alla Richiesta di Approvazione del presente Piano Attuativo è la seguente:

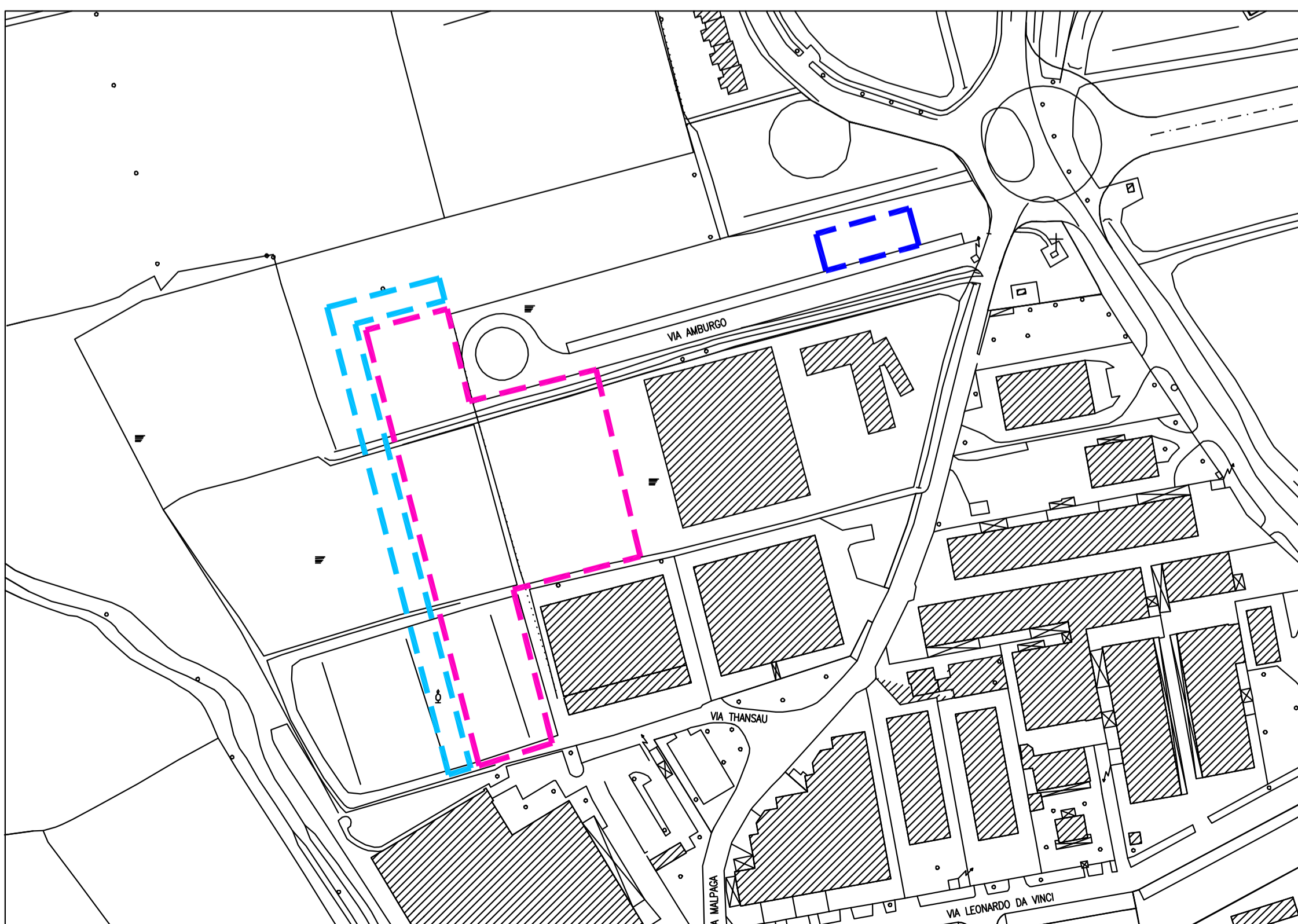
- P 01 Relazione illustrativa del progetto urbanistico, degli obiettivi e delle finalità del Piano
- P 02 Inquadramento territoriale e localizzazione delle aree di Piano - scala 1: 2.000
- P 03 Estratti del Piano di Governo del Territorio vigente:
 - PR/p.07 “Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato” - scala 1: 2.000
 - DP/p.14 “Classi di fattibilità paesistica” - scala 1: 2.000
 - DP/a.08 “Carta dei vincoli” - scala 1: 2.000
- P 04 Documentazione fotografica delle aree di Piano
- P 05 Rilievo topografico delle aree - scala 1: 500
- P 06 Destinazione urbanistica specifica delle aree - scala: 1: 500
- P 07 Previsioni planivolumetriche di dettaglio - scala: 1: 500
- P 08 Principali profili e sezioni - scala: 1: 400
- P 09 Planimetria reti impiantistiche pubbliche - scala: 1: 500
- P 10 Opere di urbanizzazione: parcheggio comunale di Via Amburgo - scala: 1: 500/50
- P 11 Stima dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare
- P 12 Impatto paesistico Piano Attuativo - Relazione
- P 12a Impatto paesistico Piano Attuativo – Elaborati grafici - scala: 1: 1000/500
- P 12b Impatto paesistico Piano Attuativo – Viste assonometriche
- P 13 Impatto paesistico Parcheggio pubblico Via Amburgo
- P 14 Schema di progetto di invarianza idraulica Piano Attuativo - Relazione tecnica
- P 14a Schema di progetto di invarianza idraulica Piano Attuativo - Ipotesi 1 - Planimetria , sezioni, particolari - scala: 1: 500/100
- P 14b Schema di progetto di invarianza idraulica Piano Attuativo - Ipotesi 2 - Planimetria , sezioni, particolari - scala: 1: 500/100
- P 15 Schema di progetto di invarianza idraulica parcheggio pubblico di Via Amburgo - Relazione tecnica
- P 15a Schema di progetto di invarianza idraulica parcheggio pubblico di Via Amburgo - Planimetria, sezioni , profilo e particolari - scala: 1: 500/100
- P 16 Norme di attuazione del Piano Attuativo
- P 17 Schema di convenzione



Vista aerea – Ortofoto



Estratto di Mappa Catastale – Comune di Rosate – Fg. 19



Estratto rilievo aerofotogrammetrico comunale

- Piano Attuativo Schattdecor 2018 - St=12.719,00 mq
- Fascia di terreno di larghezza 10 mt da vincolare con funzione di mitigazione e superficie permeabile (20% St)
- Area per la realizzazione di parcheggio comunale Via Amburgo

schattdecor
 via Thansau, n.1
 20088 Rosate (MI)
 C.F.: 02574220238, P.IVA IT-11663350152

Il Proponente:

Il Progettista:

Il Responsabile del Procedimento:

studio Rezia
 Ingegneria e Architettura
 Via Fontana 7
 20122 Milano (MI)

PIANO ATTUATIVO SCHATTECOR 2018
Ambiti di Trasformazione AT-4 , AT-5 e area residua del PA-20
 Area compresa fra Via Amburgo (a nord) , Via Thansau (a sud) , Via Malpaga (e est) , Parco Sud (a ovest)

P02
 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E LOCALIZZAZIONE DELLE AREE DI PIANO

Data: 15.11.2018

Scala: 1:2.000

Revisione: 0



AMBITI AT- 4, AT-5 e area residua del PA-20

Sup. Territoriale = 2.230+5.449+5.040=12.719,00 mq
 Sup. Fondiaria = 2.230+5.449+5.040=12.719,00 mq

Sup. Lorda di Pavimento

Sup. Lorda di Pavimento ammissibile AT-4 Ut 0,7 = 1.561,00 mq
 Sup. Lorda di Pavimento ammissibile AT-5 Ut 0,7 = 3.814,00 mq
 Sup. Lorda di Pavimento ammissibile PA-20 = 5.436,83 mq
 Sup. Lorda di Pavimento ammissibile totale = 10.811,83 mq

Sup. Coperta

Sup. Coperta ammissibile AT-4 Ut 0,65 = 1.449,50 mq
 Sup. Coperta ammissibile AT-5 Ut 0,65 = 3.541,85 mq
 Sup. Coperta ammissibile PA-20 Ut 0,60 = 3.024,00 mq
 Sup. Coperta ammissibile totale = 8.015,35 mq

Parcheggi privati

Parcheggi privati = 10% SIp = 10.811,83 x 0,1 = 1.081,18 mq

Superficie permeabile

Indice di permeabilità (Ip) 0,30 mq/mq di Sf
 Superficie permeabile 1 = 10% Sf = 12.719 x 0,1 = 1.271,90 mq
 Superficie permeabile 2 = 20% Sf = 12.719 x 0,2 = 2.543,80 mq
 (Area da realizzare all'esterno del piano attuativo e vincolare)

Altezza

Hmax = 11,50 m

Distanze - Ambiti AT-4 e AT-5

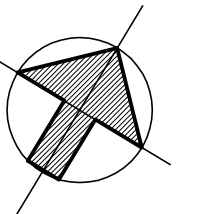
Dc=5,00 m oppure 1/2 H
 Ds=7,50 m
 De=10,00 m oppure H

Distanze - Area residua del PA 20

Dc=7,00 m
 Ds=7,50 m
 De=14,00 m

Legenda

- Area residua del PA 20 = 5.040,00 mq
- Ambito AT-4 = 2.230,00 mq
- Ambito AT-5 = 5.449,00 mq
- Parco Agricolo Sud
- Piano Attuativo Schattdecor 2018 - St=12.719,00 mq



schattdecor
 via Thansau, n.1
 20088 Rosate (MI)
 C.F.: 02574220238, P.IVA IT-11663350152

Il Proponente:

Il Progettista:

Il Responsabile del Procedimento:

Rezia
 Ingegneria e Architettura
 Via Fontana 7
 20122 Milano (MI)

PIANO ATTUATIVO SCHATTDECOR 2018
Ambiti di Trasformazione AT-4 , AT-5 e area residua del PA-20
 Area compresa fra Via Amburgo (a nord) , Via Thansau (a sud) , Via Malpaga (a est) , Parco Sud (a ovest)

P06
 DESTINAZIONE URBANISTICA SPECIFICA DELLE AREE

Data: 15.11.2018
 Scala: 1:500
 Revisione: 0



AMBITI AT-4, AT-5 e area residua del PA-20

Sup. Territoriale = 2.230+5.449+5.040=12.719,00 mq
 Sup. Fondiaria = 2.230+5.449+5.040=12.719,00 mq

Sup. Lorda di Pavimento

Sup. Lorda di Pavimento ammissibile AT-4 Ut 0,7 = 1.561,00 mq
 Sup. Lorda di Pavimento ammissibile AT-5 Ut 0,7 = 3.814,00 mq
 Sup. Lorda di Pavimento ammissibile PA-20 = 5.436,83 mq
 Sup. Lorda di Pavimento ammissibile totale = 10.811,83 mq

Sup. Coperta

Sup. Coperta ammissibile AT-4 Ut 0,65 = 1.449,50 mq
 Sup. Coperta ammissibile AT-5 Ut 0,65 = 3.541,85 mq
 Sup. Coperta ammissibile PA-20 Ut 0,60 = 3.024,00 mq
 Sup. Coperta ammissibile totale = 8.015,35 mq

Parcheggi privati

Parcheggi privati richiesti = 10.811,83 x 0,1 = 1.081,18 mq
 Parcheggi privati realizzati = 1.085,00 mq > 1.081,18 mq

Superficie permeabile

Indice di permeabilità (Ip) 0,30 mq/mq di Sf
 Superficie permeabile 1 richiesta = 10% Sf = 12.719 x 0,1 = 1.271,90 mq
 Superficie permeabile 1 realizzata = 1.275,00 mq > 1.271,90 mq
 Superficie permeabile 2 richiesta = 20% Sf = 12.719 x 0,2 = 2.543,80 mq
 Superficie permeabile 2 realizzata = 2.567,00 mq > 2.543,80 mq
 (Area da realizzare all'esterno del piano attuativo e vincolare)

Altezza

Hmax = 11,50 m

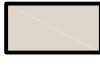

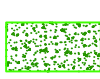


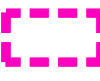
Distanze - Ambiti AT-4 e AT-5

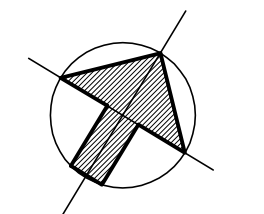
Dc=5,00 m oppure 1/2 H
 Ds=7,50 m
 De=10,00 m oppure H

Distanze - Area residua del PA 20

Dc=7,00 m
 Ds=7,50 m
 De=14,00 m

Legenda

-  Superficie coperta
-  Parcheggi privati
-  Area verde (Superficie permeabile interna al PA)
-  Area verde (Superficie permeabile esterna al PA da vincolare)
-  Parco Agricolo Sud
-  Piano Attuativo Schattdecor 2018 - St=12.719,00 mq



schattdecor
 via Thansau, n.1
 20088 Rosate (MI)
 C.F.: 02574220238. P.IVA IT-11663350152

Il Proponente:

Il Progettista:

Il Responsabile del Procedimento:

REZIA
 Ingegneria e Architettura
 Via Fontana 7
 20122 Milano (MI)

PIANO ATTUATIVO SCHATTEDECOR 2018
Ambiti di Trasformazione AT-4, AT-5 e area residua del PA-20
 Area compresa fra Via Amburgo (a nord), Via Thansau (a sud), Via Malpaga (a est), Parco Sud (a ovest)

P07

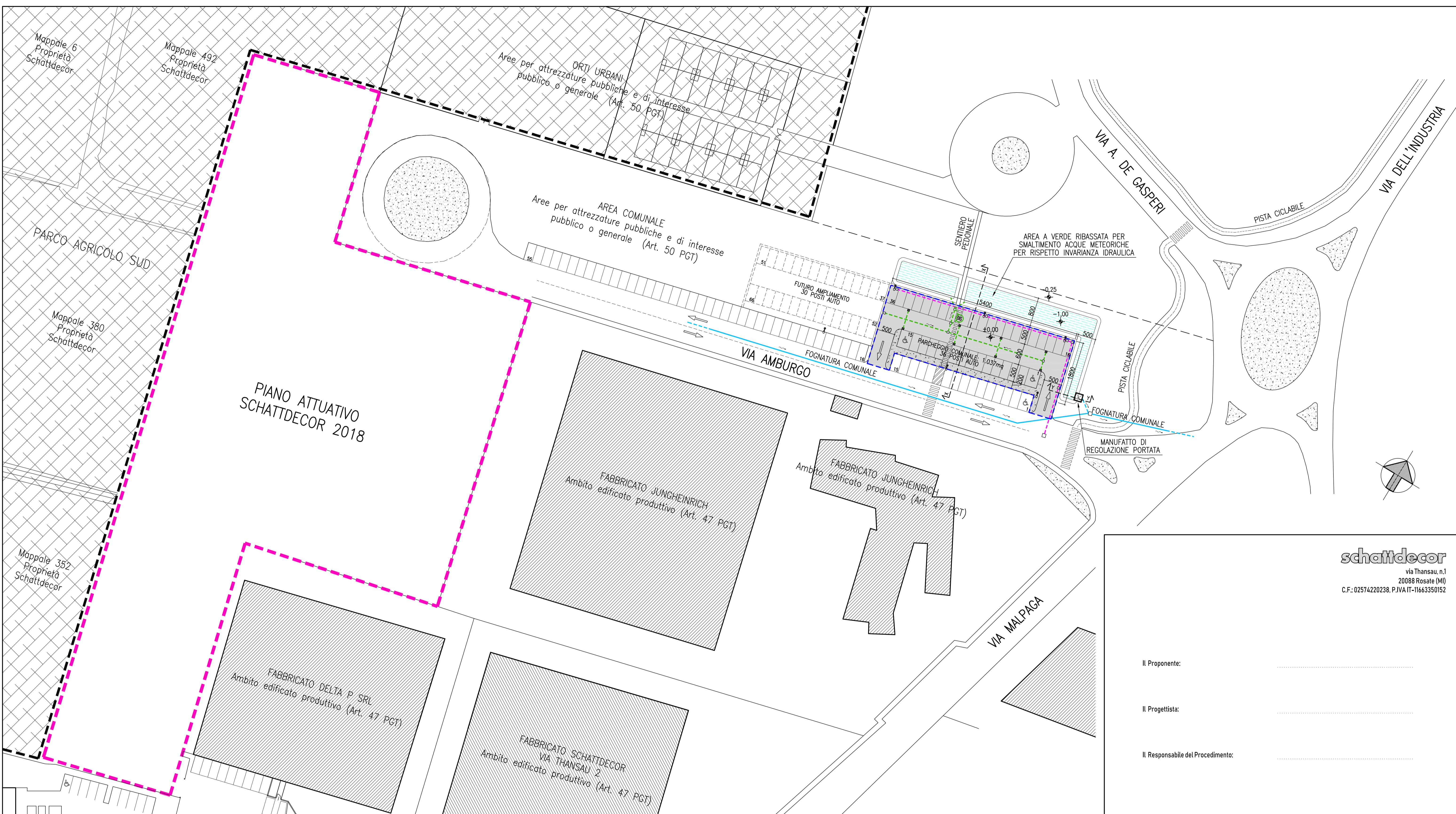
PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE DI DETTAGLIO

Data: 15.11.2018

Scala: 1:500

Revisione: 0

A TERME DI LEGGE CI RISERVAMO LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO CON DIVIETO DI RIPRODURLO O DI RENDERSLO COMUNQUE NOTO A TERZI SENZA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA



schattddecor
 via Thansau, n.1
 20088 Rosate (MI)
 C.F.: 02574220238, P.IVA IT-11663350152

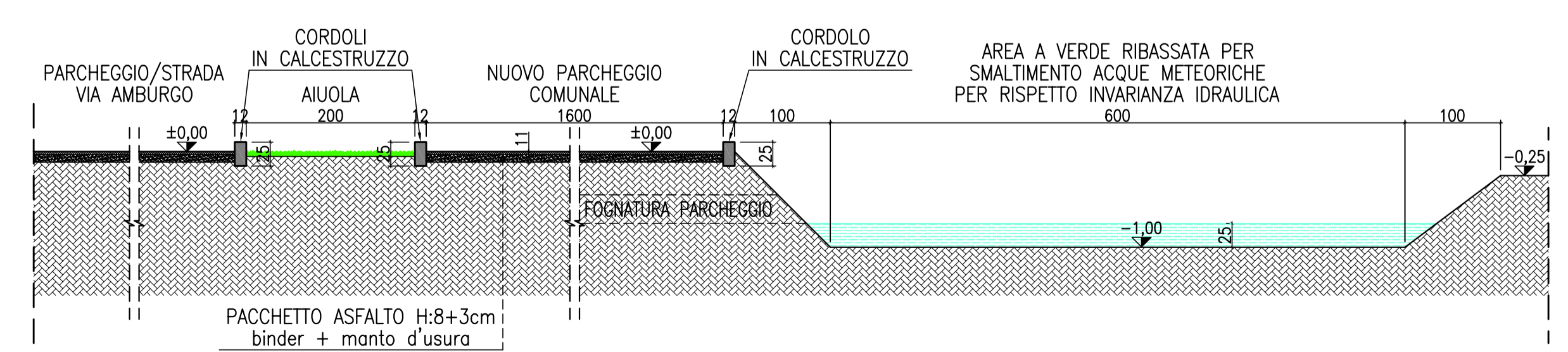
Il Proponente: _____
 Il Progettista: _____
 Il Responsabile del Procedimento: _____

studio rezia
 Ingegneria e Architettura
 Via Fontana 7
 20122 Milano (MI)

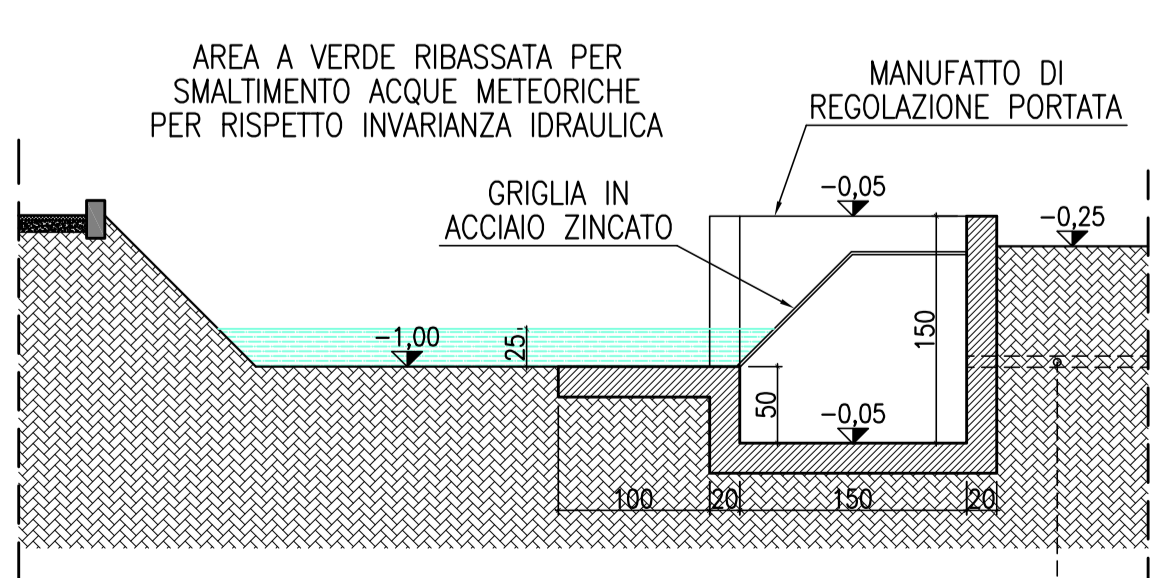
PIANO ATTUATIVO SCHATTDECOR 2018
Ambiti di Trasformazione AT-4 , AT-5 e area residua del PA-20
 Area compresa fra Via Amburgo (a nord) , Via Thansau (a sud) , Via Malpaga (a est) , Parco Sud (a ovest)

P10
OPERE DI URBANIZZAZIONE: PARCHEGGIO COMUNALE VIA AMBURGO

Data: 15.11.2018
 Scala: 1:500 - 1:50
 Revisione: 0



SEZIONE X-X
 SCALA 1:50



SEZIONE Y-Y
 SCALA 1:50

- LEGENDA:**
- PIANO ATTUATIVO SCHATTDECOR 2018
 - PARCO AGRICOLO SUD
 - AREA PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO COMUNALE VIA AMBURGO
 - AREA A VERDE RIBASSATA PER SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE PER RISPETTO INVARIANZA IDRAULICA
 - FOGNATURA COMUNALE ESISTENTE
 - NUOVO ALLACCIO ALLA FOGNATURA COMUNALE ESISTENTE
 - NUOVA FOGNATURA ACQUE BIANCHE
 - NUOVO CAVIDOTTO BASSA TENSIONE

A TERMINI DI LEGGE CI RISERVAMO LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO CON DIVIETO DI RIPRODURLO O DI RENDERLO COMUNQUE NOTO A TERZI SENZA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

schattddecor

via Thansau, n.1
20088 Rosate (MI)
C.F.: 02574220238, P.IVA IT-11663350152

Il Proponente:

.....

Il Progettista:

.....

Il Responsabile del Procedimento:

.....

**studio
Rezia**

Ingegneria e Architettura
Via Fontana 7
20122 Milano (MI)

PIANO ATTUATIVO SCHATTDECOR 2018

Ambiti di Trasformazione AT-4 , AT-5 e area residua del PA-20

Area compresa fra Via Amburgo (a nord) , Via Thansau (a sud) , Via Malpaga (e est) , Parco Sud (a ovest)

P11

STIMA DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE

Data: 15.11.2018

Revisione: 0

ROSATE - PIANO ATTUATIVO SCHATTECOR 2018
Parcheggio comunale via Amburgo - Stima dei costi

| N° | CODICE LISTINO | DESCRIZIONE DEI LAVORI | um | Quantità | Importo | | |
|--|----------------|---|----------|-----------------|----------------|--------|--------------------|
| | | | | | €/um | TOTALE | |
| CAPITOLO A - ALLESTIMENTO DI CANTIERE | | | | | | | |
| A | 1 | ALLESTIMENTO DI CANTIERE Formazione impianto di cantiere, pulizia giornaliera, pulizia complessiva finale e smontaggio finale cantiere. Installazione di baracca di cantiere e bagno chimico secondo prescrizioni D.lgs 81/08. Recinzioni provvisorie. Fornitura e posa di Quadro Elettrico di cantiere certificato ASC (32A,380 V) al servizio delle varie lavorazioni previste, prevedendo i necessari spostamenti, incluso collegamenti e dichiarazione di conformità. | ac | 1,00 | 2.000,00 | € | 2.000,00 |
| Totale opere: | | | | | | € | 2.000,00 |
| CAPITOLO B - OPERE EDILI | | | | | | | |
| B | 1 | A.01.04.0080a SCAVO GENERALE (AREA A VERDE RIBASSATA) Scavo H:75cm su aree non soggette a bonifica, compreso il sollevamento al piano di carico dell'autocarro e l'accatastamento del materiale di risulta in un'area ad una distanza massima di 500 metri. | mc | 423,00 | 9,05 | € | 3.828,15 |
| B | 2 | A.01.04.0080a SCAVO GENERALE (PARCHEGGIO) Scavo H:20cm su aree non soggette a bonifica, compreso il sollevamento al piano di carico dell'autocarro e l'accatastamento del materiale di risulta in un'area ad una distanza massima di 500 metri. | mc | 207,00 | 9,05 | € | 1.873,35 |
| B | 3 | SPIANAMENTO E LIVELLAMENTO TERRENO Spianamento e livellamento del materiale di risulta del terreno di scavo, circa 630mc, compreso nolo a caldo di escavatore. Superficie indicativa: 2800mq | ac | 1,00 | 3.000,00 | € | 3.000,00 |
| B | 4 | RICARICA Formazione di riporto H:34cm per il riempimento generale dell'area da realizzare mediante la fornitura, stesa e rullatura di materiale riciclato frantumato. | mc | 353,00 | 35,00 | € | 12.355,00 |
| B | 5 | B.07.04.0310 BINDER Strato di collegamento tipo binder in conglomerato bituminoso, compresi materiali, steso con vibrofinitrice e cilindrato con rullo di peso adeguato, in strati 40/80mm (spessore previsto: 8cm) | mq | 924,00 | 16,80 | € | 15.523,20 |
| B | 6 | B.07.04.0315 MANTO D'USURA Manto d'usura in conglomerato bituminoso confezionato con graniglia e sabbia, compresi materiali, steso con vibrofinitrice e cilindrato con rullo di peso adeguato, spessore previsto 3cm | mq | 924,00 | 8,55 | € | 7.900,20 |
| B | 7 | RICARICA AIUOLE Formazione di riporto H:6cm per il riempimento generale dell'area di mq. 113, da realizzare mediante la fornitura, stesa e rullatura di materiale riciclato frantumato. | mc | 7,00 | 35,00 | € | 245,00 |
| B | 8 | B.08.04.0120 TAPPETO ERBOSO Fornitura e posa in opera di tappeto erboso, formato da un miscuglio di graminacee e/o leguminose, ecc., in zolle o strisce di spessore 3/5cm. | mq | 113,00 | 18,50 | € | 2.090,50 |
| B | 9 | B.07.04.0240a B.07.04.0240b CORDOLI Fornitura e posa in opera di cordoli in calcestruzzo con sezione trapezoidale, compreso piano di appoggio in calcestruzzo. Cordoli retti Cordoli curvi | ml ml | 218,00 14,00 | 35,40 53,10 | € € | 7.717,20 743,40 |

ROSATE - PIANO ATTUATIVO SCHATTECOR 2018
Parcheggio comunale via Amburgo - Stima dei costi

| N° | CODICE LISTINO | DESCRIZIONE DEI LAVORI | um | Quantità | Importo | | |
|----------------------|----------------|---|----|----------|----------|--------|------------------|
| | | | | | €/um | TOTALE | |
| B | 10 | PASSAGGIO PEDONALE Sistemazione e livellamento del terreno del sentiero pedonale che attraversa il canale di laminazione lungo 9mt circa. Compresa protezione con staccionata da entrambe i lati H:110cm per una lunghezza totale di 18mt circa. Ripristino delle betonelle autobloccanti esistenti. Compresa fornitura e posa di tubazione in cls. diam. Ø400 lungo 4 metri circa posato sul fondo del canale per il collegamento del canale di laminazione. | ac | 1,00 | 3.500,00 | € | 3.500,00 |
| Totale opere: | | | | | | € | 58.776,00 |

| CAPITOLO C - SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE | | | | | | | |
|--|---|---|---|------------|--------------|-----------------|----------------------|
| C | 1 | B.07.04.0540b | SEGNALETICA ORIZZONTALE Formazione di strisce continue, rettilinee o curve, con vernice bianca spartitraffico rifrangente. | ml | 388,00 | 0,74 | € 287,12 |
| C | 2 | B.07.04.0545b2 | SIMBOLI E ZEBRATURE Formazione linee di arresto, zebbrature, isole traffico, fasce pedonali, cordonature, frecce direzionali, lettere e numeri. | mq | 80,00 | 7,85 | € 628,00 |
| C | 3 | B.07.04.0555b B.07.04.0555c | SEGNALETICA VERTICALE Fornitura e posa in opera di pali per segnaletica verticale, completa di pali in ferro zincato e plinto in calcestruzzo. Solo posa in opera di cartelli stradali. | cad cad | 4,00 8,00 | 114,00 20,50 | € 456,00 € 164,00 |
| C | 4 | B.07.03.0580a1 B.07.03.0580b1 B.07.03.0580c1 | CARTELLI STRADALI Fornitura di segnaletica stradale verticale in lamiera completa di attacchi e secondo prescrizione Codice della Strada. Segnali triangolari o circolari Segnali ottagonali. | cad cad | 3,00 5,00 | 31,10 98,10 | € 93,30 € 490,50 |
| Totale opere: | | | | | | € | 2.118,92 |

| CAPITOLO D - RETE FOGNARIA | | | | | | | |
|----------------------------|---|--|---|----------------|-------------------------|-------------------------|--|
| D | 1 | B.07.04.0045.b B.07.04.0060.a | SCAVO PER FOGNATURA Scavo non armato H:64cm, largh. 100cm, per fognatura compreso il sollevamento dei materiali di risulta, il dislocamento degli stessi a bordo scavo e successivo riutilizzo per il reinterramento. | mc | 52,00 | 10,65 | € 553,80 |
| D | 2 | B.07.04.0455 | FOGNATURA ACQUE METEORICHE Fornitura e posa in opera di tubazione in PVC rigido, a parete strutturata, norma EN 13476 - UNI 10968 rigidità anulare SN8 per condotte di scarico interrate con giunzione a bicchiere ed anello elastico preinserito in fabbrica e solidale con il bicchiere stesso. diam. Ø200 diam. Ø250 diam. Ø315 | ml ml ml | 48,00 18,00 15,00 | 36,90 58,60 87,40 | € 1.771,20 € 1.054,80 € 1.311,00 |
| D | 3 | | POZZETTI Fornitura e posa in opera di pozzetti prefabbricati in cls armato, con fondo sagomato, a sezione poligonale, con cls Rck 30, conforme alla norma UNI EN 1917 e alla norma UNI 11385, compreso ferri di armatura, soletta di copertura carrabile, riduzione con passo d'uomo di 60x60cm, lisciatura del fondo con boiaccia di cemento con raccordo pareti arrotondato, sigillatura dei giunti, raccordo a tubazioni e immissione delle stesse, piano di appoggio in cls, tutte le opere e le assistenze murarie necessarie. dim. 60x60cm dim. 100x100cm | cad cad | 13,00 1,00 | 400,00 450,00 | € 5.200,00 € 450,00 |

ROSATE - PIANO ATTUATIVO SCHATTECOR 2018
Parceggio comunale via Amburgo - Stima dei costi

| N° | CODICE LISTINO | DESCRIZIONE DEI LAVORI | um | Quantità | Importo | |
|----------------------|----------------|--|-----|----------|----------|--------------------|
| | | | | | €/um | TOTALE |
| D | 4 | CHIUSINI Fornitura e posa in opera di chiusini d'ispezione in ghisa sferoidale conforme alla norma UNI EN 124 classe D400, quadrati a telaio ermetico, compreso tutte le opere e le assistenze murarie necessarie, trasporto e la messa in quota. dim. 60x60cm dim. 100x100cm | cad | 5,00 | 250,00 | € 1.250,00 |
| | | | cad | 1,00 | 600,00 | € 600,00 |
| D | 5 | CADITOIE Fornitura e posa in opera di caditoie in ghisa sferoidale dim. 60x60cm, conforme alla norma UNI EN 124 classe D400, compreso tutte le opere e le assistenze murarie necessarie, trasporto e la messa in quota. dim. 60x60cm | cad | 8,00 | 240,00 | € 1.920,00 |
| D | 6 | DISOLEATORE - DISSABBIATORE Fornitura e posa in opera di separatore di oli e idrocarburi monoblocco con dissabbiatore in calcestruzzo armato, vibrato e verniciato internamente. Il separatore dovrà essere dotato di tubazioni di entrata e uscita, un dissabbiatore e un filtro a coalescenza interno con dispositivi di chiusura automatica a galleggiante che impedirà la fuoriuscita di idrocarburi. Il manufatto dovrà avere le seguenti caratteristiche tecniche: - Progettato secondo la normative EN 858-1 e marchiatura CE, rispettando le leggi in vigore. - Costruito in calcestruzzo armato e vibrato Rck con resistenza maggiore di 400 kg/cmq. - Dimensionamento per carico distribuito di 5000 Kg /m ² (carrabilità pesante)- Chiusini d'ispezione in ghisa sferoidale classe D400 secondo la normativa EN 124- Parti interne in acciaio INOX AISI 304- Volume dissabbiatore: 5.600 l- Volume disoleatore: 3.500 l- Superficie di scolo 1.600 mq. Nella quotazione dovranno essere compresi tutti gli oneri relativi alla posa in opera del manufatto, scavo, carico, trasporto e smaltimento dei materiali di risulta alle discariche autorizzate. | cad | 1,00 | 8.500,00 | € 8.500,00 |
| D | 7 | MANUFATTO REGOLAZIONE PORTATA Manufatto interrato in c.a. dim. 200x200cm per la regolazione della portata. Soletta di fondo e pareti in c.a. spess. 20cm gettata su magrone spess. 10cm. Soletta di fondo e pareti 3mc circa. Sono compresi lo scavo sotto il piano di campagna di 160cm circa ed il successivo ripristino. Ferri per armatura 230kg circa. Casseri 20mq circa. Griglia in acciaio zincato maglia 5x5cm Ø20mm a chiusura superiore del manufatto, 280kg circa. | ac | 1,00 | 3.500,00 | € 3.500,00 |
| D | 8 | COLLEGAMENTO ALLA FOGNATURA COMUNALE Collegamento troppo pieno area a verde ribassata per smaltimento acque meteoriche alla fognatura comunale. L'intervento comprende le seguenti lavorazioni: - scavo fino alla quota necessaria per l'intercettazione della fognatura comunale esistente; - collegamento tramite tubazione in HDPE Ø75; - reinterro con materiale idoneo livellato e costipato; - smaltimento delle macerie. | ac | 1,00 | 3.500,00 | € 3.500,00 |
| Totale opere: | | | | | | € 29.610,80 |

ROSATE - PIANO ATTUATIVO SCHATTECOR 2018
Parccheggio comunale via Amburgo - Stima dei costi

| N° | CODICE LISTINO | DESCRIZIONE DEI LAVORI | um | Quantità | Importo | |
|------------------------------------|----------------|--|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------------|
| | | | | | €/um | TOTALE |
| CAPITOLO E - RETE ELETTRICA | | | | | | |
| E | 1 | B.07.04.0045.b B.07.04.0060.a SCAVO PER CAVIDOTTI Scavo non armato H:64cm, largh. 100cm, per cavidotti, compreso il sollevamento dei materiali di risulta, il dislocamento degli stessi a bordo scavo e successivo riutilizzo per il reinterro. | mc | 50,00 | 10,65 | € 532,50 |
| E | 2 | B.07.04.0470.b CAVIDOTTI INTERRATI Fornitura e posa di tubo corrugato in polietilene ad alta densità per passaggio cavi, doppia parete, interno liscio, colore rosso resistenza allo schiacciamento 450 Newton. | ml | 78,00 | 18,30 | € 1.427,40 |
| E | 3 | POZZETTI Fornitura e posa in opera di pozzetti prefabbricati in calcestruzzo armato, con fondo sagomato, a sezione poligonale, con calcestruzzo Rck 30, conforme alla norma UNI EN 1917 e alla norma UNI 11385, compreso ferri di armatura, soletta di copertura carrabile, riduzione con passo d'uomo di 60x60cm, lisciatura del fondo con boiaccia di cemento con raccordo pareti arrotondato, scaletta alla marinara quando necessario, sigillatura dei giunti, raccordo a tubazioni e immissione delle stesse, piano di appoggio in calcestruzzo, tutte le opere e le assistenze murarie necessarie. dim. 60x60cm dim. 100x100cm | cad cad | 2,00 1,00 | 400,00 450,00 | € 800,00 € 450,00 |
| E | 4 | CHIUSINI Fornitura e posa in opera di chiusini d'ispezione in ghisa sferoidale conforme alla norma UNI EN 124 classe D400, quadrati a telaio ermetico, compreso tutte le opere e le assistenze murarie necessarie, trasporto e la messa in quota. dim. 50x50cm dim. 60x60cm dim. 100x100cm | cad cad cad | 3,00 2,00 1,00 | 200,00 250,00 550,00 | € 600,00 € 500,00 € 550,00 |
| E | 5 | B.07.04.0551.b PLINTI PREFABBRICATI PER PALI ILLUMINAZIONE Fornitura e posa di plinto prefabbricato in calcestruzzo per palo di illuminazione con pozzetto incorporato. Classe di resistenza del calcestruzzo C25/30. Compresi lo scavo, il reinterro, il piano di appoggio in calcestruzzo e il rinfianco. | cad | 3,00 | 448,00 | € 1.344,00 |
| E | 6 | PALO ILLUMINAZIONE Fornitura e posa in opera di palo metallico per illuminazione, dotato di apparecchio illuminante a led mod. Archilede Evolution 28 LED. | cad | 3,00 | 1.500,00 | € 4.500,00 |
| E | 7 | LINEA DI ALIMENTAZIONE Realizzazione e posa di nuova rete linea di alimentazione interrata in canalizzazione predisposta. | ac | 1,00 | 2.500,00 | € 2.500,00 |
| E | 8 | COLLEGAMENTO ALLA RETE ELETTRICA COMUNALE Collegamento nuova linea di alimentazione alla linea elettrica pubblica. L'intervento comprende le seguenti lavorazioni: - taglio della pavimentazione bituminosa; - demolizione della massicciata stradale; - scavo fino alla quota necessaria per l'intercettazione della rete elettrica pubblica esistente; - reinterro con materiale idoneo livellato e costipato; - rifacimento nelle zone interessate della massicciata stradale + binder + manto d'usura; - rifacimento della segnaletica orizzontale e verticale se necessario; - smaltimento delle macerie. | ac | 1,00 | 1.800,00 | € 1.800,00 |

ROSATE - PIANO ATTUATIVO SCHATTECOR 2018
Parcheggio comunale via Amburgo - Stima dei costi

| N° | CODICE LISTINO | DESCRIZIONE DEI LAVORI | um | Quantità | Importo | |
|---|--|--|----|----------|---------------------|--------------------|
| | | | | | €/um | TOTALE |
| E | 9 | SPOSTAMENTO PALI ILLUMINAZIONE ESISTENTI Spostamento di n°1 palo metallico per illuminazione e relativi corpi illuminanti. L'intervento comprende le seguenti lavorazioni: - posa nuovo tubo corrugato per passaggio cavi; - realizzazione di nuova linea di alimentazione; - opere necessarie per il collegamento alla rete elettrica esistente; - smaltimento delle macerie. | ac | 1,00 | 1.500,00 | € 1.500,00 |
| Totale opere: | | | | | | € 16.503,90 |
| CAPITOLO F - ONERI PROGETTAZIONE | | | | | | |
| F | 1 | SPESE TECNICHE Spese tecniche per Progettazione, Direzione Lavori, Sicurezza D.lgs 81/08 | ac | 1,00 | 11.000,00 | € 11.000,00 |
| Totale opere: | | | | | | € 11.000,00 |
| RIEPILOGO | | | | | | |
| A | ALLESTIMENTO DI CANTIERE | | | | | € 2.000,00 |
| B | OPERE EDILI | | | | | € 58.776,00 |
| C | SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE | | | | | € 2.118,92 |
| D | RETE FOGNARIA | | | | | € 29.610,80 |
| E | RETE ELETTRICA | | | | | € 16.503,90 |
| F | SPESE TECNICHE | | | | | € 11.000,00 |
| TOTALE | | | | | € 120.009,62 | |
| SCONTO 20% | | | | | € 24.001,92 | |
| TOTALE SCONTATO | | | | | € 96.007,70 | |
| TOTALE FINALE ARROTONDATO | | | | | € 96.000,00 | |

NOTA BENE :

Tutti gli allegati al presente computo costituiscono parte integrante al computo stesso.

Gli oneri per la sicurezza ai sensi del D.Leg.vo n. 81 del 2008 e smi , relativi a opere, materiali, recinzioni, addestramento personale, mezzi di protezione individuale (D.P.I.), costi di qualunque tipo derivanti dal rispetto delle disposizioni dettate dal coordinatore della sicurezza del cantiere, ecc. devono essere inclusi nei prezzi esposti e non potranno essere soggetti a sconto.

Tutte le voci si intendono comprensive di tutto quanto necessario per dare l'opera finita a regola d'arte. L'impresa è tenuta a verificare e confermare le quantità del computo in conformità ai disegni allegati effettuando obbligatoriamente i necessari sopralluoghi preventivi per verificare lo stato effettivo dei luoghi. A fine lavori consegna di disegni as built , dichiarazioni di conformità, corretta posa in opera e tutti i certificati di legge.

Le lavorazioni elencate nel computo metrico devono comprendere qualsiasi onere, eventuali viaggi e trasferte , attrezzature e idonei mezzi di sollevamento.

Tutti i rifiuti, gli scarti di lavorazione e i materiali di scavo prodotti e di propria competenza saranno conferiti a discariche autorizzate in ottemperanza alle normative vigenti.

schattddecor

via Thansau, n.1
20088 Rosate (MI)
C.F.: 02574220238, P.IVA IT-11663350152

Il Proponente:

.....

Il Progettista:

.....

Il Responsabile del Procedimento:

.....

**studio
Rezia**

Ingegneria e Architettura
Via Fontana 7
20122 Milano (MI)

PIANO ATTUATIVO SCHATTDECOR 2018

Ambiti di Trasformazione AT-4 , AT-5 e area residua del PA-20

Area compresa fra Via Amburgo (a nord) , Via Thansau (a sud) , Via Malpaga (e est) , Parco Sud (a ovest)

P16

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Data: 15.11.2018

Revisione: 0

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

I N D I C E

TITOLO PRIMO

GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO

Articolo 01 – Finalità ed applicazione delle presenti norme

Articolo 02 – Localizzazione dell'ambito territoriale e principali contenuti del Piano Attuativo

Articolo 03 – Elaborati costituenti il Piano Attuativo

Articolo 04 – Indicazioni prescrittive e vincolanti negli elaborati costituenti il Piano Attuativo

TITOLO SECONDO

NORME URBANISTICHE

Articolo 05 – Destinazione urbanistica delle aree incluse nell'ambito del P.A.

Articolo 06 – Possibilità edificatoria massima consentita dal P.A.

Articolo 07 – Altri indici e parametri urbanistici ed edilizi da osservare nell'attuazione del P.A.

Articolo 08 – Efficienza energetica degli edifici

Articolo 09 – Destinazione d'uso degli edifici.

Articolo 10 – Incentivazione urbanistica

Articolo 11 – Corpi emergenti al di sopra della copertura degli edifici

TITOLO PRIMO

GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO ATTUATIVO SCHATTDECOR 2018

Articolo 01 – Finalità ed applicazione delle presenti norme

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del “**Piano Attuativo Schattdecor 2018**” comprendente ambiti territoriali identificati nella “*Variante generale 2014*” del P.G.T.

Per semplicità, nel presente testo il suddetto Piano Attuativo Schattdecor 2018 verrà d'ora in poi denominato semplicemente “Piano Attuativo ”(o P.A.).

Il Piano Attuativo è stato redatto e presentato al Comune di Rosate per iniziativa dell'azienda Schattdecor S.r.l., con sede in Rosate (Mi) in Via Thansau n. 1.

Come meglio deducibile dai relativi elaborati grafici, lo stesso comprende , entro il perimetro del proprio ambito territoriale , le seguenti aree:

- Ambito di Trasformazione AT-4

E' situato all'estremità ovest della Via Amburgo , dalla quale ha accesso , e comprende un'area inedificata di forma rettangolare , di superficie di circa 2.230 mq.

- Ambito di Trasformazione AT-5

E' situato fra Via Amburgo e Via Thansau , dalle quali può avere accesso , comprende un'area inedificata di forma rettangolare , di superficie di circa 5.449 mq , adiacente l'edificio produttivo – industriale costituente la propaggine sud dell'edificio di Rosate.

- Area residua facente parte del Piano Attuativo PA20 denominato “Malpaga Nord” di cui alla Convenzione notarile del 29/07/2002.

L'area , di superficie di circa 5.040 mq e a cui compete una capacità edificatoria di 5.436,83 mq , si presenta libera da costruzioni e prospetta a nord su Via Amburgo , da cui si accede , ad est con area edificata di proprietà Jungheinrich Italia Srl , a sud con altra proprietà edificata e a ovest con gli Ambiti di Trasformazione AT-4 e AT-5 , oggetti anch'essi del presente P.A.

Nel Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Rosate l'area identificata al Foglio 19 Mappali 388-390 , ricade in “Ambiti dell'edificio produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto” e soggetta a “Piani Attuativi vigenti (o scaduti ma non ultimati)”.

L'area in particolare è stata assoggettata al Piano Attuativo PA20 denominato “Malpaga Nord” di cui alla Convenzione notarile del 29/07/2002.

Il Piano Attuativo PA20 , seppure scaduto , ai sensi dell' Art. 40 lett. B delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole , mantiene ancora la sua efficacia.

Infatti risultano completamente assolti gli obblighi e gli oneri posti dalla convenzione , sia in ordine alla cessione o monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi sia in ordine alla realizzazione delle relative opere , oltre che contributo di smaltimento rifiuti.

Si richiamano a tal proposito i seguenti documenti :

- Determinazione n. 42 del 24/01/2016 del Comune di Rosate – Approvazione collaudo delle opere di urbanizzazione
- Deliberazione n. 142 del 22/12/2016 della Giunta Comunale del Comune di Rosate che da atto che sono stati ottemperati gli obblighi relativi alle urbanizzazioni e gli impegni economici convenzionati e pertanto autorizza lo svincolo delle garanzie fideiussorie.

L' Art. 40 lettera B comma 3° delle NTA del PdR prevede che “Qualora espressamente richiesto dai proprietari interessati” potrà essere presentato un nuovo piano attuativo che potrà “avvalersi dell'applicazione dei nuovi indici e parametri urbanistico-edilizi (e delle nuove destinazioni d'uso) previsti dal Piano delle Regole per l'ambito territoriale in cui è ricompreso l'areale relativo al Piano Attuativo medesimo”.

L'areale costituente l'ambito del P.A. si estende quindi su una superficie complessiva di circa 12.719 mq.

Detta superficie costituisce la Superficie Territoriale (St) del presente Piano Attuativo.

Le presenti norme sono vevoli esclusivamente per gli interventi inclusi entro il perimetro dell'ambito territoriale del suddetto Piano Attuativo e per quelli direttamente a tale Piano Attuativo riconducibili ed integrano – per tali interventi – le norme del P.G.T. vigente nel Comune di Rosate.

Articolo 02 – Localizzazione dell'ambito territoriale e principali contenuti del Piano Attuativo.

Le aree costituenti l'ambito territoriale del Piano Attuativo sono collocate nella zona industriale posta a sud-ovest dell'edificio di Rosate e comprese fra Via Amburgo (a nord) , Via Thansau (a sud) , Via Malpaga (a est) , Parco Sud (a ovest).

La Superficie territoriale (St) complessiva dell'ambito ammonta a mq 12.719.

Il Piano Attuativo è finalizzato, principalmente, a consentire l'ampliamento dello stabilimento industriale Schattdecor di Via Thansau 1 , Rosate completando , con adeguata mitigazione paesistico -ambientale , la zona produttiva industriale localizzata a sud dell'edificio di Rosate.

Sono previste principalmente le seguenti opere :

- Installazione di impianti per adeguare lo stabilimento esistente ai sopravvenuti provvedimenti normativi in materia di obblighi tecnologici
- Integrazione e incremento della viabilità privata interna esistente collegando la Via Amburgo a Nord con la Via Thansau a Sud in modo da disporre di spazi di sosta aggiuntivi per gli autoveicoli e gli automezzi dell'Azienda proponente.
- Nuovi fabbricati ad uso industriale.

Nell'Ambito AT-4 non è più prevista la realizzazione del nuovo magazzino comunale , che è stato realizzato in Via Leonardo da Vinci con altro Piano Attuativo (PA7).

Il Piano Attuativo prevede inoltre le seguenti altre opere :

- La realizzazione del nuovo parcheggio comunale di Via Amburgo
- L'esecuzione di interventi di efficientamento energetico

La possibilità edificatoria consentita entro l'ambito del Piano Attuativo è quella indicata , in coerenza col P.G.T. vigente , dal Piano Attuativo approvato, qui di seguito riepilogata:

- Superficie territoriale (St) del P.A.: mq 12.719,00
- Superficie lorda di pavimento (Slp) massima edificabile nel P.A. : mq 10.811,83

Articolo 03 – Elaborati costituenti il Piano Attuativo

Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati grafici ed analitici:

- P 01 Relazione illustrativa del progetto urbanistico, degli obiettivi e delle finalità del Piano
- P 02 Inquadramento territoriale e localizzazione delle aree di Piano - scala 1: 2.000
- P 03 Estratti del Piano di Governo del Territorio vigente:
 - PR/p.07 “Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato” - scala 1: 2.000
 - DP/p.14 “Classi di fattibilità paesistica” - scala 1: 2.000
 - DP/a.08 “Carta dei vincoli” - scala 1: 2.000
- P 04 Documentazione fotografica delle aree di Piano
- P 05 Rilievo topografico delle aree - scala 1: 500
- P 06 Destinazione urbanistica specifica delle aree - scala: 1: 500
- P 07 Previsioni planivolumetriche di dettaglio - scala: 1: 500
- P 08 Principali profili e sezioni - scala: 1: 400
- P 09 Planimetria reti impiantistiche pubbliche - scala: 1: 500
- P 10 Opere di urbanizzazione: parcheggio comunale di Via Amburgo - scala: 1: 500/50
- P 11 Stima dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare
- P 12 Impatto paesistico Piano Attuativo - Relazione
- P 12a Impatto paesistico Piano Attuativo – Elaborati grafici - scala: 1: 1000/500
- P 12b Impatto paesistico Piano Attuativo – Viste assonometriche
- P 13 Impatto paesistico Parcheggio pubblico Via Amburgo
- P 14 Schema di progetto di invarianza idraulica Piano Attuativo - Relazione tecnica
- P 14a Schema di progetto di invarianza idraulica Piano Attuativo - Ipotesi 1 - Planimetria , sezioni, particolari - scala: 1: 500/100
- P 14b Schema di progetto di invarianza idraulica Piano Attuativo - Ipotesi 2 - Planimetria , sezioni , particolari - scala: 1: 500/100
- P 15 Schema di progetto di invarianza idraulica parcheggio pubblico di Via Amburgo - Relazione tecnica
- P 15a Schema di progetto di invarianza idraulica parcheggio pubblico di Via Amburgo - Planimetria, sezioni , profilo e particolari - scala: 1: 500/100
- P 16 Norme di attuazione del Piano Attuativo
- P 17 Schema di convenzione

Articolo 04 – Indicazioni prescrittive e vincolanti negli elaborati costituenti il Piano Attuativo

Di quanto rappresentato e stabilito negli elaborati costituenti il Piano Attuativo , come elencati all’articolo precedente, hanno valore prescrittivo e vincolante per la realizzazione degli interventi (oltre ai contenuti della convenzione urbanistica):

- a) la consistenza e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare
- b) l’entità complessiva – *Superficie lorda di pavimento* (Slp) e *Superficie coperta* (Sc) – della possibilità edificatoria
- c) la destinazione d’uso consentita per gli edifici inclusi entro il perimetro dell’ambito del P.A. come stabilita nel seguito delle presenti norme;
- d) le *Distanze dal ciglio stradale* (Ds) quali risultano dall’elaborato P07 “Previsioni planivolumetriche di dettaglio”;
- e) la “quota zero convenzionale” indicata nell’elaborato P08 “Principali profili e sezioni”, da utilizzare come riferimento per la verifica dell’ *Altezza massima degli edifici* (Hm);
- f) quanto ulteriormente stabilito, prescritto e precisato – purché in forma prescrittiva e non semplicemente indicativa – nelle presenti norme di attuazione del Piano Attuativo.

TITOLO SECONDO NORME URBANISTICHE

Articolo 05 – Destinazione urbanistica delle aree incluse nell'ambito del P.A.

Le aree incluse nel perimetro dell'ambito territoriale del Piano Attuativo sono classificate secondo le seguenti destinazioni urbanistiche, come risultanti dal P.A (elaborato P06 “*Destinazione urbanistica specifica delle aree*” in scala 1 : 500):

- Superficie Territoriale (St) dell'ambito di P.A. mq 12.719,00
- Superficie Fondiaria (Sf) (ambiti dell'edificato produttivo secondario) mq 12.719,00

Articolo 06 – Possibilità edificatoria massima consentita dal P.A.

In applicazione alla disciplina urbanistica dettata dalle Norme di Attuazione (articoli 18-19) del Documento di Piano (elaborato DP/p.18) e dalle Norme di Attuazione (articolo 47) del Piano delle Regole (elaborato PR/p.10) del P.G.T. vigente nel Comune di Rosate , con riferimento alle superfici indicate all'articolo precedente , il Piano Attuativo consente la seguente possibilità edificatoria massima :

- **Superficie Territoriale (St) :**
mq 2.230,00 (AT-4) + mq 5.449,00 (AT-5) + mq 5.040,00 (PA20) = mq 12.719,00
- **Superficie Fondiaria (Sf) :**
mq 12.719,00
- **Indice di utilizzazione territoriale (Ut) :**
0,70 mq/mq (AT-4 e AT-5)
- **Rapporto di Copertura (Rc) :**
0,65 mq/mq (AT-4 e AT-5) ; 0,60 mq/mq (PA20)
- **Superficie lorda di pavimento (Slp) :**
mq 1.561,00 (AT-4) + mq 3.814,00 (AT-5) + mq 5.436,83 (PA20) = mq 10.811,83
- **Superficie Coperta (Sc) :**
mq 1.449,50 (AT-4) + mq 3.541,85 (AT-5) + mq 3.024,00 (PA20) = mq 8.015,35

E' consentito di utilizzare la possibilità edificatoria di cui sopra applicando il “trasferimento volumetrico” ai sensi dell'art. 15 delle NTA del Piano delle Regole (elaborato PR/p.10).

Articolo 07 – Altri indici e parametri urbanistici ed edilizi da osservare nell'attuazione del Piano Attuativo

L'attuazione delle previsioni del Piano Attuativo è così applicata :

- La possibilità edificatoria massima è soggetta alle previsioni e prescrizioni del Piano Attuativo medesimo, come precisato all'articolo precedente, determinate in applicazione della disciplina urbanistica dettata dalle Norme di Attuazione (articoli 18-19) del Documento di Piano (elaborato DP/p.18) e dalle Norme di Attuazione (articolo 47) del Piano delle Regole (elaborato PR/p.10) del P.G.T. vigente nel Comune di Rosate.
- Le distanze e le altezze degli edifici, nonché la dotazione di parcheggi (privati) di pertinenza, sono soggette agli indici urbanistici ed edilizi stabiliti dalle medesime Norme di Attuazione (articoli 18-19) del Documento di Piano (elaborato DP/p.18) e dalle Norme di Attuazione (articolo 47) del Piano delle Regole (elaborato PR/p.10) , che vengono qui di seguito riepilogati:

- **Indice di permeabilità (Ip)**

(Rapporto fra Superficie Permeabile Spe e Superficie Fondiaria Sf , fatto salvo quanto prescritto dal R.L.I. , Manuale tecnico , Cap. 3° , punto 1)

Per AT-4 e AT-5 : 0,30 mq/mq

Per PA20 : 0,10 mq/mq

La Superficie Permeabile Spe sarà definita sulla base dell'effettivo progetto esecutivo.

Si applica l'indice Ip 0,30 mq/mq a tutti i terreni dell'Ambito.

L'indice Ip sarà applicato in misura non inferiore a 0,1 mq/mq all'interno del terreno del P.A.

(come previsto negli Ambiti dell'edificato produttivo in conformità al Regolamento Locale d'Igiene della Provincia di Milano) e il rimanente 0,2 mq/mq in area esterna al perimetro del P.A. , di proprietà del proponente Schattdecor Srl , adiacente e confinante all'Ambito in oggetto.

Detta area esterna , costituita da una fascia di terreno di larghezza di circa 10 mt da conteggiarsi come Superficie permeabile e sulla quale saranno inoltre realizzate fasce piantumate con funzione di mitigazione paesistico-ambientale , sarà vincolata con un atto registrato e trascritto all'atto della stipula della Convenzione del presente Piano Attuativo.

- **Distanza dai confini di proprietà (Dc) :**

Per AT-4 e AT-5 : $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 ml , salvo convenzione con il confinante

Per PA20 : $\frac{1}{2}$ H con minimo di 7,00 ml , salvo convenzione con il confinante.

- **Distanza dal ciglio stradale (Ds):**

7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00

10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00 o secondo quanto previsto nei competenti elaborati grafici del P.A.

- **Distanza fra edifici (De):**

Per AT-4 e AT-5 : pari all'altezza H con minimo di 10,00 ml

Per PA20 : pari all'altezza H con minimo di 14,00 ml.

- **Altezza massima degli edifici (Hm):**

ml 11,50 esclusi impianti tecnologici , misurata a partire dalla quota 0,00 "convenzionale" riportata nei competenti elaborati grafici del P.A.

- **Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza (Sp):**

come stabilito all'articolo 20 "Parcheggi privati" delle N.d.A. del P.d.R. e dunque, per l'industria e l'artigianato e funzioni assimilabili , 0,10 mq per ogni mq di *Superficie lorda di pavimento (Slp)*, con un minimo di un posto auto per *Unità funzionale (Ufn)*.

- **Superficie destinata a spazi pubblici (aree standard) (Stn)**

Secondo quanto stabilito dal PGT vigente e più precisamente dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi Art. 09 "Dotazione di standard urbanistici del PGT" (elaborato PS/p.06) , la dotazione di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (c.d. "aree standard") funzionali agli insediamenti industriali e artigianali" deve essere calcolata nella misura del 20% della Sup. Lorda di Pavimento (Slp) , destinandone almeno la metà a parcheggio.

Il successivo Art. 10 "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa" delle medesime Norme di Attuazione indica , per ciascun singolo Piano Attuativo , la quantità minima di aree da cedere (con la possibilità che la rimanenza venga monetizzata) , precisando che il calcolo definitivo dovrà essere effettuato "all'atto della pianificazione attuativa , sulla base della possibilità edificatoria definitivamente calcolata ".

Il successivo Art. 11 “Facoltà (per il Comune) della monetizzazione sostitutiva” prevede la facoltà di ricorrere alla monetizzazione sostitutiva totale nel caso il Comune non ritenga opportuna o conveniente l’acquisizione delle aree.

Articolo 08 – Efficienza energetica degli edifici

Come stabilito dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, articolo 47.06, fatto salvo quanto prescritto dall’art. 10, commi 1-ter e 1-quater, della l.r. 11.03.2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), commi aggiunti dall’art. 4, comma 5, della l.r. 28/11/2014, n. 31 (*Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia*), gli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente* e di *Nuova costruzione* (vedi art. 13 N.d.A. P.d.R.) nonché gli interventi di *Ristrutturazione edilizia* (interventi tutti di norma tenuti alla presentazione preliminare della *Relazione tecnica* di cui all’articolo 28 della legge 9 gennaio 1991 n. 10) sono soggetti all’obbligo di riduzione del 20% del “*Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale*”.

Articolo 09 – Destinazione d’uso degli edifici.

Le aree incluse nel P.A. , secondo il PGT vigente (in particolare: elaborato P 06 “*Destinazione urbanistica specifica delle aree*”), sono classificate come segue :

AT-4 e AT-5 : Ambiti di Trasformazione per attività economiche del settore secondario e funzioni compatibili (Art. 19 della NTA del Doc. di Piano)

PA20 : Ambiti dell’edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto (Art. 47 delle NTA del Piano delle Regole)

La destinazione d’uso principale degli edifici di nuova edificazione previsti nel perimetro del P.A. è quella produttiva del settore secondario (industria e artigianato di trasformazione).

Si riportano comunque tutte le destinazioni d’uso consentite secondo le schede degli Ambiti di Trasformazione AT-4 e AT-5 e in generale tutte quelle non espressamente vietate nella Tabella di cui all’Art. 35 del Piano delle Regole “Destinazioni d’uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione” secondo la classificazione effettuata all’articolo 14 “Destinazioni d’uso” delle NTA del Piano delle Regole :

1) RESIDENZA

1.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche

2) ATTIVITA’ ECONOMICHE

2.b Attività industriali e artigianali

Attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri.

Fabbriche e officine (inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi se strettamente connessi all’attività industriale).

2.b.1 **Attività industriali.** Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali fabbriche, laboratori produttivi, officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive industriali, quali:

– uffici tecnici, amministrativi, commerciali, spazi per la formazione del personale, sale conferenze;

- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- centri di servizio;
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse e distributori carburanti al servizio dell'azienda;
- attrezzature per l'autotrasporto.

2.b.2 Attività artigianali. Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali laboratori e officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive artigianali, quali:

- uffici;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse;
- attrezzature per l'autotrasporto.

2.b.3 Depositi a cielo aperto.

2.c Attività terziarie

2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili

2.c.1.1 Esercizi di vicinato

2.c.1.2 Medie strutture di vendita

2.c.1.5 Autosaloni , mobilifici , esposizioni merceologiche

2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere

2.c.1.6.2 Pubblici esercizi molesti

2.c.1.7 Distributori di carburante

2.c.1.8 Impianti di autolavaggio

2.c.1.9 Artigianato di servizio, purché non nocivo o molesto per la residenza

2.c.1.10 Commercio all'ingrosso

2.c.2 Attività direzionali

2.c.2.1 Uffici

2.c.2.2 Studi professionali

2.c.2.3 Banche , finanziarie , assicurazioni , agenzie

2.c.2.4 Centri di ricerca

2.c.4 Servizi privati

2.c.4.1 Attrezzature private culturali , ricreative e per lo spettacolo e l'intrattenimento

2.c.4.2 Parcheggi privati a pagamento

2.c.4.3 Attrezzature sportive e ricreative private a pagamento non spettacolari

2.c.4.4 Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari

2.c.4.5 Attrezzature sportive per la salute , la forma fisica e la bellezza

2.c.4.6 Scuole private

3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

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

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

- 3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta
- 3.a.1.2 Verde pubblico: parchi , giardini , verde attrezzato , ecc.
- 3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport

3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di “aree standard”

- 3.b.1 Opere di urbanizzazione : mobilità
- 3.b.2 Opere di urbanizzazione : reti impiantistiche

Articolo 10 – Incentivazione urbanistica

Entro i 10 anni di validità del Piano Attuativo Schattdecor 2018 è ammessa, entro l’ambito territoriale del P.A., l’applicazione dell’ “Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell’intervento” prevista all’art. 11 del Documento di Piano (elab. DP/p.18) con incremento della “capacità edificatoria base” non superiore al 10% , come precisato all’art. 19 del medesimo Documento di Piano “Criteri e indirizzi per ciascun Ambito di Trasformazione”. L’incremento di possibilità edificatoria conseguente alla incentivazione urbanistica non può comportare la mancata osservanza di altri indici e parametri stabiliti dal Piano Attuativo e dal Piano delle Regole (altezza massima degli edifici, distanza da confini, strade e fra edifici, ecc.). In caso di adozione di tale possibilità, dovrà essere proporzionalmente incrementata la “*Superficie destinata a spazi pubblici (aree standard)*” (Stn) da monetizzare alle stesse condizioni applicate in Convenzione oltre che, ovviamente, l’ammontare del “*contributo di costruzione*” come precisato agli articoli 7-8-9-10 della Convenzione allegata al presente Piano Attuativo. L’applicazione dell’incentivazione urbanistica non richiede l’adozione di una nuova Convenzione o la modifica della stessa.

Articolo 11 – Corpi emergenti al di sopra della copertura degli edifici

E’ ammessa entro l’ambito territoriale del Piano Attuativo la realizzazione dei “corpi emergenti al di sopra della copertura degli edifici” di cui all’articolo 12 “Definizioni. Indici e parametri urbanistici ed edilizi” delle N.d.A. del Piano delle Regole , paragrafo “A) Definizioni”, “Altezza (H)”, punto b.7.

Detti corpi, che non potranno eccedere il 10% della Superficie coperta (Sc), dovranno essere opportunamente mitigati ai fini di un corretto inserimento paesaggistico, in particolare sui lati rivolti verso il territorio agricolo. Inoltre, partendo dal presupposto che detti manufatti possano avere anche un elevato grado di incidenza paesistica, il relativo progetto dovrà essere corredato dalla relazione paesistica richiamata all’articolo 27 delle menzionate N.d.A. del P.d.R. e il rilascio del relativo titolo abilitativo è subordinato all’esame della Commissione comunale per il paesaggio.

schattddecor

via Thansau, n.1
20088 Rosate (MI)
C.F.: 02574220238, P.IVA IT-11663350152

Il Proponente:

.....

Il Progettista:

.....

Il Responsabile del Procedimento:

.....

**studio
Rezia**

Ingegneria e Architettura
Via Fontana 7
20122 Milano (MI)

PIANO ATTUATIVO SCHATTDECOR 2018

Ambiti di Trasformazione AT-4 , AT-5 e area residua del PA-20

Area compresa fra Via Amburgo (a nord) , Via Thansau (a sud) , Via Malpaga (e est) , Parco Sud (a ovest)

P17

SCHEMA DI CONVENZIONE

Data: 15.11.2018

Revisione: 0

SCHEMA DI CONVENZIONE

agg. 15/11/2018

INDICE

| | |
|-------------|---|
| Articolo 01 | Premesse |
| Articolo 02 | Oggetto della convenzione. Documenti |
| Articolo 03 | Attuazione del Piano Attuativo Schattdecor 2018. |
| Articolo 04 | Termine di validità della convenzione |
| Articolo 05 | Obiettivi e interventi previsti dal Piano Attuativo Schattdecor 2018. |
| Articolo 06 | Possibilità edificatoria. |
| Articolo 07 | Superfici destinate a spazi pubblici (aree standard) |
| Articolo 08 | Opere di urbanizzazione primaria |
| Articolo 09 | Opere di urbanizzazione secondaria |
| Articolo 10 | Contributo per smaltimento rifiuti |
| Articolo 11 | Patti speciali – Interventi di efficientamento energetico |
| Articolo 12 | Garanzie fideiussorie |
| Articolo 13 | Collaudo delle opere di urbanizzazione e di efficientamento energetico eseguite da Schattdecor Srl |
| Articolo 14 | Obiettivi di qualità paesistica |
| Articolo 15 | Modalità di gestione delle acque meteoriche – Invarianza idraulica |
| Articolo 16 | Diritti di segreteria |
| Articolo 17 | Modificazioni planivolumetriche in fase di esecuzione |
| Articolo 18 | Trasferimento della proprietà degli immobili |
| Articolo 19 | Diritti esistenti |
| Articolo 20 | Fattibilità geologica |
| Articolo 21 | Norme in materia di inquinamento acustico |
| Articolo 22 | Interpretazione |
| Articolo 23 | Rispetto delle norme generali |
| Articolo 24 | Spese per il presente atto |

Repubblica Italiana

L'anno..... , il giorno del mese di ...

in..... nel mio studio in

davanti a me dott., sono personalmente comparsi i signori :

– **Dott. arch. Pietro Codazzi**, nato a Rosate (Mi) il 25 giugno 1960, che interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio Territorio ed Ambiente del Comune di Rosate (d'ora innanzi nel presente atto definito anche semplicemente "Comune") con sede in Rosate, Via Vittorio Veneto n. 2, ove domicilia per la carica, C.F. 82000610152, P.IVA 03602750154, in esecuzione del decreto del Sindaco n. 05/2016 del 11 gennaio 2016 che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A";

– **Dott. ing. Marco Aquino**, nato a Rho (Mi) il 10 novembre 1971 e residente a Buccinasco in Via Guido Rossa n. 24, che interviene al presente atto nella sua qualità di Consigliere in legale rappresentante pro-tempore di Schattdecor Srl, con sede in Rosate (Mi) in Via Thansau n. 1, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale 02574220238, con il capitale sociale versato di Euro 1.600.000,00, R.E.A. MI-1484192, agendo in forza dei poteri conferiti come da verbale del Consiglio di Amministrazione di detta Società in data novembre 2018 che in estratto autenticato si allega al presente atto sotto la lettera "B";

persone della cui identità personale io notaio sono certo.

E quivi:

premesse che

a) l'azienda Schattdecor Srl – filiale italiana del gruppo industriale avente sede a Thansau (in Germania) – svolge la propria attività produttiva nell'impianto sito nel territorio di Rosate in Via Thansau n. 1;

b) nel Comune è vigente il Piano di Governo del Territorio (d'ora innanzi nel presente atto definito anche semplicemente "P.G.T.") approvato, nella forma di "*variante generale 2014*", con delibera del Consiglio Comunale del 22 ottobre 2015, atto n. 31, pubblicata sul BURL n. 49 del 02 dicembre 2015 , Serie Avvisi e Concorsi;

c) nel predetto P.G.T., e più precisamente nel relativo Piano delle Regole (d'ora innanzi nel presente atto definito anche semplicemente "P.d.R."), l'impianto produttivo di cui al punto a) è classificato negli "*Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto*" , la cui disciplina urbanistica è dettata all'articolo 47 delle norme attuative (elaborato PR/p.10 *Norme di attuazione*);

d) l'Azienda Schattdecor Srl manifesta la necessità di intervenire sull'impianto produttivo di Rosate per disporre di spazi aggiuntivi e per adeguarlo ai sopravvenuti obblighi tecnologici;

e) il predetto P.d.R. (vedi tavole PR/p.06 e PR/p.07) ricomprende in appositi areali individuati tre aree di proprietà di Schattdecor Srl : due Ambiti di Trasformazione con la dicitura AT-4 e AT-5 assoggettati all'obbligo di preventiva approvazione di un Piano Attuativo (d'ora innanzi nel presente atto definito anche semplicemente "P.A.") e un'area residua facente parte del Piano Attuativo PA20 denominato "Malpaga Nord" , di cui alla Convenzione notarile del 29/07/2002 , che , seppure scaduto , mantiene ancora la sua efficacia ai sensi dell'Art. 40 lett. B) delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole (PR/p.10).

Infatti per il Piano Attuativo PA20 "Malpaga Nord" risultano completamente assolti gli obblighi e gli oneri posti dalla Convenzione del 29/07/2002 , sia per quanto riguarda la cessione o monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi sia per quanto riguarda la realizzazione delle relative opere , oltre che contributo di smaltimento rifiuti.

Si richiamano a tal proposito i seguenti documenti :

- Determinazione n. 42 del 24/01/2016 del Comune di Rosate – Approvazione collaudo delle opere di urbanizzazione
- Deliberazione n. 142 del 22/12/2016 della Giunta Comunale del Comune di Rosate che da atto che sono stati ottemperati gli obblighi relativi alle urbanizzazioni e gli impegni economici convenzionati e pertanto autorizza lo svincolo delle garanzie fideiussorie.

f) in data Schattdecor Srl ha presentato al Comune, ai sensi e per gli effetti degli artt. 12 e 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), la proposta di “Piano Attuativo” comprendente le aree in precedenza descritte (con lievi modifiche del perimetro espressamente ammesse dall’articolo 39, quarto comma, delle Norme di attuazione del P.d.R. (elaborato PR/p.10);

g) la Commissione Urbanistica ha esaminato la proposta di Piano Attuativo nella seduta del ed ha espresso parere favorevole ;

i) la Giunta Comunale ha adottato il Piano Attuativo nella seduta del con atto n. ... ;

l) il Piano Attuativo è stato definitivamente approvato con delibera della Giunta Comunale del, atto n. ..., divenuta esecutiva in data

m) lo stesso è dunque divenuto esecutivo a tutti gli effetti di legge;

n) Schattdecor Srl dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nel presente atto convenzionale;

tutto ciò premesso e confermato, tra i comparsi,

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 01 Premesse

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 02 Oggetto della convenzione. Documenti

Costituisce oggetto della presente convenzione l’attuazione delle previsioni del Piano Attuativo in premessa descritto , denominato “**Piano Attuativo Schattdecor 2018**”, comprendente le aree a tal fine perimetrare nell’elaborato P 06 “Destinazione urbanistica specifica delle aree“, adottato con deliberazione della Giunta Comunale in data, atto n., ed approvato con deliberazione della Giunta Comunale in data, atto n.

Lo stesso è costituito dai seguenti documenti ed elaborati:

- P 01 Relazione illustrativa del progetto urbanistico, degli obiettivi e delle finalità del Piano
- P 02 Inquadramento territoriale e localizzazione delle aree di Piano - scala 1: 2.000
- P 03 Estratti del Piano di Governo del Territorio vigente:
 - PR/p.07 “Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato” - scala 1: 2.000
 - DP/p.14 “Classi di fattibilità paesistica” - scala 1: 2.000
 - DP/a.08 “Carta dei vincoli” - scala 1: 2.000
- P 04 Documentazione fotografica delle aree di Piano
- P 05 Rilievo topografico delle aree - scala 1: 500
- P 06 Destinazione urbanistica specifica delle aree - scala: 1: 500

- P 07 Previsioni planivolumetriche di dettaglio - scala: 1: 500
- P 08 Principali profili e sezioni - scala: 1: 400
- P 09 Planimetria reti impiantistiche pubbliche - scala: 1: 500
- P 10 Opere di urbanizzazione: parcheggio comunale di Via Amburgo - scala: 1: 500/50
- P 11 Stima dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare
- P 12 Impatto paesistico Piano Attuativo - Relazione
- P 12a Impatto paesistico Piano Attuativo – Elaborati grafici - scala: 1: 1000/500
- P 12b Impatto paesistico Piano Attuativo – Viste assonometriche
- P 13 Impatto paesistico Parcheggio pubblico Via Amburgo
- P 14 Schema di progetto di invarianza idraulica Piano Attuativo - Relazione tecnica
- P 14a Schema di progetto di invarianza idraulica Piano Attuativo - Ipotesi 1 - Planimetria , sezioni , particolari - scala: 1: 500/100
- P 14b Schema di progetto di invarianza idraulica Piano Attuativo - Ipotesi 2 - Planimetria , sezioni , particolari - scala: 1: 500/100
- P 15 Schema di progetto di invarianza idraulica parcheggio pubblico di Via Amburgo - Relazione tecnica
- P 15a Schema di progetto di invarianza idraulica parcheggio pubblico di Via Amburgo - Planimetria, sezioni , profilo e particolari - scala: 1: 500/100
- P 16 Norme di attuazione del Piano Attuativo
- P 17 Schema di convenzione

Tutti i documenti sopracitati costituiscono parte integrante delle presente convenzione; il Comune e Schattdecor Srl, in pieno accordo e col consenso di me Notaio, stabiliscono che questi documenti, quali atti pubblici univocamente individuabili, non vengono allegati materialmente alla convenzione ma, controfirmati dalle parti, vengono depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo 03

Attuazione del Piano Attuativo Schattdecor 2018.

Entrambe le Parti si impegnano, ciascuna per quanto le compete secondo quanto stabilito nella presente convenzione, a dare completa attuazione a tutte le previsioni del Piano Attuativo Schattdecor 2018 e in particolare, fra le altre, a quelle relative:

- a) alla realizzazione del nuovo parcheggio comunale di Via Amburgo;
- b) alla esecuzione degli interventi di efficientamento energetico
- c) all'approvazione di tutti i provvedimenti amministrativi comunali necessari per l'attuazione del Piano Attuativo;
- d) a tutte le relative, necessarie e connesse prestazioni tecniche.

In particolare, Schattdecor Srl assume in modo esplicito e formale per sé o per i suoi aventi causa tutti gli impegni, oneri ed obblighi previsti dalla presente convenzione e noti alle Parti alla data della sua stipulazione.

Per parte sua il Comune si impegna a garantire a Schattdecor Srl – adoperandosi fattivamente per quanto di sua competenza al fine di rimuovere ogni eventuale ostacolo o difficoltà – la possibilità di effettuare gli interventi e l'ampliamento dell'impianto produttivo come previsto dal Piano Attuativo approvato.

L'attuazione avverrà in conformità:

- agli elaborati costituenti il Piano Attuativo;
- a quanto pattuito nella presente convenzione;

- alle norme e previsioni del P.G.T. vigente;
- alle norme del vigente Regolamento Edilizio;
- alle norme del vigente Regolamento Locale d'Igiene;
- alle eventuali ulteriori prescrizioni contenute nei titoli abilitativi che verranno rilasciati dal Comune.

Articolo 04

Termine di validità della convenzione

La presente convenzione ha validità di anni 10 (dieci) a far tempo dalla data di esecutività della delibera di approvazione del "Piano Attuativo Schattdecor 2018".

Articolo 05

Obiettivi e interventi previsti dal Piano Attuativo Schattdecor 2018

Il presente Piano Attuativo Schattdecor 2018 è finalizzato a consentire l'ampliamento dello stabilimento industriale Schattdecor di Via Thansau 1, Rosate completando, con adeguata mitigazione paesistico-ambientale, la zona produttiva industriale localizzata a sud dell'edificato di Rosate.

Sono previste principalmente le seguenti opere :

- Installazione di impianti per adeguare lo stabilimento esistente ai sopravvenuti provvedimenti normativi in materia di obblighi tecnologici
- Integrazione e incremento della viabilità privata interna esistente collegando la Via Amburgo a Nord con la Via Thansau a Sud in modo da disporre di spazi di sosta aggiuntivi per gli autoveicoli e gli automezzi dell'Azienda proponente.
- Nuovi fabbricati ad uso industriale.

Nell'Ambito AT-4 non è più prevista la realizzazione del nuovo magazzino comunale, che è stato realizzato in Via Leonardo da Vinci con altro Piano Attuativo (PA7).

Articolo 06

Possibilità edificatoria

La possibilità edificatoria consentita entro l'ambito oggetto della presente convenzione è quella indicata – in coerenza col P.G.T. vigente – dal Piano Attuativo Schattdecor 2018 approvato, qui di seguito riepilogata:

- Superficie territoriale (St) :
mq 2.230,00 (AT-4) + mq 5.449,00 (AT-5) + mq 5.040,00 (PA20) = mq 12.719,00
- Superficie fondiaria (Sf) :
mq 12.719,00
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut) :
0,70 mq/mq (AT-4 e AT-5) ;
- Rapporto di Copertura (Rc) :
0,65 mq/mq (AT-4 e AT-5) ; 0,60 mq/mq (PA20)
- Superficie lorda di pavimento (Slp) :
mq 1.561,00 (AT-4) + mq 3.814,00 (AT-5) + mq 5.436,83 (PA20) = mq 10.811,83
- Superficie coperta (Sc) :
mq 1.449,50 (AT-4) + mq 3.541,85 (AT-5) + mq 3.024,00 (PA20) = mq 8.015,35

Il tutto come meglio illustrato negli elaborati del Piano Attuativo approvato.

E' consentito di utilizzare la possibilità edificatoria di cui sopra applicando il "trasferimento volumetrico" ai sensi dell'art. 15 delle NTA del Piano delle Regole (elab. PR/p.10).

Entro i 10 anni di validità del Piano Attuativo Schattdecor 2018 è ammessa entro l'ambito del P.A. l'applicazione dell' "Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento" prevista all'art. 11 del Documento di Piano (elab. DP/p.18) con incremento della "capacità edificatoria base" non superiore al 10% , come precisato all'art. 19 del medesimo Documento di Piano "Criteri e indirizzi per ciascun Ambito di Trasformazione".

In caso di adozione di tale possibilità, dovrà essere proporzionalmente incrementata la "Superficie destinata a spazi pubblici (aree standard)" (Stn) da monetizzare alle stesse condizioni applicate nella presente Convenzione oltre che, ovviamente, l'ammontare del "contributo di costruzione" come precisato ai successivi articoli 7-8-9-10.

L' applicazione dell'incentivazione urbanistica non richiede l'adozione di una nuova Convenzione o la modifica della presente.

Articolo 07 **Superfici destinate a spazi pubblici (aree standard)**

Secondo quanto stabilito dal P.G.T. vigente, e più precisamente dal relativo Piano dei Servizi (d'ora innanzi nel presente atto definito anche semplicemente "P.d.S.") all'articolo 09 "Dotazione di standard urbanistici del P.G.T." delle relative *Norme di attuazione* (elab. PS/p.06), la dotazione di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico" (c.d. "aree standard") per gli insediamenti industriali deve essere calcolata nella misura del 20% della Superficie lorda di pavimento (Slp), destinandone almeno la metà a parcheggio.

Il successivo articolo 11 "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa" delle medesime *Norme di attuazione* indica, per ciascun singolo Piano Attuativo, la quantità minima di aree da cedere (con la possibilità che la rimanenza venga monetizzata), precisando che il calcolo definitivo dovrà essere effettuato "all'atto della pianificazione attuativa, sulla base della possibilità edificatoria definitivamente calcolata".

Dunque nel caso in esame, sulla base delle norme predette, le Superfici da destinare a spazi pubblici (aree standard) dovrebbero essere determinate come segue , tenendo presente che , come precisato nelle premesse , l'area residua del PA20 ha già completamente assolto ogni obbligo e onere:

| | |
|--|-------------|
| - Superficie lorda di pavimento AT-4 e AT-5 (Slp): | mq 5.375,00 |
| - Superficie per spazi pubblici (aree standard) complessiva (20% Slp): | mq 1.075,00 |
| di cui | |
| - da destinare a parcheggio (50%) : | mq 537,50 |
| - rimanenza da monetizzare : | mq 537,50 |

Poiché il Comune non ritiene opportuna l'acquisizione di tali aree , in applicazione all'Art. 11 del Piano dei Servizi si applica la monetizzazione sostitutiva e pertanto all'atto della stipula della presente Convenzione del Piano Attuativo si prevede che il Proponente corrisponda al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

In caso di mancata cessione dell'intera superficie complessiva per aree a standard di mq 1.075 (mq 312 + mq 763) , la relativa monetizzazione delle aree , assumendo nel presente P.A. il valore parametrico di Euro 60,00 al mq , ammonterebbe a Euro 64.500,00 (1.075 mq x 60 Euro/mq = Euro 64.500,00).

Le “*Superfici destinate a spazi pubblici (aree standard)*“ (Stn) da monetizzare alle stesse condizioni applicate nella presente Convenzione verranno, ovviamente, rideterminate nel caso che Schattdecor Srl decida di avvalersi, in tutto o in parte, dell’ “Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell’intervento” di cui all’art. 11 del Documento di Piano (elab. DP/p.18) richiamata all’articolo 06, ultimo comma, della presente Convenzione.

Articolo 08

Opere di urbanizzazione primaria

Il Piano Attuativo approvato prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Parcheggio comunale di Via Amburgo
il tutto come meglio descritto negli appositi elaborati progettuali del P.A.

Schattdecor Srl si obbliga per sé e suoi aventi causa a realizzare a sua cura e spese le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, ivi comprese le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, contabilità, collaudi, coordinamento per la sicurezza (d.lgs. 09/04/2008 n. 81 e ss.mm.ii.) ed ivi compresa la corresponsione agli Enti gestori dei servizi a rete di eventuali contributi richiesti per gli allacciamenti.

Secondo la stima che forma parte integrante del Piano Attuativo, le suddette opere di urbanizzazione primaria comportano il costo complessivo di realizzazione di Euro 96.000,00 (Euro novantaseimila).

Le parti danno atto che il predetto importo é superiore all’ammontare del contributo per oneri di urbanizzazione primaria commisurato alla possibilità edificatoria consentita dal Piano Attuativo (ampliamento massimo ammesso), che è pari a 5.375,30 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp), contributo che, secondo la disciplina vigente nel Comune di Rosate, ammonta a complessivi Euro 95.841,60, determinati come segue: $mq\ 5.375,30 \times Euro/mq\ 17,83 = Euro\ 95.841,60$. (Il PA20 ha già completamente assolto ogni obbligo e onere).

Schattdecor Srl non dovrà pertanto corrispondere al Comune alcun importo a conguaglio per oneri di urbanizzazione primaria.

Gli importi di cui al quarto comma del presente articolo verranno, ovviamente, rideterminati nel caso che Schattdecor Srl decida di avvalersi, in tutto o in parte, dell’ “Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell’intervento” di cui all’art. 11 del Documento di Piano (elab. DP/p.18) richiamata all’articolo 06, ultimo comma, della presente Convenzione.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo dovranno essere realizzate (previa presentazione – a cura e spese di Schattdecor Srl – di apposito progetto esecutivo e rilascio – da parte del Comune – del competente titolo abilitativo) e completamente ultimate con collaudo favorevole entro 150 giorni dalla data di stipula della presente convenzione.

L’opera eseguita verrà consegnata al Comune dopo il collaudo favorevole, nei modi descritti al successivo articolo 13.

Fino alla data della consegna ogni onere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria rimarrà a carico di Schattdecor Srl (o suoi aventi causa).

L'importo di Euro 96.000,00 (Euro novantaseimila virgola zero) , relativo alle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a cura e spese di Schattdecor Srl, viene garantito, con l'aggiunta della relativa IVA, con apposita fidejussione bancaria, come meglio precisato al successivo articolo 12.

La garanzia verrà svincolata entro 15 (quindici) giorni dal collaudo favorevole dell'opera.

In caso di inerzia di Schattdecor Srl, il Comune potrà provvedere direttamente all'esecuzione dell'opera, rivalendosi sulla garanzia prestata.

Si intendono a carico di Schattdecor Srl i costi per i ripristini delle pavimentazioni, per le riparazioni di opere eventualmente danneggiate, per i collegamenti stradali, per gli eventuali allacci ai pubblici servizi esistenti, correlati all'intervento di realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria, tenendo indenne il Comune da ogni e qualsiasi costo.

Articolo 09 **Opere di urbanizzazione secondaria**

Il Piano Attuativo approvato non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

Secondo la disciplina vigente nel Comune di Rosate l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria commisurato alla possibilità edificatoria consentita dal P.A. per i due Ambiti di Trasformazione AT-4 e AT-5 che è pari a 5.375,30 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp) , ammonta a complessivi Euro 41.766,08 , determinati come segue : mq 5.375,30 x Euro/mq 7,77 = Euro 41.766,08. (Euro quarantunomilasettecentosessantasei virgola zero otto).
(Il PA20 ha già completamente assolto ogni obbligo e onere).

Schattdecor Srl dovrà pertanto corrispondere , all'atto del rilascio dei titoli edilizi , l'importo commisurato all'effettiva Slp prevista e all'area in cui detta Slp venga realizzata (Ambiti AT-4 e AT-5 oppure nell'area residua del PA20).

In ogni caso entro la scadenza della Convenzione (10 anni) dovrà essere corrisposto l'intero importo.

L'importo di cui al secondo comma del presente articolo verrà, ovviamente, rideterminato nel caso che Schattdecor Srl decida di avvalersi, in tutto o in parte, dell' "Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento" di cui all'art. 11 del Documento di Piano (elab. DP/p.18) richiamata all'articolo 06, ultimo comma, della presente Convenzione.

L'importo di Euro 41.766,08 , relativo al contributo per oneri di urbanizzazione secondaria , viene garantito, senza aggiunta di IVA, con apposita fidejussione bancaria, come meglio precisato al successivo articolo 12.

Articolo 10 **Contributo per smaltimento rifiuti**

In aggiunta a quanto precisato negli articoli precedenti, Schattdecor Srl dovrà corrispondere al Comune il contributo per smaltimento rifiuti, commisurato alla possibilità edificatoria consentita dal Piano Attuativo (ampliamento massimo ammesso), che è pari a 5.375,30 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp), contributo che, secondo la disciplina vigente nel Comune di Rosate, ammonta a

complessivi Euro 121.428,03 (centoventunomilaquattrocentoventotto virgola zero tre), determinati come segue: mq 5.375,30 x €/mq 22,59 = € 121.428,0. (Il PA20 ha già completamente assolto ogni obbligo e onere).

Schattdecor Srl dovrà pertanto corrispondere , all'atto del rilascio dei titoli edilizi , l'importo commisurato all'effettiva SIp prevista e all'area in cui detta SIp viene realizzata (Ambiti AT-4 e AT-5 oppure area residua del PA20).

In ogni caso entro la scadenza della Convenzione (10 anni) dovrà essere corrisposto l'intero importo.

L'importo di cui al primo comma del presente articolo verrà, ovviamente, rideterminato nel caso che Schattdecor Srl decida di avvalersi, in tutto o in parte, dell' "Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento" di cui all'art. 11 del Documento di Piano (elab. DP/p.18) richiamata all'articolo 06, ultimo comma, della presente Convenzione.

L'importo di Euro 121.428,03 , relativo al contributo per smaltimento rifiuti, viene garantito, senza aggiunta di IVA, con apposita fidejussione bancaria, come meglio precisato al successivo art. 12.

Articolo 11 **Patti speciali – Interventi di efficientamento energetico**

In aggiunta a quanto sopra Schattdecor Srl assume l'onere e l'obbligo di realizzare direttamente interventi di ammodernamento dell'impianto di illuminazione pubblico stradale di Rosate , con obiettivi di efficientamento e risparmio energetico prevedendo l'installazione di nuovi corpi illuminanti a led.

L'importo complessivo messo a disposizione da parte di Schattdecor Srl è di Euro 40.000 + Iva. Tale intervento dovrà essere eseguito entro 6 mesi dalla stipula della presente Convenzione.

L'importo di Euro 40.000,00 , relativo agli interventi di efficientamento energetico , viene garantito, con l'aggiunta della relativa IVA, con apposita fidejussione bancaria, come meglio precisato al successivo articolo 12.

L'opera eseguita verrà consegnata al Comune dopo il collaudo favorevole, nei modi descritti al successivo articolo 13.

Fino alla data della consegna ogni onere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria rimarrà a carico di Schattdecor Srl (o suoi aventi causa).

Articolo 12 **Garanzie fideiussorie**

A garanzia della tempestiva e regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria , del pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti e per gli interventi di efficientamento energetico previsti nella presente convenzione (vedere articoli 8,9,10,11) , Schattdecor Srl rilascia a favore del Comune di Rosate , contestualmente alla stipula della presente convenzione , tre fidejussioni a prima richiesta dei seguenti importi , emesse in data , n. , dalla Banca con sede in , agenzia di :

- 1- Euro 96.000,00 (novantaseimila virgola zero) oltre IVA per le opere di urbanizzazione primaria.
- 2- Euro 163.194,11 (centosessantatremilacentonovantaquattro virgola undici) per gli oneri di urbanizzazione secondaria e contributo smaltimento rifiuti.

3- Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero) oltre IVA per gli interventi di efficientamento energetico.

Le suddette garanzie vengono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e saranno operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune.

Gli importi delle singole fidejussioni potranno essere ricalcolati in proporzione al progressivo sviluppo dell'edificazione.

L'efficacia delle stesse non potrà cessare se non al rilascio di espresso provvedimento di svincolo da parte del Comune, da effettuarsi entro 15 (quindici) giorni dal collaudo favorevole delle opere di cui al successivo articolo 13..

Articolo 13

Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e di efficientamento energetico eseguite da Schattdecor Srl

Il collaudo (o verbale di corretta esecuzione) delle opere eseguite da Schattdecor Srl (o suoi aventi causa) di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 08 e di efficientamento energetico di cui all'articolo 11 , verrà effettuato da tecnico collaudatore nominato dal Comune, dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale o libero professionista esterno (in tal caso iscritto all'Albo regionale dei Collaudatori per la relativa categoria di lavori), a discrezione del Comune, e con spese a carico di Schattdecor Srl (o suoi aventi causa).

Il collaudo dovrà essere completato entro 30 giorni dalla data di effettiva ultimazione dei lavori, quale risulterà da apposito verbale di constatazione redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale entro 8 giorni dalla formale comunicazione di Schattdecor Srl

Le opere eseguite verranno consegnate al Comune, e da quest'ultimo accettate e prese a carico ad ogni effetto, all'atto della formale presa d'atto (da parte del Comune) del certificato di collaudo favorevole, presa d'atto che dovrà avvenire entro 15 giorni dal rilascio del certificato stesso da parte del Collaudatore.

In caso di inerzia del Comune, la consegna si intenderà avvenuta allo spirare del termine predetto.

Articolo 14

Obiettivi di qualità paesistica

Lungo i lati nord e ovest , in aree esterne e adiacenti all'Ambito del presente P.A. , anch'esse di proprietà del proponente Schattdecor Srl , verranno realizzate fasce piantumate di profondità adeguata , con funzione di mitigazione paesistico-ambientale , con impiego di specie autoctone scelte fra quelle ammesse nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano dal relativo Piano di Settore agricolo.

I relativi costi di realizzazione non verranno scomputati dal contributo di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le aree rimarranno private , con obbligo di manutenzione , e non verranno computate come aree standard.

Gli interventi di mitigazione verranno realizzati entro 1 anno dalla stipula della Convenzione.

L' area esterna all' Ambito nella quale verranno realizzate le opere di mitigazione , costituita da una fascia di terreno di larghezza di circa 10 mt come rappresentato negli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo, viene vincolata con la stipula della presente Convenzione.

L' area vincolata potrà essere in futuro modificata tramite semplice assenso del Comune con recupero di altre aree equivalenti per sopravvenute diverse esigenze progettuali o modifiche normative.

Articolo 15

Modalità di gestione delle acque meteoriche – Invarianza idraulica

Le acque meteoriche verranno gestite in conformità al PGT vigente e in particolare all'Art. 18 dei Criteri e indirizzi per l'attuazione del Documento di Piano (elaborato DP/p.18) e all'Art. 24 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole (elaborato PR/p.10).

In particolare, non essendo al momento noti i possibili consumi idrici per il riutilizzo delle acque meteoriche, è stata prevista la raccolta e la successiva infiltrazione delle acque piovane nell'area a verde esterna e adiacente all' Ambito del presente P.A. , di proprietà del proponente Schattdecor Srl , in modo da ottenere i seguenti obiettivi : ridurre i deflussi superficiali , non gravare sui collettori di fognatura comunali e sui relativi impianti di trattamento, incrementare il ravvenamento della falda freatica e conservare, nei limiti del possibile, la funzione naturale del suolo.

Il dimensionamento dell'area di infiltrazione , che sfrutterà le capacità ritentive del suolo e della vegetazione , verrà effettuato in base agli effettivi interventi in progetto.

Considerata la scarsa permeabilità del terreno , sarà verificata la possibilità aggiuntiva di scaricare nei canali irrigui a cielo aperto esistenti rispettando il limite massimo di 10 l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile , in conformità al Regolamento Regionale n. 7 del 23/11/2017 sull'invarianza idraulico-idrologica introdotto in attuazione della Legge Regionale n.4 del 15/03/2016.

Eventuali aree esterne all' Ambito , che si rendessero necessarie per rispettare i criteri di invarianza idraulica , saranno vincolate con un atto registrato e trascritto prima dell' inizio lavori in funzione dell' effettiva superficie impermeabile da realizzare.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione e agli elaborati grafici dello schema di progetto di invarianza idraulica allegati al presente Piano Attuativo.

Articolo 16

Diritti di segreteria

In aggiunta agli importi definiti o richiamati nella presente convenzione, all'atto della presentazione delle domande di titolo abilitativo, Schattdecor Srl corrisponderà i diritti di segreteria nella misura vigente nel Comune di Rosate.

Articolo 17

Modificazioni planivolumetriche in fase di esecuzione

Ai sensi dell' articolo 14, comma 12, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, in sede di progettazione esecutiva potranno essere apportate – senza necessità di approvazione di preventiva variante – modificazioni planivolumetriche alle previsioni del Piano Attuativo, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano stesso, non incidano sul dimensionamento globale dell' insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici.

Articolo 18

Trasferimento della proprietà degli immobili

In caso di alienazione totale o parziale degli immobili inclusi nell'ambito del Piano Attuativo, Schattdecor Srl si obbliga a trasferire agli aventi causa tutti gli impegni assunti con la presente convenzione, restando comunque responsabile in solido nei confronti del Comune fino al totale esaurimento di tutti gli impegni, vincoli e prescrizioni derivanti dall'attuazione del Piano stesso.

Il mancato inserimento delle conseguenti clausole negli atti di trasferimento, parziale o totale, degli immobili oggetto del Piano Attuativo, come pure l'inserimento di clausole diverse o contrarie, non ha efficacia nei confronti del Comune e non è opponibile alle richieste di quest'ultimo.

Articolo 19

Diritti esistenti

Schattdecor Srl dichiara che il compendio immobiliare oggetto del Piano Attuativo non è interessato da servitù o diritti a favore di chicchessia e solleva il Comune di Rosate da ogni possibile responsabilità verso terzi in conseguenza dell'approvazione del Piano stesso, della stipula della presente convenzione, del rilascio dei successivi provvedimenti abilitativi all'esecuzione dei lavori di costruzione.

Articolo 20

Fattibilità geologica

Schattdecor Srl, vista la "Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica" approvata dal Comune di Rosate ai fini della formazione del P.G.T. oggi vigente, si impegna ad effettuare ogni intervento edilizio consentito dal Piano Attuativo nel rispetto delle norme vigenti in materia di fattibilità geologica, idrogeologia e sismica e solleva conseguentemente il Comune di Rosate da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 21

Norme in materia di inquinamento acustico

Schattdecor Srl, vista la "Classificazione Acustica del territorio comunale" approvata dal Comune di Rosate, dichiara di volersi attenere, nella progettazione e realizzazione degli interventi edilizi consentiti dal Piano Attuativo, alle norme vigenti in materia di inquinamento acustico, come qui di seguito sommariamente riepilogate:

- legge 26 ottobre 1995 n. 447 "*Legge quadro sull'inquinamento acustico*"
- decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5 dicembre 1997 "*Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*".
- Legge Regionale del 10 agosto 2001, n. 13: "*Norme in materia di inquinamento acustico*"
- deliberazione della Giunta Regionale del 2 Luglio 2002 n. VII/9776: "*Legge n. 447/1995 «Legge quadro sull'inquinamento acustico» e L.R. 10 agosto 2001, n. 13 «Norme in materia di inquinamento acustico». Approvazione del documento «Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico»*"

Schattdecor Srl si impegna pertanto a realizzare gli interventi e gli edifici ad uso privato oggetto

del Piano Attuativo con requisiti acustici conformi a quanto prescritto dalle sopra menzionate norme vigenti in materia di inquinamento acustico e solleva conseguentemente il Comune di Rosate da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 22 **Interpretazione**

In caso di discordanza o di interpretazione diversa fra i contenuti della convenzione e gli elaborati del Piano Attuativo o fra questi ultimi, è comunque prevalente:

- in primo luogo il contenuto o l'interpretazione della convenzione;
- in secondo luogo il contenuto o l'interpretazione delle norme tecniche del Piano Attuativo;
- in terzo luogo il contenuto o l'interpretazione degli altri elaborati del Piano Attuativo.

Articolo 23 **Rispetto delle norme generali**

Per quanto non previsto e/o non contenuto nel presente atto e relativi allegati, si fa riferimento esplicito a tutte le leggi nazionali, regionali ed alle normative comunali vigenti in materia, con particolare riferimento al Piano di Governo del Territorio e relative Norme di Attuazione, al Regolamento Edilizio, al Regolamento Locale d'Igiene.

Articolo 24 **Spese per il presente atto**

Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti al presente atto sono a carico di Schattdecor Srl.

F.to Pietro Codazzi

F.to Marco Aquino
