

COMUNE DI ROSATE

Provincia di Milano

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

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 43 DEL 30/09/2009 **COPIA**

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE ESCLUSE DALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI PREVISTE DALLA LEGGE REGIONALE 16 LUGLIO 2009 N. 13 "AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO IN LOMBARDIA".

Il giorno 30/09/2009, alle ore 21:00, presso questa sede comunale, convocati in seduta ordinaria ed in prima convocazione – con avviso scritto del Sindaco, notificato a norma di Legge, i Signori Consiglieri comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte iscritte all'ordine del giorno la cui documentazione è stata depositata nei 3 giorni precedenti l' adunanza.

Assume la presidenza il Sindaco, PASI PIERLUIGI, assistito dal Segretario Comunale SCHIAPACASSA Dott.ssa ANTONIA.

Assessori esterni: partecipano SERAFINI ANTONIO - UMBERTO RADICI.

Dei Signori Consiglieri in carica a questo Comune:

Presenti

PASI PIERLUIGI
DE PASQUALE ANNA
BIELLI ORIETTA
ROBECCHI FRANCESCO
COSTA EMILIANO
CATTONI GIAN PIETRO
DEL BEN DANIELE
PREVITALI FEDERICO
PANARA MASSIMO
TARANTOLA M. GRAZIA
TARANTOLA CARLO
CIVIERO ARMANDO
CRESPI ALESSANDRO
FERRARIO MICHELE
GARAVAGLIA ENRICO

Assenti/Assenti giustificati

TOSCANO FRANCO MARIA
MERONI CARLO

Membri ASSEGNATI 17 PRESENTI 15

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la seguente relazione-proposta:

Premesso che:

- la Legge Regionale 16 luglio 2009, n. 13 subordina, ai sensi dell'art. 3, c. 5, l'esercizio delle facoltà di sostituzione e ricostruzione con ampliamento sino al 30% del volume esistente di edifici industriali e artigianali nelle aree aventi destinazione produttiva secondaria industriale e/o artigianale, secondo le previsioni di azionamento del vigente strumento urbanistico generale, alla condizione che il Comune motivatamente individui le aree o parti di esse sulle quali è possibile esercitare detta facoltà;
- ai sensi dell'art. 5, c. 6 della predetta L.R. 13/09, spetta al Comune individuare con atto motivato le parti del proprio territorio nelle quali sono escluse, per ragioni storiche, paesaggistico - ambientali, urbanistiche nonché per la salvaguardia delle cortine edilizie esistenti, le facoltà di recupero indicate nell'art. 6 della stessa Lr 13/09, consistenti: nell'utilizzo del patrimonio edilizio esistente a norma dell'art. 2; nell'ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti ai sensi dell'art. 3, commi 1, 3, 4; nella riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica a norma dell'art. 4;
- ai sensi dello stesso art. 5, c. 6 della L.R. 13/09, il Comune detta prescrizioni per il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde;
- ai sensi dell'art. 5, c. 4 della L.R. 13/09, il Comune può determinare la riduzione rispetto agli importi tabellari del contributo di costruzione in riferimento agli interventi di cui alla L.R. 13/09;

Dato atto che, a norma dell' art. 5, c. 4, per gli interventi di riqualificazione, riguardanti immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione, il contributo è limitato agli oneri di urbanizzazione ridotti del 50%;

Dato altresì atto che la L.R. 13/09 stabilisce che il potere di intervento comunale deve essere esercitato entro il 15 ottobre 2009;

Vista l'allegata relazione tecnica in ordine alla motivazione con cui sono individuate le aree per le quali la facoltà è esclusa per le ragioni ivi esposte così come previsto dall'art. 5, c. 6;

Visto l'elaborato grafico che individua le aree escluse;

Vista la tabella con la quale sono stabiliti gli importi per il contributo di costruzione degli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della Lr 13/09, che individua riduzioni differenziate in ragione del recupero senza aumento fisico ovvero con ampliamento - nuova costruzione - dell'edificio esistente;

Visti i seguenti interventi:

Il consigliere comunale sig. Massimo Panara: si tratta di proposta legata alla L.R. N. 13/2009 comunemente detta "Piano Casa", il termine perentorio per applicazione della legge è il 15.10, esplica i contenuti della legge.

E' una legge molto breve, sono 6 articoli, ma ha contenuto impegnativo per quanto riguarda la decisione del Consiglio Comunale. 4 punti: 1) individuare parti del territorio dove non applicare il cosiddetto Piano casa; 2) individuare in modo specifico e motivato parti o tutte le aree destinate alla produzione di tipo secondaria, se non si individuano aree la L.R. 13 non è applicabile; 3) dare delle prescrizioni in merito a parcheggi pertinenziali e aree verdi di pertinenza dei singoli interventi; 4) ridurre il contributo di costruzione che è costituito dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dal costo di costruzione, il legislatore regionale si è preoccupato di stabilire una percentuale fissa regionale se comuni non dicono nulla in merito. Questi aspetti sono stati illustrati nella Commissione Urbanistica, nell'ambito della discussione è emersa la possibilità di

valutare l' esclusione di applicazione della L.R. 13/2009 anche per le cascine e il testo che oggi vi viene sottoposto prevede quanto segue: 1) le aree escluse dal Piano Casa vengono previste tutto il nucleo di antica formazione, a cui vanno aggiunti i piani attuativi indicati con le seguenti sigle: PA1-PA2-PA3-PA4 AT3B-AT5-AT7-AT8 e AT9 che sono Piani Attuativi o Ambiti di Trasformazione che al loro interno hanno degli edifici esistenti. Perché questo? Perché la L.R. si applica su edifici esistenti, non su aree libere e riguarda ampliamento o recupero di volumi o superfici esistenti, a questa scelta si aggiunge l'esclusione delle cascine già individuate nel PGT come insediamenti rurali di interesse paesistico ed insediamenti rurali di interesse storico. Queste definizioni derivano dal PTCP della Provincia e dal PTCP del PASM, in sostanza tutte le cascine al di fuori di quelle due cascine recenti edificate dopo il giugno 1980, pertanto è stata accolta proposta della Commissione.

2) in caso di applicazione della L.R. venga reperita superficie a parcheggio, che può essere reperita o all'interno del lotto o con vincolo pertinenziale anche esternamente al lotto, in aggiunta una superficie a verde.

3) il volume esistente si calcola come previsto nel nostro PGT.

4): riduzione del contributo del 5% a livello generale sia che si tratti di ampliamento sia che si tratti di recupero di volumi o superfici esistenti o che si tratti di sostituzione di edifici.

L'Assessore comunale sig. Umberto Radici esce, rientra dopo qualche minuto.

Il consigliere comunale sig. Carlo Tarantola: si astiene.

Il consigliere comunale sig. Daniele Del Ben: il Piano casa, la cui ragione di essere non è ancora chiara, perché doveva essere una possibilità per fare ripartire l'economia, l'edilizia, ecc.ecc., ma che di fatto non affronta il problema della necessità per le grandi città di soddisfare le domande di abitabilità, non è lo strumento adatto; per quanto riguarda il nostro comune eravamo preoccupati che tra le aree escluse non venissero indicate le cascine perché ci sarebbe stata la possibilità di utilizzo abnorme delle cascine, si dava la possibilità al proprietario non coltivatore di aggiungere 600 mc di volumi; si prende atto favorevolmente che questa proposta fatta in Commissione è stata accolta, per il resto, nella parte che dà possibilità alle aree residenziali, villette mono e bifamiliari e ad edifici non superiori a 1200 mc di fare ampliamenti nella misura del 20-30% non è aspetto che riguarderà molto Rosate, se lo augura, la qualità dell'edificazione bisogna valutarla poiché non si poteva escludere tutto, ma trovare delle zone, questa soluzione è la meno peggio.

Fa dichiarazione di voto: il voto sarà di astensione.

Il consigliere comunale sig.ra Maria Grazia Tarantola: i piani sono stati individuati con che criteri?

Il consigliere comunale sig. Massimo Panara: perché all'interno hanno degli edifici esistenti.

Il consigliere comunale sig.ra Maria Grazia Tarantola: l'AT 4 perché non è indicato?

Il consigliere comunale sig. Massimo Panara: perché è area completamente libera.

Con voti astenuti n. 5, favorevoli n. 10

DELIBERA

1. di approvare la relazione tecnica e gli elaborati grafici di cui in premessa e per gli effetti di individuare le aree escluse dalla facoltà di intervento corrispondenti alle aree del Nucleo di Antica Formazione, alle cascine poste in «Insediamenti rurali di interesse storico (PTCP art.38)» e «Insediamenti rurali di interesse paesistico (PTC Parco agricolo Sud Milano art.39 e PTCP art.38)» e dei piani attuativi individuati come: PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9;
2. di stabilire che in caso di utilizzo di volumi, ovvero ampliamento con destinazione residenziale o altra destinazione con essa compatibile secondo le previsioni del vigente strumento urbanistico generale, l'intervento è subordinato al reperimento nell'area di pertinenza o in altra area da vincolare pertinentemente, di una superficie per parcheggi pari ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione utilizzata o ampliata. Nel caso l'ampliamento riguardi la destinazione produttiva secondaria, l'intervento è subordinato nei termini indicati nel primo periodo al reperimento di una superficie da vincolare a parcheggio pertinenziale in misura pari ad 1 mq. per ogni 10 mq. di slp aumentata. Oltre alla superficie

destinata a parcheggi l'intervento è subordinato al reperimento nell'area di pertinenza, o in altra area, una superficie a verde, vincolata a tale scopo, di 0,5 mq. per ogni 10 mc. o 10 mq. di superficie utilizzata, ampliata o aumentata. Il rilascio o l'efficacia del titolo abilitativo edilizio, permesso di costruire o dichiarazione di inizio di attività, è subordinato alla dimostrazione della disponibilità della superficie da destinare ai sensi del presente punto 2, ovvero dall'atto di asservimento pertinenziale di area esterna a quella interessata dall'intervento.

3. Di determinare che per il calcolo del volume esistente dell'edificio si computa il Volume reale (Vr) dell'edificio, così come definito all'art.87.02 delle Norme di Attuazione del vigente PGT.
4. di stabilire che la riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione) per gli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. 13/09 è determinata, secondo quanto indicato nell'allegata tabella che costituisce parte integrante del presente atto.

**CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
(oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)**

Tabella 1. Riutilizzo del patrimonio edilizio esistente (art. 2 L. R. 13/2009)

Norma di riferimento	Tipologie di intervento	Riduzione oneri di urbanizzazione (%)	Riduzione contributo costo di costruzione (%)	Limitazioni 1
Art. 2, comma 1, lettera a)	Interventi per il riutilizzo di volumetrie e superfici	a destinazione residenziale	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9, "Insedimenti rurali di interesse storico" e "Insedimenti rurali di interesse paesistico"
		destinate ad altre funzioni ammesse	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9, "Insedimenti rurali di interesse storico" e "Insedimenti rurali di interesse paesistico"
		per destinazioni accessorie alla residenza	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9, "Insedimenti rurali di interesse storico" e "Insedimenti rurali di interesse paesistico"
Art. 2, comma 1, lettera b)	Interventi per volumetrie edilizie in seminterrato	per attività economiche ammesse	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9, "Insedimenti rurali di interesse storico" e "Insedimenti rurali di interesse paesistico"
		per attività professionali	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9, "Insedimenti rurali di interesse storico" e "Insedimenti rurali di interesse paesistico"
Art. 2, comma 2	Interventi in aree agricole	per destinazioni residenziali	5	Si: "Insedimenti rurali di interesse storico" e "Insedimenti rurali di interesse paesistico"
		per destinazioni ricettive non alberghiere	5	Si: "Insedimenti rurali di interesse storico" e "Insedimenti rurali di interesse paesistico"
		per uffici e attività di servizio compatibili	5	Si: "Insedimenti rurali di interesse storico" e "Insedimenti rurali di interesse paesistico"

1) all'interno delle tipologie di intervento ammissibili alla colonna «Limitazioni», viene indicato se il Comune ha provveduto a individuare parti del territorio comunale ove la legge non trova applicazione. (art. 5, comma 6)

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
(oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)

Tabella 2. Ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti (art. 3 L. R. 13/2009)

Norma di riferimento	Tipologie di intervento	Riduzione oneri di urbanizzazione (%)	Riduzione contributo costo di costruzione (%)	Limitazioni 1
Art. 3, comma 1, lettere a) e b)	Ampliamento di edifici residenziali	5	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9, "Insediamenti rurali di interesse storico" e "Insediamenti rurali di interesse paesistico"
	Diversi da uni-bifamiliari aventi volumetria non superiore a 1.200 metri cubi	5	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9, "Insediamenti rurali di interesse storico" e "Insediamenti rurali di interesse paesistico"
Art. 3, comma 3	residenziali	5	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9, "Insediamenti rurali di interesse storico" e "Insediamenti rurali di interesse paesistico"
	parzialmente residenziali con edifici residenziali	5	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9, "Insediamenti rurali di interesse storico" e "Insediamenti rurali di interesse paesistico"
	non residenziali con edifici residenziali	5	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9, "Insediamenti rurali di interesse storico" e "Insediamenti rurali di interesse paesistico"
Art. 3, comma 4	Sostituzione di edifici residenziali non coerenti con il contesto	5	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9, "Insediamenti rurali di interesse storico" e "Insediamenti rurali di interesse paesistico"
Art. 3, comma 5	Sostituzione di edifici produttivi			Si: non sono state individuate parti del territorio

1) all'interno delle tipologie di intervento ammissibili alla colonna «Limitazioni», viene indicato se il Comune ha provveduto a individuare parti del territorio comunale nel quale la legge non trova applicazione (art. 5, comma 6).

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)

Tabella 1. Riutilizzo del patrimonio edilizio esistente (art. 2 L. R. 13/2009)

Norma di riferimento	Tipologie di intervento		Riduzione oneri di urbanizzazione (%)	Riduzione contributo costo di costruzione (%)	Limitazioni 1
Art. 2, comma 1, lettera a)	Interventi per il riutilizzo di volumetrie e superfici	a destinazione residenziale	5	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9
		destinate ad altre funzioni ammesse	5	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9
Art. 2, comma 1, lettera b)	Interventi per volumetrie edilizie in seminterrato	per destinazioni accessorie alla residenza	5	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9
		per attività economiche ammesse	5	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9
		per attività professionali	5	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9
Art. 2, comma 2	Interventi in aree agricole	per destinazioni residenziali	5	5	no
		per destinazioni ricettive non alberghiere	5	5	no
		per uffici e attività di servizio compatibili	5	5	no

1) all'interno delle tipologie di intervento ammissibili alla colonna «Limitazioni», viene indicato se il Comune ha provveduto a individuare parti del territorio comunale ove la legge non trova applicazione. (art. 5, comma 6)

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

(oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)

Tabella 2. Ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti (art. 3 L. R. 13/2009)

Norma di riferimento	Tipologie di intervento	Riduzione oneri di urbanizzazione (%)	Riduzione contributo costruzione (%)	Limitazioni 1
Art. 3, comma 1, lettere a) e b)	Ampliamento di edifici residenziali	5	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9
	Diversi da uni-bifamiliari aventi volumetria non superiore a 1.200 metri cubi	5	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9
Art. 3, comma 3	residenziali	5	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9
		5	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9
	parzialmente residenziali con edifici residenziali	5	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9
Art. 3, comma 4	non residenziali con edifici residenziali	5	5	Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9
Art. 3, comma 5	Sostituzione di edifici residenziali non coerenti con il contesto			Si: Nucleo di Antica formazione e PA1, PA2, PA3, PA4, AT3b, AT5, AT6, AT7, AT8 e AT9
	Sostituzione di edifici produttivi			Si: non sono state individuate parti del territorio

1) all'interno delle tipologie di intervento ammissibili alla colonna «Limitazioni», viene indicato se il Comune ha provveduto a individuare parti del territorio comunale nel quale la legge non trova applicazione (art. 5, comma 6).

Relazione

da allegare alla deliberazione consigliare avente per Oggetto: determinazioni ai sensi della Legge Regionale 16 luglio 2009, n. 13 concernente «Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia»

La Regione Lombardia con legge 16 luglio 2009, n. 13 ha ritenuto di proporre un piano al fine conseguire l'obiettivo di conseguire uno sviluppo e qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico. Tale norma subordina l'esercizio delle facoltà previste all'interno della norma a casi specifici ed a limitazioni ed inoltre prevede la facoltà per i comuni entro il termine perentorio del 15 ottobre di pronunciarsi rispetto ad alcuni aspetti applicativi della norma e precisamente:

1. individuazione, specifica e puntuale, delle «parti del proprio territorio» nelle quali non troveranno applicazione le disposizioni speciali introdotte dalla legge (art.5, comma 6).
2. Individuazione, specifica e puntuale, delle «aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria» (da intendersi: esclusivamente industriale e/o artigianale) nelle quali può essere applicata la legge con sostituzione ed eventuale incremento volumetrico, di edifici produttivi esistenti (art.3, comma 5).
3. Definizione delle prescrizioni per l'applicazione della legge riferite esclusivamente alle dotazioni di parcheggi pertinenziali e a verde (art.5, comma 6).
4. Definizione di riduzioni del contributo di costruzione (art.5, comma 4)

Qualora il comune non dovesse deliberare entro il termine del 15 ottobre 2009 dal giorno 16 troverebbe applicazione *in toto* la disciplina dettata dalla legge.

Prima di qualunque motivazione specifica che seguiranno nella presente relazione, occorre precisare che il Comune di Rosate è dotato di un vigente strumento urbanistico generale che è il Piano di Governo del Territorio, lo stesso costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole, costituisce lo strumento ispiratore di tutte le scelte urbanistiche dell'Amministrazione comunale. Pertanto, pur nel rispetto degli obiettivi della legge regionale, non è possibile prescindere da tali strumenti che sono divenuti vigenti lo scorso 8 aprile 2009 e che costituiscono anche la puntuale ricognizione dello stato, delle criticità, delle potenzialità e dei bisogni del territorio comunale.

1- individuazione delle «parti del proprio territorio» nelle quali non troveranno applicazione le disposizioni speciali introdotte dalla legge (art.5, comma 6).

La proposta di deliberazione prevede l'esclusione delle aree del nucleo di antica formazione in quanto in tale ambito già la strumentazione comunale prevede la facoltà una tantum di ampliamenti sino al 15% degli edifici esistenti, valutate le densità delle volumetrie già esistenti ed il possibile squilibrio che potrebbe causare un ulteriore incremento delle volumetrie si ritiene che tale possibilità debba essere preclusa. Inoltre un incremento delle volumetrie inevitabilmente comporterebbe una modifica dei profili degli edifici che andrebbero a snaturare il già delicato equilibrio storico - ambientale - architettonico del nucleo di antica formazione.

Nell'ambito delle controdeduzioni al PGT sempre nella relazione del Documento di Piano furono introdotte alcune modifiche che vengono sottoriportate:

«2.3.2.3b Le rilevazioni, gli studi, le costatazioni, le rilevazioni effettuate per il nucleo di antica formazione.

Per la redazione del PGT sono state effettuate constatazioni e sopralluoghi (documentati anche da una copiosa mole di riprese fotografiche depositate agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale), in esito ai quali è stato possibile approntare gli elaborati di seguito elencati, tutti allegati al Documento di Piano con la sola eccezione degli ultimi tre, che, pur recando rilevazioni, analisi e valutazioni (perfettamente pertinenti al "quadro conoscitivo"), sono stati inclusi (nella unitaria redazione definitiva del PGT) i primi due fra gli elaborati del Piano dei Servizi e l'ultimo fra gli elaborati del Piano delle Regole in quanto elemento "di appoggio" alle relative norme di disciplina degli interventi; i contenuti di detti tre elaborati si intendono qui richiamati ad ogni effetto quale parte integrante del quadro conoscitivo del Documento di Piano:

Elaborati analitico-descrittivi:

01.DP – Relazione illustrativa, ai capitoli seguenti:

- capitolo 2.1 "Cenni storici"
- capitolo 2.3.2.1 "La forma urbana"
- capitolo 2.3.2.2. "Il nucleo di antica formazione"
- capitolo 2.3.2.3 "Il tessuto edilizio alle spalle delle cortine storiche"

Elaborati grafici:

09/a.DP Le diverse fasi di sviluppo del sistema urbano, le trasformazioni dei sistemi funzionali. Edificazione nel XVIII secolo. 1 : 2.000

09/b.DP Le diverse fasi di sviluppo del sistema urbano, le trasformazioni dei sistemi funzionali. Edificazione nel XIX secolo. 1 : 2.000

09/c.DP Le diverse fasi di sviluppo del sistema urbano, le trasformazioni dei sistemi funzionali. Edificazione nel XX secolo. 1 : 2.000

10.DP Altezza degli edifici privati 1 : 2.000

11.DP Destinazioni funzionali dei piani terra 1 : 2.000

12.DP Stato manutentivo degli edifici privati 1 : 2.000

13.DP Localizzazione delle funzioni terziarie 1 : 2.000

23.PS I servizi esistenti nel Comune 1 : 2.000

27.PS Il sistema del verde 1 : 5.000

30.PR Disciplina degli interventi nel nucleo di antica formazione" 1 : 1.000

Le rilevazioni, le analisi e le valutazioni sopra menzionate sono state effettuate con riferimento ad una prima e provvisoria perimetrazione del nucleo di antica formazione, effettuata assumendo come riferimento base la cartografia di prima levata dell'Istituto Geografico Militare.

Come risultato delle rilevazioni, analisi e valutazioni effettuate, è poi stata definita la perimetrazione definitiva, tenendo conto delle sottrazioni causate in epoca recente dalle trasformazioni avvenute.

Si ha ragione di ritenere che l'insieme degli elaborati sopra elencati contenga tutti gli elementi conoscitivi richiesti dalle norme del PTPR (Norme di Attuazione: artt. 11 e 19 – Indirizzi

di tutela:

parte II, capitolo 1.1) e del PTCP (Norme di Attuazione: art. 36, che riprende quasi letteralmente le richiamate norme del PTPR), posto che:

– non esistono aree inedificate intercluse. Il nucleo antico si presenta come un aggregato continuo e compatto. Le sole aree inedificate (o "spazi aperti") sono rappresentate dagli spazi pubblici (la piazza Vittorio Veneto, il Parco del Castello, ecc.) o di uso pubblico (le aree inedificate dell'Oratorio parrocchiale e dell'ex Oratorio parrocchiale femminile);

– non esistono neppure aree inedificate esterne al perimetro e ad esso adiacenti: l'aggregato dell'edificazione antica è inserito nell'edificato di epoca recente che lo cinge senza soluzione di continuità, salvo per alcuni spazi pubblici o di uso pubblico quali il parco di via Garibaldi e lo spazio sportivo dell'Oratorio;

– il verde esistente è stato rilevato e rappresentato: la già richiamata tavola n. 30.PR espressamente indica gli spazi verdi privati, mentre le aree verdi pubbliche sono rappresentate nelle due tavole 23.PS e 27.PS;

– la perimetrazione del nucleo antico comprende gli spazi (privati) di pertinenza funzionale e visiva degli edifici che ragionevolmente possono esservi ricompresi;

– nel determinare la perimetrazione del nucleo antico, vi sono stati inclusi gli edifici di costruzione o ricostruzione recente, quasi sempre incongrui, che la citata tavola 30.PR evidenzia con grafia apposita. »

.....

«NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

Il nucleo di antica formazione, seppure non di interesse storico e architettonico eccelso, presenta tuttavia una compattezza e unitarietà di impianto e una riconoscibilità che lo rendono elemento caratterizzante del paese ed elemento di interesse paesistico-ambientale.

Come generalmente avviene per i nuclei antichi che hanno conservato in misura sensibile la propria riconoscibilità complessiva (dell'impianto e dei singoli edifici), anche il nucleo antico di Rosate è portatore di immagini e significati nei quali gli appartenenti alla comunità locale tendono ad identificare il proprio paese; in altre parole, gli abitanti di Rosate, specie i nativi e quelli residenti da qualche tempo, leggono nel nucleo antico la "memoria storica" del paese, che, evidentemente, non possono ravvisare nelle zone di edificazione più recente.

Ne deriva che ogni innovazione del centro storico che sia tale da modificarne sensibilmente la percezione da parte della comunità locale, viene avvertita da quest'ultima come la perdita di qualche cosa che le appartiene, come la rinuncia ad una parte dei propri ricordi collettivi.

Si può parimenti affermare che – nella generalità dei casi – anche la totale assenza di interventi di manutenzione/riqualificazione, che possa determinare il degrado e a volte l'abbandono del nucleo antico, è processo che determina una reazione di disagio da parte della comunità locale.

Se è dunque necessario evitare quegli interventi che siano suscettibili di determinare lo snaturamento del nucleo antico, è parimenti necessario adoperarsi affinché il nucleo antico venga costantemente mantenuto e riqualificato.

Alla luce di quanto precede, occorre porsi il problema della ricerca della qualità degli

interventi nel centro storico, intesa come:

- qualità intrinseca ed assoluta delle opere progettate ed eseguite;*
- corretto rapporto fra queste e le opere circostanti;*
- riproposizione dei caratteri e delle peculiarità del nucleo antico in modo tale da non snaturarne l'immagine ed il significato;*
- riqualificazione e miglioramento del nucleo antico, nel rispetto di tali caratteri e peculiarità.*

Infine, la presenza di edifici inutilizzati – in particolare all'interno delle corti, dietro alle cortine principali verso le vie pubbliche –, anche se non frequentissima, pone il tema dell'incentivo alla loro riqualificazione/valorizzazione e al loro riutilizzo in quanto risorse da non lasciar decadere e al contempo in quanto elementi che concorrono alla qualità dell'ambiente urbano. Pone nel contempo anche il tema della regolamentazione delle modalità di tale riutilizzo. »

Infine per quanto riguarda le cascine poste in «Insediamenti rurali di interesse storico (PTCP art.38)» e «Insediamenti rurali di interesse paesistico (PTC Parco agricolo Sud Milano art.39 e PTCP art.38)» si ritiene che la trasformazione a destinazioni non agricole possa comportare l'insediamento di funzioni che porterebbero a snaturare la funzione agricola collocando possibili punti di frizione tra la funzione agricola che comunque genera situazioni incompatibili con l'abitazione civile. Ad esempio coltivazioni con uso di prodotti diserbanti o concimi, rumore di attrezzature, muggiti di animali da stalla ecc.). Inoltre una polverizzazione di abitazioni sul territorio potrebbe comportare fenomeni di emissioni fognarie non collegabili con la rete urbana, esigenze di servizi di trasporto scolastico ecc..

2 – Individuazione delle «aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria» nelle quali può essere applicata la legge con sostituzione ed eventuale incremento volumetrico, di edifici produttivi esistenti (art.3, comma 5).

La delibera non prevede l'individuazione di nessuna area in quanto nelle aree industriali è già possibile incrementare del 10% la SLP esistente ed inoltre i casi dove è possibile realizzare una transizione dalla destinazione produttiva alla residenza sono già perimetrati nel PGT. Sempre nel PGT per tali ambiti è stata valutata la possibilità di intervento rispetto al contesto ed alle esigenze di standard urbanistici.

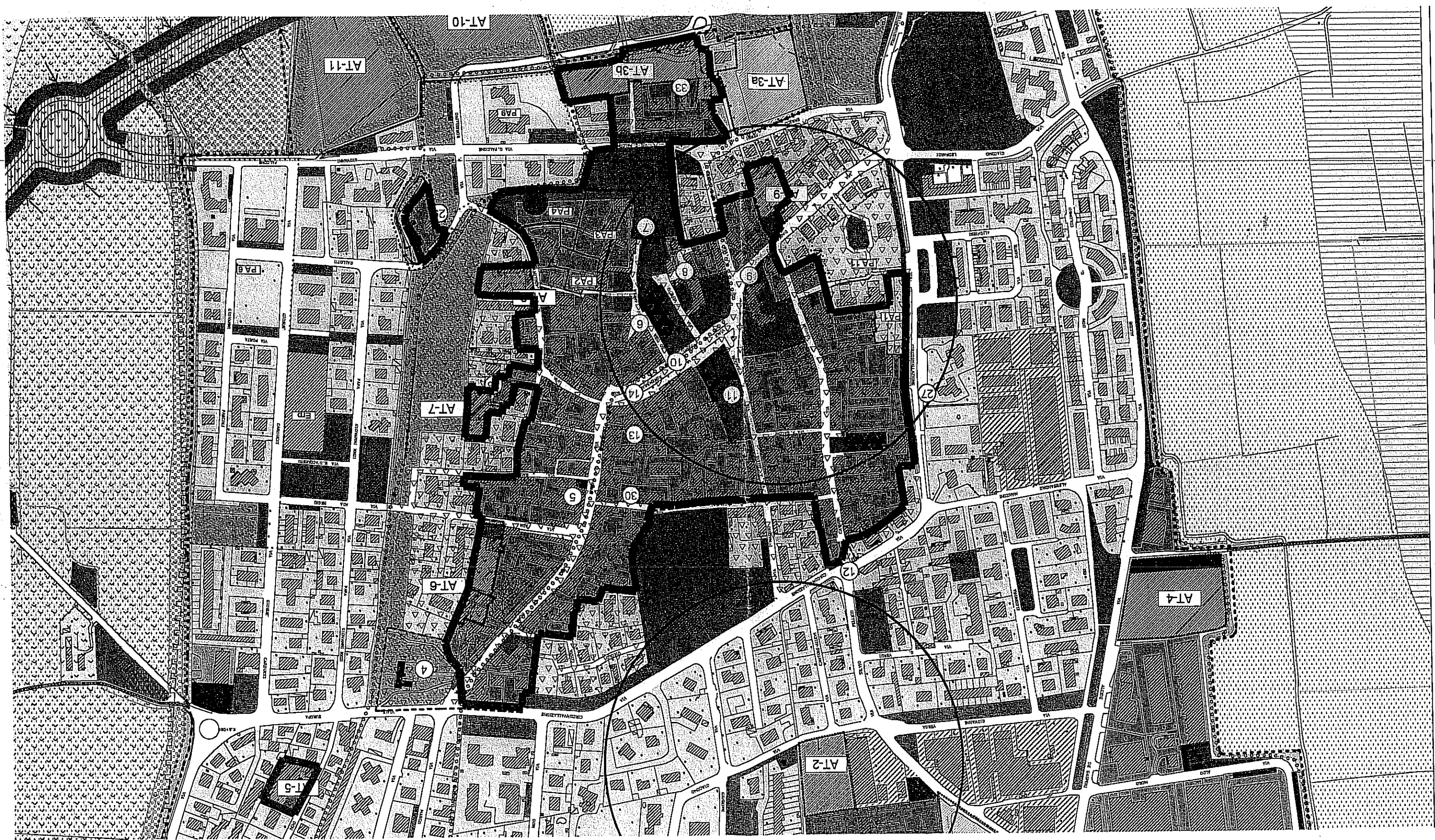
3 - Definizione di prescrizioni per l'applicazione della legge, riferite esclusivamente alle dotazioni di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde (art.5, comma 6).

1. Volendo mantenere inalterato il rapporto delle superfici a parcheggio pertinenziale rispetto alle previsioni ordinarie delle norme del PGT si è previsto che in caso di utilizzo di volumi, ovvero ampliamento con destinazione residenziale o altra destinazione con essa compatibile secondo le previsioni del vigente strumento urbanistico generale, l'intervento è subordinato al reperimento nell'area di pertinenza o in altra area da vincolare pertinentialmente, di una superficie per parcheggi pari ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione utilizzata o ampliata. Nel caso l'intervento riguardi la destinazione produttiva secondaria, l'intervento è subordinato nei termini indicati nel primo periodo al reperimento di una superficie da vincolare a parcheggio pertinenziale in misura pari ad 1 mq. per ogni 10 mq. di slp aumentata. Oltre alla superficie destinata a parcheggi gli interventi sono

subordinati al reperimento nell'area di pertinenza, o in altra area vincolata a tale scopo, di un'area a verde di 0,5 mq. per ogni 10 mc. o 10 mq. di superficie utilizzata, ampliata o aumentata di superficie a verde. Il rilascio o l'efficacia del titolo abilitativo edilizio, permesso di costruire o dichiarazione di inizio di attività, dovrà essere subordinato alla dimostrazione della disponibilità della superficie ovvero alla presentazione dell'atto di asservimento pertinenziale di area esterna a quella interessata dall'intervento. Le quantità delle superfici a parcheggio e verde sono ritenute compatibili con quelle già previste dal PGT nel Piano delle regole.

4 - Definizione di riduzioni del contributo di costruzione (art.5, comma 4)

Pur volendo in generale consentire gli interventi non alterino l'equilibrio del PGT si è ritenuto di adottare una riduzione unica del 5% sui contributi di costruzione relativi agli interventi appartenenti a tutte le categorie.



SEDUTA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 30.09.2009 DELIBERA NR. 43
ART. 49 D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

**OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE
ESCLUSE DALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI PREVISTE DALLA L.R.
N. 13/2009 "AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA
QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO IN
LOMBARDIA".**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Visto con parere favorevole.

li, 30.09.2009

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO
F.to arch. Pietro Codazzi

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Visto con parere favorevole.

li,

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Si esprime parere favorevole alla citata.

IL REVISORE DEL CONTO

li

IL REVISORE DEL CONTO

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Pierluigi Pasi

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Antonia Schiapacassa

PUBBLICAZIONE / COMUNICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dal 12/10/2009 al 27/10/2009 .

Effettuata comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del TUEL, contestualmente alla pubblicazione.

Rosate, 12/10/2009

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Antonia Schiapacassa

ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione , insussistenti iniziativa, denunce di vizi di illegittimità o di incompetenza, di cui all'articolo 134 comma 3° del testo unico D.Lgs. n. 267/2000

Rosate, 23/10/2009

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Antonia Schiapacassa

COPIA CONFORME

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Rosate, 12/10/2009

IL FUNZIONARIO DELEGATO
Dott.ssa Annalisa Fiori

