

Comune di Arese

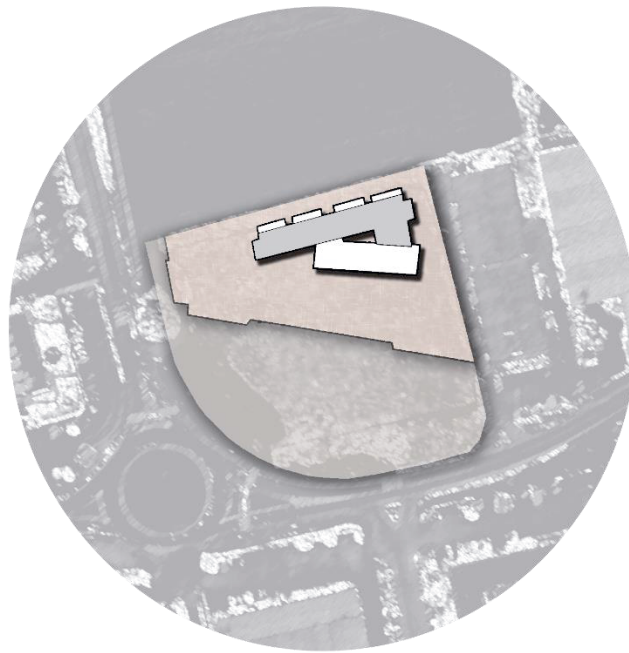
COMMITTENTE :



IMMOBILIARE 2000 S.R.L. - Bergamo via Piccinini 2

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

Via Marconi- Via Montegrappa



**ALLEGATO 7 – PARERE PRELIMINARE RILASCIATO  
COMUNE ARESE**

maggio 2018

il progettista  
Mario Cassinelli Architetto





Arese, 6.3.2017

Pec: immobiliare2000info1@legalmail.it

Spett.le

Immobiliare 2000 Srl

c.a.. Sig. Massimo Trapletti

e p.c.

Mail: mario@architettocassinelli.it

Egr.

Arch. Mario Cassinelli

**OGGETTO: Parere preliminare nuova R.S.A. - variante P.L. aree Via M.te Grappa – Via Marconi**

In merito alla richiesta di parere preliminare di cui alla Vs. nota del 29.11.2016, ns. prot. n. 27532, e l'integrazione del 28.2.2017, ns. prot. n. 4996, si evidenzia che la documentazione non conteneva alcun riferimento circa gli elementi convenzionali ed ipotesi di disciplina normativa di Piano e, pertanto, l'istruttoria e la conseguente valutazione tecnica che segue è riferita esclusivamente agli aspetti planivolumetrici e di impostazione delle opere pubbliche interne al comparto. In conseguenza di quanto anzidetto, le determinazioni sugli aspetti convenzionali ed attuativi in merito ad una eventuale ipotesi di variante del Piano di Lottizzazione (P.L.) approvato con deliberazione C.C. n. 71 del 28.11.2005, di cui alla convenzione di PL. stipulata con atto notaio Dr. Vincenzo Pessina n. rep. 38.106/11.453 del 29.6.2006, verranno assunte in sede di istruttoria di detta proposta di variante.

Tutto ciò doverosamente precisato, nel merito della proposta si significa quanto segue:

1. a seguito dell'istruttoria del Servizio Urbanistica – SIT l'istanza di parere preliminare di cui alla nota del 29.11.2016, ns. prot. n. 27532, è stata esaminata nella **Conferenza dei Servizi svoltasi in data 21.2.2017** di cui di seguito si riporta per estratto il verbale:

*I partecipanti alla Conferenza dei Servizi, rappresentanti i vari uffici comunali, all'apertura dei lavori procedono a:*

- a) attestare l'assenza di conflitto d'interesse;
- b) dare atto della completezza della documentazione presentata in relazione alla tipologia dell'istanza;
- c) stabilire che la Conferenza terminerà i propri lavori nella sua prima seduta.

*Per quanto attiene le opere di urbanizzazione, la verifica dell'assenza di altri interventi prioritari realizzabili rispetto a quelli proposti dall'Operatore privato nonché la verifica dell'adeguatezza qualitativa degli interventi proposti rispetto al contesto di riferimento, è limitata all'istruttoria interna all'ambito. Si rinvia la contestualizzazione e la valutazione di*



*ulteriori interventi di opere pubbliche di interesse generale connesse all'intervento alla successiva eventuale variante di Piano Attuativo, nella quale verranno definiti in sede Convenzionale in modo compiuto tutti gli interventi urbanizzativi posti a carico dell'intervento.*

*Nel merito della proposta progettuale, si rileva quanto segue:*

- 1. dovrà essere realizzata una viabilità di accesso all'area ad uso pubblico attraverso un sistema circolatorio a senso unico, mediante ingresso da Via Montegrappa ed uscita da Via Marconi. A tal proposito si richiede alla proprietà di verificare il titolo per l'utilizzo dell'accesso esistente su detta Via Marconi;*
- 2. In conseguenza di quanto sopra dovranno essere rimodulati i calibri della viabilità interna al parcheggio ad uso pubblico ed eliminata la variazione altimetrica posta nella parte centrale della medesima area;*
- 3. L'accesso da Via Montegrappa dovrà essere realizzato con idonei raggi di curvatura al fine di consentire l'accesso eventualmente anche ai mezzi pesanti;*
- 4. Il marciapiede previsto dovrà essere mantenuto a quota senza soluzione di continuità e collegato con la prevista variazione altimetrica del nuovo parcheggio ad uso pubblico;*
- 5. I parcheggi previsti nella zona nord dell'area ad uso pubblico dovranno essere inclinati in modo da favorire la sosta secondo il senso di marcia degli automezzi;*
- 6. Il marciapiede dovrà proseguire verso est in modo da raccordarsi a quello esistente nell'ambito già edificato posto lungo detto confine;*
- 7. Dovrà essere ristudiato l'accesso carraio previsto nella zona est in modo da eliminare possibili conflitti con gli accessi carrai esistenti;*
- 8. Il previsto marciapiede per un tratto da Via Montegrappa fino all'area di accesso pedonale alla prevista nuova RSA per poi congiungersi con Via Marconi, attraverso l'area verde nella zona ad uso pubblico, dovrà avere una larghezza minima di m. 4,00 al fine di poter essere destinato a percorso ciclopedonale;*
- 9. L'attraversamento ciclopedonale lungo la Via Marconi dovrà essere posto in sicurezza, fermo restando le necessarie autorizzazioni da parte di Città Metropolitana di Milano, trattandosi di una strada ex provinciale (SP 153);*
- 10. L'area ad uso pubblico dovrà essere idoneamente illuminata nel rispetto della normativa in materia di inquinamento luminoso;*
- 11. La distribuzione delle piante ad alto fusto e dei cespugli dovrà comunque garantire, oltre al rispetto delle norme igienico sanitarie in merito al rapporto essenze e superficie a verde, una corretta visibilità nelle aree di sosta e di manovra.*

*Sulla base dell'istruttoria del Servizio Urbanistica e S.I.T. si riscontra inoltre, quanto di seguito elencato:*

- Manca la dimostrazione del rispetto di quanto richiesto all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, ai sensi dell'art. 48 delle NTA del PdR del PGT. Si ricorda infatti, che non sono consentite nuove edificazioni ed ampliamenti dei fabbricati esistenti;*
- Manca la richiesta motivata e comprovata da esigenze di ordine strutturale e architettonico di deroga per la realizzazione di copertura piana, come indicato all'art. 95 del Regolamento Edilizio Comunale da sottoporre all'esame della Commissione per il Paesaggio;*
- Non è corretta la determinazione della superficie drenante, così come definita all'art. 3.3.6 del Regolamento di Igiene Locale. Si informa inoltre, che risultano*



*esserci delle imprecisioni nei conteggi delle verifiche urbanistiche nelle tavole di progetto;*

- Non è rispettata la distanza dai confini (Dc) e dai fabbricati (Df) della parte sud-est del fabbricato in progetto, così come definite all'art. 9 delle NTA del PdR del PGT;*
- Occorre lo sviluppo analitico del calcolo della superficie dell'area 1 nella tav. 14.*

*Il progettista segnala che in merito alla richiesta di deroga per la copertura piana procederà tramite un'integrazione volontaria con idonea documentazione a completamento dell'istanza.*

- a seguito dell'istruttoria del Servizio Urbanistica – SIT l'istanza di parere preliminare di cui alla nota del 29.11.2016, ns. prot. n. 27532 integrata in data 28.2.2017, ns. prot. n. 4996, è stata inoltre esaminata dalla **Commissione per il Paesaggio** svoltasi in data **2.3.2017** di cui di seguito si riporta per estratto il verbale:

*Fermo restando le osservazioni ed i rilievi del Servizio Urbanistica, la Commissione esprime parere favorevole di massima alla proposta progettuale a condizione che la zona a parcheggio pubblico venga maggiormente mitigata. A tal proposito sarebbe opportuno che i parcheggi pubblici vengano realizzati al piano interrato o in subordine vengano concentrati in modo che le sistemazioni a verdi circostanti e le quote del terreno delle zone piantumate realizzino idonee zone di mitigazione visiva e paesaggistica. Nel merito della richiesta di deroga relativa alla copertura piana si concorda con la scelta del progettista e si esprime parere favorevole ad una eventuale deroga alle disposizioni di cui all'articolo 95 del R.E..*

Nel riconfermare quanto già in modo esteso formulato nella nota del 29.1.2016 ns. prot. 2116/2016 – VI.2-2/2015, non richiamato espressamente nella presente nota, in merito ad un precedente parere preliminare avente medesimo oggetto, si evidenzia, in particolare, che **l'altezza massima di zona degli edifici** determinata dal P.G.T. è pari a 10,50, nel caso di GF VI, un eventuale maggiore sviluppo verticale comporta che il successivo permesso di costruire potrà essere approvato solo previa procedura definita dall'art. 3 delle N.T.A. del P.d.R., in conformità all'articolo 40 della L.R. 12/2005.

**I contenuti convenzionali** del nuovo Piano dovranno essere redatti sulla base degli schemi definiti con deliberazione giuntale n. 122 del 30.7.2015, valutati sulla base degli indirizzi contenuti nell'articolo 19 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano e quantificati in conformità alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 22.12.2015.

Si ritiene quindi che un **eventuale richiesta di variante del citato P.L. debba dare puntuale riscontro a quanto innanzi richiamato**, assumendo, in particolare, la soluzione proposta dalla Commissione per il Paesaggio in merito al previsto parcheggio pubblico.

Si precisa da ultimo che quanto sopra riportato viene formulato esclusivamente **quale contributo collaborativo e costruttivo** alla proposta elaborata dal Soggetto Attuatore del Piano e quindi, a fortiori, la presente nota non costituisce per sua natura in alcun modo presupposto vincolante



in merito alla determinazione dell'Amministrazione Comunale che verrà assunta dai competenti Organi relativamente ad una eventuale proposta di variante di P.L. in oggetto.

Distinti saluti

**Il responsabile**  
**Area Territorio e Sviluppo**  
*Geom. Sergio Milani*

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.*

Responsabile del Procedimento:	Geom. Sergio Milani
Pratica trattata da:	Arch. Stefania Grassi tel 0293527.243 fax 02.93580465 <a href="mailto:stefania_grassi@comune.arese.mi.it">stefania_grassi@comune.arese.mi.it</a>
Funzionario con potere sostitutivo in caso di inerzia del Comune ai sensi dell'art. 2, comma 9-bis L. 241/1990:	Dott. Paolo Pepe – Segretario Generale dell'Ente







Prot. n. 2116/2016 – VI.2-2/2015  
Arese, 29.1.2016

Pec: [infoimmobiliare2000@legalmail.it](mailto:infoimmobiliare2000@legalmail.it)

Spett.le

Immobiliare 2000 Srl

c.a. Sig. Massimo Trapletti

e p.c.

Mail: [mario@architettocassinelli.it](mailto:mario@architettocassinelli.it)

Egr.

Arch. Mario Cassinelli

**OGGETTO: Parere preliminare nuova R.S.A. aree Via M.te Grappa – Via Marconi**

In merito a quanto in oggetto occorre premettere che, relativamente al contenuto nella Vs. nota del 25.1.2016, ns. prot. n. 1754 del 26.1.2016, si ritiene di manifestare viva sorpresa e profondo rammarico per il fatto che le finalità e lo scopo dell'incontro del 22. gennaio. us. non siano stati ben compresi o, forse, non sufficientemente esplicitati. Infatti, la Giunta Comunale nella seduta del 7.1.2015, in sede di esame della Vs. proposta presentata in data 12.11.2015 ns. prot. 25255 e successive integrazioni, ha ritenuto di dare mandato all'Assessorato all'Urbanistica al fine di valutare la possibilità di individuare, in accordo con le proprietà dell'area in trattazione, ulteriori e diverse funzioni da insediare nell'ambito che fossero di interesse per l'Operatore e di utilità per la collettività. Tale considerazione era fondata sulla constatazione che nel medesimo quadrante territoriale diversi Operatori, contemporaneamente a codesta Società, hanno manifestato analoghe proposte volte a realizzare nuove strutture con destinazione Sanitaria Assistenziale. Lungi dal voler assumere ruoli che non sono di pertinenza di questo Ente e che rivestono dinamiche di mercato e valutazioni rientranti nella sfera imprenditoriale privata, l'unico e rilevante interesse di questa Amministrazione era ed è piuttosto quello di favorire l'attivazione sul proprio territorio di una molteplicità di funzioni e di destinazioni tali da arricchire l'offerta di servizi a favore dei propri cittadini. In tal senso è parso opportuno discutere con codesta Società la possibilità di individuare altre funzioni (diverse da quelle da Voi proposte) di cui il territorio avverte la necessità e che potrebbero risultare interessanti anche per il mercato immobiliare. La Vs. disponibilità collaborativa e la capacità professionale dei Vs. tecnici progettisti avevano indotto l'Amministrazione a ritenere che questa impostazione fosse ragionamento senz'altro condivisa da codesta Società. Corre inoltre l'obbligo di precisare a tal proposito che le disposizioni del vigente P.G.T. prevedono che l'inserimento delle funzioni riferibili alle R.S.A. debbano essere valutate dall'Amministrazione in merito alla loro congruità e funzionalità e che tale principio è stato notiziato alla Società in sede di concessione delle proroga dei termini di validità di P.L., proroga concessa in forza del richiamato spirito costruttivo e collaborativo che si era instaurato fra





le parti. Comunque, alla luce degli esiti dell'incontro, al termine del quale si rammenta questo Assessorato aveva segnalato la piena comprensione delle argomentazioni da Voi esposte e, quindi, la loro attenta valutazione in sede di decisione finale in merito alla Vs. istanza, si prende atto della Vs. indisponibilità ad individuare altre possibili funzioni alternative a quanto indicato nel parere preliminare in trattazione.

Nel merito delle Vs. formali istanze di accesso agli atti richiesto nella suddetta nota del 25.1 u.s. verrà fornito debito riscontro nelle forme e modalità di legge.

Tutto ciò doverosamente precisato, nel merito della proposta presentata in data 10.11.2015 ns. prot. 25255 del 12.11.2015 e succ. integrazioni documentali si significa quanto segue:

**Premesso:**

- ♣ il P.R.G. prevedeva per le aree site in Via M.te Grappa angolo Via Marconi (S.P. n. 153), identificate in catasto al fg. 6 mapp. 1331 e 1191, un ambito a Piano di Lottizzazione obbligatorio con funzione prevalente terziario/ricettivo (con l'esclusione della funzione commerciale), disciplinata dall'articolo 46 delle N.T.A.;
- ♣ la superficie territoriale dell'area era pari a 14.448,00 mq, di cui la superficie fondiaria corrisponde a mq. 7.106 mq, quella destinata all'urbanizzazione primaria era pari a mq. 1.010 (rotatoria Via M.te Grappa/Marconi), la rimanente era destinata all'urbanizzazione secondaria (standard di piano);
- ♣ la proprietà ( Soc. Risorgimento Srl e Soc. Lorena Srl) aveva presentato, conformemente alle previsioni di PRG, una proposta di PL che è stata approvata con deliberazione C.C. n. 71 del 28.11.2005;
- ♣ la convenzione di PL. era stata stipulata con atto notaio Dr. Vincenzo Pessina n. rep. 38.106/11.453 del 29.6.2006;
- ♣ il Piano prevedeva la realizzazione di ca 8.500 mq di Sl a destinazione albergo/residence;

**Rilevato che:**

- ♣ in attuazione degli obblighi stabiliti dalla convenzione la proprietà:
  - ♣ **ha ceduto** un'area esterna al comparto quale compensazione ambientale di mq. 3.534, di cui al fg. 3 mapp. 1328, posta a sud della scuola elementare di Via dei Gelsi;
  - ♣ **ha ceduto** l'area destinata all'urbanizzazione primaria per una superficie di mq. 1010, di cui al fg. 6 mapp. 1333, oggi già utilizzata quale parte della rotatoria stradale posta all'incrocio fra le Vie M.te Grappa e Via Marconi;
  - ♣ costituito (solo) impegno all'asservimento di aree ad uso pubblico pari a circa 6.300 mq, a parte del mapp. 1331 del fg. 6, quale urbanizzazione secondaria interna all'ambito di trasformazione;



- ⤴ **ha versato** un importo di €. 641.380,00 pari all'importo dei contributi per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
- ⤴ **non ha realizzato** le opere di urbanizzazione secondaria interne al comparto poste a suo carico stimate in ca. €.1.100.000,00;

#### Accertato che:

- ⤴ l'articolo 18 della convenzione stabiliva un'efficacia della stessa di anni 6 dalla sua stipula e quindi la sua decadenza a far data dal 20.6.2012;
- ⤴ la proprietà non ha mai definito il proprio progetto di intervento privato e, conseguentemente, non ha ottenuto alcun titolo abilitativo edilizio per la realizzazione degli interventi di costruzione degli edifici previsti dal PL;
- ⤴ in data 4.7.2012 gli immobili sono stati ceduti ad una nuova Società denominata Immobiliare 2000 Srl;

#### Riscontrato che:

- ⤴ l'art. 30, comma 3-bis, del L. 9.8.2013 n. 98 entrato in vigore il 21.8.2013 ha stabilito che *Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni*

**Ricordato** che con nota della proprietà in data 30.9.2013, ns. prot. 22607 del 3.10.2013, si manifestava la volontà di:

- ⤴ procedere nella definizione di un progetto di trasformazione dell'area individuata dal PL sulla base di uno schema preliminare già presentato in data 2.4.2013 dalla Società, di cui veniva richiesto un riesame da parte dell'Amministrazione;
- ⤴ valutare anche a seguito della definizione del titolo edilizio sull'area, prima dell'inizio dei lavori, concrete soluzioni alternative che il Comune intenda porre in essere che consentano comunque la realizzazione delle opere prima della primavera del 2015.

**Ricordato** che in sede di approvazione del nuovo Piano di Governo del Territorio il comparto in oggetto è stato ricompreso negli ambiti a Pianificazione Vigente (P/pv), di cui all'**articolo 37 delle N.T.A. del P.d.R.**, nei quali si confermano le previsioni già convenzionate e, nel caso di mancata attuazione, si applicano le disposizioni di cui all'art. 19, comma 5, dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano.

**Ricordato** che la Società Imm.re 2000 Srl:

1. in data 25.11.2014, nuova proprietaria dell'area, ha avanzato una nuova preliminare ipotesi architettonica dell'immobile da realizzarsi che è stata favorevolmente esaminata dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta del 16.12.2014;
2. in data 10.3.2015 e succ. aggiornamento del 12.3. u.s., la citata proprietà ha avanzato una richiesta, nella quale si richiede una riduzione delle obbligazioni convenzionali ed urbanistiche





ancora da espletare (riduzione della dotazione di parcheggi pubblici) a fronte di una riduzione della SIp di Piano di 1.000 mq. su 8.500, pari a ca. il 12%;

**Ricordato** che con nota del 31.3.2015 prot. n. 7294/2015, conformemente al parere della Giunta Comunale, si è comunicata la non condivisione delle proposta della Società Imm.re 2000 Srl di modifica del vigente Piano di Lottizzazione ritenendo che eventuali modifiche di intervento debbano avvenire nel contesto delineato dal nuovo Piano di Governo del Territorio;

**Ricordato altresì** la nota della Società Imm.re 2000 Srl in data 19.5.2015 ns. prot. n. 11292 con cui ha proposto di modificare le previste destinazioni ricettive (albergo/residence) del vigente P.L. in una struttura di interesse collettivo e di pubblico interesse ovvero in una struttura socio-sanitaria per anziani (R.S.A.);

**Preso Atto** che il citato art. 37 delle NTA del PdiR e l'art. 19 dei Criteri di Attuazione del DdiP consentono nell'ambito dei Piani/Programmi vigenti l'inserimento delle funzioni di interesse collettivo e di pubblico interesse senza che ciò comporti modifica di P.G.T.;

**Rilevato** che detta previsione comporta *la necessaria preventiva valutazione di congruità dimensionale e funzionale da parte dell'Amministrazione Comunale* (ultimo comma art. 37 N.T.A.);

**Ritenuto** che:

1. la proposta formulata dalla Società Imm.re 2000 sia di indubbio interesse per il territorio e coerente con le indicazioni contenute nel vigente P.G.T.;
2. la valutazione di tale istanza comporti comunque un attento esame ed una adeguata comparazione con altre ipotesi e possibili soluzioni alle necessità rilevate sul territorio;
3. una risposta all'istanza richiedeva tempi non brevi, ovvero oltre la scadenza prevista originariamente per il Piano di Lottizzazione;

**Vista** la richiesta formulata in subordine in data 19.5.2015 dalla Società Imm.re 2000 di proroga di otto mesi della validità della vigente convenzione, nelle more delle scelte definitive dell'Amministrazione e degli adempimenti conseguenti da parte della Società;

**Riscontrato** che l'art. 46 (Convenzione dei piani attuativi) della L.R. 12/2005 e s.m.i. prevede al comma 2 che *La convenzione di cui al comma 1 può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.*

**Rilevato** che un eventuale proroga di otto mesi della validità della convenzione stipulata con atto notaio Dr. Vincenzo Pessina n. rep. 38.106/11.453 del 29.6.2006 non avrebbe determinato un periodo superiore ai dieci anni;

**La Giunta Comunale con deliberazione n. 94 del 4.6.2015** ha ritenuto quindi di accogliere la richiesta presentata dalla Società Imm.re 2000 di prorogare i termini di validità della convenzione stipulata con atto notaio Dr. Vincenzo Pessina n. rep. 38.106/11.453 del 29.6.2006 di ulteriori otto mesi



ovvero fino al **28.2.2016**, al fine di poter valutare la proposta di modifica delle destinazioni di PL, precisando che tale proroga non presuppone in alcun modo una positiva *valutazione di congruità dimensionale e funzionale da parte dell'Amministrazione Comunale* della proposta formulata dalla Società Imm.re 2000 con nota in data 19.5.2015 ns. prot. n. 11292.

**Con atto del notaio n. rep. 6240/4172 del 23.6.2015** è stata stipulata integrazione alla convenzione per l'attuazione del Piano di Lottizzazione di Via Marconi – Via M.te Grappa *con cui si stabiliva la proroga dei termini di validità della stessa al 28.2.2016 e le parti davano atto che detta proroga non presupponeva in alcun modo una positiva valutazione di congruità dimensionale e funzionale da parte del Comune circa la proposta formulata dalla società di insediamento di una nuova R.S.A. nel comparto di P.L.;*

**Tutto ciò premesso,**

Sulla base di quanto sopra **la Società in data 12.11.2015 ns. prot. 25255** (integrata con nota del 30.11.2015 ns. prot. 26718) **ha presentato formale istanza di parere preliminare** ai sensi dell'art. 41 del vigente Regolamento Edilizio Comunale per la realizzazione di una struttura **Sanitaria Assistenziale** nell'area in trattazione.

In merito alla proposta di cui sopra si evidenzia quanto segue:

1. alcuni errori ai fini delle verifiche della superficie a verde privato e a quello a parcheggio privato, che comunque non sono rilevanti ai fini della definizione dell'istruttoria;
2. la diminuzione della Superfici fondiaria proposta (dovuta alla necessità di reperire superfici a servizi pubblici a raso senza la realizzazione di piani interrati) comporta una ulteriore riduzione della SIp di Piano, da quella originaria di 8.500 mq a 7.300 mq;
3. la proposta di contrazione della dotazione di standard di Pl da 10.500 mq (quantificazione ottenuta attraverso la contabilizzazione dei parcheggi multipiano, di cui viene ipotizzato lo stralcio) a 7.500 mq, determina il venir meno dei presupposti definiti dall'articolo 14, comma 12, della L.R. 12/2005 che stabilisce:
  12. *Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.*
4. si evidenzia che i commi 7, 8 e 9 dell'articolo 37 delle N.T.A. del Piano delle Regole stabiliscono:
  7. *Ad avvenuta attuazione del Piano/programma in questi ambiti si applica la disciplina prevista per gli ambiti di completamento "C", ovvero, nel caso di funzioni non residenziali, la disciplina degli ambiti di completamento della funzione principale del Piano/programma, così come stabilito dalle presenti norme di Piano.*
  8. *Negli ambiti soggetti a interventi di Piano/programma vigenti alla data di adozione del P.G.T., individuati con il simbolo "P/Pv" si applica la disciplina di cui*





*all'art. 19, comma 2, dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano, alla scadenza dei termini di validità del "P/pv" si applicano le disposizioni di cui al precedente comma. In tali ambiti, a destinazione principale residenziale, è possibile applicare il parametro della volumetria accessoria previsto per gli ambiti "C".*

*9. Negli ambiti soggetti a interventi di Piano/programma vigenti alla data di adozione del P.G.T., individuati con il simbolo "P/Pv" sono comunque sempre consentite in fase di attuazione le destinazioni previste dal GF VI - Attività di interesse collettivo e di pubblico interesse, fermo restando la necessaria preventiva valutazione di congruità dimensionale e funzionale da parte dell'Amministrazione Comunale.*

5. inoltre il comma 2 dell'art. 19 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano prevede:

*2. Le disposizioni del Documento di Piano non si applicano ai Piani Attuativi, ai Programmi Integrati d'Intervento, agli sportelli Unici Attività Produttive già approvati e convenzionati alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, per i quali continuano ad applicarsi le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di Piano/Programma/Sportello Unico vigenti al momento della rispettiva adozione o approvazione per tutto il periodo di validità di Piano/Programma/Sportello Unico.*

*3. Eventuali varianti eccedenti la casistica di cui all'articolo 14, comma 12, della L.R. Si uniformeranno alla disciplina del P.G.T.*

6. infine il comma 5 dell'art. 19 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano prevede:

*5. Nel caso di non completa definizione dell'assetto urbanistico della zona, rispetto alle previsioni dei Piani/Programmi per i lotti rimasti inedificati, si procederà, allo scadere della convenzione, al suo riconvenzionamento riconfermando la vocazione della destinazione prevalente del precedente Piano/Programma. La nuova convenzione potrà rideterminare attraverso una nuova negoziazione, indici, parametri edilizi, dotazione dei servizi pubblici, compensazioni urbanistiche ed ambientali detraendo quanto già ceduto e/o asservito, i contributi già versati e le opere di interesse pubblico e generale collaudate, nonché determinando gli oneri di urbanizzazione, sulla base degli indirizzi contenuti nel P.G.T..*

Alla luce di quanto sopra espresso (ed in particolare circa la natura di variante al vigente Piano Attuativo) ed in considerazione del fatto che, considerando l'ultima proroga concessa dalla Giunta Comunale, **termini di validità del Piano Attuativo in essere scadono il 28.2.2016 (salvo eventuale proroga a seguito di specifica istanza motivata)** e, quindi, non consentono la definizione di una procedura di variante di PL secondo quanto previsto dalla Legge regionale n. 12/2005, è di tutta evidenza che **la proposta avanzata dalla Società Immre 2000 Srl deve essere analizzata quale parere per un nuovo Piano Attuativo e in tal senso l'istanza deve conformarsi integralmente alla vigenti disposizioni del P.G.T..**

Occorre premettere che il Piano non è stato attuato completamente e quindi si deve applicare il disposto di cui comma 5 dell'art. 19 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano e non il comma 7 dell'articolo 37 delle N.T.A. del P.d.R.. Purtroppo al fine di assumere un indirizzo coerente con quanto previsto dal P.G.T. è da ritenersi corretto la riconferma delle funzioni (tutte) già delineata dal



previgente Piano Attuativo e dalla disciplina del "P/pv" e l'applicazione gli indici della zona di riferimento stabilita dal P.G.T.

Sulla base di tale assunto è possibile schematizzare le verifiche alla Proposta, come segue:

1. **La destinazione prevista** ( Struttura sanitaria assistenziale, riconducibile alla GF. VI c – dell'art. 10 delle N.T.A. del P.d.R.) è **da ritenersi proponibile** in forza **delle disposizioni dei commi 5 e 6 dell'articolo 19 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano (salvo eventuale proroga a seguito di specifica istanza motivata e in tal caso la destinazione è disciplinata esplicitamente dalla previsioni di P.G.T.);**

sulla base di tale determinazione si rileva:

2. **la capacità insediativa dovrà essere rideterminata** sulla base degli indici di cui all'articolo 41 delle N.T.A. di P.d.R. (Ambiti terziari esistenti "T"), che risulta essere *la disciplina degli ambiti di completamento della funzione principale del Piano/programma, così come stabilito dalle presenti norme di Piano.*

Pertanto si determinerebbe una capacità **pari a :**

(Sf mq. 6.711,52 x if 1,00 mq/mq) **mq. 6.711,52 di Slp** (meno dei 7.331,81 mq. proposti dalla Società);

3. **la dotazione di servizi pubblici è quantificabile in:**

▲ a norma dell'articolo 18 delle N.A. del P.d.S. :mq. 6.711,52 x 0,30 mq/mq= mq. 2.013,46;

▲ a norma dell'articolo 41 delle N.T.A. del P.d.R. : mq. 6.711,52 x 100% = mq. 6.711,52;

▲ la previsione dalla Tav. PdS.III.02-bis di P.G.T., è pari 6.331,49 mq;

stante quanto sopra il parametro da assumersi è quello di **6.711,52 mq;**

4. **la compensazione ambientale** si può ritenere già assolta dall'originaria convenzione stante la cessione di un'area verde fuori comparto di **mq. 3.534 mq** (più del 50% degli standard richiesti di P.A.);
5. **L'altezza massima** degli edifici determinata dal P.G.T. è pari a 10,50, nel caso di GF VI, un eventuale maggiore sviluppo verticale comporta che il successivo permesso di costruire **potrà essere approvato solo previa procedura definita dall'art. 3 delle N.T.A. del P.d.R.**, in conformità all'articolo 40 della L.R. 12/2005;
6. la superficie a verde percolante, come previsto dall'art. 12 delle N.T.A. del P.d.R., dovrà essere pari al 15% della Sf;
7. circa le distanze dai confini e dagli edifici non si rilevano differenziazioni significative fra la proposta e le previsioni di P.G.T.;
8. la dotazione di parcheggi privati dovrà conformarsi alle disposizioni dell'articolo 9 delle N.T.A. del P.d.R..

Stante la necessità, sulla base delle considerazioni sopra evidenziate, di una rivisitazione della proposta progettuale non si è ritenuto necessario al fine della definizione dell'istruttoria della proposta in esame l'acquisizione del parere della Commissione per il Paesaggio.

**I contenuti convenzionali** del nuovo Piano dovranno essere redatti sulla base degli schemi definiti con deliberazione giunta n. 122 del 30.7.2015, valutati sulla base degli indirizzi contenuti





nell'articolo 19 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano e quantificati in conformità alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 22.12.2015, al netto dei contributi già versati dall'Operatore.

Non sussistono i presupposti per l'attivazione della V.A.S. ma andranno verificate le condizioni previste dalla disciplina idrogeologica di Piano (articolo 49 N.T.A. del P.d.R..) ed il rispetto del D.P.A. degli elettrodotti esistenti (articolo 48 N.T.A. del P.d.R..).

Da ultimo si evidenzia che le caratteristiche dimensionali e distributive, ancorché ridimensionate alla luce di quanto sopra, non determinano un impedimento ai fini di una valutazione circa la congruità dimensionale e funzionale di una eventuale struttura di R.S.A. nel comparto in trattazione e che dovranno essere completate e puntualizzate gli elementi necessari a chiarire le interazioni del servizio progettato con il sistema esistente e con gli sviluppi previsti nonché concordate le eventuali attività complementari rispetto al servizio pubblico.

**Si ritiene** pertanto che la proposta della Società Imm.re 2000 Srl, qualora la codesta Società intenda procedere sulla base degli indirizzi contenuti nella richiesta di cui all'istanza del 12.11. u.s. debba necessariamente attuarsi mediante specifica istanza **di nuovo Piano Attuativo** che, nel rispetto delle **previsioni del vigente P.G.T.**, ridetermini parzialmente la capacità insediativa prevista sulla base di quanto sopra specificato e motivato, indipendentemente da un'eventuale ulteriore proroga a seguito di specifica istanza motivata.

Distinti saluti

**Il responsabile**  
**Area Territorio e Sviluppo**  
*Geom. Sergio Milani*

**Il Vice-Sindaco**  
*Arch. Enrico Ioli*

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.*

Responsabile del Procedimento:	Geom. Sergio Milani
Pratica trattata da:	Geom. Sergio Milani tel 0293527.264 fax 02.93580465 <a href="mailto:urbanistica@comune.arese.mi.it">urbanistica@comune.arese.mi.it</a>
Funzionario con potere sostitutivo in caso di inerzia del Comune ai sensi dell'art. 2, comma 9-bis L. 241/1990:	Dott. Paolo Pepe – Segretario Generale dell'Ente