



Deliberazione n. 115 del 02/08/2021

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: ADOZIONE, AI SENSI ART. 14 DELLA LR 12/2005, DEL PIANO DI ATTUATIVO (PA) DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO ALLE AREE POSTE IN VIA RUGACESIO, 9 - DESTINAZIONE SERVIZI ASSISTENZIALI SOCIO-SANITARI - : PROPRIETÀ DEL PIO ISTITUTO PEI FIGLI DELLA PROVVIDENZA, UTILIZZATORE SUPERFICIARIO "FONDAZIONE LE VELE ONLUS".-

L'anno **2021** addì **due** del mese di **agosto** alle ore **11:00** nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge, e secondo l'art. 3 del Regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale "Sedute della Giunta – sedute in audio video conferenza", ed approvato con Deliberazione n. 96 del 23/07/2020, sono stati oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

COSCIOTTI IVONNE	Sindaco	Assente
GAIOTTO SAIMON	Vicesindaco	Presente
BALDARO MARIA GABRIELLA	Assessore	Presente in videoconferenza
BOTTASINI GIUSEPPE	Assessore	Presente in videoconferenza
BUSETTO ANTONELLA	Assessore	Presente
D'ADAMO JESSICA	Assessore	Presente
GAROFANO SIMONE	Assessore	Presente
GHIRINGHELLI PAOLA	Assessore	Presente

Presenti n. 7

Assenti n. 1

Partecipa il **Vicesegretario Generale Dott. FRANCO BASSI** che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, nella sua qualità di **Vicesindaco**, **GAIOTTO SAIMON** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Pioltello è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n.23 del 30/03/2011 ed efficace dal 07/12/2011 - Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n°49;
- Successivamente all'entrata in vigore del P.G.T vigente sono state approvate tre varianti parziali al PGT, che hanno interessato a vario livello i tre documenti costituenti lo stesso:
 - Deliberazione di Consiglio comunale n. 23 in data 7 maggio 2013, con cui è stata definitivamente approvata la modifica del Piano Attuativo Vigente - PAV14 pubblicata sul BURL n° 39 del 25 settembre 2013;
 - Deliberazione di Consiglio comunale n. 78 in data 22 Ottobre 2013, con cui è stata definitivamente approvata variante parziale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT relativamente agli "ambiti residenziali a volumetria controllata n.62 e 62/a" ed all'art.10 delle NTA "disciplina dei sottotetti"-efficace dal 29/01/2014, BURL n° 5;
 - Deliberazione di Consiglio comunale n. 101 in data 23 novembre 2017, con cui è stata definitivamente approvata variante parziale al PGT, Documento di Piano (DdP), Piano della Regole (PdR) e Piano dei Servizi (PdS), ai sensi dell'art.13 della L.R.12/2005, finalizzata al contenimento del consumo di suolo e la riqualificazione delle aree gradate -efficace dal 07/03/2018, BURL n° 10
 - Deliberazione di Consiglio comunale n. 76 in data 22 luglio 2021, con cui è stata definitivamente approvata variante parziale al PGT, Documento di Piano (DP), e documenti ad esso correlati - ai sensi dell' art. 13 della LR.12/2005 - finalizzata al contenimento del consumo di suolo: stralcio (soppressione) dell'Ambito Strategico 13 (AS 13) a destinazione residenziale, in pendenza di pubblicazione al BURL;
- con delibera di CC 76/2017 è stata confermata l'efficacia del Documento di Piano del PGT - ai sensi dell'art. 5, comma 5, ultimo capoverso - della LR 31/14 – prorogandone altresì la validità di mesi dodici decorrenti dall'adeguamento della pianificazione provinciale/metropolitana, fermo restando la potestà di apportare allo stesso quanto previsto dal comma 4 dello stesso articolo;
- il Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, segnatamente le NTA e la Tav. 5 “ *Localizzazione dei Servizi Pubblici, Stato di Fatto, in corso di Esecuzione ed in Progetto*”, individua- con la **sigla SO3E** - e regola, all'art. 27, le aree oggetto di PA annoverando l'ambito nella più ampia Categoria di Servizi declinati alla voce **SP2- Attrezzature Civiche -art. 27-** all'interno di questa categoria di servizi trova spazio la destinazione d'uso a servizi assistenziali - AS (*centro assistenza per disabili; servizio d'interesse sovra comunale: centro residenziale grave disabilità etcc*).

CONSIDERATO CHE:

- la Fondazione le Vele Onlus a seguito di alcuni incontri con il Comune, ha manifestato il proprio interesse a realizzare l'intervento oggetto del presente Piano Attuativo ed a formalizzare il proprio intento attraverso la presentazione di una convenzione accessiva al Piano Attutivo stesso, quale strumento esecutivo per l'ambito in questione così come individuato dal Piano dei Servizi;
- Le aree di comprese nell'ambito del Piano Attuativo, identificate catastalmente al Fg. 8 mapp. 1066, 1067, 1068, 1069 e 1070 di mq. 23.201, sono nella disponibilità della Fondazione le Vele Onlus in forza dell'atto di costituzione del diritto di superficie (allegato al

presente atto), a favore della stessa, atto n. 13362 rep. 7972 stipulato tra la *"la Fondazione"* ed il *"Pio Istituto Pei Figli della Provvidenza"*, in data 15 luglio 2021 a rogito del Notaio Dott. Enrico Masini di Peschiera Borromeo;

- parte delle aree ricomprese nell'ambito oggetto di PA relativamente al mapp. 1066, unitamente alla contigua cascina (mapp. 119, gestita dalla Fondazione le Vele) sono state oggetto di Piano di Recupero (PR) regolato dalla convenzione n° 2671/2004 del 21/12/2004 e tale convenzione, accessiva al piano di recupero è rimasta in vigore sino al 21 dicembre 2017 per effetto delle proroghe concesse *ope legis*. Ad oggi pertanto il piano di recupero, che ha avuto piena attuazione per la parte relativa alla cascina, è decaduto e le aree costituenti l'ambito in questione sono regolate dal Piano dei Servizi (PdS) come sopra indicato;
- la realizzazione della nuova struttura, come prevista dal PA, presuppone che la destinazione d'uso dell'area da Servizi Sociali **SO**, venga meglio identificata come area a Servizi Assistenziali **AS**, essendo la nuova attività più coerente con questa destinazione d'uso ed in quanto compresa nella più ampia Categoria di Servizi declinati alla voce SP2-Attrezzature Civiche di cui all'art. 27 delle NTA del PdS;
- ai sensi dell'art. 27 delle NTA del PdS i mutamenti di destinazione d'uso, non costituendo variante al PdS, anche in assenza di opere edilizie, sono sempre consentiti all'interno delle categorie elencate nello stesso articolo, che presentano caratteri di omogeneità tipologica e funzionale, delle strutture edilizie e delle infrastrutture disponibili;
- Il tipo di intervento prevede la costruzione di nuovi edifici destinati ad opere socialmente utili e che possano dare una risposta concreta, seppure all'interno di una piccola realtà, all'esigenza della disabilità sul "Dopo di Noi";
- Che l'A.C. nel DUP tra gli obiettivi strategici del piano di mandato ha inserito il punto 3.06.A Nuovi servizi per disabili ("Dopo di noi" e "Durante noi").

DATO ATTO CHE:

- la Fondazione le Vele Onlus in data 06/07/2021 – prot. 28757 ha presentato, a firma del professionista arch. Daniela Landi del PR5 Studio, di Milano, ai sensi della L.R. 12/05 - art. 14 - e secondo quanto previsto nel Piano dei Servizi del PGT, una proposta definitiva di Piano di Piano Attutivo, ai sensi dell'art.12 e seguenti della stessa legge regionale, composta dai seguenti elaborati:

ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO:

Estratto di mappa catastale
Attestazione della Proprietà
Atto di delega/cessione del diritto di superficie a favore della
Fondazione LE VELE Onlus
Relazione Tecnica Descrittiva dell'intervento

Tavole:

Tav. 1 Stato di fatto – Rilievo del terreno
Tav. 2 Planimetria Generale e Calcoli Urbanistici
Tav. 3 Disegno del Verde
Tav. 4 Piante PT-P1
Tav. 5 Piante P2-P3
Tav. 6 Sezioni
Tav. 7 Prospetti

- il Responsabile del Procedimento (RP) di cui sopra, ai sensi dell'art.5 della L.241/1990, è il geom. Sergio Galbiati – dell'Ufficio Urbanistica e PGT;

- in relazione al disposto dell'art. 46, primo comma, lett. a, L.R. 12/2005 s.m.i., con riguardo al dimensionamento degli interventi previsti dal Piano di Attutivato - Tav. 01, Tav. 02 e Relazione Tecnica Descrittiva dell'intervento, la Fondazione le Vele Onlus si impegna a realizzare i volumi e la Slp di cui alla sottoriportata scheda.

LE VELE - PIOTTELLO			
EDIFICI	TERRENO mq	SLP	VOLUME
EDIFICI ESISTENTI SUL LOTTO DI INTERVENTO			
serre	23.201,00	437,62	1.312,86
maneggio coperto		199,35	598,05
ricovero mezzi agricoli		339,83	1.019,49
TOTALE	23.201,00	976,80	2.930,40
TOTALE SLP ESISTENTE mq		976,80	
TOTALE SLP MASSIMA AMMISSIBILE		23.201,00	
TOTALE SLP MASSIMA AMMISSIBILE IN PROGETTO (SLP max - SL Esistente) mq		22.224,20	
TOTALE VOLUME ESISTENTE			2.930,40
VOLUME AMMISSIBILE 3mc/mq di terreno			69.603,00
VOLUME MASSIMO AMMISSIBILE IN PROGETTO (VOL. max - VOL esistente) mc			66.672,60

- Per quanto attiene alle verifiche di tipo urbanistico ed edilizio non riportate nella tabelle che precede si rimanda alla Relazione-Parere istruttoria del RP di cui sopra, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
- la Fondazione le Vele Onlus dichiarato di essere "un'organizzazione non lucrativa di utilità sociale" ai sensi dell'art. 10, comma 1 D.lgs 460/97, di conseguenza non è tenuta al versamento degli oneri di costruzione ai sensi dell'art. 17 lett. C) del D.P.R. n. 380/2001;
- l'istruttoria sotto il profilo urbanistico si è conclusa positivamente in esito alla verifica dell'ammissibilità del PA alla luce delle previsioni della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. e degli obiettivi programmatici stabiliti nel Documento di Piano e dal Piano dei Servizi (PdS) costituente il PGT sopra richiamato, ed in particolare:
 - il piano garantisce, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree idonea, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale, in coerenza con quanto sancito dall'art. 9 comma 10 della sopracitata Legge Reg. 12/2005;
 - il costo degli interventi sarà quantificato più precisamente mediante apposito quadro economico da redigersi in sede di progettazione esecutiva degli edifici al momento della presentazione del/i Permessi di Costruire da parte della Fondazione le Vele Onlus avendo come riferimento gli elaborati allegati al Piano attuativo stesso e nel rispetto delle normative igienico sanitarie, dei parametri edilizi-urbanistici relativi all'edilizia di settore e più in generale del PGT.

Vista la relazione-parere istruttoria del Responsabile del procedimento, allegata al presente atto quale parte integrante, dalla quale si evince che dall'esame degli elaborati grafici e tecnici costituenti il Piano Attuativo in parola, i contenuti dello stesso risultano conformi alle previsioni del PGT in ordine agli obiettivi primari per l'ambito considerato secondo i contenuti progettuali della proposta in esame;

Ritenuto di rimandare alla documentazione tecnico-relazionale e allo schema di convenzione ed agli elaborati grafici con relativi allegati (come più sopra citati) quanto qui non dettagliatamente specificato, precisando che tutto ciò che attiene gli adempimenti specifici previsti nella convenzione per l'attuazione del Piano saranno assolti, così come in essa stabilito, nel prosieguo della procedura sia di approvazione del Piano di Attutivato stesso che nella successiva fase esecutiva.

DATO ATTO INOLTRE CHE:

- nell'ambito dei principi di rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di nuovo suolo, di cui alla LR31/2014 ed ai sensi dell'art.2, l'ambito è considerato superficie *urbanizzata e urbanizzabile* e cioè i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;

- per effetto di quanto sopra le previsioni tutte, contenute nel presente Piano Attuativo, a partire dalla data di adozione dello stesso da parte della Giunta Comunale, assumono carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;

- Che successivamente all'approvazione definitiva del presente piano attuativo e comunque contestualmente alla presentazione della richiesta dei titoli abilitativi per gli edifici, la Fondazione presenterà una proposta di convenzione di "Progetto Sociale" con la quale l'A.C., con la sua sottoscrizione, ne recepirà i contenuti nell'ambito della rete dei servizi sociali del territorio comunale e della città metropolitana;

Ritenuto quindi di provvedere all'adozione del Piano Attuativo in oggetto così come presentato dalla Fondazione le Vele Onlus e così come delineato nei contenuti dalla documentazione tecnico-relazionale, dallo schema di convenzione ed agli elaborati grafici allegati alla presente per formarne parte integrale e sostanziale.

VISTI:

- Legge Urbanistica Nazionale n.1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge Regionale n.12 del 11/03/2005 e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge Reg. n. 18 del 2019;

il DPR 380/2001 e smi;

DATO ATTO CHE in allegato alla presente, sono stati acquisiti i pareri espressi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 smi, qui allegati;

DATO ATTO CHE il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente e, pertanto non è richiesto il parere di regolarità contabile.

DATO ATTO CHE in allegato alla presente è stato acquisito, altresì, il parere favorevole del Vice Segretario Generale Dott. Franco Bassi in merito alla conformità legislativa.

Con voti unanimi e favorevoli espressi dagli aventi diritto in modo palese e per alzata di mano.

DELIBERA

1) le premesse sopra descritte si intendono integralmente trascritte e che le stesse fanno parte integrante e sostanziale del presente deliberato;

2) di dare atto che in data 06/07/2021 – prot. 28757- la Fondazione le Vele Onlus nella persona del legale rappresentante sig. Monica Cambiaghi, con sede in Pioltello, via Rugacesio 9, attualmente titolare del diritto di superficie sulle aree site in località Rugacesio di Sotto identificate catastalmente al Fg. 8 mapp. 1066, 1067, 1068, 1069 e 1070 di mq. 23.201, ha presentato, a firma del professionista arch. Daniela Landi del PR5 Studio, di Milano, ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i. e secondo quanto previsto nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi del PGT, una proposta definitiva di Piano Attuativo composta dagli elaborati in premessa citati;

3) di dare atto che il RP -Geom. Sergio Galbiati ha concluso l'istruttoria relativa alla proposta di Piano di attuativo, sotto il profilo urbanistico, positivamente in esito alla verifica dell'ammissibilità del Piano stesso alla luce della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. e degli obiettivi programmatici stabiliti nel Piano dei Servizi costituente il PGT meglio richiamato in narrativa;

4) di dare atto che per quanto espresso al precedente punto 3) di approvare la relazione istruttoria del RP Geom. Sergio Galbiati, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale, di cui, in particolare si evince che:

- il piano garantisce, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree idonea, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale, in coerenza con quanto sancito dall'art. 9 comma 10 della sopracitata Legge Reg. 12/2005;
- il costo degli interventi sarà quantificato più precisamente mediante apposito quadro economico da redigersi in sede di progettazione esecutiva degli edifici al momento della presentazione del/i Permessi di Costruire da parte della Fondazione le Vele Onlus avendo come riferimento gli elaborati allegati al Piano attuativo stesso e nel rispetto delle normative igienico sanitarie, dei parametri edilizi-urbanistici relativi all'edilizia di settore e più in generale del PGT.

5) di adottare, per quanto espresso ai precedenti punti 2) 3) e 4), - ai sensi della LR 12/05 e con la procedura dell'art.14 - commi 2, 3, 4 della stessa e per quanto espresso ai precedenti punti 2) e 3), il Piano Attutivo relativo alle aree poste in località Rugacesio di Sotto proposto dalla Fondazione, per le motivazioni esposte in premessa e maggiormente esplicitate negli elaborati che lo compongono, allegati al presente atto e di seguito elencati:

ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO ATTUATIVO:

Estratto di mappa catastale

Attestazione della Proprietà

Atto di delega/cessione del diritto di superficie a favore della Fondazione LE VELE Onlus

Relazione Tecnica Descrittiva dell'intervento

Tavole:

Tav. 1 Stato di fatto – Rilievo del terreno

Tav. 2 Planimetria Generale e Calcoli Urbanistici

Tav. 3 Disegno del Verde

Tav. 4 Piante PT-P1

Tav. 5 Piante P2-P3

Tav. 6 Sezioni

Tav. 7 Prospetti

6) di confermare quale Responsabile del Procedimento (RP) il Geom. Sergio Galbiati, ai sensi della L.241/90- art.5.;

7) di conferire mandato al Dirigente del Settore ed al RP per tutti gli adempimenti connessi all'attuazione del presente provvedimento riguardanti:

- la verifica e il conseguente aggiornamento del Piano dei Servizi del PGT,nella prossima revisione;
- tutte le successive incombenze procedurali, così come previsto all'art.14 - commi 2, 3 e 4 della LR. 12/2005;

8) di dare atto che nell'ambito dei principi di rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di nuovo suolo, di cui alla LR31/2014 ed ai sensi dell'art.2, l'ambito è considerato superficie *urbanizzata e urbanizzabile* e cioè i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate;

9) di dare atto che per effetto di quanto espresso al precedente punto 8), le previsioni tutte, contenute nel presente Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 12, c.5 della LR 12/05 e s.m.i., a partire dalla data di adozione dello stesso da parte della giunta, assumono carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;

10) di dare atto che nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva degli atti di Piano Attuativo si applicano le normali misure di salvaguardia, introdotte dalla LN. 1902/52 e l.765/67;

11) di dare atto che successivamente all'approvazione definitiva del presente piano attuativo e comunque contestualmente alla presentazione della richiesta dei titoli abilitativi per gli edifici, la Fondazione presenterà una proposta di convenzione di "Progetto Sociale" con la quale l'A.C., con la sua sottoscrizione, ne recepirà i contenuti nell'ambito della rete dei servizi sociali del territorio comunale e della città metropolitana;

12) di dare atto che il presente provvedimento non comporta assunzione di spesa, poiché tutte quelle inerenti l'attuazione del Piano Attuativo (PdL) sono a carico dell'Operatore come previsto nella Convenzione e le stesse saranno quantificate all'atto dell'approvazione.

Successivamente

LA GIUNTA COMUNALE

valutata l'esigenza di dare efficacia immediata al presente atto stante l'urgenza di provvedere

Con voti unanimi espressi in modo palese,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 – comma 4° del D.Lgs 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL Vicesindaco
GAIOTTO SAIMON

IL Vicesegretario Generale
Dott. FRANCO BASSI