



COMUNE DI MAGNAGO

Settore Ambiente e Territorio

APPROVAZIONE MODIFICA AL PIANO DEI SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 9, COMMA 15, LR 12/2005 FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA INTEGRATA A SERVIZIO DELLA PERSONA -RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE (HOSPICE - ALZHEIMER)

SCHEDA TECNICA URBANISTICA



Il Responsabile del Settore Ambiente e Territorio
Francesco Pastori

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

Data 10.10.2017

PREMESSA

L'Amministrazione ha espresso l'indirizzo di realizzare una Residenza Sanitaria Assistenziale (HOSPICE – ALZHEIMER) senza oneri diretti sul bilancio dell'Ente.

Il vigente Piano di Governo del territorio (P.G.T.) , nello specifico il piano dei servizi, prevede la localizzazione di un'area specifica da destinare casa di riposo per anziani, housing sociale e verde localizzata in via Lamarmora;

L'area individuata dal PGT da destinare casa di riposo per anziani, è interamente di proprietà privata, attualmente utilizzata per la maggior parte per attività agricola. Inoltre, per gli aspetti paesistico ambientali, comporterebbe un notevole consumo di suolo agricolo e drenante.

Tali condizioni comportano la necessita di procurarsi l'area attraverso l'esproprio, con esborso dei conseguenti indennizzi che, tenendo conto delle vigenti norme in materia, andrebbero ad incidere significativamente in capo al bilancio dell'ente.

Inoltre si avanzerebbe altresì la necessità di dotare l'area di nuove infrastrutture viabilistiche per il collegamento alla viabilità principale, che appesantirebbe in misura significativa il costo complessivo dell'operazione, per l'esproprio delle aree e per la realizzazione delle opere stradali;

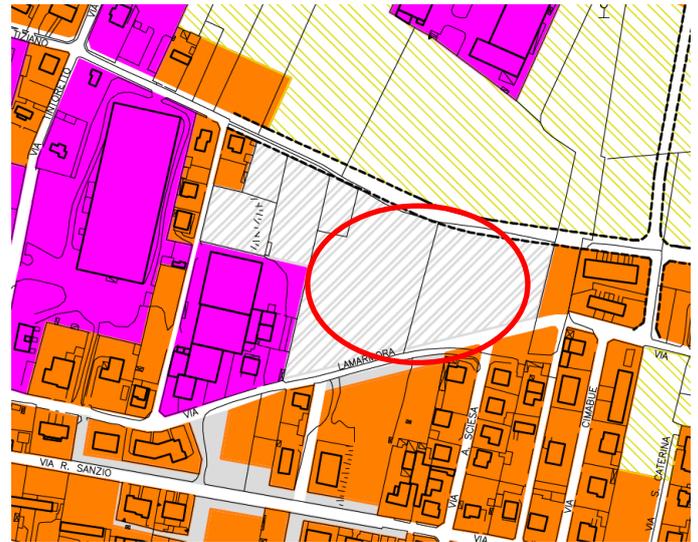
La stessa previsione, manca di una esplicita analisi circa la sostenibilità dei relativi costi, né l'area interessata risulta quantificata nelle aree di futura acquisizione nel Piano dei Servizi.



Fonte Google – sovrapposto PGT – PR2



Fonte PGT – PS0 aree servizi da acquisire

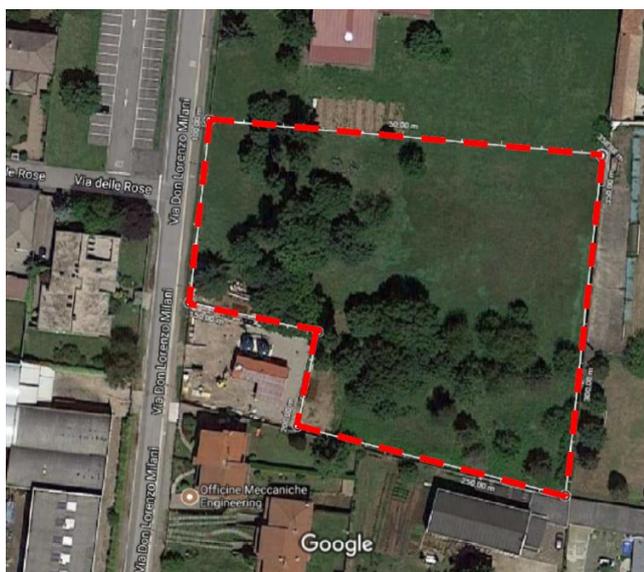


Fonte PGT – PR2

L'obiettivo è quello di dotare il Comune di Magnago di una Residenza Sanitaria Assistenziale (HOSPICE – ALZHEIMER) senza oneri diretti a carico dell'Ente.

L'alternativa pertanto è quella di individuare un'area già nella disponibilità dell'Amministrazione, valutando anche l'aspetto della localizzazione all'interno dell'abitato, completa di tutte le urbanizzazioni e ben collegata a livello viabilistico.

La ricerca, tra le possibili soluzioni, ha indirizzato sulla migliore se non l'unica zona idonea per la localizzazione della RSA nell'area a servizi posta in Via Don Lorenzo Milani e destinata a Polo Scolastico – aree per l'istruzione, trovandosi all'interno dell'abitato, nella disponibilità del patrimonio comunale, completa delle urbanizzazioni a rete e di facile accessibilità dalla viabilità principale,



Fonte Google



Fonte PGT – PR2

Nell'attuale previsione del Piano dei Servizi l'area risulta destinata alla eventuale realizzazione di una nuova Scuola Media, dotata di palestra e mensa, nell'ipotesi di realizzare un POLO SCOLASTICO, con lo scopo di riunire le due scuole elementari (Magnago – Biate) con le scuole medie.

In qualsiasi caso il Piano dei Servizi prevede la possibilità alternativa di realizzare il complesso scolastico mediante la ristrutturazione e l'ampliamento dell'edificio esistente, utilizzando la parte edificata a nord e lasciando libera l'area verde a sud.

L'area, compresa tra la via A Diaz e la via Vespucci, è già di proprietà comunale, pertanto viene azzerata l'incidenza dei costi di esproprio ed è facilmente raggiungibile da ogni parte del territorio senza intralcio per la viabilità principale.

La superficie dell'area da destinare a Residenza Sanitaria Assistenziale è stata stabilita in 7000 mq (*come indicativamente riportato nelle figure*), sulla base della Superficie Utile totale della struttura valutata in di 4000 mq, funzionale per un numero di cento ospiti.

EFFETTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

La l.r. 11 marzo 2005 n.12 (legge per il governo del territorio), all'articolo 9, comma 15, prevede la possibilità di realizzare "attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificatamente previste dal piano dei servizi" senza che ciò comporti "l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale".

A seguito dell'assunzione della delibera consiliare prevista dalla normativa suddetta non sarà necessario modificare gli atti del Piano dei Servizi vigente.

La delibera andrà a costituire esclusivamente, ai sensi di legge, un'autorizzazione preliminare a prevedere una tipologia di servizi diversa da quella specificatamente prevista dal Piano dei servizi.

La realizzazione del servizio e gli eventuali interventi edilizi necessari per il suo insediamento saranno comunque subordinati al riconoscimento di pubblica utilità dello stesso ed all'ottenimento dei relativi titoli edilizi previsti dalla normativa in materia.

Inoltre per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, nei limiti di cui all'art. 40 della l.r. 12/2005, previa deliberazione del consiglio comunale, è possibile derogare alle disposizioni del PGT relative ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati. Il vigente Piano dei Servizi ha recepito la previsione della legislazione regionale all'art. 17 della Normativa PS1.



Immagini ©2017 DigitalGlobe, Dati cartografici ©2017 Google Italia 20 m