



Regione Lombardia

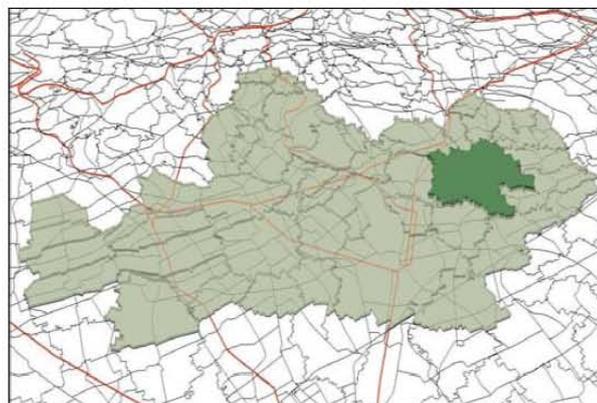


CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE



COMUNE DI VIMERCATE

Piano di Governo del Territorio



**RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE
ALLE OSSERVAZIONI**

**NOVEMBRE 2010
APPROVAZIONE**

**PRIMA VARIANTE PARZIALE
APPROVAZIONE APRILE 2016**

Sindaco

Sig. Paolo Brambilla

Segretario Generale

Dott. Sandro De Martino

Assessore all'Urbanistica

Sig. Corrado Boccoli

Responsabile del procedimento e coordinatore

Ing. Bruno Cirant

Ufficio di Piano

Tecnici interni: Area Pianificazione e Gestione del Territorio

Consulenti esterni: Dott. Claudio Como (Indagine Geologica), Eurogeo s.n.c. (Valutazione Ambientale Strategica), Avv. Guido Inzaghi (parte Normativa)



Note

Si precisa che la 'Sintesi osservazione' nella quale si è operata una suddivisione, anche per punti dove si è ritenuto opportuno, costituisce un riferimento pratico e utile al fine dell'esame. Le controdeduzioni, generali o specifiche, e la decisione di: *accoglimento – parziale accoglimento – non accoglimento – non pertinente*, fanno riferimento, oltre che a detta sintesi, specificamente all'integrale testo originale così come contenuto nel documento presentato dall'interessato e protocollato dal Comune.

Le Osservazioni sono tutte elencate con il numero progressivo riferito alla data del protocollo comunale di presentazione da parte degli interessati.

Sotto ogni Osservazione è riportato il *nominativo del primo firmatario* e l'indirizzo, la zona riferita alla *località* oggetto della osservazione ovvero, e/o l'Ambito, il comparto o l'azionamento funzionale.

OSSERVAZIONE N. 1

(Sig. Romualdo Gianni – via Mazzini 57 – zona B4 di attenzione ambientale)

Decisione:

L'osservazione non è pertinente in quanto l'argomento non è oggetto di variante

Sintesi della osservazione:

Trattasi di una richiesta in zona B4 di attenzione ambientale.

OSSERVAZIONE N. 2

(Sig. Bendinelli Fabrizio – amministratore Mb Costruzioni Srl – AD.MO.3, via per Trezzo)

Decisione:

L'osservazione è accolta

Sintesi della osservazione:

- 1) Si chiede l'aumento della *Superficie coperta (Sc)* fino al 30% del lotto o almeno pari alla *Superficie lorda di pavimento (Slp)* realizzabile;
- 2) Riduzione della fascia di *Verde di connessione (V1)* a sud dell'intervento in caso di realizzazione della funzione commerciale e rimboschimento di nuova area a discrezione dell'Amministrazione comunale;
- 3) In caso di accoglimento di quanto richiesto al punto 2), partecipazione economica a sostegno delle attività commerciali da stabilirsi nella convenzione urbanistica;
- 4) Chiarimenti, con riferimento al piano del commercio, circa l'insediamento di più medie strutture di vendita con accessi indipendenti e di una attività di somministrazione.

Controdeduzione:

L'area oggetto della presente variante si trova in prossimità della nuova rotatoria della tangenziale sud lungo la strada provinciale Monza-Trezzo in un contesto parzialmente urbanizzato.

La variante adottata ha ampliato la percentuale di utilizzo della funzione commerciale dal 50% al 100% della *Superficie lorda di pavimento (Slp)* assegnata e contestualmente ha dimezzato la stessa Slp prevista dal PGT 2010:

- 1) La possibilità di aumentare la *Superficie coperta (Sc)* pari alla *Superficie lorda di pavimento (Slp)* edificabile e quindi fino al 20% della *Superficie territoriale reale (Str)*, non incide negativamente sull'attuazione del comparto; questo proprio in ragione del dimezzamento dell'edificabilità che conseguentemente ha ridotto i parametri urbanistici;
- 2) Le fasce a *Verde di connessione (zone V1)* sono aree in grado di assolvere l'effetto di arricchimento dell'immagine paesaggistica dei luoghi, oltre ad altre funzioni che nello specifico riguardano: barriera ai lati della viabilità sovralocale, ripristino e/o bonifica di aree degradate paesaggisticamente. La possibilità di ridurre la fascia boscata a sud dell'intervento non diminuisce l'effetto di arricchimento dell'immagine paesaggistica dei luoghi, in quanto già la differenza di quota tra l'area di intervento e il piano della campagna (più basso) contribuisce a separare i due ambiti arricchendone l'immagine complessiva. Diverso invece è l'impatto verso la viabilità provinciale dove il comparto prevede il rimboschimento inteso proprio come barriera ai lati della viabilità sovralocale;

- 3) Si prende atto favorevolmente della disponibilità dell'Operatore alla partecipazione economica a sostegno delle imprese;
- 4) Per quanto riguarda la richiesta di chiarimento rispetto alle indicazioni del Piano del commercio, si fa presente che il comparto in oggetto rientra all'interno delle aree per medie strutture di vendita di livello 3, che consentono fino ad un massimo di 2.500 mq. di superficie di vendita. Questa classificazione permette l'insediamento di più di una media struttura di vendita ma esclude la possibilità di attività di somministrazione.

Prendendo atto, invece, della richiesta dell'osservante circa la possibilità di insediare attività di somministrazione quale elemento aggregante e determinante nello sviluppo complessivo del comparto, si provvede a modificare il livello della tipologia commerciale – *medie strutture di vendita* – da 3 a 2; tale declassamento diminuisce la quantità di superficie di vendita da 2.500 mq. a 1.500 mq. ma consente anche l'insediamento di attività di somministrazione.

Si apportano agli elaborati della variante al Piano di Governo del Territorio adottato, le seguenti modifiche:

I° Modifica

l'AD.MO.3 di cui all'art. 25 - 'Aree di completamento ad attuazione diretta sottoposte a titolo abilitativo convenzionato' dell'allegato PR 3.0 – Normativa così formulata:

..... omissis

<u>Superficie territoriale reale (Str):</u>	mq.	22.437;
<u>Indice perequativo (Ipg):</u>	mq./mq.	0,20;
<u>Superficie lorda di Pavimento (Slp):</u>	mq.	4.487;
<u>Superficie coperta (Sc) – 10% di Str.:</u>	mq.	2.244;

..... omissis

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo "fabbricato a padiglione" (rif. Reg. Ed.);
- realizzazione di fabbricato produttivo previa bonifica dell'area;
- rimboschimento lungo il perimetro sud dell'intervento con essenze autoctone quale barriera verde ai margini dell'agricolo.
- rimboschimento delle aree esterne all'attuazione diretta contenute tra la stessa e la viabilità provinciale con essenze autoctone quale barriera verde di contenimento.

..... omissis

diventa

..... omissis

<u>Superficie territoriale reale (Str):</u>	mq.	22.437;
<u>Indice perequativo (Ipg):</u>	mq./mq.	0,20;
<u>Superficie lorda di Pavimento (Slp):</u>	mq.	4.487;
<u>Superficie coperta (Sc) – 20% di Str.:</u>	mq.	4.487;

..... omissis

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo “fabbricato a padiglione” (rif. Reg. Ed.);
- realizzazione di fabbricato produttivo previa bonifica dell’area;
- rimboschimento lungo il perimetro sud dell’intervento con essenze autoctone quale barriera verde ai margini dell’agricolo;
- rimboschimento delle aree esterne all’attuazione diretta contenute tra la stessa e la viabilità provinciale con essenze autoctone quale barriera verde di contenimento;
- **solo per l’insediamento delle funzioni commerciali nei limiti del 100% della SIp; possibile riduzione della fascia a verde di tipo V1 a sud dell’intervento all’interno della Attuazione diretta ed impegno al rimboschimento in altra area individuata dalla Amministrazione comunale per una superficie pari al doppio di quella in riduzione;**
- **per la sola realizzazione di funzioni commerciali e con riduzione dell’area a verde di tipo V1, partecipazione economica da parte dell’Operatore al sostegno delle attività commerciali da definirsi quantitativamente all’interno della convenzione urbanistica e per la durata della stessa convenzione.**

II° Modifica

La tav. S.1 dell’allegato Piano delle regole del sistema commerciale comunale, si modifica la campitura cromatica del comparto denominato AD.MO.3, da aree per media strutture di livello 3 ad aree per media strutture di livello 2.

OSSERVAZIONE N. 3

(Arch. Gianni Ambrogio – AD.VI.11, via Toti, n. 6)

Decisione:

L’osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

L’area oggetto di osservazione, con funzione produttiva ora dismessa, si trova all’interno del comparto AD.VI.11 con destinazione residenziale. L’osservazione fa riferimento alla possibilità data dalla proposta di variante parziale di utilizzo dell’80% della *Superficie coperta (Sc)* esistente quale *Superficie lorda di pavimento (Slp)* di progetto che per il caso specifico risulta estremamente esigua rispetto alla *Superficie lorda di pavimento (Slp)* esistente. Si chiede di usufruire di un indice fondiario pari a 0,5 mq./mq così come per le zone omogenee B4.

Controdeduzione:

In generale si ribadisce quanto detto nel Documento di piano in tema di recupero e di riqualificazione delle aree degradate e/o dismesse che possono compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica e la tutela dell’ambiente. In particolare si conferma la scelta dell’80% della *Superficie coperta (Sc)* esistente quale *Superficie lorda di pavimento (Slp)* di progetto che con le altre possibilità che vengono concesse all’Operatore in termini di proposte di modifica ai contenuti normativi, costituiscono nuove opportunità attuative.

Si segnala altresì che la possibilità di usufruire di un indice pari a 0,5 mq./mq così come per le zone omogenee B4, non è oggetto di variante per la fattispecie sopra menzionata.

OSSERVAZIONE N. 4

(Sig.ra Valtolina Carmela e sig.ra Valtolina Teresa – AD.VS.3 parte, via Brenta)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Oggetto dell'osservazione riguarda la possibilità di riproporre l'edificabilità, con semplice rilascio di Permesso di costruire, solo sulla porzione d'area di proprietà, precedentemente inserita all'interno del comparto denominato AD.VS.3.

Controdeduzione:

La minimizzazione del consumo di suolo e il contenimento dell'edificazione sono stati obiettivi principali del P.G.T. 2010 e dell'attuale variante 2015. Anche gli Enti sovralocali (provinciale e regionale) pongono ormai questo aspetto tra i temi principali della pianificazione generale.

Si richiamano le motivazioni espresse nel DdP al cap. 1.6 della variante n. 1: si sottraggono dalle previsioni edificatorie aree a cui non si è dato corso nel periodo temporale del vigente strumento urbanistico o del precedente e che per la particolare ubicazione possono invece arricchire ulteriormente il sistema delle aree di valore agricolo, paesaggistico, ambientale ed ecologico, trovandosi in contesti particolari ai margini dell'edificato e a lato della viabilità sovralocale.

OSSERVAZIONE N. 5

(Sig. Gaviraghi Fabrizio e sig. Gaviraghi Adelio – AD.MO.4, Burago)

Decisione:

L'osservazione non è accolta per il punto 1) e non pertinente per il punto 2)

Sintesi della osservazione:

Oggetto dell'osservazione riguarda:

- 1) la possibilità di riproporre l'edificabilità all'interno del comparto denominato AD.MO.4;
- 2) in subordine, di poter attuare quanto previsto dalla parte II, titolo III – *Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura* – di cui alla Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. – *Legge per il governo del territorio*, senza le limitazioni previste dall'art. 27 della NTA così come indicato nella variante del PGT vigente.

Controdeduzione:

- 1) La variante parziale 2015 ha cancellato l'edificabilità all'ex comparto denominato AD.MO.4, a destinazione residenziale, attribuendogli la nuova destinazione di tipo E2 – *aree per la coltivazione agricola dei suoli*.

La minimizzazione del consumo di suolo e il contenimento dell'edificazione sono stati obiettivi principali del P.G.T. 2010 e dell'attuale variante 2015. Anche gli Enti sovralocali (provinciale e regionale) pongono ormai questo aspetto tra i temi principali della pianificazione generale.

Si richiamano le motivazioni espresse nel DdP al cap. 1.6 della variante n. 1: si sottraggono dalle previsioni edificatorie aree a cui non si è dato corso nel periodo temporale del vigente strumento urbanistico o del precedente e che per la particolare ubicazione possono invece arricchire ulteriormente il sistema delle aree di valore agricolo, paesaggistico, ambientale ed ecologico, trovandosi in contesti particolari ai margini dell'edificato e a lato della viabilità sovralocale.

OSSERVAZIONE N. 6

(Sig. Brambilla Luciano – AD.VI.10, via XXV aprile, n. 3)

Decisione:

L'osservazione non è pertinente in quanto l'argomento non è oggetto di variante

Sintesi della osservazione:

Trattasi della richiesta di cancellazione del comparto denominato AD.VI.10 (frazionato in più proprietà) e la conseguente attribuzione di un nuovo azzonamento e di un indice di edificabilità esclusivo sul proprio lotto ora occupato da un capannone agricolo, per la trasformazione dello stesso verso gli usi residenziali.

OSSERVAZIONE N. 7

(Sig.ra Bistocchi Mirella - Amm. Del. Starkey Italy Srl – via Po, zona D2 produttiva)

Decisione:

L'osservazione è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede di poter modificare l'azzonamento attualmente presente all'interno del lotto di proprietà, in particolare l'area a *parcheggio e verde privato* posta a nord del lotto che costringe non solo il posizionamento dei parcheggi in quella sede (di fronte al complesso Energy Park) ma anche la dislocazione del fabbricato nell'area retrostante, posta tra due fasce di verde di tipo V1 – *Aree per il verde di connessione* a ovest e a sud.

Si propone la modifica della sola porzione a nord da *parcheggio e verde privato* a V1 – *Verde di connessione* quale prosecuzione verso nord della fascia di tipo V1 – *Aree per il verde di connessione* posta a ovest, mentre la restante parte fronte strada posta a nord da *parcheggio e verde privato* a D2 *produttivo* con la possibilità di un'area a verde anziché di parcheggio auto, garantendo la sua estensione e il completamento sui tre lati.

Controdeduzione:

L'area oggetto di richiesta rientra all'interno dell'ex piano esecutivo denominato PE.VS.3b in via Marzabotto. Gli Operatori del piano hanno assolto agli obblighi convenzionali realizzando tutte le opere pubbliche come da convenzione urbanistica mentre sono state parzialmente realizzate le opere private. La variante parziale ha cancellato la precedente denominazione – PE.VIG. (piano vigente) per le ragioni di cui sopra, mantenendo il medesimo azionamento per la nuova area di completamento ovvero la zona urbanistica di tipo D2 a carattere produttivo, non avendo motivi di modifiche pianificatorie nel contesto in esame.

La richiesta fatta dall'Operatore, tesa al miglioramento qualitativo dell'intervento, non incide sugli aspetti edilizi in quanto la *Superficie lorda di pavimento (Slp)* di progetto risulta già assegnata dalla convenzione urbanistica indipendentemente dalla superficie fondiaria. Pertanto la trasformazione dell'area posta a nord individuata come *Parcheggi e verde privato* in due distinti azionamenti, quali *V1 – Aree per il verde di connessione* e *D2 – produttivo*, non incide minimamente sul completamento dell'area. Si rileva invece che la prosecuzione dell'area di tipo *V1 – Aree per il verde di connessione* ad ovest dell'intervento fino al confine di proprietà a nord, quale vincolo proposto dallo Operatore e la realizzazione di un'area a verde posta tra la strada e l'edificio in progetto (con il conseguente spostamento del parcheggio privato a sud), arricchisce l'immagine ambientale dell'intervento completamente racchiuso da tre 'lati verdi'.

Si apportano agli elaborati della variante al Piano di Governo del Territorio adottato, le seguenti modifiche:

Modifica:

Nella tavola n. 2.2 delle 'Previsioni di piano' del Piano delle Regole (e in tutti gli elaborati correlati), si cancella l'azionamento denominato *Parcheggi e verde privato* posto a nord dell'intervento e si introducono due nuovi azionamenti: zona *V1 – Aree per il verde di connessione* posta ad ovest fino al confine nord di proprietà quale prosecuzione della attuale fascia a verde sempre della medesima tipologia ed una area di tipo *D2 – produttiva*.

OSSERVAZIONE N. 8

(Sig. Malegori Camillo - primo firmatario ed altri – Ambito Vimercate Parco Nord – comparto 7)

Decisione:

L'osservazione non è pertinente in quanto l'argomento non è oggetto di variante

Sintesi della osservazione:

Trattasi della richiesta di stralcio dal comparto in oggetto dei mappali di proprietà e la conseguente creazione di un sottocomparto autonomo.

OSSERVAZIONE N. 9

(Sigg.ri Colombo Emilio e Colombo Laura – Ambito Velasca residenziale – comparto 2)

Decisione:

L'osservazione non è accolta per il punto 1) e non pertinente per il punto 2) in quanto l'argomento non è oggetto di variante

Sintesi della osservazione:

- 1) La riduzione del 10% del credito economico incide in modo non significativo sul prospetto economico di fattibilità dell'intervento; si chiede una ulteriore riduzione. Inoltre l'osservazione eccepisce il fatto che, a parità di credito economico, il comparto 1, usufruisce di un incremento di Slp maggiore con una incidenza sulla Slp aggiuntiva a vantaggio dello stesso comparto 1.
- 2) Si chiede una diversa modalità attuativa al comparto, passando da piano attuativo a permesso di costruire convenzionato per consentire un minimo di spiraglio operativo.

Controdeduzione:

- 1) Si rimanda alla motivazione contenuta all'interno della variante n. 7 , avente ad oggetto *Interventi per la sostenibilità economica negli Ambiti di Trasformazione, nelle attuazioni dirette e indirette sottoposte a titolo abilitativo convenzionato*, all'interno del cap. 1.6 del DdP della variante parziale al PGT.
Per quanto riguarda la seconda parte del punto 1), si ricorda che il meccanismo di incremento della capacità edificatoria del comparto tra il valore minimo (slp. min.) e quello massimo potenzialmente sviluppabile, è così determinato: definita una capacità edificatoria minima (individuata da un "indice perequativo minimo" - ipq min.), legata alla realizzazione di opere di urbanizzazione e/o servizi ritenuti strettamente necessari alla funzionalità del lotto, l'accesso alla restante quota di diritti edificatori potenzialmente previsti per il comparto (individuata da un "indice perequativo massimo" - ipq max), avviene in modo progressivo attraverso l'acquisizione di un punteggio (da 0 a 100), relazionato a parametri e obiettivi "ponderati" che l'a.c. ha indicato come riferimento per il comparto.
Per "pesare" i vari parametri ed obiettivi per ogni comparto si è definito un "credito" a favore dell'A.C. determinato da una stima di massima del valore economico, inferiore a quello del mercato, delle slp in eccedenza a quelle minime. In tal modo per ogni comparto viene espresso un credito economico complessivo che diventa il vincolo e il riferimento per l'accesso e l'attivazione delle slp eccedenti la minima. Gli obiettivi indicati e pesati per ogni comparto sono indicativi e l'A.C. potrà richiedere di realizzare altri obiettivi alternativi o versare quote di credito economico a fondi comunali in relazione alle priorità esistenti, al momento dell'attivazione della procedura pianificatoria attuativa, nel perseguimento degli interessi pubblici previsti dal PGT e dalle politiche amministrative.

OSSERVAZIONE N. 10

(Geom. Guzzi Renato - Amm. Unico Imm. Capri Srl - Al.VI.CS.3, Monastero di S. Lorenzo)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

L'osservazione ha come oggetto la cancellazione del contributo economico a favore della Amministrazione comunale o la sua decurtazione del 50% in presenza di edifici vincolati. Si motiva tale richiesta per la complessità degli interventi rispetto ad altri

edifici: per gli aspetti autorizzativi, procedurali e dei tecnici che complessivamente sviluppano costi maggiori.

Controdeduzione:

Si rimanda alla motivazione contenuta all'interno della variante n. 7 , avente ad oggetto *Interventi per la sostenibilità economica negli Ambiti di Trasformazione, nelle attuazioni dirette e indirette sottoposte a titolo abilitativo convenzionato*, all'interno del cap. 1.6 del DdP della variante parziale al PGT.

In aggiunta si ricorda quanto già contenuto nel P.G.T. 2010 all'art. 10 p.to 3) *Prescrizioni* dell'allegato PR 1.0 – Relazione al Piano delle regole: *i crediti urbanistici, ove specificati, sono stati determinati tenendo conto dell'ubicazione, della destinazione d'uso, di eventuali demolizioni di fabbricati esistenti e degli interessi pubblici già presenti all'interno del comparto;*

OSSERVAZIONE N. 11

(Arch. Malvezzi Pietro Giulio – Variante n. 4 e variante n. 9)

Decisione:

L'osservazione non è accolta per il punto 1) e non pertinente per il punto 2) in quanto l'argomento non è oggetto di variante.

Sintesi della osservazione:

L'Operatore propone una integrazione normativa all'art. 25 - *Aree di completamento ad attuazione diretta sottoposte a titolo abilitativo convenzionato* dell'allegato PR 3.0 della normativa del Piano delle regole.

- 1) Con riferimento alla variante n. 4 - *Attuazioni dirette sottoposte a titolo abilitativo convenzionato*, l'Operatore formula le seguenti proposte:
 - a) che la flessibilità di cui alla variante e richiamata all'interno dell'art. 25 dell'allegato PR 3.0, possa riguardare anche la forma e la perimetrazione degli azzonamenti, sia con riferimento alla *superficie fondiaria (Sf)* che all'area AS per standard urbanistici;
 - b) possibilità di escludere dalla perimetrazione proprietà ai margini di piccole dimensioni e modestissimo valore;
 - c) che le superfici a standard possano modificare la propria funzione (es. da verde a parcheggi o viceversa);
- 2) Con riferimento alla variante n. 9 - *Previsione di una quota di edilizia convenzionata all'interno dell'edilizia sociale*, l'Operatore propone di consentire all'interno degli Ambiti di trasformazione la realizzazione dell'intera quota di edilizia sociale in edilizia convenzionata.

Controdeduzione:

- 1) Con riferimento alla variante n. 4 - *Attuazioni dirette sottoposte a titolo abilitativo convenzionato*:
 - a) Quanto proposto dall'Operatore risulta già contenuto nel P.G.T. 2010 all'art. 11 p.to 3) *Prescrizioni* dell'allegato PR 1.0 – Relazione al Piano delle regole: *l'Amministrazione comunale può modificare i perimetri dei singoli azzonamenti all'interno dei comparti, anche a fronte di integrazione dei contenuti da parte dei privati, a condizione che vi sia un miglioramento adeguatamente motivato e dimostrato ai fini della pedonalità, accessibilità veicolare, distribuzione delle destinazioni nonché miglior inserimento*

paesaggistico delle superfici ammesse. Analogamente la possibilità di ripermetro e già contemplato dall'attuale normativa; infatti Per quanto concerne lo sgravio oneri l'osservazione non è pertinente essendo tale materia gestita con deliberazioni consiliari specifiche;

- b) La possibilità di modifica della perimetrazione risulta già prevista dal P.G.T. 2010 all'art. 11 p.to 1) *Prescrizioni* dell'allegato PR 1.0 – Relazione al Piano delle regole: *la perimetrazione dei relativi comparti è da ritenersi indicativa e troverà puntuale definizione al momento della sua attuazione.*

I criteri da seguire nella corretta definizione del perimetro, nel perseguimento degli interessi pubblici e del miglior disegno urbanistico, dovranno essere improntati al rispetto dei seguenti limiti e obiettivi:

- *non dovranno interessare proprietà ai margini del perimetro di piccole dimensioni e di modestissimo valore;*
- *la modifica rispetto al perimetro indicativo riportato nelle schede degli ambiti, non dovrà portare ad un aumento o diminuzione della superficie territoriale dell'ambito (o del singolo comparto) superiore al 5%;*
- *modifiche quantitativamente superiori o inferiori al limite del 5% potranno essere accettate solo a fronte di rilevanti interessi pubblici non previsti in precedenza; in tal caso l'attuazione del comparto dovrà essere deliberata da un parere favorevole della Giunta Comunale sulle motivazioni addotte per tale modifica del perimetro;*

- c) Le *prescrizioni architettoniche e urbanistiche* quali contenuti di dettaglio dei comparti ad attuazione diretta di cui all'art. 25 *Aree di completamento ad attuazione diretta sottoposte a titolo abilitativo convenzionato* dell'allegato PR 3.0 della normativa del Piano delle regole, contengono le indicazioni circa l'uso delle aree di tipo AS – *(standard pubblico) per opere di urbanizzazione – attrezzature e impianti di interesse generale.*

La variante n. 4 oggetto della presente osservazione consente in modo esplicito quanto richiesto infatti, *l'Operatore, al momento della presentazione dell'attuazione diretta, può proporre modifiche alle destinazioni d'uso (esclusione della zona D2) e alle percentuali di attribuzione delle stesse, ove presenti, rispetto a quelle previste dal piano e ai contenuti generali dell'attuazione diretta (prescrizioni architettoniche ed urbanistiche). L'Amministrazione valuterà tale proposta in ordine alle funzioni, alle OO.PP. e agli interessi pubblici che dovrà essere congrua e coerente con il quadro urbanistico generale.*

- 2) Si precisa che il riferimento alla possibilità di realizzazione della quota di edilizia sociale in convenzionata è da riferirsi esclusivamente all'art. 44 dell'allegato PR 3.0 – normativa del PdR in relazione alla aree a standard e non ha alcuna relazione con gli AdT (Ambiti di Trasformazione).

OSSERVAZIONE N. 12

(Sig. Crippa Giovanni – Leg. rapp. società Tangram – Al.VI.CS.7 ex cinema Capitol, via Garibaldi)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

- 1) Si chiede di aggiungere nell'allegato PR 3.0 della normativa del Piano delle regole, la possibilità di modifica della destinazione d'uso esplicitando la possibilità di introdurre la destinazione residenziale;
- 2) Si chiede di introdurre la possibilità di mantenere il Volume edilizio e l'altezza reale dell'edificio senza il vincolo del mantenimento della superficie lorda di

pavimento. Altresì si chiede di realizzare tre piani con la stessa sagoma dell'edificio esistente;

- 3) Si chiede di introdurre quale possibile modalità attuativa il permesso di costruire convenzionato;
- 4) Si chiede di ridurre il contributo economico.

Controdeduzione:

L'edificio si trova in via Garibaldi all'interno della *zona A di centro storico e nuclei di antica formazione* con destinazione funzionale di tipo *D1 - attività terziaria*. Un tempo destinato a sala cinematografica, da alcuni anni non svolge più la sua originaria funzione. Il recupero degli edifici e dei luoghi del Centro Storico rimane una priorità per l'Amministrazione comunale che ne vuole incentivare il riuso.

Quanto richiesto dall'Operatore risulta già previsto e consentito all'interno della normativa di piano:

- 1) La possibilità di modifica della destinazione d'uso risulta già prevista proprio dalla variante parziale al P.G.T. 2015, variante n. 18 – *Cascine storiche* e declinata normativamente all'art. 24 - *Aree di completamento ad attuazione indiretta, sottoposte a Piano di recupero* dell'allegato PR 3.0 della normativa del Piano delle regole, di cui l'edificio in oggetto fa parte: *per gli interventi di cui al presente articolo l'Operatore, al momento della presentazione del piano di recupero, può proporre modifiche limitatamente alle destinazioni d'uso e alle percentuali di attribuzione delle stesse, ove presenti, rispetto a quelle previste dal piano. L'Amministrazione valuterà tale proposta in ordine alle funzioni, alle OO.PP. e agli interessi pubblici che dovrà essere congrua e coerente con il quadro urbanistico generale. La proposta di modifica esclude un uso produttivo di tipo D2. La proposta dell'Operatore non è vincolante verso l'Amministrazione comunale che ha l'esclusiva facoltà di accettarla o meno in ordine a quanto sopra esposto o ad altre determinazioni che si riscontrassero durante la presentazione del piano.*
- 2) Le previsioni di dettaglio del piano di recupero consentono un intervento di ristrutturazione edilizia – demolizione e ricostruzione con eventuale modifica del vincolo di sagoma. Interventi di *peso inferiore* e più *conservativi* così come richiesti dall'Operatore, risultano già normati dallo strumento urbanistico all'art. 10 – *Parametri urbanistici* dell'allegato PR 3.0 della normativa del Piano delle regole, e quindi consentiti.
La possibilità di un piano aggiuntivo - *altezza virtuale (hv)* risulta anch'essa già applicabile dall'art. 18 – *Zona A di centro storico e nuclei di antica formazione - Parametri e indici ... Altezza virtuale (hv): pari all'esistente, fatto salvo quanto contenuto all'interno delle Aree di Trasformazione, ove specificatamente indicato all'interno delle convenzioni urbanistiche, di cui al capitolo X del presente Piano delle Regole e delle aree AS del presente Piano delle Regole, per una migliore utilizzazione del Volume edilizio (Ve), per interventi comunque compresi nella sagoma dell'edificio.*
- 3) Stante la particolarità del fabbricato, la sua ubicazione e la disciplina normativa consentita, si ritiene che lo strumento più efficace per l'attuazione sia il piano di recupero, strumento che prevede l'adozione e l'approvazione da parte dell'organo amministrativo competente.
- 4) Si rimanda alla motivazione contenuta all'interno della variante n. 7 , avente ad oggetto *Interventi per la sostenibilità economica negli Ambiti di Trasformazione, nelle attuazioni dirette e indirette sottoposte a titolo abilitativo convenzionato*, all'interno del cap. 1.6 del DdP della variante parziale al PGT.
In aggiunta si ricorda quanto già contenuto nel P.G.T. 2010 all'art. 10 p.to 3) *Prescrizioni* dell'allegato PR 1.0 – *Relazione al Piano delle regole: i crediti urbanistici, ove specificati, sono stati determinati tenendo conto dell'ubicazione, della destinazione d'uso, di eventuali demolizioni di fabbricati esistenti e degli interessi pubblici già presenti all'interno del comparto;*

OSSERVAZIONE N. 13

(Sig. Ravà Matteo – Procuratore Fondo Energy Park)

Decisione:

L'osservazione è parzialmente accolta per il punto 1); non accolta per il punto 2a) e 2b), accolta per il punto 2c); accolta per il punto 3a), non pertinente per il punto 3b in quanto non oggetto di variante); non accolta per il punto 4).

Sintesi della osservazione:

- 1) Con riferimento alle destinazioni d'uso, si chiede l'inserimento di una nuova categoria funzionale - *Servizi produttivi* - intermedia fra le funzioni industriali e direzionali, in ragione dell'evoluzione del sistema economico e la conseguente correzione di alcune funzioni presenti nell'uso terziario. Contestualmente inserire questa nuova categoria funzionale all'interno delle zone D3.
- 2) Con riferimento alla disciplina della nuova zona D3, si chiede: a) una maggiore flessibilità con riferimento: a) n. dei piani massimo; maggiore articolazione delle funzioni compatibili; maggiore articolazione delle funzioni commerciali a servizio delle attività insediate (mense, pubblici esercizi, ecc.); b) disciplinare le modalità di ricorso all'Accordo Quadro per regolare lo sviluppo della zona, specificando in particolare la possibilità di una sua articolazione in sub-comparti con possibile estensione di modifiche e aggiornamenti agli stessi; c) possibilità che la verifica della Superficie lorda di pavimento (Slp) possa essere fatta con riferimento all'intera superficie del comparto D3 e non alla superficie del singolo lotto, così come avviene per altri parametri, in particolare per la traslazione della Slp proveniente da demolizione e ricostruzione e per la traslazione della stessa Slp da un lotto ad altro con interposta una strada pubblica in cessione.
- 3) Con riferimento alla destinazione d'uso commerciale in zona D3, si chiede: a) di precisare nell'apposito Allegato al *Piano delle Regole per le attività commerciali* la disciplina della zona D3; b) di prevedere maggiori dimensioni per le mense e i pubblici esercizi.
- 4) Con riferimento al piano denominato AD.VS.1, si chiede di precisare una serie di dati relativi allo stesso conclusivi per gli aspetti pubblici.

Controdeduzione:

- 1) La possibilità di introdurre una nuova fattispecie all'interno degli usi funzionali - *Servizi produttivi* - e più specificamente tra l'uso produttivo e l'uso terziario, risponde alla volontà della variante di piano di venire incontro alle trasformazioni degli scenari economici dove le funzioni tipicamente produttive stanno lasciando il posto ad una pluralità di funzione e servizi di tipo "avanzato" come laboratori e centri di ricerca e/o sperimentazione ed altre funzioni che il mercato economico, in continua evoluzione.
Parallelamente all'introduzione della nuova categoria funzionale, non si cancella la funzione *Servizi per le attività produttive*, quale funzione principale dell'uso terziario in quanto si vogliono mantenere nell'uso terziario i servizi per le attività produttive identificati come principali all'interno dell'uso specifico.
Secondo il principio della flessibilità funzionale si introduce la nuova fattispecie funzionale all'interno delle zone D3.
- 2) Si ritiene che, per le lettere a) e b), la modalità attuativa, i contenuti generali delle zone D3, e la flessibilità funzionale regolamentata, rispondano pienamente ai principi ispiratore di cui alla var. n. 11 del cap. 1.6 del DdP, senza dover disciplinare ulteriormente i contenuti e le modalità di ricorso all' Accordo quadro (ora Convenzione urbanistica).

Per la lettera c), si ritiene invece che, così come per la verifica della superficie permeabile (var. n. 2, cap. 1.6 del DdP), dove, in presenza di una pluralità di interventi all'interno del medesimo comparto edificatorio, l'individuazione della suddetta area può essere riferita all'intera superficie territoriale e non alla singola superficie fondiaria per meglio distribuire gli edifici, così anche la traslazione della Slp proveniente da un intervento di demolizione ricostruzione e la traslazione della Slp in presenza di una strada pubblica sono consentite all'interno delle zone D3.

- 3) Si prende atto favorevolmente (a) della richiesta di inserimento della zona D3 nella tabella n. 1 delle NTA del piano del commercio in quanto effettivamente mancante; b) si evidenzia comunque che la modifica dei contenuti del piano del Commercio non è oggetto di variante e pertanto la richiesta di cui sopra non è pertinente.
- 4) Le specifiche richieste risultano già tradotte negli atti di PGT in forma implicita o esplicita: l'AD.VS.1 non risulta più un AD Vigente proprio perché le OO.PP sono state completate e collaudate; i contenuti dell'AD di cui all'art. 25 dell'allegato PR 3.0 della normativa di PGT, così come per altri piani, non sono stati modificati pur in presenza di un piano concluso; come per il punto precedente non si precisano in quanto non pertinenti i contenuti di dettaglio della convenzione urbanistica all'interno dell'articolo in questione; le tabelle fanno sempre riferimento ai dati iniziali assegnati, siano essi Slp, standard o altro, indipendentemente dallo sviluppo futuro del piano.

Si apportano agli elaborati della variante al Piano di Governo del Territorio adottato, le seguenti modifiche:

I° Modifica

al cap. VIII – Destinazioni d'uso - dell'allegato PR 3.0 – Normativa così formulato:

CAPITOLO VIII – DESTINAZIONI D'USO

Ai fini dell'applicazione delle NTA del PdR, le destinazioni d'uso sono classificate e articolate in raggruppamenti funzionali.

Dove previste nelle sottostanti definizioni, le funzioni complementari sono sempre ammesse in presenza della funzione principale in quanto la completano e ne sono parte integrante.

Definizioni:

..... omissis

Uso produttivo industriale

..... omissis

Uso commerciale

..... omissis

si aggiunge

CAPITOLO VIII – DESTINAZIONI D'USO

Ai fini dell'applicazione delle NTA del PdR, le destinazioni d'uso sono classificate e articolate in raggruppamenti funzionali.

Dove previste nelle sottostanti definizioni, le funzioni complementari sono sempre ammesse in presenza della

funzione principale in quanto la completano e ne sono parte integrante.

Definizioni:

..... omissis

Uso produttivo industriale

..... omissis

Uso servizi produttivi

- **Ricerca, sviluppo e produzione di servizi; gestione di processi produttivi di beni e di servizi**
 - **Usi complementari con i servizi produttivi**
 - **Uffici integrati nell'uso produttivo**
 - **Attività espositive e di vendita relative ai beni e servizi prodotti**
 - **Residenza di servizio**
 - **Servizi per le attività produttive anche delocalizzate**
 - **Usi compatibili con i servizi produttivi**
 - **Commercializzazione a distanza di beni e servizi**
 - **Servizi aziendali ed interaziendali integrati nel ciclo produttivo**
 - **Attività di certificazione, validazione, controllo e manutenzione di prodotti e processi produttivi**
 - **Attività di elaborazione dei dati inclusa l'elaborazione completa e la realizzazione di report specifici ottenuti in base ai dati forniti, studi e indagini di mercato**
 - **Magazzini e depositi non funzionali all'uso dei servizi produttivi**
 - **Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, di ristoro e simili), a sostegno/completamento delle attività di servizio produttivo**
 - **Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati**
 - **Usi commerciali nelle modalità stabilite dall'Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate.**

Uso commerciale

..... omissis

II Modifica

l'art. 21 - 'Zona D per impianti produttivi, edifici terziari e funzioni complementari e compatibili' dell'allegato PR 3.0 – Normativa del Piano delle Regole così formulato:

..... omissis

Zona D3

La Zona D3 comprende due aree poste rispettivamente a nord e a sud del territorio comunale puntualmente individuate nelle tavole grafiche con apposito azzonamento. Le suddette aree risultano di completamento edilizio intercluse o connesse al tessuto urbano consolidato e completamente urbanizzate.

Modalità attuative: Permesso di costruire con accordo quadro .

Destinazione d'uso: per tutti gli usi di tipo produttivo-industriale di cui al capitolo VIII – Destinazioni d'uso della presente normativa, con possibilità di altri usi di tipo produttivo-industriale "avanzato" non presenti nel suddetto capitolo e proposti dall'Operatore, normati e regolamentati all'interno di un accordo quadro approvato dal Consiglio Comunale che ne valuterà discrezionalmente la rispondenza in ordine all'uso, agli indici e parametri, alle opere pubbliche e agli interessi pubblici che dovranno essere congrui e coerenti con il quadro urbanistico generale.

- 1) Sono ammessi usi complementari senza limitazione di percentuale della Superficie lorda di pavimento (Slp);
- 2) Sono ammessi usi compatibili nel limite del 30% della Superficie lorda di pavimento (Slp).

La percentuale dell'uso compatibile può subire variazioni comunque regolamentata all'interno dell'accordo quadro.

..... omissis

diventa

..... omissis

Zona D3

La Zona D3 comprende due aree poste rispettivamente a nord a sud del territorio comunale puntualmente individuate nelle tavole grafiche con apposito azzonamento. Le suddette aree risultano di completamento edilizio intercluse o connesse al tessuto urbano consolidato e completamente urbanizzate.

Modalità attuative: Permesso di costruire con accordo quadro .

Destinazione d'uso: per tutti gli usi di tipo produttivo-industriale **e servizi produttivi** di cui al capitolo VIII – Destinazioni d'uso della presente normativa, con possibilità di altri usi di tipo produttivo-industriale "avanzato" non presenti nel suddetto capitolo e proposti dall'Operatore, normati e regolamentati all'interno di un accordo quadro approvato dal Consiglio Comunale che ne valuterà discrezionalmente la rispondenza in ordine all'uso, agli indici e parametri, alle opere pubbliche e agli interessi pubblici che dovranno essere congrui e coerenti con il quadro urbanistico generale.

- 1) Sono ammessi usi complementari senza limitazione di percentuale della Superficie lorda di pavimento (Slp);
- 2) Sono ammessi usi compatibili nel limite del 30% della Superficie lorda di pavimento (Slp).

La percentuale dell'uso compatibile può subire variazioni comunque regolamentata all'interno dell'accordo quadro.

..... omissis

III Modifica

l'art. 21 - 'Zona D per impianti produttivi, edifici terziari e funzioni complementari e compatibili' dell'allegato PR 3.0 – della Normativa al Piano delle Regole così formulato:

..... omissis

Zona D3

La Zona D3 comprende due aree poste rispettivamente a nord e servizi produttivi a sud del territorio comunale puntualmente individuate nelle tavole grafiche con apposito azionamento. Le suddette aree risultano di completamento edilizio intercluse o connesse al tessuto urbano consolidato e completamente urbanizzate.

Modalità attuative: Permesso di costruire con accordo quadro .

Destinazione d'uso: per tutti gli usi di tipo produttivo-industriale e servizi produttivi di cui al capitolo VIII – Destinazioni d'uso della presente normativa, con possibilità di altri usi di tipo produttivo-industriale "avanzato" non presenti nel suddetto capitolo e proposti dall'Operatore, normati e regolamentati all'interno di un accordo quadro approvato dal Consiglio Comunale che ne valuterà discrezionalmente la rispondenza in ordine all'uso, agli indici e parametri, alle opere pubbliche e agli interessi pubblici che dovranno essere congrui e coerenti con il quadro urbanistico generale.

- 1) Sono ammessi usi complementari senza limitazione di percentuale della Superficie lorda di pavimento (Slp);
- 2) Sono ammessi usi compatibili nel limite del 30% della Superficie lorda di pavimento (Slp).

La percentuale dell'uso compatibile può subire variazioni comunque regolamentata all'interno dell'accordo quadro.

..... omissis

diventa

..... omissis

Zona D3

La Zona D3 comprende due aree poste rispettivamente a nord e servizi produttivi a sud del territorio comunale puntualmente individuate nelle tavole grafiche con apposito azionamento. Le suddette aree risultano di completamento edilizio intercluse o connesse al tessuto urbano consolidato e completamente urbanizzate.

Modalità attuative: Permesso di costruire con accordo quadro .

Destinazione d'uso: per tutti gli usi di tipo produttivo-industriale e servizi produttivi di cui al capitolo VIII – Destinazioni d'uso della presente normativa, con possibilità di altri usi di tipo produttivo-industriale "avanzato" non presenti nel suddetto capitolo e proposti dall'Operatore, normati e regolamentati all'interno di un accordo quadro approvato dal Consiglio Comunale che ne valuterà discrezionalmente la rispondenza in ordine all'uso, agli indici e parametri, alle opere pubbliche e agli interessi pubblici che dovranno essere congrui e coerenti con il quadro urbanistico generale.

- 1) Sono ammessi usi complementari senza limitazione di percentuale della Superficie lorda di pavimento (Slp);
- 2) Sono ammessi usi compatibili nel limite del 30% della Superficie lorda di pavimento (Slp).

La percentuale dell'uso compatibile può subire variazioni comunque regolamentata all'interno dell'accordo quadro.

E' consentita la traslazione della Slp proveniente da un intervento di demolizione e ricostruzione all'interno della superficie complessiva di tutto il comparto, è altresì consentita la traslazione della Slp tra le aree con la medesima destinazione, anche se separate da strade pubbliche.

IV Modifica

Alla tavola S1 del Piano del commercio si aggiunge in legenda alle aree AEP la nuova funzione servizi produttivi; nelle tabelle allegate al Piano delle Regole delle Attività commerciali e assimilate si aggiunge la nuova funzione D3;

OSSERVAZIONE N. 14

(Sig. Casiraghi Aldo primo firmatario ed altri – Ambito Velasca residenziale, comparto 1)

Decisione:

L'osservazione non è pertinente in quanto l'argomento non è oggetto di variante

Sintesi della osservazione:

Si propone di suddividere il comparto in oggetto in due sottocomparti al fine di rendere più agevole l'attivazione degli interventi edilizi costituiti da una minore superficie territoriale.

OSSERVAZIONE N. 15

(Sig. Neri Guido – Amm. Del. Tecnogarden Service Srl)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

L'osservazione fa riferimento alla variante n. 19 - *Modifica dei pesi insediativi per la realizzazione degli interessi pubblici all'interno dell'Ambito di trasformazione Vimercate Sud – SP2*, in particolare si chiede di riconsiderare la scelta di spostare la funzione residenziale onde evitare futuri problemi di incompatibilità fra le nuove funzione e le attività insediate.

Controdeduzione:

Si fa rilevare che la cancellazione della quota di edilizia residenziale dal comparto n. 1 verso il comparto n. 2 nella forma dell'edilizia residenziale libera o convenzionata, risulta una alternativa alla funzione terziaria-direzionale, la cui futura attuazione risulta

discrezionale; inoltre l'ubicazione dell'eventuale quota aggiuntiva di residenza verrà allocata dove è già prevista la realizzazione della residenza stessa a conferma di una avvenuta scelta pianificatoria.

OSSERVAZIONE N. 16

(Sig. Iessi Umberto – Modifica art. 19, zona B 4 all. PR 3.0 della normativa del Piano delle regole)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede il mantenimento del testo originale del P.G.T. al punto 1) – *Parametri e indici* modificato dalla variante parziale. L'obiettivo è il mantenimento delle limitazioni storiche all'espansione edilizia orizzontale in aree caratterizzate da ampi spazi verdi preservando il suolo permeabile secondo le definizioni fornite dall' I.S.P.R.A. (Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale).

Controdeduzione:

La variante di P.G.T. 2015 ha inteso semplificare la norma vigente attraverso la modifica delle modalità attuative: eliminazione delle differenti possibilità date agli edifici esistenti con uno o due piani ed eliminazione della verifica della superficie coperta per gli interventi in ampliamento. A parità di tutti gli altri parametri e degli scomputi della Superficie lorda di pavimento (*Slp*) che non sono stati modificati, l'applicazione risulta più semplice equiparando tutti gli interventi senza alcuna distinzione.

Rispetto all'obiettivo dell'osservazione, quale la preservazione del suolo permeabile e quindi la salvaguardia del consumo di suolo, si evidenzia che la variante parziale al P.G.T. è stata redatta anche con riferimento alla legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 - *Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*.

La variante è stata sottoposta a valutazione di compatibilità dalla Regione Lombardia rispetto ai disposti della citata Legge e dalla provincia di Monza e Brianza con riferimento al piano provinciale in ordine al contenimento del consumo di suolo e alla diminuzione dello stesso.

OSSERVAZIONE N. 17

(Sig. Casiraghi Angelo – Ambito Velasca residenziale, comparto 1)

Decisione:

L'osservazione non è pertinente in quanto l'argomento non è oggetto di variante

Sintesi della osservazione:

Si propone di suddividere il comparto in oggetto in due sottocomparti al fine di rendere più agevole l'attivazione degli interventi edilizi costituiti da una minore superficie territoriale.

OSSERVAZIONE N. 18

(Sig.ra Carzaniga Liliana – via Goito, n. 74 - Modifica azzonamento)

Decisione:

L'osservazione non è pertinente in quanto l'argomento non è oggetto di variante

Sintesi della osservazione:

Si chiede la modifica dell'azzoneamento con la riduzione della zona V4 – *Aree ecologiche in previsione* a favore della zona B4 – *Completamento residenziale*.

OSSERVAZIONE N. 19

(Dott. Dettori Marco Libero Benedetto – Presidente Pro Tempore Assimpredil Ance della provincia di Milano, Lodi, Monza e Brianza)

Decisione:

L'osservazione non è accolta per il punto 1) e non pertinente in quanto non oggetto di variante per i punti 2) e 3) (si segnala per quest'ultimo punto che la rateizzazione delle monetizzazioni non è di competenza della pianificazione comunale).

Sintesi della osservazione:

- 1) Si chiede di eliminare completamente il contributo individuato per gli interventi per la sostenibilità negli Ambiti di trasformazione, nella attuazioni dirette e indirette sottoposte a titolo abilitativo convenzionato;
- 2) Si chiede di recepire la previsione, sia contenuta nella normativa nazionale che in quella regionale di rateizzazione del contributo concessorio;
- 3) Si chiede di disporre la rateizzazione anche delle monetizzazioni, così come per gli oneri di urbanizzazione.

Controdeduzione:

- 1) Si rimanda alla motivazione contenuta all'interno della variante n. 7 , avente ad oggetto *Interventi per la sostenibilità economica negli Ambiti di Trasformazione, nelle attuazioni dirette e indirette sottoposte a titolo abilitativo convenzionato*, all'interno del cap. 1.6 del DdP della variante parziale al PGT.

OSSERVAZIONE N. 20

(Ing. Pella Fausto– Ambito Vimercate sud – SP2 comparto 1)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

- 1) Si chiede la ripermimetrazione del comparto per limitare al massimo l'inclusione di aree di altre proprietà;
- 2) Si chiede un aumento significativo dell'edificabilità ammissibile, sempre confermando solo le destinazioni – direzionali e commerciali.

Controdeduzione:

L'osservazione in oggetto richiama la variante n. 19 - *Modifica dei pesi insediativi per la realizzazione degli interessi pubblici all'interno dell'Ambito di trasformazione Vimercate Sud – SP2.*

Si richiamano brevemente i contenuti della variante che prevedono la cancellazione della quota di edilizia residenziale del comparto n. 1 incrementando il comparto n. 2 della medesima funzione nella forma dell' edilizia residenziale libera o convenzionata in alternativa alla funzione terziario-direzionale.

Per il comparto n. 1 si prevede, invece, una redistribuzione in termini di percentuale delle funzioni terziarie e commerciali calcolate su l.pq. min. e max., con assoluta prevalenza della funzione commerciale.

Con riferimento a quanto richiesto:

- 1) La ripermimetrazione del comparto sarà valutata in sede di attuazione dello stesso così come precisato al punto 3.1.1 – Regole operative per l'attuazione del documento di piano, dell'allegato PR 3.0 del Piano delle regole:
La perimetrizzazione degli ambiti e dei relativi comparti è da ritenersi indicativa e troverà puntuale definizione al momento dell'adozione del Piano Attuativo previsto per la sua attuazione. I criteri da seguire nella corretta definizione del perimetro dovranno essere improntati al rispetto dei seguenti limiti e obiettivi:
 - *non interessare proprietà ai margini del perimetro di piccole dimensioni e di modestissimo valore nel perseguimento degli interessi pubblici e del miglior disegno urbanistico;*
 - *la modifica rispetto al perimetro indicativo riportato nelle schede degli ambiti non deve portare ad un aumento o diminuzione della Superficie territoriale dell'ambito (o del singolo comparto) superiore al 5%;*
 - *modifiche quantitativamente superiori o inferiori al limite del 5% potranno essere accettate solo a fronte di opportunità non precedentemente previste ma di alto interesse pubblico; in tal caso lo sviluppo del Piano Attuativo dovrà essere percorso da un parere favorevole della Giunta Comunale sulle motivazioni addotte per tale modifica perimetrale.*
- 2) La variante n. 19 illustra compiutamente le ragioni della modifica delle funzioni all'interno dei comparti mantenendo inalterati i pesi insediativi. Infatti la somma delle Superfici lorde di pavimento del comparto n. 1 post variante equivale a quella delle Superfici lorde di pavimento del P.G.T. 2010.

OSSERVAZIONE N. 21

(Ing. Pella Fausto – Ambito S. Maurizio Industriale – Tangenziale est - comparto 1)

Decisione:

L'osservazione non è pertinente in quanto gli argomenti non sono oggetto di variante

Sintesi della osservazione:

- 1) Si chiede che il credito economico sia una indicazione qualitativa e sia quindi un 'tetto massimo', in modo da lasciare la sua definizione in sede di progettazione

- definitiva e operativa in relazione alla necessità di raggiungere un equilibrio economico dell'intervento previsto dal Comparto;
- 2) Si chiede che venga eliminata la previsione di strumento attuativo pubblico, eliminando la prescrizione a P.I.P. in favore di un più adeguato P.A. di iniziativa privata.

OSSERVAZIONE N. 22

(Ing. Sarmi Massimo, Amm. del. Milano Serravalle-Milano Tangenziali)

Decisione:

L'osservazione non è pertinente in quanto gli argomenti non sono oggetto di variante. Tuttavia si comunica che quanto riportato è tenuto in debita considerazione in fase di attuazione delle previsioni di piano. Si informa altresì che nella prossima variante generale di PGT – conformemente a quanto disposto dalla legge regionale 31/14 – tutte le argomentazioni verranno considerate.

Sintesi della osservazione:

Si chiede quanto segue:

- a) di procedere ad un adeguamento degli elaborati, relativamente alla variante del PGT in fase di adozione, apportandovi quanto previsto dalla normativa vigente in materia di fasce di rispetto autostradali;
- b) di verificare il rispetto del limite delle edificazioni dal confine stradale, come sopra definito nel momento in cui verranno rischiesti e quindi approvati specifici piani attuativi e singoli interventi edilizi, provvedendo a garantire la distanza dei manufatti dal confine autostradale come stabilito dal codice della strada;
- c) di provvedere ad inserire, nelle NTA degli elaborati del PGT, specifiche prescrizioni in merito al fatto che eventuali interventi da realizzarsi all'interno della fascia di rispetto autostradale, dovranno propedeuticamente ottenere l'autorizzazione dell'ente che ha e/o avrà la competenza sull'infrastruttura autostradale fermo restando che in dette fasce non risulta consentita alcuna edificazione;
- d) di provvedere ad individuare negli elaborati planimetrici riguardanti le previsioni di piano, i vincoli relativi alle fasce di rispetto autostradali;
- e) di provvedere a rettificare quanto inserito negli elaborati del Piano delle Regole, in relazione alla possibilità di realizzare manufatti interrati all'interno della fascia di rispetto autostradale in quanto gli stessi non sono autorizzabili;
- f) di provvedere a rettificare la classificazione dell'area di proprietà della Società, censita a parte del foglio 7 al mappale 86 e al foglio 24 ai mappali 117, 165, 163 (meglio evidenziata nell'allegata planimetria – Allegato C), prevedendo, per la stesa, la destinazione urbanistica ad area di servizio e di distribuzione carburanti o commerciale.

OSSERVAZIONE N. 23

(Sig. Verderio Carlo e sig.ra Colombo Luigia – zona D2 in via Montalino)

Decisione:

L'osservazione è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede che le sedi di associazioni di promozione sociale di cui alla Legge n. 383 del 7 dicembre 2000, art. 32, possano essere insediate nelle aree a destinazione produttiva D2 senza percentuali che ne limitino l'utilizzo.

Controdeduzione:

Analizzata la legge di riferimento n. 383 del 7 dicembre 2000, - *Disciplina delle associazioni di promozione sociale*, all'art. 32 c. 4, *la sede delle associazioni di promozione sociale ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968*, si formulano le seguenti osservazioni:

Con la variante P.G.T. 2015 si specificano puntualmente le destinazioni d'uso complementari e compatibili all'interno delle zone omogenee, intendendo per complementari gli usi che legati alla destinazione principale rendono quest'ultima completa, mentre per compatibili gli usi che si possono accompagnare alla destinazione principale senza comportare effetti negativi.

Tali funzioni, quali usi di interesse comune, sono consentite su tutto il territorio comunale in forma principale (D1 terziario e aree a standard) o compatibile (residenziale e D2 produttivo) e ove compatibile entro limiti di percentuale.

Per compatibili si intende che tali funzioni non siano in contrasto con alcun azzonamento, e ciò è perfettamente coerente con il dettato della normativa del P.G.T. vigente che prevede che le attività di svago siano principali o compatibili con ogni zona urbanistica.

La legge in oggetto ha posto un principio fondamentale.

Trattandosi di un principio, deve essere attuato in concreto dalla normativa regionale. Al momento non risulta esservi una norma regionale di recepimento di tale principio. In mancanza il Comune, che governa il territorio, applica il principio, senza però abdicare la propria funzione amministrativa determinandone le condizioni per l'esercizio.

Preso atto dell'importanza delle suddette associazioni e delle finalità di carattere sociale delle stesse, senza modificare l'impianto normativo sopra esposto, si acconsente alla possibile deroga delle modalità di cui al cap VIII – Destinazioni d'uso – della Normativa del Piano delle regole, attraverso l'insediamento delle suddette associazioni in tutte le zone urbanistiche, con eccezione delle zone di tipo 'E' (agricole), quali funzioni principali senza limiti di percentuale. Questa possibilità è da considerarsi una deroga su proposta dell'Operatore. L'Amministrazione comunale, attraverso la convenzione urbanistica da deliberarsi in Consiglio comunale, valuterà le modalità di insediamento della associazione di promozione sociale, con riferimento alla zona urbanistica interessata.

Si apportano agli elaborati della variante al Piano di Governo del Territorio adottato, le seguenti modifiche:

I° Modifica

al cap. VIII – Destinazioni d'uso - dell'allegato PR 3.0 – Normativa così formulato:

CAPITOLO VIII – DESTINAZIONI D'USO

Ai fini dell'applicazione delle NTA del PdR, le destinazioni d'uso sono classificate e articolate in raggruppamenti funzionali.

Dove previste nelle sottostanti definizioni, le funzioni complementari sono sempre ammesse in presenza della

funzione principale in quanto la completano e ne sono parte integrante.

Definizioni:

..... omissis

diventa

CAPITOLO VIII – DESTINAZIONI D'USO

Ai fini dell'applicazione delle NTA del PdR, le destinazioni d'uso sono classificate e articolate in raggruppamenti funzionali.

Dove previste nelle sottostanti definizioni, le funzioni complementari sono sempre ammesse in presenza della funzione principale in quanto la completano e ne sono parte integrante.

Le sedi di associazioni di promozione sociale di cui alla Legge n. 383 del 7 dicembre 2000, art. 32, possono essere insediate in tutte le zone omogenee ad eccezione della zona 'E'.

Le suddette funzioni si intendono principali senza limiti di percentuale e devono rispettare indici e parametri indicati nelle singole zone.

Le modalità attuative di insediamento verranno disciplinate in apposita convenzione urbanistica da deliberarsi in Consiglio comunale.

Definizioni:

..... omissis

OSSERVAZIONE N. 24

(Dott. Giambelli Michele – Presidente Consiglio di Amministrazione Giambelli S.p.a.)

Decisione:

L'osservazione non è pertinente per il punto 1) in quanto l'argomento non è oggetto di variante; accolta per il punto 2) (richiesta di chiarimento); non accolta per il punto 3; non accolta per il punto 4a, accolta per il punto 4b) (richiesta di chiarimento), non accolta per il punto 4c; non accolta per il punto 5); non accolta per il punto 6a, accolta per il punto 6b (richiesta di chiarimento); non accolta per il punto 6c; l'osservazione non è pertinente per il punto 7) in quanto l'argomento non è oggetto di variante;

Sintesi della osservazione:

- 1) Con riferimento alla variante n. 1 (Minimizzazione del consumo di suolo): a seguito della cancellazione dell'AD.VS.3, si chiede di eliminare la previsione del tracciato viabilistico in estensione alla via Brennero che ricade all'interno dell'Ambito Vimercate sud – Cascina Morosina, in ragione del fatto che essa non risulta più giustificata dalle previsioni urbanistiche;

- 2) Con riferimento alla variante n. 4 (Attuazioni dirette sottoposte a titolo abilitativo convenzionato): è consentito all'Operatore proporre modifiche in ordine alla destinazione d'uso con esclusione dell'uso produttivo; si chiede chiarimenti in merito a tale esclusione dal momento che nella variante n. 21 tale modifica di destinazione d'uso è ammessa, consentendo la trasformazione di S.I.p. da destinazione T/D in produttiva e viceversa;
- 3) Con riferimento alla variante n. 7 (Interventi per la sostenibilità economica negli Ambiti di Trasformazione, nelle attuazioni dirette e indirette sottoposte a titolo abilitativo convenzionato): la variante propone la riduzione del 10% del credito economico a favore della Amministrazione nel caso in cui il P.E.F. (Piano Economico Finanziario), manifesti un livello di redditività inferiore al 15%. In taluni casi, infatti, l'onerosità delle opere di urbanizzazione assommata al contributo rendono inattuabile qualunque intervento edilizio, perché non sostenibile dal punto di vista economico. Si richiede pertanto di eliminare tale contributo;
- 4) Con riferimento alla variante n. 12 (Specificazione delle destinazioni d'uso complementari e compatibili):
 - a) con la variante viene eliminata la possibilità di insediare destinazioni d'uso compatibili negli A.d.T. (Ambiti di Trasformazione). Nell'Ambito Vimercate sud – via S.M.Molgora questa previsione eliminerebbe la possibilità di insediare attività commerciali e di somministrazione. Si richiede pertanto di ripristinare la possibilità di insediare anche le funzioni compatibili per A.d.T. di tale estensione o comunque di annoverare tra le funzioni compatibili le attività commerciali e/o di servizio;
 - b) per le destinazioni complementari si fa riferimento alle disposizioni specifiche della N.T.A. del P.d.R.: si chiede di esplicitare la corrispondenza tra le destinazioni d'uso presenti nei vari Ambiti e le zone cui far riferimento per la determinazione delle percentuali ammissibili di destinazioni d'uso complementari e/o compatibili;
 - c) preso atto delle considerazioni di cui alla variante n. 11, si propone di valutare l'introduzione di una destinazione d'uso intermedia tra il terziario e il produttivo e di estendere la possibilità di insediare tale destinazione d'uso agli Ambiti che presentano una quota di produttivo superiore a 20.000 mq. di S.I.p.;
- 5) Con riferimento alla variante n. 19 (Modifica dei pesi insediativi per la realizzazione degli interessi pubblici all'interno dell'Ambito di trasformazione Vimercate Sud – SP2.): si chiede che tutta la quota di edilizia residenziale in alternativa alla funzione terziaria-direzionale sia libera;
- 6) Con riferimento alla variante n. 21 (Riperimetrazione del comparto AD.VS.4):
 - a) il comparto denominato AD.VS.4 ex PE.VS.4c (la cui convenzione urbanistica risulta a tutt'oggi scaduta), risulta parzialmente edificato per una quota di S.I.p. produttiva pari a 5.024,65 mq. L'art. 15 della relazione al Piano delle Regole introduce una nuova clausola secondo la quale *in caso di scadenza della convenzione urbanistica, l'eventuale riproposizione delle previsioni edificatorie non realizzate, presuppone di nuovo il pagamento del contributo di costruzione ...*, si chiede che, per la sola quota di S.I.p. a destinazione produttiva, vengano considerati già assolti gli oneri di urbanizzazione (per un ammontare complessivo di € 129.334,49) fatto salvo l'eventuale conguaglio derivante dall'aggiornamento degli stessi ed eccedenti la quota di O.O.U.U. già realizzata;
 - b) nella medesima variante si riporta che la presenza dell'area a standard già ceduta dall'Operatore garantisce la *partecipazione pubblica all'attuazione dello stesso*. Si chiede di precisare se la predetta *partecipazione pubblica* comporti la possibilità di uno sfruttamento edificatorio di tale area e, in ogni caso, se essa generi o meno diritti edificatori;
 - c) le opere pubbliche a corredo del comparto si ritengono eccessive ed il tratto finale della via S.M.Molgora risulta già inserito all'interno dell'Ambito Vimercate sud via S.M.Molgora.

- 7) L'Operatore è proprietario di un compendio immobiliare con funzione produttiva la cui area risulta compresa parte all'interno dell'Ambito Vimercate sud – Stazione MM2 e parte in zona E2 (aree per la coltivazione agricola dei suoli). Si chiede, per l'area e gli immobili ricadenti all'esterno della dell'area di trasformazione, di ripristinare una previsione edificatoria conforme a quella del fabbricato esistente.

Controdeduzione:

- 1) Non pertinente;
- 2) Si chiarisce che la possibilità consentita dalla variante n. 21 con riferimento all'AD.VS.4, e cioè di poter ripartire la Slp assegnata fino al 70% (determinata dalla somma della Slp della funzione terziaria – la stessa della variante generale 2010 – e della Slp della funzione produttiva - la stessa del precedente piano attuativo) verso le destinazioni d'uso consentite, è da considerarsi una eccezione. Tale eccezionalità rientra proprio nella categoria di inquadramento della variante: 'varianti puntuali per interessi pubblici'. Infatti a fronte di questa flessibilità urbanistica l'Operatore dovrà realizzare importanti opere di urbanizzazione. Oltre a ciò si evidenzia che l'uso produttivo è già presente nell'azzonamento del PGT vigente e precedentemente del PRG.
- 3) In primis si corregge quanto esposto nella osservazione e cioè che la variante propone la riduzione del 10% del credito economico a favore della Amministrazione nel caso in cui il P.E.F. (Piano Economico Finanziario), manifesti un livello di redditività inferiore al 15%. Sono due modalità differenti e distinte. Per la richiesta di cancellazione del contributo si rimanda alla motivazione contenuta all'interno della variante n. 7 , avente ad oggetto Interventi per la sostenibilità economica negli Ambiti di Trasformazione, nelle attuazioni dirette e indirette sottoposte a titolo abilitativo convenzionato, all'interno del cap. 1.6 del DdP della variante parziale al PGT.
- 4) a) gli AdT contengono al loro interno elementi estremamente variegati e complessi (funzioni ammesse, obiettivi strategici, interessi pubblici, parametri urbanistici, direttive e prescrizioni urbanistiche, crediti economici ecc.), che ne determinano la sostenibilità sia della parte pubblica che di quella privata. La determinazione di questi elementi nasce anche dalla scelta delle destinazioni ritenute esclusive e dai pesi che tali destinazioni producono. Per tale ragione si ritiene di non consentire destinazioni compatibili;
- b) le funzioni principali ammettono le complementari solo ed esclusivamente con riferimento al cap. VIII dell'allegato PR 3.0 – Normativa del Piano delle regole;
- c) la funzione intermedia così come richiesta è stata prevista solamente nelle zone di tipo 'D3' per le loro particolari caratteristiche già descritte nella variante n. 11 al cap. 1.6 del Documento di piano. Gli Ambiti di trasformazione – come descritti al precedente punto 4a, raccolgono nel loro insieme elementi che hanno prodotto la scelta delle destinazioni sulla base della sostenibilità considerata.
- 5) Si richiama il contenuto e le motivazione della variante 19 (Modifica dei pesi insediativi per la realizzazione degli interessi pubblici all'interno dell'Ambito di trasformazione Vimercate Sud – SP2.) all'interno del cap.1.6 del DdP della variante parziale, e si evidenzia quanto riportato circa la necessità e volontà di non alterare in modo sostanziale la dotazione residenziale complessiva prevista nell' Ambito di Trasformazione e di non modificare in modo sensibile i valori economici attuali delle aree e le loro capacità edificatorie complessive.
- 6) a) si precisa in via generale che a completamento degli obblighi convenzionali e alla scadenza della convenzione urbanistica, le aree rientrano all'interno delle nuove aree di completamento, siano esse di tipo residenziale o non residenziale. La mancata realizzazione di interventi privati su dette aree, comporta di nuovo il pagamento degli oneri di urbanizzazione non più con riferimento ad un Piano attuativo ma ad un semplice atto abilitativo.

- b) Attraverso la ripermimetrazione del comparto si da corso ad una nuova previsione urbanistica in cui lo standard reperito, già ceduto all'Amministrazione comunale con la parziale attuazione del precedente piano attuativo, comporta la partecipazione pubblica all'attuazione dello stesso generando diritti edificatori in capo al Comune. L'osservazione dell'Operatore è puntuale nel senso che a seguito della richiesta di chiarimenti è emersa una non corretta assegnazione delle SIp e più precisamente la mancanza della suddetta superficie lorda di pavimento di competenza dell'A.C. Infatti le SIp assegnate al comparto per la zona D1 e per la zona D2, provengono rispettivamente dalla variante generale del 2010 attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica dove l'area a standard era esterna al comparto, mentre per la zona D2 la SIp assegnata, come già detto, è la medesima del piano attuativo parzialmente edificato. Per tale ragione si provvede ad aumentare la SIp di progetto con la quota mancante di competenza comunale che, in relazione alla percentuale di incidenza (18%), risulta pari a mq. 2.846
- c) si evidenziano le opere a carico dell'Operatore ed introdotte con la presente variante:
- rotatoria posta tra le vie Rovereto e S.M. Molgora;
 - riqualificazione via S.M. Molgora nel tratto compreso tra le vie Rovereto e Bolzano;
 - completamento della pista ciclo pedonale adiacente alla nuova rotatoria della tangenziale sud.

Queste opere sono ritenute necessarie non solo al completamento dell'area confinante con l'intervento ma anche alla riqualificazione della viabilità fino alla via Bolzano che oggi versa in precarie condizioni. Risulta irrilevante che parte di tale opera ricada all'interno dell'Ambito menzionato in quanto è prerogativa dell'Amministrazione comunale, così come riportato nelle singole schede di comparto, la facoltà di richiedere al momento dello sviluppo del piano altri obiettivi ritenuti al momento prioritari. Si richiama altresì quanto già controdedotto al punto n. 2) circa l'eccezionalità in tema di flessibilità della SIp.

Si apportano agli elaborati della variante al Piano di Governo del Territorio adottato, le seguenti modifiche:

I° Modifica

l'AD.VS.4 di cui all'art. 25 - 'Aree di completamento ad attuazione diretta sottoposte a titolo abilitativo convenzionato' dell'allegato PR 3.0 – Normativa così formulato:

AD.VS. 4 (via S.M.Molgora) – Intervento di completamento urbanistico in zona D1 terziaria e D2 produttiva.

<u>Superficie territoriale reale (Str):</u>	mq.	18.977;
<u>Indice perequativo (Ipg):</u>	mq./mq.	0,682;
<u>Superficie lorda di Pavimento (Slp):</u>	mq.	12.942;
di cui:		
- terziario	mq.	7.942;
- produttivo	mq.	5.000;
<u>Superficie coperta (Sc) – 60% di Str.:</u>	mq.	11.386;

..... omissis

diventa

..... omissis

AD.VS. 4 (via S.M.Molgora) – Intervento di completamento urbanistico in zona D1 terziaria e D2 produttiva.

Superficie territoriale reale (<i>Str</i>):	mq.	18.977;
Indice perequativo (<i>Ipg</i>):	mq./mq.	0,832;
Superficie lorda di Pavimento (<i>Slp</i>):	mq.	15.788;
di cui:		
- terziario	mq.	9.689;
- produttivo	mq.	6.099;
Superficie coperta (<i>Sc</i>) – 60% di <i>Str.</i> :	mq.	11.386;

..... omissis

OSSERVAZIONE N. 25

(Sig. Delgrossi Giovanni - via Milano – zona B4 di attenzione ambientale)

Decisione:

L’osservazione non è pertinente in quanto l’argomento non è oggetto di variante

Sintesi della osservazione:

Si chiede la ripermetrazione della zona B4 di attenzione ambientale

OSSERVAZIONE N. 26

(Sig. Panzeri Carlo – primo firmatario ed altri – cambio d’uso da V3 a E2)

Decisione:

L’osservazione non è pertinente in quanto l’argomento non è oggetto di variante

Sintesi della osservazione:

Si chiede il cambio d’uso da V3 a E2

OSSERVAZIONE N. 27

(Sig. Levati Renzo – via Castello n. 63-65 – zona B4 di attenzione ambientale)

Decisione:

L’osservazione non è pertinente in quanto l’argomento non è oggetto di variante

Sintesi della osservazione:

Si chiede la cancellazione della zona B4 di attenzione ambientale

OSSERVAZIONE N. 28

(Sig. Villa Corrado – Variante n. 28 – zona E3)

Decisione:

L'osservazione non è pertinente in quanto l'argomento non è oggetto di variante

Sintesi della osservazione:

Si chiede la trasformazione dei fabbricati rurali in zona E3, verso l'uso residenziale.

OSSERVAZIONE N. 29

(Sig. Crippa Dino – Ambito Velasca P.I.P. residenziale – comparto 1)

Decisione:

L'osservazione è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede che l'Amministrazione comunale confermi, per la porzione d'area dello scrivente destinata secondo le previsioni della variante parziale adottata a *Zona V4 – Aree ecologiche in previsione*, la precedente destinazione a questa conferita dal P.G.T., ossia la destinazione ad Ambito di Trasformazione confermando gli indici ed i parametri previsti nella scheda di dettaglio.

Controdeduzione:

Per il comparto in oggetto ricadente all'interno dell'Ambito Velasca P.I.P. residenziale, si richiamano le osservazioni n. 1 e n. 3 del cap. 1.6 del DdP che rientrano all'interno della tematica della riduzione del consumo di suolo.

Il consumo di suolo è, e rimane, tra gli altri, uno dei principali obiettivi della variante parziale che, con la precedente variante generale del 2010, hanno visto diminuire sensibilmente la superficie edificabile del territorio comunale con la conseguente salvaguardia del suolo libero.

Stante queste premesse, l'accoglimento dell'osservazione con la riproposizione del comparto n. 1 e dell'intero Ambito di Trasformazione (composto da tre comparti: produttivo, residenziale, e usi di interesse comune e la conseguente cancellazione dell'AD.VE.1), non è da attribuirsi all'osservazione in oggetto, ma al richiamo della Regione Lombardia ai disposti della Legge regionale 28 novembre 2014 n. 31 '*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato*' (in parte citata anche dall'osservante) ed in particolare alla norma transitoria di cui all'art. 5 della Legge.

Il comma 4 dell'articolo 5 recita: *... fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate*

all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale. Fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigenti; mentre il comma 6 del medesimo articolo recita: la presentazione dell'istanza di cui all'articolo 14 della l.r. 12/2005 dei piani attuativi conformi o in variante connessi alle previsioni di PGT vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge deve intervenire entro trenta mesi da tale ultima data. Per detti piani e per quelli la cui istanza di approvazione sia già pendente alla data di entrata in vigore della presente legge, i comuni provvedono alla istruttoria tecnica, nonché alla adozione e approvazione definitiva in conformità all'articolo 14 della l.r. 12/2005. La relativa convenzione di cui all'articolo 46 della l.r. 12/2005 è tassativamente stipulata entro dodici mesi dall'intervenuta esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva.

Con riferimento a questa norma, la Regione Lombardia, con comunicato n. 50 del 25 marzo 2015 (*“Indirizzi applicativi della l.r. 28 novembre 2014, n. 31 «Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato»*) ha chiarito che *“la locuzione usata dal legislatore regionale al comma 4 dell’art. 5 (‘unicamente varianti del PGT’) deve essere ‘letta’ alla luce della proroga della validità dei documenti di piano, proroga disposta al comma 5.*

Questo significa che non è affatto preclusa, già in questa fase transitoria, la possibilità di dar corso a nuovi documenti di piano o varianti degli stessi, anche in riduzione del consumo di suolo precedentemente previsto, sempre però nel rispetto dei limiti posti dal comma 4 (compreso il suo ultimo periodo) nei termini chiariti dalla presente circolare, nonché di quanto disciplinato al comma 6 dell’art. 5 circa la possibilità di presentare, entro il termine di trenta mesi, istanza per l’approvazione «dei piani attuativi conformi o in variante connessi alle previsioni di PGT vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge».

Il quadro normativo si presta a due interpretazioni contrastanti: da un lato il comma 4 ultimo periodo che testualmente recita *fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigenti*, che, così letto, impedirebbe di fatto le modifiche al documento di piano fino all’adeguamento dello stesso secondo quanto disposto dai primi tre commi del medesimo articolo, mentre dall’altro la stessa Regione precisando la locuzione sempre contenuta nel comma 4 *“possono approvare unicamente varianti del PGT”* attesta che alla luce della proroga dei documenti di piano, non è preclusa, già in questa fase transitoria, la possibilità di dar corso a nuovi documenti di piano o varianti degli stessi, anche in riduzione del consumo di suolo precedentemente previsto, sempre però nel rispetto dei limiti posti dal comma 4.

A fronte di questo quadro non chiaro si ritiene di riproporre il comparto oggetto dell’osservazione.

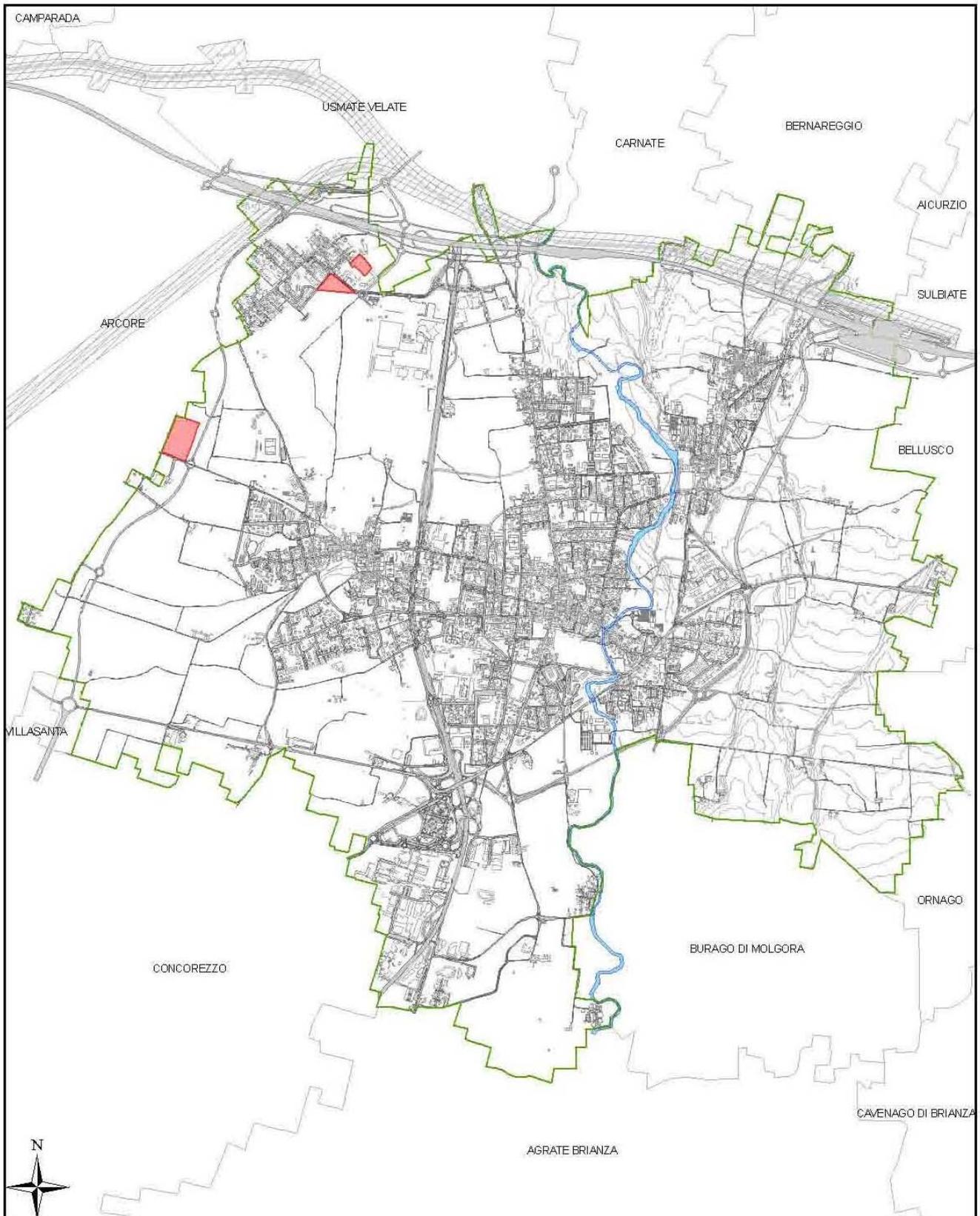
Si riconferma quindi l’intero Ambito di Trasformazione, riportando le medesime modalità attuative del PGT vigente, in particolare quella dove l’attivazione del comparto n. 1 contribuisce alla copertura della differenza di costo di 300 €/mq. di superficie commerciale del sottocosto per l’edilizia residenziale convenzionata del comparto n. 2 e alla realizzazione e manutenzione delle opere con funzione ricreativa e sportiva sull’area attrezzata del comparto n. 3.

Si apportano agli elaborati della variante al Piano di Governo del Territorio adottato, le seguenti modifiche:

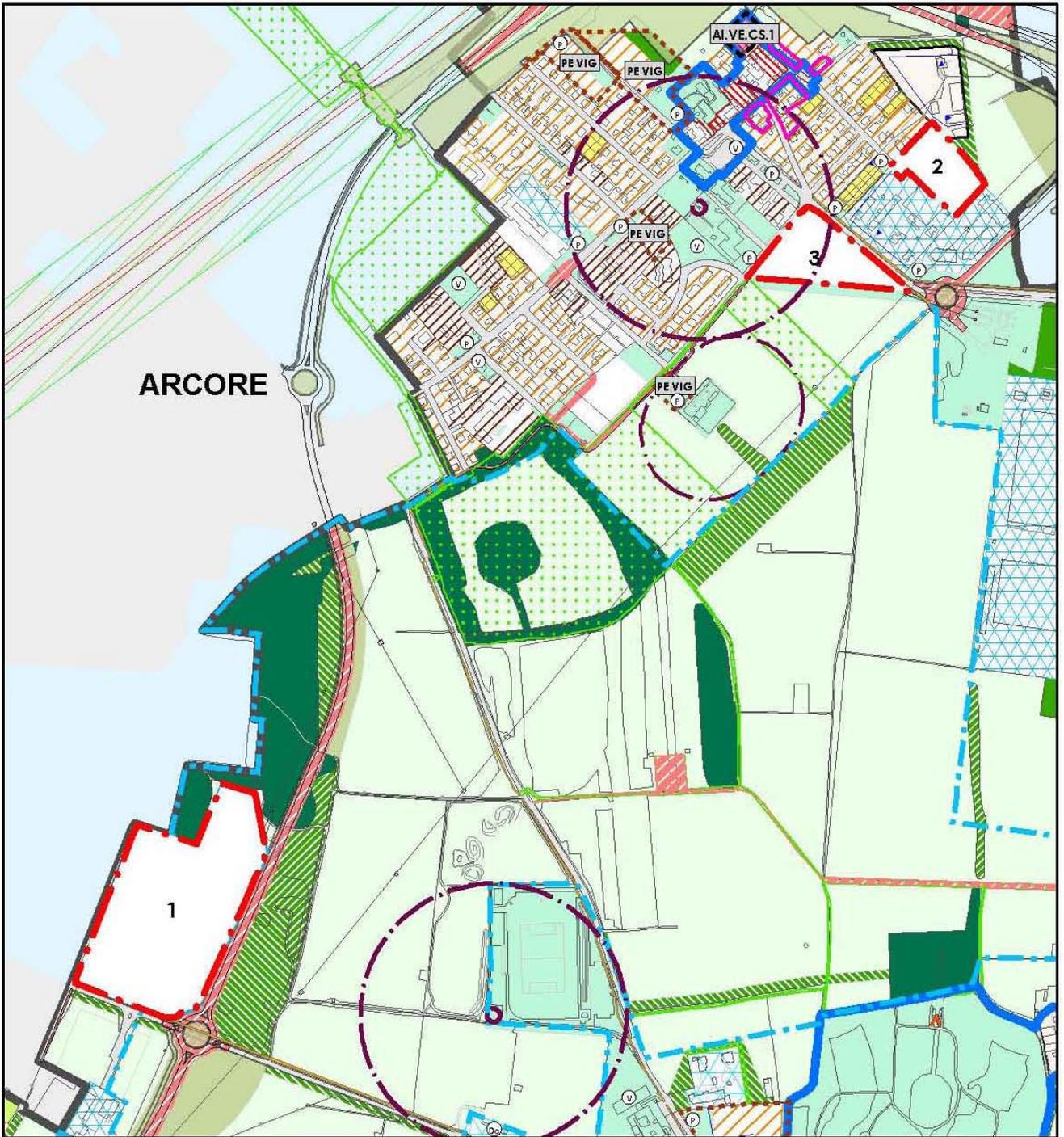
I° Modifica

Al cap. VI – Ambiti di trasformazione - dell’allegato DP 1.0 – Relazione al Documento di Piano si aggiunge l’Ambito Velasca PIP residenziale (composto da tre comparti: n. 1 produttivo, n. 2 residenziale e n. 3 standard), così come da PGT vigente:

6.2 AMBITO VELASCA PIP RESIDENZIALE



AMBITO VELASCA PIP RESIDENZIALE



Legenda



Ambito di trasformazione

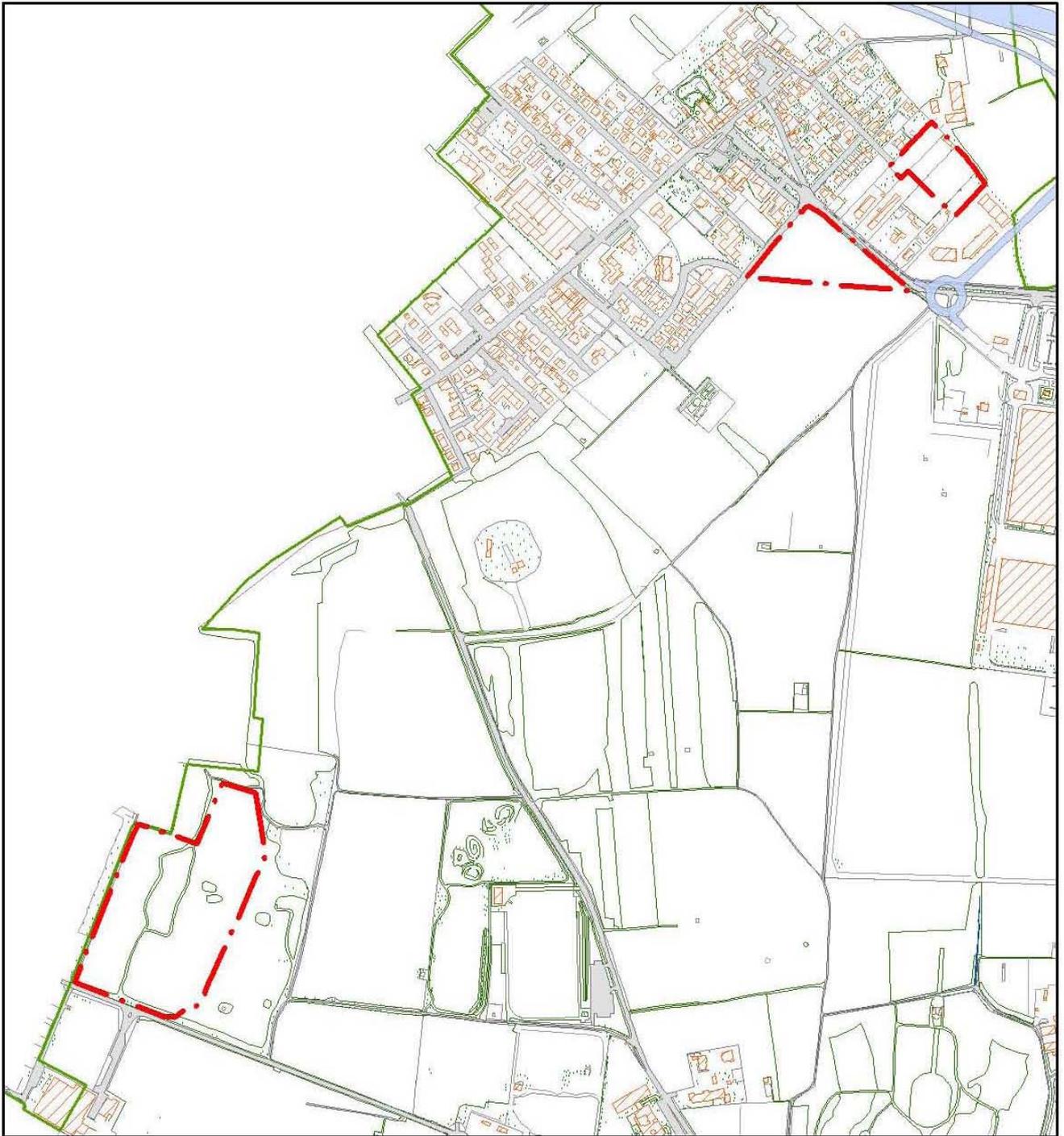


Estratto PGT

Scala 1:8.000



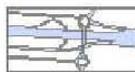
AMBITO VELASCA PIP RESIDENZIALE



Legenda



Ambito di trasformazione



Progetto definitivo collegamento
Autostradale Pedemontano



Fotogrammetrico comunale

Scala 1:8.000



SCHEDA D'AMBITO

Nome ambito	ambito Velasca PIP Residenziale
Numero comparti	3
Superficie territoriale (mq)	81'893
Funzioni ammesse	Res. L, Res. Conv, Produtt.
Obiettivi strategici da perseguire	<ul style="list-style-type: none">_ individuazione di nuove aree a destinazione produttiva (PIP) in sostituzione di quelle cancellate dal Sistema Viabilistico Pedemontano_ la copertura di una quota di costo dell'edilizia convenzionata da parte dell'operatore del PIP_ la realizzazione di opere a carattere ludico/ricreativo a Velasca_ la realizzazione di una quota di edilizia in locazione a canone convenzionato e la realizzazione di edifici con livelli prestazionali energetici superiori a quanto richiesto dalla normativa.
Interessi pubblici dell'Ambito	<ul style="list-style-type: none">_ realizzazione significativa area ricreativo sportiva in Velasca_ potenziamento sistema della sosta in Velasca_ sostegno alle politiche della casa a Velasca_ sostegno alle politiche energetiche_ sostegno alle politiche ambientali su Velasca

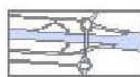
AMBITO VELASCA PIP RESIDENZIALE - COMPARTO 1



Legenda



Comparto



Progetto definitivo collegamento
Autostradale Pedemontano



Fotogrammetrico comunale

Scala 1:3.000



SCHEDA DI COMPARTO

Numero comparto		1	
Superficie territoriale (mq)		57'556	
Standard urbanistico minimo		dovrà essere assicurata una dotazione minima di area standard pari a 18 mq per abitante, fatta salva un'ulteriore quota definita all'interno del piano dei servizi	
Funzioni ammesse e SIp max da Ipq max	Res L	no	
	Res C	no	
	T/D	no	
	Comm.	no	
	Ricettivo	no	
	cult/san	no	
	sportive	no	
	spettacolo	no	
	Produtt.	si	25'900
SIp (mq) max complessivi da Ipq max + Itr max		29'929	
Parametri urbanistici	Ipq min	0,12	
	Ipq max	0,45	
	I min di attivazione	0,29	
	Itr max	0,07	
	% funzioni su Ipq min	100% produtt. PIP	
	% funzioni su Ipq max	100% produtt. PIP	
	Regola per % funzione su valori intermedi	non ci sono modifiche di funzioni tra Ipq min. e Ipq max.	
	Tipologia di funzione per Itr max	possono ricevere sIp produttive acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree d'interesse pubblico. Nel caso in oggetto precedenza all'acquisizione dei diritti generati dalle aree del comparto 3	
Direttive e prescrizioni urbanistiche, edilizie ed architettoniche		<p>L'intervento dovrà essere realizzato secondo le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ingresso al complesso produttivo posto in asse rispetto all'attuale strada di servizio posta a sud del comparto; 2) salvaguardia del bosco esistente, incremento delle superfici boscate (vedi punto 3), eventuale manutenzione del bosco a carico dei privati attraverso forme di convenzionamento; 3) rimboscimento in altra sede delle superfici arboree abbattute secondo le indicazioni e le quantità dettate dell'Amministrazione e imposte dal P.I.F.; 4) organismi edilizi del tipo "fabbricati a padiglione" con allineamenti longitudinali e trasversali; 5) realizzazione di strada interna in asse con l'ingresso principale con possibile sbocco verso la strada esistente in comune di Arcore; 6) realizzazione di parcheggi pubblici e verde di arredo urbano; 7) l'intero complesso produttivo potrà prevedere diverse soluzioni di facciata ma con la medesima altezza da definirsi in sede progettuale. 	

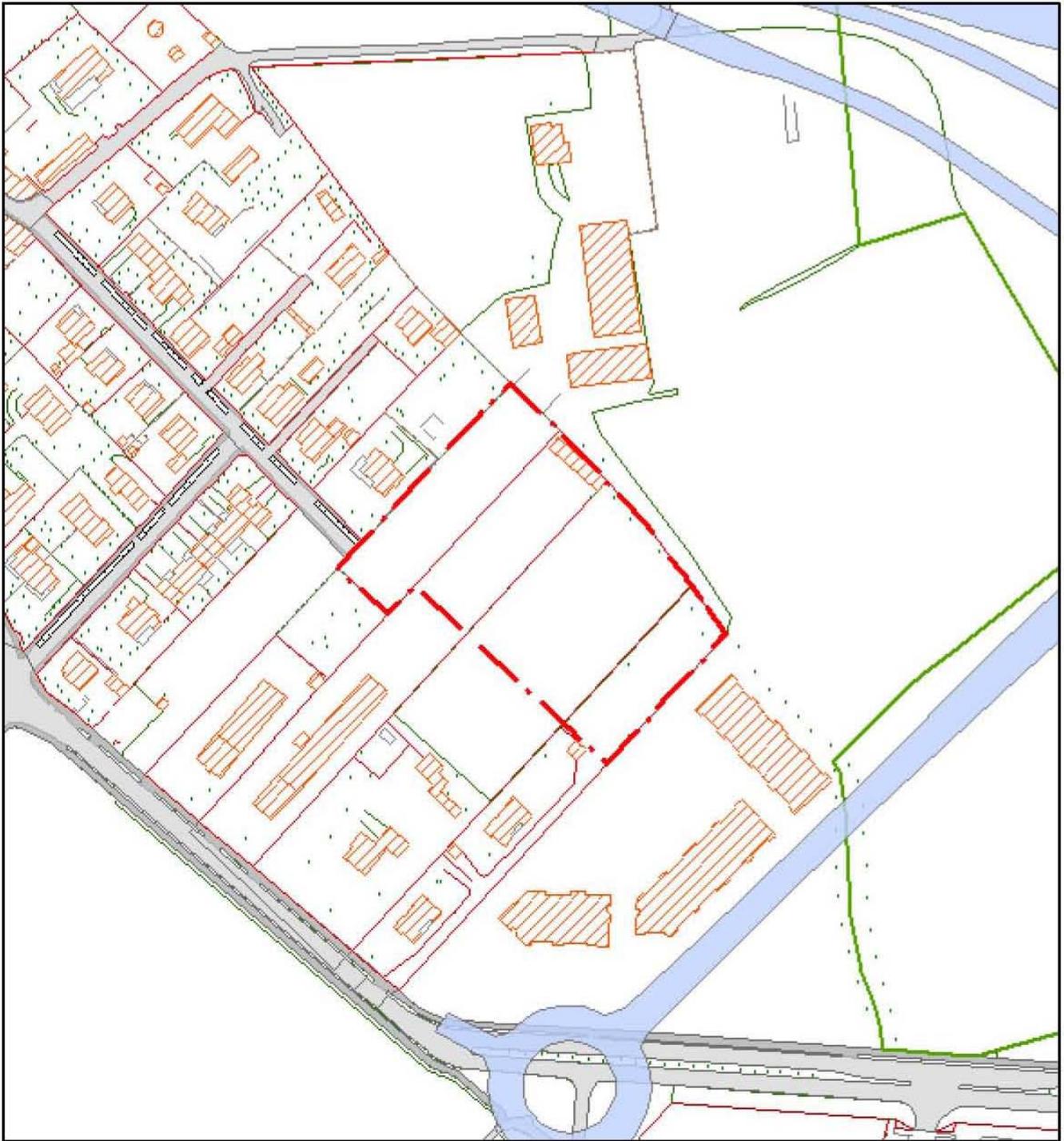
Opere di urbanizzazione e opere pubbliche necessarie (indicativo)	<ul style="list-style-type: none"> _ nuova strada PIP _ marciapiede PIP _ illuminazione pubblica PIP _ aiuola alberata PIP e fronte via Arcore _ parcheggi PIP 2000mq e rotonda svincolo _ fognatura PIP _ rete acque meteoriche PIP _ PIP sottoservizi Acquedotto+GAS+ENEL+TELECOM _ una cabina ENEL _ innesto a goccia su strada per Arcore _ fognatura innesto su Arcore _ acquedotto + gas innesto su Arcore _ messa a dimora nuovo bosco 3 anni manutenzione
---	--

Tabella premiale (indicativa)

oggetto/obiettivo	punti
copertura differenza di 300 €/mq di sup. commerciale del sottocosto per edil. Resid. Convenz. comparto 2 (4000mq)	65
realizzazione opere su area attrezzata in velasca come indicato in comparto 3	25
contributo di € 100.000 fondo comunale vincolato alla realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale previsti dal PGT	10

Credito economico (€) a favore A.C. per accesso ad SLP max	1.485.000
Note su obiettivi tabella conteggi	gli obiettivi indicati nella tabella premiale sono indicativi e l'A.C. potrà chiedere al momento dello sviluppo del P.A. altri obiettivi e/o versamenti di importi destinati a fondi dell'A.C. vincolati per la realizzazione delle strategie delle politiche in quel momento prioritarie per l'A.C.
Tipologia di strumento attuativo	P.I.P.

AMBITO VELASCA PIP RESIDENZIALE - COMPARTO 2

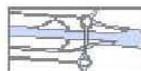


Scala 1:2.000

Legenda



Comparto



Progetto definitivo collegamento
Autostradale Pedemontano



Fotogrammetrico comunale



SCHEDA DI COMPARTO

Numero comparto		2	
Superficie territoriale (mq)		9'757	
Standard urbanistico minimo		dovrà essere assicurata una dotazione minima di area standard pari a 18 mq per abitante, fatta salva un'ulteriore quota definita all'interno del piano dei servizi	
Funzioni ammesse e SIp max da Ipq max	Res L	si	717
	Res C	si	4'063
	T/D	no	
	Comm.	no	
	Ricettivo	no	
	cult/san	no	
	sportive	no	
	spettacolo	no	
Produtt.	no		
SIp (mq) max complessivi da Ipq max + Itr max		4'780	
Parametri urbanistici	Ipq min	0,10	
	Ipq max	0,49	
	I min di attivazione	0,29	
	Itr max	0	
	% funzioni su Ipq min	100% Res C	
	% funzioni su Ipq max	15% Res L + 85% Res C	
	Regola per % funzione su valori intermedi	non ci sono modifiche di funzioni tra Ipq min. e Ipq max.	
	Tipologia di funzione per Itr max		
Direttive e prescrizioni urbanistiche, edilizie ed architettoniche		L'intervento dovrà essere realizzato secondo le seguenti prescrizioni: 1) realizzazione di parcheggi pubblici e verde di arredo urbano in prossimità della strada di accesso; 2) organismi edilizi del tipo a "palazzina" con conformazione in pianta a corte aperta. 3) altezza fino a tre piani abitabili fuori terra.	

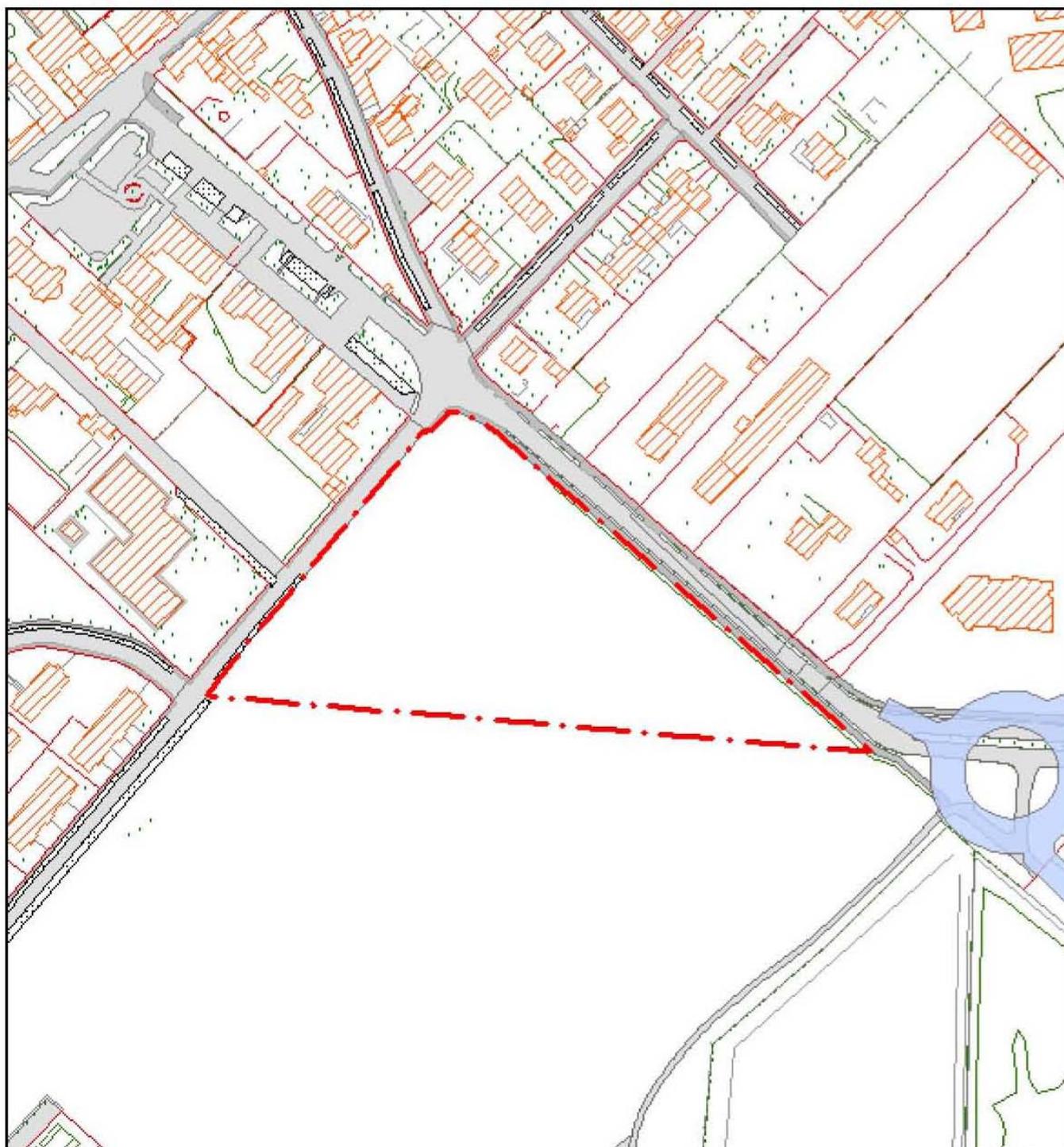
Opere di urbanizzazione e opere pubbliche necessarie (indicativo)	<ul style="list-style-type: none"> _ fogna per allaccio sulla via Verga _ GAS per linea fino via Verga _ Acquedotto allaccio fino via Verga _ ENEL predisposizione allaccio _ TELECOM predisposizione allaccio _ sistemazione asfalti tratto finale via Tolmino lungo tutta la via Verga
---	--

Tabella premiale (indicativa)

oggetto/obiettivo	punti
realizzazione edifici con livelli di prestazione energetica in classe "A". Per la Res. Conv la differenza di costi dalla classe "B" alla classe "A" non verrà computata nel Q.T.E.	50
realizzazione di almeno 20% appartamenti da porre in locazione a canone convenzionato	50

Credito economico (€) a favore A.C. per accesso ad SLP max	360.000
Note su obiettivi tabella conteggi	gli obiettivi indicati nella tabella premiale sono indicativi e l'A.C. potrà chiedere al momento dello sviluppo del P.A. altri obiettivi e/o versamenti di importi destinati a fondi dell'A.C. vincolati per la realizzazione delle strategie delle politiche in quel momento prioritarie per l'A.C.
Tipologia di strumento attuativo	P.A. iniziativa privata

AMBITO VELASCA PIP RESIDENZIALE - COMPARTO 3

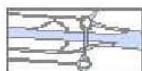


Scala 1:2.000

Legenda



Comparto



Progetto definitivo collegamento
Autostradale Pedemontano



Fotogrammetrico comunale



SCHEDA DI COMPARTO

Numero comparto		3
Superficie territoriale (mq)		14'762
Standard urbanistico minimo		dovrà essere assicurata una dotazione minima di area standard pari a 18 mq per abitante, fatta salva un'ulteriore quota definita all'interno del piano dei servizi
Diritti edificatori generati	destinazione funzionale libera	3'691
Parametri urbanistici	Icomp	0,25
Direttive e prescrizioni urbanistiche, edilizie ed architettoniche		L'intervento dovrà essere realizzato secondo le seguenti prescrizioni: 1) La realizzazione e manutenzione di queste strutture risulta a carico dell'operatore del comparto 1 attraverso l'aumento della propria quota di Slp rispetto a quella aggiuntiva, generata dalla realizzazione delle opere del presente comparto. Le attrezzature da realizzarsi saranno definite all'interno del Piano dei servizi e, comunque, di natura ricreativa e sportiva.
Opere di urbanizzazione e opere pubbliche necessarie (indicativo)		costo per acquisto aree e realizzazione zona ricreativo-sportiva (compreso espropri)
Tipologia di strumento attuativo		P.A. d'iniziativa pubblica o progetto di OOPP

II° Modifica

Al cap. VIII – Previsione complessiva di sviluppo e sostenibilità - dell'allegato DP 1.0 – Relazione al Documento di Piano, al cap. VII dell'allegato PR 1.0 della Relazione al Piano delle Regole, ai cap. II, III, IV dell'allegato PS 1.0 della relazione al Piano dei Servizi, si apportano le modifiche tabellari e i relativi pesi insediativi e all'art 25 dell'allegato PR 3.0 Normativa del Piano delle Regole si cancella l'AD.VE.1.

III° Modifica

Nella tavola n. 2.2 delle 'Previsioni di piano' del Piano delle Regole (e in tutti gli elaborati correlati), si riporta Ambito Velasca PIP residenziale, così come da PGT vigente.

OSSERVAZIONE ARPA - Dipartimento di Monza e Brianza

Decisione:

L'osservazione è accolta.

Si intende che sono state controdedotte tutte le osservazioni sia di carattere prescrittivo che orientativo, i cui contenuti e determinazioni sono da leggersi all'interno delle singole controdeduzione.

Si riportano integralmente tutte le specifiche fatte rilevare da ARPA

**OSSERVAZIONI IN BASE ALL'ART. 13 – L.R. 12/05 E S.M.I.
IN MERITO ALL'ADOZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI VIMERCATE
ATTRAVERSO DELIBERA DEL C.C. 50 DEL 16/10/2015**

(nota com. n.30577 del 21/10/2015, nostra nota n.143816 del 29/10/2015)

Esaminato il Documento di Piano riferito alla variante parziale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Vimercate, ai fini della sua approvazione ai sensi dell'Art. 13 della L.R. 12/05 e s.m.i..

Il Piano del Governo del Territorio del Comune di Vimercate è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 67 del 24/11/2010 ed entrato in vigore il 16/03/2011 con la pubblicazione sul B.U.R.L. n.11.

Si prende atto di quanto dichiarato dall'autorità competente per la VAS attraverso nota n. 28927 del 6/10/2015 nella quale si decreta di escludere dall' assoggettamento a VAS la variante parziale in oggetto.

Si ricorda di prestare particolare attenzione alla variante n.11 e di evitare promiscuità di destinazione d'uso per le due zone a destinazione produttiva rispettivamente collocate a nord — tra la tangenziale est e la via Kennedy - e a sud - tra la tangenziale est e la via Monza. In particolare la quota di residenza di servizio temporanea dovrà essere solo a supporto dell'attività produttiva.

In merito alla variante n.19 - Modifica dei pesi insediativi per la realizzazione degli interessi pubblici all'interno dell'Ambito di trasformazione Vimercate Sud — SP2 si invita a valutare le ricadute del traffico indotto dall'aumento dell'offerta commerciale, in sostituzione del terziario/direzionale.

Si ricorda che al fine di minimizzare gli effetti negativi sull'ambiente dovranno essere prescritti in fase attuativa le seguenti misure di mitigazione:

Componente ambientale	Criteri di attuazione
Energia	Promuovere l'adozione di misure di risparmio energetico per le nuove edificazioni così come per le ristrutturazioni. Si ritiene che i nuovi edifici residenziali debbano garantire, come minimo livello di sostenibilità, il raggiungimento della classe energetica B.
	Valutare la possibilità di allacciamento alla rete di teleriscaldamento, se tecnicamente fattibile.
	Si consiglia di dotare l'edificio di impianti per la produzione di energia elettrica e/o termica da fonti rinnovabili come: <ul style="list-style-type: none">➤ solare termico che contribuisca al fabbisogno di acqua calda sanitaria➤ solare fotovoltaico, possibilmente a servizio dell'intera struttura

	<p>Effettuare un censimento degli impianti termici esistenti al fine di individuare i più obsoleti ed in particolare l'eventuale presenza di centrali termiche alimentate con combustibili altamente inquinanti</p> <p>Per fabbricati plurifamiliari, tipologia edilizia caratteristica del territorio comunale, in caso di sostituzione degli impianti è necessario intervenire con installazioni centralizzate ad alta efficienza, con esclusione di caldaie autonome:</p> <p>Per le attività produttive e commerciali si consiglia di prevedere impianti di micro-cogenerazione (energia elettrica e calore) o micro-trigenerazione (energia elettrica, calore, raffrescamento)</p>
Risparmio idrico	<p>Promuovere l'adozione di misure di risparmio idrico per le nuove edificazioni così come per le ristrutturazioni</p> <p>Per i nuovi insediamenti, progettazione di reti separate per le acque bianche e nere</p>
Suolo	<p>Relativamente alla qualità dei terreni degli AT, qualora venga evidenziata la presenza di pregresse attività produttive, possibile fonte di inquinamento per le matrici suolo, sottosuolo e acque sotterranee, si dovrà prevedere un'indagine preliminare sui parametri oggetto di presumibile inquinamento, al fine di verificare la compatibilità di tali suoli con le destinazioni d'uso previste dal PGT.</p> <p>Si ricorda che, prima dell'attuazione degli interventi previsti dal PGT, dovrà essere certificata l'avvenuta bonifica dei suoli secondo la destinazione d'uso degli stessi (residenziale o produttivo/commerciale).</p>
Acque/sottosuolo	<p>Si ricorda che, in sede di progettazione degli interventi, dovranno essere rispettate le misure di tutela delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano previste dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Nel dettaglio è vietato nella zona di rispetto dei pozzi l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati; 2. utilizzo di concimi chimici, fertilizzanti e/o pesticidi; 3. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e/o strade; 4. pozzi perdenti; 5. la realizzazione di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo che nel sottosuolo; 6. le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata. Per quanto riguarda la realizzazione di tratte fognarie dovranno essere rispettati i criteri tecnico-costruttivi indicati nella d.g.r. 7/12693 (punto 3).
Flora, fauna, Biodiversità	<p>Salvaguardare il più possibile le aree boscate esistenti e consentire l'eventuale continuità con aree verdi circostanti.</p> <p>Mettere a sistema nuove aree verdi.</p>

Mobilità Trasporti	Favorire l'utilizzo delle piste ciclabili attraverso la dislocazione nei punti "chiave" del territorio comunale (scuole, sede comunale, centri sportivi, etc.) di rastrelliere per biciclette, anche imponendone la collocazione ai soggetti privati gestori delle attività attrattrici degli spostamenti.
	Incentivare/riorganizzare il trasporto pubblico perseguendo la diffusione capillare del servizio.
	Al fine di evitare problemi di congestionamento del traffico, si consiglia di prevedere sistemi di viabilità dimensionati in funzione dell'incremento di traffico di persone e merci indotto dai nuovi complessi industriali e commerciali.
Rete fognaria e impianto di depurazione	Si richiede di verificare la capacità residua del depuratore considerando anche le prospettive di ampliamento residenziale/produttivo/commerciale previste nei PGT dei comuni consorziati. In caso di inadeguatezza, prevedere l'aumento della capacità di carico del depuratore o soluzioni alternative da concordarsi con l'Ente Gestore.

Controdeduzione

In premessa l'ARPA ricorda di prestare particolare attenzione alla variante n.11, evitando promiscuità di destinazione d'uso per due zone a destinazione produttiva rispettivamente collocate a nord e a sud del territorio comunale; In particolare la quota di residenza di servizio temporanea, per l'intervento a nord, dovrà essere solo a supporto dell'attività produttiva; e alla variante n.19 - *Modifica dei pesi insediativi per la realizzazione degli interessi pubblici all'interno dell'Ambito di trasformazione Vimercate Sud — SP2*, dove si invita a valutare le ricadute del traffico indotto dall'aumento dell'offerta commerciale, in sostituzione del terziario/direzionale.

Per queste zone si ricorda che la proposta dell'Operatore non è vincolante. Il Consiglio Comunale ne valuterà discrezionalmente la rispondenza in ordine all'uso, agli indici e parametri, alle opere pubbliche e agli interessi pubblici che dovranno essere congrui e coerenti con il quadro urbanistico generale. Oltre a questo si comunica quanto prescritto dalla Regione Lombardia in sede di parere: "identificandosi le funzioni commerciali non di vicinato e la logistica come tipologie di maggiore rilevanza agli effetti delle ricadute trasportistiche, si prescrive che la disciplina proposta per la nuova destinazione 'D3' sia integrata introducendo il ricorso obbligatorio all'istituto dell'Accordo di Programma – come disciplinato dalla vigente normativa nazionale e regionale – nei casi di presentazione di istanze localizzative riconducibili alle suddette (ovvero ad ulteriori) fattispecie insediative al alto impatto di traffico. Tale condizione è da intendersi finalizzata ad assicurare il concorso delle Istituzioni sovraordinate (Regione, Provincia di Monza e Brianza) e il coinvolgimento del soggetto concessionario della A51 – Tangenziale Est nella valutazione degli effetti indotti sulla rete dalle iniziative di trasformazione connotate dalle maggiori ricadute sul sistema di accessibilità, oltre che nella conseguente individuazione degli interventi di adeguamento infrastrutturale.

In ultimo la quota di residenza è ad esclusivo supporto dell'attività produttiva e le fasi realizzative sono regolamentate all'interno della convenzione urbanistica.

Il riferimento alla valutazione delle ricadute del traffico indotto dall'aumento dell'offerta commerciale è al comparto n. 1 dell'Ambito Vimercate sud – SP2; si richiama quanto controdedotto alla Regione Lombardia e cioè l'obbligo, a carico dell'Operatore, di preventive verifiche di sostenibilità delle potenziali ripercussioni sui livelli di servizio

del sistema A51 - SS.PP. 2/45. In caso di esiti negativo non si potrà dar corso all'intervento.

Con riferimento specifico alle componenti indicate da ARPA (energia, risparmio idrico, suolo, acqua/sottosuolo, flora/fauna/biodiversità, mobilità e trasporti, rete fognaria e impianto di depurazione) e agli specifici criteri di attuazione, si risponde rispetto alle componenti indicate:

- energia: il raggiungimento della classe energetica B è già previsto all'interno della normativa di piano oltre ad altre specifiche energetiche; per gli altri aspetti richiamati si rimanda al cap. 5.7 del DdP (strategie energetiche, produzione di energia da fonti rinnovabili e ottimizzazione della produzione di quelle tradizionali, risparmio energetico, bioedilizia);
- risparmio idrico: l'utilizzo della rete duale è stata utilizzata per alcuni interventi edilizi;
- suolo: quanto prescritto risulta già previsto non solo verso gli AdT ma anche verso gli interventi minori quali le attuazioni dirette;
- acque/sottosuolo: il PdR richiama il rispetto alla specifica normativa di settore;
- flora/fauna/biodiversità: l'obiettivo della presente variante e del PGT 2010 è quello della salvaguardia non solo delle aree boscate esistenti ma anche dello sviluppo del sistema della rete ecologica comunale in sinergia con la rete ecologica provinciale e regionale. Si rimanda per il dettaglio delle strategie de capitolo 5.6 del DdP 'Sistema delle aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico';
- mobilità e trasporti: il Piano dei Servizi illustra compiutamente il tema in oggetto alla voce 'mobilità e sosta' attraverso l'esposizione degli obiettivi individuali, la quantificazione dei dati di riferimento (lo stato dei servizi, il rapporto tra domanda e offerta ed il fabbisogno previsto), e le previsioni progettuali (scelte progettuali, costi previsti).
- rete fognaria e impianto di depurazione: la gestione e la manutenzione della rete è in carico all' Ente gestore.

REGIONE LOMBARDIA DELIBERA DI GIUNTA N. X/4826 DEL 15/02/2016 DETERMINAZIONE IN ORDINE ALLA VARIANTE DI PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Decisione:

L'osservazione è accolta.

Si intende che sono state controdedotte tutte le osservazioni sia di carattere prescrittivo che orientativo, i cui contenuti e determinazioni sono da leggersi all'interno delle singole controdeduzioni.

Si riportano integralmente tutte le specifiche fatte rilevare dalla Regione Lombardia

ALLEGATO A

PARERE IN MERITO ALLA VARIANTE AL PGT DEL COMUNE DI VIMERCATE (MB), AI SENSI DELL'ART. 13, COMMA 8, L.R. N. 12/2005.

DELIBERAZIONE CONSILIARE DI ADOZIONE N. 50 del 16/10/2015

Riferimenti procedurali

Il presente parere è finalizzato alla verifica dell'assunzione degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR) – approvato con dCR n. 951 del 19/01/10 e s.m.i. – all'interno della Variante al PGT del Comune di Vimercate (MB) e, in ottemperanza all'art. 20, comma 2, della LR 12/05, nell'accertamento dell'idoneità della Variante a concorrere al conseguimento degli obiettivi fissati nel Piano Regionale, in particolare per ciò che riguarda la previsione costituente l'obiettivo prioritario di interesse regionale **“Potenziamento del Sistema Gottardo: Gronda ferroviaria Nord-Est Seregno-Bergamo”**.

In considerazione della presenza dell'obiettivo prioritario sopracitato, nell'attività di verifica – in capo alla Direzione Generale Territorio e Urbanistica – è stata coinvolta la Direzione Generale Infrastrutture e Mobilità.

La verifica tecnica di coerenza con il PTR è stata effettuata con riferimento alla compatibilità del Documento di Piano (DdP) della variante al PGT, tuttavia – nel quadro di unicità del processo di pianificazione e in considerazione della reciprocità delle sezioni che compongono il Piano, si è ritenuto opportuno estendere l'analisi della Variante al PGT nella sua interezza. Ciò anche in considerazione del fatto che il Piano delle Regole (PdR), il Piano dei Servizi (PdS), e la VAS sono i documenti che definiscono le azioni per la realizzazione delle strategie prefigurate nel Documento di Piano.

Pertanto i riferimenti al PdR, PdS e alla VAS, presenti nel testo del parere, sono da intendersi finalizzati ad una maggiore comprensione di tematiche che – poste in sede di DdP – trovano piena attuazione nella lettura trasversale della Variante al PGT.

Si evidenzia inoltre che la presente Variante è stata valutata anche rispetto ai disposti previsti dalla LR 31/14¹ “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”, entrata in vigore il 2 dicembre 2014.

Alla riunione di valutazione degli esiti del procedimento regionale, svoltasi nella giornata di venerdì 29/01/2016, ha preso parte l'Amministrazione Comunale di Vimercate (MB), ed è stato pertanto garantito il confronto, secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 5, della l.r. 12/2005.

Sistema territoriale di riferimento del PTR e coerenza della Variante al Piano di Governo del Territorio rispetto agli obiettivi del Piano Regionale.

Per quanto attiene la compatibilità della Variante in relazione agli obiettivi generali del PTR, e in particolare agli obiettivi dei Sistemi Territoriali Metropolitan Settore Est, e Pedemontano, si osserva che nella elaborazione della Variante stessa non è stata presa in considerazione alcuna specifica in tal senso. Nel DdP non è presente nessun esplicito riferimento a tali Sistemi Territoriali, agli obiettivi ad essi collegati e in particolare agli orientamenti sull'uso del suolo (PTR 2.2.1 Sistema Territoriale Metropolitan, PTR 2.2.3 Sistema Territoriale Pedemontano), da considerarsi invece elemento di riferimento centrale nell'impostazione delle linee d'azione che concorrono a livello locale a raggiungere gli obiettivi fissati dal PTR.

In linea generale considerando che il PGT vigente, approvato nel 2010, non è stato assoggettato al parere di compatibilità con il PTR anche in ragione del fatto che l'obiettivo prioritario che interessa in comune è stato inserito nel PTR con l'aggiornamento del 2014², si coglie l'occasione per ricordare che, ai sensi dell'art. 8 comma 4, della LR n. 12/05, al rinnovo del Documento di Piano, il Comune dovrà adeguare il PGT al Piano Territoriale Regionale riconoscendosi in uno o più dei Sistemi Territoriali individuati dal PTR, come sopra richiamati, assumendone gli obiettivi specifici per il proprio territorio e riconoscendoli come riferimento per la definizione di strategie e azioni dello strumento urbanistico comunale. Secondo il

¹ pubblicata sul BURL Supplemento n. 49 del 1 dicembre 2014

² dCR. N. 557 del 9/12/2014, pubblicato sul B.U.R.L. n. 51 Serie Ordinaria del 20 dicembre 2014

principio di maggior definizione (così come indicato nel PTR nel Documento di Piano al Capitolo 3, par. 3.1 “Compatibilità degli atti di governo del territorio in Lombardia”), attraverso una declinazione alla scala locale degli obiettivi e degli indirizzi della pianificazione sovraordinata, il PGT dovrà effettuare il confronto diretto tra il progetto territoriale di piano e gli obiettivi che il PTR propone per ciascun Sistema, indicando esplicitamente la rispondenza delle linee programmatiche del PGT rispetto agli obiettivi dei sistemi Territoriali del PTR e, soprattutto, le azioni e le modalità per la loro attuazione nello strumento urbanistico. Una volta individuato il proprio sistema di obiettivi e azioni il piano comunale dovrà provvedere inoltre ad evidenziare le corrispondenti ricadute concrete nei tre atti del PGT (DdP, PdR, e PdS) in modo da poter cogliere direttamente quali siano le trasformazioni territoriali, le misure attuative, gli incentivi e le politiche messe in campo per realizzare gli obiettivi individuati. In sede di approvazione della Variante il Comune dovrà comunque verificare la compatibilità degli obiettivi ed azioni della sola Variante rispetto alle direttive dei Sistemi Territoriali di appartenenza citati.

La Variante propone una rivisitazione parziale di tutte e tre le sezioni del PGT, modificando sia le previsioni di piano che la normativa, andando a riguardare 31 ambiti che per maggior comprensione sono stati raggruppati nei seguenti temi:

- *Riduzione del consumo di suolo;*
- *Incentivazione attuazione aree di completamento;*
- *Miglioramento edilizia bioclimatica e risparmio energetico;*
- *Sostenibilità economica degli interventi;*
- *Meccanismi per pluralità di funzioni miste in aree produttive;*
- *Adeguamento normativo e semplificazioni;*
- *Cascine storiche;*
- *Varianti puntuali per interessi pubblici;*
- *Specificazioni, rettifiche e adeguamenti cartografici.*

In sostanza, la maggior parte delle varianti, ad esclusione della soppressione di alcune delle previsioni del Documento di Piano (Var 1 “Velasca PIP residenziale”) e del Piano delle Regole (var 1 AD.OR.1, AD.MO.4, AD.VS.3.), sono tese a superare l'attuale difficoltà che investe il mercato edilizio, mediante l'introduzione di agevolazioni, di varia natura, tendenti a rilanciare l'attuazione delle previsioni del PGT e contemporaneamente dare slancio alla realizzazione della città pubblica.

Suddette agevolazioni prevedono una maggior flessibilità nella individuazione delle destinazioni d'uso sia negli ambiti di trasformazione che nella aree di competenza del Piano delle Regole, nel recupero delle cascine agricole, nell'incremento (sotto forma di incentivazione) dei parametri ed indici urbanistico-edilizi, ed in alcuni casi, specificamente normati, dal numero di piani edificabili (cfr. var. 2 e var. 6). In tema di incentivazioni, si richiama in ogni caso al rispetto delle fattispecie e dei limiti disposti dall'art. 11 della l.r. 12/05 che appaiono non sempre puntualmente rispettati.

Partendo dal presupposto che la Variante si pone come obiettivo quello di riattivare un mercato edilizio stagnante ormai da alcuni anni, si rileva come il piano stesso preveda, e modifichi con la Variante in questione, alcuni oneri aggiuntivi (impronta ambientale, contributo urbanistico per arredo urbano e credito economico amministrativo) apparentemente non riconducibili ai disposti di cui al Capo IV “Contributo di costruzione” della l.r. 12/05 ed in controtendenza rispetto all'obiettivo dichiarato.

Si invita a tale proposito l'Amministrazione a riconsiderare l'applicazione di oneri diversi ed aggiuntivi rispetto a quanto già stabilito dalla citata legge 12.

Tra le modifiche introdotte con la Variante, due di queste meritano di essere opportunamente esaminate. La prima riguarda la soppressione parziale dell'ambito di trasformazione Velasca PIP Residenziale, composto in origine da 3 comparti di cui

uno produttivo, uno residenziale e uno a servizi. Dei tre comparti lo strumento urbanistico adottato mantiene, di fatto, il solo comparto a destinazione residenziale, trasferendolo dalla competenza del DdP a quella del PdR, pur non risultando attuato. Tale passaggio di competenza sarebbe ammissibile solo nel caso in cui il comparto in questione ricadesse all'interno del TUC (elemento non rilevabile con certezza dagli elaborati di Piano), mentre dovrebbe mantenere l'attribuzione di AdT del DdP nel caso si trattasse di area libera esterna al TUC stesso. Si invita pertanto l'amministrazione ad effettuare le opportune verifiche attribuendo l'ambito in questione alla corretta sezione di piano.

Il secondo oggetto di Variante meritevole di un approfondimento riguarda l'introduzione di una nuova tipologia di tessuto produttivo denominata "D3".

Per tale nuova tipologia il piano prevede la possibilità di insediare attività di tipo produttivo-industriale "...con possibilità di altri usi di tipo produttivo-industriale 'avanzato' non presenti nel suddetto capitolo e proposti dall'Operatore, normati e regolamentati all'interno di un accordo quadro approvato dal consiglio comunale...omissis..". Fatta salva la necessità di completare l'attuazione di tali comparti con strumenti sufficientemente flessibili da rispondere alle esigenze del mercato, si evidenzia che la modalità attuativa proposta, ovvero il "*permesso di costruire con accordo quadro*", non rientra tra quelle previste dalla l.r. 12/05 per l'attuazione delle parti del tessuto urbano regolate dal PdR. Si invita pertanto l'Amministrazione ad inquadrare tali trasformazioni secondo la disciplina vigente, valutando quale tra gli strumenti a disposizione risponda meglio alle esigenze di immediatezza e flessibilità.

In generale, considerato che quasi tutti gli ambiti di trasformazione sono interessati da modifiche, anche nel senso della "flessibilità" delle funzioni ammesse o compatibili, si suggerisce di aggiornare o completare il piano di monitoraggio sullo stato di attuazione delle trasformazioni, in modo che il Comune sia sempre in grado di determinare le eventuali esigenze in termini di servizi, adattandole in funzione delle trasformazioni stesse e, non da ultimo, possa sempre rivalutare adeguatamente i propri obiettivi quantitativi di sviluppo.

In conclusione, rispetto alle modifiche apportate agli AdT, si richiamano all'Amministrazione le disposizioni della già citata l.r. 31/14 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" ed in particolare la norma transitoria di cui all'art. 5.

Verificato che la documentazione del PGT non comprende la REC (rete ecologica comunale), si ricorda che in sede di adeguamento del Piano di Governo del Territorio ex art. 5 della l.r. 31/2014, occorrerà procedere alla sua identificazione, riconoscendo gli ambiti e gli habitat di valore da sottoporre a regime di tutela, (ad esempio il Plis del Molgora e il Plis della Cavallera) unitamente alla ricognizione di quegli elementi che fungono invece da detrattori, e individuare, inoltre, specifiche azioni di potenziamento ecologico per il rafforzamento della rete, definendone il grado di priorità di realizzazione, indicando una stima massima dei costi, nonché gli strumenti finanziari a supporto della REC.

Pertanto, per meglio far emergere il progetto di REC, che non può essere considerato come un progetto "a se stante" ma deve integrarsi con tutte le sezioni di Piano, anche come apparato normativo, si chiede di attenersi a quanto previsto dalla DGR 15 dicembre 2010 n. 9/999 (diventa strumento operativo del PTR con l'aggiornamento 2011 di quest'ultimo) e in particolare il cap. 4.5 "indirizzi e orientamenti per la pianificazione locale in tema di realizzazione della rete ecologica e della rete verde e di tutela della biodiversità". Si ricorda a tale proposito che la rete ecologica è ritenuta quadro conoscitivo e programmatico prioritario nella valutazione delle scelte di trasformazione degli spazi liberi, e che la traduzione della RER sul territorio avviene mediante i progetti di Rete Ecologica Provinciale e Locale, in applicazione del principio di maggior dettaglio secondo le indicazioni regionali.

Si richiama infine, a titolo collaborativo, alla consultazione del volume “Tecniche e metodi per la realizzazione della rete ecologica regionale” e del repertorio di “Buone pratiche per la rete ecologica regionale” editi da Ersaf.

Per completezza si ricorda che il Piano dovrebbe raffrontarsi con i comuni limitrofi con la finalità di creare una completa connessione ecologica in grado di costituire una Rete di livello sovracomunale.

A titolo collaborativo si ricorda infine che la Variante di PGT deve essere corredata dalla dichiarazione sostitutiva di Atto di notorietà (all. n. 15 alla d.g.r. 8/1566/2005), attestante la congruità delle previsioni con le risultanze dello studio geologico.

Riguardo la programmazione regionale in materia di sistemi per la mobilità si riporta il contributo fornito dalla DG Infrastrutture e Mobilità con nota n. S1.2016.0005837 del 12/02/2016:

Il territorio comunale è interessato dalle previsioni infrastrutturali relative a:

- **Sistema Viabilistico Pedemontano**
- **Potenziamento del Sistema Gottardo: gronda ferroviaria Nord-Est Seregno-Bergamo**

Inserite nel vigente Piano Territoriale Regionale quali *Obiettivi prioritari di interesse regionale* ai sensi dell’art. 20 l.r. 12/2005 e s.m.i.

Il parere di compatibilità della presente variante P.G.T. rispetto alla programmazione di competenza è reso con riferimento al rispetto della disciplina di settore e dei criteri di valutazione indicati nel Documento di Piano del Piano Territoriale Regionale – § 3.2 (‘Obiettivi prioritari di interesse regionale’).

Dall’esame istruttorio della documentazione trasmessa si rileva quanto segue.

La variante riguarda una pluralità di modifiche agli elaborati grafici e normativi del Piano, fondamentalmente riconducibili a necessità di riallineamento delle previsioni di tipo insediativo rispetto alle effettive condizioni di sviluppo riscontrate dal Comune dall’epoca della predisposizione dello strumento generale, ovvero in risposta ad istanze di attuazione più flessibili di alcune sue parti.

Le opere strategiche in premessa impegnano il territorio di Vimercate per corridoi affiancati con andamento est-ovest localizzati al margine nord dell’abitato. Il loro recepimento a livello di pianificazione locale era già stato operato dal Comune nel 2010 all’atto dell’approvazione dello strumento generale, ai tempi non soggetto a valutazione di compatibilità in sede regionale. La variante in esame non riguarda contenuti direttamente riferibili a tali infrastrutture, sia in termini di aggiornamento dei relativi tracciati di progetto che di interventi su ambiti insediativi con esse fisicamente interferenti. Con riferimento, quindi, alla configurazione dei corridoi tuttora rappresenta negli elaborati si dà atto che:

- il **Sistema Viabilistico Pedemontano** risulta trasposto in termini coerenti con il progetto di riferimento indicato nel P.T.R., costituito dal definitivo approvato in Legge Obiettivo dal CIPE con delibera n. 97 del 6.11.2009, nella versione adeguata dal soggetto aggiudicatore in ottemperanza alla prescrizioni ivi espresse e trasmessa agli Enti Locali dal Concessionario C.A.L. S.p.A. con nota n. 231210 – 00001 del 23.12.2010;
- per la **Gronda ferroviaria Nord-Est Seregno-Bergamo** le tavole conformative del P.G.T. riportano correttamente il tracciato e il corridoio di salvaguardia di cui al progetto preliminare approvato dal CIPE in Legge Obiettivo con delibera n. 150 del 2.12.2005. Si osserva, tuttavia, che all’interno delle Norme Tecniche di Attuazione non è presente la formulazione di una specifica disciplina di vincolo per gli ambiti interessati dal corridoio ferroviario atta a garantire la permanenza delle condizioni di realizzabilità urbanistica dell’opera, come disposto dall’art. 102 bis della l.r. 12/2005 e relativi criteri di attuazione (d.g.r. VIII/8579 del 3.12.2008). **Si chiede**

pertanto che, in sede di approvazione della presente variante ovvero della prima variante utile, il Comune provveda ad adeguare in tal senso la normativa di Piano, anche al fine di regolare, in particolare, l'interferenza con la predetta fascia di salvaguardia da parte di un ambito individuato come 'preesistenza in ambito agricolo' disciplinato nel Piano delle Regole ³⁾.

Rispetto ai contenuti di variante con potenziali riflessi sui livelli di servizio del sistema della mobilità principale, si osserva preliminarmente che l'introduzione della possibilità di variare le destinazioni e/o i parametri d'uso di alcuni ambiti del T.U.C. rispetto alla corrispettiva disciplina di zona prefigura, sul piano trasportistico, il rischio che gli elementi portanti della rete di accessibilità viaria sovralocale – qui costruiti dalla A51–Tangenziale Est di Milano e dalla direttrice S.P. 45 'Villasanta-Vimercate' – S.P. 2 'Monza-Trezzo sull'Adda' – possano risultare gravati da incrementi di carico significativi in relazione all'eventuale localizzazione di funzioni insediative ad alta generazione/attrazione di traffico.

Il riferimento è, nella fattispecie:

1. alla proposta di rivisitazione della disciplina delle *Aree di completamento ad attuazione diretta sottoposte a titolo abilitativo convenzionato* (Art. 25 NTA), finalizzata a consentire in via generalizzata agli operatori proponenti *'al momento della presentazione dell'attuazione diretta, modifiche alle destinazioni d'uso (con esclusione della zona 'D2' ⁴⁾) e alle percentuali di attribuzione delle stesse, ove presenti, rispetto a quelle previste dal Piano e ai contenuti generali dell'attuazione diretta (...)*, con rimessa della valutazione dei relativi profili di congruità e coerenza con il quadro urbanistico generale direttamente in capo all'Amministrazione comunale;
2. al previsto assoggettamento dei comparti di completamento 'Alcatel' ed 'ex IBM' a disciplina specifica (nuova zona 'D3') in base alla quale le destinazioni proprie della tipologia produttiva-industriale possono essere estese *'ad altri usi di tipo produttivo-industriale 'avanzato' non presenti [nelle NTA] e proposti dall'operatore, normati e regolamentati all'interno di un 'accordo quadro' approvato dal Consiglio Comunale che ne valuterà discrezionalmente la rispondenza in ordine all'uso, agli indici e ai parametri, alle opere pubbliche e agli interessi pubblici che dovranno essere congrui e coerenti con il quadro urbanistico generale.'* La norma proposta consente altresì *'usi complementari senza limitazione della percentuale di s.l.p.'* e *'usi compatibili nel limite del 30% della s.l.p.'*; quest'ultima quota risulterebbe peraltro suscettibile – al pari di altri parametri relativi alle superfici – di ulteriori variazioni all'interno del suddetto 'accordo quadro'.

Nel caso di cui al punto 1. si fa rilevare che la collocazione in premessa a tutto l'Art. 25 delle suddette nuove flessibilità di applicazione configura l'implicita prevalenza delle stesse rispetto alla disciplina puntuale delle singole aree di completamento, declinata nel prosieguo dello stesso articolo. **Riscontrata tuttavia, negli elaborati della variante, la mancanza di approfondimenti specifici sull'effettiva sostenibilità del traffico atteso negli scenari di trasformazione che verrebbero resi possibili da tale modifica, si ritiene che la portata estensiva della norma debba trovare un limite di applicazione attraverso l'introduzione della esplicita inammissibilità della localizzazione, nei singoli comparti, di funzioni ad alto richiamo di traffico persone/merci ⁵⁾, e ciò almeno per gli ambiti che, per collocazione spaziale e/o caratteristiche tipologico-dimensionali, risultano**

³⁾ Ambito contrassegnato con il n. 1 nella 'Tavola delle Previsioni di Piano' del Piano delle Regole (Allegato P.R. 2.2)

⁴⁾ Zona di completamento per impianti produttivi ed edifici terziari.

⁵⁾ quali, a titolo esemplificativo, le destinazioni commerciali ad esclusione delle funzioni di vicinato; le attività di logistica; etc...

gravare su componenti della viabilità sovracomunale i cui standard prestazionali verrebbero compromessi (in termini incrementali e cumulati) dall'attuazione delle previsioni medesime. Si prescrive, pertanto, l'obbligo di adeguamento in tal senso dei disposti dell'Art. 25 NTA, con riferimento, quantomeno, alla disciplina dei seguenti comparti: 'AD.VS.1 (Via Po)'; 'AD.VS.2 (Via S. Maria Molgora)', 'AD.VS.4 (Via S. Maria Molgora)'; AD.OR.3 (Via Fiorbellina)'.
Per il comparto 'AD.MO.3 (S.P. 2 – Monza-Trezzo)', già previsto dallo strumento generale a possibile destinazione commerciale per medie strutture di vendita fino a circa 5.000 mq di s.l.p. e oggetto di variante in complessiva riduzione rispetto alla capacità edificatoria attualmente consentita, la disciplina d'ambito dovrà essere integrata richiamando l'obbligo di realizzazione, in capo all'operatore proponente, di soluzioni per l'accesso in sicurezza all'insediamento preventivamente concordate e validate dalla Provincia di Monza e Brianza quale ente proprietario e gestore della S.P.2, in modo da assicurare la permanenza di livelli di servizio coerenti con la qualifica di *strada di interesse regionale di tipo 'R2'* riconosciuta a tale itinerario dalla classificazione della rete viaria della Lombardia ⁶.

Nel caso delle innovazioni proposte alla disciplina dei due grandi comparti di completamento edilizio 'ex IBM' e 'Alcatel', in analogia al caso precedente, si ritiene che le pur motivate istanze di ampliamento dell'offerta insediativa sottese agli obiettivi della variante debbano essere temperate dalla garanzia che, in caso di richieste di insediamento di funzioni ad elevato impatto sul sistema della mobilità, il governo delle trasformazioni venga assicurato da strumenti molto più strutturati rispetto al semplice permesso di costruire attuale, osservandosi peraltro che il cosiddetto '*accordo quadro*' previsto a tale scopo dal Comune risulta del tutto privo di riferimenti regolamentativi nell'attuale legislazione. **Identificandosi, anche in questo caso, le funzioni commerciali non di vicinato e la logistica come tipologie di maggiore rilevanza agli effetti delle ricadute trasportistiche, si prescrive che la disciplina proposta per la nuova destinazione 'D3' sia integrata introducendo il ricorso obbligatorio all'istituto dell'Accordo di Programma – come disciplinato dalla vigente normativa nazionale e regionale – nei casi di presentazione di istanze localizzative riconducibili alle suddette (ovvero ad ulteriori) fattispecie insediative ad alto impatto di traffico. Tale condizione è da intendersi finalizzata ad assicurare il concorso delle Istituzioni sovraordinate (Regione, Provincia di Monza e Brianza) e il coinvolgimento del soggetto concessionario della A51 – Tangenziale Est nella valutazione degli effetti indotti sulla rete dalle iniziative di trasformazione connotate dalle maggiori ricadute sul sistema di accessibilità, oltre che nella conseguente individuazione degli interventi di adeguamento infrastrutturale che, a giudizio di tali soggetti, si rendessero necessari ad assicurarne la sostenibilità.**

Rispetto all'*Ambito di Trasformazione 'Vimercate Sud-S.P.2'*, per il quale la variante propone modifiche e redistribuzione dei pesi insediativi, si osserva che, per le motivazioni di cui sopra, l'incremento dell'offerta di tipo commerciale per 5.000 mq di s.l.p. prevista su uno dei tre comparti di articolazione non può essere allo stato assentito in mancanza di preventive verifiche di sostenibilità delle potenziali ripercussioni – in termini assoluti o cumulati con le previsioni di analogo tenore sopra richiamate – sui livelli di servizio del sistema A51 - SS.PP. 2/45. S'intende altresì fatto salvo l'obbligo di eventuale successivo adeguamento del P.G.T. alle determinazioni che potranno essere assunte in ordine all'assetto definitivo del sistema di accessibilità al 'Comparto 2' in esito alla procedura di VIA regionale attualmente in corso.

⁶ d.g.r. n. VII/19709 del 3.12.2004

Si richiama, infine, che il Comune di Vimercate è interessato dal progetto di **Prolungamento della linea MM2**, di cui alla d.g.r. VIII/9194 del 30.3.2009.

Si riscontra che il tracciato del progetto è indicato nella tavola prescrittiva delle previsioni del Piano delle Regole come linea “*MM2 prolungamento Cologno Nord – Vimercate*”. Considerato che tale tracciato interferisce con l’Ambito di trasformazione ‘Vimercate sud stazione MM2’, si raccomanda anche in questo caso che, in sede di approvazione della presente variante ovvero della prima variante utile, la scheda dell’ambito recepisca i dati essenziali del progetto (quali la fascia di salvaguardia dell’infrastruttura, il posizionamento della fermata e dell’area destinata a parcheggio), oltre all’indicazione di eventuali adempimenti che si ritenessero opportuni in sede attuativa.

Il recepimento delle valutazioni sopra espresse costituisce condizione per assicurare la compatibilità della variante al P.G.T. rispetto al quadro della programmazione nazionale e regionale del sistema della mobilità.

In conclusione

Per quanto sopra espresso si precisa che il presente parere non costituisce valutazione di compatibilità dell’intero PGT, come previsto dall’art. 13, c. 8, della l.r.12/2005, ma è finalizzato esclusivamente all’ambito di variante.

Dal raffronto tra il quadro programmatico di livello regionale e i contenuti della variante in argomento, emerge una condizione di coerenza generale in funzione delle indicazioni espresse nel parere, che sono indirizzate a perfezionare i contenuti della variante stessa per un più adeguato conseguimento degli obiettivi fissati dal Piano Territoriale Regionale, in particolare in relazione alla coerenza con i citati obiettivi prioritari di interesse regionale.

Si ricorda che per gli effetti dell’art. 13, comma 7, della l.r. 12/05 il Consiglio Comunale in sede di approvazione, a pena di inefficacia degli atti assunti, deve provvedere all’adeguamento della Variante adottata recependo le prescrizioni afferenti l’obiettivo prioritario di interesse regionale “**Potenziamento del Sistema Gottardo: Gronda ferroviaria Nord-Est Seregno-Bergamo**” ed assumendo le definitive determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel presente parere.

Controdeduzione:

Il parere espresso dalla Regione Lombardia, non costituisce valutazione di compatibilità dell’intero PGT, come previsto dall’art. 13, c. 8, della l.r.12/2005, ma è finalizzato esclusivamente all’ambito di variante.

La stessa Regione nella *conclusione* del parere afferma che, ‘dal raffronto tra il quadro programmatico di livello regionale e i contenuti della variante in argomento, emerge una condizione di coerenza generale in funzione delle indicazioni espresse nel parere, che sono indirizzate a perfezionare i contenuti della variante stessa per un più adeguato conseguimento degli obiettivi fissati dal Piano Territoriale Regionale, in particolare in relazione alla coerenza con i citati obiettivi prioritari di interesse regionale’.

Con la presente controdeduzione sono state recepite le prescrizioni afferenti l’obiettivo prioritario di interesse regionale “Potenziamento del Sistema Gottardo: Gronda ferroviaria Nord-Est Seregno-Bergamo” ed assunte le determinazioni in relazione alle considerazioni di carattere orientativo espresse nel parere.

Si chiarisce che la controdeduzione sintetizza le prescrizioni/considerazioni orientative regionali al fine di rendere più comprensibile e agevole la risposta stessa.

Si premette che sono state numerate le singole osservazioni estrapolandole dall'osservazione generale per meglio individuare le tipologie e i contenuti della stessa.

1) La Regione Lombardia, pur evidenziando che il P.G.T vigente, approvato nel 2010, non è stato assoggettato al parere di compatibilità con il PTR anche in ragione del fatto che l'obiettivo prioritario che interessa il comune è stato inserito nel PTR con l'aggiornamento del 2014, ha comunque chiesto di verificare la compatibilità degli obiettivi ed azioni della sola Variante rispetto alle direttive dei Sistemi Territoriali di appartenenza (PTR 2.2.1 Sistema Territoriale Metropolitano, PTR 2.2.3 Sistema Territoriale Pedemontano).

PTR 2.2.1 Sistema Territoriale Metropolitano: il Sistema Territoriale Metropolitano, così come descritto dalla Regione Lombardia, interessa l'asse sud-ovest compreso tra la fascia pedemontana e la parte più settentrionale della pianura irrigua, coinvolgendo, per la quasi totalità, la pianura asciutta.

Gli obiettivi e le azioni della variante di piano rispetto alle direttive del Sistema territoriale in oggetto si possono così sintetizzare:

- *con la variante di piano si sviluppa ulteriormente la rete ecologica comunale all'interno di un lavoro sinergico e di confronto con la Provincia per l'implementazione e lo sviluppo della rete ecologica provinciale; il sistema del verde e delle aree agricole così come previste e presenti sul territorio, circondano l'intero tessuto urbano consolidato presidiando gli ampi spazi aperti e contenendo il consumo di suolo che, anche con la presente variante, è diminuito per la cancellazione di diverse previsioni edificatorie (var. n. 1, cap. 1.6 del DdP).
Il piano prevede l'obbligatorietà del raggiungimento della classe energetica B (già contemplato all'interno della normativa di piano), oltre ad altre specifiche energetiche; per gli altri aspetti si rimanda al cap. 5.7 del DdP (strategie energetiche, produzione di energia da fonti rinnovabili e ottimizzazione della produzione di quelle tradizionali, risparmio energetico, bioedilizia);*
- *in conformità agli obiettivi di riduzione del traffico privato, la variante di piano ripropone all'interno delle proprie scelte di pianificazione la linea della MM2 quale prolungamento della tratta Cologno nord – Vimercate. In particolare la stazione di testa risulta all'interno di un Ambito denominato Vimercate sud – stazione MM2; tra gli obiettivi strategici da perseguire e gli interessi pubblici dell'Ambito si segnalano rispettivamente la realizzazione di una pluralità di funzioni che consentiranno la predisposizione di opere pubbliche anche a supporto della futura stazione della metropolitana, e la realizzazione di un sistema della sosta per la nuova stazione della MM2;*
- *il tema delle aree dismesse è tra le principali priorità della variante parziale 2015 e della variante generale 2010. La 'flessibilità urbanistica' in tema di proposte da parte dell'Operatore che la variante propone è proprio tesa al recupero delle aree degradate e/o dismesse che possono compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica e la tutela dell'ambiente. In particolare verso tre interventi urbanistici su aree di dimensioni rilevanti per il contesto della città – il primo dove l'edificazione è conclusa, il secondo intervento già adottato è sottoposto a VIA regionale ed il terzo di prossima adozione, non si sono limitati e non si limitano ad una pluralità di funzioni insediate ma anche all'insediamento di servizi pubblici e di verde.*

La variante di piano tutela il suolo libero preservandolo dalla edificazione e dai fenomeni di dispersione insediativi in particolare nelle aree periurbane, attraverso la cancellazione di comparti edificatori.

Per quanto riguarda la strategia commerciale (anche con riferimento alla pianificazione della grande distribuzione), si richiama quanto contenuto all'interno del cap. 5.3 – Sviluppo del mondo economico - del DdP del PGT 2010. L'analisi è strutturata nei seguenti paragrafi: 1) Per la previsione dell'articolazione sul territorio ai fini della collocazione delle attività commerciali e assimilate, il territorio

è suddiviso in aree di insediamento commerciale (sistemi commerciali lineari, sistemi commerciali areali e sistemi non programmati), e aree tendenzialmente non commerciali; 2) Definizione dei Programmi di Inserimento di Grandi e Medie Strutture; 3) Regolamentazione omogenea del commercio e delle attività assimilate; 4) Introduzione di una definizione completa ed articolata delle destinazioni d'uso relative al commercio ed affini; 5) Definizione degli Standard Qualitativi e Strutturali minimi degli Spazi Commerciali e delle relative pertinenze; 6) Possibilità d'inserimento, in alcune aree destinate a servizi di interesse generale, di piccole attività commerciali o paracommerciali; 7) Individuazione delle modalità di perseguimento degli obiettivi fissati dal Programma Regionale di Sviluppo del Commercio;

- In relazione alle attività di marketing commerciale e di valorizzazione delle attività presenti sul territorio, si precisa che si prosegue nella:
 - costante riqualificazione del Settore Commercio, come struttura al servizio e a sostegno dello sviluppo economico della città, in modo da rendere coerenti i tempi, i modi ed i contenuti dell'attività amministrativa con le esigenze delle attività economiche.
 - attività, oramai consolidata, del Distretto del Commercio quale struttura di promozione, coordinamento e aggregazione delle attività economiche. Per il 2016-17-18 si prevede l'organizzazione di numerose attività di promozione del centro. Si continueranno a ricercare modalità per aumentare la capacità di autofinanziamento del distretto del commercio anche attraverso l'eventuale creazione di una associazione. Si svilupperanno azioni di marketing mettendo in relazione gli aspetti culturali, sportivi, ludici e di promozione commerciale (manifestazioni nell'area feste, mercatini dell'antiquariato ad Oreno, mercati del biologico, cura dell'arredo urbano per maggior fruizione degli spazi pubblici, sostegno al privato per la posa di attrezzature (tavolini, dehors, panchine, ecc..).
 - attività di ulteriore sviluppo del territorio mediante, precisando che è stato costituito il distretto dell'attrattività (DAT) tra i comuni di Vimercate, Usmate Velate, Ornago, Cavenago, Bellusco, Bernareggio, Concorezzo ed Agrate Brianza per realizzare un'area vasta di attrattività territoriale turistico e commerciale integrata attraverso l'erogazione di servizi di digital marketing, mediante un complesso sistema interconnesso di soluzioni di "social engagement", "digital loyalty", "augmented reality" e "proximity activation". A tale elemento fondamentale del distretto stesso sono state associate misure di incentivazione degli esercizi commerciali e turistici, per la promozione e l'accoglienza e di sviluppo e qualificazione del contesto territoriale di riferimento e dal 2016 inizieranno a svilupparsi detti servizi. Il DAT ha partecipato al Bando "Distretti dell'attrattività: interventi ed iniziative di area vasta per l'attrattività turistica e commerciale della Lombardia" bandito dalla Regione Lombardia (di seguito REGIONE) e pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n. 29 del 17.07.2014, risultando tra i vincitori;
- La strategia del 'sistema del verde', declinato nelle sue differenti modalità attuative, valorizza le aree libere, migliora la qualità del paesaggio e contiene fenomeni conurbativi verso situazioni a rischio saldatura così come evidenziato dagli elaborati grafici e meglio illustrato più avanti con riferimento alle zone di tipo V1 - aree per il verde di connessione; V2 - aree boschive; V3 aree ecologiche esistenti e V4 - aree ecologiche in previsione;
- già il PGT 2010 ma ancor più la variante parziale 2015, promuovono la realizzazione di strutture di ricerca applicate finalizzate a realizzare economia di scala altrimenti impossibili alla realtà produttiva frammentata delle aziende; La trasformazione in corso degli scenari economici sempre più spingono questo territorio, forte di competenze e risorse umane, verso un'economia del "sapere" incentrata su asset produttivi legati non più verso una generica attività manifatturiera anche di tipo tecnologico, di cui il nostro territorio esprime ancora

importanti leadership industriali, quanto piuttosto verso forme di produzione maggiormente legate all'innovazione, alla ricerca con una vocazione prioritaria agli insediamenti che operano nel campo dell'ICT seppur non in maniera esclusiva.

In generale con la variante parziale si introduce quale uso principale tra quelli produttivi, anche i 'laboratori e centri di ricerca e/o sperimentazione' mentre in particolare si richiama la var. n. 11 'Meccanismi per consentire una pluralità di funzioni all'interno delle zone produttive D3', del cap. 1.6 del DdP.

PTR 2.2.3 Sistema Territoriale Pedemontano: geograficamente l'area prealpina, così come descritto dalla Regione Lombardia, si salda a quella padana attraverso la fascia pedemontana, linea attrattiva, assai popolata, che costituisce una sorta di cerniera tra i due diversi ambiti geografici.

Gli obiettivi e le azioni della variante di piano rispetto alle direttive del Sistema territoriale in oggetto si possono così sintetizzare:

- *Il P.G.T. del comune di Vimercate, attraverso una mappatura delle aree verdi, valorizza la presenza sul territorio comunale delle aree boscate, dei filari alberati e delle formazioni lineari anche isolate; si tratta, infatti, di entità ambientali che arricchiscono il territorio comunale sotto il profilo paesaggistico; queste aree ricadono per buona parte del territorio all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica del P.T.C.P. e sono distinte dal P.G.T. tra quelle con caratteri di natura paesaggistica e quelle con caratteri di natura ambientale ed ecologica: zone di tipo V1 - aree per il verde di connessione; V2 - aree boschive; V3 aree ecologiche esistenti e V4 - aree ecologiche in previsione. La connessione verde in sinergia con le aree agricole si inserisce nella maglia infrastrutturale di nuova previsione garantendo, fin dove possibile, il collegamento con le reti ecologiche;*
- *Il piano prevede sia per gli insediamenti residenziali che produttivi le seguenti prescrizioni: prestazioni energetiche almeno del 20% superiori a quanto previsto da normative per edifici produttivi ed edifici di classe energetica B per le altre destinazioni; almeno 30% del fabbisogno energetico del comparto derivante da fonti rinnovabili salvo dimostrata impossibilità a soddisfare tale requisito; acqua per usi non potabili derivante o da recupero acque piovane o da acqua di prima falda salvo dimostrata impossibilità a soddisfare tale requisito;*

In sintesi per entrambe i Sistemi Territoriali e con particolare riferimento all'uso del suolo, la variante parziale di PGT riprende e consolida i temi e gli obiettivi regionali: limitare l'espansione urbana e l'impermeabilizzazione del suolo, favorire interventi di riqualificazione e riuso, conservazione dei varchi liberi (si segnala l'atto di indirizzo che l'Amministrazione ha deliberato prevedendo l'estensione del PLIS del Molgora lungo tutta la dorsale est del territorio comunale), evitare la dispersione urbana, mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture, promuovere edilizia sostenibile; evitare la riduzione del consumo di suolo agricolo.

2) L'osservazione evidenzia che l'introduzione di agevolazioni di varia natura, che prevedono una maggior flessibilità nella individuazione delle destinazioni d'uso sia negli Ambiti di Trasformazione che nelle aree di competenza del Piano delle Regole, nel recupero delle cascine agricole, nell'incremento (sotto forma di incentivazione) dei parametri ed indici urbanistico-edilizi, ed in alcuni casi, specificamente normati, del numero di piani edificabili (cfr. var. 2 e var. 6), risultano poco rispettosi, in tema di incentivazioni, delle fattispecie e dei limiti disposti dall'art. 11 (Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica) della l.r. 12/05, richiamando il tal senso il rispetto all'articolo richiamato.

Il richiamo regionale non è pertinente in quanto le cd agevolazioni/incentivazioni non trovano alcun riferimento con l'articolo richiamato; non si tratta di forme di incentivazione ma di flessibilità pianificatoria il cui obiettivo principale è proprio quello di superare l'attuale difficoltà che investe il mercato edilizio nelle forme e modi

proposti dalla variante. Nel dettaglio il riferimento alla var. n. 2 e var. n. 6 si possono così sintetizzare: per la var. n. 2, che consente l'aumento del numero dei piani da tre a quattro, la valutazione è stata fatta in ragione delle mutate condizioni specifiche delle attività produttive, della trasformazione dei cicli produttivi e della struttura della produzione in generale; alla necessità di superfici molto grandi sono subentrate esigenze differenti che puntano principalmente su spazi ridotti concentrando le funzioni su più livelli, con il conseguente risparmio del suolo in termini di superficie coperta; la var. n. 6 consente la modifica delle altezze degli edifici e della tipologia edilizia, solo se per il raggiungimento di particolari standard legati esclusivamente agli aspetti della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, altezza e tipologia lo impediscono.

3) Il parere regionale rileva come il piano preveda, e modifichi con la Variante in oggetto, alcuni oneri aggiuntivi (impronta ambientale, contributo urbanistico per arredo urbano e credito economico amministrativo) apparentemente non riconducibili ai disposti di cui al capo IV "Contributo di costruzione" della l.r. 12/05 ed in controtendenza rispetto all'obiettivo dichiarato, cioè quello di riattivare un mercato edilizio stagnante ormai da alcuni anni.

La Regione invita l'Amministrazione a riconsiderare l'applicazione di oneri diversi ed aggiuntivi rispetto a quanto già stabilito dalla citata legge 12/05.

Il tema del contributo urbanistico così come 'pensato' e 'strutturato' già nel P.G.T. 2010 e modificato in riduzione con la presente variante, non è da leggersi con riferimento al 'Contributo di costruzione', ma come un credito a favore della Amministrazione per l'acquisto di una ulteriore capacità edificatoria (S.l.p.) opzionale da leggersi come una estensione del concetto di perequazione applicato ai singoli comparti.

Il perseguimento degli obiettivi e interessi pubblici avviene utilizzando meccanismi e criteri di incremento di quote di S.l.p. fino al raggiungimento dei valori massimi consentiti negli ambiti.

Il meccanismo di incremento della capacità edificatoria del comparto tra il valore minimo (Slp. min.) e quello massimo potenzialmente sviluppabile è così determinato: definita una capacità edificatoria minima (individuata da un "indice perequativo minimo" - ipq min.), legata alla realizzazione di opere di urbanizzazione e/o servizi ritenuti strettamente necessari alla funzionalità del lotto, l'accesso alla restante quota di diritti edificatori potenzialmente previsti per il comparto (individuata da un "indice perequativo massimo" - ipq max), avviene in modo progressivo attraverso l'acquisizione di un punteggio (da 0 a 100), relazionato a parametri e obiettivi "ponderati" che l'a.c. ha indicato come riferimento per il comparto.

Per "pesare" i vari parametri ed obiettivi per ogni comparto si è definito un "credito" a favore dell'Amministrazione comunale determinato da una stima di massima del valore economico, inferiore a quello del mercato, delle Slp in eccedenza a quelle minime. In tal modo per ogni comparto viene espresso un credito economico complessivo che diventa il vincolo e il riferimento per l'accesso e l'attivazione delle Slp eccedenti la minima. Gli obiettivi indicati e pesati per ogni comparto sono indicativi e l'Amministrazione comunale può richiedere di realizzare altri obiettivi alternativi o versare quote di credito economico a fondi comunali in relazione alle priorità esistenti al momento dell'attivazione della procedura pianificatoria attuativa, nel perseguimento degli interessi pubblici previsti dal PGT e dalle politiche amministrative.

Così come per il contributo urbanistico anche l'impronta ambientale non è da leggersi con riferimento al 'Contributo di costruzione',

L'utilizzo del contributo per l'impronta ambientale è finalizzato per interventi mirati al potenziamento delle dotazione verde comunale, dei corridoi ecologici, del sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato, alla valorizzazione delle risorse ecologiche ed ambientali costituite dalle preesistenze arboree già insediate nel territorio, come gli arbusteti, le siepi, i filari e le macchie alberate, programmandone le

integrazioni e le ulteriori estensioni in coerenza con gli interventi di compensazione del PTCP.

Il P.G.T. del comune di Vimercate, attraverso una mappatura delle aree verdi, valorizza la presenza sul territorio comunale delle aree boscate, dei filari alberati e delle formazioni lineari anche isolate; si tratta, infatti, di entità ambientali che arricchiscono il territorio comunale sotto il profilo paesaggistico; queste aree ricadono per buona parte del territorio all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica del P.T.C.P. e sono distinte dal P.G.T. tra quelle con caratteri di natura paesaggistica e quelle con caratteri di natura ambientale ed ecologica:

- zona V1 - aree per il verde di connessione: esclusivamente destinate a nuovo impianto arboreo, alla connessione del territorio rurale e quello edificato ed, inoltre, alla connessione fra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate (l'area di cui al punto 8.2.2 rientra all'interno di questa fattispecie);*
- zona V2 - Aree boschive: esclusivamente destinate per la conservazione e il consolidamento di aree boscate esistenti e per il nuovo impianto di essenze autoctone nelle aree attualmente non boscate;*
- zona V3 - Aree ecologiche esistenti: aree dedicate alla conservazione della vegetazione arborea esistente nella forma di filari alberati e di formazioni lineari, nonché per il nuovo impianto di essenze autoctone per il consolidamento della rete ecologica comunale;*
- zona V4 - Aree ecologiche in previsione: aree dedicate al nuovo impianto di essenze autoctone nelle aree attualmente non boscate, al potenziamento programmato della rete ecologica comunale in forma di ulteriore estensione, prevalentemente a lato della viabilità interpodereale dei filari, delle siepi e degli arbusteti già esistenti ed in corrispondenza di balze e scarpate di terreni incolti.*

L'Amministrazione comunale ai fini della salvaguardia e della tutela delle aree agricole in generale e delle aree con valore paesaggistico, ambientale ed ecologico in particolare, intende investire gli introiti derivanti dal "fondo aree verdi" previsto dalla regione Lombardia e dall' "Impronta Ambientale" per la realizzazione, in accordo con la Provincia, di progetti ambientali – ricadenti all'interno della rete verde provinciale - finalizzati al potenziamento, all'estensione e alla connessione dei corridoi ecologici comunali con quelli provinciali e regionali.

4) Con riferimento all'Ambito Velasca PIP residenziale oggetto di variante, la Regione rileva che dei tre comparti, di fatto, lo strumento urbanistico adottato mantiene il solo comparto a destinazione residenziale, trasferendolo dalla competenza del DdP a quella del PdR, pur non risultando attuato. Tale passaggio di competenza sarebbe ammissibile solo nel caso in cui il comparto in questione ricadesse all'interno del TUC (Tessuto Urbano Consolidato), mentre dovrebbe mantenere l'attribuzione di AdT del DdP nel caso si trattasse di area libera esterna al TUC stesso. La Regione invita l'Amministrazione comunale alle opportune verifiche attribuendo l'ambito in questione alla corretta sezione di piano.

A seguito delle verifiche d'ufficio il comparto a destinazione residenziale risulta esterno al TUC; si anticipa la determinazione assunta di riproposizione integrale dell'intero Ambito di Trasformazione Velasca PIP residenziale, in considerazione del richiamo della Regione all'Amministrazione comunale circa le disposizioni della l.r. 28 novembre 2014, n. 31 'Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato' ed in particolare la norma transitoria di cui all'art. 5.

5) La Regione evidenzia che la modalità attuativa proposta per le zone 'D3', ovvero il PdC con 'Accordo quadro', non rientra tra quelle previste dalla legge regionale 12/05 per l'attuazione delle parti del tessuto urbano regolate dal PdR. La Regione invita l'Amministrazione ad inquadrare le possibili trasformazioni secondo la disciplina vigente, valutando quale tra gli strumenti a disposizione risponda meglio alle esigenze di immediatezza e flessibilità.

Si prende atto favorevolmente dell'invito regionale e si modifica la modalità attuativa proposta per le zone 'D3', ovvero il PdC con 'Accordo quadro', con la 'Convenzione urbanistica' alla quale seguiranno i singoli PdC.

Si apportano agli elaborati della variante al Piano di Governo del Territorio adottato, le seguenti modifiche:

I° Modifica

l'art. 7 - 'Zona D per impianti produttivi e funzioni terziarie' dell'allegato PR 1.0 – della Relazione al Piano delle Regole così formulato:

..... omissis

- Zona D3 con destinazione d'uso prevalente per attività produttiva e produttiva "avanzata" la cui attuazione deve avvenire a seguito di accordo quadro; comprende aree di completamento edilizio intercluse o connesse al tessuto urbano consolidato.

..... omissis

diventa

..... omissis

- Zona D3 con destinazione d'uso prevalente per attività produttiva e produttiva "avanzata" la cui attuazione deve avvenire a seguito di **Convenzione urbanistica**; comprende aree di completamento edilizio intercluse o connesse al tessuto urbano consolidato.

..... omissis

II° Modifica

l'art. 21 - 'Zona D per impianti produttivi, edifici terziari e funzioni complementari e compatibili' dell'allegato PR 3.0 – della Normativa al Piano delle Regole così formulato:

..... omissis

Zona D3

La Zona D3 comprende due aree poste rispettivamente a nord e a sud del territorio comunale puntualmente individuate nelle tavole grafiche con apposito azionamento. Le suddette aree risultano di completamento edilizio intercluse o connesse al tessuto urbano consolidato e completamente urbanizzate.

Modalità attuative: Permesso di costruire con accordo quadro .

Destinazione d'uso: per tutti gli usi di tipo produttivo-industriale di cui al capitolo VIII – Destinazioni d'uso della presente normativa, con possibilità di altri usi di tipo produttivo-industriale "avanzato" non presenti nel suddetto capitolo e proposti dall'Operatore, normati e regolamentati all'interno di un accordo quadro approvato dal Consiglio Comunale che ne valuterà discrezionalmente la rispondenza

in ordine all'uso, agli indici e parametri, alle opere pubbliche e agli interessi pubblici che dovranno essere congrui e coerenti con il quadro urbanistico generale.

3) Sono ammessi usi complementari senza limitazione di percentuale della Superficie lorda di pavimento (Slp);

4) Sono ammessi usi compatibili nel limite del 30% della Superficie lorda di pavimento (Slp).

La percentuale dell'uso compatibile può subire variazioni comunque regolamentata all'interno dell'accordo quadro.

E' ammessa la realizzazione di una quota di residenza di servizio temporanea in locazione (a supporto dell'attività produttiva) a prezzi e condizioni regolamentati all'interno dell'accordo quadro, da destinare esclusivamente a lavoratori/addetti del comparto in oggetto o di altri comparti produttivi D3. La residenza di servizio è di supporto all'attività produttiva e le fasi realizzative sono regolamentate all'interno dell'accordo quadro. Parametri ed indici fanno riferimento a quelli sotto-riportati.

La destinazione d'uso commerciale è ammessa nelle modalità stabilite all'interno dell'Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate.

Parametri ed indici: fanno riferimento a quelli della zona D2 con la possibilità di modifiche all'interno dell'accordo quadro:

- 1) i parametri delle superfici (Sc) - (Slp) possano essere aumentati fino 5/5 della Superficie fondiaria (Sf);
- 2) le distanze, ove consentito, possono essere modificate;
- 3) il numero di piante di alto fusto può subire modifiche in ragione del progetto planivolumetrico.

..... omissis

diventa

Zona D3

La Zona D3 comprende due aree poste rispettivamente a nord e a sud del territorio comunale puntualmente individuate nelle tavole grafiche con apposito azionamento. Le suddette aree risultano di completamento edilizio intercluse o connesse al tessuto urbano consolidato e completamente urbanizzate.

Modalità attuative: **Convenzione urbanistica**

Destinazione d'uso: per tutti gli usi di tipo produttivo-industriale di cui al capitolo VIII – Destinazioni d'uso della presente normativa, con possibilità di altri usi di tipo produttivo-industriale "avanzato" non presenti nel suddetto capitolo e proposti dall'Operatore, normati e regolamentati all'interno della **Convenzione urbanistica** approvata dal Consiglio Comunale che ne valuterà discrezionalmente la rispondenza in ordine all'uso, agli indici e parametri, alle opere pubbliche e agli interessi pubblici che dovranno essere congrui e coerenti con il quadro urbanistico generale.

5) Sono ammessi usi complementari senza limitazione di percentuale della Superficie lorda di pavimento (Slp);

6) Sono ammessi usi compatibili nel limite del 30% della Superficie lorda di pavimento (Slp).

La percentuale dell'uso compatibile può subire variazioni comunque regolamentata all'interno dell'accordo quadro.

E' ammessa la realizzazione di una quota di residenza di servizio temporanea in locazione (a supporto dell'attività produttiva) a prezzi e condizioni regolamentati all'interno della **Convenzione urbanistica**, da destinare esclusivamente a lavoratori/addetti del comparto in oggetto o di altri comparti produttivi D3. La residenza di servizio è di supporto all'attività produttiva e le fasi realizzative sono regolamentate all'interno della **Convenzione urbanistica**. Parametri ed indici fanno riferimento a quelli sotto-riportati.

La destinazione d'uso commerciale è ammessa nelle modalità stabilite all'interno dell'Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate.

Parametri ed indici: fanno riferimento a quelli della zona D2 con la possibilità di modifiche all'interno della **Convenzione urbanistica**:

- 4) i parametri delle superfici (Sc) - (Slp) possano essere aumentati fino 5/5 della Superficie fondiaria (Sf);
- 5) le distanze, ove consentito, possono essere modificate;
- 6) il numero di piante di alto fusto può subire modifiche in ragione del progetto planivolumetrico.

..... omissis

III° Modifica

L'allegato DP 1.0 - Relazione al Documento di Piano al cap. 5.5 Terziario-Produttivo così formulato:

..... omissis

Terziario – Produttivo

..... omissis

- solo per due zone a destinazione produttiva rispettivamente collocate a nord – tra la tangenziale est e la via Kennedy - e a sud - tra la tangenziale est e la via Monza è consentito usufruire oltre agli usi di tipo produttivo-industriale "avanzato" di cui al capitolo VIII Destinazioni d'uso dell'allegato PR 3.0 della normativa del Piano delle regole, ulteriori usi di tipo produttivo-industriale "avanzato" non presenti nel suddetto capitolo e proposti dall'Operatore, normati e regolamentati all'interno di un accordo quadro approvato dall'Amministrazione comunale che ne valuterà discrezionalmente la rispondenza in ordine all'uso, agli indici e parametri, alle opere pubbliche e agli interessi pubblici che dovranno essere congrui e coerenti con il quadro urbanistico generale.

diventa

..... omissis

Terziario – Produttivo

..... omissis

- solo per due zone a destinazione produttiva rispettivamente collocate a nord – tra la tangenziale est e la via Kennedy - e a sud - tra la tangenziale est e la via Monza è consentito

usufruire oltre agli usi di tipo produttivo-industriale di cui al capitolo VIII Destinazioni d'uso dell'allegato PR 3.0 della normativa del Piano delle regole, ulteriori usi di tipo produttivo-industriale "avanzato" non presenti nel suddetto capitolo e proposti dall'Operatore, normati e regolamentati all'interno di **una Convenzione urbanistica approvata** dall'Amministrazione comunale che ne valuterà discrezionalmente la rispondenza in ordine all'uso, agli indici e parametri, alle opere pubbliche e agli interessi pubblici che dovranno essere congrui e coerenti con il quadro urbanistico generale.

..... omissis

6) Considerato che quasi tutti gli ambiti di trasformazione sono interessati da modifiche, anche nel senso della "flessibilità" delle funzioni ammesse o compatibili, la Regione suggerisce di aggiornare o completare il piano di monitoraggio sullo stato di attuazione delle trasformazioni, in modo che il Comune sia sempre in grado di determinare le eventuali esigenze in termini di servizi adattandole in funzione delle trasformazioni stesse e, non da ultimo, possa sempre rivalutare adeguatamente i propri obiettivi quantitativi di sviluppo.

Rispetto alle modifiche apportate agli AdT, si richiamano all'Amministrazione le disposizioni della già citata l.r. 31/14 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" ed in particolare la norma transitoria di cui all'art. 5.

Il suggerimento regionale all'aggiornamento e al completamento del monitoraggio sullo stato di attuazione delle trasformazioni è condivisibile, senonchè per il caso specifico del PGT di Vimercate, a tutt'oggi non si è dato corso ad alcun Ambito di Trasformazione – fatto salvo il comparto 2 dell'Ambito Vimercate sud SP2, sottoposto a VIA regionale – e le modifiche apportate con la variante di piano non incidono minimamente sui pesi insediativi e sulle funzioni, mantenendo quindi invariate le esigenze in termini di servizi.

Per quanto riguarda il richiamo regionale alla legge 31/14 sulla riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato, si premette che l'argomento è, e rimane, tra gli altri, uno dei principali obiettivi della variante parziale che, con la precedente variante generale del 2010, hanno visto diminuire sensibilmente la superficie edificabile del territorio comunale con la conseguente salvaguardia del suolo libero.

Il richiamo regionale alla legge 31/14 ed in particolare all'art. 5 – Norma transitoria - rispetto alle modifiche apportate agli AdT, sembra riferirsi, con tutta probabilità, alla cancellazione dell'Ambito Velasca PIP residenziale. Infatti se da una parte la legge titola 'Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato, dall'altra sembra smentirsi impedendo la cancellazione di aree edificabili e quindi l'effettivo risparmio di suolo.

Il comma 4 dell'articolo 5 recita: '... fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale. Fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigenti'; mentre il comma 6 del medesimo articolo recita: 'la

presentazione dell'istanza di cui all'articolo 14 della l.r. 12/2005 dei piani attuativi conformi o in variante connessi alle previsioni di PGT vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge deve intervenire entro trenta mesi da tale ultima data. Per detti piani e per quelli la cui istanza di approvazione sia già pendente alla data di entrata in vigore della presente legge, i comuni provvedono alla istruttoria tecnica, nonché alla adozione e approvazione definitiva in conformità all'articolo 14 della l.r. 12/2005. La relativa convenzione di cui all'articolo 46 della l.r. 12/2005 è tassativamente stipulata entro dodici mesi dall'intervenuta esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva'.

Con riferimento a questa norma, la Regione Lombardia, con comunicato n. 50 del 25 marzo 2015 ("Indirizzi applicativi della l.r. 28 novembre 2014, n. 31 «Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato») ha chiarito che la locuzione usata dal legislatore regionale al comma 4 dell'art. 5 ("unicamente varianti del PGT") deve essere 'letta' alla luce della proroga della validità dei documenti di piano, proroga disposta al comma 5.

Questo significa che non è affatto preclusa, già in questa fase transitoria, la possibilità di dar corso a nuovi documenti di piano o varianti degli stessi, anche in riduzione del consumo di suolo precedentemente previsto, sempre però nel rispetto dei limiti posti dal comma 4 (compreso il suo ultimo periodo) nei termini chiariti dalla presente circolare, nonché di quanto disciplinato al comma 6 dell'art. 5 circa la possibilità di presentare, entro il termine di trenta mesi, istanza per l'approvazione «dei piani attuativi conformi o in variante connessi alle previsioni di PGT vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge».

Il quadro normativo si presta a due interpretazioni contrastanti: da un lato il comma 4 ultimo periodo che testualmente recita fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigenti, che, così letto, impedirebbe di fatto le modifiche al documento di piano fino all'adeguamento dello stesso secondo quanto disposto dai primi tre commi del medesimo articolo, mentre dall'altro la stessa Regione precisando la locuzione sempre contenuta nel comma 4 "possono approvare unicamente varianti del PGT" attesta che alla luce della proroga dei documenti di piano, non è preclusa, già in questa fase transitoria, la possibilità di dar corso a nuovi documenti di piano o varianti degli stessi, anche in riduzione del consumo di suolo precedentemente previsto, sempre però nel rispetto dei limiti posti dal comma 4 che prevede "fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigenti"

A fronte di questo quadro non chiaro si ripropone l'intero Ambito di Trasformazione, riportando le medesime modalità attuative del PGT vigente, in particolare quella dove l'attivazione del comparto n. 1 contribuisce alla copertura della differenza di costo di 300 €/mq. di superficie commerciale del sottocosto per l'edilizia residenziale convenzionata del comparto n. 2 e alla realizzazione e manutenzione delle opere con funzione ricreativa e sportiva sull'area attrezzata del comparto n. 3.

7) La Regione Lombardia, verificato che la documentazione del PGT non comprende la REC (rete ecologica comunale), ricorda che in sede di adeguamento del Piano di Governo del Territorio ex art. 5 della l.r. 31/2014, occorrerà procedere alla sua identificazione, riconoscendo gli ambiti e gli habitat di valore da sottoporre a regime di tutela, (ad esempio il Plis del Molgora e il Plis della Cavallera) unitamente alla ricognizione di quegli elementi che fungono invece da detrattori, e individuare, inoltre, specifiche azioni di potenziamento ecologico per il rafforzamento della rete, definendone il grado di priorità di realizzazione, indicando una stima massima dei costi, nonché gli strumenti finanziari a supporto della REC.

In sede di revisione generale dello strumento urbanistico si darà corso a quanto ricordato dalla Regione e più ampiamente illustrato nel parere.

8) Con riferimento al Sistema Viabilistico Pedemontano e al Potenziamento del Sistema Gottardo: gronda ferroviaria Nord-Est Seregno-Bergamo, la Regione ha rilevato per il primo sistema la coerente trasposizione con il progetto di riferimento indicato dal PTR, e per il secondo il corretto inserimento del tracciato e del corridoio di salvaguardia. Tuttavia per la Gronda ferroviaria nord – est Seregno-Bergamo, all'interno delle NTA non è presente – e si chiede di inserire - la formulazione di una specifica disciplina di vincolo per gli ambiti interessati dal corridoio ferroviario atta a garantire la permanenza delle condizioni di realizzabilità urbanistica dell'opera, come disposto dall'art. 102 bis della l.r. 12/2005 e relativi criteri di attuazione.

Il richiamo regionale all'art. 102 bis della legge 12/05 – (c.1) 'I comuni garantiscono nel PGT la determinazione di misure di salvaguardia dei nuovi tracciati, previsti dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale, delle infrastrutture per la mobilità, assicurando una congrua distanza da esse delle nuove previsioni insediative, secondo modalità eventualmente specificate dal PTR o dai piani territoriali regionali d'area, la definizione di interventi di salvaguardia prioritariamente con essenze arboree in coerenza con le caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio, nonché il divieto dell'apposizione di cartellonistica non legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale', seppur non esplicitamente citato nella normativa di piano, in realtà è puntualmente rispettato dalle scelte pianificatorie riscontrabili dalla cartografia, dove all'interno del corridoio ferroviario si prevedono proprio mitigazioni di carattere arboreo di tipo V1 - aree per il verde di connessione, V2 - Aree boschive, V3 - Aree ecologiche esistenti: V4 - Aree ecologiche in previsione. Anche il richiamo regionale a regolare l'interferenza con la fascia di salvaguardia di un ambito individuato come 'preesistenza in ambito agricolo', è già regolamentata consentendo per il suddetto ambito solo interventi che non consentono aumenti di Slp.

Si ritiene comunque di inserire nella normativa di piano una ulteriore prescrizione che richiama l'applicazione delle disposizioni di tutela della vigente normativa.

Si apportano agli elaborati della variante al Piano di Governo del Territorio adottato, le seguenti modifiche:

1° Modifica

l'art. 35 - 'Aree per fasce di rispetto' dell'allegato PR 3.0 – Normativa del Piano delle regole così formulato:

CAPITOLO XIII – AREE TECNICHE

Art. 35 – Aree per fasce di rispetto

Le aree di rispetto stradale sono destinate all'ampliamento di spazi per il traffico degli autoveicoli e alla realizzazione di piste ciclopedonali.

In tali zone sono ammessi i seguenti interventi:

- Opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..) e relativi impianti (urbanizzazioni primarie), parcheggi;
- Opere di verde e di arredo stradale;
- Percorsi pedonali e piste ciclopedonali;
- Impianti di distribuzione del carburante di cui all'art. 36.

In queste aree sono ammesse unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione, di ristrutturazione edilizia quando non comporti l'integrale demolizione. Non sono comunque consentiti interventi per cambi d'uso.

Le aree di rispetto ferroviario sono destinate alla protezione delle sedi ferroviarie e al loro eventuale ampliamento.

In tali zone sono ammessi i seguenti interventi:

- Opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..) e relativi impianti (urbanizzazioni primarie), parcheggi;
- Opere di verde e di arredo stradale;
- Percorsi pedonali e ciclopedonali;
- omissis

diventa

CAPITOLO XIII – AREE TECNICHE

Art. 35 – Aree per fasce di rispetto

Nell'ambito dei corridoi di salvaguardia identificati dal progetto del Sistema Viabilistico Pedemontano e dal Progetto della Gronda Nord-Est Seregno-Bergamo, si applicano le disposizioni di tutela dettate dalla vigente normativa.

Le aree di rispetto stradale sono destinate all'ampliamento di spazi per il traffico degli autoveicoli e alla realizzazione di piste ciclopedonali.

In tali zone sono ammessi i seguenti interventi:

- Opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..) e relativi impianti (urbanizzazioni primarie), parcheggi;
- Opere di verde e di arredo stradale;
- Percorsi pedonali e piste ciclopedonali;
- Impianti di distribuzione del carburante di cui all'art. 36.

In queste aree sono ammesse unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione, di ristrutturazione edilizia quando non comporti l'integrale demolizione. Non sono comunque consentiti interventi per cambi d'uso.

Le aree di rispetto ferroviario sono destinate alla protezione delle sedi ferroviarie e al loro eventuale ampliamento.

In tali zone sono ammessi i seguenti interventi:

- Opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..) e relativi impianti (urbanizzazioni primarie), parcheggi;
- Opere di verde e di arredo stradale;
- Percorsi pedonali e ciclopedonali;

..... omissis

9/10) La Regione osserva che l'introduzione della possibilità di modifica delle destinazioni d'uso e/o dei parametri d'uso rispetto alla corrispettiva disciplina di zona prefigura, sul piano trasportistico, il rischio che gli elementi portanti della rete di accessibilità viaria sovralocale possano risultare gravati da incrementi di carico significativi in relazione all'eventuale localizzazione di funzioni insediative ad alta generazione/attrazione di traffico. Il riferimento è verso le attuazioni dirette di cui all'art. 25 della normativa del PdR e le zone D3.

Per le attuazioni dirette la Regione, riscontrata la mancanza di approfondimenti specifici sull'effettiva sostenibilità del traffico atteso negli scenari di trasformazione che verrebbero resi possibili da tale modifica, ritiene che la portata estensiva della

norma debba trovare un limite di applicazione attraverso l'introduzione della esplicita inammissibilità della localizzazione, nei singoli comparti, di funzioni ad alto richiamo di traffico persone/merci, quantomeno alla disciplina dei seguenti comparti: 'AD.VS.1 (Via Po)'; 'AD.VS.2 (Via S. Maria Molgora)', 'AD.VS.4 (Via S. Maria Molgora)': AD.OR.3 (Via Fiorbellina)'.
Per quanto riguarda, invece, l'attuazione diretta AD.MO.3 anch'essa oggetto di variante, la Regione richiama la necessità di integrare la disciplina del comparto con l'obbligo di realizzazione in capo all'Operatore proponente, di soluzioni per l'accesso in sicurezza all'insediamento preventivamente concordate e validate dalla Provincia di Monza e Brianza quale ente proprietario e gestore della S.P.2.

Si prende atto favorevolmente delle prescrizioni regionali apportando agli atti di PGT le necessarie integrazioni/modifiche, specificando che, per le attuazioni dirette sopra-indicate, non saranno consentite destinazioni commerciali ad esclusione delle funzioni di vicinato e le attività di logistica; si specificherà altresì che nel comparto denominato AD.MO.3, sarà obbligo a cura del proponente la realizzazione di soluzioni per l'accesso in sicurezza all'insediamento preventivamente concordate e validate dalla Provincia di Monza e Brianza quale ente gestore e proprietario della SP2'.

Si apportano agli elaborati della variante al Piano di Governo del Territorio adottato, le seguenti modifiche:

I° Modifica

all'art. 25 - 'Aree di completamento ad attuazione diretta sottoposte a titolo abilitativo convenzionato' dell'allegato PR 3.0 – della Normativa del al Piano delle Regole così formulato:

Art. 25 - Aree di completamento ad attuazione diretta sottoposte a titolo abilitativo convenzionato

Prescrizioni

..... omissis

- Viene utilizzato il Piano Economico Finanziario come strumento di riferimento nella valutazione della quantità degli OO.UU. (oneri di urbanizzazione) ed eventualmente anche di quote fissate dal credito urbanistico da riconoscere a scomputo delle OO.PP (opere pubbliche - qualora alcune delle opere siano di interesse generale e non solo del comparto). Tutto ciò sempre e solo nel caso in cui il Piano Economico Finanziario manifesti una livello di redditività (inteso come differenza tra ricavi e costi) inferiore al 15%.

..... omissis

si aggiunge dopo l'ultimo capoverso

Art. 25 - Aree di completamento ad attuazione diretta sottoposte a titolo abilitativo convenzionato

Prescrizioni

..... omissis

- Viene utilizzato il Piano Economico Finanziario come strumento di riferimento nella valutazione della quantità degli OO.UU. (oneri di urbanizzazione) ed eventualmente anche di quote fissate dal credito urbanistico da riconoscere a scomputo delle OO.PP (opere pubbliche -

qualora alcune delle opere siano di interesse generale e non solo del comparto). Tutto ciò sempre e solo nel caso in cui il Piano Economico Finanziario manifesti un livello di redditività (inteso come differenza tra ricavi e costi) inferiore al 15%.

- **Per le attuazioni dirette denominate: 'AD.VS.1 (Via Po)'; 'AD.VS.2 (Via S. Maria Molgora)', 'AD.VS.4 (Via S. Maria Molgora)'; AD.OR.3 (Via Fiorbellina)', è fatto esplicito divieto della localizzazione di funzioni ad alto richiamo di traffico/merci quali, a titolo esemplificativo, le destinazioni commerciali ad esclusione delle funzioni di vicinato e le attività di logistica, etc.**

..... omissis

II° Modifica

all'AD.MO.3 di cui all'art. 25 - 'Aree di completamento ad attuazione diretta sottoposte a titolo abilitativo convenzionato' dell'allegato PR 3.0 – Normativa così formulato:

..... omissis

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo "fabbricato a padiglione" (rif. Reg. Ed.);
- realizzazione di fabbricato produttivo previa bonifica dell'area;
- rimboschimento lungo il perimetro sud dell'intervento con essenze autoctone quale barriera verde ai margini dell'agricolo;
- rimboschimento delle aree esterne all'attuazione diretta contenute tra la stessa e la viabilità provinciale con essenze autoctone quale barriera verde di contenimento;
- solo per l'insediamento delle funzioni commerciali nei limiti del 100% della SIp; possibile riduzione della fascia a verde di tipo V1 a sud dell'intervento all'interno della Attuazione diretta ed impegno al rimboschimento in altra area individuata dalla Amministrazione comunale per una superficie pari al doppio di quella in riduzione;
- per la sola realizzazione di funzioni commerciali e con riduzione dell'area a verde di tipo V1, partecipazione economica da parte dell'Operatore al sostegno delle attività commerciali da definirsi quantitativamente all'interno della convenzione urbanistica e per la durata della stessa convenzione.

..... omissis

si aggiunge

..... omissis

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo "fabbricato a padiglione" (rif. Reg. Ed.);

- realizzazione di fabbricato produttivo previa bonifica dell'area;
- rimboschimento lungo il perimetro sud dell'intervento con essenze autoctone quale barriera verde ai margini dell'agricolo;
- rimboschimento delle aree esterne all'attuazione diretta contenute tra la stessa e la viabilità provinciale con essenze autoctone quale barriera verde di contenimento;
- solo per l'insediamento delle funzioni commerciali nei limiti del 100% della SIp; possibile riduzione della fascia a verde di tipo V1 a sud dell'intervento all'interno della Attuazione diretta ed impegno al rimboschimento in altra area individuata dalla Amministrazione comunale per una superficie pari al doppio di quella in riduzione;
- per la sola realizzazione di funzioni commerciali e con riduzione dell'area a verde di tipo V1, partecipazione economica da parte dell'Operatore al sostegno delle attività commerciali da definirsi quantitativamente all'interno della convenzione urbanistica e per la durata della stessa convenzione;
- **per l'accesso in sicurezza all'insediamento è fatto l'obbligo, in capo all'operatore proponente, di realizzare soluzioni preventivamente concordate e validate dalla Provincia di Monza e Brianza quale ente proprietario e gestore della S.P.2, in modo da assicurare la permanenza di livelli di servizio coerenti con la qualifica di *strada di interesse regionale di tipo 'R2'* riconosciuta a tale itinerario dalla classificazione della rete viaria della Lombardia**

..... omissis

11) Per quanto riguarda le zone D3, la Regione ritiene che le pur motivate istanze di ampliamento dell'offerta insediativa debbano essere contemplate dalla garanzia che, in caso di richieste di insediamento di funzioni ad elevato impatto sul sistema della mobilità – funzioni commerciali non di vicinato e la logistica - il governo delle trasformazioni venga assicurato da strumenti molto più strutturali rispetto al semplice permesso di costruire. La stessa Regione prescrive che la disciplina proposta per la nuova destinazione 'D3' sia integrata introducendo il ricorso obbligatorio all'istituto dell'Accordo di Programma – come disciplinato dalla vigente normativa nazionale e regionale – nei casi di presentazione di istanze localizzative riconducibili alle suddette (ovvero ad ulteriori) fattispecie insediative al alto impatto di traffico.

Si prende atto favorevolmente della prescrizione regionale apportando agli atti di PGT le necessarie integrazioni/modifiche, introducendo quale nuova modalità attuativa per le zone D3 oltre alla Convenzione urbanistica anche l'Accordo di Programma per le fattispecie richiamate.

Si coglie l'occasione, a seguito di questa prescrizione, di semplificare l'identificazione della zona D3, attraverso l'introduzione di una nuova retinatura (medesimo colore e forma ma dimensione più piccola), da correggersi nella tavole grafiche e nella legenda.

Si apportano agli elaborati della variante al Piano di Governo del Territorio adottato, le seguenti modifiche:

I° Modifica

l'art. 21 - 'Zona D per impianti produttivi, edifici terziari e funzioni complementari e compatibili' dell'allegato PR

3.0 – della Normativa al Piano delle Regole così formulato:

..... omissis

Zona D3

La Zona D3 comprende due aree poste rispettivamente a nord e a sud del territorio comunale puntualmente individuate nelle tavole grafiche con apposito azzonamento. Le suddette aree risultano di completamento edilizio intercluse o connesse al tessuto urbano consolidato e completamente urbanizzate.

Modalità attuative: Convenzione urbanistica.

..... omissis

diventa

..... omissis

Zona D3

La Zona D3 comprende due aree poste rispettivamente a nord e a sud del territorio comunale puntualmente individuate nelle tavole grafiche con apposito azzonamento. Le suddette aree risultano di completamento edilizio intercluse o connesse al tessuto urbano consolidato e completamente urbanizzate.

Modalità attuative: Convenzione urbanistica. **Accordo di Programma nei casi di presentazione di istanze localizzative riconducibili alle fattispecie insediative ad alto impatto di traffico (funzioni commerciali non di vicinato e logistica).**

..... omissis

II° Modifica

alla tav. 2.2 delle Previsioni di piano e a tutte le tavole correlate, si cancella la perimetrazione di colore blu che identifica le zone D3 e si modifica l'azzonamento diminuendo la dimensione della retinatura a parità di colore e forma; conseguentemente si modifica anche il cartiglio.

12) Rispetto all'*Ambito di Trasformazione 'Vimercate Sud-S.P.2'*, per il quale la variante propone modifiche e redistribuzione dei pesi insediativi, la Regione osserva che, per le motivazioni di cui sopra, l'incremento dell'offerta di tipo commerciale per 5.000 mq di s.l.p. prevista su uno dei tre comparti, non può essere allo stato assentita in mancanza di preventive verifiche di sostenibilità delle potenziali ripercussioni sui livelli di servizio del sistema A51 - SS.PP. 2/45. S'intende altresì fatto salvo l'obbligo di eventuale successivo adeguamento del P.G.T. alle determinazioni che potranno essere assunte in ordine all'assetto definitivo del sistema di accessibilità al 'Comparto 2' in esito alla procedura di VIA regionale attualmente in corso.

Per le motivazioni e le scelte che hanno portato alla modifica delle funzioni tra il comparto n. 1 (aumento dell'offerta commerciale e cancellazione della quota

residenziale) e il comparto n. 2 dell' Ambito di Trasformazione 'Vimercate Sud-S.P.2', si rimanda ai contenuti della variante n. 19 - Modifica dei pesi insediativi per la realizzazione degli interessi pubblici all'interno dell'Ambito di trasformazione Vimercate Sud – SP2. - di cui al capitolo 1.6 del DdP in variante.

La variante così strutturata rientra nella discrezionalità pianificatoria del Comune; si ritiene quindi di non modificare le scelte adottate ma di prescrivere quanto richiesto in sede attuativa ovvero preliminarmente alla presentazione del piano, con l'avvertenza che se le verifiche richieste dovessero determinare impatti negativi e non sostenibili, non si potrà dar corso all'intervento.

Si comunica altresì che in conformità alle determinazioni che potranno essere assunte in ordine all'assetto definitivo del sistema di accessibilità al 'Comparto 2' in esito alla procedura di VIA regionale attualmente in corso, si provvederà all'adeguamento del PGT ovvero all'adeguamento del PII in essere.

Si apportano agli elaborati della variante al Piano di Governo del Territorio adottato, le seguenti modifiche:

1° Modifica

la scheda di comparto n. 1 dell'Ambito Vimercate sud SP2 dell'allegato DP 1.0 – Relazione al DdP, così formulata:

..... omissis

SCHEDA DI COMPARTO

Numero comparto		1	
Superficie territoriale (mq)		17'668	
Standard urbanistico minimo		dovrà essere assicurata una dotazione minima di area standard così come definita dall'art. 40 - Quantificazione standard da reperire dell'allegato PR 03 - Normativa del PdR, fatta salva un'ulteriore quota definita all'interno del Piano dei Servizi	
Funzioni ammesse e SIp max da Ipq max	Res L	no	
	Res C	no	
	T/D	si	565
	Comm.	si	5'089
	Ricettivo	no	
	cult/san	no	
	sportive	no	
	spettacolo	no	
	Produtt.	no	
SIp (mq) max complessivi da Ipq max + Itr max		6'537	
Parametri urbanistici	Ipq min	0,04	
	Ipq max	0,32	
	I min di attivazione	0,15	
	Itr max	0,05	
	% funzioni su Ipq min	50% T/D + 50% Comm	
	% funzioni su Ipq max	10% T/D + 90% Comm	
	Regola per % funzione su valori intermedi	si applicano dal valore minimo di attivazione in avanti sempre le % previste per Ipq max	
	Tipologia di funzione per Itr max	possono ricevere sIp terziario direzionali e commerciale acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree d'interesse pubblico	
Direttive e prescrizioni urbanistiche, edilizie ed architettoniche		L'intervento dovrà essere realizzato secondo le seguenti prescrizioni: 1) organismi edilizi da definire in sede attuativa; 2) altezza da definire in sede attuativa; 3) destinazione commerciale e terziaria al piano terra e superiori degli edifici.	

..... omissis

diventa

..... omissis

SCHEDA DI COMPARTO

Numero comparto		1	
Superficie territoriale (mq)		17.668	
Standard urbanistico minimo		dovrà essere assicurata una dotazione minima di area standard così come definita dall'art. 40 - Quantificazione standard da reperire dell'allegato PR 03 - Normativa del PdR, fatta salva un'ulteriore quota definita all'interno del Piano dei Servizi	
Funzioni ammesse e Slp max da lpq max	Res L	no	
	Res C	no	
	T/D	si	565
	Comm.	si	5.089
	Ricettivo	no	
	cult/san	no	
	sportive	no	
	spettacolo	no	
Produtt.	no		
Slp (mq) max complessivi da lpq max + ltr max		6.537	
Parametri urbanistici	lpq min	0,04	
	lpq max	0,32	
	l min di attivazione	0,15	
	ltr max	0,05	
	% funzioni su lpq min	50% T/D + 50% Comm	
	% funzioni su lpq max	10% T/D + 90% Comm	
	Regola per % funzione su valori intermedi	si applicano dal valore minimo di attivazione in avanti sempre le % previste per lpq max	
	Tipologia di funzione per ltr max	possono ricevere slp terziario direzionali e commerciale acquisite dal mercato dei diritti edificatori legati alla compensazione per cessione di aree d'interesse pubblico	
Direttive e prescrizioni urbanistiche, edilizie ed architettoniche		L'intervento dovrà essere realizzato secondo le seguenti prescrizioni: 1) organismi edilizi da definire in sede attuativa; 2) altezza da definire in sede attuativa; 3) destinazione commerciale e terziaria al piano terra e superiori degli edifici; 4) Si prescrive l'obbligatorietà di preventive verifiche di sostenibilità delle potenziali ripercussioni sui livelli di servizio del sistema A51 - SS.PP. 2/45. In caso di esito negativo non si potrà dar corso all'intervento	

..... omissis

13) Il Comune di Vimercate è interessato dal prolungamento della linea MM2; la Regione raccomanda che, in sede di approvazione della presente variante ovvero della prima variante utile, la scheda dell'ambito recepisca i dati essenziali del progetto (quali la fascia di salvaguardia dell'infrastruttura, il posizionamento della fermata e dell'area destinata a parcheggio).

Si recepisce la raccomandazione regionale inserendo nella scheda d'Ambito l'obbligatorietà in fase attuativa alla puntuale verifica dell'intero progetto definitivo per la parte che ricade su Vimercate.

Si apportano agli elaborati della variante al Piano di Governo del Territorio adottato, le seguenti modifiche:

I° Modifica

la scheda di comparto n. 1 dell'Ambito Vimercate sud SP2 dell'allegato DP 1.0 – Relazione al DdP, così formulata:

..... omissis

SCHEDA D'AMBITO

Nome ambito	ambito Vimercate sud stazione MM2
Numero comparti	1
Superficie territoriale (mq)	69.800
Funzioni ammesse	Res. L, Res. Conv, T/D, Comm.
Obiettivi strategici da perseguire	— Riqualficazione urbanistica dell'area attraverso la realizzazione di una pluralità di destinazioni: residenza libera, convenzionata, terziario-direzionale e commerciale, che consentiranno la predisposizione di opere pubbliche anche a supporto della futura stazione della metropolitana.
Interessi pubblici dell'Ambito	— realizzazione nuova viabilità di collegamento tra Sp3 e Sp45 — realizzazione sistema della sosta per nuova stazione MM2 — riqualficazione tratto Sp3 — sostegno alle politiche di gestione del patrimonio pubblico — sostegno alle politiche ambientali — sostegno alle politiche della casa

..... omissis

diventa

SCHEDA D'AMBITO

Nome ambito	ambito Vimercate sud stazione MM2
Numero comparti	1
Superficie territoriale (mq)	69.800
Funzioni ammesse	Res. L, Res. Conv, T/D, Comm.
Obiettivi strategici da perseguire	<p>Riqualificazione urbanistica dell'area attraverso la realizzazione di una pluralità di destinazioni: residenza libera, convenzionata, terziario-direzionale e commerciale, che consentiranno la predisposizione di opere pubbliche anche a supporto della futura stazione della metropolitana.</p> <p>Preventivamente all'attuazione del Piano si dovranno obbligatoriamente verificare i contenuti progettuali del progetto definitivo di prolungamento della linea MM2 per la tratta di competenza del Comune di Vimercate</p>
Interessi pubblici dell'Ambito	<p>realizzazione nuova viabilità di collegamento tra Sp3 e Sp45</p> <p>realizzazione sistema della sosta per nuova stazione MM2</p> <p>riqualificazione tratto Sp3</p> <p>sostegno alle politiche di gestione del patrimonio pubblico</p> <p>sostegno alle politiche ambientali</p> <p>sostegno alle politiche della casa</p>

..... omissis

PARERE DI COMPATIBILITA' AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE - Provincia di Monza e Brianza

Decisione:

L'osservazione è accolta.

Si intende che sono state controdedotte tutte le osservazioni sia di carattere prescrittivo che orientativo, i cui contenuti e determinazioni sono da leggersi all'interno delle singole controdeduzione.

Si riportano integralmente tutte le specifiche fatte rilevare dalla Provincia di Monza e Brianza.

Osservazione

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Per l'espressione della valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali al Ptcp, ai sensi della L.R. 12/2005

Comune di Vimercate

Strumento urbanistico vigente: Pgt efficace dal 16.03.2011

Strumento urbanistico oggetto di valutazione: variante parziale Pgt

Adozione: deliberazione di C.C. n.50 del 16.10.2015

Istanza di valutazione: nota del 22.10.2015 prot. prov. 37511

Avvio del procedimento: nota del 12.11.2015 prot. prov. 40161

Incontro Istruttorio: 02/12/2015

1. PREMESSA

Ai sensi della L.R. n. 12/2005, la Provincia valuta la compatibilità rispetto al Ptcp degli strumenti urbanistici comunali. In relazione a ciò, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 12/05, oggetto della presente è l'accertamento di idoneità dell'atto ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti.

La Provincia di Monza e della Brianza ha approvato, con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 16 del 10/07/2013, il proprio Ptcp. Ai sensi dell'art. 17 comma 10 della L.R. 12/2005, con la pubblicazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 43 del 23/10/2013 – il Ptcp ha assunto efficacia.

Le norme del Ptcp sono state ricondotte alle Sentenze Tar con determinazione RG n. 2564 del 11/11/2014. La valutazione viene pertanto effettuata con riferimento al Ptcp efficace.

Sul territorio comunale è presente un'azienda classificata a "rischio di incidenti rilevanti" ai sensi del D.Lgs. 105/15 che ha recepito la Direttiva 2012/18/UE, abrogando il D.Lgs. 334/99. Il D.M.LL.PP. 9.05.2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a "rischio di incidenti rilevanti", tutt'ora in vigore nelle more dell'emanazione delle linee guida di cui al comma 3 dell'art. 22 del nuovo testo unico in materia di controllo del pericolo di incidenti rilevanti, sancisce l'obbligo per i Comuni interessati dalla presenza di tali insediamenti, di comprendere negli strumenti urbanistici un elaborato tecnico sul rischio di incidenti rilevanti (ERIR). Regione Lombardia, in relazione alle competenze assegnate alle regioni, con DGR 7/19794

del 10.12.2014 ha emanato le prime Linee Guida per la predisposizione dell'ERIR; con DGR n. 9/3753 dell'11.07.2012 al fine di introdurre criteri conformi a quelli del D.M.LL.PP. del 2001, Regione ha successivamente approvato le nuove Linee Guida per la predisposizione e l'approvazione dell'elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti", revocando la DGR n. 7/19794 del 2004. Gli atti di Pgt vigenti risultano carenti di tale documento e la variante non ha operato in relazione agli adempimenti previsti dalla DGR 9/3753 del 2012, par.3.3; tuttavia nel Rapporto Preliminare di VAS si legge che tale documento risulta in fase di redazione (cfr. cit. pg. 83). Si evidenzia pertanto, a titolo collaborativo, la necessità che detto elaborato tecnico venga redatto e costituisca allegato al Pgt.

Tra la documentazione consegnata dal Comune non risulta presente l'autocertificazione sottoscritta dal professionista incaricato per la valutazione degli aspetti geologici, di cui all'allegato n. 15 della DGR 30.11.2011 n. IX/2616, asseverante la congruità delle previsioni urbanistiche con i contenuti dello studio geologico del PGT. Si segnala, a titolo collaborativo, la necessità di integrazione della documentazione di piano con quanto sopra indicato ai fini del perfezionamento dell'iter di approvazione dello strumento in oggetto.

2. PRINCIPALI CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE AL PGT

2.1 Obiettivi e strategie della variante di Pgt

Il comune di Vimercate ha approvato il proprio PGT con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 24.11.2010: il piano è vigente dal 16 marzo 2011. L'attuazione delle previsioni di Pgt dopo quasi cinque anni di vigenza è risultata piuttosto limitata. Con deliberazione di Giunta Comunale n. 79 del 28 aprile 2015, nelle more egli adeguamenti del Ptr e del Ptcp previsti dalla L.r. 31/2014 sulla riduzione del consumo di suolo, il Comune ha pertanto deliberato l'avvio di procedimento di variante parziale degli atti costituenti il Pgt, limitando tale variante a modifiche che non alterino gli obiettivi e le strategie del piano vigente e che operano puntualmente sulle attuali previsioni, avendo a riferimento i seguenti obiettivi:

- riduzione del consumo di suolo;
- incentivazione all'attuazione nelle aree di completamento;
- miglioramento dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;
- sostenibilità economica degli interventi;
- incentivazione di meccanismi per la pluralità di funzioni miste in aree produttive;
- adeguamento normativo e semplificazione;
- recupero delle cascine storiche;
- varianti puntuali per interessi pubblici;

oltre a specificazioni, rettifiche e adeguamenti cartografici.

La variante comprende altresì i seguenti allegati:

- "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT-Rapporto tecnico", in sostituzione del precedente, in relazione alle sopravvenute disposizioni di Ptcp e del livello regionale;
- "Studio PGT per attività commerciali e assimilate", per la disciplina di settore.

La presente variante parziale non modifica i contenuti di carattere ricognitivo e conoscitivo, conferma di fatto gli obiettivi quali-quantitativi fissati nel documento di piano del 2010 e opera revisioni puntuali delle previsioni vigenti e dei correlati meccanismi attuativi con generico richiamo a un mutato quadro di riferimento congiunturale.

2.2 Dimensionamento

La popolazione residente al 31.12.2014 è pari a 25.786 abitanti (Fonte: Comune); con una superficie comunale di circa 20,7 kmq, la densità abitativa di Vimercate risulta pari a 1.246 ab/kmq.

Rispetto al dimensionamento quantitativo di Pgt, si evidenzia la sostanziale conferma delle previsioni contenute nello strumento vigente: risultano infatti confermati 16 degli attuali 17 ambiti di trasformazione per un totale di 1.190.859 mq di superficie territoriale coinvolta (pari a circa il 17% dell'intero territorio comunale), oltre alle previsioni disciplinate dal piano delle regole.

Per quanto riguarda le previsioni degli ambiti di trasformazione disciplinati dal documento di piano, si evidenzia, nella tabella a seguire, il raffronto tra slp massima ammessa dal vigente Pgt e slp massima di Pgt in esito alla variante in oggetto (cfr. Tavola DP4.0 - Individuazione degli ambiti di trasformazione e di completamento, tabella di sintesi delle previsioni):

	PGT VIGENTE, Burl n. 11, 16.03.2011 (AT Documento di piano)	VARIANTE PARZIALE PGT 2015 (AT Documento di piano)	DIFFERENZA (AT Documento di piano)
DESTINAZIONE	SLP max (mq)	SLP max (mq)	SLP max (mq)
			- 8.172 di cui: 3.392 ricollocata in commerciale 4.780 inserita tra previsioni PdR (AD.Ve.1)
Residenziale	135.756	127.584*	
Terziario	99.499	98.085*	- 1.414 ricollocata in commerciale
Commerciale	22.090	26.896	+ 4.806
Produttivo	96.879	70.979	- 25.900
TOTALE	354.224	323.544	- 30.680

*Slp massima possibile di variazione per complessivi 3.754 mq (in aumento per la residenza e diminuzione per terziario), in relazione alla possibilità introdotta per il "comparto 2" dell'ambito "Vimercate Sud-SP2" di realizzare, alternativamente alla funzione terziaria/direzionale, un'ulteriore quota di residenza rispetto a quanto già previsto dal Pgt vigente.

Le intervenute modifiche interessano:

- L'ex ambito "Velasca PIP residenziale", originariamente composto da 3 comparti e di cui: è stata eliminata la previsione produttiva del "comparto 1" (-25.900 mq slp max), confermate, ma disciplinate rispettivamente dal piano delle regole e dal piano dei servizi, le previsioni a residenza del "comparto 2" (4.780 mq slp max) e a standard del "comparto 3" (14.762 mq st);
- Una diversa articolazione delle funzioni ammesse all'interno dell'ambito "Vimercate Sud-SP2" ove la variante prevede per il "comparto 1" una riduzione delle destinazioni residenziale (-3.392 mq slp max) e terziaria (-1.414 mq slp max), in favore dell'incremento della superficie commerciale e la possibilità, per il "comparto 2", di prevedere, in alternativa alla funzione terziaria/direzionale, la funzione residenziale.

All'interno della relazione del documento di piano, come modificata per effetto della variante, il Comune riepiloga le complessive previsioni di Pgt (cfr. Doc. Allegato DP 1.0-Relazione al documento di piano, pgg. 392-398):

- destinazione residenziale:
 - 35.431 mq di slp "di nuova previsione" (nuova rispetto a quanto già previsto dal PRG), per un massimo di 632 abitanti teorici (56 mq/ab), derivante da previsioni di ambiti di trasformazione (434 ab.) e aree di completamento ad attuazione diretta (198 ab.), a fronte di una previsione del Pgt 2010 pari a 1.006 abitanti;
 - 147.383 mq di slp, per un massimo di 2.630 abitanti teorici (56 mq/ab), derivante da: pianificazione attuativa in corso (484 ab.), ristrutturazioni in zona A

e ampliamenti in zona B (237 ab.), conferma di previsioni derivanti da PRG (1.909 ab., di cui 616 ab. afferenti ad ambiti di trasformazione).

Il Pgt, come variato, prevede pertanto un incremento teorico complessivo di 3.262 unità, di cui 1.050 riferito a previsioni di ambiti di trasformazione del documento di piano, in cui il Comune prevede interventi di *housing* sociale per una slp max pari a 36.620 mq, pari a 654 ab. teorici.

- destinazione terziario-commerciale:
 - 83.584 mq di slp "di nuova previsione" [nuova rispetto a quanto già previsto dal PRG];
 - 65.454 mq di slp derivante da pianificazione attuativa in corso e da conferma di previsioni derivanti da PRG;
- destinazione produttiva:
 - 76.188 mq di slp "di nuova previsione" [nuova rispetto a quanto già previsto dal PRG];
 - 55.160 mq di slp nel tessuto consolidato, derivante da pianificazione attuativa in corso e da conferma di previsioni derivanti da PRG.

Come meglio evidenziato al successivo par. 3.1, la relazione di Piano non esplicita la relazione tra dimensionamento e stima del fabbisogno.

3. COMPATIBILITÀ AL PTCP DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

3.1 Uso del suolo e sistema insediativo

In relazione alla tematica, il Ptcp declina i propri obiettivi specifici avendo a riferimento i seguenti obiettivi generali:

- Ob. 3.1, contenimento del consumo di suolo, artt.45, 46 e 47;
- Ob. 3.2, razionalizzazione degli insediamenti produttivi, artt. 43 e 47;
- Ob. 3.3, promozione della mobilità sostenibile attraverso il supporto alla domanda, art.39;
- Ob. 3.4, migliorare la corrispondenza tra domanda e offerta nel mercato residenziale, art.42.

In relazione al tema inerente l'uso del suolo e al connesso obiettivo di riduzione del consumo dello stesso, si evidenzia che la variante al Pgt non introduce sostanziali modifiche a quanto previsto dal Piano del 2010, confermando l'impianto generale ed operando selettivamente sulle previsioni vigenti.

Le modifiche introdotte risultano limitate a quanto indicato dagli indirizzi per la variante e motivate dal Comune in relazione alla mancata attuazione delle previsioni nel periodo di vigenza dello strumento urbanistico, oltre che in ragione dell'ubicazione in contesti ritenuti di valore agricolo, paesaggistico, ambientale ed ecologico delle previsioni eliminate.

Nella stesura della presente variante di Pgt, il Comune non ha condotto le verifiche inerenti il consumo di suolo secondo le "*Linee Guida per la determinazione del consumo di suolo alla scala comunale*" contenute nell'allegato A del Ptcp. In relazione a ciò, si evidenzia che all'interno dello studio elaborato alla scala provinciale a corredo di tale proposta metodologica dal Centro di ricerca per il consumo di suolo (CRCS), il Comune di Vimercate risulta avere un indice di urbanizzazione pari ai 34,5% (base Dusaf 3.0, 2009).

Inoltre, a supporto della variante non sono stati sviluppati approfondimenti inerenti il fabbisogno: non emerge pertanto il riferimento assunto dal Comune ai fini delle modifiche introdotte.

Come già indicato in premessa, per quanto riguarda le previsioni inerenti gli ambiti di trasformazione disciplinati dal documento di piano, l'unica modifica, in parziale

riduzione, di previsione a consumo di suolo ai sensi dell'art. 46 del Ptcp, introdotta dalla variante, interessa l'ex ambito "Velasca PIP residenziale". Per tale ambito, originariamente composto da 3 comparti, è prevista l'eliminazione della previsione produttiva del "comparto 1" (-25.900 mq slp max), le cui aree risultano comprese in rete verde e AAS, e la conferma, disciplinando le trasformazioni rispettivamente nel piano delle regole e nel piano dei servizi, delle previsioni a residenza del "comparto" (4.780 mq slp max) e a standard per "interesse collettivo" del "comparto 3" (14.762 mq st).

Relativamente alla scelta operata dal Comune di considerare parte del tessuto consolidato le aree afferenti ai vigenti "comparti 2 e 3" dell'ambito "Velasca PIP residenziale" e di sottoporle alla disciplina del piano delle regole e del piano dei servizi, si segnala la mancanza di adeguata motivazione, nonché di ragioni oggettive, a sostegno di tale modifica. Tali aree, ubicate a margine di ambiti non urbanizzati del territorio (aree agricole comunali, AAS provinciali e rete verde di ricomposizione paesaggistica) e non intercluse ma in continuità con queste, risultano infatti allo stato attuale sostanzialmente aree nude e non urbanizzate. Inoltre, all'interno della ricognizione effettuata dal Comune nell'ambito della definizione del quadro ricognitivo del Pgt 2010 per la quantificazione della superficie urbanizzata all'adozione del Pgt, tali aree risultano escluse dal computo dell'"urbanizzato", tant'è che il Piano vigente le comprende in un ambito di trasformazione di espansione (cfr. Doc. Allegato DP-2.3 Stato finale delle previsioni vigenti e Allegato DP-6.0 Sintesi delle nuove previsioni). Si ritiene pertanto, per quanto sopra evidenziato, che, se confermate, le previsioni per dette aree debbano essere coerentemente ricondotte alla disciplina del documento di piano del Pgt, inerente gli ambiti di trasformazione.

Inoltre, si evidenzia che tali previsioni, oltre ad altre contenute nel documento di piano, nel piano delle regole e nel piano dei servizi, risultano a consumo di suolo ai sensi dell'art. 46.3 delle Norme del Ptcp, il quale prescrive che i Pgt, per gli interventi che comportano consumo di suolo, prevedano misure di compensazione territoriale "*...secondo valori e parametri fissati nel PGT stesso...*". Posto che la fissazione di valori e parametri finalizzati alla compensazione territoriale non è contenuta nel vigente Pgt (precedente il Ptcp approvato), non si rileva, tra la documentazione di variante, la definizione di correlate misure compensative per i previsti interventi comportanti consumo di suolo ed oggetto delle mutate previsioni. Si richiama in merito la disciplina prescrittiva del Ptcp circa la necessità di prevedere all'interno dello strumento comunale misure di compensazione per tali tipologie di interventi.

In relazione all'obiettivo di Ptcp inerente la razionalizzazione degli insediamenti produttivi e al collegato obiettivo di razionalizzazione e sviluppo equilibrato del commercio (ob. 2.3 del Ptcp), che la documentazione di variante contiene lo "Studio Pgt per attività commerciali e assimilate". Gli elaborati, costituiti da una tavola di individuazione delle differenti tipologie di commercio (esistenti e di progetto) e dalla relativa normativa, non esplicitano, ad esempio attraverso una relazione dedicata, criteri, indirizzi e parametri di valutazione, assunti dal Comune per quanto oggetto di modifica.

Diverse risultano infatti le modifiche introdotte dalla variante che incidono sulla possibilità di operare modifiche sulle destinazioni d'uso assegnate dallo strumento generale o sulle quote percentuali di utilizzo delle stesse, in favore della funzione commerciale. In relazione a ciò, si evidenzia *in primis*, che la variante incide sull'ambito "Vimercate Sud-Sp2", ammettendo una diversa articolazione delle funzioni in favore dell'incremento della superficie commerciale massima che da 10.295 mq passa a 15.101 mq di slp, concentrando nel "comparto 1" tale incremento (+ 4.806 mq slp max) e dichiarando di ammettere in tale porzione d'ambito tagli di piccola e media distribuzione (cfr. Doc. Allegato DP1.0-Relazione al documento di piano pgg. 40-41). Tale limitazione ai tagli ammessi, non trova tuttavia specifica indicazione nella scheda di comparto, ove non risulta parimenti trattato il tema della superficie di

vendita massima complessiva, così come quello dell'eventuale aggregazione di tali previsioni in strutture di vendita organizzate in forma unitaria, considerata la concentrazione di tale superficie in un'unica area. Tale modifica introdotta dalla variante, di certo rilievo in termini di offerta sul territorio e di impatti generati e derivanti anche in termini infrastrutturali (cfr. anche successivo paragrafo 3.3.3), che ben poteva trovare ragioni all'interno dello studio inerente la componente commerciale, non trova invece alcun supporto in un quadro di riferimento di scala quantomeno locale che, soprattutto in considerazione del totale di slp ammessa nel comparto in esame, avrebbe potuto approfondire nel dettaglio gli obiettivi specifici inerenti il citato obiettivo 2.3 del Ptcp volto alla razionalizzazione e allo sviluppo equilibrato del commercio, coerentemente a quanto previsto in merito dall'art. 44 delle Norme del Ptcp.

Inoltre, come ultima modifica introdotta dalla variante su previsioni del documento di piano, si segnala, il cambio della destinazione d'uso per l'ambito "Vimercate-Ospedale nuovo" che da "ricettiva" passa a "culturale/sanitaria", ammettendo fino al 30% della slp a commercio: si richiama quanto sopra evidenziato circa le criticità inerenti la mancanza di definizione del quadro complessivo di riferimento per le significative modifiche apportate dalla variante per la funzione commerciale. Si segnala infine, a titolo collaborativo e in relazione a quest'ultima modifica per l'ambito "Vimercate-Ospedale nuovo", che nell'elaborato DP4.0-Previsioni di piano, la tabella di sintesi vede tutt'ora indicata la funzione ricettiva per tale comparto.

Varianti al Piano delle regole

Il Comune con la variante in esame concentra in tale atto il maggior numero di modifiche, che si riepilogano a seguire:

- 1) eliminazione di n.5 previsioni a destinazione terziaria, residenziale (n. 3 ambiti) e standard e conseguente introduzione di previsioni a verde di connessione (V1) o ad agricolo (E2). Rispetto a queste modifiche, si evidenzia che due delle previsioni eliminate interessano aree comprese in ambiti di tutela del Ptcp e precisamente:
 - le aree dell'ex ambito AD.OR.1 a Cascina del Bruno, ricadenti in AIP e per le quali la variante modifica la destinazione da residenziale ad agricola;
 - le aree a parte della zona del centro sportivo, ricadenti in AAS, rete verde e comprese all'interno del Plis del Molgora e per le quali la variante modifica la destinazione da standard di "interesse collettivo" a verde di connessione;
- 2) interventi sugli indici urbanistici di zona consentendo un aumento del numero di piani nelle zone D (fino a 4) e un diverso computo delle superfici permeabili in tutte le zone ove sia prevista una pluralità di interventi (ammettendo il computo complessivo di comparto);
- 3) introduzione della possibilità, per l'attuazione di previsioni a titolo abilitativo convenzionato, di richiedere una modifica delle destinazioni d'uso in fase di presentazione della proposta attuativa, che l'amministrazione si riserva di valutare in relazione all'interesse pubblico correlato;
- 4) incentivazione al recupero di aree degradate e/o dismesse, ammettendo la destinazione residenziale anche ove tale funzione non risulti assegnata;
- 5) introduzione di premialità per interventi, in aree a destinazione residenziale, di bio-edilizia e volti al risparmio energetico;
- 6) riduzione del "credito economico" previsto a favore del Comune nei casi di interventi con accesso alla slp max;
- 7) introduzione della possibilità di realizzare fino al 30% di slp di edilizia convenzionata ove è prevista edilizia sociale;
- 8) introduzione dell'obbligo di versamento al Fondo Aree Verdi istituito da Regione Lombardia di quota parte del contributo di costruzione (5% contributo di costruzione);

- 9) introduzione, per due zone D3 (una a nord e l'altra a sud del territorio), di meccanismi per insediare funzioni di tipo produttivo-industriale "avanzato" attualmente non previste dalle destinazioni ammesse ai capitolo VIII-PdR, da regolamentare all'interno di un accordo quadro comune-operatore;
- 10) integrazioni di funzioni complementari e compatibili e loro percentuali di utilizzo per le zone D;
- 11) individuazione di due ulteriori fattispecie di cambio d'uso che richiedono la corresponsione di standard (da produttivo a commerciale e da residenziale a commerciale);
- 12) introduzione normativa di settore per il commercio;
- 13) eliminazione, nelle tavole di Pgt, delle rappresentazioni grafiche inerenti i limiti di edificabilità all'interno dei lotti;
- 14) adeguamento del perimetro del centro abitato ai sensi del Codice della strada;
- 15) aggiornamento dei progetti infrastrutturali inerenti Pedemontana e la Gronda ferroviaria nord-est;
- 16) integrazione dei contenuti normativi (art. 24) per aree sottoposte a piano di recupero, circa l'ammissibilità di modifiche alle destinazioni d'uso ammesse dallo strumento generale ai fini del recupero di cascine e altre aree e/o edifici ubicati in centro storico meritevoli di attenzione;
- 17) ripermimetrazione dell'ambito AD.VS.4;
- 18) introduzione della possibilità di modifica della destinazione d'uso assegnata (terziaria) per l'ambito Al.VI.CS.7 (ex cinema Garibaldi);
- 19) dimezzamento della slp massima per l'ambito AD.M0.3, posto a ridosso della Sp2 Monza-Trezzo e introduzione della possibilità di utilizzo della funzione commerciale fino al 100% della slp assegnata (dal 50%);
- 20) eliminazione dell'ambito destinato a residenza e soggetto a piano di recupero Al.VI.CS.4, in favore di una previsione a servizi collettivi per l'istruzione e la formazione;
- 21) specificazione, per aree E3 sia in zona A che all'esterno di tale zona (Vivaio Borromeo, in Oreno), che le modalità attuative sono quelle di cui all'art. 28 (zona E3-Aree per attività florovivaistica);
- 22) correzioni, rettifiche e aggiornamenti agli atti e alle tavole grafiche di Pgt.

Per quanto riguarda gli obiettivi posti dal Ptcp in relazione al tema "uso del suolo e sistema insediativo", si segnala che tra le modifiche introdotte dalla variante, quelle riassunte al precedente punto 1 risultano in particolare coerenti. Per tutte le altre modifiche invece, non si ritiene vi siano impatti specifici, se non in relazione a quanto di seguito evidenziato.

Come già segnalato in apertura del presente paragrafo, si sottolinea che la variante parziale introduce numerose possibilità di modifica delle destinazioni d'uso assegnate senza tuttavia apportare modifiche al quadro complessivo del fabbisogno. Tale possibilità di modifica delle destinazioni d'uso assegnate risulta esercitabile, da parte del proponente, in fase attuativa delle previsioni o in sede di richiesta del titolo abilitativo e, in taluni casi è soggetta a specifica valutazione, da parte dell'Amministrazione comunale, circa i correlati interessi pubblici derivanti da una diversa attuazione di quanto previsto nello strumento generale. Ciò appare particolarmente incidente rispetto alla funzione residenziale la cui previsione, per come oggi proposta negli elaborati di variante, risulta pertanto frammentata in plurime possibilità di attuazione (At, ambiti di attuazione diretta e ambiti di attuazione indiretta soggetti a piani di recupero) e non è messa in relazione con il dimensionamento complessivo di piano rispetto a:

- misura e soddisfacimento della "domanda" abitativa, inclusa quella dei soggetti che non possono accedere al mercato libero;
- programmazione delle attuazioni nel tempo.

Infine, per le previsioni del vigente Pgt comprese in ambiti tutelati dal Ptcp e non oggetto di variante, si rimanda in merito al successivo paragrafo 3.4.

Per quanto sopra e in particolare per le carenze rilevate a supporto delle scelte operate, la variante in oggetto risulta nel complesso solo parzialmente coerente con gli obiettivi del Ptcp riferiti a "Uso del suolo e sistema insediativo" e con la disciplina del piano provinciale ad essi riferita.

3.3 Sistema infrastrutturale esistente e scenari di sviluppo

In relazione alla tematica, il PTCP declina i propri obiettivi specifici avendo a riferimento i seguenti obiettivi generali:

- Ob. 4.1, rafforzamento della dotazione di infrastrutture viarie per rispondere alla crescente domanda di mobilità, artt. 38-41;
- Ob. 4.2, potenziamento del trasporto pubblico per favorire il trasferimento della domanda di spostamento verso modalità di trasporto più sostenibili, artt. 38-41.

3.3.1 Infrastrutture stradali

Il territorio comunale è interessato dalla realizzazione del sistema viabilistico pedemontano lombardo, sia per quanto riguarda la tratta autostradale sia per quanto concerne due opere connesse (TRMI 14 e TRMI 17) quali viabilità di adduzione verso gli svincoli di Arcore e Bellusco.

Detta opera infrastrutturale, oltre ad essere contenuta all'interno della tav. 10 "interventi sulla rete stradale nello scenario programmatico" del PTCP, assumendone valore prescrittivo e prevalente ai sensi dell'art. 18 della L.R. 12/2005, rientra tra gli interventi strategici di carattere sovraordinato facente parte degli obiettivi prioritari di interesse regionale, di cui all'aggiornamento annuale del PTR (programma regionale di sviluppo della X legislatura, approvato con DCR N.78 del 09/07/2013). Quest'ultimo documento regionale, tra l'altro, individua proprio la Provincia quale Ente competente alla verifica di compatibilità dei PGT per tale previsione infrastrutturale viaria.

Tra le molteplici varianti proposte nell'ambito del procedimento di variazione parziale del PGT in esame, la variante n. 17 contempla proprio l'inserimento del progetto definitivo revisionato di tale opera all'interno degli atti di governo del territorio. Dalla lettura degli elaborati di Piano, risulta che tale infrastruttura è stata riportata correttamente rispetto al contenuto del progetto definitivo dell'opera autostradale approvato dal CIPE (delibera n. 97 del 6/11 /2009 e ripubblicato ai fini espropriativi in data 28/12/2010). Tuttavia, in aggiunta al progetto dell'opera viaria, risulta necessario recepire all'interno degli elaborati di PGT (in particolare all'interno dell'allegato DP 3.5 "Sistema dei vincoli vigenti"), anche l'ampiezza della fascia di salvaguardia del progetto in questione.

Alla luce di quanto prescritto dall'art. 165 del D.Lgs. 163/2006 nonché dall'art. 41 c.3 delle NdA del PTCP (che assume valore prescrittivo e prevalente), il Comune è tenuto a recepire nei propri atti di PGT, il contenuto del progetto definitivo delle opere relative al sistema viabilistico pedemontano lombardo nella sua interezza, comprensivo quindi della fascia di salvaguardia, la cui ampiezza è desumibile dall'elaborato specifico allegato al progetto preliminare. Si precisa che per quanto concerne le opere modificate nel passaggio tra la progettazione preliminare e quella definitiva oltretutto per le nuove opere introdotte nel progetto definitivo revisionato, in assenza di specifico elaborato che contempli la fascia di salvaguardia, ai sensi dell'art. 169 c. 3 del D.Lgs 163/2006 l'ampiezza della fascia di salvaguardia stessa dovrà corrispondere alle distanze minime indicate all'art. 26 del DPR 495/1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada". Per la

parte di tracciato rimasta invariata rispetto al progetto preliminare, invece, valgono le ampiezze già previste nello stesso progetto preliminare approvato (deliberazione CIPE n. 77 del 29/3/2006).

Fermo restando quanto sopra, si ricorda che, prima di rilasciare permessi di costruire o altri titoli abilitativi per qualunque iniziativa edilizia ricadente nei corridoi di salvaguardia individuati (previsioni insediative del PGT), dovrà essere preventivamente richiesto il rilascio dell'attestazione di compatibilità tecnica (ACT) da parte del Soggetto aggiudicatore (Concessioni Autostradali Lombarde S.p.A.), così come disposto dall'art. 165 c.7 del D.Lgs. 163/2006.

3.3.2 Infrastrutture su ferro

Sentito anche il competente Servizio Trasporto Pubblico dell'Ente, si rappresenta che il territorio comunale interessato dal tracciato della gronda ferroviaria Est Seregno-Bergamo. Anche in questo caso la variante n. 17 contempla proprio l'inserimento di detta opera ferroviaria all'interno degli atti di governo del territorio. Pur evidenziando che la valutazione di compatibilità della predetta infrastruttura spetta alla Regione Lombardia, si ravvisa che non risulta formalizzata, da parte del soggetto aggiudicatore Rete Ferroviaria Italiana, alcuna reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio - ex art. 165 del D.Lgs. 163/2006 - intervenuto con l'approvazione da parte del CIPE (2/12/2005).

3.3.3 Sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità

Come già evidenziato in sede di verifica di VAS, preliminarmente si evidenzia che, pur trattandosi di variante parziale al PGT, le fattispecie e l'entità di alcuni ambiti in variante produrranno indubbiamente degli effetti sulla rete di mobilità. Dalla lettura degli elaborati esaminati, tuttavia, non risulta siano state analizzate le ricadute viabilistiche derivanti dall'attuazione delle previsioni urbanistiche riviste nei nuovi pesi insediativi (variante n. 19/ambito Vimercate Sud - SP2 – aumento funzione commerciale e residenziale in ipotesi di sostituzione del terziario/direzionale, variante n. 21/riperimetrazione comparto AD.VS.4-ampliamento destinazione terziaria, variante n. 23/modifica ambito AD.M0.3 - incremento quota slp funzione commerciale, variante n. 24/ambito Vimercate Ospedale Nuovo - riconversione funzione da ricettiva a culturale/sanitaria con possibilità 30% slp ad uso commerciale).

Si rileva inoltre (come peraltro già segnalato, anche in questo caso, in sede di verifica VAS) che nel caso della variante n. 23 inerente la modifica all'ambito AD.M0.3, che prevede l'ampliamento di utilizzo della funzione commerciale insediabile dal 50% al 100% della slp a fronte del dimezzamento di quest'ultima, dovrà essere posta particolare attenzione all'accessibilità al comparto, trattandosi di ambito posto in fregio alle attuali SP2/SP2var - c.d. Bananina.

Per quanto riguarda infine la variante n. 19/ambito Vimercate Sud - SP2, si conferma in questa sede quanto già espresso nell'ambito del procedimento di verifica VIA regionale per quanto riguarda il "comparto 2", posto in fregio alla SP2var, rispetto al quale questo Ente aveva espresso parere negativo all'innesto diretto dalla SP2var verso il comparto stesso. Si richiama quindi, al proposito, il Decreto Regionale n. 6536 del 31/7/2015 della D.G. Ambiente, Energia e Sviluppo Sostenibile e relativo allegato A (relazione istruttoria), con il quale Regione Lombardia ha indicato prescrizioni puntuali di carattere viabilistico (par. 7.3.3 -allegato A), nonché l'obbligo di assoggettabilità a VIA del comparto in esame.

Infine, sempre per quanto riguarda la variante n. 19-"comparto 1", trattandosi di modifica della destinazione funzionale in commerciale, si segnala la necessità - come

per la variante n. 23 - di effettuare idonee valutazioni in merito all'accessibilità del comparto, posto anch'esso in fregio alla SP2 var.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, risulta opportuno:

- *redigere apposita "valutazione degli effetti delle previsioni di piano sulla rete viabilistica" sulla base delle modalità stabilite dalle Linee guida per la valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità contenute nell'Allegato A del PTCP, tenendo in debita considerazione gli effetti derivanti dalla realizzazione del sistema viabilistico pedemontano e relative opere connesse. Al proposito, si evidenzia sin da subito che qualora dalle analisi in questione emergesse la necessità di effettuare degli interventi mitigativi o compensativi sia sulla rete di rango provinciale che sulla maglia viaria urbana (anche con riferimento ai comuni confinanti) gli oneri da essi derivanti dovranno essere - direttamente o indirettamente - posti a carico del Comune di Vimercate, che in tal senso, dovrà fornire specifico impegno (art. 44 comma 19 L.R. 12/2005);*
- *per quanto concerne la variante n. 23/ modifica ambito AD.M0.3; studiare nel dettaglio l'accessibilità al comparto, al fine di non pregiudicare il ruolo delle strade provinciali su cui si attesta; l'ambito, infatti, è posto in fregio alle attuali SP2/SP2var - c.d. Bananina, che sono classificate dal PTCP di Monza e della Brianza come "itinerari di rilevanza sovracomunale di 1' livello con funzione di supporto alla maglia portante autostradale" e identificate da Regione Lombardia quali "strade di interesse regionale R2" (Rif. DGR n°7/19709 del 03.12.2004). Per tale ragione, la Provincia di Monza e della Brianza – Ente gestore della SP2 e prossimo Ente gestore della Sp2var - non potrà autorizzare eventuali nuovi accessi diretti sui tratti stradali citati;*
- *per quanto riguarda la variante n. 19/ambito Vimercate Sud - SP2:*
 - *"comparto 2": stralciare da tutti gli elaborati del PGT le previsioni viabilistiche dell'ambito, in attesa degli esiti - prescrittivi e prevalenti - della procedura di VIA regionale.*
 - *"comparto 1": valgono le medesime considerazioni espresse per la variante n. 23 per quanto riguarda lo studio sull'accessibilità del comparto, nonché le stesse conclusioni rispetto all'impossibilità, da parte della Provincia, di autorizzare eventuali nuovi accessi diretti sulla SP2var. Tale conclusione assume maggiore rilevanza, stante la previsione di ulteriori strutture commerciali che si insedieranno nell'adiacente comparto 2.*

3.3.4 Rete del trasporto pubblico locale e ambiti di accessibilità sostenibile

In linea generale si evidenzia che non è stata effettuata una verifica dell'accessibilità sostenibile per gli ambiti. È pur vero che si tratta di una variante parziale ma è altrettanto vero che il documento del 2010 è stato analizzato in assenza del Ptcp della Provincia MB. Nello specifico, sarebbe stato opportuno effettuare le verifiche sull'accessibilità sostenibile, secondo quanto indicato dall'art. 39, punto 4, delle norme del Ptcp in relazione a quanto oggetto di variante.

Variante n. 19/ambito Vimercate Sud-SP2: per il "comparto 1" è previsto un significativo incremento dell'offerta commerciale. Non essendo stata eseguita la verifica di accessibilità sostenibile, si evidenzia che l'AT "Vimercate Sud-SP 2" pur essendo collocato a ridosso della viabilità provinciale e dello svincolo con la A51 "Tangenziale Est di Milano", non gode di una buona accessibilità con il trasporto pubblico. In particolare, il tratto della via Santa Maria Molgora compreso fra la ex SP2 e la sua variante, pur essendo percorso da più autolinee interurbane con una buona frequenza di transito, non risulta attrezzato con fermate. Si suggerisce quindi, in fase di attuazione dell'ambito, di coordinarsi con l'Ente regolatore dei servizi di TPL (Provincia MB o, se costituita, Agenzia per il TPL) per definire le modalità operative,

con oneri a carico dell'operatore privato, necessarie a garantire un'accessibilità sostenibile.

Variante n. 24/ambito Vimercate Ospedale Nuovo: è prevista una modifica dell'AT da ricettiva a culturale/sanitaria con possibilità di uso commerciale. Anche in questo caso, pur essendoci un servizio di TPL di competenza provinciale, non è prevista alcuna fermata. Vale la stessa raccomandazione avanzata per la variante 19, evidenziando comunque che una fermata sulla via SS. Cosma e Damiano, fra via Brambilla e via Trieste, è già stata concordata con il Comune di Vimercate ma non ancora realizzata.

3.4 Sistema paesaggistico ambientale

In relazione all'articolata tematica inerente il sistema paesaggistico ambientale, il PTCP declina i propri obiettivi specifici avendo a riferimento i seguenti obiettivi generali:

- Ob. 5.1, limitazione del consumo di suolo, promozione della conservazione degli spazi liberi dall'edificato e creazione di una continuità fra gli stessi attraverso il disegno di corridoi verdi;
- Ob. 5.2, conservazione dei singoli beni paesaggistici, delle loro reciproche relazioni e del rapporto con il contesto, come capisaldi della più complessa struttura dei paesaggi della provincia e dell'identità paesaggistico/culturale della Brianza;
- Ob. 5.3, promozione della conoscenza dei valori paesaggistici del territorio e della loro fruizione da parte dei cittadini;
- Ob. 5.4 promozione della qualità progettuale, con particolare riguardo agli interventi di recupero e trasformazione in ambiti di segnalata sensibilità in rapporto alla presenza di elementi e sistemi costitutivi del patrimonio paesaggistico/ambientale;
- Ob. 5.5 individuazione e salvaguardia di ambiti e percorsi di fruizione paesaggistica del territorio, con particolare riferimento alla mobilità eco-compatibile e al rapporto percettivo con il contesto.

3.4.1 Rete verde di ricomposizione paesaggistica, ambiti di interesse provinciale e ambiti di azione paesaggistica e Plis

Estese porzioni del territorio comunale risultano comprese in rete verde di ricomposizione paesaggistica e, in corrispondenza del tracciato principale di Pedemontana (a nord) e delle due opere connesse previste in Vimercate (TRMI17 a est e TRMI14 a ovest), nel corridoio trasversale della rete verde: per le aree comprese in tali individuazioni rileva, rispettivamente, la disciplina di cui agli articoli 31 e 32 delle norme del Piano provinciale.

Modifica delle previsioni in rete verde

La variante parziale in esame non assume, a livello cartografico, l'individuazione della rete verde di ricomposizione paesaggistica del Ptcp, né quella degli ambiti di interesse provinciale.

Rispetto alla rete verde di ricomposizione paesaggistica e agli ambiti di interesse paesaggistico, la variante in oggetto incide sulle sole previsioni dell'ambito 6.13 "Vimercate Sud-Sp2" e dell'ex ambito "Pip Velasca Residenziale". Per quanto riguarda il primo, risultano comprese in rete verde le aree incluse nei comparti "2" e "3"; la variante modifica la previsione per il solo "comparto 2" per il quale si introduce la possibilità di destinare a residenziale, la quota prevista a terziario/direzionale. In relazione a ciò si rileva che l'art.31 delle Norme del Ptcp fa salve *"le previsioni degli*

atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di adozione del PTCP". Fermo restando quanto già segnalato al par. 3.1 circa la mancanza di definizione del quadro di riferimento inerente il fabbisogno assunto dalla variante per le modifiche introdotte, si ritiene che la limitata incidenza di tale possibilità di modifica di destinazione d'uso rispetto al totale delle previsioni di comparto (10% del totale), unitamente alla conferma dell'assetto planivolumetrico che non incide pertanto negativamente in termini di impermeabilizzazione del suolo in un ambito di rete verde, sia ammissibile e compatibile con le previsioni di Ptcp. Tuttavia, si segnala la necessità di verifica di quanto segnalato al par. 3.3.3 in relazione alla verifica della sostenibilità dei carichi sulla rete di mobilità in relazione ai differenti scenari ipotizzati per l'intero ambito di trasformazione: la possibilità di realizzare residenza al posto della quota di terziario/direzionale, deve pertanto essere subordinata agli esiti di tale verifica al fine di garantire la funzionalità degli assi stradali in relazione alle previsioni insediative.

Per quanto riguarda invece l'ex ambito "Pip Velasca Residenziale", si evidenzia che la variante ha eliminato la previsione produttiva di cui al "comparto 1", le cui aree risultano comprese nel Plis della Cavallera e in rete verde di ricomposizione paesaggistica. La soppressione di tale previsione, coerente con le previsioni di Ptcp, è valutata positivamente in quanto supera le criticità già segnalate all'interno della precedente valutazione di compatibilità resa dalla Provincia al vigente Pgt; tuttavia, si segnala la necessità di ricondurre, all'interno degli elaborati di Pgt, la perimetrazione del Parco a quella formalmente riconosciuta. Si chiede pertanto che il perimetro, in tale porzione del territorio, venga ricondotto a quello attualmente formalmente riconosciuto, che include nel PLIS l'intero "comparto 1" dell'ex PIP oggetto di eliminazione con la presente variante.

Sempre con riferimento al perimetro del Plis Cavallera, si segnala inoltre:

- la necessità di eliminare l'ipotesi di sottrazione dal Plis dell'area agricola a sud dello stabilimento ex IBM, riconducendo il perimetro del Plis a quello riconosciuto. Come già rilevato in sede di valutazione del vigente Pgt, tale proposta non trova infatti giustificazione né ecologico-paesaggistica né urbanistica;
- l'opportunità di mantenere l'ipotesi di ampliamento del Plis mediante inclusione delle aree in località Cascina del Bruno, come da PGT vigente (in inserimento nel Plis a "scomputo" della sottrazione per il PIP Velasca). Detto ampliamento è coerente con gli obiettivi di Ptcp in una porzione di territorio ove sono individuati sia ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico che rete verde di ricomposizione paesaggistica.

Relativamente alla ricollocazione delle cascate storiche in zona A con specifica normativa, si rileva che tale previsione risulta coerente con le disposizioni della DGR 6148/2007 "Criteri per l'esercizio della delega in materia di PLIS" laddove specifica che *"in via del tutto eccezionale possono essere inclusi nei PLIS (...) nuclei storici d'antica formazione che sono parte fondante delle motivazioni che sottendono il PLIS"*, e con l'art.31 delle Norme del PTCP ove sia verificato che l'insieme delle disposizioni normative del Piano delle Regole non prevedano *"nuove edificazioni ed opere che comportino l'impermeabilizzazione del suolo"*.

Previsioni vigenti in rete verde e ambiti di interesse provinciale vigenti e subordinate a intesa Provincia-Comune

Ricadono in rete verde di Ptcp, come individuata alla tavola 6a, numerose previsioni di Pgt non modificate dalla variante in oggetto:

- l'ambito 6.4 San Maurizio C.na Castellazzo (comparti "2", "3" e "4" - il "comparto 1" risulta invece in parte compreso in Aip);

- gran parte dell'ambito 6.6 San Maurizio Industriale-Tangenziale est, composto da due comparti posti a cavallo di viabilità connessa di Pedemontana, e compreso altresì in un corridoio primario della RER;
- l'ambito 6.7 Vimercate-Parco Nord (comparti "1", "3", "6" e "7" - i comparti "2", "4", "5", "6"/parte e "7" /parte risultano invece compresi in Aip);
- l'ambito 6.11 Vimercate-Sud Depuratore (compreso altresì nel Plis del Molgora);
- l'ambito 6.13 Vimercate-Sud SP2 (comparti "2" e "3", il comparto "3" compreso altresì nel Plis del Molgora);
- parte dell'ambito 6.14 Vimercate-Sud Via S.M.Molgora (porzione sud);

Si evidenzia che gli ambiti 6.4 e 6.6 risultano compresi nel corridoio trasversale della rete verde e soggetti quindi alla disciplina dell'art. 32 delle Norme del Ptcp; per i restanti ambiti compresi in rete verde rileva invece la disciplina dell'art. 31 delle Norme del Ptcp. Inoltre, gli ambiti 6.4 e 6.7, per porzioni minori, risultano altresì compresi in ambiti di interesse paesaggistico del Ptcp, come individuati alla tavola 6d del piano provinciale.

Per quanto riguarda le suddette previsioni di Pgt comprese in rete verde di ricomposizione paesaggistica e in ambiti di interesse provinciale e non oggetto di variante, si richiama la richiesta del Comune di Vimercate di avvio della procedura di Intesa ai sensi degli artt. 32 e 34 del Ptcp (nota del 20.01.2016 n. 1909/2016). Nell'ambito di tale procedimento di intesa la definizione delle previsioni di trasformazione del territorio ipotizzate nel Pgt, dovrà pertanto trovare compiuta coerenza in relazione alla specifica disciplina prescrittiva e prevalente e agli obiettivi generali e specifici di Ptcp.

3.5 Difesa del suolo

Il Rapporto tecnico relativo alla Componente Geologica del PGT, redatto per l'attuale variante, aggiorna, sostituendolo, lo studio elaborato nel 2010 per il Pgt attualmente vigente.

Dal punto di vista normativo viene verificata la compatibilità con il vigente Ptcp provinciale e aggiornata la Componente Sismica ai sensi della DGR 11 luglio 2014 n.2129 "Aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia" mediante l'introduzione della nuova classificazione (di dette zone) per il territorio comunale; le nuove classi sismiche, pur non derivando da approfondimenti specifici di risposta sismica locale, sono state assegnate mediante lo studio della classificazione dei terreni posti sopra il bedrock, il primo orizzonte roccioso e rigido sottostante i depositi sedimentari.

Dal punto di vista tecnico è stato invece effettuato uno specifico rilievo di dettaglio ed un affondo specialistico relativo agli orli dei terrazzi fluvioglaciali che strutturano la morfologia del territorio comunale e che, in particolare, delineano l'Ambito Vallivo del Torrente Molgora. L'analisi di dettaglio, che ha portato a una proposta di ridefinizione di tale ambito come individuato nel Ptcp vigente in tavola 9, ha in particolare interessato aree ove gli elementi geomorfologici individuati a scala provinciale risultano ormai irricognoscibili in relazione agli esiti del processo di urbanizzazione del territorio.

In relazione agli obiettivi che il Ptcp assegna alla ricognizione degli elementi geomorfologici rilevanti (ob. 7.3 del documento degli obiettivi), la puntuale individuazione degli orli di terrazzo e degli ambiti vallivi operata all'interno dello Studio geologico risulta coerente con quanto previsto per i contenuti minimi degli atti di Pgt di cui all'art. 11.5 delle Norme del piano provinciale. In esito a tale puntuale individuazione, si richiama la normativa prescrittiva e prevalente di cui all'art. 11 delle Norme del Ptcp.

In merito alla modifica dell'ambito vallivo del Torrente Molgora, si segnala la posizione critica dell'intervento di completamento urbanistico AD.VI.9 (Via dei Mille), non oggetto di variante. Sull'area, in origine occupata solamente da un vivaio e dai relativi fabbricati ad esso strumentali, è prevista la realizzazione di una palazzina residenziale dell'altezza massima di 3 piani. L'area si colloca a ridosso del Plis del Molgora e ricade, per buona parte, in area di rispetto cimiteriale. Come si evince dalla documentazione di Pgt, l'intervento ricade in un'area peculiare sotto diversi punti di vista:

- la porzione di territorio sulla quale sorgerà la palazzina è collocata in classe di fattibilità geologica 3a, caratterizzata da settori con ridotta capacità portante, ove la Fattibilità geologica impone consistenti limitazioni;
- dalla Tavola Allegato 3 contenente la proposta di modifica dell'ambito vallivo del T. Molgora, il "profilo I" lascia intuire che in caso di esondazione le acque troverebbero naturale sfogo proprio nell'area oggetto di intervento, come confermato dall'insistenza di un'area allagabile con TR500 censita dallo Studio di Fattibilità dell'Autorità di Bacino.

Per queste ragioni l'edificazione nell'area in oggetto, merita attenzioni specifiche per le quali si rileva la necessità di definizione di prescrizioni maggiormente stringenti, in relazione al rischio idrogeologico, all'interno della scheda d'ambito. A titolo di esempio e senza pretesa di esaustività, si segnalano gli interventi di mitigazione del rischio indicati nei "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.r. 11 marzo 2005, n. 12 - testo integrale" (allegato B), solo genericamente ripresi nello stesso Rapporto sulla componente geologica nella Classificazione del Rischio idraulico.

Relativamente al sistema delle acque sotterranee, l'articolo 9.3 lettere b) e c) delle Norme del Ptcp prevede, tra i contenuti minimi degli atti di Pgt, l'analisi dello stato qualitativo delle acque sotterranee con considerazioni sull'evoluzione temporale e l'analisi della vulnerabilità degli acquiferi e dei più rilevanti potenziali centri di pericolo per l'inquinamento della falda. All'interno del Rapporto Tecnico sulla COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, si dichiara che *"L'analisi delle situazioni di possibile rischio per le falde idriche sotterranee non può essere considerata esaustiva, non prendendo in considerazione una serie di elementi di grande rilevanza (quali le fonti di rischio industriale) non contemplati nell'ambito del presente studio,"* (cfr. cit. pg. 182). Considerata la presenza di un impianto a rischio di incidente rilevante (ACS DOBFAR S.p.a.) a sud, al confine con il Comune di Concorezzo, in una porzione di territorio ove la falda idrica è in risalita e in zona di ricarica dell'acquifero, si chiede pertanto che all'interno del quadro di sintesi delle problematiche geo-ambientali, tra le principali vulnerabilità dell'acquifero venga incluso, nello specifico, almeno questo potenziale centro di pericolo, ai fini della coerenza con quanto previsto dall'art. 9 comma 3 punti "b" e "c" del PTCP. Si richiama inoltre quanto evidenziato in premessa in relazione agli adempimenti in capo ai Comuni con presenza di stabilimenti RIR.

Infine, in relazione al sistema delle acque superficiali e al divieto posto dall'art. 10, comma 4, lettera c) di *"...uso del calcestruzzo a vista nelle opere edilizie ed infrastrutturali..."*, si segnala che all'interno del Rapporto Tecnico sulla COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, viene citata la *"recente realizzazione"* di un *"cordolo in blocchi di calcestruzzo"* per la salvaguardia del lato in erosione del meandro più a Sud del Torrente Molgora. In relazione a ciò, in relazione alle prescrizioni di Ptcp, si raccomanda, per le future realizzazioni, l'utilizzo di rivestimenti coerenti con le tipologie tradizionali, ad esempio con ciottoli fluviali (come descritto nello stesso

Studio nella sezione dedicata alle Opere di difesa delle sponde del Torrente Molgora) o altri materiali lapidei caratteristici della realtà lombarda.

Valutazione di compatibilità al PTCP condizionata a quanto segue:

In relazione a quanto illustrato ai precedenti paragrafi e con riferimento alle Norme del PTCP:

Si prescrive:

- 1) l'inserimento tra le previsioni del Documento di piano del Pgt delle aree afferenti i vigenti "comparti 2 e 3" del "PIP Residenziale Velasca" (ora ambiti AD.VE.1 e "a servizi"), in considerazione di quanto evidenziato al par. 3.1 circa la natura espansiva delle previsioni e la mancanza di oggettive ragioni a supporto dell'inclusione di tali porzioni di territorio tra le aree disciplinate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi;
- 2) il recepimento di quanto prescritto all'art. 46, comma 3 delle norme del PTCP, circa l'individuazione delle misure di compensazione territoriale, secondo quanto indicato al par. 3.1 per le previsioni di interventi comportanti consumo di suolo ed oggetto di modifica con la presente variante;
- 3) il recepimento, negli atti di PGT, del contenuto del progetto definitivo delle opere relative al sistema viabilistico pedemontano lombardo nella sua interezza, comprensivo quindi della fascia di salvaguardia, alla luce di quanto prescritto dall'art. 165 del D.lgs. 163/2006 nonché dall'art. 41 c.3 delle Norme del Ptcp, secondo quanto indicato al par. 3.3.1;
- 4) il recepimento, per gli ambiti interessati da modifiche introdotte dalla presente variante e compresi in rete verde di ricomposizione paesaggistica di PTCP della relativa disciplina inerente la compensazione, secondo quanto dettagliatamente indicato al par. 3.4.1;
- 5) la modifica, all'interno degli elaborati del Documento di piano, del perimetro del Plis della Cavallera in coerenza alle perimetrazioni formalmente riconosciute per il "comparto 1" dell'ex PIP Residenziale Velasca e per la porzione a sud dello stabilimento IBM e la specificazione, per le aree in località C.na del Bruno, della previsione di ampliamento ipotizzata nel Pgt 2010, secondo quanto indicato al par. 3.4.1;
- 6) l'introduzione, all'interno della normativa del Piano delle regole, di una specifica inerente l'art. 31 delle Norme del Ptcp per quanto riguarda il divieto di prevedere *"nuove edificazioni ed opere che comportino l'impermeabilizzazione del suolo"* tra gli interventi ammessi per le cascine storiche comprese in Plis, secondo quanto indicato al par. 3.4.1;
- 7) l'eliminazione da tutti gli elaborati del Pgt, per quanto riguarda la variante n. 19 (Vimercate Sud-Sp2 - "comparto2"), delle previsioni viabilistiche dell'ambito, in attesa degli esiti - prescrittivi e prevalenti - della procedura di VIA regionale;
- 8) l'integrazione, mediante specifiche maggiormente stringenti in relazione al rischio idrogeologico, delle indicazioni di cui all'art. 25 del piano delle regole per l'ambito AD.VI.9, secondo quanto evidenziato al par. 3.5 in relazione alle intervenute modifiche di individuazione dell'ambito vallivo del Torrente Molgora.

Risulta altresì necessario:

- 9) sviluppare, in relazione ai contenuti della variante, puntuali approfondimenti inerenti il fabbisogno in ambito residenziale, comprendendo a tal fine il tema dell'housing sociale, e in ambito commerciale, al fine di definire il quadro di riferimento assunto dal Comune, secondo quanto indicato al par. 3.1;
- 10) precisare, negli elaborati di variante, l'incidenza, rispetto al totale del dimensionamento di Piano, della concretizzazione delle modifiche di destinazioni

- d'uso ammesse sia all'interno delle previsioni del Documento di piano che in quelle del Piano delle Regole in favore della funzione residenziale e la programmazione dell'attuazione delle stesse in termini temporali;
- 11) specificare, nella scheda di comparto "Vimercate Sud-Sp2-Comparto1" la superficie di vendita massima complessiva ammessa e le relative tipologie di strutture di vendita ammesse;
 - 12) redigere apposita "valutazione degli effetti delle previsioni di piano sulla rete viabilistica" sulla base delle modalità stabilite dalle Linee guida per la valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità contenute nell'Allegato A del PTCP, secondo quanto indicato al par. 3.3.3 e 3.4.1;
 - 13) studiare nel dettaglio, per quanto concerne la variante n. 23 (ambito AD.M0.3), l'accessibilità al comparto, al fine di non pregiudicare il ruolo delle strade provinciali su cui si attesta secondo quanto indicato al par. 3.3.3;
 - 14) sviluppare, per la variante n. 19 (Vimercate Sud-Sp2 -"comparto 1"), analogamente a quanto espresso per la variante n. 23, Lo studio di dettaglio sull'accessibilità del comparto, secondo quanto indicato al par. 3.3.3 e prestando, nello specifico, particolare attenzione, in considerazione delle ulteriori strutture commerciali previste nell'adiacente comparto 2;
 - 15) effettuare le verifiche sull'accessibilità sostenibile, secondo quanto indicato dall'art. 39, punto 4, delle norme del Ptcp, con particolare riguardo agli ambiti di variante n. 19 (Vimercate Sud-Sp2) e 24 (Vimercate Ospedale Nuovo), secondo quanto indicato al par. 3.3.4;
 - 16) integrare il quadro di sintesi delle problematiche geo-ambientali contenuto nella COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, includendo, tra le principali vulnerabilità dell'acquifero, il potenziale centro di pericolo da stabilimenti RIR per il sistema delle acque sotterranee, secondo quanto indicato al par. 3.5;

Si segnala infine, a titolo collaborativo, che la tabella di sintesi contenuta nell'elaborato DP4.0-Previsioni di piano per l'ambito "Vimercate-Ospedale nuovo", vede indicata la funzione "ricettiva" per tale comparto, non recependo i contenuti di variante che invece prevedono la funzione " ".

Si rammenta che, ai sensi dell'art. 4 bis delle Norme del PTCP, *"I Comuni recepiscono nei propri strumenti di governo del territorio le previsioni ad efficacia prescrittiva e prevalente previste dal Piano territoriale di coordinamento provinciale"* e che, ai sensi dell'art. 5 comma 2, *"Gli atti di pianificazione privi dei contenuti minimi specificati nelle presenti norme sono valutati non compatibili"*, il che comporta che il recepimento di quanto sopra deve riferirsi in un quadro unitario a tutti gli atti di PGT e non già ad una quota parte degli stessi.

4. RETE ECOLOGICA REGIONALE: criteri per la gestione e la manutenzione della RER

Richiamato l'art. 3-ter, comma 3, della LR 86/1983 come modificata dall'art. 6 della LR 4/08/2011 n. 12, in base al quale *"...le province controllano, in sede di verifica di compatibilità dei PGT e delle loro varianti, l'applicazione dei criteri (per la gestione e la manutenzione della RER) e, tenendo conto della strategicità degli elementi della RER nello specifico contesto in esame, possono introdurre prescrizioni vincolanti..."*, si ritiene che i "criteri di gestione e manutenzione della RER", come delineati al Cap. 5 dell'allegato alla DGR 10962/2009 della LR 86/83, siano nel complesso correttamente applicati.

Premesso che il PGT non declina la Rete Ecologica come richiesto dal punto 5 della RER approvata con DGR 10962/2009 e dal punto 4.c dell'art. 31 delle Norme del PTCP, si ritiene comunque, nell'ambito delle funzioni di controllo attribuite alla Provincia dell'art. 3-ter, comma 3, detta LR 86/83 come introdotto dall'art. 6 della LR 4

agosto 2011 n.12, che i "criteri di gestione e manutenzione detta RER" siano correttamente applicati, in relazione agli aspetti oggetto della variante in esame.

Controdeduzione

- 1) Inserimento tra le previsioni del Documento di piano del Pgt delle aree afferenti vigenti "comparti 2 e 3" del "PIP Residenziale Velasca" (ora ambiti AD.VE.1 e "a servizi"), in considerazione di quanto evidenziato al par. 3.1 circa la natura espansiva delle previsioni e la mancanza di oggettive ragioni a supporto dell'inclusione di tali porzioni di territorio tra le aree disciplinate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi;

Si ripropone nuovamente all'interno della disciplina del Documento di Piano l'Ambito Velasca PIP residenziale, così come previsto dal PGT approvato, e si richiama la controdeduzione formulata alla Regione Lombardia (controd. n. 6), dove, rispetto alle modifiche apportate agli AdT, ha richiamato l'Amministrazione alle disposizioni della l.r. 31/14 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" ed in particolare la norma transitoria di cui all'art. 5.

"Per quanto riguarda il richiamo regionale alla legge 31/14 sulla riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato, si premette che l'argomento è, e rimane, tra gli altri, uno dei principali obiettivi della variante parziale che, con la precedente variante generale del 2010, hanno visto diminuire sensibilmente la superficie edificabile del territorio comunale con la conseguente salvaguardia del suolo libero.

Il richiamo regionale alla legge 31/14 ed in particolare all'art. 5 – Norma transitoria - rispetto alle modifiche apportate agli AdT, sembra riferirsi, con tutta probabilità, alla cancellazione dell'Ambito Velasca PIP residenziale. Infatti se da una parte la legge titola 'Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato, dall'altra sembra smentirsi impedendo la cancellazione di aree edificabili e quindi l'effettivo risparmio di suolo.

Il comma 4 dell'articolo 5 recita: '... fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale. Fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigenti'; mentre il comma 6 del medesimo articolo recita: 'la presentazione dell'istanza di cui all'articolo 14 della l.r. 12/2005 dei piani attuativi conformi o in variante connessi alle previsioni di PGT vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge deve intervenire entro trenta mesi da tale ultima data. Per detti piani e per quelli la cui istanza di approvazione sia già pendente alla data di entrata in vigore della presente legge, i comuni provvedono alla istruttoria tecnica, nonché alla adozione e approvazione definitiva in conformità all'articolo 14 della l.r. 12/2005. La relativa convenzione di cui all'articolo 46 della l.r. 12/2005 è tassativamente stipulata entro dodici mesi dall'intervenuta esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva'.

Con riferimento a questa norma, la Regione Lombardia, con comunicato n. 50 del 25 marzo 2015 (“Indirizzi applicativi della l.r. 28 novembre 2014, n. 31 «Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato») ha chiarito che la locuzione usata dal legislatore regionale al comma 4 dell’art. 5 (“unicamente varianti del PGT”) deve essere ‘letta’ alla luce della proroga della validità dei documenti di piano, proroga disposta al comma 5.

Questo significa che non è affatto preclusa, già in questa fase transitoria, la possibilità di dar corso a nuovi documenti di piano o varianti degli stessi, anche in riduzione del consumo di suolo precedentemente previsto, sempre però nel rispetto dei limiti posti dal comma 4 (compreso il suo ultimo periodo) nei termini chiariti dalla presente circolare, nonché di quanto disciplinato al comma 6 dell’art. 5 circa la possibilità di presentare, entro il termine di trenta mesi, istanza per l’approvazione «dei piani attuativi conformi o in variante connessi alle previsioni di PGT vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge».

Il quadro normativo si presta a due interpretazioni contrastanti: da un lato il comma 4 ultimo periodo che testualmente recita fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigenti, che, così letto, impedirebbe di fatto le modifiche al documento di piano fino all’adeguamento dello stesso secondo quanto disposto dai primi tre commi del medesimo articolo, mentre dall’altro la stessa Regione precisando la locuzione sempre contenuta nel comma 4 “possono approvare unicamente varianti del PGT” attesta che alla luce della proroga dei documenti di piano, non è preclusa, già in questa fase transitoria, la possibilità di dar corso a nuovi documenti di piano o varianti degli stessi, anche in riduzione del consumo di suolo precedentemente previsto, sempre però nel rispetto dei limiti posti dal comma 4 che prevede ‘fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigenti’

A fronte di questo quadro non chiaro si ripropone l’intero Ambito di Trasformazione, riportando le medesime modalità attuative del PGT vigente, in particolare quella dove l’attivazione del comparto n. 1 contribuisce alla copertura della differenza di costo di 300 €/mq. di superficie commerciale del sottocosto per l’edilizia residenziale convenzionata del comparto n. 2 e alla realizzazione e manutenzione delle opere con funzione ricreativa e sportiva sull’area attrezzata del comparto n. 3.”

- 2) Recepimento di quanto prescritto all’art. 46, comma 3 delle norme del PTCP, circa l’individuazione delle misure di compensazione territoriale, secondo quanto indicato al par. 3.1 per le previsioni di interventi comportanti consumo di suolo ed oggetto di modifica con la presente variante;

Si richiama la precedente controdeduzione all’osservazione della Regione Lombardia, precisando ulteriormente che l’utilizzo del contributo per l’impronta ambientale è finalizzato proprio per interventi compensativi anche per interventi di cui all’art. 46 c. 3, mirati al potenziamento delle dotazione verde comunale, dei corridoi ecologici, del sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato, alla valorizzazione delle risorse ecologiche ed ambientali costituite dalle preesistenze arboree già insediate nel territorio, come gli arbusteti, le siepi, i filari e le macchie alberate, programmandone le integrazioni e le ulteriori estensioni in coerenza con gli interventi di compensazione del PTCP.

Il P.G.T. del comune di Vimercate, attraverso una mappatura delle aree verdi, valorizza la presenza sul territorio comunale delle aree boscate, dei filari alberati e delle formazioni lineari anche isolate; si tratta, infatti, di entità ambientali che arricchiscono il territorio comunale sotto il profilo paesaggistico; queste aree ricadono per buona parte del territorio all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica del P.T.C.P. e sono distinte dal P.G.T. tra quelle con caratteri di natura paesaggistica e quelle con caratteri di natura ambientale ed ecologica:

- *zona V1 - aree per il verde di connessione: esclusivamente destinate a nuovo impianto arboreo, alla connessione del territorio rurale e quello edificato ed, inoltre, alla connessione fra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate (l'area di cui al punto 8.2.2 rientra all'interno di questa fattispecie);*
- *zona V2 - Aree boschive: esclusivamente destinate per la conservazione e il consolidamento di aree boscate esistenti e per il nuovo impianto di essenze autoctone nelle aree attualmente non boscate;*
- *zona V3 - Aree ecologiche esistenti: aree dedicate alla conservazione della vegetazione arborea esistente nella forma di filari alberati e di formazioni lineari, nonché per il nuovo impianto di essenze autoctone per il consolidamento della rete ecologica comunale;*
- *zona V4 - Aree ecologiche in previsione: aree dedicate al nuovo impianto di essenze autoctone nelle aree attualmente non boscate, al potenziamento programmato della rete ecologica comunale in forma di ulteriore estensione, prevalentemente a lato della viabilità interpoderale dei filari, delle siepi e degli arbusteti già esistenti ed in corrispondenza di balze e scarpate di terreni incolti.*

L'Amministrazione comunale ai fini della salvaguardia e della tutela delle aree agricole in generale e delle aree con valore paesaggistico, ambientale ed ecologico in particolare, intende investire gli introiti derivanti dal "fondo aree verdi" previsto dalla Regione Lombardia e dall' "Impronta Ambientale" per la realizzazione, in accordo con la Provincia, di progetti ambientali – ricadenti all'interno della rete verde provinciale - finalizzati al potenziamento, all'estensione e alla connessione dei corridoi ecologici comunali con quelli provinciali e regionali. Già gli stessi pareri espressi da questa Amministrazione in sede di VIA per l'Ambito Vimercate sud SP2, e la delibera di Giunta comunale n. 3 del 12 gennaio 2016 – Procedura d'intesa tra il Comune di Vimercate e la Provincia di Monza e Brianza, con riferimento agli articoli 32 (corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica) e 34 (ambiti di interesse provinciale) del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – rappresentano l'inizio di azioni di coordinamento congiunte fra il comune di Vimercate e la Provincia di Monza e Brianza al fine di dar corso alle previsioni del Piano di Governo del Territorio in conformità con quelle del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

- 3) *Recepimento, negli atti di PGT, del contenuto del progetto definitivo delle opere relative al sistema viabilistico pedemontano lombardo nella sua interezza, comprensivo quindi della fascia di salvaguardia, alla luce di quanto prescritto dall'art. 165 del Dlgs. 163/2006 nonché dall'art. 41 c.3 delle Norme del Ptcp, secondo quanto indicato al par. 3.3.1;*

Si richiama quanto controdedito alla Regione Lombardia con riferimento al Sistema Viabilistico Pedemontano e al Potenziamento del Sistema Gottardo: gronda ferroviaria Nord-Est Seregno-Bergamo (controd. n. 8). La Regione ha rilevato per il primo sistema la coerente trasposizione con il progetto di riferimento indicato dal PTR, e per il secondo il corretto inserimento del tracciato e del corridoio di salvaguardia.

Si ritiene comunque di inserire nella normativa di piano una ulteriore prescrizione che richiama l'applicazione delle disposizioni di tutela della vigente normativa e più precisamente all'art. 35 – Aree per fasce di rispetto – della Normativa del

Piano delle Regole, la seguente prescrizione: "nell'ambito dei corridoi di salvaguardia identificati dal progetto del Sistema Viabilistico Pedemontano e dal Progetto della Gronda Nord-Est Seregno-Bergamo, si applicano le disposizioni di tutela dettate dalla vigente normativa"

- 4) Recepimento, per gli ambiti interessati da modifiche introdotte dalla presente variante e compresi in rete verde di ricomposizione paesaggistica di PTCP della relativa disciplina inerente la compensazione, secondo quanto dettagliatamente indicato al par. 3.4.1;

Si richiama quanto già controdedotto per il punto 2).

- 5) Modifica, all'interno degli elaborati del Documento di piano, del perimetro del Plis della Cavallera in coerenza alle perimetrazioni formalmente riconosciute per il "comparto 1" dell'ex PIP Residenziale Velasca e per la porzione a sud dello stabilimento IBM e la specificazione, per le aree in località C.na del Bruno, della previsione di ampliamento ipotizzata nel Pgt 2010, secondo quanto indicato al par. 3.4.1 dell'osservazione;

La scelta di cancellare dal piano adottato il comparto 1 dell'Ambito Velasca PIP residenziale, nasce dalla constatazione delle difficoltà ad attuare il comparto stesso, anche a seguito dell'osservazione della Provincia di Monza e Brianza in sede di parere di compatibilità al P.G.T. 2010, che ha espresso parere negativo circa l'insediamento di attività produttive in aree interessate da superfici boscate censite dal P.I.F, ma soprattutto dalla volontà di mantenere una zona "filtro" a verde tra Vimercate e l'area a confine sita nel Comune di Arcore che mantiene una propria edificabilità.

La stessa Provincia sottolinea che la soppressione di tale previsione, coerente con le previsioni di Ptcp, è valutata positivamente in quanto supera le criticità già segnalate all'interno della precedente valutazione di compatibilità resa dalla Provincia al vigente Pgt.

Si prende atto favorevolmente dell'opportunità segnalata di mantenere l'ipotesi di ampliamento del Plis mediante inclusione delle aree in località Cascina del Bruno, come da PGT vigente (in inserimento nel Plis a "scomputo" della sottrazione per il PIP Velasca).

Si fa tuttavia presente che la ripermetrazione del PLIS non rientra tra le fattispecie oggetto di variante e conseguentemente non modificabile. Tuttavia si valuterà la nuova ripermetrazione al momento della variante generale di prossima stesura, si richiama inoltre la controdeduzione n. 1 di riproposizione dell'interro AdT denominato 'Velasca PIP residenziale', a seguito della osservazione formulata dalla Regione Lombardia.

- 6) Introduzione, all'interno della normativa del Piano delle regole, di una specifica inerente l'art. 31 delle Norme del Ptcp per quanto riguarda il divieto di prevedere "nuove edificazioni ed opere che comportino l'impermeabilizzazione del suolo" tra gli interventi ammessi per le cascine storiche comprese in Plis, secondo quanto indicato al par. 3.4.1;

L'osservazione non è pertinente in quanto l'argomento non è oggetto di variante; si segnala comunque che non si tratta della ricollocazione delle cascine storiche in zona A in quanto questo inquadramento urbanistico era già presente nel PGT 2010 e riconfermato con l'attuale variante, così come il divieto di nuova edificazione già previsto nel PGT 2010 e riconfermato con l'attuale variante.

- 7) Eliminazione da tutti gli elaborati del Pgt, per quanto riguarda la variante n. 19 (Vimercate Sud-Sp2- "comparto2"), delle previsioni viabilistiche dell'ambito, in attesa degli esiti - prescrittivi e prevalenti - della procedura di VIA regionale;

L'osservazione non è pertinente in quanto l'argomento viabilistico non è oggetto di variante; si segnala comunque che la viabilità così come riportata cromaticamente

negli elaborati grafici e indicata in legenda, è da intendersi come 'tracciato della viabilità di progetto indicativo'; si comunica altresì che, così come controdedotto alla Regione Lombardia (controd. n. 12), in conformità alle determinazioni che potranno essere assunte in ordine all'assetto definitivo del sistema di accessibilità al 'Comparto 2' in esito alla procedura di VIA regionale attualmente in corso, si provvederà all'adeguamento del PGT ovvero all'adeguamento del PII già adottato da questa Amministrazione.

- 8) Integrazione, mediante specifiche maggiormente stringenti in relazione al rischio idrogeologico, delle indicazioni di cui all'art. 25 del piano delle regole per l'ambito AD.VI.9, secondo quanto evidenziato al par. 3.5 in relazione alle intervenute modifiche di individuazione dell'ambito vallivo del Torrente Molgora.

Con la variante di piano, così come scritto dalla Provincia, è stato condotto uno specifico rilievo di dettaglio ed un affondo specialistico relativo agli orli dei terrazzi fluvio-glaciali che strutturano la morfologia del territorio comunale e che, in particolare, delineano l'Ambito Vallivo del Torrente Molgora. L'analisi di dettaglio, che ha portato a una proposta di ridefinizione di tale ambito, risulta coerente con quanto previsto per i contenuti minimi degli atti di Pgt di cui all'art. 11 delle norme del piano provinciale.

La stessa Provincia ritiene però che per la particolare posizione geomorfologia del comparto denominato AD.VI.9 – non oggetto di variante - (via dei Mille) siano necessarie specifiche 'maggiormente stringenti'.

Si apportano agli elaborati della variante al Piano di Governo del Territorio adottato, le seguenti modifiche:

1° Modifica

l'art. 25 - 'Aree di completamento ad attuazione diretta sottoposte a titolo abilitativo convenzionato dell'allegato PR 3.0 – Normativa del Piano delle Regole così formulato:

..... omissis

AD.VI. 9 (via dei Mille) – Intervento di completamento urbanistico in zona C residenziale con riqualificazione ambientale delle aree a valenza paesaggistica ed ecologica.

..... omissis

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a "palazzina". (rif. Reg. Ed.);
- demolizione del fabbricato esistente;
- realizzazione di parcheggi;
- cessione gratuita dell'area boscata e realizzazione di percorso ciclopedonale da via dei Mille a via Mons. Assi;
- pulizia, piantumazione e manutenzione dell'area boscata in cessione, in conformità a quanto stabilito dall'A.C. e dal Consorzio del Parco del Molgora all'interno della convenzione urbanistica.

..... omissis

diventa

..... omissis

AD.VI. 9 (via dei Mille) – Intervento di completamento urbanistico in zona C residenziale con riqualificazione ambientale delle aree a valenza paesaggistica ed ecologica.

..... omissis

Prescrizioni architettoniche e urbanistiche:

- tipologia edilizia: ammessi esclusivamente organismi edilizi del tipo a “palazzina”. (rif. Reg. Ed.);
- demolizione del fabbricato esistente;
- realizzazione di parcheggi;
- cessione gratuita dell’area boscata e realizzazione di percorso ciclopedonale da via dei Mille a via Mons. Assi;
- pulizia, piantumazione e manutenzione dell’area boscata in cessione, in conformità a quanto stabilito dall’A.C. e dal Consorzio del Parco del Molgora all’interno della convenzione urbanistica.
- **in relazione al rischio idrogeologico, ove venga evidenziato il coinvolgimento dell’area nel settore interessato da piena con TR 500 anni, al momento della presentazione del PdC e con specifico riferimento al profilo idraulico longitudinale e relative sezioni, l’Operatore dovrà definire in dettaglio le quote minime dell’edificato (e la relativa area di pertinenza) per la piena con TR 500 anni risultanti dallo ‘Studio di fattibilità della sistemazione idraulica dei corsi d’acqua nell’ambito di pianura Lambro – Olona - Autorità di Bacino del Fiume Po – Parma’ e sue eventuali successive modifiche e integrazioni.**

..... omissis

Risulta altresì necessario:

- 9) Sviluppare, in relazione ai contenuti della variante, puntuali approfondimenti inerenti il fabbisogno in ambito residenziale, comprendendo a tal fine il tema dell’housing sociale, e in ambito commerciale, al fine di definire il quadro di riferimento assunto dal Comune, secondo quanto indicato al par. 3.1;

L’osservazione non è pertinente in quanto l’argomento non è oggetto di variante. Trattandosi infatti di una variante parziale, la riduzione dei carichi insediativi ha mantenuto inalterati i livelli dei servizi sia in termini qualitativi che quantitativi. La stessa Provincia sottolinea che ‘la variante parziale introduce numerose possibilità di modifica delle destinazioni d’uso assegnate senza tuttavia apportare modifiche al quadro complessivo del fabbisogno’.

Si precisa inoltre che la possibilità di modifica delle destinazioni d’uso assegnate, esercitabile da parte del proponente, non è ‘in taluni casi’ soggetta a specifica valutazione da parte dell’Amministrazione comunale - come scritto dalla Provincia – ma è sempre soggetta a valutazione discrezionale da parte dell’Amministrazione comunale.

- 10) Precisare, negli elaborati di variante, l’incidenza, rispetto al totale del dimensionamento di Piano, della concretizzazione delle modifiche di destinazioni d’uso ammesse sia all’interno delle previsioni del Documento di piano che in quelle del Piano delle Regole in favore della funzione residenziale e la programmazione dell’attuazione delle stesse in termini temporali;

L’osservazione non è pertinente in quanto l’argomento non è oggetto di variante.

- 11) Specificare, nella scheda di comparto "Vimercate Sud-Sp2 - Comparto 1" la superficie di vendita massima complessiva ammessa e le relative tipologie di strutture di vendita ammesse;

L'osservazione non è pertinente in quanto l'argomento non è oggetto di variante. Si segnala tuttavia che le superfici ammesse e le tipologie di strutture di vendita fanno riferimento al Piano delle Regole per le Attività Commerciali e Assimilate con esclusione delle 'Grandi strutture di vendita'.

- 12) Redigere apposita "valutazione degli effetti delle previsioni di piano sulla rete viabilistica" sulla base delle modalità stabilite dalle Linee guida per la valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità contenute nell'Allegato A del PTCP, secondo quanto indicato al par. 3.3.3 e 3.4.1";

La Provincia richiede la valutazione di cui sopra per determinare le ricadute viabilistiche derivanti dall'attuazione delle previsioni urbanistiche riviste nei nuovi pesi insediativi (si riporta specifica nota della Provincia: variante n. 19/ambito Vimercate Sud - SP2 - aumento funzione commerciale e residenziale in ipotesi di sostituzione del terziario/direzionale; variante n. 21 ripерimetrazione comparto AD.VS.4 - ampliamento destinazione terziaria; variante n. 23 modifica ambito AD.MO.3 - incremento quota slp funzione commerciale; variante n. 24/ambito Vimercate Ospedale Nuovo - riconversione funzione da ricettiva a culturale/sanitaria con possibilità 30% slp ad uso commerciale).

Si intende non dar corso a quanto richiesto per le seguenti motivazioni:

- a) *Variante n. 19 - Ambito Vimercate sud – SP2, c. 1: il peso insediativo complessivo proposto dalla variante parziale 2015, risulta uguale a quello precedentemente previsto nella variante generale 2010; in ogni caso si ribadisce quanto controdedotto alla Regine Lombardia (controded. n. 12) circa l'obbligatorietà di redigere in sede attuativa ovvero preliminarmente alla presentazione del piano, verifiche di sostenibilità delle potenziali ripercussioni sui livelli di servizio del sistema A51 - SS.PP. 2/45, con l'avvertenza che se le stesse dovessero determinare impatti negativi e non sostenibili, non si potrà dar corso all'intervento. Si ricorda altresì che, su esplicita richiesta della Provincia, per le aree dell' Ambito Vimercate sud – SP2 ed altre, sono state redatte in sede di variante generale 2010, due elaborati grafici aventi ad oggetto 'Simulazione degli scenari di traffico veicolare;*
- b) *Variante n. 19 - Ambito Vimercate sud – SP2, c. 2: per il comparto in oggetto, è in corso la VIA di competenza regionale; così come controdedotto alla Regione (controded. n. 12) si comunica che in conformità alle determinazioni che potranno essere assunte in ordine all'assetto definitivo del sistema di accessibilità al 'Comparto 2' in esito alla procedura di VIA regionale attualmente in corso, si provvederà all'adeguamento del PGT ovvero all'adeguamento del PII già adottato da questa Amministrazione. Si ricorda altresì che, su esplicita richiesta della Provincia, per le aree dell' Ambito Vimercate sud – SP2 ed altre, sono state redatte in sede di variante generale 2010, due elaborati grafici aventi ad oggetto 'Simulazione degli scenari di traffico veicolare;*
- c) *Variante n. 21 – Ripерimetrazione del comparto AD.VS.4: il comparto in oggetto si colloca all'interno dell'ex Piano attuativo denominato PE.VS.4c approvato con delibera di Consiglio comunale n. 27 del 12 luglio 2006; con la variante parziale si amplia la perimetrazione del comparto denominato AD.VS.4 con destinazione terziaria D1 (già prevista nella variante 2010), includendo la superficie fondiaria con destinazione produttiva D2 non edificata dal precedente piano - attribuendo la medesima Slp dell'ex PE.VS.4c. Il peso insediativo complessivo è la somma delle singole Slp (terziario e produttivo) già previste in precedenza. Si segnala inoltre che per esplicita prescrizione regionale (controded. n. 9/10), a questo comparto è stata preclusa la localizzazione di funzioni ad alto richiamo di traffico persone/merci (a titolo*

esemplificativo, le destinazioni commerciali, ad esclusione delle funzioni di vicinato, e le attività di logistica).

- d) *Variante n. 23 – Modifica normativa AD.MO.3: la variante prevede l'ampliamento della percentuale di utilizzo della funzione commerciale dal 50% al 100% della SIp assegnata contestualmente però al dimezzamento della SIp prevista dal PGT 2010. Di fatto se la normativa ante variante consentiva la funzione commerciale come compatibile al 50% della SIp assegnata, ora la consente al 100% ma con la SIp dimezzata. Pertanto non vi è aumento della funzione commerciale ma la riduzione del 50% della SIp di progetto.*
- e) *Variante n. 24 - Ambito Vimercate Ospedale nuovo: la modifica della funzione da ricettiva a culturale/sanitaria con possibilità del 30% della SIp ad uso commerciale (la cui tipologia rientra negli esercizi di vicinato o medio esercizio di somministrazione di alimenti o bevande di livello 1 (fino a mq. 900. In ogni casa essendo un'area AES (area a servizi), le attività commerciali devono essere complementari agli esercizi pubblici o ad uso pubblico insediati nell'area), non necessita di apposito studio sul traffico, in quanto le ricadute viabilistiche derivanti dall'attuazione della nuova previsione urbanistica risultano di portata inferiore rispetto a quella della precedente variante generale (ricettiva). Si ricorda altresì che anche per questa zona, sono state redatte in sede di variante generale 2010, due elaborati grafici aventi ad oggetto 'Simulazione degli scenari di traffico veicolare';*

- 13) Studiare nel dettaglio, per quanto concerne la variante n. 23 (ambito AD.MO.3), l'accessibilità al comparto, al fine di non pregiudicare il ruolo delle strade provinciali su cui si attesta secondo quanto indicato al par. 3.3.3;

L'osservazione non è pertinente in quanto l'argomento non è oggetto di variante. Si segnala comunque che per esplicita prescrizione regionale (controd. 9/10) è fatto obbligo di realizzazione, in capo all'operatore proponente, di soluzioni per l'accesso in sicurezza all'insediamento preventivamente concordate e validate dalla Provincia di Monza e Brianza quale ente proprietario e gestore della S.P.2, in modo da assicurare la permanenza di livelli di servizio coerenti con la qualifica di strada di interesse regionale di tipo 'R2' riconosciuta a tale itinerario dalla classificazione della rete viaria della Lombardia. Tale obbligo è stato riportato all'interno della normativa di comparto di cui all'art. 25 dell'allegato 3.0 della Normativa di Piano delle Regole.

- 14) Sviluppare, per la variante n. 19 (Vimercate Sud-Sp2-"comparto 1"), analogamente a quanto espresso per la variante n. 23, lo studio di dettaglio sull'accessibilità del comparto, secondo quanto indicato al par. 3.3.3 e prestando, nello specifico, particolare attenzione, in considerazione delle ulteriori strutture commerciali previste nell'adiacente comparto 2;

L'osservazione non è pertinente in quanto l'argomento non è oggetto di variante. Tuttavia quanto segnalato verrà tenuto in considerazione al momento dell'attuazione del comparto; si richiama comunque quanto controdedotto alla n. 12 della Provincia.

- 15) Effettuare le verifiche sull'accessibilità sostenibile, secondo quanto indicato dall'art. 39, punto 4, delle norme del Ptcp, con particolare riguardo agli ambiti di variante n. 19 (Vimercate Sud-Sp2) e 24 (Vimercate Ospedale Nuovo), secondo quanto indicato al par. 3.3.4;

L'osservazione non è pertinente in quanto l'argomento non è oggetto di variante. Si rinvia alla prossima variante generale la determinazione di quanto richiesto in ragione del fatto che la variante parziale non ha previsto nuove espansioni di carattere residenziale e produttivo.

In particolare per quanto riguarda gli Ambiti in oggetto, oltre a ricordare quanto detto sopra circa gli studi viabilistici, si coglie il suggerimento della Provincia per quanto riguarda gli Ambiti richiamati, di coordinarsi con l'Ente regolatore dei servizi di TPL (Provincia MB o, se costituita, Agenzia per il TPL) per definire le modalità operative, con oneri a carico dell'operatore privato, necessarie a garantire un'accessibilità sostenibile.

- 16) Integrare il quadro di sintesi delle problematiche geo-ambientali contenuto nella COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, includendo, tra le principali vulnerabilità dell'acquifero, il potenziale centro di pericolo da stabilimenti RIR per il sistema delle acque sotterranee, secondo quanto indicato al par. 3.5;
Nell'allegato di Sintesi e nella Carta di fattibilità geologica si include tra le principali vulnerabilità dell'acquifero il potenziale centro di pericolo determinato dallo stabilimento RIR ubicato a sud di Vimercate.