

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE

Note

Si precisa che la '*Sintesi dell' 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 conseguente 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'azzonamento funzionale.

OSSERVAZIONE N. 1

(Arch. Chiolerio Chiara per conto della sig.ra Mazzoleni Miriam – via Al Roccolo 30/a)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Trattasi della richiesta di cambio d'uso senza opere di una piccola porzione di fabbricato da non residenziale (ufficio) a residenziale, ricadente all'interno del tessuto agricolo.

Controdeduzione:

Il fabbricato oggetto della presente richiesta di cambio d'uso si trova all'interno del tessuto agricolo in località Ruginello, puntualmente individuato e numerato quale '*preesistenza in ambito agricolo*', ovvero edifici sparsi non agricoli o non più funzionali all'agricoltura per i quali non è consentito il cambio d'uso se non verso gli usi agricoli.

OSSERVAZIONE N. 2

(Arch. Garavaglia Marcello – Area di riqualificazione A.d.R. 3 - via Principato)

Decisione:

L'osservazione è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede la possibilità di introdurre un'ulteriore funzione compatibile di tipo C7 *attrezzature ricettive*, oltre quelle già previste dalla scheda di comparto: T1 *uffici e studi professionali*, C1 *esercizi di vicinato*.

Controdeduzione:

La richiesta in oggetto non è in contrasto con i criteri e gli obiettivi della variante generale e risulta perfettamente compatibile con il contesto circostante, che vede la presenza di aree a standard per interessi generali e di un tessuto prevalentemente residenziale medio bassa e medio alta densità. La nuova funzione risulta in aggiunta a quelle compatibili già presenti all'interno della scheda, mantenendo inalterata la percentuale di utilizzo, il peso insediativo della funzione principale e la percentuale di ripartizione tra edilizia libera e convenzionata.

Si apporta agli atti della variante al Piano di Governo del Territorio adottato e a tutti gli elaborati eventualmente correlati, la seguente modifica:

I° Modifica

all'art. 26 - Aree di riqualificazione (A.d.R.) - delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, p.to 3. A.d.R. 3 - Area di riqualificazione Vimercate – via XXV aprile, così formulato:

..... omissis

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale RL – residenza libera 30%
e RC – residenza
convenzionata 70%

Destinazioni d'uso compatibili
(fino al 30% della SL max realizzabile)
T1 – uffici e studi professionali
C1 – esercizi di vicinato

..... omissis

si aggiunge

..... omissis

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale RL – residenza libera 30%
e RC – residenza
convenzionata 70%

Destinazioni d'uso compatibili
(fino al 30% della SL max realizzabile)
T1 – uffici e studi professionali
C1 – esercizi di vicinato
C7 – attrezzature ricettive

OSSERVAZIONE N. 3

(Sig. Monzani Matteo – Area a Servizi – via Trieste 73)

Decisione:

L'osservazione è accolta

Sintesi della osservazione:

L'area oggetto di osservazione risulta destinata a 'parcheggio', quale area di nuova previsione a servizi per attività pubbliche e di interesse pubblico o generale. Si chiede che torni ad essere azzonata quale area a 'parcheggi e verde privato'.

Controdeduzione:

Per tale area non è stata cambiata la funzione. Permane, anche con il nuovo strumento urbanistico adottato, l'area standard con funzione a 'parcheggio'. Si ritiene tuttavia di accogliere l'osservazione in ragione della particolare posizione, dell'avvenuto completamento delle opere pubbliche previste nell'area (pista ciclopedonale), della presenza al confine nord di un'area già a 'parcheggi e verde privato' e dell'oggettiva difficoltà nel collocare/realizzare la funzione assegnata dal piano adottato.

Si apporta agli atti della variante al Piano di Governo del Territorio adottato e a tutti gli elaborati eventualmente correlati, la seguente modifica:

I° Modifica

nella tavola n. 2 - '*Previsioni di piano*' del Piano delle Regole (e in tutti gli elaborati correlati), si modifica la funzione da standard – 'Zone AS per opere di urbanizzazione attrezzature e impianti di interesse generale – Parcheggi' a 'Parcheggi e verde privato'.

OSSERVAZIONE N. 4

(Sig.ra Valduca Luciana prima firmataria ed altri – ex AD.OR.2 parte – via Pasteur 31)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Oggetto dell'osservazione riguarda la richiesta di stralcio di una porzione di area ricadente all'interno dell'ex AD.OR.2 (rif. P.G.T. vigente) e l'attribuzione alla stessa di un azzonamento di tipo B4 (rif. P.G.T. vigente) di completamento residenziale.

Controdeduzione:

L'osservazione non è pertinente in quanto fa riferimento all'azzonamento del P.G.T. vigente non considerando quello della variante generale adottata. Si precisa comunque, per completezza e correttezza delle informazioni avendo colto la richiesta dell'osservante, che per l'area in oggetto la variante generale adottata prevede la cancellazione dell'edificabilità verso una diversa funzione quale 'Parcheggi e verde privato'.

La scelta di cancellare la suddetta previsione, così come per altre, rientra tra gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, conformemente al '*Documento preliminare di indirizzi*' di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 18 del 30 maggio 2018 e alle disposizioni degli Enti sovraordinati: in particolare al Piano Territoriale Regionale, integrato ai sensi della Legge regionale 31/2014, che fornisce indicazioni affinchè i P.G.T. orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate ed individua una soglia regionale di riduzione del consumo di suolo delle Superficie territoriali pari al 25-30% per le funzioni residenziali e 20% per le altre funzioni.

Questi obiettivi sono poi declinati al maggior dettaglio all'interno delle '*Strategie di assetto territoriale*' del sistema insediativo, illustrate nella '*Relazione della variante del P.G.T.*' del Documento di Piano, a cui si rimanda.

OSSERVAZIONE N. 5

(Soc. Galbussera Martino e C. S.a.s. – ex AD.VI.12 - via Galbussera 27)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

All'interno dell'ex comparto denominato AD.VI.12, in via Galbussera n. 27, ricadono gli immobili di proprietà della società: l'abitazione principale e una sua parte pertinenziale.

Si chiede: 1) la cancellazione del comparto ad attuazione diretta con relativa perimetrazione, assegnando tale area all'interno del tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità; 2) si chiede altresì il mantenimento del tessuto prevalentemente non residenziale per la restante parte dell'area.

Controdeduzione:

L'area oggetto dell'osservazione ricade all'interno del P.G.T. vigente quale area di tipo residenziale (ex AD.VI.12), mentre con la variante generale in adozione l'area ricade all'interno del tessuto prevalentemente non residenziale. La proprietà non ha mai dato corso all'attuazione diretta secondo quanto previsto dal vigente strumento urbanistico.

La richiesta dell'osservante configge con la strategia della variante generale del P.G.T. – come specificato nella *Relazione di variante del P.G.T.* - nell'assumere i tessuti urbanistici in luogo dell'azzonamento del previgente Piano. Si sono infatti individuate le caratteristiche predominanti che identificano ognuno dei tessuti urbani con particolare riferimento alla caratterizzazione funzionale e morfotipologica.

Questa area letta congiuntamente a quella poste a nord della stessa - già D1 nel P.G.T. vigente e confermata come tessuto prevalentemente non residenziale - rientra pienamente all'interno di quest'ultimo tessuto.

OSSERVAZIONE N. 6

(Sig. Galbussera Martino – ex AD.VI.12 - via Galbussera 27)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Si rimanda all'osservazione n. 5

Controdeduzione:

Si rimanda all'osservazione n. 5

OSSERVAZIONE N. 7

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

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede il mantenimento della capacità edificatoria dei lotti in conformità a quanto già proposto in sede di suggerimenti e proposte consentendo la sua attuazione attraverso il P.d.C.; in subordine si chiede il mantenimento della capacità edificatoria anche con la previsione di una quota di edilizia convenzionata e l'attuazione a mezzo di pianificazione attuativa.

Controdeduzione:

I lotti oggetto dell' osservazione sono parte dell'ex Ambito Velasca residenziale comparto 1. Di tale comparto, che comprende al suo interno anche altre proprietà, non si è mai dato corso.

Si ribadisce quanto adottato dalla variante generale per le motivazioni illustrate al comma 2, della controdeduzione all'osservazione n. 4 a cui si rimanda, assegnando, invece, la funzione agricola.

OSSERVAZIONE N. 8

(Arch. Radaelli Franca – ex B4 di completamento residenziale – via Brianza)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Trattasi di un'area inedificata, recintata, dotata di accesso carraio, pari a 1.250 mq. all'interno del tessuto prevalentemente residenziale a medio/alta densità. Con il vigente piano la stessa ricade all'interno della zona B4 di completamento residenziale con indice di edificabilità pari a 0,5 mq/mq. Per tale area si chiede di inserire nelle '*Norme di attuazione del Piano delle regole*' un articolo che differenzi all'interno del tessuto prevalentemente residenziale a medio/alta densità le aree con le caratteristiche sopra-descritte e più precisamente si propone:

- 1) in prima istanza che le aree con le caratteristiche di cui sopra, con superficie fondiaria maggiore o uguale a 1.000 mq., con mappali indipendenti a far data dalla adozione del P.G.T. e da sempre edificabili, possano beneficiare della capacità edificatoria del tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità o inferiore e adottare i medesimi parametri dell'altezza del fronte o limitare l'altezza ad un solo piano, pur mantenendo il tessuto così come indicato nella variante adottata.
- 2) in seconda istanza che l'area sia inserita nel tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità per permettere il suo completamento e non costituire un'area inutile ed inutilizzata nel tessuto residenziale.

Controdeduzione:

La presenza di un'area libera con le caratteristiche descritte potrebbe apparentemente essere in contrasto con quanto riportato in premessa dell'osservazione '... *l'agevolazione al recupero e al completamento del tessuto urbano esistente...*'. In realtà la scelta assunta non può essere letta con riferimento esclusivo all'area in oggetto ma valutata complessivamente con il contesto circostante.

Si ribadisce quanto adottato dalla variante generale per le motivazioni illustrate al comma 2, della controdeduzione all'osservazione n. 5 a cui si rimanda.

OSSERVAZIONE N. 9

(Don Bellora Mirco Giuseppe – ex AD.VI. 8 – via Valcamonica, n. 21)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

L'osservazione ribadisce quanto già richiesto in sede di seconda conferenza di V.A.S. circa la possibilità di inserire l'area retrostante 'Villa delle Rose', all'interno del tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità. Con la variante generale adottata l'area oggetto dell'osservazione, risulta identificata quale area a standard come il confinante oratorio - 'Centro giovanile Cristo Re' - posto ad est della stessa area. Si fa presente che il terreno in oggetto risulta l'unico a destinazione standard all'interno di un tessuto esclusivamente connotato da edifici residenziali.

Si chiede di rivalutare la destinazione d'uso dell'area inserendola all'interno del tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità.

Controdeduzione:

L'area oggetto di osservazione non si affaccia lungo la via Valcamonica, ma è retrostante rispetto alla villa d'epoca denominata 'Villa delle Rose'. Il P.G.T. vigente include questa area, oltre ad un'altra piccola porzione ricadente all'interno del Centro Giovanile 'Cristo Re', all'interno dell'ex AD.VI.8 a destinazione residenziale di cui non si è data attuazione. La variante generale adottata cancella la previgente funzione per le motivazioni illustrate al comma 2, della controdeduzione all'osservazione n. 4 a cui si rimanda, assegnando, invece, la funzione a standard – 'verde urbano' per la parte retrostante la villa e 'servizi religiosi' per piccola porzione di area ricadente all'interno del Centro Giovanile 'Cristo Re'.

OSSERVAZIONE N. 10

(Sig.ra Bolla Alberta – legale rappresentante PRO.CO.ME.S. s.r.l. – ex B4 di completamento residenziale - via Duca degli Abruzzi 5)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Sull'area oggetto di osservazioni sono presenti edifici di tipo produttivo. Con lo strumento urbanistico vigente l'area rientra all'interno della zona B4 di completamento residenziale, mentre con la variante generale adottata rientra all'interno del tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità. Il contesto edilizio circostante risulta prevalentemente circondato da edifici condominiali a quattro piani.

Si chiede pertanto di ridefinire l'intero isolato come appartenente al tessuto prevalentemente residenziale a medio/alta densità.

Controdeduzione:

Si ribadisce quanto adottato dalla variante generale per le motivazioni illustrate al comma 2, della controdeduzione all'osservazione n. 5 a cui si rimanda, aggiungendo altresì che la valutazione funzionale e morfotipologica del contesto non si è limitata alle sole aree circostanti quale quella in oggetto, ma si è estesa ben oltre in particolare a sud della stessa dove la vicinanza con il centro storico, la presenza di ambiti di valore ambientale – architettonico e l'intero assetto urbanistico hanno connaturato il tessuto quale prevalentemente residenziale a medio/bassa densità.

OSSERVAZIONE N. 11

(Arch. Ivo Maria Redaelli – Amm. Unico Società Leader Srl - villa Sottocasa, granaio, via V. Emanuele 55)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

L'Operatore evidenzia una errata destinazione d'uso della porzione a sud della villa denominata 'granaio' e dell'area cortilizia ad esso adiacente identificate in un unico mappale (fig. 55 mapp.le 192). Le stesse risultano classificate come aree a standard così come nel vigente strumento urbanistico dove il granaio ricade all'interno dell'Ambito di trasformazione 'Vimercate villa Sottocasa'. L'immobile che si articola su 2 livelli non ha partizioni interne e si sviluppa in due grandi ambienti sovrapposti inscindibili.

Si chiede la cancellazione della suddetta previsione e la possibilità che l'edificio e l'area cortilizia ricadano all'interno del nuclei di antica formazione.

Controdeduzione:

La porzione della villa sottocasa denominata 'granaio' ricade, con il vigente strumento urbanistico, all'interno dell'Ambito di trasformazione 'Vimercate villa Sottocasa', quale interesse pubblico per il potenziamento delle funzioni culturali, mentre con il P.G.T. adottato permane come standard - Zone AS per opere di urbanizzazione attrezzature e impianti di interesse generale – 'Interesse collettivo', ma non più legato ad atti di pianificazione attuativa.

Si ribadisce quanto adottato in ragione del fatto che la continuità con la villa storica, possa ulteriormente implementare funzioni di interesse pubblico.

OSSERVAZIONE N. 12

(Geom. Casiraghi Massimo – tessuto prevalentemente non residenziale – via Pò)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Il P.G.T. adottato inserisce il lotto all'interno del tessuto prevalentemente non residenziale e comprende al suo interno due fasce ricadenti nel tessuto agricolo (non nel verde di mitigazione come erroneamente è stato riportato) poste ad ovest e a sud del lotto e confinanti con il Comune di Concorezzo.

Per meglio inserire il progetto all'interno del lotto conformemente ai parametri urbanistici ed edilizi si chiede: 1) la possibilità di comprendere la superficie permeabile all'interno delle aree ricadenti nel tessuto agricolo; 2) qualora con l'approvazione del P.G.T. si riducesse la percentuale della superficie permeabile, si chiede, oltre al punto precedente, anche la riduzione della larghezza della fascia agricola posta a ovest del comparto comunque non inferiore di quella posta a sud.

Controdeduzione:

La richiesta del punto 1) contrasta con la definizione della superficie permeabile contenuta nel testo delle 'Definizioni e disposizioni comuni del P.G.T.', che prevede tale area come una 'Porzione di superficie fondiaria priva di pavimentazione ...' e per superficie fondiaria si intende la 'Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio ...' e quindi con esclusione del tessuto agricolo. Per il secondo punto le due fasce di tessuto agricolo ben si integrano con il medesimo tessuto del

Comune confinante creando una continuità fisica e di mitigazione verso l'area di intervento.

OSSERVAZIONE N. 13

(Sig. Villa Marco – Nuclei di antica formazione – Piazza S. Lorenzo 2 e via Garibaldi 6/8)

Decisione:

L'osservazione è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede di azzonare all'interno dei nuclei di antica formazione, due porzioni di edifici in quanto privi della specifica classificazione, rispettivamente nella tipologia AC1 e AB1

Controdeduzione:

Da una verifica della cartografia gli edifici richiamati nella osservazione risultano privi della specifica classificazione. Si attribuisce pertanto quella indicata dall'osservante in quanto rispondente al contesto presente: AC1, fg.42 mapp.le 40 e AB1, fg. 42 mapp.le 36.

Si apporta agli atti della variante al Piano di Governo del Territorio adottato e a tutti gli elaborati eventualmente correlati, la seguente modifica:

I° Modifica

nella tavola n. 3 'Nuclei di antica formazione – Vimercate e Oreno' - del Piano delle Regole (e in tutti gli elaborati correlati), si inserisce la classificazione mancante di tipo **AC1** alla porzione di edificio contraddistinta al fg.42 mapp.le 40 e si inserisce la classificazione mancante di tipo **AB1** alla porzione di edificio contraddistinta al fg.42 mapp.le 36.

OSSERVAZIONE N. 14

(sig. Sidoli Giovanni, Soc. Tre Esse srl – A.d.C. 3, Area di completamento - via S.P. 2 Monza-Trezzo)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede la possibilità di modificare il perimetro del comparto A.d.C. 3, includendo altre aree di proprietà confinanti, mantenendo inalterati i parametri urbanistici della scheda di comparto.

Controdeduzione:

Il comparto in oggetto si trova lungo la strada provinciale S.P.2 in prossimità della nuova rotonda che immette nella tangenzialina sud. Con la variante generale adottata sono già stati previsti dei correttivi rispetto al piano vigente: si è ridotta la superficie

territoriale al fine di garantire una più semplice attuazione dell'intervento e si è cancellata la fascia di tipo V1 – verde di connessione – posta al confine sud del comparto per poter meglio distribuire i fabbricati. L'aumento della superficie territoriale attraverso la modifica del perimetro risulterebbe ininfluente ai fini dell'edificabilità in quanto le aree incluse rientrano tra quelle di tipo V1 – verde di connessione.

OSSERVAZIONE N. 15

(Arch. Ivo Maria Redaelli – Amm. Unico Società Leader S.r.l. - A.d.C. 1, Area di completamento - via Fermi)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede di aumentare il numero di piani da tre, come da scheda di comparto del P.G.T. adottato, a quattro.

Controdeduzione:

Il contesto circostante presenta edifici fino a tre piani fuori terra ed in particolare villette mono/bifamiliari che caratterizzano principalmente il tessuto urbano. Il P.G.T. adottato ha valutato queste preesistenze classificandole nel loro complesso all'interno del tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità. Pertanto l'altezza attribuita al comparto in oggetto risulta conforme alla tessitura urbana circostante.

OSSERVAZIONE N. 16

(Arch. Invernizzi Vincenzo – N.T.A. del Piano delle regole – Superficie permeabile)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede di riconsiderare non solo la percentuale richiesta pari al 50% per tutti gli interventi, ma anche le modalità con cui debba essere reperita. In particolare si propone di evitare la scelta di mantenere gli organismi edilizi a 2 piani e con altezza fino a 7 mt., consentendo, invece, in relazione al contesto un'edificazione fino a 3 – 4 piani fuori terra; prevedere/prescrivere porzioni a verde sopra le solette dei piani interrati con uno spessore di almeno 70/80 cm. di terreno di coltura; criteri volti al reperimento di ulteriori aree verdi, anche attraverso meccanismi premiali, per la realizzazione/creazione di tetti verdi sia per gli interventi di tipo industriale, sia per quelli residenziali.

Controdeduzione:

L'osservazione fa riferimento ad una tematica importante, ben ponderata e valutata da parte di questa Amministrazione, che rientra all'interno degli obiettivi principali della pianificazione generale: la minimizzazione del consumo di suolo e la conservazione del suolo libero. Il riferimento è il '*Documento preliminare di indirizzi*' di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 18 del 30 maggio 2018 e gli atti sovraordinati.

In premessa si precisa che la percentuale di superficie permeabile, correttamente indicata nell'osservazione, non si applica a tutti gli interventi edilizi: sono esclusi gli

Ambiti di trasformazione, le Aree di completamento, le Aree di riqualificazione e l'adeguamento/ampliamento dei servizi pubblici esistenti. Per questi la sua determinazione è demandata in sede di convenzionamento per l'attuazione degli interventi.

In generale il principio che ha mosso l'attribuzione di questa percentuale - che passa dal 30% al 50% della superficie fondiaria - è da leggersi con riferimento alla Legge regionale 31/2014, che fornisce indicazioni affinchè i P.G.T. orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate ed individua una soglia regionale del consumo di suolo.

In particolare per contenere in modo efficace e sostenibile il consumo di suolo, si è adottato un nuovo approccio al governo della città esistente: si è proceduto a una riperimetrazione del 'Tessuto Urbano Consolidato' per meglio localizzare gli ambiti della città da destinare a interventi di riqualificazione e completamento, con l'obiettivo di attivare processi di rigenerazione urbana al suo interno; contestualmente si sono individuati distinti tessuti urbanistici omogenei per la cui trattazione si rimanda agli atti del P.G.T.

Con riferimento all'oggetto della presente osservazione gli unici tessuti interessati (per interventi di nuova edificazione) sono il tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità ed il tessuto prevalentemente non residenziale.

La variante generale di Piano, nell'assumere la scelta dei tessuti urbanistici, ha tutelato questi ambiti della città consolidata caratterizzati da tipologie architettoniche omogenee attraverso una inversione dei parametri edilizi ai fini edificatori: la riduzione della capacità edificatoria da 0,5 mq./mq. a 0,35 mq./mq. per il tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità, e da 0,8 mq./mq. a 0,6 mq./mq., per il tessuto prevalentemente non residenziale, aumentando contestualmente la superficie permeabile di entrambi dal 30% al 50% della superficie fondiaria.

Nel mantenere quindi la percentuale della superficie permeabile pari al 50%, non si intende modificare le altezze dei piani contenute nei singoli tessuti urbanistici ed introdurre ulteriori correttivi proposti nell'osservazione.

OSSERVAZIONE N. 17

(Sig. Brambilla Silvio Maria – Legale rappresentante della Carlo Brambilla S.r.l. – via Porta 7, zona di tipo V1 – Verde di connessione)

Decisione:

L'osservazione è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede di cambiare la destinazione urbanistica da V1 - *Verde di connessione* – a VP – *Parcheggi e verde privato* per consentire la realizzazione di un nuovo piazzale automezzi per eventuale carico e scarico. Questa richiesta nasce dalla necessità di migliorare la viabilità lungo la via Porta, soggetta ad un intenso traffico di autotreni che li costringe spesso alla sosta all'esterno della proprietà. Si prevede l'apertura di un secondo accesso carraio per una circolazione a senso unico all'interno della proprietà che consentirebbe un traffico veicolare più ordinato ed il contenimento all'interno della proprietà di tutti gli autotreni.

Controdeduzione:

L'osservazione è pertinente e reale, infatti le problematiche del traffico determinate dalla presenza di grossi automezzi che sostano lungo la via Porta, risultano ulteriormente aggravate dal fatto che la stessa via, in quel tratto, è a senso unico di marcia, aggravando ulteriormente la viabilità ordinaria. Il cambio di destinazione urbanistica da V1 - *Verde di connessione* – a VP – *Parcheggi e verde privato* - è

necessario per realizzare un' ulteriore area di circolazione interna a senso unico che andrebbe non solo a migliorare la circolazione interna ma, soprattutto, migliorerebbe il traffico lungo la via Porta.

Si ricorda però, come correttamente indicato nella osservazione, che la normativa della zona VP prevede '*... in caso di impermeabilizzazione di un'area a verde privato dovrà essere rispettato il limite del 70% della superficie permeabile (SP) dell'area a verde privato*', e che per Superficie permeabile (SP), così come indicato nelle 'Definizioni e disposizioni comuni del P.G.T.' si intende '*Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, ...*'

Pertanto la realizzazione dell'intervento sarà consentita solo garantendo quanto sopra indicato.

Si apporta agli atti della variante al Piano di Governo del Territorio adottato e a tutti gli elaborati eventualmente correlati, la seguente modifica:

I° Modifica

nella tavola n. 2 'Previsioni di piano' - del Piano delle Regole (e in tutti gli elaborati correlati), si modifica l'azzonamento dell'area oggetto dell'osservazione da V1 - *Verde di connessione* – a VP – *Parcheggi e verde privato*.

OSSERVAZIONE N. 18

(Sig.ra Valagussa Emanuela ed altri – ex Ambito Parco nord, comp. 3, parte)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede che vengano mantenuti gli indici relativi al P.G.T. vigente.

Controdeduzione:

Trattasi di un'area all'interno dell'ex Ambito Vimercate Parco nord, comparto 3. All'interno di questo comparto il P.G.T. vigente non prevede alcun tipo di edificazione ma la sola realizzazione del Parco urbano. All'interno di questo comparto le previsioni edificatorie si attuano solo attraverso l'istituto della compensazione urbanistica.

La variante adottata ha cancellato la vigente previsione per le motivazioni di cui al c. 2 della controdeduzione dell'osservazione n. 4 a cui si rimanda, assegnando la funzione agricola.

OSSERVAZIONE N. 19

(Sig.ra Mauri Lina – Zona A.S., per opere di urbanizzazione, attrezzature e impianti di interesse generale – via Maria Giuditta Brambilla)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

L'area oggetto della richiesta rientrava all'interno di un vecchio piano attuativo, ora concluso, per la realizzazione del nuovo ospedale. L'area non è mai stata acquisita né

dall'azienda ospedaliera e nè dal Comune, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a supporto della struttura ospedaliera.
Si chiede la trasformazione dell'area all'interno del tessuto prevalentemente non residenziale.

Controdeduzione:

Stante la vicinanza con l'Ospedale si intende mantenere la destinazione del piano vigente in considerazione di eventuali realizzazioni/completamenti di opere di urbanizzazione, attrezzature e impianti di interesse generale.

OSSERVAZIONE N. 20

(Sig. Santi Paolo, Santi s.a.s. di Paolo Santi e C. – Tessuto agricolo - S.P. 45, Cascina Fiorbellina)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

L'area è situata lungo la S.P. 45, in prossimità della Cascina Fiorbellina e del nuovo Ospedale, all'interno del tessuto agricolo. Nonostante la sua classificazione non vi è interesse per la conduzione agricola dei lotti di proprietà nè all'affitto.

Si chiede di valutare una nuova destinazione del lotto o di parte di esso prevedendone un uso compatibile con la sua localizzazione prospiciente la SP45; la realizzazione di servizi coerenti con il polo ospedaliero; la realizzazione di aree di servizio alla viabilità provinciale; la disponibilità a destinare anche ad interesse pubblico i mappali di proprietà.

Controdeduzione:

La tutela delle aree da mantenere agricole, a verde, a parco, limitando il consumo di suolo, rientra tra gli obiettivi dell'Amministrazione comunale e declinati all'interno del 'Documento preliminare di indirizzi' di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 18 del 30 maggio 2018. In particolare le strategie relative al sistema ambientale e allo spazio aperto, meglio declinate nella 'Relazione di variante al P.G.T.' a cui si rimanda, hanno come principale obiettivo quello di salvaguardare i valori naturali, ecosistemici, paesaggistici ed agricoli del territorio sia aumentando le superfici libere che adottando politiche per la loro valorizzazione.

OSSERVAZIONE N. 21

(Sig. Messa Giorgio - Legale rappresentante Messa T. S.p.A. – zona V1 – via Trezzo 480)

Decisione:

L'osservazione è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede di cambiare la destinazione urbanistica da V1 - *Verde di connessione* – a VP – *Parcheggi e verde privato* per consentire la realizzazione di un'area di sosta per le autovetture connessa all'attività di concessionaria auto.

Controdeduzione:

L'area oggetto dell'osservazione non si trova in una particolare zona di pregio ambientale e paesaggistico, ed il passaggio verso la funzione richiesta non compromette il contesto circostante.

Per le modalità attuative delle zone VP - *Parcheggi e verde privato*, si invita a prendere visione di quanto riportato all'ultimo comma della controdeduzione dell'osservazione n. 17.

Si apporta agli atti della variante al Piano di Governo del Territorio adottato e a tutti gli elaborati eventualmente correlati, la seguente modifica:

I° Modifica

nella tavola n. 2 'Previsioni di piano' - del Piano delle Regole (e in tutti gli elaborati correlati), si modifica l'azzonamento dell'area oggetto dell'osservazione da V1 - *Verde di connessione* – a VP – *Parcheggi e verde privato*.

OSSERVAZIONE N. 22

(Geom. Foti Filippo, per conto del sig. Molfese Franco - AT6 Ambito Vimercate, via Santa Maria Molgora – via Trento 59)

Decisione:

L'osservazione non è pertinente

Sintesi della osservazione:

La proprietà ricade all'interno dell'Ambito per una superficie pari a 1.439,9 mq. Si chiede la partecipazione al piano per beneficiare della quota parte di S.I.p. generata, attraverso la perequazione urbanistica, dall'indice di attivazione pari a 0,40 mq./mq. Si chiede, in alternativa alla partecipazione al piano, di azzonare l'area di proprietà con la funzione artigianale commerciale.

Controdeduzione:

L'osservazione non è pertinente in quanto fa riferimento ai contenuti del P.G.T. vigente in particolare alla scheda dell'ex Ambito Vimercate sud, via S.M.Molggora, con riferimento alla perequazione urbanistica, all'indice di attivazione e alle funzioni, non considerando i contenuti della variante generale adottata. Si precisa comunque, per completezza e correttezza delle informazioni, avendo colto la richiesta dell'osservante, che quanto richiesto potrà essere riproposto a cura dell'osservante in sede di presentazione del piano denominato A.T.6 – Ambito di trasformazione – via Santa Maria Molgora.

OSSERVAZIONE N. 23

(Sig. Mazzarella Fiorenzo - realizzazione opera pubblica – via Ungaretti)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Con la presente osservazione si chiede di prevedere la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la via Ungaretti per consentire una miglior fruizione delle strutture pubbliche presenti nella zona, compatibilmente con la realizzazione della pista ciclopedinale già inserita tra le opere in progetto.

Controdeduzione:

All'interno dell'analisi del quadro ricognitivo della 'Relazione di variante del P.G.T.' - 'Servizi e attrezzature' non è stata rilevata alcuna carenza in termini di aree di sosta lungo la via Ungaretti; infatti l'elaborato grafico del 'Piano dei servizi' evidenzia la sola realizzazione della pista ciclopedinale quale congiungente di un sistema più ampio di pista sul territorio.

OSSERVAZIONE N. 24

(Sig. Malegori Camillo Amedeo - ex Ambito Parco nord, comp. 7 - Modifica azzonamento)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

L'area oggetto dell'osservazione edificabile fin dal 2004 con destinazione residenziale attraverso pianificazione esecutiva, si trova in adiacenza a due strade la via Motta e la via Montello, quindi già dotate di opere di urbanizzazione. L'area si presta ad essere compresa all'interno del tessuto urbano consolidato.

Con la variante adottata si è cancellata la previsione edificatoria e la riconversione in aree agricole; si chiede di modificare l'azzonamento da agricolo in tessuto residenziale a medio-bassa densità.

Controdeduzione:

L'area oggetto dell'osservazione si trova lungo la via A. Motta e posta frontalmente alla via G. Donizetti. A far data dal P.R.G e dal vigente P.G.T. (ex Ambito Parco nord, comp. 7), ha sempre avuto una destinazione residenziale le cui attuazioni potevano avvenire a seguito di pianificazione esecutiva. Di queste attuazioni non si è mai dato corso.

Si ribadisce quanto adottato dalla variante generale per le motivazioni illustrate al comma 2, della controdeduzione all'osservazione n. 4 a cui si rimanda, assegnando, invece, la funzione agricola.

OSSERVAZIONE N. 25

(Sig. Di Ruvo Cristiano, amministratore delegato 'Milano centro' S.r.l. – Ambiti di valore ambientale e architettonico – via Mazzini, n. 57 a)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

L'edificio si trova in via Mazzini, la costruzione risale intorno agli anni 60/70 e da diversi anni non è più abitata trovandosi in una situazione complessiva di degrado.

La normativa del piano adottato prevede: interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione, il divieto del recupero del sottotetto ed il reperimento della superficie permeabile fino al 50% della superficie fondiaria.

Al fine di consentire il recupero dell'edificio, in conformità alla normativa nazionale e regionale, emanate al fine di evitare consumo di suolo, si chiede: 1) di poter demolire e ricostruire l'immobile; 2) di consentire il recupero del sottotetto esistente; 3) di applicare una percentuale della superficie drenante pari al 30% calcolata sull'intero lotto esistente.

Controdeduzione:

Trattasi di un fabbricato fronte strada, all'interno del tessuto prevalentemente residenziale a medio-bassa densità, a sua volta inserito all'interno degli Ambiti di valore ambientale – architettonico. Questa classificazione risulta invariata rispetto al piano vigente, mentre le modalità attuative e di salvaguardia sono differenti.

Gli Ambiti di valore ambientale – architettonico di cui all'art. 22 della 'Normativa di attuazione del piano delle regole' a cui si rimanda, rappresentano i fabbricati e le relative aree che nel tempo hanno mantenuto caratteri ambientali e architettonici che si ritengono di tutelare e salvaguardare attraverso una normativa specifica e di dettaglio; per tali ragioni si è inteso non accogliere i punti 1) e 2), per il punto 3) si ribadisce quanto adottato con la presente variante generale per le motivazioni illustrate nella controdeduzione all'osservazione n. 16 a cui si rimanda.

OSSERVAZIONE N. 26

(Sig. Mazzarella Fiorenzo - cavalcavia A 51)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Con la presente osservazione si segnala la mancanza di un tratto della ciclopedinale, corrispondente al cavalcavia della A51, quale congiungente tra la ciclopedinale esistente lungo la via Kennedy e la ciclopedinale in progetto della strada comunale Vimercate – Usmate.

Controdeduzione:

La ciclopedinale in progetto della strada comunale Vimercate – Usmate si attesta in prossimità del raccordo con la strada di arroccamento parallela alla A51. Non è previsto alcun raccordo con la pista esistente lungo la via Kennedy.

Per quanto riguarda la strada posta a sud dell'ex IBM, correttamente segnalata a scavalco della A51, si informa che si tratta della ciclopedinale denominata Greenway 'Percorso ciclabile di interesse regionale', di futura realizzazione da parte della Società Autostrada Pedemontana, quale opera a compensazione ambientale dell'infrastruttura stradale.

OSSERVAZIONE N. 27

(Sig. Vertemati Dario, legale rappresentante Cla.Da. S.r.l.- Tessuto prevalentemente non residenziale – via Santa Maria Molgora, n. 1)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

L'area risulta composta da quattro fabbricati, precedentemente utilizzati come laboratori, uffici e magazzino; si trova in una zona urbanizzata ed in prossimità della tangenziale est, della tangenzialina sud e beneficia di due accessi alla strada pubblica: via Bergamo e via S. M. Molgora. La variante generale di piano adottata qualifica l'area all'interno del tessuto prevalentemente non residenziale. L'area meriterebbe di essere destinata ad uso commerciale a corredo ed integrativo delle strutture già esistenti, e comunque non limitato ai soli esercizi di vicinato.

Si chiede di modificare la previsione della normativa dell'art. 23 – *Tessuto prevalentemente non residenziale* – delle N.T.A. del Piano delle regole, consentendo la destinazione funzionale 'media strutture di vendita' con superficie massima fino a 1.000 mq.

Si chiede altresì con riferimento alla L.r. 18/2019, di individuare gli ambiti e i fabbricati dismessi di possibile rigenerazione urbana, inserendo tra questi gli immobili in oggetto.

Controdeduzione:

Il P.G.T. adottato segue le direttive del Documento preliminare di indirizzi di cui alla delibera di C.c. n. 18 del 30 maggio 2018, ha posto particolare attenzione all'aspetto commerciale in particolare alle problematiche legate agli esercizi di vicinato, attraverso il divieto all'apertura di grandi strutture di vendita ed alla valutazione dell'insediamento di attività commerciali, contenute nel piano vigente e non ancora attuate, ai fini del corretto inserimento nella variante generale, in termini di congruità e sostenibilità in ordine agli effetti generati sul territorio sotto il profilo commerciale, urbanistico, viabilistico e paesaggistico ambientale.

A queste analisi si sono poi aggiunte quelle relative all'aggiornamento dei dati socio economici contenuti nella 'Relazione di variante' del Documento di piano, Sezione II – 'Il quadro conoscitivo', 2.2 'Mondo economico' (a cui si rimanda), evidenziando che, in relazione alla diversificazione del 'commercio al dettaglio' per numero e tipologia di esercizi, l'incidenza degli 'esercizi di vicinato' risulti elevata sia in termini di numero che di superfici di vendita. Per tali ragioni non si intende introdurre la media struttura di vendita tra le funzioni ammesse nel tessuto prevalentemente non residenziale.

Per quanto riguarda la L.r. 26 novembre 2019, n. 18, e la predisposizione della delibera consiliare di individuazione degli immobili dismessi da oltre cinque anni, si comunica che si valuterà di dar corso con proprio procedimento autonomo.

OSSERVAZIONE N. 28

(Sig.ra Calella Laura, prima firmataria ed altri – recupero del sottotetto ai fini abitativi)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Con la presente osservazione si chiede di consentire il recupero dei sottotetti ai fini abitativi negli 'ambiti del Tessuto Urbano Consolidato' con le seguenti modalità di intervento: che non comportino la sopraelevazione dell'edificio; che non comportino una variazione della sagoma dell'edificio; che non comportino un mutamento sostanziale dei tratti storici dell'edificio.

Controdeduzione:

L'esclusione del recupero dei sottotetti è da leggersi non solo con riferimento alla salvaguardia di determinate tipologie di edifici o di aree di intervento - in particolare nei nuclei di antica formazione e negli ambiti di valore ambientale-architettonico, dove la normativa è tesa alla tutela e valorizzazione ambientale e funzionale, mediante interventi di conservazione e di riqualificazione – ma anche con riferimento agli obiettivi quantitativi di sviluppo del P.G.T. , dell'effettivo fabbisogno residenziale.

Infatti confrontando i dati del quadro conoscitivo, ‘*Caratteri ed evoluzione della popolazione*’ e del quadro programmatico ‘*Dimensionamento residenziale*’ della Relazione del Documento di Piano, si deduce come le scelte di pianificazione rispetto al fabbisogno residenziale siano proporzionate e coerenti con lo sviluppo che la città di Vimercate ha avuto negli ultimi anni.

OSSERVAZIONE N. 29

(Dott. Scarabelli Alessandro, direttore generale ASSOLOMBARDA – Piano delle regole e Documento di piano)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede che all'interno del ‘*Tessuto prevalentemente non residenziale*’ possa essere applicato un indice di edificabilità pari almeno all'indice massimo vigente (S.I.p. 4/5 della superficie fondiaria), o, in alternativa, consentire ampliamenti e adeguamenti con incrementi *una tantum* almeno pari al 10% dell'indice.

Circa la cancellazione della logistica, si chiede di valutare che l'inserimento di tale funzione sia in relazione al grado di accessibilità dell'area mediante la viabilità principale.

Con riferimento agli Ambiti di trasformazione del Documento di piano si chiede di valutare la riduzione degli stessi prevista dallo strumento urbanistico adottato, anche in ragione del ruolo attrattore di Vimercate rispetto ai comuni limitrofi. Si suggerisce altresì una maggior densificazione delle poche previsioni insediative previste.

Controdeduzione:

Assumendo come dato di riferimento il QUADRO CONOSCITIVO, ‘*I caratteri socio - economici*’ e il QUADRO PROGRAMMATORIO ‘*Sistema insediativo*’ della Relazione del Documento di Piano, si rileva la dinamicità del tessuto economico vimercatese, dove convivono attività produttive più tradizionali con attività innovative legate soprattutto al settore dei servizi.

Tale dinamicità ha introdotto strumenti di pianificazione flessibili che consentono al Comune di mantenere il governo dei processi di trasformazione del territorio e alle imprese di soddisfare le proprie esigenze, prendendo atto che la suddivisione funzionale tra ambiti produttivi e ambiti di servizi è sempre più labile e che le esigenze spaziali di tali funzioni sono molto più simili che in passato.

Stante queste premesse di carattere generale, al fine di consentire la valorizzazione della città consolidata e un miglioramento complessivo della sua funzionalità e vivibilità, tra le altre azioni progettuali sul sistema insediativo si evidenzia: la riduzione delle previsioni insediative con particolare attenzione alle aree di riqualificazione e di completamento interne al tessuto urbano consolidato, con conseguente riduzione del dimensionamento del Piano. Nello specifico questo ha coinciso con una pianificazione flessibile in termini funzionali, dove all'interno del ‘*Tessuto prevalentemente non residenziale*’ potessero coesistere senza limitazioni di percentuale la funzione produttiva, terziario/direzionale e commerciale/ricettiva (con esclusione della logistica

per i suoi impatti sul sistema infrastrutturale), oltre all'attribuzione dei medesimi indici e parametri.

Per quanto riguarda la riduzione degli Ambiti di trasformazione si fa presente che il documento preliminare di indirizzi, di cui alla delibera n. 18 del 30 maggio 2018, illustra compiutamente il quadro all'interno del quale si è sviluppata questa azione il cui riferimento principale è la legge regionale 28 novembre 2014, n. 31.

A questa si devono aggiungere altre due azioni fondamentali: la riduzione delle previsioni insediative (vedasi il QUADRO CONOSCITIVO e il QUADRO PROGRAMMATORIO così come illustrato nelle presenti controdeduzione e nella precedente) e la salvaguardia dell'ambiente, del paesaggio, e dell'attività agricola.

Per quest'ultimo punto è bene ricordare che la scelta di cancellare previsioni insediative al di fuori del T.U.C. ha coinciso da una parte al mantenimento del suolo libero e dall'altra con l'implementazione del sistema delle aree di valore agricolo, paesaggistico- ed ecologico, come illustrato nel QUADRO PROGRAMMATORIO 'Sistema ambientale e dello spazio aperto', a cui si rimanda.

OSSERVAZIONE N. 30

(Sig. Paraboni Dino Luigi – Nuclei di antica formazione – via Marsala)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Trattasi di un edificio in via Marsala all'interno dei '*nuclei di antica formazione*'.

Si chiede di poter modificare la classificazione dell'edificio da AC1 ad AC2 per consentire la sua demolizione e ricostruzione.

Controdeduzione:

Con la presente variante generale adottata si è dato corso ad una verifica dell'intero tessuto dei '*nuclei di antica formazione*' integrando e correggendo eventuali errori. In linea generale si è però mantenuta l'attuale classificazione degli edifici volta a disciplinare il tipo di intervento ammesso in funzione del valore storico, monumentale, architettonico e paesaggistico, al fine della predisposizione dei progetti di intervento.

OSSERVAZIONE N. 31

(Sig. Ravasi Alessandro – Immobiliare 80 Sant'Andrea S.r.l. – ex Ambito Vimercate sud-stazione MM2, parte)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Trattasi di parti di aree ricadenti all'interno dell' ex Ambito Vimercate sud-stazione MM2. Il nuovo strumento urbanistico adottato ha classificato queste aree all'interno del '*Tessuto agricolo*'.

Si chiede che le stesse possano essere inserite all'interno del tessuto prevalentemente non residenziale e contestualmente nelle Aree di trasformazione disciplinate dal documento di Piano. Si chiede altresì di correggere la tav. 1 – Sintesi della

programmazione sovralocale – del Documento di piano del P.G.T. adottato, indicando la previsione specifica del tragitto e dell'ubicazione della stazione della metropolitana.

Controdeduzione:

I lotti oggetto dell' osservazione ricadono all'interno dell'ex Ambito Vimercate sud-stazione MM2. Di tale comparto, che comprende al suo interno anche altre proprietà, non si è mai dato corso.

Si ribadisce quanto adottato dalla variante generale per le motivazioni illustrate al comma 2, della controdeduzione all'osservazione n. 4 a cui si rimanda, assegnando, invece, la funzione agricola.

La tav. 1 - Sintesi della programmazione sovralocale – del Documento di piano del P.G.T. adottato, presenta il tracciato così come individuato nella medesima tavola del P.G.T. vigente, mentre è stata cancellata l'indicazione della stazione della metropolitana in previsione di futuri sviluppi del tracciato lungo il territorio di Vimercate.

OSSERVAZIONE N. 32

(Sigg. Ravasi Alessandro e Ravasi Diego – Tessuto prevalentemente medio-basso – via Trieste, 75)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Trattasi di un fabbricato precedentemente utilizzato per funzioni commerciali e, in parte, a residenza di servizio, ora non utilizzato.

Il P.G.T. vigente lo classifica all'interno della zona D1 – *Attività terziaria*, mentre il P.G.T. adottato lo classifica all'interno del Tessuto residenziale a medio bassa-densità.

Si chiede:

- 1) di modificare la classificazione del complesso immobiliare escludendolo dal tessuto previsto del P.G.T. adottato ed attribuendo, invece, il Tessuto prevalentemente non residenziale. In caso di accoglimento si chiede di aumentare la superficie coperta da 0,5 mq./mq. a 0,7 mq./mq.;
- 2) di modificare l'art. 21 - *Tessuto residenziale a medio bassa-densità* -del P.d.R. del P.G.T. adottato, consentendo l'insediamento dell'attività commerciale senza limiti percentuali al fine di permettere la realizzazione di una struttura di vendita unitaria con superficie di vendita pari a 2.000 – 2.500 mq. o di una o più medie strutture di vendita di livello 2 o 3 ai sensi degli artt. 3 e 4 del vigente *Piano delle regole per le attività commerciali ed assimilate*;
- 3) di inserire il complesso immobiliare tra gli Ambiti oggetto di rigenerazione urbana e tra gli immobili dismessi in conformità alla L.r. 18/2019.

Controdeduzione:

Per il punto 1) si ribadisce quanto adottato dalla variante generale per le motivazioni illustrate al comma 2, della controdeduzione all'osservazione n. 5 a cui si rimanda; per i punti 2) e 3) si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 27.

OSSERVAZIONE N. 33

(Avv. Montagna Giovanni – Direttore legale, Milano Serravalle – Milano Tangenziali S.p.A.)

Decisione:

L'osservazione è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede di inserire: 1) nella documentazione del P.G.T. i contenuti tecnici già trasmessi in sede di V.A.S. e menzionati dalla stessa nel 'Parere motivato ai fini dell'adozione'; 2) il limite delle fasce di rispetto autostradali all'interno della tav. n. 9 – *Vincoli di legge*; 3) nelle N.T.A. del 'Documento di piano' le fasce di rispetto autostradali; 4) nelle N.T.A.- del 'Piano delle regole' i contenuti del D.Lgs 285/1992 e del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada n. 495/1992.

Controdeduzione

Si prende atto integralmente delle richiesta proposte dalla società Milano Serravalle – Milano Tangenziali.

In particolare per quanto riguarda i contenuti tecnici già trasmessi in sede di V.A.S. si puntualizza quanto segue:

- a) con riferimento al '*contenimento dell'ulteriore sviluppo degli insediamenti*' in prossimità dei tracciati delle infrastrutture, si evidenzia che con la presente variante il peso insediativo è fortemente diminuito, così come riconosciuto dalla Regione Lombardia e dalla Provincia di Monza e Brianza, nei loro rispettivo pareri istruttori. In particolare lungo la dorsale autostradale sono stati cancellati e ridimensionati alcuni Ambiti di trasformazione;
- b) circa la conferma di Ambiti di trasformazione a ridosso della tangenziale est le cui trasformazioni potrebbero avere ricadute sull'esercizio autostradale, si comunica che la richiesta di idonea analisi viabilistica con la connessa individuazione delle soluzioni di accessibilità, risulta formulata anche dalla Regione Lombardia e troverà spazio all'interno delle schede di comparto del Documento degli Ambiti di trasformazione a ridosso della tangenziale est;
- c) con riferimento alla modifica del tracciato della S.P. 45 in prossimità della Cascina Fiorbellina e la possibilità che tale intervento possa implicare interferenza con le manovre dello svincolo Vimercate centro della tangenziale est, si informa che la Regione Lombardia ha prescritto la cancellazione di questa ipotesi viabilistica in ragione della cancellazione dell'Ambito di Trasformazione '*Vimercate sud – stazione MM2*'.

Relativamente alle fasce di rispetto stradale e alle modalità di intervento di cui ai diversi richiami normativi, i contenuti specifici non vengono riportati nelle norme, ma assunti volta per volta nelle singole valutazioni.

Si apporta agli atti della variante al Piano di Governo del Territorio adottato e a tutti gli elaborati eventualmente correlati, la seguente modifica:

I° Modifica

nella tavola n. 9/a - '*Fasce di rispetto infrastrutturali*' del Piano delle Regole (e in tutti gli elaborati correlati), si inserisce la fascia di rispetto autostradale.

OSSERVAZIONE N. 34

(Sig. Neri Guido – Presidente di Tecnogarden Service S.r.l. – via delle industrie)

Decisione:

L'osservazione è accolta

Sintesi della osservazione:

In data 8 gennaio 2020, Tecnogarden Service S.r.l. ha protocollato presso la Provincia di Monza e Brianza, istanza finalizzata al rilascio del Provvedimento Unico Regionale ai sensi dell'art. 27 bis del D.Lgs. 152/06, per la realizzazione e gestione di un impianto di recupero di matrici organiche per la produzione di biometano ed ammondante compostato misto, la cui documentazione è disponibile su portale S.I.L.V.I.A. della Regione Lombardia.

Si chiede di modulare le previsioni di zonizzazione in funzione del progetto presentato.

Controdeduzione:

Quanto richiesto fa riferimento al progetto presentato presso la Provincia di Monza e Brianza in data 8 gennaio 2020, finalizzato alla realizzazione e gestione di un impianto di recupero di matrici organiche per la produzione di biometano ed ammondante compostato misto da realizzarsi di fronte al depuratore consortile.

La Provincia di Monza e Brianza con nota del 21 febbraio 2020 prot. n. 7312, dopo aver raccolto i singoli pareri di competenza dei diversi Enti interessati dal procedimento, ha comunicato che è stata rilevata la sussistenza di motivi ostativi alla realizzazione dell'impianto, e che per questa ragione, *'la scrivente Autorità Competente intende procedere all'archiviazione dell'istanza finalizzata al rilascio del PAUR in ordine al progetto in parola'*.

Con la variante adottata si è cancellata la precedente previsione urbanistica 'Ambito Vimercate sud depuratore', a cui non si è mai dato corso, con una previsione a standard avente una duplice funzione: *verde urbano* con vincolo conformativo all'interno della fascia di rispetto e *interesse collettivo* con vincolo conformativo al di fuori della fascia di rispetto. La superficie territoriale complessiva è rimasta pressoché inalterata.

La collocazione della suddetta attività privata di interesse pubblico finalizzata alla realizzazione e gestione di un impianto di recupero di matrici organiche, risulta conforme alle scelte di pianificazione proposte dal nuovo strumento urbanistico.

L'intervento ricade all'interno della Rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui all'art. 31 del P.T.C.P. della provincia di Monza e Brianza.

La provincia nella nota sopra richiamata – ed anche nel parere di compatibilità alla variante generale - ha evidenziato che *'all'interno della Rete verde non sono ammesse opere che comportino l'impermeabilizzazione del suolo, sono fatte salve ... le previsioni degli atti di pianificazione urbanistica vigenti alla data di adozione del P.T.C.P. (dicembre 2011) e perduranti (art. 31.3.a delle Norme del P.T.C.P.) le quali, se confermate, devono prevedere idonee misure di compensazione territoriale'*.

In relazione a ciò, il Comune è quindi impossibilitato a modificare, nel caso di conferma di ipotesi di trasformazione per le aree interessate dalla proposta, la previsione "fatta salva" in Rete verde'.

Stante la prescrizione provinciale si ripropone nuovamente la previsione "fatta salva" in Rete verde' ossia il medesimo Ambito di trasformazione del vigente P.G.T.

Si apporta agli atti della variante al Piano di Governo del Territorio adottato e a tutti gli elaborati eventualmente correlati, la seguente modifica:

I° Modifica

nella 'Norme di attuazione del Documento di piano' (e in tutti gli elaborati correlati), si inserisce la nuova scheda di comparto denominata 'AT.8 - Ambito di trasformazione Vimercate sud – Depuratore':

Obiettivi e indirizzi

Ampliamento e/o nuova rilocalizzazione di impianti di interesse generale a confine con il tessuto agricolo a sud del territorio comunale

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST) 36.890,00 mq

Indice territoriale (IT) -
Sup. minima per servizi -

Altezza urbanistica (AU) da definire

Tipologia edilizia a padiglione

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale impianti tecnologici

Ulteriori disposizioni e indicazioni prescrittive

- 1) ricadendo l'area all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale, si prevedono, oltre a misure di mitigazione ambientale consistenti in essenze arboree a mascheramento dell'impianto, anche misure compensative pari al 50% della superficie territoriale ricadente in rete verde;
- 2) il progetto dovrà essere redatto nel rispetto delle prescrizioni parametriche di cui al punto B) dell'art. 6 *'Modalità di attuazione delle previsioni del piano dei servizi'* delle Norme di attuazione del piano dei servizi;
- 3) la convenzione urbanistica da sottoscriversi svilupperà ulteriori contenuti progettuali secondo quanto contenuto al punto B) dell'art. 6 *'Modalità di attuazione delle previsioni del piano dei servizi'* delle Norme di attuazione del piano dei servizi;

II° Modifica

nella tavola n. 2 - *'Previsioni di Piano'* del Piano delle Regole (e in tutti gli elaborati correlati), si inserisce la nuova scheda di comparto denominata *'AT.8 - Ambito di trasformazione Vimercate sud – Depuratore'*.

III° Modifica

nella tavola n. 2 - *'Aree di nuova previsione: servizi per attività pubbliche e di interesse pubblico o generale'* del Piano dei servizi (e in tutti gli elaborati correlati), si inserisce la nuova scheda di comparto denominata *'AT.8 - Ambito di trasformazione Vimercate sud – Depuratore'*.

OSSERVAZIONE N. 35

(Sig.Brambilla Luigi – ex zona C di nuovo insediamento e completamento residenziale – via Meucci, 5/a)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

L'area risulta classificata dal P.G.T. vigente di tipo C - *Nuovo insediamento e completamento residenziale*, mentre con il nuovo strumento urbanistico adottato viene classificata in VP – Parcheggi e verde privato, cancellando la capacità insediativa; L'area si trova all'interno del tessuto urbano esistente in aree già completamente insediate ed attrezzate.

Si chiede che in sede di approvazione del P.G.T. l'area possa rientrare all'interno del tessuto prevalentemente residenziale medio/bassa densità.

Controdeduzione:

Si ribadisce quanto già detto con le precedenti osservazioni, con riguardo al tema del consumo di suolo e alla salvaguardia delle aree libere, confermando la scelta del P.G.T. vigente. Si ribadisce quanto adottato dalla variante generale per le motivazioni illustrate al comma 2, della controdeduzione all'osservazione n. 4 a cui si rimanda, assegnando, invece, la funzione VP – *Verde privato e parcheggi*.

OSSERVAZIONE N. 36

(Sig.Bonanomi Carlo – Legale rappresentante della società RA-WU S.r.l. - AT6 Ambito Vimercate, via Santa Maria Molgora - via Trento 5)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Le aree di proprietà, ricadenti all'interno dell'ambito, risultano con il vigente strumento urbanistico interessate dalla previsione di una nuova strada, mentre con il piano adottato non viene riportata alcuna previsione lasciando incompresa le intenzioni progettuali di futuro sviluppo dell'Ambito stesso.

La nuova strada come da P.G.T. vigente, avrebbe causato la perdita del parcheggio oltre alla inaccessibilità dell'edificio con perdita del valore immobiliare.

Si chiede di eliminare dall'attuale previsione urbanistica del P.G.T. adottato, le aree di proprietà, ovvero di provvedere alla revisione del perimetro interessato dall'ambito AT6, così da escluderle dalla prevista pianificazione

Controdeduzione:

Le aree oggetto dell'osservazione ricadono sia con il piano vigente che con quello adottato all'interno del medesimo ambito di trasformazione, precedentemente denominato 'Ambito Vimercate sud Santa Maria Molgora' ed ora 'AT6 Ambito Vimercate, via Santa Maria Molgora'; la perimetrazione complessiva del suddetto ambito è rimasta inalterata.

Il P.G.T. vigente individua all'interno del piano una viabilità di progetto di tipo indicativa, la cui realizzazione di parte di essa risulta sulle aree di proprietà e posta frontalmente ad immobili con destinazione di tipo prevalentemente non residenziale; con il piano adottato la previsione viabilistica di progetto è stata cancellata rimandando la sua definizione, così come l'intera definizione del piano, alla fase attuativa.

Si ribadisce pertanto quanto adottato dallo strumento urbanistico e con riferimento alla richiesta formulata in sede di osservazione questa potrà essere riproposta a cura

dell'osservante in sede di presentazione del piano denominato A.T.6 – Ambito di trasformazione – via Santa Maria Molgora.

OSSERVAZIONE N. 37

(Sig. Russi Ferruccio – Legale rappresentante TREATMENT SERVICE S.r.l. – Parcheggi e verde privato, via Val d'Ossola n. 135)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede la possibilità di ridurre per circa 15 m. la previsione urbanistica del P.G.T. adottato da '*parcheggi e verde privato*' a '*Tessuto prevalentemente non residenziale*'. L'accoglimento di tale richiesta consentirà di sviluppare le volumetrie previste dal P.G.T. adottato.

Controdeduzione:

Lo strumento urbanistico adottato ripropone le medesime previsioni urbanistiche del piano vigente: '*parcheggi e verde privato*' e '*D2 Produttivo con saturazione della capacità volumetrica*' ora '*Tessuto prevalentemente non residenziale*'.

La richiesta risulta incoerente con le scelte sul consumo di suolo: infatti se uno dei principali presupposti del piano è la riduzione delle previsioni insediative – come meglio specificato nel QUADRO PROGRAMMATORIO '*Sistema insediativo*' della Relazione del Documento di Piano, a cui si rimanda - ne consegue il mantenimento delle aree libere già presenti sul territorio, siano esse ricadenti all'interno del '*Tessuto Urbano Consolidato*' che del '*Sistema ambientale e dello spazio aperto*'

OSSERVAZIONE N. 38

(Sig. Brivio Piero Alberto – Legale rappresentante della società BP Agnati S.r.l. – Tessuto agricolo, via Lecco n. 72)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede la possibilità di variare la previsione urbanistica prevista dal P.G.T. adottato da '*Tessuto agricolo*' a '*Parcheggi e verde privato*'; questo consentirebbe di eliminare i parcheggi interni all'azienda per migliorare la viabilità degli automezzi di lavoro e conseguentemente eliminare un alto rischio di incidenti.

Controdeduzione:

L'area oggetto di variante è inserita nel P.G.T. adottato all'interno del tessuto agricolo. Si ribadisce questa scelta per le motivazioni espresse nella controdeduzione dell'osservazione n. 20.

OSSERVAZIONE N. 39

(Dott. Del Sorbo Nunzio – Direttore generale A.S.S.T. Vimercate – zona V1, ‘aree per il verde di connessione’ – via Moriano)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Il P.G.T. vigente ha cancellato la possibilità edificatoria prevista dal precedente P.R.G., destinando l'area a zona di tipo V1 – Area per il verde di connessione; Il P.G.T. adottato ha confermato questa previsione.

L'area risulta collocata tra altre aree già edificate, a nord e a ovest; destinata ad integrarsi con le suddette aree configurandosi come area di completamento.

Si chiede che possa essere inserita all'interno del ‘Tessuto prevalentemente residenziale medio/bassa densità’.

Controdeduzione:

Lo strumento urbanistico adottato ripropone il tipo di azzonamento già previsto dal P.G.T. vigente: V1 – ‘Area per il verde di connessione’.

L'area risulta compresa tra l'edificato di tipo residenziale a nord – ovest e la tangenzialina a sud.

Risulta quindi una importante zona di mitigazione tra l'infrastruttura viabilistica e l'edificato, perfettamente corrispondente a quanto indicato nell'art. 30, ‘Zona V1 – Aree per il verde di connessione’ delle ‘Relazione del piano delle regole’ che, tra le altre, è destinata ‘alla connessione tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate’.

OSSERVAZIONE N. 40

(Sig. Guzzi Renato – Legale rappresentante Immobiliare S. Stefano S.r.l. - A.d.R. 1
Area di riqualificazione - via Galbussera n. 11)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

L'area in oggetto rientra all'interno di un'area di riqualificazione denominata A.d.R.1. Insiste sul lotto occupato fino al 2004 dalla industria Filati Lino e Canapa, poi Barbour – Campbell. Stante la complessità dell'intervento si è pensato di articolare una proposta alternativa alla scheda che possa consentire la realizzazione di un progetto sicuramente di alta qualità ma che rispetti anche gli equilibri economici di costi e benefici.

Si chiede di realizzare la quota di residenza libera al 100% e di inserire tra le destinazioni compatibili la media struttura di vendita. In subordine, al posto della media struttura di vendita, si chiede la possibilità di invertire la percentuale tra edilizia libera e convenzionata: 70% libera e 30% convenzionata.

Controdeduzione:

Il tema della residenza è, insieme ad altri, priorità assoluta di questa Amministrazione; l'obiettivo è quello di riportare le famiglie a Vimercate, controvertendo la tendenza all'esodo verso soluzioni abitative economicamente più vantaggiose presenti in altri comuni; principale strumento per il raggiungimento di questo obiettivo è proprio l'aumento della quota di edilizia convenzionata e contestuale riduzione di quella libera.

A questo si è aggiunta anche la modifica dei contenuti dell'edilizia convenzionata che ha consentito di ampliare la fascia dei cittadini che possono beneficiare di questa possibilità.

Per quanto riguarda l'insediamento delle medie strutture di vendita si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 27.

OSSERVAZIONE N. 41

(Sigg.ri Riboldi Natale e Riboldi Ivano – Amministratori e Legali rappresentanti della RIBOLDI TRASPORTI S.R.L. – Tessuto agricolo, S.P. 45)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede che una piccola porzione dell'area di proprietà – e precisamente la parte adiacente all'impianto di distribuzione di carburante (posto lungo la S.P. 45) per una estensione di circa 6.000 mq. - venga inserita all'interno delle aree destinate a 'parcheggio e verde privato'.

Controdeduzione:

L'area oggetto di variante è inserita nel P.G.T. adottato, così come nel P.G.T. vigente all'interno del tessuto agricolo in prossimità della S.P. 45. Si ribadisce la funzione agricola per le motivazioni espresse nella controdeduzione dell'osservazione n. 20

OSSERVAZIONE N. 42

(Arch. Angiolini Ilaria, prima firmataria ed altri – N.T.A. Piano delle regole – Superficie permeabile)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Si rimanda all'osservazione n. 16.

La presente osservazione introduce anche il tema della permeabile all'interno del tessuto non residenziale, chiedendo di riportarla al 30% come da P.G.T. vigente.

Controdeduzione:

Si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 16

OSSERVAZIONE N. 43

(Arch. Calenda Federico e arch. Angiolini Ilaria, – N.T.A. Piano delle regole – Recupero del sottotetto e altezza del fabbricato)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Con riferimento alle norme di attuazione del Piano delle Regole, si chiede di consentire il recupero dei sottotetti ai fini abitativi modificando la previsione del P.G.T. adottato che, invece, non consente questa possibilità; si chiede altresì di eliminare i riferimenti all'altezza massima dei fronti e di utilizzare esclusivamente il numero dei piani realizzabili quale strumento atto a garantire l'omogeneità d'Ambito.

Controdeduzione:

Per quanto riguarda il recupero dei sottotetti si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 28.

Con riferimento al parametro dell'altezza massima dei fronti, si evidenzia che 'definizioni, parametri ed indici' così come elencati all'interno delle 'Definizioni e disposizioni comuni del P.G.T.' discendono dall'intesa Stato – Regione, recepita con la D.G.R. 24/2018 n. XI/695.

L'utilizzo del parametro dell'altezza del fronte in metri lineari, la cui modalità di applicazione è chiarita nel documento sopra-citato, è risultato necessario in quanto dalla parola 'piano' non segue più la parola 'abitabile'.

Infatti combinando le nuove definizioni: 'numero dei piani' è *il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie linda (S.L.)*; 'Altezza urbanistica' *numero di piani fuori terra degli edifici*; 'Superficie linda' *Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie*, appare chiaro che se non si fosse posta una limitazione in termini di metri lineari, tutte le superfici accessorie andrebbero ad aumentare l'altezza dei fabbricati, modificando le peculiarità e le caratteristiche dei tessuti urbanistici.

E' altrettanto chiaro che il mantenimento dell'altezza in termini lineari così come previsto nella variante adottata, configura chiaramente la volontà di non snaturare il tessuto di riferimento caratterizzato da tipologie architettoniche omogenee.

OSSERVAZIONE N. 44

(Sigg. Sala Andrea e Sala Silvia – Strada comunale cascina Pignone)

Decisione:

L'osservazione è parzialmente accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede di includere nella proprietà privata il tratto di strada che attualmente attraversa dell'azienda agricola e dell'immobile abitativo appartenente all'immobiliare Pignone.

In sostituzione della attuale viabilità verrà realizzata a spese della proprietà una nuova viabilità esterna su un'area in cessione al Comune. Tale richiesta nasce dalla necessità di porre un cancello per garantire maggior sicurezza in particolare nelle ore notturne.

Controdeduzione:

L'attuale strada comunale casina Pignone, collega la strada provinciale S.P. 45 – Vimercate – Villasanta, con le aree agricole posta a sud della stessa, attraversando la proprietà privata.

La possibilità di realizzare una nuova viabilità lungo il lato ovest della proprietà non pone particolari problemi in termini urbanistici, a condizione che questa venga eseguita in conformità alle direttive dettate dagli uffici comunali e che presenti interventi di mitigazione ambientale. Per tali ragioni la decisione è di parziale accoglimento.

OSSERVAZIONE N. 45

(Dott. Ravà Matteo Filippo – Consigliere della società Coima S.G.R. S.p.a. – Complesso immobiliare Energy Park, porzione ovest)

Decisione:

L'osservazione non è accolta per i punti 1 e 2, parzialmente accolta per il punto 3, non accolta per i punti 4 e 5, non accolta per i punti 6 e 7

Sintesi della osservazione:

Il percorso di riqualificazione del Complesso Immobiliare, ad oggi in via di completamento, è stato regolato da una serie di accordi urbanistici stipulati con l'Amministrazione comunale, nell'ambito dei quali sono, tra l'altro, stati regolati gli aspetti pubblici e urbanizzativi afferenti all'attuazione della trasformazione, quali la realizzazione delle viabilità d'ambito e dei parcheggi.

Specificamente, la disciplina urbanistica di dettaglio in applicazione della quale il Complesso Immobiliare è stato realizzato ed è in corso di completamento è la seguente: Piano Attuativo, approvato con delibera di C.C. n. 57 del 27 ottobre 2010; Accordo Quadro stipulato in data 11 aprile 2011; atto integrativo dell'Accordo Quadro sottoscritto in data 5 febbraio 2016.

Nel PGT Vigente, il Complesso Immobiliare è classificato come zona "D3", con azzonamento specifico; l'attuazione è regolata da convenzioni urbanistiche approvate dal Consiglio comunale e che, nella zona è espressamente consentito un mix funzionale di carattere produttivo e per servizi produttivi, nonché per gli usi specifici di cui alle convenzioni urbanistiche;

La Variante Adottata assoggetta il Complesso Immobiliare all'interno del *tessuto prevalentemente non residenziale*, disciplinato ai sensi dell'art. 23 delle N.T.A., del piano delle regole. L'articolo elimina i richiami alle convenzioni urbanistiche che regolano l'ambito, riduce le capacità edificatorie attribuite al Complesso immobiliare ed elimina la facoltà di incrementare, nell'ambito delle convenzioni urbanistiche previste per la riqualificazione del medesimo Complesso, la S.C. e la S.L.P. fino a 5/5 della superficie fondiaria.

La variante adottata non prevede una norma finale o transitoria che faccia espressamente e chiaramente salve le convenzioni urbanistiche e gli accordi di natura urbanistica; cancella la facoltà di ampliamento delle consistenze oggetto dell'Accordo Quadro, così come riconosciute dall'art. 21 – zona D3 della N.T.A. del Piano delle regole del P.G.T. vigente; i 'servizi per le attività produttive' sono stati collocati all'interno della categoria d'uso 'terziario/direzionale', contrariamente al P.G.T. vigente che qualifica i 'servizi produttivi' come una autonoma categoria.

Si chiede:

- 1) integrare l'art. 8 delle norme di attuazione del Piano delle Regole della variante di PGT con un primo comma che contenga il seguente principio generale: "1) le trasformazioni previste dai piani attuativi, dai programmi integrati di interventi, dai permessi di costruire convenzionati e dagli accordi di natura urbanistica comunque denominati, già approvati dall'Amministrazione e la cui convenzione o il cui accordo siano già stati sottoscritti dall'Amministrazione, potranno essere completati in applicazione di dette convenzioni/accordi e dei relativi progetti sino alla scadenza delle convenzioni/accordi stessi, anche qualora le trasformazioni risultino in contrasto con sopravvenute disposizioni di PGT".
- 2) ri-numerare la disposizione che costituisce l'art. 8 delle norme di attuazione del Piano delle Regole adottato (di cui alla D.C.C. 59/2019), identificandola come secondo comma dell'art. 8 stesso.
- 3) attribuire al Complesso Immobiliare un proprio autonomo azzonamento, che sia assoggettato alla seguente disciplina urbanistica:

"ART. – ENERGY PARK – POLO NON RESIDENZIALE IN CORSO DI COMPLETAMENTO

E' rappresentato da un comparto non residenziale oggetto di interventi di riqualificazione di particolare rilevanza per il territorio comunale, disciplinato da convenzioni urbanistiche e che, alla data di entrata in vigore del PGT (Variante Generale 2019), risulta in corso di completamento.

***OBIETTIVI:** ultimazione del percorso di rigenerazione e riqualificazione in atto. Eventuale ulteriore completamento.*

***DISCIPLINA GENERALE:** gli interventi di trasformazione complessivamente previsti per l'area dall'Accordo Quadro datato 11 aprile 2010, dall'Atto Integrativo del 5 febbraio 2016 e dal correlato master plan potranno essere completati in applicazione della disciplina contenuta in detti accordi e della disciplina urbanistica fondante e posta alla base delle convenzioni stesse, sino alla relativa scadenza (5 febbraio 2026). E' fatta salva la possibilità di concedere proroghe ai sensi della vigente normativa onde consentire il completamento.*

A seguito della scadenza del termine di cui al precedente periodo (come eventualmente prorogato) risulterà applicabile la seguente disciplina:

1) Destinazioni d'uso: le destinazioni funzionali principali sono: produttivo, terziario/direzionale e commerciale/ricettivo.

Non sono ammesse:

- 1) RL – residenza libera;
- 2) RC – residenza convenzionata;
- 3) P4 - logistica
- 4) C2 – medie strutture di vendita
- 5) C3 – Grandi strutture di vendita
- 6) Destinazione agricola

2) Parametri urbanistici ed edilizi

- ✓ Indice di copertura (IC): 3/5 (= 0,6 mq/mq);
- ✓ Altezza urbanistica (AU): 4 piani;
- ✓ Superficie permeabile (SP): non inferiore al 30% della Sf.
- 3) **Modalità attuative:** interventi edilizi diretti

ULTERIORI PREVISIONI:

• *Previo convenzionamento urbanistico con l'Amministrazione, è ammessa la possibilità di incrementare i parametri urbanistici della zona o di singole porzioni della stessa entro i valori massimi di seguito indicati:*

- ✓ Indice di edificabilità fondiaria (IF): 5/5 (=1 mq/mq);
- ✓ Indice di copertura (IC): 3/5 (= 0,6 mq/mq);
- ✓ Altezza urbanistica (AU): 5 piani;
- ✓ Superficie permeabile (SP): non inferiore al 30% della Sf.

• *La SLP d'ambito è collocabile e traslabile liberamente all'interno della complessiva superficie del comparto, ciò anche qualora le diverse porzioni dell'ambito siano separate da strade pubbliche".*

- 4) prevedere che i "servizi per attività produttive" continuino a costituire una autonoma destinazione funzionale di PGT o, alternativamente, qualificare tali usi come sotto-categoria della destinazione "produttiva";
- 5) anche al fine di evitare criticità interpretative, sostituire la definizione di "servizi per attività produttive" attualmente contenuta nelle "Disposizioni Comuni" del P.G.T. adottato con la seguente definizione "attività di supporto alle imprese di produzione e commercializzazione, attività di formazione, laboratori e centri di ricerca, attività di produzione di servizi, distribuzione, commercializzazione a distanza, amministrazione, gestione, esposizione, dimostrazione, assistenza e training alla clientela, stoccaggio, installazione, test, manutenzione e collaudo di prodotti,

anche con produzione industriale di base delocalizzata e/o terziarizzata in Italia o all'estero”.

- 6) modificare l'art. 8 del Piano dei Servizi prevedendo - conformemente alla L.R. 12/2005 - che all'interno della superficie urbanizzata i cambi d'uso tra funzione produttiva e funzione terziaria non sono assoggettati al reperimento di aree per servizi.
- 7) integrare l'art. 8 del Piano dei Servizi chiarendo - dopo il comma 3) - che anche nel caso di mutamento di destinazione d'uso è comunque ammessa la facoltà di monetizzazione delle aree a standard o di realizzazione diretta di servizi da parte dell'interessato ai sensi dell'art. 7 del Piano dei Servizi.

Controdeduzione:

- 1-2) Quanto richiesto in sede di osservazione risulta implicito all'interno della disciplina urbanistica e la richiesta di integrazione dell' art. 8, risulta quindi eccessiva. E' certo che sotto il profilo giuridico tutti gli atti di natura urbanistica, sia di tipo attuativo o di accordi di natura urbanistica convenzionati, possono essere completati e quindi sono fatti salvi, fino alla scadenza naturale delle convenzioni stesse, anche a fronte di sopravvenute varianti allo strumento urbanistico.
Se poi, come traspare dall'osservazione *'sul piano interpretativo, la mancata previsione espressa della possibilità di attuare e completare le trasformazioni oggetto di accordi ... potrebbe portare a ritenere che la disciplina contenuta nella variante di P.G.T. superi e sovrascriva il contenuto dell'Accordo Quadro e dell'Atto Integrativo dell'Accordo Quadro ...'* il periodo temporale di efficacia degli Atti sottoscritti permane, a tutt'oggi, fino al 5 febbraio 2026, con la possibilità di concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione in conformità alla vigente legislazione, ove sussistano idonee ragioni;
- 3) In cartografia verrà perimetrato con apposito tratteggio l'area di intervento, con specifico richiamo nel cartiglio ai contenuti dell'Accordo quadro e all'Atto integrativo; altresì si è valutato di accogliere parzialmente la nuova disciplina proposta – contenuta in un articolo specifico nelle *Norme di attuazione del Piano delle regole* - la cui attuazione è da realizzarsi esclusivamente attraverso una pianificazione attuativa, oltre all'adempimento di prescrizioni obbligatorie.
- 4-5) Rispetto alle richieste si ritiene che la ripartizione delle *'Destinazioni d'uso'* all'interno delle *'Destinazioni funzionali'* ed i contenuti delle stesse, così come riportato all'interno delle *'Definizioni e disposizioni comuni del P.G.T.'*, rispondano in modo puntuale e non generano criticità interpretative, alla diversificazione funzionale così come rappresentata all'interno del tessuto prevalentemente non residenziale;
- 6-7) Conformemente all'art. 51 della Legge regionale 12/05, come recentemente modificato dalla Legge regionale 18/2019 – intervenuta successivamente all'adozione del P.G.T. - in sede di verifiche puntuali, si terrà in debita considerazione quanto disposto dal legislatore regionale. Tuttavia si ritiene di non conformare la disciplina dell'art. 8 – *'Incremento del fabbisogno dei servizi generato dai mutamenti di destinazione d'uso'* - in quanto è inutile avere la medesima normativa in due atti distinti di cui uno sovra-ordinato rispetto all'altro.
Quanto detto vale anche per la richiesta di integrare l'art. 8 del Piano dei Servizi, con alcuni contenuti dell'art. 7 del medesimo documento..

Si apporta agli atti della variante al Piano di Governo del Territorio adottato e a tutti gli elaborati eventualmente correlati, la seguente modifica:

I° Modifica

dopo l'art. 23 delle *Norme di attuazione del Piano delle Regole*,
si aggiunge un nuovo articolo: 23 bis – Tessuto

prevalentemente non residenziale – Energy Park, con i seguenti contenuti:

Art. 23 bis – Tessuto prevalentemente non residenziale – Energy Park

Obiettivi

Gli interventi di trasformazione complessivamente previsti per l'area dall'Accordo Quadro datato 11 aprile 2010, dall'Atto Integrativo del 5 febbraio 2016 e dal correlato master plan, sino alla relativa scadenza (5 febbraio 2026).

A seguito della richiesta di Piano Attuativo, anche anteriormente alla scadenza del termine di cui al precedente periodo, risulterà applicabile la seguente disciplina:

Destinazioni d'uso:

Le destinazioni funzionali principali sono: produttivo, terziario/direzionale e commerciale/ricettivo.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) RL – Residenza libera
- 2) RC – Residenza convenzionata
- 3) P4 – Logistica
- 4) C2 – Medie strutture di vendita
- 5) C3 – Grandi strutture di vendita
- 6) Destinazione agricola

Parametri urbanistici ed edilizi

- a) Indice di edificabilità fondiaria (*IF*) = 1 mq/mq della Superficie fondiaria (SF), (da intendersi la SL in eccedenza/a saturazione del lotto)
- b) Indice di copertura (*IC*) = max.3/5 (= 0,6 mq/mq) SF;
- c) Altezza urbanistica (*AU*) massima fino a 5 piani
- d) Superficie permeabile (*SP*) = non inferiore al 30% della Superficie fondiaria (SF).

Modalità' attuative

Le previsioni si attuano mediante Piano attuativo

Indicazioni prescrittive

- reperimento e/o monetizzazione degli standard nella misura proporzionata alla SL eccedente il rapporto di 3/5 della superficie fondiaria (SF);
- obbligo di corrispondere in favore del Comune, al momento della stipulazione della convenzione urbanistica, un contributo straordinario, destinato a concorrere alla realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico scelte dall'Amministrazione, contributo di misura congruamente proporzionata al vantaggio economico che potrà essere conseguito dalla

proprietà mediante lo sfruttamento della potenzialità edificatoria (SL) eccedente il rapporto di 3/5 della superficie fondiaria (SF)..

II° Modifica

nella tavola n. 2 - 'Previsioni di piano' del Piano delle Regole (e in tutti gli elaborati correlati), si evidenzia con apposita perimetrazione l'area oggetto di richiesta, senza modificare il tessuto di appartenenza: '*Tessuto prevalentemente non residenziale*'.

La legenda riporterà la nuova perimetrazione con la seguente nota: '*in attuazione dell'Accordo quadro e dell'Atto integrativo ai sensi dell'art. 23 bis - 23 bis – Tessuto prevalentemente non residenziale – Energy Park*'

OSSERVAZIONE N. 46

(Dott. Del Sorbo Nunzio – Direttore generale A.S.S.T. Vimercate – ex Ambito Parco nord, comp. 3, parte)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Il P.G.T. vigente ha cancellato la possibilità edificatoria delle aree di proprietà, consentita dal precedente P.R.G., destinando le stesse alla realizzazione del Parco nord all'interno dell'omonimo ambito. Il P.G.T. adottato ha cancellato la previgente funzione assegnando alle aree la funzione agricola.

Si chiede che le aree in questione mantengano la potenzialità edificatoria prevista dal P.G.T. 2010.

Controdeduzione:

Si ribadisce quanto adottato dalla variante generale per le motivazioni illustrate nella controdeduzione all'osservazione n. 18 a cui si rimanda.

OSSERVAZIONE N. 47

(Dott. Del Sorbo Nunzio – Direttore generale A.S.S.T. Vimercate – zona V1, 'Area per il verde di connessione' – via Berchet)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Il P.G.T. vigente ha cancellato la possibilità edificatoria delle aree di proprietà, consentita dal precedente P.R.G., destinando le stesse a zona di tipo V1 – *Verde di connessione*. Il P.G.T. adottato ha confermato questa previsione.

L'area risulta collocata tra altre aree già edificate: a nord e ad est a destinazione residenziale, a ovest e a sud a destinazione produttiva; configurandosi come area di completamento.

Si chiede che l'area possa essere inserita all'interno del 'Tessuto prevalentemente residenziale medio/bassa densità'.

Controdeduzione:

Lo strumento urbanistico adottato ripropone il tipo di azzonamento già previsto dal P.G.T. vigente: V1 - *Area per il verde di connessione*.

L'area in questione risulta compresa tra aree già edificate così come indicato nella sintesi dell'osservazione.

Risulta quindi una importante zona filtro tra tre tessuti differenti: nuclei di antica formazione, tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità e tessuto prevalentemente non residenziale; perfettamente corrispondente a quanto indicato nell'art. 30 – 'Zona V1 – Aree per il verde di connessione' delle 'Relazione del piano delle regole'.

OSSERVAZIONE N. 48

(Dott. Del Sorbo Nunzio – Direttore generale A.S.S.T. Vimercate – zona AS, 'Opere di urbanizzazione, attrezzature e impianti di interesse generale' – via Trieste)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Il P.G.T. vigente ha cancellato la possibilità edificatoria delle aree di proprietà, consentita dal precedente P.R.G., destinando le stesse a zona di tipo AS – *Opere di urbanizzazione, attrezzature e impianti di interesse generale*'. Il P.G.T. adottato ha confermato questa previsione.

L'area risulta confinante con altre aree a destinazione residenziale già edificate o di futura realizzazione, con aree di tipo AS e con la viabilità ordinaria comunale; può quindi configurandosi come area di completamento da attuarsi attraverso lo strumento della pianificazione attuativa.

Si chiede che l'area venga collocata in 'Ambito di trasformazione' disciplinato dal Documento di piano.

Controdeduzione:

Lo strumento urbanistico adottato ripropone il tipo di azzonamento già previsto dal P.G.T. vigente: zona AS, 'Opere di urbanizzazione, attrezzature e impianti di interesse generale'.

L'area in questione risulta compresa tra aree con differenti destinazioni funzionali così come indicato nella sintesi dell'osservazione.

Stante la vicinanza con l'Ospedale si intende mantenere la destinazione proposta dal piano vigente in considerazione di eventuali realizzazioni/completamenti di opere di urbanizzazione, attrezzature e impianti di interesse generale.

OSSERVAZIONE N. 49

(Sig.ra Poletti Laura – N.T.A. Piano delle regole – Indice di edificabilità, recupero del sottotetto e aumento dell'altezza massima - via Adda, n. 36)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Con la variante adottata l'area in oggetto è stata inserita nel 'tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità, che trova la sua disciplina nell'art. 20 delle NAT del Piano delle Regole, con un indice di edificabilità fondiaria (IF) 0,35 mq/mq della Superficie fondiaria con una altezza massima fino a 7,00 mt e il divieto di recupero dei sottotetti.

Si chiede: 1) di incrementare per la porzione d'area della scrivente destinata secondo le previsioni della variante adottata a "tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità", l'indice di edificabilità fondiaria (IF), previsto con la variante adottata nella misura dello 0,35 mq/mq della superficie fondiaria, allo 0,50 mq/mq; 2) consentire il recupero dei sottotetti, quantomeno quelli esistenti; 3) incrementare l'altezza portandola a 10/12 m.

Controdeduzione:

Per quanto riguarda il primo punto si evidenzia che la variante generale di Piano nell'assumere la scelta dei nuovi tessuti, ha portato alla tutela di ambiti della città caratterizzati da tipologie architettoniche omogenee attraverso una riduzione della capacità edificatoria pari a 0,35 mq./mq. (rispetto all'attuale indice pari a 0,5 mq./mq. del P.G.T. 2010) per i tessuti prevalentemente residenziali a medio-bassa densità. A questa determinazione si è giunti attraverso una puntuale verifica sul territorio che ha messo in evidenza una caratteristica ambientale molto marcata, connotata dalla presenza di tipologie omogenee in larga parte determinata dalle case mono e bifamiliari.

Per il punto 2 e 3 si rimanda rispettivamente alla controdeduzione dell'osservazione 28 e 43.

OSSERVAZIONE N. 50

(Dott. Del Sorbo Nunzio – Direttore generale A.S.S.T. Vimercate – Cascina Chioso Maffeo – strada vicinale della Roveda)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Il P.G.T. vigente colloca la Cascina Chioso Maffeo in zona A di centro storico e all'interno del P.L.I.S. della Cavallera; l'attuazione dell'intervento è soggetta a piano di recupero. Con il P.G.T. adottato la Cascina rientra all'interno del tessuto agricolo.

L'area è confinante con il complesso ospedaliero la cui destinazione urbanistica ricade in zona AS - '*Opere di urbanizzazione, attrezzature e impianti di interesse generale*'.

Si chiede che l'area della Cascina Chioso Maffeo possa essere inclusa all'interno della medesima destinazione urbanistica dell'Ospedale.

Controdeduzione:

La Cascina Chioso Maffeo, con altre cascine sparse sul territorio, rappresenta una importante memoria storica per l'intero territorio. La sua collocazione è retrostante l'Ospedale e all'interno dell'ex P.L.I.S. della Cavallera.

Lo strumento urbanistico vigente inserisce la Cascina all'interno della zona A di centro storico e più precisamente all'interno delle '*Aree di completamento ad attuazione indiretta, sottoposte a Piano di recupero*' La destinazione d'uso prevista dal vigente strumento è di interesse generale e più precisamente: servizi ed attrezzature di proprietà privata eventualmente convenzionata, per gli usi di interesse comune quali servizi sociali, assistenziali e sanitari.

Del piano di recupero non si è mai dato corso.

Il P.G.T. adottato ha cancellato la vigente previsione inserendo la Cascina Chioso Maffeo all'interno del Tessuto agricolo. Questa scelta è motivata dal fatto che essa, come altre, ricade all'interno di una tutela provinciale (Ambiti Agricoli di Interesse Strategico) avente valore prescrittivo e prevalente sulle previsioni comunali e la cui destinazione d'uso è di tipo esclusivamente agricolo ai sensi del titolo III – ‘Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura’ della L.r. 12/2005, ‘Legge per il governo del territorio’.

OSSERVAZIONE N. 51

(Sig.ra Poletti Laura' – N.T.A. Piano delle regole – Indice di edificabilità, recupero del sottotetto e aumento dell'altezza massima - via Ponti, via De Castillia)

Decisione:

L'osservazione non è pertinente

Sintesi della osservazione:

Si rimanda all'osservazione n. 49

Controdeduzione:

I contenuti dell'osservazione riguardano una differente zona urbanistica. L'area in oggetto non ricade nel tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità ma all'interno degli Ambiti di valore ambientale ed architettonico.

OSSERVAZIONE N. 52

(Dott. Del Sorbo Nunzio – Direttore generale A.S.S.T. Vimercate – ex AD.OR.3 – via Brambilla Giuditta – via Fiorbellina)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Il P.G.T. vigente prevede per l'area in oggetto un intervento urbanistico di tipo D1 a carattere terziario; con il piano adottato l'area ricade parte all'interno del ‘Tessuto agricolo’ e parte in zona V3 – ‘Aree ecologiche esistenti’.

Il contesto circostante risulta caratterizzato dalla presenza di insediamenti produttivi, edifici di interesse collettivo e da un'area di futura edificazione con destinazione terziario/commerciale.

Si chiede che l'area in questione venga inserita all'interno del ‘Tessuto prevalentemente non residenziale’, quale completamento del tessuto circostante, prevedendo l'insediamento con funzioni compatibili con la vicinanza dell'Ospedale.

Controdeduzione:

Lo strumento urbanistico adottato ha cancellato la precedente previsione, alla quale non si è mai dato corso, per le motivazioni illustrate al comma 2, della controdeduzione all'osservazione n. 4 a cui si rimanda, assegnando, invece, una duplice funzione: parte all'interno del ‘Tessuto agricolo’ e parte in zona V3 – ‘Aree ecologiche esistenti’.

OSSERVAZIONE N. 53

(Sig.ra Poletti Daniela – N.T.A. Piano delle regole – Indice di edificabilità, recupero del sottotetto e aumento dell'altezza massima - via Adda)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Si rimanda all'osservazione n. 49

Controdeduzione:

Si rimanda alla controdeduzione n. 49

OSSERVAZIONE N. 54

(Dott. Del Sorbo Nunzio – Direttore generale A.S.S.T. Vimercate – Area AS 'Interesse collettivo' – via Risorgimento, 14)

Decisione:

L'osservazione è accolta

Sintesi della osservazione:

Il P.G.T. vigente e il P.G.T. adottato collocano l'area oggetto della presente osservazione all'interno delle aree di tipo AS 'Interesse collettivo' – Aree ed edifici per servizi sanitari, socio sanitari ed assistenziali.

Il progetto urbanistico relativo alle aree del vecchio ospedale, prevede che l'edificio denominato "ex medicine" venga recuperato e destinato ad ospitare servizi di interesse pubblico, accorpando in un unico centro i servizi attualmente sparsi nel territorio. Tra questi figura anche quello di odontoiatria attualmente collocato in via Risorgimento, 14

L'area in questione risulta collocata tra altre aree edificate a destinazione residenziale all'interno del tessuto prevalentemente residenziale media/alta densità.

Si chiede che l'area venga collocata nel tessuto sopra richiamato.

Controdeduzione:

Lo strumento urbanistico adottato ha mantenuto la medesima destinazione urbanistica del vigente quale area di tipo AS 'Interesse collettivo'. Stante quanto riportato nell'osservazione circa la possibilità che la funzione di interesse pubblico insediata possa essere trasferita in via Cereda (edificio storico ex medicine), si accoglie la richiesta di trasformazione dell'area da 'Standard' a 'tessuto prevalentemente residenziale media/alta densità'.

Si apporta agli atti della variante al Piano di Governo del Territorio adottato e a tutti gli elaborati eventualmente correlati, la seguente modifica:

I° Modifica

nella tavola n. 2 - 'Previsioni di piano' del Piano delle Regole (e in tutti gli elaborati correlati), si modifica l'azzonamento dell'area

oggetto di richiesta da AS - 'Interesse collettivo' a 'Tessuto prevalentemente residenziale media/alta densità'.

OSSERVAZIONE N. 55

(Ing. Tresoldi Federico, primo firmatario ed altri - N.T.A. Piano delle regole – Indice di edificabilità, recupero del sottotetto e aumento dell'altezza massima)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Con riferimento all'art. 20 della N.T.A. del P.d.R. del P.G.T. adottato - *Tessuto prevalentemente residenziale a medio-bassa densità* – si chiede:

- 1) di innalzare l'indice di edificabilità fondiaria almeno fino a 0,5 mq/mq, pari all'indice delle Zona B4 del P.G.T. 2016, e di introdurre la specifica 'o pari all'esistente se superiore', quando quest'ultimo dovesse essere già stato edificato in quantità superiore;
- 2) di innalzare l'altezza del fronte Ar, fino a 8,5 m. in quanto la quantità indicata, pur in presenza di piano seminterrati o intercapedini sottotetto, non consente l'insediamento di più di due piani abitabili;
- 3) di innalzare, solo per gli interventi che prevedono il recupero di aree dismesse dall'utilizzo artigianale/industriale o comunque non residenziale, l'altezza del fronte Ar, fino a 11,5 m. permettendo, per tali ambiti di recupero, l'insediamento di tre piani abitabili così come in parte previsto nelle Zone B4 del P.G.T. 2016. In alternativa per tali interventi, prevedere in luogo dell'altezza del fronte la limitazione sull'Altezza Urbanistica AU pari a 3 piani abitabili come previsto negli ambiti di Trasformazione (Art. 24 N.d.A. P.d.R.);
- 4) si propone di portare il limite per la Superficie Permeabile al 25-30% della Superficie fondiaria;
- 5) si richiede di rivalutare la posizione circa la possibilità di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Con riferimento all'art. 21 della N.T.A. del P.d.R. del P.G.T. adottato - *Tessuto prevalentemente residenziale a medio-alta densità* – si chiede:

- 6) di introdurre una specifica di indice di edificabilità fondiaria minimo, che potrebbe essere 0,83 mq/mq, pari all'indice delle Zona B2 del P.G.T. 2016, in modo da permettere eventuali interventi su aree che presentano indici di edificabilità fondiaria esistenti contenuti e il conseguente allineamento ad una densità medio-alta dell'edificato rispetto all'azzonamento;
- 7) di introdurre una altezza del fronte minima, che potrebbe essere pari a 14 m. che non consente l'insediamento di più di quattro piani abitabili (limite inferiore zona B2 P.G.T. 2016), al fine di consentire eventuali interventi su aree che presentano indici di edificabilità fondiaria esistenti contenuti e il conseguente allineamento ad una densità medio-alta anche in termini di altezza dei fabbricati;
- 8) si propone di portare il limite per la Superficie Permeabile al 25-30% della Superficie fondiaria;
- 9) si richiede di rivalutare la posizione circa la possibilità di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Con riferimento all'art. 23 della N.T.A. del P.d.R. del P.G.T. adottato - *Tessuto prevalentemente non residenziale*– si propone:

10) di portare il limite per la Superficie Permeabile al 15-20% della Superficie fondiaria.

Controdeduzione:

Per il punto 1 si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 49; per il punto 2 e 3 si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 43; per il punto 4 e 8 si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 16; per il punto 5 e 9 si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 28; per il punto 6 si fa presente che per i tessuti prevalentemente residenziali a medio/alta densità - riconducibili alle ex zone B1 e B2 del previgente strumento urbanistico - la scelta di tutela per tali ambiti ha portato ad una cristallizzazione della Superficie londa esistente non consentendone in linea generale alcun aumento. Questi tessuti si caratterizzano prevalentemente per la presenza di tipologie edilizie omogenee determinate da edifici con piani superiori a tre e realizzate su ridotte superfici fondiarie; per il punto 7 ribadendo quanto detto al punto precedente non trova ragione la richiesta di indicare una altezza minima del fronte; per il punto 10 si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 16.

OSSERVAZIONE N. 56

(Sig. Colombo Alberto Giuseppe – Legale rappresentante IMM.AL.CO. - P.d.R. 6- Piano di recupero via Montesanto)

Decisione:

L'osservazione non è accolta per il punto 1 e 3, e parzialmente accolta per il punto 2.

Sintesi della osservazione:

Trattasi di un edificio storico risalente al 1519; con il passare dei secoli il complesso ha subito trasformazioni, in particolare verso la metà del XIX il fabbricato è stato per la maggior parte demolito. Questa corte è l'unica nell'abitato di Velasca che conserva ancora oggi intatta la vecchia e pregevole struttura ottocentesca ed il suo aspetto di dimora colonica.

Il P.G.T. vigente prevede per l'immobile in oggetto un piano di recupero a destinazione residenziale, con la possibilità di collocare le funzioni compatibili negli ex fienili fronte strada ed il versamento di un contributo per la realizzazione, completamento e manutenzione dell'arredo urbano all'interno dei centri storici del Comune.

La variante generale in adozione non solo ha ribadito che le destinazioni d'uso compatibili potranno essere insediate solo nei corpi di fabbrica all'ingresso, ma ha prescritto il pagamento di standard e una quota del 70% di residenza da realizzare in regime di edilizia convenzionata.

Dal punto di vista economico e tecnico su immobili di comprovato valore storico, questo intervento non può sopportare questa prescrizione che risulta essere molto penalizzante.

Per tale ragione si chiede: 1) di considerare la possibilità di non porre vincoli funzionali al piano di recupero; 2) in alternativa di consentire una previsione di intervento completamente od in parte ricettivo/di somministrazione alimenti bevande; 3) e/o di un intervento residenziale esclusivamente di edilizia libera.

Controdeduzione:

Il P.G.T. adottato riconferma il Piano di recupero quale strumento di attuazione dell'iniziativa privata a cui però, nel corso degli anni, non si è mai data esecuzione.

La scheda del piano è stata redatta conformemente al 'Documento preliminare di indirizzi' di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 18 del 30 maggio 2018, in particolare con riferimento al tema della residenza e dei servizi.

Per il primo si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 40, mentre per quanto riguarda il tema dello standard, la quantificazione richiesta nella scheda - uguale per tutti gli interventi che necessitano del reperimento dello standard - consente di mantenere il livello dei servizi al pari di quello esistente già quantitativamente e qualitativamente molto elevato.

Circa la prescrittività del reperimento dello standard si ricorda che lo stesso non è di competenza comunale e la sua corresponsione è da intendersi obbligatoria nelle forme di legge. Sempre in tema di contributi economici si evidenzia, invece, che la nuova scheda - così come per tutte le schede delle aree di trasformazione - ha cancellato il versamento del contributo per la realizzazione, completamento e manutenzione dell'arredo urbano all'interno dei centri storici del Comune.

Per quanto riguarda le destinazioni compatibili già presenti in entrambi i Piani di recupero, si evidenzia che nella scheda del piano adottato le destinazioni d'uso compatibili sono inserite all'interno della voce '*Ulteriori disposizioni e indicazioni*' avente valore non prescrittivo così come indicato al punto 10 dell'art. 24 - *Criteri generali per l'attuazione delle previsioni relative alle Aree di trasformazione nelle aree del tessuto urbano consolidato (A.d.C., A.d.R. A.s.P.P.)* – delle N.T.A. del P.d.R.

La possibilità quindi di non porre vincoli funzionali al Piano di recupero o di consentire un intervento residenziale esclusivamente di edilizia libera, risulta incoerente rispetto agli obiettivi di Piano che univocamente hanno guidato la stesura dell'intero impianto normativo del P.G.T.

Circa la possibilità di consentire la funzione ricettiva questa non è in contrasto con i criteri e gli obiettivi della variante generale e risulta perfettamente compatibile con il contesto circostante.

La nuova funzione risulta in aggiunta a quelle compatibili già presenti all'interno della scheda, con la medesima percentuale di utilizzo, mantenendo inalterato il peso insediativo della funzione principale e la quota di ripartizione tra edilizia libera e convenzionata.

Si apporta agli atti della variante al Piano di Governo del Territorio adottato e a tutti gli elaborati eventualmente correlati, la seguente modifica:

I° Modifica

all'art. 27 – *Aree sottoposte a Piani di recupero (P.d.R.)* - delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, p.to 6. P.d.R.6 – Piano di recupero via Montesanto, così formulato:

..... omissis

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

SL Pari all'esistente

H Pari all'esistente

Volume Pari all'esistente

Sup. minima per servizi 47 mq/ab

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale RL – residenza libera 30% e

RC – residenza
convenzionata 70%

Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL totale)

T1 – uffici e studi
professionali
C1 – esercizi di vicinato
C4 – attività di
somministrazione di alimenti
e bevande

..... omissis

si aggiunge

..... omissis

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

SL	Pari all'esistente
H	Pari all'esistente
Volume	Pari all'esistente
Sup. minima per servizi	47 mq/ab

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale RL – residenza libera 30% e
RC – residenza
convenzionata 70%

Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL totale)

T1 – uffici e studi
professionali
C1 – esercizi di vicinato
C4 – attività di
somministrazione di alimenti
e bevande
C7 – attrezzature ricettive

OSSERVAZIONE N. 57

(Geom. Levati Arnaldo primo firmatario ed altri – A.T.3 Ambito di trasformazione
Vimercate – via Porta)

Decisione:

L'osservazione è accolta per i punti 1 e 2, non accolta per il punto 3

Sintesi della osservazione:

La società Dorica S.r.l. è proprietaria di un'area – fg. 38 mapp. 193 - confinante ad est con l'Ambito in oggetto. Su questa area insiste un diritto edificatorio per la realizzazione di un bar/ristorante con S.I.p. pari a 400 mq., in forza di una convenzione urbanistica sottoscritta in data 11 aprile 2006. In data 3 aprile 2019 è stato presentato un permesso di costruire per la realizzazione di quanto previsto.

Si chiede: 1) che l'area venga inserita all'interno dell'Ambito A.T.3 attraverso una modifica di perimetro e che la capacità edificatoria possa essere aggiunta a quella della scheda con destinazione residenziale, destinando la suddetta area a verde piantumato in cessione; 2) di portare il numero dei piani a 4; 3) di innalzare la percentuale dell'edilizia libera al 50%.

Controdeduzione:

La convenzione urbanistica sottoscritta in data 11 aprile 2006, all'interno dell'ex P.I.I. 'Bassetti', prevedeva la possibilità di realizzare una funzione ricettiva fino a 400 mq. all'interno dell'ex comparto 3 dell'Ambito Vimercate Parco nord.

Il P.G.T. vigente prevede per questa area la funzione a standard 'Interesse collettivo' per usi di '*interesse comune*', mentre il P.G.T. adottato, pur riproponendo la medesima funzione a standard, identifica l'area come '*verde urbano con vincolo conformativo*', stante la cancellazione della previsione per la realizzazione del Parco urbano.

L'Operatore in data 3 aprile 2019, prot. 14118 conformemente allo strumento urbanistico in essere ed in vigore della convenzione urbanistica, ha presentato richiesta di P.d.C. per la realizzazione della funzione prevista.

Proprio in ragione della cancellazione della previsione a Parco ed in conformità con l'obiettivo di salvaguardare il suolo libero, si accoglie la proposta di trasferire la S.I.p. (ora S.L.) pari a 400 mq. all'interno dell'ambito A.T.3, in aggiunta a quella assegnata; altresì, si accoglie favorevolmente la richiesta di alzare di un piano fuori terra l'altezza urbanistica degli edifici, per garantire e consentire una più semplice distribuzione degli immobile in considerazione della presenza delle tutele paesaggistiche della Provincia di Monza e Brianza.

Per quanto riguarda il tema dell'edilizia convenzionata si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 40.

Si apporta agli atti della variante al Piano di Governo del Territorio adottato e a tutti gli elaborati eventualmente correlati, la seguente modifica:

I° Modifica

all'art. 4 – *Scheda degli Ambiti di trasformazione* - delle Norme di Attuazione del Documento di Piano (e in tutti gli elaborati correlati), p.to 3. A.T.3 – Ambiti di trasformazione Vimercate, via Porta così formulato:

..... omissis

Parametri e indici urbanistici ed edili

Superficie territoriale (ST)	19.708,00 mq
Indice territoriale (IT)	0,18 mq/mq
Sup. minima per servizi	47 mq/ab
Altezza urbanistica (AU)	3 piani fuori terra

Tipologia edilizia	Villette mono/bifamiliari e/o palazzine
..... omissis	
<u>si aggiunge</u>	
..... omissis	
Parametri e indici urbanistici ed edilizi	
Superficie territoriale (ST)	19.708,00 mq
Indice territoriale (IT)	0,18 mq/mq
S.L. aggiuntiva	400 mq.
Sup. minima per servizi	47 mq/ab
Altezza urbanistica (AU)	4 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Villette mono/bifamiliari e/o palazzine
..... omissis	

II° Modifica nella tavola n. 2 - 'Previsioni di piano' del Piano delle Regole (e in tutti gli elaborati correlati), si modifica il perimetro dell' A.T.3 – Ambiti di trasformazione Vimercate, via Porta, includendo l'area in oggetto contraddistinta al fg. 38 mapp. 193.

OSSERVAZIONE N. 58

(Dott.ssa Giancola Valeria – Amministratore Unico della società MAIORA S.r.l. - ex Ambito Vimercate Parco nord comparto 4, parte – via Pelizzari)

Decisione:

L'osservazione è accolta

Sintesi della osservazione:

Nel P.G.T. vigente l'area contraddistinta al fg. 40 mapp.li 512, 513, 514, unitamente ad altra proprietà, ricade all'interno dell' Ambito Vimercate Parco nord comp. 4; con il P.G.T. adottato l'area di proprietà ricade all'interno della zona AS per 'Opere di urbanizzazione attrezzature e impianti di interesse generale' con destinazione a parcheggi.

Si chiede, considerando la posizione dell'area e la destinazione assegnata nella variante di P.G.T. che la stessa venga individuata come area soggetta a compensazione urbanistica riconoscendo almeno la volumetria attualmente esistente.

Controdeduzione:

L'area risulta ubicata in un punto strategico di Vimercate, a ridosso della circonvallazione esterna della città. La presenza del parcheggio risulta fondamentale, principalmente come punto di sosta delle auto per raggiungere pedonalmente il centro

città, ma anche per sopperire alla necessità di parcheggi in concomitanza con l'utilizzo del campo sportivo comunale.

Per tale ragione si inserisce la suddetta area all'interno di quelle soggette a compensazione urbanistica.

I° Modifica

nella tavola n. 4 - 'Aree soggette a compensazione' del Piano dei Servizi (e in tutti gli elaborati correlati), si inserisce l'area in oggetto contraddistinta al fg. 40 mapp.li 512, 513, 514.

OSSERVAZIONE N. 59

(Sig. Dino Crippa – ex Ambito di trasformazione Velasca P.I.I. residenziale comparto 1 – strada comunale Vimercate - Arcore)

Decisione:

L'osservazione non è accolta per i punti 1 e 2, e parzialmente accolta per il punto 3

Sintesi della osservazione:

Il Piano vigente destina l'area all'interno dell' Ambito di trasformazione Velasca P.I.P. residenziale comparto 1 a destinazione produttiva, mentre il Piano adottato cancella la previgente previsione assegnando una funzione non edificatoria: ricomprendendo le aree nel perimetro proposto in ampliamento del P.L.I.S. del parco agricolo Nord-Est (P.A.N.E.), e all'interno della zona V2 – *aree boschive* – e V4 *aree ecologiche di previsione*.

Si chiede:

- 1) in via principale: ripristinare la destinazione ad Ambito di trasformazione "Ambito Velasca PIP Residenziale - Comparto 1" , confermando gli indici ed i parametri previsti nella specifica scheda di dettaglio;
- 2) in via subordinata: ripristinare la destinazione ad Ambito di Trasformazione "Ambito Velasca PIP Residenziale - Comparto 1", confermando gli indici e parametri del Piano attuativo presentato in data 31.01.2017, prot. com. n. 3631;
- 3) in via ulteriormente subordinata: nel caso in cui dovesse essere confermata la cancellazione dell'ambito, incrementare l'indice di compensazione urbanistica, portandolo dallo 0.09 mq/mq allo 0.29 mq/mq, pari all'indice di attivazione minima del PA, ed individuare puntualmente nel PGT le aree di atterraggio, avendo cura di chiarire anche la relativa modalità attuativa.

Controdeduzione:

L'area in oggetto ricade all'interno dell'ex Ambito di trasformazione Velasca P.I.P. residenziale comparto 1, posto al confine con il comune di Arcore.

Con lo strumento urbanistico adottato si è cancellata la precedente previsione edificatoria assumendo come principale l'obiettivo la riduzione del consumo di suolo.

Si ribadisce quanto adottato dalla variante generale per le motivazioni illustrate al comma 2, della controdeduzione all'osservazione n. 4 a cui si rimanda, assegnando, invece, una funzione di tipo paesaggistico – ambientale ed ecologico: zona V2 – *aree boschive* – e V4 *aree ecologiche di previsione*.

L'area in oggetto ricade all'interno della Rete Verde di Ricomposizione paesaggistica quale ambito di tutela provinciale e della Rete Ecologica comunale.

L'obiettivo primario della variante, è quello di restituire alla naturalità - ambiti boschivi e aree agricole – non solo attraverso la cancellazione delle previsioni edificatorie, ma anche attraverso il potenziamento delle reti ecologiche siano esse comunali, provinciali o regionali.

L'art. 31 - Rete verde di ricomposizione paesaggistica - del P.T.C.P., il comma 3a 'ammette l'eventuale applicazione di strumenti perequativi, anche sulla base dei criteri che verranno stabiliti dalla Provincia con apposito provvedimento; in ogni caso, le aree oggetto di perequazione, quali aree cedenti i diritti edificatori, dovranno mantenere destinazioni d'uso compatibili con la finalità ecologica ed ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica' e, come indicato dalla Provincia in sede di parere di compatibilità, 'di individuare la Rete verde di ricomposizione paesaggistica negli elaborati cartografici del Documento di Piano, prevedendo altresì l'inserimento nelle relative Norme (preferibilmente nella sezione "Disposizioni generali"), di idonei riferimenti per "contemplare interventi di mitigazione (tra i quali la realizzazione di passaggi faunistici) e compensazione territoriale" a garanzia del mantenimento della continuità e funzionalità ecologica della RV, così come prescritto dall'art. 31 delle Norme del Ptcp'.

Per quanto sopra questa Amministrazione, in sede di controdeduzione, ha ritenuto di modificare i criteri delle aree oggetto di compensazione di cui alla tavola 4 - *Rete ecologica comunale e aree soggette a compensazione urbanistica* - del Piano dei Servizi, attribuendo 3 indici differenti a seconda della grado di priorità dell'area all'interno.

Le aree ritenute prioritarie per la realizzazione della Rete Ecologica Comunale sono quelle individuate nella tavola 4 del Piano dei Servizi, per le quali il piano assegna un indice differenziato a seconda del livello di priorità:

- a) 0,15 mq/mq alle aree che ricadono in Rete Verde e sono contigue ad aree V2 (aree a bosco);
- b) 0,09 mq/mq alle aree che ricadono in Rete Verde o nelle fasce di Viabilità di Interesse Provinciale;
- c) 0,05 mq/mq alle aree che non ricadono in Rete Verde.

Tali indici, moltiplicati per la superficie dell'area in oggetto, generano diritti edificatori trasferibili nelle Aree di Trasformazione (Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, Aree di Riqualificazione e Aree di Completamento del Piano delle Regole) per le quali è prevista la disciplina dell'incentivazione e della compensazione nelle rispettive schede, a fronte della cessione gratuita di tali aree all'Amministrazione Comunale, come previsto dall'art. 5 del documento "Definizioni e disposizioni comuni del P.G.T.".

Per queste motivazioni si ritiene di accogliere parzialmente la richiesta al punto 3 dell'osservazione con indice pari a 0,15 mq/mq., trovando applicazione la lettera a).

L'articolo 5 delle definizione è disposizioni comuni viene integrato come segue:

- la Superficie Lorda generata dall'incentivazione ha destinazione libera, secondo le funzioni previste nella scheda dell'Ambito/Area di atterraggio;
- La Superficie Lorda generata dovrà essere trascritta nel Registro dei Diritti Edificatori e potrà essere utilizzata anche per quote parte, fino all'esaurimento della stessa.

In ultimo le aree oggetto di compensazione di cui trattasi, con indice pari a 0,15 mq/mq, sono pari a circa 80.000 mq.

OSSERVAZIONE N. 60

(Dott.ssa Giancola Valeria – Amministratore Unico della società MAIORA S.r.l. – Tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità – via I. Rota n. 2)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Lo strumento urbanistico adottato ha classificato l'area all'interno del tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità.

Si chiede, considerando la posizione dell'area, che la stessa venga classificata, al pari delle aree limitrofe, all'interno del tessuto prevalentemente residenziale a medio/alta densità.

Controdeduzione:

Si ribadisce quanto adottato dalla variante generale per le motivazioni illustrate al comma 2, della controdeduzione all'osservazione n. 5 a cui si rimanda, aggiungendo altresì che la valutazione funzionale e morfotipologica del contesto non si è limitata alle sole aree circostanti quale quella in oggetto, ma si è estesa ben oltre in particolare a sud della stessa dove la presenza di ambiti di valore ambientale – architettonico e l'intero assetto urbanistico hanno connaturato il tessuto quale prevalentemente residenziale a medio/bassa densità.

OSSERVAZIONE N. 61

(Sig. Simonetti Marco – Amministratore delegato della società Zinc One S.r.l. - Complesso immobiliare Energy Park, porzione est)

Decisione:

L'osservazione non è accolta per i punti 1 e 2, parzialmente accolta per il punto 3, non accolta per i punti 4 e 5, non accolta per i punti 6 e 7

Sintesi della osservazione:

Si rimanda alla osservazione n. 45

Controdeduzione:

Si rimanda alla controdeduzione n. 45

OSSERVAZIONE N. 62

(Arch. Carbone Antonio – A.d.R. 2, Area di riqualificazione Vimercate, via Bergamo)

Decisione:

L'osservazione non è accolta per il punto 1, accolta per il punto 2 e non pertinente per il punto 3

Sintesi della osservazione:

Trattasi dell'unità immobiliare di proprietà della SNAM RETE GAS, sita in via Bergamo. L'area è contornata da funzioni commerciali e ad ovest da un tessuto prevalentemente non residenziale.

La destinazione d'uso assegnata dal P.G.T. adottato è quella ricettiva; da una analisi del territorio si evidenzia una saturazione relativa a questa funzione proprio per la presenza nelle vicinanze di altre strutture.

Alla luce di quanto sopra esposto e vista la situazione attuale del mercato e la reale possibilità di riqualificazione dell'area SNAM RETE GAS, si propone:

- 1) trasformazione in *Aree di insediamento commerciale* con la possibilità di utilizzo dei fabbricati esistenti o di equivalente volumetria come piccola/media struttura;

- 2) trasformazione in *Aree tessuto prevalentemente non residenziale* con la possibilità di utilizzo dei fabbricati esistenti o di equivalente volumetria come edificio terziario (ufficio/ laboratorio);
- 3) trasformazione in *Aree produttive D2 - D3* con la possibilità di utilizzo dei fabbricati esistenti o di equivalente volumetria come edificio industriale.

Si chiede la possibilità di prevedere la compatibilità di una doppia funzione urbanistica (rispetto alle ipotesi sopra citate).

SNAM RETE GAS, sta sviluppando alcune iniziative a livello nazionale con la realizzazione e l'implementazione di stazioni di servizio a metano.

A seguito di un'analisi relativa ai distributori di metano, la zona risulta carente di tale servizio, infatti in tutto il territorio di Vimercate non sono presenti distributori di METANO e nell'arco di 15 km risulta presente un solo distributore.

Per l'area in oggetto è stato redatto uno studio di fattibilità.

Controdeduzione:

La variante generale di piano ha trasformato la previgente funzione a standard in ricettivo quale funzione principale, all'interno di un'area di riqualificazione. Questa scelta va a completare una diversità di funzioni in una zona strategica del territorio di Vimercate.

Tuttavia la possibilità di trasformare l'area in un tessuto prevalentemente non residenziale, come richiesto al punto 2, consentirebbe d'avere una pluralità di funzioni all'interno di quelle richieste e l'opportunità di un possibile utilizzo dei fabbricati esistenti, tenendo comunque conto che non è consentita la possibilità di insediare medie strutture di vendita per le motivazioni del c. 2 delle controdeduzione dell'osservazione n. 27 a cui si rimanda.

Il punto 3 non è pertinente in quanto fa riferimento ad azzonamenti del P.G.T. vigente ora cancellati dal nuovo strumento urbanistico.

Questa Amministrazione è favorevole all'installazione di stazioni di servizio a metano ok da valutare indipendentemente dalle funzioni richieste.

Si apporta agli atti della variante al Piano di Governo del Territorio adottato e a tutti gli elaborati eventualmente correlati, la seguente modifica:

I° Modifica

nella tavola n. 2 - 'Previsioni di piano' del Piano delle Regole (e in tutti gli elaborati correlati), si cancella la previsione urbanistica denominata 'A.d.R. 2, Area di riqualificazione Vimercate, via Bergamo', e si inserisce l'area all'interno del 'Tessuto prevalentemente non residenziale'.

OSSERVAZIONE N. 63

(Sig. Brenni Paolo – Legale rappresentante di SALCHI MATALCOAT S.r.l., ing. Grotti Loris (tecnico incaricato) – zona V1 'Verde di connessione', via dell'industria 1)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Il Lotto di Proprietà della Ditta SALCHI METALCOAT SRL si trova a sud-ovest del centro storico del Comune di Burago di Molgora e a sud-est tra il Comune di Vimercate e il Comune di Burago di Molgora e il torrente Molgora; l'area in oggetto è situata sul confine dei due Comuni in Via dell'industria n. 1.

Si chiede di trasformare la destinazione d'uso da V1 'Verde di connessione' a VP 'Verde privato e parcheggi'. Questa richiesta nasce dall'esigenza della ditta, proprietaria del terreno, di un numero maggiore di parcheggi da destinarsi alle sosta delle auto per i dipendenti che a tutt'oggi consistono in 150 unità e alla sosta dei Camion sia in entrata che in uscita.

Controdeduzione:

Il P.G.T. adottato ha riproposto la medesima destinazione d'uso del vigente, V1 'Verde di connessione'. La richiesta di cambio d'uso, per quanto necessario per esigenze aziendali, risulta in contrasto con la finalità propria della zona V1 e ciò di creare una zona filtro tra l'edificato e le aree libere, in conformità a quanto indicato nell'art. 30 – 'Zona V1 – 'Aree per il verde di connessione' delle 'Relazione del piano delle regole'.

OSSERVAZIONE N. 64

(Sig. Caporale Mario – referente del gruppo 'Amici Telettra' – Torre ex Telettra, via Trento, n. 30)

Decisione:

L'osservazione è parzialmente accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede di definire una forma di tutela per la 'Torre Telettra', che ne impedisca l'eventuale abbattimento. La Torre rappresenta il simbolo di un'epoca florida per l'industria del Vimercatese, che ha visto a partire dagli ultimi decenni del XX secolo, la nascita di importanti aziende oltre la Telettra, quali l'I.B.M e l'S.G.S.

Controdeduzione:

Pur condividendo la richiesta si segnala che l'Amministrazione comunale non può imporre modalità attuative agli interventi se non normati da leggi o regolamenti; tuttavia si valuterà le eventuali richieste presso gli Enti competenti al fine di definire forme di tutela del manufatto.

OSSERVAZIONE N. 65

(Sig. Malaspina Giuseppe – Tessuto agricolo – via Fiorbellina)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Con il P.G.T. vigente – tav. 2.4 del Piano dei Servizi – l'area viene classificata come 'Interesse collettivo' e nella tav. 2.2 – Previsioni di Piano – viene classificata come 'Zona AS per opere di urbanizzazione – attrezzature ed impianti di interesse generale'. Con la variante generale adottata l'area risulta ricompresa all'interno del 'Tessuto agricolo'.

L'area non è interessata da tutela provinciali: Ambiti Agricoli strategici, Rete verde e P.L.I.S. del Parco Agricolo Nord-Est.

Si chiede di trasformare l'area in 'Tessuto urbano non residenziale'; in alternativa di mantenere la medesima destinazione a standard.

Controdeduzione:

L'area oggetto è inserita nel P.G.T. adottato all'interno del tessuto agricolo. Si ribadisce questa scelta per le motivazioni espresse nella controdeduzione dell'osservazione n. 20, aggiungendo altresì che la preservazione e l'estensione della aree agricole risulta una dei principali obiettivi della variante generale del Piano di Governo del Territorio.

OSSERVAZIONE N. 66

(Sig. Guzzi Renato – Legale rappresentante RESTAURA S.r.l. e sig. Borromeo Alessandro - Legale rappresentante San Michele Oreno S.r.l. – A.T.1 Ambito di trasformazione - via Fleming)

Decisione:

L'osservazione è parzialmente accolta

Sintesi della osservazione:

La scheda dell'Ambito prevede la realizzazione di tipologie edilizie di tipo case a schiera e/o villette mono/bifamiliari. Questa tipologia oggi non trova interesse nel mercato immobiliare in quanto la domanda relativa alle nuove abitazioni è rivolta principalmente alla ricerca di alloggi posti su di un unico livello con giardini o terrazzi/ loggiati che abbiano tagli flessibili.

Si chiede di poter realizzare edifici residenziali del tipo 'mini-palazzine' a due e tre piani, e di chiarire all'interno dell'A.T.1 come o quanto calcolare la superficie permeabile così come definita all'art. 2 delle 'Definizioni e disposizioni comuni del P.G.T.'

Controdeduzione:

Si ritiene accoglibile la richiesta di aggiungere la tipologia a palazzina all'interno della scheda dell'A.T.1. Il contesto presenta infatti un mix di tipologie quali case a schiera, villette mono/bifamiliari e palazzine.

Per quanto riguarda il numero dei piani, in analogia al contesto circostante, si mantiene l'altezza urbanistica prevista dalla scheda e cioè due piani fuori terra.

Rispetto alla superficie permeabile circa il 'come o quanto calcolare' si chiarisce che verrà calcolata rispetto alla superficie territoriale, e quantificata al momento della definizione del piano attuativo.

Si apporta agli atti della variante al Piano di Governo del Territorio adottato e a tutti gli elaborati eventualmente correlati, la seguente modifica:

I° Modifica

all'art. 4 – *Scheda degli Ambiti di trasformazione* - delle Norme di Attuazione del Documento di Piano (e in tutti gli elaborati correlati), p.to 1. A.T.1 – Ambito di trasformazione Vimercate, via Fleming

così formulato:

..... omissis

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	10.978,00 mq
Indice territoriale (IT)	0,15 mq/mq
Sup. minima per servizi	47 mq/ab
Altezza urbanistica (AU)	2 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Case a schiera e/o villette mono/bifamiliari

..... omissis

si aggiunge

..... omissis

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	10.978,00 mq
Indice territoriale (IT)	0,15 mq/mq
Sup. minima per servizi	47 mq/ab
Altezza urbanistica (AU)	2 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Case a schiera e/o villette mono/bifamiliari e/o palazzine

..... omissis

OSSERVAZIONE N. 67

(Sig. Varisco Giuseppe – ex Ambito Oreno, parte - via Fleming)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede di riconfermare la destinazione residenziale attraverso la realizzazione di mini-palazzine a due o tre piani, con la cessione di un'area a verde piantumata, allineata a quella esistente in via della Roveda e la realizzazione di un nuovo ingresso con parcheggio pubblico in via del Salaino, come miglior completamento dell'ambito urbano di appartenenza.

Controdeduzione:

Con il P.G.T. vigente l'area oggetto della richiesta e quella della precedente osservazione n. 66, andavano a formare l'Ambito denominato 'Oreno, via Fleming'.

Nel maggio del 2017, gli Operatori hanno presentato il piano attuativo a cui però non è seguito alcun atto formale di adozione ed approvazione.

Il P.G.T. adottato in coerenza con la rivisitazione delle infrastrutture viabilistiche in progetto sul territorio, ha cancellato l'ultimo tratto di strada in progetto quale congiungente tra la via Fleming e la via del Salaino, denominata *'strada dei servizi'*. Conseguentemente a questa scelta e per le motivazioni di cui al c. 2 della controdeduzione dell'osservazione n. 4 a cui si rimanda, si ribadisce quanto previsto dal piano adottato assegnando la funzione agricola e l'area di tipo V4 – *'Aree ecologiche in previsione'*.

OSSERVAZIONE N. 68

(Sig. Carzaniga Ambrogio Fabrizio Luigi – zona AS per *'Interessi collettivi'* e V4 *'Aree ecologiche in previsione'* - via Rossino)

Decisione:

L'osservazione non è pertinente

Sintesi della osservazione:

Il P.G.T. vigente e l'adottato ripropongono per le aree di proprietà la medesima destinazione urbanistica: AS per *'Interessi collettivi'* e V4 *'Aree ecologiche in previsione'*.

Con riferimento all'attività di carattere sociale prevista dal vigente Piano dei servizi, non risulta che la stessa sia stata attuata.

Controdeduzione:

L'osservazione pone in evidenza la mancata realizzazione della funzione prevista dal Piano vigente, ma non propone richieste particolari oggetto di controdeduzione.

Tuttavia si evidenzia che lo strumento urbanistico adottato ripropone la medesima destinazione urbanistica del vigente, riconoscendo la prevalenza della funzione pubblica dell'area.

OSSERVAZIONE N. 69

(Sig. Colombo Emilio e sig.ra Colombo Laura – zona V1, *'Area per il verde di connessione'* – via Velasca, n. 38)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Il lotto in oggetto rientra in parte all'interno del comparto 2 del Piano attuativo denominato *'Ambito Velasca residenziale'*, del P.G.T. vigente.

Non si è riusciti a dar corso all'intervento vista l'entità degli oneri e delle opere di urbanizzazione richieste.

Con il nuovo strumento urbanistico l'area in oggetto ricade all'interno della zona V1 *'Area per il verde di connessione'*.

Si conferma l'esigenza di avere a disposizione l'area per la costruzione di edifici per esigenze familiari, così come manifestato negli anni precedenti.

Controdeduzione:

L'area oggetto dell'osservazione risulta parte dell'Ambito di Trasformazione denominato 'Ambito Velasca residenziale' comp. 2, del vigente strumento urbanistico. Di tale Ambito non si è mai data attuazione.

Con lo strumento urbanistico adottato una parte dell'Ambito è stata inserita all'interno del tessuto prevalentemente residenziale medio/basso densità e la parte restante, oggetto dell'osservazione, è stata inserita all'interno della zona V1.

Le zone V1 come già detto per altre osservazioni, sono esclusivamente destinate a nuovo impianto arboreo, nello specifico con funzione di filtro tra aree edificate, oltre ad altre funzioni così come indicato all'art. 30 – zone V1 delle 'Norme di attuazione del Piano delle regole' a cui si rimanda.

OSSERVAZIONE N. 70

(Sig. Buratti Bruno – Legale rappresentante della Società DOMUS S.r.l. – Cascina Fiorbellina, via Fiorbellina.)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede di riattivare la funzione terziario/ricettiva già in parte consentita con il precedente strumento urbanistico, stralciando la cascina dal tessuto agricolo e proponendo, invece, il tessuto prevalentemente non residenziale.

Si fa presente che lo stralcio dalla aree agricole è previsto anche dall'art. 40-ter della L.r. 12/2005 'Legge per il governo del territorio'.

La scrivente società è disponibile a reperire eventualmente in altre parti del territorio la medesima superficie agricola sottratta per l'intervento.

Controdeduzione:

La Cascina Fiorbellina, con altre cascine sparse sul territorio, rappresenta una importante memoria storica per l'intero territorio.

Lo strumento urbanistico vigente inserisce la Cascina all'interno della zona A di centro storico e più precisamente all'interno delle 'Aree di completamento ad attuazione indiretta, sottoposte a Piano di recupero'. La destinazione d'uso prevista dal vigente strumento è di interesse generale: 'servizi ed attrezzature di proprietà privata eventualmente convenzionata, per gli usi di interesse comune quali servizi ricettivi, servizi sociali, assistenziali e sanitari'.

Del piano di recupero non si è mai dato corso.

Il P.G.T. adottato ha cancellato la vigente previsione inserendo la Cascina Fiorbellina all'interno del 'Tessuto agricolo'. Questa scelta è motivata dal fatto che essa, come altre, ricade all'interno di una tutela provinciale (Ambiti Agricoli di Interesse Strategico) avente valore prescrittivo e prevalente sulle previsioni comunali e la cui destinazione d'uso è di tipo esclusivamente agricolo ai sensi del titolo III – 'Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura' della L.r. 12/2005, 'Legge per il governo del territorio'.

E' bene precisare che lo stralcio dalle aree agricole strategiche, così come indicato nell'osservazione e richiamato dalla stessa con riferimento all'art. 40-ter – 'Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati' della L.R. 12/2005 – 'Legge per il governo del territorio', non è di competenza comunale.

L'articolo 40-ter consente, previa deliberazione comunale, l'esecuzione degli interventi in deroga alle previsioni dei piani urbanistici generali ai sensi dell'art. 40 – 'Permesso di costruire in deroga' – della medesima legge. Ma nel caso in cui l'intervento di recupero edilizio fosse assoggettato anche a previsioni impeditive contenute nei piani di Enti sovraordinati, come il caso in oggetto, l'efficacia della delibera comunale è subordinata

all'assunzione di una delibera derogatoria del piano territoriale da parte dell'organo dell'Ente sovracomunale competente alla sua approvazione.

Si informa, tuttavia, che questa Amministrazione, successivamente all'approvazione della variante generale al P.G.T., ed in conformità all'art. 40-ter di cui sopra, porterà in consiglio comunale una proposta di deroga alle previsioni dei piani urbanistici generali ai sensi dell'art. 40 – ‘Permesso di costruire in deroga’, della L.R. 12/2005 – ‘Legge per il governo del territorio’

OSSERVAZIONE N. 71

(Sig.ra Sottocorno Maria Susanna – Amministratore unico della società FINTECHNO TLC R.E. S.r.l. – zona V1 ‘Area per il verde di connessione’, via Kennedy n. 26)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

L'intero comparto di proprietà è collocato a nord di Vimercate, al confine con il territorio comunale di Usmate Velate, dove insiste l'insediamento produttivo.

Si chiede che le tutele provinciali quali ‘Ambiti agricoli di interesse strategico’ e ‘Rete verde di ricomposizione paesaggistica’ che ricadono sull'intero lotto di proprietà, vengano stralciate.

Si chiede altresì che, venga rettificata anche la previsione del P.G.T. adottato: da V1 ‘Area per il verde di connessione’ a VP ‘Verde privato e parcheggi’.

Controdeduzione:

Si conferma la previsioni urbanistiche del P.G.T. adottato, mantenendo quindi la zona V1 ‘Area per il verde di connessione’ per la quale si chiedeva il passaggio a VP ‘Verde privato e parcheggi’.

Le zone V1 come già detto per altre osservazioni, sono esclusivamente destinate a nuovo impianto arboreo, alla connessione tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate, oltre ad altre funzioni così come indicato all'art. 30 – zone V1 delle ‘Norme di attuazione del Piano delle regole’ a cui si rimanda.

Per quanto riguarda lo stralcio dalle tutele provinciali, è volontà dell'Amministrazione di adeguarsi alle disposizioni sovraordinate anche in termini di restituzione cartografica.

OSSERVAZIONE N. 72

(Sig.ra Ronchi Lucia, prima firmataria ed altri – Tessuto agricolo e AS ‘Verde urbano’ – Cascina Casiraghi n. 1)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Le aree ed il fabbricato con le due unità abitative di proprietà, oggetto dell'osservazione sono identificati nei Piani delle Regole come edifici agricoli e le aree ricadenti nel Piano dei Servizi come aree a ‘verde urbano’. Queste destinazioni sono le stesse del piano vigente.

Allo stato attuale l'immobile è adibito a residenza con due unità immobiliari ma assolutamente privo di accessori, come cantine ed autorimesse che non è possibile realizzare sull'area di proprietà annessa in quanto è vincolata a ‘verde urbano’ quindi standard ad uso pubblico.

Si chiede di escludere tutta l'area di proprietà dal Piano dei servizi per poter costruire dei box (fabbricati accessori) indispensabili alle unità abitative già presenti. L'edificio perimetrato come agricolo dovrebbe essere inserito come residenziale in maniera tale da identificare correttamente quello che è a tutti gli effetti, cioè un edificio residenziale che necessita di una manutenzione straordinaria carente di accessori ormai indispensabili.

Controdeduzione:

Il P.G.T. adottato ripropone le medesime destinazioni del vigente, sia per quanto riguarda il fabbricato esistente che viene identificato come 'preesistenza in ambito agricolo' – edifici sparsi non agricoli o non più funzionali all'agricoltura – che per l'area a standard identificata come 'verde urbano'.

L'area oggetto dell'osservazione ricade all'interno di due tutele provinciali: parzialmente in Ambito Agricolo strategico (fabbricato esistente) e totalmente in Rete verde di ricomposizione paesaggistica. Entrambe impediscono qualunque tipo di cambio d'uso vincolando in modo prescrittivo e prevalente la pianificazione comunale.

OSSERVAZIONE N. 73

(Sig. Sidoli Giovanni – Legale rappresentante pro tempore della società TRE ESSE s.r.l., primo firmatario ed altri – ex Ambito di trasformazione Vimercate Parco nord, comparto 6)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Il Piano vigente destina l'area all'interno dell' Ambito di trasformazione Vimercate Parco nord, comparto 6 a destinazione residenziale libera e convenzionata, mentre il Piano adottato cancella la previgente previsione assegnando una differente funzione quale quella del tessuto agricolo.

Si chiede:

- 1) in via principale: ripristinare l' 'Ambito di trasformazione Vimercate Parco nord, comparto 6', nonché i relativi indici e parametri urbanistici previsti dal vigente PGT, così come specificati nella scheda d'ambito.
Si insiste inoltre per l'accoglimento di quanto proposto con i suggerimenti presentati;
- 2) In via subordinata, nel caso in cui l'Ambito non dovesse essere ripristinato, si chiede che le aree vengano inserite tra le 'aree soggette a compensazione urbanistica' (Tav. 4 del P.d.S. adottato), con un indice di compensazione pari allo 0.15 mq/mq - pari all'ipq max. previsto dalla scheda di comparto - ed individuare puntualmente nel PGT le aree di atterraggio, avendo cura di chiarire anche la relativa modalità attuativa.

Controdeduzione:

L'area in oggetto ricade all'interno dell'ex Ambito di trasformazione 'Vimercate Parco nord, comparto 6'. posto tra le vie Motta e Pellizzari.

Con lo strumento urbanistico adottato si è cancellata la precedente previsione edificatoria assumendo come principale l'obiettivo la riduzione del consumo di suolo.

Si ribadisce quanto adottato dalla variante generale per le motivazioni illustrate al comma 2, della controdeduzione all'osservazione n. 4 a cui si rimanda, inserendo, l'area all'interno del tessuto agricolo.

OSSERVAZIONE N. 74

(Dott. Michele Giambelli – Presidente del Consiglio di Amministrazione in legale rappresentante della Società ‘GIAMBELLI S.P.A.’ – ex Ambito Vimercate sud - Stazione MM2, parte)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Con la variante generale adottata, l'Amministrazione comunale ha disposto la cancellazione dell' Ambito in esame e l'azzeramento della relativa potenzialità edificatoria, che rappresenta una perdita economica per la Società assolutamente grave e non giustificata.

La tavola n. 2 – ‘Previsioni di piano’ del Piano delle regole della variante adottata, identifica nel medesimo comparto una piccola porzione di area , di mq 15.290,00, di proprietà esclusiva dell'OPERATORE , in cui insistono degli edifici ad uso produttivo/terziario/commerciale, azzonata come Tessuto Prevalente non Residenziale, contornata con un tratteggio che la identifica come "Preesistenze in ambito agricolo" e distinta con il numero 24;

Appare oggettivamente del tutto incomprensibile la scelta di cancellare la capacità edificatoria dell'Ambito di Trasformazione in esame e destinarlo, per buona parte, a tessuto agricolo, in quanto sito a ridosso di tracciati viari ad alto traffico quali la SP2, lo svincolo della tangenziale est di Milano e la SP45. Vieppiù che tale comparto ha certamente una · vocazione urbanistica edificatoria anche in ragione ; dall'antistante complesso edilizio plurifunzionale Centro Torri Bianche, oltre al fatto che tale area sarà interessata dal prolungamento della Metropolitana M2.

Si chiede di lasciare inalterata la capacità edificatoria del vigente P.G.T. in 17.450 mq. da attuarsi con piano attuativo ed un mix funzionale terziario direzionale/commerciale/residenziale così ripartito: il 50% della S.I.p. assegnata al comparto sia a destinazione Commerciale, con la previsione di poter insediare medie strutture di vendita; il 50% della S.I.p. assegnata al comparto sia a destinazione Terziaria/Direzionale/Residenziale.

Qualora l'Amministrazione non accogliesse l'osservazione sopra esposta, si richiede di modificare, in subordine, la tavola n. 2 - Previsioni di Piano - Piano delle Regole, eliminando il tratteggio in tinta nera che delimita l'area, identificata con il n. 24 e distinta in catasto al Fg. 74 mapp. 6, eliminando conseguentemente il vincolo "Preesistenze in ambito agricolo (edifici sparsi non agricoli o non più funzionali all 'agricoltura)", vista anche la presenza di n. 2 edifici industriali e di un edificio a destinazione mista (terziario-residenziale). L'area è parzialmente edificata e sono in corso opere di ampliamento della strada interna, del piazzale interno e realizzazione di nuovi parcheggi, come da SCIA del 4/10/2017.

Controdeduzione:

Con lo strumento urbanistico adottato si è cancellata la precedente previsione edificatoria assumendo come principale obiettivo la riduzione del consumo di suolo.

Del suddetto piano non si è mai dato corso.

Si ribadisce quanto adottato dalla variante generale per le motivazioni illustrate al comma 2, della controdeduzione all'osservazione n. 4 a cui si rimanda, inserendo l'Ambito all'interno della ‘Aree di valore agricolo, paesaggistico – ambientale ed ecologico’, fatto salvo una parte dello stesso, come correttamente indicato nella osservazione, ove si è inserito un tessuto prevalentemente non residenziale

Gli edifici precedentemente inclusi all'interno dell'Ambito, risultano preesistenze in ambiti agricoli. Il P.G.T. adottato li ha inseriti all'interno del tessuto prevalentemente

non residenziale riconoscendo gli stessi come edifici sparsi non agricoli o non più funzionali alla agricoltura - come appositamente individuati e numerati nella tavola n. 2 delle Previsioni di piano del Piano delle regole - dove sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti della Superficie Lorda (SL).

OSSERVAZIONE N. 75

(Dott. Michele Giambelli – Presidente del Consiglio di Amministrazione in legale rappresentante della Società 'GIAMBELLI S.P.A.' – ex AD.VS.2 – via Santa Maria Molgora)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Con la variante generale adottata, l'Amministrazione comunale ha disposto la cancellazione dell' Ambito in esame e l'azzeramento della relativa potenzialità edificatoria, che rappresenta una perdita economica per la Società assolutamente grave e non giustificata e che la Tavola n. 2 - Previsioni di Piano - Piano delle Regole, dell'adottata Variante al Piano di Governo del Territorio, destina la succitata area a "Tessuti Agricoli";

Si osserva di modificare le proposte dell'Amministrazione Comunale, contenute nella Variante al Piano di Governo del Territorio e nei correlati allegati.

Appare oggettivamente del tutto incomprensibile e probabilmente frutto di un mero errore materiale la scelta di cancellare la capacità edificatoria dell'Ambito di completamento in esame e destinarlo totalmente a tessuto agricolo. Tale piccola porzione di terreno è un lotto intercluso circondato da aree edificate e, solo per il lato sud, di prossima edificazione.

Si richiede, conseguentemente, di lasciare inalterata la possibilità massima di edificazione determinata in mq. 2.746,00. A ciò si aggiunge che dall'analisi del comparto appare chiaro come tale zona sia già dotata di tutte le opere di urbanizzazione e, in più, tutto il comparto risulta, come sopra detto, intercluso.

Controdeduzione:

Il P.G.T. vigente prevede per l'area in oggetto una funzione produttiva da attuarsi mediante P.d.C. convenzionato. Del presente comparto non si è mai dato corso.

Con la variante generale si è cancellata la previsione edificatoria per le motivazioni illustrate al comma 2, della controdeduzione all'osservazione n. 4 a cui si rimanda, assegnando, invece, una funzione agricola.

OSSERVAZIONE N. 76

(Dott. Michele Giambelli – Presidente del Consiglio di Amministrazione in legale rappresentante della Società 'GIAMBELLI S.P.A.' - ex AD.VS.4 – A.d.C. 2 Area di completamento Vimercate – via Rovereto)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Nel premettere quanto segue: la proposta di variante generale definisce per le aree di cui trattasi una riduzione di superficie territoriale, cui corrisponde una riduzione di capacità edificatoria.

In data 13 settembre 2019 è stato presentata istanza di permesso di costruire convenzionato, riscontrata con nota del 2 ottobre e relativa richiesta di documentazione integrativa. Nota con allegata documentazione integrativa veniva formalizzata il 16 novembre 2019.

In data 19 novembre il Consiglio Comunale deliberava l'adozione della variante generale di P.G.T., conseguentemente il 17 dicembre venivano comunicate le misure di salvaguardia di cui all'articolo 13, comma 12 della legge regionale 12/2005 con sospensione del procedimento di cui sopra.

In data 31 gennaio 2020, l'Operatore ha presentato ricorso al TAR per l'annullamento della variante generale di P.G.T., in particolare si ritiene incomprensibile la scelta dell'amministrazione di una forte diminuzione sia di superficie territoriale che di capacità edificatoria, infatti tale decisione impedirebbe a Cisco un probabile ampliamento della struttura esistente, inoltre si tratterebbe di un'area interclusa.

Si richiede, conseguentemente, di lasciare inalterata la possibilità massima di edificazione determinata in mq 15.788, 00 oltre che di proseguire nell'iter istruttorio afferente il premesso di costruire convenzionata, rubricato al n. EDI/2019/00326/PDC, depositato in data 13/09/2019 al n. di prot. 2019/0036629.

Controdeduzione:

L'osservazione contrasta con uno dei principali obiettivi della variante generale in discussione, ovvero la minimizzazione del consumo di suolo, la scelta di riduzione della suddetta previsione, così come per altre, rientra tra gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, conformemente al *'Documento preliminare di indirizzi'* di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 18 del 30 maggio 2018 e alle disposizioni degli Enti sovraordinati: in particolare al Piano Territoriale Regionale, integrato ai sensi della Legge regionale 31/2014, che fornisce indicazioni affinchè i P.G.T. orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate ed individua una soglia regionale di riduzione del consumo di suolo delle Superfici territoriali pari al 25-30% per le funzioni residenziali e 20% per le altre funzioni. Questi obiettivi sono poi declinati al maggior dettaglio all'interno delle *'Strategie di assetto territoriale'* del sistema insediativo, illustrate nella *'Relazione della variante del P.G.T.'* del Documento di Piano, a cui si rimanda.

In particolare nel dettaglio si evidenzia che la scelta di riduzione della superficie territoriale dell'ex AD.VI.4 risulta coerente con la ridefinizione del tessuto urbano consolidato operata con la variante adottata. La ridefinizione del tessuto urbano consolidato è stata realizzata applicando in modo rigoroso quanto previsto dall'art. 10, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 che definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato quali "insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento".

Per "area interclusa" l'interpretazione disciplinare più ricorrente è quella che riconosce la coesistenza delle seguenti condizioni: a) che sia l'unica nel contesto circostante a non essere stata ancora edificata; b) che si trovi in una zona integralmente interessata da costruzioni; c) che sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione (primarie e secondarie).

L'area in oggetto non può essere definita interclusa in quanto né si trova in una zona integralmente interessata da costruzione e neppure è dotate di tutte le opere di urbanizzazione. Per questo è stata inserita come area di completamento, in quanto la sua attuazione presuppone l'espansione dell'urbanizzato su di un'area ad oggi inedificata, con la previsione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ad oggi non presenti, riducendone l'estensione rispetto alla precedente AD.VI.4.

La riduzione della superficie territoriale di tale ambito è stata una scelta di

pianificazione supportata da una duplice valutazione:

- di natura ambientale: quell'area risulta strategica per la realizzazione della Rete Ecologica Comunale. Infatti l'area esclusa dalla nuova perimetrazione è inserita nelle aree di valore agricolo, paesaggistico-ambientale ed ecologico ed è inserita nella Rete Ecologica Comunale come zona V1. L'attribuzione di zona V1 a tale area è finalizzata a riconoscere la funzione di verde come filtro, in particolare tra infrastruttura (tangenziale est) ed edificato. L'art. 30 delle NTA del Piano delle Regole, definisce le zone V1 come "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 nonché di gestione di nuove aree alberate finalizzati alla realizzazione di nuove aree alberate aventi funzioni di barriera ai lati della viabilità sovralocale, di filtro per scopi d'igiene ambientale, di riqualificazione paesaggistica dei luoghi degradati e di arricchimento paesaggistico degli ambiti del territorio che possano trarre vantaggio da prospettive alberate, fatto salvo quanto previsto per le medesime aree all'interno del P.L.I.S. del P.A.N.E."
- di natura viabilistica: come dimostrato nello studio viabilistico predisposto a seguito di richiesta da parte della Provincia, la via S.M. Molgora risulta una delle arterie con un carico di traffico intenso. Pur ritenendo di confermare il completamento con l'AdC 2, si è ritenuto però di ridurne il carico insediativo indotto così da non generare un aggravio insostenibile sulla rete stradale esistente.

In ultimo ma non in ordine di importanza, sulla questione delle tempistiche: occorre porre in evidenza come fosse materialmente impossibile istruire per tempo l'integrazione documentale formalizzata in data 16 novembre, quando era già convocato il consiglio comunale del 19 novembre, con l'iscrizione all'ordine del giorno del punto relativo all'adozione della variante generale di PGT. Inoltre sarebbe comunque occorso un passaggio di approvazione in Giunta trattandosi di permesso di costruire convenzionato. È del tutto evidente che non vi fossero i tempi tecnici per analizzare la proposta come intergrata ben dopo quasi quarantacinque giorni dalla richiesta di integrazione (dal 2 ottobre al 16 novembre).

OSSERVAZIONE N. 77

(Dott. Michele Giambelli – Presidente del Consiglio di Amministrazione in legale rappresentante della Società 'GIAMBELLI S.P.A.' – Ambito Vimercate sud - via Santa Maria Molgora / Ambito Vimercate sud - Cascina Morosina i AT 6 - Ambito di trasformazione Vimercate - via Santa Maria Molgora)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Si osserva di modificare le proposte dell'Amministrazione Comunale, contenute nella Variante al Piano di Governo del Territorio e nei correlati allegati prevedendo per il comparto di cui trattasi le seguenti modalità operative.

Si premette che l'OPERATORE in virtù dei Piani Attuativi depositati presso la sede Comunale in data 31/05/2017 e mai istruiti dal Comune, ha opposto ricorso all'adozione della variante al P.G.T. vigente.

Ciò detto appare oggettivamente del tutto illogico e incomprensibile la scelta operata dall'Amministrazione Comunale di non istruire e di non mandare in approvazione i Piani Attuativi depositati, posto che nulla è stato fatto dal deposito degli stessi sino all'adozione della variante al PGT, con conseguente applicazione delle ristrette e negative misure di salvaguardia nonché della disciplina transitoria di cui all'art. 9 delle Nta del Piano delle Regole. Il tutto in spregio alla normativa vigente in ambito di

procedure afferenti l'istruttoria dei piani attuativi, che prevede tempistiche certe, totalmente disattese dall'Amministrazione Comunale. Altrettanto irragionevole risulta la scelta di unificare i due comparti, generando un unico grande ambito, dopo che sono stati depositati in data 31/05/2017 i due Piani Attuativi in modo separato, così come previsto dal PGT ante variante 2019.

Quello che invece l'Amministrazione Comunale inspiegabilmente ha variato, oltre alla delimitazione dei comparti, è la rilevante riduzione della superficie massima realizzabile dell'intero comparto (- 40.455,05 mq) . Soluzione che anch'essa crea un notevole danno all'OPERATORE , dato che viene irrimediabilmente cassata una probabile futura possibilità edificatoria.

Si richiede, conseguentemente, di lasciare inalterate le condizioni planimetriche e dimensionali degli ambiti in esame, così come depositati in Comune in data 31/05/2017, quindi anche la possibilità di utilizzare la capacità edificatoria massima indicata nel Piano di Governo del Territorio, ante Variante 2019, determinata in complessivi mq 139.614,60, oltre che di proseguire nell'iter istruttoria afferente i due piani attuativi, denominati Vimercate Sud - Via Santa Maria Molgora e Vimercate Sud Cascina Morosina, depositati in data 31/05/2017 al prot. 18497 e prot. 18498.

Controdeduzione:

Le aree oggetto di osservazione si trovano a sud del territorio comunale in adiacenza con il comune di Agrate Brianza. Rivestono una importanza strategica sia in termini dimensionali che funzionali.

La Giunta comunale ben conscia della potenzialità e complessità di sviluppo delle aree in oggetto, ha deliberato, con proprio atto n. 291 del 27 dicembre 2017, le 'Indicazioni progettuali per lo sviluppo e l'attuazione degli Ambiti di trasformazione Vimercate sud - via Santa Maria Molgora e Vimercate sud - cascina Morosina'.

La delibera, da intendersi quale atto istruttorio, ha approvato gli indirizzi e i suggerimenti così come indicati e motivati nella stessa, propedeutici al futuro sviluppo dei piani e ha fornito le indicazioni rispetto a contenuti di progetto non presenti nella scheda di comparto e rientranti nell'ambito discrezionale della Amministrazione comunale.

In particolare ha approvato, in linea generale, quanto proposto dall'Operatore in ordine alla viabilità, alle perimetrazioni, alle opere di urbanizzazione; nonché l'altezza della torre e degli altri edifici.

In ultimo ha altresì preso atto della scelta dell'Operatore di usufruire, per entrambe i piani, della S.I.p. generata dall'indici minimo di attivazione.

A far data dalla delibera di Giunta n. 291 del 27 dicembre 2017, l'Operatore non ha dato corso al proseguo dell'istanza attraverso la presentazione di nuovi elaborati che raccogliessero tutti gli indirizzi progettuali proposti dall'Amministrazione e tantomeno ha sollecitato formalmente l'Amministrazione nel dar corso al proseguo del procedimento.

La costruzione della nuova scheda di comparto del P.G.T. adottato, ha trovato la sua logica proprio partendo da alcuni contenuti della delibera e conseguentemente dai piani presentati: la S.L. di progetto con l'aggiunta dell' incentivo del 15% risulta di poco superiore a quella generata dall'indici minimo di attivazione scelto dall'Operatore; i tracciati viabilistici non sono stati indicati rispetto alla precedente scheda, riservando le valutazioni in sede tecnica, così come le opere pubbliche non ne sono state indicate vista la particolare complessità.

Sostanzialmente ed in sintesi, le possibilità volumetriche sono come quantità un po' superiori a quelle della proposta formulata dall'Operatore di cui alla succitata deliberazione di Giunta comunale, cui lo stesso non ha dato seguito per questioni di fattibilità economica legate alla quantità di opere di urbanizzazione e standard qualitativi richiesti (e declinati puntualmente nella deliberazione di Giunta), mentre

si è aperto in maniera importante al mix funzionale, parallelamente si è demandato alla fase negoziale la definizione delle opere di urbanizzazione con le modalità di confronto previste dall'art. 3 del documento di piano. Questa procedura permetterà a tutti gli operatori di negoziare con l'amministrazione comunale le opere relative ai comparti nel momento effettivo nel quale lo stesso intende avviare l'iter, e non in astratto nel tempo di redazione della variante generale che come già dimostrato in passato può presentare delle condizioni economiche differenti.

Inoltre si segnala invece la possibilità di aumentare il numero delle torri, la possibilità di beneficiare del mix funzionale senza limiti di percentuale verso le destinazioni principali, la possibilità di beneficiare della funzione commerciale non presente nella scheda del P.G.T. vigente, e la non corresponsione del credito urbanistico.

Infine con riguardo all'accorpamento degli ambiti, per quanto sopra e stante la complessità dell'attuazione del piano, si è ritenuto più corretto unificare i due comparti soprattutto in ragione di uno sviluppo unitario e organico delle opere di urbanizzazione alla luce del fatto che trattasi di aree limitrofe.

OSSERVAZIONE N. 78

(Dott. Michele Giambelli – Presidente del Consiglio di Amministrazione in legale rappresentante della Società 'GIAMBELLI S.P.A.' – Incremento dotazioni minime di aree a standard per residenza e attività produttive industriali e artigianali)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Come emerge dall'esame dei documenti costituenti la variante al Piano di Governo del Territorio, l'Amministrazione Comunale ha disposto alcune deleterie variazioni, che minano la fattibilità delle iniziative immobiliari quali lo spropositato innalzamento delle dotazioni minime di aree a standard da reperire e cedere sia per le iniziative residenziali che per quelle produttive industriali e artigianali.

Le Norme di attuazione del Piano dei Servizi della adottata Variante al Piano di Governo del Territorio, all'art. 7 disciplinano la misura delle dotazioni minime di aree a standard, in favore del Comune, che, a confronto con il Piano di Governo del Territorio ante variante 2019, si rilevano ingiustificati ed illogici incrementi, come meglio indicati:

a) per la residenza da 18 mq /abitante a 47 mq/abitante;

b) per le attività produttive industriali e artigianali dal 10% al 20% di SL;

Appare oggettivamente del tutto incomprensibile, illogico e non supportato da alcuna valida motivazione giuridica, la scelta operata dall'Amministrazione Comunale di modificare in modo esagerato le quantità di dotazioni minime di aree a standard, a favore del Comune, da reperire all'interno dei Piani Attuativi o dei Permessi di Costruire Convenzionati.

Conseguentemente, per la dotazione minima di aree a standard, da reperire a favore del Comune, si propone di non variare le misure precedentemente in uso prima della variante al Piano di Governo 2019 ossia: per la residenza 18 mq/abitante e per l'attività produttiva industriale ed artigianale 10% della S.L..

Controdeduzione:

Come analiticamente esplicitato nella Relazione illustrativa al Piano, il Piano dei Servizi garantisce sul territorio comunale la disponibilità e il reperimento di una dotazione complessiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

proporzionata al fabbisogno di servizi stimato e comunque superiore al livello minimo richiesto dalla legge.

L'obiettivo di aumentare la qualità urbana non ha tralasciato il tema della dotazione e dell'offerta di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. Considerato lo stato di attuazione dello standard urbanistico previsto dai precedenti strumenti, a seguito dell'attività di verifica effettuata al 31/12/2018, risulta una dotazione di standard pro-capite pari a circa 47mq/ab. Tale parametro è confermato quale richiesta di dotazioni collettive da garantire nei nuovi interventi urbanistici, al fine di mantenere una qualità urbana complessiva elevata.

Quanto detto vale anche per la dotazione non residenziale.

OSSERVAZIONE N. 79

(Dott. Michele Giambelli – Presidente del Consiglio di Amministrazione in legale rappresentante della Società 'GIAMBELLI S.P.A.' – Disciplina del confronto pubblico-privato per l'attuazione degli Ambiti di trasformazione, norme di attuazione del Documento di Piano – Documento di Piano)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

L'Amministrazione Comunale ha disposto una specifica disciplina all'articolo 3 del fascicolo 'Norme di attuazione del Documento di Piano' con cui intende disciplinare il confronto pubblico-privato per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione.

Il medesimo articolo determina anche la scansione temporale della negoziazione oltre che prevederne l'iter istruttorio e, addirittura, la modalità di presentazione preventiva al Comune, della "proposta di piano" ;

Appare oggettivamente del tutto incomprensibile, illogica e non supportata da alcuna valida motivazione tecnico/giuridica, la scelta operata dall'Amministrazione Comunale di normare il procedimento di attivazione dei Piani Attuativi riferiti alle aree di trasformazione. Occorre rilevare che la L.R. 12/2005 e s.m.i. definisce, in modo puntuale ed esaustivo, l'iter amministrativo e procedurale per l'approvazione dei Piani Attuativi. In modo particolare l'art. 14 - Approvazione dei piani attuativi e loro varianti.

Conseguentemente, si propone di eliminare integralmente la previsione di cui all'Art. 3 del fascicolo "Norme di attuazione del Documento di Piano".

Controdeduzione:

Con l'articolo richiamato non si intende minimamente sovrapporre o anteporre un ulteriore procedimento rispetto a quello di legge correttamente citato. Si è ritenuto, invece, di individuare una modalità proprio a garanzia dell'Operatore.

La presentazione della richiesta preventiva di attivazione del Piano è tesa ad individuare ed approfondire – in particolare verso i piani più complessi - le scelte che consentano di elaborare una bozza del piano, nonché di avviare il confronto negoziale tra le parti, il tutto finalizzato alla successiva protocollazione di un piano condiviso.

OSSERVAZIONE N. 80

(Dott. Michele Giambelli – Presidente del Consiglio di Amministrazione in legale rappresentante della Società 'GIAMBELLI S.P.A.' – Complesso edilizio Torri bianche)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Come emerge dall'esame dei documenti costituenti la Variante al Piano di Governo del Territorio, ed in modo particolare dalla Tav. 2 - Previsione di Piano - Piano delle Regole, nonché dall'Art. 23 del fascicolo Norme di Attuazione del Piano delle Regole, l'Amministrazione Comunale ha modificato l'azzonamento e la normativa di detta area stabilendo una nuova destinazione urbanistica ossia "Tessuto prevalentemente non residenziale".

Il Complesso edilizio Torri bianche è stato avviato in conseguenza di un Piano Particolareggiato redatto dall'Amministrazione Comunale, trent'anni orsono, attuato mediante la Convenzione Urbanistica stipulata in data 16/02/1987. Allo stato attuale risulta edificata una Superficie Lorda di Pavimento senza alcuna possibilità edificatoria in incremento. Contestualmente alla situazione

Le richiesta di incremento della Superficie Lorda di Pavimento evidenziate anche nelle due proposte/osservazioni presentate, provengono, oltre che da nuove ditte, anche da attività/aziende già insediate nell'ambito in esame, che intendono sviluppare l'attività esistente o proporre attività complementari. Si richiedeva, quindi, di prevedere nello strumento urbanistico generale, la possibilità di incrementare, senza consumo di suolo, la Superficie Lorda di Pavimento esistente di 15.000,00 mq.

Appare oggettivamente del tutto illogica ed incomprensibile la scelta operata dall'Amministrazione Comunale non solo di non incrementare la superficie richiesta ma, come si desume dalla lettura dell'Art. 23 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, di vietare nuove attività commerciali (medie e grandi strutture di vendita), vietare la funzione residenziale e limitare le altezze degli edifici a 4 piani (nell'area in questione esistono edifici di 21 piani fuori terra ed una grande struttura di vendita).

In ragione del fatto che viene irrimediabilmente cassata ogni auspicabile futura possibilità edificatoria e quindi anche di incrementare le attività insediate, così come è messo a repentaglio l'intero funzionamento del complesso in esame, al fine di evitare un considerevole danno alla società Giambelli SpA, si richiede:

- a) di incrementare la Superficie Lorda di Pavimento esistente di 15.000,00 mq, senza consumo di suolo, adeguando tutti gli indici urbanistici afferenti;
- b) di consentire l'altezza degli edifici pari all'altezza dell'edificio esistente più alto;
- c) di consentire l'ampliamento della Grande Struttura di Vendita esistente, come pure la destinazione residenziale libera.

Controdeduzione:

Il complesso in esame ricade con il vigente strumento urbanistico all'interno della zona di tipo D1 – attività terziaria.

Con lo strumento urbanistico adottato si è modificato l'azzonamento e la normativa dell'area in oggetto stabilendo una nuova destinazione urbanistica ossia "Tessuto prevalentemente non residenziale", cioè ambiti caratterizzati dalla presenza di aree destinate ad attività economiche di tipo terziario, commerciale e produttivo, per la quale sono stati indicati indici e parametri di riferimento.

Si evidenzia che all'interno di tale tessuto prevalentemente non residenziale non sono ammesse, tra le altre funzioni, la residenza libera e convenzionata e le grandi strutture di vendita (GSV) come invece richiesto dall'Operatore.

La richiesta di incremento del numero dei piani inoltre è in contrasto con quanto previsto in relazione ai parametri urbanistici ed edili di zona, in cui si indica un'altezza urbanistica (AU) massima fino a 4 piani.

Infine l'incremento di S.L. richiesto di 15.000 mq comporterebbe una ulteriore valutazione del carico urbanistico, in relazione al fabbisogno dello standard, degli

aspetti legati al carico viabilistico in termini di flussi di traffico, il tutto in un ambito concluso riconosciuto come tessuto della città consolidata.

OSSERVAZIONE N. 81

(Dott. Michele Giambelli – Presidente del Consiglio di Amministrazione in legale rappresentante della Società 'GIAMBELLI S.P.A.' – Disciplina transitoria e di coordinamento con l'operatività delle misure di salvaguardia – Norme di attuazione del Piano delle Regole – Piano delle regole)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Dall'esame dei documenti costituenti la Variante al Piano di Governo del Territorio, l'Amministrazione Comunale ha disposto una specifica "disciplina transitoria e di coordinamento con l'operatività delle misure di salvaguardia, meglio sancita all'art. 9 del fascicolo Norme di Attuazione del Piano delle Regole;

Appare oggettivamente del tutto incomprensibile, illogica e non supportata da alcuna valida motivazione tecnico/giuridica, la scelta operata dall'Amministrazione Comunale nell'affrontare tematiche identiche con modalità diverse, e quindi con un'evidente disparità di trattamento.

Nel dettaglio l'operatore ha depositato in Comune un Permesso di Costruire convenzionato e due Piani Attuativi, di cui alle osservazioni 76 e 77, senza che questi abbiano avuto un riscontro favorevole a causa dell'entrata in vigore della norma transitoria (art. 9 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole), che di fatto li ha resi inefficaci, a differenza di altri due Piani Attuativi, trattati in modo dissimile.

E' di tutta evidenza come l'Amministrazione Comunale abbia, inspiegabilmente, usato per le succitate pratiche edilizie pesi e misure differenti: le pratiche della società Giambelli SpA non considerate, nonostante alcune depositate più di due anni or sono; altre approvate in fretta e furia il giorno prima dell'adozione della variante al PGT, concretizzando una disparità di trattamento intollerabile.

Conseguentemente, si propone di modificare l'art. 9 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, in modo che, anche in autotutela, l'Amministrazione Comunale ponga rimedio alla manifesta disparità di trattamento effettuata, consentendo, per le pratiche edilizie presentate presso il Comune dalla società Giambelli SpA, che prosegua l'iter amministrativo sino alla favorevole conclusione.

Controdeduzione:

Per quanto riguarda la presunta disparità di trattamento e il mancato riscontro ai Piani presentati dall'osservante, si rimanda alle osservazioni/controdeduzioni 76 e 77.

In generale l'articolo ha disciplinato e disciplina, all'interno delle misure di salvaguardia, l'attuazione di tutti gli interventi edilizi, oggetto di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, affinché le previsioni contenute nella presente variante generale al P.G.T. non fossero di ostacolo all'approvazione, al convenzionamento e al rilascio dei permessi di costruire.

Questa condizione di garanzia a favore di tutti gli Operatori verso la pianificazione vigente, è stata comunque vincolata a precise fasi temporali che ne determinano la correttezza del procedimento.

OSSERVAZIONE N. 82

(Dott. Michele Giambelli – Presidente del Consiglio di Amministrazione in legale rappresentante della Società 'GIAMBELLI S.P.A.' – Ambiti disciplinati dal piano dei

servizi – zona AS per opere di urbanizzazione attrezzature e impianti di interesse generale)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

L'operatore è proprietario di un'area di superficie catastale pari a mq. 6.117,00, individuata come segue:- fg. 54 mapp. 341, e che la suddetta area risultava ricompresa, nel Piano di Governo del Territorio, ante variante al P.G.T. in esame, in Zona AS (standard pubblico) per opere di urbanizzazione - attrezzature ed impianti di interesse generale.

Come emerge dall'esame dei documenti costituenti la Variante al Piano di Governo del Territorio, l'Amministrazione Comunale ha disposto il mantenimento della zona urbanistica così come indicato nel Piano di Governo del Territorio, ante variante 2019, ossia "Ambiti disciplinati dal piano dei servizi - Zone AS per opere di urbanizzazione attrezzature e impianti di interesse generale", ma differentemente di quanto precedentemente prestabilito non sono stati assegnati puntuali indici planivolumetrici, demandando l'edificazione ad una poco probabile negoziazione con l'Amministrazione. Conseguentemente a siffatta indeterminatezza si propone di indicare, in modo inequivocabile al fine di non generare incomprensioni, gli indici per la realizzazione di eventuali edifici, così come specificato anche nelle precedenti osservazioni.

Nel dettaglio si richiede l'inserimento nella Zona AS, dei seguenti indici e parametri:

- 1) Superficie linda di pavimento: pari alla Superficie fondiaria;
- 2) Altezza degli edifici: pari a quattro piani abitabili fuori terra;
- 3) Superficie coperta: pari al 50% della Superficie fondiaria;
- 4) Distanza dalle strade : m. 5,00;
- 5) Distanza dai confini di proprietà: m. 5,00 salvo il caso di convenzionamento e deroghe;
- 6) Distanza fabbricati: m. 10,00, salvo il caso di convenzionamento e deroghe;
- 7) Superficie permeabile: non inferiore al 30% della Superficie fondiaria.

Controdeduzione:

Con la variante generale si scelto di modificare in senso semplificativo la modalità di attuazione degli interventi all'interno della zona di tipo AS – 'aree per servizi', demandando al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano, previa stipula di apposita convenzione urbanistica, all'interno della quale verranno definiti indici e parametri urbanistici. L'area di cui trattasi ricade all'interno della lettera B) di cui all'articolo 6 del piano dei servizi per i quali sono previsti i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie coperta massimo 50% delle fondiaria;
- Superficie permeabile minimo 50% della fondiaria.

OSSERVAZIONE N. 83

(Dott. Michele Giambelli – Presidente del Consiglio di Amministrazione in legale rappresentante della Società 'GIAMBELLI S.P.A.' – Zona a bosco D.Lgs n. 42 del 22/01/04 art. 142 c. 1, lett. g. Modifica della tav. 9 'Vincoli di legge' – Piano delle regole – mediante eliminazione di tale vincolo e dell'indicazione APR – Aree problematiche)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Come emerge dall'esame dei documenti costituenti la Variante al Piano di Governo del Territorio, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di porre, per una limitata porzione degli ambiti sopra specificati, un vincolo di Zona a bosco D.Lgs n. 42 del 22/01/04 art. 142 c. 1, lett. g. (ex. L . 431/85), nonché in corrispondenza di tale vincolo si rileva la dicitura APR - Aree problematiche, vincolo apposto per mero errore materiale.

In tale aree, non risulta alcuna "zona a bosco" da assoggettare a specifico vincolo. Le stesse sono invece caratterizzate da semplice terreno che viene regolarmente manutenuto dall'OPERATORE, al solo fine di non creare problemi di carattere igienico sanitario . Parimenti non si rilevano valide motivazioni circa l'apposizione della dicitura, riscontrabile in corrispondenza del succitato vincolo, "Apr - Aree problematiche": in tale aree non risultano problematiche di nessun genere.

Si richiede, conseguentemente, di eliminare il vincolo denominato Zona a bosco D.Lgs n. 42 del 22/01/04 art. 142 c. 1, lett. g. e la dicitura "APR - Aree problematiche ", indicati nella tavola n. 9 Vincoli di Legge - Piano delle Regole poiché erroneamente posti.

Controdeduzione:

Il vincolo di area a bosco risultava già presente all'interno del P.G.T. vigente e come tale riproposto nel P.G.T. adottato nella medesima tavola; mentre la dicitura APR, anch'essa già presente nel P.G.T. vigente all'interno della tavola 2.2 'Previsioni di piano', è stata trasposta nella tav. 9 del P.G.T. adottato.

In conclusione non sono stati apposti vincoli per mero errore materiale, ma riproposti diciture già presenti nel vigente strumento urbanistico.

OSSERVAZIONE N. 84

(Sig. Barbato Michele – Legale rappresentante della Fondazione C.A.V. ONLUS – ex AD.SM. 2, via A. Motta n. 131)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Il P.G.T. adottato ha penalizzato in modo sostanziale i diritti edificatori riconosciuti dal vigente P.G.T. , sia attraverso una riduzione dei parametri urbanistici-edilizi, sia con l'introduzione di un'ampia zona di tipo AS 'Verde urbano', posta in posizione baricentrica rispetto al lotto di proprietà.

Le residue aree effettivamente edificabili si configurano come veri e propri "reliquati" tagliati in due dalla fascia a verde e posti rispettivamente a nord e a sud del lotto (a sud quale pertinenze dell'esistente struttura protetta denominata 'Casa di Chiara').

Preso atto che la previsione dell'area a verde urbano è finalizzata ad assicurare un canocchiale prospettico ambientale lungo l'asse est – ovest a visuale libera, capace di collegare idealmente lo spazio pubblico di via Motta con lo scenario del paesaggio agrario, si formulano le seguenti richieste:

- 1) modifica della forma dell'area centrale ricadente in AS 'Verde urbano' e conseguentemente anche alle area esterne, poste rispettivamente a nord e a sud

- del lotto, ricadenti nel tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità;
- 2) modifica dell'art. 6b delle 'Norme di attuazione del Piano dei Servizi' aggiungendo la seguente dizione: *'nella aree destinate a verde urbano con vincolo conformativo è ammessa la realizzazione dei percorsi carrai e pedonali al servizio dei lotti residenziali previsti nell'ambito di riferimento'*;
 - 3) modifica dell'art. 20 delle 'Norme di attuazione del Piano delle Regole', Tessuto prevalente residenziale: portare la superficie permeabile al 40% della superficie fondiaria; in subordine: le aree destinate a 'verde urbano' con vincolo conformativo possono essere computate ai fini della superficie permeabile al 50% della superficie fondiaria dei lotti residenziali previsti nell'ambito di riferimento.

Controdeduzione:

Il P.G.T. adottato ha cancellato la precedente previsione che prevedeva un intervento edificatorio con funzione residenziale - a cui non si è mai dato corso - per le motivazioni illustrate al comma 2, della controdeduzione all'osservazione n. 4 a cui si rimanda, assegnando, invece, la funzione a standard – 'verde urbano' - nella parte centrale e baricentrica del lotto, ed il tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità a nord e a sud dello stesso.

La visuale prospettica est – ovest, da via Motta verso il tessuto agricolo, così come individuata nelle tavole di piano, è ancor più giustificata dalla cancellazione di un altro intervento edificatorio confinante con quello in oggetto, che ha consentito di beneficiare di una apertura verso il tessuto agricolo difficilmente riscontrabile nel contesto circostante.

Per quanto sopra espresso non trova quindi riscontro la necessità di modificare l'impianto normativo di cui al punto n. 2 dell'osservazione.

Per quanto riguarda il punto 3, si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 16; mentre per il subordine si rimanda al punto 1 della controdeduzione all'osservazione n. 12.

OSSERVAZIONE N. 85

(Sig. Dettori Marco Libero Benedetto – Presidente pro tempore di ASSIMPREDIL ANCE – Atti del P.G.T.)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione n. 85/1:

L'osservazione fa riferimento al Documento di piano, al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.

ANCE è soggetto portatore di interessi generali connessi agli operatori del settore delle costruzioni, che non solo tutela gli aspetti più strettamente operativi degli associati ma anche di indirizzi normativi che prendono in considerazione l'importante settore delle costruzioni da valere come volano per l'economia e per l'occupazione.

Per questo motivo riteniamo doveroso intervenire in relazione al P.G.T. in questione per segnalare delle anomalie che vanno in contrasto con le specifiche finalità di questo strumento urbanistico e sono altresì in contrasto con sovraordinate indicazioni a cui la nostra Associazione ha collaborato affinché anche le normative regionali fossero assunte nella consapevolezza della essenzialità del settore qui rappresentato.

La presente osservazione, pertanto, si vuole riferire ad aspetti generali del PGT che incidono in modo determinante sulla valenza del P.G.T. e, quindi, sulla sua reale finalità: consumo di suolo e riqualificazione del suolo degradato; inidonea applicazione dell'art. 15 della l.r. n. 12/2005; mancato rispetto di contenuto della delib. consiglio regionale n. 411 del 19/12/2018; ulteriore relazione dell'art. 19 della l.r. n. 12 del 2005; ulteriori problematiche connesse alla "carta del consumo di suolo"; ulteriori aspetti connessi alla rigenerazione.

La scrivente Assimpredil ANCE, chiede che il Comune di Vimercate voglia sospendere e quindi annullare in autotutela la variante al P.G.T., revisionandola alla luce delle sue esposte argomentazioni e soprattutto alla luce anche della più recente L.R. n. 18/2019, attendendo altresì gli indirizzi precisi che il P.T.C.P. di Monza e Brianza assumerà, avendo dato corso all'iter per l'adeguamento dello stesso al P.T.R., permettendo altresì lo sviluppo delle aree di intervento già previste nel P.G.T. del 2016, fornendo in sede di attuazione degli stessi le opportune verifiche, valutazioni e eventualmente anche riduzioni sempre che le stesse siano contemperate tra interessi pubblici e interessi privati, soprattutto per quanto riguarda i compatti degli interventi a carattere produttivo.

Nulla viene allegato alla presente in quanto le osservazioni si riferiscono agli aspetti generali della variante.

Controdeduzione 85/1:

L'osservazione di ASSIMPREDIL ANCE, è estremamente articolata e tocca diversi aspetti, evidenziando carenze e incompletezze in particolare con riferimento alla normativa sovraordinata: Piano Territoriale Regionale e sua integrazione e Piano Territoriale di Coordinamento provinciale.

Il Comune di Vimercate dispone di un Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio comunale n. 67 del 24 novembre 2010 ed entrato in vigore il 16 marzo 2011 con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 11, e di una variante parziale al Piano di Governo del Territorio approvata con delibera di Consiglio comunale n. 22 del 20 aprile 2016 ed entrata in vigore il 17 agosto 2016 con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 33.

Con delibera di Giunta comunale n. 132 del 9 giugno 2017, il Comune ha deliberato l'avvio del procedimento della variante generale del Piano di Governo del Territorio, essendo scaduti i termini di validità quinquennale del documento di piano e trovando applicazione la legge regionale 26 maggio 2017, n. 16 *"Modifiche all'art. 5 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato)"*, che consente ai comuni la possibilità di approvare varianti generali del documento di piano.

Con delibera di Consiglio comunale n. 18 del 30 maggio 2018, il Comune ha deliberato il 'Documento preliminare di indirizzi' dove, tra gli altri temi si indicava la verifica della coerenza tra la pianificazione comunale e la pianificazione sovraordinata: Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).

Infine con delibera di Consiglio comunale n. 53 del 19 novembre 2019, è stata adottata la variante generale del Piano di Governo del Territorio.

Successivamente alla predetta deliberazione ed in conformità alle disposizioni regionali, il Piano è stato trasmesso agli Enti sovraordinati per il parere di competenza: questi ultimi hanno evidenziato rilievi, richieste di approfondimento ed integrazioni cartografiche rispetto ai Piani di loro competenza. E' però necessario sottolineare quanto evidenziato dalla Regione Lombardia e dalla Provincia di Monza e Brianza, nei rispettivi pareri, in riferimenti alla coerenza della variante e agli aspetti procedurali in relazione alla L. 31/2014.

La Regione Lombardia in relazione alla coerenza rispetto agli obiettivi del P.T.R., così si è espressa:

- 'Il Piano risulta aderente anche alle indicazioni della dGR 8138/2008, la quale stabilisce che i comuni facciano riferimento ai Sistemi Territoriali del P.T.R. ai fini della definizione delle proprie strategie e declina gli elementi di coerenza tra il P.T.R. e ciascun Sistema Terroriale che vanno considerati nella stesura del P.G.T.'

In generale si riconosce che il Progetto di Piano è stato definito in linea con la LR 12/05 (art. 8, comma 2) e con la LR 31/14 in quanto nella individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica, è stata tenuta in conto prioritariamente la rigenerazione del territorio e l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali da valorizzare in una logica di costruzione di politiche virtuose del territorio.

Dato atto della sostanziale coerenza del PGT con il PTR e con i principali criteri attuativi di rango regionale, proseguendo nella valutazione dello strumento urbanistico si evidenzia che il piano opera complessivamente una riduzione del consumo di suolo, intercettando positivamente gli indicatori di allineamento P.G.T./P.T.R. e i criteri della LR n. 31/2014.'

La Provincia di Monza e Brianza in relazione alla coerenza rispetto agli obiettivi del P.T.R., così si è espressa:

- 'Il presente procedimento di variante generale di P.G.T., unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica, è stato avviato con deliberazione di Giunta Comunale n. 132 del 09/06/2017, senza che il Comune abbia esercitato la facoltà di proroga del Documento di piano ai sensi dell'art. 5.4 della L.31/2014; tale atto di P.G.T. risulta pertanto scaduto.'

Ai sensi dell'art. 5.4 della Lr 31/2014, a seguito dell'integrazione P.T.R., "...i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero" oppure "...possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il P.G.T. ai contenuti dell'integrazione del P.T.R., configuarandosi come adeguamento di cui al comma 3". In entrambi i casi è chiaro che le varianti di P.G.T. adottate devono essere coerenti con il progetto di riduzione del consumo di suolo delineato dal PTR. e ciò a partire dalla definizione di un puntuale quadro di fabbisogno che possa definire lo scenario di riferimento per le strategie di intervento sulla città.

La variante di P.G.T. in esame non si configura come adeguamento dello strumento urbanistico comunale ai sensi della Lr 31/2014; Provincia ha comunque verificato che i principi e i criteri di base individuati dal P.T.R. per l'ambito del Vimercatese non fossero disattesi dal nuovo P.G.T.'

Le osservazioni degli Enti sovraordinati sono state accolte allineando quindi il P.G.T in approvazione a quanto richiesto.

Sintesi della osservazione n. 85/2:

L'osservazione fa riferimento al Documento di Piano e al Piano delle Regole.

La Variante Generale adottata riscrive le politiche di pianificazione del vigente strumento urbanistico comunale, entrato in vigore nel 2016, prima della sua naturale scadenza quinquennale.

Si tratta, dunque, di una pianificazione radicale rispetto a quella precedente che cestina le previsioni di sviluppo annunciate solamente tre anni orsono, sulla base delle quali le imprese del territorio che Assimpredil rappresenta hanno elaborato previsioni di sviluppo non più attuabili.

A modifica degli atti del Documento di Piano e del Piano delle Regole (Norme di Attuazione, tavole coinvolte, nonché relazioni allegate), si chiede di ripristinare la disciplina urbanistica prevista nel Piano di Governo del Territorio approvato nel 2016 per gli ambiti di seguito individuati:

- Ambiti di Trasformazione, normati dal Documento di Piano: C.na Castellazzo, via Porta, via Fleming, via Trieste, via Milano sud (non residenziale), via Santa Maria Molgora;
- Aree di Riqualificazione, normate dal Piano delle Regole: via Dalmazia, via XXV aprile, via Galbussera, via Bergamo;
- Aree di Completamento, normate dal Piano delle Regole: via Fermi, via Manzoni, S.P. 2 Monza – Trezzo Via Rovereto;

Controdeduzione 85/2:

Le attuali Aree di trasformazioni derivano dalle previsioni insediative del precedente piano a cui sono state eliminate quelle che risultavano incoerenti con il tema della tutela e valorizzazione ambientale mentre quelle riconfermate sono comunque state oggetto di modifica per estensione, capacità edificatoria e/o vocazioni funzionali.

Gli Ambiti e le Aree di trasformazione sono stati strutturati secondo un principio differente e normati da una scheda di comparto più semplice nella lettura e nell'applicazione rispetto al P.G.T. vigente: si ricorda la cancellazione dell'incremento discrezionale dell'indice di edificabilità a cui corrispondeva un credito urbanistico a favore dell'Amministrazione e dell'interesse pubblico conseguente, ora da determinarsi al momento della redazione della convenzione urbanistica. Per completezza nella controdeduzione si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 92/14.

Sintesi della osservazione n. 85/3:

L'osservazione fa riferimento al Documento di Piano.

L'art. 3 delle Norme di attuazione del Documento di Piano" intende disciplinare il confronto pubblico-privato per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione stabilendo i diversi passaggi per la definizione dei pesi insediativi, le funzioni da insediare, i possibili apporti straordinari che possono essere richiesti agli operatori privati, nonché la verifica della fattibilità economica.

Non rileviamo, pertanto, nessuna ragione per la quale il Comune disponga, posto che ne abbia la competenza, una disciplina parallela a quella già prestabilita – art. 14 della L.R. 12/2005 'Legge per il governo del territorio' - con il solo risultato di un aggravamento di un procedimento amministrativo che prevede una istruttoria già lunga e complessa.

Ciò detto, nella consapevolezza di una precisa normativa regionale in merito, la presente osservazione intende eliminare l'articolo 3 - disciplina del confronto pubblico-privato per l'attuazione degli ambiti di trasformazione - delle Norme di attuazione del Documento di Piano.

Controdeduzione 85/3:

Con l'articolo richiamato non si intende minimamente sovrapporre o anteporre un ulteriore procedimento rispetto a quello di legge correttamente citato. Si è ritenuto, invece, di individuare una modalità proprio a garanzia dell'Operatore.

La presentazione della richiesta preventiva di attivazione del Piano è tesa ad individuare ed approfondire – in particolare verso i piani più complessi - le scelte che consentano di elaborare una bozza del piano, nonché di avviare il confronto negoziale tra le parti, il tutto finalizzato alla successiva protocollazione di un piano condiviso.

Sintesi della osservazione n. 85/4:

L'osservazione fa riferimento al Piano dei Servizi.

La dotazione minima delle aree standard prevista dell'art. 7 delle Norme del Piano dei Servizi compromette la fattibilità delle iniziative immobiliari poiché stabilisce uno

spropositato innalzamento delle dotazioni minime da reperire sia per le iniziative residenziali che per quelle produttive industriali e artigianali.

Poiché non supportato da alcuna valida motivazione, non si comprende la scelta operata dall'Amministrazione Comunale di aumentare esponenzialmente, rispetto a quanto definito a livello regionale (18 mq/ab), le quantità di dotazioni minime di aree a standard, a favore del Comune, da reperire all'interno dei Piani Attuativi o dei Permessi di Costruire.

Analogo discorso può essere avanzato per la dotazione minima di aree a standard richiesta per attività produttive industriali ed artigianali che passa dal 10% al 20% della S.L..

Pertanto, la presente istanza propone di non variare le misure precedentemente in uso prima della variante al Piano di Governo 2019 ossia: per la residenza 18 mq/abitante e per l'attività produttiva industriale ed artigianale 10% della S.L..

Controdeduzione 85/4:

Come analiticamente esplicitato nella Relazione illustrativa al Piano, il Piano dei Servizi garantisce sul territorio comunale la disponibilità e il reperimento di una dotazione complessiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale proporzionata al fabbisogno di servizi stimato e comunque superiore al livello minimo richiesto dalla legge.

L'obiettivo di aumentare la qualità urbana non ha tralasciato il tema della dotazione e dell'offerta di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. Considerato lo stato di attuazione dello standard urbanistico previsto dai precedenti strumenti, a seguito dell'attività di verifica effettuata al 31/12/2018, risulta una dotazione di standard pro-capite pari a circa 47mq/ab. Tale parametro è confermato quale richiesta di dotazioni collettive da garantire nei nuovi interventi urbanistici, al fine di mantenere una qualità urbana complessiva elevata.

Quanto detto vale anche per la dotazione non residenziale.

Sintesi della osservazione n. 85/5:

L'osservazione fa riferimento al Piano delle Regole.

La disciplina transitoria dettata dall'art. 9 - Disciplina transitoria con l'operatività delle "misure di salvaguardia" del Piano delle Regole non garantisce in nessun modo il corretto completamento dei procedimenti di approvazione di interventi edili attualmente in corso ed ormai in fase di ultimazione, poiché salvaguarda solamente i Piani Attuativi adottati e i Permessi di Costruire rilasciati prima della adozione della Variante in oggetto, senza contemplare quindi il lungo iter amministrativo a cui sono normalmente soggette tali procedure.

In presenza di una disciplina radicalmente diversa dalla precedente (che, si ribadisce, risale solamente a tre anni fa) e nella consapevolezza che l'obiettivo di risparmio del consumo di suolo non si ottiene certamente abbattendo gli indici edificatori, la presente osservazione intende salvaguardare, in particolare, i Permessi di Costruire convenzionati per i quali sia stato approvato lo schema di convenzione.

Si chiede, pertanto, di modificare l'art. 9, commi 1 e 2, del Piano delle Regole nel seguente modo:

- *art. 9 - Disciplina transitoria e di coordinamento con l'operatività delle "misure di salvaguardia"*
 - 1) *Le previsioni contenute nella presente variante generale al PGT non sono di ostacolo all'approvazione, al convenzionamento e all'attuazione di progetti di intervento di trasformazione urbanistico-edilizia che siano oggetto di piani urbanistici attuativi adottati la cui istanza sia stata presentata anteriormente alla data di adozione della variante al P.G.T., purché la stipulazione della convenzione urbanistica inerente al piano attuativo sia perfezionata prima della pubblicazione della variante al P.G.T. sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia (B.U.R.L.).*

- 2) *Le previsioni contenute nella presente variante al P.G.T. non sono di ostacolo al rilascio di permessi di costruire convenzionati per il cui progetto sia già stato approvato lo schema di convenzione la cui istanza sia stata presentata anteriormente alla data di adozione della presente variante al P.G.T., purché il procedimento edilizio si concluda con il rilascio del permesso di costruire prima della pubblicazione della variante sul B.U.R.L.*

Controdeduzione 85/5:

L'articolo ha disciplinato e disciplina, all'interno delle misure di salvaguardia, l'attuazione di tutti gli interventi edilizi, oggetto di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, affinché le previsioni contenute nella presente variante generale al P.G.T. non fossero di ostacolo all'approvazione, al convenzionamento e al rilascio dei permessi di costruire.

Questa condizione di garanzia a favore dell'operatore verso la pianificazione vigente, è stata comunque vincolata a precise fasi temporali che ne determinano la correttezza del procedimento.

OSSERVAZIONE N. 86

(Sig.ra Valcamonica Paola – N.T.A. recupero dei sottotetti)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede l'eliminazione del divieto di recuperare ai fini abitativi dei sottotetti, previsto dall'art. 20 "Tessuto prevalentemente residenziale a bassa/media densità" delle Norme di attuazione del Piano Regolatore in quanto:

- 1) non sono esplicitate le motivazioni di tale scelta (come invece previsto dall'art. 65, comma 1. della L.R. 12/2005, secondo cui "Le disposizioni del presente capo non si applicano negli ambiti territoriali per i quali i comuni, con motivata deliberazione del Consiglio Comunale, ne abbiano disposta l'esecuzione [...]");
- 2) tale scelta non risulta assolutamente essere coerente con gli obiettivi della variante generale stessa né tantomeno con l'orientamento normativo assunto dalla Regione Lombardia con la L.R. 12/2005 rafforzato inoltre dalla L.R. 18/2019.

Controdeduzione:

Per la presenta osservazione si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 28. Si precisa invece, con riferimento al punto 1) dell'osservazione, che il P.G.T. ha evidenziato gli obiettivi e le salvaguardie che hanno determinato la scelta di vietare il recupero dei sottotetti, in conformità al disposto normativo richiamato:

- a) per i nuclei di antica formazione, di cui all' art. 19 della 'Normativa di attuazione del piano delle regole', gli obiettivi si identificano in:
 - 1) salvaguardia delle tipologie, delle facciate, delle altezze e degli allineamenti dominanti;
 - 2) conservazione e tutela degli elementi architettonici e dei manufatti di valore storico.

A questi obiettivi fanno seguito specifiche e dettagliate prescrizioni per ogni tipologia di edificio;

- b) per gli Ambiti di valore ambientale – architettonico, di cui all'art. 22 della medesima normativa:

- rappresentano i fabbricati e le relative aree che nel tempo hanno mantenuto caratteri ambientali e architettonici che si ritengono di tutelare e salvaguardare attraverso una normativa specifica che ha portato all' individuazione di tre tipologie distinte caratterizzate da specifiche norme di dettaglio;
- c) per i tessuti prevalentemente residenziali di cui agli artt. 20 e 21, l'analisi si sposta sul confronto tra il quadro conoscitivo e ed il quadro programmatico della 'Relazione del documento di piano' a cui si rimanda, come richiamato nella controdeduzione dell'osservazione n. 28.

OSSERVAZIONE N. 87

(Sig. Molteni Massimo – Giardini civici 'Card. Carlo Maria Martini' - via Giusti, via Cremagnani)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

L'osservazione ha come oggetto l'area dei Giardini civici 'Card. Carlo Maria Martini', posta tra le vie Cremegnani e Giusti. In particolare si riferisce a due aree fronteggianti divise dalla ciclopedinale che si attesta su via Giusti: l'area recintata annessa al condominio di via Brenta – via Col di lana e parte dell'area che ricade all'interno dell'A.d.C.4., posto tra la via Giusti e Manzoni.

Nell'ottica di dare al parco una dimensione più significativa attraverso il suo ampliamento ed in coerenza con le linee programmatiche di mandato di questa Amministrazione, si chiede di espropriare le aree oggetto dell'osservazione ed adibirle a parco pubblico, oppure, per la sola area recintata annessa al condominio di via Brenta – via Col di lana, imporre una servitù di uso pubblico con manutenzione a carico del privato ed eliminazione della recinzione.

Controdeduzione:

In generale la dotazione di standard sull'intero territorio comunale risulta abbondantemente superiore ai minimi di legge. Il Piano dei servizi evidenzia la congruità delle scelte operate in relazione ai servizi pubblici o di interesse pubblico presenti e necessari sul territorio.

In particolare si è inteso perseguire con altra modalità il reperimento e/o l'utilizzo di aree libere su territorio e cioè attraverso l'istituto delle compensazioni territoriali secondo quanto prescritto dal P.T.C.P. ed indicati negli atti di P.G.T.

OSSERVAZIONE N. 88

(Sig. Galli Paolo – ex Ambito Velasca P.I.P. residenziale)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

La cancellazione dell'Ambito in oggetto ha, di fatto, eliminato anche gli interessi pubblici ad esso collegati, tra questi: la realizzazione di un'area sportiva ed il potenziamento del sistema della sosta nella frazione di Velasca.

Il mantenimento di questi due interessi pubblici avrebbe aiutato a mantenere viva la frazione, richiamando persone anche da altri paesi.

Si chiede di ripensare la cancellazione dell'Ambito o di valutare una cancellazione parziale che consenta la realizzazione della struttura ricreativo/sportiva.

Controdeduzione:

Nel P.G.T. vigente l'Ambito di trasformazione Velasca P.I.P. residenziale risulta composto da tre comparti, rispettivamente a destinazione produttiva, sportiva e residenziale.

Con lo strumento urbanistico adottato si è cancellata la precedente previsione edificatoria assumendo come principale obiettivo la riduzione del consumo di suolo.

Si ribadisce quanto adottato dalla variante generale per le motivazioni illustrate al comma 2, della controdeduzione all'osservazione n. 4 a cui si rimanda, inserendo l'Ambito all'interno della 'Aree di valore agricolo, paesaggistico – ambientale ed ecologico'.

OSSERVAZIONE N. 89

(Sig. Brambilla Silvio Maria – Legale rappresentante della Carlo Brambilla S.r.l. – via Porta, via Rota; zona di tipo V1 – Verde di connessione)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

L'area oggetto della presente osservazione si trova all'interno del tessuto urbano esistente, è già edificata e servita su tre lati da strade comunali dotate di sottoservizi: via I. Rota, via C. Porta e via G. Parini.

All'interno è inoltre presente un edificio risalente agli anni '30 del secolo scorso.

Negli anni passati, già dai tempi del P.R.G., è sempre stata un'area edificabile attraverso lo strumento del piano attuativo. La proprietà non è mai riuscita ad andare oltre la fase di "studio di fattibilità" in quanto l'analisi costi-benefici-ricavi non ha mai permesso di attivare alcun tipo di iniziativa.

Si chiede di trasformare l'area in edificabile attraverso un progetto condiviso con l'Amministrazione.

Controdeduzione:

Il P.G.T. vigente consente l'edificabilità dell'intero lotto inserito all'interno dell'Ambito di trasformazione Vimercate Parco nord comparto 2', a destinazione residenziale.

Con lo strumento urbanistico adottato si è cancellata la precedente previsione edificatoria assumendo come principale obiettivo la riduzione del consumo di suolo.

Si ribadisce quanto adottato dalla variante generale per le motivazioni illustrate al comma 2, della controdeduzione all'osservazione n. 4 a cui si rimanda, inserendo, l'area all'interno della zona V1.

Le zone V1 come già detto per altre osservazioni, sono esclusivamente destinate a nuovo impianto arboreo, nello specifico con funzione di filtro tra aree edificate, oltre ad altre funzioni così come indicato all'art. 30 – zone V1 delle 'Norme di attuazione del Piano delle regole' a cui si rimanda.

OSSERVAZIONE N. 90

(Sig. Brambilla Luciano – Legale rappresentante della ‘Brambilla Cesare e figlio s.s. società agricola’ – via Martiri di Belfiore)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

La tavola "Previsioni di piano" del Piano delle Regole, recentemente adottato, ha classificato alcune porzioni degli appezzamenti del sottoscritto come "V4 - Aree ecologiche in previsione".

Si chiede che dalla tavola n. 2 "Previsioni di piano" del P.d.R. venga disposta la rimozione della classificazione come zone "V4" delle aree di proprietà del sottoscritto su cui insistono colture vivaistiche e floristiche nonché il percorso stradale in terra battuta già assentito da codesta Amministrazione , salvaguardando così la situazione di fatto a tutt'oggi esistente.

Controdeduzione:

Il P.G.T. adottato ripropone l'area di tipo V4, così come prevista dal precedente strumento urbanistico, salvaguardando la continuità della rete ecologica con i 'sistemi del verde' già presenti nell'area.

OSSERVAZIONE N. 91

(Sig. Merlo Umberto – Edificabilità confinante con Concorezzo)

Decisione:

L'osservazione non è pertinente

Sintesi della osservazione:

Ci si riferisce ad un'area libera posta a sud del complesso Energy Park, inserita nel tessuto prevalentemente non residenziale posta lungo il confine di Concorezzo.

L'area di proprietà dell'osservante risulta in comune di Concorezzo in ambito agricolo all'interno dell'ex Parco della Cavallera.

Si chiede che l'eventuale edificazione dovrebbe tenere in considerazione oltre al rispetto della normativa, anche una ulteriore tutela del Parco comunale e delle aree verdi presenti sul Comune di Concorezzo.

Controdeduzione:

L'osservazione non è pertinente in quanto non fa riferimento ai contenuti del P.G.T. adottato, ma propone forme di tutela, senza entrare nel dettaglio, per le aree verdi in territorio di Concorezzo in caso di edificazione in Vimercate.

Si ritiene tuttavia di informare l'osservante che proprio per l'area da lui segnalata – oggetto di osservazione n. 12, a cui eventualmente si rimanda - il P.G.T. adottato, in conformità con il vigente, ha previsto una fascia ricadente nel 'Tessuto agricolo' a ridosso del confine comunale, proprio per creare una zona di salvaguardia tra le aree agricole in Concorezzo e la potenziale edificazione in Vimercate.

OSSERVAZIONE N. 92

(Sig.ra Gaudio Vittoria – Consigliere comunale; sig.ra Mascia Mariasole – Consigliere comunale; sig. Nicolussi Davide - Consigliere comunale. Atti del P.G.T.)

Decisione:

L'osservazione non è accolta;

Sintesi della osservazione n. 92/1:

L'attuale variante assume come paradigma unico, esaustivo e totalizzante il tema del consumo di suolo. E lo fa con due importanti strumenti.

Il primo di ampliare le aree libere dentro i confini del P.L.I.S. "P.A.N.E.", è la giusta ratifica di politiche ambientali di ampliamento dei vincoli a tutela del suolo libero.

Il secondo strumento messo in campo dall'Amministrazione assume il punto di vista dell'attuazione a scapito di quella della pianificazione, rinunciando di fatto alla funzione primaria della politica e dello strumento di pianificazione: dare cioè una visione di città, favorire un'ipotesi di sviluppo, piuttosto che un'altra.

La variante generale assume decisioni "compensatorie" agli interessi di chi mantiene diritti edificatori, riduce complessivamente le S.L.P., ma fa rinunciare alla città una consistente fetta di interessi pubblici tra i quali la trasparenza della contrattazione tra le parti:

- 1) cancella completamente i crediti urbanistici;
- 2) elimina qualsiasi visione di politiche per la casa lasciando la sola edilizia convenzionata, strumento utile ma non adeguato ad intercettare tutti i target, la complessità dei bisogni articolati di accesso alla casa e di fatto prediligendo il solo ceto medio/alto;
- 3) estremizza l'urbanistica contrattata, lasciando alla sola fase attuativa, al solo dialogo cioè tra il Sindaco e l'Amministrazione e l'interesse privato, la definizione degli interessi pubblici, riducendo il consiglio comunale - il luogo cioè dell'incontro tra diversi punti di vista, interessi e rappresentazioni della città differenti - ad un ruolo depotenziato, mortificato e di fatto che decide di auto spogliarsi da qualsiasi funzione di mediazione e di sviluppo di pensiero per la città.

Si ritiene che l'attuale variante generale del P.G.T.:

- a) sia carente e dannosa per il futuro della città;
- b) attribuisca in maniera eccessiva alla sola fase attuativa la definizione degli interessi pubblici senza un quadro di riferimento chiaro;
- c) esautorì di fatto il consiglio comunale del suo potere pianificatorio.

Si chiede pertanto la revoca completa della delibera di adozione della variante generale.

Controdeduzione n. 92/1:

La richiesta di revoca della delibera di adozione sulla base delle considerazioni contenute nell'osservazione non trova un fondamento giuridico e pertanto non può essere accolta.

Tuttavia rispetto alle tematiche di ordine generale si evidenzia quanto segue:

- 1) il Credito urbanistico viene definito nel P.G.T. vigente con riferimento all'accesso, da parte dell'operatore, a quote di S.l.p. in eccedenza rispetto a quella minima prefissata. Gli obiettivi indicati e pesati per ogni comparto sono indicativi ed è previsto che l'Amministrazione possa richiedere di realizzare altri obiettivi alternativi in relazione alle diverse priorità esistenti al momento dell'attivazione delle attuazioni.

Nel P.G.T. adottato vi è un unico indice a cui corrisponde un'unica S.L. che l'Operatore può incrementare nel limite stabilito a fronte di '*rilevanti benefici pubblici aggiuntivi*' – ragionevolmente definiti e quantificati in sede di

convenzionamento - in relazione alle priorità esistenti al momento dell'attivazione dell'attuazione.

In definitiva il meccanismo del PGT adottato risulta diversamente composto ma ugualmente efficace rispetto al credito urbanistico nel garantire l'attuazione di interessi pubblici aggiuntivi a fronte dell'accesso a quote di S.L. maggiori all'indice previsto;

- 2) come è facilmente verificabile dall'andamento della crescita della popolazione della città nel corso degli anni e dalla composizione per fasce di età, la città di Vimercate necessita di sviluppare una proposta abitativa di qualità e con ampia disponibilità per la fascia di età inferiore ai 40-45 anni; non si rileva una sufficiente capacità di risposta di altre tipologie di proposta edilizia, oltretutto tipicamente previste in quota residuale nella precedente pianificazione, rispetto a questo bisogno importante, oggi intercettato prevalentemente dai comuni limitrofi a Vimercate. Si ritiene che l'aumento importante di quota di edilizia convenzionata sugli interventi in previsione costituisca l'attuazione di una politica della casa con una visione per i prossimi 5-10 anni in cui la città di Vimercate dovrà necessariamente attrarre nuclei familiari giovani che possano sostenere lo sviluppo della città. Questa scelta risulta in equilibrio anche con la presenza di poli di occupazione e le previsioni di sviluppo non residenziale tutt'ora confermate che declinano una domanda prevalentemente da parte di popolazione che si potrebbe avvantaggiare dall'acquisto di abitazioni prossime al lavoro, ai servizi e a condizioni economiche accessibili nella fase della vita in cui si è entrati da poco nel mondo del lavoro;
- 3) gli interessi pubblici sono definiti all'interno del piano dei servizi che garantisce sul territorio comunale la disponibilità e il reperimento di una dotazione complessiva proporzionata al fabbisogno di servizi stimato e comunque superiore al livello minimo richiesto dalla legge. Per gli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano, il Piano dei Servizi prescrive i meccanismi perequativi in favore del Comune per la realizzazione degli interessi pubblici in modo proporzionato al carico insediativo degli interventi di progetto, costituendo un meccanismo a maggiore equità e prevedibilità del carico sugli interventi, lasciando intatta la capacità del Consiglio Comunale di definire gli interessi pubblici nel suo complesso attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi stesso, e introducendo la possibilità di orientare le priorità nella costruzione della città pubblica in base alla realizzazione degli interventi privati, in un'ottica di maggiore armonia di sviluppo, non ottenibile con una relazione rigida tra specifico interesse pubblico e specifico intervento privato.

Infine rispetto alle ultime considerazioni espresse si precisa quanto segue:

- a) si considera gratuita e non fondata l'attribuzione di caratteristica di carenza e di effetto dannoso attribuita al PGT in oggetto, per le motivazioni sopra esposte;
- b) come specificato in precedenza, non è corretta l'affermazione che addebita un ruolo sproporzionato alla fase attuativa, in quanto gli interessi pubblici sono definiti negli strumenti di pianificazione adottati e approvati dal consiglio comunale;
- c) per le ragioni sopra esposte, si ritiene gratuita e non fondata l'affermazione che vede il Consiglio Comunale esautorato del suo potere pianificatorio.

Sintesi della osservazione n. 92/2:

L'area oggetto di osservazione è identificata nel P.G.T. vigente come Ambito 'Vimercate sud – stazione M.M.2'. La previsione costituiva una importante occasione per la città, con un considerevole interesse pubblico declinato nella scheda d'Ambito :

- 1) realizzazione nuova viabilità di collegamento tra S.p.3 e S.p.45;
- 2) realizzazione sistema della sosta per nuova stazione M.M.2 riqualificazione tratto S.p.3;

- 3) sostegno alle politiche di gestione del patrimonio pubblico sostegno alle politiche ambientali;
 - 4) sostegno alle politiche della casa
- Si chiede di ripristinare l'Ambito 'Vimercate sud – stazione M.M.2' mantenendo tutte le prescrizioni e capacità edificatorie vigenti

Controdeduzione n. 92/2:

Con lo strumento urbanistico adottato si è cancellata la precedente previsione edificatoria - che consentiva una pluralità di funzioni (residenziale, terziario e commerciale) oltre agli interessi pubblici come sopra indicati - assumendo come principale obiettivo la riduzione del consumo di suolo. Dell'Ambito non si è mai dato corso.

Si ribadisce quanto adottato dalla variante generale per le motivazioni illustrate al comma 2, della controdeduzione all'osservazione n. 4 a cui si rimanda, inserendo la quasi totalità dell'Ambito all'interno del 'Tessuto agricolo'.

Sintesi della osservazione n. 92/3:

Si rimanda all'osservazione n. 2.

Si evidenzia, invece, la richiesta non presente nella precedente osservazione.

Si chiede di confermare la proposta di riqualificazione dell'area al fine di garantire i seguenti interessi pubblici (esplicitati nella scheda d'ambito del P.G.T. vigente) :

- realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra S.p.3 e S.p.45 con la riqualificazione della S.p.3.

Si chiede inoltre di individuare la destinazione degli edifici esistenti (attualmente dismessi e con destinazioni non agricoli) garantendo altresì una riqualificazione ambientale e paesaggistica di tutta l'area.

Controdeduzione n. 92/3:

Si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione 92/2.

Si precisa altresì che la cancellazione della nuova viabilità di progetto quale congiungente tra le strade provinciali S.p.3 ed S.p.45, è da leggersi come conseguenza della cancellazione dell'Ambito 'Vimercate sud – stazione M.M.2' – le cui motivazioni sono richiamate nella precedente controdeduzione - ed in coerenza con la rivisitazione delle infrastrutture viabilistiche in progetto sul territorio.

Gli edifici precedentemente inclusi all'interno dell'Ambito, risultano preesistenze in ambiti agricoli. Il P.G.T. adottato li ha inseriti all'interno del tessuto prevalentemente non residenziale riconoscendo gli stessi come edifici sparsi non agricoli o non più funzionali alla agricoltura - come appositamente individuati e numerati nella tavola n. 2 delle Previsioni di piano del Piano delle regole - dove sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza aumenti della Superficie Lorda (SL).

Sintesi della osservazione n. 92/4:

Oggetto della presente osservazione è la cancellazione della possibilità del recupero dei sottotetti all'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (Nuclei di Antica Formazione, Tessuti prevalentemente residenziali a medio/bassa e medio/alta densità, Ambiti di valore ambientale-architettonico).

Il contrasto alla tendenza all'abbandono delle cascine, così come la tutela e valorizzazione dei centri storici passano da interventi di riqualificazione, oltre che di conservazione, del patrimonio edilizio esistente.

Il recupero dei sottotetti aumenta le possibilità di riqualificazione e di recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente senza alcun impatto sul consumo di suolo.

In generale, oltre a rispondere alle mutate necessità delle famiglie, il recupero dei sottotetti può contribuire alla valorizzazione ed al miglioramento della qualità dell'edificato esistente, in linea con gli obiettivi declinati negli articoli 19,20 21 del Piano delle regole del P.G.T. adottato.

Si chiede di ammettere il recupero dei sottotetti e di adeguare coerentemente le norme connesse.

Controdeduzione n. 92/4:

Si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 28.

Sintesi della osservazione n. 92/5:

Oggetto della presente osservazione sono, in generale, le zone urbanistiche di tipo A, B, C, D del P.G.T. vigente, trasformatesi con il P.G.T. adottato in tessuti urbanistici.

In particolare le sottozone B4 e B5 dello strumento vigente consentono rispettivamente la possibilità di ampliamento fino all'indice fondiario pari a 0,5 mq/mq oltre alla quota del 10% per traslazione volumetrica, ed un aumento del 30 % fino al raggiungimento di un indice di zona pari a 0,33 mq/mq.

La Variante accorda tutte le zone in due tessuti: Tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità e Tessuto prevalentemente residenziale a medio/alta densità.

Nel primo caso l'indice di edificabilità fondiaria è stato unificato a 0,35 mq/mq mentre nel secondo caso la Superficie Lorda è pari all'esistente.

A fronte di verifiche delle analisi presenti nella relazione di piano, con riferimento alla popolazione per quartieri e alla composizione dei nuclei familiari, l'introduzione di un indice fondiario leggermente maggiore in specifiche zone, aumenterebbe le possibilità di riqualificazione del patrimonio edilizio a vantaggio di singoli proprietari; oltre a venire incontro alle mutate esigenze delle famiglie, aumenta la possibilità di salvaguardia dell'edificato esistente nei tessuti a medio/bassa densità.

Si chiede di ripristinare l'indice medio delle zone B4 alzando l'indice di edificabilità fondiaria da 0,35 a 0,5 mq/mq.

Controdeduzione n. 92/5:

Si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 49.

Sintesi della osservazione n. 92/6:

Oggetto della presente osservazione sono le zone agricole. Nel P.G.T. vigente le Aree di valore agricolo, paesaggistico-ambientale ed ecologico sono suddivise in zone : E1 per insediamenti agricoli e zootecnici, E2 - Aree per coltivazione agricola dei suoli, E3 – Aree per attività florovivaistica.

La variante accorda tutte le zone in un unico tessuto agricolo individuando gli stessi parametri urbanistici ed indici di densità fondiaria della normativa urbanistica regionale vigente (art.59 della LR 12/2005).

La distinzione in zone e i vincoli specifici di collocazione dei nuovi edifici della Normativa del P.G.T. vigente prescrivono una collocazione dei nuovi edifici ad una distanza non superiore a m.80 dalle zone E1 dove risultano già insediate strutture agricole e zootecniche.

L'eliminazione del vincolo permetterà l'insediamento casuale, senza alcun vincolo di tipo paesaggistico.

Si chiede di eliminare i parametri urbanistici-edilizi richiamando la normativa vigente e di mantenere il vincolo di collocazione dei nuovi manufatti al fine di garantire un adeguato inserimento paesaggistico.

Controdeduzione n. 92/6:

L'osservazione richiama correttamente l'art. 59 della L.r. 12 marzo 2005, n. 12 – Legge per il governo del territorio – contenuto all'interno del titolo III 'Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura'.

Proprio in ragione di questo articolo ed in particolare del comma 1, si è inteso consentire la possibilità di estendere in modo indifferenziato su tutte le aree agricole del territorio comunale, le diverse colture agricole ma anche tutte le opere da realizzarsi in funzione della conduzione del fondo.

L'accorpamento delle diverse zone agricole di tipo E1, E2, E3 in un unico tessuto agricolo con un'unica normativa di riferimento, rientra tra le azioni aventi come obiettivo quello di accompagnare l'evoluzione dei processi produttivi agricoli, incentivando contemporaneamente il rispetto ambientale attraverso metodologie di coltivazione più sostenibili, l'occupazione e la crescita economica a livello territoriale. Il tutto come meglio specificato all'interno del capitolo IV del 'Quadro programmatico' del 'Sistema ambientale e dello spazio aperto' a cui si rimanda.

Sintesi della osservazione n. 92/7:

Oggetto della presente osservazione è l'area ex IMB, inserita nel tessuto prevalentemente non residenziale.

La normativa specifica per l'area ex-lbm di Velasca viene di fatto equiparata a tutte le aree industriali dove è previsto il mantenimento e adeguamento degli edifici esistenti senza alcuna distinzione tra le aree di limitate dimensioni ed aree come quella oggetto di osservazione.

Si chiede di sottoporre l'area a pianificazione attuativa (anche in caso di riuso con mantenimento dell'esistente) individuando, in analogia a quanto previsto nel P.G.T. vigente, le seguenti modalità :

- 1) destinazioni d'uso produttivo, terziario/direzionale e commerciale/ricettivo, con possibilità di usi specifici di tipo produttivo-industriale "avanzato" anche concertati con l'Operatore. Sono ammessi usi compatibili nel limite del 30% della Superficie lorda di pavimento (Slp). Sono escluse le destinazioni P4 (logistica), C2 (media struttura di vendita) C3 (Grandi strutture di vendita). La percentuale dell'uso compatibile può subire variazioni comunque regolamentata all'interno dell'accordo quadro.
- 2) nella Convenzione Urbanistica dovrà essere normata e valutata 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) è 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 compatti produttivi. La residenza di servizio è di supporto all'attività produttiva e le fasi realizzative sono regolamentate all'interno della convenzione urbanistica

Controdeduzione n. 92/7:

Il tessuto economico vimercatese risulta estremamente dinamico, dove convivono attività produttive più tradizionali con attività innovative legate soprattutto al settore dei servizi, un campo in continua trasformazione, anche in termini di fabbisogno di spazi, a fronte di processi di digitalizzazione e di automazione molto veloci e in rapida evoluzione.

Tale dinamicità richiede strumenti di pianificazione flessibili che consentano al Comune di mantenere il governo dei processi di trasformazione del territorio e alle imprese di soddisfare le proprie esigenze, prendendo atto che la suddivisione funzionale tra ambiti

produttivi e ambiti di servizi è sempre più labile e che le esigenze spaziali di tali funzioni sono molto più simili che in passato.

Sulla base di queste motivazioni la proposta di Piano, anche per l'area in oggetto, prevede un unico tessuto prevalentemente non residenziale (riconducibile alle ex zone urbanistiche D1 - terziario, D2 - produttivo e D3 - servizi produttivi del P.G.T. vigente) dove, indistintamente, possono trovare collocazione le destinazioni funzionali principali – produttivo, terziario - direzionale e commerciale - la cui attuazione è attraverso un intervento diretto e non a seguito di pianificazione esecutiva.

Fatte queste premesse, per il punto 1) il mix funzionale delle destinazioni principali risulta già consentito all'interno del tessuto prevalentemente non residenziale. Così come per le altre funzioni – individuabili all'interno delle *'definizioni e disposizioni comuni del P.G.T.'* - si segnala che il piano adottato ha cancellato – solo per i tessuti - le funzioni compatibili e la percentuale di riferimento, consentendo il loro insediamento senza alcun limiti.

Per i successivi punti se segnala che non essendoci *'margini discrezionali'* degli interventi all'interno del suddetto tessuto, non si ravvede la necessità della convenzione urbanistica. Ancor più la necessità di realizzare una quota di residenza di servizio temporanea in locazione (a supporto dell'attività produttiva), proprio perché la possibilità del mix funzionale non configura e non qualifica la zona rispetto ad una sola destinazione - come l'attuale - ma potenzialmente ad una pluralità di destinazioni che potrebbero cambiare interamente l'assetto urbanistico.

Sintesi della osservazione n. 92/8:

Oggetto dell' osservazione sono due Ambiti ricadenti nella frazione di Velasca rispettivamente l'Ambito "Velasca P.I.P. residenziale" composto da 3 comparti (di cui 2 posti in prossimità dell'abitato di Velasca) e l' Ambito "Velasca residenziale" composto da 2 comparti.

Nelle schede dei rispettivi ambiti sono individuati diversi obiettivi strategici ed interessi pubblici da perseguire.

La Variante di P.G.T. ha eliminato integralmente le previsioni vigente, compresi gli impianti sportivi, quando invece la frazione avrebbe bisogno di essere rivitalizzata.

La cancellazione di qualsiasi previsione urbanistica residenziale, anche su tessuto già urbanizzato, colpisce una frazione già disagiata e ne pregiudica qualunque sviluppo, cancellando le previsioni destinate a commerciale e terziario.

Si chiede di rivedere le strategie per lo sviluppo futuro di Velasca, implementare i servizi attraverso il ripristino delle previsioni urbanistiche per consentirne una crescita nei prossimi anni.

Controdeduzione n. 92/8:

Nel P.G.T. vigente gli Ambiti oggetto di osservazione prevedono una pluralità di destinazioni: produttiva, sportiva e residenziale. A queste si associano diversi obiettivi ed interessi pubblici, tra questi la realizzazione di un'area ricreativo-sportiva a Velasca. Con lo strumento urbanistico adottato si è cancellata la precedente previsione edificatoria assumendo come principale obiettivo la riduzione del consumo di suolo.

Dei suddetti piani non si è mai dato corso.

Si ribadisce quanto adottato dalla variante generale per le motivazioni illustrate al comma 2, della controdeduzione all'osservazione n. 4 a cui si rimanda, inserendo gli Ambiti all'interno della 'Aree di valore agricolo, paesaggistico – ambientale ed ecologico', fatto salvo una parte del comparto n. 2 dell'ambito "Velasca residenziale", inserita, invece, nel tessuto prevalentemente residenziale a medio bassa densità in quanto già edificato.

Sintesi della osservazione n. 92/9:

Oggetto dell' osservazione è l'Ambito denominato A.T.5 – Ambito di trasformazione Vimercate – via Milano sud, ed in particolare la cessione all'Amministrazione comunale del cinema 'Capitol' di via Garibaldi.

Questo Ambito è l'unico che vede definito l'interesse pubblico (acquisizione Capitol) in maniera specifica, senza un adeguato studio nella scheda di comparto o nel documento del 'Piano dei Servizi' circa l'utilità e le possibilità di fruizione.

Inoltre, senza perizie legali che ne attestino il valore risulta del tutto aleatorio ed arbitrario la quantificazione del beneficio pubblico in termini economici.

Con l'eliminazione dei crediti non è chiaro come viene garantita la sostenibilità economica del bene in futuro, credendo che sia difficilmente sostenibile il suo costo a carico della spesa corrente del Comune.

Si chiede di eliminare dal comparto AT.5 la cessione dell'immobile all'Amministrazione comunale, rimodulando l'interesse economico in crediti o opere pubbliche; inoltre di prevedere per l'edificio del "cinema Capitol" come strumento attuativo un piano di recupero che possa meglio definire destinazioni urbanistiche a fronte di progetti definiti per il suo riutilizzo anche a fini culturali.

Controdeduzione n. 92/9:

La richiesta non può essere accolta in quanto la cessione all'Amministrazione Comunale dell'immobile ex Cinema Capitol è uno degli obiettivi prioritari di questa Amministrazione. Più volte e nel corso degli anni, da parte di comitati, associazioni culturali e privati cittadini il Comune di Vimercate è stato sollecitato ad acquisire l'edificio del ex Cinema Capitol per destinarlo ad utilizzi culturali recuperandone la funzione originaria.

L'Amministrazione ha inserito finalmente nel 2016 tra i propri obiettivi di mandato il recupero dell'edificio secondo questa prospettiva e, attraverso il PGT adottato, ha identificato l'edificio ex Capitol come area di interesse, cancellando la vigente previsione con diversa destinazione urbanistica che da un lato avrebbe compromesso per sempre il recupero dell'edificio nel senso delle funzioni richieste dalla comunità, e dall'altro ha dimostrato di non essere sostenibile, stante l'assenza di proposte di attivazione nel corso degli anni.

Lo strumento della cessione al comune quale realizzazione di interesse pubblico legato al comparto AT.5, coerentemente con i meccanismi di realizzazione degli interessi pubblici, consente di assumere come prioritario questo obiettivo e di concretizzare nel breve la prospettiva di acquisizione.

La richiesta dell'osservazione va nella direzione opposta, ovvero di allontanare e rendere nuovamente aleatorio questo obiettivo, ponendo sostanzialmente la città nella posizione di rinunciarvi.

Sul fronte della sostenibilità è evidente come le politiche culturali del Comune di Vimercate si siano attivate per sviluppare un'offerta in diversi punti della città come elemento trainante dell'attrattività del centro di Vimercate, rilevando la mancanza di luoghi utilizzabili come teatro o auditorium con adeguate capienze. La saturazione dell'utilizzo dell'auditorium della biblioteca dimostra la grande domanda e vivacità su questo fronte. Si ritiene quindi che l'acquisizione di questo edificio e la prospettiva di dedicarlo a questo genere di funzioni sia in linea con le politiche e le risorse che l'Amministrazione di Vimercate investe sul settore.

Sul fronte della valutazione si sottolinea che sono state condotte valutazioni di carattere economico che sostengono la congruità del valore dell'immobile in oggetto rispetto allo standard in cessione previsto per l'Ambito in questione.

Sintesi della osservazione n. 92/10:

Oggetto dell' osservazione è la dotazione di aree ed edifici per servizi culturali

La tabella riepilogativa dei servizi - illustrata nella Relazione al Documento di Piano - che comprende cinque categorie, indica la presenza di 4 edifici destinati a cinema e teatri, concludendo che dall'analisi dei servizi esistenti è emerso un "buon grado di soddisfacimento della domanda sia per l'offerta di luoghi e spazi adibiti alle attività ricreative – culturali, che per la qualità dei servizi erogati."

Nonostante quanto indicato nel Documento di Piano, le modifiche apportate al Programma Integrato di Intervento dell'Ambito Vimercate Vecchio Ospedale – Norma Speciale" includono tra i Servizi di Interesse Pubblico la realizzazione di un nuovo Teatro di tipo ipogeo di mq 1.500 e capienza di 500 posti. I due documenti sono in evidente contraddizione.

Si chiede l'eliminazione della previsione di un nuovo teatro ipogeo che risulta in contrasto con il Documento di Piano adottato.

Controdeduzione n. 92/10:

La realizzazione del teatro ipogeo all'interno dell'area dell'ex ospedale non contrasta con i contenuti del Documento di piano. Infatti, se è vero che la programmazione generale e di dettaglio sono la conseguenza dell'analisi del quadro ricognitivo e conoscitivo del territorio, è altrettanto vero che determinate scelte, che apparentemente possono essere in contraddizione – come citato nella osservazione - sono dettate, invece, da particolari condizioni o situazione che esulano dal Documento di Piano.

L'Accordo di programma è sempre stato ed è, un documento di pianificazione puntuale parallelo a quello generale che ne ha assunto indici, parametri, funzioni ed interessi pubblici.

Questa Amministrazione ha potenziato, nelle diverse forme, questi interessi anche in conformità con quanto espresso dai cittadini in sede di controdeduzione alle osservazioni: in particolare l'area del vecchio ospedale - oggetto di variante urbanistica a seguito di 'Accordo integrativo' – rappresenterà il nuovo centro civico della città, dove, necessariamente, dovranno interagire in modo sinergico il nuovo teatro, la nuova piazza, l'ex cappellania e la biblioteca comunale.

Sintesi della osservazione n. 92/11:

Oggetto dell' osservazione sono le prescrizioni relative alle Cascine presenti sul territorio comunale.

L'art. 27 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. adottato, sottopone a Piano di Recupero le aree interessate dalla riqualificazione delle Cascine esterne agli Ambiti Agricoli: la Cascina Varisco e la Cascina Griffalda.

Tutte le altre Cascine esistenti, ancorché escluse nell'estratto della Tavola 7b del P.T.C.P. - Ambiti destinati all'agricoltura di interesse strategico - riportata nel Documento di Piano, non sono normate. Nella tavola sono viceversa incluse negli ambiti strategici e sono pertanto riportate ad una funzione esclusivamente agricola.

Il P.G.T. vigente riporta un capitolo dedicato al recupero e salvaguardia delle Cascine, assoggettando tali aree all'interno della zona A di centro storico in quanto manufatti significativi per la memoria.

Per alcune di queste, Cavallera , Varisco, Chioso Maffeo, Fiorbellina , S. Paolo, Griffala, ha proposto un utilizzo e un recupero anche non esclusivamente agricolo delle volumetrie abbandonate, oltre all'agevolazione al recupero e alla utilizzazione residenziale di tutto il patrimonio edilizio rurale ed agricolo, dismesso o in fase di dismissione.

Si chiede di sottoporre tutte le cascine a Piano di Recupero che consente il cambio di destinazione, ferme restanti le limitazioni esistenti con il P.G.T. vigente.

Controdeduzione n. 92/11

Le cascine rientrano tra i nuclei di antica formazione quali parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, , degli agglomerati stessi.

I nuclei di antica formazione esterni ai centri urbani e sparsi in agricolo – individuati ed azzonati in modo analogo al P.G.T. vigente - sono destinati alle funzioni agricole e prevalentemente residenziali, oltre ad altre funzioni così come indicato all'art. 19 – ‘Nuclei di antica formazione’ del Piano delle regole.

Le altre cascine, come richiamate nell’osservazione - Cavallera, Varisco, Chioso Maffeo, Fiorbellina, S. Paolo, Griffala - sono state oggetto di valutazioni puntuali:

- le cascine Varisco e Griffala sono state riproposte come Piani di recupero, con modifiche e con maggiori possibilità di funzioni compatibili;
- le cascine Cavallera, Chioso Maffeo e Fiorbellina, sono state cancellate dalla possibilità di un recupero se non per fini agricoli in considerazione del fatto che rientrano all'interno di una tutela provinciale (Ambiti Agricoli Strategici) avente valore prescrittivo e prevalente sulle previsioni comunali, la cui destinazione d'uso è di tipo esclusivamente agricolo ai sensi del titolo III – ‘Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all’agricoltura’ della L.r. 12/2005, ‘Legge per il governo del territorio’.

Si informa, tuttavia, che questa Amministrazione, successivamente all’approvazione della variante generale al P.G.T., in conformità all’art. 40-ter – ‘Recupero egli edifici rurali dismessi o abbandonati’ - della L.R. 12/2005 – ‘Legge per il governo del territorio’ - porterà in consiglio comunale una proposta di deroga alle previsioni dei piani urbanistici generali ai sensi dell’art. 40 – ‘Permesso di costruire in deroga’, della L.R. 12/2005.

L’articolo 40-ter consente, previa deliberazione comunale, l’esecuzione degli interventi in deroga alle previsioni dei piani urbanistici generali ai sensi dell’art. 40 – ‘Permesso di costruire in deroga’ – della medesima legge. Ma nel caso in cui l’intervento di recupero edilizio fosse assoggettato anche a previsioni impeditive contenute nei piani di Enti sovraordinati, come per le cascine Cavallera, Chioso Maffeo e Fiorbellina, l’efficacia della delibera comunale è subordinata all’assunzione di una delibera derogatoria del piano territoriale da parte dell’organo dell’Ente sovracomunale competente alla sua approvazione;

- la cascina S. Paolo, non rientra nelle fattispecie di cui sopra anche per le particolari condizioni di degrado. Tuttavia rientrando nella casistica degli ‘edifici rurali dismessi o abbandonati’ di cui all’art. 40-ter della L.R. 12/2005, potrà beneficiare delle possibilità di recupero nelle forme e modi previsti.

Sintesi della osservazione n. 92/12:

Oggetto dell’ osservazione è l’A.T.3 - Ambito di Trasformazione Vimercate – via Porta. L’area costituiva il comparto 1 dell’Ambito Parco Nord. La superficie del comparto è stata ridotta ed è stato eliminato il mix funzionale (residenza, commercio, sportivo e ricettivo).

L’analisi dell’ampiezza dei nuclei familiari nel periodo 2012-2017, deducibile dalla relazione alla variante di P.G.T., evidenzia che la tendenza è alla diminuzione dei componenti e alla formazione di nuclei familiari composti esclusivamente da anziani. La composizione di nuclei sempre più piccoli pone inoltre un problema di accessibilità alla casa per ragioni di reddito.

Nella variante di PGT, fatta eccezione per l’edilizia convenzionata che si rivolge a redditi medio/alti, non si trovano altre politiche abitative destinate a fasce di reddito medio/basse.

Si chiede di individuare una quota di S.I.p. per housing sociale destinato a categorie reddituali fino ad un massimo di 22.000 € di reddito I.S.E.E. Qualora fosse necessario, si valuti un metodo per introdurre premialità volumetriche volte alla sostenibilità dell’intervento.

Controdeduzione n. 92/12:

Il P.G.T. adottato ha fortemente ridotto la superficie territoriale dell'Ambito, cancellando la sola funzione 'ricettivo-sportiva' e aggiungendo quella destinata ad 'uffici e studi professionali'.

Nonostante la riduzione della superficie territoriale, la quota di edilizia convenzionata prevista e obbligatoria dalla scheda risulta superiore a quella del precedente strumento.

L'edilizia residenziale prevista negli interventi ricadenti all'interno delle Aree di trasformazione nella forma della convenzionata al 70% e libera al 30%, rappresenta una delle principali azioni progettuali sul sistema insediativo che, con altre, consentono la valorizzazione della città consolidata e un miglioramento complessivo della sua funzionalità e vivibilità.

L'aumento dell'offerta abitativa a prezzo calmierato per bloccare l'esodo verso i Comuni limitrofi, ha trovato rispondenza rispetto all'azione progettuale di cui sopra, attraverso il nuovo regolamento dell'edilizia convenzionata che ha consentito di ampliare la fascia dei cittadini che possono beneficiare di questa possibilità.

Sintesi della osservazione n. 92/13:

Oggetto dell' osservazione è l'A.d.R. 1 – Area di riqualificazione Vimercate – via Galbussera.

Il P.G.T. adottato ha cancellato gli obiettivi strategici e gli interessi pubblici, nonché il credito economico a favore della Amministrazione.

L'osservazione ribadisce le medesime considerazioni di cui all'osservazione 92/12, circa la composizione e l'ampiezza dei nuclei familiari.

Si chiede di individuare una quota di S.I.p. per housing sociale destinato a categorie reddituali fino ad un massimo di 22.000 € di reddito ISEE, per rispondere alle esigenze abitative di fasce di reddito più basse che non possono accedere all'edilizia convenzionata.

Vista la collocazione dell'area, si chiede inoltre di favorire gli anziani per l'accessibilità ai servizi.

Qualora fosse necessario, si valuti un metodo per introdurre premialità volumetriche volte alla sostenibilità dell'intervento.

Controdeduzione n. 92/13:

Trattandosi della medesima richiesta si ribadisce quanto controdedotto alla osservazione n. 92/12.

Sintesi della osservazione n. 92/14:

Oggetto dell' osservazione è l'eliminazione dei crediti urbanistici degli Ambiti di Trasformazione a fronte dell'inserimento di un incentivo fino al 15 % delle Superficie Lorda realizzabile a fronte di *"rilevanti benefici pubblici aggiuntivi"*

Nel P.G.T. vigente al Capitolo 5 del Documento di Piano vengono delineate le politiche e le strategie per il governo della città attraverso : i servizi e la città pubblica, le politiche per la casa, lo sviluppo del mondo economico, infrastrutture e viabilità, riqualificazione urbana, il sistema delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, e la bioedilizia e risparmio energetico.

Queste politiche e strategie vengono perseguiti attraverso l'individuazione degli Ambiti di Trasformazione; in particolare nelle schede di comparto vengono individuati tutti o alcuni degli obiettivi ed interessi pubblici, in funzione della priorità attribuita dal P.G.T. per quell'intervento.

Nel capitolo VIII, relativo alle previsioni complessive di sviluppo e sostenibilità delle scelte, vengono puntualmente individuate le capacità complessive di sviluppo residenziale, terziario-commerciale e produttivo e i costi delle strategie declinate.

Nel P.G.T. vigente i crediti economici ammontano a complessivi € 34.605.000 e trovano una specifica destinazione declinata con la sostenibilità economico-finanziaria delle strategie ed obiettivi pubblici.

L'incentivo del 15 % della Superficie Lorda in aggiunta a quella assegnata attribuibile - secondo quanto previsto dall'art. 5 delle 'Definizioni e disposizioni comuni' della Variante al P.G.T. adottato - per rilevanti benefici pubblici, non trova una specifica destinazione, oltre a comportare una rilevante diminuzione dei fondi pubblici a disposizione delle strategie.

Si chiede di ripristinare le strategie declinate dal P.G.T. vigente e i crediti assegnati ai singoli ambiti.

Controdeduzione n. 92/14:

Il P.G.T. adottato parte da una impostazione completamente differente rispetto al vigente. Gli Ambiti di trasformazione sono stati strutturati secondo un principio differente e normati da una scheda di comparto più semplice nella lettura e nell'applicazione rispetto al P.G.T. vigente.

Obiettivi ed interessi pubblici seppur mancanti nella scheda di comparto, si ritrovano nella sezione IV – 'IL QUADRO PROGRAMMATORIO' della relazione di variante del Documento di piano: in particolare ci si riferisce alle strategie generali declinate all'interno del sistema insediativo, del sistema ambientale e dello spazio aperto e del sistema della mobilità.

Obiettivi ed interessi pubblici, oltre che dagli strumenti operativi del P.G.T. – Piano delle regole e Piano dei servizi – vengono garantiti anche dall'incentivazione urbanistica proposta nelle schede dei diversi compatti a cui fanno conseguentemente seguito i "rilevanti benefici pubblici aggiuntivi", sopra descritti.

Questi ultimi sono già definiti in modo generale all'art. 5 – 'Perequazione, incentivazione e compensazione' delle 'Definizioni e disposizioni comuni del P.G.T.':

- a) realizzazione di opere aggiuntive rispetto a quelle indicate nelle schede attuative delle Aree di Trasformazione;
- b) per le aree e per gli immobili, previsti dal Piano dei Servizi, destinati alla realizzazione di servizi pubblici e di infrastrutture ritenuti prioritari e strategici dall'Amministrazione Comunale;
- c) per aree di interesse per la realizzazione della Rete Ecologica Comunale come individuate nella tav. 4 del Piano dei Servizi, in modo congiunto alla compensazione urbanistica. ...

Il perseguitamento degli interessi pubblici, di fatto, si differenzia solo nella forma – ragione per cui non può essere riproposto il credito urbanistico - ma non nella sostanza.

Questo obiettivo si persegue, per entrambi i piani, attraverso l' incremento di quote di S.I.p. (ora S.L.) fino al raggiungimento dei valori massimi consentiti.

Nel P.G.T. vigente viene definito un credito a favore dell'A.C. con riferimento alla S.I.p. in eccedenza a quella 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 perseguitamento degli interessi pubblici previsti dal P.G.T. e dalle politiche amministrative.

Nel P.G.T. adottato non ci sono indici di edificabilità differenti a cui corrispondono S.I.p. differenti, ma un unico indice a cui corrisponde un'unica S.L. L'Operatore può incrementarla a fronte di 'rilevanti benefici pubblici aggiuntivi' – ragionevolmente definiti e quantificati in sede di convenzionamento - in relazione alle priorità esistenti al momento dell'attivazione della procedura pianificatoria attuativa nel perseguitamento degli interessi pubblici previsti dal P.G.T. e dalle politiche amministrative.

Sintesi della osservazione n. 92/15:

Si rimanda all'osservazione n. 92/14.

Si chiede di ripristinare una quota del 10 % dei crediti urbanistici del P.G.T. vigente per riqualificazioni ambientali: principalmente, e non esclusivamente, volte alla compensazione delle emissioni di CO2 mediante forestazione urbana.

Controdeduzione n. 92/15:

Si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 92/14.

Sintesi della osservazione n. 92/16:

Oggetto dell' osservazione è l'impronta ambientale, come da PGT vigente :

Ogni comparto di trasformazione oltre agli obiettivi e prescrizioni specifiche e particolari per esso indicate deve soddisfare, indipendentemente dal credito complessivo che permette l'accesso alle quote di s.l.p eccedenti il minimo, le seguenti prescrizioni:

a) contributo per "impronta ambientale" di 10 €/mq di S.l.p. confluente in un fondo comunale vincolato alle strategie ambientali;

Nella variante al P.G.T. adottata, il contributo per l'impronta ecologica è stato abolito.

Nel P.G.T. vigente l'impronta ecologica corrisponde ad un contributo stimato in € 4.870.160 derivanti per € 4.072.990 dalla S.l.p. complessiva degli Ambiti di trasformazione, ed € 797.170 da S.l.p. per interventi ad attuazione diretta.

Se si applicasse lo stesso criterio alla variante adottata, il contributo stimato sarebbe quantificabile intorno a € 1.556.770.

Nei documenti che costituiscono la Variante non vi è alcuna quantificazione presunta né correlazione con le strategie declinate per l'incentivo massimo del 15 % della Superficie Lorda previsto negli Ambiti di Trasformazione.

Si chiede, il ripristino del contributo e l'istituzione del relativo Fondo per le strategie ambientali.

Controdeduzione n. 92/16:

La cancellazione del contributo per l'impronta ambientale nasce dalle contestuale presenza del fondo aree verdi di istituzione regionale di cui all'art. 43 c. 2 bis della L.r. 12/2005 – Legge per il governo del territorio.

Le nuove costruzioni che sottraggono aree agricole nello stato di fatto, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica, sono assoggettate ad una 'tassa di scopo', una maggiorazione del contributo di costruzione, che può andare dal 1,5 al 5% (per Vimercate è il 5%) del contributo stesso, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di Sistemi verdi.

Sintesi della osservazione n. 92/17:

Oggetto dell' osservazione è la riduzione della capacità edificatoria residua e del consumo di suolo.

Sul tema del contenimento del consumo del suolo viene richiamato il riferimento alla Legge Regionale 31/2014 *'Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato'*

La normativa con riferimento all'art. 5, evidenzia che i Comuni, successivamente all'integrazione del P.T.R. e all'adeguamento dei P.T.C.P. ed in occasione della prima scadenza del documento di piano, adeguano i P.G.T. alle disposizioni della presente legge

La Regione ha approvato l'integrazione al Piano Territoriale Regionale nel dicembre 2018 e la Provincia di Monza e Brianza ha attualmente in corso l'adeguamento al proprio Piano Territoriale di Coordinamento.

Assumendo quindi parametri di riduzione non ancora definiti dalla Provincia, la variante generale effettua una drastica riduzione delle previsioni anche su territorio già urbanizzato.

La strategia generale declinata individua al punto 4, in premessa della *Relazione della variante al P.G.T.*, la tutela delle aree da mantenere agricole, a verde, a parco, ed al punto successivo lo sviluppo dell'attrattività : residenza, lavoro, tempo libero.

Il drastico taglio delle nuove previsioni, peraltro in una città che negli anni trascorsi ha posto come priorità la tutela delle aree libere che rappresentano oggi la maggior parte del territorio, ipoteca il futuro basandosi semplicemente su un dato numerico percentuale senza accompagnarlo da adeguate strategie basate su norme, energie, fondi per de-impermeabilizzare il suolo, riforestare le aree verdi per il sequestro di CO₂, incentivare virtuose iniziative pubbliche e private per condividere obiettivi comuni. La Variante è infatti articolata in documenti, scarni e poco articolati, spesso contradditori. Emergono pochi concetti, non si evincono strategie di sviluppo.

Si chiede il ripristino di tutte le previsioni vigenti in attesa dell'adeguamento dei piani sovraordinati P.T.C.P. e P.T.R.

Controdeduzione n. 92/17:

Da un punto di vista squisitamente formale l'adozione della variante generale risulta conforme alle disposizioni normative trovando applicazione la legge regionale 26 maggio 2017, n. 16 "Modifiche all'art. 5 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato)", che consente ai comuni la possibilità di approvare varianti generali del documento di piano.

Circa la richiesta di ripristino di tutte le previsioni vigenti in attesa dell'adeguamento dei piani sovraordinati P.T.R e P.T.C.P., gli stessi Enti nei loro pareri di competenza non hanno evidenziato nulla in proposito.

Sintesi della osservazione n. 92/18:

Oggetto dell' osservazione è la superficie filtrante negli ambiti del tessuto urbano consolidato.

Nel P.G.T. vigente la superficie permeabile dev'essere non inferiore al 30% della Superficie Fondiaria calcolata secondo le modalità contenute nella normativa del Piano delle regole.

Nella varante al P.G.T., invece, la percentuale della superficie permeabile (SP) in tutti gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, siano essi tessuti prevalentemente residenziali o non residenziali è pari al 50 % della superficie fondiaria, mentre per gli ambiti di valore ambientale-architettonico di tipologia 1 (complessi caratterizzati dalla presenza di giardini di pertinenza significativi di valore ambientale) è pari al 70 %.

La percentuale di superficie filtrante riportata appare eccessiva in rapporto alle destinazioni e alle capacità edificatorie delle aree.

In particolare nei tessuti non residenziali dove è presente l'indice di copertura pari a 0,5 mq/mq di superficie fondiaria, la percentuale di superficie permeabile risulta pressoché impossibile da raggiungere, considerata la necessità di individuare almeno un marciapiede di protezione dell'edificio e adeguati spazi di manovra dei mezzi pesanti.

Si chiede il ripristino della superficie permeabile vigente del 30 % che risulta in ogni caso corrispondente alle prescrizioni del Regolamento d'Igiene tipo della Regione Lombardia nel caso delle aree residenziali e superiore nel caso delle aree non residenziali.

Controdeduzione n. 92/18:

Si ribadisce quanto adottato con la presente variante generale per le motivazioni illustrate nella controdeduzione all'osservazione n. 16 a cui si rimanda.

OSSERVAZIONE N. 93

(Sig. Galli Paolo – N.T.A. Piano delle regole: Recupero del sottotetto e altezza del fabbricato)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Si rimanda all'osservazione n. 43

Controdeduzione:

Si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 43

OSSERVAZIONE N. 94

(Sig. Perego Stefano – ex Ambito di trasformazione 'Velasca residenziale' comparto 2 – via Velasca, n. 38)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

La variante generale al PGT di Vimercate prevede un'ampia revisione degli Ambiti di Trasformazione contenuti nello strumento urbanistico vigente in forza della Legge Regionale 31/2014.

Nella frazione di Velasca l'eliminazione degli Ambiti di Trasformazioni vigenti dovrebbero essere riconsiderati per favorire azioni di sviluppo accorto e controllato della piccola frazione vimercatese.

Si chiede il mantenimento del Comporto 2, area ex Italcornici, che si configura come un intervento identificabile in una azione di rigenerazione urbana". Si suggerisce di porre le basi per la definizione di impianto architettonico e urbano caratterizzato dalla presenza di tipi misti con alloggi di superfici sensibilmente inferiori rispetto agli standard ormai desueti in termini di superfici minime degli alloggi.

Controdeduzione:

Per quanto si richiami la necessità di rintrodurre l'Ambito 'Velasca residenziale' comparto 2, l'area oggetto dell'osservazione di cui al fg. 2 mapp.le 50, fa riferimento ad una parte dell'Ambito di trasformazione. Per tale ragione si ribadisce quanto controdedotto alla osservazione n. 69, a cui si rimanda.

OSSERVAZIONE N. 95 – (1° f.t.)

(Sig. Galimberti Mattia – Tessuto agricolo – via Al Roccolo n. 27)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

Si chiede la trasformazione dell'area in residenziale o industriale artigianale come le costruzioni limitrofe.

Controdeduzione:

L'area si trova nel tessuto agricolo ad est del territorio di Ruginello. La possibilità di trasformazione dell'area verso usi non agricoli (residenziale, artigianale e industriale) risulta incoerente con le scelte del P.G.T. vigente che prevedono, invece, il mantenimento del suolo libero nei tessuti agricoli.

OSSERVAZIONE N. 96 – (2° f.t.)

(Sig. Previtali Fabio - Procuratore speciale di 'Unicredit Leased Asset Management S.p.A. – Area ex I.B.M. via Lecco n. 61)

Decisione:

L'osservazione non è accolta

Sintesi della osservazione:

La variante generale adottata ha escluso gli insediamenti riconducibili ad attività di stoccaggio e movimentazione delle merci, tipico degli insediamenti definibili genericamente 'ad uso logistica'.

Già oggi il 50% della superficie coperta viene utilizzata come depositi/magazzini. L'attività di "logistica" è assolutamente comparabile all'attività produttiva come confermato recentemente anche nel campo della giurisprudenza urbanistica, pertanto non vi è motivazione sostenibile per escludere tale attività dalle zone produttive, con la sola discriminante dell'aumento del traffico veicolare.

La presenza di grandi infrastrutture viabilistiche adeguate permettono a tutto il comparto circostante, un'agevole movimentazione degli autoveicoli e dei mezzi pesanti.

La società osservante richiede e si rende disponibile ad un incontro con l'Amministrazione Comunale per approfondire e ancor meglio motivare il contenuto della presente osservazione.

Controdeduzione:

Come già indicato nel piano di governo del territorio vigente, per l'area in questione è attualmente precluso l'utilizzo come funzione logistica in coerenza con la volontà di sviluppare e rilanciare la vocazione produttiva di avanguardia che ha portato alla creazione del sito e che ha inciso notevolmente sullo sviluppo e sulla costituzione del tessuto della comunità di Vimercate.

La capacità di sviluppo di terziario avanzato, produttivo e servizi che la città di Vimercate esprime nei compatti posti poco più a sud, sulla stessa direttrice della tangenziale est che lambisce anche il comparto in questione, dimostra la vivacità che ancora interessa questo tipo di funzioni, se pur con un approccio di tipo diverso rispetto al passato.

Si ritiene che la funzione logistica porterebbe ad una trascurabile ricaduta in termini di sviluppo delle competenze, dell'indotto e dell'occupazione rispetto alla destinazione

attualmente prevista dal nuovo strumento pianificatorio, aggiungendo a questo le preoccupanti ricadute in termini di traffico veicolare in un'area critica sia per congestimento sia per inquinamento da traffico e che, con la realizzazione di un polo logistico tradizionale sull'intera superficie del comparto, non potrebbe che accentuare la criticità di questi fattori.

Tale motivazione è stata anticipata nel corso di incontri avvenuti tra l'Amministrazione e l'operatore, che hanno sempre seguito le richieste avanzate in tal senso.

osservazioni	elaborati PGT modificati e/o integrati
1 per ogni AT, AdC o AdR, dovrà essere prevista indagine ambientale dei suoli, concordato con ARPA	è stato integrato l'art. 2 del DdP e l'art. 24 del PdR
2 l'AT.3 via Porta prevedere fascia di verde pubblico a ovest, all'interno dovrà essere realizzata quinta alberata ad alto fusto	è stata integrata la scheda AT.3 - via Porta nelle norme del DdP
3 previsione di studio anche con riferimento alle ricadute indotte sulla qualità dell'aria per AT.5	è stata integrata la scheda AT.5 - via Milano sud nelle norme del DdP
4 nell'AT.6, all'interno della zona a sud confinante con tessuto consolidato residenziale dovrà essere escluso l'insediamento di attività P2 e di attività impattanti che possano recare disturbi	è stata integrata la scheda AT.6 - via S.M. Molgora sud nelle norme del DdP
5 nell'AT.6, vista la presenza di elettrodotto, si rimanda a Verifiche dell'ente gestore	il vincolo è presente nella scheda dell'AT.6 - via S.M. Molgora, le verifiche saranno effettuate in fase attuativa
6 regolamentare diffusione stazioni di ricarica elettrica per autovetture per nuovi edifici residenziali, commerciali e produttivi nel rispetto degli indici di cui al DPR 380/2001. Prevedere adeguato numero di stalli per soste bicicletta con infrastrutture di ricarica	si fa riferimento alla norma vigente
7 all'interno delle aree verdi dovranno essere realizzati percorsi fruibili per attività di running e walking e attrezzature che facilitino la relazione sociale	
8 nel PdR dovranno essere riportate le aree escluse dal recupero dei piani seminterrati ai sensi della LR 7/2017	si veda delibera di Consiglio relativa
9 si suggeriscono iniziative, anche incentivanti, che incrementino la raccolta differenziata dei RSU	
10 si invita a indicare nelle Definizioni e disposizioni comuni norme che disciplino eventuale insediamento di attività (o ampliamento/ristrutturazione) insalubri di seconda classe o che possano creare molestie sia acustiche che odorigene. Dovranno essere individuate le aree dove sono vietate le attività a forte impatto odorigeno di I e II classe	si fa riferimento alla normativa vigente in materia
11 inserimento normativa per gas radon nel PdR	si rimanda a quanto previsto nel Regolamento Edilizio

osservazioni	elaborati PGT modificati e/o integrati
verificare corretta lettura inherente agli usi del suolo con riferimento alle "aree degradate - dismesse e/o sottoutilizzate"	sono state modificate: tavola all. 3 della Relazione della Variante e tabella alla sezione III.1 della Relazione della Variante
1.2 verificare parte dell'AT.3 compresa in AIP	il perimetro degli AIP è stato rettificato, come indicato al punto 10, nella tavola all. 7 della Relazione della Variante e nelle schede di Ambiti e Aree
1.3 individuazione e quantificazione delle tre tipologie di interventi individuati dalla metodologia del PTCP correggendo le incoerenze e prevedendo, per gli interventi che comportano consumo di suolo, siano essi di espansione o di completamento, misure di compensazione territoriale	sono state modificate le tabelle alla sezione III.1 della Relazione della Variante; le misure di compensazione per consumo di suolo ai sensi dell'art. 46 del PTCP sono state inserite in tutte le schede degli AT, AdC e AdR che generano nuovo consumo di suolo, nell'art. 14 delle norme del PdR è stato integrato il testo
2 ricordurre alla disciplina del DdP la previsione dell'AdC1-Oreno via Fermi	è stato inserito come AT.7 Oreno - via Fermi nella tavola DdP 4 con relativa scheda nelle norme del DdP ed eliminato dagli atti del PdR
3.1 recepire schema di assetto rete stradale nello scenario di piano della tavola 12 del PTCP, individuare le fasce di rispetto inedificabili e i corridoi di salvaguardia per strade I e II livello	è stata inserito lo schema nella nuova tavola 9.a del PdR
3.2 definire normativa per gli accessi laterali e le intersezioni, ai sensi dell'art. 40 del PTCP	Si è ritenuto di non definire alcuna normativa in prossimità ed in presenza di reti viabilistiche non di proprietà dell'Amministrazione comunale
4 effettuare verifiche funzionali alla trasposizione delle corrette fasce di salvaguardia del sistema viabilistico Pedemontano	Nonostante le richieste ad Autostrada Pedemontana Lombarda, la stessa non ha inoltrato quanto richiesto, demandando all'Amministrazione comunale sulla base della propria pianificazione, a stabilire le fasce di rispetto dall'infrastruttura. Non rispondendo quindi a quanto richiesto e a fronte dell'oggettiva difficoltà nell'individuazione delle fasce, si è ritenuto di non dar corso alla richiesta.
5.1 integrare gli atti di PGT con lo studio sul traffico	è stato inserito l'allegato 12 nella Relazione di Variante
5.2 integrare le schede delle aree oggetto di attenzione con la previsione di redazione di un apposito studio di traffico preliminare all'attuazione dell'intervento urbanistico	sono state integrate le "Ulteriori disposizioni prescriptive" nelle schede AT.5, AT.6 e AdC.2
6 sviluppare approfondimenti in ordine alla localizzazione degli AT in relazione agli indirizzi riguardanti la promozione della mobilità sostenibile di cui all'art. 39 del PTCP	è stata inserita nuova tavola 9.b del PdR
7 integrare il DdP con l'individuazione della Rete Verde e con l'inserimento delle norme (comprese le schede AT) di riferimento per interventi di compensazione territoriale e mitigazione, provvedendo alla coerenziazione tra previsioni DdP, PdR e PdS	è stata inserita nuova tavola 5 del DdP, un nuovo art. 5 nelle norme DdP e integrate le "Ulteriori disposizioni prescriptive" nelle schede di AT e Aree interessate, si è integrato il testo dell'art. 14 PdR e dell'art. 13 PdS

8	Integrare il DdP con l'individuazione dello schema della Rete Ecologica comunale e con l'inserimento delle relative norme di riferimento per interventi di compensazione territoriale e mitigazione e sviluppare i contenuti della REC nel PdR e PdS	è stata inserita nuova tavola 5 del DdP, un nuovo art. 6 nelle norme del DdP, si è integrato l'art. 14 del PdR, si è modificata la tavola 4 del PdS e inserito nuovo art. 13 delle norme PdS
9	integrare gli atti di PGT con specifico riferimento ai contenuti della DGR 6148/2007 sul tema PLIS e dell'art. 36 del PTCP	è stata inserita nuova tavola 5 del DdP, un nuovo art. 6 del DdP, è stato integrato l'art. 14 del PdR e inserito nuovo art. 14 del PdS
10	recepire a livello cartografico e normativo gli AlP	è stata modificata la tavola all. 7 della Relazione della Variante, inserito nuovo art. 5 delle norme DdP, integrate le "Ulteriori disposizioni prescrittive" nelle schede degli AT e Aree interessate, inserito nuovo art. 13 PdS
11	inserire prescrizioni relative a strade panoramiche nelle schede interessate	sono state integrate le "Ulteriori disposizioni prescrittive" nelle schede degli AT e Aree interessate
12	integrazioni Componente Geologica idrogeologica e sismica del PGT	è stata integrata la Componente Geologica Idrogeologica e sismica
13	integrare la documentazione di Piano con le sintesi idonee alla stima del fabbisogno insediativo	è stata inserita sezione III.2 della Relazione della Variante
14	sviluppo contenuti minimi di cui all'art. 43 del PTCP su valutazioni compatibilità urbanistica, logistica, infrastrutturale, ambientale, paesaggistica degli insediamenti produttivi	è stata inserito un apposito comma "8" nel capitolo III.1 della Relazione della Variante
15	integrare l'approfondimento inherente alla valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità con idonei approfondimenti inerenti il tessuto non residenziale del TUC al fine di preservare la piena funzionalità del sistema	sono stati integrati: l'allegato 12 della Relazione della Variante, l'art. 23 del PdR
16	integrare gli atti di PGT nei diversi elaborati sulla tematica del paesaggio	è stata modificata e integrata la tavola 2 del DdP, che è diventata la Carta del paesaggio
17	recepire viabilità di interesse storico del PTCP sia a livello cartografico che di disciplina, prevedendo azioni di valorizzazione, riqualificazione e salvaguardia del contesto di riferimento e verificando la presenza di strade rurali di interesse pubblico	è stata integrata la tavola 3 del DdP
18	distinguere AAS e aree agricole comunali e relativa disciplina	La variante in approvazione non ha modificato alcuna perimetrazione delle zone AAS, volendo rimarcare e confermare il massimo grado di tutela per tutte le aree agricole assogettate alle Aree Agricole Strategiche
19	riduzione del consumo di suolo: verifica coerenza con LR	è stata inserita la sezione III.2 della Relazione della Variante
20	inserimento prescrizioni nelle schede interessate da Rete Ecologica Regionale	sono state integrate le "Ulteriori disposizioni prescrittive" nelle schede degli AT interessati

osservazioni	elaborati PGT modificati e/o integrati
1 integrare il Documento di Piano con le tabelle di confronto contenute nel Rapporto Ambientale della VAS tra obiettivi del PTR e della Variante	si è ritenuto di mantenere separati i contenuti del Rapporto Ambientale e quelli del DdP
2 richiamare correttamente anche gli ultimi aggiornamenti del PTR, come da DCR XI/766 del 26 novembre 2019	è stata integrata la sezione I.1 della Relazione della Variante
3 integrare la relazione con un capitolo relativo al consumo di suolo	è stato inserito capitolo III.2 - Riduzione del consumo di suolo: coerenza con i contenuti del PTR ai sensi della LR 31/2014
4 individuare maggiorazione del contributo di costruzione per sottrazione di suolo agricolo nello stato di fatto e indicazione che tale contributo deve essere utilizzato per interventi di rilevanza ecologica	la maggiorazione è individuata nella delibera in corso per l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, l'art. 13 del PdS è stato integrato inserendo questa maggiorazione tra gli strumenti di attuazione della REC
5 inserimento piano di monitoraggio	è stato inserito, nella sezione IV della Relazione di Variante, il capitolo 1.4 - Piano di monitoraggio
6.1 rivedere la perimetrazione TUC includendo le limitate aree libere intercluse e di completamento	è stato modificato il perimetro del TUC nella tavola 1 del DdP e nella nuova tavola 12 del PdR
6.2 ricondurre alla disciplina del DdP le aree per le quali la trasformazione non è ancora avvenuta o le aree già edificate ma oggetto di trasformazione in relazione alla loro valenza strategica	l'ex AdC 1 - via Fermi è stata ricondotta alla disciplina del DdP. Le altre AdC e AdR si è ritenuto di mantenerle nel PdR per le dimensioni più ridotte e sono state integrate le schede del PdR Cascina Varisco e Cascina Griffalda con il richiamo all'obiettivo tematico 4.1
7 richiamare l'obiettivo TM 4.1 per le cascine Varisco e Griffalda, in coerenza con gli orientamenti della DGR 1681/2005	sono state integrate le schede del PdR Cascina Varisco e Cascina Griffalda con il richiamo all'obiettivo tematico 4.1
8 completare il progetto di REC, declinandolo nel DdP, nel PdR e nel PdS	è stata inserita nuova tavola 5 del DdP con Schema di Rete Ecologica, è stato inserito art.6 nelle norme del DdP, è stato integrato l'art. 14 del PdR, è stata modificata la tavola 4 del PdS con il progetto di REC e inserito l'art. 13 delle norme del PdS
9 integrare il PAR con il richiamo dell'art. 52 comma 3bis della LR 12/2005	essendo una prescrizione di legge già cogente si è ritenuto di non inserirlo
10 inserire dichiarazione sostitutiva atto di notorietà del geologo	inserita nella deliberazione e allegata alla stessa
11.1. integrazione con i contenuti della DGR XI/6738 del 2017 sull'attuazione dei PGRa nei settori urbanistici e pianificazione dell'emergenza	integrazione nella Componente Geologica Idrogeologica e Sismica
11.2. verifica receprimento studio fattibilità Aut. Di Bacino sul bacino del torrente Molgora del 2016	integrazione nella Componente Geologica Idrogeologica e Sismica
12.1 inserimento fasce di salvaguardia del sistema viabilistico pedemontano	Nonostante le richieste ad Autostrada Pedemontana Lombarda, la stessa non ha inoltrato quanto richiesto, demandando quindi a quanto richiesto e a rappresentazione più dettagliata del tracciato e del
12.2. corridolo di salvaguardia del prolungamento della linea metropolitana M2	il tracciato è stato modificato nella tavola 1 del DdP, è stata inserita fascia di salvaguardia nella nuova tavola 9a del PdR

<p>12.3 adeguamenti della normativa (artt. 14, 15 e 16 del PdR) sulle fasce di salvaguardia e rispetto infrastrutturale ai sensi dell'art. 102 bis della LR 12/2005</p>	<p>sono stati modificati gli artt. 14 e 16 del PdR</p>
<p>13 inserimento prescrizioni per l'attuazione degli AT.5 e AT.6 ai fini viabilistici</p>	<p>integrazione delle schede AT.5 e AT.6 con "Ulteriori disposizioni prescrittive"</p>
<p>14 inserimento indicazione nell'AT.6 su TPL</p>	<p>integrazione della scheda AT.6 con "Ulteriori disposizioni prescrittive"</p>
<p>15 inserimento indicazioni nell'AdC Monza-Trezzo ai fini viabilistici</p>	<p>integrazione della scheda AdC.2 Monza - Trezzo con "Ulteriori disposizioni prescrittive"</p>
<p>16 eliminazione previsione infrastrutturale rotatoria SP45/via Fiorbellina</p>	<p>eliminazione della previsione dalla tavola 2 PdS e nella Relazione della Variante</p>
<p>17 integrare la tavola 9 del PdR con le fasce di rispetto della A51</p>	<p>inserimento delle fasce di rispetto nella nuova tavola 9a del PdR</p>
<p>18 indicazione di verifica con l'Agenzia del TPL per progetti che interessano i percorsi interessati da trasporto pubblico</p>	<p>è stato integrato l'art. 10 del PdS</p>
<p>19.1 integrare la Relazione di Variante richiamando il PRMC, rappresentando il PCIR 14 nelle tavole</p>	<p>è stata integrata la sezione I.1 della Relazione della Variante, indicato il PCIR nella tavola 1 del DdP, nella tavola 2 del PdS</p>
<p>19.2 evidenziare i tratti di rete ciclabile locale che si prevede di connettere con il percorso regionale, introducendo eventuali richiami nelle norme del PdS</p>	<p>non si prevedono tratti in connessione con PCIR 14</p>
<p>20 richiamare i riferimenti normativi sulla tematica della mobilità elettrica e sostenibile</p>	<p>essendo una prescrizione di legge già cogente si è ritenuto di non inserirlo</p>

OSSERVAZIONI RELATIVE ALLA ADOZIONE DELLA VARIANTE GENERALE DI PGT

Visto l'art. 13, comma 4, della LR.n.12/2005^[1]

Con riferimento all'adozione della variante generale del Piano di Governo del Territorio di Vimercate, avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale in data 19 novembre 2019, n. 53;

Da una più attenta lettura ed a seguito di alcune criticità nell'applicazione delle norme durante il periodo di salvaguardia in corso, si propone di apportare alcune piccole correzioni ortografiche, di forma o di specificazione che non modificano l'aspetto normativo, di seguito descritte:

documento	Riferimento	Testo adottato	Proposta modifica
Definizioni e disposizioni comuni	Art. 5 – pg. 12	La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico mediante il quale l'Amministrazione Comunale può acquisire aree e/o immobili destinati a uso pubblico dal Piano dei Servizi. A fronte della cessione gratuita, il piano assegna ai proprietari delle aree dei diritti edificatori, con valore non inferiore a quello delle aree da acquisire, da realizzare su altre aree.	<p>La Superficie Lorda generata dall'incentivazione ha destinazione libera, secondo le funzioni previste nella scheda dell'Ambito/Area di atterraggio.</p> <p>La Superficie Lorda generata dovrà essere trascritta nel Registro dei Diritti Edificatori e potrà essere utilizzata anche per quote parte, fino all'esaurimento delle stesse.</p> <p>La compensazione urbanistica è l'istituto giuridico mediante il quale l'Amministrazione Comunale può acquisire aree e/o immobili destinati a uso pubblico dal Piano dei Servizi (ivi comprese le aree di cui al punto c), previa deliberazione favorevole della Giunta comunale alla proposta di cessione dell'avente titolo.</p> <p>Con esclusione delle aree di cui al punto c), dove sono già previsti indici differenziati, nelle altre aree a fronte della cessione gratuita, il piano assegna diritti edificatori con valore non inferiore a quello delle aree stesse. Tali diritti edificatori possono essere realizzati nelle aree di atterraggio.</p>
NTA DdP	Art. 2, comma 9 – pg. 6	Hanno carattere prescrittivo: i parametri e indici urbanistici ed edilizi, le destinazioni funzionali, l'indicazione relativa all'applicazione o meno dell'incentivazione/compensazione e le quantità minime di servizi e attrezzature pubbliche identificate in planimetria mentre la definizione della morfologia complessiva definitiva dell'Ambito avverrà solo successivamente all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi	Hanno carattere prescrittivo: i parametri e indici urbanistici ed edilizi, le destinazioni funzionali, l'indicazione relativa all'applicazione o meno dell'incentivazione/compensazione, le ulteriori disposizioni prescrittive (laddove presenti) e le quantità minime di servizi e attrezzature pubbliche identificate in planimetria mentre la definizione della morfologia complessiva

			definitiva dell'Ambito avverrà solo successivamente all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi
Relazione illustrativa	sezione IV – capitolo 1.3 Dimensionamento residenziale – pag. 292	NAF	NAF (ristrutturazioni)
Relazione illustrativa	sezione IV – capitolo 1.3 Dimensionamento residenziale – pag. 292	Tessuto residenziale	Tessuto residenziale (ampliamenti)
Norme PdS	Art. 6 punto B, pag. 6	superficie coperta: minimo il 50% della superficie fondiaria	superficie coperta: massimo il 50% della superficie fondiaria
Norme PdS	Art. 5 comma 4, pag. 5	Per i servizi esistenti specificatamente individuati come tali nella Tavola n. 1 del P.d.S. è ammesso l'ampliamento nella misura del 20 % della s.l. esistente	Per i servizi esistenti specificatamente individuati come tali nella Tavola n. 1 del P.d.S. è ammesso l'ampliamento nella misura del 20 % della s.l. esistente. Per le aree inedificate identificate nella tavola n. 1 del PdS, per le modalità attuative, si fa riferimento all'art. 6 punto B del PdS.
Tavola 2 PdS	legenda	interesse collettivo	interesse collettivo (aree ed edifici per servizi cimiteriali, aree ed edifici per attrezzature sportive e ricreative, aree ed edifici per servizi culturali, aree ed edifici per servizi sanitari, socio sanitari ed assistenziali)
Norme PdR	Art. 24 – pag. 28	Hanno carattere prescrittivo: i parametri e indici urbanistici ed edilizi, le destinazioni funzionali, l'indicazione relativa all'applicazione o meno dell'incentivazione/compensazione e le quantità minime di servizi e attrezzature pubbliche identificate	Hanno carattere prescrittivo: i parametri e indici urbanistici ed edilizi, le destinazioni funzionali, l'indicazione relativa all'applicazione o meno dell'incentivazione/compensazione, le ulteriori

		in planimetria mentre la definizione della morfologia complessiva definitiva avverrà solo successivamente all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.	disposizioni prescrittive (laddove presenti) e le quantità minime di servizi e attrezzature pubbliche identificate in planimetria mentre la definizione della morfologia complessiva definitiva avverrà solo successivamente all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.
Tavola 2 PdR	legenda	Ambiti residenziali prevalentemente di attenzione	Ambiti di valore ambientale – architettonico