



CITTÀ DI VIMERCATE  
MEDAGLIA D'ARGENTO  
AL MERITO CIVILE



## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 217 DEL 03 Novembre 2016

**OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "AMBITO VIMERCATE SUD - S.P. 2", COMPARTO 2, AI SENSI DEL TITOLO VI, CAPO I - DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO DELLA L.R. 11 MARZO 2005, N. 12 - LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO - APPROVAZIONE**

\*\*\*\*\*

Il giorno 3 novembre 2016, alle ore 09.30, presso questa sede comunale, convocati con avviso scritto del Sindaco, consegnato a norma di legge, i Signori Assessori comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'ordine del giorno ad essi notificato, la cui documentazione è stata depositata nelle 24 ore precedenti l'adunanza.

Assume la presidenza il Sindaco, SARTINI FRANCESCO, partecipa il Segretario Generale, DE MARTINO SANDRO.

Dei signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

- |                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| 01. SARTINI FRANCESCO         | (Sindaco)     |
| 02. CALLONI VALERIA LICIA     | (Vicesindaco) |
| 03. GHEDINI SIMONA ANNA MARIA | (Assessore)   |
| 04. GROSSI CLAUDIO MARIO      | (Assessore)   |
| 05. RUSSO EMILIO              | (Assessore)   |
| 06. BERTINELLI MAURIZIO       | (Assessore)   |

sono ASSENTI i Signori:

GHEDINI SIMONA ANNA MARIA.

Componenti ASSEGNATI 6, PRESENTI 5.

Il Presidente accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione sopra indicata in oggetto.

Responsabile: BRUNO CIRANT

---

|                   |         |
|-------------------|---------|
| AA.GG-SG-P01-MD02 | Rev. 04 |
| Gennaio 2015      |         |

Giunta comunale del 3 novembre 2016: deliberazione n. 217.

Oggetto: **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO “AMBITO VIMERCATE SUD - S.P. 2”, COMPARTO 2, AI SENSI DEL TITOLO VI, CAPO I - DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO DELLA L.R. 11 MARZO 2005, N. 12 - LEGGE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO - APPROVAZIONE**

Il Sindaco illustra alla Giunta comunale la seguente proposta di deliberazione:

#### **I. CARATTERISTICHE PRINCIPALI E MOTIVAZIONI DELL'INIZIATIVA**

Il Comune di Vimercate dispone di un Piano di Governo del Territorio approvato con delibera del C.C. 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 C.C. n. 22 del 20 aprile 2016, entrata in vigore il 17 agosto 2016 con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 33.

Il Documento di piano quale atto di indirizzo generale del P.G.T., contiene al cap. VI gli Ambiti di trasformazione, ossia quelle aree di grandi dimensioni nonché quelle di dimensioni anche modeste ma che per posizione, contenuti e funzioni rappresentano importanti occasioni per lo sviluppo della città pubblica o degli interessi pubblici.

Sono cioè quelle aree che rivestono un carattere “strategico” nell’attuazione delle politiche di piano e che svolgono un ruolo essenziale nello sviluppo del disegno urbano previsto dal P.G.T..

Gli Ambiti di trasformazione possono essere a loro volta suddivisi in Comparti attuativi che rappresentano parti funzionali dell’Ambito. I Comparti possono essere attivati in modo autonomo tra di loro secondo le regole per essi stabilite nelle schede descrittive-prescrittive, purchè concorrano, per la loro parte, alla realizzazione degli interessi strategici dell’Ambito di appartenenza.

In generale attraverso gli Ambiti di trasformazione (e i comparti che li compongono), oltre che importanti quote di funzioni private, si perseguono rilevanti interessi pubblici previsti nel Piano dei Servizi (infrastrutture, opere pubbliche, edilizia sociale, servizi, ecc) o nelle varie politiche e obiettivi previste nel Documento di Piano (strategie energetiche, riqualificazione urbana, salvaguardia ambientale, ecc).

Ogni singolo Ambito (o Comparto) di trasformazione può ritrovare al suo interno tutti o alcuni degli obiettivi ed interessi pubblici, in funzione della priorità attribuita dal P.G.T. per quell’intervento.

L’Amministrazione comunale, per i piani attuativi in generale e per i P.I.I. in particolare, ha deciso di intraprendere dei percorsi preventivi e formalizzati rispetto alla successiva istanza di approvazione degli stessi. E ciò attraverso dei tavoli tecnici misti pubblico-privato che permettano di approvare un progetto preliminare che sarà la base e il fondamento del successivo Piano attuativo.

Tutto questo al fine ottimizzare e rendere progressivo l’impegno progettuale degli Operatori garantendo certezze attraverso una deliberazione formale da parte dell’Amministrazione comunale su quali obiettivi pubblici e privati, equilibri “dare-avere”, regole negoziali principali ecc, saranno ritenuti congrui e accettabili nel piano, che verrà successivamente presentato, completato ed istruito secondo i canoni e le procedure di legge.

A seguito di quanto detto in data 13 Novembre 2014, prot. n. 38622, gli Operatori - Accademia SGR S.p.A.- Fondo Lombardo, Giambelli S.p.A. ed Esselunga S.p.A. - hanno depositato il progetto preliminare dell'Ambito in oggetto.

Il Consiglio comunale con proprio atto n. 74 del 26 novembre 2014, avente ad oggetto *Progetto preliminare alla presentazione di istanza di adozione del Programma Integrato di Intervento denominato "Ambito Vimercate sud – S.P.2, comparto 2*, ha approvato i contenuti principali e peculiari del P.I.I.

Questo progetto preliminare giunge a conclusione di un percorso di lavoro congiunto con l'Operatore iniziato con la nota dell'ufficio tecnico comunale in data 29 ottobre 2013, prot. n. 39416 avente ad oggetto *Informazioni preventive in merito al percorso di approvazione P.I.I. e contenuti da sviluppare nel progetto preliminare di P.I.I. del comparto 2 – A.T. "Ambito Vimercate sud S.P.2" per successiva formale istanza di approvazione del P.I.I.*; nota dell'Operatore in data 19 dicembre 2013 prot. n. 46533, avente ad oggetto *Istanza di avvio del procedimento e relativa progettazione preliminare congiunta finalizzata alla predisposizione di istanza formale del Piano Integrato di Intervento relativo al comparto n. 2 dell'Ambito Urbano di trasformazione denominato "Vimercate sud - S.P.2"*; delibera di Giunta comunale n. 3 del 13 gennaio 2014, avente ad oggetto *Avvio progettazione preliminare del Programma Integrato di Intervento "Ambito 6.13 Vimercate sud S.P. 2 Comparto n. 2, nomina team di lavoro e progettisti interni*.

Il progetto sottoposto all'adozione della Giunta comunale si è sviluppato all'interno dei contenuti della *Relazione di accompagnamento alla delibera di approvazione del progetto preliminare del P.I.I. "Esselunga"*, già deliberata dal Consiglio comunale in allegato alla delibera n. 74 del 26 novembre 2014, avente ad oggetto *Progetto preliminare alla presentazione di istanza di adozione del Programma Integrato di Intervento denominato "Ambito Vimercate sud – S.P.2, comparto 2*.

La relazione di accompagnamento allegata alla delibera di adozione sostituisce ed integra quella allegata alla deliberazione consigliare, illustrando, rispetto alla precedente, gli ulteriori contenuti sviluppati e negoziati durante l'istruttoria di adozione.

Detta relazione tratta delle seguenti argomentazioni

1. introduzione ed oggetto;
2. relazione e corrispondenza con quanto deliberato dal consiglio comunale relativamente al progetto preliminare del P.I.I.
3. principi, regole ed aspetti utilizzati per la costruzione e negoziazione e verifica del P.I.I.:
  - a. conformità al P.G.T., agli indirizzi del Consiglio comunale per la variante del P.G.T. e alla pianificazione sovracomunale;
  - b. interessi/necessità/obiettivi privati e pubblici contenuti nel P.I.I. e considerati nella negoziazione;
  - c. sostenibilità finanziaria nella definizione del cronoprogramma e delle fasi attuative;
  - d. progressione e logiche nell'accensione delle garanzie fideiussorie;
4. valutazione del piano economico finanziario;
5. conclusioni.

In conformità all'art. 87 c. 2 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, *Legge per il governo del territorio*, il piano in oggetto è caratterizzato dalla presenza di tutti e tre gli elementi che caratterizzano un P.I.I.:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

In data 1 dicembre 2014, prot. n. 40574, e successiva integrazione in data 18 dicembre 2014, prot. n. 42875, gli Operatori - Accademia SGR S.p.A.- Fondo Lombardo, Giambelli S.p.A. ed Esselunga S.p.A. - hanno avanzato la richiesta di adozione e approvazione del Programma Integrato di Intervento in oggetto per l'attuazione dei contenuti della scheda di comparto n. 2, che prevede tra gli altri la realizzazione di una pluralità di funzioni: residenziale libera e convenzionata, terziario-direzionale e commerciale.

In conformità all'art. 6 c. 17 della L.r. 2 febbraio 2010 n. 6 - Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere, *nel caso di grandi strutture di vendita previste in piani attuativi o in strumenti di programmazione negoziata è prevista la correlazione tra il procedimento di natura urbanistica e quello autorizzatorio commerciale disciplinato nei termini e secondo le modalità del presente testo unico. Il procedimento di natura urbanistica deve concludersi contestualmente o successivamente a quello autorizzatorio commerciale. In caso di piani attuativi o di programmi integrati di intervento conformi al vigente strumento di pianificazione, il termine per la conclusione del relativo procedimento di approvazione resta sospeso sino alla conclusione del procedimento autorizzatorio commerciale. La mancata correlazione dei procedimenti costituisce elemento di specifica considerazione negativa in sede di esame della domanda di autorizzazione commerciale.*

La tipologia a Centro commerciale prevista nel P.I.I., comunque si configurerà strutturata in futuro (in termini di S.l.p. complessiva, di superficie di vendita complessiva e di funzioni commerciali insediate), dovrà sempre rispondere al requisito generale che la superficie di vendita del Supermercato non sia inferiore all'85% della superficie di vendita complessivamente presente nel Centro Commerciale.

L'area oggetto del P.I.I. è pari a mq. 125.145; in conformità al punto 3.1.1 – Regole operative per l'attuazione del Documento di piano, del capitolo VI – Ambiti di trasformazione dell'allegato PR 3.0 del Piano delle regole, il perimetro del comparto risulta modificato determinando una nuova superficie territoriale complessiva pari a mq. 126.007, maggiore dello 0,69% a quella tabellare indicata, comunque contenuta nella tolleranza del 5% come meglio specificato nella Relazione tecnica.

Le aree escluse dalla suddetta perimetrazione, si configurano quindi come aree non azionate - "aree bianche" - assoggettate quindi alla specifica normativa urbanistica. In occasione della futura variante generale del P.G.T. si provvederà al loro nuovo azionamento.

L'Operatore intende usufruire dell'indice perequativo massimo (Ipq. max 0,20 mq/mq.) che genera una superficie lorda di pavimento massima edificabile pari a mq. 25.029 (fatto salvo eventuali aumenti di S.l.p. come meglio specificato al successivo comma), di cui mq. 6.257 in edilizia residenziale libera, mq. 5.006 in edilizia residenziale convenzionata, mq. 3.754 in terziario-direzionale e mq. 10.012 in commerciale (di cui 8.700 relativi alla grande struttura di vendita).

L'Operatore usufruisce dell'istituto della compensazione urbanistica così come meglio definito dalla convenzione allegata alla presente delibera che consente un aumento potenziale della S.l.p. di progetto pari a mq. 12.514,50 (10% di mq. 125.145 da scheda di comparto). L'Operatore utilizza parzialmente tale capacità edificatoria per una S.l.p. pari a mq. 993,93 di cui mq. 208,93 con destinazione residenziale libera e mq. 785,00 con destinazione commerciale.

Pertanto la S.l.p. totale di progetto risulta pari a mq. 26.022,93 di cui mq. 6.465,93 in edilizia residenziale libera, mq. 5.006,00 in edilizia residenziale convenzionata, mq. 3.754,00 in terziario-direzionale e mq. 10.797,00 in commerciale (di cui mq. 8.700 relativi alla grande struttura di vendita, mq. 2.000,00 media struttura di vendita e mq. 97,00 chiosco commerciale).

La superficie a standard generata richiesta ai sensi di legge risulta pari a mq. 26.938,41 di cui:

- mq 3.687,41 (mq. 11.471,93/56x18) per la funzione residenziale;

- mq 5.851,00 pari al 100% della S.I.p. per la funzione terziaria e media struttura;
- mq 17.400,00 pari al 200% della S.I.p. per la grande struttura di vendita.

La superficie a standard reperita risulta pari a mq. 36.526,19 superiore a quella generata di mq. 9.587,78.

L'Operatore assume a proprio carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'Ambito suddivise per singole Fasi come meglio specificato nella *Relazione di accompagnamento alla delibera di approvazione del progetto preliminare del P.I.I. dell' "Ambito Vimercate sud - S.P.2" - Comparto 2*, già deliberata dal Consiglio comunale in allegato alla delibera n. 74 del 26 novembre 2014, avente ad oggetto *Progetto preliminare alla presentazione di istanza di adozione del Programma Integrato di Intervento denominato "Ambito Vimercate sud - S.P.2, Comparto 2, e nella Relazione di accompagnamento alla delibera di adozione del Programma Integrato di Intervento "Ambito Vimercate sud - S.p.2", comparto 2 ai sensi del titolo VI, capo I - disciplina dei Programmi Integrati di Intervento della L.r. 11 marzo 2005, n. 12 - legge per il governo del territorio*, già adottata dalla Giunta comunale in allegato alla delibera n. 237 del 23 dicembre 2014, avente ad oggetto *Programma Integrato di Intervento "Ambito Vimercate sud - S.p.2", comparto 2 ai sensi del titolo VI, capo I - disciplina dei Programmi Integrati di Intervento della L.r. 11 marzo 2005, n. 12 - legge per il governo del territorio - Adozione*;

I costi per le opere pubbliche ritenute necessarie alla funzionalità del comparto complessivamente sono stimati in € 5.330.860,39 (in aumento rispetto al P.I.I. adottato per effetto delle determinazioni regionali) e saranno oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione calcolati per le S.I.p. generate dall'Ipq MAX., così come indicato al cap. VI - Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.

In conformità con gli indirizzi del capitolo VI - Ambiti di trasformazione dell'allegato DP 1.0 della relazione al Documento di piano, il comparto di trasformazione oltre agli obiettivi contenuti nella tabella premiale, deve soddisfare, indipendentemente dal credito complessivo che permette l'accesso alle quote di S.I.p. eccedenti il minimo, le seguenti prescrizioni meglio esplicitate nella convenzione urbanistica:

- a) contributo per "impronta ambientale" di 10 €/mq di S.I.p. confluyente in un fondo comunale vincolato alle strategie ambientali così come stabilito al cap. X - Aree di Trasformazione, dell'allegato PR. 3.0 della Normativa del P.G.T.;
- b) prestazioni energetiche almeno del 20% superiori a quanto previsto da normative per edifici produttivi e per edifici di classe energetica "B" per le altre destinazioni così come stabilito al cap. VI - Ambiti di Trasformazione, dell'allegato PR. 3.0 della Normativa del P.G.T.;
- c) almeno 30% del fabbisogno energetico del comparto derivante da fonti rinnovabili salvo dimostrata impossibilità a soddisfare tale requisito, nel qual caso incremento di 3 €/mq del contributo per impronta ambientale indicato al punto a) così come stabilito al cap. VI - Ambiti di Trasformazione, dell'allegato PR. 3.0 della Normativa del P.G.T.;
- d) acqua per usi non potabili derivante dal recupero di acque piovane o da acqua di prima falda salvo dimostrata impossibilità a soddisfare tale requisito, nel qual caso incremento di 3 €/mq del contributo per impronta ambientale indicato al punto a), così come stabilito al cap. VI - Ambiti di Trasformazione, dell'allegato PR. 3.0 della Normativa del P.G.T.

All'interno del comparto in oggetto risultano presenti anche aree di proprietà pubblica che in conformità all'art. 14 - perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica - dell'allegato PR 3.0 - Normativa del Piano delle regole, partecipano alla determinazione della S.I.p. realizzabile ma la cui quota parte non è considerata di proprietà pubblica bensì ripartita tra gli altri lottizzanti secondo il principio di proporzionalità delle superfici catastali possedute.

Il P.I.I. prevede la realizzazione di una quota di S.l.p. in edilizia convenzionata pari a mq. 5.006 contestualmente alla fase n. 4 (rif. tav. n. 2.6) la cui esecuzione risulta temporalmente a tutt'oggi non definita.

Con la precedente deliberazione si sono contestualizzati i requisiti soggettivi, prezzi, qualità dell'edificato e altri contenuti e meccanismi di gestione dell'edilizia convenzionata a quelle che saranno le "convenzioni tipo" e le regole in essere al momento della sua effettiva realizzazione.

Si rimanda alla convenzione urbanistica allegata al presente atto per quanto riguarda i contenuti e le modalità attuative della suddetta volontà.

Con delibera di Giunta comunale n. 237 del 23 dicembre 2014, è stato adottato il predetto Programma Integrato di Intervento ai sensi del titolo VI, capo I – disciplina dei Programmi Integrati di Intervento della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 – legge per il governo del territorio.

In conformità all'art. 14 commi 2, 3 e 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la delibera di adozione è stata depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono stati altresì pubblicati nel sito informatico dell'Amministrazione comunale; del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'Amministrazione comunale è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.

Durante il periodo di pubblicazione dal 19 gennaio 2015 al 2 febbraio 2015, chiunque ha avuto facoltà di prendere visione degli atti depositati ed entro i 15 giorni consecutivi decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito e quindi fino al 17 febbraio 2015, è stato possibile presentare delle osservazioni.

Agli atti di questo Comune non sono pervenute osservazioni.

In data 24 dicembre 2014 prot. n. 43563, la società Giambelli Spa, ha presentato la richiesta di verifica di assoggettabilità alla valutazione di impatto ambientale (V.I.A.), ai sensi degli artt. 6 e 20 del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 - Norme in materia ambientale. La stessa richiesta è stata presentata alla Regione Lombardia - quale autorità competente e alla provincia di Monza e Brianza.

La trasformazione urbanistica prevista dal Programma integrato di Intervento è stata sottoposta alla verifica di assoggettabilità alla V.I.A. ai sensi della L.r. 2 febbraio 2010, n. 5 – Norme in materia di valutazione di impatto ambientale – allegato B, punto 7 (b1, b5) e sulla base delle prescrizioni della DGR 24 gennaio 2014 n. X/1267 – Interventi riguardanti medie strutture di vendita da sottoporre alla 'Verifica di assoggettabilità a V.I.A.' o alla 'V.I.A.' in applicazione della direttiva comunitaria n. 2011/92/UE. Disciplina transitoria - (allegato A, art. 2, punto f).

La procedura di verifica di assoggettabilità alla V.I.A. è stata caratterizzata da una serie di adempimenti amministrativi, conclusasi con l'emanazione del decreto della Regione Lombardia – Direzione Generale Ambiente, Energia e Sviluppo sostenibile - n. 6536 del 31 luglio 2015, con il quale è stato determinato - per particolari e rilevanti criticità in tema di sostenibilità viabilistica/trasportistica - ai sensi dell'art. 20 c. 6 del D.Lgs. 152/06, di assoggettare a procedura di valutazione di impatto ambientale il Programma Integrato di Intervento.

Gli Operatori, con nota del 26 novembre 2015 prot. n. 35049, considerate le motivazioni che hanno portato all'assoggettamento del progetto alla procedura di valutazione di impatto ambientale, hanno richiesto un parere preliminare circa la disponibilità dell'Amministrazione comunale a recepire, in sede di approvazione del P.I.I., la nuova soluzione viabilistica, allegata alla nota, che risponde alle considerazioni contenute nel decreto espresso dalla Regione Lombardia in termini di sostenibilità finanziaria e fattibilità tecnica.

Il competente ufficio comunale con nota del 15 dicembre 2015 prot. n. 37087, ha comunicato che successivamente all'istruttoria tecnica la Giunta comunale avrebbe valutato con un parere o atto equivalente, in merito alla condivisione della nuova soluzione viabilistica conseguente alle valutazioni tecniche emerse dal percorso di verifica di esclusione alla V.I.A.

La società Giambelli Spa, con nota del 22 gennaio 2016 prot. n. 2283, ha presentato una integrazione allo studio viabilistico che ha messo a confronto le simulazioni di traffico generate dall'intervento, considerando la soluzione viabilistica del P.I.I. adottato e la nuova soluzione viabilistica proposta con i modelli corretti di simulazione di traffico.

La Giunta comunale con proprio atto n. 16 del 2 febbraio 2016, avente ad oggetto "Indirizzo su modifiche progettuali viabilità P.I.I. "Vimercate sud SP2 - comparto 2", confronto scenari di traffico", ha deliberato "di dare indirizzo favorevole a recepire tale soluzione in sede di approvazione del P.I.I. qualora essa risulterà favorevolmente valutata nell'ambito della procedura di V.I.A. avviata dal proponente".

In data 22 dicembre 2015, la società Giambelli Spa, ha presentato alla Direzione Generale, Ambiente, Energia e sviluppo sostenibile della Regione Lombardia, la richiesta di pronuncia di compatibilità ambientale e lo studio di impatto ambientale relativi al P.I.I. La medesima documentazione è pervenuta per conoscenza al Comune di Vimercate in data 22 dicembre 2015 prot. n. 37898, alla Provincia di Monza e Brianza, all'ASL Monza e Brianza e ad ARPA Lombardia.

La procedura di V.I.A. è stata caratterizzata da una serie di adempimenti amministrativi, conclusasi con l'emanazione del decreto della Regione Lombardia – Direzione Generale Ambiente, Energia e Sviluppo sostenibile - n. 3840 del 4 maggio 2016, con il quale è stato determinato, "ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 152/06, il giudizio positivo in ordine alla compatibilità ambientale del progetto, a condizione che siano ottemperate le prescrizioni formulate nel paragrafo conclusivo "Quadro delle prescrizioni" della relazione istruttoria allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto, prescrizioni che dovranno essere espressamente recepite nei successivi iter e provvedimenti di autorizzazione e approvazione del progetto";

In data 5 luglio 2016, la Direzione Generale, Ambiente, Energia e sviluppo sostenibile della Regione Lombardia, ha trasmesso alla società Giambelli Spa e per conoscenza al Comune di Vimercate (nota del 5 luglio 2016 prot. n. 22650), alla Provincia di Monza e Brianza, alla Città Metropolitana di Milano e alla Direzione Generale Sviluppo Economico, Commercio, Reti distributive, Programmazione, Fiere e Tutela dei consumatori, la copia del decreto n. 5936 del 24 giugno 2016, con il quale è stato determinato di rettificare la relazione istruttoria approvata con il decreto n. 3840 del 4 maggio 2016 e di "confermare il giudizio positivo in ordine alla compatibilità ambientale del progetto a condizione che siano ottemperate le prescrizioni formulate nel paragrafo conclusivo "Quadro delle prescrizioni" della relazione istruttoria allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto; prescrizioni che dovranno essere espressamente recepite nei successivi iter e provvedimenti di autorizzazione e approvazione del progetto".

La rettifica si è resa necessaria in ragione di una incongruenza della superficie di vendita (pari a 206 mq.) tra quanto indicato nella relazione del SIA e quanto riportato nello studio di traffico.

Questa differenza non ha comportato modifiche rispetto agli impatti già valutati con il decreto VIA n. 3840 del 4 maggio 2016, così come si legge nel decreto n. 5936 del 24 giugno 2016.

Quest'ultimo decreto richiama il Comune a vigilare sul rispetto delle prescrizioni indicate nella relazione di accompagnamento, prescrizioni che si riportano integralmente:

#### Quadro delle prescrizioni

- a. in generale, dovranno essere puntualmente adottate tutte le precauzioni e pienamente attuate tutte le misure di mitigazione prospettate nel progetto e nello s.i.a. depositati dal proponente;
- b. in merito alle emissioni in atmosfera in fase di realizzazione delle opere dovrà essere effettuate le seguenti misure:

- b.1. effettuare il lavaggio delle ruote (e se necessario della carrozzeria) dei mezzi in uscita dal cantiere;
- b.2. utilizzare cassoni chiusi (coperti con appositi teli resistenti e impermeabili o comunque dotati di dispositivi di contenimento delle polveri) per i mezzi che movimentano terra o materiale polverulento;
- b.3. ottimizzazione del carico dei mezzi di trasporto e preferire mezzi di grande capacità, al fine di limitare il numero di viaggi necessari all'approvvigionamento dei materiali;
- b.4. nella movimentazione e carico del materiale polverulento garantire una ridotta altezza di caduta del materiale sul mezzo di trasporto, per limitare al minimo la dispersione di polveri;
- b.5. i depositi di materiale sciolto in cumuli caratterizzati da frequente movimentazione, in caso di vento, devono essere protetti da barriere e umidificati, mentre i depositi con scarsa movimentazione devono essere protetti mediante coperture, quali teli e stuoie;
- b.6. bagnatura dei percorsi interni al sito, e ove necessario delle strade di accesso allo stesso e dei cumuli di terreno;
- b.7. lo stoccaggio di cemento, calce e di altri materiali da cantiere allo stato solido polverulento deve essere effettuato in sili e la movimentazione realizzata, ove tecnicamente possibile, mediante sistemi chiusi;
- b.8. limitare la velocità di transito dei mezzi all'interno dell'area di cantiere e in particolare lungo i percorsi sterrati [ad esempio con valori massimi non superiori a 30 km/h];
- b.9. installazione di dispositivi antiparticolato sui mezzi operanti all'interno del cantiere;
- b.10. siano predisposte eventuali misure aggiuntive a protezione dei recettori, per mezzo ad es. di barriere antipolvere, nell'eventualità di segnalazioni da parte della popolazione interessata;
- c. dovrà essere attuato un monitoraggio acustico post operam finalizzato alla verifica del rispetto dei limiti di rumore ed alla individuazione e dimensionamento delle eventuali misure di mitigazione acustica che fossero necessarie. Localizzazione e modalità delle misure di rumore dovranno essere sottoposte ad ARPA ed al Comune per le valutazioni di adeguatezza. Al termine della campagna di monitoraggio acustico dovrà essere predisposta ed inviata ad ARPA ed al Comune una relazione sugli esiti del monitoraggio riportante i livelli di rumore rilevati, la valutazione circa la conformità ai limiti e l'indicazione delle eventuali misure di mitigazione che a seguito del monitoraggio risultassero necessarie, nonché dei tempi della loro attuazione;
- d. il versamento del contributo regionale per il Fondo Aree Verdi, deve intendersi obbligatorio e non in alternativa a quello comunale;
- e. la realizzazione degli interventi previsti nell'area ex Esselunga è subordinata alla certificazione del raggiungimento degli obiettivi di bonifica e al rispetto indicazioni contenute nel provvedimento conclusivo di bonifica;
- f. per le acque meteoriche di prima pioggia raccolte dai parcheggi esterni e dalle ribalte dell'area Esselunga dovrà essere previsto il passaggio nel disoleatore prima del convogliamento nelle trincee drenanti, come, per altro, avviene per i parcheggi delle altre aree;
- g. il piano di monitoraggio proposto per le acque sotterranee, dovrà essere integrato il set analitico con BTEX e IPA;
- h. per quanto riguarda i nuovi apporti di acque nere dovrà preventivamente essere verificata, col gestore del SII, la loro compatibilità col sistema di fognatura e depurazione esistente;



- i. in merito alla viabilità, si ritiene che condizione necessaria ai fini della compatibilità ambientale del progetto in valutazione rispetto all'impatto sul sistema della mobilità sia:
  - i.1. la completa esecuzione ed entrata in esercizio, prima dell'attivazione delle superfici commerciali (quantomeno della GSV), di tutte le opere infrastrutturali previste dal progetto di P.I.I.;
  - i.2. l'assoggettamento a verifica di ottemperanza presso l'autorità competente VIA, del monitoraggio ante e post operam dei flussi di traffico indotti dall'insediamento, di cui il secondo da eseguire entro 365 giorni dalla data di attivazione delle superfici commerciali (quantomeno la GSV) secondo modalità che dovranno essere concordate con la Direzione Generale Infrastrutture e mobilità di Regione Lombardia in conformità ai criteri della normativa regionale (si vedano, in particolare, l'Allegato 4 della d.g.r. n. VIII/3219 del 27.9.2006 e la d.g.r. n. X/1193 del 20.12.2013);
  - i.3. qualora in esito al monitoraggio post operam l'autorità competente VIA dovesse rilevare l'insorgenza di criticità riconducibili all'attivazione delle funzioni commerciali previste dal progetto di P.I.I., il proponente dovrà:
    - i.3.1. sottoporre ad ulteriore verifica di ottemperanza, la progettazione di adeguate soluzioni finalizzate alla risoluzione delle criticità rilevate, a partire dall'adozione di misure di tipo gestionale - consistenti nella predisposizione di idonei sistemi di gestione mirata dei flussi di traffico, da realizzare anche tramite l'utilizzo di segnaletica di indirizzamento a messaggio variabile - e/o - in subordine in caso di insufficienza delle prime - di adeguamenti della rete infrastrutturale;
    - i.3.2. assicurare l'impegno a concorrere all'eventuale attuazione delle suddette misure, provvedendo anche alla predisposizione della relativa progettazione tecnica fino al livello esecutivo, in termini che dovranno essere definiti in via preventiva con il Comune di Vimercate nell'ambito della convenzione attuativa del P.I.I.

Tra le modifiche viabilistiche di nuova previsione si evidenzia quella che da via S.M.Molgora si raccorda in mano destra con la nuova S.P.2 in direzione della tangenziale est. Questa strada verrà realizzata su un'area di tipo V1 (verde di connessione). Trattandosi di un'opera pubblica di interesse prioritario resasi necessaria a seguito di particolari problematiche viabilistiche rilevate dalla verifica di esclusione della V.I.A., si effettuerà la modifica del vigente azionamento nella successiva variante urbanistica.

Come sopra richiamato, in conformità all'art. 6 c. 17 della L.r. 2 febbraio 2010 n. 6 - Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere, stante la realizzazione della grande struttura di vendita, il procedimento di natura urbanistica deve concludersi contestualmente o successivamente a quello autorizzatorio commerciale.

L'Operatore, in data 22 marzo 2016 prot. n. 9537, ha presentato la richiesta di autorizzazione commerciale all'apertura della grande struttura di vendita. La procedura autorizzativa, di cui il Comune di Vimercate è autorità competente, è stata caratterizzata da una serie di adempimenti amministrativi, conclusi con l'emanazione dell'autorizzazione per Grande Struttura di Vendita - Tipologia Centro Commerciale - n. 1 del 14 ottobre 2016, con il quale è stata autorizzata la Società Esselunga SpA all'apertura di una grande struttura di vendita per l'esercizio di commercio al dettaglio a carattere permanente con una superficie complessiva dell'esercizio di mq 4.825, di cui mq 3.010 per il settore alimentare e mq 1.815 per il settore non alimentare. Tale provvedimento è stato rilasciato a seguito del parere favorevole conclusivo, come da verbale del 10 ottobre 2016, della Conferenza di Servizi indetta ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs n. 114/98 e s.m.i.

In data 12 ottobre 2016 prot. n. 32687, gli Operatori - Accademia SGR S.p.A. - Fondo Lombardo, Giambelli S.p.A. ed Esselunga S.p.A. - hanno avanzato la richiesta di approvazione del Programma Integrato di Intervento secondo i disposti dei decreti regionali sopra richiamati con particolare riferimento al nuovo assetto viabilistico, mentre non vengono modificati i pesi insediativi, le funzioni insediate, l'impianto planivolumetrico e gli standard generati e reperiti.

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati grafici e nella parti relazionali: questi atti, rispetto a quelli adottati, sono stati modificati a seguito delle sopra citate determinazioni regionali, della variante parziale agli atti di P.G.T. e dell'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione.

## 2. **PRECEDENTI**

- Delibera di Consiglio comunale n. 67 del 24 novembre 2010, di approvazione del P.G.T. vigente;
- delibera di Consiglio comunale n. 13 del 26 febbraio 2014, di approvazione del regolamento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- delibera di Giunta comunale n. 3 del 13 gennaio 2014, di avvio progettazione preliminare del Programma Integrato di Intervento "Ambito 6.13 Vimercate sud S.P. 2 Comparto n. 2", nomina team di lavoro e progettisti interni;
- delibera di Consiglio comunale n. 74 del 26 novembre 2014, di approvazione del Progetto preliminare alla presentazione di istanza di adozione del Programma Integrato di Intervento denominato "Ambito Vimercate sud - S.P.2, comparto 2";
- delibera di Giunta comunale n. 237 del 23 dicembre 2014, di adozione del Programma Integrato di Intervento "Ambito Vimercate sud - S.P.2", comparto 2 ai sensi del titolo VI, capo I - disciplina dei programmi integrati di intervento della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 - legge per il governo del territorio;
- delibera di Giunta comunale n. 16 del 2 febbraio 2016, di Indirizzo su modifiche progettuali viabilità P.I.I. "Vimercate sud, SP2 – comparto 2 – confronto scenari di traffico";
- delibera di Consiglio comunale n. 22 del 20 aprile 2016, di approvazione della variante parziale al P.G.T. vigente;
- delibera di Consiglio comunale n. 23 del 20 aprile 2016, di determinazione aggiornamento oneri di urbanizzazione in vigore.

## 3. **RICHIAMI NORMATIVI**

Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. – Legge per il governo del territorio.

## 4. **METODO DI ESECUZIONE**

A conclusione dell'iter procedimentale la Giunta comunale approva il Programma Integrato di Intervento, la cui efficacia avverrà dalla data di esecutività della delibera e della documentazione depositata presso la segreteria comunale.

### **LA GIUNTA COMUNALE**

- **UDITA** la relazione del Sindaco;
- **ACCERTATO** che la competenza a deliberare sulla proposta in oggetto appartiene alla Giunta comunale ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, e che è stato espresso, sulla proposta della presente deliberazione, il parere ex art. 49 del D.Lgs. medesimo, allegato al presente atto quale parte integrante, da parte del Responsabile del servizio;
- **CON VOTI** unanimi, legalmente espressi

## D E L I B E R A

1. di approvare il Programma Integrato di Intervento denominato "Ambito Vimercate sud - S.P.2", comparto 2 ai sensi del titolo VI, capo I - Disciplina dei programmi integrati di intervento della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, a destinazione mista proposto dagli Operatori - Accademia SGR S.p.A.- Fondo Lombardo, Giambelli S.p.A. ed Esselunga S.p.A. e ricadente sulle aree puntualmente identificate nella convenzione urbanistica allegata alla presente delibera:

|   |     |            |
|---|-----|------------|
| - Superficie territoriale reale dell'area (da P.G.T.)             | mq. | 125.145,00 |
| - Superficie territoriale reale da ripermimetrazione              | mq. | 126.007,00 |
| - Superficie fondiaria  | mq. | 54.489,00  |
| - Superfici in cessione al Comune per opere di urbanizzazione     | mq. | 43.167,65  |
| - Superficie lorda di pavimento da Ipq max (da P.G.T.)            | mq. | 25.029,00  |
| - Superficie lorda di pavimento da Itr max potenziale (da P.G.T.) | mq. | 12.514,00  |
| di cui 993,93 già previsti in progetto                            |     |            |
| - Superficie lorda di pavimento in progetto                       | mq. | 26.022,93  |
| di cui  |     |            |
| - edilizia residenziale libera                                    | mq. | 6.465,93   |
| - edilizia residenziale convenzionata                             | mq. | 5.006,00   |
| - terziario-direzionale   | mq. | 3.754,00   |
| - commerciale   | mq. | 10.797,00  |
| dei quali   |     |            |
| - relativi grande struttura di vendita                            | mq. | 8.700,00   |
| - media struttura di vendita                                      | mq. | 2.000,00   |
| - chiosco commerciale   | mq. | 97,00      |

2. di approvare la bozza di convenzione redatta ai sensi dell'art. 28 della L. 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. e dell'art. 46 della L.r. 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i. che prevede, in particolare, l'assunzione di oneri e d'obblighi a carico dell'Operatore, come segue:

oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati su Ipq min. (0,11 mq/mq):

l'Operatore dovrà corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria di competenza del "Comparto n. 2", determinati in applicazione della deliberazione di C.C. n. 23 del 20 aprile 2016 come segue:

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| - residenza: mq. 2.753 x €/mq. 53,00    | € | 145.909,00          |
| - terziario: mq. 3.441 x €/mq. 143,00   | € | 492.063,00          |
| - commerciale: mq. 7.571 x €/mq. 143,00 | € | <u>1.082.653,00</u> |
|   | € | 1.720.625,00        |

l'Operatore dovrà corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria di competenza del "Comparto n. 2", determinati in applicazione della deliberazione di C.C. n. 23 del 20 aprile 2016 come segue:

|  |   |                   |
|--|---|-------------------|
| - residenza: mq. 2.753 x €/mq. 63,00   | € | 173.439,00        |
| - terziario: mq. 3.441 x €/mq. 53,00   | € | 182.373,00        |
| - commerciale: mq. 7.571 x €/mq. 53,00 | € | <u>401.263,00</u> |
|  | € | 757.075,00        |

oneri di urbanizzazione primaria e secondaria calcolati oltre Ipq.min. e fino all'Ipq. max. (0,20 mq/mq):

l'Operatore dovrà corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria relativi alle S.l.p. generate in eccedenza all'Ipq min. di competenza del "Comparto n. 2", determinati in applicazione della deliberazione di C.C. n. 23 del 20 aprile 2016 come segue:

|  |                |
|--|----------------|
| - residenza: mq. 11.263 x €/mq. 53,00    | € 596.939,00   |
| - terziario: mq. 3.754 x €/mq. 143,00    | € 536.822,00   |
| - commerciale: mq. 10.012 x €/mq. 143,00 | € 1.431.716,00 |
|  | € 2.565.477,00 |

l'Operatore dovrà corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria relativi alle S.l.p. generate in ec-cedenza all'Ipq min. di competenza del "Comparto n. 2", determinati in applicazione della delibrazione di C.C. n. 23 del 20 aprile 2016 come segue:

|   |                |
|---|----------------|
| - residenza: mq. 11.263 x €/mq. 63,00   | € 709.569,00   |
| - terziario: mq. 3.754 x €/mq. 53,00    | € 198.962,00   |
| - commerciale: mq. 10.012 x €/mq. 53,00 | € 530.636,00   |
|   | € 1.439.167,00 |

Gli oneri di urbanizzazione derivati dalla S.l.p. generata in eccedenza all'Ipq. min. e fino all'Ipq. max. (che ammontano rispettivamente a € 2.565.477,00 per le primarie e € 1.439.167,00 per le secondarie) sono:

- € 844.852,00 per le opere di Urbanizzazione Primaria (€2.565.477,00 - € 1.720.625,00)
- € 682.092,00 per le opere di Urbanizzazione Secondaria (€1.439.167,00 - € 757.075,00)

oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per S.l.p. provenienti da Compensazione urbanistica:

l'Operatore dovrà corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria relativi alle S.l.p. generate in eccedenza all'Ipq min. di competenza del "Comparto n. 2", determinati in applicazione della deliberazione di C.C. n. 23 del 20 aprile 2016 come segue:

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| - residenza: mq. 208,93 x €/mq. 53,00 | € 11.073,29  |
| - commerciale: mq. 785 x €/mq. 143,00 | € 112.255,00 |
|                                       | € 123.328,29 |

l'Operatore dovrà corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria relativi alle S.l.p. generate in ec-cedenza all'Ipq min. di competenza del "Comparto n. 2", determinati in applicazione della delibrazione di C.C. n. 23 del 20 aprile 2016 come segue:

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| - residenza: mq. 208,93 x €/mq. 63,00 | € 13.162,59 |
| - commerciale: mq. 785 x €/mq. 53,00  | € 41.605,00 |
|                                       | € 54.767,59 |

scomputo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione:

Vista la notevole differenza tra oneri di urbanizzazione dovuti e le opere di urbanizzazione da realizzare, l'Amministrazione comunale riconosce lo scomputo totale del valore delle opere dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti, permesso dal PGT per quanto attiene tutte le S.l.p. sopra descritte e già previste e sviluppate nel Planivolumetrico, pertanto non si prevedono conguagli a favore del Comune in quanto la somma dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari a € 4.182.739,88 (€ 2.688.805,29 + € 1.493.934,59), è di importo inferiore alla quota delle opere di urbanizzazione da eseguire, come da Computo Metrico Estimativo e progetto allegato alla presente delibera per un ammontare pari a € 5.330.860,39.

contributo sul costo di costruzione:

determinato in applicazione delle vigenti leggi in materia e della delibera del Consiglio comunale n. 23 del 20 aprile 2016;

aree per standard:

in relazione alla Superficie lorda di pavimento sotto indicata, gli Operatori dovranno reperire le superfici a standard urbanistici generate ai sensi di legge e pari a mq. 26.938,41 così determinate:

- mq. 3.687,41 (mq. 11.471,93/56x18) per la funzione residenziale;
- mq 5.851,00 pari al 100% della S.l.p. per la funzione terziaria e media struttura;
- mq.17.400,00 pari al 200% della S.l.p. per la grande struttura di vendita.

Le superfici a standard reperite risultano pari a mq. 36.526,19 superiori a quelle richieste.  
La convenzione urbanistica e la tav. n. 2.4 disciplinano e individuano nel dettaglio le modalità di reperimento, cessione ed uso delle suddette superfici.

3. di approvare gli elaborati di progetto sotto elencati, costituenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- 01) Relazione tecnica;
- 02) Tav. n. 1.1 Inquadramento territoriale;
- 03) Tav. n. 1.2 Estratto PGT Vigente;
- 04) Tav. n. 1.3 Estratto carta dei vincoli;
- 05) Tav. n. 1.4 Estratto mappa catastale;
- 06) Tav. n. 1.5 Individuazione delle proprietà e riperimetrazione ambito;
- 07) Tav. n. 1.6 Stato di fatto, rilievo e sezioni ambientali;
- 08) Tav. n. 1.7 Rilievo fotografico;
- 09) Tav. n. 1.8 Stato di fatto e previsione di sviluppo servizi;
- 10) Tav. n. 2.0 Fotoinserimento planivolumetrico e prospetti stradali;
- 11) Tav. n. 2.1 Planivolumetrico;
- 12) Tav. n. 2.2 Azzonamento funzionale
- 13) Tav. n. 2.3 Prescrizioni;
- 14) Tav. n. 2.4 Calcolo Standard Urbanistici;
- 15) Tav. n. 2.5 Aree in cessione e in riqualificazione
- 16) Tav. n. 2.6 Unità di intervento;
- 17) Tav. n. 2.7 Pianta piano terra;
- 18) Tav. n. 2.8 Pianta piani tipo;
- 19) Tav. n. 2.9 Planimetria piani interrati;
- 20) Tav. n. 2.10 Fronti urbani;
- 21) Tav. n. 2.11 Fronti urbani;
- 22) Tav. n. 2.12 Vista Assonometrica;
- 23) Tav. n. 2.13 Vista Assonometrica;
- 24) Tav. n. 2.14 Render;
- 25) Tav. n. 2.15 Render;
- 26) Tav. n. 2.16 Render;
- 27) Tav. n. 2.17 Render;
- 28) Tav. n. 2.18 Render;

#### VIABILITA'

- 29) Tav. n. 3.1.1 Planimetria Generale della viabilità;
- 30) Tav. n. 3.1.2 Planimetria della Segnaletica orizzontale e verticale ;
- 31) Tav. n. 3.1.3 Sezioni stradali;
- 32) Tav. n. 3.1.4 Particolari costruttivi;

#### PARCHEGGI PUBBLICI

- 33) Tav. n. 3.2.1 Planimetria dei parcheggi pubblici
- 34) Tav. n. 3.2.2 Sezioni tipologiche e particolari costruttivi dei parcheggi;

#### SPAZI PUBBLICI E A VERDE

- 35) Tav. n. 3.3.1 Planimetria Generale Verde;
- 36) Tav. n. 3.3.2 Planimetria Piazza centrale;
- 37) Tav. n. 3.3.3 Planimetria parco rotonda;
- 38) Tav. n. 3.3.4 Sezioni del verde;
- 39) Tav. n. 3.3.5 Planimetria Parco: essenze arboree;
- 40) Tav. n. 3.3.6 Planimetria dei sottoservizi;

## SOTTOSERVIZI

- 41) Tav. n. 3.4.1 Planimetria Generale coordinamento sottoservizi;
- 42) Tav. n. 3.4.2 Planimetria generale sottoservizi in progetto;
- 43) Tav. n. 3.4.3 Planimetria generale rete fognatura nera;
- 44) Tav. n. 3.4.4 Planimetria generale rete fognatura bianca;
- 45) Tav. n. 3.4.5 Planimetria generale rete acquedotto;
- 46) Tav. n. 3.4.6 Planimetria generale rete illuminazione;
- 47) Tav. n. 3.4.7 Planimetria generale rete elettrica;
- 48) Tav. n. 3.4.8 Planimetria generale rete telecomunicazioni;
- 49) Tav. n. 3.4.9 Planimetria generale rete GAS;
- 50) Tav. n. 3.4.10 Sezioni sottoservizi;
- 51) Computo metrico estimativo viabilità, parcheggi pubblici e sottoservizi;
- 52) Computo metrico estimativo spazi pubblici e a verde;
- 53) Cronoprogramma;
- 54) Quadro ambientale, analisi degli impatti attesi e valutazione della compatibilità geologica ai sensi della DGR 9 luglio 1999, n. 6/44161;
- 55) Valutazione previsionale di clima e impatto acustico;
- 56) Relazione tecnica sottoservizi;
- 57) Relazione tecnica viabilità;
- 58) Norme Tecniche di Attuazione;
- 59) Piano economico finanziario;
- 60) Schema di Convenzione urbanistica;

4. di prendere atto che, in conformità all'art. 6, comma 17, della L.R. 2 febbraio 2010 n. 6 - Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere - nel caso di grandi strutture di vendita previste in piani attuativi o in strumenti di programmazione negoziata è prevista la correlazione tra il procedimento di natura urbanistica e quello autorizzatorio commerciale disciplinato nei termini e secondo le modalità del presente testo unico ed il procedimento di natura urbanistica deve concludersi contestualmente o successivamente a quello autorizzatorio commerciale;
5. di prendere atto che l'Operatore usufruisce dell'istituto della compensazione urbanistica così come meglio definito in premessa e nella convenzione urbanistica allegata alla presente delibera che consente un aumento potenziale della S.l.p. di progetto pari a mq. 12.514,50 (10% di mq. 125.145 da scheda di comparto). L'Operatore utilizza parzialmente tale capacità edificatoria per una S.l.p. pari a mq. 993,93 di cui mq. 208,93 con destinazione residenziale libera e mq. 785,00 con destinazione commerciale;
6. di prendere atto del soddisfacimento delle prescrizioni di cui al capitolo VI - Ambiti di trasformazione dell'allegato DP 1.0 della relazione al Documento di piano con riferimento all'impronta ambientale, alle prestazioni energetiche, al fabbisogno energetico e all'utilizzo dell'acqua per usi non potabili, così come meglio definito in premessa e nella convenzione urbanistica allegata alla presente delibera;
7. di prendere atto che la tipologia a Centro commerciale prevista nel P.I.I. comunque si configurerà strutturata in futuro (in termini di S.l.p. complessiva, di superficie di vendita complessiva e di funzioni commerciali insediate), dovrà sempre rispondere al requisito generale che la superficie di vendita del Supermercato non sia inferiore all'85% della superficie di vendita complessivamente presente nel Centro Commerciale;

8. di dare mandato fin da ora agli uffici competenti che per le aree escluse dalla suddetta perimetrazione, configurandosi come aree non azzonate - "aree bianche" - ed assoggettate quindi alla specifica normativa urbanistica, sia dia corso alla individuazione di un nuovo azzonamento in occasione della variante generale di P.G.T. di prossima attuazione;
9. di ribadire quanto già deliberato in sede di adozione e cioè che l'attuazione della quota di edilizia convenzionata pari a mq. 5.006, da realizzarsi contestualmente alla fase n. 4, risulta temporalmente a tutt'oggi non definita e per tale ragione si intende contestualizzare i requisiti soggettivi, prezzi, qualità dell'edificato e altri contenuti e meccanismi di gestione dell'edilizia convenzionata a quelle che saranno le "convenzioni tipo" e le regole in essere al momento della sua effettiva realizzazione.
10. di prendere atto dell'assenza di osservazioni al P.I.I. durante il periodo della pubblicazione;
11. di prendere atto dei provvedimenti regionali successivi all'adozione: della verifica di esclusione alla V.I.A, conclusasi con il decreto n. 6536 del 31 luglio 2015, con il quale è stato determinato - per particolari e rilevanti criticità in tema di sostenibilità viabilistica/trasportistica - di assoggettare a procedura di valutazione di impatto ambientale il Programma Integrato di Intervento; della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale conclusasi con i decreti n. 3840 del 4 maggio 2016, e n. 5936 del 24 giugno 2016, con esito positivo in merito alla compatibilità ambientale;
12. di prendere atto del contenuto del decreto n. 5936 del 24 giugno 2016, in merito alla vigilanza che il Comune è tenuto a fare circa il rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione allegata al suddetto decreto e riportate in premessa; si da quindi mandato agli uffici competenti di recepire tali prescrizioni, così come sopra riportate alla voce "Quadro delle prescrizioni", nei successivi atti abilitativi;
13. di approvare la vigenza della convenzione urbanistica in dieci anni dalla data di esecutività della delibera, fatto salvo quanto disposto dall'art. 26, comma 6 del d.lgs. 152/2006;
14. di prendere atto che le modifiche degli atti costituenti il P.I.I. (elaborati grafici e parti relazionali) rispetto al Programma adottato, a seguito dei decreti regionali richiamati, della delibera di Giunta comunale n. 16 del 2 febbraio 2016, di "Indirizzo su modifiche progettuali viabilità P.I.I. "Vimercate sud, SP2 - comparto 2 - confronto scenari di traffico", della delibera di Consiglio comunale n. 22 del 20 aprile 2016, di approvazione della variante parziale, e della delibera di Consiglio comunale n. 23 del 20 aprile 2016 di aggiornamento degli oneri, riguardano esclusivamente i temi legati alla viabilità e agli aspetti di tipo ecologico/paesaggistico, all'importo degli oneri e all'adeguamento cartografico a seguito della variante, mentre non sono oggetto di modifica, i pesi insediativi, le funzioni insediate, l'impianto planivolumetrico e gli standard generati e reperiti;
15. di approvare la modifica degli atti costituenti il P.I.I. (elaborati grafici e parti relazionali) rispetto al Programma adottato, a seguito dei decreti regionali richiamati, della delibera di Giunta comunale n. 16 del 2 febbraio 2016, di "Indirizzo su modifiche progettuali viabilità P.I.I. "Vimercate sud, SP2 - comparto 2 - confronto scenari di traffico", della delibera di Consiglio comunale n. 22 del 20 aprile 2016, di approvazione della variante parziale, e della delibera di Consiglio comunale n. 23 del 20 aprile 2016 di aggiornamento degli oneri;

16. di prendere atto che la modifica dell'azonamento cartografico da VI (verde di connessione) a viabilità comunale, per effetto della realizzazione della viabilità di nuova previsione quale raccordo tra la via S.M.Molgora e la nuova S.P.2 in direzione della tangenziale est, avverrà al momento della prossima variante urbanistica;
17. di prendere atto del rilascio della autorizzazione commerciale n. 1 del 14 ottobre 2016, da parte dell'ufficio S.U.T. del Comune di Vimercate quale autorità competente in materia commerciale;
18. di approvare definitivamente, a conclusione favorevole di tutti i procedimenti necessari e obbligatori, il Programma Integrato di Intervento denominato "Ambito Vimercate Sud - S.P.2", Comparto 2 ai sensi del titolo VI, capo I - Disciplina dei programmi integrati di intervento della L.R. 11 marzo 2005, N. 12 - Legge per il governo del territorio;
19. di dare atto che questo Comune è dotato di bilancio di previsione regolarmente approvato per l'esercizio in corso e che lo stesso si trova in situazione di pareggio economico-finanziario;
20. di precisare che la Giunta comunale, con separata votazione, a norma dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000, ha dichiarato la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

#### ALLEGATI:

- 01) Relazione tecnica;
- 02) Tav. n. 1.1 Inquadramento territoriale;
- 03) Tav. n. 1.2 Estratto PGT Vigente;
- 04) Tav. n. 1.3 Estratto carta dei vincoli;
- 05) Tav. n. 1.4 Estratto mappa catastale;
- 06) Tav. n. 1.5 Individuazione delle proprietà e ripermetrazione ambito;
- 07) Tav. n. 1.6 Stato di fatto, rilievo e sezioni ambientali;
- 08) Tav. n. 1.7 Rilievo fotografico;
- 09) Tav. n. 1.8 Stato di fatto e previsione di sviluppo servizi;
- 10) Tav. n. 2.0 Fotoinserimento planivolumetrico e prospetti stradali;
- 11) Tav. n. 2.1 Planivolumetrico;
- 12) Tav. n. 2.2 Azonamento funzionale
- 13) Tav. n. 2.3 Prescrizioni;
- 14) Tav. n. 2.4 Calcolo Standard Urbanistici;
- 15) Tav. n. 2.5 Aree in cessione e in riqualificazione
- 16) Tav. n. 2.6 Unità di intervento;
- 17) Tav. n. 2.7 Pianta piano terra;
- 18) Tav. n. 2.8 Pianta piani tipo;
- 19) Tav. n. 2.9 Planimetria piani interrati;
- 20) Tav. n. 2.10 Fronti urbani;
- 21) Tav. n. 2.11 Fronti urbani;
- 22) Tav. n. 2.12 Vista Assonometrica;
- 23) Tav. n. 2.13 Vista Assonometrica;
- 24) Tav. n. 2.14 Render;
- 25) Tav. n. 2.15 Render;
- 26) Tav. n. 2.16 Render;
- 27) Tav. n. 2.17 Render;
- 28) Tav. n. 2.18 Render;



## VIABILITA'

- 29) Tav. n. 3.1.1 Planimetria Generale della viabilità;
- 30) Tav. n. 3.1.2 Planimetria della Segnaletica orizzontale e verticale ;
- 31) Tav. n. 3.1.3 Sezioni stradali;
- 32) Tav. n. 3.1.4 Particolari costruttivi;

## PARCHEGGI PUBBLICI

- 33) Tav. n. 3.2.1 Planimetria dei parcheggi pubblici
- 34) Tav. n. 3.2.2 Sezioni tipologiche e particolari costruttivi dei parcheggi;

## SPAZI PUBBLICI E A VERDE

- 35) Tav. n. 3.3.1 Planimetria Generale Verde;
- 36) Tav. n. 3.3.2 Planimetria Piazza centrale;
- 37) Tav. n. 3.3.3 Planimetria parco rotonda;
- 38) Tav. n. 3.3.4 Sezioni del verde;
- 39) Tav. n. 3.3.5 Planimetria Parco: essenze arboree;
- 40) Tav. n. 3.3.6 Planimetria dei sottoservizi;

## SOTTOSERVIZI

- 41) Tav. n. 3.4.1 Planimetria Generale coordinamento sottoservizi;
- 42) Tav. n. 3.4.2 Planimetria generale sottoservizi in progetto;
- 43) Tav. n. 3.4.3 Planimetria generale rete fognatura nera;
- 44) Tav. n. 3.4.4 Planimetria generale rete fognatura bianca;
- 45) Tav. n. 3.4.5 Planimetria generale rete acquedotto;
- 46) Tav. n. 3.4.6 Planimetria generale rete illuminazione;
- 47) Tav. n. 3.4.7 Planimetria generale rete elettrica;
- 48) Tav. n. 3.4.8 Planimetria generale rete telecomunicazioni;
- 49) Tav. n. 3.4.9 Planimetria generale rete GAS;
- 50) Tav. n. 3.4.10 Sezioni sottoservizi;
- 51) Computo metrico estimativo viabilità, parcheggi pubblici e sottoservizi;
- 52) Computo metrico estimativo spazi pubblici e a verde;
- 53) Cronoprogramma;
- 54) Quadro ambientale, analisi degli impatti attesi e valutazione della compatibilità geologica ai sensi della DGR 9 luglio 1999, n. 6/44161;
- 55) Valutazione previsionale di clima e impatto acustico;
- 56) Relazione tecnica sottoservizi;
- 57) Relazione tecnica viabilità;
- 58) Norme Tecniche di Attuazione;
- 59) Piano economico finanziario;
- 60) Schema di Convenzione urbanistica;
- 61) Parere di regolarità tecnica.

---

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO  
FRANCESCO SARTINI



IL SEGRETARIO GENERALE  
SANDRO DE MARTINO



---

**PUBBLICAZIONE/COMUNICAZIONE:**

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* (reg. n. \_\_\_\_\_), per quindici giorni consecutivi, e cioè dal 11 NOV. 2016 al 26 NOV. 2016.

Vimercate,

---

**ESECUTIVITÀ:**

La presente deliberazione è stata dichiarata IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

Vimercate, 3 novembre 2016

IL SEGRETARIO GENERALE  
SANDRO DE MARTINO

