



CITTÀ DI VIMERCATE  
MEDAGLIA D'ARGENTO  
AL MERITO CIVILE



## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 237 DEL 23 Dicembre 2014

**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**

\*\*\*\*\*

Il giorno 23 Dicembre 2014, alle ore 14.00, 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, PAOLO BRAMBILLA, partecipa il Vicesegretario Generale, ROBERTA BRAMBILLA.

Dei signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

- |                         |               |
|-------------------------|---------------|
| 01. BRAMBILLA PAOLO     | (Sindaco)     |
| 02. BOCCOLI CORRADO     | (Vicesindaco) |
| 03. MASCIA MARIASOLE    | (Assessore)   |
| 04. NICOLUSSI DAVIDE    | (Assessore)   |
| 05. FUMAGALLI GUIDO     | (Assessore)   |
| 06. MALACRIDA GIANCARLO | (Assessore)   |

sono ASSENTI i Signori:

NESSUNO.

Componenti ASSEGNATI 6, PRESENTI 6.

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. 03
Giugno 2009	

Giunta comunale del 23 dicembre 2014: deliberazione n. 237.

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**

L'Assessore illustra alla Giunta comunale la seguente proposta di deliberazione:

**1. 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.

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 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.II.

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 sviluppa 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, Ccomparto 2.*

La nuova relazione di accompagnamento alla presente 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 fidejussorie.
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 azzonate - "aree bianche" - assoggettate quindi alla specifica normativa urbanistica. In occasione della redigenda variante generale del P.G.T. si provvederà al loro nuovo azzonamento.

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.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.

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 *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, Ccomparto 2*.

I costi per le opere pubbliche ritenute necessarie alla funzionalità del comparto complessivamente sono stimati in € 5.141.153,55 e saranno oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione calcolati per le S.l.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.l.p. eccedenti il minimo, le seguenti prescrizioni meglio esplicitate nella convenzione urbanistica:

- a) contributo per "impronta ambientale" di 10 €/mq di S.l.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.l.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.

Questa Amministrazione 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.

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

## 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.

### 3. **RICHIAMI NORMATIVI**

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

### 4. **METODO DI ESECUZIONE**

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

Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati e, entro quindici giorni decorrenti dalla data del termine per il deposito, può presentare osservazioni.

Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni, a pena di inefficacia degli atti assunti, la Giunta comunale approva il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate.

### **LA GIUNTA COMUNALE**

- **UDITA** la relazione dell’Assessore;
- **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 adottare 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 |
| - Superficie territoriale reale da ripermetroazione               | mq. 126.007 |
| - Superficie fondiaria  | mq. 54.489  |
| - Superfici in cessione al Comune per opere di urbanizzazione     | mq. 42.858  |
| - Superficie lorda di pavimento da Ipq max ( da P.G.T.)           | mq. 25.029  |
| - Superficie lorda di pavimento da Itr max potenziale( da P.G.T.) | mq. 12.514  |
- di cui 993,93 già previsti in progetto

- Superficie lorda di pavimento in progetto di cui:	mq.	26.022
- 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 adottare 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 assume a proprio esclusivo carico gli oneri relativi all'urbanizzazione primaria di competenza del "Comparto n. 2", determinati in applicazione della deliberazione di C.C. n. 27 del 29 aprile 2008 come segue:

- residenza: mq. 2.753 x €/mq. 51,18	€	140.898,54
- terziario: mq. 3.441 x €/mq. 143,06	€	492.269,46
- commerciale: mq. 7.571 x €/mq. 143,06	€	<u>1.083.107,26</u>
	€	1.716.275,26

l'Operatore assume a proprio esclusivo carico gli oneri relativi all'urbanizzazione secondaria di competenza del "Comparto n. 2", determinati in applicazione della deliberazione di C.C. n. 27 del 29 aprile 2008 come segue:

- residenza: mq. 2.753 x €/mq. 60,63	€	166.914,39
- terziario: mq. 3.441 x €/mq. 52,33	€	180.067,53
- commerciale: mq. 7.571 x €/mq. 52,33	€	<u>369.190,43</u>
	€	716.172,35

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

l'Operatore assume a proprio esclusivo carico 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. 27 del 29 aprile 2008 come segue:

- residenza: mq. 11.263 x €/mq. 51,18	€	576.440,34
- terziario: mq. 3.754 x €/mq. 143,06	€	537.047,24
- commerciale: mq. 10.012 x €/mq. 143,06	€	<u>1.432.316,72</u>
	€	2.545.804,30

l'Operatore assume a proprio esclusivo carico gli oneri di urbanizzazione secondaria 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. 27 del 29 aprile 2008 come segue:

- residenza: mq. 11.263 x €/mq. 60,63	€	682.875,69
- terziario: mq. 3.754 x €/mq. 52,33	€	196.446,82
- commerciale: mq. 10.012 x €/mq. 52,33	€	<u>523.927,96</u>
	€	1.403.250,47

Gli oneri di urbanizzazione derivati dalla S.l.p. generata in eccedenza all' $Ipq$  min. e fino all' $Ipq$  max. (che ammontano rispettivamente a € 2.545.804,30 per le primarie e € 1.403.250,47 per le secondarie) sono soggetti a totale scomputo dei costi per la realizzazione delle opere pubbliche ritenute necessarie alla funzionalità del comparto per un totale di:

€ 829.529,04 per le opere di Urbanizzazione Primaria  
(€ 2.545.804,30 - € 1.716.275,26)  
€ 687.078,12 per le opere di Urbanizzazione Secondaria  
(€ 1.403.250,47 - € 716.172,35)

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

l'Operatore assume a proprio esclusivo carico 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. 27 del 29 aprile 2008 come segue:

- residenza: mq. 208,93 x €/mq. 51,18	€ 10.693,03
- commerciale: mq. 785 x €/mq. 143,06	€ 112.302,10
	€ 122.995,13

l'Operatore assume a proprio esclusivo carico gli oneri di urbanizzazione secondaria 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. 27 del 29 aprile 2008 come segue:

- residenza: mq. 208,93 x €/mq. 60,63	€ 12.667,42
- commerciale: mq. 785 x €/mq. 52,33	€ 41.079,05
	€ 53.746,47

Vista la notevole differenza tra oneri di urbanizzazione dovuti e le opere di urbanizzazione da realizzare, l'Amministrazione comunale riconosce lo scomputo totale permesso dal PGT per quanto attiene tutte le S.l.p. sopra descritte e già previste e sviluppate nel Planovolumetrico, pertanto non si prevedono conguagli a favore del Comune in quanto la somma dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria pari a € 4.125.796,38 (€ 2.668.799,44 + € 1.456.996,94), 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: 5.141.153,55;

Contributo sul costo di costruzione:

determinato in applicazione delle vigenti leggi in materia e della delibera del Consiglio comunale n. 27 del 29/04/2008 e successivi aggiornamenti;

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 adottare 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. prende atto che 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 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 approvare la nuova relazione di accompagnamento dell'ufficio;
  8. 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;
  9. di dare mandato fin da ora agli uffici competenti che per le aree escluse dalla suddetta perimetrazione, configurandosi come aree non azionate - "aree bianche" – ed assoggettate quindi alla specifica normativa urbanistica, sia dia corso alla individuazione di un nuovo azionamento in occasione della variante di P.G.T. in corso di attuazione;
  10. di prendere atto che l'esecuzione 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 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;

11. 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;
12. 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 ripermimetrazione 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 Azionamento 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) 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;
  - 62) Parere di regolarità tecnica.

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO  
PAOLO BRAMBILLA



IL VICESEGRETARIO GENERALE  
ROBERTA BRAMBILLA



**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 09 GEN. 2015 al 24 GEN. 2015.

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, 23 dicembre 2014

IL VICESEGRETARIO GENERALE  
ROBERTA BRAMBILLA

