



**Comune di
Concorezzo**

**Settore Urbanistica e Ambiente
Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata**

Piazza della Pace, 2 – 20863 Concorezzo (MB)
PEC: protocollo@comune.concorezzo.mb.legalmail.it
email: urbanistica@comune.concorezzo.mb.it
website: www.comune.concorezzo.mb.it

Ns. Rif. Prot. n° 9531 del 05/05/2023
Vs. Rif. Prot. n°
Cat. 6.3/

L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

VISTI:

- la l.r. 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" ed i relativi criteri attuativi
- gli Indirizzi Generali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) approvati con D.C.R. 13 marzo 2007, n. VIII/351 e in particolare il punto 5.9;
- gli "Ulteriori adempimenti di disciplina" approvati dalla Giunta regionale con deliberazione n. VIII/6420 del 27 dicembre 2007 e successive modifiche e integrazioni;
- il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i.;
- l'atto di nomina dell'Autorità competente per la Valutazione Ambientale Strategica;

DATO ATTO CHE:

con Deliberazione di Giunta comunale n. 73 del 01 giugno 2022 è stato dato avvio al procedimento di variante generale degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio e del relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica; in data 05 maggio 2023 il rapporto preliminare è stato messo a disposizione sul sito web del comune; in data 03 marzo 2023 con determinazione dell'autorità procedente per la Valutazione Ambientale Strategica d'intesa con l'autorità competente sono stati individuati:

- i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati:
 - Regione Lombardia (D.G. Territorio e Urbanistica, D.G. Qualità dell'Ambiente e D.G. Infrastrutture e Mobilità);
 - Provincia di Monza e della Brianza;
 - Metropolitana Milanese;
 - Milano Serravalle - Milano Tangenziali;
 - Autorità di Bacino del Fiume Po
 - Comuni contermini: Agrate Brianza, Arcore, Monza, Villasanta, Vimercate;
 - ATOMB – Ambito territoriale ottimale di Monza e Brianza;
 - Enti erogatori di servizi
- i settori del pubblico interessati all'iter decisionale:
 - Legambiente Lombardia;
 - Coldiretti Lombardia;
 - Coldiretti Milano – Lodi – Monza – Brianza;
 - Assolombarda Confindustria - presidio territoriale di Monza e Brianza;
 - Confcommercio Associazione Territoriale di Vimercate;
 - Italia Nostra – sezione di Monza;
 - Associazione Parchi per il Vimerchatese;
 - le associazioni iscritte all'albo comunale;
 - è stato dato avviso all'Albo pretorio e sul sito internet del Comune e, alla data del 04 giugno 2023, sono pervenute le osservazioni seguenti:
 - prot. 10639 del 19 maggio 2023 da ARPA Lombardia;
 - prot. 10893 del 21 maggio 2023 da LEGAMBIENTE;
 - prot. 11312 del 21 maggio 2023 da PAPAVERO SRL;
 - prot. 11505 del 30 maggio 2023 da BRIANZACQUE SRL;
 - prot. 11866 del 03 maggio 2023 da OFFICINE MAK SRL;

VALUTATO quanto segue dal complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta in merito agli effetti sull'ambiente del proposta di variante al Piano delle Regole:

1. la nota inviata da ARPA Lombardia, di cui al prot. 10639 del 19 maggio 2023, fornisce le seguenti indicazioni da adottare per la localizzazione di attività economiche, con particolare riferimento alle medie strutture di vendita:
 - minimizzazione del consumo di suolo utilizzando aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare e rigenerare;
 - lo stato di qualità dei suoli di tali aree dovrà essere idoneo a ricevere la destinazione d'uso prevista;
 - adozione di misure di risparmio energetico (tecniche di edilizia sostenibile, installazione di impianti solari, termico e fotovoltaico, e/o di pompe di calore ecc);
 - adozione di misure di risparmio idrico, come impianti di recupero dell'acqua meteorica;
 - contenimento delle superfici impermeabilizzate prevedendo ad esempio aree di parcheggio non cementificate, ma permeabili;

- individuazione di specie arboree caratteristiche dei luoghi da privilegiare negli spazi a verde;
- contenimento delle emissioni atmosferiche e acustiche;
- gestione delle acque meteoriche in considerazione del principio di invarianza idraulica ai sensi del R.R. 7/2017 e del R.R. 8/2019;
- relativamente all'installazione di fonti luminose si dovrà fare riferimento a quanto previsto dalla Legge regionale 5 ottobre 2015 - n. 31
- far riferimento i Criteri Ambientali Minimi (CAM) definiti dal Ministero dell'Ambiente con Decreto 28 marzo 2018 (GU n.98 del 28/04/2018) e con Decreto 27 settembre 2017 (GU n.244 del 18/10/2017 – S.O. n.49) laddove ne ricorra l'applicabilità;

OSSERVATO CHE:

l'art. 52 delle Norme di attuazione – Piano delle regole DR02 disciplina i criteri per l'insediamento di medie superfici di vendita richiedendo il raggiungimento di una soglia minima di punteggio derivante dall'adozione di criteri finalizzati alla sostenibilità ambientale.

SI RITIENE

opportuno integrare opportunamente la normativa prevedendo che tutte le opere da realizzarsi a nell'ambito del miglioramento del distretto del commercio rispettino, laddove ne ricorra l'applicabilità, i Criteri Ambientali Minimi (CAM) definiti dal Ministero dell'Ambiente con Decreto 28 marzo 2018 (GU n.98 del 28/04/2018) e con Decreto 27 settembre 2017 (GU n.244 del 18/10/2017 – S.O. n.49) al fine di garantire la miglior sostenibilità ambientale.

2. la nota inviata da LEGAMBIENTE, di cui al prot. 10893 del 21 maggio 2023, chiede di:

- considerare nel rapporto preliminare della variante le ricadute degli insediamenti commerciali sul sistema della viabilità e della mobilità, dell'inquinamento acustico, dell'impatto commerciale e occupazionale, degli inquinamenti indotti, degli impatti sanitari nonché dell'invarianza idraulica, nell'ipotesi che le Medie Strutture di Vendita siano tutte realizzate.
- si chiede che la variante stessa venga assoggettata a un procedimento di Valutazione Ambientale Strategica dei possibili impatti negativi che la variante in oggetto potrebbe avere sul territorio di Concorezzo e non una semplice verifica di assoggettabilità

OSSERVATO CHE:

- la proposta di variante ha definito tre tipologie di ambito con i relativi limiti per l'insediamento di eventuali medie strutture che si attestano interamente solo a margine di alcuni assi viabilistici interamente ricompresi nel tessuto consolidato.
- La proposta di variante prevede, come per tutti gli azionamenti urbanistici, una possibilità di collocazione sul territorio delle medie strutture che, al momento, non può essere quantificata in termini di saturazione.
- l'attivazione di nuove medie strutture potrà avvenire solo secondo le modalità descritte nell'articolo 52 delle Norme di attuazione del Piano delle regole DR02 che prevedono che l'insediamento delle attività relative alle medie strutture di vendita avvenga solo attraverso l'attivazione di uno strumento attuativo.

Ogni proposta dovrà essere corredata della D.c.r. 18 ottobre 2022 - n. XI/2547 Programma pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale di cui all'art. 4 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6, e dovrà essere accompagnata da una valutazione degli impatti, articolata in una adeguata relazione tecnica e elaborati grafici in ordine a:

- verifica di accessibilità e valutazione incrementare delle ripercussioni viabilistiche;
- valutazione di impatto sul sistema socio-economico;
- illustrazione della qualità progettuale della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce finalizzata al consolidamento della qualità urbana;
- valutazione di coerenza dell'inserimento della struttura commerciale rispetto al Distretto Urbano del Commercio;

SI RITIENE

per quanto sopra esposto, che siano adeguate le valutazioni di carattere ambientale contenute nel rapporto preliminare in relazione all'analisi svolta per la determinazione degli addensamenti;

Tutte le prescrizioni urbanistiche previste all'interno della strumentazione urbanistica ben difficilmente possono raggiungere livelli di saturazione completa, poiché la disponibilità di aree per la collocazione delle attività è notevolmente più elevata di quello che può essere il fabbisogno effettivo.

A maggior ragione questo principio è da ritenersi valido per le medie strutture di vendita, che tendono ad innescare fenomeni di saturazione con riferimento a dinamiche proprie di mercato.

Non è quindi possibile verificare gli effetti di un'ipotetica realizzazione di tutte le medie strutture di vendita in quanto le stesse, comprese tra i 251 mq ed i 2.500 mq, potrebbero accorparsi, ampliarsi e distribuirsi in molteplici forme insediative all'interno del tessuto urbano consolidato, ricompreso nelle diverse tipologie di addensamento commerciale, che può accoglierle con il conseguente fabbisogno di aree e dotazioni che devono trovare piena soddisfazione con il corredo della valutazione degli impatti di cui sopra.

3. la nota inviata da PAPAVERO SRL, di cui al prot. 10893 del 21 maggio 2023, chiede di:

- eliminare la previsione di obbligo della cessione delle aree necessarie al prolungamento di Via San Pio X come da disposizioni di cui all'art. 24 N.d.A specifica sigla B2*;

OSSERVATO CHE:

- l'acquisizione delle aree, anche in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 10 del Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, consentirebbe, quale equo bilanciamento a fronte della concessione del trasferimento volumetrico che apporterebbe una carico insediativo maggiore, di disporre di aree di interesse dell'amministrazione comunale per un più celere intervento da parte della stessa per il completamento della viabilità di Piano;

SI RITIENE

che il contributo espresso non apporti indicazioni significative ai fini della valutazione di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica per quanto sopra espresso;

4. la nota inviata da BRIANZACQUE SRL, di cui al prot.11505 del 30 maggio 2023, comunica che:
- la proposta di variante dovrà far riferimento al Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7 - sia al Regolamento del Servizio Idrico Integrato del 23 giugno 2016 allegato alla Convenzione tra ATO-MB e Brianzacque S.r.l., approvato in data 04 ottobre 2022;
 - si richiama il Piano fognario come trasmesso all'ente;
 - si richiama lo "Studio Comunale per la gestione del rischio idraulico" come trasmesso nel corso dell'anno 2020;

OSSERVATO CHE:

- in normativa vigente del Documento di Piano e del Piano dei Servizi è fatto richiamo alla disciplina per l'invarianza idraulica;
- il piano fognario non ha interazioni con quanto specificatamente attinente alla variante;
- lo studio di gestione del rischio idraulico è stato approvato e recepito nello studio geologico, idrogeologico e sismico della variante generale del Piano di Governo del Territorio vigente approvata nel corso del mese di febbraio 2021;

SI RITIENE CHE:

il contributo espresso non apporti indicazioni significative ai fini della valutazione di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica per quanto sopra espresso;

5. la nota inviata da OFFICINE MAK SRL, di cui al prot. 11866 del 03 giugno 2023, chiede di:
- riformulare l'art. B4.1 prevedendo:
 - a) un sub-ambito con possibilità di accesso dalla via monte San Michele nel quale collocare la quasi totalità della volumetria residua;
 - b) l'accesso dal sub ambito dalla via Monte San Michele;
 - c) la possibilità di monetizzazione dello standard;
 - d) l'applicazione del calcolo della dotazione di parcheggi in deroga a 1, 5 posti auto ogni 60 mq di S.L.;

OSSERVATO CHE:

- l'ambito come individuato consente una distribuzione volumetrica più equilibrata con minor densità complessiva seppur consentendo tutto l'inserimento volumetrico;
- non si ritiene ambientalmente sostenibile l'impatto dei numero di veicoli che dovrebbero ulteriormente accedere all'intervento da realizzarsi in ambito B4.1 transitando lungo la via Monte San Michele a senso unico. Il calibro della via Via Vittorio Veneto è adeguato a sostenere il transito dei veicoli in entrata e in uscita dal corsello box e dalle aree destinate a parcheggio;
- le dotazioni sono dimensionate dal piano dei servizi in relazione al fabbisogno generale sul territorio. La disciplina di concessione dello sfruttamento della volumetria residua non può prescindere dalla riduzione delle dotazioni di aree comuni.

SI RITIENE CHE:

il contributo espresso non apporti indicazioni significative ai fini della valutazione di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica per quanto sopra espresso

Per tutto quanto esposto

DECRETA

1. di non assoggettare la variante al piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
2. di stabilire le condizioni ed indicazioni seguenti:
3. integrare opportunamente la normativa prevedendo che tutte le opere da realizzarsi a nell'ambito del miglioramento del distretto del commercio rispettino, laddove ne ricorra l'applicabilità, i Criteri Ambientali Minimi (CAM) definiti dal Ministero dell'Ambiente con Decreto 28 marzo 2018 (GU n.98 del 28/04/2018) e con Decreto 27 settembre 2017 (GU n.244 del 18/10/2017 – S.O. n.49) al fine di garantire la miglior sostenibilità ambientale.
4. di provvedere alla pubblicazione sul web e sul SIVAS del presente decreto.

L'Autorità procedente per la VAS
Arch. Marco Mauro Polletta

L'Autorità competente per la VAS
Arch. Elisabetta Della Giovanna

Fasc. 2023.6.43.41

OSSERVAZIONI AL RAPPORTO PRELIMINARE VER VAS Variante PdR del PGT di Concorezzo

(Rif. vs. prot. N. 9531 del 05/05/2023- prot. arpa_mi.2023.0071097 del 08/05/2023)

Premessa

Con riferimento alla procedura in esame, si prende atto della documentazione prodotta, consistente in:

- avviso di messa a disposizione del Rapporto Preliminare relativo alla variante al PdR del PGT di Concorezzo pubblicato sul sito web di Regione Lombardia SIVAS (Sistema Informativo per la Valutazione Ambientale Strategica);

- avviso di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS

ARPA Lombardia fornisce il proprio contributo ai sensi dell'art. 12 del d.lgs n. 152/06 e della d.g.r. 10/11/2010, n. 9/761 e ss.mm.ii e in riferimento ai criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi indicati nell' Allegato I alla parte seconda d.lgs. 152/06 e ss.mm.ii.

Il presente contributo viene reso per consentire alle Autorità Competente e Procedente di orientare la propria decisione in merito alla necessità di sottoporre o non sottoporre l'intervento proposto al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. 12 del D.Lgs 152/06.

Variante al PdR

Il Comune di Concorezzo è dotato del Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.21/2021.

La variante puntuale al Piano di Governo del Territorio vigente (attraverso puntuali modifiche alla disciplina del Piano delle Regole) ha l'obiettivo di rivedere il complesso normativo relativo a specifici interventi, oltre che a disciplinare in maniera più articolata il trasferimento volumetrico in ambiti residenziali già edificati e ridefinire la disciplina e la localizzazione delle attività economiche sul territorio comunale, con specifico riguardo alle medie strutture di vendita.

Osservazioni

Esaminato il RP, si evidenzia che, in riferimento alla localizzazione di attività economiche (in particolare medie strutture di vendita), la variante dovrà tenere conto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo di cui alla L.R. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", utilizzando aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare e rigenerare.

Si forniscono, nel seguito, alcune indicazioni di cui si dovrà tener conto in fase di attuazione delle strutture di vendita.

- lo stato di qualità dei suoli di tali aree dovrà essere idoneo a ricevere la destinazione d'uso prevista
- adozione di misure di risparmio energetico (tecniche di edilizia sostenibile, installazione di impianti solari termico e fotovoltaico, e/o di pompe di calore ecc)

• adozione di misure di risparmio idrico come impianti di recupero dell'acqua meteorica;
Documentato digitalmente da SIMONA INVERNIZZI, RAFFAELLA GABUTTI.

- contenimento delle superfici impermeabilizzate prevedendo ad esempio aree di parcheggio non cementificate, ma permeabili;
- individuazione di specie arboree caratteristiche dei luoghi da privilegiare negli spazi a verde;
- contenimento delle emissioni atmosferiche e acustiche
- gestione delle acque meteoriche in considerazione del principio di invarianza idraulica ai sensi del R.R. 7/2017 e del R.R. 8/2019
- Relativamente all'installazione di fonti luminose si dovrà fare riferimento a quanto previsto dalla Legge regionale 5 ottobre 2015 - n. 31 "*Misure di efficientamento dei sistemi di illuminazione esterna con finalità di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento luminoso*", in sostituzione dell'abrogata L.r. 17/00. Si ricordano inoltre i Criteri Ambientali Minimi (CAM) definiti dal Ministero dell'Ambiente con Decreto 28 marzo 2018 (GU n.98 del 28/04/2018) e con Decreto 27 settembre 2017 (GU n.244 del 18/10/2017 – S.O. n.49).

Il Tecnico Istruttore

Ing. Raffaella Gabutti

Il Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Simona Invernizzi

Monza, 23 maggio 2023

Al Sindaco del Comune di Concorezzo
Mauro Capitanio

All'Assessore all'Urbanistica
Silvia Pilati

Al Responsabile del Settore Urbanistica
Arch. Marco Mauro Polletta

Piazza della Pace 2
20863 - Concorezzo (MB)

Trasmessa via pec a:
protocollo@comune.concorezzo.mb.legalmail.it

Oggetto: osservazioni al Rapporto preliminare nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS per la redazione della variante al Piano delle Regole costituente il PGT.

La sottoscritta associazione, Circolo Legambiente Alexander Langer Monza – APS, vista la documentazione pubblicata nel sito web del Comune di Concorezzo relativa all'oggetto, formula le seguenti osservazioni.

Premessa

Ci sembra che la variante in questione sia caratterizzata soprattutto per dare indicazioni relative al settore del commercio e in particolare per le Medie Strutture di Vendita (MSV) con una semplice tecnica di azionamento, con aspetti di "deregulation" nella normativa e senza considerare gli impatti ambientali negativi che queste strutture potrebbero avere sul territorio qualora venissero realizzate.

Non può sfuggire che questi insediamenti commerciali hanno ricadute sul sistema della viabilità e della mobilità, dell'inquinamento acustico, dell'impatto commerciale e occupazionale, degli inquinamenti indotti, degli impatti sanitari e dell'invarianza idraulica.

Non a caso la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è l'occasione per valutarli nel loro complesso e nei loro effetti cumulativi, senza attendere la valutazione di ogni singolo Piano attuativo o Permesso di costruire.

Giustamente, nel Rapporto ambientale si dice:

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Protocollo N° 0010893 del 23/05/2023 09:31:43 Tipo : E
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

“La Valutazione Ambientale Strategica deve porre particolare attenzione nel riconoscere le dimensioni e la significatività degli impatti ad un livello opportuno di dettaglio, oltre che a stimolare l'integrazione degli esiti della VAS nel processo decisionale dei piani e programmi in esame, e a mantenere il grado di incertezza nelle decisioni sotto controllo in ogni momento del processo di valutazione.

La VAS non è pertanto solo elemento valutativo, ma integrandosi nel percorso di formazione del piano ne diventa elemento costruttivo, gestionale e di monitoraggio. È importante sottolineare come i processi decisionali riferiti ai piani e programmi siano fluidi e continui, e quindi la VAS, per essere realmente efficace e influente, deve intervenire nelle fasi nei momenti e secondo le modalità ritenute più opportune.

A tale riguardo, si evidenzia come gli Indirizzi generali per la VAS della Regione Lombardia, dichiarino espressamente come “il significato chiave della VAS è costituito dalla sua capacità di integrare e rendere coerente il processo di pianificazione orientandolo verso la sostenibilità.”.

Pertanto, si formulano le seguenti osservazioni:

Osservazione 1

Si chiede che nel Rapporto preliminare della variante in oggetto, relativamente agli insediamenti commerciali, siano considerate le loro ricadute sul sistema della viabilità e della mobilità, dell'inquinamento acustico, dell'impatto commerciale e occupazionale, degli inquinamenti indotti, degli impatti sanitari nonché dell'invarianza idraulica. Si chiede quindi che questi aspetti vengano valutati nel caso di maggiore impatto ambientale, cioè nell'ipotesi che queste Medie Strutture di Vendita siano tutte realizzate.

Osservazione 2

Per tutti i motivi sopra esposti relativi ai possibili impatti negativi che la variante in oggetto potrebbe avere sul territorio di Concorezzo si chiede che la variante stessa venga assoggettata a un procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e non una semplice verifica di assoggettabilità.

Mentre ci riserviamo di intervenire in una successiva fase del procedimento di approvazione della variante, auspichiamo che le nostre attuali osservazioni vengano accolte e porgiamo distinti saluti.

Circolo Legambiente Alexander Langer Monza - APS

La Presidente

Maddalena Viola

Recapito: Via Correggio Allegri 59 - 20900

MONZA



Spettabile
COMUNE DI CONCOREZZO
Coordinatore del Settore Servizi sul Territorio
Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata
Piazza della Pace, 2
20863 Concorezzo (Mb)

Pec: protocollo@comune.concorezzo.mb.legalmail.it
e-mail: urbanistica@comune.concorezzo.mb.it

OGGETTO: RAPPORTO PRELIMINARE NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS PER LA REDAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE COSTITUENTE IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

Osservazioni, proposte e suggerimenti

Il sottoscritto Gian Battista Capitano, nato a Gaverina Terme (Bg) il 22/09/1961, residente in Gessate, via Bergamo n. 7, in qualità di legale rappresentante della **SOCIETÀ PAPAVERO S.R.L.**, con sede in Cologno Monzese (Mi), Viale Emilia nr. 83/A (e-mail: papaverosrl@legalmail.it),

PREMESSO CHE:

- a. la Società esponente svolge la propria attività imprenditoriale (impresa di costruzioni) nel territorio di Concorezzo, ove la Società medesima è attualmente proprietaria sia di diverse aree edificabili, tra le quali quella sita in via Agrate e catastalmente identificata al foglio 31, mapp. 194, 195, che di diritti volumetrici residui, afferenti ad interventi edificatori già conclusi e che, in quanto non utilizzati, sono stati iscritti nell'apposito registro comunale (si fa riferimento, in particolare, ai diritti volumetrici residui dell'area di via Amedeo di Savoia n. 9);
- b. in relazione alla indicata area di via Agrate, in data 23 dicembre 2022, l'esponente presentava a codesto Comune istanza di parere preliminare (prot. n. 28637), ai sensi dell'art. 21 R.E., avente ad oggetto la realizzazione di un intervento di nuova costruzione, tramite titolo abilitativo semplice, con i seguenti contenuti di massima:
 - edificazione di una s.l.p. complessiva pari a circa mq.1.102,00 (corrispondenti ad una volumetria di circa mc. 3.222,00), di cui:
 - mq.633,00 (pari a mc.1.851,00) risultanti dallo sfruttamento edificatorio della stessa area di via Agrate, in applicazione del relativo indice di densità edilizia (recupero SLP esistente oltre incentivi previsti da PGT);

- mq.469,00 (pari a mc.1.371,00), derivanti dal trasferimento, sull'area di via Agrate, di parte dei diritti edificatori residui della citata area di via Amedeo di Savoia n. 9.

Quanto sopra considerando che il vigente quadro normativo e la giurisprudenza espressasi in merito consentono il trasferimento volumetrico, tra aree poste in prossimità ed aventi identica disciplina urbanistica (quali, appunto, le aree di via Agrate e di via Amedeo di Savoia, distanti poche decine di metri ed entrambe inserite in Ambito "B2" di P.G.T.);

c. nella proposta del 23/12/2022 veniva, altresì, indicato l'accesso al nuovo edificio residenziale progettato, tramite la viabilità privata già esistente (via Agrate), pur con la disponibilità a valutare l'accesso dalla viabilità pubblica, che venisse realizzata a cura di codesta Amministrazione, in attuazione delle previsioni del vigente Piano dei Servizi, o della esponente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione connessi all'intervento, ai sensi dell'art. 16 c. 2 D.P.R. 380/01.

CONSIDERATO CHE:

1. in relazione alla richiesta di parere preventivo sopra richiamata, in data 17 marzo 2023 perveniva alla Società esponente il Vs. preavviso di diniego ex art. 10 bis L. 241/90, motivato, per quanto qui interessa, con il fatto che:

"- non è possibile trasferire il volume residuo, derivante da volumetria presente sul registro dei diritti edificatori, in ambito di B2 su lotto già edificato. Il trasferimento volumetrico su area già edificata annullerebbe gli effetti attesi dal piano in applicazione dei disposti di cui all'art. 37 del PDR che consentirebbe l'incremento volumetrico di un piano a fronte di un miglioramento delle prestazioni energetiche;

(...) - l'intervento, nel suo complessivo impatto urbanistico, richiederebbe un adeguamento della viabilità di accesso che, ad oggi, non può essere attuata dall'Amministrazione comunale e nemmeno realizzata nell'ambito dello scomputo oneri in quanto onere a carico di operatori di un altro ambito attuativo in qualità di standard qualitativo";

2. con memoria del 23.03.2023, l'esponente replicava al preavviso sopra richiamato, rilevando, in sintesi:

- che, come già rappresentato nella istanza del 23 dicembre 2022, nella fattispecie non sussistono impedimenti al trasferimento di volumetria, posto che:

i) le due aree interessate (area di via Agrate - di c.d. "atterraggio" - e area di via Amedeo di Savoia - di c.d. "decollo", ovvero cessionaria e cedente) sono (e rimangono) collocate nella stessa zona omogenea - "zona B2" del vigente P.G.T., sono confinanti ed hanno medesima destinazione (risultante dalla inclusione in zona B2 di P.G.T.);

ii) medesime sono anche le opere di urbanizzazione poste al servizio delle aree, tanto più in ragione della loro stretta prossimità;

iii) il carico urbanistico della zona "B2" di riferimento e la "densità territoriale complessiva" del contesto rimangono immutate, posto che la distribuzione della volumetria avviene comunque nel rispetto dell'indice territoriale dell'intera zona (dato

dalla somma degli indici volumetrici delle due aree) ed a maggior ragione, anche in questo caso, in considerazione della stretta contiguità tra le aree;

- che, per quanto attiene all'indicata necessità di adeguamento della viabilità di accesso, esso poteva essere realizzato dall'esponente, *"contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso"*, e segnatamente nel tratto della via San Pio X, frontistante l'area di proprietà della stessa esponente (anche con carattere provvisorio, ovvero con sistemazione ed utilizzazione temporanea, fino alla sistemazione prevista da codesto Comune).

Quanto sopra fatto salvo che codesto Comune non fosse in grado di garantire la preventiva realizzazione della predetta viabilità, come previsto nel contesto dell'"altro ambito attuativo" da Voi citato nel preavviso del 17/03/2023.

Con la stessa memoria si precisava, del resto, come *"la mancata esecuzione, da parte di soggetti terzi a ciò convenzionalmente vincolati o del Comune, di obblighi urbanizzativi specificamente assunti in sede di pianificazione attuativa, non può certo andare a detrimento degli Operatori (e segnatamente della Società esponente), che si vedrebbero così di fatto privati della libera disponibilità dei diritti edificatori di propria legittima spettanza, per un tempo indefinito e senza alcuna colpa; conseguenza del tutto intollerabile e per la quale il Comune sarebbe necessariamente chiamato a rispondere"*.

VISTO CHE:

- codesto spettabile Comune non ha mai assunto il provvedimento definitivo concernente il procedimento avviato dall'esponente il 23/12/2022, né ha in alcun modo riscontrato la memoria del 23.03.2023;

- con avviso del 5 maggio 2023, il Comune medesimo, richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale n. 73 del 01/06/2022 (recante avvio del procedimento di variante generale degli atti costituenti il P.G.T. e del relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica), nonché la deliberazione di Giunta Comunale n. 196 del 15/02/2023 e la determinazione dell'autorità procedente per la VAS, d'intesa con l'autorità competente, n. 85 del 03/03/2023, ha invece reso noto l'intervenuto deposito del Rapporto Preliminare, a partire dal 6 maggio 2023, ed ha segnalato che, *"entro il 4 giugno 2023 chiunque può prendere visione dei documenti pubblicati e presentare proprie suggerimenti ed osservazioni anche fornendo nuovi elementi conoscitivi e valutativi"*.

TUTTO CIÒ PREMESSO, CONSIDERATO E VISTO

la scrivente Papavero s.r.l., nella sua qualità,

1) ESPONE:

i. dai citati *"documenti pubblicati"* la Società ha dedotto, per quanto qui interessa, che la sua area di via Agrate, indicata in premessa ed interessata dalla richiesta di parere preliminare del 23/12/2022, pur di nuovo inserita in zona "B2" - *"Ambiti residenziali"*

densi", come da vigente P.G.T., è stata ivi qualificata con la "nuova", specifica sigla "B2*" (tavola R.3.4 visionata);

ii. per effetto della disciplina sopra richiamata, trova applicazione l'art. 24 delle N.d.A. del Piano delle Regole, che, nella versione in variante al momento in itinere e resa disponibile da codesto Comune, prevede, "Per l'area appositamente individuata con la sigla B2*", "i seguenti parametri:

a. IF = esistente + 557 mq (vedere il punto 6. Criteri di attuazione)

b. IC= 35%".

Con la precisazione che, secondo il richiamato "punto 6. Criteri di attuazione":

- "La SL massima insediabile per l'area B2* deriva dalla gestione della zona B2 così come tutti gli altri lotti edificati e dall'incremento dovuto dall'atterraggio dei diritti volumetrici iscritti nel Registro delle cessioni dei Diritti Edificatori, istituito con Delibera C.C. n.46 del 29.06.2012, derivanti da aree edificabili fg. 31 part. 509 annotati nel Registro al numero progressivo di riferimento A.3.001 (riferimento prot. n. 13034 del 10.06.2022 039/CA/2022) decurtato della quota già utilizzata in altri procedimenti edilizi. L'intervento dovrà utilizzare tutta la SL risultante indicata al comma 4 punto a";

- "L'attuazione delle previsioni dell'area B2* dovrà farsi carico, in aggiunta al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di cui all'art. 10 del Piano dei Servizi – S02 Norme di Attuazione, della cessione delle aree necessarie al prolungamento di Via Pio X, così come indicato nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole quale "previsioni infrastrutturali urbane" o dell'equivalente economico per l'acquisizione delle stesse da parte della Pubblica Amministrazione".

2) RILEVA

Preso atto, per quanto precede, della espressa regolamentazione, in sede di P.G.T., dell'ipotesi di trasferimento volumetrico, come sopra descritta, si ritiene, invece, chiaramente illegittimo il riportato "punto 6. Criteri di attuazione" dell'art. 24 delle N.d.A. del P.d.R., nella parte in cui pone a carico dell'esponente l'obbligo di cessione "in aggiunta al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di cui all'art. 10 del Piano dei Servizi – S02 Norme di Attuazione", con riferimento alle "aree necessarie al prolungamento di Via Pio X, così come indicato nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole quale "previsioni infrastrutturali urbane" o dell'equivalente economico per l'acquisizione delle stesse da parte della Pubblica Amministrazione".

Ed invero tale scelta non solo si presenta come del tutto incoerente, rispetto alle ragionevoli proposte formulate dall'esponente, nella istanza del 23/12/2022 e nella memoria del 23.03.2023, ma, soprattutto, pone a carico dell'esponente medesima un obbligo urbanizzativo **eccessivo e sproporzionato**, rispetto al contesto di intervento (Tessuto consolidato, ove si opera con titolo edilizio semplice), **nonché del tutto generico**, posto che non si rinviene una esatta quantificazione della estensione dell'area identificata (che pure appare piuttosto estesa, da quanto riportato nella tavola visionata), né del suo eventuale valore.

Ma v'è di più: ed invero, mentre, **da un lato**, il Comune pretende di porre ad esclusivo carico dell'esponente - tra l'altro, facendone condizione essenziale per l'edificazione - il "prolungamento" della via Pio X, nella parte indicata dal Piano delle Regole, **dall'altro lato** lo stesso Comune ammette, nel preavviso del 17/03/23, che la restante parte della via, e segnatamente proprio la parte direttamente frontistante la proprietà dell'esponente, "non può essere attuata dall'Amministrazione comunale e nemmeno realizzata nell'ambito dello scomputo oneri in quanto onere a carico di operatori di un altro ambito attuativo in qualità di standard qualitativo".

In altri termini, quella introdotta dalla Variante di P.G.T. in itinere è una obbligazione:
- connessa ad altra che, pur prevista da un Piano Attuativo già convenzionato, il Comune non è stato e non è in grado di far rispettare;
- per l'effetto, del tutto avulsa dagli interessi della esponente, che non trarrebbe alcun beneficio dal prescritto "prolungamento", mancando il collegamento corrispondente alla sua proprietà.

Alla luce di quanto precede, paradossalmente, si pretende dunque di sommare all'inadempimento di un lottizzante - che codesta Amministrazione non è evidentemente in grado di "gestire" e che già di per sé determina un grave danno per l'esponente -, una "sanzione" a carico dell'esponente medesima, che pregiudica la possibilità di edificazione della sua proprietà.

Ebbene, tali effetti sono, come è evidente, del tutto inammissibili ed illegittimi, e testimoniano un atteggiamento che la Società scrivente percepisce come immotivatamente punitivo, se non persecutorio (o addirittura "illecito").

Tanto più che sul punto, come anticipato, nella memoria del 23.03.2023, l'esponente già indicava a codesto Comune come la mancata esecuzione, da parte di soggetti terzi a ciò convenzionalmente vincolati o del Comune, di obblighi urbanizzativi specificamente assunti in sede di pianificazione attuativa (con riferimento al tratto di via Pio X frontistante la sua proprietà), non potesse certo andare a detrimento dell'esponente medesima, che si vedrebbe così di fatto privata della libera disponibilità dei diritti edificatori di propria legittima spettanza, per un tempo indefinito e senza alcuna colpa; conseguenza del tutto intollerabile e per la quale il Comune - a maggior ragione alla luce delle disposizioni ora ipotizzate e qui in commento - sarebbe necessariamente chiamato a rispondere, in ogni competente sede.

Senza dimenticare, infine, che quello qui in commento è un impegno di carattere pubblicistico, che, pur andando a vantaggio di tutti i proprietari delle aree frontistanti a quella che la stessa esponente dovrebbe acquistare e cedere al Comune, ivi compresi gli operatori proprietari di ambiti di intervento di ben maggior estensione e valore, viene posto ad esclusivo carico dell'esponente; la cui area non solo non è nemmeno confinante con quella che si pretende di far acquisire, come detto, ma trova comunque accesso, come ben noto a codesta Amministrazione, anche dalla viabilità opposta a quella in previsione (via Agrate).

A maggior ragione, dunque, la scelta operata da codesto Comune risulta del tutto irragionevole, immotivata e, come detto, ingiustificatamente punitiva, pure considerando che è stata assunta surrettiziamente e senza alcun preavviso, né motivazione e pur alla luce della istanza presentata dalla ricorrente il 23/12/2022, che chiaramente esplicitava le istanze progettuali dell'esponente e certo non contemplava tale soluzione, pur proponendone altre, differenti e ragionevoli.

3) CONSEGUENTEMENTE,

con riserva sin d'ora di agire a propria tutela, in ogni competente sede, non solo per la modifica degli obblighi di cessione prescritti al "*punto 6. Criteri di attuazione*" dell'art. 24 delle N.d.A. del P.d.R., di cui sopra, se confermati in via definitiva, ma anche, più in generale, per la tutela della propria attività e dei propri diritti, avverso comportamenti e conseguenti previsioni che si ritengono immotivatamente, quanto gravemente lesivi,

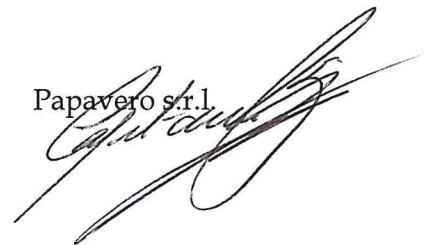
CHIEDE:

che, con riferimento all'area di sua proprietà, sita in via Agrate, come sopra identificata, **sia eliminata la previsione dell'obbligo di cessione "delle aree necessarie al prolungamento di Via Pio X"**, come ivi indicato, in quanto indeterminato, sproporzionato, illogico ed illegittimo; al più, l'esponente ribadisce la disponibilità al completamento della viabilità indicata, una volta ottenuta dal Comune la proprietà delle aree dalla stessa interessate ed a scomputo degli oneri urbanizzativi riguardanti l'intervento oggetto dell'istanza di parere preliminare del 23/12/2022, nonché garantita anche la realizzazione della parte della viabilità direttamente frontistante la sua proprietà.

Con osservanza

Lì 26 maggio 2023

Papavero s.r.l.





Trasmessa via PEC

(originale ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 82/2005)

Spett.le

Comune di CONCOREZZO

Settore Urbanistica e Ambiente

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

20863 – Concorezzo (MB)

protocollo@comune.concorezzo.mb.legalmail.it

c.a. Arch. Marco Mauro Polletta

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – AVVISO DI MESSA A DISPOSIZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE – Rif. Vostra nota prot. N. 9474 del 05/05/2023

Con riferimento alla Vostra nota prot. N. 9474 del 05/05/2023, con la presente - considerate le nostre specifiche competenze in materia ambientale quale Soggetto Gestore del Ciclo Idrico Integrato nel territorio comunale - si esprime relativo parere, riportando quanto di seguito indicato:

- a) in linea generale nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS si dovrà fare riferimento, sia alla vigente Normativa Statale e Regionale - riguardante in particolare modo la tutela e uso delle acque, nonché i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica, di cui al Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7 - sia al Regolamento del Servizio Idrico Integrato del 23 giugno 2016 allegato alla Convenzione tra ATO-MB e Brianzacque S.r.l., approvato in data 4/10/2022, reperibile sul Sito Internet dell'Autorità d'Ambito all'indirizzo:
<http://www.atomonzabrianza.it/index.php/cosa-facciamo/gestore-unico-s-i-i/>
- b) si ritiene inoltre utile richiamare l'importante programma, che Brianzacque s.r.l. ha in corso, avente come obiettivo finale quello di dotare tutti i Comuni di Brianzacque s.r.l. di un aggiornato e moderno Piano Fognario in grado di fornire una visione globale delle reali inefficienze delle reti fognarie, di consentire l'individuazione delle soluzioni ottimali, in termini di efficacia ed economicità e di fornire una seria programmazione degli interventi con priorità tecnica di attuazione, necessari per l'eliminazione delle insufficienze idrauliche e il risanamento strutturale e/o ripristino tenuta idraulica della rete esistente.

A riguardo si rimanda alla documentazione definitiva del Piano Fognario, già illustrata in precedenti occasioni agli Uffici Tecnici di codesto Comune, di seguito indicata:

- Relazione Tecnica;
- Tav.1.1 – “SCHEMA PLANIMETRICO GENERALE”;
- Tav.1.3 – “AREE A RISCHIO ESONDAZIONE TR=10 ANNI”, nella quale sono indicate le condotte che presentano criticità idraulica (con riferimento allo ietogramma avente tempo di ritorno T= 10 anni), nonché i relativi i punti ovvero i pozzetti soggetti al rischio di esondazione dalla rete fognaria (fuoriuscita di acqua dai chiusini);
- Tav.2 – “INTERVENTI IN PROGETTO”, nella quale sono indicati tutti gli interventi di rimedio che sono stati individuati, comprendenti anche le vasche di laminazione;





TrasmessoVi con nostra recente nota prot. n. 1423 del 30.01.2023 e scaricabile al seguente link:

https://brianzacque-my.sharepoint.com/:f/g/person/luca_bertalli_brianzacque_it/EjCHpdGZRYdLihTU9VkkKE0BmkbHuNFDO_hmXM3bo3gprg?e=0i6xE4

- c) Inoltre, si ritiene altresì utile richiamare lo “Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico” di cui all’art. 14, comma 7 del Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7, redatto dalla scrivente Brianzacque s.r.l..
Gli esiti di suddetto Studio - ai sensi dell’art. 14, comma 5 del citato R. R. n. 7/2017 - dovranno essere recepiti nel PGT, qualora approvato ai sensi dell’art. 5 c. 3 del L.R. 31/2014, inserendo:

- nella componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, la delimitazione delle aree soggette ad allagamento di cui al comma 7 lettera a), numero 2 e al comma 8 lettera a), numero 1;
- nel Piano dei Servizi, le misure strutturali di cui al comma 7 lettera a), numeri 5 e 6.

TrasmessoVi con nostra precedente nota prot. n. 7752 del 24.06.2020 e successiva nota di aggiornamento prot. n. 13886 del 2.11.2020 e scaricabile ai seguenti link:

https://brianzacque-my.sharepoint.com/:f/g/person/giorgio_vale_brianzacque_it/EhKb8HXYU9hNsda7TTitieoBk3st8SSYOO-a_4qRrVUhJg?e=ySf0f2

https://brianzacque-my.sharepoint.com/:f/g/person/giorgio_vale_brianzacque_it/EmmouMZeBpJEgsUzZ4QyZPgBSopAo1ehDzeLTTweeAjkEg?e=xCHdfZ

Quanto sopra trattandosi, infatti, degli strumenti pianificatori di riferimento, per quanto concerne in particolare, i criteri e metodi per la tutela e uso delle acque, nonché per il rispetto del principio dell’invarianza idraulica ed idrologica.

Il Settore Progettazione e Pianificazione Territoriale di Brianzacque S.r.l. (ing. Riccardo Beretta tel. 039.6859689, mail: riccardo.beretta@brianzacque.it e ing. Andrea Mondonico tel. 039.6859685, mail: andrea.mondonico@brianzacque.it) resta a disposizione per qualsiasi chiarimento al riguardo.

Cordiali saluti.

Settore Progettazione e Pianificazione Territoriale
Ing. Luca Bertalli

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del DPR 28/12/2000 n.445 e D.Lgs 7/3/2005 n.82, in sostituzione del documento cartaceo con firma autografa.

Referente:
ing. Andrea Mondonico
c/o Sett. Progettazione e Pianificazione Territoriale
andrea.mondonico@brianzacque.it
tel.: 039.6859685



Copia cartacea e originale digitale - Protocollo N° 0011505 del 30/05/2023 08:56:52 Tipo : E
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.
Documento firmato digitalmente da LUCA BERTALLI
Viale E. Fermi 105 | tel. 039 262.30.1 | brianzacque@legalmail.it
20900 Monza (MI) | fax 039 214.00.74 | informazioni@brianzacque.it
p.iva 03988240960 | cap. soc. € 126.883.498,98 i.v. | www.brianzacque.it

Avv. Laura Scambiato
Avv. Emiliano Fumagalli
Avv. Alessandro Ezechieli
Avv. Marco Ranalli
Avv. Barbara Sala
Avv. Elena Ottonello
Avv. Maria Chiara Volonterio
Avv. Giorgio Borgiani
Avv. Alessia Stracquadini
Avv. Matteo Pulcini

Milano, 1° giugno 2023

Spettabile
COMUNE DI CONCOREZZO
Piazza della Pace, 2
20863 Concorezzo (MB)
protocollo@comune.concorezzo.mb.legalmail.it

Oggetto: * Osservazioni nell'ambito del procedimento di VAS della variante al PGT di Concorezzo *

In nome e per conto di OFFICINE MAK S.r.l. si svolgono le seguenti osservazioni.

Vista la convenzione urbanistica "Ex Frette" registrata a Bergamo 1 al n. 10452 Serie 1T, trascritta a Milano 2 Reg. Gen. 31882 e al Reg. Part. 20775;

Visti tutti i documenti pubblicati;

si osserva

quanto segue.

1) L'art. 26 delle norme tecniche di attuazione merita di essere riformulato come segue (le modifiche proposte in aggiunta sono in **grassetto sottolineato**, mentre le eliminazioni proposte sono in ~~barrato~~):

"Art. 26. Ambito residenziale speciale (B4)

1. Descrizione

Si tratta di una porzione del tessuto urbano residenziale adiacente ad un importante trasformazione che ha rigenerato e riconvertito un ampio comparto industriale (P.I.I. Frette) in cui le edificazioni di carattere residenziale hanno una consistenza molto maggiore

Via Carlo Pisacane, 1 tel 02 56631440 www.sferagiuridica.com
ang. Piazza Risorgimento fax 02 56631441 info@sferagiuridica.com
20129 - Milano p.iva e c.f. 09696380964

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Protocollo N° 0011866 del 03/06/2023 12:21:44 Tipo : E
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

rispetto a quella riscontrabile sulle aree in oggetto, che accolgono due ville singole di limitatissime dimensioni.

2. Finalità

Le finalità del PGT sono completare il tessuto residenziale accogliendo i diritti volumetrici generati dalla convenzione urbanistica registrata a Bergamo 1 al N. 10452 Serie 1T, trascritta a Milano 2 al Reg. Gen. 31882 al Reg. Part. 20775.

3. Destinazioni d'uso

- Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) - dC (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.8) - dT (4.5) - dA.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

a. SL massima insediabile = IF esistente + 2.449 mq (vedere il punto 5. Criteri di attuazione)

b. IC= 35%

c. P = vedi tabella Art. 10

d. SP = 35% della SF di cui almeno 1/3 deve essere piantumato

e. H = 15,00 m

f. Attrezzature pubbliche = art. 10 Norme di Attuazione Piano dei Servizi (SR02)

5. Criteri di attuazione

La SL massima insediabile deriva dall'incremento della SL esistente con quella derivante dall'attuazione della convenzione urbanistica registrata a Bergamo 1 al N. 10452 Serie 1T, trascritta a Milano 2 al Reg. Gen. 31882 al Reg. Part. 20775: l'atto di trasferimento dei diritti volumetrici deve avvenire attraverso la stipula di una nuova convenzione e la trascrizione nei registri immobiliari.

6. Modalità di intervento

La modalità attuativa per gli interventi di trasferimento dei diritti volumetrici deve avvenire attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato esteso a

tutta l'area identificante l'ambito B4 ovvero, in alternativa, a tutto il sub-ambito B4.1.

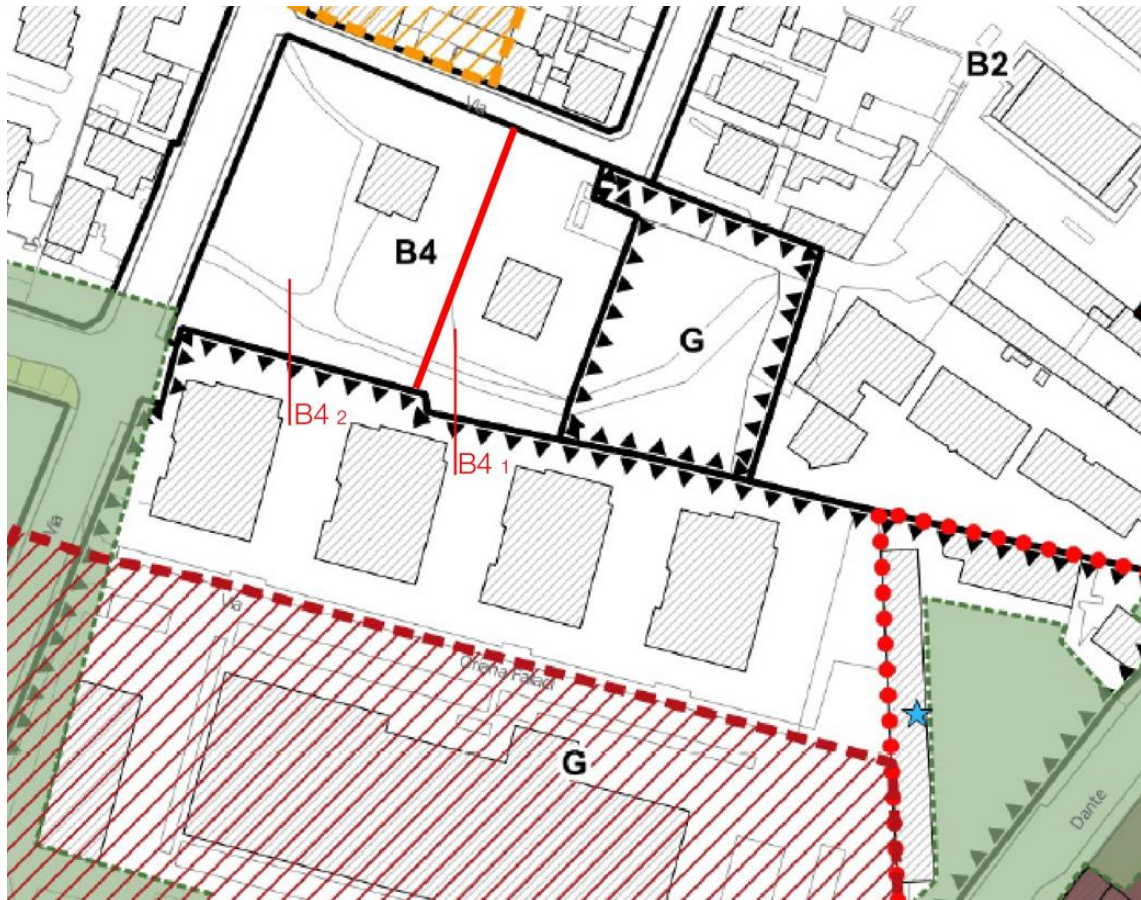
In caso di intervento sul solo sub-ambito B4.1 sarà possibile insediare su di esso fino alla totalità dei diritti volumetrici generati dalla convenzione urbanistica registrata a Bergamo 1 al N. 10452 Serie 1T, trascritta a Milano 2 al Reg. Gen. 31882 al Reg. Part. 20775 ed ivi trasferiti, a condizione che si rispettino tutti i parametri urbanistici edilizi del precedente punto 4.

E' esclusa ammessa la monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico di cui all'art. 10 è del Piano dei Servizi – S02 Norme di Attuazione: ove il reperimento e la realizzazione di tali aree comporti un onere superiore rispetto a quanto previsto per le urbanizzazioni primarie e secondarie, la differenza in eccedenza rimane in capo al soggetto privato attuatore. In caso di intervento relativo all'intero ambito B.4 L'accesso principale alle edificazioni, soprattutto in termini di accesso agli spazi a parcheggio pertinenziale, dovrà necessariamente avvenire da Via V. Veneto; in caso di intervento relativo all'intero sub-ambito B4.1 l'accesso principale alle edificazioni, soprattutto in termini di accesso agli spazi a parcheggio pertinenziale, potrà avvenire da Via Monte San Michele.

In deroga a quanto previsto all'art. 10, comma 4, il criterio di calcolo della dotazione a parcheggi pertinenziali si calcola come segue: 1,5 posti auto ad unità immobiliare con 1 posto auto ogni 60 mq di SL”.

Coerentemente l'elaborato grafico RT03 e RT03.3 andranno modificati indicando i due sub-ambiti come da immagine sottostante.

(cfr. figura nella pagina a seguire)



La proposta è migliorativa sotto il profilo ambientale perché, pur soddisfacendo l'esigenza di completamento dell'ambito, aggiunge dà la possibilità di realizzare tutto il volume sul sub-ambito B4.1, così avvicinando il volume residenziale previsto a quelli circostanti di dimensioni simili, garantendo un progressivo calo dei volumi verso via V. Veneto e mantenendo più spazio verde sul sub-ambito B4.1 all'angolo tra le due vie, con conseguente contemperamento tra esigenze edificatorie ed ambientali.

Cordiali saluti.

(Alessandro Ezechieli)
