

VGP Park Milano Paderno Dugnano Srl
Via Cassanese 45
20090 Segrate (MI)
Italia

Spett. Città di Paderno Dugnano
Settore Servizio Urbanistica ed Edilizia
Settore Servizio Ambiente

Segrate, 8 settembre 2023

A mezzo PEC

Seconda conferenza VAS (Valutazione Ambientale Strategica) della variante Generale del PGT (Piano di Governo del Territorio), procedimento avviato con DGC n. 9 del 26.01.2023 e pubblicazione documentazione sul sito ufficiale del Comune di Paderno Dugnano avvenuta in data 26.07.2023.

Trasmissione OSSERVAZIONI ai sensi dell'art. 14, comma 2 D.lgs. 152/06 (articolo così sostituito dall'art. 28, comma 1, lettera c), della legge n. 108 del 2021)

AREA di proprietà VGP Park Paderno Dugnano, Via Beccaria Foglio 53 particelle 34 sub. 703, 33 sub.703, 45, 97, 126, 123, 125, 124, 100 sub. 703, 131, 28 sub. 705, 33 sub. 705, 119 sub. 702, 130 sub. 703, 142 sub. 702 (l'Area)

Il sottoscritto Agostino Emanuele – C.F. MNLGTN77P05I199Q – nato a Sant'Agata di Militello (ME) il 05/09/1977 residente a Segrate in via Giotto num.2 C.A.P. 20054 in qualità di Legale Rappresentante di VGP PARK MILANO PADERNO DUGNANO SRL (C.F. 02718870187) con sede in Segrate in via Cassanese 45 C.A.P. 20054 iscritta alla C.C.I.I.A.A. di Milano numero R.E.A. 2640943 (di seguito, “la Società”) espone quanto segue

premesse che

- ai sensi del PGT (Piano di Governo del Territorio) vigente. l'area di proprietà VGP è ricompresa all'interno dell'ambito di trasformazione AT n° 4 Villaggio Ambrosiano – Via Beccaria ove si prevede il “Riutilizzo dell'area produttiva per la realizzazione di un nuovo comparto urbano centrato sulla presenza dell'asse del trasporto pubblico (fermata di Villaggio Ambrosiano)”;
- sempre ai sensi del PGT vigente le vocazioni funzionali ammesse sono produttiva (P), commerciale (T), direzionale (D);
- con avvisi protocollo n. 13168 del 28.02.2020 e n. 29348 del 09/06/2020 e pubblicazione sul quotidiano “Il Notiziario del 01.05.2020 il Comune di Paderno Dugnano ha dato l'avvio del procedimento di variante del PGT;
- in data 26.01.2023, con DGC n. 9 è stato dato avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 4 della LR 12/2005 e s.m. e i.
- In data 14.03.2023 è stata indetta la prima seduta della Conferenza di Valutazione Strategica del PGT convocata in data 13.02.2023 prot. n. 9993;
- In data 26.07.2023 sono stati pubblicati i documenti relativi alla seconda conferenza VAS (Valutazione Ambientale Strategica) della variante Generale del PGT (Piano di Governo del Territorio) ai sensi della quale l'ambito di trasformazione Villaggio Ambrosiano – Via Beccaria viene rinumerato quale AT3.

considerato

- l'atto di costituzione di servitù e permuta stipulato in data 27.07.2023 con atto n. 1771, repertorio n.2406, registrato a Milano 2 in data 04.08.2023 n.82206 e trascritto a Milano 2 in data 30.08.2023 al Reg. Gen. 118924 al Reg.Part. 83618, Reg. Gen. 118925 al Reg.Part. 83619, Reg. Gen. 118926 al Reg.Part. 83620, Reg. Gen. 118927 al Reg.Part. 83621 tra le società "VGP PARK MILANO PADERNO DUGNANO SRL", con sede in Segrate e "ECO-BAT S.R.L." con sede a Paderno Dugnano;
- la presentazione della SCIA n. 119/2023 relativa alla demolizione degli edifici identificati al N.C.E.U. del Comune di Paderno Dugnano, foglio 53 mappale 33 sub. 703, 705, 706, presentata in data 07.06.2023, prot. n. 37755, e relativa comunicazione conclusiva trasmessa dal Comune di Paderno Dugnano in data 04.09.2023.

* * *

Tutto quanto sopra premesso e considerato, con riferimento all'Area in oggetto si formulano le seguenti

OSSERVAZIONI**I) Sull'indice Indice di Permeabilità Territoriale IPT minimo del 30%**

La scheda d'ambito AT3 annessa al Documento di Piano incluso tra i documenti di variante di PGT sottoposti alla procedura di VAS in corso (di seguito, **Proposta di Variante ai fini VAS**) introduce quale parametro urbanistico l'Indice di Permeabilità Territoriale IPT pari al 30%.

Si evidenzia che l'applicazione dell'indice pari al 30% previsto dalla scheda d'ambito AT3 risulta incompatibile con l'insediamento di destinazione produttiva oppure logistica, in quanto lo sviluppo edilizio ottimale per tali attività prevede un immobile di un unico piano, a differenza della destinazione residenziale e, soprattutto, di quella direzionale.

Inoltre, gli edifici preposti a ospitare un'attività produttiva oppure logistica sono caratterizzati dalla presenza di spazi esterni pavimentati di pertinenza atti a garantire la funzionalità e l'efficienza operativa degli immobili stessi (quali, a titolo esemplificativo, aree di manovra per i mezzi, pensiline) nonché lo svolgimento delle attività ivi insediate.

Si chiede pertanto, in conformità a quanto previsto dalle NTA del PdR vigenti, al fine di consentire un adeguato sfruttamento delle potenzialità dell'area, nei limiti dell'indice di superficie coperta, anche rispetto alle altre destinazioni potenzialmente insediabili, di mantenere per la destinazione produttiva e per quella logistica un valore minimo dell'indice pari al 10% (fermo restando il mantenimento dell'indice minimo al 30% per le destinazioni d'uso direzionale e ricettiva).

II) Sulla classificazione delle destinazioni d'uso

L'art. 7 della versione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (di seguito,

NTA PdR) di cui alla Proposta di Variante ai fini VAS definisce la “Funzione produttiva (P)” quale *“funzione che abbia per scopo prevalente lo svolgimento di attività di produzione di beni e/o di servizi; sono escluse le attività di prestazione di servizi commerciali, salvo il caso che siano strumentali ed accessorie all’esercizio della funzione produttiva”*.

Di seguito, l’art. 7 individua i diversi usi in cui si articola la funzione produttiva (P1_S Attività artigianali di servizio; P1_P Attività di artigianato produttivo; P2 Attività produttive), quindi descrive come parte integrante di tale funzione *“le destinazioni d’uso relative ad attività connesse e/o a servizio della stessa (ad esempio l’abitazione del custode fino ad un massimo di 120 mq per ogni unità produttiva, gli uffici, la mensa, lo spazio di esposizione o di commercializzazione dei propri beni prodotti all’interno dell’unità produttiva)”*.

Tale specificazione relativa agli usi integranti la funzione produttiva non sembra includere né considerare le ulteriori attività accessorie che caratterizzano la conclusione del ciclo produttivo (quali ad es. stoccaggio, magazzinaggio e distribuzione) e, in quanto tali, comprese a pieno titolo nella funzione produttiva. La mancata inclusione di tali attività nella definizione della funzione produttiva rende incompatibile l’insediamento di operazioni essenziali al processo di produzione all’interno delle aree individuate dallo strumento urbanistico comunale con vocazione produttiva, ostacolando lo sviluppo delle aree stesse.

Alla luce di quanto sopra esposto, si richiede di specificare la definizione di destinazione produttiva prevista all’art. 7 delle NTA PdR di cui alla Proposta di Variante ai fini VAS nei termini di: *“funzione che abbia per scopo prevalente lo svolgimento di attività produttiva di trasformazione, lavorazione, riparazione e assemblaggio di materie e prodotti non finiti. In esse sono ricomprese le attività di stoccaggio, magazzinaggio, confezionamento, conservazione, smistamento, movimentazione e distribuzione, intese anche come infrastrutture informatiche (data center) per conto proprio. Le attività di cui al precedente periodo possono essere esercitate, singolarmente o collettivamente, in modo congiunto o disgiunto dall’attività di trasformazione e lavorazione principale, anche in caso di localizzazione distinta e differente da questa, purché sussista un collegamento funzionale sulla base della filiera produttiva. Tale collegamento si ritiene sussistente anche in caso di esercizio delle attività da parte di più soggetti distinti per denominazione e ragione sociale, purché riconducibili al medesimo centro decisionale (e.g. in forza di rapporti di controllo o collegamento e/o di gruppo). Si intendono come parte integrante della funzione produttiva le destinazioni d’uso relative ad attività connesse e/o a servizio della stessa* come uffici, mense, guardiane ed altri servizi, nonché spazi destinati ad esposizione o di commercializzazione dei propri prodotti per la vendita a terzi all’interno della medesima attività produttiva.”*

Sempre l’art. 7 introduce la “Funzione logistica (L)” distinta nelle seguenti sottocategorie:

(i) “L1 - Strutture della logistica”, quali *“gli spazi e i locali destinati all’organizzazione, pianificazione e realizzazione della movimentazione e dello stoccaggio di beni manufatti. Nel territorio comunale non sono ammesse nuove strutture di logistica o logistica integrata superiori a 25.000 mq di SL.*

Gli interventi L1 si attuano attraverso Piano Attuativo.

Nei nuovi insediamenti di logistica devono essere adottati gli accorgimenti indicati al punto 5 dell’art.29 del PTM vigente.”

(ii) “L2 - Micrologistica urbana”, quale *“Forme di magazzinaggio e logistica di minime dimensioni finalizzate e minimi volumi di merce, che comprende attività di imballaggio e preparazione dei documenti di trasporto e*

spedizione, anche in forma di outsourcing, con una SL massima di 500 mq. Approvvigionamenti e spedizioni devono avvenire con mezzi ecologici. Gli interventi L2 si attuano attraverso con Permesso di Costruire Convenzionato.”

Coerentemente con quanto sopra esposto con riferimento alla destinazione produttiva, allo scopo di meglio dettagliare l'attività di magazzino e l'attività di logistica in conto proprio quali articolazioni dell'attività produttiva, si richiede di inserire la definizione della destinazione di attività logistica prevista all'art. 7 delle NTA PdR di cui alla Proposta di Variante ai fini VAS come segue: **“Attività svolte per conto terzi di deposito, stoccaggio, magazzino, conservazione, smistamento, movimentazione, distribuzione, e spedizione, gestione del trasporto di qualsiasi merce o prodotto finito, non connesso ad attività produttiva o ad attività di commercio all'ingrosso. Sono comprese le attività di servizio di trasporto merci per conto terzi, doganali, di spedizione, deposito e custodia merci. Sono ammesse eventuali lavorazioni di assemblaggio di parti finite, di confezionamento e di imballaggio. Si intendono come parte integrante della funzione logistica le destinazioni d'uso relative ad attività connesse e/o a servizio della stessa, come uffici, mense, guardiane.”**

III) Sulla ammissibilità delle destinazioni d'uso nella scheda Ambito di Trasformazione AT3 prevista dal Documento di Piano

La scheda d'ambito del PGT vigente definisce quali vocazioni funzionali per l'ambito di trasformazione “Villaggio Ambrosiano – via Beccaria” la destinazione produttiva, commerciale, direzionale e residenziale (limitatamente agli usi R2, R3 e R4).

La scheda d'ambito inclusa nella Proposta di Variante ai fini VAS indica quale destinazione funzionale prevalente l'attività produttiva e quali destinazioni complementari le seguenti attività: Direzionale (D), Ricettivo (H1 – Attrezzature alberghiere) e la Logistica di servizio di scala metropolitana (L1).

Rispetto alle destinazioni previste dal PGT vigente nell'ambito di trasformazione “Villaggio Ambrosiano – via Beccaria”, la scheda d'ambito di cui alla Proposta di Variante ai fini VAS da una parte amplia l'elenco delle destinazioni insediabili introducendo una sottocategoria dell'attività logistica, dall'altra omette di indicare l'attività commerciale.

L'inserimento della destinazione d'uso “Logistica di servizio di scala metropolitana (L1)” tra quelle ammesse sembrerebbe individuare una opzione ulteriore rispetto a quelle previste dal PGT vigente per il rilancio economico che può interessare la città di Paderno Dugnano a seguito dello sviluppo dell'ambito di trasformazione “Villaggio Ambrosiano – via Beccaria”. Tuttavia, si evidenzia che la superficie massima per l'insediamento di attività L1 è stabilita in 25.000 mq, oltre a non essere oggetto di specifica disciplina all'interno della documentazione che compone la Proposta di Variante ai fini VAS. Inoltre, le potenzialità dell'ambito di trasformazione risulterebbero compromesse qualora venisse confermata l'eliminazione della destinazione commerciale tra quelle ammesse all'interno dell'ambito di trasformazione, arrecando pertanto un pregiudizio economico irragionevole alla proprietà e ostacolando le potenzialità di sviluppo nonché la riqualificazione dell'area.

Al fine di perseguire l'obiettivo di rigenerazione condiviso con l'amministrazione comunale, VGP ha acquisito l'area individuata quale Ambito di Trasformazione “Villaggio Ambrosiano – via Beccaria” e ha intrapreso l'interlocuzione con il Comune per attivare l'iter urbanistico sulla base delle possibilità di sfruttamento dell'area consentite dal PGT vigente.

Alla luce di quanto sopra, al fine di consentire la piena utilizzabilità dell'area e quindi aumentare le opportunità di riqualificazione della stessa, in linea con gli obiettivi posti dall'amministrazione con l'individuazione dell'ambito di trasformazione "Villaggio Ambrosiano - via Beccaria" tra le aree di rigenerazione urbana e territoriale, si chiede pertanto di (i) includere tra le attività ammissibili l'uso "L2-Micrologistica urbana"; (ii) mantenere l'indicazione relativa alla funzione commerciale tra le destinazioni ammesse, oppure, in via subordinata si richiede di mantenere perlomeno l'uso "Commercio all'ingrosso (T1)", al momento ricompreso nella destinazione commerciale attualmente consentita.

IV) Sulla compensazione urbanistica

L'art. 22 delle NTA del Piano delle Regole vigente dispone che: "*Ai fini dell'applicazione delle misure di compensazione urbanistica l'edificabilità per gli ambiti oggetto di pianificazione attuativa è così definita:*

- *indice territoriale minimo: 0,50 mq/mq*
di cui:
- *indice di utilizzazione territoriale base: 0,35 mq/mq,*
- *indice compensativo: 0,15 mq/mq.*

Sono esclusi dalla presente disposizione gli ambiti a funzione produttiva (...)."

L'art. 22 delle NTA PdR di cui alla Proposta di Variante ai fini VAS riproduce la disposizione dell'art. 22 NTA PdR vigente inserendo la seguente specificazione: "*Si applica a tutti gli interventi in Piano Attuativo previsti dal Piano delle Regole, oltre agli Ambiti di Trasformazione ove indicato nelle Schede del Documento di Piano*".

Pertanto, ai sensi della previsione proposta ai fini VAS l'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale minimo e del correlato indice compensativo viene rimesso alla disciplina prevista per singolo ambito di trasformazione per mezzo della relativa scheda d'ambito: la scheda d'ambito relativa all'AT3 "Villaggio Ambrosiano- via Beccaria" riproduce la previsione di cui all'art. 22 NTA PdR senza chiarire se lo stesso trovi applicazione anche in caso di insediamento di attività produttiva e logistica.

L'art. 46 delle NTA PdR di cui alla Proposta di Variante ai fini VAS disciplina il meccanismo relativo al reperimento delle aree necessarie per la generazione dell'indice compensativo come segue:

1. Agli ambiti interessati dalle indicazioni del Piano dei Servizi si applica un indice di edificabilità per misure di compensazione urbanistica pari a 0,35 mq/mq.

2. L'indice di edificabilità fondiaria dà luogo a diritti edificatori che devono essere utilizzati negli ambiti consolidati urbani e negli ambiti di trasformazione secondo le specifiche indicazioni contenute rispettivamente nella Sezione 2 e nella Sezione 4 delle presenti Norme di attuazione.

3. In sede di calcolo della superficie in compensazione relativa alla SL oggetto di trasferimento, di cui al precedente comma, dovranno essere applicati, alle aree per servizi ed alle aree interessate da generazione di indice compensativo, i seguenti coefficienti di ponderazione funzionale in ragione della funzione da assegnare alla SL generata.

Coefficiente in maggioranza per le funzioni che producono maggior impatto urbanistico:

- (...)
- *per le attività di logistica usi L1 = 1,80*

Coefficiente neutro:

- *per tutte le altre funzioni: 1,0. (...)*

In questo senso, si evidenzia che l'area corrispondente all'ambito di trasformazione "Villaggio Ambrosiano-via Beccaria" è stato individuato quale Ambito di Rigenerazione Urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8-bis L.R. 18/2019 per mezzo della Delibera del Consiglio Comunale di Paderno Dugnano n. 61 del 30/11/2021.

L'art. 8-bis citato prevede per gli interventi di rigenerazione urbana relativi agli ambiti individuati dall'amministrazione comunale la riduzione fino al 50% del contributo di costruzione (oneri e costo di costruzione) ai sensi del D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3509, in applicazione della legge regionale 18/2019 sulla Rigenerazione urbana, come confermato dalla Delibera del Consiglio Comunale di Paderno Dugnano n. 61 del 30/11/2021.

Si propone di seguito un prospetto esemplificativo che evidenzia la rilevanza dell'aumento dei costi relativi all'intervento di sviluppo dell'ambito "Villaggio Ambrosiano- via Beccaria" in seguito a ipotetica applicazione del criterio di compensazione urbanistica sia in caso di insediamento di funzione produttiva (con applicazione del coefficiente neutro pari a 1,0 ai sensi dell'art. 46 sopra citato) che in caso di insediamento di funzione logistica (con applicazione del coefficiente in maggiorazione pari a 1,80).

| | | | | |
|--|--------------|---|----------------------|------------------|
| ST superficie territoriale ambito AT3 rettificato | 96.883,00 mq | | | |
| Esemplificazione per destinazione funzionale PRODUTTIVA - P | | | | |
| SL territoriale minimo su IT min | 0,5 mq/mq | x | 96.883,00 mq | = 48.441,50 mq |
| così composto: | | | | |
| SL da indice base | 0,35 mq/mq | x | 96.883,00 mq | = 33.909,05 mq |
| SL da indice compensativo | 0,15 mq/mq | x | 96.883,00 mq | = 14.532,45 mq |
| ST area generata da indice compensativo | 14.532,45 mq | / | 0,35 mq ¹ | = 41.521,29 mq |
| Valore di monetizzazione per area generata da indice compensativo | 41.521,29 mq | x | 90 €/mq ² | = 3.736.915,71 € |
| Esemplificazione per destinazione funzionale LOGISTICA - L1 | | | | |
| SL territoriale minimo su IT min | 0,5 mq/mq | x | 96.883,00 mq | = 48.441,50 mq |
| così composto: | | | | |
| SL da indice base | 0,35 mq/mq | x | 96.883,00 mq | = 33.909,05 mq |
| SL da indice compensativo | 0,15 mq/mq | x | 96.883,00 mq | = 14.532,45 mq |
| ST area generata da indice compensativo | 14.532,45 mq | / | 0,35 mq ¹ | = 41.521,29 mq |
| Valore di monetizzazione per area generata da indice compensativo per funzione PRODUTTIVA -P (ST pari a 50% del totale derivante dall'indice compensativo) | 20.760,64 mq | x | 90 €/mq ² | = 1.868.457,86 € |
| Applicazione del coefficiente di ponderazione funzionale come da art. 46 comma 3 per funzione LOGISTICA - L1 | | | 1,8 | L1 |
| Valore di monetizzazione per area generata da indice compensativo per funzione LOGISTICA-L1 (ST pari a 50% del totale derivante dall'indice compensativo) | 20.760,64 | x | 1,8 | = 37.369,16 mq |
| Valore di monetizzazione per area generata da indice compensativo | 37.369,16 mq | x | 90 €/mq ² | = 3.363.224,14 € |
| Valore di monetizzazione totale (PRODUTTIVO + LOGISTICA) | mq | x | 90 €/mq ² | = 5.231.682,00 € |

Contributo di costruzione

| Funzione | Urbanizzazione primaria | | Urbanizzazione secondaria | | Smaltimento rifiuti | | CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE TOTALE |
|----------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| | Importo unitario (€/mq) | Importo complessivo (€) | Importo unitario (€/mq) | Importo complessivo (€) | Importo unitario (€/mq) | Importo complessivo (€) | |
| | 30,00 € | 1.453.245,00 € | 16,90 € | 818.661,35 € | 6,50 € | 314.869,75 € | 2.586.776,10 € |

| | |
|---|-----------------------|
| Riduzione del contributo di Costruzione del 50% ai sensi della Delibera del Consiglio Comunale di Paderno Dugnano n.61 del 30/11/2021 | 1.293.388,05 € |
|---|-----------------------|

Il prospetto sopra riportato evidenzia le conseguenze derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale minimo e il correlato indice compensativo il quale: da una parte inciderebbe in modo irragionevole sulla libera determinazione dell'operatore rispetto alle ipotesi di sviluppo imponendogli anche un'edificazione non necessaria o non prevista rispetto alle esigenze di progetto, dall'altra assumerebbe il carattere di contributo straordinario necessario, ulteriore rispetto alle voci che compongono il contributo di costruzione.

In aggiunta, tale contributo straordinario nel caso dell'AT3 "Villaggio Ambrosiano-via Beccaria" andrebbe ad annullare il beneficio e addirittura a introdurre un onere aggiuntivo rispetto alle premialità attribuite dall'art. 8 bis L.R. n. 12/2005, ponendosi in evidente contrasto con gli obiettivi di promozione degli interventi di rigenerazione urbana e territoriale stabiliti dal legislatore regionale con riferimento agli ambiti di rigenerazione urbana, individuati dalla stessa amministrazione comunale.

Alla luce di quanto sopra, in applicazione di quanto previsto dall'art. 22 delle N.T.A. del PdR oggetto della Proposta di Variante ai fini VAS e in conformità agli obiettivi promozionali di riqualificazione stabiliti dal legislatore regionale, si chiede l'eliminazione dalla disciplina della Scheda d'Ambito AT3 "Villaggio Ambrosiano-via Beccaria" dell'indice di edificabilità territoriale minimo e del correlato indice compensativo per gli usi produttivo e logistico.

V) Sul parametro di copertura relativo all'inserimento di pannelli fotovoltaici e tetti verdi

La scheda d'ambito di cui alla Proposta di Variante ai fini VAS e l'allegato 1 del Rapporto Ambientale prevede per l'AT3 l'inserimento di tetti verdi, pannelli fotovoltaici e/o pannelli solari termici su almeno il 70% della superficie delle coperture piane.

Tale previsione riproduce la disposizione di cui all'art. 29 comma 5 lett. c) del Piano Territoriale Metropolitan (PTM) approvato con Deliberazione del Consiglio Metropolitan n.16 dell'11 maggio 2021 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n. 40 del 06.10.2021.

Si evidenzia che tale previsione del PTM riveste carattere direttivo (D) e non prescrittivo: in questo senso, con riferimento agli impianti alimentati da fonti rinnovabili, il D.Lgs. n. 199/2021 all'interno dell'All. III c. 2 prevede un parametro di potenza - e non di superficie - disponendo che:

"La potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, e' calcolata secondo la seguente formula: $P=k \cdot S$

Dove:

- *k e' uguale a 0,025 per gli edifici esistenti e 0,05 per gli edifici di nuova costruzione;*



- *S e' la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno ovvero la proiezione al suolo della sagoma dell'edificio, misurata in m².*

In aggiunta a quanto sopra, la nota 5158 del 26/03/2010 - Guida per l'installazione degli impianti fotovoltaici emanata dal Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco dispone la necessità di una distanza di almeno 1 metro tra i pannelli fotovoltaici e le possibili vie di evacuazione incendi quali lucernari, camini, ecc. nonché gli eventuali evacuatori di fumo e di calore)

Inoltre, anche con specifico riferimento all'inserimento dei tetti verdi, si evidenzia che il raggiungimento del parametro pari al 70% della superficie delle coperture piane risulta particolarmente difficoltoso nel caso di immobili a destinazione produttiva e logistica, in quanto gli edifici preposti allo svolgimento di tali attività presuppongono la presenza di lucernari in copertura che di fatto riducono lo spazio libero in copertura.

Alla luce di quanto sopra, relativamente agli immobili a destinazione produttiva e logistica si chiede di allineare il quantitativo minimo di pannelli fotovoltaici e/o pannelli solari termici con riferimento alla normativa nazionale vigente e dunque con riferimento al parametro minimo di potenza.

VI) Sul perimetro dell'AT3 Villaggio Ambrosiano - via Beccaria

La scheda d'ambito contenuta nella revisione del Piano di Governo del Territorio riporta il perimetro dell'ambito di trasformazione AT3 Villaggio Ambrosiano-via Beccaria.

a seguito del contratto di permuta di cui in premessa VGP (i) è diventata proprietaria dell'area identificata al N.C.E.U. del Comune di Paderno Dugnano, foglio 53 mappale 33 sub. 703, 705, 708, mappale 34 sub 703, 716,717, mappali 97, 123, 124, 125, 126, mappale 28 sub 705, mappale 119 sub 702 (ii) ha ceduto a ECOBAT area identificata al N.C.E.U. del Comune di Paderno Dugnano, foglio 53 mappale 145.

Alla luce di quanto sopra, si chiede di rettificare il perimetro dell'ambito includendo le aree identificate al N.C.E.U. del Comune di Paderno Dugnano, foglio 53 mappale 34 sub 716, mappale 28 sub 705 ed escludendo le aree catastalmente individuate al foglio 53 mappale 145, come rappresentato nella planimetria di cui all'Allegato 1.

VII) Sul perimetro dell'aree a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)

La scheda d'ambito contenuta nella revisione del Piano di Governo del Territorio riporta il perimetro dello stabilimento ECOBAT a rischio di incidente rilevante.

In questo senso si segnala che per mezzo del contratto di permuta di cui in premessa, VGP è diventata proprietaria degli edifici identificati al N.C.E.U. del Comune di Paderno Dugnano, foglio 53 mappale 33 sub. 703, 705, 706.

Tali edifici, precedente destinati a uso uffici, sono stati oggetto di demolizione in virtù della pratica di SCIA n. 119/2023.

Alla luce di quanto sopra, si chiede l'aggiornamento del perimetro relativo agli Ambiti esposti a Rischio di Incidente Rilevante (RIR) stralciando le aree identificati al N.C.E.U. del

Comune di Paderno Dugnano, foglio 53 mappale 33 sub. 703, 705, 708 , mappali 97, 123, 124, 125, 126; mappale 34 sub. 703, sub 716 sub. 717; mappale 28 sub. 705, 707; mappale 142 sub 702, come rappresentato nella planimetria di cui all'Allegato 2.

Distinti Saluti.

VGP PARK MILANO PADERNO DUGNANO SRL

FIRMA procuratore speciale

VGP PARK MILANO PADERNO DUGNANO S.R.L.
Via Cassanese 45, 20094 SEGRATE (MI)
CF / P.IVA: 02718870187

Si allegano alla presente:

- 1) Planimetria relativa alla proposta di aggiornamento del perimetro dell'ambito di trasformazione AT3 Villaggio Ambrosiano-via Beccaria;
- 2) Planimetria relativa alla proposta di aggiornamento del perimetro degli stabilimenti a rischi di incidente rilevante nell'area corrispondente all'ambito di trasformazione AT3 Villaggio Ambrosiano-via Beccaria.

ALLEGATO 1

Planimetria relativa alla proposta di aggiornamento del perimetro dell'ambito di trasformazione
AT3 Villaggio Ambrosiano-via Beccaria;

Ufficio di Milano - Territorio Servizi Catastali - Direttore GIANLUCA SALAMONE



— NUOVO PERIMETRO AMBITO AT 3

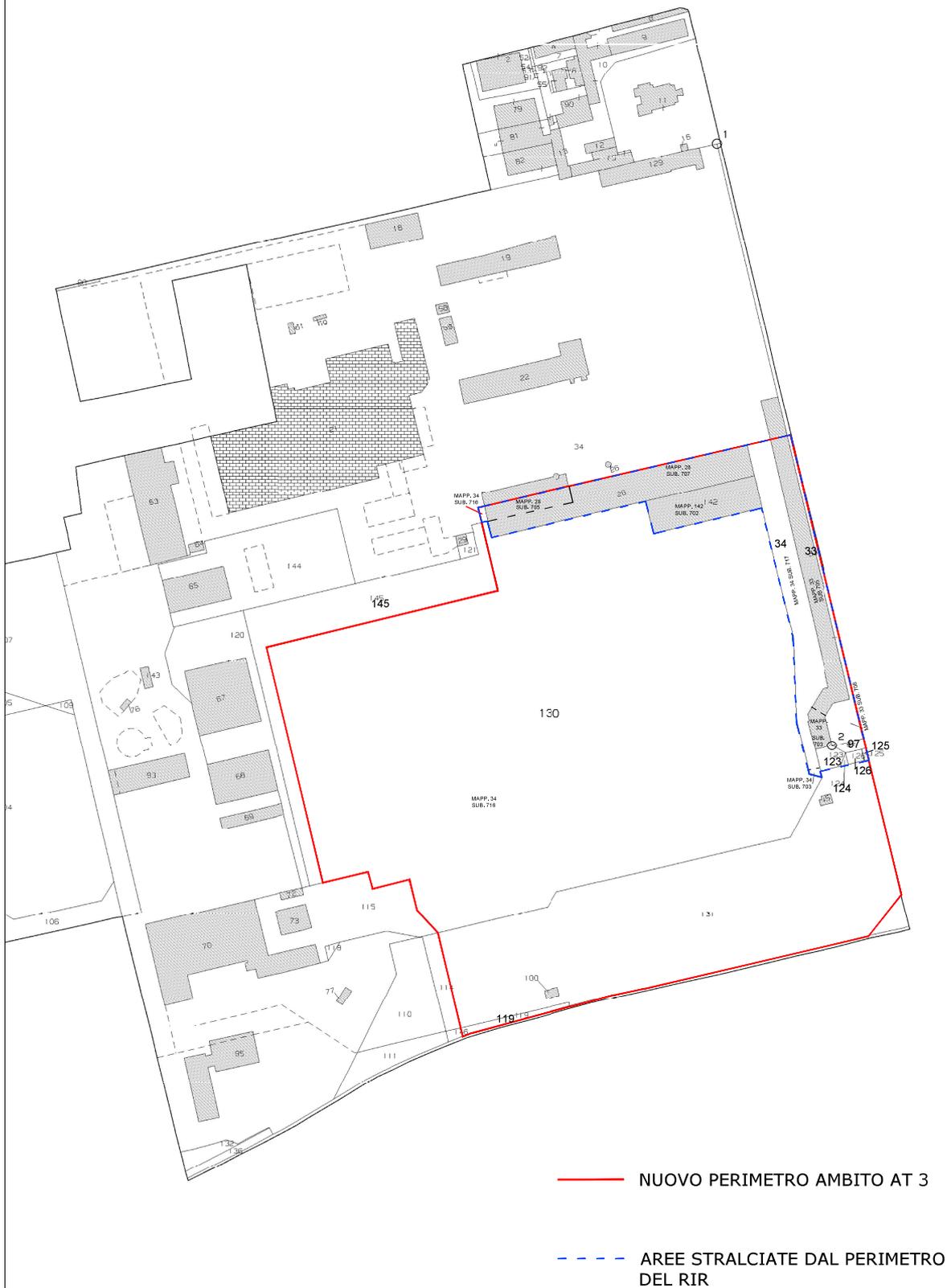
Vis. tel. (0.90 euro)

Foglio 53 - Estratto di mappa catastale

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 1164.000 x 828.000 metri

16-Feb-2023 16:46:47
Protocollo pratica T347309/2023

Planimetria relativa alla proposta di aggiornamento del perimetro degli stabilimenti a rischi di incidente rilevante nell'area corrispondente all'ambito di trasformazione AT3 Villaggio Ambrosiano-via Beccaria.



Foglio 53 - Estratto di mappa catastale

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 1164.000 x 828.000 metri

16-Feb-2023 16:46:47
Protocollo pratica T347309/2023