



Regione Lombardia

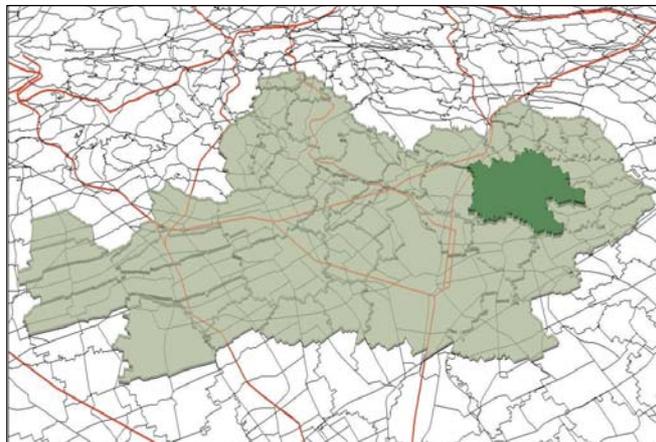


CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE



COMUNE DI VIMERCATE

Piano di Governo del Territorio



PIANO DELLE REGOLE

**ALLEGATO
PR 1.0**

RELAZIONE AL PIANO DELLE REGOLE

MODIFICATA IN SEGUITO ALLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

**NOVEMBRE 2010
APPROVAZIONE**

**PRIMA VARIANTE PARZIALE
APPROVAZIONE APRILE 2016**

Sindaco

Sig. Paolo Brambilla

Assessore all'Urbanistica

Sig. Corrado Boccoli

Responsabile del procedimento e coordinatore

Ing. Bruno Cirant

Ufficio di Piano

Tecnici interni: Area Pianificazione e Gestione del Territorio

Consulenti esterni: Dott. Claudio Corno (Indagine Geologica), Eurogeo s.n.c. (Valutazione Ambientale Strategica), Avv. Guido Inzaghi (parte Normativa)

Segretario Generale

Dott. Sandro De Martino



RELAZIONE
al PIANO DELLE REGOLE
Allegato n. 1

INDICE

Capitolo I – Introduzione

<i>Art. 1 Funzione del Piano delle Regole</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Art. 2 Contenuti delle norme</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Art. 3 Destinazioni d'uso</i>	<i>pag. 4</i>

Capitolo II – Ambiti del tessuto urbano consolidato

<i>Art. 4 Zona A di Centro storico e nuclei di antica formazione</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Art. 5 Zona B di completamento residenziale</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Art. 6 Zona C di nuovo insediamento e completamento residenziale</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Art. 7 Zona D di completamento produttivo – terziario – commerciale</i>	<i>pag. 6</i>

Capitolo III – Aree di trasformazione

<i>Art. 8 Ambiti di trasformazione</i>	<i>pag. 7</i>
<i>Art. 9 Aree speciali</i>	<i>pag. 7</i>
<i>Art. 10 Aree di completamento sottoposte a piano di recupero</i>	<i>pag. 7</i>
<i>Art. 11 Aree di completamento sottoposte a titolo abilitativo convenzionato</i>	<i>pag. 9</i>

Capitolo IV – Aree di valore agricolo, paesaggistico - ambientale ed ecologico *pag. 12*

Capitolo V – I Parchi locali di interesse sovra comunale

<i>Art. 12 Il PLIS del Molgora</i>	<i>pag. 13</i>
<i>Art. 13 Il PLIS della Cavallera</i>	<i>pag. 13</i>

Capitolo VI – Disposizioni finali

<i>Art. 14 Parcheggi e verde privato</i>	<i>pag. 14</i>
<i>Art. 15 Piani attuativi vigenti</i>	<i>pag. 14</i>
<i>Art. 16 Edifici in contrasto con il Piano di Governo del Territorio</i>	<i>pag. 15</i>

Capitolo VII – Tabelle *pag. 16*

INDICE GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il PdR risulta composto, oltre alla presente relazione quale allegato 1.0, anche dai seguenti allegati e progetti:

ALLEGATO n. 2.0 – CARTOGRAFIA

2.1	Immobili e aree assoggettate a tutela	scala 1:2000
2.2	Previsioni di Piano	scala 1:5000
2.3	Nuclei di antica formazione – Vimercate e Oreno	scala 1:1000
2.4	Nuclei di antica formazione – Ambiti minori	scala 1:2000
2.5	Tavola tipologica fabbricati ante '40	scala 1:2000
2.6	Sistema agricolo- ambientale ed ecologico	scala 1:5000
2.7	Vincoli di Legge	scala 1:5000
2.8	Vincoli in materia geologica e idrogeologica	scala 1:8000
2.9	Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano	scala 1:8000
2.10	Carta della sensibilità paesistica del territorio comunale	scala 1:8000
2.11	Individuazione aree per installazione impianti di telefonia mobile	scala 1:8000

ALLEGATO n. 3.0 – NORMATIVA

3.1	Norme Tecniche di Attuazione del PGT	
	3.1.1	Regole operative per l'attuazione del Documento di Piano
	3.1.2	Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole
	3.1.3	Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi
3.2	Esame dell'impatto paesistico dei progetti ex d.g.r. 15.03.2006 n°8/2121	

PROGETTO – “COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL P.G.T. – RAPPORTO TECNICO”

PROGETTO – “PIANO DELLE REGOLE PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI E ASSIMILATE”

CAPITOLO I - INTRODUZIONE

Art. 1 – Funzione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito dall'insieme delle norme da applicare agli ambiti consolidati dell'intero territorio comunale, sia alle parti già edificate che alle aree libere intercluse che si trovano nel tessuto urbano consolidato.

Pertanto, il complesso delle regole d'uso del territorio comunale risulterà costituito dall'insieme di elaborati raggruppati nelle categorie della normativa e della cartografia.

Potranno essere recepiti dal Piano dei Servizi, una volta vigente, tutte le ulteriori e possibili regolamentazioni quali quelle discendenti da specifici adeguamenti e/o perfezionamenti, relativi a:

- zonizzazione acustica
- zonizzazione elettromagnetica
- studio del traffico
- studio dei parcheggi
- rete pedonale in ambiente urbano
- pedonale in ambiente extra-urbano
- rete ciclabile in ambiente urbano
- rete ciclabile in ambiente extra-urbano
- rete tecnologica
- rete ecologica nell'intorno degli Ambiti consolidati
- e quant'altro risulterà essere utile alla gestione programmata del territorio, in aderenza alle esigenze di regolamentazione e di governo del territorio comunale.

Tutte le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, sono sempre modificabili e non hanno termini di validità.

Art. 2 – Contenuti delle norme ed elaborati del Piano delle Regole

Le presente relazione detta la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole quale atto costitutivo del Piano di Governo del Territorio del Comune di Vimercate nel rispetto delle norme legislative statali e regionali vigenti nonché, in quanto compatibili, della regolamentazione comunale e degli atti amministrativi a contenuto generale ivi compresi i piani territoriali di scala sovracomunale.

Art. 3 – Destinazioni d'uso

Le norme relative all'azzonamento indicano, per ciascuna zona territoriale omogenea o sue articolazioni, gli usi ammessi tra quelli classificati, le eventuali relative percentuali massime ed altre eventuali specificità.

Nelle singole zone territoriali omogenee o loro articolazioni, gli usi, non indicati specificamente come ammessi, sono da considerarsi vietati.

I rapporti percentuali eventualmente previsti per gli usi ammessi sono verificati con riferimento:

- all'ambito di intervento compreso nello strumento di pianificazione negoziata o attuativa di cui al Documento di Piano;
- all'area interessata dall'intervento nel caso di intervento diretto convenzionato;
- al fabbricato o all'unità produttiva esistenti nel caso di interventi edilizi sull'esistente che prevedano il cambio di destinazione d'uso.

Fermo restando la possibilità dell'autocertificazione, nelle forme previste dalle leggi vigenti, la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal provvedimento autorizzativo, rilasciato anche in sanatoria, ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio dell'attività presentata. In assenza o nella indeterminazione di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, la destinazione d'uso può essere desunta da altri documenti probanti.

CAPITOLO II – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 4 – Zona A di Centro Storico e nuclei di antica formazione

La Zona A è definita, anche ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457, come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e comprende i Centri Storici ed i nuclei di antica formazione con la presenza di complessi storici e monumentali con il fine della loro tutela e valorizzazione ambientale e funzionale, mediante interventi di conservazione e di riqualificazione sia degli abitati che dei parchi e zone verdi presenti. La Zona A è perimetrata nelle tavole di azionamento con riferimento al tessuto urbano esistente alla soglia del catasto storico dell'anno 1905 che amplia il perimetro individuato nella cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano in ragione della omogeneità e continuità dei valori storici ed ambientali rilevati e meritevoli di tutela.

Le tavole di azionamento individuano il perimetro della Zona A che interessa i Centri Storici, i nuclei di antica formazione e le cascine.

Art. 5 – Zona B di completamento residenziale

La Zona B comprende aree di conferma dell'edificazione esistente, ampliamento, completamento e di ristrutturazione urbanistica. Gli interventi sono altresì volti alla valorizzazione e al miglior utilizzo degli insediamenti e delle urbanizzazioni esistenti con l'obiettivo del miglioramento della qualità nelle funzioni residenziali, dei servizi, della accessibilità e di tutela di valori ambientali ed architettonici ove presenti.

La Zona B costituisce l'ampliamento della città dopo la soglia storica documentata dell'anno 1905; nelle tavole delle previsioni di piano all'interno del Piano delle Regole si distinguono, con opportuna diversa simbologia, le seguenti sottozone:

- *zona B1* che comprende aree con presenza di edifici sino ad *Altezza virtuale (hv)* fino a sei piani abitabili fuori terra e oltre.
- *zona B2* che comprende aree con presenza di edifici sino ad *Altezza virtuale (hv)* fino a quattro e fino a cinque piani abitabili fuori terra.
- *zona B3* che comprende aree con presenza di edifici sino ad *Altezza virtuale (hv)* fino a tre piani abitabili fuori terra.
- *zona B4* che comprende aree con presenza di edifici sino ad *Altezza virtuale (hv)* da uno fino a due piani abitabili fuori terra.
- *zona B5* che comprende edifici e relative aree di competenza generalmente caratterizzate da giardini significativi dal punto di vista ambientale.

Art. 6 – Zona C di espansione residenziale

Il Piano di Governo del Territorio individua aree/lotti inedificati all'interno del tessuto urbano consolidato ma all'esterno delle zone A, quali aree di completamento in zona C, la cui attuazione avviene attraverso Permesso di costruire/Denuncia di Inizio Attività.

La Zona C comprende aree di completamento urbanistico di piccola dimensione intercluse o connesse al tessuto urbano consolidato, dove il processo edificatorio si intende concluso data la presenza prevalente delle opere di urbanizzazione. Essa è di conferma delle tipologie esistenti limitrofe all'area da edificare ed interessa aree il cui peso insediativo è di modeste o piccole dimensioni.

All'interno delle zone C il Piano di Governo del Territorio individua, altresì, aree di completamento ad attuazione diretta sottoposte a titolo abilitativo convenzionato, la cui trattazione è demandata all'art. 11 della presente relazione e dell'art. 25 capitolo X dell'Allegato 3.0 Normativa.

Art. 7 – Zona D per impianti produttivi e funzioni terziarie

La zona omogenea D interessa le aree destinate ad attività economiche di tipo produttivo, terziario e commerciale.

La Zona D è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- *Zona D1* con destinazione d'uso prevalente per attività terziaria; comprende aree di completamento edilizio intercluse o connesse al tessuto urbano consolidato, sia completamente urbanizzate che con carenza di urbanizzazione;
- *Zona D2* con destinazione d'uso prevalente per attività produttiva; comprende aree di completamento edilizio intercluse o connesse al tessuto urbano consolidato, sia completamente urbanizzate che con carenza di urbanizzazione.
- *Zona D3* con destinazione d'uso prevalente per attività produttiva e produttiva "avanzata" la cui attuazione deve avvenire a seguito di Convenzione urbanistica; comprende aree di completamento edilizio intercluse o connesse al tessuto urbano consolidato.

All'interno delle zone D il Piano di Governo del Territorio individua, altresì, aree di completamento ad attuazione diretta sottoposte a titolo abilitativo convenzionato, la cui trattazione è demandata all'art. 11 della presente relazione ed all'art. 25 capitolo X dell'Allegato 3.0 Normativa.

CAPITOLO III – AREE DI TRASFORMAZIONE

Il Piano delle Regole, in conformità agli indirizzi del Documento di Piano, declina nel maggior dettaglio le modalità attuative delle Aree di trasformazione, con esclusione degli Ambiti di trasformazione e delle Aree speciali, la cui specifica trattazione è demandata alla presentazione dei singoli Programmi Integrati di Intervento o Piani attuativi.

Art. 8 – Ambiti di trasformazione

Sono aree non conformate ma potenzialmente in grado di subire trasformazione urbanistica, la loro trattazione è demandata al capitolo VI – allegato 1.0 della Relazione al Documento di Piano e al capitolo VI – Allegato 3.0 Normativa. A queste aree si applicano i principi della “perequazione di ambito e di comparto” ed esse possono anche “attrarre” quote di diritti edificatori generati dalla “compensazione urbanistica”.

Art. 9 – Aree speciali

Sono aree conformate, regolate dal presente Piano attraverso una “norma speciale” nella quale si riportano tutti i contenuti (parametri urbanistico-edilizi, criteri di realizzazione, interessi pubblici, ecc.) definiti nelle varianti urbanistiche allegate agli Accordi di programma o negli Atti programmatori tra Enti sottoscritti e vigenti al momento dell’adozione del PGT. In questa norma, si individuano anche le procedure e le modalità con cui verranno ridefiniti i destini di tali aree alla scadenza dei termini di validità delle previsioni urbanistiche degli Atti programmatori.

Art. 10 – Aree di completamento ad attuazione indiretta, sottoposte a Piano di Recupero

Il recupero delle cascine e di alcuni edifici storici all’interno del tessuto urbano consolidato, rientra tra gli obiettivi del Documento di Piano e più in generale nella salvaguardia ambientale, recupero della memoria storica, architettonica e monumentale. L’individuazione degli interventi di recupero è indirizzata alle cascine, agli edifici storici dismessi e ad alcuni comparti che per la loro connotazione, esigevano questa modalità attuativa, tra questi: le cascine Cavallera, Varisco, Chioso Maffeo, Fiorbellina, S. Paolo, Griffalda e l’area tra la via Torchio e la via Pinamonte, palazzo Gargantini Piatti di via Garibaldi; monastero di S. Lorenzo, edificio parco Gussi in via Mazzini, via Montesanto ed edificio ex cinema in via Garibaldi

Gli interventi edilizi, di cui al presente articolo, sono realizzati mediante Piano di recupero.

La convenzione sviluppa i contenuti dei singoli interventi: interessi pubblici, diritti e servitù e scelte planivolumetriche, oltre ad altri accordi convenuti tra i contraenti, quando questi rivestano un carattere di interesse pubblico sostanziale, riscontrabile anche al di fuori dell'ambito di intervento.

Gli elaborati grafici, quali allegati alla convenzione urbanistica, sono redatti al fine di coordinare, da parte del Comune, la predisposizione delle opere di urbanizzazione previste, determinare le direttive inerenti le modalità di insediamento, reperimento, realizzazione dei servizi pubblici e di omogeneità architettonica compatibile con l'inserimento nel contesto ambientale dei nuovi insediamenti.

Prescrizioni

- 1 I crediti urbanistici afferenti la realizzazione dei singoli interventi di recupero nei centri storici, riguarderanno il versamento di una quota orientativamente indicata all'interno delle Norme di attuazione del Piano delle regole, quale contributo alla realizzazione, completamento o manutenzione dell'arredo urbano e delle urbanizzazioni nei centri storici del Comune, nonché per attività a sostegno del centro storico. All'interno degli obblighi convenzionali da deliberarsi in Consiglio comunale, i crediti potranno essere modificati a fronte di diversi e/o ulteriori interessi pubblici da valutarsi in sede progettuale;
- 2 I crediti urbanistici, afferenti la realizzazione dei singoli interventi di recupero delle cascine, saranno stabiliti e quantificati all'interno della convenzione urbanistica da deliberarsi in Consiglio comunale e riguarderanno la cessione di aree o il versamento di una quota quale contributo alla salvaguardia ambientale e paesaggistica delle zone agricole;
- 3 I crediti urbanistici, ove specificati, sono stati determinati tenendo conto dell'ubicazione, della destinazione d'uso, di eventuali demolizioni di fabbricati esistenti e degli interessi pubblici già presenti all'interno del comparto;
- 4 Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ove prevista, si intendono con mantenimento del vincolo di sagoma, fatto salvo quanto diversamente specificato.
- 5 Relativamente alla destinazione d'uso commerciale, si rimanda alle modalità stabilite all'interno dell'Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate;
- 6 Gli interventi nelle cascine sono finalizzati al recupero degli edifici di origine agricola, nel rispetto delle componenti storiche, architettoniche e tipologiche del fabbricato. Pertanto, ove indicato "*pari all'esistente*", è da intendersi a far data dal 1967, con presentazione del titolo abilitativo per interventi successivi a tale data o

autocertificazione della loro esistenza se antecedenti. E' consentito quindi, il recupero anche di parti crollate per ragioni di vetustà a condizione che se ne comprovi la loro precedente esistenza.

- 7 Le superfici a standard in cessione (aree AS), sono quelle indicate nelle tavole di azionamento (all. PR. 2.2); non sono previste compensazioni anche in presenza di maggiori cessioni rispetto a quanto richiesto dalla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche e integrazioni;
- 8 Le funzioni compatibili alla residenza, ove ammesse, si intendono al piano terra.

Art. 11 – Aree di completamento ad attuazione diretta sottoposte a titolo abilitativo convenzionato

All'interno di questa fattispecie sono inclusi interventi di tipo C, D1 e D2.

Su queste aree si prevede:

- il completamento urbanistico in prossimità di urbanizzazioni esistenti, interne o ai margini degli abitati;
- l'eventuale potenziamento dei servizi di quartiere, urbani o di viabilità, anche al fine della ricaduta generale di qualificazione urbana;
- il miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica in ragione di particolari ubicazioni.

Gli interventi edilizi di cui al presente articolo, sono realizzati con Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, previa predisposizione della convenzione urbanistica e degli eventuali elaborati grafici a supporto della stessa.

La convenzione sviluppa i contenuti dei singoli interventi, degli interessi pubblici, diritti e servitù e scelte planivolumetriche, oltre ad altri accordi convenuti tra i contraenti quando rivestano un carattere di interesse pubblico sostanziale, riscontrabile anche al di fuori dell'ambito di intervento.

Gli elaborati grafici a supporto dell'intervento sono redatti al fine di coordinare, da parte del Comune, la predisposizione delle opere di urbanizzazione previste, determinare le direttive inerenti le modalità di insediamento, reperimento e realizzazione dei servizi pubblici e di omogeneità architettonica compatibile con l'inserimento nel contesto ambientale dei nuovi insediamenti.

Prescrizioni:

1. La perimetrazione dei relativi comparti è da ritenersi indicativa e troverà puntuale definizione al momento della sua attuazione.

I criteri da seguire nella corretta definizione del perimetro, nel perseguimento degli interessi pubblici e del miglior disegno urbanistico, dovranno essere improntati al rispetto dei seguenti limiti e obiettivi:

- Non dovranno interessare proprietà ai margini del perimetro di piccole dimensioni e di modestissimo valore;
 - la modifica rispetto al perimetro indicativo riportato nelle schede degli ambiti, non dovrà portare ad un aumento o diminuzione della superficie territoriale dell'ambito (o del singolo comparto) superiore al 5%;
 - modifiche quantitativamente superiori o inferiori al limite del 5% potranno essere accettate solo a fronte di rilevanti interessi pubblici non previsti in precedenza; in tal caso l'attuazione del comparto dovrà essere deliberata da un parere favorevole della Giunta Comunale sulle motivazioni addotte per tale modifica del perimetro;
2. La quantità di Superficie lorda di pavimento (*S/p*), potenzialmente realizzabile all'interno di un Comparto, è definita da precisi indici perequativi e da un'eventuale "indice di trasferimento", per permettere l'*atterraggio* di quote di diritti edificatori provenienti dai meccanismi "compensativi", così come definiti nell'art. 14 del Capitolo IV – Allegato 3.0 Normativa;
 3. L'Amministrazione comunale può modificare i perimetri dei singoli azzonamenti all'interno dei comparti, anche a fronte di integrazione dei contenuti da parte dei privati, a condizione che vi sia un miglioramento adeguatamente motivato e dimostrato ai fini della pedonalità, accessibilità veicolare, distribuzione delle destinazioni nonché miglior inserimento paesaggistico delle superfici ammesse;
 4. Le superfici a standard in cessione (aree AS), sono quelle indicate nelle tavole di azzonamento (all. PR. 2.2); non sono previste compensazioni anche in presenza di maggiori cessioni rispetto a quanto richiesto dalla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche e integrazioni;
 5. Gli oneri di urbanizzazione da versare di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 29/04/2008, si intendono riferiti ai "Piani attuativi".
 6. La quota di Superficie lorda di pavimento (*S/p*) atterrabile e derivabile dalla compensazione urbanistica, da aggiungersi alla Superficie lorda di pavimento (*S/p*) assegnata, è demandata ai contenuti della convenzione urbanistica in relazione a quanto stabilito dall'Allegato 3.0 Normativa;
 7. La quota di incentivazione urbanistica (calcolata sull'indice perequativo) è demandata ai contenuti della convenzione urbanistica; in via prioritaria l'aumento della Superficie lorda di pavimento (*S/p*) edificabile fino ad un massimo del 15%, può essere prevista ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico oltre agli aspetti legati alla riqualificazione urbana. Nell'ambito

dell'edilizia convenzionata gli eventuali costi aggiuntivi a carico dell'operatore non rientrano all'interno del Quadro Tecnico Economico per la determinazione del prezzo al metro quadro dell'immobile;

8. All'interno degli interventi edilizi a carattere convenzionato, le quote di Superficie lorda di pavimento (*S/p*) in aumento per effetto della compensazione e/o incentivazione urbanistica, sono da intendersi in edilizia libera;
9. Per i comparti già edificati, dove si prevede la demolizione degli edifici esistenti, il credito urbanistico a favore del Comune non viene corrisposto;
10. Per i comparti dove si prevede la totalità della quota di residenza in edilizia convenzionata, il credito urbanistico a favore del Comune non viene corrisposto;
11. Relativamente alla destinazione d'uso commerciale si rimanda alle modalità stabilite all'interno dell'Allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate;
12. Le funzioni compatibili alla residenza, ove ammesse, si intendono al piano terra.
13. La realizzazione di quote di "edilizia sociale" comporterà la riduzione del credito urbanistico in maniera proporzionale.

CAPITOLO IV – AREE DI VALORE AGRICOLO, PAESAGGISTICO - AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Il presente capitolo tratta le aree destinate all'agricoltura e quelle di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, ai fini di tutelarne la funzione produttiva e di salvaguardarne la funzione ambientale quale componente importante del paesaggio.

Le aree destinate all'agricoltura, per caratteristiche funzionali, sono distinte tra:

- ambiti agricoli ad effettiva vocazione produttiva agricola (**Zone E1**), in quanto interessati da attività produttive effettivamente insediate;
- ambiti (**Zone E2**) che esercitano un ruolo complementare ai precedenti, per effetto dell'esercizio della coltivazione delle superfici agrarie;
- ambiti delle attività florovivaistiche (**Zone E3**), che esercitano un ruolo entro ambiti così specificatamente attrezzati.

Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, per caratteristiche funzionali, sono distinte tra:

- verde di connessione (**Zone V1**), ossia aree verdi in grado di assolvere l'effetto di arricchimento dell'immagine paesaggistica dei luoghi;
- aree boschive (**Zone V2**), caratterizzate da una conformazione areale prevalentemente estesa;
- aree ecologiche esistenti (**Zone V3**), caratterizzate da formazioni lineari, da filari alberati e da macchie isolate e/o longitudinali;
- aree ecologiche in previsione (**Zone V4**), individuabili sul territorio a lato della viabilità interpoderale ed in corrispondenza delle balze ancora prive di vegetazione, ossia in aderenza ad elementi morfologici che qualificano il territorio comunale e che, più di altri, si prestano a rendere possibile l'estensione della rete ecologica già esistente.

CAPITOLO V – I PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRA-COMUNALE

Art. 12 – Il PLIS del Molgora

Il presente capitolo raccoglie le disposizioni in materia di salvaguardia dei valori ambientali (morfologia del suolo, corsi d'acqua e vegetazione) delle zone limitrofe al corso del Torrente Molgora e in generale delle aree riservate alla formazione dell'omonimo Parco locale di interesse sovracomunale (P.L.I.S.), istituito ai sensi della L.R. 86/83 e successive modificazioni, da ultimo ampliato tramite la d.g.r. n. 7573 del 21.12.2001 e regolato dal d.p.g.r. n. 6632 del 10.04.2002 ed infine ulteriormente normato dalla Deliberazione della Giunta provinciale di Milano n° 941/02 del 20.12.2002 sulla base della delega ricevuta dalla Regione Lombardia ai sensi della LR n. 1 in data 05.01.2000 e del successivo DGR no7/6296 in data 01.10.2001.

La gestione dei PLIS non è più affidata all'attuazione di un Piano territoriale dotato di specifiche norme tecniche, bensì alla programmazione Pluriennale degli interventi (PPI) introdotta dalla DGR n. 8/6148 del 12/12/07, che si fonda sulla applicazione delle norme tecniche comunali che costituiscono il patrimonio essenziale di ciascun Comune. Infatti, in qualità di strumento che regola gli aspetti e gli elementi di qualità del territorio, al Piano delle Regole è affidata la regolamentazione delle aree incluse nel perimetro dei PLIS.

Art. 13 – Il PLIS della Cavallera

In data 30 Marzo 2009, con il riconoscimento da parte della Provincia di Milano del PLIS della Cavallera, si è concluso l'iter di approvazione. La sua gestione, così come per Il PLIS del Molgora di cui all'art. 12, è affidata alla programmazione Pluriennale degli interventi (PPI) introdotta dalla DGR n. 8/6148 del 12/12/07.

CAPITOLO VI- DISPOSIZIONI FINALI

Art. 14 – Parcheggi e verde privato

All'interno di questa casistica, ricadono aree a standard provenienti da pianificazioni attuative o da interventi convenzionati non acquisiti al patrimonio comunale o da aree a verde privato recintate, per le quali si intende riconfermare l'attuale destinazione senza possibilità di cambio d'uso. Per le aree non recintate ricadenti nella presente fattispecie, è consentita la possibilità di chiusura in conformità al Regolamento edilizio comunale, in quanto non più rilevanti dal punto di vista dell'interesse e dell'uso pubblico

Art. 15 – Piani Attuativi vigenti – Attuazioni dirette vigenti

Nelle aree interessate da Piani Attuativi vigenti o da Piani Attuativi adottati e in corso di approvazione definitiva, da attuazioni dirette vigenti o in via di approvazione, alla data di adozione della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio si applicano le specifiche disposizioni di tali piani.

Dopo la loro scadenza (assolvimento degli obblighi convenzionali pubblici o trascorsi i termini temporali della convenzione urbanistica), valgono le norme di zona indicate nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole con esclusione delle eventuali possibilità edificatorie, intendendo quelle previste dalle singole zone urbanistiche.

Tale esclusione si applica a tutti i Piani attuativi conclusi o vigenti (PE. VIG.) già presenti alla data di adozione del P.G.T. 2010 e Attuazioni dirette concluse o vigenti (AD.VIG.).

In caso di scadenza della convenzione urbanistica l'eventuale riproposizione delle previsioni edificatorie non realizzate, presuppone di nuovo il pagamento del contributo di costruzione ed il rispetto di indici e parametri previsti dalla convenzione stessa.

Anche prima di tale scadenza, nel caso di realizzazione integrale delle previsioni pubbliche inerenti il convenzionamento, si possono attuare le nuove previsioni del PGT in quanto si intendono soddisfatti gli obblighi convenzionali verso l'Amministrazione comunale.

Le aree boscate di tipo V1 di proprietà privata all'interno degli interventi di cui al presente articolo, possono essere recintate alle seguenti condizioni:

- collaudo finale delle opere di urbanizzazione a corredo dell'intervento;
- totale attecchimento delle piante;
- parere favorevole dell'ufficio Ecologia del Comune.

All'interno dell'attuazione diretta AD.VS.4 (ex PE.VS.4c tutt'ora vigente), il PGT prevede la realizzazione di un intervento di completamento urbanistico a destinazione terziaria, su un'area destinata dal previgente PRG a standard pubblico (potenzialmente edificabile per effetto della perequazione urbanistica), non acquisito al patrimonio comunale, in quanto in eccedenza rispetto ai minimi dalle legge.

Art. 16 – Edifici in contrasto con il Piano di Governo del Territorio

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, in contrasto con gli usi ammessi nelle singole zone territoriali omogenee, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza modifiche delle destinazioni d'uso (se non per l'adeguamento a quelle compatibili di zona).

CAPITOLO VII – TABELLE

ATTUAZIONE DIRETTA CON PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Comparto	Sup. Lorda Pavim. (mq)	Ab teorici (Slp/56) (mq)	ST Generato (ab.T. x 18 mq)	ST Reperito (mq)
----------	------------------------	--------------------------	-----------------------------	------------------

VIMERCATE CENTRO

AD.VI.1	1'908	34	612	1'973	
AD.VI.2	500	9	162	934	ATTUATO
AD.VI.3	836	15	270	713	
AD.VI.4	508	9	162	987	
AD.VI.5	664	12	216	0	
AD.VI.6	577	10	180	0	
AD.VI.7	618	11	198	0	ATTUATO
AD.VI.8	808	14	252	0	
AD.VI.9	924	17	306	561	
AD.VI.10	487	9	144	0	
AD.VI.11	1'068	19	342	673	
AD.VI.12	561	10	180	440	
TOTALE	9'459	169	3'024	6'281	

VIMERCATE SUD

AD.VS.3	2'496	45	810	0	ELIMINATO
---------	-------	----	-----	---	-----------

VIMERCATE NORD

AD.SM.1	654	12	216	1'532	
AD.SM.2	1'782	32	576	1'147	
AD.SM.3	3'332	60	1'080	7'418	ATTUATO
TOTALE	5'768	103	1'872	10'097	

RUGINELLO

AD.RU.1	esistente				
AD.RU.2	837	15	270	612	ATTUATO
TOTALE	837	15	270	612	

MORIANO

AD.MO.1	832	15	270	1'886	
AD.MO.2	1'662	30	540	1'091	ATTUATO
AD.MO.4	5'634	404	4'848	0	ELIMINATO
TOTALE	2'494	45	810	2'977	

ORENO

AD.OR.1	4'160	24	378	4'244	ELIMINATO
AD.OR.2	826	15	270	0	
AD.OR.4	1'021	18	324	0	
TOTALE	1'847	33	594	0	

INSEDIAMENTI NON RESIDENZIALI

Comparto	Sup. Lorda Pavim. (mq)	ST Generato	ST Reperito (mq)
----------	------------------------	-------------	------------------

VIMERCATE SUD

AD.VS.1	23'796	2'380	0
AD.VS.2	2'746	275	0
AD.VS.4	12'942	7'942	813
TOTALE	39'484	10'596	813

MORIANO

AD.MO.3	4'487	449	449
TOTALE	4'487	449	449

ORENO

AD.OR.3	10'803	10'803	4'992
TOTALE	10'803	10'803	4'992

INSEDIAMENTI MISTI

PIANI DI RECUPERO - CASCINE

Cascina	Sup. Lorda Pavim. (mq)	ST in cessione
Cavallera	esistente	0
Varisco	esistente	0
Chioso	esistente	0
Fiorbellina	esistente	0
S. Paolo	esistente	0
Griffalda	esistente	0

PIANI DI RECUPERO - EDIFICI STORICI

Comparto	Sup. Lorda Pavim. (mq)	ST in cessione
----------	------------------------	----------------

VIMERCATE CENTRO STORICO

AI.VI.CS.1	1000	476
AI.VI.CS.2	esistente	0
AI.VI.CS.3	esistente	0
AI.VI.CS.5	esistente	0
AI.VI.CS.6	800	0
AI.VI.CS.7	esistente	0
AD.VI.CS.1	esistente	0

VELASCA CENTRO STORICO

AI.VE.CS.1	esistente	0
------------	-----------	---

ORENO CENTRO STORICO

AI.OR.CS.1	800	0
------------	-----	---

**ATTUAZIONE DIRETTA CON PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
QUOTE DI EDILIZIA CONVENZIONATA**

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Comparto	Sup. Terr. (mq)	Indice perequativo (mq/mq)	Sup. Lorda Pavim. (mq)	Quota conv. Slp (mq)	Sup. Fondiaria (mq)	Zona V1 (mq)
----------	-----------------	----------------------------	------------------------	----------------------	---------------------	--------------

VIMERCATE CENTRO

AD.VI.1	7'069	0,27	1'908	763	5'096	0	
AD.VI.2	1'708	0,293	500		773	0	ATTUATO
AD.VI.3	1901	0,44	836		1188	0	
AD.VI.4	2'116	0,24	508		1'105	0	
AD.VI.5	2'275	0,292	664		2'275	0	
AD.VI.6	2136	0,27	577		2136	0	
AD.VI.7	1'546	0,4	618	618	1'546	0	ATTUATO
AD.VI.8	2'020	0,4	808	808	2'020	0	
AD.VI.9	23'105	0,04	924		2'732	0	
AD.VI.10	1803	0,27	487	487	1803	0	
AD.VI.11	3957	0,27	1068		3284	0	
AD.VI.12	2'079	0,27	561		1'640	0	
TOTALE	51'715		9'459	2'676	25'598	0	

VIMERCATE SUD

AD.VS.3	40065	0,248	2496		8104	4961	ELIMINATO
---------	-------	-------	------	--	------	------	-----------

VIMERCATE NORD

AD.SM.1	2'422	0,27	654		889	0	
AD.SM.2	6'599	0,27	1'782		5'453	0	
AD.SM.3	12'573	0,265	3'332	3'332	5'155	0	ATTUATO
TOTALE	21'594		5'768	3'332	11'497	0	

RUGINELLO

AD.RU.1	esistente						
AD.RU.2	6'975	0,12	837		4'485	1'878	ATTUATO
TOTALE	6'975		837	0	4'485	1'878	

MORIANO

AD.MO.1	4162	0,2	832		2276	0	
AD.MO.2	7'915	0,21	1'662	1'662	4'701	0	ATTUATO
AD.MO.4	20856	0,27	5631	2252,4	48104	2752	ELIMINATO
TOTALE	12'077		2'494	1'662	6'977	0	

ORENO

AD.OR.1	42349	0,094	4160		4892	2800	ELIMINATO
AD.OR.2	3'060	0,27	826		3'060	0	
AD.OR.4	3405	0,3	1021		3405	0	
TOTALE	6'465	1	1'847	0	6'465	0	

INSEDIAMENTI NON RESIDENZIALI

Comparto	Sup. Terr. (mq)	Indice perequativo (mq/mq)	Sup. Lorda Pavim. (mq)	Quota conv. Slp (mq)	Sup. Fondiarìa (mq)	Zona V1 (mq)
----------	--------------------	----------------------------------	------------------------------	----------------------------	---------------------------	--------------------

VIMERCATE SUD

AD.VS.1	29'745	0,8	23'796		29'745	0	ATTUATO
AD.VS.2	4'576	0,6	2'746		4'576	0	
AD.VS.4	18'977	0,682	12'942		14'486	0	
TOTALE	53'298		39'484	0	48'807	0	

MORIANO

AD.MO.3	22'437	0,2	4'487		18'748	3'690
TOTALE	22'437		4'487		18'748	3'690

ORENO

AD.OR.3	27'007	0,4	10'803		17'612	0
TOTALE	27'007		10'803		17'612	0

ZONA TERRITORIALE TIPOLOGIA ST (mq)	VIMERCATE CENTRO	VIMERCATE NORD	VIMERCATE SUD	ORENO	VELASCA	RUGINELLO	MORIANO	TOT:
NUMERO ABITANTI X QUARTIERE	11'695	3'745	465	4'173	1'713	2'467	1'402	25'660
ABITANTI TEORICI AMBITI TR.	173	516	251	205	192	0	0	1'337
ABITANTI TEORICI NORMA SP.	1'027	0	0	0	0	0	0	1'027
ABITANTI TEORICI AD	169	103	0	33	0	15	45	364
ABITANTI TEORICI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN CORSO	0	0	0	0	0	0	0	479
ABITANTI TEORICI DA AREE DI COMPLETAMENTO IN ZONE C	0	0	0	0	0	0	0	140
ABITANTI TEORICI DA AREE EDIFICATE	0	0	0	0	0	0	0	237
TOT ABITANTI PREVISTI	13'063	4'364	716	4'411	1'905	2'482	1'447	29'244
TOT ABITANTI PREVISTI (escluso Ambiti di Trasformazione e Norma Speciale)	11'864	3'848	465	4'206	1'713	2'482	1'447	26'880
STANDARD COMPLESSIVO PER RESIDENZA (escluso Ambiti di Trasformazione e Norma Speciale)	213'550	69'264	8'370	75'708	30'834	44'675	26'038	483'847

INSEDIAMENTI TERZIARIO COMMERCIALI - ZONA D1

ZONA TERRITORIALE		Sf Esistente	Slp	Sf - Str Nuova Previsione	Slp	Sf - Str Tot. Parz.	Slp Totale
Vimercate Centro	mq	41'267	35'605	5'089	4'071	46'356	39'676
Vimercate Sud	mq	95'330	78'055	7'294	7'942	102'624	85'997
Vimercate Nord	mq	4'024	3'219	-	-	4'024	3'219
Ruginello	mq	2'521	2'017	-	-	2'521	2'017
Moriano	mq	8'617	6'890	-	-	8'617	6'890
Oreno	mq	28'140	22'512	27'007	10'803	55'147	33'315
Velasca	mq	-	-	-	-	-	-
Sommatoria Esistenti	mq	179'899					
Somma 4/5 Esistenti	mq		148'299				
Sommatoria Nuovi	mq			39'390			
Somma 4/5 Nuovi	mq				22'816		
Ambiti di trasformazione	mq						121'227
TOTALE GENERALE	mq					219'289	292'342
TOTALE STANDARD GENERATO	mq	292.342 - 121.227 = 171.115		171.115 * 100% = 171.115			

INSEDIAMENTI TERZIARIO COMMERCIALI esistenti - ZONA D1

Vimercate Centro

VI.Lotto01	mq	639	4/5	511
VI.Lotto02	mq	6'101	4/5	4'881
VI.Lotto03	mq	2'078	4/5	1'662
VI.Lotto04	mq	1'030	4/5	824
VI.Lotto05	mq	827	4/5	662
VI.Lotto06	mq	8'053	4/5	6'442
VI.Lotto07	mq	2'293	4/5	1'834
VI.Lotto08	mq	808	4/5	646
VI.Lotto09	mq	531	4/5	425
VI.Lotto10	mq	4'003	4/5	3'203
VI.Lotto11	mq	2'471	4/5	1'977
VI.Lotto12	mq	4'532	4/5	3'626
VI.Lotto13	mq	4'195	assegnata	5'948
VI.Lotto14	mq	3'706	4/5	2'965
Totale		41'267		35'605

Vimercate Sud

VS.Lotto01	mq	69'193	assegnata	55'780
VS.Lotto02	mq	2'332	4/5	1'866
VS.Lotto03	mq	6'037	4/5	4'829
VS.Lotto04	mq	4'710	4/5	3'768
VS.Lotto05	mq	6'366	4/5	5'093
VS.Lotto06	mq	6'694	assegnata	6'720
Totale		95'330		78'055

Vimercate Nord

SM.Lotto01	mq	1'661	4/5	1'328
SM.Lotto02	mq	2'363	4/5	1'891
Totale		4'024		3'219

Ruginello

RU.Lotto01	mq	1'696	4/5	1'357
RU.Lotto02	mq	825	4/5	660
Totale		2'521		2'017

Moriano

MO.Lotto01	mq	1'668	4/5	1'334
MO.Lotto02	mq	4'066	4/5	3'253
MO.Lotto03	mq	2'883	assegnata	2'303
Totale		8'617		6'890

Oreno

OR. Lotto01	mq	2'780	4/5	2'224
OR. Lotto02	mq	6'928	4/5	5'543
OR. Lotto03	mq	1'724	4/5	1'379
OR. Lotto04	mq	4'883	4/5	3'906
OR. Lotto05	mq	877	4/5	702
OR. Lotto06	mq	901	4/5	721
OR. Lotto07	mq	1'686	4/5	1'349
OR. Lotto08	mq	2'641	4/5	2'113
OR. Lotto09	mq	5'720	4/5	4'576
Totale		28'140		22'512

TOTALE GENERALE	179'899	148'299
------------------------	----------------	----------------

INSEDIAMENTI TERZIARIO COMMERCIALI di nuova previsione - ZONA D1**Vimercate Centro**

VI.Lotto15	mq	2'158	4/5	1'726
VI.Lotto16	mq	2'931	4/5	2'345
Totale		5'089		4'071

Vimercate Sud

AD.VS.4	mq	7'294	assegnata	7'942
Totale		7'294		7'942

Moriano

MO.Lotto04	mq	40'019	4/5	8'015 ELIMINATO
------------	----	--------	-----	------------------------

Oreno

AD.OR.3	mq	27'007	assegnata	10'803
Totale		27'007		10'803

TOTALE GENERALE		39'390		22'816
------------------------	--	---------------	--	---------------

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - ZONA D2 e ZONA D3

ZONA TERRITORIALE	Sf Esistente	Slp	Sf - Str Nuova Previsione	Slp	Sf - Str Tot. Parz.	Slp Totale
Vimercate Centro mq	72'304	57'844	-	-	72'304	57'844
Vimercate Sud mq	402'784	318'059	18'280	12'955	421'063	331'014
Vimercate Nord mq	27'629	22'104	-	-	27'629	22'104
Ruginello mq	-	-	4'423	3'538	4'423	3'538
Moriano mq	96'287	77'029	34'835	14'406	131'122	91'435
Oreno mq	80'263	64'210	-	-	80'263	64'210
Velasca mq	229'417	183'534	-	-	229'417	183'534
Sommatoria Esistenti mq	908'685					
Somma 4/5 Esistenti mq		722'780				
Sommatoria Nuovi mq			57'538			
Somma 4/5 Nuovi mq				30'899		
Ambiti di trasformazione mq						96'879
TOTALE GENERALE mq					966'223	850'558
TOTALE STANDARD GENERATO mq		850.558 - 96.879 = 753.679		753.679 * 10% = 75.368		

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI esistenti - ZONA D2 E ZONA D3
Vimercate Centro

VI.Lotto01	mq	2'846	4/5	2'277
VI.Lotto02	mq	2'167	4/5	1'733
VI.Lotto03	mq	49'698	4/5	39'759
VI.Lotto04	mq	16'369	4/5	13'095
VI.Lotto05	mq	1'224	4/5	979
Totale		72'304		57'844

Vimercate Sud

VS.Lotto01 A	mq	126'852	4/5	101'482
VS.Lotto01 B	mq	29'745	assegnata	23'796
VS.Lotto02	mq	8'988	4/5	7'191
VS.Lotto03	mq	44'030	4/5	35'224
VS.Lotto04	mq	26'899	4/5	21'519
VS.Lotto05	mq	24'490	4/5	19'592
VS.Lotto06	mq	7'331	4/5	5'865
VS.Lotto07	mq	1'406	4/5	1'125
VS.Lotto08	mq	22'699	4/5	18'159
VS.Lotto09	mq	6'045	4/5	4'836
VS.Lotto10	mq	19'150	4/5	15'320
VS.Lotto11	mq	24'954	4/5	19'963
VS.Lotto12	mq	5'006	4/5	4'005
VS.Lotto13	mq	15'116	assegnata	11'316
VS.Lotto14	mq	12'485	4/5	9'988
VS.Lotto15	mq	3'486	assegnata	2'788
VS.Lotto16	mq	5'393	assegnata	5'000
VS.Lotto17	mq	6'683	assegnata	5'315
VS.Lotto18	mq	6'668	4/5	5'334
VS.Lotto19	mq	5'357	assegnata	242
Totale		402'784		318'059

Vimercate Nord

SM.Lotto01	mq	7'574	4/5	6'060
SM.Lotto02	mq	6'790	4/5	5'432 ELIMINATO
SM.Lotto03	mq	12'910	4/5	10'328
SM.Lotto04	mq	1'355	4/5	1'084
SM.Lotto05	mq	5'790	4/5	4'632
Totale		27'629		22'104

Moriano

MO.Lotto01	mq	8'477	4/5	6'782
MO.Lotto02	mq	4'892	4/5	3'913
MO.Lotto03	mq	36'854	4/5	29'484
MO.Lotto04	mq	17'629	4/5	14'104
MO.Lotto05	mq	15'089	4/5	12'071
MO.Lotto06	mq	13'344	4/5	10'676
Totale		96'287		77'029

Oreno

OR.Lotto01	mq	6'198	4/5	4'958
OR.Lotto02	mq	14'456	4/5	11'564
OR.Lotto03	mq	18'633	4/5	14'906
OR.Lotto04	mq	23'871	4/5	19'097
OR.Lotto05	mq	2'293	4/5	1'835
OR.Lotto06	mq	14'812	4/5	11'849
Totale		80'263		64'210

Velasca

VE.Lotto01	mq	23'867	4/5	19'094
VE.Lotto02	mq	5'054	4/5	4'043
VE.Lotto03	mq	200'496	4/5	160'397
Totale		229'417		183'534

TOTALE GENERALE	908'685	722'780
------------------------	----------------	----------------

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI di nuova previsione- ZONA D2 E ZONA D3**Vimercate Sud**

AD.VS.1	mq	29'745	4/5	23'796 ATTUATO
AD.VS.2	mq	4'576	3/5	2'746
VS.Lotto20	mq	6'512	4/5	5'209
AD.VS.4	mq	7'192	assegnata	5'000
Totale		18'280		12'955

Ruginello

RU.Lotto01	mq	4'423	4/5	3'538
Totale		4'423		3'538

Moriano

AD.MO.3	mq	22'437	1/5	4'487
MO.Lotto07	mq	12'398	4/5	9'919
Totale		34'835		14'406

TOTALE GENERALE		57'538		30'899
------------------------	--	---------------	--	---------------