

# **CAPITOLO I – INTRODUZIONE GENERALE**

## **1.1 PREMESSA**

Il Comune di Vimercate dispone di un Piano Regolatore Generale approvato con delibera del C.C. n. 14 del 20 aprile 2004 ed entrato in vigore il successivo 28 aprile con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 18.

In conformità all'art. 25 c. 1 della L.R. 11 Marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni - Legge per il Governo del Territorio, il P.R.G. conserva la sua efficacia fino all'approvazione del Piano di Governo del Territorio e comunque non oltre il Marzo 2010.

Con delibera n. 66 del 20 Febbraio 2006, in conformità all'art. 26 c. 2 della L.R. 11 Marzo 2005, n. 12, il Comune ha deliberato l'avvio del procedimento di adeguamento del P.R.G. vigente per la redazione degli atti costituenti il P.G.T. informando al tempo stesso la cittadinanza con avviso pubblico, ai sensi dell'art. 13 c. 2 della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12, dell'avvio del procedimento, al fine di consentire a chiunque avesse interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, di presentare suggerimenti e proposte entro il 30/06/06.

Le domande pervenute risultano 136 di cui 115 entro il termine e 21 fuori termine.

Con delibera n. 33 del 19 Febbraio 2007, è stato affidato l'incarico per la redazione degli atti del P.G.T. ai tecnici degli uffici comunali attraverso la formazione dell' ufficio di Piano.

E' così iniziata la prima fase di lavoro a carattere ricognitivo e conoscitivo attraverso una puntuale e capillare raccolta dati sulla base delle proposte dei cittadini in forma singola o associata, verifica degli atti di programmazione provinciale e regionale, coinvolgimento delle associazioni di categoria (agricoltura - industria – terziario – commercio), consultazioni con enti erogatori di servizi pubblici, informazione e formazione attraverso la distribuzione di questionari alla cittadinanza, raccolta di suggerimenti e proposte da parte degli studenti delle scuole (elementari e medie) attraverso la compilazione di questionari.

## 1.2 DOCUMENTO PRELIMINARE DI INDIRIZZI

Con delibera di Giunta n. 33 del 19 Febbraio 2007 è stato affidato l'incarico per la redazione degli atti del P.G.T. ai tecnici degli uffici comunali attraverso la formazione dell'ufficio di Piano, che ha dato corso ai lavori di revisione dello strumento urbanistico generale vigente. La prima fase del lavoro si è conclusa con l'approvazione del Documento preliminare di indirizzi da parte del Consiglio comunale con proprio atto n. 43 del 29 luglio 2008.

Il Documento evidenzia e tratta i principali temi:

- *Mobilità*: determinazione di tre diversi livelli di viabilità, il primo livello di carattere autostradale con la presenza oltre che della tangenziale anche della Pedemontana ed opere connesse, il secondo livello a scala intercomunale, il terzo a scala urbana; definizione delle connessioni dei diversi livelli ai fini di distinguere il traffico di attraversamento dal traffico urbano e di promuovere politiche sulla mobilità al fine della distinzione e protezione degli abitati locali ed in particolare dei Centri Storici; definizione di un piano per la pedonalità, la ciclabilità e per le sedi protette interessanti l'intero territorio comunale all'interno della pianificazione diretta e indiretta;
- *Tutela ambientale*: il territorio di Vimercate conserva una buona dotazione di aree libere destinate all'agricoltura (nonostante l'ampia area a nord sottratta dalla presenza della Pedemontana), che formano ampie fasce di salvaguardia ambientale poste ad ovest e ad est del territorio, con andamento nord-sud; il territorio comunale è caratterizzato dalla presenza dei due Parchi Locali di Interesse Sovracomunale, del Molgora e della Cavallera (recentemente riconosciuto dalla Provincia di Milano), rispettivamente ad est e ovest del territorio comunale;
- *Riqualificazione urbana*: l'attenzione alle problematiche idrogeologiche legate alle possibili esondazioni del Torrente Molgora, in modo particolare la zona sud di Vimercate al confine con Burago Molgora; riproposizione nella normativa del PGT di forme di traslazione e recupero volumetrico; particolare attenzione alle problematiche legate al recupero nei centri storici anche all'interno della pianificazione attuativa; introduzione di una particolare normativa che consenta il recupero delle cascine sparse sul territorio; scelta delle modalità applicative più opportune dell'istituto della perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica, riqualificazione delle aree dimesse e dei lotti liberi.
- *Nuove tematiche*: regolamento antenne; bioedilizia e risparmio energetico; riqualificazione urbana della frazione di Moriano; sviluppo integrato dell'ambito di centro storico gravitante su Villa Sottocasa; realizzazione parco del nord; nuovi insediamenti di carattere produttivo-terziario-commerciale; piano casa; area del vecchio stabilimento "filati e canapa" in via Galbussera; riqualificazione tratto via

Pinamonte; ristrutturazione e riqualificazione urbanistica aree vecchio Ospedale, ex cava Cantù, Consorzio agrario; aree per ampliamento e potenziamento impianti IDRA; nuova ubicazione punto vendita Esselunga.

## 1.3 IL DOCUMENTO DI PIANO

La caratteristica del Documento di Piano è quella di possedere contemporaneamente una dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo, ed una più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attivare per le diverse destinazioni funzionali e dall'individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione. E' lo strumento più innovativo del nuovo panorama legislativo regionale, più duttile e variabile rispetto al Piano delle Regole, che invece disciplina le invarianti del Piano. Il Documento s'interessa degli obiettivi che l'Amministrazione comunale intende perseguire nella gestione del territorio anche in ragione dello sviluppo economico e sociale.

Il Documento di Piano di cui all'art. 8 della Legge, attraverso i primi due commi, fa una distinzione tra la fase conoscitiva/programmatoria e quella operativa.

Il comma a) prevede l'obbligatorietà dell'analisi conoscitiva e programmatoria dello sviluppo economico e sociale del territorio, delle trasformazioni avvenute, della mobilità, delle aree a rischio, delle aree di interesse archeologico e paesaggistico, della struttura del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.

Il comma b) si occupa di aspetti riconducibili alla materia più propriamente urbanistica quali gli obiettivi quantitativi del PGT: la minimizzazione del consumo di suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse disponibili; i limiti e le condizioni di sviluppo in relazione alla sostenibilità ambientale (rapporto con la VAS); individua gli ambiti di trasformazione preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica, monumentale, ecologica, idrogeologica; promuove gli interventi di recupero e riqualificazione delle aree dismesse; recepisce le previsioni prevalenti (PTR e PTCP) contenute negli strumenti di pianificazione comunale.

Si occupa, altresì, di altri aspetti quali: la politica per la mobilità, la politica per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie e la rete di distribuzione commerciale.

Il Documento di Piano opera una distinzione tra le aree libere soggette a futura espansione e le parti del territorio già edificate o di completamento residenziale:

- gli ambiti di trasformazione (art. 8 c. 2 lett. e), soggetti al Documento di Piano;
- il tessuto consolidato o di completamento residenziale (art. 10 c. 1 lett. a), soggetto al Piano delle Regole.

Proprio per la sua funzione d'indirizzo politico la durata del documento è limitata nell'arco dei cinque anni e non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime dei suoli.

## 1.4 IL PROCESSO PARTECIPATIVO

In conformità all'art. 2 c. 5 della L.R. 12/05, il governo del territorio si caratterizza per la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni. Il processo partecipativo è stato sviluppato dall'Ufficio di Piano in tre fasi: i contenuti della prima e della seconda fase sono evidenziati nel presente paragrafo, mentre la terza fase è stata sviluppata in parallelo con il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, se ne rimanda quindi l'esposizione al successivo cap. VII.

Sin dalle fasi iniziali di studio preliminare e ricostruzione del quadro ricognitivo del territorio in tutte le sue componenti sociali, infrastrutturali, economiche, storiche ed ambientali, l'Ufficio di Piano ha attivato un ampio processo di coinvolgimento della cittadinanza e dei diversi interlocutori operanti sul territorio comunale.

Sono due le finalità con cui nasce il processo partecipativo:

- creare un PGT il più possibile condiviso e quindi "non calato dall'alto",
- rilevare indicazioni specifiche sulla condizione e sui bisogni della città nel suo complesso, cercando di fare emergere gli ambiti più importanti cui il nuovo strumento urbanistico dovrà porre attenzione.

Queste due finalità trovano un loro equilibrio attraverso la verifica degli interessi coinvolti, la sostenibilità finanziaria ed economica e la salvaguardia dell'interesse pubblico.

L'obiettivo di far emergere in pieno le reali risorse, e i punti maggiormente critici legati al territorio, ha portato all'elaborazione di strumenti differenti ed il più possibile efficaci per l'individuazione dei bisogni e delle aspettative degli attori chiamati a partecipare.

Per questi motivi è stato predisposto, a supporto degli studi per la redazione del nuovo strumento di Pianificazione Urbanistica, un progetto partecipativo avente i seguenti obiettivi:

- raccogliere le esigenze della cittadinanza scomposta nelle diverse categorie portatrici di interessi;
- mantenere viva l'attenzione sul PGT durante tutto il percorso di progettazione urbana attraverso l'organizzazione di momenti partecipativi ed un'informazione costante sulle iniziative in corso;
- far sentire l'Amministrazione Comunale vicina ed al servizio dei cittadini in una fase importante come quella di progettazione degli assetti futuri della città;
- trasmettere elementi di conoscenza e cultura urbanistica con particolare attenzione ai giovani.

## **Raccolta dati**

La prima fase del progetto si è incentrata sulla raccolta di informazioni sia di tipo qualitativo che quantitativo. Si è tentato in particolare di intercettare i giudizi e le opinioni sui servizi offerti alla cittadinanza ed all'utenza in generale, registrando eventuali consigli e proposte.

La rilevazione attraverso questionari e/o incontri è stata così suddivisa per 4 macro aree di interesse:

- scuola
- associazioni
- famiglie
- mondo del lavoro

Questa scelta ha consentito di puntare su diversi obiettivi contemporaneamente.

Attraverso incontri pubblici è stata presentata l'indagine conoscitiva, mentre attraverso i questionari si sono ottenute le indicazioni utili da parte dell'utenza; il tutto integrato da una vasta campagna di informazione (manifesti pubblici, comunicati stampa e volantini) indirizzata alle famiglie, associazioni, imprenditorie commercianti.

## **Questionari**

Sono stati realizzati 4 questionari:

- Scuole Primarie
- Scuole Secondarie
- Famiglie ed associazioni
- Mondo Produttivo

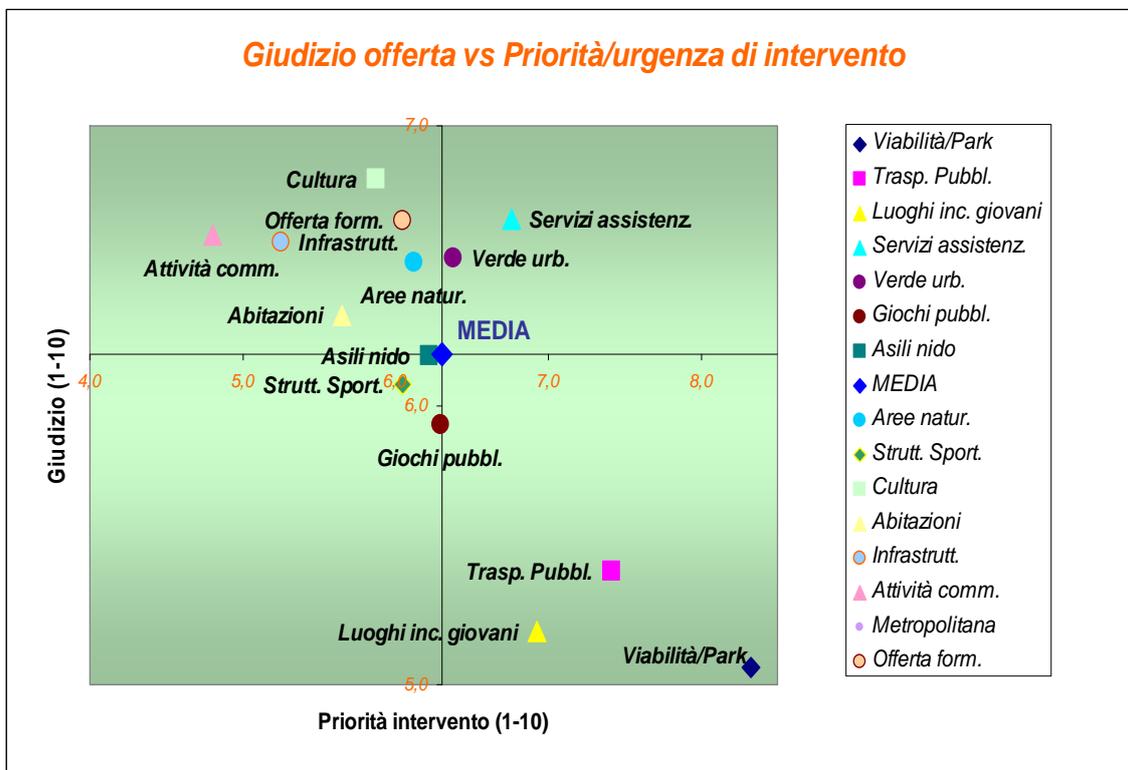
A fronte di 16.400 questionari distribuiti ne sono stati raccolti 2.176, più del 13%, così suddivisi:

- |   |    |       |
|---|----|-------|
| - Famiglie ed associazioni                  | n. | 747   |
| - Mondo produttivo                          | n. | 24    |
| - Scuole secondarie (primo e secondo grado) | n. | 1.185 |
| - Scuole primarie                           | n. | 221   |

La distribuzione è avvenuta in maniera preliminare nei vari incontri organizzati dall'ufficio di Piano e poi in maniera specifica in base alla tipologia di destinatari dell'indagine.

L'elaborazione statistica, affidata ad uno specialista del settore, successiva alla raccolta dei questionari ha fornito giudizi generali sulla città ed opinioni circoscritte ai singoli quartieri sulla qualità dei servizi presenti.

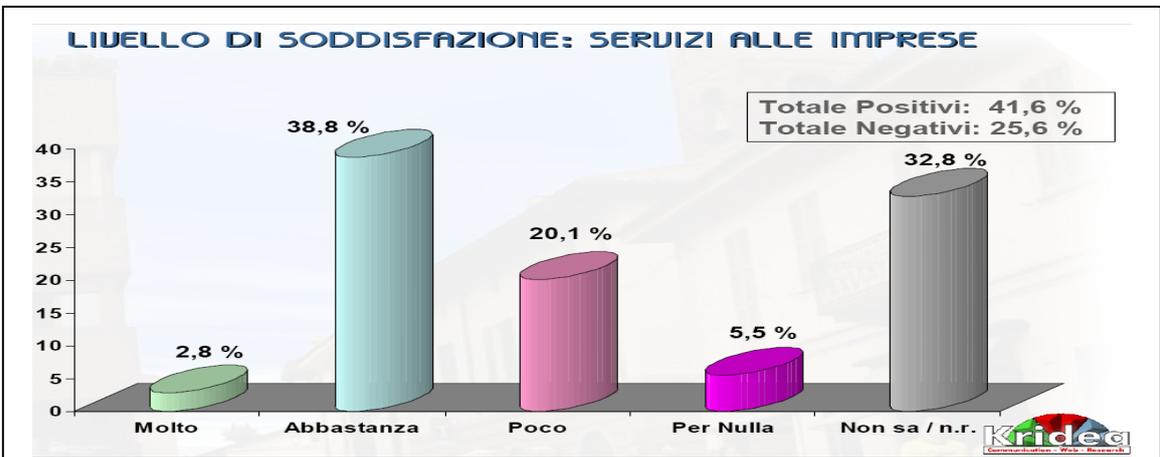
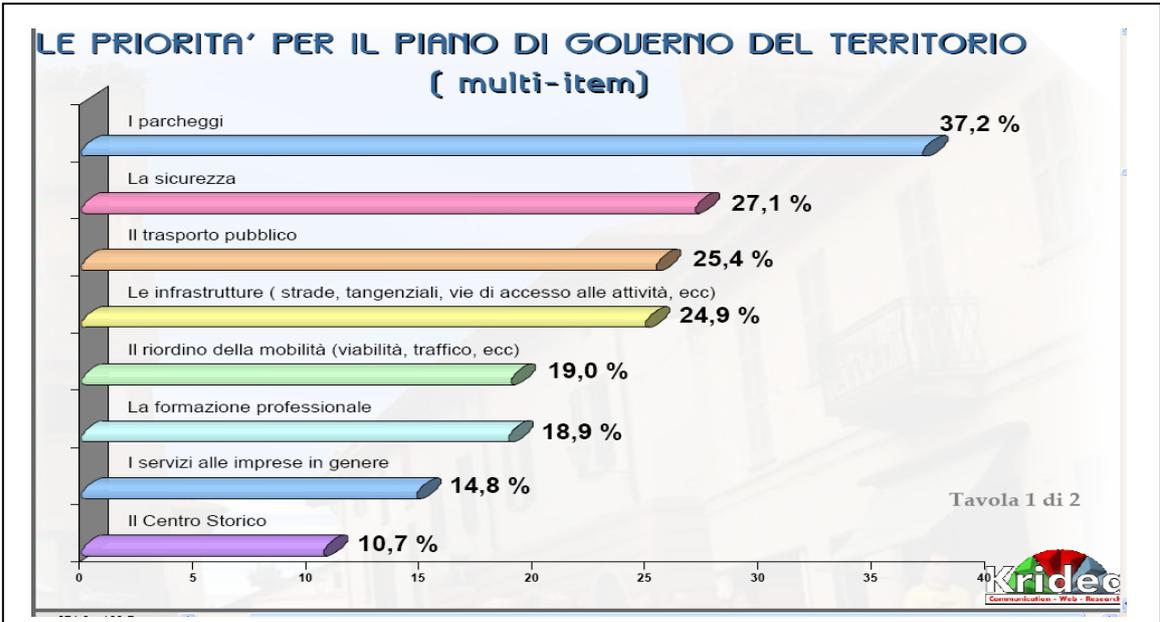
Con le preferenze espresse è stata disegnata una scala di priorità di intervento futuro su tematiche di interesse pubblico da confrontare con i giudizi sull'attuale offerta di servizi. Il grafico riportato qui sotto evidenzia proprio questa analisi:



I questionari della scuola hanno messo in evidenza un particolare interesse da parte dei bambini e dei giovani per i servizi sportivi e ricreativi ed il bisogno di maggiori spazi e luoghi di aggregazione a loro dedicati. Oltre ai giudizi sulle strutture, aree verdi e scuole, per la maggior parte positivi, è stato possibile registrare preferenze ed aspettative per quanto riguarda la eventuale creazione di un polo universitario del vimercatese.

Nel caso delle scuole si è proceduto alla restituzione dei risultati emersi dall'elaborazione dei questionari, organizzando una serie di incontri durante i quali è stato lanciato il concorso di idee progettuali "Vimercatiamoci".

I questionari per il mondo produttivo hanno prodotto molte informazioni utili ad arricchire la conoscenza su un settore eterogeneo ed in continua evoluzione e avendo ben chiaro i punti critici sui quali intervenire. Di seguito sono riportati 2 grafici che illustrano il grado di soddisfazione espresso e quali siano le priorità di cui tener conto per quanto riguarda i servizi alle imprese.



## Incontri

Da maggio 2007 l'Ufficio di piano ha organizzato una serie di incontri pubblici per presentare le novità in materia di pianificazione urbanistica, illustrando nel dettaglio le iniziative previste all'interno del processo partecipativo a supporto della redazione del PGT.

In tre diverse serate sono stati chiamati ad intervenire il mondo dell'associazionismo, quello produttivo e l'intera cittadinanza.

Ogni serata ha previsto un momento iniziale di presentazione del progetto ed una fase successiva in cui si è lasciato spazio al pubblico per chiarimenti e spiegazioni.

Alla fine degli incontri sono stati distribuiti i questionari e illustrato nel dettaglio le modalità di compilazione e di riconsegna.

I rappresentanti di categoria del mondo produttivo e gli enti erogatori di servizi a valenza pubblica operanti sul territorio di Vimercate sono stati convocati separatamente a tavoli ristretti di lavoro. Ai primi si è chiesto di esprimere esigenze e priorità in

rappresentanza della propria categoria, mentre ai secondi è stato richiesto di esplicitare le previsioni per i prossimi cinque/dieci anni in merito al potenziamento o incremento delle strutture già esistenti a servizio della rete ed eventuali programmi futuri di sviluppo.

Si è trattato in entrambi i casi di incontri di natura tecnica volti ad approfondire la conoscenza del territorio attraverso piani e progetti degli altri enti gestori e sondare criticità e fabbisogno in materia di servizi e di dotazione infrastrutturale a sostegno del tessuto economico-produttivo locale.

<b>Totale incontri :</b>	<b>n.</b>	<b>47</b>
- Con presidi, direttori, insegnanti:	n.	8
- Con le scuole:	n.	21
- 2 serate di premiazione del concorso:	n.	2
- Con i cittadini:	n.	3
- Con le rappresentanze di categoria:	n.	5
- Con uffici comunali:	n.	5
- Con Enti gestori:	n.	2
- Con comuni confinanti:	n.	1

**Totale contatti :** **n. 20.227**

<i>diretti: (contatti personali)</i>	<i>1.321</i>
- Con le scuole:	n. 1.100
- Con i cittadini:	n. 200
- Con le rappresentanze di categoria:	n. 8
- Con gli enti gestori:	n. 4
- Con i Comuni confinanti:	n. 9

<i>indiretti:</i>	<i>18.906</i>
- Con le scuole: 2.476 (volantini di rinforzo da portare ai genitori)	
- Con le famiglie: 13.000 (Articolo Vimercate oggi)	
- Con i produttivi: 3.300 (inviti spediti:2500 – 200 ritornati indietro, 1000 questionari distribuiti)	
- Con le rappresentanze di categoria: 28 (inviti)	
- Con le associazioni: 87 (inviti)	
- Con gli enti gestori: 6 (inviti)	
- Con i Comuni confinanti: 9 (inviti)	

La seconda fase del progetto si proponeva, attraverso due strumenti diversi: un concorso di idee e una mostra, di coinvolgere i cittadini in una riflessione sugli strumenti di governo del territorio e sull'importanza che essi possono assumere nella vita quotidiana dei cittadini.

Uno degli aspetti più importanti su cui l'amministrazione ha voluto puntare all'interno del processo partecipativo è stato il rapporto con gli alunni delle scuole Primarie e gli studenti delle Secondarie. L'obiettivo, perseguito attraverso 21 incontri con tutte le scuole di Vimercate, era avvicinare i bambini e i giovani ai temi trattati dall'urbanistica, coinvolgendoli attivamente prima nella fase di raccolta di giudizi e pareri, e, successivamente, attraverso un concorso di idee che abbiamo chiamato: **"Vimercatiamoci"** e la mostra **"idee per la Città"** nella quale sono stati esposti i progetti vincitori del concorso.

### **Concorso di idee**

Il concorso denominato "Vimercatiamoci" è stato organizzato per dare ai ragazzi la possibilità di riflettere sulle piccole e grandi cose che caratterizzano la città nella quale abitano, studiano, fanno sport o trascorrono il tempo libero. Un invito a prendere coscienza di ciò che va bene, di ciò che va meno bene e di come potrebbe andare meglio, utilizzando creatività, spirito di osservazione e senso critico.

Il contenuto del concorso di idee ha riguardato la realizzazione di progetti innovativi di riqualificazione di un luogo o di un'area della città di Vimercate, con l'obiettivo di proporre il rilancio o di migliorarne la funzionalità.

Le scuole partecipanti sono state divise in 3 categorie (Primarie, Secondarie di I° grado e di II° grado). Per ciascuna categoria sono stati previsti 3 premi ai migliori classificati.

Hanno aderito all'iniziativa 9 scuole così suddivise:

- 8 classi delle scuole primarie
- 6 classi delle scuole secondarie di I grado
- 8 classi delle scuole secondarie di II grado

Per un totale di 420 studenti coinvolti e 71 progetti in gara.

Diverse sono state le tematiche dei lavori ed originali le proposte progettuali in cui si sono concretizzate le idee di miglioramento.

Una Giuria ha valutato i lavori in gara e assegnato i premi in palio.

Le scuole concorrenti hanno partecipato a due serate pubbliche (12 e 17 maggio 2008) durante le quali, alla presenza del sindaco, sono stati premiati i vincitori ed è stata lanciata una mostra sul territorio dedicata agli studi in corso sul PGT.

## **Mostra PGT**

La mostra "*idee per la città*", organizzata dall'ufficio cultura in collaborazione con l'ufficio di Piano e che si è tenuta in Villa Sottocasa dal 10 maggio al 29 giugno 2008, ha sviluppato alcuni temi centrali oggetto del futuro Piano di Governo del Territorio.

Sono state cinque le sezioni pensate per rappresentare la città sotto diverse angolature e che hanno svelato in forme suggestive luoghi, fenomeni di costume, patrimonio storico-culturale e scenari evolutivi, lasciando ai visitatori non pochi punti di riflessione.

- Prima Sezione: *quattro volti della città*'

Le trasformazioni urbanistiche, l'ambiente naturale, il patrimonio storico-artistico, le attività economiche: quattro volti della città descrivono identità e memoria dei luoghi e delle persone. I quattro temi sono stati illustrati da gigantografie della città accompagnati da didascalie digitali, album interattivi ed una videoproiezione 3d.

- Seconda Sezione: *la città' che vive*

Fotografie e video pubblicati su internet indagano il tema della comunità che abita gli spazi cittadini.

- Terza Sezione: *la città' che cambia*

La sala è allestita con una grande ortofoto calpestabile di Vimercate a pavimento. Una immagine suggestiva per mettere in evidenza i cambiamenti in corso ed i progetti futuri che prendono forma e lentamente modificano il volto della città.

- Quarta Sezione: *la città' che si muove*

I flussi di persone, merci ed informazioni sono al centro di questa sala. In proiezione un video su questi flussi realizzato per la mostra itinerante ViviMI promossa dalla Provincia di Milano.

- Quinta Sezione: *la città' che vorrei*

Esposizione dei lavori vincitori del concorso di idee Vimercatiamoci e proiezione dei video di presentazione di tutti i progetti realizzati dai ragazzi.

Nell'ultima parte della mostra si è lasciato spazio alla Partecipazione allestendo un pannello bianco sul quale il visitatore è stato invitato a lasciare una riflessione, un pensiero o un'osservazione sulla città e sul futuro Piano di Governo del Territorio.

In quasi due mesi, con 2 aperture settimanali nei weekend per un totale di 17 giorni, la mostra ha ospitato 3.539 visitatori.

## 1.5 SVILUPPO DEL SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE INTEGRATO AL PGT

I criteri attuativi dell'art.3 della L.R. 12/2005<sup>1</sup>, sullo sviluppo del Sistema Informativo Territoriale (d'ora in avanti denominato SIT) integrato al PGT, stabiliscono le modalità organizzative e gli standard di riferimento da utilizzare per la raccolta e la condivisione, in formato digitale, di tutte le informazioni territoriali (cartografia e banche dati) utilizzate dagli enti che partecipano al governo del territorio.

Obiettivo del SIT integrato è quello di facilitare l'accesso a tutto il patrimonio delle informazioni territoriali e ai servizi ad esso associati da parte di una vasta pluralità di soggetti.

Tutti gli elaborati grafici informatizzati di Piano di Governo del Territorio devono garantire diretta sovrapposibilità agli strumenti di pianificazione degli organi amministrativi di livello superiore, ovvero condividere lo stesso sistema di rappresentazione cartografica e stesso sistema di coordinate.

Al fine di condividere l'informazione cartografica con tutti gli Enti impegnati nel governo del territorio, gli stessi criteri prescrivono, per la redazione e l'elaborazione della nuova cartografia digitale del PGT, l'utilizzo delle specifiche tecniche e dei capitolati definiti da Regione Lombardia per la realizzazione dei Data Base topografici alle scale 1: 1.000 e 1: 2.000 (versione 3.0 – dicembre 2007).

Con il **Decreto del Dirigente U.O. Territorio ed Urbanistica del 10 novembre 2006 n. 12520 e la successiva pubblicazione dello schema fisico dei livelli informativi di tipo A e B** (versione 3.4 maggio 2009) **viene approfondito il livello di dettaglio richiesto da Regione Lombardia per la realizzazione della Tavola delle Previsioni di Piano alla scala 1:10.000**, ovvero la sintesi informativa dei contenuti conoscitivi e previsionali degli strumenti di pianificazione comunale, da acquisire sul livello di dettaglio cartografico previsto dal DB topografico.

Una volta validato il contenuto delle forniture trasmesse dai comuni e verificata la qualità geometrica della cartografia (cfr. Guida ai controlli delle forniture Piani di Governo del Territorio Versione 1.0 Giugno 2009), Regione Lombardia rilascerà l'autorizzazione alla pubblicazione su BURL dell'avvenuta approvazione del PGT.

In luce di queste considerazioni nel seguito verranno illustrate in sintesi le procedure utilizzate per la redazione degli elaborati cartografici del PGT di Vimercate, finalizzate a rispettare quei requisiti di integrazione previsti dalla Legge 12/2005 e dai successivi atti di indirizzo nonché a garantire efficacia ed economicità nei processi di raccolta e

---

<sup>1</sup> Approvati con Deliberazione di Giunta Regionale. n. 8/1562 del 22/12/2005

gestione delle informazioni territoriali all'interno di un SIT, il tutto nel rispetto delle scelte in materia di standard con quanto previsto a livello nazionale ed europeo.

## 1.5.1 CARATTERISTICHE TECNICHE DEGLI ELABORATI CARTOGRAFICI

Come già anticipato precedentemente i criteri in materia di inquadramento geografico della L.R. 12/05 prescrivono per la creazione degli elaborati cartografici del PGT l'utilizzo dei DB topografici alle scale 1:1000/1:2000.

I vantaggi principali dell'impiego di questa nuova generazione di cartografia tecnica aerofotogrammetrica consistono nel fatto che tutti gli edifici, gli insediamenti, le aree urbane e le aree verdi, sono georiferiti e georeferenziati e ad essi sono attribuiti dei dati conoscitivi sempre implementabili ed aggiornabili.

La Legge 12 stabilisce che nel periodo transitorio, intercorrente tra lo stato attuale della cartografia numerica e la disponibilità di una base aggiornata di riferimento (DB topografico), le informazioni del SIT integrato devono basarsi sulla Carta Tecnica Regionale, comunemente denominata CTR, alla scala 1:10.000, ovvero sulla carta topografica che rappresenta l'intero territorio regionale lombardo nel sistema cartografico di riferimento Gauss-Boaga.

Il comune di Vimercate si pone in una condizione intermedia in quanto dispone già di un prodotto qualitativamente equiparabile ad un DB topografico costituito, per iniziativa autonoma, precedentemente all'anno 2006 (non ricadente dunque nei bandi di finanziamento Regionali per la produzione di basi cartografiche).

In ragione di questo, **per la creazione dei livelli di Piano di Governo del Territorio di Vimercate, è stata impiegata la base aerofotogrammetrica derivata da volo aereo del territorio comunale dell'anno 2000 (con aggiornamenti al 2008) restituita in formato numerico diretto shapefile.**

Tale cartografia possiede importanti requisiti di compatibilità con i capitolati regionali per i seguenti aspetti:

- adozione dello stesso sistema cartografico di riferimento Gauss-Boaga nel Datum Roma40<sup>2</sup>;
- utilizzo della rete planoaltimetrica di riferimento IGM '95 e dei suoi successivi raffittimenti locali;
- restituzione dati in formato numerico diretto shapefile;

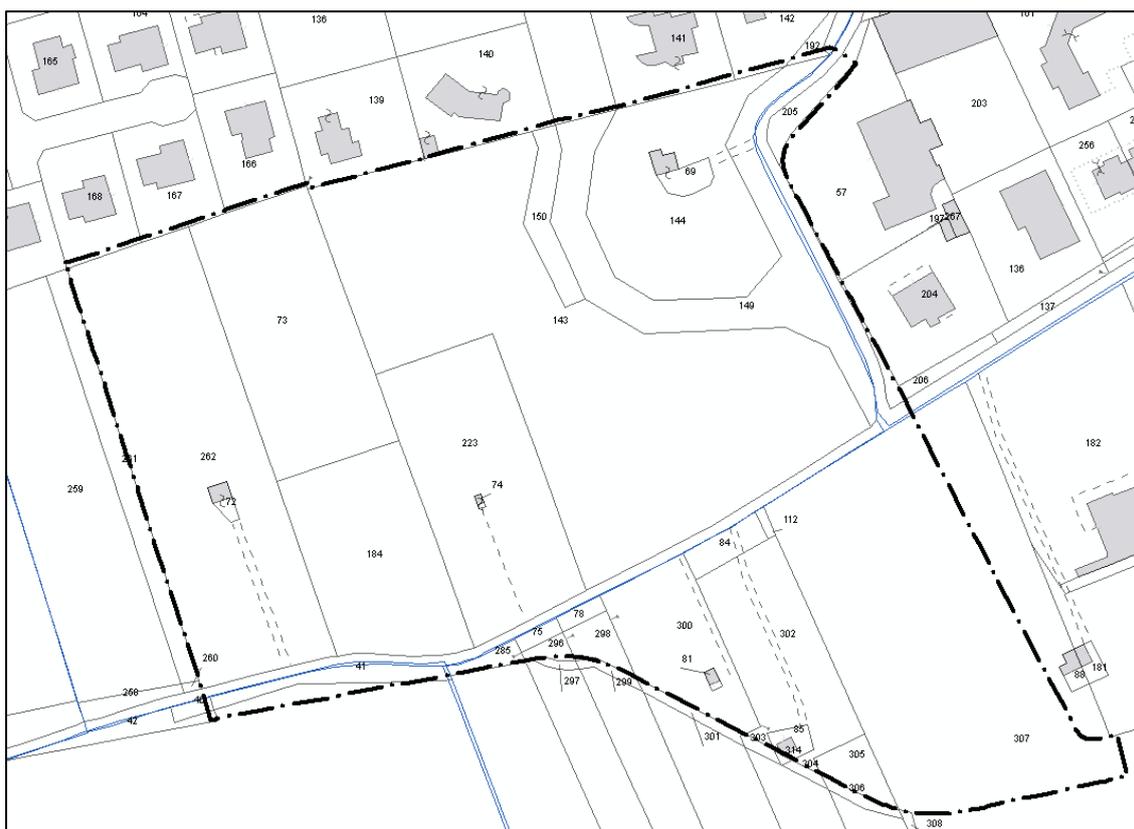
---

<sup>2</sup> Sistema di coordinate riferito all'ellissoide internazionale di HAYFORD (1909) orientato a Roma Monte Mario (1940) con proiezione Universal Transverse Mercator (UTM), avente come meridiano centrale del fuso quello di coordinate -3° 27' 08",4 (rispetto a Monte Mario)

- corretta definizione delle geometrie poligonali (chiusura dei poligoni, descrizione di poligoni con linee orarie e buchi con linee antiorarie, presenza di geometrie multipart);
- rispetto delle congruenze geometriche tra i diversi elementi cartografici quali l'adiacenza (mutua esclusività definita sugli oggetti che concorrono ad ottenere la completa copertura del suolo), la coincidenza e la connessione (nel caso degli archi stradali).

La scala di acquisizione, o **scala nominale impiegata per restituzione cartografica dei dati del PGT di Vimercate è prevista per le aree non urbanizzate del territorio comunale alla scala 1:2000**, mentre per il disegno della cartografia di centro storico il fattore di scala scende a 1:1000.

Particolare attenzione è stata rivolta alla perimetrazione degli ambiti di trasformazione e di quelle porzioni di territorio comunale destinate a piano attuativo; in questi casi il disegno della zona avviene attraverso una lettura incrociata tra cartografia aerofotogrammetrica comunale, ortofoto digitale (realizzata nel luglio 2007) e le mappe catastali fornite dall'Agencia del Territorio attraverso il portale per i comuni, nel sistema di riferimento nazionale in formato alfanumerico *cx*.



*Fig. 1 Esempio di sovrapposizione diretta tra il perimetro di piano attuativo di PRG (visualizzato in nero) e la Cartografia Catastale (grigio chiaro)*



Fig. 2 Operando un ingrandimento sull'immagine è possibile osservare che i nodi delle polilinee (tratto punto) che compongono il PRG non collimano con quelli delle particelle catastali. Il problema deriva dalle differenti tecniche utilizzate per la generazione delle due cartografie: per il PRG vigente è stata impiegata la cartografia aerofotogrammetrica comunale (gli elementi fisici del territorio sono rilevati tramite foto aerea), mentre la base catastale ha lo scopo di indicare la proprietà dei terreni pertanto l'acquisizione o la rettifica dei confini e dei fabbricati è eseguita dai professionisti abilitati attraverso tecniche topografiche

di appoggio su punti noti (detti anche fiduciali)



Fig.3 Nei disegni degli ambiti di completamento/trasformazione del PGT l'operatore GIS dovrà intervenire cercando di escludere le particelle catastali non interessate dall'intervento e contestualmente limitare eccessivi scostamenti dalle recinzioni rilevate dal volo aerofotogrammetrico comunale

## 1.5.2 SISTEMA DI RIFERIMENTO E FORMATO DATI DEL PGT

I principali prodotti cartografici distribuiti da Regione Lombardia, come la carta tecnica (CTR), il Piano Territoriale (PTR), le immagini aeree e satellitari, le basi informative geoambientali, pedologiche, dei beni ambientali (S.I.B.A.) e dell'uso del suolo (DUSAF) sono attualmente riferite al sistema Gauss-Boaga nel Datum Roma40; il medesimo **sistema di coordinate** è attualmente impiegato dal Comune di Vimercate.

Le recenti normative Regionali<sup>3</sup> in materia definiscono il sistema di coordinate UTM WGS84 come il nuovo standard di riferimento nazionale; i nuovi elaborati della cartografia di PGT dovrebbero essere inquadrati in tale sistema cartografico (particolarmente utile nei casi in cui l'informazione di posizione è definita con tecniche GPS).

I criteri attuativi della L.R.12 attualmente prevedono una prima fase con la consegna delle basi informative geografiche del PGT inquadrata nel sistema Gauss-Boaga. È ragionevole pensare che nel prossimo futuro sia previsto l'invio delle varianti al PGT nel sistema UTM-WGS84 in modo tale da garantire la fruibilità diretta del dato e l'utilizzabilità nel tempo delle informazioni geografiche.

A seguito di uno studio condotto internamente all'ufficio SIT del Comune di Vimercate, sulle metodologie affidabili per il passaggio tra i due sistemi di coordinate, è stato individuato un procedimento di trasformazione automatico, implementato da un apposito software (prodotto dall'Istituto Geografico Militare) specificatamente dedicato alla migrazione tra questi sistemi di coordinate.

L'informatizzazione dei dati del PGT è stata affrontata con la logica dell'utilizzo all'interno di un SIT, adottando i formati coverage ArcINFO e shapefile (riconosciuti come standard di fatto a livello Regionale e Provinciale). La scelta di impiegare tali formati numerici vettoriali deriva dal fatto che essi facilitano e snelliscono le procedure di predisposizione degli elaborati costitutivi e delle varianti di piano garantendo, allo stesso tempo, sia il controllo degli errori che possono essere generati in fase di disegno che l'efficacia nei processi di scambio dati con Regione e Provincia.

Il vantaggio fondamentale di gestire i dati territoriali del PGT all'interno di un SIT è quella di poter operare analisi territoriali anche complesse, come, ad esempio, la quantificazione delle previsioni insediative, il calcolo del fabbisogno di standard urbanistici, la verifica del rispetto dei requisiti di legge; ovvero operazioni quasi esclusivamente basate sulle caratteristiche spaziali (sistema di coordinate) e dimensionali (proprietà geometriche) degli oggetti presenti sul territorio (rappresentati come poligoni appartenenti alle diverse zone urbanistiche).

---

<sup>3</sup> Specifiche Tecniche aerofotogrammetriche per la realizzazione del Data Base topografico alle scale 1:1000 e 1:2000, versione 3.0 dicembre 2007 Regione Lombardia.

Lo sviluppo di un SIT integrato al PGT porterebbe ai seguenti ulteriori vantaggi realizzabili nel medio breve periodo:

- documentazione dei dati (metadati), ovvero la possibilità di creare un archivio documentale degli elaborati in formato digitale dei PGT, come previsto dal D.D.U.O. del 10 novembre 2006 n.12520;
- rapide elaborazioni sulle caratteristiche dimensionali delle previsioni di piano, finalizzate alla predisposizione di varianti urbanistiche, incidenti sui parametri urbanistici, sulla capacità insediativa teorica e sulla quantificazione degli standard urbanistici;
- storicizzazione delle varianti e consultazione del piano in specifici intervalli temporali;
- divulgazione dei contenuti cartografici di piano via web in modo da facilitare l'accesso agli elaborati da parte di una vasta pluralità di soggetti.

### 1.5.3 DALLA CARTOGRAFIA IN FORMATO CAD AD UN APPROCCIO ORIENTATO AL SIT

Il presente paragrafo descrive il procedimento che ha consentito il passaggio dalle sorgenti geometriche di partenza in formato nativo AutoCAD dwg del PRG di Vimercate approvato nel 2004 (formato orientato prevalentemente al plottaggio della cartografia), all'implementazione di un SIT in grado di gestire l'integrità spaziale del dato e la validazione dell'informazione ad esso associata.

I principali problemi derivanti dall'impiego della tecnologia CAD derivano sostanzialmente dall'incoerenza dell'informazione geometrica che genera talvolta errori nei conteggi delle superfici.

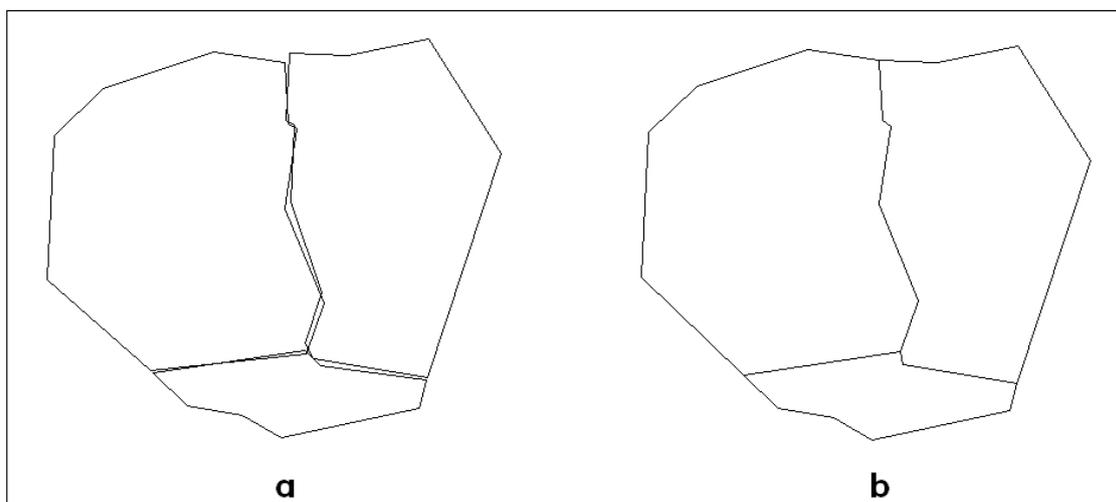
Le contraddizioni riscontrate sulle geometrie di PRG derivano principalmente dal caso di oggetti poligonali adiacenti:

- aree parzialmente sovrapposte (verificato su circa il 16% delle geometrie complessive di PRG);
- buchi tra le due aree, o zone senza destinazione (750 poligoni circa per una superficie complessiva di 180.000 mq);
- lunghezza di un tratto di una linea che attraversa il bordo di due aree (zone omogenee di piano) calcolata più volte (una volta per un'area, una volta per l'altra area). Questo tipo di errore frequentemente riscontrato nelle geometrie di PRG genera in cartografia delle superfici superiori a quelle reali, e si ripercuote nel conteggio delle superfici in mq.

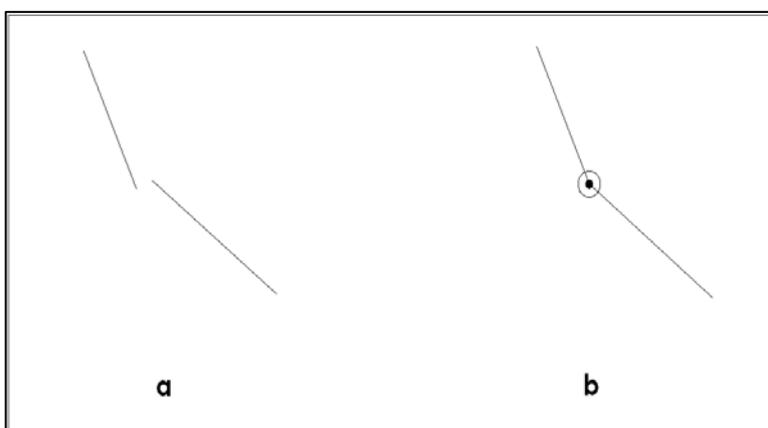
Queste incoerenze nascono da un'analisi quantitativa dei dati, mentre non creano problemi nel caso di un approccio visivo, dove l'imperfezione del dato si nasconde nello spessore del tratto.

Gli errori geometrici verificati sulle geometrie CAD sono stati eliminati attraverso procedure semi-automatiche sviluppate internamente dall'ufficio SIT che utilizzano opportuni parametri di distanza o tolleranza.

L'utilizzo dei parametri di tolleranza ha influito notevolmente sull'accuratezza geometrica degli elaborati di PGT, in particolar modo nelle tavole delle regole che hanno un carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.



*Fig.4 Esempio di mancata adiacenza tra 3 zone omogenee di PRG (caso a). La ricostruzione di questa condizione geometrica (caso b i poligoni sono adiacenti perché hanno un arco in comune) ha permesso di ottenere nel PGT una rappresentazione numerica del territorio comunale di Vimercate più vicina alla realtà. Eliminando i buchi e le sovrapposizioni tra poligoni si ottiene una base cartografica di elevata qualità che consente, ad esempio, una quantificazione accurata degli standard urbanistici nella verifica del dimensionamento delle previsioni di piano*



*Fig.5 Il processo di correzione delle geometrie di PGT ha previsto la ricostruzione della condizione di connessione tra linee geometriche, eseguita, per esempio, nel disegno dei percorsi ciclopedonali*

## 1.6 CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE 2015

Per una maggiore semplicità di lettura le singole varianti sono state raggruppate per tipologie di temi: riduzione del consumo di suolo, incentivazione all'attuazione nelle aree di completamento, miglioramento edilizia bioclimatica e risparmio energetico, sostenibilità economica degli interventi, meccanismi per pluralità di funzioni miste in aree produttive, adeguamento normativo e semplificazioni, cascine storiche, varianti puntuali per interessi pubblici, specificazioni, rettifiche e adeguamenti cartografici.

I contenuti del presente capitolo hanno subito modifiche a seguito delle controdeduzioni, che troveranno seguito nei capitoli successivi e negli atti di PGT. Si è inteso mantenere, anche nel presente documento approvato, il contenuto precedente per richiamare le scelte di pianificazione che hanno guidato la variante parziale.

### **RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO**

#### **VARIANTE N. 1**

##### Oggetto della variante:

*Minimizzazione del consumo di suolo*

##### Motivazione:

Con la presente variante si intende proseguire quanto già previsto con il P.G.T. 2010 circa la salvaguardia del consumo di suolo e il contenimento dell'edificazione.

Lo stato di attuazione della pianificazione generale, così come riportato dal Documento di piano 2010, prevede una percentuale di superficie urbanizzata all'approvazione del P.R.G. 2004 pari al 34,3% per una espansione massima del 48%; una percentuale di superficie urbanizzata all'adozione del P.G.T. 2010 pari al 37,1% per una espansione massima pari al 45,4% e una percentuale di espansione massima con la variante parziale del P.G.T. 2015 pari al 44,30% (pari a mq. 9.183.097) di superficie urbanizzata.

Con il termine "superficie urbanizzata" si intende la superficie di territorio antropizzato ivi inclusi le aree a verde urbano pubblico o privato, l'alveo del fiume Molgora, ad esclusione del territorio ad uso agricolo e a verde di ricomposizione paesaggistica (le zone E e V).

Sulla scorta di quanto sopra, si sottraggono dalle previsioni edificatorie aree a cui non si è dato corso nel periodo temporale del vigente strumento urbanistico o del precedente e che per la particolare ubicazione possono invece arricchire ulteriormente il sistema delle aree di valore agricolo, paesaggistico, ambientale ed ecologico, trovandosi in contesti particolari ai margini dell'edificato e a lato della viabilità sovralocale.

Si elencano le aree verso le quali si intende cancellare le previsioni edificatorie: area con funzione terziaria in via Bergamo, ex AD.MO.4, ex AD.OR.1, ex AD.VS.3, ex comparto 1, Ambito di trasformazione Velasca P.I.P. residenziale, ex area a standard posta tra la tangenzialina sud e l'isola ecologica.

Il comparto 1, Ambito di trasformazione Velasca P.I.P. residenziale, si trova all'interno della rete verde provinciale e del corridoio pedemontano: la sua cancellazione prevede la riproposizione dell'area boscata esistente e una nuova area ecologica in previsione di tipo V4, fino al limite dell'opera connessa della pedemontana.

Quanto previsto può rappresentare lo sviluppo per tappe di un progetto guida complessivo sul territorio comunale di Vimercate, concordato tra Provincia e Comune, interessante le "aree di ricomposizione paesaggistica" previste dal P.T.C.P. sul territorio comunale e le aree facenti parte del progetto di salvaguardia e riqualificazione paesaggistica all'interno della rete ecologica comunale.

Si rileva che l'area "Centro sportivo a sud della tangenzialina" rientra all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica.

**VIGENTE**

*(via Bergamo – zona Centro scolastico)*

**VARIANTE**



*terziario D1*



*diventa*

*verde di connessione V1*

**VIGENTE**

*(ex AD.MO.4 – confine con il comune di Burago Molgora)*

**VARIANTE**



*residenziale*



*diventa*

*agricolo E2*

**VIGENTE** (ex AD.OR.1 – Cascina del Bruno, confine con il comune di Arcore)

**VARIANTE**



residenziale

diventa



agricolo E2

**VIGENTE** (ex AD.VS.3 – cascina Morosina, confine con il comune di Agrate Brianza.)

**VARIANTE**



residenziale

diventa



verde di connessione V1

**VIGENTE** (zona Centro sportivo a sud della tangenzialina)

**VARIANTE**



standard

diventa



verde di connessione V1

**VIGENTE** (Ambito Velasca PIP residen. – comp.1 confine con il comune di Arcore)

**VARIANTE**



produttivo

diventa



aree boschive V2 e area ecologica in previsione V4

## **VARIANTE N. 2**

### Oggetto della variante:

*Modifica del numero di piani fino a 4 per le zone D1 e D2 e diversa computazione della superficie permeabile per tutte le zone urbanistiche.*

### Motivazione:

Con la seguente variante si consente la possibilità di aumento del numero di piani fino a quattro, per le funzioni di tipo D1 e D2 sia all'interno delle Aree di trasformazione sia in quelle di completamento.

La valutazione è stata fatta in ragione delle mutate condizioni specifiche delle attività produttive, della trasformazione dei cicli produttivi e della struttura della produzione in generale; alla necessità di superfici molto grandi sono subentrate esigenze differenti che puntano principalmente su spazi ridotti concentrando le funzioni su più livelli, con il conseguente risparmio del suolo in termini di superficie coperta.

Si modifica altresì la modalità di computazione della superficie permeabile – all'interno delle aree di trasformazione così come indicate dal P.G.T. e all'interno delle aree di completamento - in presenza di una pluralità di interventi all'interno del medesimo comparto edificatorio, consentendo l'individuazione della suddetta superficie anche in un'unica area, e non nella singola zona di pertinenza, per consentire una migliore distribuzione gli edifici.

## **VARIANTE N. 3**

### Oggetto della variante:

*Cancellazione dell'Ambito Velasca PIP residenziale (composto da tre comparti: n. 1 produttivo, n. 2 residenziale e n. 3 standard)*

### Motivazione:

La cancellazione del comparto n. 1 dell'Ambito in oggetto nasce dalla constatazione delle difficoltà ad attuare il comparto stesso, anche a seguito dell'osservazione della Provincia di Monza e Brianza in sede di parere di compatibilità al P.G.T. 2010, che ha espresso parere negativo circa l'insediamento di attività produttive in aree interessate da superfici boscate censite dal P.I.F, ma soprattutto dalla volontà di mantenere una zona "filtro" a verde tra Vimercate e l'area a confine sita nel Comune di Arcore che mantiene una propria edificabilità.

L'attivazione del comparto n. 1 avrebbe contribuito alla copertura della differenza di costo di 300 €/mq. di superficie commerciale del sottocosto per l'edilizia residenziale convenzionata del comparto n. 2 e la realizzazione e manutenzione delle opere con funzione ricreativa e sportiva sull'area attrezzata del comparto n. 3.

Si cancella l'intero Ambito di trasformazione attribuendo all'ex comparto 1 la sua funzione originaria di tipo V2 – Aree boschive e V4 – Aree ecologiche in previsione;

all'ex comparto 2 con destinazione residenziale, la trasformazione in area di completamento a destinazione residenziale (AD.VE.1) e all'ex comparto 3 la trasformazione in area di tipo AS – Area a servizi per attività pubbliche e di interesse pubblico o generale – con le medesime destinazioni d'uso: per servizi sportivi e ricreativi.

**VIGENTE** (Ambito Velasca PIP residen. – comp.1 confine con il comune di Arcore) **VARIANTE**



*produttivo*



*diventa aree boschive V2 e area ecologica in previsione V4*

**VIGENTE** (Ambito Velasca PIP residenziale – comp.2, via Tolmino) **VARIANTE**



*residenziale*



*rimane*

*residenziale*

**VIGENTE** (Ambito Velasca PIP residen. – comp.3, ang. vie Ungaretti-Kennedy) **VARIANTE**



*standard*



*rimane*

*standard*

## **INCENTIVAZIONE ALL'ATTUAZIONE NELLE AREE DI COMPLETAMENTO**

### **VARIANTE N. 4**

#### Oggetto della variante:

*Attuazione dirette sottoposte a titolo abilitativo convenzionato*

#### Motivazione:

Le aree di completamento ad attuazione diretta rientrano all'interno delle aree di trasformazione così come individuate dal documento di piano del P.G.T. che per la sua attuazione si avvale di strumenti esecutivi, nello specifico il permesso di costruire convenzionato.

Nel quinquennio di vigenza dell'attuale strumento urbanistico, l'attuazione delle suddette aree, le cui caratteristiche sono illustrate nel capitolo 5.8 del presente documento, è risultata esigua. La situazione economica generale ha reso meno sostenibile l'attivazione degli interventi edilizi indipendentemente dalla loro destinazione d'uso. Ma è evidente soprattutto che la funzione regolatrice della Pubblica Amministrazione si debba concentrare soprattutto sulla definizione delle "quantità" e degli impatti urbanistici, sulla loro sostenibilità nell'ecosistema urbano e la relazione con il tessuto urbano e sociale circostante, lasciando però maggiori flessibilità nella definizione dei contenuti specifici degli interventi urbanistico/edilizi, intercettando così anche le spinte e le energie provenienti dai proponenti privati finalizzate al riuso e alla rigenerazione degli spazi oramai consumati, in armonia con il contesto, adoperandosi così nei fatti in una grande operazione di semplificazione normativa e di flessibilità di intervento. Il ruolo del pubblico può esaltare così le sue funzioni di direzione degli interventi, senza cadere nelle trappole "dirigiste" di una normativa che, anche se animata da nobili e condivisibili intenzioni, rischia di irrigidire il proprio operato secondo logiche autoreferenziali.

Si intende pertanto incentivare l'attuazione dei comparti della suddetta variante attraverso la possibilità, da parte dell'operatore, di proposte di modifica ai contenuti della pianificazione di dettaglio in ordine alle destinazioni d'uso (con esclusione dell'uso produttivo) e relative percentuali, ove presenti, e ai contenuti generali dell'attuazione diretta (prescrizioni architettoniche ed urbanistiche), subordinando le stesse a valutazioni da parte dell'Amministrazione comunale in ordine alle funzioni, alle OO.PP. e agli interessi pubblici che dovranno essere congrue e coerenti con il quadro urbanistico generale.

La proposta dell'Operatore non è vincolante verso l'Amministrazione comunale che ha l'esclusiva facoltà di accettarla o meno in ordine a quanto sopra esposto o ad altre determinazioni che si riscontrassero durante la presentazione del piano.

## **VARIANTE N. 5**

### **Oggetto della variante:**

*Zona B di completamento residenziale: recupero degli ambiti consolidati, attività produttive dismesse e non all'interno del tessuto urbano consolidato in aree di tipo AD: nuove modalità attuative.*

### **Motivazioni:**

Con la presente variante si intende avviare un processo di rinnovo e di recupero di aree già trasformate in sinergia con le azioni di limitazione dell'uso del suolo, confermando per le sottozone di tipo B1, B2, B3, B5 e gli insediamenti di attenzione storica ambientale in zona B, le modalità attuative previgenti, mentre per le sottozone di tipo B4 la possibilità di saturazione delle capacità edificatorie fino all'indice di zona ammesso e non più l'ampliamento fino al 30% della superficie lorda di pavimento e della Superficie coperta.

Si riconferma altresì la scelta del Documento di piano in tema di recupero e di riqualificazione delle aree degradate e/o dismesse che possono compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica e la tutela dell'ambiente. In particolare si intende ulteriormente incentivare e promuovere il riutilizzo ai fini residenziale delle aree produttive dismesse e non già azionate dallo strumento urbanistico a funzioni residenziali, ricadenti all'interno di zone di completamento residenziale di tipo B4 e AD - attuazioni dirette - (con la sola eccezione per un'area di tipo D), allontanando funzioni "improprie" da quella principale sia in termini funzionali, dimensionali e tipologici.

Si introduce una nuova modalità attuativa per la zona B4 e per le attuazioni dirette (AD), che consente di massimizzare la superficie dell'edificato esistente attraverso l'utilizzo fino all'80% della Superficie coperta esistente, quale S.l.p. di progetto, consentendo altresì la possibilità di aumentare il numero dei piani fino a uno, rispetto ai due consentiti al fine di distribuire meglio l'intera superficie edificabile.

## **MIGLIORAMENTO EDILIZIA BIOCLIMATICA E RISPARMIO ENERGETICO**

## **VARIANTE N. 6**

### **Oggetto della variante:**

*Modifica delle altezze degli edifici e delle tipologie edilizie.*

### **Motivazione:**

Il Piano di Governo del Territorio ha posto tra i suoi principali obiettivi quello della promozione della bioedilizia e del risparmio energetico, così come illustrato al cap. 5.7 dell'allegato DP 1.0 della Relazione al Documento di piano, anche attraverso le prescrizioni illustrate al capitolo VI, ultimo comma del medesimo documento. Si è potuto

constatare che la realizzazione di edifici che comportassero significativi miglioramenti dal punto di vista dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico dovessero, in taluni casi, prevedere opportune/necessarie modifiche sia in termini di altezza di piano (incremento del numero dei piani) che di tipologia edilizia.

Proprio in virtù del fatto che l'Amministrazione comunale ha inteso dare un enorme impulso al tema del risparmio energetico, si introduce negli Ambiti di trasformazione e nelle Aree di completamento ad attuazione diretta con destinazione residenziale la possibilità che l'Amministrazione comunale, a seguito di richiesta da parte dell'Operatore, possa modificare la tipologia edilizia e il numero dei piani (fino ad un massimo di un piano in più e non oltre i tre), per motivi legati esclusivamente agli aspetti della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.

La richiesta di variante da parte dell'Operatore dovrà essere accompagnata da una relazione tecnica che dimostri l'effettiva necessità della/le modifiche di cui sopra, la cui accettazione sarà valutata in sede tecnica dagli uffici competenti.

## **SOSTENIBILITA' ECONOMICA DEGLI INTERVENTI**

### **VARIANTE N. 7**

#### **Oggetto della variante:**

*Interventi per la sostenibilità economica negli Ambiti di Trasformazione, nelle attuazioni dirette e indirette sottoposte a titolo abilitativo convenzionato.*

#### **Motivazione:**

Dall'approvazione del Piano di Governo del Territorio la situazione economica a livello nazionale e conseguentemente anche locale, ha subito una involuzione recessiva che ha portato ad una generale stagnazione e al conseguente blocco parziale delle attività nel settore edilizio.

Se da una parte, quindi, il limitarsi dell'attività edilizia ha risvolti negativi sul sistema imprenditoriale privato, dall'altro le finalità e le opportunità pubbliche per la creazione della cosiddetta "città pubblica" legate come contributo alla città, sconta ritardi o mancate realizzazioni stante il perdurare della crisi economica.

Per tale ragione si propone di ridurre del 10% il credito economico a favore dell'Amministrazione comunale per l'accesso alla S.l.p. max., con conseguente modifica del bilancio di sostenibilità economico-finanziaria (di cui al cap. 8.4 – "Sostenibilità economico-finanziaria delle strategie ed obiettivi pubblici", dell'allegato DP 1.0 della Relazione al Documento di piano).

La presente riduzione è da intendersi anche per le Aree di completamento ad attuazione indiretta sottoposte a Piano di recupero e per le Aree di completamento ad attuazione diretta sottoposte a titolo abilitativo convenzionato.

Viene utilizzato il Piano Economico Finanziario come strumento di riferimento nella valutazione della quantità degli OO.UU. (oneri di urbanizzazione) ed eventualmente anche di quote fissate dal credito urbanistico da riconoscere a scomputo delle OO.PP (opere pubbliche - qualora alcune delle opere siano di interesse generale e non solo del comparto). Tutto ciò sempre e solo nel caso in cui il Piano Economico Finanziario manifesti un livello di redditività (inteso come differenza tra ricavi e costi) inferiore al 15%.

### **VARIANTE N. 8**

#### **Oggetto della variante:**

*Modifica dei contenuti urbanistici dell'immobile comunale all'interno del comparto ad attuazione diretta AD.RU.1, via Diaz, frazione di Ruginello.*

#### **Motivazione:**

Si modificano i contenuti urbanistici per il comparto in oggetto a fronte delle ripetute difficoltà all'alienazione dell'immobile stesso.

Si tratta di modifiche che intervengono più sulla qualità edilizia teoricamente realizzabile, che non sulla quantità delle superfici.

Nonostante il nuovo strumento urbanistico - P.G.T. 2010 - abbia modificato parametri e contenuti rispetto al precedente P.R.G, le difficoltà del mercato hanno di fatto bloccato qualunque iniziativa.

Le attuali previsioni consentono la realizzazione del piano terra con affaccio sul lato nord verso il corsello box, posto a quota inferiore rispetto al piano del retrostante giardino dell'oratorio (sul quale è prevista la riqualificazione dell'area giochi). Questa soluzione rende effettivamente poco appetibile l'acquisto delle nuove unità abitative da immettere sul mercato immobiliare.

Si prevede inoltre la realizzazione di 210 mq. di S.l.p. nella parte frontale dell'attuale stabile in posizione seminterrata; la presenza di locali parzialmente fuori terra è di minor pregio rispetto a locali completamente fuori terra.

La variante presenta le seguenti integrazioni:

- realizzazione di un nuovo volume edilizio con destinazione residenziale che ricalca l'esistente ma con una traslazione in altezza di 1.70 m., la realizzazione nella parte retrostante di una continuità fisica e visiva tra l'attuale stabile e l'area a giochi dell'oratorio parrocchiale, mentre sul fronte strada i locali ad uso non residenziale vengono previsti totalmente fuori terra;

- in alternativa alla realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale di locali ad uso pubblico fino ad un massimo di 210 mq. (ufficio postale e biblioteca) oltre alla Slp assegnata, l'Amministrazione comunale può avvalersi della facoltà di richiedere una quota pari a € 100.000 quale contributo da definire all'interno della convenzione urbanistica;

I vantaggi qualitativi derivanti della variante si possono così sintetizzare:

- affaccio più funzionale sul retro dell' edificio (non più in zona depressa e con vista sul corsello box);
- gli spazi pubblici completamente fuori terra (non più situati al piano seminterrato);
- realizzazione dell'area box, compreso il corsello, completamente interrata rispetto alla quota del giardino ad uso parco giochi della parrocchia;
- realizzazione della copertura dell'area box per creare una continuità fisica e visiva con l'area giochi retrostante, con un netto miglioramento sia della vivibilità che della percezione visiva del sito.

La cessione dell'edificio risulta già contenuta e deliberata all'interno del Piano delle alienazioni di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 23 del 6 luglio 2012.



## **VARIANTE N. 9**

Oggetto della variante:

*Previsione di una quota di edilizia convenzionata all'interno dell'edilizia sociale.*

Motivazione:

Il P.G.T. prevede una pluralità di tipologie residenziali di tipo sociale così come definite all'art. 44 della normativa del Piano delle regole: residenze vendute in regime convenzionato a sottocosto, edilizia residenziale in locazione a canoni calmierati, edilizia per residenza temporanea in locazione, edilizia per disagio abitativo, edilizia residenziale in regime di autocostruzione ed edilizia residenziale in regime di cohousing.

L'edilizia sociale, in quanto servizio di interesse pubblico o generale, può essere realizzata in tutte le aree classificate come standard nelle forme e nei modi stabilite dalla normativa del vigente strumento urbanistico generale.

Al fine di rendere l'intervento più sostenibile sia da un punto di vista funzionale che economico, è consentita la realizzazione di una quota di edilizia residenziale convenzionata fino al 30% della S.I.p. dell'edilizia sociale prevista.

### **VARIANTE N. 10**

#### **Oggetto della variante:**

*Modifica del contributo dell' Impronta ambientale a favore del Fondo aree verdi istituito dalla Regione Lombardia.*

#### **Motivazione:**

La Regione Lombardia, con propria D.G.R. n. 8.8757 del 22 dicembre 2008, ha emanato le linee guida per l'applicazione della maggiorazione del contributo di costruzione (a far data dal 12 aprile 2009) per gli interventi edilizi da realizzare sulle aree agricole considerate nello stato di fatto (indipendentemente dalla relativa destinazione urbanistica). Tale maggiorazione è finalizzata ad alimentare un fondo, denominato *fondo aree verdi*, destinato ad interventi che consentano il perseguimento degli obiettivi di sviluppo territoriale, di salvaguardia e valorizzazione del sistema rurale -paesistico - ambientale.

Parallelamente la pianificazione comunale, nell'ambito della redazione del P.G.T. 2010, ha inteso adempiere indirettamente al disposto normativo attraverso l'istituzione del contributo per *Impronta ambientale* da versarsi per tutti gli interventi da realizzare all'interno delle Aree di trasformazione, destinato ad alimentare un fondo comunale vincolato alle strategie ambientali: in particolare per la realizzazione e il completamento delle aree con particolare valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, quali il verde di connessione, le aree boschive, le aree ecologiche esistenti e quelle di nuova previsione.

La Regione Lombardia ha chiarito, pur riconoscendo medesimo significato e stesse finalità ai due istituti *Fondo aree verdi* e *Impronta ambientale*, che l'impronta ambientale non poteva essere intesa quale implicito adempimento della norma regionale e doveva comunque essere versata per l'alimentazione del predetto fondo.

Vista quindi l'obbligatorietà della riscossione di entrambi i contributi e verificato che la maggior quota è da addebitare al contributo per l'Impronta ambientale, si prevede il versamento dell'importo *Fondo aree verdi* pari al 5% del contributo di costruzione, così come stabilito dalla Regione, incrementato dalla quota parte del contributo dell'

*Impronta ambientale*, fino al raggiungimento dell'importo massimo previsto dal solo contributo dell'Impronta ambientale stessa.

## **MECCANISMI PER PLURALITA' DI FUNZIONI MISTE IN AREE PRODUTTIVE**

### **VARIANTE N. 11**

#### Oggetto della variante:

*Meccanismi per consentire una pluralità di funzioni all'interno delle zone produttive D3*

#### Motivazioni:

La funzione produttiva nella accezione più comune del termine sta perdendo con gli anni la sua vocazione originaria. Le funzioni tipicamente produttive stanno lasciando il posto ad una pluralità di funzione e servizi di tipo "avanzato" come laboratori e centri di ricerca e/o sperimentazione ed altre funzioni che il mercato economico, in continua evoluzione, propone.

La trasformazione in corso degli scenari economici sempre più spingono questo territorio, forte di competenze e risorse umane, verso un economia del "sapere" incentrato su asset produttivi legati non più verso una generica attività manifatturiera anche di tipo tecnologico, di cui il nostro territorio esprime ancora importanti leadership industriali, quanto piuttosto verso forme di produzione maggiormente legate all'innovazione, alla ricerca con una vocazione prioritaria agli insediamenti che operano nel campo dell'ICT seppur non in maniera esclusiva.

Per questo motivo si consente solo per due zone a destinazione produttiva rispettivamente collocate a nord – tra la tangenziale est e la via Kennedy - e a sud - tra la tangenziale est e la via Monza - di insediare oltre ad usi di tipo produttivo-industriale di cui al capitolo VIII – Destinazioni d'uso dell'allegato PR 3.0 della normativa del Piano delle regole, altri usi di tipo produttivo-industriale "avanzato" non presenti nel suddetto capitolo ma proposti dall'Operatore e regolamentati all'interno dell'accordo quadro.

Possibilità di realizzazione di una quota di residenza di servizio temporanea in locazione a prezzi e condizioni regolamentati all'interno dell'accordo quadro. La residenza di servizio sarà di supporto all'attività produttiva e le fasi realizzative della stessa saranno regolamentate all'interno dell'accordo quadro.

Possibilità di proporre modifiche di parametri e indici riferiti alla zona D2 regolamentati all'interno dell'accordo quadro.

Il Consiglio comunale valuterà discrezionalmente i contenuti dell'accordo quadro e la sua rispondenza in ordine all'uso, agli indici e parametri, alle opere pubbliche e agli

interessi pubblici che dovranno essere congrui e coerenti con il quadro urbanistico generale.

Con riferimento all'art. 43 delle norme di piano del P.T.C.P., le due aree in oggetto si trovano in ambiti territoriali destinati da anni all'attività produttiva, già edificate e sottoposte ad interventi di riqualificazione. Le nuove possibilità di sviluppo proposte dall'Amministrazione non incidono sui profili di compatibilità elencati all'art. 43 c. 3: gli insediamenti produttivi si collocano in aree distanti dai tessuti urbani residenziali; l'accesso alla rete viaria (ai diversi livelli) è garantito direttamente senza transitare dai centri abitati e dalle zone residenziali; risulta adeguato l'intero sistema viario a ridosso delle aree interessate, si rilevano comunque criticità sulla viabilità indirettamente interessata dalle aree in oggetto, in particolare la strada provinciale S.P. 45, Vimercate-Villasanta. Particolare attenzione deve essere invece riservata all'area a nord in quanto confinante con il P.L.I.S. della Cavallera quale zona di pregio ambientale e paesaggistico.

### **VARIANTE**



area produttiva zona sud



area produttiva zona nord

### **ADEGUAMENTO NORMATIVO E SEMPLIFICAZIONE**

#### **VARIANTE N. 12**

##### Oggetto della variante:

*Specificazione delle destinazioni d'uso complementari e compatibili*

##### Motivazione:

Con la seguente variante, si intende esplicitare meglio gli usi complementari e compatibili rispetto alla destinazione d'uso principale e le loro percentuali di utilizzo. Si intendono per complementari gli usi che legati alla destinazione principale rendono quest'ultima completa, mentre per compatibili gli usi che si possono accompagnare alla destinazione principale senza comportare effetti negativi.

Questo chiarimento si rende necessario in quanto la funzione complementare risulta citata all'interno della casistica di cui al cap. VI – Ambiti di Trasformazione dell'allegato PR. 3.0, ma non presente all'interno del capitolo VIII - Destinazioni d'uso dell'allegato PR. 3.0 della Normativa al Piano delle regole.

Si aggiunge quale funzione principale all'interno della zona D2, i laboratori e centri di ricerca e/o sperimentazione, proprio in ragione della pluralità di funzioni e servizi che le attività produttive sviluppano.

Conseguentemente alla specificazione delle suddette funzioni, si integra l'art. 21 – Zona D per impianti produttivi, edifici terziari e funzioni complementari e compatibili.

### **VARIANTE N. 13**

#### **Oggetto della variante:**

*Reperimento dello standard urbanistico per 2 nuove fattispecie di cambio d'uso*

#### **Motivazione:**

In conformità alla Legge regionale 12 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., il P.G.T. stabilisce in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici attuati con opere edilizie comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

L'art. 41 prevede infatti la corresponsione dello standard in due fattispecie: la trasformazione d'uso verso il residenziale da cascine o manufatti privi di destinazione e la trasformazione d'uso verso il terziario dal residenziale.

Da una valutazione d'ufficio e con riferimento all'Allegato *Piano delle regole per le attività commerciali*, che introduce sostanziali novità rispetto alla pianificazione previgente, si aggiungono altre due fattispecie oltre a quelle già previste: la trasformazione d'uso dal produttivo verso il commerciale e la trasformazione d'uso dal residenziale verso il commerciale.

### **VARIANTE N. 14**

#### **Oggetto della variante:**

*Specificazione all'allegato Piano delle Regole per le attività commerciali*

#### **Motivazione:**

Con la variante di piano si intende specificare meglio alcuni contenuti presenti all'interno dell'allegato Piano delle regole per le attività commerciali, in particolare in rapporto con l'allegato PR 3.0 – Normativa del Piano delle regole.

Queste modifiche non incidono sugli obiettivi e sulle strategie generali contenute nel Documento di piano.

## **VARIANTE N. 15**

### Oggetto della variante:

*Eliminazione dei limiti / perimetri di edificabilità*

### Motivazione:

Il P.G.T. 2010, così come il precedente P.R.G. 2004, individua, in limitate aree del territorio comunale, limiti o perimetri di edificabilità contraddistinti da una linea con freccia quale limite fisico all'edificazione.

Se da una parte questo limite fisico contiene l'edificazione e impone ulteriori arretramenti rispetto alle fasce di rispetto, dall'altra impone un sistema pianificatorio fin troppo dirigista limitando di fatto le potenzialità edificatorie consentite e contrae le possibili distribuzioni dell'edificato in coerenza con le superfici fondiarie in contraddizione con lo spirito generale della proposta di variante che tende a favorire l'uso delle aree già urbanizzate di fatto o in previsione.

Si intende quindi liberalizzare la collocazione dell'edificazione all'interno delle aree fondiarie e cancellare i limiti di edificabilità, comunque in conformità delle diverse fasce di rispetto e con gli ulteriori vincoli eventualmente imposti all'interno degli atti di pianificazione urbanistica.

**VIGENTE**

(a titolo di esempio - limite di edificabilità)

**VARIANTE**



## **VARIANTE N. 16**

### Oggetto della variante:

*Adeguamento del centro abitato*

### Motivazione:

Con la variante viene adeguato il centro abitato conformemente al parere di Giunta comunale del 26 maggio 2015 e alla delibera di Giunta comunale n. 172 del 31 agosto 2015.

## **VARIANTE N. 17**

### Oggetto della variante:

*Inserimento del progetto definitivo revisionato dell'Autostrada Pedemontana*

### Motivazione:

Con la variante viene aggiornato il tratto autostradale della Pedemontana che interessa il territorio di Vimercate, tratte C e D, attraverso l'inserimento del progetto definitivo revisionato in ottemperanza alle prescrizioni del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica.

In conformità all'art. 41 le delle norme di piano del P.T.C.P., si ripropongono all'interno della cartografia della variante parziale del P.G.T. 2015, l'intervento infrastrutturale stradale – *Sistema Viabilistico Pedemontano*, progetto definitivo revisionato – e l'intervento infrastrutturale ferroviario – *Gronda ferroviaria di nord-est Seregno Bergamo*.

In particolare quest'ultima rientra tra gli *Obiettivi infrastrutturali prioritari di interesse regionale*; il comune di Vimercate, interessato dall'attraversamento della tratta in progetto, rientra all'interno dell'elenco dei comuni tenuti all'invio del P.G.T. (o sua variante) in Regione per la valutazione di compatibilità, così come riportato dalla tabella allegata all'aggiornamento annuale del P.T.R. inserito nel Documento di Economia e Finanza Regionale 2014.

## **CASCINE STORICHE**

## **VARIANTE N. 18**

### Oggetto della variante:

*Integrazione dei contenuti normativi dell'art. art. 24 – Aree di completamento ad attuazione indiretta, sottoposte a Piano di recupero*

### Motivazione:

Il tema del recupero delle Cascine riveste una duplice importanza: la salvaguardia della memoria storica e la salvaguardia ambientale del contesto in cui sono inserite.

Il Piano di Governo del Territorio assoggetta tali aree all'interno della zona A di centro storico, considerando le Cascine e i nuclei sparsi quali luoghi e manufatti significativi per la memoria.

In particolare per quanto riguarda alcune di queste: Cavallera, Varisco, Chioso Maffeo, Fiorbellina, S. Paolo, Griffalda, il Documento di Piano - quale atto di indirizzo generale - e il Piano delle regole - quale strumento operativo - prevedono un utilizzo e un recupero delle volumetrie abbandonate anche non esclusivamente di tipo agricolo, attraverso un

meccanismo di integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dell'Operatore privato di concerto con l'Amministrazione comunale che si sviluppa all'interno degli obblighi convenzionali in ottemperanza ai contenuti minimi prescrittivi contenuti nel Piano delle Regole.

Il Documento di piano prevede che in via prioritaria vengano ricercate opportunità di recupero e di valorizzazione ad usi agricoli, di fruizione turistica, didattica e culturale, in via secondaria l'agevolazione al recupero e alla utilizzazione residenziale di tutto il patrimonio edilizio rurale ed agricolo, dismesso o in fase di dismissione.

Così come per le cascine, il Documento di piano e il Piano delle regole individuano altre aree e/o edifici ubicati in centro storico meritevoli di attenzione la cui attuazione è da eseguirsi attraverso il piano di recupero.

Prevalgono quindi in questa proposta le finalità di recupero dei beni immobili storici quali le cascine che caratterizzano il paesaggio rurale e, in taluni casi, urbano del nostro territorio, rimettendo all'organo decisore della pianificazione attuativa la potestà decisionale circa la valutazione degli impatti urbanistici, della congruità dell'inserimento nel contesto, della proposta di piano di recupero che potenzialmente possono rivalutare le destinazioni degli immobili definite dallo strumento di pianificazione generale.

Come conseguenza del fatto che a tutt'oggi nessun intervento ha avuto corso nonostante la possibile molteplicità di funzioni insediabili, si modifica la normativa di riferimento sulle destinazioni d'uso insediabili (con esclusione dell'uso produttivo) e sulle relative percentuali, ove presenti, attraverso proposte fatte dagli Operatori privati e subordinando le stesse a valutazioni da parte dell'Amministrazione comunale in ordine alle funzioni, alle OO.PP. e agli interessi pubblici che dovranno essere congrui e coerenti con il quadro urbanistico generale.

La proposta dell'Operatore non è vincolante verso l'Amministrazione comunale che ha l'esclusiva facoltà di accettarla o meno in ordine a quanto sopra esposto o ad altre determinazioni che si riscontrassero durante la presentazione del piano.

Per le motivazioni di cui sopra, si estende questa possibilità anche alle altre cascine già individuate dalla cartografia del Piano delle regole come cascine storiche.

## **VARIANTI PUNTUALI PER INTERESSI PUBBLICI**

### **VARIANTE N. 19**

#### **Oggetto della variante:**

*Modifica dei pesi insediativi per la realizzazione degli interessi pubblici all'interno dell'Ambito di trasformazione Vimercate Sud – SP2.*

#### **Motivazione:**

L'Ambito oggetto di variante raccoglie al suo interno una pluralità di obiettivi ritenuti strategici e prioritari per l'Amministrazione comunale: riqualificazione a viabilità "protetta" della via Bergamo nel tratto compreso tra la via Milano e la via Galbusera per effetto del declassamento dovuto alla realizzazione della tangenziale sud; intervento di potenziamento delle strutture sportive in via degli Atleti; offerta di riqualificazione di un punto vendita commerciale. Oltre a quanto sopra si aggiungono anche una molteplicità di interessi pubblici specifici per singolo ambito: sostegno alle politiche di gestione patrimonio pubblico, sostegno alle politiche ambientali, sostegno alle politiche della casa.

L'Ambito è composto da 3 comparti, di cui i primi due prevedono una pluralità di funzioni (residenziale, terziario e commerciale), mentre il terzo ha una funzione esclusivamente di riqualificazione e potenziamento ambientale trovandosi in prossimità del torrente Molgora.

Premesso che la realizzazione degli interessi pubblici sopra elencati può verificarsi solo attraverso l'iniziativa privata, si è provveduto ad accertare quali degli elementi previsionali presenti nell' Ambito di Trasformazione in oggetto fossero di ostacolo o disincentivo all'azione privata e quali modifiche potessero invece rilanciare l'iniziativa stessa.

La verifica ha portato alle seguenti considerazioni e necessità:

- l'offerta della funzione terziaria complessivamente presente nella zona sud di Vimercate, e quella ulteriore prevista dall'Ambito in oggetto, ha fatto emergere un quadro di disparità tra la domanda e l'offerta in favore di quest'ultima. Inoltre la presenza nella zona medesima di una offerta terziaria invenduta (collocata in una zona con la medesima vocazione e ben servita alla scopo) fa ritenere superflua la nuova ed ulteriore possibilità presente in questo Ambito di Trasformazione;
- la funzione residenziale (sia libera che convenzionata) resta, in termini di investimento a lungo termine, una leva importante per le operazioni immobiliari, con la predisposizione degli investitori a sostenere un rischio immobiliare dovuto all'attesa di periodi e occasioni di mercato migliori per la sua realizzazione (rispetto, invece, ad altre funzioni per esempio quella citata al punto precedente) contro investimenti finanziari temporalmente anticipati per la realizzazione degli interessi pubblici;
- necessità e volontà di non alterare in modo sostanziale la dotazione residenziale complessiva prevista nell' Ambito di Trasformazione;
- non modificare in modo sensibile i valori economici attuali delle aree e le loro capacità edificatorie complessive.

Sulla scorta di quanto esposto si prevedono le seguenti linee di indirizzo per la modifica delle previsioni nell' Ambito di Trasformazione "Vimercate sud – SP2":

- 1) sostanziale mantenimento dei pesi insediativi complessivi dell'Ambito con aumento dell'offerta commerciale, in sostituzione del terziario/direzionale;
- 2) mantenimento dei valori economici delle aree in termini di indici e funzioni; compensando complessivamente la funzione terziaria con quella commerciale più consona alla zona (comunque contenuta nel limite della piccola e media struttura di vendita);
- 3) in relazione alla posizione geografica e alla collocazione rispetto ai sistemi viabilistici, qualificazione sostanzialmente commerciale del comparto n. 1 (con connotati di media e piccola struttura di vendita);
- 4) mantenimento della funzione commerciale riconducibile alla grande struttura di vendita (prevista già nel P.G.T. 2010 e con le caratteristiche in esso indicate).

Per quanto sopra si cancella la quota di edilizia residenziale del comparto n. 1 e si incrementa il comparto n. 2 della medesima funzione nella forma di edilizia residenziale libera o convenzionata in alternativa alla funzione terziario-direzionale così come evidenziata dalla tabella di comparto a parità di S.I.p.

L'utilizzo della quota residenziale in alternativa a quella terziario-direzionale del comparto n. 2 è, come detto, giustificato anche dalla particolare ubicazione e configurazione del comparto n. 1, che si trova circondato da una pluralità di strade e non in adiacenza di funzioni residenziali che trovano, invece, miglior collocazione nel comparto confinante, sia per la maggior estensione dell'area, che comporta una miglior possibilità di distribuzione degli edifici in relazione alla rete stradale sia per la vicinanza con le funzioni residenziali poste a nord del comparto in prossimità della stazione di interscambio.

Per il comparto n. 1 si prevede inoltre una redistribuzione in termini di percentuale delle funzioni terziarie e commerciali calcolate su I<sub>pq</sub>. min. e max., con assoluta prevalenza di quella commerciale.



## **VARIANTE N. 20**

### **Oggetto della variante:**

*Integrazione al tipo di servizio “aree ed edifici per l’istruzione” con “aree ed edifici di interesse collettivo” in via XXV aprile.*

### **Motivazione:**

L’area oggetto di variante e di proprietà comunale si trova in via XXV aprile, confinante con il Parco Gussi. Comprende l’asilo e l’ex centro di aggregazione giovanile (C.A.G.) Attualmente la sua destinazione d’uso è di tipo AS per opere di urbanizzazione – attrezzature e impianti di interesse generale e più specificatamente ricadente in ‘aree ed edifici per l’istruzione’.

Si intende ampliare la tipologia del servizio pubblico erogato consentendo altri usi di interesse comune ricadenti all’interno di ‘aree ed edifici di interesse collettivo’, quali: servizi culturali, servizi sociali, servizi assistenziali, servizi sanitari, servizi amministrativi, servizi pubblici e servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, ecc.).

## **VARIANTE N. 21**

### **Oggetto della variante:**

*Riperimetrazione del comparto AD.VS.4*

### **Motivazione:**

Il comparto in oggetto si colloca all’interno dell’ex Piano attuativo denominato PE.VS.4c approvato con delibera di Consiglio comunale n. 27 del 12 luglio 2006.

La convenzione urbanistica a corredo del piano è scaduta. L’Operatore non ha dato corso al completamento dell’intervento per la sola parte produttiva, mentre sono state cedute le aree e realizzate le opere pubbliche quali: riqualificazione delle vie S.M. Molgora e Rovereto, realizzazione di parcheggi pubblici e viabilità interna al lotto e pista ciclopedonale.

Con la presente variante si amplia la perimetrazione dell’attuale comparto denominato AD.VS.4 con destinazione terziaria D1, includendo la superficie fondiaria con destinazione produttiva D2 non edificata del precedente piano - attribuendo la medesima S.l.p. dell’ex PE.VS.4c - ed escludendo parte delle aree a standard già cedute all’Amministrazione oggetto della realizzazione delle opere pubbliche.

La nuova riperimetrazione prevede il mantenimento all’interno del comparto di un’area a standard di proprietà comunale collocata tra le attuali superfici fondiarie di tipo D1 e D2; la presenza di quest’area garantisce continuità all’interno del comparto, separazione delle funzioni e partecipazione pubblica all’attuazione dello stesso.

## VIGENTE



## VARIANTE



### VARIANTE N. 22

#### Oggetto della variante:

*Nuovo piano di recupero denominato Al.VI.CS.7 (ex cinema - via Garibaldi)*

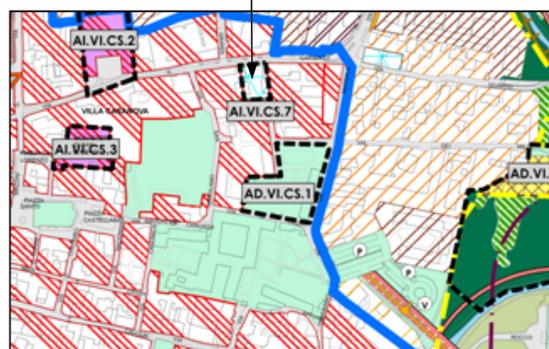
#### Motivazione:

L'edificio si trova in via Garibaldi all'interno della zona A di centro storico con destinazione funzionale di tipo D1 (terziario). Un tempo destinato a sala cinematografica, da alcuni anni non svolge più la sua originaria funzione. Il recupero degli edifici e dei luoghi del Centro Storico rimane una priorità per l'Amministrazione che ne vuole incentivare il riuso. A tutt'oggi non si è dato corso a nessun intervento edilizio verso la funzione assegnata dal piano e per tale ragione, così come già enunciato per la variante n. 18 – Cascine storiche, si introduce la stessa modalità attuativa che prevede la possibilità da parte dell'Operatore di proporre all'Amministrazione comunale modifiche alla destinazione d'uso assegnata dal piano che per l'edificio in oggetto rimane quella di tipo D1(terziario).

## VIGENTE



## VARIANTE



## **VARIANTE N. 23**

Oggetto della variante:

*Modifica normativa AD.MO.3*

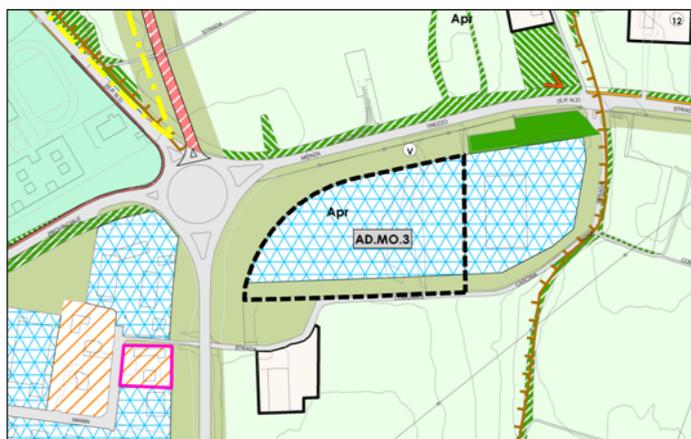
Motivazione:

L'area oggetto della presente variante si trova in prossimità della nuova rotatoria della tangenziale sud lungo la strada provinciale Monza-Trezzo in un contesto parzialmente urbanizzato.

Inserita in un'area con destinazione D2 – produttiva e funzioni compatibili, non si è dato corso ad alcun intervento nonostante il piano prevedesse da anni questa destinazione. La mancata attuazione ha reso sempre meno pregevole dal punto di vista ambientale e paesaggistico l'intero contesto.

Stante quanto sopra descritto si intende ampliare la percentuale di utilizzo della funzione commerciale dal 50% al 100% della Slp assegnata e contestualmente dimezzare la Slp prevista dal PGT 2010.

Si mantengono inalterati gli interessi pubblici già previsti con l'aggiunta della realizzazione di una fascia boscata esterna all'ambito di intervento posta a nord e ad ovest nel comparto.



## **VARIANTE N. 24**

Oggetto della variante:

*Modifica dei pesi insediativi per la realizzazione degli interessi pubblici all'interno dell'Ambito di trasformazione Vimercate - Ospedale nuovo.*

Motivazione:

L'area oggetto della presente variante si trova in prossimità del nuovo complesso ospedaliero, compresa tra le vie SS. Cosma e Damiano, Giuditta Brambilla e Trieste ed inserita all'interno dell'Ambito di trasformazione Vimercate – Ospedale nuovo con destinazione ricettiva.

La mancata attuazione dell'intervento non ha consentito la sistemazione ambientale dell'area e la conseguente realizzazione degli interessi pubblici previsti dall'Ambito (ampliamento della viabilità su via del Salaino tra la Sp. 45 e la nuova strada dei servizi, realizzazione della rotatoria in prossimità dell'incrocio tra la Sp. 45 e via del Salaino).

Si propone la modifica della funzione – a parità di SIp assegnata – da ricettiva a culturale/sanitaria con la possibilità di un uso commerciale fino al 30% della SIp. Questa modifica funzionale non impatta negativamente con il nuovo e confinante polo ospedaliero, può invece essere ben integrata attraverso forme di convenzionamento tra le parti da attuarsi anche all'interno della convenzione urbanistica.

Questa variante non modifica i contenuti degli interessi pubblici previsti e posti a carico del soggetto attuatore così come indicati nella scheda di comparto e sopra esposti.



## **VARIANTE N. 25**

### **Oggetto della variante:**

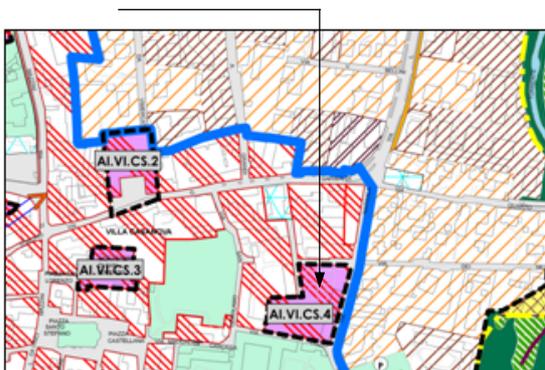
*Cancellazione del piano di recupero denominato Al.VI.CS.4 (via Marsala - via Dozio)*

### **Motivazione:**

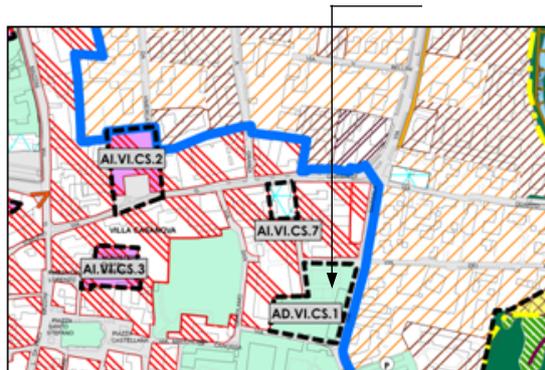
L'area oggetto della presente variante, un tempo destinata a sede dell'oratorio femminile, si trova all'angolo tra le vie Marsala e Dozio, all'interno della zona A di centro storico. Il P.G.T. 2010 consente una funzione di tipo residenziale attraverso l'attuazione di un piano di recupero.

Si intende invece modificare tale funzione verso un uso a servizi per attività pubbliche e di interesse pubblico o generale con una destinazione per usi di interesse comune quali i servizi per l'istruzione e la formazione, i servizi sociali, i servizi assistenziali, i servizi pubblici ed i servizi ricettivi e di ristoro legati all'istruzione e formazione.

**VIGENTE**



**VARIANTE**



### **SPECIFICAZIONI, RETTIFICHE E ADEGUAMENTI CARTOGRAFICI**

#### **VARIANTE N. 26**

Oggetto della variante:

*Cessione di area standard in via S. Giorgio ang. via Montirone*

Motivazione:

L'area in oggetto, ora destinata a standard e verde, è posta all'angolo tra le vie S. Giorgio e Montirone. Parte di quest'area (indicativamente poco meno del 50%) risultava gravata da una impegnativa di cessione a favore dell'Amministrazione comunale in forza di una convenzione del 1973 allegata al piano di lottizzazione.

A seguito della richiesta da parte del Comune di dar corso all'adempimento degli obblighi convenzionali, i proprietari hanno fatto formale richiesta di acquisizione dell'area al fine di poterla inglobare all'interno della loro proprietà mantenendo comunque il vincolo di non edificabilità attraverso la modifica dell'azzonamento a verde privato al momento della variante urbanistica. I proprietari hanno sostenuto tutti gli oneri necessari all'acquisto (notaio, frazionamenti ecc...) e corrisposto un importo pari al valore delle monetizzazioni.

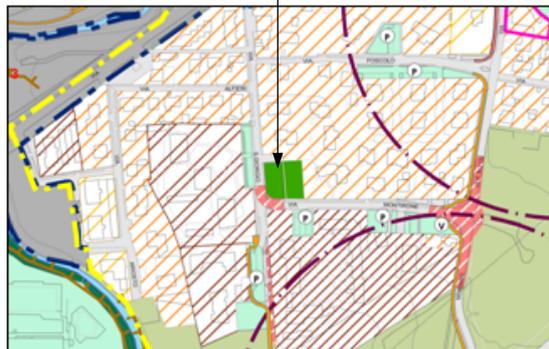
La cessione di questa piccola porzione d'area risulta eseguita in conformità alla delibera di giunta comunale n. 9 del 22 gennaio 2013 ed autorizzata con l'individuazione della stessa all'interno del Piano delle alienazioni di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 23 del 6 luglio 2012, e pertanto provvede alla variante urbanistica.

Contestualmente si modifica in modo identico l'azzonamento della restante parte dell'area di loro proprietà non gravata da impegnativa di cessione.

**VIGENTE**



**VARIANTE**



### **VARIANTE N. 27**

#### **Oggetto della variante:**

*Cessione di area standard in via Po*

#### **Motivazione:**

L'area in oggetto, ora destinata a standard, è posta lungo la via Po in corrispondenza di un'area produttiva alienata nel 2008 ed attualmente adibita parzialmente a piazzale di sosta di autobus per una ditta che si occupa di trasporto persone.

La richiesta da parte di un confinante privato nasce dall'esigenza di acquisire una modesta porzione di area al fine di distribuire al meglio il futuro ampliamento dell'attività produttiva esistente posta in adiacenza con il suddetto parcheggio, proponendo una corresponsione economica equivalente a quella relativa all'area ora produttiva ad essa prospiciente alienata nel 2008.

La cessione di questa piccola porzione d'area risulta eseguita in conformità alla delibera di consiglio comunale n. 4 del 13 febbraio 2013, e pertanto si provvede alla modifica dell'azzonamento da standard a produttivo.

**VIGENTE**



**VARIANTE**



## **VARIANTE N. 28**

### Oggetto della variante:

*Specificazione sulle modalità di intervento della zona "E3" all'interno della zona "A"*

### Motivazione:

All'interno della zona "A" di centro storico sono presenti aree di tipo "AS" (per opere di urbanizzazione – attrezzature e impianti di interesse generale), "D1" (per attività terziaria) ed "E3" (per attività florovivaistica).

Per le aree "AS" e "D1" valgono le norme della zona "A", mentre per le destinazioni d'uso principali, complementari e compatibili si applicano le norme delle rispettive zone.

L'area "E3" (aree per l'attività florovivaistica, localizzata esclusivamente ad ovest di Oreno) non risulta normata come le precedenti; trattasi di una destinazione atipica, inserita in un contesto particolare, unica nel suo genere e caratterizzata da una forte valenza oltre che agricola anche ambientale. Per tale ragione tutti i riferimenti normativi ed attuativi sono da riferirsi esclusivamente all'art. 28 dell'all. P.R. 3.0 Normativa – Zona "E3" - Area per l'attività florovivaistica, così come già previsto dal Documento di piano.

Infatti lo stesso Documento al capitolo V, rileva la presenza sul territorio comunale di attività florovivaistiche inserite nel tessuto urbano consolidato o periferiche allo stesso, rimandando ai contenuti normativi del Piano delle regole la regolamentazione delle zone "E3" a sostegno della attività florovivaistica.

Con la variante si evidenziano le modalità attuative dell'art. 28 anche per le zone "E3" all'interno della zona "A" di centro storico.

L'area risulta inserita all'interno degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.

## **VARIANTE N. 29**

### Oggetto della variante:

*Inserimento di varianti cartografiche*

### Motivazione:

Si aggiorna la cartografia con l'inserimento di due varianti già approvate dal Consiglio comunale aventi ad oggetto: "Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione relative al comparto Alcatel/Energy Park e all'ambito AD.VS.1 consistenti in viabilità di collegamento tra la via Monza e la via Po, parcheggio pubblico e tratto di viabilità di accesso al lotto confine sud in via Trento 30, in variante al P.G.T." e "Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione lungo la via Rossino per intervento a carattere ricettivo in variante al P.G.T. ed apposizione del vincolo preordinato all'esproprio".

### **VARIANTE N. 30**

#### Oggetto della variante:

*Specificazione normativa dall'art. 15 dell'allegato PR 1.0 - Relazione al piano delle regole.*

#### Motivazione:

Con l'entrata in vigore del P.G.T. 2010 è stato dato avvio ad alcuni comparti ad Attuazione diretta sottoposti a titolo abilitativo convenzionato. Con questa variante si intende classificare, per la loro regolamentazione, i comparti sopra-menzionati con la sigla AD. VIG (Attuazione Diretta vigente), che già disciplina le aree interessate da Piani attuativi vigenti. Si specifica inoltre quanto già scritto circa l'esclusione delle eventuali possibilità edificatorie alla scadenza dei piani.

### **VARIANTE N. 31**

#### Oggetto della variante:

*Correzioni e rettifiche agli atti e alle tavole grafiche del P.G.T.*

#### Motivazione:

Si provvede a correggere e rettificare gli atti di P.G.T. senza modificarne il contenuto e ad adeguare e correggere la cartografia di piano: allegato PR 3.0 Normativa art. 44 – Edilizia residenziale, modalità attuative.