



**CITTÀ DI VIMERCATE**  
MEDAGLIA D'ARGENTO AL MERITO CIVILE  
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 18 DEL 30/05/2018

OGGETTO: VARIANTE GENERALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.  
DOCUMENTO PRELIMINARE DI INDIRIZZI – APPROVAZIONE.

Il giorno trenta Maggio duemiladiciotto, alle ore 20:30, presso questa sede comunale, convocati – in seduta pubblica ed in prima convocazione – con avviso scritto del Presidente del Consiglio Comunale, notificato a norma di legge, i Signori Consiglieri si sono riuniti per deliberare sulle proposte iscritte all'ordine del giorno, la cui documentazione è stata depositata il giorno lavorativo antecedente l'adunanza.

Presiede l'adunanza il Presidente Giovanni Del Buono

Partecipa il Segretario Generale, Dott. Pietro San Martino.

Presenziano gli Assessori comunali Grossi Claudio Mario, Ghedini Simona Anna Maria, Calloni Valeria Licia.

Dei componenti del Consiglio comunale:

SARTINI FRANCESCO	P	FOCACCIA LAURA	P
TEOLDI PATRIZIA CLELIA	P	RUSSO FRANCESCO	P
BERNAREGGI DAVIDE	A	MASCIA MARIASOLE	A
FUMAGALLI ENZO	P	NICOLUSSI DAVIDE	A
AMATETTI CARLO	P	ALLEVI ELENA	A
ERMANNIO SALVATORE			
MAURI ARIANNA	P	FRIGERIO MATTIA	A
GIUSTO NADIA	P	CAGLIANI ALESSANDRO	A
DEL BUONO GIOVANNI	P	BIELLA CRISTINA	A
INNO FEDERICA	P		

Componenti PRESENTI n. 10, ASSENTI e ASSENTI GIUSTIFICATI n. 7.

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Sono nominati scrutatori della seduta Fumagalli Enzo, Inno Federica, Frigerio Mattia.

Responsabile: LIPPI MASSIMILIANO -- SARTINI FRANCESCO

Il Sindaco illustra al Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione:

## 1. **CARATTERISTICHE PRINCIPALI E MOTIVAZIONI DELL'INIZIATIVA**

Il Comune di Vimercate dispone di un Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio comunale n. 67 del 24 novembre 2010 ed entrato in vigore il 16 marzo 2011 con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 11, e di una variante parziale al Piano di Governo del Territorio approvata con delibera di Consiglio comunale n. 22 del 20 aprile 2016 ed entrata in vigore il 17 agosto 2016 con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 33.

Con delibera di Giunta comunale n. 132 del 9 giugno 2017, il Comune ha deliberato l'avvio del procedimento della variante generale del Piano di Governo del Territorio unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica, informando al tempo stesso la cittadinanza con avviso pubblico, al fine di consentire a chiunque avesse interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, di presentare suggerimenti e proposte entro il 15 settembre 2017.

Con delibera di Giunta comunale n. 295 del 27 dicembre 2017, è stato affidato l'incarico per la redazione della variante generale del P.G.T. ai tecnici degli uffici comunali attraverso la formazione dell'ufficio di piano.

Il P.G.T. si caratterizza per pubblicità e trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti, per la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni, per la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati, per la riduzione del consumo di suolo e per la valutazione ambientale degli effetti derivanti dai piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di sviluppo dell'ambiente.

Il presente *Documento Preliminare di Indirizzi* rappresenta lo strumento attraverso il quale l'Amministrazione comunale fornisce all'ufficio di piano le direttive fondamentali e di riferimento per la formazione degli atti costituenti il P.G.T.: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Il Documento di Piano sviluppa sia 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.

All'interno del Documento di Piano si evidenzieranno, per il *quadro ricognitivo, conoscitivo e programmatico*:

- gli aspetti demografici e socio-economici;
- le risorse ambientali e paesaggistiche del territorio;
- gli strumenti di programmazione settoriale comunale;
- le istanze e proposte;
- lo stato di attuazione del Piano di Governo del Territorio 2010;
- le aree e beni di particolare rilevanza;
- gli atti di programmazione sovracomunale;

mentre evidenzieranno, per lo scenario *strategico e le determinazioni di piano*:

- la valutazione ambientale strategica;
- le politiche e strategie per il governo della città;
- la compatibilità al Piano territoriale regionale;
- la compatibilità al Piano territoriale di coordinamento provinciale;
- la perequazione, compensazione e incentivazione;
- le previsioni complessive di sviluppo e sostenibilità delle scelte.

I temi principali oggetto della variante generale e richiamati nella delibera n. 132 del 9 giugno 2017 si sostanziano in:

- 1) implementazione di un processo partecipativo di pianificazione territoriale;
- 2) verifica della coerenza tra la pianificazione comunale e la pianificazione sovraordinata: Piano territoriale regionale (P.T.R.) e Piano territoriale di coordinamento provinciale (P.T.C.P.);
- 3) valorizzazione e riqualificazione dell'esistente attraverso la revisione del Piano delle regole in particolare per le aree di centro storico, sulla base di un quadro conoscitivo approfondito, al fine di consentire un recupero sostenibile e rispettoso dei valori dell'edificato;

- 4) tutela delle aree da mantenere agricole, a verde, a parco limitando al massimo il consumo di suolo;
- 5) sviluppo dell'attrattività: residenza, lavoro, tempo libero;

## **IMPLEMENTAZIONE DI UN PROCESSO PARTECIPATIVO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

Con l'obiettivo di sviluppare un processo partecipativo di pianificazione territoriale, le fasi del lavoro per la redazione del P.G.T. sono state illustrate alla cittadinanza nel luglio 2017, e così suddivise:

1. **IMMAGINARE**: è la fase in cui ciascun portatore di interesse (cittadino, associazione, comitato, operatore...) propone suggerimenti derivanti dal proprio modo di vedere lo sviluppo della città. Le domande pervenute allo sportello telematico risultano 41, di cui 37 entro il termine e 4 fuori termine, a cui si aggiungono quelle pervenute tramite l'ufficio stampa del comune;
2. **DISEGNARE**: è la fase che raccoglie i suggerimenti e li elabora, risolvendo le incompatibilità, arricchendoli di nuovi elementi e creando in modo partecipato una sintesi coerente con gli strumenti disponibili e che stabilisca una visione strategica fatta di priorità, valori e benefici per la comunità.
3. **GOVERNARE**: la sintesi che emerge dalla fase del disegnare viene trasposta nei documenti formali del piano, che viene elaborato, presentato alla comunità e adottato. Il procedimento formale prevede la possibilità di esprimere osservazioni che vengono controdedotte prima dell'approvazione definitiva del nuovo P.G.T.

A completamento del processo partecipativo ed in conformità ai dispositivi di legge, sono state invitate a partecipare ai tavoli di lavoro ristretti, le parti economiche e sociali del territorio.

Nel mese di dicembre si sono svolti quattro tavoli di lavoro previsti nella fase del **DISEGNARE** dal percorso di partecipazione secondo precise tematiche: *abitare, muoversi e lavorare, cultura - tempo libero e cura, ambiente e natura*.

Alcuni degli indirizzi emersi dai tavoli non rientrano nei temi di competenza del P.G.T. e necessitano di essere indirizzati verso altri procedimenti, essendo ritenuti di valore dall'Amministrazione Comunale, mentre gli indirizzi emersi dalla partecipazione di competenza del P.G.T. sono sintetizzati nel 'Documento per l'individuazione delle strategie attuative degli obiettivi dell'amministrazione che emergono dalle proposte dei cittadini', quale allegato alla presente delibera e parte integrante e sostanziale della stessa.

## **VERIFICA DELLA COERENZA TRA LA PIANIFICAZIONE COMUNALE E LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA: PIANO TERRITORIALE REGIONALE (P.T.R.) E PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)**

La variante generale del P.G.T. dovrà ottenere la compatibilità con la pianificazione sovraordinata: Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).

Il P.G.T. dovrà risultare compatibile agli obiettivi generali del P.T.R., e in particolare agli obiettivi del sistema territoriale metropolitano settore est, e del sistema territoriale pedemontano, agli obiettivi ad esso collegati e in particolare all'uso del suolo, da considerarsi elemento di riferimento centrale nell'impostazione delle linee d'azione che concorrono a livello locale a raggiungere gli obiettivi fissati dal P.T.R.

Secondo il principio di maggior definizione, attraverso una declinazione alla scala locale degli obiettivi e degli indirizzi della pianificazione sovraordinata, il P.G.T. dovrà effettuare il confronto diretto tra il progetto territoriale di piano e gli obiettivi che il P.T.R. propone per ciascun sistema, indicando esplicitamente la rispondenza delle linee programmatiche del P.G.T. rispetto agli obiettivi dei sistemi territoriali del P.T.R. e, soprattutto, le azioni e le modalità per la loro attuazione nello strumento urbanistico. Una volta individuato il proprio sistema di obiettivi e azioni il piano comunale dovrà provvedere inoltre ad evidenziare le corrispondenti ricadute concrete nei tre atti del P.G.T. (D.d.P., P.d.R., e P.d.S.) in modo da poter cogliere direttamente

quali siano le trasformazioni territoriali, le misure attuative, gli incentivi e le politiche messe in campo per realizzare gli obiettivi individuati.

La legge regionale n. 31/2014 (e successive modifiche) pone importanti principi ed obiettivi di contenimento del consumo di suolo, demandandone principalmente l'applicazione ad un processo di adeguamento del P.T.R., del P.T.C.P. e del P.G.T. In attesa che tale processo di adeguamento si perfezioni e che si pervenga alla definizione delle soglie di consumo di suolo a livello comunale, le soglie indicate dalla Regione Lombardia nel progetto di integrazione del PTR adottato con deliberazione C.R. n. 1523 del 23 maggio 2017 non sono immediatamente cogenti e, tuttavia, rappresentano parametri orientativi da tenere in considerazione istruttoria in sede di redazione della variante al PGT di Vimercate.

Ciò premesso, pare opportuna una precisazione metodologica. Certamente la riduzione del consumo di suolo rappresenta un rilevante obiettivo di interesse pubblico, urbanistico ed ambientale. In astratto, il perseguimento di tale interesse pubblico può porsi in conflitto con il perseguimento dell'interesse pubblico, ugualmente rilevante, alla soddisfazione del fabbisogno insediativo di una comunità locale. Se però, in concreto, in difetto di una effettiva pressione insediativa congiunturale, la stima del (diminuito) fabbisogno insediativo reale di detta comunità è tale da giustificare, da sola, la riduzione della superficie degli Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano vigente, allora l'eliminazione, totale o parziale, di tali Ambiti di trasformazione attraverso la variante generale al PGT non necessita di essere fondata sui principi della L.R. 31/2014; non necessita di essere motivata alla stregua degli obiettivi di riduzione del consumo di suolo, essendo sufficiente l'applicazione del principio pianificatorio urbanistico fondamentale che impone di assicurare nel tempo la giusta proporzione fra le previsioni urbanistiche di espansione insediativa (residenziale e non) e le reali esigenze insediative del territorio considerato. Tanto più nel caso di Ambiti di trasformazione per i quali i proprietari, a dimostrazione della ridotta tensione insediativa, non abbiano presentato proposte progettuali attuative ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 6 della L.R. 31/2014.

Data tale premessa metodologica, nella redazione della variante al PGT di Vimercate la disciplina sul contingentamento del consumo di suolo verrà in rilievo, in tutta la sua complessità interpretativa ed applicativa, nella misura in cui il mantenimento, la riduzione o l'eliminazione delle superfici degli Ambiti di trasformazione previsti dal vigente Documento di Piano dovrà trovare la sua piena (e autosufficiente) giustificazione tecnico-urbanistica nell'aggiornata stima del fabbisogno insediativo, residenziale e non residenziale. In ogni caso, nella riduzione e/o eliminazione dei predetti Ambiti di Trasformazione la variante al PGT si atterrà al criterio che privilegia il mantenimento della capacità edificatoria in capo ai proprietari che abbiano assolto tempestivamente all'onere di presentazione dell'istanza di cui all'articolo 14 della l.r. 12/2005 dei piani attuativi, ai sensi dell'art. 5 comma 6 della L.R. 31/2014.

Ciò precisato, è altresì volontà dell'Amministrazione comunale di indirizzare la variante generale al PGT secondo le finalità della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31, *'Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato'*, che detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse ai sensi dell'[articolo 1 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12](#), *"Legge per il governo del territorio"*, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola.

In particolare, con riferimento ai nuovi contenuti introdotti dalla legge regionale 28 novembre 2014, n. 31, il documento di piano, quale atto di indirizzo generale della pianificazione comunale, dovrà definire gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T., relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo bisogno residenziale.

Questa Amministrazione, in coerenza con le disposizioni del progetto di integrazione del P.T.R. - Criteri per la politica di riduzione del consumo di suolo – ai sensi della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31, adottato con delibera di Consiglio regionale n. 1523 del 23 maggio 2017, ed in continuità con il medesimo obiettivo già portato avanti dal P.G.T. 2010 e dalla variante parziale 2016, intende orientare la pianificazione comunale verso la riduzione delle

previsioni tenendo conto delle soglie indicate dalla Regione Lombardia per la provincia di Monza e Brianza.

Il P.T.R. integrato ai sensi della l.r. 31/2014, individuerà la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, tenendo conto dei fabbisogni insediativi, dell'indice di urbanizzazione territoriale e delle potenzialità di rigenerazione rilevate sul territorio.

La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo è fissata, secondo la citata deliberazione C.R. n. 1523 del 23 maggio 2017:

- per il 2025 pari al 45% della superficie complessiva degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale e vigenti al 2 dicembre 2014, ridotta al 20-25% al 2020;
- per il 2020, pari al 20% degli ambiti di trasformazione su suolo libero per altre funzioni urbane e vigenti al 2 dicembre 2014.

Il P.T.R. rimodulerà la soglia regionale di riduzione in rapporto alle specificità insediative e previsionali delle varie province. La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per le destinazioni prevalentemente residenziali per la provincia di Monza e Brianza risulta tra il 25% e il 30%, mentre per le altre funzioni la riduzione è del 20%.

Tali soglie, misurate a far tempo dall'entrata in vigore della l.r. 31/2014 (2 dicembre 2014), sono tendenziali ovvero da verificare ai vari livelli di pianificazione locale:

- delineare con maggiore precisione il rapporto fra offerta e domanda di nuove trasformazioni e calibrare i metodi di stima del fabbisogno;
- rilevare le esigenze e le criticità;
- verificare le vocazioni territoriali delle singole aree all'interno del territorio comunale, in funzione della loro localizzazione e dei criteri di qualità insediativa.

Il P.G.T. dovrà, altresì, risultare compatibile al P.T.C.P. della provincia di Monza e Brianza, approvato con delibera di Giunta provincia n. 16 del 10 luglio 2013, ed efficace con la pubblicato su B.U.R.L. – Serie avvisi e concorsi n. 43 del 23 ottobre 2013.

Gli obiettivi del P.T.C.P. si traducono in indicazioni operative di tre livelli: quelle che hanno efficacia prescrittiva e prevalente, quelle con valore indicativo, quelle che il piano propone come possibili traguardi del futuro sviluppo, proiettati nei tempi medi e lunghi, con un carattere specificatamente progettuale e programmatico.

I contenuti prescrittivi e prevalenti riguardano aspetti molto specifici e circoscritti dell'attività di pianificazione: aree agricole strategiche; sistemi ed elementi di prevalente valore naturale; sistemi di prevalente valore fruitivo e visivo-percettivo; sistemi di tutela paesaggistica; sistema della mobilità; modalità di governo del consumo di suolo.

## **VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DELL'ESISTENTE ATTRAVERSO LA REVISIONE DEL PIANO DELLE REGOLE IN PARTICOLARE PER LE AREE DI CENTRO STORICO, SULLA BASE DI UN QUADRO CONOSCITIVO APPROFONDITO, AL FINE DI CONSENTIRE UN RECUPERO SOSTENIBILE E RISPETTOSO DEI VALORI DELL'EDIFICATO;**

Nella definizione degli obiettivi quantitativi, il documento di piano terrà conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali; il documento di piano dovrà individuare gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche.

Il documento di piano indicherà come obiettivo principale la conservazione degli edifici nei centri storici, oltre a interventi mirati anche di tipo non conservativo da attuarsi con specifici piani di recupero. Il piano delle regole quale strumento operativo e di attuazione degli obiettivi del documento di piano, individuerà puntualmente, attraverso un aggiornamento della mappatura già esistente, tutti gli edifici del centro storico.



## **TUTELA DELLE AREE DA MANTENERE AGRICOLE, A VERDE, A PARCO LIMITANDO AL MASSIMO IL CONSUMO DI SUOLO;**

La valorizzazione del sistema delle aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico, rientra tra gli obiettivi principali di questa Amministrazione.

Sulla scorta di quanto già contenuto nel vigente strumento urbanistico ed avendo lo stesso come base di partenza, si intende declinare alla scala comunale i contenuti della R.E.R. ( in particolare i criteri per la gestione e la manutenzione della rete ecologica regionale già correttamente applicati come riconosciuto dalla Provincia in sede di parere di compatibilità della variante parziale 2016), della R.E.P. (rete ecologica provinciale), all'interno del sistema del verde comunale definito proprio dalla R.E.C. (rete ecologica comunale).

Il territorio di Vimercate conserva una buona dotazione di aree libere destinate all'agricoltura che formano ampie fasce di salvaguardia ambientale poste ad ovest e a est del territorio, con andamento nord-sud; in particolare la recente nascita del P.A.N.E. (Parco Agricolo Nord Est) può, attraverso l'eventuale fusione con il parco della Cavallera, diventare una grande opportunità per il territorio di Vimercate, non solo in termini quantitativi attraverso un aumento delle superfici tutelate (il 55,7% del territorio risultano aree agricole e di questo il 61,2% ricade all'interno dei parchi), ma anche qualitativi, con una normativa unitaria che faccia emergere ancor più la natura agricola e paesaggistica dei luoghi.

Si intende valorizzare, in continuità con la pianificazione vigente, la presenza sul territorio delle aree boscate, dei filari alberati e delle formazioni lineari anche isolate che, attraverso una nuova mappatura, possano differenziarsi per larghezza, lunghezza e/o per arealità, a cui affidare la funzione prevalente di:

- zone V1 – aree per il verde di connessione: destinate alla connessione del territorio rurale e quello edificato ed, inoltre, alla connessione fra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate;
- zone V2 – aree boschive dedicate alla conservazione, al potenziamento dei boschi e al rimboschimento;
- zone V3 – aree ecologiche esistenti destinate alla tutela ed alla conservazione delle formazioni lineari, dei filari alberati e delle macchie isolate e/o longitudinali già esistenti nel territorio comunale;
- zone V4 – aree ecologiche in previsione destinate all'estensione delle formazioni lineari e dei filari alberati.

Particolare attenzione verrà riservata alle aree agricole di tipo E (anche attraverso un modifica della attuale normativa che coinvolge la problematica delle cascine), mantenendo la netta distinzione fra gli ambiti agricoli ad effettiva vocazione produttiva agricola (zone E1), in quanto interessati da attività produttive effettivamente in essi insediate per scopi agricoli e zootecnici, rispetto agli ambiti (zone E2) che esercitano un ruolo complementare ai precedenti, per effetto dell'esercizio della coltivazione delle superfici agrarie e quelli delle attività florovivaistiche, che da tempo risultano essere insediate nel territorio entro ambiti così specificatamente attrezzati (Zone E3), talvolta inseriti nel tessuto urbano.

## **SVILUPPO DELL'ATTRATTIVITÀ: RESIDENZA, LAVORO, TEMPO LIBERO**

Gli aspetti di carattere commerciale ed in particolare le problematiche legate agli esercizi di vicinato all'interno dell'edificato, saranno oggetto di attenzione e puntuale valutazione.

Sulla scorta dei dati già presenti negli atti del P.G.T. vigente – documento di piano - si provvederà all'aggiornamento degli stessi, attraverso la costruzione di un nuovo quadro conoscitivo del territorio comunale, evidenziando la struttura esistente del tessuto comunale; le esigenze di sviluppo, di riorganizzazione o di contenimento del settore commerciale; attenzione al comparto della distribuzione commerciale nelle sue varie componenti tipologiche.

Contestualmente, all'interno del piano dei servizi e del piano delle regole, si integreranno le politiche commerciali con le politiche più generali di miglioramento dei servizi e delle attrezzature offerte alla città (servizi per l'istruzione, sanitari, sociali, culturali, sportivo-ricreativi, parchi e verde pubblico, mobilità e sosta, edilizia residenziale sociale e servizi per le attività

produttive), unitamente alla necessità/possibilità di coerenza le politiche commerciali con l'insieme delle azioni mirate alla riqualificazione dei tessuti urbani sia centrali che periferici.

Le politiche di intervento per il settore commerciale saranno quindi finalizzate ai seguenti obiettivi:

- divieto all'apertura di grandi strutture di vendita anche mediante la creazione di superfici di vendita aggiuntive;
- riqualificazione di parti del tessuto urbano e di situazioni di degrado, in sinergia con le politiche di tutti i settori economici;
- rivitalizzazione e sostegno della funzione commerciale nei nuclei di antica formazione e nel tessuto urbano consolidato;
- distribuzione delle attività commerciali in stretta coerenza con le previsioni del piano dei servizi.

Le previsioni di insediamento di attività commerciali, contenute nel piano vigente e non ancora attuate, saranno valutate, ai fini del corretto inserimento nella variante generale, in termini di congruità e sostenibilità in ordine agli effetti generati sul territorio sotto il profilo commerciale, urbanistico, viabilistico e paesaggistico-ambientale.

Gli obiettivi di cui sopra saranno declinati all'interno degli strumenti operativi del P.G.T., attraverso il completamento delle funzioni commerciali con i servizi pubblici di interesse generale e più precisamente:

- integrazione con i servizi del tempo libero, fornendo attrezzature che coniughino shopping e svago;
- coordinamento con la realizzazione di parcheggi e aree di sosta;
- integrazione dei programmi comunali e sovracomunali di ricostruzione di connessioni verdi (R.E.C., R.E.P. e R.E.R) e di reti ciclopedonali;
- raccordo con l'attivazione dei servizi culturali o ricreativi nei centri urbani;
- integrazione con il Piano urbano del traffico;
- promozione della partecipazione delle associazioni del commercio nella realizzazione, gestione e finanziamento dei servizi di qualificazione dell'offerta commerciale della città.

I temi legati allo sviluppo dell'attrattività quali la residenza, il lavoro ed il tempo libero verranno trattati in linea con quanto esposto ed in particolare all'interno delle politiche e strategie per il governo della città.

Il tema della residenza è, insieme ad altri, priorità assoluta di questa Amministrazione; l'obiettivo è quello di riportare le famiglie a Vimercate, controvertendo la tendenza all'esodo verso soluzioni abitative economicamente più vantaggiose presenti in altri comuni; basandosi su una analisi puntuale sulla domanda abitativa e sulla stima del fabbisogno, si valuterà un possibile aumento della quota di edilizia di tipo convenzionato attraverso una riduzione dell'edilizia libera a parità di carico urbanistico; a sostegno di tale scelta questa Amministrazione valuterà la possibilità di modificare i contenuti della convenzione tipo tutt'ora in vigore, al fine di ampliare la fascia dei cittadini che possono beneficiare di tale possibilità.

Il tema legato al lavoro non può prescindere da una preliminare mappatura delle attività già presenti sul territorio evidenziando le caratteristiche specifiche del mondo produttivo (terziario, commerciale, industriale, artigianale e agricolo) di Vimercate. Si intende implementare il distretto del terziario avanzato nella zona sud di Vimercate, riconversione dell'area produttiva ex I.B.M. a nord di Vimercate, con eventuale possibilità di mix funzionali senza aumento del consumo di suolo delle aree esterne.

Il tema del tempo libero, così come altri temi, dovrà tenere conto prioritariamente di una verifica dei servizi già presenti sul territorio e declinati all'interno del piano dei servizi, quali: i servizi culturali, i servizi sportivo-ricreativi, parchi e verde pubblico. In particolare si evidenzia il mantenimento dell'attività culturale all'interno del centro storico anche in sinergia con le attività commerciali (come già riportato), la verifica del mantenimento di aree già destinate a servizi sportivi non ancora attuate, il completamento del centro sportivo, ed il possibile ampliamento in altre aree dei servizi sportivi. Parallelamente il piano andrà a potenziare tutto il sistema delle piste ciclopedonali esistenti e di progetto in coerenza con quanto emergerà dalla programmazione del PUMS e prevedendo, ove possibile, la connessione dei poli di attrattività presenti sul territorio comunale.

All'interno del documento di piano un capitolo specifico verrà dedicato alla trattazione degli ambiti di trasformazione. Si esprime l'indirizzo di rivedere e semplificare le schede di comparto. Con il presente *Documento Preliminare di Indirizzi* inizia quindi la fase di tipo progettuale definita al precedente punto 3, quale fase del **GOVERNARE**, unitamente al lavoro di aggiornamento del quadro ricognitivo, conoscitivo e programmatico del territorio, sulla scorta dei dati già presenti nel vigente strumento urbanistico, e di tipo strategico nella definizione della proposta di piano.

Il presente atto è stato sottoposto alla valutazione della Giunta comunale e della Commissione territorio.

## **2. PRECEDENTI**

- delibera di Consiglio comunale n. 67 del 24 novembre 2010 di approvazione del P.G.T.;
- delibera di Consiglio comunale n. 22 del 20 aprile 2016 di approvazione della variante parziale al P.G.T.;
- delibera di Giunta comunale n. 132 del 9 giugno 2017, di approvazione dell'avvio del procedimento della variante generale del Piano di Governo del Territorio unitamente alla Valutazione Ambientale Strategica;
- delibera di Giunta comunale n. 295 del 27 dicembre 2017, di affidamento dell'incarico per la redazione della variante generale del P.G.T.

## **3. RICHIAMI NORMATIVI**

- legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i 'Legge per il governo del territorio';

## **4. METODO DI ESECUZIONE**

L'efficacia della presente delibera avverrà dalla data di esecutività della stessa e della documentazione depositata presso la segreteria comunale.

## **5. PREVENTIVO O STIMA DELLA SPESA**

I costi dell'intero procedimento della variante generale fanno riferimento a quanto espresso in premessa.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- **UDITA** la relazione del Sindaco e la discussione seguitane, riportata nel verbale della seduta odierna;
- **ACQUISITO** agli atti il parere espresso dalla Commissione consiliare II° - Territorio nella seduta del 24/05/2018;
- **ACCERTATO** che la competenza a deliberare sulla proposta in oggetto appartiene al Consiglio comunale ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, e che è stato espresso, sulla proposta della presente deliberazione, il parere ex art. 49 del D.Lgs. medesimo, allegato al presente atto quale parte integrante, da parte del Responsabile del servizio;
- **SVILUPPATOSI** il dibattito, così come riportato nel verbale della seduta;
  
- **CON VOTI** palesi, espressi per alzata di mano:
  - presenti n. 10 su n. 17 Consiglieri assegnati e in carica;
  - voti favorevoli e unanimi alla proposta (n. 10);

## **DELIBERA**

1. di approvare gli indirizzi sommariamente indicati nella presente delibera e da svilupparsi compiutamente all'interno degli atti di P.G.T.: documento di piano, piano dei servizi e piano delle regole;



2. di approvare la struttura del documento di piano, che, per il quadro ricognitivo, conoscitivo e programmatico, tratterà i temi legati agli aspetti demografici e socio-economici, alle risorse ambientali e paesaggistiche del territorio, agli strumenti di programmazione settoriale comunale, alle istanze e proposte, allo stato di attuazione del Piano di Governo del Territorio 2010, alle aree e beni di particolare rilevanza e agli atti di programmazione sovracomunale; mentre tratterà, per lo scenario strategico e le determinazioni di piano, la valutazione ambientale strategica, le politiche e strategie per il governo della città, la compatibilità al Piano territoriale regionale, la compatibilità al Piano territoriale di coordinamento provinciale, la perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica e le previsioni complessive e quantitative di sviluppo e sostenibilità delle scelte;
3. di prendere atto dell'obbligatorietà dell'ottenimento del parere di compatibilità con il Piano territoriale regionale con riferimento agli obiettivi dei sistemi territoriali metropolitano settore est, e pedemontano, ad esso collegati;
4. di indirizzare le scelte urbanistiche secondo criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, che orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, secondo quanto espresso in premessa ed in conformità alla Legge regionale 28 novembre 2014, n. 31, "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato". In particolare si intende valutare la riduzione del consumo di suolo degli Ambiti di trasformazione per le destinazioni prevalentemente residenziali tra il 25% e il 30%, mentre per le altre funzioni la riduzione del 20%;
5. di prendere atto dell'obbligatorietà dell'ottenimento del parere di compatibilità con il Piano territoriale di coordinamento provinciale, ed in particolare con i contenuti prescrittivi e prevalenti riguardanti aspetti molto specifici e circoscritti dell'attività di pianificazione: aree agricole strategiche; sistemi ed elementi di prevalente valore naturale; sistemi di prevalente valore fruitivo e visivo-percettivo; sistemi di tutela paesaggistica; sistema della mobilità; modalità di governo del consumo di suolo;
6. di accogliere gli indirizzi emersi dalla partecipazione e sintetizzati nel 'Documento per l'individuazione delle strategie attuative degli obiettivi dell'amministrazione che emergono dalle proposte dei cittadini', quale allegato alla presente delibera e parte integrante e sostanziale della stessa;
7. di vincolare le aree agricole nell'attuale stato di fatto ed eventualmente aumentarle attraverso un aggiornamento della mappatura dei sistemi del verde e, contestualmente, connettere l'attuale P.A.N.E. (Parco Agricolo Nord Est) con il parco della Cavallera anche attraverso un unico impianto normativo; questo atto dovrà porre particolare attenzione al tema delle cascate attraverso interventi che prediligano la memoria storica;
8. di approvare le politiche commerciali così come espresse in premessa finalizzate ai seguenti obiettivi:
  - divieto all'apertura di grandi strutture di vendita anche mediante la creazione di superfici di vendita aggiuntive;
  - riqualificazione di parti del tessuto urbano e di situazioni di degrado, in sinergia con le politiche di tutti i settori economici;
  - rivitalizzazione e sostegno della funzione commerciale nei nuclei di antica formazione e nel tessuto urbano consolidato;
  - distribuzione delle attività commerciali in stretta coerenza con le previsioni del piano dei servizi.

Di approvare, altresì, che le previsioni di insediamento di attività commerciali, contenute nel piano vigente e non ancora attuate, saranno valutate, ai fini del corretto inserimento nella variante generale, in termini di congruità e sostenibilità in ordine agli effetti generati sul territorio sotto il profilo commerciale, urbanistico, viabilistico e paesaggistico-ambientale.

9. di approvare il possibile aumento delle quote di edilizia di tipo convenzionato attraverso una riduzione dell'edilizia libera a parità di carico urbanistico e di valutare la possibilità di modificare i contenuti della convenzione tipo tutt'ora in vigore;
10. di approvare l'implementazione del distretto del terziario avanzato nella zona sud di Vimercate, al confine con il comune di Agrate Brianza, così come espresso in premessa; di approvare, altresì, la riconversione dell'area produttiva ex I.B.M. a nord di Vimercate, con eventuale possibilità di mix funzionali senza aumento del consumo di suolo delle aree esterne.
11. di approvare il possibile ampliamento dei servizi sportivi in altre aree del territorio.
12. di rivedere e semplificare le schede di comparto all'interno degli ambiti di trasformazione;
13. di dare atto che questo Comune è dotato di bilancio di previsione regolarmente approvato per l'esercizio in corso e che lo stesso si trova in situazione di pareggio economico-finanziario;
14. di dare atto che, vista l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto, il Consiglio comunale, con voti palesi, espressi per alzata di mano:
  - presenti n. 10 su 17 Consiglieri assegnati e in carica;
  - maggioranza richiesta n. 9;
  - voti favorevoli e unanimi alla proposta n. 10;a norma dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

ALLEGATI:

- 1) Documento per l'individuazione delle strategie attuative degli obiettivi dell'amministrazione che emergono dalle proposte dei cittadini;
- 2) Parere di regolarità tecnica.

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto

Il Segretario  
Pietro San Martino

il Presidente  
Giovanni Del Buono

## DOCUMENTO PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE STRATEGIE ATTUATIVE DEGLI OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE CHE EMERGONO DALLE PROPOSTE DEI CITTADINI

Con l'obiettivo di sviluppare un processo partecipativo di pianificazione territoriale, le fasi del lavoro per la redazione del PGT sono state illustrate alla cittadinanza nel luglio 2017, e così suddivise:

1. **IMMAGINARE**: fase in cui ciascun portatore di interesse (cittadino, associazione, comitato, operatore...) propone suggerimenti derivanti dal proprio modo di vedere lo sviluppo della città. Le domande pervenute allo sportello telematico risultano 41, di cui 37 entro il termine e 4 fuori termine, a cui si aggiungono quelle pervenute tramite l'ufficio stampa del comune;
2. **DISEGNARE**: fase che raccoglie i suggerimenti e li elabora, risolvendo le incompatibilità, arricchendoli di nuovi elementi e creando in modo partecipato una sintesi coerente con gli strumenti disponibili e che stabilisca una visione strategica fatta di priorità, valori e benefici per la comunità.
3. **GOVERNARE**: sintesi che emerge dalla fase del disegnare viene trasposta nei documenti formali del piano, che viene elaborato, presentato alla comunità e adottato. Il procedimento formale prevede la possibilità di esprimere osservazioni che vengono controdedotte prima dell'approvazione definitiva del nuovo PGT.

Nel mese di dicembre 2017 si sono svolti quattro tavoli di lavoro previsti nella fase del **DISEGNARE** dal percorso di partecipazione secondo precise tematiche: *abitare, muoversi e lavorare, cultura - tempo libero e cura, ambiente e natura*.

Le relazioni finali del lavoro svolto dai tavoli della partecipazione sono sintetizzate e disponibili sulla piattaforma agli indirizzi:

- Tavolo 1: Abitare <https://vimercate.bipart.it/images/bipart/vimercate/pgt/tavolo-abitare.pdf>
- Tavolo 2: Muoversi e lavorare <https://vimercate.bipart.it/images/bipart/vimercate/pgt/tavolo-lavoro.pdf>
- Tavolo 3: Cultura, Tempo Libero e Cura <https://vimercate.bipart.it/images/bipart/vimercate/pgt/tavolo-cultura.pdf>
- Tavolo 4: Ambiente e Natura <https://vimercate.bipart.it/images/bipart/vimercate/pgt/tavolo-ambiente.pdf>

Alcuni degli indirizzi emersi dai tavoli non rientrano nei temi di competenza del PGT e necessitano di essere indirizzati verso altri procedimenti, essendo ritenuti di valore dall'Amministrazione Comunale.

Gli indirizzi emersi dalla partecipazione di competenza del PGT sono sintetizzati nel seguito del presente Documento, riconducendoli per coerenza su 3 degli obiettivi indicati dall'Amministrazione Comunale nella delibera di avvio del procedimento n. 132 del 9 giugno 2017, e sono stati presentati in un incontro pubblico di restituzione della fase del "DISEGNARE" il 17 maggio 2018.

**OBIETTIVO:**

VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DELL'ESISTENTE ATTRAVERSO LA REVISIONE DEL PIANO DELLE REGOLE IN PARTICOLARE PER LE AREE DEL CENTRO STORICO, SULLA BASE DI UN QUADRO CONOSCITIVO APPROFONDITO AL FINE DI CONSENTIRE UN RECUPERO SOSTENIBILE E RISPETTOSO DEI VALORI DELL'EDIFICATO.

**INDIRIZZI:**

- valorizzazione del tessuto urbano esistente attraverso l'introduzione di un mix funzionale e di servizi di prossimità fondamentali diffusi;
- riqualificazione del tessuto urbano, con azioni dirette alle aree dismesse, agli edifici vuoti o invenduti;
- valorizzazione del centro storico attraverso un sostegno al commercio locale di vicinato, una migliore gestione della sosta veicolare e della viabilità;
- valorizzazione del patrimonio edilizio attraverso azioni di recupero che prestino maggior attenzione al rapporto edificio-contesto e al sistema di valori legati ai singoli edifici piuttosto che a schematiche categorie edilizie, favorendo un approccio conservativo.

**OBIETTIVO:**

TUTELA DELLE AREE DA MANTENERE AGRICOLE A VERDE A PARCO LIMITANDO AL MASSIMO IL CONSUMO DI SUOLO

**INDIRIZZI:**

- valutare di rendere non edificabili o a ridotta edificabilità i terreni liberi con previsioni urbanistiche non ancora attuate all'esterno del tessuto urbano consolidato;
- mantenere elevata la salvaguardia della qualità del suolo non edificato;
- ottimizzare la fruibilità del verde pubblico urbano;
- mantenere alta l'attenzione sulle attività produttive potenzialmente pericolose.

**OBIETTIVO:**

SVILUPPO DELL'ATTRATTIVITÀ, RESIDENZA, LAVORO, TEMPO LIBERO

**INDIRIZZI:**

- attuazione di politiche abitative che partendo dall'esigenza di limitare al massimo il consumo di suolo incentivino il recupero degli edifici esistenti limitando le nuove edificazioni;
- elaborare interventi di natura infrastrutturale per la mobilità ciclabile con lo sviluppo della rete di ciclopedonale di progetto con funzioni di mobilità interna e interconnessione con i poli di attrazione dei comuni limitrofi;
- elaborare interventi di natura infrastrutturale per la mobilità veicolare secondo le indicazioni che verranno declinate nel PUMS;
- supportare le funzioni produttive attraverso una gestione più flessibile delle destinazioni d'uso, la valorizzazione di aree come l'ex IBM;
- realizzare una rete di servizi per giovani (centro sportivo) e anziani (cura anziani) che favoriscano l'aggregazione dei cittadini;
- realizzare servizi e infrastrutture per la cultura e lo spettacolo valorizzando sia l'opportunità di inserirsi in contesti sovracomunali che locali.