



Comune di Vimercate

Piano di Governo del Territorio

Variante Generale 2019

Documento di Piano

Novembre 2019

	Norme di attuazione del Documento di Piano
	Piano Adottato con deliberazione C.C. n. del/..../..... Piano Approvato con deliberazione C.C. n. del/..../.....

Sindaco

Ing. Francesco Sartini

Progettista

Arch. Massimiliano Lippi

Co-progettisti

Arch. Giovanni Dossi, Arch. Serena Righini

indice

DISPOSIZIONI GENERALI 1

Art. 1 – Finalità del Documento di Piano

Art. 2 - Elaborati del Documento di Piano

Art. 3 – Disposizioni sovracomunali

Art. 4 - Efficacia e attuazione del Documento di Piano

DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 3

Art. 1 – Individuazione e perimetrazione degli Ambiti di Trasformazione

Art. 2 – Criteri generali per l’attuazione delle previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione

Art. 3 - Disciplina del confronto pubblico-privato per l’attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Art. 4 – Schede Ambiti di Trasformazione

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Finalità del Documento di Piano

Il Documento di Piano è la parte del Piano di Governo del Territorio destinata a indirizzare le modalità di intervento nelle parti del territorio oggetto di trasformazione urbanistica ed edilizia, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

A tal fine il Documento di Piano (DdP) identifica obiettivi e strategie, azioni e progettualità finalizzate a tutelare e valorizzare l'intero territorio comunale e individua gli Ambiti di Trasformazione (AT) con le relative prescrizioni e indirizzi per la loro attuazione.

Art. 2 - Elaborati del Documento di Piano

Il Documento di Piano si compone degli elaborati qui elencati:

- Relazione Illustrativa della Variante di PGT;
- Norme di attuazione del Documento di Piano;
- Tavola 1 – Sintesi della Programmazione Sovralocale;
- Tavola 2 – Individuazione dei valori paesistici del territorio comunale;
- Tavola 3 – Perimetri centri storici;
- Tavola 4 – Individuazione delle aree di trasformazione.

Art. 3 – Disposizioni sovracomunali

1. Sono disposizioni sovracomunali quelle dei piani e programmi di enti e amministrazioni pubbliche sovracomunali.
2. Le disposizioni sovracomunali aventi carattere immediatamente prescrittivo vengono recepite nei diversi strumenti costituenti il Piano di Governo del Territorio senza che ciò comporti variante al Piano di Governo del Territorio e al Documento di Piano.

Art. 4 - Efficacia e attuazione del Documento di Piano

1. Gli elaborati del Documento di Piano non hanno valore prescrittivo e non sono conformativi dell'assetto giuridico dei suoli.
2. Le previsioni del Documento di Piano si realizzano attraverso Piani Attuativi, compresi gli atti di programmazione negoziata.

3. I Piani Attuativi, compresi gli atti di pianificazione negoziata, sono elaborati e proposti in coerenza con quanto indicato nelle schede degli Ambiti di Trasformazione.

4. Negli Ambiti di Trasformazione, fino all'approvazione dei piani o programmi attuativi previsti dal Documento di Piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 1 – Individuazione e perimetrazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Il Documento di Piano individua nella Tavola 4 gli Ambiti di Trasformazione (AT), ai quali può essere data attuazione nell'arco del quinquennio di validità del Documento di Piano stesso.
2. Al fine di assicurare un migliore assetto urbanistico dell'intervento, sulla base di: motivazioni documentate, rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle del DdP, certificata reale morfologia dei luoghi, risultanze catastali e dei confini, è possibile apportare modifiche ai perimetri degli Ambiti di Trasformazione. Le aree eventualmente escluse dal perimetro dell'Ambito di Trasformazione acquisiscono di diritto la destinazione funzionale corrispondente all'uso di fatto e gli indici edificatori pari all'esistente, ovvero – in carenza di utilizzo attuale – la capacità edificatoria di cui all'art. 9 del D.P.R. 380 e s.m.i. Le eventuali difformità certificate, oltre che ai fini della determinazione dell'indice territoriale, saranno altresì rilevanti qualora comportino un aumento delle superfici da destinare a servizi o ad attrezzature pubbliche, di cui non è, invece, in alcun caso ammessa alcuna riduzione rispetto ai casi in cui la quantificazione è indicata nella scheda.

Art. 2 – Criteri generali per l'attuazione delle previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione

1. Gli Ambiti di trasformazione dovranno seguire i principi della perequazione urbanistica, così come previsto dalla legislazione regionale vigente (L.R. 12/2005, art. 11, commi 1 e 2); si dovrà garantire cioè l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.
2. Sulla base del principio perequativo che regola l'attuazione delle previsioni per gli Ambiti di trasformazione l'indice territoriale (IT) degli Ambiti di trasformazione è attribuito a tutte le proprietà del comparto ad esclusione di eventuali strade pubbliche esistenti.
3. L'applicazione della disciplina dell'incentivazione urbanistica è indicata esplicitamente nella relativa scheda.
4. Ogni Ambito di trasformazione deve prevedere una quota di superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche (dotazioni territoriali) come previsto dall'art. 7 del Piano dei Servizi.

5. Nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione la dotazione di parcheggi privati da rispettare è quella di cui all'art. 4 delle "Definizioni e disposizioni comuni".
6. Tutte le proprietà devono concorrere pro-quota alla cessione delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione.
7. Negli Ambiti di trasformazione è consentita la monetizzazione, parziale o totale, della Superficie da destinare ai servizi e attrezzature pubbliche, secondo quanto previsto dall'art. 7 comma 4 del Piano dei Servizi.
8. Oltre ai vincoli sovracomunali e comunali indicati nelle schede, nella fase attuativa dovranno essere approfonditi i contenuti dei piani di settore e della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.
9. Per ogni Ambito di Trasformazione la rispettiva scheda indica:
 - Obiettivi e indirizzi
 - Parametri e indici urbanistici ed edilizi
 - Destinazioni funzionali
 - Incentivazione e compensazione
 - Ulteriori disposizioni e indicazioni

Hanno carattere prescrittivo: i parametri e indici urbanistici ed edilizi, le destinazioni funzionali, l'indicazione relativa all'applicazione o meno dell'incentivazione/compensazione e le quantità minime di servizi e attrezzature pubbliche identificate in planimetria mentre la definizione della morfologia complessiva definitiva dell'Ambito avverrà solo successivamente all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

10. In fase di definizione dei piani attuativi dovranno essere definiti i parametri urbanistici ed edilizi di dettaglio così come definiti nelle "Definizioni e disposizioni comuni", nonché gli impegni che l'operatore dovrà assumere per garantire, oltre alle urbanizzazioni occorrenti, anche il perseguimento di altri obiettivi relative alla "città pubblica" o che comunque sono di interesse pubblico o generale e che saranno oggetto di negoziazione ai sensi dell'art. 8, comma 2, lettera e) della L.R. 12/2005 e s.m.i. e del successivo art. 3.

Art. 3 – Disciplina del confronto pubblico-privato per l’attuazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Il confronto pubblico-privato e l’attività di negoziazione devono avere i seguenti obiettivi:
 - a. Promuovere approfondimenti volti alla riduzione dei potenziali impatti negativi e all’integrazione dei nuovi insediamenti nel contesto urbano circostante, con particolare riferimento ai principi di sostenibilità ambientale quali invarianza idraulica, efficienza energetica, mitigazione ambientale, drenaggio urbano sostenibile e innovazione tecnologica;
 - b. Definire nel dettaglio i pesi insediativi e le funzioni da insediare, promuovendo il più possibile il mix funzionale;
 - c. Individuare possibili apporti straordinari che possono essere richiesti all’operatore mediante il principio dell’incentivazione, in aggiunta a quanto indicato nella scheda e alle dotazioni minime di legge per le urbanizzazioni;
 - d. Verificare la fattibilità economica delle diverse ipotesi progettuali e dei relativi accordi presi in considerazione.

2. Per dar corso a un piano o un programma attuativo che interessa uno degli Ambiti di Trasformazione è previsto l’avvio di un procedimento articolato nelle seguenti fasi:
 - a) Prima riunione preliminare chiesta dall’operatore e convocata dal Dirigente del settore competente entro 15 giorni dalla data di ricevimento della richiesta. La riunione preliminare ha l’obiettivo di individuare e approfondire le scelte che consentano di elaborare una bozza di piano o programma attuativo, nonché di avviare il confronto negoziale tra le parti. Il Dirigente potrà riscontrare l’opportunità di far partecipare alla riunione consulenti di fiducia del Comune nonché consulenti dell’operatore.
 - b) Seconda riunione preliminare, la cui data viene fissata a conclusione della prima convocazione. Detta riunione ha l’obiettivo di focalizzare l’attenzione su eventuali alternative progettuali, prendendo in considerazione approfondimenti nel frattempo intervenuti da entrambe le parti. Dei contenuti discussi viene elaborato un verbale contenente le eventuali concordi formulazioni di ipotesi e, ove necessario, di questioni ancora da superare, nonché gli approfondimenti che si ritiene necessario effettuare in eventuali successivi incontri.
 - c) Dopo le prime due riunioni preliminari (o dopo le eventuali ulteriori riunioni ritenute necessarie) l’operatore può presentare al Comune una proposta di piano o programma preliminare costituito da:

- Progetto planivolumetrico di massima con indicazione dei pesi insediativi e delle funzioni da insediare, delle sagome, dell'ingombro, delle altezze e del rapporto morfologico e tipologico della proposta progettuale con il tessuto urbano circostante, nonché l'individuazione delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche o di uso collettivo;

- Prima bozza della convenzione relativa all'attuazione del piano/programma;

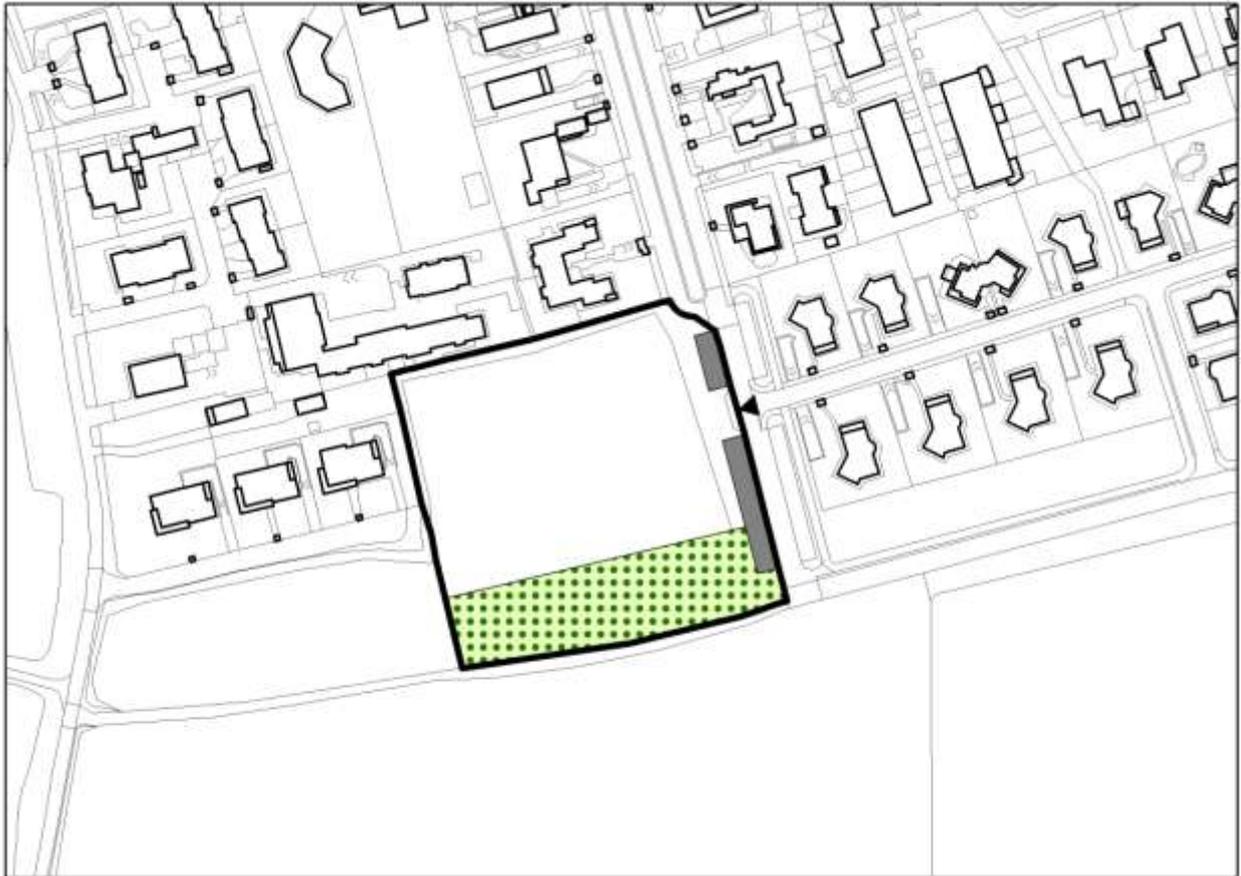
- Relazione tecnico-economica sulla fattibilità dell'intervento.

d) La proposta di piano o programma preliminare sarà oggetto di valutazione da parte della Giunta Comunale, che, con proprio atto di indirizzo, potrà richiedere modifiche e integrazioni ritenute necessarie per l'elaborazione del piano/programma attuativo.

e) A seguito dell'atto di indirizzo contenente le valutazioni della Giunta Comunale, l'operatore, alla luce della fase di negoziazione, potrà procedere all'elaborazione e alla presentazione del progetto di piano/programma attuativo per l'attivazione del procedimento amministrativo corrispondente.

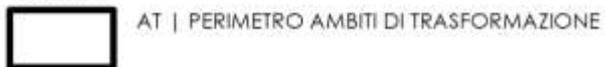
Art. 4 – Schede degli Ambiti di Trasformazione

1. AT.1 - Ambito di Trasformazione Vimercate - via Fleming

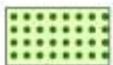


Indicazioni planimetriche per l'attuazione - scala 1:2.000

Legenda



AT | PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE



AREA VERDE PIANTUMATA IN CESSIONE



PARCHEGGI PUBBLICI



INGRESSO



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è la ridefinizione e il completamento del margine urbano a confine con il tessuto agricolo a sud-est.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	10.978,00 mq
Indice territoriale (IT)	0,15 mq/mq
Sup. minima per servizi	47 mq/ab
Altezza urbanistica (AU)	2 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Case a schiera e/o villette mono/bifamiliari

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	RL – residenza libera 100%
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	T1 – uffici e studi professionali

Incentivazione e compensazione

E' ammesso un incentivo fino al 15% della SL realizzabile, secondo le modalità di cui all'art. 5 delle "Definizioni e disposizioni comuni".

Ulteriori disposizioni e indicazioni

L'accesso all'Ambito dovrà avvenire da via Nobel.

Realizzazione e cessione di area a parcheggio pubblico lungo via Nobel, specularmente a quelli esistenti sulla stessa via, di almeno 460,00 mq.

Realizzazione e cessione di area verde piantumata, con l'obiettivo di dare continuità quella esistente in via Della Roveda, di almeno 2.780,00 mq.

2. AT.2 - Ambito di Trasformazione S. Maurizio – C.na Castellazzo



Indicazioni planimetriche per l'affuazione - scala 1:2.000

Legenda

-  AT | PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE
-  TRACCIATO STRADALE
-  PERCORSO CICLOPEDONALE (GREENWAY)

Vincoli e tutele sovraordinate

-  AIP | AMBITI DI INTERESSE PROVINCIALE
-  RETE VERDE
DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGICA

Vincoli comunali

-  VINCOLO IDROGEOLOGICO
R.D. 3267 del 30/12/23 Art.1
Nota regionale Prof. 1013 del 5/9/79
-  ZONE DI TUTELA AMBIENTALE
"Torrente Molgara": D. lgs. 42 del 22/01/04
Art. 142 comma 1 lett. c (ex. L. 431/85)



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è il completamento del margine urbano a nord dell'urbanizzato, a diretto contatto con la campagna aperta e al confine con il PLIS P.A.N.E. Inoltre con l'intervento si intende migliorare la viabilità lungo via Motta, attraverso la realizzazione di un nuovo percorso in direzione est tra la predetta strada e la via Montalino.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	26.042,00 mq
Superficie lorda max	4.796,00 mq
Sup. minima per servizi	47 mq/ab
Altezza urbanistica (AU)	3 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Villette mono/bifamiliari e/o palazzine

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	RL – residenza libera 50% e RC – residenza convenzionata 50%
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	T1 – uffici e studi professionali C1 – esercizi di vicinato C4 – attività di somministrazione alimenti e bevande

Incentivazione e compensazione

E' ammesso un incentivo fino al 15% della SL realizzabile, secondo le modalità di cui all'art. 5 delle "Definizioni e disposizioni comuni".

Ulteriori disposizioni e indicazioni

L'attivazione dell'Ambito di Trasformazione è subordinata alla sottoscrizione di Protocollo d'Intesa istituzionale ai sensi dell'art. 32 delle norme del PTCP della Provincia di Monza e Brianza.

3. AT. 3 - Ambito di Trasformazione Vimercate – via Porta



Indicazioni planimetriche per fattuazione - scala 1:2.000

Legenda

-  AT | PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE
-  AREA VERDE PIANTUMATA IN CESSIONE

Vincoli e tutele sovraordinate

-  AIP | AMBITI DI INTERESSE PROVINCIALE
-  RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA

Vincoli comunali

-  TRACCIATO RETE ALTA PRESSIONE GAS METANO Società Italiana per il Gas p.A. DISTRETTO NORD dati al 15/11/2007
-  STAZIONI RADIOBASE L.R. 11.05.2001 n.11 - D.G.R 11.12.2001 n. 7/7351



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione, il completamento e il miglioramento dell'area a nord di via Porta con connessione all'area standard già presente.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	19.708,00 mq
Indice territoriale (IT)	0,18 mq/mq
Sup. minima per servizi	47 mq/ab
Altezza urbanistica (AU)	3 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Villette mono/bifamiliari e/o palazzine

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	RL – residenza libera 30% e RC – residenza convenzionata 70%
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	T1 – uffici e studi professionali C1 – esercizi di vicinato C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande

Incentivazione e compensazione

E' ammesso un incentivo fino al 15% della SL realizzabile, secondo le modalità di cui all'art. 5 delle "Definizioni e disposizioni comuni".

Ulteriori disposizioni e indicazioni

L'edificazione dovrà concentrarsi nella parte sud dell'Ambito, in adiacenza al tessuto edificato esistente.

Realizzazione e cessione di verde urbano piantumato, come indicato in planimetria, di almeno 11.950,00 mq.

4. AT.4 - Ambito di Trasformazione Oreno – via Trieste



Indicazioni planimetriche per l'affuazione - scala 1:2.000

Legenda



AT | PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE



PARCHEGGI PUBBLICI

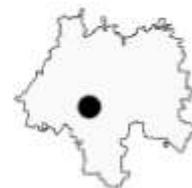


INGRESSO

Vincoli comunali



AREA DI SALVAGUARDIA POZZI
ACQUA POTABILE D.P.R. 236 del 24/5/88
e D.G.R. 15137 del 27/6/96.
(Solo per i pozzi il D.P.R. definisce una
inedificabilità assoluta di mt. 10
dal pozzo.)



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è il completamento ambientale del luogo ai margini dell'edificato a diretto contatto con lo spazio aperto mediante l'insediamento di organismi insediativi a conclusione dell'edificato.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	10.787,00 mq
Indice territoriale (IT)	0,29 mq/mq
Sup. minima per servizi	47 mq/ab se si realizza destinazione RL oppure 100% della SL se si realizza destinazione C7
Altezza urbanistica (AU)	3 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Palazzine o padiglione

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	RL – residenza libera 100% oppure C7 – Attrezzature ricettive
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	T1 – uffici e studi professionali C1 – esercizi di vicinato

Incentivazione e compensazione

E' ammesso un incentivo fino al 15% della SL realizzabile, secondo le modalità di cui all'art. 5 delle "Definizioni e disposizioni comuni".

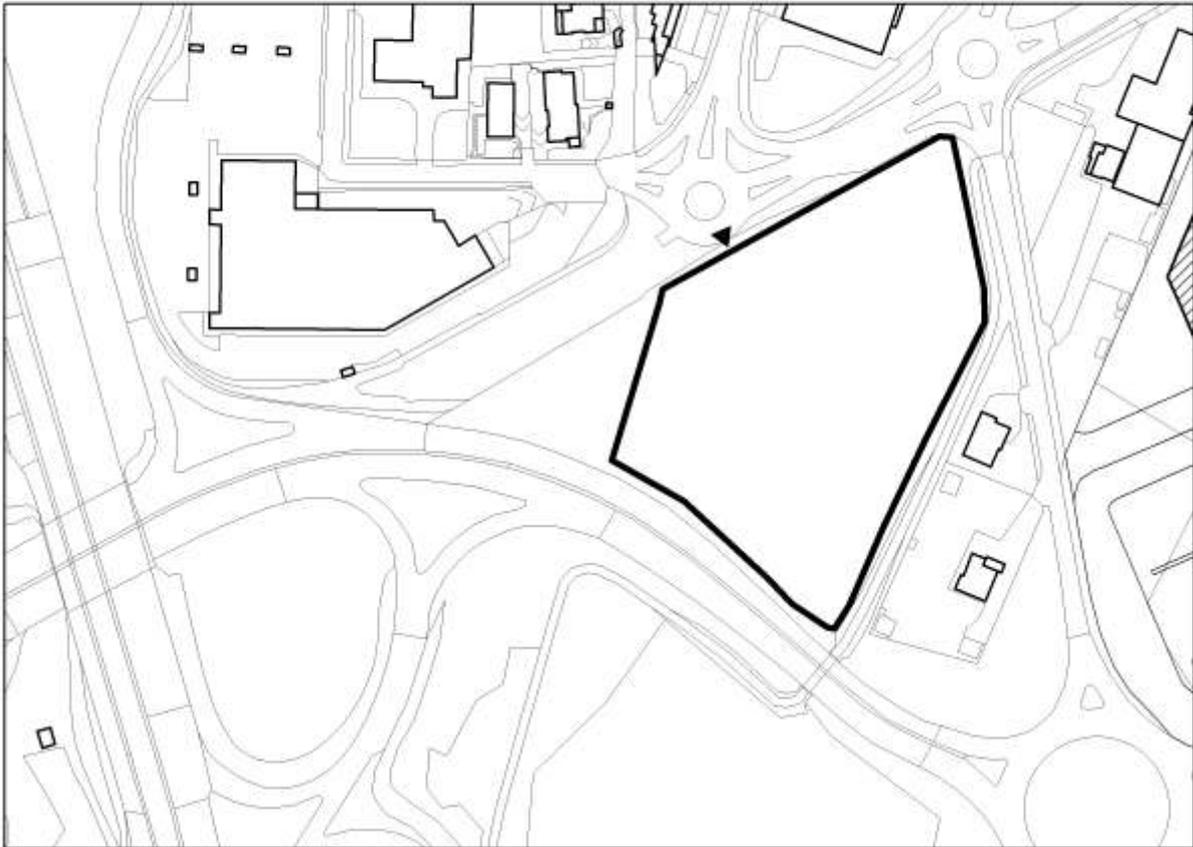
Ulteriori disposizioni e indicazioni

L'accesso all'Ambito dovrà avvenire da via della Roveda.

Realizzazione e cessione di area per parcheggi e a verde a est dell'Ambito, di almeno 1.000,00 mq, secondo le indicazioni degli uffici comunali competenti.

Realizzazione e cessione percorso pedonale lungo via Trieste fino alla rotatoria di accesso all'ospedale.

5. AT.5 - Ambito di Trasformazione Vimercate – via Milano sud



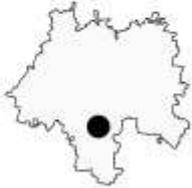
Indicazioni planimetriche per l'attuazione - scala 1:2.000

Legenda

 AT | PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

 INGRESSO

Vincoli comunali



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione urbanistica e viabilistica a completamento delle funzioni presenti in zona.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	11.991,00 mq
Superficie lorda max	3.000,00 mq
Sup. minima per servizi	Cessione del cinema Capitol
Altezza urbanistica (AU)	2 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Padiglione

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	C2 – medie strutture di vendita
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	C1 – esercizi di vicinato
	C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande

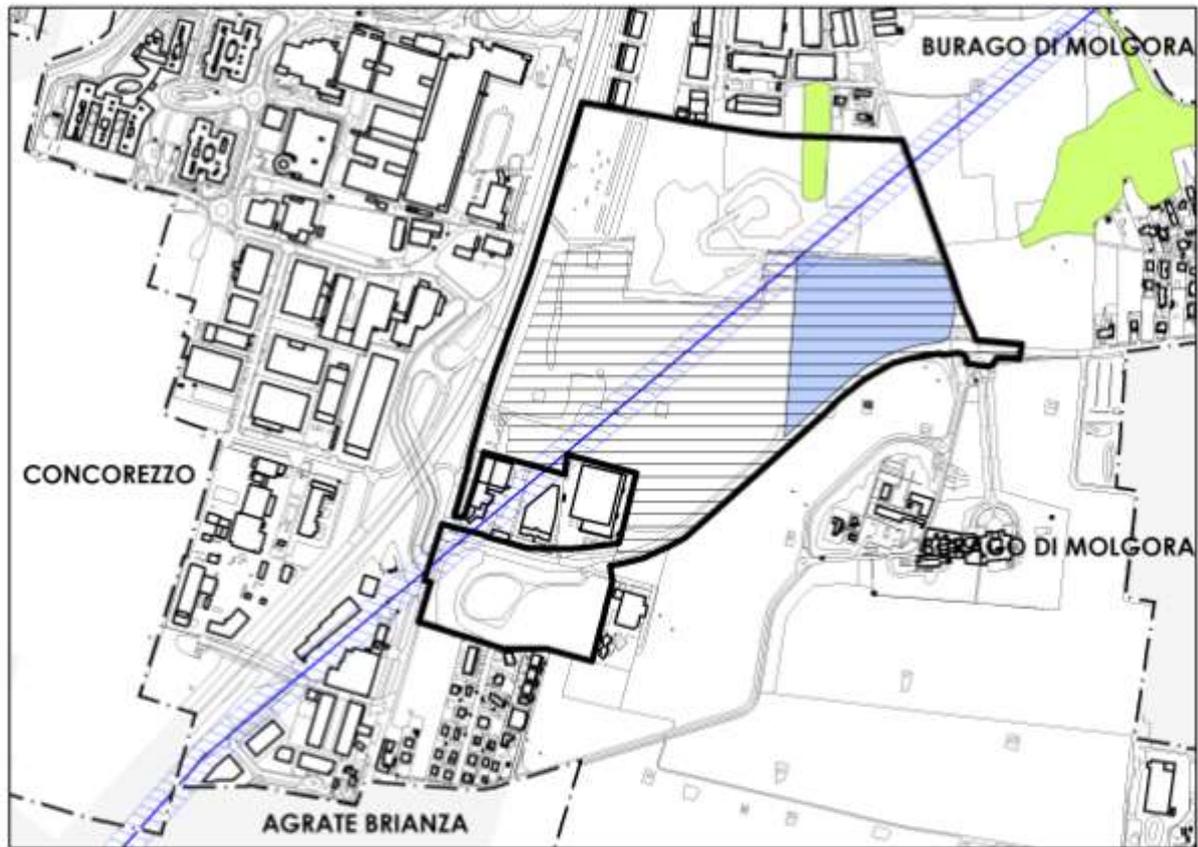
Incentivazione e compensazione

Non è prevista incentivazione e/o compensazione per questo Ambito di Trasformazione.

Ulteriori disposizioni e indicazioni

L'accesso all'Ambito dovrà avvenire da via Milano.

6. AT.6 - Ambito di Trasformazione Vimercate – via Santa Maria Molgora



Indicazioni planimetriche per l'attuazione - scala 1:8.000

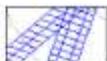
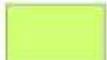
Legenda

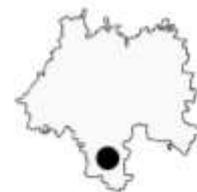
-  AT | PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE
-  AREA PER SERVIZI PUBBLICI

Vincoli e tutele sovraordinate

-  RETE VERDE
DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA

Vincoli comunali

-  VINCOLO ELETTRODOTTI
D.P.C.M. 8.07.2003 -
G.U. n. 200 del 29.08.2003 -
D.M. del 29.05.2008 suppl. ord. n. 160
al G.U. n. 156 del 05.07.2008 -
L.R. 12/05 art. 8 comma 1 lett. b
-  ZONA A BOSCO D. lgs. n.42 del 22/01/04
Art.142 comma 1, lett. g (ex. L. 431/85)



Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione urbanistica e ambientale a completamento dell'area produttiva in zona sud a Vimercate.

Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	289.763,00 mq
Indice territoriale (IT)	0,30 mq/mq
Sup. minima per servizi	20% della SL con destinazione P2 e 100% della SL con destinazione T2 e T3
Altezza urbanistica (AU)	27 piani fuori terra per le torri e 4 piani fuori terra per gli altri edifici
Tipologia edilizia	Torre (da 1 a 3 edifici), gli altri edifici da definire

Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	P2 – artigianato produttivo e industriale e/o T2 – complessi direzionali e/o T3 – servizi per attività produttive
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	T1 – uffici e studi professionali P1 – artigianato di servizio P3 – magazzini
(fino al 10% della SL max realizzabile per destinazioni d'uso compatibili)	C1 – esercizi di vicinato C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande

Incentivazione e compensazione

E' ammesso un incentivo fino al 15% della SL realizzabile, secondo le modalità di cui all'art. 5 delle "Definizioni e disposizioni comuni".

Ulteriori disposizioni e indicazioni

Cessione di area per servizi pubblici a est dell'Ambito, di almeno 33.150,00 mq, secondo le indicazioni degli uffici comunali competenti