

## **CAPITOLO V – POLITICHE E STRATEGIE PER IL GOVERNO DELLA CITTA'**

### **5.1 I SERVIZI E LA CITTÀ PUBBLICA**

L'analisi dello stato dei servizi sinteticamente riportata nel cap. II e in modo più approfondito nel Piano dei Servizi, derivante altresì dalle indicazioni assunte dal percorso partecipativo con famiglie, imprese e rappresentanze delle varie categorie e dalle previsioni di sviluppo del PGT, ha fatto emergere la necessità di un potenziamento/riqualificazione o miglioramento di alcuni servizi, mentre per altri l'analisi ha riportato risultati soddisfacenti .

Per servizi si intendono:

- opere e infrastrutture;
- attività di servizio.

Rivestano caratteristiche pubbliche o private di interesse generale (quindi anche private convenzionate le cui finalità e funzione sono strumentali e di supporto al soddisfacimento delle attività antropiche) della città o del territorio servito.

In particolare:

- per i servizi di livello comunale la strategia complessiva è quella di realizzare, potenziare e/o riqualificare i servizi alla residenza e al mondo produttivo per consentire l'attuazione delle strategie legate ai temi di cui sopra;
- per i servizi di livello sovracomunale la strategia ha come obiettivo complessivo le azioni necessarie a permettere la migliore integrazione delle infrastrutture esistenti o in progetto con il "sistema territorio" di Vimercate, in modo da ottimizzarne la loro fruizione e valorizzarne, le potenzialità per la comunità vimercaese, oltre che gestirne i possibili effetti e "carichi" da esse indotte.

La strategia sui servizi ha inoltre la finalità e l'obiettivo di riconfermare e, se possibile, potenziare il ruolo di "polo di riferimento per il Vimercaese", ruolo da sempre svolto sul territorio e oggi confermato dal carattere di "tricentricità" della nuova Provincia di Monza e Brianza che vede appunto in Vimercate, insieme a Monza e Desio, uno dei tre poli di riferimento.

La strategia è articolata su 2 livelli:

- a) i servizi di livello comunale a servizio diretto della cittadinanza;
- b) i servizi sovracomunali a servizio del vimercaese e aree esterne;

## SERVIZI A LIVELLO COMUNALE

In ambito strettamente comunale le strategie di base riguardano i seguenti servizi: *istruzione, servizi sociali, servizi sanitari, servizi religiosi, servizi sportivi, servizi culturali, parchi e verde pubblico.*

*Servizi all'istruzione:* partono da un'analisi della situazione attuale in termini di dotazione strutturale e di capacità di soddisfare il fabbisogno di servizi scolastici sul territorio.

Il quadro precedentemente tracciato sullo stato di fatto delle scuole, sia da un punto di vista quantitativo che qualitativo determina una scelta decisa verso una maggiore qualificazione e riorganizzazione funzionale del patrimonio esistente rispetto ad un potenziamento ed ampliamento. A supporto di questi interventi migliorativi verrà creato un fondo vincolato alimentato dalle azioni urbanistiche e che avrà la funzione precisa di provvedere alla manutenzione ed alla riqualificazione del patrimonio scolastico. Verranno predisposte azione urbanistiche specifiche per nuove costruzioni (nella misura di 1 o 2 nuove strutture per quanto riguarda gli asili nido) per colmare le carenze nelle aree individuate nel Piano dei Servizi.

Per le scuole secondarie di II grado, di competenza della Provincia, il nuovo polo di Arcore sopperisce le carenze in termini di offerta scolastica Superiore.

*Servizi sociali:* in ambito sociale le strategie di intervento riguardano l'individuazione di aree destinate a funzioni pubbliche e private convenzionate, sulle quali poter agire in maniera strutturata per la soluzione delle criticità riscontrate da alcuni servizi (ad esempio i Laboratori protetti).

*Servizi sanitari:* per quanto riguarda i servizi sanitari, nell'area classificata speciale e normata urbanisticamente dall'Accordo di Programma del vecchio ospedale, verrà collocata la nuova sede dell' ASL.

*Servizi religiosi:* nessuna particolare carenza è stata riscontrata nei servizi religiosi e non sono previste nuove aree destinate al culto.

*Servizi sportivi:* per il settore Sport si potenzieranno i servizi sportivi cosiddetti di base all'interno degli ambiti di trasformazione e meglio dettagliati nel Piano dei Servizi. Nello specifico a Velasca e Ruginello verranno costruiti campi da basket, pallavolo ed aree attrezzate.

Per quanto riguarda le attrezzature di livello superiore verrà ristrutturato il palazzetto e gli impianti del centro sportivo di via degli Atleti.

Attraverso il reperimento di risorse e finanziamenti generati dall'utilizzo degli strumenti urbanistici e da mezzi propri, nel centro sportivo di via degli Atleti verranno realizzati:

- campo da calcio principale 68x105 mt.;
- tribuna coperta posti 1000/1200;

- campo calcio allenamento 60x100 mt. in erba sintetica;
- campo squadre giovanili 45x90 mt.;
- campo calcio a cinque 20x40 mt. in erba sintetica;
- piattaforma polivalente;
- palazzetto dello sport,
- parcheggi;
- parcheggio atleti;
- spogliatoi;

Gli interventi sui campi da calcio sono strettamente legati alla nuove politiche della casa che prevedono, a compensazione della soppressione dell'impianto sportivo di via XXV Aprile a vantaggio di un intervento di edilizia convenzionata e sociale, la costruzione di un nuovo impianto nel centro sportivo di via degli Atleti e la ristrutturazione dei campi esistenti.

*Servizi culturali:* per il settore cultura verrà attuata una riqualificazione dell'intero edificio della Biblioteca Centrale e nell'Accordo di Programma del vecchio ospedale verranno realizzati nuovi parcheggi per sopperire alle carenze di posti auto destinati agli utenti della biblioteca.

L'attuazione di un ambito di trasformazione consentirà l'ampliamento del museo di Villa Sottocasa, attraverso la cessione e ristrutturazione di una parte della villa (attuale granaio), che garantirà nuovi spazi espositivi per il MUST.

L'offerta di spazi adibiti alle rappresentazioni teatrali, sia pubblici che privati, coprono ampiamente la domanda rilevata in questo settore. Non sono quindi previste nuove costruzioni nelle quali allocare funzioni culturali di questo tipo, mentre per quanto riguarda il Cinema Capitol, di proprietà privata, viene confermata la funzione di polo culturale polifunzionale.

Anche nell'ottica dei servizi a supporto del mondo produttivo, verrà destinata una sala all'interno del nuovo complesso ex-bassetti ad uso flessibile, nella quale potranno essere svolte sia attività di tipo formativo che convegni e conferenze.

*Parchi e verde pubblico:* le strategie legate al verde pubblico sono indirizzate al potenziamento del sistema dei parchi urbani, in particolare con la conferma e realizzazione definitiva, prevista all'interno del PGT, del nuovo Parco del Nord (Arboreto di Vimercate) nella già citata area attrezzata.

La riscoperta delle aree rurali verrà rilanciata dalle previsioni di nuovi percorsi ciclopedonali e campestri che permetteranno un ulteriore utilizzo ed una maggiore vivibilità di queste grandi aree verdi.

Nella zona est di Moriano è prevista la creazione di un'area verde attrezzata dopo la conclusione della variante sud-est alla SP2 attualmente in fase di realizzazione.

## SERVIZI A LIVELLO SOVRACOMUNALE

Il fabbisogno di spazi maggiormente funzionali ed accessibili all'utenza sul territorio di Vimercate evidenziato dalla ASL, dalla Guardia di Finanza e da altri enti, viene recepito nel progetto di realizzazione di un polo di servizi che garantirà, in una posizione centrale, le seguenti funzioni:

- Agenzia delle Entrate;
- Guardia di Finanza;
- Polo catastale;
- ASL nuova sede provinciale;
- alcuni servizi medici dell'Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate;
- sale convegni-formazione;
- uffici di organismi pubblici gestori;
- sedi decentrate assessorati provinciali;

Infatti la strategia relativamente ai servizi di valenza sovralocale vede il consolidamento e l'incremento della politica di ricollocazione, o nuova localizzazione, nel territorio cittadino di tutta una serie di servizi pubblici o di interesse generale. In particolare questa strategia vuole rafforzare il carattere di "polo dei servizi" e di "polo attrattore" di Vimercate e concentrare il più possibile questi servizi a ridosso del centro storico al fine di sostenerne la vitalità.

I servizi in fase di collocazione e quelli in previsione inseriti in questa strategia, come sopra indicato, sono: sede Agenzia Entrate, sede Polo catastale del Vimercatese, sede caserma della Guardia di Finanza, nuova sala formazione-convegni, sede Distretto Socio Sanitario della nuova ASL, nata dalla divisione dell'ASL 8, sede di un Assessorato della nuova Provincia di Monza e Brianza, il nuovo museo del territorio vimercatese (MUST), alcuni servizi medici dell'Azienda Ospedaliera di Desio e Vimercate (centro psico - sociale, residenza psichiatrica protetta, centro odontostomatologico. Tutti questi servizi troveranno collocazione a ridosso del centro storico lungo un arco est-sud-ovest, che va dalle aree dell'attuale vecchia medicina del complesso Ospedaliero in dismissione, passando per l'area "ex Bassetti" fino ad interessare il complesso storico di Villa Sottocasa.

Questi servizi andranno a collocarsi in aree già dotate, o da dotarsi di servizi di trasporto pubblico sovralocali (stazione autolinee di piazza Marconi, nuove strade di penetrazione alla città e di collegamento al sistema viabilistico superiore, nuova strada dei servizi che collegherà il centro cittadino direttamente con l'ospedale nuovo, la tangenziale est, la SP45 e le vie Milano e Risorgimento, che collegheranno il centro con la nuova viabilità provinciale "tangenziale sud", che a sua volta porterà

direttamente verso arterie viabilistiche regionali e la nuova stazione della metropolitana).

Inoltre il PGT tiene conto della nuova sede ospedaliera nella zona sud di Oreno (zona cascina Chioso Maffeo), prevedendo il potenziamento e completamento della rete viaria circostante e relativi nodi di connessione (riprendendo le previsioni e le indicazioni del redigendo Piano Urbano del Traffico) e indicando la necessità di mettere in atto azioni e sinergie con la Provincia di Monza e Brianza oltre che con la società concessionaria della nuova rete metropolitana MM2, finalizzate ad istituire un servizio di bus navetta che colleghi il nuovo Ospedale con la prevista stazione metropolitana delle torri bianche e con la stazione delle autolinee di Piazza Marconi.

Il complesso di Villa Sottocasa verrà ampliato con l'acquisizione di nuove porzioni di edificio attualmente di proprietà privata, lasciando spazio alla possibile collocazione di nuove sedi degli assessorati della Provincia di Monza e Brianza. In particolare l'intenzione è quella di destinare spazi e luoghi della struttura alla sede decentrata del settore Cultura dell'Amministrazione provinciale.

## 5.2 POLITICHE DELLA CASA

Le recenti analisi sul mercato immobiliare (rapporto FIAIP 2008), confermano un trend in netto calo rispetto agli anni precedenti e tracciano un quadro di crisi della domanda non riconducibile alla scarsità dell' offerta abitativa o alla mancanza di alloggi.

Nel 2008 infatti, le compravendite immobiliari registrano un calo dei prezzi di circa 7/7,5% per le abitazioni. Ciò è dovuto ad una diminuzione della domanda e ad una maggiore offerta di immobili con un numero di compravendite concluse sempre minore.

Le cause scatenanti l'attuale emergenza abitativa possono essere individuate in alcuni fattori chiave:

- nonostante il calo dei prezzi registrato in questo ultimo anno, rimane ampia la distanza tra domanda ed offerta dal punto di vista del valore economico degli immobili e del potere d'acquisto delle fasce medio-basse in cerca di abitazione.
- le locazioni registrano un leggero aumento della domanda nelle grandi città, ma comunque rimangono schiacciate da una offerta di acquisto in proprietà nettamente superiore.
- la bassa qualità sia estetica che funzionale degli edifici ed il calo di gradimento per modelli abitativi di tipo seriale e omologanti che non rispecchiano più l'ideale di casa, concorrono a rendere poco appetibile l'offerta sia in proprietà che in locazione.
- la diffusione dei nuclei familiari di piccole dimensioni influisce in maniera determinante sul mercato immobiliare.
- L'attuale crisi economica congiunturale ha acuito ancor di più alcuni dei fattori sopra elencati.

### **Strategie**

Le nuove politiche della casa, devono dare risposte più efficaci a **questioni centrali** quali:

- l'ampliamento del mercato legato alla locazione, un mercato dell'offerta immobiliare diversificato rispetto alle potenzialità di spesa delle diverse fasce sociali,
- la capacità di migliorare i contesti urbani, inserire le funzioni residenziali in modo più sinergico ed integrato con le altre componenti urbane, sociali ed economiche.

In questa fase di crisi della domanda nel mercato immobiliare, la residenza sociale può assumere un ruolo chiave nelle politiche della casa. Puntando su di essa si può infatti da un lato, in un'ottica di welfare, supportare coloro i quali non hanno la possibilità di

accedere al mercato immobiliare libero di proprietà e di locazione, dall'altro se adeguatamente inserita e integrata nel tessuto urbano, può rappresentare un valore aggiunto per un rilancio qualitativo di un'intera area.

Le strategie legate ai servizi residenziali sono finalizzate quindi ad un maggiore sviluppo ed integrazione funzionale della residenza sociale con quella libera, nel tentativo di colmare lo squilibrio tra diverse fasce sociali e conseguenti fenomeni di emarginazione e degrado urbano, soprattutto per i nuovi interventi.

Inoltre la domanda di alloggi va componendosi non solo da individui o famiglie appartenenti alle fasce sociali più deboli in emergenza abitativa, ma anche da chi necessita o vorrebbe una maggiore qualità degli alloggi e dell'ambiente urbano che li circonda.

Queste dinamiche, trovano terreno fertile nelle aree residenziali ricche dal punto di vista funzionale.

Puntare sulla compresenza di diverse funzioni, oltre a quella residenziale, mantiene alta l'attrattiva e la qualità delle zone urbane e rappresenta un dato importante da tenere in considerazione nelle strategie di riqualificazione territoriale (comprese quelle di potenziamento e riqualificazione ambientale e paesaggistica).

Nel campo di interventi in aree ben definite esempio evidente sono i programmi complessi (tipo PII), capaci di integrare i cambiamenti di tipo fisico con quelli indirizzati al rilancio socio-economico delle aree interessate dagli interventi.

Tutto quanto esposto suggerisce la definizione delle seguenti linee generali di intervento:

- la valorizzazione e miglioramento funzionale del patrimonio pubblico esistente e in previsione a sostegno del rilancio del mercato immobiliare (ad esempio riqualificando funzioni, spazi e servizi pubblici esistenti in un'ottica di sviluppare i servizi e le funzioni più interessanti per un insediamento residenziale) come azione di miglioramento della qualità del sistema urbano;
- sfruttamento strategico del patrimonio immobiliare pubblico, promuovendo uno sviluppo residenziale armonico attraverso soprattutto un incremento dell'offerta di alloggi in locazione, anche attraverso iniziative private (ad esempio mettendo a disposizione aree pubbliche per forme di edilizia sociale attuata dai privati).
- migliorare la qualità degli alloggi intesa sia come aspetti prestazionali degli stessi sia come contesto in cui sono inseriti.
- razionale integrazione dal punto di vista urbano, attraverso una visione territoriale più ampia e attraverso la convivenza tra insediamenti diversi dal punto di vista della composizione sociale, accresce la qualità della condizione abitativa, fungendo da driver per lo sviluppo complessivo del territorio.

- incentivazione dell'iniziativa privata anche nella realizzazione di edilizia sociale (nel senso più ampio del termine: residenza temporanea per studio e lavoro, convenzionata in vendita e in locazione calmierata, autocostruzione, ecc).

Ad integrazione di quanto esposto si riporta ora la “vision” e le direttive discendenti dalle linee generali sulle strategie sopra riportate.

### **Vimercate: scenario attuale e Vision**

Dopo l'approvazione del PRG vigente avvenuta nel 2004, il buon andamento del mercato immobiliare non ha interessato tutte le fasce della popolazione. Sono infatti rimasti esclusi dalle compravendite i redditi medio-bassi, che non potendo acquistare casa o accedere al mercato degli affitti, hanno gradatamente abbandonato il centro urbano spostandosi nelle zone periferiche o nei comuni limitrofi che garantivano una offerta abitativa nel suo complesso migliore.

In risposta ai fenomeni migratori che negli ultimi anni hanno interessato diversi centri urbani, il PGT di Vimercate intende attribuire particolare importanza ai servizi residenziali, puntando su una maggiore rispondenza delle tipologie abitative con le esigenze del mercato, migliorando la qualità urbana ed ambientale, favorendo un mix di funzioni che evitino la divisione, ed in certi casi l'isolamento, delle zone residenziali dai centri vitali della città nonché sviluppando un'offerta abitativa differenziata in termini di accessibilità economica.

Le dinamiche del mondo del lavoro e dello studio, che incidono fortemente sui servizi residenziali, spingono ad una maggiore attenzione alla residenza temporanea (attraverso alcune iniziative pilota), linfa vitale per aumentare la qualità urbana e la capacità attrattiva del territorio. Il PGT si propone di considerare il problema in maniera più ampia, puntando ad una diversificazione dell'offerta residenziale anche nei progetti d'iniziativa privata attraverso le seguenti azioni:

- in collaborazione con altri enti operanti nel settore abitativo (ALER, Regione, operatori privati etc.) si intende stipulare convenzioni per il recupero di una quota di edilizia residenziale convenzionata negli interventi urbanistici trasformativi.
- nel caso di convenzioni già stipulate, provare a modificarle secondo le politiche della casa, e in accordo con i sottoscrittori privati delle convenzioni, attivandosi con le altre Divisioni dell'Area Territorio e Ambiente per la migliore finalizzazione degli interventi previsti.
- creazione di una “Agenzia per la locazione” che nella fase iniziale di sperimentazione potrebbe avere una struttura interna al Comune e nel caso in cui i



risultati siano soddisfacenti, costituire un soggetto esterno con il coinvolgendo di vari stakeholders.

### **Strumenti e direttive**

Elemento fondamentale per rendere efficaci le strategie interne alle politiche abitative è la necessità che, fin dagli approcci iniziali, ci sia perfetta integrazione tra le direttive ed i diversi strumenti operativi che sinergicamente concorrono alla riqualificazione ed allo sviluppo strategico di un'area.

### **Analisi della domanda abitativa e stima del fabbisogno**

La domanda abitativa si concretizza e quindi può essere stimata in termini quantitativi, solo nel caso in cui vi sia una incontro tra accessibilità territoriale ed accessibilità economica.

Per far sì che gli aumenti demografici, previsti in base all'aumento di offerta immobiliare, si trasformino in domanda abitativa effettiva è opportuno analizzare la tipologia sociale di individui o nuclei familiari che andrebbe ad incrementare la popolazione. Si devono quindi studiare le condizioni economiche dei futuri abitanti, ipoteticamente insediabili, anche in relazione al valore più o meno accessibile dell'offerta immobiliare presente o prevista.

Per questi motivi l'analisi non si ferma all'interno dei confini comunali, ma si sposta a livello sovralocale, individuando le differenti offerte abitative dislocate sul territorio che possono rivelarsi più o meno appetibili in funzione della domanda abitativa prevista. Si ritiene pertanto necessario:

- dividere l'offerta abitativa in base alle fasce di reddito e non più secondo un generico e poco realistico stock abitativo;
- allargare l'analisi della domanda ad un contesto sovraurbano, quindi slegato dalla realtà cittadina;
- tener conto delle fasce sociali e del potere di acquisto delle famiglie che andranno ad insediarsi;

Non potendo svolgere in sede di PGT un'analisi così accurata, che va ricondotta a specifiche campagne ricognitive e valutative, il PGT nella sua previsione ha l'accortezza di non prevedere rigidamente i quantitativi di residenza per le diverse fasce di domanda ma prevede un quantitativo complessivo di residenza "non libera" all'interno della quale dosare in futuro le quote di offerta calmierata o con condizioni di accessibilità congrue. Tale dosaggio sarà fatto in funzione sia di studi specifici sopraccitati, sia in relazione all'evidenziarsi di fenomeni o variabili oggi non rilevabili e

sia in funzione del monitoraggio dell'effettiva domanda ed offerta che sul territorio verranno a svilupparsi.

### **Potenziamento edilizia residenziale pubblica**

Si cerca un equilibrio tra edilizia residenziale pubblica ed edilizia libera che favorisca un equo sviluppo urbano.

L'incremento di aree residenziali pubbliche potrebbe essere perseguito attraverso due modalità di intervento:

- determinare ex-ante una quota parte di ERP (o edilizia convenzionata o alte forme di edilizia sociale) in quasi tutti gli interventi trasformativi rilevanti per garantire così una perfetta integrazione “sociale” nelle aree in via di riqualificazione ed evitare fenomeni di “ghettizzazione abitativa”.
- favorire la concertazione e le intese con le proprietà interessate, nel caso si voglia incrementare la residenza pubblica nelle aree già previste edificabili e/o trasformabili.

### **Dotazione di servizi alla residenza**

All'interno del PGT, il Piano dei Servizi si propone di tracciare la mappa dei servizi presenti e programmati sul territorio, in funzione dei quali devono essere quantificate e dimensionate le future quote di edilizia residenziale. Le strategie legate ai servizi residenziali devono quindi tener conto della adeguata compresenza di nuclei abitativi e servizi.

Dall'analisi dell'effettiva realizzabilità, fruibilità ed accessibilità dei servizi, viene effettuato il calcolo delle capacità insediative.

Lo stretto legame tra residenza e dotazione di servizi è garantito proprio da un uso prevalente e funzionale, nelle strategie di pianificazione, dei principi di compensazione e di perequazione dei diritti fondiari e dal trasferimento dei diritti edificatori.

In particolare, i meccanismi perequativi consentiranno di indirizzare e programmare al meglio le scelte riguardanti la dislocazione dei servizi, attraverso la possibilità di cessione al Comune di aree per servizi in cambio di una eventuale ricollocazione di volumetrie nelle aree di pertinenza diretta definite all'interno del Piano delle Regole.

### **Politiche finanziarie e fiscali**

Per l'attivazione di un più ampio mercato dell'affitto anche privato, va costituita un'agenzia immobiliare per la gestione delle locazioni, che attraverso la costituzione di fondi sociali a disposizione del Comune, può integrare in maniera continuativa e non saltuaria le disponibilità economiche delle fasce deboli, indispensabili per accedere alla residenza in affitto.

## **Attivazione di rapporti e collaborazioni pubblico privato**

Tra gli strumenti e le azioni utili per il conseguimento degli obiettivi strategici vanno potenziati i rapporti e le intese con gli altri soggetti pubblici e con il privato con particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- creazione di strumenti chiari e fissi di interazione e collaborazione tra il pubblico e privato;
- le competenze degli operatori più esperti e la potenzialità di quelli emergenti;
- utilizzo della perequazione urbanistica per attivazione di residenza sociale con l'intervento del privato;
- quote obbligatorie di ERP (o edilizia convenzionata) nelle nuove aree di trasformazione urbanistica;
- partnership comune, università, Aler etc. laddove se ne rilevi l'opportunità-utilità;
- partnership comune e utilizzo della qualificazione ad "aree a standard" nel piano dei servizi per realizzare alloggi in affitto per particolari categorie di conduttori come studenti, dipendenti di industrie a aziende presenti sul territorio;
- sfruttare l'esperienza e le competenze delle cooperative in particolare quelle a proprietà indivisa;
- nuovo orientamento degli operatori tradizionali per le funzioni allargate di assistenza ed accompagnamento dell'utenza all'accesso ed alla gestione dell'abitazione specialmente in locazione;
- potenzialità dei nuovi operatori emergenti, come le Società/Agenzie di investimento e gestione immobiliare (es. le SIIQ "Società per investimento immobiliare quotate")
- fondi etici;
- sfruttare al massimo le possibilità aperte dalla compensazione che consente ai comuni di acquisire aree e diritti edificatori pubblici senza ricorrere all'esproprio.

## **Le tipologie insediative ed abitative e le nuove tecnologie**

Fino ad oggi la produzione edilizia è stata trainata dalle esigenze di mercato, in pochi casi ha tentato di indirizzarlo verso modelli innovativi capaci di coniugare contenimento di costi e di consumi energetici, attraverso lo sfruttamento delle nuove tecnologie. L'obiettivo è quello di realizzare edifici a basso costo con buona qualità tecnologica volta alla riduzione dei consumi energetici ed alla efficienza termica, senza trascurare una buona qualità architettonica.

## **Servizio abitativo sociale o edilizia residenziale sociale**

L'edilizia residenziale sociale è considerata dalla L.R. 12/05 come una componente territoriale aggiuntiva rispetto a quelle già previste come standard dalla normativa nazionale.

Il Piano dei Servizi elenca le tipologie di residenza qualificate come “sociali” e quindi conteggiate come standard anziché come slp residenziale.

A seconda delle necessità strategiche o degli interessi pubblici si possono quindi ricavare dalle nuove trasformazioni urbanistiche ulteriori quote di prodotto edilizio, quote di aree e di diritti edificatori da utilizzare per interventi residenziali sociali pubblici o privati.

## 5.3 SVILUPPO DEL MONDO ECONOMICO

### STRATEGIA PRODUTTIVA

Considerati:

- i dati e le analisi svolte al cap II,
- la congiunturale difficoltà economica,
- la difficoltà competitiva del mondo produttivo italiano ed europeo occidentale nei settori primari e secondari rispetto ai mercati produttivi orientali ed asiatici,
- i valori del mercato immobiliare,
- alcune caratteristiche specifiche del mondo produttivo di Vimercate,
- alcune necessità rispetto alla delocalizzazione in aree più consone di attività produttive che oggi si trovano in contesti urbani non compatibili (residenziale e/o con difficoltà di accessibilità),

Le strategie a sostegno del mondo produttivo di Vimercate (industriale, artigianale e terziario) sono così declinabili:

#### **1) Sviluppo attività' nel campo dell'higt-tech.**

La presenza degli importanti distretti industriali dell'ex IBM-Celestica ora Bames e dell'ex Alcatel (ancora però presente in parte del comparto produttivo) hanno sempre caratterizzato il vimercaese e Vimercate in particolare come zone ad alto valore tecnologico.

Oggi tali distretti per motivi congiunturali non sono più così attivi sul territorio ma la nascita del distretto HT ha come finalità il mantenimento e l'attrazione sul nostro territorio di nuove e diverse attività produttive di alto profilo così da conservare oltre che l'occupazione anche il know-how acquisto come patrimonio tecnico e culturale.

Le strategie del presente PGT sono improntati nel settore produttivo a supportare attraverso scelte pianificatorie adeguate lo sviluppo di centri produttivi con tale profilo.

In particolare nel Piano delle Regole vanno individuate soluzioni che permettano lo sviluppo di un campus produttivo nel distretto ex Alcatel con relativi servizi a supporto (non solo del campus ma anche dell'intero sistema produttivo presente nella zona sud di vimercate) che sta subendo una riqualificazione urbanistica ed edilizia finalizzata appunto all'insediamento di più aziende produttive del settore High Tech.

## **2) Realizzazione di aree strutturate e servite per la ricollocazione di aziende presenti sul territorio e per insediamento di nuove attività**

La presenza su territorio di diverse attività produttive mal collocate rispetto alle caratteristiche prettamente residenziali del tessuto urbano in cui sono inserite, la necessità di altre di ampliarsi e la volontà di confermare Vimercate come una città dei servizi e della produzione determinano e impongono di prevedere nella pianificazione alcune occasioni di sviluppo produttivo anche di un livello diverso da quello del settore High Tech. La strategia prevede quindi di individuare zone vicine alle principali arterie stradali, lontano dai centri abitati e con caratteristiche di accessibilità economica che favoriscano gli obiettivi appena esposti.

## **3) Mantenimento dell'offerta terziario direzionale**

L'offerta di spazi per lo sviluppo di attività di servizi e direzionali sul territorio è buona, considerando però la volontà di potenziare il settore high tech e del fatto che spesso le attività di tale settore sono molto affini ai servizi si ritiene di mantenere sostanzialmente le quantità complessive previste nel PRG previgente, modificando al limite la collocazione territoriale in relazione a valutazioni urbanistiche generali.

## **STRATEGIA COMMERCIALE**

La strategia per rilanciare e sostenere il commercio a Vimercate si basa sulla programmazione delle strutture commerciali ed assimilate attraverso un meccanismo innovativo, partendo dalla constatazione dell'inadeguatezza delle scelte localizzative di tali attività basate sul concetto dello "zoning".

Vi sono, infatti, due punti fondamentali in cui le logiche di sviluppo del commercio entrano in conflitto con la logica dello zoning:

1. il commercio si distribuisce naturalmente per assi, punti o poli, e non per aree territoriali estese, e quindi non si presta ad essere regolamentato con meccanismi che fissano disposizioni uniformi per zone omogenee;
2. lo zoning tende a raggruppare territorialmente funzioni tendenzialmente omogenee, mentre il commercio tende a prosperare in situazioni di mescolanza di funzioni diverse, al punto tale che anche i centri commerciali, che sembravano nati per realizzare delle concentrazioni commerciali omogenee, si stanno sempre più trasformando in strutture polifunzionali integrate.

Il modo alternativo di affrontare le problematiche legate alla pianificazione del commercio, che il PGT deve seguire nel Piano delle Regole, consiste nel partire dall'analisi della realtà commerciale locale sviluppata e finalizzata ad individuare le

caratteristiche distributive in rapporto al territorio. Tale analisi ha avuto come obiettivo principale l'individuazione o l'eventuale definizione di *sistemi commerciali* che innervano la struttura distributiva presente sul territorio, in alternativa ad una distribuzione pressoché casuale, creando così una struttura distributiva dinamica ed in costante auto aggiornamento a seconda dell'evoluzione commerciale.

L'analisi, della quale è stata incaricata la Società PRASSICOOP, ha individuato le caratteristiche strutturali e sistemiche del commercio di Vimercate, raffrontandoli con le caratteristiche generali e le esigenze del territorio.

Nel presente Documento di Piano sono stabilite le strategie generali in relazione allo sviluppo del commercio e delle attività assimilate.

Lo sviluppo dettagliato delle previsioni e l'individuazione delle regole applicabili all'insediamento di attività commerciali ed assimilate è contenuto, per quanto riguarda l'ammissibilità in rapporto al territorio, è sviluppato nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

L'approccio del PGT al settore commerciale è di tipo interdisciplinare, sia per quanto riguarda l'area economica coperta, che non si limita al commercio inteso in senso stretto ma si estende a tutte le attività che hanno un impatto sul territorio analogo a quello del commercio (pubblici esercizi produzione di alimenti con consumo diretto sul posto, trattenimento e attività, "paracommerciali"), sia per quanto attiene alle politiche di intervento, che non si limitano alla semplice regolamentazione di che cosa è consentito o vietato in ogni porzione del territorio, ma prevedono politiche d'intervento volte alla creazione delle condizioni ottimali di funzionamento delle attività, nonché politiche di stimolo e di incentivazione.

A tal proposito è opportuno fare una precisazione: uno degli obiettivi di piano è quello di non snaturare le aree produttive in aree commerciali "*tout court*". Tale strategia viene perseguita attraverso la possibilità d'insediare all'interno delle aree produttive determinate tipologie di attività commerciali, quali generi strumentali, ingombranti, ingrosso, spacci aziendali e simili. Le attività commerciali saranno consentite nel limite dell'esercizio di vicinato, a condizione che la superficie di vendita utilizzata non sia superiore alla superficie a destinazione principale. Nella fattispecie in cui le attività commerciali siano collegate ad un'attività produttiva, l'autorizzazione relativa a tali attività commerciali cesserà con il termine dell'attività produttiva ad essa collegata (impegno da parte del richiedente con atto unilaterale d'obbligo).

### **Strategie**

Le strategie del PGT si possono così sintetizzare:

## 1) Previsione di articolazione del territorio

Ai fini della collocazione delle attività commerciali ed assimilate, il territorio comunale è così articolato:

**A) Aree di Inseadimento Commerciale** (all'interno dei quali vengono localizzati i sistemi/assi commerciali).

Sono le parti del territorio a destinazione prevalentemente residenziale o specificamente commerciale/direzionale, nonché i piccoli lotti produttivi interclusi in aree residenziali, in cui la presenza delle attività commerciali è generalmente ammessa e costituisce una destinazione d'uso, prevalente o compatibile, che concorre a caratterizzare la qualità urbana.

Tali aree sono a loro volta suddivise in 2 sottocategorie:

### SISTEMI COMMERCIALI

Con il termine *SISTEMI COMMERCIALI* ci si riferisce a raggruppamenti di attività commerciali in insiemi programmati o spontanei di consistenza sufficiente a determinare effetti di sinergia e richiamo.

In tali aree il PGT organizza la presenza delle attività commerciali incentivando la creazione di sinergie sia tra le capacità di richiamo e servizio commerciale dei singoli esercizi, sia tra il sistema della viabilità e dei parcheggi e quello del commercio, perseguendo nel contempo l'obiettivo della massima sostenibilità dell'impatto degli insediamenti commerciali rispetto alla residenza ed all'ambiente circostante.

A tale scopo le attività commerciali ed assimilate devono essere collocate all'interno o in prossimità degli estremi, del sistema/asse commerciale di appartenenza, escludendo la collocazione di esercizi isolati, salvo le attività paracommerciali ed i pubblici esercizi (nei soli casi espressamente previsti dai criteri comunali di cui alla normativa regionale vigente protempore).

I sistemi commerciali si classificano in:

- √ sistemi commerciali lineari: assi a fruizione pedonale, assi di attraversamento o penetrazione;
- √ sistemi commerciali areali: programmati (Aree per medie strutture di livello 2 e di livello 3, Aree per grandi strutture, Aree di concentrazione funzionale, Aree mercatali/fieristiche) e non programmati (Addensamenti Commerciali: consolidati e spontanei);

L'analisi dell'effettiva localizzazione delle strutture commerciali e paracommerciali sul territorio ha evidenziato la presenza di diversi sistemi commerciali e di una limitata quantità di attività esterne ai sistemi commerciali stessi.



Il PGT si pone, quindi, l'obiettivo di razionalizzare la crescita e soprattutto la riqualificazione sostenibile del comparto commerciale valorizzando ed incentivando il più possibile la collocazione delle attività all'interno dei sistemi commerciali, prevedendo gli insediamenti esterni ai sistemi commerciali come un'eccezione di cui prendere atto, laddove esistenti (garantendone, ovviamente, i diritti acquisiti) e consentendo nuovi insediamenti solo in particolari condizioni limite o comunque atipiche. Tali situazioni atipiche sono rappresentate dalle attività commerciali, paracommerciali ed assimilate individuate all'interno delle aree a presenza commerciale non addensata.

In linea di massima la strutturazione dei sistemi commerciali si può definire come segue:

a) **Sistemi Commerciali Lineari**

√ lungo le vie centrali: sono caratterizzati prevalentemente da un edificio con fronti continui su strada che presentano una notevole densità e continuità del tessuto commerciale e paracommerciale, prevalentemente costituito da attività di vicinato. Generalmente presenti su entrambi i lati dell'asse stesso, le attività commerciali sono in prevalenza dotate di vetrine ed hanno accesso diretto dalla strada.

Tali sistemi commerciali corrispondono ai tratti interni dei principali assi storici del centro e delle frazioni e la loro presenza in Vimercate è notevolmente significativa, anche se da tempo in sofferenza.

In linea generale possiamo distinguere, con un diverso peso:

1. *Sistema lineare del Centro Storico di Vimercate*
2. *Sistema lineare del Centro Storico di Oreno*

√ lungo assi di attraversamento o di penetrazione: sono caratterizzati dalla presenza lungo l'asse stradale, o i suoi eventuali controviali, di un tessuto edilizio a destinazione industriale o residenziale misto con presenza, anche discontinua, di attività commerciali o assimilate di vicinato o media struttura.

A tali attività si accede in prevalenza non dalla strada bensì da controviali o da spazi destinati a parcheggio raccordati all'asse stradale. A differenza degli assi centrali le attività commerciali possono essere anche prive di vetrine o non essere direttamente prospicienti all'asse stradale.

Attualmente sul territorio di Vimercate non si riscontrano assi commerciali della tipologia sopra descritta. Il linea generale, il PGT prevede la realizzazione di due assi commerciali di attraversamento o di penetrazione, localizzati all'interno dell'Area Ex Bassetti ed all'interno dell'*ambito di trasformazione Vimercate Sus – Stazione MM2*.

## b) **Sistemi Commerciali Areali**

I *sistemi commerciali areali* sono costituiti dall'insieme di una o più strutture commerciali che globalmente raggiungono una soglia di consistenza corrispondente almeno a quella minima di una media struttura di vendita.

Le attività commerciali negli addensamenti areali possono essere site sia in edifici aventi specifica destinazione commerciale, sia al piede di uno o più edifici con destinazione mista (residenza, commercio, produttivo, uffici). L'accesso alle attività commerciali, salvo che per gli addensamenti spontanei, avviene in generale attraverso parcheggi, portici, piazze o simili, raccordati alla strada pubblica attraverso un numero limitato di punti di accesso automobilistico.

Si possono distinguere in:

### √ **Programmati:**

Previsti per l'insediamento di:

- grandi strutture di vendita; Nella realtà di Vimercate si possono individuare i seguenti *Sistemi areali per la Grande Distribuzione*:

1. *Centro Commerciale Torri Bianche*
2. *Nuova area ESSELUNGA*

- medie strutture di vendita superiori a 1.500 mq (livello 3 nel Piano delle Regole);

Nella realtà di Vimercate si possono individuare i seguenti

*Sistemi areali per medie strutture superiori a 1.500 mq:*

1. *attuale area ESSELUNGA*: all'interno di tale area, cessata l'attuale attività commerciale esistente, non sarà più consentito l'insediamento di nuove attività commerciali, paracommerciali ed assimilate.

- medie strutture di vendita superiori a 900 mq ed inferiore ai 1500 mq (livello 2 nel Piano delle Regole).

Nella realtà Vimercate non si riscontrano esercizi commerciali di quest'ultima tipologia. Il PGT, pertanto, prevede l'insediamento di una struttura commerciale di tipologia media struttura di vendita di livello 2 all'interno dell'ambito di trasformazione Vecchio Ospedale nelle modalità stabilite dall'apposito Accordo di Programma con Regione Lombardia.

- aree di concentrazione funzionale: Sono le aree in cui la presenza di una o più funzioni diverse da quelle propriamente commerciali determinano, al proprio interno, una concentrazione di attività commerciali o assimilate che operano in funzione

dell'utenza attratta dall'attività principale (es. fiere, grandi impianti sportivi, grandi comparti di uffici, ecc.).

In tali aree la presenza di commercio ed attività assimilate è prevalentemente funzionale alla presenza di attrattori o concentrazioni di utenza (viaggiatori, uffici, ecc). E' possibile prevedere commercio fino alle medie strutture di Livello 1 (fino a 900 mq).

In particolare si individuano:

1. *Area della Stazione delle autolinee P.le Marconi*
2. *Area Quartiere Torri Bianche (escluso Centro Commerciale)*
3. *Area ex stabilimento Bassetti*

- aree funzionali ad insediamenti specializzati (fiere),

- aree per spettacoli viaggianti: Sono le aree individuate dal Comune per la localizzazione di spettacoli viaggianti (es. circo).

In particolare, tale area corrisponde:

1. *Area Spettacoli Viaggianti (prossimità piscina comunale)*

- aree mercatali: Sono le aree individuate dal Comune per lo svolgimento del mercato settimanale.

In particolare, tale area corrisponde:

1. *Area mercato settimanale di Vimercate (parte del centro storico)*

√ **Non programmati (consolidati o spontanei):**

Addensamenti commerciali superiori ai 250mq

### **AREE NON ADDENSATE**

Le porzioni di aree d'insediamento commerciale non interessate dai sistemi commerciali vengono definite come aree a presenza commerciale non addensata. In tali aree, fermo restando il diritto alla permanenza degli esercizi isolati attualmente attivi, la collocazione di nuovi esercizi al di fuori dei sistemi commerciali esistenti è possibile solo se i nuovi esercizi attivati, da soli o insieme ai più vicini esercizi già presenti nell'area, raggiungano le caratteristiche minime di un sistema commerciale areale spontaneo.

Le specifiche normative relative ai sistemi commerciali sono meglio dettagliate all'interno del Piano delle Regole.

## **B) Aree Tenzionalmente Non Commerciali**

Sono le parti del territorio in cui la presenza di attività commerciali è di scarsa rilevanza ed è ritenuta incoerente con le destinazioni prevalenti in esse esistenti: aree produttive-terziarie, agricole, a destinazione pubblica, per servizi tecnologici, ad eccezione delle porzioni ricadenti nelle aree di insediamento commerciale, e lotti residenziali interclusi.

In dette aree, l'attività commerciale non è ammessa come destinazione prevalente, ma solo come destinazione compatibile con specifiche precisazioni e limitazioni, tranne in casi particolari in cui l'attività commerciale o paracommerciale presenti una o più delle seguenti caratteristiche:

- 1 stretta complementarità funzionale con le destinazioni prevalenti caratteristiche dell'area (produzione industriale e artigianale, servizi, logistica, ecc.);
- 2 scarsa compatibilità e scarsa sinergia con le attività normalmente compatibili con la residenza per motivi estetici, di ingombro, rumorosità, attrazione di traffico veicolare pesante, presenza di depositi di merci all'aperto (es. depositi di materiali da costruzione, vendita di materiali pericolosi, vendita all'aperto di autoveicoli, combustibili, rottami, ecc., vendita all'ingrosso);
- 3 attività di servizio al personale operante nelle aziende della zona (es. servizi di ristoro per il personale, vendite di attrezzi o materiali di consumo per le aziende, fornitura di servizi alle aziende).

Le attività commerciali insediate in queste zone, ancorché preesistenti al PGT, possono essere trasferite in altra collocazione all'interno della stessa zona solo nel caso che mantengano o acquisiscano le caratteristiche di cui ai precedenti punti.

Proprio per l'eccezionalità della presenza del commercio in questo tipo di area, non è ammessa la formazione di sistemi commerciali, ma soltanto quella di esercizi isolati, soggetti comunque alle limitazioni di cui alla specifica normativa.

## **2) Definizione dei Programmi di Inserimento di Grandi e Medie Strutture**

Definizione dei programmi di inserimento di grandi e medie strutture, senza individuare ulteriori significative aree di insediamento per tali tipi di attività rispetto a quelle già indicate nel PRG vigente, quali ad esempio il piano attuativo a destinazione produttiva e commerciale ex PE.OR.10.

## **3) Regolamentazione omogenea del commercio e delle attività assimilate**

Indipendentemente dalle classificazioni di natura normativa, vi sono attività che hanno un impatto sul territorio sostanzialmente analogo, e quindi vanno assoggettate a norme omogenee, in modo tale da creare situazioni di sinergia e contemporaneamente rendere quanto più agevole possibile il loro avvicendamento, quali ad esempio estetisti, parrucchieri, banche, agenzie assicurative, interinali, di viaggio, ecc..

Tale presupposto ha anche lo scopo di favorire il massimo di “mixité” lungo i vari assi commerciali e può anche avere una funzione anticiclica, consentendo di non lasciare vuoti molto a lungo gli spazi abbandonati da attività che vengono a cessare in momenti di contingenza negativa per particolari settori.

Attraverso questa logica vengono così definite e regolamentate all'interno del Piano delle Regole, le:

- a) **destinazioni d'Uso Commerciali**, ovvero tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci.
- b) **destinazioni d'uso Para-Commerciali**, ovvero tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato, caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie.
- c) **destinazioni d'uso di Somministrazione**, ovvero tutte quelle attività di somministrazione di alimenti e bevande, in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico, a tal fine attrezzata e caratterizzata da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie.

#### **4) Introduzione di una definizione completa ed articolata delle destinazioni d'uso relative al commercio ed affini**

Tale definizione ricomprende tutte le tipologie definite come commerciali dalle disposizioni applicative del “Programma Regionale Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006/2008”, nonché del commercio all'ingrosso, dei pubblici esercizi (suddivisi come per il commercio al dettaglio in fasce dimensionali) e di tutte le altre attività assimilabili al commercio per analogo impatto urbanistico (quali ad esempio il cosiddetto artigianato di servizio, le agenzie, le attività soggette a licenza di Pubblica Sicurezza, ecc.).

Per consentire in maniera agevole il costante adeguamento di tali definizioni alle eventuali modifiche che dovesse subire la normativa regionale, la definizione dettagliata delle tipologie di destinazioni d'uso commerciali ed assimilate trova collocazione nel Piano delle Regole.

## **5) Definizione degli Standard Qualitativi e Strutturali minimi degli Spazi Commerciali e delle relative pertinenze**

Definizione, in sede di Piano dei Servizi, degli standard, anche di tipo qualitativo, da richiedersi in maniera differenziata a seconda delle tipologia di destinazioni d'uso commerciali ed assimilate. Fissazione dei livelli massimi di monetizzazione o collocazione all'esterno dell'area di intervento degli standard in funzione delle tipologie di destinazione d'uso e dei diversi sistemi commerciali.

## **6) Possibilità d'inserimento, in alcune aree destinate a servizi di interesse generale, di piccole attività commerciali o paracommerciali**

In alcuni casi tali attività potranno essere limitate ai servizi di ristoro, strettamente integrati o correlati con i servizi pubblici in oggetto. La fattispecie potrebbe riguardare, oltre alla creazione di punti di ristoro abbinati ai punti di aggregazione sociale (centro civico, centri sportivi, complessi scolastici, ecc.), la creazione di limitate attività ausiliarie di commercio di vicinato (vendita di articoli sportivi negli impianti sportivi, cartoleria in abbinamento alle scuole, ecc.).

## **7) Individuazione delle modalità di perseguimento degli obiettivi fissati dal Programma Regionale di Sviluppo del Commercio**

In particolare vanno perseguiti gli indirizzi previsti per l'Ambito di Addensamento Commerciale Metropolitano a cui Vimercate appartiene, e cioè:

- riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;
- forte disincentivo all'eccessivo ampliamento e all'apertura di grandi strutture di vendita mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita (non vengono previste ulteriori aree per le grandi strutture di vendita rispetto a quelle già individuate dal PRG vigente e dai relativi Programmi Attuativi già vigenti);
- disincentivo al consumo di aree libere e attenzione alla localizzazione in aree dismesse di nuovi insediamenti distributivi;
- incremento della presenza di esercizi di vicinato e di media distribuzione, di maggiore accessibilità diretta da parte dell'utenza;
- prioritaria localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico;
- valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico e architettonico e integrazione della funzione

commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche) e promozione del loro servizio commerciale unitario.

Le norme insediative di tipo applicativo relative all'attuazione delle potenzialità inerenti alle singole aree, e la loro conseguente traduzione in atti autorizzativi per lo svolgimento dell'attività economica, al di là della realizzazione del relativo contenitore edilizio, verranno inserite negli specifici strumenti attualmente previsti dalla normativa regionale, quali *Criteri per i Pubblici Esercizi di Somministrazione*, *Criteri per le Medie Strutture di Vendita*, *Regolamenti per il commercio su aree pubbliche*, ecc., ed in quelli che eventualmente dovessero essere introdotti da nuove disposizioni. Tali strumenti potranno dettagliare, precisare, integrare o graduare nel tempo le indicazioni del PGT ma non potranno entrare in contrasto con lo stesso.

I Piani Attuativi previsti dal PGT, laddove la normativa generale non entrasse in sufficiente dettaglio in merito alle attività commerciali ed assimilate, possono includere una propria normativa per tali attività, la quale non potrà contrastare con le impostazioni generali del PGT stesso, salvo che siano espressamente individuati come strumenti attuativi in variante.

La regolamentazione delle attività commerciali all'interno del PGT, in aggiunta ed in attuazione delle presenti indicazioni di massima, è composta da:

- studi preliminari a livello comunale e sovra-comunale richiesti dalle vigenti disposizioni regionali, costituiti da una relazione, con allegati statici e cartografici. Tali studi hanno individuato i sistemi commerciali di cui sopra ed hanno evidenziato come il completamento delle aree commerciali contenuto nell'attuale PRG vigente sia sostanzialmente sufficiente e non richieda sostanziali integrazioni, ma semplici completamenti del servizio di prossimità e di quello delle aree produttive o abbinato ai comparti di servizio;
- un allegato al Piano delle Regole contenente la normativa specifica relativa alle attività commerciali ed assimilate. Tale allegato costituisce parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole;
- normativa specifica relativa alla dotazione di standard in relazione alle attività commerciali ed assimilate contenuta all'interno del Piano dei Servizi.

## 5.4 INFRASTRUTTURE E VIABILITÀ

Come visto nel Cap III nell'ambito dell'aggiornamento del Piano Generale del Traffico Urbano comunale, l'analisi macro urbanistica del sistema della mobilità, in relazione al quadro programmatico prefigurato, ha evidenziato il ruolo di Vimercate come polo strategico per l'accessibilità e per i servizi, anche a livello extra comunale, sia in termini di mobilità generata e attratta, sia in ragione dei consistenti interventi urbanistici e infrastrutturali che interessano il territorio comunale, quali l'autostrada Pedemontana Lombarda e le opere connesse, la variante alla SP2, il nuovo Ospedale e il prolungamento della metropolitana M2 fino al Torri Bianche nonché le previsioni di sviluppo del presente PGT.

In tale contesto, di rilevanza sovracomunale, la strategia di intervento va impostata, per interventi prioritari, in relazione a:

- la funzionalità e la coerenza della futura rete di trasporto comunale in rapporto agli interventi nei singoli ambiti;
- la coerenza tra gli interventi proposti dal piano nel breve periodo e quelli programmati nel medio-lungo termine periodo (Pedemontana e opere connesse);
- l'armonizzazione tra PGTU e il Piano di Governo del Territorio;
- le criticità individuate nella prima fase di studio;
- le tendenze insediative e di mobilità di Vimercate e del suo intorno;
- le trasformazioni urbanistiche in atto e programmate;
- la fattibilità delle opere ed i costi delle stesse.

In particolare le politiche consistono, per quanto di competenza del PGT, in:

- prevedere integrazioni della maglia secondaria e locale con la rete primaria oggetto dei grandi interventi infrastrutturali;
- permettere, con la realizzazione della Pedemontana e delle opere connesse, che i flussi di traffico di attraversamento non gravino più sulla maglia comunale prevedendo la realizzazione di nuova viabilità eventualmente integrata con scelte di moderazione, inibizione o modifica dei sensi di flusso del traffico su rete esistente
- fluidificare la circolazione nella "circonvallazione dei tigli" eliminando gli impianti semaforici e sostituendoli con intersezioni regolate a rotatoria;
- realizzare interventi puntuali a fronte delle criticità esistenti su intersezioni per elevare i livelli di sicurezza e per fluidificarne la circolazione;



- proteggere il centro storico con la realizzazione di ampi parcheggi ai margini di esso che permettano di raggiungerlo pedonalmente e limitino l'attraversamento veicolare.
- migliorare la circolazione ciclopedonale attraverso interventi di modifica geometrica di strade ed intersezioni, completamento e collegamento di itinerari, con miglioramento della segnaletica verticale/orizzontale.

Per ottenere una progettualità integrata tra PGT e PGTU , le scelte e le azioni in tale materia che il PGT dovrà individuare andranno pensate sul modello di valutazione adottato dal PGTU che ha diviso il territorio comunale in 8 ambiti specifici per i quali il PGTU ha elaborato delle proposte di intervento, che variano da semplici modifiche della circolazione a veri e propri progetti stradali, all'interno di un quadro complessivo di coerenza del piano. Il PGT svilupperà le sue previsioni in relazione e in coerenza con le progettualità e/o le valutazioni effettuate dal PGTU. Gli ambiti individuati dal PGTU sono i seguenti:

- 1) Centro storico
- 2) via Motta/via Porta
- 3) Ruginello
- 4) SP2/Variante SP2
- 5) Santa Maria Molgora
- 6) Nuovo Ospedale/Strada servizi/Metropolitana
- 7) Oreno
- 8) Velasca

**Le strategie principali da sviluppare nel PGT** in maniera diversificata ed integrata tra i 3 documenti riguardano:

- Completamento della “strada dei Servizi”, attualmente già presente nel PRG, con il potenziamento della via del Salaino, tratto strada dei servizi ed SP45 e con la penetrazione di detta viabilità fino a creare un collegamento con la “circonvallazione dei tigli”, la via Ospedale e la via Cereda in modo da completare l'asse viabilistico Est-Ovest che dal centro cittadino porta direttamente alla tangenziale est, ad Oreno sud e poi alla sp45 servendo anche il nuovo ospedale
- Prolungamento e realizzazione della “tangenzialina nord” di Vimercate , già prevista nel PRG, con la duplice funzione di supportare la previsione di sviluppo urbanistico della zona nord di Vimercate e riorganizzare il sistema viabilistico complessivo nella zona nord e di San Maurizio

- Prevedere nuova viabilità di penetrazione da sud al centro storico di Oreno, potenziandone al contempo il sistema della sosta; prevedere un collegamento diretto tra via del Salaino e via Einaudi attraverso la via della Mezzana, come possibile futura alternativa integrativa all'attuale unico percorso di attraversamento di Oreno del flusso viabilistico "Arcore-Vimercate"
- Ridisegnare il sistema di svincolo e il nodo viabilistico nella zona dell'attuale intersezione tra SP45 - SP2 - SP3 - Tang. EST - via Fiorbellina in relazione all'attivazione del nuovo nosocomio e della futura stazione della metropolitana MM2
- Riprogettazione del sistema viabilistico a sud delle vie Milano, Risorgimento, Galbussera al fine di raggiungere 2 obiettivi: creare un adeguato collegamento tra la viabilità di penetrazione da sud al centro cittadino e la nuova viabilità sovralocale (la cosiddetta "bananina") e riqualificare il tratto urbano dell'attuale SP2 in modo da impedire-scoraggiare il traffico di attraversamento e di migliorare la permeabilità e il collegamento tra l'area urbana di Moriano e delle future strutture urbane ed il centro cittadino
- Realizzare, attraverso un nuovo ponte sul Molgora raggiungibile dal sistema viabilistico superiore, una nuova via di penetrazione al centro storico da est per alleggerire l'utilizzo del ponte di San Rocco e aumentare il punti di accesso
- Potenziare il sistema della sosta ai margini del centro storico di Vimercate
- Prevedere aste viabilistiche di connessione alla futura opera connessa della Pedemontana
- Potenziare e rivedere viabilità e intersezioni del sistema viabilistico a sud est di Vimercate, nella zona di via Santa Maria Molgora in funzione delle previsioni urbanistiche in tale zona
- Coerenziane il sistema viabilistico di Velasca in funzione della futura presenza della Pedemontana dell'opera di connessione, dell'eliminazione di alcuni attuali collegamenti con Arcore e con la zona nord di Vimercate; aumentare il sistema della sosta della frazione in relazione alle nuove previsioni urbanistiche relative alla residenza ed ai servizi ricreativo sportivi.

## **5.5 RIQUALIFICAZIONE URBANA**

I temi trattati nel presente paragrafo e declinati per gli aspetti normativi e attuativi all'interno del Piano delle Regole, riguardano la salvaguardia ambientale, la salvaguardia e riqualificazione paesaggistica ed ecologica, la riqualificazione delle aree dismesse, il recupero dei centri storici, la trasformazione e riqualificazione di lotti liberi ed il recupero e salvaguardia delle Cascine.

### **Salvaguardia ambientale**

Il Documento di Piano fa proprie le indicazioni dello studio geologico in tema di pericolosità sismica locale, fattibilità geologica delle azioni di Piano, siti interessati da piani di caratterizzazione e/o bonifica e classificazione del rischio idraulico. Riveste particolare importanza per la salvaguardia ambientale e per lo sviluppo urbanistico la zona di Cascina Beretta al confine con Burago Molgora. Infatti l'Autorità di bacino del fiume Po, di cui il Torrente Molgora fa parte, ha escluso tale area tra quelle ad alto rischio idraulico consentendone l'edificabilità previa specifiche indagini di approfondimento contenute all'interno dello studio stesso. Tale determinazione ha modificato la normativa attuale che subordinava gli interventi di ampliamento e nuova costruzione alla preventiva realizzazione delle opere di salvaguardia idraulica, riproponendo, seppur in modo più contenuto le previsioni di sviluppo edilizio già presenti nel precedente P.R.G.

Il Piano di Governo del Territorio ribadisce i contenuti del PRG per quanto riguarda gli edifici sparsi non agricoli o non più funzionali all'agricoltura, con la possibilità di un eventuale cambio d'uso verso le funzioni insediate esclusivamente nei casi in cui non vi sia un contrasto con le finalità di salvaguardia ambientale e pregio paesaggistico.

### **Salvaguardia e riqualificazione paesaggistica ed ecologica**

Il Documento di Piano riconferma e consolida l'istituto della compensazione urbanistica ai fini della salvaguardia e riqualificazione paesaggistica ed ecologica, attribuendo ai proprietari delle zone V1 (verde di connessione), V3 (aree ecologiche esistenti) e V4 (aree ecologiche di previsione) vincolate alla realizzazione di tali previsioni, diritti edificatori su aree edificabili stabilite dal PGT anche non soggette a Piano Attuativo.

L'utilizzo di tali diritti è subordinato alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo con cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o assoggettamento all'uso pubblico delle predette aree, le cui modalità attuative sono normate dal Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Ai soli fini della salvaguardia e valorizzazione del sistema rurale-paesaggistico-ambientale ed ecologica tutti gli interventi ricadenti nelle aree di cui ai punti **1, 3 e 4** del paragrafo “Ambiti di trasformazione”, determinando un “impronta ecologica significativa, dovranno corrispondere, a titolo di compensazione per detta impronta e in aggiunta agli oneri di urbanizzazione, una somma pari a € 10 al mq. di Slp. edificabile. Gli interventi di utilizzo dei contributi, declinati all’interno del Piano dei Servizi, saranno mirati al potenziamento della dotazione del verde comunale, dei corridoi ecologici, del sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato e più in generale nelle aree a verde classificate di tipo V1, V3 e V4. Tale quota verrà esclusivamente impegnata attraverso la creazione di un fondo vincolato per la realizzazione degli obiettivi sopra citati.

### **Riqualificazione delle aree dismesse**

Il Documento di Piano quale atto di indirizzi generali riconferma la scelta già portata avanti dal Piano Regolatore Generale 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, attraverso l’attuazione di una pluralità di interventi.

Tra i principali: il recupero dell’area della ex Cava Assi tra le via Giusti e Cremagnani in corso di attuazione, il recupero dell’area della ex Cava Cantù per effetto della sottoscrizione dell’Accordo di Programma con Regione Lombardia e Azienda Ospedaliera per la riqualificazione dell’intera area comprendente anche il vecchio Ospedale e il Consorzio agrario ed il recupero, ormai in via di ultimazione, dell’area ex Bassetti.

Il Piano di Governo del Territorio attraverso i suoi atti costitutivi intende riproporre i contenuti di riqualificazione urbanistica riguardante aree già individuate dal precedente piano e prevedere altre aree, già individuate all’interno del Documento preliminare di Indirizzi, meritevoli di attenzione sia per la loro estensione che per la loro ubicazione:

- industria Filati di lino e canapa in via Galbussera;
- ditta Cesana box doccia in via Motta;
- punto vendita Esselunga in via Toti (P.I.I. adottato con delibera di Giunta n. 237 del 23 dicembre 2014).

Il presente documento individua queste aree all’interno di Ambiti di trasformazione definendone gli indirizzi urbanistico-edilizi e le destinazioni funzionali in via generale e declinando le successive modalità attuative attraverso Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.

### **Recupero e salvaguardia delle Cascine**

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

Il Piano di Governo del Territorio in continuità con le previsioni del precedente Piano Regolatore Generale, 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, Griffala, questo Documento intende proporre un utilizzo e un recupero anche non esclusivamente agricolo delle volumetrie abbandonate attraverso un meccanismo di integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dell'Operatore privato di concerto con l'Amministrazione comunale che si svilupperà all'interno degli obblighi convenzionali deliberati dall'organo competente in ottemperanza ai contenuti minimi prescrittivi contenuti nel Piano delle Regole.

Verranno comunque ricercate, in via prioritaria, 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, con la possibilità da parte dell'Operatore – per le cascine sopra menzionate - di proporre all'Amministrazione comunale, al momento della presentazione del piano di recupero, proposte di modifica limitatamente alle destinazioni d'uso (con esclusione della funzione di tipo D2) e alle percentuali di attribuzione delle stesse ove presenti.

### **Recupero dei centri storici**

Ai fini della salvaguardia degli edifici storici o complessi edilizi all'interno dei centri storici aventi una rilevanza dal punto di vista architettonico e monumentale, il Documento di Piano ne individua alcuni meritevoli di una particolare attenzione. Le modalità di recupero saranno le medesime rispetto al tema delle cascine di cui al paragrafo precedente. In particolare si segnala:

- area compresa tra la via Torchio e la via Pinamonte;
- palazzo Gargantini Piatti di via Garibaldi;
- monastero di S. Lorenzo;
- via Montesanto;
- edificio parco Gussi via Mazzini;
- villa Sottocasa tra via Vittorio Emanuele e via Terraggio Molgora;
- area compresa tra via Madonna e via Castellazzo;
- edificio ex cinema via Garibaldi

Le aree e gli edifici sono destinate prevalentemente alla residenza volendo mantenere nei centri storici una parte abitativa consistente tale da garantire vivibilità e vitalità; gli

interessi pubblici, le tipologie i limiti e le modalità di recupero sono definiti nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

L'Operatore ha la facoltà di proporre all'Amministrazione comunale, al momento della presentazione del piano di recupero, proposte di modifica limitatamente alle destinazioni d'uso (con esclusione della funzione di tipo D2) e alle percentuali di attribuzione delle stesse ove presenti.

## **Trasformazione e riqualificazione di lotti liberi**

### **Residenziale**

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

Le zone C, a prevalente destinazione residenziale e per usi compatibili, interessano aree di piccola dimensione, intercluse in ambiti dove il processo edificatorio si intende concluso data la presenza prevalente delle opere di urbanizzazioni le cui modalità di intervento saranno puntualmente indicate all'interno del Piano delle Regole.

All'interno delle zone C il Piano di Governo del Territorio individua, altresì, aree di completamento ad attuazione diretta sottoposte a titolo abilitativo convenzionato.

In termini generali gli interventi in zona C ad attuazione diretta convenzionata, perseguono i seguenti scopi:

- il completamento urbanistico di aree poste in prossimità di urbanizzazioni esistenti, interne o ai margini degli abitati;
- eventuale potenziamento dei servizi di quartiere, urbani o di viabilità, anche al fine della ricaduta generale di qualificazione urbana;
- compatibilità ambientale e paesaggistica. Le tavole di Azzonamento e le norme contenute nel Piano delle Regole prescrivono le condizioni di edificabilità, gli allineamenti e le tipologie compatibili con il tessuto esistente;

Le opere di urbanizzazione a corredo dei singoli interventi sono contenute all'interno del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi e possono comunque essere modificate in ragione di nuovi interessi pubblici la cui realizzazione risulta prioritaria.

### **Terziario - Produttivo**

Il Piano di Governo del Territorio non individua nuove aree ad attuazione diretta da destinare ad attività di carattere terziario-commerciale e produttivo-artigianale (D1 e D2), rispetto a quelle già presenti dal precedente PRG. Mentre nuovi interventi sono esclusivamente presenti all'interno degli Ambiti di trasformazione la cui attuazione avverrà attraverso atti di programmazione negoziata o pianificazione attuativa.

Il Piano di Governo del Territorio in relazione agli obiettivi di sviluppo del sistema produttivo, opera alcune scelte:

- il mantenimento/rafforzamento del ruolo produttivo “qualificato” per il territorio di Vimercate. Viene ridefinito complessivamente il Polo produttivo e tecnologico a sud di Vimercate all’interno dell’area Alcatel con la previsione di una nuova strada che attraversa l’area in oggetto quale congiungente tra la via Po e la via Monza;
- 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 è consentito usufruire oltre agli usi di tipo produttivo-industriale di cui al capitolo VIII Destinazioni d’uso dell’allegato PR 3.0 della normativa del Piano delle regole, ulteriori usi di tipo produttivo-industriale “avanzato” non presenti nel suddetto capitolo e proposti dall’Operatore, normati e regolamentati all’interno di un accordo quadro approvato dall’Amministrazione comunale che ne valuterà discrezionalmente la 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.
- la realizzazione di un secondo polo produttivo (P.I.P.), in prossimità dello svincolo autostradale a nord del quartiere di S. Maurizio;
- la trasformazione dell’area a servizi in via Po quale completamento della destinazione produttiva dell’intero comparto.

La conferma delle scelte operate dal Consiglio comunale con proprio atto n. 42 del 29/09/09 *“Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia”*, con riguardo le possibilità di ampliamento dei comparti produttivi.

## **5.6 IL SISTEMA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

Dal Marzo 2001 è vigente in Lombardia il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato dal Consiglio regionale ai sensi delle leggi regionali 57/1985 e 18/1997, nonché del D.Lgs. 490/1999 allora vigenti. Il Piano ha sancito i seguenti principi base della politica di tutela del paesaggio regionale, esprimendo le priorità programmatiche della Regione Lombardia per la tutela e la valorizzazione dei paesaggi lombardi ed indirizzando l’attività degli enti di governo del territorio in questi anni:

- tutto il territorio merita attenzione paesaggistica;
- non vi è tutela del paesaggio senza una cultura del paesaggio radicata a livello locale;

- la tutela e la valorizzazione del paesaggio necessitano di un'attenta pianificazione territoriale ed urbanistica e di una corretta impostazione dei progetti, tramite i quali le previsioni dei piani si sostanziano;
- la tutela del valore paesaggistico di un territorio non può prescindere dalla tutela del valore ambientale ed ecologico dello stesso.

Nell'anno 2004 il Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) ha assegnato alla pianificazione paesaggistica regionale precisi contenuti, richiamando la necessità di una maggiore incisività normativa della stessa pianificazione.

Nell'anno 2005 la L.R. 11.03.2005 n°12 s.m.i. ha successivamente previsto che:

- il Piano Territoriale Regionale (PTR) costituisce l'atto di indirizzo della programmazione regionale del settore territoriale, nonché l'atto di orientamento della programmazione territoriale delle provincie e della programmazione urbanistica dei comuni (art. 19);
- il PTR attiva la collaborazione pianificatoria degli enti locali ed individua gli obiettivi e le misure di tutela paesaggistica da perseguire nel territorio regionale (art. 76);
- il PTR conserva validità ed efficacia fino all'approvazione del Piano Territoriale Regionale con valenza paesaggistica (art. 102).

Nell'anno 2008 la Giunta Regionale con la DGR 16.01.2008 n°6.447 ha proceduto all'aggiornamento del PTR/2001 al nuovo quadro normativo nazionale e, in particolare, ha integrato la sezione normativa, acquisendo, in tal modo, la valenza paesaggistica ai sensi della legislazione nazionale.

In tale modo, il Piano del paesaggio lombardo (BURL 15.07.2008 n°29 E.S.) diviene sezione specifica del Piano Territoriale Regionale (PTR), in quanto disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo, peraltro, una compiuta unitarietà e riconoscibilità.

La valenza paesaggistica del PTR implica una nuova impostazione metodologica nella pianificazione territoriale ed urbanistica, da assumere come un nuovo scenario di riferimento; pertanto, la redazione dei PGT e dei Piani territoriali di Provincie e Parchi deve divenire momento di messa a punto e di condivisione della lettura del paesaggio locale, sia ai fini della costruzione di una rinnovata cultura locale, sia per l'impostazione e la verifica delle politiche di promozione e di sviluppo dei territori di rispettiva competenza.

Non a caso la DGR 12.12.2007 n° 8/6.148 rende obbligatoria la predisposizione dei Programmi Pluriennali degli Interventi (PII) come strumenti di pianificazione e di gestione dei PLIS (Parchi locali d'interesse sovracomunale) sostitutivamente ai Piani Territoriali (PT), affidando ad essi il compito di procedere alla delineazione dell'inquadramento urbanistico dei territori, individuando le seguenti aree:

- destinate all'agricoltura;



- di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- non soggette a trasformazione urbanistica;
- a verde anche destinate alla fruizione pubblica;
- a verde perché costituenti i corridoi ecologici del Piano dei Servizi.

Nella fase temporale di formazione del PTR, in esatta concomitanza con la sua formazione, mediante specifiche deliberazioni la Giunta Regionale ha emanato una serie di disposizioni e criteri per l'individuazione da parte delle Provincie e dei Comuni delle aree agricole, di quelle boschive, delle formazioni lineari ed areali costituenti la Rete ecologica regionale (RER), nonché degli spazi liberi da impianti vegetazionali e delle macchie e/o formazioni alberate costituenti il verde di connessione di prevalente valore paesaggistico.

Il presente Documento di Piano tiene conto di tutto questo recentissimo impianto normativo regionale che implica, inevitabilmente, una radicale revisione del Vigente PTCP sotto i descritti profili, nonché una riformattazione del Piano del Parco Molgora che, in quanto PLIS, dovrà essere necessariamente riconvertito in termini di PPI (Programma pluriennale degli interventi) in coerente sintonia con il Piano delle Regole, sia in termini di regolamentazione degli ambiti territoriali (agricoli, boschivi, costituenti la rete ecologica già esistente, vocati a costituire episodi di estensione della rete ecologica, costituenti casi di verde di connessione), come pure in termini di individuazione nel territorio e di corrispondente mappatura.

L'art. 10 Sub.1.e della L.R. n°12/2005 stabilisce che il Piano delle Regole deve individuare cartograficamente e disciplinare normativamente le aree:

destinate all'agricoltura;

di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;

non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Documento di Piano, pertanto, dovendo fornire al Piano delle Regole gli indirizzi specifici su tali temi si propone di tutelare le singole entità ambientali del territorio comunale rinvenibili in detti ambiti, rispettivamente:

### **Per le aree destinate all'agricoltura**

Il Documento di Piano pone netta distinzione fra gli ambiti agricoli ad effettiva vocazione produttiva agricola (**Zone E1**), così qualificabili ai sensi della DGR 19.09.2008 n°8/8.059, 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:

- sia in forma di colture estensive che sono quelle che prevalgono per frequenza ed entità delle aree condotte in uso;
- sia nella forma della conduzione di attività di orticoltura, meno frequente, ma ancora ben radicata nel territorio e molto spesso anche ben inserita paesaggisticamente.

Ultimo tipo di distinzione degli ambiti agricoli che il Documento di Piano registra come meritevole di tutela e di regolamentazione è quello delle attività florovivaistiche, che da tempo risultano essere insediate nel territorio entro ambiti così specificatamente attrezzati (**Zone E3**), talvolta inseriti nel tessuto urbano consolidato, talvolta ubicati in posizioni ad esso periferiche.

### **Per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche**

Il Documento di Piano intende valorizzare la presenza sul territorio comunale delle aree boscate, dei filari alberati e delle formazioni lineari anche isolate che sono state censite e che sono tutelate dal Vigente Piano provinciale d'indirizzo forestale (PIF). Si tratta, infatti, di entità ambientali che, oggettivamente, arricchiscono il territorio comunale sotto il profilo paesaggistico, che sono state riconosciute meritevoli di conservazione sia dal vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) che dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

Il Documento di Piano si propone di distinguere fra tali aree, quelle con caratteri di natura paesaggistica e quelle con caratteri di natura ecologica, proprio alla luce dei recenti criteri regionali stabiliti dal Testo Unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale costituito dalla L.R. 05.12.2008 n°31 pubblicata sul BURL 1°SO n°50 del 10.12.2008, nonch  , per quanto concerne in particolare l'organizzazione della rete ecologica, alla luce dei disposti della DGR 26.11.2008 pubblicata sul BURL 1°SS n°3 del 20.01.2009.

Pertanto:

#### **Per le aree di valore paesaggistico**

il Documento di Piano, pur riconoscendo significativo valore paesaggistico anche all'insieme degli ambiti finora considerati (E1, E2, E3), perch   effettivamente caratterizzanti il paesaggio agrario del vimercatese, intende promuovere la diffusione nel territorio comunale di ulteriori *formazioni alberate* che possano differenziarsi per larghezza, lunghezza e/o per arealit  , a cui affidare la funzione prevalente di:

Verde di connessione (Zone V1) ossia di aree verdi in grado di assolvere, l'effetto di arricchimento dell'immagine paesaggistica dei luoghi, oltre alle importanti funzioni di:

- barriera ai lati della viabilità sovralocale;
- filtro per scopi d'igiene ambientale;
- fasce di mitigazione fra attività produttive ed insediamenti residenziali;
- ripristino e/o bonifica di aree degradate paesaggisticamente;
- prospettive vegetali per la valorizzazione di preesistenze architettoniche isolate;
- connessione dei tratti terminali della rete ecologica comunale;
- riqualificazione paesaggistica degli spazi residui dell'edificato e della rete viaria.

Conseguentemente, il Documento di Piano indirizza il Piano delle Regole a differenziare le tipologie di aree di valore ambientale ed ecologiche mappando e regolamentando in modo distinto i tre seguenti casi di:

Aree boschive (Zone V2) caratterizzate da una conformazione areale prevalentemente estesa oltre la soglia di 2000 mq., tra l'altro già ampiamente previste dal PRG Previgente;

#### Aree ecologiche esistenti (Zone V3)

Caratterizzate da formazioni lineari, da filari alberati e da macchie isolate e/o longitudinali che il Documento di Piano intende utilizzare come base della Rete ecologica comunale da connettere con quella provinciale;

#### Aree ecologiche in previsione (Zone V4)

Individuabili sul territorio a lato della viabilità interpodereale ed in corrispondenza delle balze ancora prive di vegetazione, ossia in aderenza ad elementi morfologici che qualificano il territorio comunale e che, più di altri, si prestano a rendere possibile l'estensione della rete ecologica già esistente.

### **a - ai contenuti cartografici del Piano delle Regole:**

( v. Allegato 3.1 del DdP )

individuazione entro l'intero territorio comunale delle:

#### **Zone E1 - Aree per insediamenti agricoli e zootecnici**

Individuabili sulla base dei seguenti tre elementi:

riconoscimento della particolare rilevanza dell'attività agricola insediata e/o insediabile;

estensione e continuità territoriale di scala sovracomunale;

condizioni di specifica produttività dei suoli;

**Zone E2 - Aree per la coltivazione agricola dei suoli**

Individuabili sulla base dell'accertata loro coltivazione, compresi gli episodi di orticoltura, riconsiderando, per altro, la precedente classificazione a standard di alcuni comparti quali il Parco del Roccolo e Parco di S. Rocco, che per caratteristiche intrinseche e vocazioni in atto, meglio rientrano nella categoria delle zone agricole produttive.

Di contro è da riconsiderare la classificazione a zona agricola dell'ambito denominato "laghetto" in adiacenza del torrente Molgora al confine con Burago, trattandosi di terreni con criticità di carattere ecologico.

**Zone E3 – Aree per l'attività florovivaistica**

destinate alla prosecuzione di tali attività preesistenti

**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 alla estensione delle formazioni lineari e dei filari alberati

### **b - riferibili ai contenuti normativi del Piano delle Regole:**

- regolamentazione degli interventi realizzabili entro le Zone E1 in applicazione dei disposti della Parte II Titolo III° della L.R. n°12 /2005;
- regolamentazione degli interventi realizzabili entro le Zone E2 limitata al 50% degli indici applicabili nelle Zone E1 per la realizzazione di strutture a servizio della coltivazione dei suoli.
- ammettere la possibilità di formazione di piccoli depositi di servizio dell'attività di coltivazione esercitabile anche nella forma di orticoltura, subordinandola al rispetto di caratteristiche tipologiche e dimensionali orientate a garantire la qualità paesistica dell'edificazione ed all'eliminazione delle superfetazioni, alla rinuncia dell'uso dei materiali di recupero ed alla rimozione degli elementi di disordine e di degrado che eventualmente risultino essere già installati nei luoghi;
- regolamentazione delle Zone E3 a sostegno della conduzione dell'attività florovivaistica;
- regolamentazione delle Zone V1 a sostegno degli interventi programmabili dal Piano dei servizi in tema di formazione programmata nel tempo nonché di gestione di nuove aree alberate in forma di verde di connessione aventi funzioni di barriera ai lati della viabilità sovralocale, di filtro per scopi d'igiene ambientale, di riqualificazione paesaggistica dei luoghi degradati e di arricchimento paesaggistico degli ambiti del territorio che possano trarre vantaggio da prospettive alberate;
- regolamentazione delle Zone V2 a sostegno degli interventi programmabili dal Piano dei servizi in tema gestione delle aree boscate esistenti e di rimboschimento compensativo delle aree attualmente non ancora boscate, orientato sia alla loro fruizione paesistica che ambientale;
- regolamentazione delle Zone V3 a sostegno degli interventi programmabili dal Piano dei servizi in tema gestione della Rete ecologica esistente;
- regolamentazione delle Zone V4 a sostegno degli interventi programmabili dal Piano dei servizi in tema estensione della rete ecologica;

Gli effetti di tale impostazione progettuale sono avvertibili in termini di indirizzi che il Documento di Piano ha assegnato anche al Piano dei Servizi:

- In termini di definizione delle tipologie d'intervento negli ambiti boscati per la valorizzazione programmata delle risorse paesistiche a sostegno della fruizione pedonale e ciclabile dell'ambiente naturale e/o per scopi di tutela della salubrità dell'aria, dell'igiene ambientale e/o per scopi di mitigazione acustica;

- In termini di valorizzazione delle risorse ecologiche ed ambientali costituite dalle preesistenze arboree già insediate nel territorio, come gli arbusteti, le siepi, i filari e le macchie alberate, programmandone le integrazioni e le ulteriori estensioni in coerenza con le direttive del PIF e del PTCP vigenti orientate all'estensione ed al potenziamento dei corridoi ecologici e delle direttrici di permeabilità, al fine di permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento, rifugio e nidificazione altrimenti precluse.

## **5.7 BIOEDILIZIA E RISPARMIO ENERGETICO**

### **Strategia energetica**

Una delle emergenze della moderna società civile è quella di recuperare un corretto rapporto ed equilibrio con la natura e con il nostro pianeta.

Tra i molteplici tipi di relazione quello relativo all'approvvigionamento energetico, a discapito del delicato equilibrio ambientale, è tra i più sentiti e di fondamentale risoluzione essendoci in gioco 2 necessità contrapposte ed ugualmente importanti per il futuro della civiltà moderna: la richiesta imprescindibile di energia (con consumo irreversibile di alcune tipologie di materie prime combustibili) e la salvaguardia dei delicati equilibri ecologico-ambientali (minacciati dall'inquinamento prodotto dai prodotti della combustione di materie prime quali idrocarburi, dagli squilibri all'ecosistema derivanti dalla produzione idroelettrica e dagli effetti globali di surriscaldamento climatico).

Le vie percorribili per limitare e recuperare il più possibile i danni citati e ristabilire un corretto rapporto civiltà-natura sono rappresentate da un mix di politiche di risparmio energetico e di approvvigionamento da fonti energetiche rinnovabili e "pulite".

Il risparmio energetico e l'approvvigionamento attraverso fonti rinnovabili ha inoltre il non secondario effetto di ridurre i costi energetici, voce di spese divenuta particolarmente gravosa sia sui bilanci pubblici che su quelli privati.

Il PGT quale strumento generale di governo del territorio, in un'ottica di concorrenzialità, ha l'obbligo di elaborare strategie, definire direttive e individuare azioni che permettano lo sviluppo di politiche e azioni settoriali nel campo energetico.

### **Produzione di energia da fonti rinnovabili e ottimizzazione della produzione di quelle tradizionali**

#### **Strategia**

Una prima strategia consiste nel creare (attraverso iniziative pubbliche e private, la pianificazione negoziata, l'individuazione di siti adatti, particolari forme di incentivazione, ecc), le condizioni più favorevoli alla realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (energia solare, energia geotermica, biomasse, ecc), impianti di produzione e distribuzione combinata ed ottimizzata di energia termica ed elettrica (cogenerazione e teleriscaldamento).

#### **Direttive**

Di seguito si declinano le specifiche direttive:

- a. individuazione siti e aree utili allo sviluppo di impianti fotovoltaici e di sistemi di teleriscaldamento-cogenerazione alimentati a gas-biomasse;
- b. individuazione di meccanismi di urbanistica negoziata per la realizzazione di centrali teleriscaldamento-cogenerazione e impianti fotovoltaici a servizio di parti di città pubblica e privata;
- c. individuazione di aree e superfici coperte comunali per sviluppo di campi fotovoltaici per alimentare edifici e servizi pubblici anche attraverso iniziative o finanziamento di privati;
- d. elaborazione di normative urbanistico-edilizie atte ad incentivare la realizzazione a scala singola e privata, di impianti per la produzione di energia “pulita” quali, ad esempio, impianti ad energia solare, impianti geotermici, ecc.

### Azioni

Le direttive vanno sviluppate all'interno dei 3 documenti costitutivi il PGT prevedendo azioni così strutturate:

#### 1) nel Documento di Piano:

- inserimento nei criteri e nei meccanismi di attribuzione dei punteggi per l'accesso alle quote di SIp previste nei vari Ambiti di trasformazione, del parametro relativo alla produzione di energia rinnovabile e pulita e di impianti per l'ottimizzazione della produzione energetica, in quota percentualmente variabile da ambito ad ambito;
- individuazione degli ambiti di trasformazione nei quali prevedere quote di SIp associate alla realizzazione di impianti e forme di produzione di energia da fonti rinnovabili per servire gli edifici privati;
- individuazione all'interno degli Ambiti di trasformazione, di eventuali quote di SIp o regole di urbanistica negoziata associati alla realizzazione di campi fotovoltaici o sistemi di produzione di energia “pulita” da cedere a Comune per alimentare edifici e servizi pubblici;
- individuazione, all'interno di ambiti di trasformazione, di eventuali quote di SIp o regole di urbanistica negoziata per realizzazione di centrali teleriscaldamento-cogenerazione a servizio di parti di città pubblica e privata, da cedere o meno al Comune;

#### 2) nel Piano dei Servizi:

- individuazione di aree pubbliche o private su cui realizzare impianti fotovoltaici comunali o privati assoggettati a convenzionamento con il Comune;



- individuazione di aree pubbliche o private su cui realizzare campi e impianti di cogenerazione-teleriscaldamento comunali o privati assoggettati a convenzionamento con il Comune;
  - definizione di meccanismi di compensazione urbanistica per la cessione di aree private su cui è prevista la realizzazione di campi e fotovoltaici o di centrali di cogenerazione-teleriscaldamento comunali;
  - individuazione di aree o edifici pubblici serviti dagli impianti energetici pubblici previsti nel PdS,
  - stima sommaria dei costi di realizzazione dei vari impianti energetici pubblici previsti
  - definizione delle modalità, strumenti e meccanismi per finanziare la realizzazione di campi fotovoltaici o di centrali di cogenerazione-teleriscaldamento comunali.
- 3) nel Piano delle Regole:
- definire criteri che incentivino la realizzazione, a scala singola e privata, di impianti per la produzione di energia “pulita” quali, ad esempio, impianti ad energia solare, impianti geotermici, ecc;

## **Risparmio energetico**

### **Strategia**

La seconda strategia consiste nel creare le condizioni per il privato (ma anche pubblico), a realizzare o riqualificare edifici con elevati standard di risparmio energetico (cioè a ridotto fabbisogno energetico), e con sistemi di produzione e distribuzione di energia ottimizzati.

### **Direttive**

Di seguito si declinano le specifiche direttive:

- a. per gli interventi all'interno del tessuto urbano consolidato si prevede l'incentivazione attraverso sgravi su OO.PP. o l'incentivazione volumetrica per edifici con fabbisogno energetico inferiore a quello richiesto dalla normativa, proporzionalmente al livello della miglior prestazione garantita;
- b. per ambiti di trasformazione o pianificazione attuativa si prevedono premi volumetrici per edifici con prestazioni di risparmio energetico superiori alla normativa proporzionalmente al livello della miglior prestazione;
- c. individuazione di aree e meccanismi di urbanistica negoziata per realizzazione di centrali teleriscaldamento–cogenerazione a servizio di parti di città pubblica e privata.

## Azioni

Le direttive vanno sviluppate all'interno dei 3 documenti costitutivi il PGT prevedendo azioni così strutturate:

### 1) nel Documento di Piano:

- inserimento nei criteri e nei meccanismi di attribuzione dei punteggi per l'accesso alle quote di SIp previste nei vari ambiti di trasformazione, del parametro relativo alla realizzazione di edifici con fabbisogno energetico inferiore a quanto richiesto da normativa, in quota percentualmente variabile da ambito ad ambito e in proporzione al livello della miglior prestazione garantita;
- individuazione, all'interno di ambiti di trasformazione, di eventuali quote di SIp o regole di urbanistica negoziata per realizzazione di centrali teleriscaldamento-cogenerazione a servizio di parti di città pubblica e privata, da cedere o meno al Comune;

### 2) nel Piano dei Servizi:

- individuazione di aree pubbliche o private su cui realizzare impianti di cogenerazione-teleriscaldamento pubblici o privati assoggettati a convenzionamento con il Comune;
- definizione di meccanismi di compensazione urbanistica per la cessione di aree private su cui è prevista la realizzazione di centrali di cogenerazione-teleriscaldamento comunali;
- individuazione di aree o edifici pubblici che verranno serviti dagli impianti di cogenerazione-teleriscaldamento pubblici previsti nel PdS;

### 3) nel Piano delle Regole:

- sul tessuto urbano consolidato definire le zone e le tipologie edilizie che possono godere di sgravi sugli OO.UU. e/o aumento di SIp per la realizzazione o la ristrutturazione di edifici con fabbisogno energetico inferiore a quanto richiesto dalla normativa;
- definire i criteri di attribuzione dello sgravio sugli OO.UU. o dell'aumento di SIp sopra citati con principio di proporzionalità rispetto alla miglior prestazione garantita.

## **Bioedilizia**

### Strategia

La terza strategia consiste nell'incentivazione e nella promozione alla realizzazione di edifici ad alte caratteristiche di salvaguardia ed integrazione ambientale. Anche attraverso incentivi volumetrici, sgravi sugli oneri di urbanizzazione e/o condizioni di accesso a quote volumetriche in ambiti di trasformazione.

### Direttive

Di seguito si declinano le specifiche direttive:

- a. eventuali sgravi sugli OO.UU. o incentivazione volumetrica per edifici con elevati standard di sostenibilità ambientale proporzionali al livello della qualità;
- b. eventuali premi volumetrici per bioedilizia all'interno di ambiti di trasformazione e piani attuativi.

### Azioni

Le direttive vanno sviluppate all'interno dei 3 documenti costitutivi il PGT prevedendo azioni così strutturate:

1) nel Documento di Piano:

- Inserimento nei criteri e nei meccanismi di attribuzione dei punteggi per l'accesso alle quote di SIp previste nei vari ambiti di trasformazione, del parametro relativo alla realizzazione di bioedilizia, in quota percentualmente variabile da ambito ad ambito ed in proporzione al livello della miglior prestazione garantita;
- individuazione all'interno degli ambiti di trasformazione, di eventuali quote di SIp o regole di urbanistica negoziata per realizzazione di centrali teleriscaldamento-cogenerazione a servizio di parti di città pubblica e privata, eventualmente da cedere al Comune;

2) nel Piano dei Servizi:

- non si prevedono disposizioni all'interno del Piano

3) nel Piano delle Regole:

- definire eventuali criteri di attribuzione dello sgravio sugli OO.UU. o dell'aumento di SIp per la realizzazione di bioedifici.

## 5.8 AREE DI TRASFORMAZIONE

La L.R. 12/2005 non fornisce una definizione puntuale ed univoca degli ambiti di trasformazione; li indica come aree d'intervento potenzialmente idonee alla trasformazione urbanistica finalizzata al perseguimento delle politiche e strategie di governo del territorio definite dal D.d.P.

In conformità all'art. 8 c. 2 lett. e), il Documento di Piano specifica per ogni singolo ambito di trasformazione: gli indici urbanistici ed edilizi in via generale, le vocazioni funzionali, i criteri di negoziazione (condizioni ed opere da realizzare) ed i criteri d'intervento di carattere preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica, geologia, idrogeologica e sismica, mentre le modalità attuative verranno declinate dagli atti di programmazione negoziata/Piani attuativi che ne definiranno il quadro esatto dell'intervento, in coerenza con le indicazioni sopra richiamate.

### **Criteri di individuazione e classificazione degli Ambiti di trasformazione e delle altre tipologie di aree oggetto di trasformazione urbanistica**

Gli ambiti di trasformazione del Piano di Governo del Territorio, sono l'esito di un percorso selettivo che ha individuato aree con caratteristiche adeguate ad accogliere funzioni private, anche multiple, consentendo il perseguimento degli obiettivi strategici dettati dalle politiche di governo del territorio del Documento di Piano.

Sono aree con caratteristiche di suoli ancora non trasformati oppure da riqualificare nel loro uso, destinazione e contenuti.

Le nuove aree di espansione e quelle già previste dal previgente strumento urbanistico, sono state classificate in 5 distinte tipologie sulla scorta dei seguenti elementi, la cui gestione risulta demandata ai singoli atti di Piano:

- presenza di contenuti strategici rispetto alle politiche e obiettivi di sviluppo del PGT;
- dimensione dell'area;
- contenuti e funzioni di partenza o a trasformazione avvenuta dell'area;
- livello di definizione e realizzabilità della trasformazione;
- tempi di inizio e durata della trasformazione;
- area già sottoposta a Piano Esecutivo non ancora attuato nel PRG ;
- area già oggetto di Accordi di Programma o atti programmatori tra Enti;
- ubicazione dell'area di intervento rispetto all'urbanizzato (intercluse in esso, a completamento di esso, in adiacenza e rivolte verso territori vergini o di pregio ambientale).

**1) Ambiti di trasformazione:** aree non conformate ma solo potenzialmente in grado di subire trasformazione urbanistica e regolate dal D.d.P.. A queste aree si applicano i principi della “perequazione di ambito e di comparto” e in esse possono anche “atterrare” quote di diritti edificatori generati dalla “compensazione urbanistica”.

Caratteristiche:

- aree di grandi dimensioni, mono o plurifunzionali (sia di espansione che di trasformazione-riqualificazione urbana), se non già oggetto di Accordi di Programma o atti programmatici tra Enti (gestiti da norma speciale nel P.d.R.);
- aree di modeste dimensioni ma che per posizione, contenuti e funzioni rappresentano importanti occasioni per lo sviluppo della città pubblica o degli interessi pubblici;
- aree con caratteristiche importanti rispetto al perseguimento di obiettivi strategici;
- possibilità di avviare realisticamente i processi di trasformazione entro il quinquennio (in termini di sostenibilità economico-finanziaria, in termini interesse manifestato-conosciuto da parte di shokeholder e di shakeholder);
- aree che necessitano di successivi ed ulteriori approfondimenti nella definizione: delle funzioni, dei contenuti, degli interessi pubblici e dei meccanismi di attivazione delle risorse;

Strumenti attuativi:

- piani/programmi attuativi e negoziali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi e negoziali previsti dalla legislazione statale e regionale (PL, PP, PEEP, PIP, PZ, PII, ecc).

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

Caratteristiche:

- aree di espansione, trasformazione o riqualificazione urbanistica oggetto di Accordi di Programma o di Atti Programmatici tra Enti sottoscritti ed in vigore al momento della adozione del PGT.

Strumenti attuativi:

- quelli previsti dagli Accordi di Programma o dagli Atti Programmatori tra Enti.

**3) Aree di completamento ad attuazione indiretta, sottoposte a piano di recupero:** aree conformate; regolate da P.d.R. che detta le linee principali su cui sviluppare i contenuti del Piano di Recupero a cui sarà subordinato il rilascio del titolo abilitativo.

Caratteristiche:

- aree edificate all'interno dei centri storici e oggetto di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con o senza cambio di destinazione funzionale, aventi caratteristiche e parametri richiedenti l'attivazione di un Piano di Recupero.
- aree edificate di piccole e medie dimensioni, collocate all'interno del tessuto urbanizzato, dismesse o di cui si prevede la dismissione della funzione esistente (in particolare quelle produttive ed in contrasto con il contesto funzionale all'entorno), oggetto di una previsione di riqualificazione urbanistico-edilizia con modifica delle funzioni e la cui definizione di alcuni parametri edilizi ed interessi pubblici è demandata alla valutazione di un planivolumetrico e di atto convenzionale in sede di Pianificazione Attuativa.
- Aree libere con importanti e consistenti interessi pubblici da perseguire o provenienti da Piani d'insieme;
- già individuabili.

Strumenti attuativi:

Piani di recupero.

**4) Aree di completamento ad attuazione diretta sottoposte a titolo abilitativo convenzionato:** aree conformate; regolate da P.d.R. che detta le linee principali su cui sviluppare i contenuti convenzionali a cui sarà subordinato il rilascio del titolo abilitativo.

Caratteristiche:

- aree di espansione libere già previste nel PRG di piccole e medie dimensioni, monofunzionali, in adiacenza ad aree urbanizzate e senza rilevanti interessi pubblici da perseguire (se non le obbligatorie urbanizzazione primarie almeno indicativamente già individuabili);
- aree di nuova previsione di piccole e medie dimensioni, sia di espansione che di riqualificazione, interne al tessuto urbanizzato, senza rilevanti interessi pubblici da perseguire (se non le obbligatorie urbanizzazione primarie almeno indicativamente già individuabili);
- aree di piccole e medie dimensioni sia di espansione che di riqualificazione in adiacenza ad aree urbanizzate e che non si affacciano su territori con peculiarità

importanti in termini ambientali e paesaggistici e senza rilevanti interessi pubblici da perseguire (se non le obbligatorie urbanizzazione primarie almeno indicativamente già individuabili).

- aree medio-piccole già trasformate, inserite in centro storico e per le quali si prevede una ristrutturazione urbanistica-edilizia “leggera”, senza il perseguimento di interessi pubblici (se non le obbligatorie urbanizzazione primarie almeno indicativamente già individuabili);
- per le aree la cui superficie edificabile risulti maggiore o uguale 1.600 mq. di Slp, viene individuata una quota, espressa in percentuale sulla Slp. ammissibile, da destinare edilizia agevolata o convenzionata ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n. 167 o Art. 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10. Ciò per consentire di mirare fabbisogni di valenza sociale altrimenti esclusi o troppo limitati dalle condizioni di mercato. Questo aspetto riveste particolare importanza per la tipologia degli alloggi e la disponibilità per le giovani coppie. La percentuale da ripartire sarà determinata in linea generale all’interno del Piano delle Regole e comunque eventualmente modificabile in ragione del contributo commisurato alla realizzazione delle opere pubbliche e alla verifica degli standard di zona;

#### Strumenti attuativi:

- Permessi di Costruire (o titoli abilitativi equivalenti) convenzionati (o con atti unilaterali d’obbligo qualora nel P.d.R. siano già sufficientemente chiari e definiti i contenuti che la convenzione dovrà avere).

**5) Aree destinate a funzioni pubbliche:** aree conformate regolate da P.d.R., che detta i parametri urbanistico-edilizi, i meccanismi e le regole “compensative” per la cessione volontaria delle aree (per l’acquisizione dei diritti volumetrici in luogo della cessione delle aree, o, in alternativa, previa sottoscrizione della convenzione urbanistica per la gestione del servizio, la realizzazione delle opere previste dal Piano dei Servizi) e le linee guida per l’attuazione diretta convenzionata da parte dei privati. Gli obiettivi pubblici, i contenuti e le indicazioni tecniche-prestazionali delle attrezzature-infrastrutture-servizi sono invece indicati dal P.d.S.. A tali aree si applicano i principi della “compensazione” e della “iniziativa diretta convenzionata”.

#### Caratteristiche:

- aree che prevedono solo la realizzazione di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche e l’insediamento di funzioni pubbliche o d’interesse generale (anche realizzate da privati e gestite convenzionalmente).

Ai soli fini della salvaguardia e valorizzazione del sistema rurale-paesaggistico-ambientale ed ecologica tutti gli interventi ricadenti nelle aree di cui ai punti 1, 3 e 4 del paragrafo “Ambiti di trasformazione”, determinando un’impronta ecologica significativa, dovranno corrispondere, a titolo di compensazione per detta impronta e in aggiunta agli oneri di urbanizzazione, una somma pari a € 10 al mq. di Slp. edificabile.

Gli interventi di utilizzo dei contributi saranno mirati al potenziamento delle dotazione verde comunale, dei corridoi ecologici, del sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato e più in generale nelle aree a verde classificate di tipo V1, V2, V3 e V4. Tale quota verrà esclusivamente destinata ad un fondo comunale vincolato per la realizzazione degli obiettivi di sopra citati.