



# Comune di Vimercate

# Piano di Governo del Territorio

## Documento di Piano

---

<b>Norme di attuazione del Documento di Piano</b>	<b>VARIANTE GENERALE APPROVAZIONE LUGLIO 2020</b>
	<b>PRIMA VARIANTE PARZIALE ADOZIONE LUGLIO 2023</b>

---

### **Il Sindaco**

Dott. Francesco Cereda

### **Il Vicesindaco e Assessore alla rigenerazione urbana**

Avv. Mariasole Mascia

### **Il Progettista**

Arch. Massimiliano Lippi

### **Co-progettisti**

Arch. Giovanni Dossi, Arch. Serena Righini

## INDICE

<b>I. DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>2</b>
Art. 1 - Finalità del Documento di Piano .....	2
Art. 3 - Disposizioni sovracomunali .....	2
Art. 4 - Efficacia e attuazione del Documento di Piano .....	2
Art. 5 - Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica (art. 31 delle Norme P.T.C.P.).....	3
<b>II. DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....</b>	<b>6</b>
Art. 1 - Individuazione e perimetrazione degli Ambiti di Trasformazione.....	6
Art. 2 - Criteri generali per l'attuazione delle previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione ..	6
Art. 3 - Disciplina del confronto pubblico-privato per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione .....	10
Art. 4 - Schede degli Ambiti di Trasformazione.....	13
1. AT.1 - Ambito di Trasformazione Vimercate – via Fleming.....	13
2. AT.2 - Ambito di Trasformazione S. Maurizio – C.na Castellazzo .....	15
3. AT. 3 - Ambito di Trasformazione Vimercate – via Porta.....	18
4. AT.4 - Ambito di Trasformazione Oreno – via Trieste (in attuazione) .....	21
5. AT.5 - Ambito di Trasformazione Vimercate – via Milano sud .....	23
6. AT.6 - Ambito di Trasformazione Vimercate – via Santa Maria Molgora.....	26
7. AT.7 - Ambito di Trasformazione Oreno – via Fermi .....	31
8. AT.8 - Ambito di Trasformazione Vimercate sud – Depuratore .....	33

## **I. DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 - Finalità del Documento di Piano**

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

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

### **Art. 2 - Elaborati del Documento di Piano**

Il Documento di Piano si compone degli elaborati qui elencati:

- Relazione illustrativa della Variante di PGT;
- Norme di attuazione del Documento di Piano;
- Tavola 1 - Sintesi della Programmazione Sovralocale;
- Tavola 2 - Individuazione dei valori paesistici del territorio comunale;
- Tavola 3 - Perimetri centri storici;
- Tavola 4 - Individuazione delle aree di trasformazione;
- Tavola 5 - Schema di Rete Ecologica.

### **Art. 3 - Disposizioni sovracomunali**

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

### **Art. 4 - Efficacia e attuazione del Documento di Piano**

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

3. I Piani Attuativi, compresi gli atti di pianificazione negoziata, sono elaborati e proposti in coerenza con quanto indicato nelle schede degli Ambiti di Trasformazione.
4. Negli Ambiti di Trasformazione, fino all'approvazione dei piani o programmi attuativi previsti dal Documento di Piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.

#### **Art. 5 - Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica (art. 31 delle Norme P.T.C.P.)**

Ai sensi dell'art. 31 delle Norme del P.T.C.P., a garanzia del mantenimento della continuità e della funzionalità ecologica della Rete Verde individuata dalla pianificazione di scala provinciale, tutte le aree ricadenti in Rete Verde dovranno garantire interventi di compensazione e mitigazione.

#### **Art. 6 - Ambiti della Rete Ecologica Comunale e del PLIS**

Il Documento di Piano, nella tavola 5, ai sensi della DGR n. 8/8515 del 2008 individua all'interno del territorio comunale lo Schema di Rete Ecologica Comunale, che evidenzia la presenza di ampie e continue fasce di aree rurali non urbanizzate, disposte secondo l'orientamento nord-sud, che formano un sistema ambientale di separazione con l'urbanizzato esistente e con i comuni confinanti.

Lo Schema di Rete Ecologica Comunale contribuisce alla definizione della Rete Ecologica Comunale individuata nelle tavole n. 8 del Piano delle Regole e n. 4 del Piano dei Servizi.

Rispetto alla Rete Ecologica Provinciale, lo Schema di Rete Ecologica ridefinisce attraverso opportune rettifiche la Rete verde di ricomposizione paesaggistica (art. 31 PTCP), integrandola con gli elementi di cui alla DGR n. 8/8515 del 2008: Corridoi regionali primari, elementi di secondo livello della RER, Varchi da deframmentare e da tenere, Corridoi ecologici secondari (terrestre e fluviale), Parchi locali di interesse sovracomunale.

Le aree evidenziate nella tavola 4 del Piano dei Servizi, oggetto di compensazione urbanistica, rappresentano le aree che, con priorità rappresentata dalla diversificazione degli indici edificatori attribuiti, implementeranno la Rete Ecologica Comunale.

All'interno del progetto di completamento della Rete Ecologica Comunale si individua lo sviluppo del grado di priorità della rete da realizzare, attraverso il ricorso ai seguenti strumenti finanziari:

- proventi dall'applicazione dell'art. 43, comma 2bis della L.R. n. 12/2005;

- proventi dall'applicazione della maggiorazione del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 43, comma 2 sexies della L.R. n. 12/2005.

Per la disciplina degli ambiti interessati dal PLIS, ai sensi della DGR n. 8/6148 del 2007 il Documento di Piano contiene:

- la perimetrazione (tavola 5 del DdP) e il quadro conoscitivo del territorio con descrizione delle caratteristiche delle aree interessate, nonché la dimostrazione della loro rilevanza alla scala sovracomunale;
- definizione dei criteri di intervento all'interno del PLIS al fine di garantire la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica e naturalistica;
- individuazione degli obiettivi che si intendono perseguire negli ambiti territoriali interessati.

Gli ambiti del Parco Locale di Interesse Sovracomunale contengono le parti di territorio già individuate all'interno del PLIS P.A.N.E. (ex PLIS Molgora), le aree comprese nell'ex PLIS della Cavallera, che si propone di includere nel PLIS P.A.N.E. e le aree a est, fino ai confini con Bellusco, Ornago e Burago Molgora, come descritto nella sezione IV.1 – Le strategie del Piano, cap. 1.2 – Sistema ambientale e dello spazio aperto della Relazione illustrativa della Variante di PGT.

Per questi ambiti gli obiettivi sono:

- a. la gestione armonica del territorio in funzione della sua salvaguardia e conservazione ambientale;
- b. la razionalizzazione della pianificazione e della gestione delle aree destinate a parco;
- c. la realizzazione di economie e di attività più avanzate di quanto, singolarmente, ogni Comune potrebbe ottenere;
- d. l'individuazione di modalità di intervento di attività, di sistemi gestionali e tecnici opportuni, di attrezzature e quant'altro necessario alla sistemazione ed alla fruibilità delle aree per la cittadinanza dei Comuni associati;
- e. la promozione dell'informazione e dell'educazione ambientale mediante iniziative culturali e divulgazioni atte a favorire la conoscenza dell'ambiente naturale e paesistico;
- f. la promozione della tutela e del miglioramento dello stato dei corsi d'acqua;
- g. la valorizzazione dell'agricoltura e delle aree coltivate.

Inoltre si richiamano i contenuti dell'art. 36 - Parchi Locali di Interesse Sovralocale delle Norme del P.T.C.P., dando atto, in particolare, che le proposte di modifica dei perimetri sono formulate

Adozione luglio 2023

attraverso il Documento di Piano e che il riconoscimento di ampliamenti del PLIS esistente comporta l'estensione delle Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica Provinciale.

## **II. DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

### **Art. 1 - Individuazione e perimetrazione degli Ambiti di Trasformazione**

1. Il Documento di Piano individua nella Tavola 4 gli Ambiti di Trasformazione (AT), ai quali può essere data attuazione nell'arco del quinquennio di validità del Documento di Piano stesso.
2. Al fine di assicurare un migliore assetto urbanistico dell'intervento, sulla base di motivazioni documentate, rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle del DdP, certificata reale morfologia dei luoghi, risultanze catastali e dei confini, è possibile apportare modifiche ai perimetri degli Ambiti di Trasformazione. Le aree eventualmente escluse dal perimetro dell'Ambito di Trasformazione acquisiscono di diritto la destinazione funzionale corrispondente all'uso di fatto e gli indici edificatori pari all'esistente, ovvero - in carenza di utilizzo attuale - la capacità edificatoria di cui all'art. 9 del D.P.R. n. 380/2001. Le eventuali difformità certificate, oltre che ai fini della determinazione dell'indice territoriale, saranno altresì rilevanti qualora comportino un aumento delle superfici da destinare a servizi o ad attrezzature pubbliche, di cui non è, invece, in alcun caso ammessa alcuna riduzione rispetto ai casi in cui la quantificazione è indicata nella scheda.

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

1. Per ogni Ambito di Trasformazione deve essere prevista l'esecuzione dell'indagine ambientale dei suoli dell'area oggetto d'intervento, che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso, le indagini delle aree dovranno essere concordate con l'ente competente ARPA. Qualora dovranno essere effettuati eventuali interventi di bonifica delle aree, le opere edilizie potranno essere realizzate solo dopo l'acquisizione della certificazione di avvenuto risanamento al fine di attestare la compatibilità dei livelli della eventuale contaminazione residua del suolo con le destinazioni d'uso previste, ai sensi della normativa vigente.
2. Gli Ambiti di trasformazione dovranno seguire i principi della perequazione urbanistica, così come previsto dalla legislazione regionale vigente (L.R. n. 12/2005, art. 11, commi 1 e 2); si dovrà garantire cioè l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.
3. Sulla base del principio perequativo che regola l'attuazione delle previsioni per gli Ambiti di trasformazione l'indice territoriale (IT) degli Ambiti di trasformazione è attribuito a tutte le proprietà del comparto ad esclusione di eventuali strade pubbliche esistenti.

3bis. L'applicazione della disciplina dell'incentivazione urbanistica è indicata esplicitamente nella relativa scheda.

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

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

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



11. Per gli interventi in edilizia convenzionata, l'Amministrazione comunale, in luogo del reperimento della percentuale indicata, o di parte di essa, può richiedere un contributo determinato sulla base del valore economico dell'intervento da destinare alla costituzione di un fondo vincolato a interventi edilizi sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica e/o proposte alternative di offerta abitativa in housing sociale in proprietà o in locazione.

In particolare il contributo dovrà essere proporzionato all'incremento del valore della aree derivante dalla diminuzione o cancellazione dell'edilizia a prezzo convenzionato.

In via principale, ma non esclusiva, ai fini della determinazione di detto incremento si potrà procedere attraverso il raffronto e il calcolo della differenza tra due stime analitiche: la prima con la previsione dell'edilizia convenzionata come da scheda e la previsione in diminuzione. Detto valore, definito valore di trasformazione, sarà dato quindi dalla differenza tra il prezzo lordo ricavato dalla vendita e la sommatoria dei costi necessari alla sua produzione, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, al pagamento degli oneri comunali di urbanizzazione e all'utile dell'imprenditore. Ovvero il valore dell'area è dato dal valore del prodotto finito (edificio) detratti tutti i costi per realizzarlo (costo di produzione).

In via preliminare e a titolo esemplificativo e non esaustivo, si evidenziano le proposte dell'offerta abitativa in housing sociale articolata nelle diverse forme: edilizia in proprietà, in locazione, edilizia per residenza temporanea ed edilizia per disagio abitativo, da definirsi nel maggior dettaglio al momento della presentazione del piano.

L'attuazione dell'offerta abitativa si sviluppa nella forma della cessione al Comune che potrà gestire gli alloggi direttamente o attraverso Fondazioni o altri Enti.

Si specifica che la cessione di alloggi all'Amministrazione comunale ai fini di implementare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica al di fuori del meccanismo sopra descritto, può essere riconosciuto dalla stessa Amministrazione comunale, come assolvimento degli obblighi relativi al reperimento di aree a servizi ai sensi della legge regionale n. 12/2005.

12. La tavola n. 8a del Piano delle regole individua le aree del territorio comunale deputate ad accogliere gli interventi riconducibili alle delibere di Giunta n. 158 del 9 novembre 2020 e n. 28 del 16 febbraio 2022:

- realizzazione o miglioramento di piantagioni boschive su aree in disponibilità dell'Amministrazione comunale;
- interventi di depavimentazione di aree nello stato di fatto impermeabili con opere di rinaturalizzazione e/o piantagione;

la superficie complessiva è di circa 295.169 mq., di cui 24.715 mq. di depavimentazione e 270.454 mq. di riforestazione.

Questo nuovo scenario ricognitivo - mai stato presente all'interno degli elaborati di P.G.T. - permetterà all'Amministrazione comunale di implementare il sistema verde della 'Rete

ecologica comunale', attraverso la compensazione della perdita di suolo libero e di ecosistemi indotta dalle eventuali trasformazioni insediative attuabili secondo il PGT vigente riferito all'art. 46.3 del PTCP.

13. Le superfici permeabili, che rimarranno libere all'interno dei comparti e dei lotti oggetto di trasformazione, dovranno rispondere a criteri di *qualificazione ecologica*: secondo le indicazioni quantitative previste dovranno essere strutturate a verde, con praterie in grado di favorire lo stoccaggio della CO<sub>2</sub> nel suolo e con unità ecosistemiche funzionali all'infiltrazione delle acque meteoriche delle coperture.

Eventuali ulteriori sistemi di drenaggio delle acque meteoriche dovranno essere realizzati facendo ricorso a soluzioni basate sulla natura (NBS Nature based Solutions).

Altresì dovranno essere strutturate con unità vegetazionali arboree ed arbustive in grado di fornire contestualmente servizi di regolazione della qualità dell'aria, del microclima di zona e dell'impollinazione, nonché di supporto per la fauna invertebrata, ornitica e mammifera.

La distribuzione delle superfici permeabili previste dovrà essere per la maggior parte concentrata in una o poche unità, evitando, pertanto, la frammentazione in tante piccole unità che potrebbero non riuscire così a svolgere adeguatamente le funzioni richieste.

Nei casi dei comparti insediativi interessanti (anche solo marginalmente) il Torrente Molgora, si dovrà concentrare la maggior parte della superficie permeabile dovuta lungo la fascia retroripariale del corso d'acqua. Per le Aree di Trasformazione, in questi casi, dovrà inoltre essere verificata la possibilità di una ristrutturazione della fascia morfoattiva del corso d'acqua, ridando spazio all'ecosistema fluviale.

Inoltre, il principio fondamentale da rispettare nella definizione spaziale delle aree permeabili dovrà essere la massimizzazione del mantenimento delle unità ecosistemiche strutturali esistenti nelle aree oggetto di intervento trasformativo che già svolgono uno o più servizi sopra indicati e dovranno essere riconosciuti nella fase di definizione della proposta di intervento. Il mantenimento e la loro integrazione funzionale nella struttura insediativa complessiva permetterà di garantire il raggiungimento delle prestazioni ecologiche richieste.

14. Ai sensi dell'art. 31, comma 3.b, delle Norme vigenti del PTCP, la realizzazione di opere che comportino l'impermeabilizzazione del suolo, previste da atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di adozione del PTCP e perduranti, all'interno della Rete Verde di ricomposizione paesaggistica dovranno contemplare interventi di mitigazione e compensazione territoriale, *"garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità e la funzionalità ecologica del corridoio stesso"*.

Al fine di rendere effettivo e più efficace da un punto di vista prestazionale ambientale la definizione delle misure di mitigazione e compensazione richieste dal PTCP all'interno dei comparti interessati dalla Rete Verde provinciale, la variante riconduce gli aspetti quantitativi e

qualitativi di compatibilità alla strutturazione ecosistemica multifunzionale richiesta dalla stessa variante per tutte le superfici permeabili previste all'interno dei Tessuti, delle Aree a servizi e delle Aree di Trasformazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Il riferimento è, pertanto, la qualificazione ecologica della superfici permeabile introdotta dalla variante in ogni comparto oggetto di possibile trasformazione.

Ad ulteriore specificazione prestazionale, per i comparti insediativi/trasformativi interessati dalla Rete Verde provinciale, la superficie permeabile ecologicamente attrezzata richiesta al loro interno dovrà essere sviluppata per la maggior parte verso i fronti esposti alle aree aperte (agricole o naturali/seminaturali) eventualmente presenti a confine, in un'ottica di composizione dei margini ecotonali di transizione tra ambiti ecosistemici differenti.

Queste misure dovranno in ogni caso essere aggiuntive rispetto a quanto previsto nelle schede di attuazione per le aree di trasformazione in termini di standard e attrezzature pubbliche nonché rispetto agli obblighi derivanti dall'applicazione di previsioni normative di settore.

15. Con delibera di Giunta comunale n. 158 del 9 novembre 2020 e con delibera di Giunta comunale n. 28 del 16 febbraio 2022, l'Amministrazione comunale ha determinato rispettivamente gli aspetti qualitativi delle misure compensative e le modalità attuative delle stesse.

Al fine di dare effettiva attuazione agli interventi compensativi extra-comparto, il PGT è integrato da una cartografia (rif. tav. 8a del PdR) che individua le aree di proprietà pubblica fornite dall'Amministrazione per ribilanciare da un punto di vista ambientale la perdita di suolo libero.

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

1. Il confronto pubblico-privato e l'attività di negoziazione devono avere i seguenti obiettivi:
  - a. promuovere approfondimenti volti alla riduzione dei potenziali impatti negativi e all'integrazione dei nuovi insediamenti nel contesto urbano circostante, con particolare riferimento ai principi di sostenibilità ambientale quali invarianza idraulica, efficienza energetica, mitigazione ambientale, drenaggio urbano sostenibile e innovazione tecnologica;
  - b. definire nel dettaglio i pesi insediativi e le funzioni da insediare, promuovendo il più possibile il mix funzionale;

- c. individuare possibili apporti straordinari che possono essere richiesti all'operatore mediante il principio dell'incentivazione, in aggiunta a quanto indicato nella scheda e alle dotazioni minime di legge per le urbanizzazioni;
  - d. verificare la fattibilità economica delle diverse ipotesi progettuali e dei relativi accordi presi in considerazione.
2. Per dar corso a un piano o un programma attuativo che interessa uno degli Ambiti di Trasformazione è previsto l'avvio di un procedimento articolato nelle seguenti fasi:
- a. Prima riunione preliminare chiesta dall'operatore e convocata dal Dirigente del settore competente entro 15 giorni dalla data di ricevimento della richiesta. La riunione preliminare ha l'obiettivo di individuare e approfondire le scelte che consentano di elaborare una bozza di piano o programma attuativo, nonché di avviare il confronto negoziale tra le parti. Il Dirigente potrà riscontrare l'opportunità di far partecipare alla riunione consulenti di fiducia del Comune nonché consulenti dell'operatore.
  - b. Seconda riunione preliminare, la cui data viene fissata a conclusione della prima convocazione. Detta riunione ha l'obiettivo di focalizzare l'attenzione su eventuali alternative progettuali, prendendo in considerazione approfondimenti nel frattempo intervenuti da entrambe le parti. Dei contenuti discussi viene elaborato un verbale contenente le eventuali concordi formulazioni di ipotesi e, ove necessario, di questioni ancora da superare, nonché gli approfondimenti che si ritiene necessario effettuare in eventuali successivi incontri.
  - c. Dopo le prime due riunioni preliminari (o dopo le eventuali ulteriori riunioni ritenute necessarie) l'operatore può presentare al Comune una proposta di piano o programma preliminare costituito da:
    - progetto planivolumetrico di massima con indicazione dei pesi insediativi e delle funzioni da insediare, delle sagome, dell'ingombro, delle altezze e del rapporto morfologico e tipologico della proposta progettuale con il tessuto urbano circostante, nonché l'individuazione delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche o di uso collettivo;
    - prima bozza della convenzione relativa all'attuazione del piano/programma;
    - relazione tecnico-economica sulla fattibilità dell'intervento.
  - d. La proposta di piano o programma preliminare sarà oggetto di valutazione da parte della Giunta Comunale, che, con proprio atto di indirizzo, potrà richiedere modifiche e integrazioni ritenute necessarie per l'elaborazione del piano/programma attuativo.
  - e. A seguito dell'atto di indirizzo contenente le valutazioni della Giunta Comunale, l'operatore, alla luce della fase di negoziazione, potrà procedere all'elaborazione e alla presentazione

Adozione luglio 2023

del progetto di piano/programma attuativo per l'attivazione del procedimento amministrativo corrispondente.





## Art. 4 - Schede degli Ambiti di Trasformazione

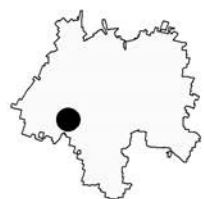
### 1. AT.1 - Ambito di Trasformazione Vimercate – via Fleming



Indicazioni planimetriche per l'attuazione - scala 1:2.000

#### Legenda

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



### **Obiettivi e indirizzi**

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

### **Parametri e indici urbanistici ed edilizi**

Superficie territoriale (ST)	10.978,00 mq
Indice territoriale (IT)	0,15 mq/mq
Sup. minima per servizi	47 mq/ab
Superficie permeabile (SP)	35% della Superficie territoriale (ST) (riferimento punto 13, art. 2)
Altezza urbanistica (AU)	2 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Case a schiera e/o villette mono/bifamiliari e/o palazzine

### **Destinazioni funzionali**

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

### **Incentivazione e compensazione**

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

### **Ulteriori disposizioni prescrittive**

Con riferimento alle misure di compensazione di cui all'art. 46.3 delle Norme del P.T.C.P. - per le quali si rimanda all'art. 2, punto 15, del presente documento - almeno il 35% della superficie territoriale deve essere destinata a opere compensative con funzioni ecologiche e ambientali, da definirsi nel dettaglio in sede di attuazione del Piano Attuativo.

### **Ulteriori disposizioni e indicazioni**

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

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




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

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



Indicazioni planimetriche per l'attuazione - scala 1:2.000


### Legenda

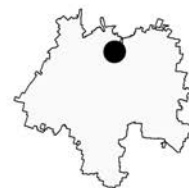
-  AT | PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE
-  TRACCIATO STRADALE
-  PERCORSO CICLOPEDONALE (GREENWAY)

### Vincoli e tutele sovraordinate

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

### Vincoli comunali

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





### **Obiettivi e indirizzi**

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

### **Parametri e indici urbanistici ed edilizi**

Superficie territoriale (ST)	26.042,00 mq
Superficie lorda max	4.796,00 mq
Sup. minima per servizi	47 mq/ab
Superficie permeabile (SP)	35% della Superficie territoriale (ST) (rif. punto 13, art. 2)
Altezza urbanistica (AU)	3 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Villette mono/bifamiliari e/o palazzine

### **Destinazioni funzionali**

Destinazione d'uso principale	RL – residenza libera 50% e RC – residenza convenzionata 50% (rif. punto 11, art. 2)
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	T1 – uffici e studi professionali C1 – esercizi di vicinato C4 – attività di somministrazione alimenti e bevande

### **Incentivazione e compensazione**

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

### **Ulteriori disposizioni prescrittive**

Con riferimento alle misure di compensazione di cui all'art. 31.3 delle Norme del P.T.C.P., si rimanda all'art. 2, punto 14, del presente documento, che dovranno tenere conto della Rete Ecologica Regionale, da definirsi nel dettaglio in sede di attuazione del Piano attuativo.

Con riferimento alle misure di compensazione di cui all'art. 46.3 delle Norme del P.T.C.P. - per le quali si rimanda all'art. 2, punto 15, del presente documento - almeno il 35% della superficie territoriale, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 31.3 del PTCP, deve essere destinata a opere

compensative con funzioni ecologiche e ambientali, che dovranno tenere conto della Rete Ecologica Regionale, da definirsi nel dettaglio in sede di attuazione del Piano Attuativo.

Con riferimento agli Ambiti di Interesse Provinciale si rimanda alla disciplina prescrittiva e prevalente dell'art. 34 delle Norme del PTCP.

Con riferimento alla fascia di rispetto per la Viabilità di Interesse Provinciale, di cui all'art. 28 delle Norme del P.T.C.P., la larghezza sarà definita in sede di attuazione del Piano Attuativo.

### **Ulteriori disposizioni e indicazioni**



L'attivazione dell'Ambito di Trasformazione è subordinata alla sottoscrizione di Protocollo d'Intesa istituzionale ai sensi dell'art. 32 delle norme del P.T.C.P. della Provincia di Monza e Brianza.

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



Indicazioni planimetriche per l'attuazione - scala 1:2.000

#### Legenda

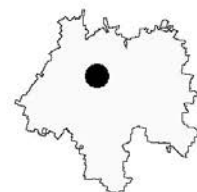
-  AT | PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE
-  AREA VERDE PIANTUMATA IN CESSIONE

#### Vincoli e tutele sovraordinate

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

#### Vincoli comunali

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



### **Obiettivi e indirizzi**

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

### **Parametri e indici urbanistici ed edilizi**

Superficie territoriale (ST)	21.730,00 mq
Indice territoriale (IT)	0,18 mq/mq
S.L. aggiuntiva	400,00 mq
Sup. minima per servizi	47 mq/ab
Superficie permeabile (SP)	35% della Superficie territoriale (ST) (rif. punto 13, art. 2)
Altezza urbanistica (AU)	3 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Villette mono/bifamiliari e/o palazzine

### **Destinazioni funzionali**

Destinazione d'uso principale	RL – residenza libera 50% e
	RC – residenza convenzionata 50% (rif. punto 11, art. 2)
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	T1 – uffici e studi professionali
	C1 – esercizi di vicinato
	C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande

### **Incentivazione e compensazione**

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

### **Ulteriori disposizioni prescrittive**

Con riferimento alle misure di compensazione di cui all'art. 31.3 delle Norme del P.T.C.P., si rimanda all'art. 2, punto 14, del presente documento, che dovranno tenere conto della Rete Ecologica Regionale, da definirsi nel dettaglio in sede di attuazione del Piano attuativo.

Con riferimento alle misure di compensazione di cui all'art. 46.3 delle Norme del P.T.C.P. - per le quali si rimanda all'art. 2, punto 15, del presente documento - almeno il 35% della superficie territoriale, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 31.3 del PTCP, deve essere destinata a opere

compensative con funzioni ecologiche e ambientali, che dovranno tenere conto della Rete Ecologica Regionale, da definirsi nel dettaglio in sede di attuazione del Piano Attuativo.

Con riferimento agli Ambiti di Interesse Provinciale si rimanda alla disciplina prescrittiva e prevalente dell'art. 34 delle Norme del P.T.C.P.

#### **Ulteriori disposizioni e indicazioni**

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




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

#### 4. AT.4 - Ambito di Trasformazione Oreno – via Trieste (in attuazione)



Indicazioni planimetriche per l'attuazione - scala 1:2.000

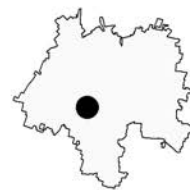
##### Legenda

-  AT | PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE
-  PARCHEGGI PUBBLICI
-  INGRESSO

##### Vincoli comunali



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



### **Obiettivi e indirizzi**

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

### **Parametri e indici urbanistici ed edilizi**

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

### **Destinazioni funzionali**

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

### **Incentivazione e compensazione**

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

### **Ulteriori disposizioni prescrittive**

Con riferimento alle misure di compensazione di cui all'art. 46.3 delle Norme del P.T.C.P. almeno il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a opere compensative con funzioni ecologiche e ambientali, da definirsi nel dettaglio in sede di attuazione del Piano Attuativo.

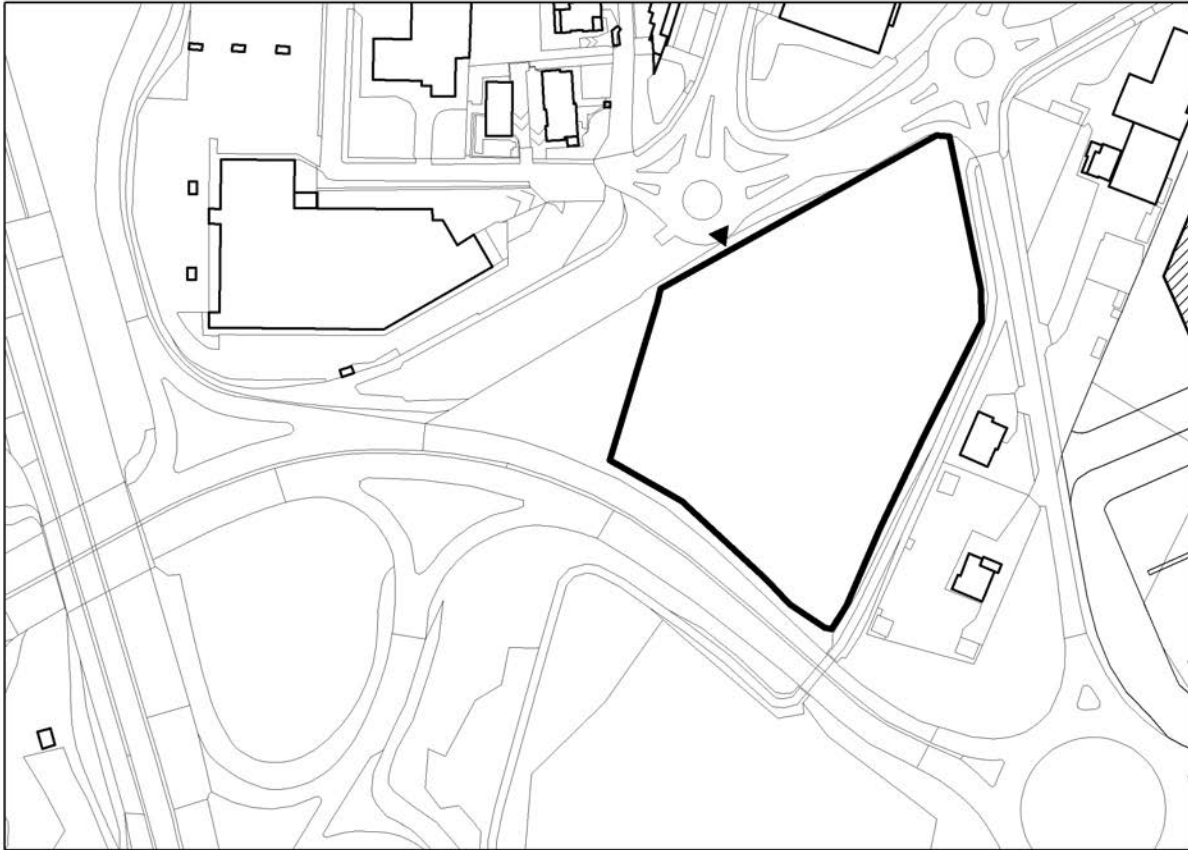
### **Ulteriori disposizioni e indicazioni**

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

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

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

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



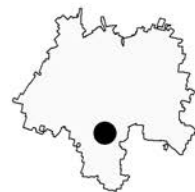
Indicazioni planimetriche per l'attuazione - scala 1:2.000

### Legenda

 AT | PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

 INGRESSO

Vincoli comunali





### **Obiettivi e indirizzi**

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

### **Parametri e indici urbanistici ed edilizi**

Superficie territoriale (ST)	11.991,00 mq
Superficie lorda max	3.000,00 mq
Sup. minima per servizi	100% della S.L.
Superficie permeabile (SP)	30% della Superficie territoriale (ST) (rif. punto 13, art. 2)
Altezza urbanistica (AU)	2 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Padiglione

### **Destinazioni funzionali**

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

### **Incentivazione e compensazione**

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

### **Ulteriori disposizioni prescrittive**

Le misure e/o opere di potenziamento/riqualificazione eventualmente necessarie per preservare la corretta funzionalità del nodo A51/S.P. 2 - S.P. 45, da dimensionare anche con riferimento agli scenari di massimo impatto delle previsioni insediative contenute negli strumenti di pianificazione locale del bacino territoriale in esame, dovranno essere definite, nell'ambito di apposito tavolo tecnico promosso dal Comune di Vimercate con Regione Lombardia e Provincia di Monza e Brianza ed opportunamente esteso alla partecipazione della società concessionaria della A51 (Milano Serravalle Milano Tangenziali S.p.A.).

I costi di realizzazione delle misure e/o opere di cui sopra dovranno essere quantificati con contestuale definizione dell'entità del concorso pro quota figurabile in capo ai soggetti attuatori delle suddette previsioni insediative; agli importi così determinati dovranno essere commisurati gli impegni fidejussori nelle Convenzioni attuative dei singoli interventi di trasformazione.

Dovrà essere elaborato uno studio con la descrizione delle ricadute indotte, sia sul tessuto residenziale esistente che in progetto, oltre che per le funzioni limitrofe esistenti, anche con riferimento alle ricadute sulla qualità dell'aria.

Realizzazione di opere per un valore economico a pari a € 800.000, quale standard aggiuntivo (contributo straordinario) per la realizzazione di interessi pubblici extra ambito a discrezione dell'Amministrazione comunale, prioritariamente individuati nelle funzioni culturali/teatrali o sportive.

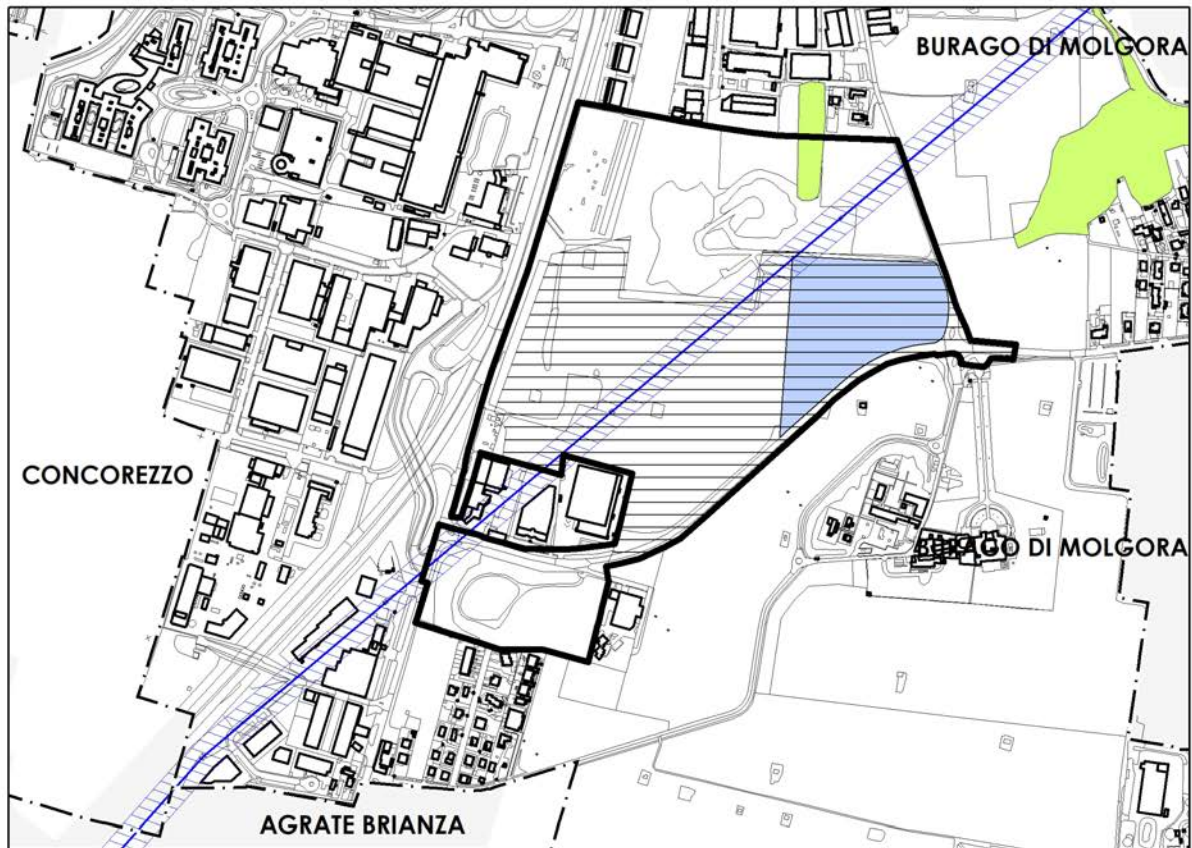
Con riferimento alle misure di compensazione di cui all'art. 46.3 delle Norme del P.T.C.P. - per le quali si rimanda all'art. 2, punto 15, del presente documento - almeno il 35% della superficie territoriale deve essere destinata a opere compensative con funzioni ecologiche e ambientali che dovranno tenere conto della Rete Ecologica Regionale, da definirsi nel dettaglio in sede di attuazione del Piano Attuativo.

Con riferimento alla fascia di rispetto per la Viabilità di Interesse Provinciale, di cui all'art. 28 delle Norme del P.T.C.P., la larghezza sarà definita in sede di attuazione del Piano Attuativo.

#### **Ulteriori disposizioni e indicazioni**



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

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



Indicazioni planimetriche per l'attuazione - scala 1:8.000

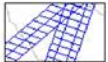

### Legenda

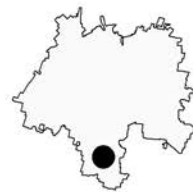
-  AT | PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE
-  AREA PER SERVIZI PUBBLICI

### Vincoli e tutele sovraordinate

-  RETE VERDE  
DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA

### Vincoli comunali

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



### **Obiettivi e indirizzi**

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

### **Parametri e indici urbanistici ed edilizi**

Superficie territoriale (ST)	289.763,00 mq
Indice territoriale (IT)	0,30 mq/mq
Sup. minima per servizi	20% della SL con destinazione P2 e 100% della SL con destinazione T2 e T3
Superficie permeabile (SP)	30% della Superficie territoriale (ST) (rif. punto 13, art. 2)
Altezza urbanistica (AU)	27 piani fuori terra per le torri e 4 piani fuori terra per gli altri edifici
Tipologia edilizia	Torre (da 1 a 3 edifici), gli altri edifici da definire

### **Destinazioni funzionali**

Destinazione d'uso principale	P2 – artigianato produttivo e industriale e/o T2 – complessi direzionali e/o T3 – servizi per attività produttive
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	T1 – uffici e studi professionali P1 – artigianato di servizio P3 – magazzini P4 – logistica 15% della SL max realizzabile (al netto delle incentivazioni e compensazioni e calcolata per il solo comparto a nord di via Bolzano, avente ST pari a 254.998 mq. ed S.L. pari a 11.475 mq. circa). Superficie fondiaria o area di intervento potenzialmente occupabile, non superiore a 25.000 mq.
(fino al 10% della SL max realizzabile per destinazioni d'uso compatibili)	C1 – esercizi di vicinato C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande

### **Incentivazione e compensazione**

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

### **Ulteriori disposizioni prescrittive**

Le misure e/o opere di potenziamento/riqualificazione eventualmente necessarie per preservare la corretta funzionalità del nodo A51/S.P. 2 – S.P. 45, da dimensionare anche con riferimento agli scenari di massimo impatto delle previsioni insediative contenute negli strumenti di pianificazione locale del bacino territoriale in esame, dovranno essere definite, nell'ambito di apposito tavolo tecnico promosso dal Comune di Vimercate con Regione Lombardia e Provincia di Monza e Brianza ed opportunamente esteso alla partecipazione della società concessionaria della A51 (Milano Serravalle Milano Tangenziali S.p.A.).

I costi di realizzazione delle misure e/o opere di cui sopra dovranno essere quantificati con contestuale definizione dell'entità del concorso pro quota figurabile in capo ai soggetti attuatori delle suddette previsioni insediative; agli importi così determinati dovranno essere commisurati gli impegni fidejussori nelle Convenzioni attuative dei singoli interventi di trasformazione.

L'attuazione dell'Ambito dovrà essere preceduta da un preventivo confronto con l'Agenzia per il T.P.L. del Bacino della Città Metropolitana di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia al fine di definire congiuntamente eventuali interventi e soluzioni per migliorare l'accessibilità pubblica al comparto, in termini sia di organizzazione dei servizi di T.P.L. e delle relative fermate che di messa in sicurezza dei percorsi di accesso agli esistenti e/o ai nuovi punti di fermata, da attuare con la compartecipazione economica dei soggetti proponenti della trasformazione.

All'interno dell'area posta a sud dell'Ambito, che confina con un tessuto consolidato residenziale, si prescrive che dovrà essere escluso l'insediamento di attività con destinazione P2 – artigianato produttivo e industriale e di attività impattanti che possano recare disturbi o molestia all'attigua funzione residenziale.

Con riferimento alle misure di compensazione di cui all'art. 31.3 delle Norme del P.T.C.P., si rimanda all'art. 2, punto 14, del presente documento, che dovranno tenere conto della Rete Ecologica Regionale, da definirsi nel dettaglio in sede di attuazione del Piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata.

Con riferimento alle misure di compensazione di cui all'art. 46.3 delle Norme del P.T.C.P. - per le quali si rimanda all'art. 2, punto 15, del presente documento - almeno il 35% della superficie territoriale, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 31.3 del PTCP, deve essere destinata a opere compensative con funzioni ecologiche e ambientali, che dovranno tenere conto della Rete Ecologica Regionale, da definirsi nel dettaglio in sede di attuazione del Piano Attuativo o dell'atto di programmazione negoziata.

Con riferimento alla fascia di rispetto per la Viabilità di Interesse Provinciale, di cui all'art. 28 delle Norme del P.T.C.P., la larghezza sarà definita in sede di attuazione del Piano Attuativo o dell'atto di programmazione negoziata.

Per la tutela e il sostegno della Rete Ecologica Regionale che interessa l'Ambito, le funzioni terziarie, che saranno realizzate negli edifici con tipologie a torre, andranno collocate nella parte ovest del lotto, con allineamento sull'infrastruttura della Tangenziale. Inoltre il Piano dovrà prevedere opere di rimboschimento e di connessione lineare dell'area con la cascina storica, che saranno definite in fase di attuazione del Piano Attuativo o dell'atto di programmazione negoziata.

### **Ulteriori disposizioni e indicazioni**

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

### **Disposizioni e indicazioni prescrittive per l'attuazione della funzione logistica**

L'operatore interessato, nei casi di nuova localizzazione del suddetto insediamento, dovrà dimostrare il rispetto dei criteri di sostenibilità viabilistica, ambientale ed energetica attraverso la produzione di uno studio di compatibilità delle previsioni insediative:

#### 1. Criteri di sostenibilità viabilistica:

- a) il progetto dovrà perseguire un corretto inserimento nel contesto terri-riale, urbanistico e paesaggistico di riferimento;
- b) una volta definiti puntualmente la tipologia, la struttura e gli accessi, verificare sulla base di uno studio di impatto viabilistico (attraverso misurazioni e simulazioni dinamiche macro e micro), che i carichi attesi non pregiudichino la funzionalità della viabilità afferente (estendendo se necessario le analisi anche alla viabilità primaria) e in caso contrario definire con gli uffici tecnici comunali gli interventi strutturali che dovrà realizzare atti a risolvere le eventuali criticità e moderare l'impatto delle nuove attività da insediarsi.
- c) ricomprendere interventi finalizzati a migliorare la sicurezza negli incroci viabilistici interessati dal traffico pesante, inclusi quelli dedicati alla protezione degli utenti deboli: pedoni, ciclisti e motociclisti;
- d) contemplare quali opere integrative, per quanto possibile e in relazione alle effettive necessità o potenzialità del territorio, la realizzazione di collegamenti ciclopedonali verso il centro urbano o verso i principali punti di interscambio modale del trasporto pubblico locale, al fine di consentire l'accesso delle maestranze anche con mobilità ecocompatibili. Laddove l'intervento interessi una superficie di notevoli dimensioni e l'occupazione di un numero di addetti significativo, dovrà essere stimata la possibile domanda di trasporto pubblico espresso dalle maestranze, contemplando l'eventuale corresponsione delle risorse necessarie ad implementare le linee di trasporto pubblico locale o ad effettuare in proprio corse con mezzi di trasporto collettivo, o anche l'utilizzo di veicoli in car sharing.
- e) prevedere adeguate soluzioni per la sosta sicura in aree opportunamente attrezzate;

- f) le analisi di compatibilità viabilistica dovranno essere svolte non solo con riguardo al proprio intervento, ma anche verso gli insediamenti limitrofi già esistenti, in atto e pianificati, quale sommatoria delle ricadute complessive sulla viabilità esistente;
- g) le eventuali opere stradali da prevedersi per la compatibilità dell'intervento dovranno essere commisurate agli eventuali effetti cumulativi con le altre realtà insediate o già in atto;
- h) nei casi in cui l'intervento non richieda l'attivazione della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA o di VIA, ai sensi della normativa vigente per quanto riguarda gli effetti sulle componenti ambientali interessate, predisporre un'adeguata relazione per l'individuazione e la stima dei possibili effetti negativi e per la definizione delle misure di compatibilità ambientale necessarie.

## 2. Criteri di sostenibilità ambientale

Fatta salva l'obbligatorietà di qualificazione ecologica all'interno del comparto (rif. Superficie permeabile), l'Operatore dovrà realizzare interventi di piantagione arborea o arboreo-arbustiva nella misura non inferiore al 30% della superficie fondiaria destinata alla funzione logistica in aree del territorio a discrezione dell'Amministrazione comunale destinate all'implementazione/costruzione della rete ecologica comunale.

## 3. Criteri di sostenibilità energetica

A titolo esemplificativo e non esaustivo si segnalano alcuni interventi da prevedersi quali l'impiego di energia rinnovabile elettrica e termica prodotta da impianti realizzati sull'edificio o sulle sue strutture di pertinenza; nel caso di nuovi insediamenti o di realizzazione di nuovi edifici, l'adozione di soluzioni volte a mitigare l'effetto isola di calore; utilizzare per la movimentazione interna veicoli a basse emissioni o emissioni zero; installazioni di colonnine di ricarica.





Verrà richiesto il rispetto dei criteri di sostenibilità viabilistica ed ambientale ed energetica, anche per insediamenti ricadenti nel tessuto prevalentemente non residenziale a destinazione funzionale produttiva di tipo P2 – artigianato produttivo e industriale - e P3 – Magazzini - potenzialmente generatori di significative variazioni nel volume di traffico sulla viabilità urbana ed extraurbana.

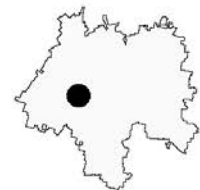
## 7. AT.7 - Ambito di Trasformazione Oreno – via Fermi



Indicazioni planimetriche per l'attuazione - scala 1:2.000

### Legenda

-  AT | PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE
-  AREA VERDE IN CESSIONE
-  PARCHEGGI PUBBLICI
-  PERCORSO CICLOPEDONALE





### **Obiettivi e indirizzi**

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione e il completamento del margine del tessuto urbano consolidato.

### **Parametri e indici urbanistici ed edilizi**

Superficie territoriale (ST)	13.808,00 mq
Indice territoriale (IT)	0,29 mq/mq
Sup. minima per servizi	47 mq/ab
Superficie permeabile (SP)	35% della Superficie territoriale (ST) (rif. punto 13, art. 2)
Altezza urbanistica (AU)	3 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Palazzine e/o villette mono/bifamiliari

### **Destinazioni funzionali**

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

### **Incentivazione e compensazione**

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

### **Ulteriori disposizioni prescrittive**

Con riferimento alle misure di compensazione di cui all'art. 46.3 delle Norme del P.T.C.P. - per le quali si rimanda all'art. 2, punto 15, del presente documento - almeno il 35% della superficie territoriale deve essere destinata a opere compensative con funzioni ecologiche e ambientali, da definirsi nel dettaglio in sede di attuazione del Piano Attuativo.

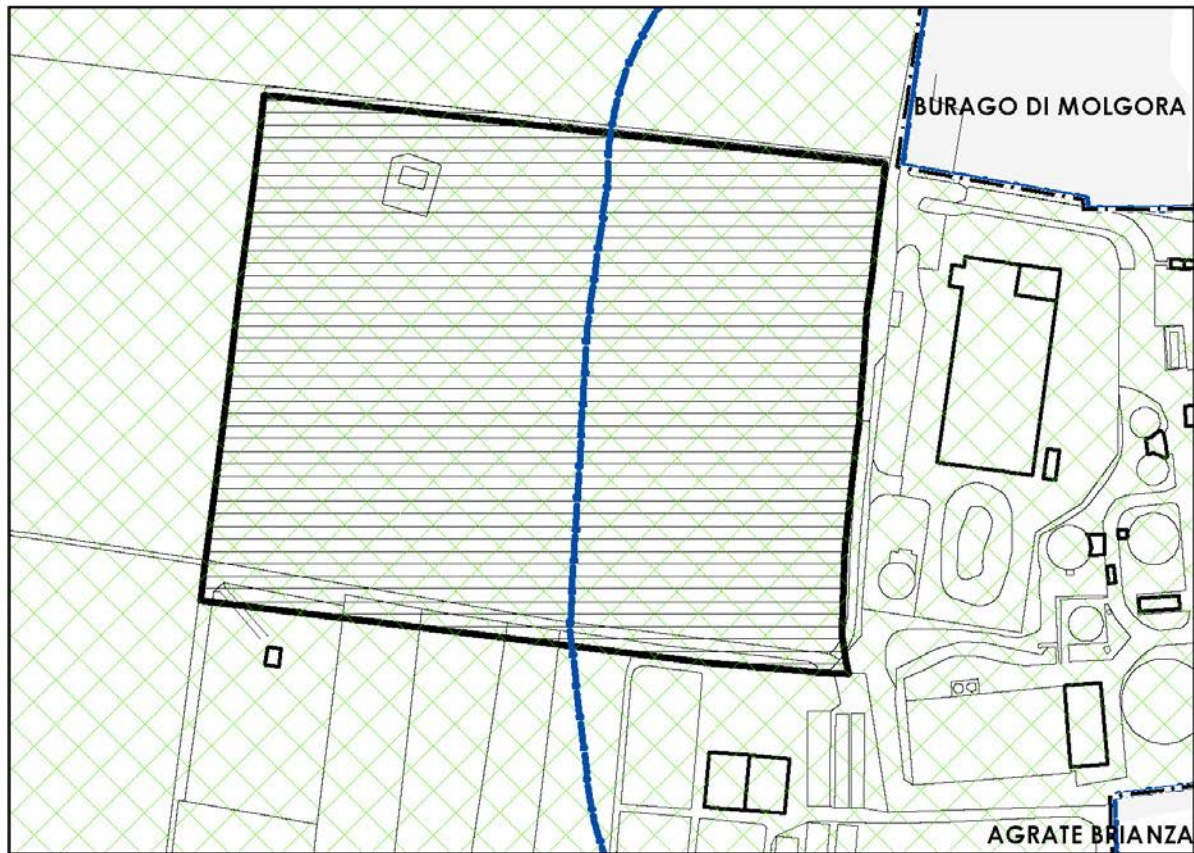
### **Ulteriori disposizioni e indicazioni**

Realizzazione e cessione di area a parcheggio pubblico in via Isarco, come indicato in planimetria, di almeno 694,00 mq.

Realizzazione e cessione di area verde attrezzata, come indicato in planimetria, di almeno 2.365,00 mq.

Realizzazione e cessione pista ciclopedonale di almeno 220,00 ml.

## 8. AT.8 - Ambito di Trasformazione Vimercate sud – Depuratore



Indicazioni planimetriche per l'attuazione - scala 1:2.000

### Legenda

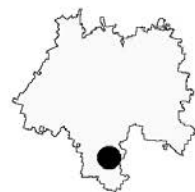
 AT | PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### Vincoli e tutele sovraordinate

 RETE VERDE  
DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA

 PARCO LOCALE DI INTERESSE  
SOVRACOMUNALE  
PARCO AGRICOLO NORD EST -  
Perimetro istituito

 FASCIA DI RISPETTO DEPURATORE  
CONSORTILE D.C.I. del 4/2/77  
All. 4 punto 1.2 ( ex. L. 319/76) -  
L.R. 22.07.2002 n. 15



### **Obiettivi e indirizzi**

Ampliamento e/o nuova rilocalizzazione di impianti di interesse generale a confine con il tessuto agricolo a sud del territorio comunale.

### **Parametri e indici urbanistici ed edilizi**

Superficie territoriale (ST)	36.890,00 mq
Indice territoriale (IT)	--
Sup. minima per servizi	--
Superficie permeabile (SP)	30% della Superficie territoriale (ST) (rif. punto 13, art. 2)
Altezza urbanistica (AU)	da valutare in sede attuativa
Tipologia edilizia	A padiglione

### **Destinazioni funzionali**

Destinazione d'uso principale	Impianti tecnologici
-------------------------------	----------------------

### **Incentivazione e compensazione**

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

### **Ulteriori disposizioni prescrittive**

Con riferimento alle misure di compensazione di cui all'art. 31.3 delle Norme del P.T.C.P., si rimanda all'art. 2, punto 14, del presente documento, che dovranno tenere conto della Rete Ecologica Regionale, da definirsi nel dettaglio in sede di attuazione del Piano attuativo.

Il progetto dovrà essere redatto nel rispetto delle prescrizioni parametriche di cui al punto B) dell'art. 6 - Modalità di attuazione delle previsioni del piano dei servizi delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

La Convenzione urbanistica da sottoscrivere svilupperà ulteriori contenuti progettuali secondo quanto contenuto al punto B) dell'art. 6 - Modalità di attuazione delle previsioni del piano dei servizi delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.