



# Comune di Vimercate

# Piano di Governo del Territorio

## Relazione di accompagnamento

Luglio 2023

### Contenuti della variante parziale

#### **Sindaco**

Dott. Francesco Cereda

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

Avv. Mariasole Mascia

#### **Progettista**

Arch. Massimiliano Lippi

#### **Co-progettisti**

Arch. Giovanni Dossi, Geom. Giovanni Termini

#### **Collaboratori**

Arch. Chiara Paoletto (SIT e disegno del Piano)

## **INDICE**

<b>PREMESSA GENERALE .....</b>	<b>4</b>
<b>CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE 2022.....</b>	<b>9</b>
<b>VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE COSTRUITO.....</b>	<b>13</b>
1) Recupero dei sottotetti ai fini abitativi .....	13
2) Interventi di conservazione e cura della città pubblica .....	13
3) Recupero di aree edificabili all'interno del 'Tessuto urbano consolidato'.....	16
4) Revisione del parametro della superficie permeabile.....	17
5) Modifica dell'altezza del fronte (Ar) .....	23
6) Modifica dell'altezza urbanistica per il comparto ex IBM.....	23
7) Modifica degli interessi pubblici per la realizzazione del piano attuativo denominato 'AT.5 – via Milano sud' e attribuzione di una nuova modalita' attuativa all'ex cinema 'Capitol' .....	24
8) Modifica degli interessi pubblici per l'attuazione dell'area di completamento denominata 'AdC1 – via Rovereto' .....	30
9) Modifica degli interessi pubblici dell'area di riqualificazione denominata 'AdR1 – via Galbusera' .....	34
<b>SOSTEGNO ALLE POLITICHE DELLA CASA .....</b>	<b>41</b>
10) Revisione dell'offerta di edilizia convenzionata.....	41
<b>POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DELLE TUTELE PAESAGGISTICO – AMBIENTALI .....</b>	<b>43</b>
11) Modifica della percentuale di superficie territoriale da destinare a misure compensative ai sensi dell'art. 31.3 del P.T.C.P. ....	43
12) Modifica della percentuale di superficie territoriale da destinare a misure compensative ai sensi dell'art. 46.3 del P.T.C.P. ....	44
13) Valorizzazione e tutela della rete ecologica comunale (V).....	45
14) Individuazione delle aree pubbliche da depavimentare e riforestare .....	47
<b>IMPLEMENTAZIONE FUNZIONALE DEL SISTEMA ECONOMICO – PRODUTTIVO .....</b>	<b>52</b>
15) Implementazione delle funzioni produttive e misure di mitigazione .....	52
16) Destinazione funzionale servizi per l'ospitalità: servizi ricettivi e di ristoro .....	61
17) Modifica delle previsioni viabilistiche e ciclopeditoni su S.P.2 Monza – Trezzo.....	62

<b>IMPLEMENTAZIONE DELLE FUNZIONI AGRICOLE NELL'AMBIENTE COSTRUITO .....</b>	<b>65</b>
18) Agricoltura urbana, periurbana e metropolitana.....	65
<b>ADEGUAMENTI – RETTIFICHE – SPECIFICAZIONI DEGLI ATTI E DELLE TAVOLE GRAFICHE DEL P.G.T.....</b>	<b>69</b>
19) Correzione/integrazione/aggiornamento dagli atti e delle tavole del PGT .....	69

## **PREMESSA GENERALE**

La presente relazione di accompagnamento giustifica ed esplicita tutti i temi oggetto della presente variante parziale al Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio comunale n. 38 del 22 luglio 2020, ed efficace a far data dal 3 febbraio 2021, con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 5.

Il Consiglio comunale con proprio atto n. 15 del 30 marzo 2022, ha deliberato l'atto di indirizzo propedeutico alla variante parziale al Piano di Governo del Territorio e la Giunta comunale con proprio atto n. 119 dell'1 giugno 2022, ha deliberato l'avvio del procedimento di variante parziale degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio unitamente alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

Il medesimo organo con delibera n. 215 del 27 ottobre 2022, ha nominato l'autorità procedente e competente per la V.A.S. e con atto formale del dirigente del 27 febbraio 2023, prot. n. 8548, sono stati individuati i soggetti competenti in materia ambientale, gli Enti territorialmente interessati ed i soggetti del pubblico e del pubblico interessato.

Il rapporto preliminare di verifica di esclusione dalla VAS, è stato illustrato all'interno della conferenza di verifica il giorno 17 maggio 2023, cui sono stati invitati e informati ai sensi di legge, i soggetti competenti in materia ambientale e gli Enti territorialmente interessati.

A seguito di successive verifiche in sede di V.A.S. e degli ulteriori approfondimenti del centro studi P.I.M., lo stesso ha elaborato un nuovo documento, con puntuali rilievi per alcuni lotti oggetto di potenziale intervento.

Il procedimento si è concluso con la redazione del provvedimento di verifica del 20 giugno 2023, prot. n. 27564, che ha decretato la non assoggettabilità alla V.A.S. Di tale procedimento si allega il provvedimento di verifica di non assoggettabilità.

I contenuti della variante parziale 2022 sono sviluppati in coerenza con i principi generali del Piano di Governo del Territorio; la presente relazione evidenzia in modo puntuale i temi che vanno a modificare/integrare, seppur in modo marginale, i contenuti della 'Relazione di variante' del documento di piano approvato con delibera di Consiglio comunale n. 38 del 22 luglio 2020.

Si apportano le modifiche/integrazioni ai seguenti atti del Piano di Governo del Territorio:

- Relazione di variante del P.G.T.;
- Norme di attuazione del Documento di piano;
- Norme di attuazione del Piano dei servizi;
- Norme di attuazione del Piano delle regole;
- Definizioni e disposizioni comuni del P.G.T.
- Elaborati grafici correlati ai contenuti della variante parziale.

La variante parziale in esame non si configura come adeguamento ai sensi della L.r. 31/2014, così come il vigente Piano di Governo del Territorio, evidenziato al punto 4 della relazione istruttoria per l'espressione del parere di compatibilità della provincia di Monza e Brianza, alla delibera di Consiglio comunale di adozione della variante generale n. 53 del 19 novembre 2019.

L'aggiornamento del Piano Territoriale Regionale – anno 2023 (ex art. 22 della L.r. 12/2005), quale allegato n. 4 alla delibera di Giunta regionale n. XII/262 dell'11 maggio 2023, ha incluso il Comune di Vimercate all'interno della tabella 'Elenco comuni tenuti all'invio del P.G.T. (o sue varianti) in Regione, per la verifica di compatibilità (L.r. 12/2005, art. 13 c. 8)' degli Strumenti Operativi del P.T.R., in quanto interessato da obiettivi prioritari di interesse regionale e sovra regionale.

Il medesimo allegato all'atto deliberativo di Giunta regionale n. XII/262 dell'11 maggio 2023, ha aggiornato/sostituito i progetti da assumere per l'individuazione dei corridoi di salvaguardia urbanistica ex art. 102 bis della L.r. 12/2005.

Per il Comune di Vimercate il progetto di riferimento, inserito nella sezione metropolitana, è il sistema di trasporto pubblico per l'asta Cologno – Vimercate: *'Prima fase del progetto di fattibilità tecnica ed economica depositato in Regione Lombardia dal Comune di Milano [in atti regionali n. SI.2019.0018520 del 5.6.2019] e successiva integrazione del 23.9.2021 così come integrato con documentazione inviata dal Comune il 23.9.2021 [in atti regionali n. SI.2021.0024625 del 23.9.2021] e successiva analisi di approfondimento della soluzione LRT trasmessa dal Comune con comunicazione in atti regionali n. SI.2022.0016745 del 6.7.2022'*.

La Regione Lombardia con nota del 26 maggio 2023, prot. n. 21819, ha prescritto al Comune di Vimercate di *'adeguare i propri strumenti urbanistici alla soluzione progettuale esito dell'approfondimento di cui sopra, così come aggiornata nel P.T.R., allegato del Programma Regionale di Sviluppo di prossima approvazione'*.

Trattasi dell'approfondimento della prima fase del progetto di fattibilità tecnica ed economica della soluzione 'LRT' da M2 Cologno Nord a Vimercate, a cui il Comune di Vimercate, con propria nota dell'8 agosto 2022, prot. n. 34705, ha comunicato al Comune di Milano, di preferire la "soluzione base di via Milano, che prevede l'attraversamento in trincea/galleria dal comparto Torri Bianche fino all'ingresso della LRT in via Milano", il cui tracciato di progetto interessa proprio il comparto AT.5. Con la medesima nota, la Regione ha altresì informato che l'approfondimento di cui sopra, nell'ambito della proposta di Programma Regionale di Sviluppo approvato con DGR 262/2023 dell'11 maggio 2023, è stata inserita nell'aggiornamento del Piano Territoriale Regionale allegato al Programma sopramenzionato.

Il Comune di Vimercate con propria nota del 30 maggio 2023, prot. n. 22278, ha richiesto alla Regione Lombardia la suddetta soluzione progettuale con relative fasce di salvaguardia in formato vettoriale per il corretto inserimento nella cartografia di P.G.T.

Metropolitana milanese, a conoscenza dell'interlocuzione, con propria nota dell'8 giugno 2023 prot. 24250, ha fatto pervenire agli atti del Comune di Vimercate, il tracciato con il relativo corridoio di salvaguardia in formato vettoriale.

La suddetta variante parziale recepisce quanto prescritto dalla Regione e inserisce nel proprio strumento urbanistico la nuova soluzione infrastrutturale LRT da Cologno nord a Vimercate con attestazione in via Milano.

Gli elaborati cartografici relativi alla variante generale al Piano di Governo del Territorio del 2020, sono stati predisposti utilizzando come base per la restituzione del territorio il D.B.T. comunale riferito al volo aereo del 2016, per il quale era stato necessario un parziale aggiornamento effettuato internamente dall'ufficio di piano.

A seguito dell'avvio della presente variante parziale con deliberazione di Giunta comunale n. 119 dell'1 giugno 2022, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno disporre di un nuovo D.B.T. comunale aggiornato, usufruendo della disponibilità del volo aereo, fornito da AgEA (Agenzia per le erogazioni in agricoltura), effettuato nel 2021.

Per la suddetta variante parziale è stato, quindi, utilizzato come nuova base cartografica aggiornata il D.B.T. 2021, consegnato all'Amministrazione comunale a gennaio 2023.

Pertanto, al fine di uniformare le basi cartografiche per una migliore lettura del P.G.T., sono state aggiornati tutti gli elaborati cartografici, anche quelli non ricompresi nell'attuale variante parziale, aggiornando unicamente gli elementi riconducibili alla restituzione della rappresentazione del territorio comunale.

Vengono quindi sostituiti e di nuovo adottati i seguenti atti ed elaborati cartografici contenenti correzioni/integrazioni riconducibili alla suddetta variante parziale – fatto salvo la 'Relazione di accompagnamento' in quanto nuovo testo ed esplicativa di tutti i temi di variante:

- 1) Relazione di accompagnamento
- 2) Definizioni e disposizioni comuni del P.G.T.

#### Documento di Piano

- 3) Relazione illustrativa della variante di P.G.T.;
- 4) Norme di attuazione del Documento di Piano;
- 5) Tav. 1) Sintesi della programmazione sovralocale;
- 6) Tav. 2) Carta del paesaggio. Individuazione dei valori paesistici del territorio comunale;
- 7) Tav. 4) Individuazione aree di trasformazione;
- 8) Tav. 5) Schema di Rete ecologica;

#### Piano dei Servizi

- 9) Norme di attuazione del Piano dei Servizi;
- 10) Tav. 2) Aree di nuova previsione: servizi per attività pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- 11) Tav. 3) Estensione delle aree per viabilità, percorsi pedonali e ciclabili;
- 12) Tav. 4) Rete Ecologica Comunale e aree soggette a compensazione urbanistica;

#### Piano delle regole

- 13) Norme di attuazione del Piano delle Regole;
- 14) Tav. 1) Immobili e aree assoggettate a tutela;
- 15) Tav. 2) Previsioni di piano;
- 16) Tav. 6) Sistema agricolo, ambientale della rete ecologica regionale;
- 17) Tav. 7) Sistema agricolo, ambientale della rete ecologica provinciale;

- 18) Tav. 8) Sistema agricolo, ambientale della rete ecologica comunale;
- 19) Tav. 8a) Aree da depavimentare e riforestare - Agricoltura urbana, periurbana e metropolitana;
- 20) Tav. 9) Vincoli di legge
- 21) Tav. 9a) Fasce di rispetto infrastrutturali;
- 22) Tav. 9b) Mobilità sostenibile;
- 23) Tav. 12) Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato;

Per tutti gli altri documenti/elaborati grafici sarà richiamata, all'interno della delibera, una mera presa d'atto per i soli aspetti contenutistici in quanto non contenenti correzioni/integrazioni riconducibili alla suddetta variante parziale, ma verranno di nuovo adottati e quindi sostitutivi di quelli in essere, in quanto aggiornati da un nuovo D.B.T. comunale:

Documento di Piano

- 1) Tav. 3) Perimetri centri storici;

Piano dei Servizi

- 2) Tav. 1) Aree esistenti: servizi per attività pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- 3) Tav. 5) Piano delle attrezzature religiose;

Piano delle regole

- 4) Tav. 3) Nuclei di antica formazione – Vimercate e Oreno;
- 5) Tav. 4) Nuclei di antica formazione – Ambiti minori;
- 6) Tav. 5) Tavola tipologica dei fabbricati ante '40;
- 7) Tav. 10) Carta della sensibilità paesistica del territorio comunale;
- 8) Tav. 11) Individuazione aree per installazioni impianti di telefonia mobile;

## **CONTENUTI DELLA VARIANTE PARZIALE 2022**

I contenuti della variante parziale 2022, di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 15 del 30 marzo 2022, di approvazione del ‘Documento preliminare di indirizzi’ a cui si rimanda, sono sviluppati in coerenza con i principi generali del Piano di Governo del Territorio: contenimento del consumo di suolo e valorizzazione del patrimonio ambientale che non rappresentano solo una sollecitazione derivante da una nuova sensibilità su questi temi, ma trovano un fondamentale riferimento normativo nella L.r. 31/2014 “*Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato*” e s.m.i.

Sul presupposto che il suolo è risorsa non rinnovabile, l’obiettivo prioritario di riduzione del suo consumo si concretizza nell’orientare le attività di trasformazioni urbanistico-edilizie non più verso le aree libere ma operando sulle aree già urbanizzate, degradate o dismesse, da riqualificare o rigenerare.

Per queste ragioni la variante parziale si allinea agli obiettivi principali e ai principi ispiratori della variante generale: non vengono quindi modificati i contenuti generali di carattere ricognitivo e conoscitivo e migliorati gli obiettivi qualitativi del documento di piano. La variante parziale opera verso meccanismi correttivi rispetto a tutti gli obiettivi evidenziati dalla lettera a) alla e) e declinati poi nei temi specifici.

Per una maggiore semplicità di lettura le singole varianti sono state raggruppate per tipologia di obiettivi:

- a) valorizzazione dell’ambiente costruito;
- b) sostegno alle politiche per la casa;
- c) potenziamento del sistema delle tutele paesaggistico – ambientali;
- d) implementazione funzionale del sistema economico – produttivo;
- e) implementazione delle funzioni agricole nell’ambiente costruito.

Per il raggiungimento di questi obiettivi, sono individuate azioni e modifiche tematiche ad alcuni contenuti del vigente Piano di Governo del Territorio già presenti nella delibera di Consiglio comunale n. 15 del 30 marzo 2022, di approvazione del documento preliminare di indirizzi:

- per l'obiettivo a) valorizzazione dell'ambiente costruito:
  - 1) recupero dei sottotetti ai fini abitativi;
  - 2) interventi di conservazione e cura della città pubblica;
  - 3) recupero di aree edificabili all'interno del 'Tessuto urbano consolidato';
  - 4) revisione del parametro della superficie permeabile;
  
- per l'obiettivo b) sostegno alle politiche della casa:
  - 5) revisione dell'offerta di edilizia convenzionata;
  
- per l'obiettivo c) potenziamento del sistema delle tutele paesaggistico – ambientali:
  - 6) modifica della percentuale di superficie territoriale da destinare a misure compensative ai sensi dell'art. 31.3 del P.T.C.P.;
  - 7) modifica della percentuale di superficie territoriale da destinare a misure compensative ai sensi dell'art. 46.3 del P.T.C.P.;
  
- per l'obiettivo d) implementazione funzionale del sistema economico – produttivo:
  - 8) Implementazione delle funzioni produttive e misure di mitigazione;
  
- per l'obiettivo e) implementazione delle funzioni agricole nell'ambiente costruito:
  - 9) agricoltura urbana, periurbana e metropolitana.

Oltre a temi di cui sopra la stessa delibera consentiva la possibilità di individuare altri temi di esclusivo interesse generale e ritenuti prioritari dall'Amministrazione comunale.

In conformità a quanto disposto dalla suddetta delibera, si evidenziano altri temi suddivisi per tipologia di obiettivi:

- per l'obiettivo a) valorizzazione dell'ambiente costruito:
  - modifica dell'altezza del fronte (Ar);
  - modifica dell'altezza urbanistica per il comparto ex IBM;
  - modifica degli interessi pubblici del piano attuativo denominato 'AT.5 – via Milano sud' e attribuzione di una nuova modalità attuativa all'ex cinema 'Capitol';

- modifica degli interessi pubblici dell'area di completamento denominata 'AdC1 – via Rovereto';
- modifica degli interessi pubblici dell'area di riqualificazione denominata 'AdR1 – via Galbussera';
- per l'obiettivo c) potenziamento del sistema delle tutele paesaggistico – ambientali;
  - implementazione e tutela della rete ecologica comunale (V);
  - individuazione delle aree pubbliche da depavimentare e riforestare;
- per l'obiettivo d) implementazione funzionale del sistema economico – produttivo:
  - destinazione funzionale servizi per l'ospitalità: servizi ricettivi e di ristoro;
  - modifica delle previsioni viabilistiche e ciclopedonali su S.P.2 Monza – Trezzo.

Di seguito si evidenziano e si motivano tutti i temi oggetto della suddetta variante parziale suddivisi per tipologia di obiettivi:

- per l'obiettivo a) valorizzazione dell'ambiente costruito:
  - 1) recupero dei sottotetti ai fini abitativi;
  - 2) interventi di conservazione e cura della città pubblica;
  - 3) recupero di aree edificabili all'interno del 'Tessuto urbano consolidato';
  - 4) revisione del parametro della superficie permeabile;
  - 5) modifica dell'altezza del fronte (Ar);
  - 6) modifica dell'altezza urbanistica per il comparto ex IBM;
  - 7) modifica degli interessi pubblici del piano attuativo denominato ' AT.5 – via Milano sud' e attribuzione di una nuova modalità attuativa all'ex cinema 'Capitol';
  - 8) modifica degli interessi pubblici dell'area di completamento denominata 'AdC1 – via Rovereto';
  - 9) modifica degli interessi pubblici dell'area di riqualificazione denominata 'AdR1 – via Galbussera';
- per l'obiettivo b) sostegno alle politiche della casa:
  - 10) revisione dell'offerta di edilizia convenzionata;

- per l'obiettivo c) potenziamento del sistema delle tutele paesaggistico – ambientali;
  - 11) modifica della percentuale di superficie territoriale da destinare a misure compensative ai sensi dell'art. 31.3 del P.T.C.P.;
  - 12) modifica della percentuale di superficie territoriale da destinare a misure compensative ai sensi dell'art. 46.3 del P.T.C.P.;
  - 13) valorizzazione e tutela della rete ecologica comunale (V);
  - 14) individuazione delle aree pubbliche da depavimentare e riforestare;
  
- per l'obiettivo d) implementazione funzionale del sistema economico – produttivo:
  - 15) implementazione delle funzioni produttive e misure di mitigazione;
  - 16) destinazione funzionale servizi per l'ospitalità: servizi ricettivi e di ristoro;
  - 17) modifica delle previsioni viabilistiche e ciclopedonali su S.P.2 Monza – Trezzo;
  
- per l'obiettivo e) implementazione delle funzioni agricole nell'ambiente costruito
  - 18) agricoltura urbana, periurbana e metropolitana.

La fase di definizione puntuale dei contenuti dei temi sopra indicati è stata accompagnata da una continua analisi ambientale che ne ha determinato l'integrazione di specifiche misure e risposte di contenimento delle potenziali problematiche inducibili e di miglioramento delle relative prestazioni ambientali.

## **VALORIZZAZIONE DELL'AMBIENTE COSTRUITO**

### **1) Recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

La Regione promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

Questo principio, che è proprio delle disposizioni regionali sul recupero dei sottotetti, è perfettamente allineato con quanto citato in premessa e pertanto trova piena rispondenza con gli obiettivi della suddetta variante.

A tale scopo la variante parziale prevede la possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi nei nuclei di antica formazione, nel tessuto residenziale a medio-bassa densità e negli Ambiti di valore ambientale – architettonico tipologia 2 e 3, ora esclusi.

Per i 'Nuclei di antica formazione' il recupero dei sottotetti non pregiudica e quindi salvaguarda l'esteriore aspetto del fabbricato. Infatti, in conformità con la legge regionale 12/05, deve essere assicurato il rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico e, in assenza di limiti, l'altezza massima deve intendersi pari all'esistente: pertanto l'intervento di recupero dovrà svilupparsi all'interno della sagoma stessa. Già l'attuale strumento urbanistico consente di realizzare un eventuale piano aggiuntivo all'interno della sagoma esistente rispettando quindi l'assetto plani-volumetrico dell'edificio.

Per il restante tessuto residenziale sarà perseguita l'eliminazione delle restrizioni, eccetto che nei tessuti edilizi medio alti e non residenziale.

Per gli 'Ambiti di valore ambientale – architettonico' sarà perseguita la possibilità di recupero per la tipologia 2 e 3.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale.

### **2) Interventi di conservazione e cura della città pubblica**

Le 'Aree di trasformazione' così come individuate dal vigente strumento urbanistico quali ambiti di trasformazione, aree di riqualificazione e aree di completamento, sono quelle aree di grandi o medie dimensioni che per posizione, conte-

nuti e funzioni rappresentano importanti occasioni per lo sviluppo della città pubblica o degli interessi pubblici.

Sono quelle aree che rivestono un carattere “strategico” nell’attuazione delle politiche di piano e che svolgono un ruolo essenziale nello sviluppo del disegno urbano previsto dal P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio già consente, in alcune aree di trasformazione, di attribuire un incentivo massimo pari al 15% della superficie lorda in aggiunta a quella assegnata a fronte di rilevanti benefici pubblici aggiuntivi, nei casi di cui all’art. 5 delle ‘Definizioni e disposizioni comuni del P.G.T.:

- 1) realizzazione di opere aggiuntive rispetto a quelle indicate nelle schede attuative delle Aree di Trasformazione;
- 2) per le aree e per gli immobili, previsti dal Piano dei Servizi, destinati alla realizzazione di servizi pubblici e di infrastrutture ritenuti prioritari e strategici dall’Amministrazione Comunale;
- 3) per aree di interesse per la realizzazione della Rete Ecologica Comunale come individuate nella tav. 4 del Piano dei Servizi, in modo congiunto alla compensazione urbanistica.

Estendendo ed ampliando l’indicazione specifica della legge 31/2014 - che invita ad orientare gli interventi edilizi *prioritariamente* verso le aree già urbanizzate e a orientare altresì verso le stesse la *riqualificazione dell’ambiente costruito*, questa Amministrazione ben conscia della necessità di garantire e migliorare la qualità della vita all’interno dell’ambiente costruito, ha individuato un ulteriore ‘rilevante beneficio pubblico’: “interventi di recupero, anche con rifunionalizzazione, conservazione e riqualificazione del patrimonio pubblico”, ivi inclusi interventi manutentivi diffusi, da individuare prioritariamente tra le opere del ‘Programma Opere Pubbliche’ con fonti di finanziamento non realizzate ovvero finanziate con ricorso all’indebitamento.

A tal fine, la variante parziale attribuisce in tutte le Aree di trasformazione, un incremento fino al 5% della S.L. (con un aumento degli abitanti teorici pari a circa 25,4 unità, e conseguente aggiornamento del ‘Dimensionamento residenziale’ della Sezione IV – Quadro programmatico della ‘Relazione di variante’ del documento di piano) a fronte dell’assunzione dell’onere finanziario correlato ad interventi di conservazione della città pubblica.

Sono state individuate a titolo esemplificativo e non esaustivo le tipologie degli interventi ritenute ammissibili in ragione delle S.L. generate e del valore economico determinato:

- a. riqualificazione marciapiedi:
  - priorità in base alle persone che principalmente li utilizzano (bambini ed anziani), quindi miglior fruibilità per accedere a scuole, servizi sanitari, cimiteri, ecc;
- b. arredo urbano esistente:
  - manutenzione, migliorie, ripristino panchine e tavoli (Parco del volo);
- c. sicurezza:
  - risoluzione di piccoli problemi di sicurezza che rendono difficoltosa e/o pericolosa la fruibilità di alcuni luoghi;
- d. piste ciclabili:
  - azioni in conformità al programma di mandato oltre a priorità individuate dalla Commissione territorio.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale stabilire, preliminarmente alla presentazione del piano, le priorità in ordine alle opere pubbliche da realizzarsi siano esse riconducibili ai 'rilevanti interessi pubblici' - realizzabili attraverso l'attribuzione di un incentivo massimo pari al 15% della superficie lorda in aggiunta a quella assegnata - o agli 'interventi di conservazione della città pubblica' - realizzabili attraverso l'attribuzione di un incentivo massimo pari al 5% della superficie lorda in aggiunta a quella assegnata.

I benefici pubblici aggiuntivi nel caso di accesso ai due meccanismi di incentivazione dovranno essere proporzionati all'incremento di valore delle aree.

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 superficie lorda data dalla scheda e la seconda con la superficie lorda aggiuntiva. 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).

**3) Recupero di aree edificabili all'interno del 'Tessuto urbano consolidato'**

La variante generale di Piano nell'assumere la scelta dei nuovi tessuti, intesa come riconoscimento delle tipologie prevalenti in luogo dell'azzoneamento del previgente piano, ha portato a un duplice approfondimento:

- a. la tutela di ambiti della città caratterizzati da tipologie architettoniche omogenee;
- b. l'integrazione dell'offerta di servizi di prossimità per gli ambiti prevalentemente residenziali.

La caratterizzazione funzionale è stata elaborata utilizzando il principio di "prevalenza", peraltro coerente con l'obiettivo di aumentare il mix funzionale nella città e quindi riconoscendo come caratterizzante la funzione maggioritaria del tessuto, mentre la caratterizzazione morfo-tipologica, di particolare importanza soprattutto negli ambiti residenziali, è stata definita riconoscendo, sia attraverso la fotointerpretazione sia attraverso rilievi, i caratteri prevalenti degli edifici e delle loro parti secondo le forme fisiche e il loro disporsi nei rapporti con la viabilità e gli spazi pubblici circostanti, valutando anche l'effettivo indice di utilizzazione fondiaria realizzato.

L'esercizio di lettura e interpretazione della complessità territoriale per macroambiti ha consentito di visualizzare l'organizzazione del sistema insediativo esistente, su cui condurre poi un'analisi secondo la classificazione per zone omogenee del precedente Piano. Si sono così individuate le caratteristiche predominanti che identificano ognuno dei tessuti urbani. In particolare, l'analisi è stata svolta su due piani: la caratterizzazione funzionale e la caratterizzazione morfotipologica.

Tuttavia, il Piano di governo vigente, riconoscendo il principio di 'prevalenza' nella determinazione dei tessuti di appartenenza in luogo dell'azzoneamento, ha determinato l'inclusione di aree - edificabili con il precedente P.G.T. proprio in ragione dell'azzoneamento attribuito (ex B4 - P.G.T. 2010) - all'interno di tessuti privi di edificabilità, o meglio, in tessuti dove l'edificabilità si ritiene saturata e quindi conclusa.

Ci si riferisce in particolare a lotti liberi da edificazioni, già frazionati a far data dall'adozione del Piano di Governo del Territorio e ricadenti all'interno del tessuto residenziale a media-alta densità per i quali, con la presente variante parziale, si consente una propria edificabilità.

L'edificabilità consentita è la medesima di quella del tessuto prevalentemente residenziale medio basso, ritenuta quindi appropriata in ragione del tessuto di appartenenza e del contesto entro cui questi lotti sono inseriti.

La presenza di lotti liberi nel tessuto residenziale a medio/alta densità è stimabile in 4.410 mq. circa, da cui deriverebbe un carico antropico di circa 27,5 abitanti teorici. con conseguente aggiornamento del 'Dimensionamento residenziale' della Sezione IV – Quadro programmatico della 'Relazione di variante' del documento di piano).

Si è ritenuto però opportuno non consentire, oltre alle funzioni già vietate, anche le funzioni quali la Rser – Residenza di servizio, C1 - esercizi di vicinato, C4 – somministrazioni e bevande e S1 – servizi ricettivi di ristoro, ammissibili, invece, nel tessuto prevalentemente residenziale medio basso in quanto non si ritiene di 'caricare', in termine di servizi indotti, il tessuto di appartenenza avendo già un'edificabilità satura con indici elevati.

#### **4) Revisione del parametro della superficie permeabile**

Il parametro della superficie permeabile così come indicato dalle 'Definizioni e disposizioni comuni del P.G.T.', risulta presente e quantitativamente determinato solo per alcuni tessuti ricadenti all'interno del T.U.C.: tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa e medio/alta densità; ambiti di valore ambientale-architettonico; tessuto prevalentemente non residenziale ed aree a standard per servizi pubblici esistenti e di progetto.

In generale l'esigenza che ha mosso l'attribuzione di questa percentuale - che passa dal 30% al 50% della superficie fondiaria dal precedente al vigente strumento urbanistico - è da leggersi con riferimento alla Legge regionale 31/2014, che fornisce indicazioni affinché i P.G.T. orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate ed individua una soglia regionale del consumo di suolo.

Il Piano vigente, nell'assumere la scelta dei tessuti urbanistici, ha tutelato ambiti della città consolidata caratterizzati da tipologie architettoniche omogenee attraverso una inversione dei parametri edilizi ai fini edificatori: la riduzione della capacità edificatoria da 0,5 mq./mq. a 0,35 mq./mq per il tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità, e da 0,8 mq./mq. a 0,6 mq./mq., per il tessuto prevalentemente non residenziale, aumentando contestualmente la superfi-

cie permeabile di entrambi dal 30% al 50% della superficie fondiaria rispetto al pre-vigente PGT.

Si ritiene, tuttavia, che gli ambiti della città consolidata proprio perché caratterizzati da tipologie architettoniche omogenee si possano tutelare modulando il parametro della superficie permeabile in ragione delle differenti modalità attuative, anche al fine di garantire la effettiva funzionalità dell'intervento rispetto alle funzioni ivi insediate.

Assumendo il criterio della modulabilità, si è differenziata la percentuale di reperimento della superficie permeabile con riferimento:

- 1) alla qualificazione dell'intervento – nuova costruzione su aree libere, ampliamento e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione - per quanto riguarda i tessuti residenziali;
- 2) alla qualificazione dell'intervento (nuova costruzione su aree libere, ampliamento e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione) e alla funzione insediata (terziario, commerciale e produttivo) per quanto riguarda il tessuto non residenziale.

La variante parziale oggi proposta intende modulare il parametro in oggetto al fine di rendere funzionale l'intervento insediativo, come nel seguito specificato.

### **Tessuti ed Aree interessati dalla modifica:**

#### *1. Tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità*

- a) Per gli interventi di nuova costruzione si prescrive la percentuale di superficie permeabile pari al 35% della superficie fondiaria (in luogo dell'attuale 50%), ritenendo che questa percentuale possa consentire un corretto e funzionale inserimento del progetto nel lotto interessato anche in ragione delle recenti prescrizioni tecniche e normative in tema di permeabilità.
- b) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione: l'ampiezza di questa categoria di intervento, come risultante dalle recenti riforme legislative in materia edilizia consentono la possibilità di "recuperare" integralmente la S.L. (superficie lorda) esistente sull'area, in eccedenza rispetto alla potenzialità edificatoria espressa dall'indice fondiario oggi vigente (0,35 mq/mq), anche con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche.

Per questa ragione si è ritenuto di mantenere la superficie permeabile pari all'esistente e non in diminuzione rispetto alla stessa, anche in caso di una diversa dislocazione dell'intervento all'interno del lotto.

- c) Per gli interventi di ampliamento dell'esistente, il parametro della permeabile viene portato al 40% della superficie fondiaria (in luogo dell'attuale 50%).

Resta inteso che per questa tipologia di intervento qualora il lotto non disponesse di una superficie permeabile nello stato di fatto, l'intervento di ampliamento risulta comunque consentito, senza il reperimento della stessa.

Qualora, invece, la superficie permeabile esistente sia inferiore alla percentuale indicata, dovrà esserne garantito il mantenimento senza alcuna riduzione quantitativa.

## 2. Tessuto prevalentemente residenziale a medio/alta densità

Trattandosi di un tessuto dove la superficie lorda (S.L.) risulta pari all'esistente, fatto salvo quanto previsto al punto c) dei 'Parametri urbanistici ed indici' di cui all'art. 21 delle 'Norme di attuazione del Piano delle regole', l'unico intervento 'pesante' è quello della ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione. Per questa ragione il riferimento attuativo è il secondo capoverso della lettera b) del punto precedente.

## 3. Tessuto prevalentemente non residenziale

- a) Per gli interventi di nuova costruzione si prescrivono le seguenti percentuali di superficie permeabile (in luogo del 50% vigente) pari al:
- 1) 30% della superficie fondiaria per la funzione produttiva;
  - 2) 35% della superficie fondiaria per la funzione commerciale;
  - 3) 40% della superficie fondiaria per la funzione terziaria;
  - 4) in caso di mix funzionale prevale la funzione con maggior S.L.
- b) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, richiamando e ribadendo i principi esposti al n. 1 lett. b) secondo capoverso, si è ritenuto di mantenere la superficie permeabile pari all'esistente anche in caso di una diversa dislocazione nel lotto, fatto comunque salvo che non si diminuisca la superficie preesistente.

- c) Per gli interventi di ampliamento dell'esistente, il parametro della permeabile viene portato al 35% della superficie fondiaria (in luogo del 50% vigente). Diversamente dal punto 1 lettera c), per quanto trattasi della medesima qualifica d'intervento, si stabilisce una percentuale inferiore proprio per la promiscuità funzionale e i possibili cambi d'uso consentiti dal tessuto di appartenenza.
- d) Resta inteso che per questa tipologia di intervento qualora il lotto non disponesse di una superficie permeabile nello stato di fatto, l'intervento di ampliamento risulta comunque consentito, senza il reperimento della stessa.
- e) Qualora, invece, la superficie permeabile esistente sia inferiore alla percentuale indicata, dovrà esserne garantito il mantenimento senza alcuna riduzione quantitativa.

#### 4. Aree di trasformazione

La revisione delle percentuali della superficie permeabile nella forma della modulazione secondo criteri e quantità sopra evidenziati, consente di determinare la percentuale della superficie permeabile - non definita nel vigente PGT - anche all'interno delle aree di trasformazione (ambiti di trasformazione, aree di riqualificazione e aree di completamento).

Sono aree di grandi dimensioni o di dimensioni più piccole ma che per posizione, contenuti e funzioni rappresentano importanti occasioni per lo sviluppo della città pubblica o degli interessi pubblici; rivestono un carattere strategico nell'attuazione delle politiche di piano e svolgono un ruolo essenziale nello sviluppo del disegno urbano previsto dal P.G.T.

Per queste ragioni si determinano le seguenti percentuali di permeabilità:

- a) aree di trasformazione a destinazione residenziale: 35% della superficie territoriale;
- b) aree di trasformazione a destinazione non residenziale: 30% della superficie territoriale;
- c) in caso di mix funzionale tra a) e b) prevale la funzione con maggior S.L.

#### 5. Aree a servizi

L'obiettivo che ha portato alla modifica del parametro della permeabile non ha escluso le aree a servizi le quali, diversamente dalle precedenti, svolgono un in-

teresse pubblico diretto conformemente ai contenuti del 'Piano dei servizi' e alle finalità di cui all'art. 9 della legge regionale n. 12/2005.

Per tale ragione si è ritenuto di modificare il parametro in oggetto portandolo dal 50% al 35% indipendentemente dalla qualifica dell'intervento e dalla classificazione dei servizi di cui all'art. 3 delle 'Norme di attuazione del Piano dei servizi'.

### **Qualificazione ecologica delle superfici permeabili**

In un'ottica di perseguimento degli obiettivi di contenimento del degrado degli ecosistemi della Strategia per la biodiversità per il 2030 e del correlato piano di ripristino della Natura, nonché in riferimento alle Scelte e agli Obiettivi strategici delle Strategie nazionali e regionali per lo Sviluppo sostenibile, la variante introduce l'obbligo di qualificazione ecologica nei Tessuti, nelle Aree a servizi e nelle Aree di Trasformazione del PGT.

Tale requisito permette di incrementare le prestazioni ambientali del territorio urbanizzato ed urbanizzabile del Comune rispetto al vigente PGT.

Nelle aree del *Tessuto prevalentemente residenziale*, è introdotta rispetto al vigente PGT la qualificazione ecologica delle aree che rimarranno libere all'interno dei comparti e dei lotti oggetto di trasformazione.

Le superfici permeabili previste secondo le indicazioni quantitative precedentemente indicate 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).

Per quanto attiene al *Tessuto prevalentemente non residenziale* e alle *Aree a servizi*, le superfici permeabili previste al loro interno, oltre alle funzioni sopra indicate per il Tessuto residenziale, 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.

Tale assetto ecostrutturale multifunzionale potrà essere integrato nelle Aree a servizi da funzioni anche di tipo fruitivo/ricreativo per i cittadini, ove di interesse.

Tutti i servizi ecosistemici sopra indicati dovranno essere garantiti contestualmente nelle aree permeabili dovute all'interno delle *Aree di Trasformazione* del Piano.

Nei Tessuti, nelle Aree a servizio e nelle Aree di Trasformazione, 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.

La qualificazione ecologica delle superfici permeabili all'interno dei Tessuti e delle Aree introdotta dalla variante ed estesa anche a contenuti normativi con percentuale di superficie permeabile invariata, permette di ottenere un livello di prestazione ambientale nei singoli comparti significativamente maggiore rispetto al vigente PGT, che non richiede alcuna funzionalizzazione ambientale sistemica.

L'indicazione puntuale dei servizi ecosistemici da prevedersi nei Tessuti e nelle Aree risulta più diretta ed efficace rispetto alla richiesta generica del PGT vigente di garantire il 50% della superficie fondiaria a superficie permeabile nei Tessuti (senza alcuna indicazione qualitativa), o addirittura rispetto all'assenza di quantificazione di superficie permeabile nelle Aree di Trasformazione.

**5) Modifica dell'altezza del fronte (Ar)**

Il vigente Piano di Governo del Territorio stabilisce, per alcuni tessuti urbanistici, un'altezza del fronte pari a metri 7 la cui applicazione fa riferimento all'art. 2 – 'Definizioni, parametri e indici urbanistici' – delle 'Definizioni e disposizioni comuni del PGT' che testualmente si richiama: 'L'altezza del fronte o della parte esterna dell'edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane'.

A poco più di un anno della piena efficacia del piano si sono riscontrate, anche a fronte di sollecitazioni dei tecnici, difficoltà tecniche/operative nell'applicazione della norma.

A seguito di verifiche d'ufficio si ritiene di aumentare l'altezza del fronte portandola da metri 7 a metri 7,50, ritenendo questo aumento sufficiente ma necessario per agevolare l'inserimento dei pacchetti strutturali e consentire un miglior sviluppo in altezza in particolare verso il secondo punto dell'elenco sopra richiamato.

**6) Modifica dell'altezza urbanistica per il comparto ex IBM**

Gli interventi di trasformazione urbanistica tutt'oggi presenti nell'area ex IBM sono qualificabili di ristrutturazione edilizia e per essi risulta vigente un permesso di costruire. Pertanto, a far data dal rilascio del predetto titolo abilitativo e fino alla scadenza dello stesso, permangono parametri ed indici in esso contenuti. Tuttavia, a fronte di particolari condizioni che caratterizzano l'area quali la sua estensione - pari a circa 200.000 mq. all'interno del tessuto prevalentemente non residenziale - la sua particolare posizione rispetto alle infrastrutture viabilistiche

esistenti e di futura realizzazione, la possibilità di sviluppo in termini funzionali dettate dal vigente strumento urbanistico e la vicinanza con la frazione di Velasca, l'Amministrazione comunale intende governare lo sviluppo in altezza per le sole attività con finalità produttive, introducendo all'interno dell'art. 23 - *Tessuto prevalentemente non residenziale*, che disciplina l'area, la seguente limitazione valida esclusivamente per la sola area ex IBM:

- a) altezza del fronte (Ar) massima fino a 20 metri (per la sola funzione produttiva);
- b) altezza urbanistica (Au) 4 piani (per la funzione terziaria/direzionale commerciale).

7) **Modifica degli interessi pubblici per la realizzazione del piano attuativo denominato 'AT.5 – via Milano sud' e attribuzione di una nuova modalità attuativa all'ex cinema 'Capitol'**

L'Amministrazione comunale a far data dal suo insediamento ha dato corso ad una verifica dei diversi interessi pubblici in generale e opere pubbliche in particolare di possibile realizzazione attraverso i fondi del P.N.R.R., bandi regionali o altre forme di finanziamento, contenuti all'interno del programma triennale delle opere pubbliche e del piano di governo del territorio.

In particolare ci si riferisce agli edifici destinati a funzioni culturali/teatrali, già presenti sul nostro territorio o di futura realizzazione all'interno di programmi urbanistici complessi.

Con la delibera di Giunta comunale n. 241 del 30 novembre 2022, di approvazione del P.I.I. dell'area dell'ex Ospedale a cui si rimanda, l'Amministrazione comunale ha autorizzato in sede attuativa la concreta specificazione delle funzioni dei tre 'Servizi di interesse pubblico' individuati e definiti all'interno del P.I.I., quali l'ex Medicina, l'ex Cappellania e il teatro ipogeo, purché sia assicurata la destinazione funzionale generale prevista nel P.I.I.

Nello specifico per la ex cappellania si ritiene conforme alla destinazione di Piano - 'servizi socio – culturali' - la funzione di teatro polifunzionale, con offerta di sala espositiva, sala conferenza e sala teatrale; per il teatro ipogeo l'Amministrazione comunale, considerata la volontà manifestata di recuperare la ex Cappellania, valuterà, a seguito di un ricalcolo degli oneri a carico del Comune ad integrazione delle risorse private, l'opportunità di sottoporre a revisione la previsione di piano, sottoponendo agli operatori una proposta di modifica del pi-

ano attraverso l'individuazione di altri interessi pubblici anche esterni allo stesso, o il versamento di una quota equivalente nella forma della monetizzazione.

L'ambito di trasformazione denominato 'AT.5 – via Milano sud', di cui all'oggetto, prevede l'obbligatorietà da parte dell'Operatore al reperimento dello standard nella forma della cessione gratuita al Comune dell'ex cinema 'Capitol', nel suo stato di fatto, con cospicui interventi di riqualificazione funzionale a carico dell'Amministrazione.

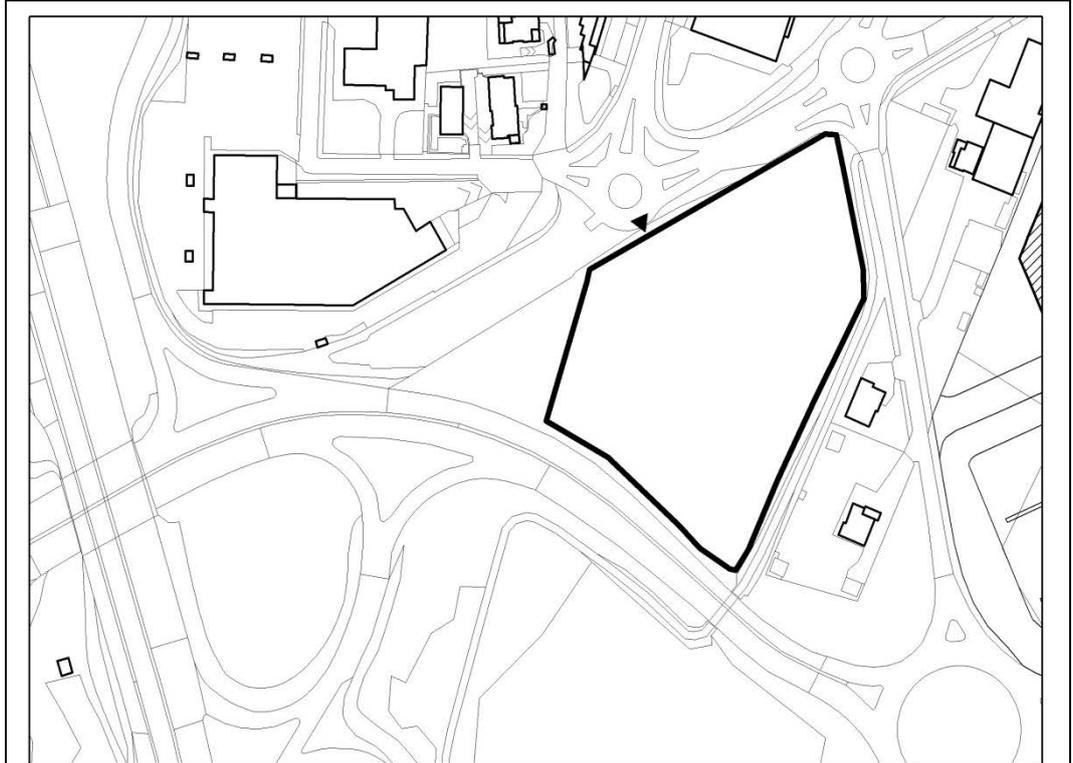
A ciò si aggiunge anche la nota dell'Operatore (Vicom S.r.l.), del 30 luglio 2022, prot. n. 33863, che, in una sua parte, testualmente recita *'L'obbligo di acquisto del cinema Capitol di Vimercate da parte di Vicom (finalizzato alla successiva cessione gratuita all'Amministrazione comunale) condiziona in modo immediato e diretto la possibilità di sviluppare l'ambito AT.5*', chiedendo che venisse tenuto conto all'interno del procedimento di variante parziale una possibile modifica *'... eliminando la disposizione contenuta nella scheda d'ambito AT.5 relativa all'obbligo di acquisto del cinema Capitol e di successiva cessione gratuita in favore dell'Amministrazione ...'*

L'Amministrazione comunale, anche alla luce di quanto sopra descritto, non intende farsi carico della riqualificazione integrale dell'ex cinema attraverso l'impegno di elevate risorse finanziarie cancellando quindi la previsione a carico dell'Operatore dell'ambito in oggetto, al tempo stesso però non intende rinunciare alla possibilità che l'Operatore possa contribuire alla realizzazione di opere pubbliche di pari valore dell'ex cinema.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, si intende far convergere il contributo economico quale standard aggiuntivo (contributo straordinario) derivante dalla mancata cessione del cinema pari a € 800.000 - in conformità all'art. 46 c.1 bis della legge 12/05, che testualmente recita *'Nel caso in cui la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale prevista in convenzione non sia correlata alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'articolo 9 e l'approntamento delle opere e delle infrastrutture sia aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, è ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione di cui all'articolo 48'* - prioritariamente verso interventi di riqualificazione di edifici con la medesima destinazione funzionale culturale quale, ad esempio, il teatro del centro scolastico di via

Adda, di proprietà della provincia di Monza e Brianza, con la quale l'Amministrazione sta portando avanti un'intesa per un utilizzo congiunto della struttura, oppure verso funzioni di carattere sportivo esistenti o di prossima realizzazione sul territorio comunale.

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



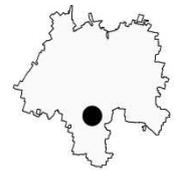
Indicazioni planimetriche per l'attuazione - scala 1:2.000

**Legenda**

 AT | PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

 INGRESSO

Vincoli comunali



## Vigente

### Obiettivi e indirizzi

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

### Parametri e indici urbanistici ed edilizi

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

### Destinazioni funzionali

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

### Incentivazione e compensazione

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

### Ulteriori disposizioni 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.

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 che dovranno tenere conto della Rete Ecologica Regionale, da defi-

nirsi 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.

## **Variante**

### **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)
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 realizzabili)	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 con-

testuale 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., 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.

In luogo della mancata cessione dell'ex cinema 'Capitol' quale standard a carico del piano attuativo AT.5, con la presente variante si inserisce il suddetto manufatto all'interno del tessuto dei 'Nuclei di Antica formazione' le cui modalità attuative fanno riferimento all'articolo 19 della Normativa del piano delle regole.

**8) Modifica degli interessi pubblici per l'attuazione dell'area di completamento denominata 'AdC1 – via Rovereto'**

Il potenziamento del sistema delle tutele paesaggistico – ambientali, di cui alla lettera 'c' della presente relazione - rientra tra gli obiettivi della variante parziale che si sviluppa, a sua volta, in ulteriori sotto-obiettivi tutti tesi a migliorare l'intero sistema della rete ecologica comunale.

In particolare si evidenzia come gli strumenti urbanistici generali, attraverso l'istituto della compensazione urbanistica – riscontrabile all'interno del Piano dei servizi - e l'individuazione e la disciplina opere compensative con funzioni ambientali ed ecologiche – di cui alle delibere di Giunta comunale n. 158 del 9 novembre 2020 e n. 28 del 16 febbraio 2022 - hanno sempre cercato di proporre

forme di potenziamento del sistema del verde comunale anche attraverso l'acquisizione gratuita di aree libere.

Rimane quindi preminente, ai fini del potenziamento del sistema delle tutele paesaggistico – ambientali, che l'Amministrazione comunale possa disporre di aree per dar corso a quanto già disciplinato dallo strumento urbanistico.

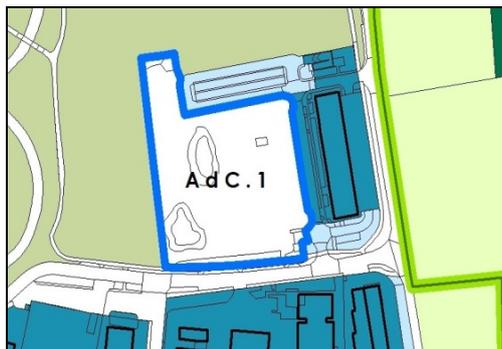
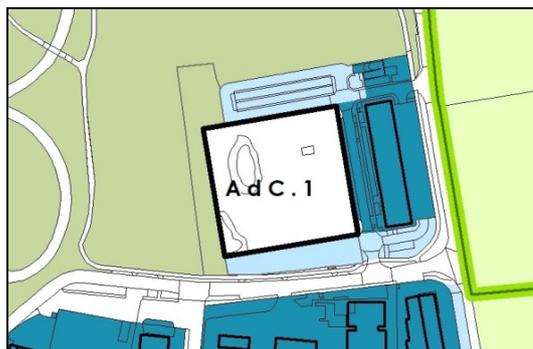
In data 15 novembre 2022, prot. n. 49310, l'Operatore dell'area di completamento denominata 'AdC1 – via Rovereto', ha proposto all'Amministrazione comunale la ripermimetrazione in diminuzione del comparto con il mantenimento della medesima Superficie lorda.

A seguito di verifica tecnica della richiesta presentata, l'Amministrazione comunale risulta proprietaria di parte della superficie dell'area e quindi titolata, in quota parte, all'attuazione del comparto in oggetto. L'area di proprietà dell'Amministrazione deriva da precedenti piani urbanistici attuativi - realizzati solo in parte - quale standard reperito e ceduto dal medesimo operatore, in eccesso rispetto alla Superficie lorda effettivamente costruita.

La possibilità di poter quindi disporre di aree libere per le finalità sopra espresse, consente l'accoglimento della proposta, riducendo la superficie territoriale da 11.200 mq. circa a 7.290 mq. circa e mantenendo a favore dell'operatore la medesima Superficie lorda, con la possibilità di incrementare il numero dei piani da 4 a 6, per effetto della riduzione della superficie territoriale.

La modalità attuativa del comparto rimane quella del permesso di costruire convenzionato, con il reperimento dello standard generato rispetto alla funzione principale che rimane quella direzionale e/o servizi per le attività produttive.

Le aree di proprietà pubblica esterne al comparto per una superficie complessiva di circa 4.000 mq., saranno destinate a parcheggio lungo il lato sud completando e migliorando l'attuale situazione viabilistica, e a verde tipo V1 – verde di connessione (rif. tav. 2 delle 'Previsioni di piano' del 'Piano delle regole') lungo il lato est, che andrà ad incrementare e completare aree limitrofe con la medesima destinazione, deputate ad accogliere interventi di forestazione e implementazione della rete verde.

**Vigente****Variante****Vigente****Obiettivi e indirizzi**

L'obiettivo dell'intervento è il completamento di un ambito della città non residenziale.

**Parametri e indici urbanistici ed edilizi**

Superficie territoriale (ST)	11.289,00 mq
Indice territoriale (IT)	0,60 mq/mq
Superficie coperta (SC)	50% della St
Sup. minima per servizi	100% della SL
Altezza urbanistica (AU)	4 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Palazzine

**Destinazioni funzionali**

Destinazione d'uso principale	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
	C4 – attività di somministrazione alimenti e bevande

**Incentivazione e compensazione**

Non è prevista incentivazione e/o compensazione per questa Area di Completamento

**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 Permesso di Costruire Convenzionato.

## Variante

### Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è il completamento di un ambito della città non residenziale.

### Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	7.290,00 mq
Indice territoriale (IT)	0,92 mq/mq
Superficie coperta (SC)	50% della St
Sup. minima per servizi	100% della SL
Superficie permeabile (SP)	30% della Superficie territoriale (ST)
Altezza urbanistica (AU)	6 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Palazzine

### Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	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 C4 – attività di somministrazione 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

Con riferimento alle misure di compensazione di cui all'art. 46.3 delle Norme del P.T.C.P., 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 Permesso di Costruire Convenzionato.

Realizzazione parcheggio pubblico ed aree a verde in area AS a sud del comparto.

### Ulteriori disposizioni

Completamento della pista ciclopedonale quale congiungente tra la via Rovereto ed il sottopasso della 'tangenzialina sud' in prossimità della rotonda di via S.M. Molgora (da valutare nel caso specifico la disponibilità della provincia di Monza e Brianza).

9) **Modifica degli interessi pubblici dell'area di riqualificazione denominata 'AdR1 – via Galbussera'**

Le 'Aree di trasformazione' così come individuate dal vigente strumento urbanistico quali ambiti di trasformazione, aree di riqualificazione e aree di completamento, sono quelle aree di grandi o medie dimensioni che per posizione, contenuti e funzioni rappresentano importanti occasioni per lo sviluppo della città pubblica o degli interessi pubblici.

Sono quelle aree che rivestono un ruolo 'strategico' nell'attuazione delle politiche di piano e che svolgono un ruolo essenziale nello sviluppo del disegno urbano previsto dal P.G.T.

L'area in oggetto ricopre proprio questo ruolo legato alla sua particolare posizione con il contesto circostante:

- a. svolge un ruolo di cerniera tra il centro storico di Vimercate e la frazione di Moriano;
- b. rappresenta la 'porta di ingresso' in Vimercate per le provenienze da sud e da est;
- c. è direttamente confinante con aree naturalistiche ormai consolidate nell'ambiente urbano;
- d. attraverso la sua riqualificazione è possibile creare un collegamento con il parco 'Sottocasa', che andrà a riflettersi positivamente anche sui progetti in corso, oltre ad avere un collegamento ciclopedonale diretto con il centro storico attraverso la via Terraggio Molgora;
- e. realizzazione di un parcheggio pubblico quale attestazione per le provenienze da sud e da est, finalizzato al potenziamento dell'offerta di parcheggi in prossimità del centro storico;
- f. riqualificazione e risanamento ambientale in ambito urbano attraverso la sostituzione di una destinazione produttiva dismessa con una a carattere prevalentemente residenziale.

L'Amministrazione comunale, in base alle suddette motivazioni, intende pertanto modificare la scheda del comparto inserendo nuovi interessi pubblici oltre a quello già esistente e riportato al punto 1 della sottostante elencazione, ma, al tempo stesso, consentire l'attuazione del comparto attraverso la realizzazione dell'intera quota di S.L. in regime di edilizia residenziale libera.

Questa scelta non contraddice per nulla quanto riportato al n. 10 - Revisione dell'offerta di edilizia convenzionata – della presente relazione.

In questo caso specifico, per le puntuali motivazioni di cui sopra, si tratta di rinunciare alla quota parte di edilizia convenzionata prevedendo in luogo della stessa la realizzazione a carico dell'operatore di altri interventi/opere pubbliche che ricalcano per buona parte quelli già presenti e previsti dal precedente strumento urbanistico.

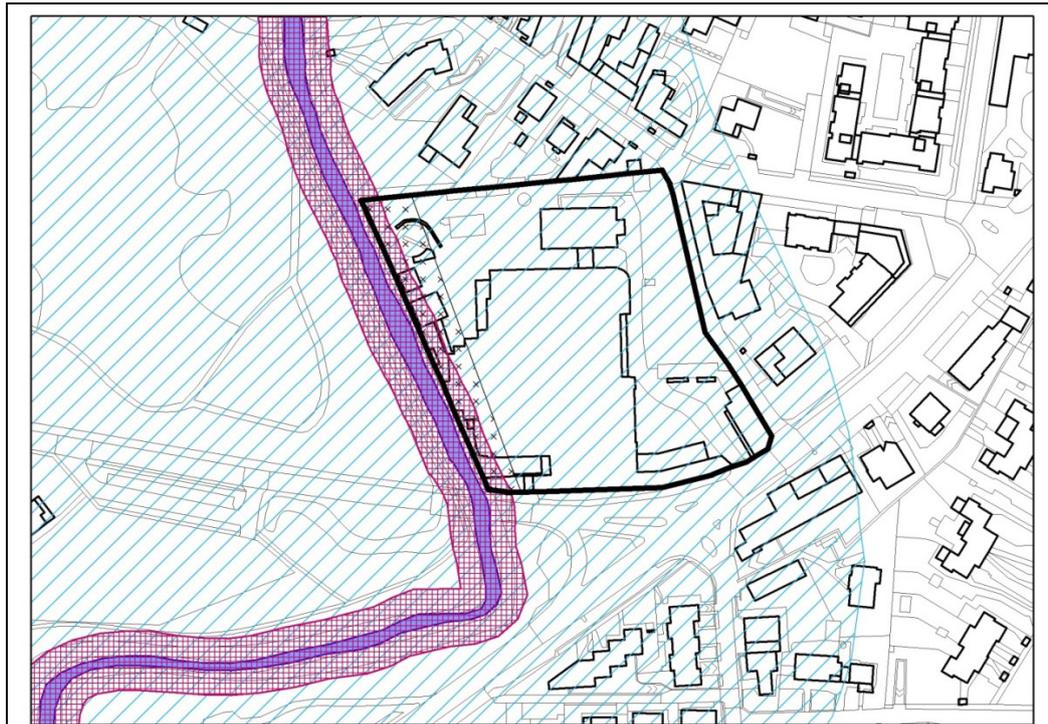
1. realizzazione della rotatoria tra via Galbussera e via Bergamo;
2. passerella pedonale sul torrente Molgora;
3. pista ciclopedonale quale congiungente tra la frazione di Moriano e la via Terraggio Molgora;
4. allargamento della via Fornasino;
5. parcheggio pubblico 2.000 mq.;
6. piazzetta pubblica;
7. marciapiede perimetrale al comparto;
8. divieto di recinzione per garantire la massima permeabilità.
9. la riqualificazione dell'intersezione tra la via Galbussera e via Bergamo dovrà essere progettata garantendo livelli di servizio adeguati in funzione sia dell'accessibilità alle nuove funzioni previste nel comparto, sia di scorrimento del traffico lungo gli assi viabilistici interessati;
10. la localizzazione dell'edificazione dovrà essere sviluppata esclusivamente lungo il fronte del tessuto urbano edificato già esistente, individuabile nella parte orientale del comparto;
11. dovrà essere prevista una fascia libera a verde lungo il Torrente Molgora, pari almeno al 70% superficie permeabile richiesta. La restante parte dovrà essere sviluppata in base alla soluzione progettuale ma esclusivamente in funzione delle prestazioni ecologiche nel seguito indicate.

La porzione lungo il torrente Molgora dovrà essere destinata alla ricostruzione della fascia morfoattiva del corso d'acqua e al contestuale potenziamento dell'ambito ecosistemico ripariale e retroripariale; il nuovo ambito ecostrutturale lungo il Molgora potrà essere integrato anche da funzioni fruibili per la popolazione.

Le restanti aree permeabili, previste nella porzione del progetto di insediamento a est della precedente, dovranno essere strutturate esclusivamente con ecosistemi funzionali ai seguenti servizi:

- regolazione delle acque meteoriche (tramite unità vegetazionali associate a sistemi di drenaggio urbano sostenibile - SUDS);
- contenimento dell'isola di calore (tramite densi impianti arborei di specie autoctone ai lati delle viabilità e lungo i fronti perimetrali del comparto, nonché tra gli stalli di sosta dei parcheggi);
- supporto alla impollinazione (tramite praterie polispecifiche di specie vegetali attrattive per l'invertebratofauna).

### AdR.1 - Area di riqualificazione Vimercate – via Galbusera



Indicazioni planimetriche per l'attuazione - scala 1:2.000

**Legenda**

 AdR | PERIMETRO AREE DI RIQUALIFICAZIONE

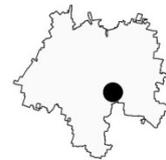
Vincoli e tutele sovraordinate

 AIP | AMBITI DI INTERESSE PROVINCIALE

Vincoli comunali

 TORRENTE MOLGORA Fascia di rispetto di 10 metri R.D. 25 luglio 1904, n. 523, Capo VII, art. 96 lett. c

 ZONE DI TUTELA AMBIENTALE "Torrente Molgora": D. lgs. 42 del 22/01/04 Art. 142 comma 1 lett. c (ex. L. 431/85)



## Vigente

### Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area dismessa ex- Barbour.

### Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	14.345,00 mq
Indice territoriale (IT)	0,64 mq/mq
Sup. minima per servizi	47 mq/ab
Altezza urbanistica (AU)	6 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Palazzine

### Destinazioni funzionali

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

### Incentivazione e compensazione

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

### Ulteriori disposizioni prescrittive

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

### Ulteriori disposizioni e indicazioni

Realizzazione della riqualificazione della rotatoria tra via Galbusera e via Bergamo.

## Variante

### Obiettivi e indirizzi

L'obiettivo dell'intervento è la riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area dismessa ex- Barbour.

### Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	14.345,00 mq
Indice territoriale (IT)	0,64 mq/mq
Sup. minima per servizi	47 mq/ab e 100% della S.L. con destinazione C2

Superficie permeabile (SP)	35% della Superficie territoriale (ST)
Altezza urbanistica (AU)	6 piani fuori terra
Tipologia edilizia	Palazzine
<b>Destinazioni funzionali</b>	
Destinazione d'uso principale	RL – residenza libera 100%
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
<b>Incentivazione e compensazione</b>	
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".	
<b>Ulteriori disposizioni prescrittive</b>	
Con riferimento agli Ambiti di Interesse Provinciale si rimanda alla disciplina prescrittiva e prevalente dell'art. 34 delle Norme del PTCP.	
<i>Opere pubbliche prescrittive:</i>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Realizzazione della rotatoria tra via Galbusera e via Bergamo;</li> <li>2. Passerella pedonale sul torrente Molgora;</li> <li>3. Pista ciclopedonale quale congiungente tra la frazione di Moriano e la via Terraggio Molgora;</li> <li>4. Allargamento della via Fornasino;</li> <li>5. Parcheggio pubblico 2.000 mq.;</li> <li>6. Piazzetta pubblica;</li> <li>7. Marciapiede perimetrale al comparto;</li> <li>8. Divieto di recinzione per garantire la massima permeabilità;</li> <li>9. La riqualificazione dell'intersezione tra la via Galbusera e via Bergamo dovrà essere progettata garantendo livelli di servizio adeguati in funzione sia dell'accessibilità alle nuove funzioni previste nel comparto, sia di scorrimento del traffico lungo gli assi viabilistici interessati;</li> <li>10. La localizzazione dell'edificazione dovrà essere sviluppata esclusivamente lungo il fronte del tessuto urbano edificato già esistente individuabile nella parte orientale del comparto;</li> <li>11. Dovrà essere prevista una fascia libera a verde lungo il Torrente Molgora, pari ad almeno al 70% della superficie permeabile richiesta. La restante parte dovrà essere sviluppata in base alla soluzione progettuale ma esclusivamente in funzione delle prestazioni ecologiche nel seguito indicate.</li> </ol>	
La porzione lungo il torrente Molgora dovrà essere destinata alla ricostruzione della fascia morfoattiva del corso d'acqua e al contestuale potenziamento dell'ambito ecosistemico ripariale e retroripariale; il nuovo ambito ecostrutturale lungo il Molgora	

potrà essere integrato anche da funzioni fruttive per la popolazione.

Le restanti aree permeabili, previste nella porzione del progetto di insediamento a est della precedente, dovranno essere strutturate esclusivamente con ecosistemi funzionali ai seguenti servizi:

- regolazione delle acque meteoriche (tramite unità vegetazionali associate a sistemi di drenaggio urbano sostenibile - SUDS);
- contenimento dell'isola di calore (tramite densi impianti arborei di specie autoctone ai lati delle viabilità e lungo i fronti perimetrali del comparto, nonché tra gli stalli di sosta dei parcheggi);
- supporto alla impollinazione (tramite praterie polispecifiche di specie vegetali attrattive per l'invertebratofauna).

## **SOSTEGNO ALLE POLITICHE DELLA CASA**

### **10) Revisione dell'offerta di edilizia convenzionata**

Il vigente Piano di Governo del Territorio, al fine di aumentare l'offerta abitativa a prezzi calmierati e di arrestare l'esodo verso i Comuni limitrofi alla ricerca di soluzioni economicamente più vantaggiose, ha previsto una consistente quota di edilizia convenzionata nelle aree di trasformazione dove le tipologie edilizie ammissibili fossero coerenti. Nel dettaglio la quota di edilizia convenzionata - ove presente - rispetto a quella libera risulta distribuita nella percentuale del 70% contro il 30%.

Tuttavia, misure pur condivisibili nei fini, se non correttamente calibrate sui contesti economici, rischiano di produrre effetti paradossali e contrari alle intenzioni (cd eterogenesi dei fini).

Si è così prevista una diversa modalità di reperimento della quota di edilizia convenzionata sia qualitativamente che quantitativamente, così come indicato nelle 'Strategie di assetto territoriale' della Sezione IV – Quadro programmatico della 'Relazione di variante' del documento di piano.

Al fine di consentire la sostenibilità dell'intervento e, soprattutto, di permettere all'Amministrazione di perseguire politiche per la casa efficaci, si è rimodulata la quota dell'edilizia convenzionata nella misura del 50% di convenzionata e del 50% di libera. Inoltre si prevederà la facoltà per l'Amministrazione di richiedere all'operatore, in luogo del reperimento della percentuale sopra indicata, o di parte di essa, 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 12/2005 e s.m.i.

**POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DELLE TUTELE PAESAGGISTICO – AMBIENTALI**

**11) Modifica della percentuale di superficie territoriale da destinare a misure compensative ai sensi dell'art. 31.3 del P.T.C.P.**

Nel P.T.C.P. la “Rete Verde provinciale di ricomposizione paesaggistica” rappresenta un sistema integrato di spazi aperti di varia natura e qualificazione, tramite cui il Piano provinciale ha introdotto un articolato sistema di tutela che si fonda su una strategia di natura qualitativa, i cui due pilastri sono il paesaggio, definito dagli spazi aperti, e gli ambiti agricoli. La scelta di individuare le aree dove non consentire la localizzazione di nuove trasformazioni o dove consentirle solo a fronte di misure perequative/compensative intende indirizzare le scelte di pianificazione locale, ponendo l'attenzione sugli impatti indotti dai processi di urbanizzazione.

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, 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”*.

Il PGT oggi vigente, in sede di approvazione, ha definito, in merito alle suddette misure di mitigazione e compensazione territoriale, esclusivamente i termini quantitativi di riferimento demandando in un secondo tempo gli aspetti qualitativi: per tutti gli interventi interessati dalla ‘Rete verde’, almeno il 50% della superficie interna alla Rete deve essere destinata a opere mitigative e compensative con funzioni ecologiche e ambientali da definire in fase di attuazione.

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.

La creazione di ecosistemi in grado di offrire, singolarmente e cumulativamente, diversi servizi ambientali all'interno dei singoli comparti eleva il grado prestazionale intrinseco e le esternalità positive in modo significativo rispetto all'indicazione generica del vigente PGT.

Il riferimento è, pertanto, la qualificazione ecologica della superfici permeabile introdotta dalla variante in ogni comparto oggetto di possibile trasformazione (vd. precedente punto 4).

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.

A titolo di completezza, si evidenzia che la presente variante non introduce alcun nuovo intervento insediativo nelle aree della Rete Verde in coerenza con quanto prescritto dall'art. 31, comma 3.a, delle Norme del PTCP.

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.

## **12) Modifica della percentuale di superficie territoriale da destinare a misure compensative ai sensi dell'art. 46.3 del P.T.C.P.**

Per gli interventi che comportano consumo di suolo, siano essi di espansione o di completamento, il P.T.C.P. all'art. 46.3 delle Norme prescrive che i P.G.T. prevedano misure di compensazione territoriale "...secondo valori e parametri fissati nel P.G.T. stesso...", lasciando quindi ai Comuni la definizione delle misure di compensazione, sia in termini quantitativi che qualitativi.

Con delibera di Giunta comunale n. 158 del 9 novembre 2020, avente ad oggetto 'Individuazione e disciplina opere compensative con funzioni ambientali ai sensi dell'art. 46.3 del P.T.C.P. della Provincia di Monza e Brianza – Atto di indirizzo' e con delibera di Giunta comunale n. 28 del 16 febbraio 2022, avente ad oggetto 'Individuazione e disciplina opere compensative con funzioni ambientali ai sensi dell'art. 46.3 del P.T.C.P. della Provincia di Monza e Brianza. Integrazione

alla delibera di Giunta comunale n. 158 del 9 novembre 2020' (entrambe allegata alla presente Relazione), l'Amministrazione comunale ha definito quanto richiesto dalla Provincia, determinando rispettivamente gli aspetti qualitativi delle misure compensative e le modalità attuative delle stesse.

Al fine di dare effettiva attuazione agli interventi compensativi extra-comparto, come indicato al successivo punto 14, il PGT, con la presente variante, è integrato da una cartografia (rif. tav. 8a del PdR) che individua le aree di proprietà pubblica fornite dall'Amministrazione per ri-bilanciare da un punto di vista ambientale la perdita di suolo libero.

La superficie complessiva disponibile è pari a 295.169 mq., di cui 24.715 mq. sono dedicati a interventi di depavimentazione e 270.454 mq. dedicati a interventi di forestazione.

In relazione all'introduzione dell'obbligatorietà di qualificazione ecologica delle superfici permeabili da prevedersi nelle aree di intervento nei Tessuti, nelle Aree a servizi e nelle Aree di Trasformazione (vd. punto 4), che permette di offrire una maggior dotazione di servizi ecosistemici nei diversi comparti, e la fornitura delle aree disponibili per l'attuazione degli interventi compensativi, la variante propone una riduzione al 35% della superficie territoriale da destinarsi a compensazione in luogo del 50% previsto dal vigente PGT, al fine di garantire l'effettiva attuazione delle misure compensative dovute.

### **13) Valorizzazione e tutela della rete ecologica comunale (V)**

Il territorio di Vimercate mostra la presenza di un cospicuo sistema di spazi aperti che si dispone a corona dell'edificato a ovest, a nord e ad est, in cui la funzione agricola è ancora attiva e in cui si evidenziano elementi naturali di valenza ambientale e paesaggistico.

La principale potenzialità è data proprio dalla loro estensione e continuità.

Le strategie relative al sistema ambientale e allo spazio aperto hanno come principale obiettivo quello di salvaguardare i valori naturali, ecosistemici, paesaggistici ed agricoli del territorio sia aumentando le superfici libere che adottando politiche per la loro valorizzazione.

Il progetto della Rete Ecologica Comunale del P.G.T. recepisce, integrando e rafforzando, la rete ecologica come individuata dal P.T.C.P., razionalizzando e gerarchizzando gli elementi territoriali esistenti.

Alla scala comunale la Rete Ecologica comprende sia gli ambiti che hanno una rilevanza dal punto di vista ambientale, ecologico e paesaggistico che gli spazi aperti interni alla città (parchi ed aree verdi). I primi, oggetto del presente punto, sono le aree comprese nel tessuto agricolo, suddivise, in base alla funzione - V1 – verde di connessione tra territorio rurale ed edificato e tra opere viabilistiche ed aree urbanizzate, V2 – aree boschive, V3 – aree ecologiche esistenti destinate alla tutela e alla conservazione delle formazioni lineari e V4 – aree ecologiche in previsione destinate all'estensione delle formazioni lineari e dei filari alberati - cruciali per la tutela dei valori rurali, per il mantenimento della vegetazione, per la salvaguardia degli elementi lineari e più in generale per la difesa degli equilibri ecologici.

Per dare attuazione al progetto di Rete Ecologica Comunale, il P.G.T., per le aree sopra descritte, ricorre agli strumenti dell'incentivazione e della compensazione.

Anche le due delibere di Giunta n. 158 del 9 novembre 2020 e n. 28 del 16 febbraio 2022, aventi ad oggetto le compensazione con funzioni ambientali ed ecologiche, contribuiscono all'attuazione della rete ecologica comunale attraverso la puntuale individuazione di diverse tipologie di opere compensative e specifiche modalità attuative.

Con la presente variante parziale si intende valorizzare e salvaguardare ulteriormente le reti ecologiche comunali inquadrare nella tipologia 'V', consolidando finalità ed obiettivi già definiti dal P.G.T. - quali il rafforzamento della rete attraverso il mantenimento degli spazi esistenti non costruiti, il potenziamento e il recupero del verde forestale e delle attività agricole e la conservazione delle visuali aperte – attraverso le seguenti prescrizioni:

- divieto di installare recinzioni o strutture vegetali di mascheramento (es. siepi ornamentali) lungo i margini e all'interno delle aree di tipo V1, V2, V3 e V4, che contribuiscono nel loro complesso alla implementazione, formazione e consolidamento delle reti ecologiche e alla fruibilità paesaggistica di rilevanza comunale, in quanto le suddette barriere provocano una frammentazione della continuità ecosistemica e percettiva esistente.
- convenzionamento/atto unilaterale o altre forme di accordo con i competenti uffici comunali per la gestione dell'impianto arboreo esistente o di nuova formazione da parte degli aventi titolo a svolgere l'attività agricola, al fine

di soddisfare la sostenibilità ecologica e la fruizione paesaggistica di rilevanza comunale.

#### **14) Individuazione delle aree pubbliche da depavimentare e riforestare**

La Giunta comunale con proprio atto n. 276 del 21 dicembre 2022 ha approvato l'individuazione della aree di proprietà comunale da depavimentare e/o riforestare, debitamente cartografate dalla tavola allegata alla delibera.

Si è così completata la fase ricognitiva iniziata con l'approvazione delle delibera di Giunta comunale n. 158 del 9 novembre 2020, di 'Individuazione e disciplina opere compensative ed ecologiche ai sensi dell'art. 46.3 del P.T.C.P. della provincia di Monza e Brianza...' e n. 28 del 16 febbraio 2022, ad integrazione della precedente.

L'elaborato grafico allegato alla delibera n. 276 del 21 dicembre 2022, ed anche alla presente variante parziale (rif. tav. 8a del PdR), 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:

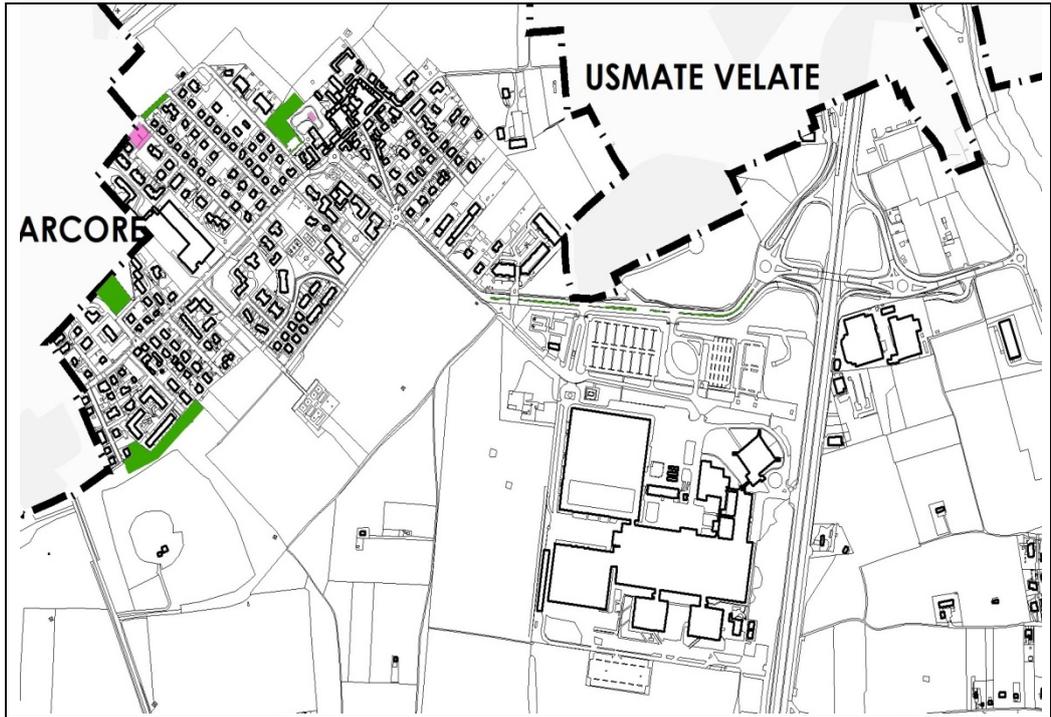
- realizzazione o miglioramento di piantagioni boschive su aree in disponibilità dell'Amministrazione comunale;
- interventi di depavimentazione di aree nello stato di fatto impermeabili con opere di rinaturalizzazione e/o piantagione;

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

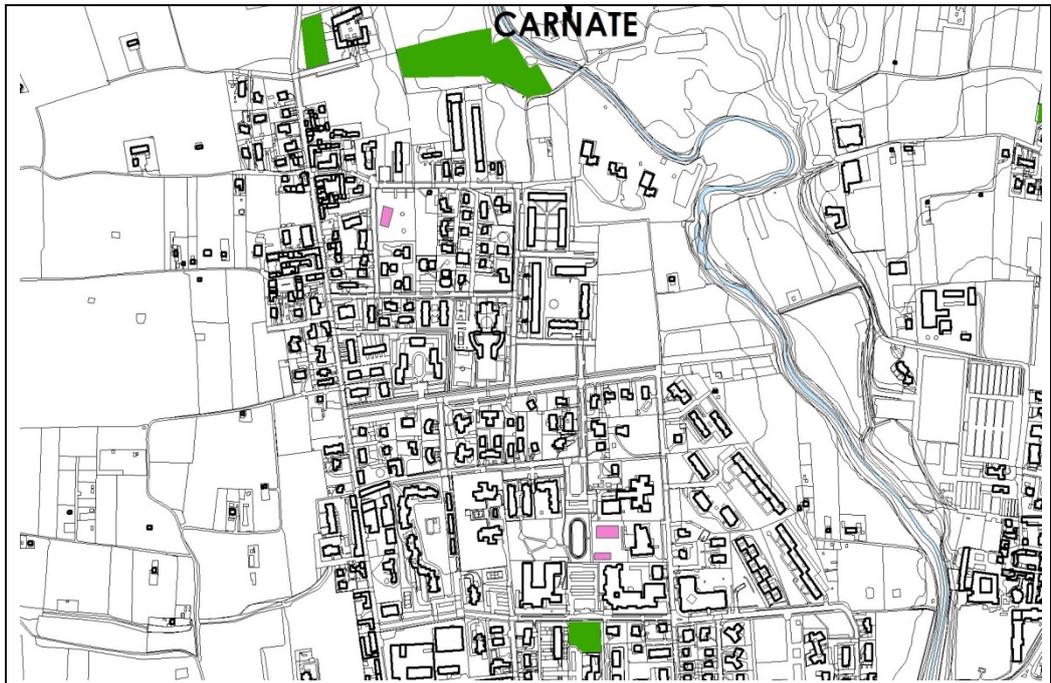
Questo nuovo scenario ricognitivo – mai stato presente all'interno degli elaborati di P.G.T. - permetterà all'Amministrazione comunale di implementare il sistema verde della 'Rete ecologica comunale', attraverso la compensazione della perdita di suolo libero e di ecosistemi indotta dalle eventuali trasformazioni insediative attuabili secondo il PGT vigente (vd. precedente punto 12 riferito all'art. 46.3 del PTCP).

Gli stralci sotto riportati rappresentano in verde le aree da riforestare ed in rosa le aree da depavimentare.

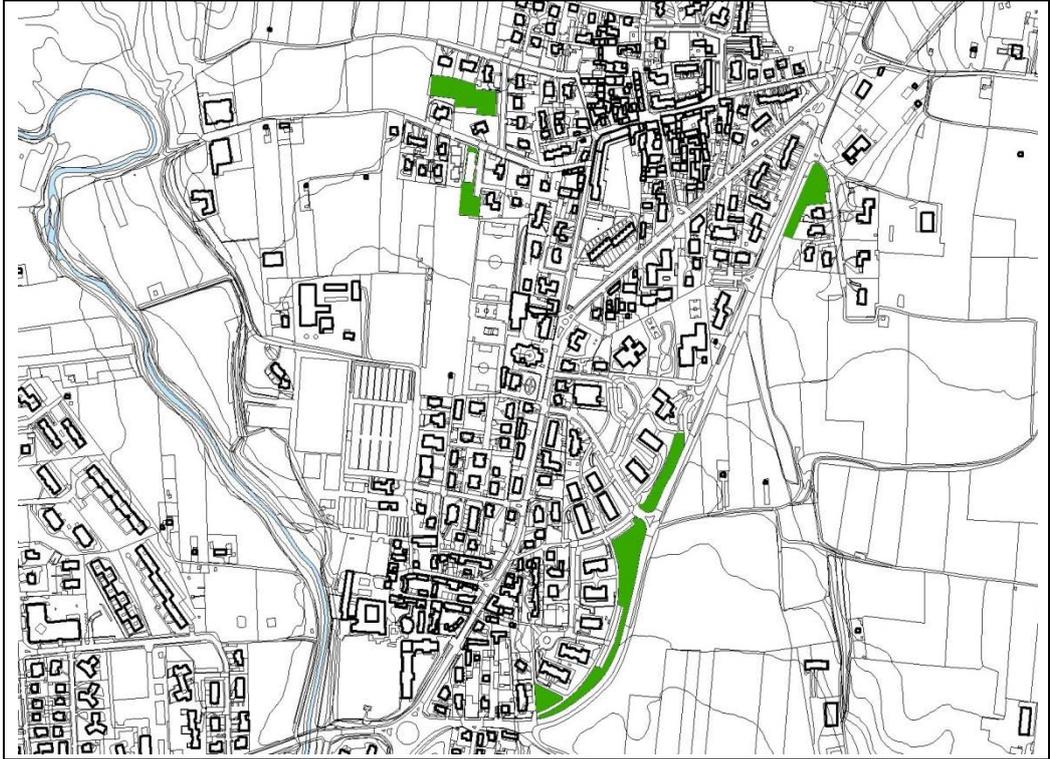
**Velasca**



**Vimercate nord**



### Ruginello



### Oreno



### Cascina del Bruno

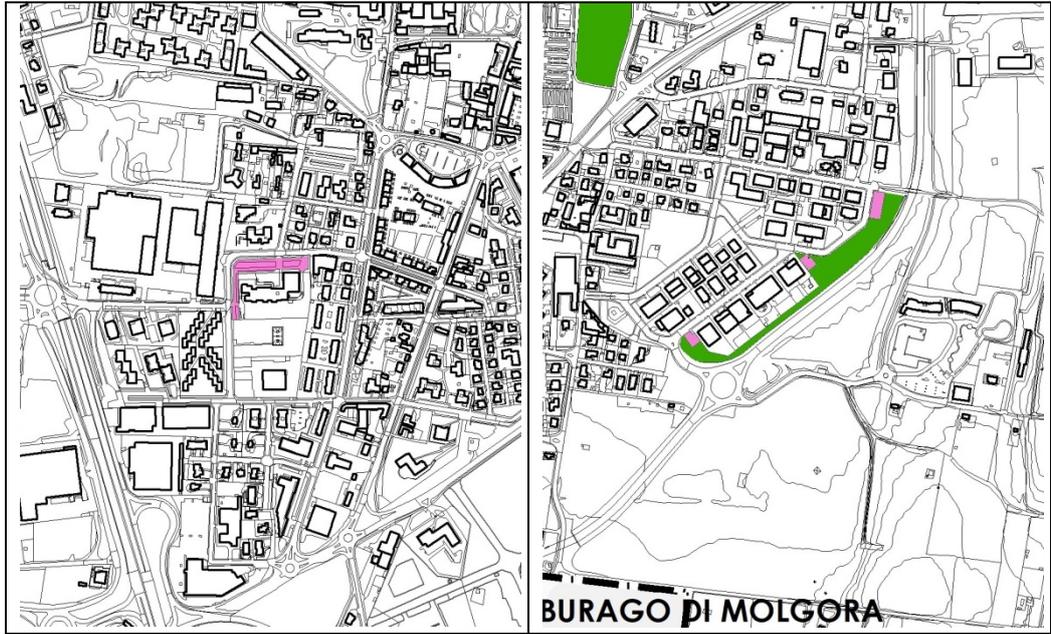


### Vimercate centro

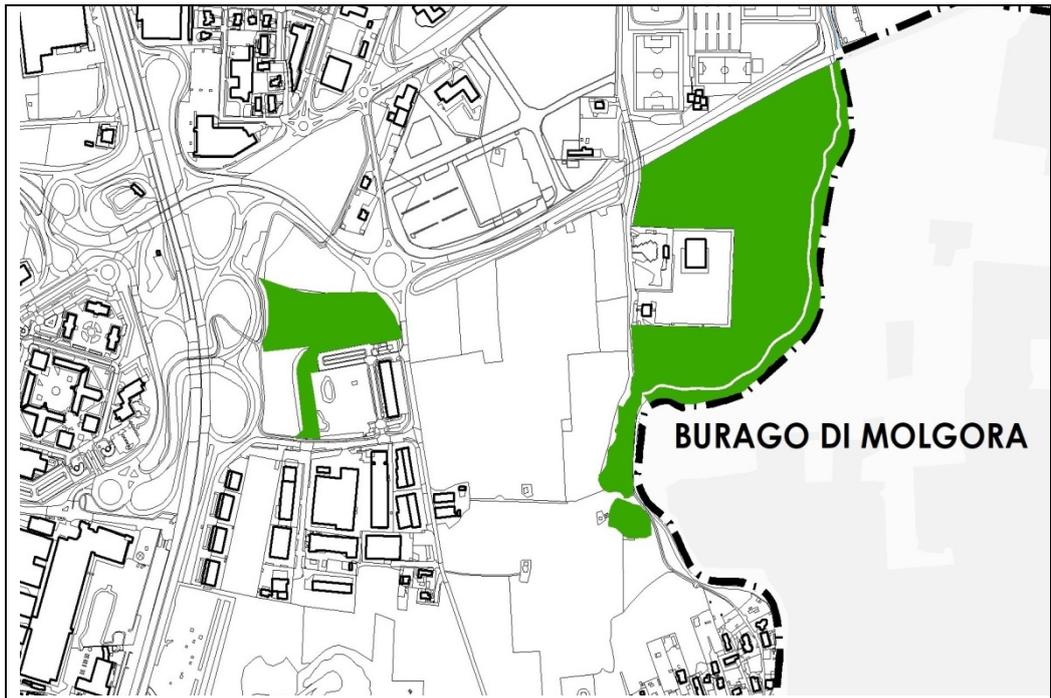


**Vimercate centro**

**Moriano**



**Vimercate sud**



## **IMPLEMENTAZIONE FUNZIONALE DEL SISTEMA ECONOMICO – PRODUTTIVO**

### **15) Implementazione delle funzioni produttive e misure di mitigazione**

La movimentazione delle merci nelle aree urbane sta seguendo uno sviluppo crescente, in larga parte determinato dalla domanda indotta dai cambiamenti continui dei nostri stili di vita e dalla continua evoluzione dei servizi. La mobilità delle merci può giocare oggi, senza dubbio, un ruolo importante per lo sviluppo locale, se percepita come opportunità di crescita e di occupazione e non solo come problema, purché opportunamente governata e pianificata. Peraltro, appare un dato di fatto che taluni insediamenti produttivi, anche se non qualificabili come attività logistica, già presentino un forte impatto sulla mobilità ordinaria e straordinaria per effetto della movimentazione di merci proprie.

A tal fine, si è riconsiderata la possibilità localizzativa, nelle sole aree in prossimità della viabilità extraurbana di tale funzione (P4 delle definizioni e disposizioni comuni del PGT), ora sostanzialmente vietata su tutto il territorio comunale, anche alla luce di nuovi sviluppi del settore (vedi logistica dell'ultimo miglio) nel caso in cui tale individuazione presenti degli impatti minori e/o comunque bilanciati da interessi pubblici generali e della contestuale vigenza di strumenti urbanistici, quali il PUMS, attraverso cui l'Amministrazione ha individuato e intende individuare ulteriori misure e politiche in grado di contemperare le esigenze dei cittadini e delle aziende con quelle di contenimento degli effetti negativi sulla vivibilità e dello sviluppo sostenibile della città.

Con la presente variante parziale, l'introduzione della funzione logistica risulta in piena coerenza con gli obiettivi generali della 'Struttura socio – economica' del 'Documento degli obiettivi' del P.T.C.P. – obiettivi già presenti all'interno del capitolo 1.2 della 'Relazione del documento di piano' della variante generale 2020, richiamati ed integrati nell'ultimo capoverso dei 'Caratteri insediativi' della Sezione II – Quadro conoscitivo della 'Relazione di variante' del documento di piano e al punto 9 – Sostenibilità carichi di traffico - della 'Verifica di compatibilità con il P.T.C.P. della Provincia di Monza e Brianza' della Sezione III – Verifica di compatibilità della 'Relazione di variante' del documento di piano – che, al punto 2.2 - Qualità e sostenibilità degli insediamenti per attività economiche-produttive testualmente recita: *'avviare politiche di riorganizzazione territoriale nel campo della grande distribuzione, della logistica e delle aree*

*produttive allo scopo di favorire una migliore distribuzione territoriale di tali insediamenti’.*

La variante parziale fa quindi proprie le tematiche provinciali assumendone contenuti ed obiettivi, ma, al tempo stesso, riconoscendo meritevoli di attenzioni anche i nuovi indirizzi regionali contenuti all’interno dell’aggiornamento del P.T.R. 2022.

La Regione Lombardia ha adottato la variante finalizzata alla revisione generale del Piano Territoriale Regionale (PTR), comprensivo della componente paesaggistica, con d.c.r. n. 2137 del 2 dicembre 2021; la Giunta regionale ha approvato la variante adottata in Consiglio (d.g.r. n. 7170 del 17 ottobre 2022), trasmettendola contestualmente al Consiglio regionale per l'approvazione definitiva, come prevede l'art. 21 della l.r. n. 12 del 2005.

Per quanto non ancora approvato dal Consiglio regionale, si intende dare evidenza e riscontro, all’interno della presente relazione di variante di PGT, delle scelte operate in ordine alla valutazione di sostenibilità e idoneità localizzativa della funzione logistica, assumendo come riferimento i ‘Criteri generali per la pianificazione locale’ contenuti all’interno del documento ‘Criteri e indirizzi per la pianificazione’ del Piano Territoriale Regionale, revisione 2022.

Prioritariamente, nella scelta localizzativa, la variante parziale ha valutato la possibilità di insediare nuovi interventi di logistica all’interno di ambiti edificati esistenti, posti ai margini esterni del tessuto urbano consolidato e limitrofi alla rete stradale extraurbana che per caratteristiche dimensionali risponde in modo efficace alla nuova domanda di trasporto.

L’Ambito di trasformazione denominato AT.6 - Ambito di trasformazione Vimercate– via Santa Maria Molgora, risulta l’unica area libera all’interno della quale sarà possibile l’insediamento della logistica, seppur con superfici contenute rispetto alla totale capacità edificatoria e con cospicui interventi compensativi già previsti nella scheda d’ambito.

Rispetto alla natura urbanistica delle aree potenzialmente idonee per l’insediamento della logistica, si segnala la possibilità - già prevista dallo strumento urbanistico - di una pluralità di funzioni con l’esclusione della residenza e delle media e grandi strutture di vendita.

La tav. 1 ‘Sintesi della programmazione sovralocale’ del ‘Documento di piano’ e la tav. 2 ‘Previsioni di piano’ del ‘Piano delle regole’ evidenziano con apposite

simbologia, le aree in prossimità della viabilità extraurbana, ammesse ad accogliere la funzione logistica (P4 delle definizioni e disposizioni comuni del PGT):

- 1) Tessuto non residenziale in zona Moriano (zona est);
- 2) Tessuto non residenziale in zona 'Vimercate sud', con esclusione del quartiere 'Torri bianche', comparto 'Energy Park' e della ditta 'Dobfar' (zona sud);
- 3) AT.6 - Ambito di trasformazione Vimercate (parte) – via Santa Maria Molgora (zona sud).

Gli stralci sotto riportati rappresentano le aree potenzialmente destinate ad accogliere la funzione logistica; si suddividono in 12 lotti (color ocra) fisicamente separati dalla viabilità ordinaria ed in prossimità della viabilità extraurbana, prevalentemente edificati ed appartenenti al 'tessuto prevalentemente non residenziale' - riconducibili ai punti 1) e 2) sopra richiamati - e all'ambito 'AT.6 - Ambito di trasformazione Vimercate – via Santa Maria Molgora' (escludendo però la parte a sud in quanto vicina al tessuto residenziale) completamente libero da edificazioni, di cui al precedente punto 3) (color giallo).

Nessuna area potenzialmente destinata ad accogliere la funzione logistica ha, singolarmente, una superficie operativa prossima o superiore alla soglia dimensionale di riferimento per l'attivazione della procedura di Verifica di assoggettabilità alla VIA (tutte le aree hanno una superficie inferiore a 3 ettari).

Dal punto di vista attuativo permangono i contenuti del tessuto di appartenenza e della scheda d'ambito di riferimento con le seguenti eccezioni che verranno puntualmente riportate e sviluppate negli atti di P.G.T.:

- *tessuto prevalentemente non residenziale:*
  - a) ogni singolo lotto potrà ospitare la funzione logistica fino al 100% della propria superficie fondiaria (SF) fatto salvo quanto riportato al successivo punto e);
  - b) il singolo intervento non potrà in alcun modo interessare più lotti ma dovrà concentrare nello stesso lotto sia la superficie lorda (SL) che l'intera area operativa di pertinenza (compresi i parcheggi di qualsiasi natura);
  - c) la superficie lorda (SL) non potrà superare il 20% della superficie fondiaria del singolo lotto;

- d) l'insediamento della funzione logistica potrà avvenire anche per fasi su singolo lotto: il primo operatore che darà corso all'intervento occupando parzialmente il lotto, potrà usufruire, in sede di presentazione dell'atto abilitativo, dell'intera superficie lorda (SL) come quantificata al punto e); in tal caso la stessa non sarà più disponibile per altri insediamenti a completamento per la sola funzione logistica;
- e) lotti all'interno del tessuto e capacità edificatorie da P.G.T. (fatto salvo puntuali rilievi in sede operativa):
- |            |  |     |              |
|------------|--|-----|--------------|
| - lotto 1  | SF 15.547 mq.  | 20% | SL 3.109 mq. |
| - lotto 2  | SF 17.629 mq.  | 20% | SL 3.526 mq. |
| - lotto 3  | SF 15.070 mq.  | 20% | SL 3.014 mq. |
| - lotto 4  | SF 13.345 mq.  | 20% | SL 2.669 mq. |
| - lotto 5  | SF 25.198 mq.<br>ma occupabile fino ad una superficie fondiaria pari a SF 25.000 mq. | 20% | SL 5.000 mq. |
| - lotto 6  | SF 34.343 mq.<br>ma occupabile fino ad una superficie fondiaria pari a SF 25.000 mq. | 20% | SL 5.000 mq. |
| - lotto 7  | SF 14.963 mq.  | 20% | SL 2.993 mq. |
| - lotto 8  | SF 6.524 mq.   | 20% | SL 1.304 mq. |
| - lotto 9  | SF 28.272 mq.<br>ma occupabile fino ad una superficie fondiaria pari a SF 25.000 mq. | 20% | SL 5.000 mq. |
| - lotto 10 | SF 50.722 mq.<br>ma occupabile fino ad una superficie fondiaria pari a SF 25.000 mq. | 20% | SL 5.000 mq. |
| - lotto 11 | SF 23.449 mq.  | 20% | SL 4.690 mq. |
| - lotto 12 | SF 24.568 mq.  | 20% | SL 4.914 mq. |
- f) il soggetto proponente di un intervento in uno specifico lotto dovrà verificare la sussistenza di condizioni di cumulo con altri progetti logistici localizzati nel medesimo ambito di Moriano o di Vimercate Sud (compreso AT6), al fine di attivare eventualmente le necessarie procedure di Verifica VIA / VIA, previo confronto con le autorità provinciali o regionali competenti;
- g) in sede di proposta attuativa dovrà essere attivato un confronto con gli uffici comunali al fine di definire attentamente i percorsi che dovranno essere utilizzati dai mezzi per l'accesso ai comparti.

Dovranno essere concertati accessi che evitino la generazione di potenziali disturbi alle unità residenziali presenti al contorno e conflitti con lo spostamento del traffico leggero gravitante in zona Moriano, anche prevedendo, ove necessario, adeguamenti stradali e delle intersezioni della rete interna al tessuto urbano interessato.

Dovrà pertanto essere preferito l'utilizzo della rete stradale tra i comparti, evitando preferibilmente lo spostamento di mezzi pesanti lungo la via Berchet e lungo il tratto di via Cattaneo tra via Mameli e via D'Azeglio.

- *AT.6 - Ambito di trasformazione Vimercate (parte) – via Santa Maria Molgora (lotto 13):*

trattandosi di un'area libera con una superficie territoriale molto cospicua ed una pluralità di destinazioni d'uso sia nella forma principale che compatibile, si è ritenuto di attribuire la funzione logistica quale funzione compatibile nella misura del 15% della superficie lorda massima realizzabile: quindi pari a circa 11.475 mq.

Pur avendo una superficie territoriale molto estesa al fine di consentire la possibilità di garantire un mix funzionale già previsto dalla scheda d'ambito ed in analogia con quanto indicato nei comparti indicati al precedente punto e), si prescrive che la superficie fondiaria – o area di intervento potenzialmente occupabile – non sia superiore a 25.000 mq.

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 territoriale, 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 do-

vrà realizzare atti a risolvere le eventuali criticità e moderare l'impatto delle nuove attività da insediarsi.

Per i lotti 1, 5, 6, 9, 10, 11 e 12, per i quali, in relazione ai flussi di traffico presenti nell'ora di punta del mattino e della sera e alle quantità di veicoli attesi non trascurabili (maggiori della fluttuazione settimanale del dato dell'ora di punta) sarà compito dell'operatore una volta definiti puntualmente la tipologia, la struttura e gli accessi, verificare che i carichi attesi non pregiudichino la funzionalità della viabilità afferente, provvedere alla definizione degli interventi atti a moderare l'impatto delle nuove attività da insediarsi e verificare, attraverso la redazione di un adeguato studio di traffico, l'adeguatezza delle soluzioni infrastrutturali individuate.

Qualora le risultanze dello studio pregiudicassero la funzionalità della viabilità, per i soli lotti 1, 5, 6, 9, 10, 11 e 12, risulterà comunque preclusa la possibilità di insediamento della funzione logistica.

- 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 li-

mitrofi 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:

- *tessuto prevalentemente non residenziale:*

- a) l'operatore dovrà obbligatoriamente prevedere una superficie da destinare a dense unità vegetazionali arboree o arboreo-arbustive all'interno del comparto di intervento (superficie riconosciuta anche ai fini della verifica della superficie permeabile) pari al 30% della superficie fondiaria;
- b) la superficie destinata a unità vegetazionali potrà essere concentrata in un'area accorpata a margine all'interno del lotto, o estesa in fasce di almeno 15 m di larghezza lungo i fronti perimetrali; per i lotti 1, 2 e 3 in zona Moriano, le aree a verde richieste dovranno essere sviluppate lungo i fronti rivolti verso i tessuti residenziali presenti a confine;
- c) le unità vegetazionali dovranno essere composte esclusivamente da macchie o più fasce arboree o arboreo-arbustive su prateria, con impianti naturalistici di specie vegetali autoctone e idonee alle condizioni ambientali sito specifiche (pedologia, idrogeologia, esposizione, coerenza fitoclimatica);
- d) dovranno essere strutturate unità ecosistemiche in grado di svolgere contemporaneamente le funzioni di: drenaggio urbano sostenibile con caratteri di naturalità, fissazione CO<sub>2</sub>, filtro degli inquinanti aerodispersi dal traffico di servizio e regolazione del microclima urbano;

- *AT.6 - Ambito di trasformazione Vimercate (parte) – via Santa Maria Molgora:*

fatta salva l'obbligatorietà di qualificazione ecologica all'interno del comparto (vd. precedente punto 4), 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.

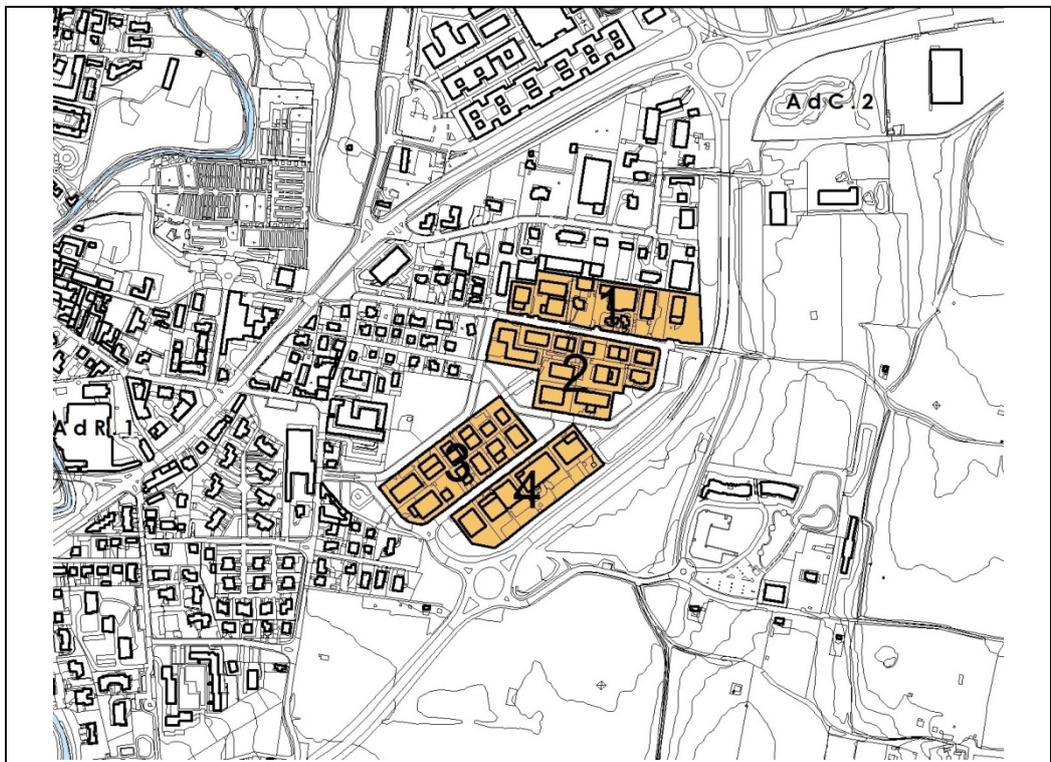
A seguito delle verifiche in sede di V.A.S. e degli ulteriori approfondimenti del centro studi P.I.M., lo stesso ha elaborato un nuovo documento, in cui si rileva un *effetto discreto*, delle condizioni generali di sostenibilità su sette delle dodici aree ricadenti all'interno del tessuto prevalentemente non residenziale destinate ad ospitare questa funzione.

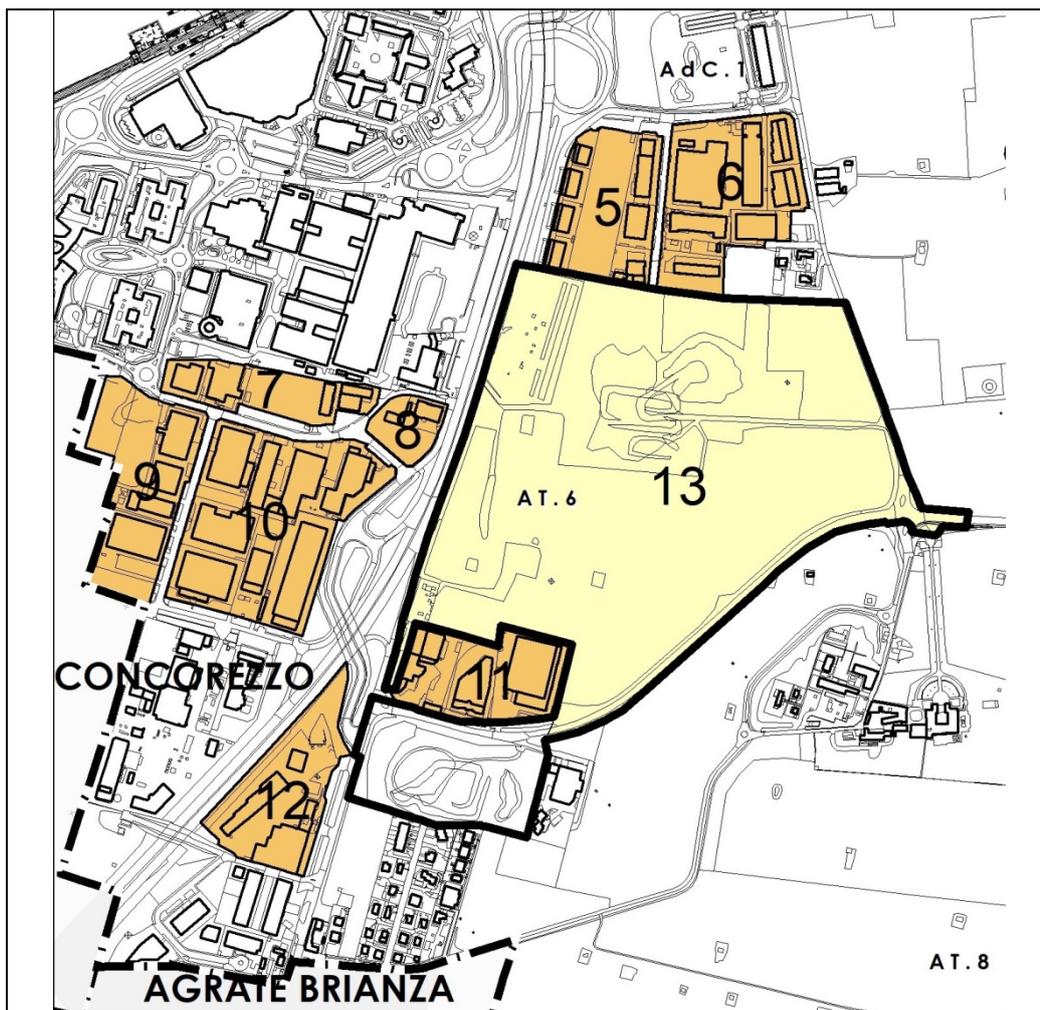
Per quanto sopra si integra il punto b) dei 'criteri di sostenibilità viabilistica' per i soli lotti ricadenti all'interno dell'at. 23 del 'Tessuto prevalentemente non residenziale', con la seguente frase: 'per le aree 1, 5, 6, 9, 10, 11 e 12, per le quali, in relazione ai flussi di traffico presenti nell'ora di punta del mattino e della sera e alle quantità di veicoli attesi non trascurabili (maggiori della fluttuazione settimanale del dato dell'ora di punta) sarà compito dell'operatore una volta definiti puntualmente la tipologia, la struttura e gli accessi, verificare che i carichi attesi non pregiudichino la funzionalità della viabilità afferente, provvedere alla defi-

nizione degli interventi atti a moderare l'impatto delle nuove attività da insediarsi e verificare, attraverso la redazione di un adeguato studio di traffico, l'adeguatezza delle soluzioni infrastrutturali individuate.

Qualora le risultanze dello studio viabilistico dessero esito negativo, per le sole aree 1, 5, 6, 9, 10, 11 e 12, risulterà comunque preclusa la possibilità di insediamento della funzione logistica'

### Moriano



**Vimercate sud****16) Destinazione funzionale servizi per l'ospitalità: servizi ricettivi e di ristoro**

Il vigente strumento urbanistico inquadra le 'Attrezzature ricettive' all'interno della destinazione funzionale 'Commerciale'.

All'interno di questa categoria – art. 3 delle 'Definizioni e disposizioni comuni del P.G.T.'- rientrano le 'attività alberghiere ed extra alberghiere, che comprendono alberghi, pensioni, locande, residence. Sono costituite sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc) sia dalle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale riunioni e di ritrovo, ecc)'.

Per quanto corretta l'assimilazione di questa categoria funzionale all'interno della predetta destinazione d'uso, risulta altresì corretto che la stessa, proprio per la specificità delle attività che la compongono, possa essere inquadrata indistintamente all'interno della destinazione residenziale o terziaria; infatti il P.G.T. con-

sente tale funzione all'interno di tutti i tessuti urbanistici e, limitatamente, anche ad alcuni interventi di pianificazione attuativa.

Stante queste premesse e ribadendo i principi che supportano questa variante parziale e cioè l'allineamento con le disposizioni della L.r. 31/2014 'Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato' e di orientare gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse [...] sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare ..., si intende cogliere le opportunità attuative dell'art. 40 ter della Legge regionale 12/2005, successivamente declinate dalla delibera di Consiglio comunale n. 32 del 25 maggio 2022, avente ad oggetto il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati.

Tra le diverse facoltà derogatorie in capo al Consiglio comunale vi è anche quella di determinare la destinazione d'uso con esclusione di quelle produttivo-industriali e commerciali, ad eccezione degli esercizi di vicinato.

Per come attualmente strutturata la normativa del P.G.T., non risulta possibile l'insediamento della funzione ricettiva all'interno delle cascine in quanto assimilata alla funzione commerciale.

Questa Amministrazione, raccogliendo anche le sollecitazioni del Consiglio comunale nella seduta di approvazione della delibera di cui sopra, ritiene un importante valore aggiunto poter consentire questa categoria funzionale all'interno delle cascine ancor più se sviluppata attraverso un corretto mix funzionale.

Per tale ragione si stralcia la categoria delle 'Attrezzature ricettive' dalla destinazione funzionale 'commerciale', attribuendole una destinazione autonoma denominata: 'Destinazione funzionale servizi per l'ospitalità - S1 Attrezzature ricettive'.

La nuova funzione non comporterà la modifica di scelte di piano attualmente in essere.

#### **17) Modifica delle previsioni viabilistiche e ciclopedonali su S.P.2 Monza – Trezzo**

La Giunta comunale con proprio atto n. 96 del 6 luglio 2021, ha dato avvio al procedimento di variante parziale degli atti di P.G.T. per la realizzazione di modifiche alle previsioni viabilistiche e ciclopedonali sulla strada provinciale Monza – Trezzo, in prossimità del centro scolastico.

L'atto deliberativo, a cui si rimanda per una lettura più completa ed accurata, prevede - per dar corso alla previsione insediativa denominata Area di Completamento n. 2 – via per Monza – Trezzo, a destinazione commerciale - la realizzazione di una rotonda in prossimità dell'attuale accesso al comparto per garantire l'entrata e l'uscita dallo stesso in totale sicurezza, oltre alla realizzazione di un'altra opera di interesse pubblico sovracomunale: la pista ciclopedonale quale prolungamento di quella esistente proveniente dal comune di Bellusco che, attraversando la via Ravasi, proseguirebbe lungo il confine sud del centro scolastico andando a completare l'anello della viabilità ciclopedonale attorno allo stesso centro.

Il suddetto procedimento ha già concluso favorevolmente con raccomandazioni il procedimento di V.A.S. A tal proposito - trattandosi di una variante parziale che annovera tra i suoi obiettivi il potenziamento del sistema delle tutele paesaggistico – ambientali - è bene precisare quanto valutato dall'autorità competente per la V.A.S. in sede di 'Provvedimento di verifica' circa le interferenze del progetto con le tutele provinciali ed il conseguente reperimento di aree libere a compensazione:

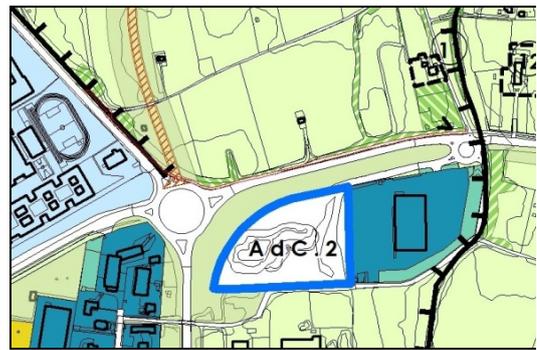
- 1) per quanto riguarda la tematica relativa alla verifica del consumo di suolo generato dalla nuova previsione dell'infrastruttura viabilistica, si segnala che a fronte di una impermeabilizzazione di circa 500 mq. di aree qualificate come V1 "Aree per il verde di connessione", si interviene con misure di compensazione territoriale funzionali alla ri-naturalizzazione delle aree oggi occupate da un parcheggio per una superficie di circa 1.000 mq;
- 2) per quanto riguarda, invece, il tema delle interferenze delle opere funzionali all'accessibilità al comparto (oggi intercluso) con l'individuazione della 'Rete verde di ricomposizione paesaggistica' (RV) e con gli 'Ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico' (AAS) come recepiti dal vigente P.G.T. senza alcuna precisazione di scala locale, l'Amministrazione comunale sulla scorta di quanto emerso nel procedimento in essere, ritiene di individuare un'area di circa 7.000 mq., posta tra la via del Salaino e la via Pitagora nella frazione di Oreno, attualmente identificata dal P.G.T. quale aree a verde urbano all'interno del T.U.C., quale estensione delle richiamate aree di tutela.

Per il principio di economicità del procedimento amministrativo si fa confluire all'interno della presente variante parziale escludendolo dal procedimento di verifica di esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica e revocando, al momento dell'adozione della presente variante parziale, la delibera di Giunta comunale n. 96 del 6 luglio 2021.

### Vigente



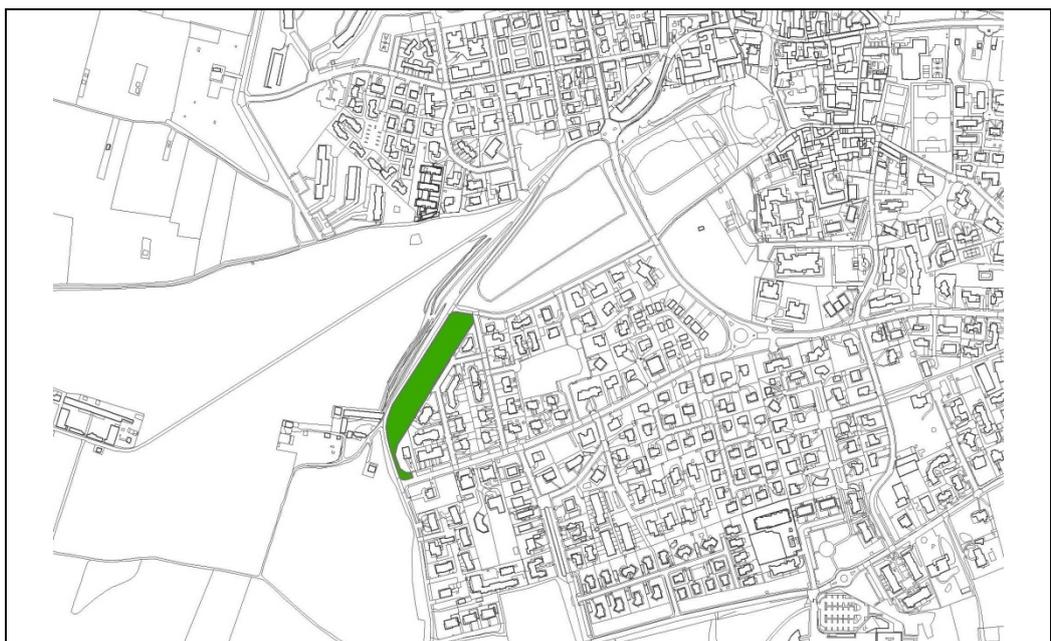
### Variante



Lo stralcio della tavola sottostante rappresenta l'individuazione di un'area di circa 7.000 mq., posta tra la via del Salaino e la via Pitagora nella frazione di Oreno, attualmente identificata dal P.G.T. 'aree a verde urbano' all'interno del T.U.C., quale estensione delle richiamate aree di tutela.

L'area in oggetto risulta altresì individuata per gli interventi di riforestazione come richiamato al punto 14 della presente relazione, a cui si rimanda per la trattazione dell'argomento.

### Oreno



## **IMPLEMENTAZIONE DELLE FUNZIONI AGRICOLE NELL'AMBIENTE COSTRUITO**

### **18) Agricoltura urbana, periurbana e metropolitana**

La finalità della legge regionale n. 21 dell'8 novembre 2021, avente ad oggetto 'Agricoltura urbana, periurbana e metropolitana' è quella di sostenere negli ambienti urbani le produzioni agricole ottenute con tecniche di coltivazione convenzionali o innovative.

In particolare, la tematica riguarda la possibilità di consentire l'insediamento di 'fattorie verticali' ovvero di 'sistemi di coltivazione agricola in camere di crescita chiuse a controllo ambientale totale, in assenza di terreno ovvero fuori suolo o anche in assenza di luce naturale, sviluppate su moduli verticali sovrapposti, sfruttando la combinazione di tecniche quali l'acquaponica, l'idroponica o l'aerponica';

Le fattorie verticali possono essere realizzate esclusivamente in edifici esistenti - fatto salvo la nuova costruzione consentita solo nelle aree destinate all'agricoltura - e non sono ammesse per gli edifici a destinazione residenziale.

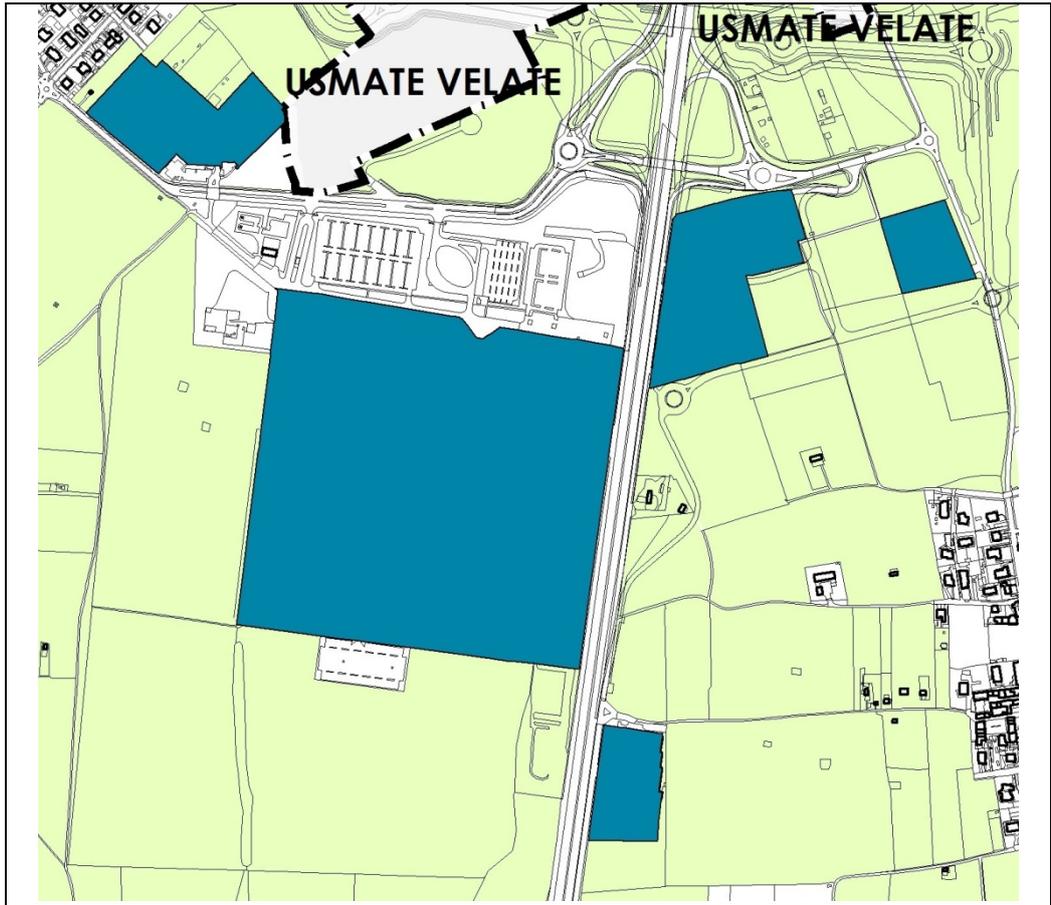
La legge regionale consente ai comuni di individuare gli ambiti territoriali esclusi dall'applicazione delle predette disposizioni.

Pertanto si consente l'insediamento di queste strutture/attività, esclusivamente all'interno del tessuto prevalentemente non residenziale (stralci sotto riportati) debitamente cartografato nella tav. 8a - 'Aree da depavimentare e riforestare - Agricoltura urbana, periurbana e metropolitana' - le cui funzioni ammesse rispondono pienamente ai disposti di legge, escludendo, conseguentemente, tutti gli altri tessuti urbanistici del territorio comunale.

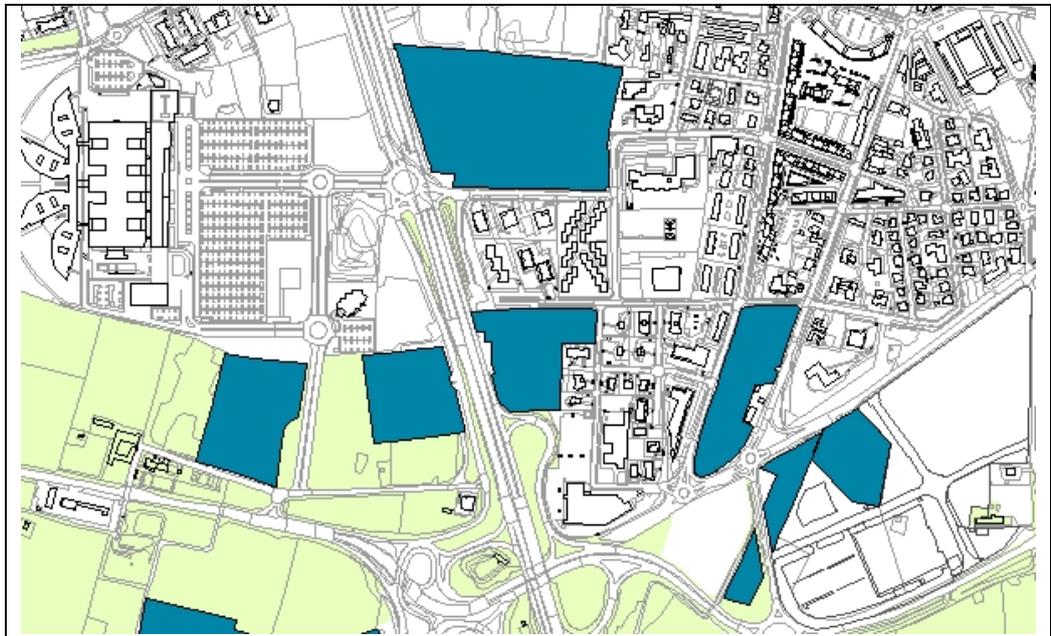
Si intende escludere dalla possibilità di insediamento le seguenti aree che hanno particolari specificità e peculiarità:

- area 'Energy Park';
- area 'ACS Dobfar';
- area 'Torri bianche';
- aree per distribuzione carburanti lungo la S.P.2 e la via per Arcore;
- aree per distribuzione carburanti lungo la via Milano;
- centro interscambio piazza Marconi;
- edificio terziario - commerciale ex area Bassetti.

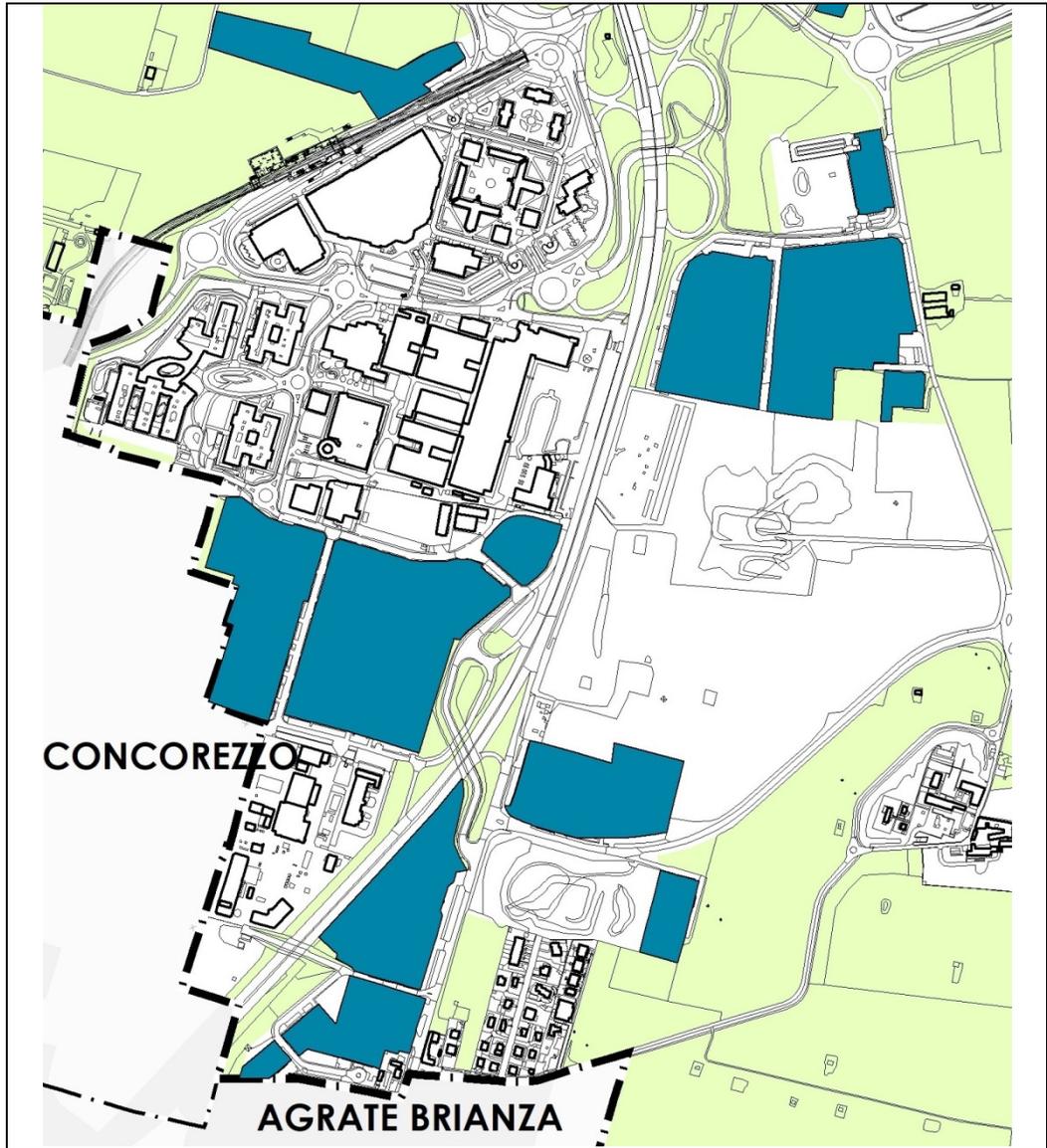
**Vimercate nord – Velasca**



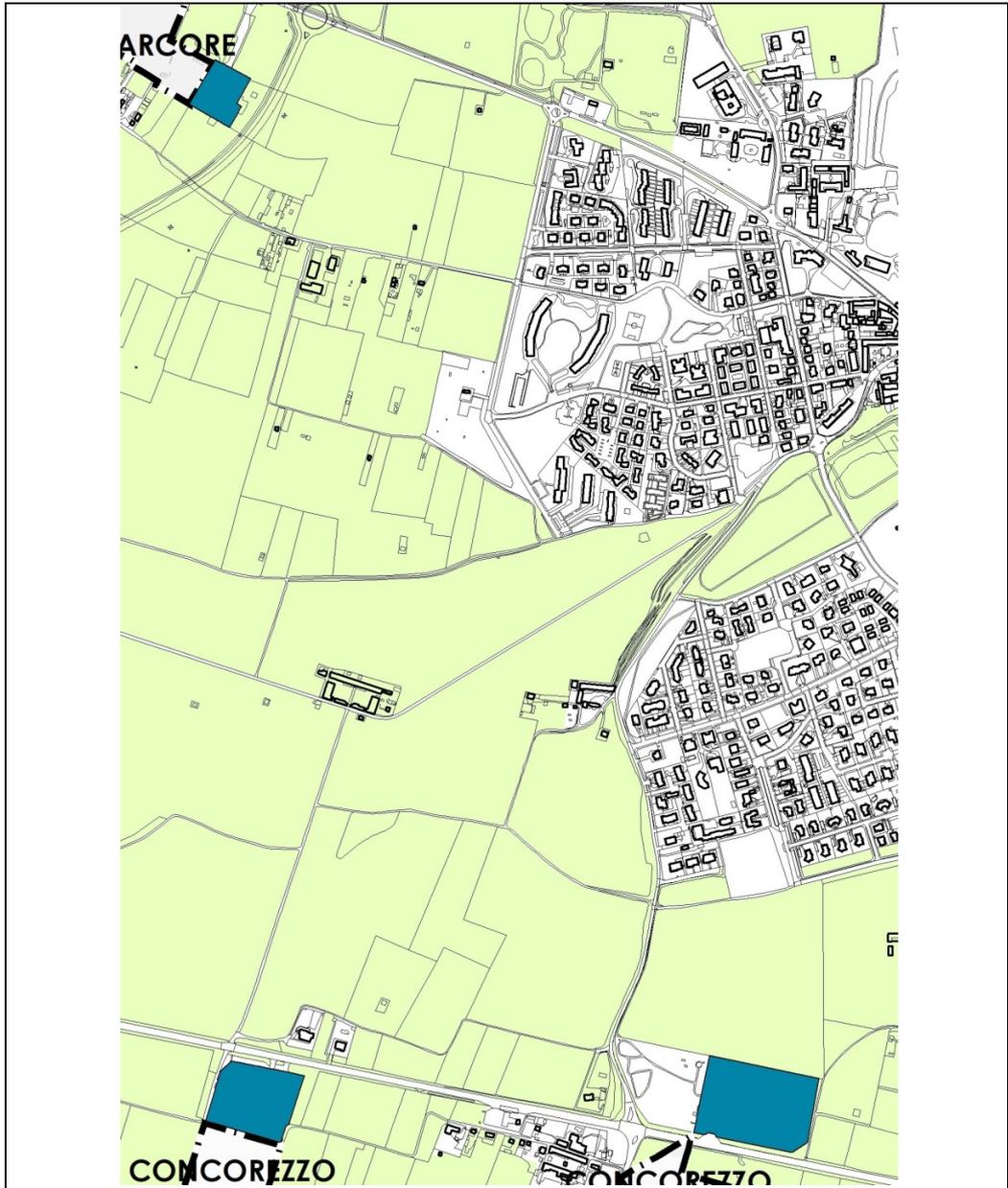
**Vimercate centro**



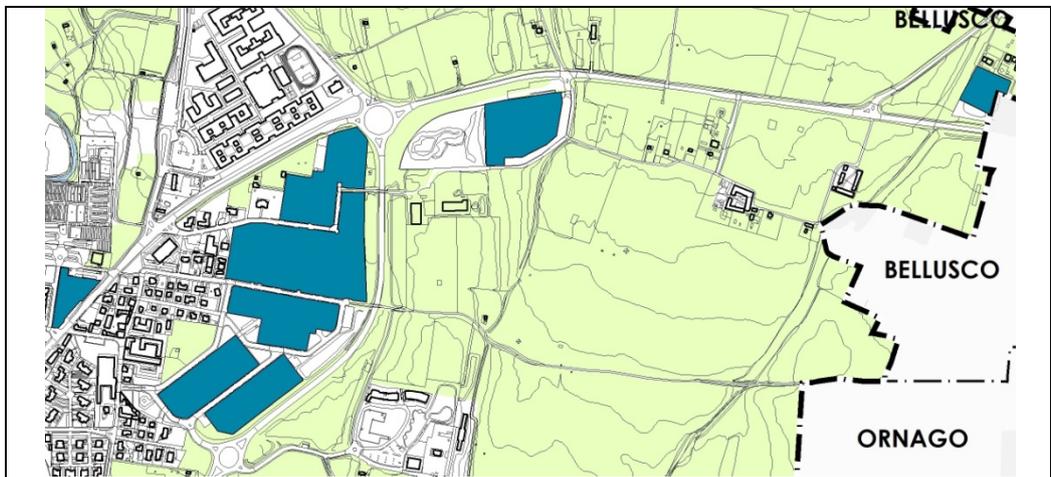
**Vimercate sud**



Vimercate ovest - Oreno



Vimercate est - Moriano



**ADEGUAMENTI – RETTIFICHE – SPECIFICAZIONI DEGLI ATTI E DELLE TAVOLE GRAFICHE DEL P.G.T.**

**19) Correzione/integrazione/aggiornamento dagli atti e delle tavole del PGT**

Si provvede a correggere/integrare/aggiornare gli atti e le tavole del P.G.T.:

- a) aggiornamento degli atti delle tavole di P.G.T. con inserimento della dicitura ‘vig’ (vigente) nelle ‘Aree di trasformazione’ ora in corso di attuazione;
- b) correzione per mero errore materiale della grafia delle ‘Aree di riqualificazione’(A.d.R.) e delle ‘Aree di completamento’ (A.d.C.) conformemente alla legenda della tav. n. 2 del ‘Piano delle regole’;
- c) aggiungere la toponomastica nella tav. n. 2 del ‘Piano delle regole’;
- d) inclusione di una modesta area non azzonata di proprietà pubblica in ‘AS - parcheggi’ a Oreno;
- e) specificazione degli interventi ammessi in funzione della classificazione degli edifici all’interno dei nuclei di antica formazione (N.A.F.).