



RELAZIONE PROPOSTA DI PIANO

VARIANTE PGT 2019

Premessa

Il Comune di Vimercate è dotato di Piano di Governo del Territorio ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., articolato in Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 24/11/2010 e divenuto efficace in data 16/03/2011 con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L. n. 11 e con successiva variante parziale approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 20/04/2016 e divenuta efficace il 17/08/2016 con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 33.

Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, mentre il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole non hanno termini di validità e sono sempre modificabili.

Rispetto alla data di approvazione del Piano vigente il quadro di riferimento sovralocale ha subito significative modifiche con l'approvazione di nuovi strumenti di pianificazione sovraordinata o di loro integrazioni, quali: il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Monza e Brianza, approvato con Deliberazione Consiliare n. 16, in data 10/07/2013, efficace dal 23/10/2013 a seguito di pubblicazione su BURL n. 43/2013, le cui norme sono state modificate con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 31 del 12/11/2018, efficace dal 02/01/2019 a seguito di pubblicazione su BURL n. 1/2019, e l'aggiornamento del Piano Territoriale Regionale, approvato con delibera di Consiglio regionale n. 951 del 19 gennaio 2010, la cui integrazione più rilevante è stata approvata con delibera del Consiglio Regionale n. 411 del 19/12/2018 e pubblicata sul BURL n. 11 del 13/03/2019, con l'adeguamento alla L.R. 31/2014 e s.m.i.

L'Amministrazione Comunale, con deliberazione di Giunta Comunale n. 132 del 09/06/2017, ha avviato il procedimento avente come oggetto la redazione della variante generale di Piano di Governo del Territorio nonché per il relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, informando al contempo la cittadinanza con avviso pubblico, al fine di consentire la presentazione di suggerimenti e proposte.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 30/05/2018, l'Amministrazione Comunale ha poi approvato il documento preliminare che contiene le linee di indirizzo che mirano a ridefinire gli obiettivi e le strategie per il governo del territorio della città, che sono alla base della presente relazione di Proposta di Piano. In particolare le linee guida che hanno portato all'elaborazione delle strategie sono i seguenti:

- 1) Implementazione di un processo partecipativo di pianificazione territoriale;
- 2) Verifica della coerenza tra la pianificazione comunale e la pianificazione sovraordinata: Piano Territoriale Regionale (PTR) e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
- 3) Valorizzazione e riqualificazione dell'esistente attraverso la revisione del Piano delle Regole in particolare per le aree di centro storico, sulla base di un quadro conoscitivo approfondito, al fine di consentire un recupero sostenibile e rispettoso dei valori dell'edificato;
- 4) Tutela delle aree da mantenere agricole, a verde, a parco, limitando al massimo il consumo di suolo;
- 5) Sviluppo dell'attrattività: residenza, lavoro, tempo libero.

Le Strategie della Proposta di Piano

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 30 maggio 2018 è stato approvato il documento preliminare di indirizzi, sulla base del quale, a valle del processo di definizione del quadro conoscitivo, sono state sviluppate le principali linee strategiche che determinano le principali scelte del nuovo Piano di Governo del Territorio.

Oltre al percorso partecipativo, i cui esiti sono stati illustrati ed allegati alla delibera n. 18/2018, per ogni tema sono state sviluppate strategie di Piano, che successivamente vengono declinate in obiettivi ed azioni.

Le strategie della presente Proposta di Piano, suddivise per linee guida, sono le seguenti:

1) COERENZA CON PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Le analisi dei contenuti e delle previsioni del Piano Territoriale Regionale, del Piano Paesaggistico Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale hanno consentito di inserire il territorio comunale di Vimercate nel contesto sovralocale e di considerare, nel processo di pianificazione, elementi territoriali e insediativi di rilevanza sovracomunale.

Per la verifica di compatibilità di dettaglio si rimanda ai successivi capitoli che affrontano in modo puntuale i contenuti dei Piani Regionali e del Piano Provinciale. Qui viene posta l'attenzione sui temi che più hanno contribuito alla definizione del quadro conoscitivo e all'elaborazione di quello programmatico, per i quali la variante recepisce e sviluppa alla scala locale i principali orientamenti degli strumenti sovraordinati.

Il **Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)**, approvato con delibera di Consiglio regionale n. 951 del 19 gennaio 2010 e successive modifiche e integrazioni, costituisce atto fondamentale di indirizzo, agli effetti territoriali, della programmazione di settore della Regione, nonché di orientamento della programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province.

Il P.T.R. individua obiettivi tematici di ordine più generale (ambiente, assetto territoriale, assetto economico/produttivo, paesaggio e patrimonio culturale e assetto sociale) e obiettivi per i diversi sistemi territoriali. Per il Comune di Vimercate, che è collocato nel "sistema territoriale metropolitano" e, parzialmente, nel "sistema territoriale pedemontano", i principali obiettivi da perseguire sono i seguenti:

- Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico a livello territoriale metropolitano;
- Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio;
- Limitare l'ulteriore espansione urbana, coerenziando le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo;
- Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio;
- Incentivare l'agricoltura e il settore turistico-ricreativo per garantire la qualità dell'ambiente e del paesaggio caratteristico;
- Conservare i varchi liberi, destinando prioritariamente le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale, anche mediante la proposta di nuovi Parchi Locali di Interesse Sovracomunale.

Inoltre, ai sensi dell'art. 20, comma 4, della L.R. 12/2005, il PTR individua ulteriori temi prioritari di interesse regionale e sovra regionale, quali:

- Mappatura dei poli di sviluppo regionale: il Comune di Vimercate fa parte della polarità storica della Brianza;
- Zone di preservazione e salvaguardia ambientale: il Comune di Vimercate non presenta alcun elemento ricadente nelle zone di preservazione e salvaguardia ambientale;
- Realizzazione di infrastrutture prioritarie e interventi di potenziamento e adeguamento delle linee di comunicazione e del sistema della mobilità (comprese le opere per la difesa del suolo): nel Comune di Vimercate sono previste, oltre alla Rete Ecologica Regionale (RER), a nord del territorio comunale il sistema viabilistico pedemontano e la Gronda ferroviaria nord-est Seregno – Bergamo e a sud del territorio comunale il prolungamento metropolitana M2.

Inoltre, con l'ultima integrazione, approvata con delibera del Consiglio Regionale n. 411 del 19/12/2018 e pubblicata sul BURL n. 11 del 13/03/2019, Regione Lombardia ha adeguato il PTR a quanto previsto dalla legge regionale n. 31 del 28 novembre 2014 *"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato"* definendo, attraverso un sistema di pianificazione multiscalare (regionale, provinciale e comunale), le modalità attuative per raggiungere l'obiettivo di consumo di suolo zero entro il 2050. Nonostante i Comuni siano tenuti all'adeguamento a tale norma solo a seguito dell'aggiornamento del PTCP, nelle scelte della variante si sono tenute in considerazione le soglie regionali di riduzione del consumo di suolo, come indicate nel documento *"Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo"* che, per la Provincia di Monza e Brianza, sono:

- per le destinazioni residenziali tra il 25% e il 30%
- per le destinazioni non residenziali il 20%.

Tali soglie risultano ampiamente superate nelle previsioni della variante di Piano in quanto si prevede una riduzione del 51% di superficie territoriale destinata ad Ambiti di Trasformazione con funzioni prevalentemente residenziali e una riduzione del 97% di superficie territoriale destinata ad Ambiti di Trasformazione con funzioni prevalentemente non residenziali, come meglio descritto nel successivo punto 3).

Il **Piano Paesaggistico Regionale** (P.P.R.), che costituisce una sezione specifica del PTR di disciplina paesaggistica, individua sul territorio del Comune di Vimercate le seguenti principali criticità:

- Forte presenza di aree di frangia destrutturate;
- Rete autostradale – interventi di grande viabilità programmati;
- Principali centri commerciali e multisale cinematografiche;

Tali criticità sono tematiche che sono state affrontate durante la fase conoscitiva e che hanno portato a strategie integrate volte, da un lato, alla tutela e integrazione del sistema degli spazi aperti, e dall'altro, alla riqualificazione delle aree sottoutilizzate interne al tessuto urbano consolidato, come si evince dai successivi punti sulle strategie del Piano.

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** di Monza e Brianza (PTCP) è stato approvato con Deliberazione Consiliare n. 16, in data 10/07/2013, efficace dal 23/10/2013 a seguito di pubblicazione su BURL n. 43/2013, le cui norme sono state ricondotte a sentenze TAR con determinazione dirigenziale n. 2564 del 2014 e poi modificate con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 31 del 12/11/2018, efficace dal 02/01/2019 a seguito di pubblicazione su BURL n. 1/2019.

Rispetto ai contenuti provinciali che hanno valore prescrittivo e prevalente sulla pianificazione comunale - con particolare riferimento agli Ambiti Agricoli Strategici di cui all'art. 6 del PTCP, alla Rete verde di ricomposizione paesaggistica e Corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui

agli artt. 31 e 32 del PTCP e agli Ambiti di Interesse Provinciale di cui all'art. 34 del PTCP – si è valutato di recepire i perimetri e le aree come indicate nella cartografia provinciale, effettuando solo un riappoggio geometrico al fine di rendere tali ambiti coerenti con la nuova cartografia base comunale. In questo modo i vincoli provinciali hanno contribuito a orientare le scelte insediative della variante, che sono orientate alla tutela della continuità dello spazio aperto, con particolare riguardo a quello che si sviluppa a corona dell'urbanizzato al fine di evitarne la frammentazione.

Sono stati poi sviluppati in appositi elaborati i contenuti dell'art. 46 sulle Modalità di governo del consumo di suolo, i cui risultati evidenziano le scelte fatte per limitare il consumo di suolo, anche riducendo il residuo di piano ereditato dal precedente PGT, e puntando alla riqualificazione del tessuto urbano consolidato.

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

Per contenere in modo efficace e sostenibile il consumo di suolo, oltre alla riduzione delle espansioni, è necessario elaborare un nuovo approccio al governo della città esistente e agli ambiti agricoli di corona.

A tal fine si è proceduto a una **riperimetrazione del Tessuto Urbano Consolidato**, per meglio localizzare gli ambiti della città da destinare a interventi di riqualificazione e completamento, con l'obiettivo di attivare processi di rigenerazione urbana al suo interno e, al contempo, di elaborare una normativa unitaria, per i tessuti agricoli extraurbani, che favorisca il recupero di edifici dismessi e la valorizzazione dell'attività agricola.

Le aree di rigenerazione più estese all'interno della città consolidate sono state suddivise in **Aree di Riqualificazione**, dove la proposta di Piano prevede interventi di rigenerazione e rifunionalizzazione per aree ad oggi dismesse, abbandonate o sottoutilizzate, e **Aree di Completamento** dove dar corso a interventi che ridisegnino il margine dell'urbanizzato.

Il tessuto urbano consolidato è poi stato studiato, sia sotto l'aspetto dell'evoluzione storica-architettonica sia sotto l'aspetto funzionale-tipologico, e suddiviso, come previsto dall'art. 10 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nei seguenti **tessuti**, che sostituiranno le attuali zone territoriali omogenee:

- Nuclei di antica formazione (ex zone A);
- Tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità (ex zone B, di completamento residenziale, con un indice medio rilevato inferiore a 0,32 mq/mq);
- Tessuto prevalentemente residenziale a medio/alta densità (ex zone B, di completamento residenziale, con indice medio rilevato superiore a 0,32 mq/mq, da considerare come zone sature);
- Tessuto prevalentemente non residenziale (ex zone D, di completamento produttivo-terziario).

Il disegno dei nuovi tessuti ha poi portato a un approfondimento su ulteriori due aspetti:

1. La tutela di ambiti della città caratterizzati da tipologie architettoniche omogenee;
2. L'integrazione dell'offerta di servizi di prossimità per gli ambiti prevalentemente residenziali.

Per quanto riguarda il primo punto, è stata ridotta la capacità edificatoria negli ambiti consolidati prevalentemente residenziali nel seguente modo:

- Tessuto prevalentemente residenziale a medio/bassa densità: indice di edificabilità fondiaria 0,35 mq/mq, che risulta inferiore agli attuali indici delle zone B1, B2, B3 e B4;

- Tessuto prevalentemente residenziale a medio/alta densità: ambiti saturi che non hanno ulteriore capacità edificatoria al di fuori delle altezze reali esistenti.

Tali scelte genereranno, oltre alla riduzione dell'80% delle potenzialità edificatorie prevalentemente residenziali rispetto a quelle del PGT vigente, anche la garanzia che tessuti omogenei dal punto di vista delle tipologie edilizie non possano essere oggetto di sostituzioni edilizie che ne alterino la morfologia urbana complessiva.

Per quanto riguarda il secondo punto, all'interno dei tessuti prevalentemente residenziali, al fine di incentivare un mix funzionale che sia in grado di garantire servizi di prossimità, saranno sempre ammesse, quali funzioni compatibili, le destinazioni d'uso per uffici e studi professionali, esercizi di vicinato e attività di somministrazione alimenti e bevande.

3) TUTELA DELLE AREE DA MANTENERE AGRICOLE, A VERDE, A PARCO LIMITANDO IL CONSUMO DI SUOLO

La proposta di Piano intende raggiungere l'obiettivo del **contenimento del consumo di suolo** attraverso due strategie complementari:

1. Riduzione degli Ambiti di Trasformazione del PGT vigente che genererebbero nuovo consumo di suolo, al netto di quelli per i quali sono state presentate istanze ai sensi della LR 31/2014 e s.m.i.;
2. Valorizzazione e potenziamento del sistema degli spazi aperti che si sviluppa attorno all'urbanizzato, al fine di contenere l'espansione urbana.

Per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione su suolo agricolo, la seguente tabella confronta le previsioni di consumo di suolo tra Ambiti di Trasformazione del PGT vigente e Ambiti di Trasformazione della proposta di variante, al netto di quelli già presentati ai sensi della L.R. 31/2014 e s.m.i.

Ambiti con CONSUMO DI SUOLO LIBERO	PGT VIGENTE				VARIANTE PGT			
	ST CONSUMO DI SUOLO	ST CONSUMO DI SUOLO AL NETTO DEGLI AMBITI PRESENTATI	ST CONSUMO DI SUOLO CON FUNZ. PREV. RESIDENZIALI	ST CONSUMO DI SUOLO CON FUNZ. PREV. NON RESIDENZIALI	ST CONSUMO DI SUOLO	ST CONSUMO DI SUOLO AL NETTO DEGLI AMBITI PRESENTATI	ST CONSUMO DI SUOLO CON FUNZ. PREV. RESIDENZIALI	ST CONSUMO DI SUOLO CON FUNZ. PREV. NON RESIDENZIALI
VIA FLEMING	16.250,00				10.978,00			
VELASCA PIP RESIDENZIALE	82.075,00	82.075,00	43.097,00	38.978,00				
VELASCA RESIDENZIALE	16.019,00	16.019,00	16.019,00					
C.NA CASTELLAZZO	25.653,00	25.653,00	25.653,00		26.042,00	26.042,00	26.042,00	
S. MAURIZIO TANGENZIALE	28.946,00	28.946,00		28.946,00				
PARCO NORD	206.179,00	206.179,00	22.155,00	184.024,00	19.708,00	19.708,00	19.708,00	
OSPEDALE NUOVO	10.699,00	10.699,00		10.699,00				
VILLA SOTTOCASA	13.861,00	13.861,00	13.861,00		13.808,00	13.808,00	13.808,00	
DEPURATORE	37.190,00	37.190,00		37.190,00				
STAZIONE MM2	69.800,00	69.800,00		69.800,00				
S.P. 2	66.715,00	66.715,00		66.715,00	11.991,00	11.991,00		11.991,00
VIA S.M. MOLGORA	254.998,00				289.763,00			
C.NA MOROSINA	34.616,00							
VIA TRIESTE	10.711,00				10.787,00			
	873.712,00	557.137,00	120.785,00	436.352,00	383.077,00	71.549,00	59.558,00	11.991,00

Si rileva che la superficie destinata a nuovo consumo di suolo sarà ridotta, con la variante, di complessivi 485.588,00 mq, con una diminuzione pari all'87% di superficie territoriale.

Suddividendo tale dato per funzioni residenziali e non residenziali, si ricava una riduzione di 61.227,00 mq per trasformazioni residenziali, pari a una diminuzione del 51% di superficie territoriale e una riduzione di 424.361,00 mq per trasformazioni non residenziali, pari a una diminuzione del 97% di superficie territoriale rispetto al PGT vigente.

Al fine di contenere l'espansione urbana, la proposta di Piano prevede anche importanti azioni sulle aree agricole, di interesse ambientale e paesaggistico, di natura sia quantitativa che qualitativa.

Gli interventi di natura quantitativa prevedono:

- **Aumento della superficie destinata ad area agricola:** grazie alla eliminazione di alcuni Ambiti di Trasformazione e di alcune Attuazioni Dirette (aree di trasformazione all'interno del tessuto urbano consolidato, ora soggette a permesso di costruire convenzionato), la cui superficie, tutta o in parte, ritornerà alla funzione agricola. Dalla revisione dei soli Ambiti di Trasformazione 376.371,00 mq implementeranno il tessuto agricolo;
- **Estensione delle aree agricole soggette a tutela:** particolarmente importante, per questa strategia, è la presenza dell'ex PLIS della Cavallera, ad ovest del TUC e del PLIS P.A.N.E. a est del TUC, le cui superfici, sommate, ammontano a 7.225.897 mq (rappresentando il 35% circa del territorio comunale). Tra gli indirizzi della variante, oltre all'annessione delle aree del Parco della Cavallera nel PLIS P.A.N.E., si intende dar corso a quanto previsto dalla delibera di Consiglio comunale n. 21 del 20 aprile 2016, che proponeva l'estensione del PLIS P.A.N.E. fino ai confini comunali di Bellusco, Ornago e Burago Molgora. Con tale ampliamento la superficie complessiva tutelata dal PLIS aumenterebbe di 3.565.901,00 mq, arrivando a tutelare 10.791.798,00 mq. circa, pari al 52% circa del territorio comunale.

Si rendono poi necessarie azioni di natura qualitativa volte a:

- connettere le aree a verde urbane ed extraurbane attraverso l'implementazione della Rete Ecologica Comunale con le previsioni della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica Provinciale, al fine di garantire la continuità del verde, con particolare attenzione alla connessione con le reti della mobilità ciclabili;
- elaborare una normativa unitaria per il tessuto agricolo extraurbano, che consenta l'inserimento di attività compatibili con l'esercizio dell'agricoltura che possano valorizzare il patrimonio agricolo edificato, come gli agriturismi;
- valorizzare e potenziare il sistema di aree agricole aventi funzioni ecologiche, anche all'interno del tessuto urbano consolidato: le aree identificate come V1 (verde di connessione tra territorio rurale ed edificato e tra opere viabilistiche ed aree urbanizzate), V2 (aree boschive dedicate alla conservazione, al potenziamento dei boschi e al rimboschimento), 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).

4) SVILUPPO DELL'ATTRATTIVITA': RESIDENZA, LAVORO E TEMPO LIBERO

Dalle analisi demografiche, economiche e immobiliari effettuate, emerge come il Comune di Vimercate rappresenti un polo attrattore per il territorio circostante e che quindi le sue dinamiche di sviluppo debbano rapportarsi ad un contesto territoriale e relazionale più ampio.

In particolare sono due gli elementi che possono rappresentare i driver per una strategia di sviluppo futuro:

- Aumentare la qualità urbana sia in termini di offerta abitativa, intercettando nuove esigenze dell'abitare, che in termini di dotazioni di servizi;
- Accompagnare, anche dal punto di vista della disciplina urbanistica, le dinamiche di innovazione e di cambiamento che stanno interessando i processi produttivi.

Vimercate è il Comune del Polo vimercale più esteso e più popoloso e, nell'ultimo quinquennio, ha mantenuto una variazione annuale media positiva (+ 0,6%). Tuttavia, dai dati relativi alla composizione

demografica, si può rilevare come il trend in atto dal 2002, veda la fascia di over 65 in aumento, quella degli under 14 stabile e la fascia attiva tra i 15 e i 64 anni in diminuzione.

Uno dei temi cruciali, per invertire questo trend, è quello della residenza, per il quale servono **politiche dell'abitare** in grado di bloccare l'esodo verso soluzioni economicamente più vantaggiose a partire dai comuni limitrofi.

La proposta di Piano, a questo riguardo, prevede nelle aree di trasformazione prevalentemente residenziali, un aumento dell'offerta complessiva della superficie di edilizia convenzionata di circa il 90% rispetto a quella del PGT vigente.

Tale aumento, anche a fronte della modifica del regolamento per l'assegnazione degli alloggi in edilizia residenziale convenzionata, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 29/05/2019, con il quale sono stati ampliati i requisiti di accesso, ha l'obiettivo di offrire, alla fascia di popolazione attiva, nuove opportunità abitative a Vimercate a prezzi inferiori di circa il 22% rispetto a quelli di mercato.

L'obiettivo di aumentare la qualità urbana, inoltre, non può tralasciare il tema della **dotazione e dell'offerta di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale**. Alla data della presente relazione lo standard presente sul territorio comunale – impianti tecnologici, interesse collettivo, istruzione, parcheggi, servizi religiosi, verde urbano, parchi urbani – risulta essere pari a 1.227.217,32 mq, pari a 47 mq/abitante, ben superiore al minimo di 18 mq/ab. previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

La proposta di Piano intende confermare questo parametro anche per tutti gli interventi di trasformazione futuri, al fine di mantenere un rapporto invariato tra superfici per servizi e popolazione, nella consapevolezza che il solo dato numerico non rappresenta, di per sé, indice di qualità e che la dotazione fisica dovrà essere integrata con politiche di valorizzazione, riqualificazione e manutenzione al fine di migliorare concretamente la qualità della città pubblica, che saranno dettagliati nel Piano dei Servizi.

L'offerta dei servizi è poi strettamente correlata ai temi legati allo sviluppo del settore commerciale; a questo riguardo l'obiettivo è quello di limitare l'insediamento di nuove grandi e medie strutture di vendita favorendo, invece, il commercio al dettaglio che diventerà una funzione compatibile, fino al 30% della superficie realizzabile, nei tessuti prevalentemente residenziali.

Le analisi sul sistema produttivo evidenziano come, anche da questo punto di vista, il Comune di Vimercate rappresenti un polo attrattore per le imprese: nel 2017 Vimercate fa registrare la maggiore incidenza (18%) di imprese sul totale del Polo del Vimeratese.

Se i dati del settore manifatturiero rimangono stabili (in controtendenza con gli altri comuni del Polo che, nello stesso periodo considerato, 2010-2017, hanno registrato un calo del settore del 2%), i dati delle Unità Locali indicano la prevalenza dei settori legati alla produzione servizi e all'ambito commerciale.

Un altro dato interessante è che Vimercate detiene il primato provinciale dei posti di lavoro nel settore "attività professionali e scientifiche" sfiorando i 50 addetti per 1.000 abitanti.

L'insieme di questi dati restituisce **la dinamicità del tessuto economico vimeratese**, dove convivono attività produttive più tradizionali con attività innovative legate soprattutto al settore dei servizi, un campo in continua trasformazione, anche in termini di fabbisogno di spazi, a fronte di processi di digitalizzazione e di automazione molto veloci e in rapida evoluzione.

Tale dinamicità richiede strumenti di pianificazione flessibili che consentano al Comune di mantenere il governo dei processi di trasformazione del territorio e alle imprese di soddisfare le proprie esigenze, prendendo atto che la suddivisione funzionale tra ambiti produttivi e ambiti di servizi è sempre più labile e che le esigenze spaziali di tali funzioni sono molto più simili che in passato. Sulla base di queste motivazioni la proposta di Piano prevede **un unico tessuto prevalentemente non residenziale**, con un indice di

edificabilità fondiaria di 0,6 mq/mq, inferiore agli attuali indici delle zone D1, D2 e D3 e un rapporto di copertura del 50%, che risulta mediano rispetto a quello previsto dalle attuali zone D1, D2 e D3.

La variante, infine, coerentemente con gli obiettivi di innalzamento della qualità del sistema economico e produttivo e di contenimento del consumo di suolo, non prevede nuovi insediamenti di logistica e medie e grandi strutture di vendita di nuova previsione né nei nuovi Ambiti di Trasformazione né nella città consolidata.

Linee guida – Obiettivi – Azioni

Linea guida 1: Coerenza con pianificazione sovraordinata

OBIETTIVI	AZIONI	documento di PGT
Rendere coerenti le previsioni di sviluppo locali con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, con particolare riguardo alla tutela ambientale, alla sostenibilità e al contenimento del consumo di suolo	1) riduzione pari all'87% degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero in coerenza con gli indirizzi del documento "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" allegato all'integrazione del PTR a seguito dell'adeguamento alla L.R. 31/2014 e s.m.i.	Documento di Piano
	2) recepimento dei contenuti del PTCP della Provincia di Monza e Brianza avente valore prescrittivo e prevalente di natura ambientale. In particolare gli Ambiti Agricoli Strategici di cui all'art. 6 del PTCP, la Rete Verde di Ricomposizione Paesaggistica e il Corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui agli artt. 31 e 32 del PTCP e gli Ambiti di Interesse Provinciale di cui all'art. 34 del PTCP	Piano delle Regole
	3) esclusione dai Nuclei di antica formazione delle cascine ricadenti in Ambiti Agricoli Strategici di cui all'art. 6 del PTCP e loro inserimento nel tessuto agricolo	Piano delle Regole
	4) stralcio di previsioni edificatorie dagli Ambiti Agricoli Strategici di cui all'art. 6 del PTCP	Piano delle Regole

Linea guida 2: Valorizzazione e riqualificazione dell'esistente attraverso la revisione del Piano delle Regole in particolare per le aree di centro storico, sulla base di un quadro conoscitivo approfondito, al fine di consentire un recupero sostenibile e rispettoso dei valori dell'edificato

OBIETTIVI	AZIONI	documento di PGT
Compattare la forma urbana	1) ripermimetrazione del tessuto urbano consolidato	Documento di Piano
	2) superamento della zonizzazione e individuazione dei seguenti tessuti nella città consolidata: nuclei di antica formazione (zone sature, dove le trasformazioni non possono superare la SL esistente), tessuto prevalentemente residenziale a medio-bassa densità (con indice di edificabilità fondiaria pari a 0,35 mq/mq), tessuto prevalentemente residenziale a medio-alta densità (zona satura, priva di capacità edificatoria al di fuori delle SL ricavabili all'interno delle altezze reali degli edifici esistenti), tessuto prevalentemente non residenziale (con indice di edificabilità fondiaria pari a 0,60 mq/mq e indice di copertura pari a 0,50 mq/mq)	Piano delle Regole
Promuovere e incentivare processi di riqualificazione, di rigenerazione urbana e di completamento all'interno del tessuto urbano consolidato	1) conferma della previsione di trasformazione per le seguenti cascate in nuclei di antica formazione: Cascina Varisco e Cascina Griffalda attraverso Piani di Recupero	Piano delle Regole
	2) conferma di quattro Piani di Recupero nei nuclei di antica formazione: Al.VI.CS.1, Al.VI.CS.2, Al.VI.CS.3 e Al.VE.CS.1	Piano delle Regole
	3) previsione di Aree di Completamento, interne al TUC, dove è prevista la trasformazione su suolo libero con permesso di costruire convenzionato. Le AdC sono quattro, tre provenienti dal residuo di piano, dove erano "Attuazioni Dirette": AdC via Manzoni - ex AD.VI.1 con funzioni residenziali, AdC S.P. 2 - ex AD.MO.3 con funzioni commerciali e AdC via S.M. Molgora - ex AD.VS.4 con funzioni non residenziali e una derivante dal residuo di piano, dove era "Ambito di Trasformazione": AdC via Fermi - ex AT Villa Sottocasa con funzioni residenziali	Piano delle Regole
	4) previsione di Aree di Riqualificazione, interne al TUC, dove è previsto il recupero di aree già edificate con permesso di costruire convenzionato. Le AdR sono quattro, tre provenienti dal residuo di piano, dove erano Ambiti di Trasformazione: AdR via Dalmazia - ex AT via Dalmazia con funzioni residenziali, AdR via XXV aprile - ex comparto 5 dell'AT Parco Nord con funzioni residenziali, AdR via Galbussera - ex AT via Galbussera con funzioni residenziali e una di nuova previsione: AdR via Bergamo, una ex area standard (ex sede SNAM) con funzioni ricettive	Piano delle Regole
Salvaguardare le aree di valore ambientale e/o architettonico all'interno del tessuto urbano consolidato	1) mappatura di ambiti all'interno dei tessuti prevalentemente residenziali oggetto di tutela per valori ambientali e/o architettonici in cui saranno ammessi incrementi di SL non superiori al 10% di quella esistente	Piano delle Regole

Linea guida 3: Tutela delle aree da mantenere agricole, a verde, a parco, limitando il consumo di suolo

OBIETTIVI	AZIONI	documento di PGT
Tutelare la continuità del sistema degli spazi aperti e preservare i caratteri tipici del paesaggio rurale	1) ampliamento del PLIS PANE che porta la superficie soggetta a tutela agricola dal 35% al 52% del territorio comunale	Documento di Piano
	2) valorizzazione del sistema del verde urbano di connessione (V1) per tutelare spazi ineditati nel tessuto urbano consolidato e per mettere in relazione l'edificato con gli spazi verdi di cintura, implementando la Rete Ecologica Comunale	Piano delle Regole/Piano dei Servizi
	3) accorpamento e fusione delle attuali zone E1 - aree per insediamenti agricoli e zootecnici, E2 - aree per la coltivazione agricola dei suoli ed E3 - aree per l'attività florovivaistica in un unico tessuto agricolo, con normativa di riferimento ai sensi del titolo III, artt. 59-62bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.	Piano delle Regole
	4) previsione di una cintura verde per delimitare e contenere l'urbanizzato mettendo in connessione il sistema di spazi aperti esistenti aventi funzioni agricole, paesaggistiche ed ecologiche	Documento di Piano

Linea guida 4: Sviluppo dell'attrattività: residenza, lavoro e tempo libero

OBIETTIVI	AZIONI	documento di PGT
Aumentare offerta abitativa per bloccare esodo verso i comuni limitrofi	1) aumento dell'offerta complessiva della superficie di edilizia convenzionata di circa il 90% rispetto all'attuale nelle aree di trasformazione	Documento di Piano/Piano delle Regole
Valorizzare il tessuto produttivo e aumentare la qualità del sistema economico	1) accorpamento delle zone D1, D2 e D3 di completamento produttivo-terziario in un unico tessuto non residenziale	Piano delle Regole
	2) divieto nuovi insediamenti di logistica	Piano delle Regole
	3) divieto nuovi insediamenti di medie e grandi strutture di vendita di nuova previsione	Piano delle Regole
Migliorare la qualità urbana	1) indicazione parametro di 47 mq/ab. quale dotazione di servizi pubblici/di uso pubblico da garantire in tutte le aree di trasformazione	Piano dei Servizi
	2) in tutti i tessuti prevalentemente residenziali, al fine di incentivare il mix funzionale, sono sempre ammesse le destinazioni T1 (uffici e studi professionali), C1 (esercizi di vicinato) e C4 (attività di somministrazione alimenti e bevande)	Piano delle Regole

La Proposta di Piano: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole

La Proposta di Piano interessa Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e di riqualificazione urbana, definiti dal Documento di Piano, sono poi articolati negli altri due documenti del Piano di Governo del Territorio.

Di seguito si elencano le principali tematiche oggetto di variante per ogni documento.

Documento di Piano

- Elaborazione del quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune di Vimercate, come da allegati *“Analisi demografica”*, *“Analisi mercato immobiliare”* e *“Analisi sistema produttivo”*;
- Elaborazione del quadro conoscitivo del territorio comunale attraverso l'analisi del residuo di piano vigente, come da tavola n. 1;
- Elaborazione proposta di modifica del residuo di piano vigente, come da tavola n. 2 e nuove destinazioni del residuo di piano vigente, come da tavola n. 3;
- Definizione nuove aree di trasformazione, comprensive di quelle normate dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione) e di quelle normate dal Piano delle Regole (Aree di Completamento e Aree di Riqualificazione), come da tavola n. 7;
- Verifica in appositi elaborati dell'art. 46 del PTCP, Modalità di governo del consumo di suolo, come da allegati *“Verifica art. 46 del PTCP – Governo consumo di suolo”*;
- Definizione nuovo perimetro del tessuto urbano consolidato, come da tavola n. 8;
- Definizione schede attuative degli Ambiti di Trasformazione, delle Aree di Riqualificazione e delle Aree di Completamento, contenenti gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, con confronto delle precedenti, come da allegato *“Schede – contenuti minimi”*;
- Calcolo del nuovo dimensionamento, come da allegato *“Dimensionamento residenziale”*;
- Definizione di parametri e indici, recepiti dal Regolamento Edilizio Tipo come approvato con D.G.R. del 24/10/2018, n. XI/695, funzioni e destinazioni d'uso per i tessuti, nuovi criteri per la compensazione, la perequazione e l'incentivazione, nell'allegato *“Definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio”*.

Piano dei Servizi

- Determinazione popolazione residente e insediabile;
- Determinazione attuale dotazione di servizi, pari a 47 mq/abitante;
- Valutazione dello stato di attuazione degli standard esistenti sul territorio comunale, come da tavola 10 e indicazione di quelli cancellati, come da tavola n. 11;
- Nuova previsione di standard, come da tavola n. 12 e 13;
- Determinazione di 47 mq/abitante quale dotazione di servizi pubblici/di uso pubblico da garantire per tutte le aree di trasformazione;
- Previsioni infrastrutturali viabilistiche e ciclopedonali, come da tavola n. 14.

Piano delle Regole

- elaborazione stato di fatto del PGT vigente delle Attuazioni Dirette, delle Attuazioni Indirette e dei Piani di Recupero, come da tavola n. 4, con relative modifiche, come da tavola n. 5 e nuove destinazioni, come da tavola n. 6;
- Definizione nuovo assetto dei tessuti della città, come da tavola n. 9,
- Elaborazione normativa di massima come da allegato *“Indicazioni normativa tessuti città consolidata”*.