



Città di Vimercate
Provincia di Monza e della Brianza

Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

(DGC n.247 del 17.12.2024)

Valutazione Ambientale Strategica

D.Lgs. 152/06
LR 12/2005
DGR 6420/2007 e smi
DGR 761/2010
DGR 3836/2012

Sintesi non tecnica

Maggio 2026

Redazione a cura di:

AUTORITA' PROCEDENTE

Dirigente dell'Area Governo del Territorio e Infrastrutture del Comune di Vimercate, Arch. Giancarlo Scaramozzino

In collaborazione con:

AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS

Segretario Generale del Comune di Vimercate, Dott. Fabrizio Brambilla

Con la consulenza di:



pianoB progetti

pianoB progetti srl società di ingegneria
Sede Legale: Erba (CO), 22036, via G. Leopardi n. 3

Referente:

Dott. Davide Bassi

Pianificatore Territoriale

mail: d.bassi@pianobprogetti.it

PEC: areatecnica@pec.pianobprogetti.it



INDICE

1. PREMESSA.....	4
2. LA VAS NEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE.....	5
3. RIFERIMENTI NORMATIVI	6
4. PERCORSO METODOLOGICO E PROCEDURALE.....	7
5. QUADRO DI RIFERIMENTO PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE	10
6. ANALISI DEL CONTESTO	11
6.1 Obiettivi ed indirizzi della pianificazione sovraordinata	11
6.2 Evoluzione socio economica, stato dell'insediamento, delle componenti ambientali e dei rischi per la salute umana	12
7. ANALISI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PGT	17
7.1 Il Documento di Piano come progetto unico di valorizzazione complessiva del territorio di Vimercate dal nucleo centrale alle sue frazioni	17
7.2 Gli ambiti di trasformazione, le aree di completamento e le aree di riqualificazione come occasione del rilancio sociale e ambientale della città	19
7.2.1. Interventi di trasformazione, completamento e riqualificazione che portano con sé significativi elementi di rilievo sociale.....	19
7.2.2. Interventi di trasformazione, completamento e riqualificazione caratterizzati dalla presenza di elementi di rafforzamento del sistema ambientale del territorio.....	21
7.2.3. Altri interventi	22
7.3 La Mobilità dolce.....	23
7.4 Gli Ambiti agricoli e le aree agricole strategiche.....	24
7.5 La rete verde di ricomposizione paesaggistica.....	26
7.6 Le aree boscate	27
7.7 Varianti essenziali del PGT in materia normativa.....	28
7.7.1. Incentivazione Urbanistica	28
7.7.2. Sostituzione della quota di edilizia convenzionata – criteri applicativi del contributo sociale	29
7.7.3. Il sistema commerciale e dei servizi alla persona nel PGT.....	30
7.7.4. Parcheggi privati	31
7.7.5. Perequazione e compensazione.....	32
7.7.6. Misure per favorire il rimboschimento sui territori agricoli	34
7.8 Il Dimensionamento del Piano	35
7.9 Il Piano dei Servizi	36
7.10 Verifica del Consumo di Suolo.....	42
8. PREMESSA ALLA VALUTAZIONE.....	47
9. ANALISI DI COERENZA.....	49
10. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLE SCELTE DI VARIANTE SULLE COMPONENTI DEL CONTESTO E VALUTAZIONE CUMULATIVA DEGLI EFFETTI	55
11. VALUTAZIONE DI SCENARI ALTERNATIVI	67

12. DEFINIZIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO	74
13. FONTI UTILIZZATE	78

1. PREMESSA

L'articolo 4 della Legge Regionale n°12 del 11 marzo 2005 (Legge per il Governo del Territorio) stabilisce che: "al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, la Regione e gli enti locali, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e dei programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi."

Al comma 2 del medesimo art. 4 viene specificato che "sono sottoposti alla valutazione di cui al comma 1 il piano territoriale regionale, i piani territoriali regionali d'area e i piani territoriali di coordinamento provinciali, il documento di piano, nonché le varianti agli stessi".

Nel 2012 è stata inoltre approvata dalla Regione Lombardia la DGR 3836 cui viene allegato il modello procedurale inerente la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS delle varianti al Piano delle Regole e/o al Piano dei Servizi dei PGT.

La citata direttiva definisce con l'articolo 2 in cosa consiste la valutazione ambientale:

"l'elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione".

In particolare il rapporto ambientale deve individuare, descrivere e valutare gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente, nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o delle sue varianti.

Il Manuale per la valutazione ambientale dei Piani di Sviluppo Regionale e dei Programmi dei Fondi Strutturali dell'UE definisce la VAS come *"un processo sistematico teso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte ai fini di garantire che tali conseguenze siano incluse a tutti gli effetti, affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale e poste sullo stesso piano delle considerazioni di ordine economico e sociale"*.

Da ciò si evince chiaramente il carattere di processo della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), cioè un'azione sistematica di valutazione che è ben diversa dalla valutazione ambientale di singoli progetti, che nella normativa italiana è codificata dalla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

La VAS non va infatti intesa come un processo decisionale ma come uno strumento di aiuto alla decisione, un processo che fornisce un supporto agli estensori dei Piani di Governo del Territorio e alle amministrazioni comunali nella scelta delle azioni di Piano più consone ad una gestione sostenibile del Territorio.

Il concetto chiave che sta a monte dell'introduzione della VAS è quello dello sviluppo sostenibile, cioè uno sviluppo che coniughi economia, società e ambiente senza che nessuno dei tre aspetti prevarichi gli altri in modo da garantire alle generazioni future le nostre stesse possibilità di scelta.

Il presente documento rappresenta la **Sintesi non Tecnica** del Rapporto Ambientale relativo al processo di Valutazione Ambientale Strategica della Variante al PGT del Comune di Vimercate.

Il Comune di Vimercate con Delibera di Giunta Comunale n. 247 del 17.12.2024 ha dato avvio al procedimento di Variante Generale al PGT contestualmente alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Con successiva Deliberazione di Giunta Comunale n. 36 del 12.03.2025, il comune ha provveduto alla nomina delle autorità preposte al procedimento di VAS ed all'individuazione dei soggetti da coinvolgere

La prima fase del procedimento di VAS si è conclusa con la conferenza del 18.07.2025 a seguito della pubblicazione del Rapporto Preliminare di Scoping.

Il presente testo riassume in linguaggio non tecnico le risultanze emerse dal lavoro di analisi, sintesi e valutazione effettuato e documentato all'interno del Rapporto Ambientale del quale verranno pertanto tralasciate le informazioni approfondite tratte dagli strumenti urbanistici e dai documenti utilizzati concentrando l'attenzione unicamente sui risultati finali e sui giudizi espressi.

2. LA VAS NEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE

La VAS può essere considerata come lo strumento che accompagna il processo, ex ante, in itinere ed ex post la formulazione di un qualsiasi atto di pianificazione.

Il processo di valutazione ha lo scopo principale di orientare le scelte di piano favorendo una comprensione dell'oggetto del piano/programma nei suoi vari aspetti, economico, sociale, storico culturale e ambientale analizzando le relazioni tra questi ambiti e facendo emergere quali sono le priorità fra le soluzioni possibili in modo da raggiungere gli obiettivi di sostenibilità economica ambientale, soddisfacendo il più possibile le richieste di chi vive nei siti oggetto dei programmi stessi.

La Valutazione Ambientale Strategica garantisce che le eventuali criticità del contesto siano identificate e definite precocemente nel processo decisionale e siano valutate in modo interattivo ed ampio, dando così modo di porre l'adeguata attenzione alle diverse fasi di progettazione.

Il coinvolgimento del pubblico e delle Autorità Competenti interessate aumenta la trasparenza del processo di pianificazione.

I benefici potenziali che la VAS può dare sono sintetizzabili nei seguenti punti:

- incoraggiare la considerazione della tematica ambientale nella sua accezione più ampia durante le attività di predisposizione di politiche, piani e programmi;
- facilitare la consultazione tra le autorità e favorire il coinvolgimento pubblico sulla valutazione della tematica ambientale nella formulazione della politica, del piano o del programma;
- permettere la formulazione di misure di mitigazione per progetti successivi;
- aiutare a determinare siti appropriati per progetti successivamente soggetti a VIA;
- permettere un'analisi più efficace degli effetti cumulativi di progetti di diverse dimensioni;
- incoraggiare e facilitare la considerazione degli effetti sinergici;
- consentire una considerazione più efficace di effetti ed attività indotti o secondari;
- facilitare la considerazione di impatti ad ampio raggio e dilatati nel tempo.

3. RIFERIMENTI NORMATIVI

I riferimenti normativi di scala sovranazionale, nazionale e regionale dai quali saranno tratte le indicazioni relative alla presente valutazione ambientale sono:

La Direttiva europea 2001/42/CE che ha introdotto la Valutazione Ambientale Strategica come strumento di accompagnamento e monitoraggio dei documenti di programmazione e pianificazione.

Il D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", provvedimento con il quale si è provveduto a recepire formalmente la Direttiva Europea.

Il D.lgs 16 gennaio 2008, n. 4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale" che integra e modifica le "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione dell'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione integrata ambientale (IPPC)" presenti nel decreto precedente.

Inoltre chiarisce che nel caso di piani soggetti a percorso di adozione e approvazione, la VAS deve accompagnare l'intero percorso, sia di adozione sia di approvazione.

La Legge Regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 della Regione Lombardia all'art. 4 comma 1 stabilisce l'assoggettabilità dei Piani Attuativi alla procedura di VAS, mentre al comma 3 specifica natura e compiti dell'autorità competente nel procedimento.

Il DCR n. VIII/0351 del 13 marzo 2007 "Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi" contiene i criteri attuativi relativi al processo di VAS.

La DGR n. VIII/10971 del 30 dicembre 2009 "Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs 16 gennaio 2008 n.4, modifica, integrazione e inclusione di nuovi modelli" specifica la procedura per la VAS indicando esplicitamente in apposite schede i soggetti coinvolti nel processo, gli elaborati da produrre e l'iter della loro approvazione, oltre a contenere anche le indicazioni relative alle procedure di verifica di esclusione dalla procedura di VAS.

La DGR n. IX/761 del 10 novembre 2010 "Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971" ripropone e corregge le schede già presenti nelle precedenti delibere approfondendo ulteriormente le possibilità per un ente di avvalersi di competenze tecniche esterne per la redazione di pareri e documenti.

La DGR n. IX/3836 del 25 luglio 2012 "Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi - VAS (art. 4, l.r. 12/2005; d.c.r.n. 351/2007) - Approvazione allegato 1u - Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Variante al piano dei servizi e piano delle regole" che introduce la disciplina relativa alla valutazione ambientale del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi comprensiva delle casistiche per le quali non deve essere previsto l'avvio del procedimento di VAS.

4. PERCORSO METODOLOGICO E PROCEDURALE

Il percorso analitico e valutativo seguito nella costruzione dei documenti facenti parte della VAS del PGT di Vimercate, è stato già condiviso in sede di I Conferenza e se ne riportano i principali contenuti.

1. Individuazione dei soggetti coinvolti nel procedimento e attività di partecipazione

La prima operazione che è stata compiuta è la selezione dei soggetti coinvolti nel procedimento tramite Delibera di Giunta Comunale n. 36 del 12.03.2025 che ha individuato:

Autorità procedente

- Dirigente dell'Area Governo del Territorio e Infrastrutture del Comune di Vimercate, Arch. Giancarlo Scaramozzino

Autorità competente per la VAS

- Segretario Generale del Comune di Vimercate, Dott. Fabrizio Brambilla

Soggetti competenti in materia ambientale

- A.T.S. (Azienda Territoriale Sanitaria);
- A.R.P.A., dipartimento di Monza e Brianza;
- P.A.N.E. (Parco Agricolo Nord Est);
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia;
- Soprintendenza archeologica delle belle arti e del paesaggio per la Provincia di Monza e della Brianza;

Enti territorialmente interessati

- Regione Lombardia: D.G. Territorio e Urbanistica, D.G. Agricoltura, D.G. Qualità dell'Ambiente, D.G. Infrastrutture e Mobilità;
- Provincia di Monza e Brianza;
- Comuni confinanti: Agrate Brianza, Arcore, Bellusco, Bernareggio, Burago di Molgora, Carnate, Concorezzo, Ornago, Sulbiate e Usmate Velate

Pubblico interessato all'iter decisionale

- Brianza Acque;
- Gestori delle reti (elettrica, gas, ...)
- Milano Serravalle S.p.A.
- Società Autostrada Pedemontana Lombarda S.p.A.
- Metropolitana Milanese S.p.A.;
- C.E.M. Ambiente S.P.A.;
- A.I.P.O. - Agenzia Interregionale per il Fiume Po;
- Protezione civile;
- Parrocchie di Vimercate;
- Associazione dei coltivatori;
- Associazione degli artigiani;
- Associazione degli industriali;
- Associazione dei commercianti;
- Associazioni ambientaliste riconosciute a livello nazionale;
- Commissione territorio;

-
- Consulte di quartiere;
 - I cittadini

2. Elaborazione del Rapporto Preliminare e Apertura della Conferenza di Valutazione

E' stato redatto il Rapporto Preliminare (documento di scoping) che ha permesso l'apertura della conferenza di valutazione durante la quale è avvenuto il confronto tecnico tra gli estensori della VAS e i soggetti convocati al fine di delimitare l'ambito di influenza dell'analisi e delle risultanze e condividere il sistema generale di valutazione e di monitoraggio.

3. Elaborazione del Rapporto Ambientale

Il documento principale esito del processo di VAS è il Rapporto Ambientale i cui contenuti definiti dalla DGR 761/10 sono i seguenti:

- a) illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del DdP e del rapporto con altri pertinenti P/P;*
- b) aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del DdP;*
- c) caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;*
- d) qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al DdP, ivi compresi in particolare quelli relativi ad aree di particolare rilevanza ambientale, quali le zone designate ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE;*
- e) obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al DdP, e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi e di ogni considerazione ambientale.*
- f) possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori;*
- g) misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del DdP;*
- h) sintesi delle ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o mancanza di know-how) nella raccolta delle informazioni richieste;*
- i) descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio;*
- j) sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.*

Il Rapporto Ambientale riporta ed aggiorna l'analisi dello stato di fatto delle componenti territoriali ed ambientali già presente all'interno del Rapporto Preliminare che è stato redatto sulla base di informazioni e banche dati già esistenti di livello comunale, sovracomunale, provinciale e regionale, selezionando tutte le informazioni utili alla valutazione dello stato del contesto, integrando anche quanto suggerito all'interno dei pareri pervenuti in sede di I Conferenza.

Il processo di Valutazione della Variante di Piano, è avvenuto in stretta collaborazione e sinergia con gli estensori della Variante medesima al fine di avere un confronto continuo e diretto sulla strategia generale di pianificazione e poter correggere o mitigare preventivamente le eventuali criticità ambientali.

4. Elaborazione della Sintesi non Tecnica

La DGR 761/10, oltre alla redazione del Rapporto Ambientale, richiede l'estensione di una Sintesi non Tecnica che riassume in termini non tecnici le informazioni emerse nel processo di valutazione e, soprattutto le risultanze.

Le fasi temporali definite dalla normativa per la procedura di VAS, successivamente all'apertura della Conferenza di Valutazione, sono le seguenti:

1. Redazione del Rapporto Ambientale parallelamente alla stesura della proposta della Variante.
2. Comunicazione della proposta di Variante, comprensiva di Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica dello stesso, all'autorità competente per la VAS.
3. Messa a disposizione dei documenti da parte dell'autorità procedente e dell'autorità competente presso i propri uffici per quarantacinque giorni e pubblicazione degli stessi documenti sul sito web SIVAS.
4. Comunicazione, da parte dell'autorità procedente in collaborazione con l'autorità competente per la VAS, ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati, della messa a disposizione e pubblicazione sul web del Documento di Piano e del Rapporto Ambientale, al fine dell'espressione del parere, che deve essere inviato, entro quarantacinque giorni dall'avviso, all'autorità competente per la VAS e all'autorità procedente.
5. Possibilità per chiunque, entro il termine di 45 giorni dalla pubblicazione dell'avviso, di prendere visione della proposta di Variante e del relativo Rapporto Ambientale e di presentare proprie osservazioni, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.
6. Indizione della Conferenza di Valutazione finale
7. Formulazione del Parere Motivato, entro il termine di novanta giorni a decorrere dalla scadenza dei quarantacinque giorni definiti in precedenza, da parte dell'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, alla luce della proposta di Variante e del Rapporto Ambientale. Il parere motivato può essere condizionato all'adozione di specifiche modifiche ed integrazioni della proposta del Piano valutato.
8. Redazione da parte dell'autorità procedente della Dichiarazione di Sintesi volta a:
 - illustrare il processo decisionale seguito
 - esplicitare il modo in cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel Piano e come si è tenuto conto del Rapporto Ambientale e delle risultanze di tutte le consultazioni;
 - descrivere le modalità di integrazione del parere ambientale motivato nel Piano.
9. Adozione della Variante al Piano comprensiva del Rapporto Ambientale nella sua forma finale e della Dichiarazione di Sintesi
10. Deposito dei documenti per la formulazione delle osservazioni secondo le tempistiche previste dalla normativa vigente.
11. Controdeduzione alle osservazioni e successiva approvazione definitiva dei documenti con relativa stesura del Parere Motivato finale e della Dichiarazione di Sintesi finale.

5. QUADRO DI RIFERIMENTO PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE

Come esplicitato nel Rapporto Preliminare di Scoping sono stati analizzati i documenti che si ritiene contengano i principi basilari per la definizione dello sviluppo territoriale sostenibile, al fine di trarne Criteri di Sostenibilità che siano di guida per la valutazione delle scelte.

I documenti considerati sono:

1. Sesto programma comunitario di azione per l'ambiente (com 31/2001 del 24/01/01): "Ambiente 2010: il nostro futuro, la nostra scelta"
2. Verso una strategia tematica sull'ambiente urbano (com 60/2004 del 11.02.04)
3. Riesame della strategia per lo sviluppo sostenibile: Una piattaforma d'azione (com 658/2005 del 13.12.05)
4. Manuale per la valutazione ambientale dei Piani di Sviluppo Regionale e dei Programmi dei Fondi strutturali dell'Unione Europea (Commissione Europea, DGXI Ambiente, Sicurezza Nucleare e Protezione Civile, agosto 1998)
5. Obiettivi per lo Sviluppo sostenibile dell'ONU
6. Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile

Da questi documenti sono stati tratti i Criteri di Sostenibilità di seguito riportati e condivisi in sede di I conferenza di VAS.

- 1) Ridurre il disagio abitativo
- 2) Diminuire l'esposizione della popolazione ai fattori di rischio ambientale e antropico
- 3) Diffondere stili di vita sani e rafforzare i sistemi di prevenzione
- 4) Arrestare il consumo di suolo e combattere la desertificazione
- 5) Minimizzare le emissioni e abbattere le concentrazioni inquinanti in atmosfera
- 6) Prevenire i rischi naturali e antropici e rafforzare le capacità di resilienza di comunità e territori
- 7) Assicurare elevate prestazioni ambientali di edifici, infrastrutture e spazi aperti
- 8) Rigenerare le città, garantire l'accessibilità e assicurare la sostenibilità delle connessioni
- 9) Garantire il ripristino e la deframmentazione degli ecosistemi e favorire le connessioni ecologiche urbano/rurali
- 10) Assicurare lo sviluppo del potenziale, la gestione sostenibile e la custodia dei territori, dei paesaggi e del patrimonio culturale
- 11) Abbattere la produzione di rifiuti e promuovere il mercato delle materie prime seconde
- 12) Incrementare l'efficienza energetica e la produzione di energia da fonte rinnovabile evitando o riducendo gli impatti sui beni culturali e il paesaggio
- 13) Aumentare la mobilità sostenibile di persone e merci
- 14) Incrementare l'occupazione sostenibile e di qualità
- 15) Promuovere la domanda e accrescere l'offerta di turismo sostenibile
- 16) Salvaguardare e migliorare lo stato di conservazione di specie e habitat per gli ecosistemi, terrestri e acquatici
- 17) Integrare il valore del capitale naturale (degli ecosistemi e della biodiversità) nei piani, nelle politiche e nei sistemi di contabilità
- 18) Minimizzare i carichi inquinanti nei suoli, nei corpi idrici e nelle falde acquifere, tenendo in considerazione i livelli di buono stato ecologico dei sistemi naturali
- 19) Attuare la gestione integrata delle risorse idriche a tutti i livelli di pianificazione
- 20) Garantire la gestione sostenibile delle foreste e combatterne l'abbandono e il degrado

6. ANALISI DEL CONTESTO

Al fine di poter valutare gli effetti che le scelte introdotte dalla Variante di Piano potrebbero avere sul territorio, occorre in primo luogo avere un quadro piuttosto chiaro di come appaia il contesto oggi in quello che viene solitamente definito "Tempo 0".

Come emerso dal Rapporto Preliminare di scoping l'ambito di influenza del PGT si ritiene possa essere prevalentemente riferito al confine comunale, di conseguenza l'analisi che segue si concentrerà prioritariamente sul territorio del Comune di Vimercate, senza tuttavia tralasciare l'immediato intorno che può avere influenze e può a sua volta esser influenzato da quanto accade a livello locale.

6.1 Obiettivi ed indirizzi della pianificazione sovraordinata

Gli aspetti legati alla tutela, alla gestione e alla valorizzazione del territorio e delle sue risorse, prima che nella pianificazione di livello comunale, trovano espressione all'interno degli strumenti, emanati dagli enti o organismi che hanno competenze di scala sovralocale, attraverso obiettivi, indirizzi e prescrizioni a carattere più o meno vincolante.

Per la redazione del Rapporto Ambientale si è tenuto conto dei seguenti strumenti:

Livello Regionale

- *Piano Territoriale Regionale (PTR)*

Sono stati riportati gli Obiettivi Generali e quelli Territoriali riferiti al Sistema Territoriale Metropolitano nel quale ricade il Comune di Vimercate nonché le principali risultanze derivanti dalla cartografia di Piano.

- *Piano Paesaggistico Regionale (PPR)*

Sono stati analizzati gli indirizzi di tutela per i Paesaggi delle aree urbanizzate delle frange metropolitane e dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta nei quali ricade il territorio comunale.

Sono stati inoltre riportati stralci cartografici dalle tavole di Piano al fine di verificare la sussistenza di elementi di tutela o attenzione cui si riferisce la normativa del PPR.

Sono stati inoltre analizzati alcuni strumenti pianificatori regionali a carattere settoriale:

- *Programma Regionale della Mobilità e dei Trasporti (PRMT)*
- *Programma Regionale Energia Ambiente e Clima (PREAC)*
- *Piano di Tutela delle Acque (PTA)*

Livello Provinciale

- *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)*

Si sono considerati:

- La strategia generale e le mete che il piano intende raggiungere
- Gli obiettivi generali e specifici esposti nel "Documento degli Obiettivi"

Sono state quindi considerate le tavole di Piano al fine di verificare la sussistenza di elementi di attenzione cui si riferisce la normativa del PTCP

- *Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS) della Provincia di Monza e della Brianza*

Livello Comunale

- *Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS) del Comune di Vimercate*

6.2 Evoluzione socio economica, stato dell'insediamento, delle componenti ambientali e dei rischi per la salute umana

In Allegato al Rapporto Ambientale è riportato un aggiornamento del quadro analitico di contesto contenuto nel Rapporto Preliminare di Scoping, integrato secondo le indicazioni fornite all'interno dei pareri degli enti pervenuti in occasione della I Conferenza di valutazione.

Di seguito si riportano le tabelle aggiornate relative alla sintesi delle principali criticità e sensibilità emerse dall'analisi delle componenti del contesto di riferimento.

Dinamiche socio-economiche
Criticità
L'evoluzione della popolazione dal 2001 non mostra particolari variazioni attestandosi mediamente sui 25.000 residenti
Confrontando i trend demografici complessivi (percentuali di crescita del saldo naturale e saldo migratorio dal 2002 al 2025) del Comune di Vimercate e dei comuni confinanti, si nota come vi sia un progressivo schiacciamento delle curve nell'ultimo decennio, con la maggior parte dei comuni che mostra variazioni comprese tra l'1% e il -1%. Si registrano negli ultimi anni timidi segni di ripresa demografica.
Si osserva il rallentamento della crescita tendenziale della produzione industriale brianzola a partire dal 2022, culminato in due trimestri consecutivi di segno negativo tra fine 2023 e inizio 2024, con una nuova fase di calo significativo nel 2025 interrotta in quest'ultimo trimestre
Sensibilità
I servizi della provincia di Monza Brianza, dopo il rallentamento dei primi tre mesi dell'anno, evidenziano nel secondo trimestre 2025 una ripresa del percorso di crescita del fatturato che si manifesta sia su base congiunturale sia su scala tendenziale.
La maggior parte delle imprese rientra nel settore dei Servizi (44%) e del Commercio (24%), che assieme rappresentano più della metà del totale.
A livello congiunturale, a confronto con il terzo trimestre del 2025, l'industria brianzola segna un'inversione di tendenza rispetto al trimestre passato: torna a crescere infatti la produzione, mentre presentano una dinamica opposta fatturato e ordini
Nel quarto trimestre 2025 l'artigianato manifatturiero brianzolo registra una discreta crescita della produzione sia su base congiunturale che tendenziale
Nel quarto trimestre 2025 il commercio al dettaglio della provincia di Monza Brianza registra un significativo arretramento della dinamica congiunturale
I servizi della provincia di Monza Brianza hanno ulteriormente consolidato il sentiero di ripresa del fatturato nel corso del quarto trimestre 2025, evidenziando una progressione sia nei confronti del precedente trimestre sia rispetto al quarto trimestre dello scorso anno

Infrastrutture per la mobilità e traffico
Criticità
A livello urbano i nuclei storici di Vimercate, Oreno e Ruginello conservano maglie stradali con struttura e calibro originari che rendono difficoltoso l'attraversamento veicolare
Il Comune di Vimercate non è interessato dalla presenza di linee ferroviarie
Sensibilità
Il sistema viario attuale favorisce i collegamenti soprattutto verso sud con la metropoli milanese
L'estremità nord del territorio comunale è interessata dalla previsione della realizzazione del sistema stradale Pedemontano che, assieme alle opere complementari, costituirà un'alternativa agli attuali percorsi di attraversamento est-ovest del territorio
All'interno della tavola 2 del Piano dei Servizi del PGT vigente è riportata l'ipotesi di tracciato di prolungamento della metropolitana M2 di Milano
Per quanto concerne la mobilità dolce sia l'area urbana che il territorio extraurbano sono interessati da una rete piuttosto capillare di percorsi ciclopedonali, cui si aggiungono previsioni di prolungamento contenute nel Piano dei Servizi

Qualità dell'aria
Criticità
Il comune di Vimercate ricade nell'area, denominata "Agglomerato di Milano", caratterizzata da:: <ul style="list-style-type: none"> - Popolazione superiore a 250.000 abitanti oppure inferiore a 250.000 abitanti e densità di popolazione per km2 superiore a 3.000 abitanti; - più elevata densità di emissioni di PM10 primario, NOX e COV; - situazione meteorologica avversa per la dispersione degli inquinanti (velocità del vento limitata, frequenti casi di inversione termica, lunghi periodi di stabilità atmosferica caratterizzata da alta pressione); - alta densità abitativa, di attività industriali e di traffico;
La concentrazione media giornaliera del PM10 è stata superiore al valore limite di 50 µg/m3 per un numero di volte maggiore di quanto concesso dalla normativa (35 giorni) in tutte le stazioni
Relativamente all'ozono sono da segnalarsi superamenti della soglia di informazione in tutte le stazioni della provincia e nessun superamento della soglia di allarme. Considerando le medie degli ultimi anni, sono superati ovunque i valori obiettivo per la protezione della salute umana.
I settori maggiormente responsabili delle emissioni inquinanti sono la combustione non industriale (legata principalmente al riscaldamento delle abitazioni) e il trasporto su strada.
Sensibilità
In Lombardia, confrontando la situazione con i valori limite previsti dal D. Lgs. 155/2010 per il 2024, si conferma il rispetto del valore limite sulla media annuale di PM10 e, per il secondo anno consecutivo, il rispetto del valore limite sulla media annuale di PM2.5 in tutte le stazioni di misura della rete di rilevamento regionale.
In generale si conferma la tendenza ad avere concentrazioni basse per gli inquinanti primari tipici del traffico veicolare

Acqua: Idrologia, qualità e gestione della risorsa
Criticità
Nel periodo compreso tra il 2019 ed il 2024 la classe LIMeco del Molgora si attesta mediamente su livello "scarso"
Nel periodo considerato (2019-2024) lo stato chimico del torrente Molgora si è mantenuto su livelli non buoni
Nel periodo considerato (2021-2024) si ha uno stato chimico delle acque sotterranee generalmente NON BUONO per la presenza di Triclorometano
Sensibilità
Il Torrente Molgora che costituisce l'unico corso d' acqua naturale nel territorio comunale
Si rileva un valore di soggiacenza della falda sul territorio comunale compreso fra -24.00 e -14.00 m dal p.c
L'approvvigionamento idrico è assicurato da 9 pozzi di captazione
Lo sviluppo delle reti di adduzione dell'acqua e smaltimento dei reflui è capillarmente esteso su tutto il territorio urbanizzato, come desumibile dalle tavole allegata al PUGSS 2019
Il carico effettivo trattato dall'impianto di depurazione di Vimercate può essere assunto pari a circa 75.000 AE, mentre nella relazione di collaudo allegata alla domanda di rinnovo viene indicato che lo stesso è dimensionato per 95.000 AE (non sono tuttavia stimati gli abitanti industriali).

Suolo e sottosuolo – Dinamica insediativa e uso del suolo
Criticità
AREE VULNERABILI DAL PUNTO DI VISTA IDROGEOLOGICO <ul style="list-style-type: none"> • Incisione del Torrente Molgora • Settori con alta permeabilità relativa e soggiacenza ridotta dell'ordine di 14/16 m dal piano campagna rilevabili nella porzione centro-meridionale del territorio comunale • Settore interessato da una probabile falda sospesa (soggiacenza 2015 -6,50 m dal p.c., rilevabile nella porzione centrale del territorio comunale e la porzione ovest del nucleo di Vimercate

RISCHIO IDRAULICO
<ul style="list-style-type: none"> • Aree potenzialmente allagabili individuate con criteri geomorfologici – A rischio moderato – lungo il corso del Molgora • Aree con problematiche delle acque di deflusso superficiale all'estremità nord del territorio comunale • Aree con classi di rischio idraulico definito dallo studio di fattibilità a cura dell'Autorità di Bacino del Fiume Po lungo il Molgora
AREE CHE PRESENTANO SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE
<ul style="list-style-type: none"> • Aree prevalentemente limo-argillose con limitate capacità portanti e potenziale presenza di "occhipollini" interessanti tre fasce nord-sud che includono anche le propaggini nord del nucleo di Vimercate e i nuclei di Oreno e Rugginello • Aree con copertura limo-argillosa dell'ordine di qualche metro e saltuaria presenza di "occhipollini" interessanti tre fasce nord-sud che includono anche le propaggini nord del nucleo di Vimercate e i nuclei di Oreno e Rugginello • Aree denudate e/o con riporti di materiali
AREE CHE PRESENTANO RIDOTTE CARATTERISTICHE GEOTECNICHE
<ul style="list-style-type: none"> • Aree prevalentemente sabbioso-ghiaiose con locale presenza di lenti limo-argillose, interessanti la gran parte del nucleo di Vimercate
<p>La porzione nord-est del nucleo di Vimercate, la porzione est del nucleo di Rugginello ed il nucleo di Velasca ricadono in classe di fattibilità geologica 3a (Settori con ridotta capacità portante – terreni limo-argillosi nei primi 2-4 metri) che presentano consistenti limitazioni all'edificazione con specifiche opere di salvaguardia.</p> <p>La porzione del nucleo di Vimercate ad est del torrente Molgora, la porzione ovest del nucleo di Rugginello ed il nucleo di Oreno ricadono in classe 3b (Settori con presenza di occhi pollini) che presentano consistenti limitazioni all'edificazione con specifiche opere di salvaguardia.</p> <p>Le aree ricadenti in classe 4 con gravi limitazioni all'edificabilità sono localizzate lungo la valle del torrente Molgora. Ricadono nella classe 4 anche gli orli di terrazzo che si sviluppano nel territorio comunale e che attraversano anche i nuclei abitati</p>
Presenza di siti contaminati all'interno del territorio comunale
Sensibilità
ELEMENTI DI PREGIO GEOMORFOLOGICO
<ul style="list-style-type: none"> • Orli di terrazzo che segnano il passaggio fra la valle e i terrazzi fluvio-glaciali
La maggior parte del nucleo di Vimercate ricade in classe di fattibilità geologica 2
A dispetto della sua localizzazione in un contesto intensamente urbanizzato ed infrastrutturato il territorio comunale presenta una prevalenza di suoli allo stato agricolo o naturale (60%) nel quale l'aspetto culturale (55%), per la maggior parte nella forma del seminativo semplice, sovrasta le componenti naturali che rappresentano il 5%. Come nelle realtà circostanti sono presenti, oltre le colture a seminativo, anche colture florovivaistiche ed orticole
Tra le aree residenziali sono visibili le aree verdi nella forma di parchi e giardini delle ville (Sottocasa, Gallarati Scotti) e di aree a verde pubblico (Parco Gussi, Parco Borromeo)

Paesaggio
Criticità
L'ambito del vimercatese è stato interessato negli ultimi due decenni da un forte processo insediativo attribuibile a rilocalizzazioni industriali o residenziali.
Dalla perdita di sostanza delle uniformità del paesaggio (la pianura in quanto spazio aperto e non come 'piattaforma' di produzione edilizia), deriva una indifferenza collettiva nell'immaginarsi parti in causa nello spazio abitato
Sensibilità
Lo sviluppo insediativo non ha ancora del tutto compromesso, come invece è avvenuto nella Brianza centrale, la trama fondativa. In generale è riconoscibile il portato degli insediamenti storici, allineato su alcuni tracciati nord-sud, come la fondamentale 'strada regia di Imbersago' che unisce in progressione Brugherio, Concorezzo, Vimercate, Bernareggio. Così come si identificano larghe porzioni di aree agricole.
Si ha una persistenza di spazi agricoli, alcuni di pregio, sia pur molto frammentati, uniformità delle 'isole' produttive e degli ambiti di espansione residenziale con tipologie residenziali basse, a lotti aperti, definite

dalla maglia stradale di quartiere. Negli spazi interstiziali sopravvivono margini boschivi e aree agricole, impoveriti del corredo vegetale.
Si avverte, nei centri storici, una tendenza generalizzata al recupero e alla rivitalizzazione degli spazi collettivi: dalla strada alla piazza, dal giardino al complesso sportivo o scolastico
Elementi di valore desunti dalla tavola 2 del Documento di Piano vigente: <ul style="list-style-type: none"> - I nuclei storici di Vimercate, Oreno, Rugginello e Velasca - Gli insediamenti rurali storici che si distribuiscono omogeneamente nel contesto agricolo - Il torrente Molgora e le aree boscate che si sviluppano lungo la sua valle - Aree boscate nel contesto agricolo ed elementi vegetazionali che segnano la presenza degli orli di terrazzo - Una zona di rischio archeologico corrispondente al nucleo storico di Vimercate
Beni vincolati ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004: <ul style="list-style-type: none"> - Alveo del torrente Molgora - Fascia di 150 m dalle sponde del torrente Molgora - Aree boscate sviluppate lungo il torrente Molgora ed alle estremità est ed ovest del territorio comunale - Area di notevole interesse pubblico corrispondente al nucleo di Oreno
Presenza di numerosi beni architettonici vincolati, prevalentemente tra Vimercate ed Oreno

Ecosistema e biodiversità
Criticità
La Tangenziale Est ed il sistema di svincoli di interscambio con la viabilità provinciale a sud, costituiscono elementi di barriera che limitano le potenzialità espresse dai corridoi terrestri
Sensibilità
Nel territorio di Vimercate le aree agricole e naturali si localizzano soprattutto alle estremità est ed ovest dell'urbanizzato, ove si trovano il corridoio del Molgora e le aree a carattere agricolo nelle quali sono presenti anche limitate estensioni di aree boschive.
All'interno dell'area urbana sono presenti i parchi e giardini delle ville, oltre ad aree verdi pubbliche che costituiscono elementi di arricchimento della rete del verde locale
L'istituto di tutela costituito dal PLIS PANE e la proposta di sua estensione sono elementi che contribuiscono alla preservazione e valorizzazione delle aree agricole e naturali extraurbane.
La RER identifica sul territorio comunale di Vimercate la presenza di elementi di secondo livello, ad est della Tangenziale Est, corrispondenti alle aree non edificate che possono garantire una qualche continuità al sistema. Viene identificato inoltre un corridoio primario a bassa-moderata antropizzazione che interessa i settori orientale e settentrionale del territorio comunale e che costituisce l'estremità orientale della Dorsale Verde Nord Milano di connessione tra il Lambro e l'Adda. E' presente infine un varco da tenere lungo la SP 3 in prossimità del confine con Bernareggio.
La Rete Ecologica Provinciale individua 5 corridoi ecologici secondari: tre in senso nord-sud (corridoio del margine di pianura est; corridoio del Molgora; corridoio dei paleoalvei) e due in senso est-ovest (corridoio trasversale [conseguente alla realizzazione della Pedemontana] e corridoio meridiano Lambro-Adda). Questi elementi si sovrappongono alla rete del verde di ricomposizione paesaggistica che, per il territorio di Vimercate, corrisponde alle aree che ricadono nel Parco Agricolo Nord Est ed alla maggior parte delle aree rurali.
Il progetto della Rete Ecologica Comunale del PGT vigente recepisce, integrando e rafforzando, la rete ecologica come individuata dal P.T.C.P., razionalizzando e gerarchizzando gli elementi territoriali esistenti. Per dare attuazione al progetto di Rete Ecologica Comunale il PGT, ricorre agli strumenti dell'incentivazione e della compensazione.
Nessun Sito appartenente alla Rete Natura 2000 è localizzato nel Comune di Vimercate, né su nessuno dei Comuni confinanti
Più della metà del territorio comunale (il 52%), è soggetto a tutela attiva di spazi con valenza agricola e ambientale

Gestione dei rifiuti
Criticità
Dall'analisi della tabella si può vedere come la produzione procapite di rifiuti solidi urbani si mantenga costantemente al di sopra di 1 Kg/ab./giorno, con lievi incrementi dal 2016 in avanti.
Sensibilità
Per quanto concerne la raccolta differenziata si rileva il mantenimento di una buona performance durante il periodo considerato.

Consumi energetici
Criticità
Nel 2022 tra i settori d'uso finali (industria, civile, trasporti e agricoltura) il settore civile detiene la quota preponderante dei consumi con circa il 42% dei consumi totali, pari a poco più di 10 milioni di tep. Due terzi dei consumi civili sono da attribuire al comparto residenziale e un terzo al comparto terziario.
Sensibilità
Le FER rappresentano il 90% delle risorse energetiche interne.
In Lombardia, attraverso le trasformazioni energetiche compiute dal parco centrali termoelettriche, sono stati prodotti circa 3 milioni di tep di energia elettrica

Rischi per la salute umana
Criticità
La tavola 11 del Piano delle Regole vigente individua la localizzazione delle stazioni radio base per la telefonia mobile, le aree del territorio comunale nelle quali vige il divieto di nuove installazioni e le aree di particolare tutela (fascia di 100 m)
La relazione della zonizzazione acustica individua i recettori sensibili:
<ul style="list-style-type: none"> - 4 asili nido; 7 scuole per l'infanzia; 5 scuole primarie; 3 scuole secondarie di I grado; 7 scuole secondarie di II grado - l'ospedale - edifici per servizi socio-sanitari ed assistenziali - 4 cimiteri
Presenza di uno Stabilimento a Rischio di Incidente Rilevante all'estremità sud del territorio comunale la cui zona di sicuro impatto, zona di danno e zona di attenzione ricadono in un raggio prossimo all'azienda e non interessano comparti a prevalenza residenziali o con servizi di carattere sensibile
La cartografia del PGRA individua le aree di pericolosità che, oltre gli ambiti agricoli e naturali, interessano le medesime porzioni di nucleo urbano già ricadenti nelle fasce PAI, con scenari prevalentemente rari nel nucleo storico di Vimercate e poco frequenti nell'area urbana al confine con Burago di Molgora.
Sensibilità
L'estremità ovest e le porzioni sud e sud-est del territorio comunale sono interessati dal passaggio di linee aeree per il trasporto di energia elettrica che non interferiscono con comparti residenziali
Con decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino del fiume Po n. 58 del 26/08/2024, è stato approvato un aggiornamento del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) inserendovi anche il torrente Molgora. Le fasce interessano per la maggior parte terreni agricoli o naturali con l'eccezione del nucleo storico di Vimercate la cui porzione orientale ricade prevalentemente in fascia C, così come avviene per l'area urbanizzata all'estremità sud –est in continuità con l'abitato di Burago di Molgora
Dalla Componente Geologica 2016, si desume che con D.G.R. 11/07/2014 – n.X/2129 la Regione Lombardia ha inserito il comune di Vimercate in zona sismica 3 con $A_g = 0,069057g$

7. ANALISI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PGT

Le informazioni del presente capitolo sono tratte dalla Relazione Illustrativa del Documento di Piano, cui si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

7.1 Il Documento di Piano come progetto unico di valorizzazione complessiva del territorio di Vimercate dal nucleo centrale alle sue frazioni

Il P.G.T. di Vimercate, attraverso il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, si pone come traguardo principale di intervenire su tutto il territorio considerando il nucleo centrale e le sue frazioni, con le stesse cure e attenzioni.

Il nucleo di Vimercate, quello di Oreno e quelli di Ruginello, Velasca e degli abitati minori limitrofi fanno parte di un'unica strategia di valorizzazione del territorio incardinata sui principi della riduzione del consumo di suolo, della salvaguardia del territorio agricolo e dei corsi d'acqua, aggiungendo una grande attenzione alla valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e ambientale della città.

Nonostante la presenza di infrastrutture viarie di estremo rilievo, esistenti e di progetto, come l'A51 Tangenziale Est di Milano e la futura arteria autostradale Pedemontana, attraverso una particolarissima attenzione alle opere di mitigazione e compensazione è possibile limitare l'impatto negativo di tali infrastrutture di viabilità e trasporto e contribuire al processo di salvaguardia e miglioramento dei valori ambientali e paesaggistici esistenti della città.

Passo essenziale per migliorare l'assetto complessivo territoriale di Vimercate è la definizione degli obiettivi principali del P.G.T.

Il Documento di Piano segnala gli obiettivi di miglioramento, conservazione e creazione dei servizi, usando la particolare terminologia del "traguardo obiettivo".

Traguardo a indicare la prospettiva verso cui dirigersi e obiettivo inteso come concreto, possibile risultato da raggiungere.

I traguardi obiettivi indicati sono quindici così raggruppabili:

Temi paesaggistici ambientali

- traguardo obiettivo conservazione, ampliamento e miglioramento di spazi verdi pubblici
- traguardo obiettivo di conservazione e miglioramento delle aree a orti urbani
- traguardo obiettivo di creazione di spazi verdi pubblici.
- traguardo obiettivo di rimboschimento su aree pubbliche

Temi relativi ai servizi sociali e all'istruzione

- traguardo obiettivo conservazione e miglioramento della fruizione delle aree e dei servizi di interesse sovracomunale
- traguardo obiettivo conservazione ampliamento e miglioramento delle aree e dei servizi di interesse comune
- traguardo obiettivo conservazione ampliamento e miglioramento delle aree di Edilizia Residenziale Pubblica
- traguardo obiettivo conservazione e miglioramento dell'area di interscambio bus
- traguardo obiettivo di creazione di attrezzature di interesse collettivo
- traguardo obiettivo di conservazione ampliamento e miglioramento delle aree per l'istruzione

Temi relativi ai parcheggi

- traguardo obiettivo conservazione e miglioramento dei parcheggi
- traguardo obiettivo di formazione di nuovi parcheggi

Temi relativi alle attrezzature tecnologiche

- traguardo obiettivo della creazione di aree per impianti tecnologici (sovracomunali)
- traguardo obiettivo di conservazione ampliamento e miglioramento delle aree per impianti tecnologici
- traguardo obiettivo di creazione delle aree per impianti tecnologici (comunali)

I traguardi obiettivo formano l'intelaiatura ideale ma anche concreta del PGT e si intersecano con le scelte riprese poi in altre parti del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Gli ambiti di trasformazione (AT) delineati nel Documento di Piano e dettagliati nelle schede di ambito inserite nelle norme tecniche di attuazione (NTA), le Aree di completamento AdC, la aree di riqualificazione AdR anch'esse definite nelle NTA sono tutte chiamate ad assolvere un ruolo nell'ambito dei traguardi obiettivo se in esse sono previste aree pubbliche da cedere e realizzare magari anche esternamente ai singoli ambiti.

La cornice essenziale del PGT di Vimercate è costituita dalla proposta di valorizzazione complessiva dei valori paesaggistici e ambientali.

Tra gli elementi di pianificazione paesistico ambientale, il Documento di Piano considera ed esalta il ruolo della rete verde di ricomposizione paesaggistica, conferma i varchi funzionali della rete ecologica e recepisce il Parco Agricolo di Interesse Sovracomunale denominato Parco Agricolo Nord Est (PANE), proponendone l'ampliamento in una larghissima porzione del territorio ad ovest corrispondente all'ex PLIS della Cavallera. Ancora, vengono individuate le aree boscate così come segnalate della carta forestale regionale, aggiungendovi gli ulteriori boschi esistenti, propone nuovi boschi di progetto da realizzare, confermando le aree per il verde di connessione, spesso a corredo dell'A51. Infine, migliora e precisa il perimetro degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, segnalando gli orli di terrazzo per la loro tutela.

Per quanto riguarda la strada pedemontana, tratta C, progetto in fase di realizzazione (progetto definitivo CIPE 2009), attorno all'arteria e alle strade complementari e accessorie, stabilisce un corridoio di salvaguardia urbanistica esteso a tutte le aree interessate dal processo di formazione della Pedemontana medesima, come ambito a verde su cui favorire gli interventi di mitigazione e di compensazione.

Per la tratta D "breve" alla data di adozione del presente PGT esiste un progetto definitivo approvato (GU Parte Seconda n.146 del 11-12-2025) "Collegamento autostradale Dalmine-Como-Varese-Valico del Gaggiolo e opere connesse (autostrada Pedemontana Lombarda) – Approvazione progetto definitivo variante e con la delibera della Giunta Regionale del 20/04/2026 di modifica del PTR i comuni sono stati liberati dall'obbligo di inserire nei propri strumenti urbanistici il tracciato della tratta D originaria, il PGT disegna dunque il tracciato della D breve corredato dei corridoi di salvaguardia.

Il PGT disegna dunque il tracciato approvato della "D breve" corredato da un corridoio di salvaguardia.

Infine, in tutto il territorio Nord di Vimercate si delinea e si sviluppa la greenway, collegata alla realizzazione della pedemontana, secondo il progetto definitivo CIPE 2009.

Sul piano più squisitamente paesaggistico il PGT si avvale della collaborazione dello studio LAND che propone interventi sul sistema ecologico fruitivo del Molgora, interventi sul nuovo sistema della maglia verde diffusa e interventi sul paesaggio agricolo produttivo.

7.2 Gli ambiti di trasformazione, le aree di completamento e le aree di riqualificazione come occasione del rilancio sociale e ambientale della città

Gli ambiti di trasformazione, le aree di completamento e le aree di riqualificazione confermate o modificate rispetto al previgente PGT o inserite per la prima volta nello strumento urbanistico generale sono tutte rispondenti a due principi fondamentali, che ispirano il Piano di Governo del Territorio.

Tali ambiti rispondono ad alcuni criteri di carattere sociale che li caratterizzano.

7.2.1. Interventi di trasformazione, completamento e riqualificazione che portano con sé significativi elementi di rilievo sociale

L'intervento più rilevante è costituito dall'insieme di due aree di riqualificazione e completamento denominate AdR. A - Via B. Cremagnani e AdC. A "Sociale" - Strada Comunale della Roveda.

Nell'ambito AdR.A - Via B. Cremagnani l'operatore privato potrà procedere attraverso un intervento di riqualificazione urbanistica dell'esistente (comprensiva della demolizione di una sede dell'Istituto di Istruzione Superiore Virgilio Floriani che utilizzerà l'altra sede in Vimercate) alla realizzazione di un nuovo complesso edilizio.

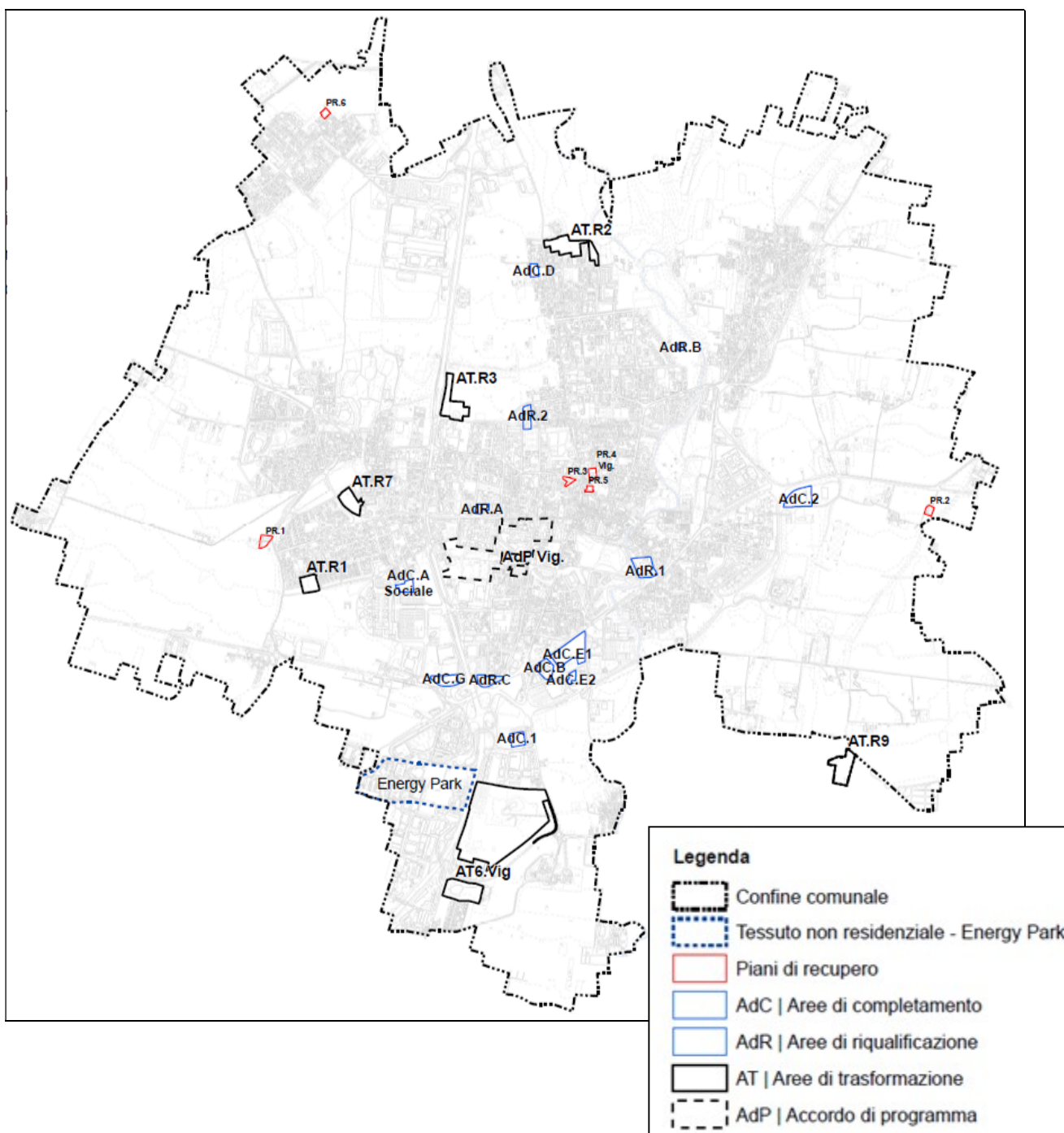
La convenzione che accompagnerà tale operazione urbanistica conterrà l'impegno a realizzare un intervento di Edilizia Economica e Popolare da cedere al comune per 2.000 mq di S.L. nell'area di completamento denominata AdC. A "Sociale" - Strada Comunale della Roveda.

Nella medesima area sarà ceduta al Comune la superficie necessaria per realizzare una S.L. di ulteriori 2.000 mq da destinare ad attività istituzionali.

L'insieme di questi interventi, oltre a proporre soluzioni equilibrate anche dal punto di vista ambientale per un tessuto sostanzialmente interstiziale, persegue l'obiettivo di ottenere circa 10 appartamenti destinati a diventare patrimonio di edilizia pubblica residenziale per soddisfare il fabbisogno dei ceti più deboli di Vimercate.

Tutti gli ambiti di trasformazione, completamento e riqualificazione saranno dotati di adeguate aree a standard nella misura di 47 mq per entità abitativa da realizzarsi o da monetizzare.

Figura 7.1 – Gli Ambiti di trasformazione, completamento e riqualificazione



Gli altri interventi che sono caratterizzati da un risvolto sociale rilevante sono:

- AdC.B - via Bergamo, prevede la destinazione residenziale, ma allo stesso tempo l'obbligo di eseguire opere di ristrutturazione del patrimonio di edilizia pubblica residenziale esistente a Vercate sino ad un importo di 400.000 €.
- AdC.D - via San Maurizio, che prevede la possibilità di ampliare la disponibilità di spazi per residenza a favore della Onlus Centro Aiuto alla Vita (CAV).

Inoltre, contribuiscono in modo significativo all'estensione dei benefici sociali, gli interventi che dovranno farsi carico di una quota determinata di edilizia convenzionata (dal 25 al 50% della S.L.), variabile a seconda di altri parametri quali la quantità delle aree di cessione per standard come di seguito elencati:

-
- PR3 - via Pinamonte già presente nel PGT previgente senza ulteriori modifiche.
 - PR6 - via Montesanto già presente nel PGT previgente senza ulteriori modifiche.
 - AdR2 - via Principato già presente nel PGT previgente ma aggiornato nei contenuti.
 - AdR.C - via Enrico Toti, proviene dal perimetro dell'ex PII Vimercate Sud – Sp2 Comparto 2. L'appendice a nord, dalla prosecuzione ideale di via Enrico Toti, viene scorporata e destinata tutta a servizi comunali di progetto e più esattamente la parte prospettante via Salvo d'Acquisto ad attrezzature di interesse comune per la realizzazione di un magazzino comunale realizzato come opere di urbanizzazione dell'ambito AT.6 e per la parte restante a verde pubblico. L'edificabilità è tutta convertita alla residenza mantenendo la superficie fondiaria del PII nonché la previsione di parcheggio e di verde pubblico.
 - AT.R3 via Porta, sostanzialmente riconfermato rispetto al piano vigente.

Tutti gli interventi descritti precedentemente trovano ulteriori impegni e obbligazioni verso la pubblica Amministrazione trascritti nelle schede dei diversi ambiti.

7.2.2. Interventi di trasformazione, completamento e riqualificazione caratterizzati dalla presenza di elementi di rafforzamento del sistema ambientale del territorio

- AT.R2 - Castellazzo confermato con miglioramenti proprio dal punto di vista ambientale e paesaggistico con la realizzazione di un importante area verde che si collega con le aree boschive di proprietà comunale e al sistema boschivo progettato lungo il Molgora e sede di uno dei progetti specifici dello studio Land.
- AT6 vigente di via Santa Maria Molgora, prevede le destinazioni d'uso produttivo e terziario con possibilità di logistica nel lotto maggiore e possibilità di insediamento di una media struttura di vendita nel lotto minore, ma al tempo stesso scorpora una porzione di circa 30.000 mq tolta dal perimetro di ambito di trasformazione e la assegna alla destinazione di verde di connessione, riducendo in questo modo significativamente il consumo di suolo e dando la possibilità di realizzare un possibile nuovo corridoio ecologico a rafforzamento della rete verde di ricomposizione paesaggistica.
- AT.R7 - via Fermi, destinata a residenza, ereditato dal precedente strumento urbanistico ne ripercorre le previsioni. Dovranno inoltre essere condotte le necessarie verifiche con le competenti autorità regionali in quanto l'area ricade all'interno della carta forestale di Regione Lombardia di cui all'art. 42 della L.R. 31/2008.
- AT.R9 - Vimercate est a confine con Burago, destinata a residenza, oltre a dare un assetto razionale a un'enclave del territorio vimercatese in quello di Burago di Molgora, completando il quartiere residenziale ivi esistente, prevede la cessione di 7.570 mq di area a verde al comune di Vimercate con la salvaguardia e la tutela dell'orlo di terrazzo. La realizzazione di tale intervento è subordinata a una variante del PTCP per la modifica degli ambiti agricoli strategici. Nel caso non si giungesse all'approvazione di tale variante che riguarda la strada di accesso a tale lotto, la specifica norma decade senza inficiare il processo di approvazione del PGT.
- AdC.E1 - via Bergamo riguarda la nuova pianificazione di alcune delle parti non ancora ultimate del vigente PII Vimercate Sud – Sp2 Comparto 2. In esso previo accordo con le proprietà interessate riguardo alle pattuizioni contenute nella convenzione del citato PII si è provveduto ad una nuova pianificazione mantenendo la destinazione residenziale. La nuova configurazione urbanistica prevede l'estensione dell'area di verde pubblico che si aggiunge e consolida con una più consistente piastra verde. Inoltre, un ulteriore area di quasi 3.000 mq sarà ceduta direttamente al comune (vedi AdC.E2).

7.2.3. Altri interventi

Vengono confermati rispetto al piano previgente gli ambiti l'AT.R1, AdC.E2 e AdC.G (alcuni con modifiche derivanti da esigenze ascrivibili da Enti sovraordinati, da intervenute nuove e differenti normative, da necessità di atterraggi di diritti volumetrici già certificati ecc..).

- AT.R1 - via Nobel, ereditato dal previgente PGT con destinazione residenziale, modificato marginalmente.
- AdC.E2 - via Falcone Borsellino, obiettivo dell'intervento è il completamento urbanistico della porzione non attuata dell'ex PII Vimercate Sud SP2 – comparto 2 - SV4. La cessione dell'area è ammessa quale modalità alternativa di assolvimento degli obblighi convenzionali del già menzionato PII, anche in relazione ai meccanismi di compensazione disciplinati nell'ambito AdC.E1, secondo modalità e condizioni da definirsi in sede convenzionale, nel rispetto dei principi di congruità ed equilibrio economico e in coerenza con le finalità di riequilibrio urbanistico perseguite dall'Amministrazione comunale. L'attuazione dell'ambito è subordinata alla cessione al Comune dell'intera superficie territoriale, quale prestazione compensativa straordinaria a titolo di obbligazione urbanistica. La capacità edificatoria dell'ambito, pur essendo propria e autonoma, può concorrere, ove necessario, all'assorbimento di diritti edificatori riconducibili alla previgente disciplina urbanistica.
- AdC.G - via Fiorbellina. Con riferimento al Piano di Lottizzazione di via Fiorbellina, si precisa che lo stesso risulta regolarmente approvato e disciplinato da convenzione urbanistica sottoscritta in data 30/09/2020, attualmente vigente.

La mancata rappresentazione del piano nelle tavole del precedente PGT è da ricondursi a un mero difetto di coordinamento cartografico, che non ha inciso sulla validità ed efficacia dello strumento attuativo, né sui diritti edificatori già assentiti.

Il presente PGT provvede pertanto a ricondurre a coerenza il quadro pianificatorio, recependo e confermando integralmente le previsioni del piano attuativo vigente.

In tale ambito, si introduce esclusivamente un chiarimento di natura tecnica (che sarà applicabile solo con variante all'attuale PL) in ordine alla disciplina delle funzioni commerciali, precisando che la consistenza della media struttura di vendita deve essere riferita alla superficie di vendita, in luogo della superficie lorda, in coerenza con la normativa di settore e con i criteri applicativi vigenti.

- AdR.B - via del Molinetto, a destinazione residenziale a completamento di un edificio già esistente. La realizzazione di tale intervento è subordinata a una variante del PTCP per la modifica degli ambiti agricoli strategici. Nel caso non si giungesse all'approvazione di tale variante che riguarda la strada di accesso a tale lotto la specifica norma decade senza inficiare il processo di approvazione del PGT.
- Per quanto riguarda l'AdR.1, confermato rispetto al PGT previgente, si tratta della riqualificazione di una grande struttura produttiva dismessa che non esercita alcun consumo di suolo ma anzi ha il pregio di intervenire sull'esistente cercando di valorizzarlo e di prevenire ulteriori fenomeni di abbandono futuro.
- Per quanto riguarda infine l'Accordo di Programma (AdP) vigente ex ospedale il PGT, in corso di realizzazione, si limita a confermare ogni previsione dello strumento attuativo vigente.

7.3 La Mobilità dolce

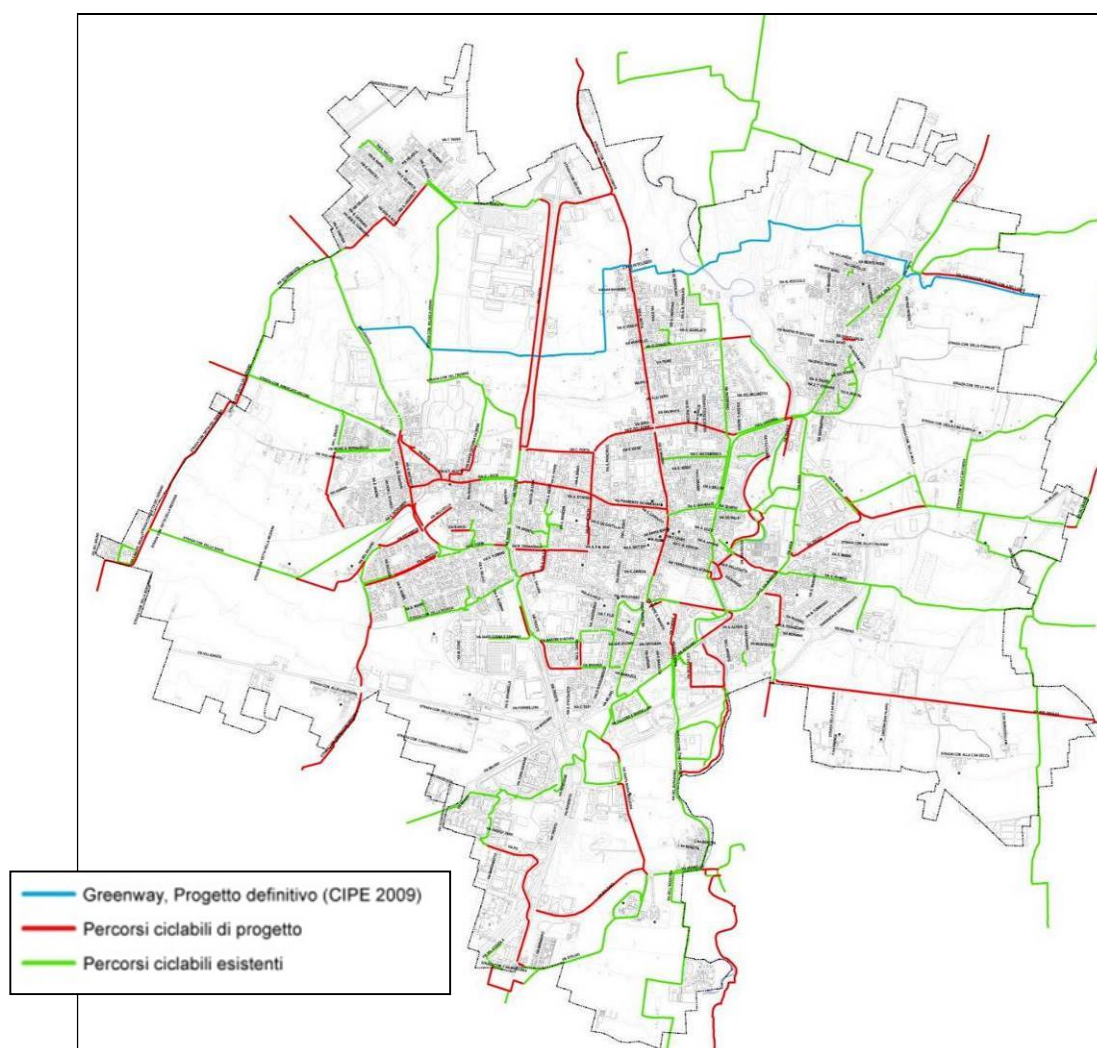
La città di Vimercate ha una notevole rete di piste e percorsi ciclabili, sommando il sistema delle piste ciclabili urbane e quelle stimate da Mibici si giunge a un totale di 33.350 metri lineari già esistenti per 26.134 abitanti, corrispondenti a uno standard di 127 metri lineari ogni 100 abitanti.

Tale standard è paragonabile, ad esempio, con quello di Modena che ha 122 metri lineari ogni 100 abitanti e che notoriamente è tra le città più dotate per questo tipo di infrastrutture insieme a Reggio Emilia.

Se poi consideriamo il sistema comprendente anche i percorsi che possono essere ciclabili interni al Parco Pane si giunge a un totale di 47.480 metri lineari.

Tuttavia, il sistema è discontinuo e quindi il PGT proseguendo le buone pratiche dell'Amministrazione Comunale prevede un'ulteriore dotazione di piste ciclabili di 28.115 metri lineari che consentiranno di collegare il capoluogo con Oreno lungo la via Pinamonte da Vimercate e più in generale l'est con l'ovest anche attraverso percorsi previsti lungo le vie Pellizzari e Carlo Porta. Inoltre, le piste proposte (per limitarsi alle principali) consentono di collegare il capoluogo con la strada comunale Vimercate-Usmate Velate, migliorano a sud e a ovest la percorribilità ciclabile lungo il Molgora e affiancano ad est e a ovest il percorso dell'A51 da Nord fino a via Carlo Porta. Il sistema sarà arricchito anche dalla Greenway che sarà realizzata da Pedemontana e attraverserà tutto il nord della città mettendola in relazione con i comuni confinanti.

Figura 7.2 – Tavola della mobilità dolce



7.4 Gli Ambiti agricoli e le aree agricole strategiche

All'interno del territorio comunale di Vimercate sono state studiate le aree agricole strategiche così come individuate e confermate dal PGT 2024.

Prima di proporre delle osservazioni nel merito è utile riassumere quanto contenuto nella Dgr 8/8059 del 19 settembre 2008 sull'argomento.

In sostanza gli ambiti agricoli strategici sono porzioni di territorio dotate di particolare rilievo basato su tre pilastri fondamentali:

1. L'esercizio della attività agricola con presenza effettiva e consolidata di aziende e pratiche agricole;
2. Consistere in aree di dimensioni significative che garantiscano la continuità del territorio rurale;
3. Qualità e fertilità del suolo.

Alla luce di quanto esposto si vorrebbe che venissero prese in considerazione le proposte di rettifica in riduzione, per quanto riguarda territori facenti parte di svincoli stradali/autostradali o di aree già separate dal territorio agricolo circostante dalla presenza di strade ecc...

Nella tabella che segue inoltre sono segnalati e numerati 5 episodi singoli, tutti molto limitati dal punto di vista delle superfici interessate, che nella medesima tabella trovano esauriente spiegazione a sostegno della richiesta.

Sono inoltre indicate 3 situazioni dove viene richiesto di implementare gli ambiti agricoli strategici con una consistente nuova dotazione. Anche tali casi sono dettagliati nella tabella che segue che trova riscontro nella successiva cartografia.







1 nuova strada di accesso via del Molinetto	L'ambito agricolo strategico isola una zona prevista edificabile nel PGT vigente e confermata dal presente PGT, impedendone sostanzialmente l'accessibilità. Tale area è già edificata.
2 nuova strada di accesso via Cascina Gargantini	L'ambito agricolo strategico contorna un area destinata a attrezzature di interesse sovracomunale (centrale elettrica) cui deve essere garantita adeguata accessibilità veicolare
3 nuova strada di accesso via Trezzo	L'ambito agricolo strategico isola una zona prevista edificabile nel PGT vigente e confermata dal presente PGT, impedendone sostanzialmente l'accessibilità per cui si rende necessario un 5° braccio per la rotatoria. La viabilità che potrà essere realizzata senza intaccare altre aree AAS consentirà di costruire una strada di arrociamento degli insediamenti commerciali e paracommerciali previsti, alleggerendo il traffico sulla SP2.

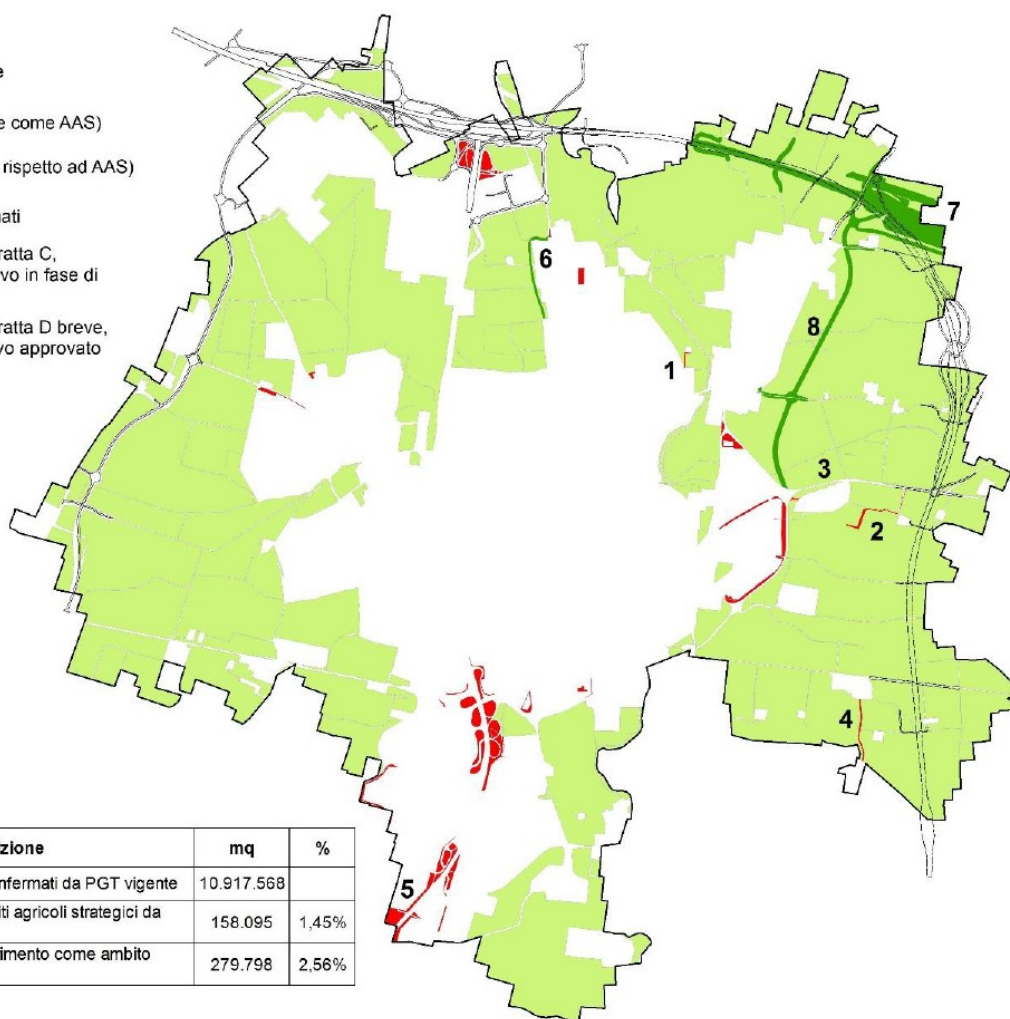
<p>4 nuova strada di accesso via Cascina Secca</p>	<p>L'ambito agricolo strategico isola una parte del territorio di Vimercate raggiungibile dunque solo ai fini dell'uso agricolo, non consentendo al Comune di effettuare una libera scelta di pianificazione su aree non identificate come agricole strategiche nè soggette a qualsiasi altro vincolo o tutela. Tenuto conto che, questo lembo di territorio vimerchiese era già stato previsto edificabile nel piano del 2011 ed anche oggi è pensato per un'edificazione residenziale conforme ai lotti confinanti del comune di Burago Molgora, la realizzazione di una strada di accesso in collegamento con la via Cascina Secca esistente e il corrispettivo stralcio della corrispondente area dagli AAS può consentire al Comune di esercitare la propria potestà di pianificazione del territorio nel rispetto delle leggi vigenti.</p>
<p>5 area a parcheggio via Valdossola</p>	<p>Tale ambito agricolo strategico insiste su un'area recintata ed utilizzata come parcheggio già dal 2011 e già prevista nel PGT del 2024 a servizi (parcheggio). Si richiede lo stralcio per consentire tale destinazione d'uso.</p>
<p>6 eliminazione di strada locale</p>	<p>L'amministrazione comunale non ritiene più necessario questo nuovo intervento di viabilità comunale, quindi si chiede di reinserire l'area corrispondente all'interno dell'ambito agricolo strategico</p>
<p>7 aree di risulta del tracciato della pedemontana ex tratta D</p>	<p>Tali aree così come individuate in cartografia non essendo più interessate dal tracciato della pedemontana si richiede che ritornino all'interno dell'ambito agricolo strategico</p>
<p>8 Trasformazione dell'area AIP corrispondente al tracciato della strada complementare a est della tratta D in Ambito Agricolo Strategico (Art. 34, PTCP)</p>	<p>Ai sensi di quanto disposto dall'art. 34 comma 1 del PTCP della Provincia di Monza e Brianza, "I Comuni interessati dalla individuazione degli ambiti di interesse provinciale hanno la facoltà di richiedere l'estensione di ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, anche se compresi negli ambiti stessi, fermo restando la procedura di variante ai sensi dell'art.3, commi da 3 a 7". Si richiede che l'area AIP corrispondente al tracciato della strada complementare dell'ex tratta D sia totalmente ricompresa nell'ambito agricolo strategico</p>

Il bilancio finale riguardante gli AAS vede dunque un incremento interessante di territorio vincolato a questo scopo, che aumenta quasi di 280.000 mq mentre le aree per cui si richiede lo stralcio dagli ambiti agricoli strategici sommano a 156.000 mq circa

Figura 7.3 – Tavola degli ambiti agricoli strategici

Legenda

-  Confine comunale
-  Miglioramenti
(aree da sommare come AAS)
-  Rettifiche
(aree in riduzione rispetto ad AAS)
-  Ambiti agricoli
strategici confermati
-  Pedemontana Tratta C,
Progetto esecutivo in fase di
realizzazione
-  Pedemontana Tratta D breve,
Progetto definitivo approvato



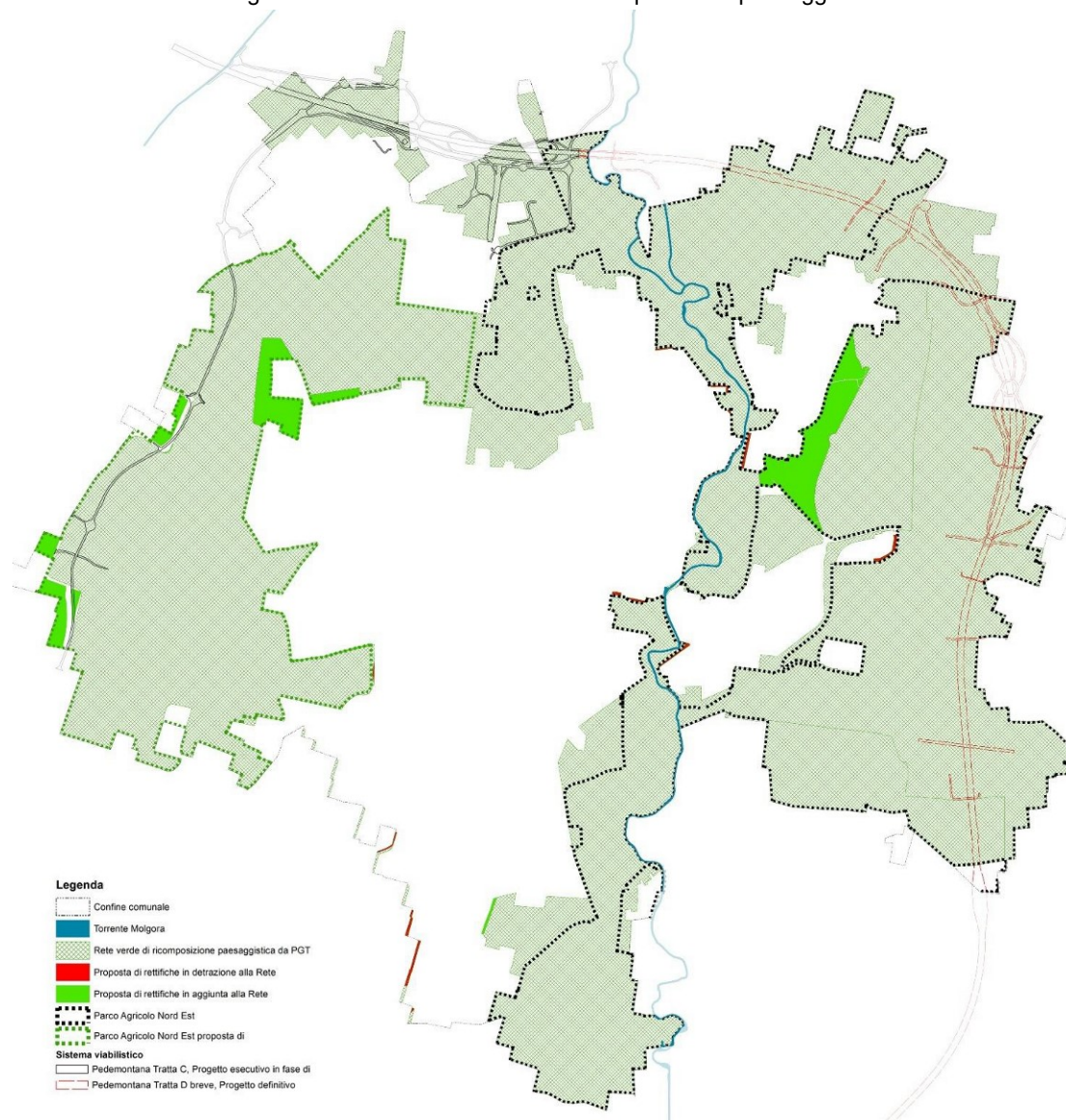
Descrizione	mq	%
Ambiti agricoli strategici confermati da PGT vigente	10.917.568	
Rettifiche - Riduzione Ambiti agricoli strategici da nuovo PGT	158.095	1,45%
Miglioramenti - Nuovo inserimento come ambito agricolo strategico	279.798	2,56%

7.5 La rete verde di ricomposizione paesaggistica

Gli automatismi indicati dal PTCP prevedono che l'estensione di territori destinati a Parco locale di interesse sovracomunale, nel caso in specie il PLIS P.A.N.E. e relativa proposta di ampliamento, comporti il parallelo e coincidente adeguamento della Rete così come illustrato nella tavola seguente.

Inoltre si è provveduto a richiedere la rettifica di alcuni limitatissimi episodi che appaiono piuttosto che scelte, semplici inesattezze dovute alla scala in cui è stato redatto il PTCP.

Figura 7.4 – Tavola Rete verde di ricomposizione paesaggistica



7.6 Le aree boscate

Attualmente nel P.G.T. di Vimercate i Boschi e le aree boschive sono state suddivise nei seguenti sottogruppi:

- Boschi rilevati dalla Carta Forestale della Regione Lombardia
 - Formazioni boschive rilevate sul territorio non segnalate dalla Carta Forestale
 - Aree e fasce boscate di Progetto
 - Aree per il verde di connessione (anch'esso a possibile destinazione boschiva come richiesto dalla Legge Regionale)
 - Aree dettate dagli art 31 e 32 come Traguardo obiettivo di rimboschimento su aree pubbliche
- I boschi rilevati dalla Carta forestale sono individuati lungo la sponda nord della vasca di laminazione in progetto, in maniera sporadica lungo i margini del Torrente Molgora, tra l'isola ecologica ed il depuratore ed a ovest lungo il confine comunale del comune di Arcore. Sono presenti aree boscate anche nella zona agricola nei territori a sud est del comune e lungo il

terrazzamento presente sul territorio, anche se alcuni di esse a seguito di interventi edilizi nuovi e in corso sono da ripiantare ex novo in altri siti come previsto dalle norme vigenti.

Le formazioni boschive non rilevate sono invece raggruppate in prossimità dello svincolo posto a sud ed intorno alla isola ecologica.

Le aree previste di progetto servono ad ingrossare le aree boscate esistenti. All'interno del Piano sono ridefinite anche le aree per il verde di connessione che servono a delineare le linee stradali e pertinenziali intorno allo svincolo autostradale ed intorno alla area ATP6 Vig. come anche intorno alle aree cimiteriali esistenti.

Le aree sono così individuate:

Aree boscate da tav 3 DdP	Superfici
Boschi esistenti non segnalati da carta RL	259.930,00
Fasce alberate e filari esistenti	51.759,74
Carta forestale RL	759.532,65
Fasce alberate e filari progetto	144.159,80
Boschi di progetto	335.423,65

Inoltre, si possono fornire alcune cifre relative a iniziative recenti e aree verdi significative:

- **Nuove Aree Piantumate:** Nel contesto di recenti piani di rigenerazione urbana e forestazione, il comune ha individuato diverse superfici destinate a nuovi boschi urbani e aree verdi. I progetti menzionano complessivamente circa **27 ettari** (equivalenti a **270.000 mq**) di aree che sono state o saranno piantumate e riforestate in diverse zone, tra cui Velasca, Oreno e la zona nord.
- **Adesione al PA.N.E:** Il Comune ha inserito nel perimetro del Parco Agricolo Nord Est (PA.N.E) aree per un totale di circa **1,75 milioni di metri quadrati** (175 ettari). Una parte di queste aree contribuisce al patrimonio verde e, in alcuni casi, alla creazione di nuovi boschi.

7.7 Varianti essenziali del PGT in materia normativa

7.7.1. *Incentivazione Urbanistica*

L'incentivazione urbanistica, disciplinata dall'articolo 19 delle Norme di Attuazione, è finalizzata a favorire la realizzazione di benefici pubblici aggiuntivi di particolare rilevanza, riconoscendo una premialità edificatoria proporzionata all'incremento di valore generato dall'attribuzione della superficie incentivata.

Il principio cardine dell'istituto è quello della proporzionalità tra il beneficio privato derivante dall'incentivazione e il beneficio pubblico riconosciuto all'Amministrazione comunale. A tal fine, la valutazione dell'incremento di valore è effettuata mediante il confronto tra due distinte configurazioni di trasformazione dell'area o dell'immobile: una riferita alla configurazione ordinaria, priva di incentivazione, e una riferita alla configurazione comprensiva della superficie incentivata. La differenza tra i due valori di trasformazione rappresenta l'incremento di valore generato dall'incentivazione urbanistica.

Il beneficio pubblico aggiuntivo è determinato applicando alla differenza assoluta di valore una quota proporzionale, calcolata in relazione alla variazione percentuale del valore unitario fondiario (€/mq) determinata dall'incentivazione. Tale criterio consente di commisurare in modo equo e

trasparente il contributo richiesto al soggetto attuatore, evitando automatismi e garantendo coerenza tra l'entità della premialità concessa e i vantaggi economici effettivamente conseguiti.

Esempio applicativo (a titolo puramente illustrativo):

Parametro	Valore area
Valore unitario ante incentivo	€ 50/mq
Valore unitario post incentivo	€ 60/mq
Incremento relativo	+20%
Valore totale area ante incentivo	€ 100.000
Valore totale area post incentivo	€ 120.000
Differenza assoluta	€ 20.000

Applicando il principio di proporzionalità, la quota di beneficio pubblico aggiuntivo è determinata come segue: $€ 20.000 \times 20\% = € 4.000$.

La quota così determinata rappresenta il valore economico del beneficio pubblico aggiuntivo da riconoscere al Comune, attraverso la realizzazione di opere, interventi o altre forme di utilità pubblica coerenti con le finalità del Piano.

Il valore delle opere è determinato mediante computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi pubblici vigenti, applicando le modalità di valutazione adottati dall'Amministrazione comunale per le opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ed è imputato alla quota di riequilibrio territoriale dovuta.

7.7.2. Sostituzione della quota di edilizia convenzionata – criteri applicativi del contributo sociale

L'articolo 20 delle Norme di Attuazione disciplina la possibilità di sostituire, in tutto o in parte, la realizzazione della quota di edilizia convenzionata con la corresponsione di un contributo sociale monetario, quale misura finalizzata al riequilibrio delle ricadute sociali ed economiche delle trasformazioni urbanistiche.

Il criterio alla base del contributo sostitutivo è rappresentato dalla intercettazione di una quota del beneficio economico aggiuntivo derivante dalla riduzione o eliminazione della quota di edilizia convenzionata, beneficio che si manifesta come incremento di valore del prodotto edilizio oggetto dell'intervento.

Tale beneficio è determinato mediante il confronto tra due distinte configurazioni dell'intervento:

- una configurazione comprensiva della quota di edilizia convenzionata, così come prevista originariamente dalla scheda di riferimento (valore ex ante);
- una configurazione conseguente alla riduzione o eliminazione della quota di edilizia convenzionata, con vendita degli alloggi interessati a prezzo di mercato libero (valore ex post).

Il valore dell'intervento è assunto con riferimento al valore economico del prodotto edilizio, determinato sulla base dei ricavi derivanti dalla vendita delle unità immobiliari interessate dalla trasformazione, considerando:

- i prezzi di vendita applicabili all'edilizia convenzionata;
- i prezzi di vendita applicabili all'edilizia libera, in coerenza con i valori di mercato rilevabili per contesti omogenei.

La differenza tra il valore ex ante e il valore ex post rappresenta l'incremento di valore generato dalla modifica del regime convenzionato.

Su tale incremento di valore viene applicata la percentuale del 50%, al fine di determinare il contributo sostitutivo dovuto, quale misura di equilibrio tra l'interesse pubblico alla compensazione del vantaggio economico conseguito dal soggetto attuatore e l'esigenza di non compromettere la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento, tenuto conto che l'Amministrazione comunale non partecipa ai costi, ai rischi e agli oneri dell'operazione immobiliare.

Le risorse così acquisite sono destinate a finalità di interesse abitativo sociale, secondo quanto previsto dalle Norme di Attuazione.

Nel caso di corresponsione del contributo mediante opere, il valore delle stesse è determinato attraverso computo metrico estimativo redatto sulla base dei prezzi pubblici vigenti, applicando le modalità di valutazione adottati dall'Amministrazione comunale per le opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

7.7.3. Il sistema commerciale e dei servizi alla persona nel PGT.

Il tema del commercio e, più in generale, delle attività economiche di prossimità è stato oggetto di un approfondimento specifico, affidato a professionista esterno, che ha aggiornato il quadro conoscitivo del precedente Piano del Commercio alla luce delle trasformazioni intervenute nel tessuto urbano e delle più recenti evoluzioni normative di settore.

Tale contributo ha consentito di restituire una lettura sintetica e aggiornata della struttura commerciale comunale, evidenziando da un lato la buona diffusione delle attività di vicinato e dei servizi alla persona, dall'altro la sostanziale stabilità, se non saturazione, di alcune componenti dell'offerta, in particolare nei comparti più prossimi al tessuto urbano consolidato. È emerso, inoltre, come le dinamiche del commercio al dettaglio risultino oggi caratterizzate da un'elevata variabilità, fortemente influenzata da fattori esterni quali l'evoluzione dei modelli di consumo, la crescente incidenza del commercio elettronico e la ridefinizione dei sistemi distributivi.

Alla luce di tali considerazioni, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno non procedere all'aggiornamento formale del Piano del Commercio come strumento autonomo, ma di recepirci gli elementi conoscitivi e gli indirizzi strategici all'interno del Piano di Governo del Territorio, integrandoli in modo organico nella disciplina delle destinazioni d'uso e degli ambiti funzionali.

Questa scelta risponde all'esigenza di garantire maggiore flessibilità e capacità di adattamento delle politiche urbane rispetto a un settore in continua evoluzione, evitando irrigidimenti pianificatori e favorendo al contempo una regolazione puntuale e coerente con le caratteristiche dei diversi tessuti urbani.

In tale prospettiva, il PGT ha operato una revisione e una razionalizzazione delle categorie funzionali, con particolare riferimento alle attività tradizionalmente ricondotte all'"artigianato di servizio". Tale definizione è stata ritenuta non pienamente adeguata a rappresentare la varietà e la complessità delle attività effettivamente presenti nel tessuto urbano. È stata pertanto riformulata nella categoria più ampia dei "Servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane" (P1), nella quale confluiscono attività di prossimità che svolgono un ruolo essenziale nella qualità della vita urbana e nella vitalità dei quartieri.

Rientrano in tale categoria, a titolo esemplificativo, le attività di cura della persona, i servizi domestici, le piccole attività alimentari di produzione e vendita, i laboratori artigianali, nonché una pluralità di servizi di supporto alla vita quotidiana e alle attività urbane. Tali funzioni, per loro natura, trovano collocazione privilegiata nei tessuti residenziali, dove contribuiscono a costruire un sistema urbano diffuso, accessibile e policentrico, riducendo la necessità di spostamenti e rafforzando le relazioni di prossimità.

Parallelamente, il Piano disciplina in modo distinto le attività commerciali di maggiore dimensione, con particolare riferimento alle medie strutture di vendita, per le quali sono individuate specifiche

localizzazioni puntuali. In coerenza con le valutazioni generali svolte, tali previsioni risultano contenute e selettive. Il Piano conferma alcune aree già previste dalla pianificazione vigente e ne individua ulteriori in numero limitato, secondo lo schema contenuto nella seguente tabella privilegiando in larga parte la destinazione non alimentare.

Tipologia struttura di vendita	Sigla	Caratteristica	Stato	Indirizzo
Localizzazione Media Struttura di Vendita	MSV	Non alimentare	Nuova localizzazione	Via Bolzano (AT.P6 Vig.)
Localizzazione Media Struttura di Vendita	MSV	Alimentare	Nuova localizzazione	Via Fiorbellina (nuovo ambito)
Localizzazione Media Struttura di Vendita	MSV	Non alimentare	Nuova localizzazione	Via Bice Cremagnani 54
Localizzazione Media Struttura di Vendita	MSV	Non alimentare	Nuova localizzazione	Via Pellizzari 17-21
Localizzazione Grande Struttura di Vendita	GSV		Esistente	Via Falcone e Borsellino
Localizzazione Centro Commerciale	CCV		Esistente	Via Torri Bianche
Localizzazione Media Struttura di Vendita	MSV	Non alimentare	Nuova localizzazione	Via Bergamo 2
Localizzazione Media Struttura di Vendita	MSV	Alimentare	Nuova localizzazione	Via Trezzo

Naturalmente va da sé che tutte le strutture alimentari potranno comunque commercializzare anche altri prodotti non alimentari.

Tale scelta è motivata dalla constatazione che, per quanto riguarda il settore alimentare e i servizi di prossimità, il territorio comunale presenta già un'offerta diffusa e adeguata, tale da soddisfare il bacino di utenza di riferimento.

L'impostazione complessiva del PGT mira, pertanto, a equilibrare le esigenze di sviluppo economico con la tutela della qualità urbana, evitando fenomeni di sovradimensionamento dell'offerta commerciale e privilegiando un modello basato sulla complementarità tra commercio di prossimità, servizi alla persona e polarità commerciali di scala più ampia localizzate in ambiti idonei.

In questo quadro, il commercio non è trattato come un sistema autonomo, ma come componente integrata della struttura urbana, strettamente connessa alle scelte insediative, alla mobilità, ai servizi e alla qualità dello spazio pubblico, contribuendo in modo determinante alla vitalità e all'attrattività del territorio comunale.

7.7.4. Parcheggi privati

La disciplina della dotazione di parcheggi privati è finalizzata a garantire adeguati livelli di accessibilità e funzionalità degli insediamenti, in coerenza con quanto previsto dall'art. 41 sexies della L. 1150/1942 e con gli obiettivi del Piano dei Servizi.

In tale ambito, il Piano conferma il principio prioritario del reperimento diretto degli spazi per la sosta all'interno degli interventi edilizi o, ove ciò non risulti possibile, in aree esterne funzionalmente connesse.

Tuttavia, considerata la complessità del tessuto urbano consolidato di Vimercate in particolare nei contesti caratterizzati da elevata densità edilizia, limitata disponibilità di spazi e presenza di edifici esistenti non adeguabili sotto il profilo morfologico e funzionale, il Piano introduce la possibilità di

ricorrere, in via eccezionale e residuale, alla monetizzazione delle dotazioni di parcheggio non reperibili.

Tale possibilità è subordinata alla dimostrazione dell'impossibilità oggettiva e tecnica di reperire gli spazi richiesti e non costituisce in alcun modo un diritto automatico del soggetto attuatore, configurandosi invece come facoltà discrezionale dell'Amministrazione comunale, esercitata in relazione alle specifiche condizioni dell'intervento e del contesto urbano di riferimento.

La monetizzazione è ammessa esclusivamente qualora l'intervento risulti compatibile con l'interesse pubblico, con le condizioni di accessibilità e mobilità e con l'equilibrio delle dotazioni territoriali, ed è finalizzata prioritariamente al potenziamento e alla riqualificazione delle infrastrutture per la sosta di interesse pubblico.

Tale impostazione consente di contemperare l'esigenza di garantire adeguati standard urbanistici con la necessità di favorire il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, evitando al contempo soluzioni tecnicamente non realizzabili o urbanisticamente incongrue.

7.7.5. Perequazione e compensazione

L'articolo 18 delle Norme Tecniche di Attuazione disciplina il sistema della perequazione urbanistica e della compensazione ambientale, in continuità con l'impostazione già adottata dal vigente PGT del Comune di Vimercate, a sua volta derivata dalle indicazioni in precedenza contenute nella pianificazione sovraordinata (PTCP della Provincia di Monza e della Brianza).

In particolare, nella prassi applicativa consolidata, il meccanismo di compensazione ambientale è stato attuato prevedendo, a fronte di interventi comportanti consumo di suolo, la realizzazione di opere o la cessione di aree per una quota pari al 35% della superficie territoriale, quale contributo al riequilibrio ambientale ed ecologico del territorio.

Il nuovo PGT, pur mantenendo fermo tale principio, ne ha affinato e sistematizzato le modalità applicative, estendendone il riferimento non solo agli ambiti di trasformazione e alle aree di completamento ma anche alle aree di riqualificazione, con l'obiettivo di garantire una più ampia coerenza tra le trasformazioni urbanistiche e gli obiettivi di sostenibilità territoriale. Accanto ai tradizionali meccanismi di perequazione interna ai comparti, finalizzati alla redistribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari, il Piano introduce un sistema organico volto a:

- assicurare il riequilibrio ambientale, ecologico e paesaggistico delle trasformazioni urbanistiche;
- redistribuire a favore della collettività una quota del valore generato dalle scelte pianificatorie, mediante prestazioni di interesse pubblico.

In tale contesto, la quota di riequilibrio territoriale, pari al 35% della superficie territoriale, costituisce una misura aggiuntiva rispetto alle dotazioni territoriali minime di aree per servizi previste dal Piano dei Servizi.

Le modalità di assolvimento di tale quota sono state configurate in forma alternativa ed equivalente, al fine di garantire flessibilità applicativa in relazione alle diverse condizioni degli ambiti. In particolare, l'obbligazione può essere assolta mediante:

- cessione di aree;
- realizzazione di interventi di compensazione ambientale o di riqualificazione territoriale;
- monetizzazione totale o parziale.

Tale impostazione non configura una disparità di trattamento tra operatori, ma un sistema di modalità alternative tra loro equivalenti, attuabili in relazione alla disponibilità delle aree, alle caratteristiche degli ambiti e alle esigenze dell'Amministrazione.

Nei casi in cui non sia possibile o opportuno procedere alla cessione di aree, si rende necessario determinare un criterio di equivalenza economica, disciplinato dal comma 5 dell'articolo 18, al fine

di tradurre la quota espressa in termini di superficie territoriale in un parametro economico omogeneo.

A tal fine, il Piano assume quale parametro di riferimento per la determinazione dell'equivalenza economica delle prestazioni i valori unitari vigenti per la monetizzazione delle aree a standard urbanistico, in quanto espressione di un criterio oggettivo e consolidato nell'ambito dell'azione amministrativa.

Tale parametro costituisce la base uniforme di riferimento per tutte le modalità di assolvimento della quota di riequilibrio territoriale, garantendo omogeneità di trattamento tra i soggetti attuatori.

Le analisi di sostenibilità economico-finanziaria condotte sugli ambiti di Piano hanno evidenziato come l'applicazione integrale di tale parametro comporti, in diversi casi, condizioni di equilibrio economico caratterizzate da marginalità contenute e prossime a soglie minime di equilibrio, nonché da una limitata capacità di assorbimento delle variazioni dei costi e dei ricavi.

Al fine di garantire la concreta attuabilità delle previsioni urbanistiche e di evitare l'imposizione di oneri sproporzionati rispetto alla capacità economica degli interventi, il Piano introduce un correttivo, assumendo il parametro di riferimento in misura ridotta del 50%.

Tale riduzione non incide sulla natura delle diverse modalità di assolvimento, che restano tra loro alternative ed equivalenti, ma costituisce una misura generale e uniforme volta ad assicurare un equilibrio tra l'interesse pubblico perseguito e la sostenibilità economica degli interventi, in coerenza con i principi di proporzionalità e ragionevolezza dell'azione amministrativa.

La determinazione di tale parametro è stata supportata da verifiche di sostenibilità economico-finanziaria condotte su un campione significativo di ambiti di trasformazione, completamento e riqualificazione previsti dal PGT.

Le verifiche economico-finanziarie richiamate sono state sviluppate quale supporto tecnico interno al processo di pianificazione e assumono carattere meramente orientativo e non vincolante, non essendo finalizzate alla determinazione puntuale di valori estimativi, bensì alla valutazione complessiva della sostenibilità urbanistica delle previsioni di Piano.

Dette verifiche, svolte con finalità urbanistiche e non estimative, sono state condotte mediante l'utilizzo di indicatori sintetici, tra cui il margine operativo lordo degli interventi, determinato come differenza tra il valore economico generato e il complesso dei costi e degli oneri posti in capo all'operatore.

Ai fini della valutazione dei ricavi, sono stati assunti valori medi di riferimento per la commercializzazione degli immobili (€/mq di superficie lorda di pavimento), determinati sulla base delle quotazioni della Camera di Commercio relative al secondo semestre 2025 e delle dinamiche del mercato immobiliare locale.

Si evidenzia altresì che tali valori costituiscono parametro già utilizzato dall'Amministrazione comunale per la determinazione dei prezzi dell'edilizia convenzionata, configurandosi pertanto come riferimento tecnico coerente e validato.

Gli esiti delle analisi hanno evidenziato come, alla luce dei valori di mercato assunti, gli interventi risultino nel complesso caratterizzati da condizioni di sostenibilità economico-finanziaria, seppur con marginalità contenute.

Tale condizione, pur non precludendo l'attuabilità degli interventi, evidenzia una limitata capacità di assorbimento di eventuali variazioni dei costi di realizzazione, dei valori di mercato o degli ulteriori oneri connessi all'attuazione.

Il correttivo introdotto consente pertanto di ricondurre le operazioni entro condizioni di equilibrio più stabili, tenendo conto della fisiologica variabilità del mercato immobiliare e delle possibili oscillazioni dei costi di intervento, in coerenza con i principi di proporzionalità, ragionevolezza ed effettività dell'azione amministrativa.

Resta fermo che le diverse modalità di assolvimento della quota di riequilibrio territoriale sono tra loro alternative ed equivalenti ai fini del soddisfacimento dell'obbligazione, ferma restando la prevalenza degli eventuali obblighi derivanti dalla pianificazione sovraordinata.

7.7.6. Misure per favorire il rimboschimento sui territori agricoli

Per favorire il rimboschimento sui territori agricoli, l'Amministrazione Comunale può offrire ai conduttori agricoli contributi a fondo perduto per coprire i costi di impianto e manutenzione, nonché premi per il mancato reddito agricolo. Questi contributi possono variare in base alla tipologia di intervento e all'area geografica.

A titolo esemplificativo viene dettagliata di seguito una possibile strada per favorire il processo di rimboschimento del territorio agricolo a partire dalla possibilità di concedere contributi a fondo perduto agli agricoltori interessati.

Contributi a fondo perduto:

- *Copertura costi impianto:*

Si possono offrire contributi a fondo perduto per coprire i costi di acquisto delle piante, la preparazione del terreno e la messa a dimora. L'intensità dell'aliquota di sostegno può essere del 100%.

- *Copertura costi manutenzione:*

Si possono offrire contributi annuali per la manutenzione degli alberi, come ad esempio l'irrigazione, la potatura e la concimazione.

- *Sostegno al mancato reddito:*

Si possono offrire premi annui per il mancato reddito agricolo, ovvero il reddito che l'agricoltore non riesce a produrre a causa del rimboschimento.

Esempi di contributi:

- *Premio annuo per la manutenzione:*

Si può stabilire un premio annuo per ettaro, come ad esempio 600€ per i primi due anni dopo l'impianto, 480€ per gli anni dal terzo al quinto e 360€ per gli anni dal sesto al dodicesimo.

- *Premio annuo per il mancato reddito:*

Si può stabilire un premio annuo per ettaro, come ad esempio 700€ per gli agricoltori attivi e 150€ per le altre persone fisiche o entità di diritto privato.

- *Contributo a fondo perduto per l'acquisto di attrezzature:*

Si può offrire un contributo a fondo perduto per l'acquisto di attrezzature necessarie per la realizzazione del rimboschimento, come ad esempio trattori, motoseghe e macchine per la preparazione del terreno.

Le modalità attuative, i criteri di accesso, le tipologie di intervento ammissibili (copertura dei costi di realizzazione o manutenzione) la durata degli impegni e le eventuali forme di sostegno economico o di riconoscimento ai fini compensativi sono definite con apposito atto della Giunta comunale, anche in coordinamento con programmi e finanziamenti regionali, nazionali o europei vigenti.

7.8 Il Dimensionamento del Piano

Il computo della capacità insediativa residenziale complessiva aggiuntiva rispetto all'esistente si articola sinteticamente come segue secondo una stima (che ha valore solo ai fini del rapporto con il dimensionamento del piano); tale stima tiene conto anche conto di alcune possibilità di edificazione di spazi commerciali offerte dalla normativa di piano, che vengono sottratti alla volumetria assegnata.

Il computo della capacità insediativa residenziale complessiva aggiuntiva rispetto all'esistente si articola sinteticamente come segue:

AMBITI REGOLE	PIANO DELLE	St mq	lt mq/mq	Slp residenziale mq	Incremento Vol. mc	Capacità insediativa espressa in entità abitative di 180 mc /ab
Aree di completamento						
AdC.A (sociale) – strada comunale della Roveda		6.138	assegnata	2.000 (+2.000 per attrezzature istituzionali)	6.000 (+6.000 per IC)	33
AdC.B – via Bergamo		9.541	assegnata	4.000	12.000	67
AdC.D – via S. Maurizio		4.016	0,40	1.610	4.830	27
AdC.E1 – via Bergamo		25.486	assegnata	9.356 (+97 comm.le)	28.068 (+291 comm.le)	156
AdC.E2 – via Falcone Borsellino		2.758	assegnata	2.500	7.500	42
AdC.G – via Fiorbellina		9.645		4.704 (+2.016 comm.le)	14.112 (+6.048 comm.le)	78
Ambiti di riqualificazione						
AdR1 – via Galbussera		14.338	0,64	9.176	27.529	153
AdR2 – via Principato		7.254	0,25	2.200	6.600	37
AdR.A – via B. Cremagnani		1.536	assegnata	3.600	10.800	60
AdR.B – via del Molinetto		1.528	assegnata	530	1590	8
AdR.C – via Enrico Toti		8.183	assegnata	2.000	6.000	33
Stima volumetrie realizzabili nei lotti non ancora saturi del tessuto consolidato		-	stimata	23.280	69.840	388
TOTALE ambiti PdR		116.879		65.053	195.159	1.083

AMBITI PIANO	DOCUMENTO DI	St mq	It mq/mq	Slp residenzial e mq	Incremento Vol. mc	Capacità insediativa espressa in entità abitative di 180 mc / ab
Ambiti di trasformazione						
P11	AMBITO VECCHIO OSPEDALE	132.719	assegnata	67.499	202.496	1.125
	AT.R1 – <i>via Nobel</i>	10.505	assegnata	1.674	5.022	28
	AT.R2 - <i>Castellazzo</i>	26.024	assegnata	7.490	22.470	125
	AT.R3 – <i>via Porta</i>	23.046	assegnata	4.548	13.644	76
	AT.R7 – <i>via Fermi</i>	13.801	0,29	4.002	12.006	67
	AT.R9 – <i>Vimercate est</i>	20.818	0,40	8.327	24.982	139
TOTALE ambiti DdP		226.912		93.540	280.620	1.559

TOTALE NUOVE ENTITA' ABITATIVE	2.642
-----------------------------------	-------

Confrontando il fabbisogno abitativo residenziale stimato in **2.526** entità abitative per il prossimo decennio, con la capacità insediativa complessiva di piano di **2.642** unità (e cioè comprensiva delle 1.559 entità abitative derivanti dagli ambiti di trasformazione del documento di piano e le 1.083 entità abitative collegate alle aree di completamento e riqualificazione) si nota un sostanziale equilibrio fra fabbisogno e capacità insediativa.

Se è vero che il documento ha validità quinquennale si può pensare che il fabbisogno al quinquennio si riduca a circa 1.260 entità abitative.

Analogo ragionamento potrà essere fatto per l'offerta edilizia abitativa nel quinquennio che verosimilmente si dispiegherà anch'essa complessivamente per metà circa del totale e cioè 1.300 unità.

7.9 Il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è stato rivisto in seguito alle scelte del Documento di Piano e del Piano delle Regole e per garantirne un aggiornamento alla data di adozione del PGT.

La distribuzione degli interventi di nuova previsione si è conformata ad un criterio di equità territoriale, cercando di garantire a tutti gli abitanti di Vimercate una dotazione adeguata, quantitativamente e qualitativamente, di servizi.

Il sistema dei servizi trova un suo nuovo fulcro negli sviluppi dell'Accordo di Programma ex Ospedale.

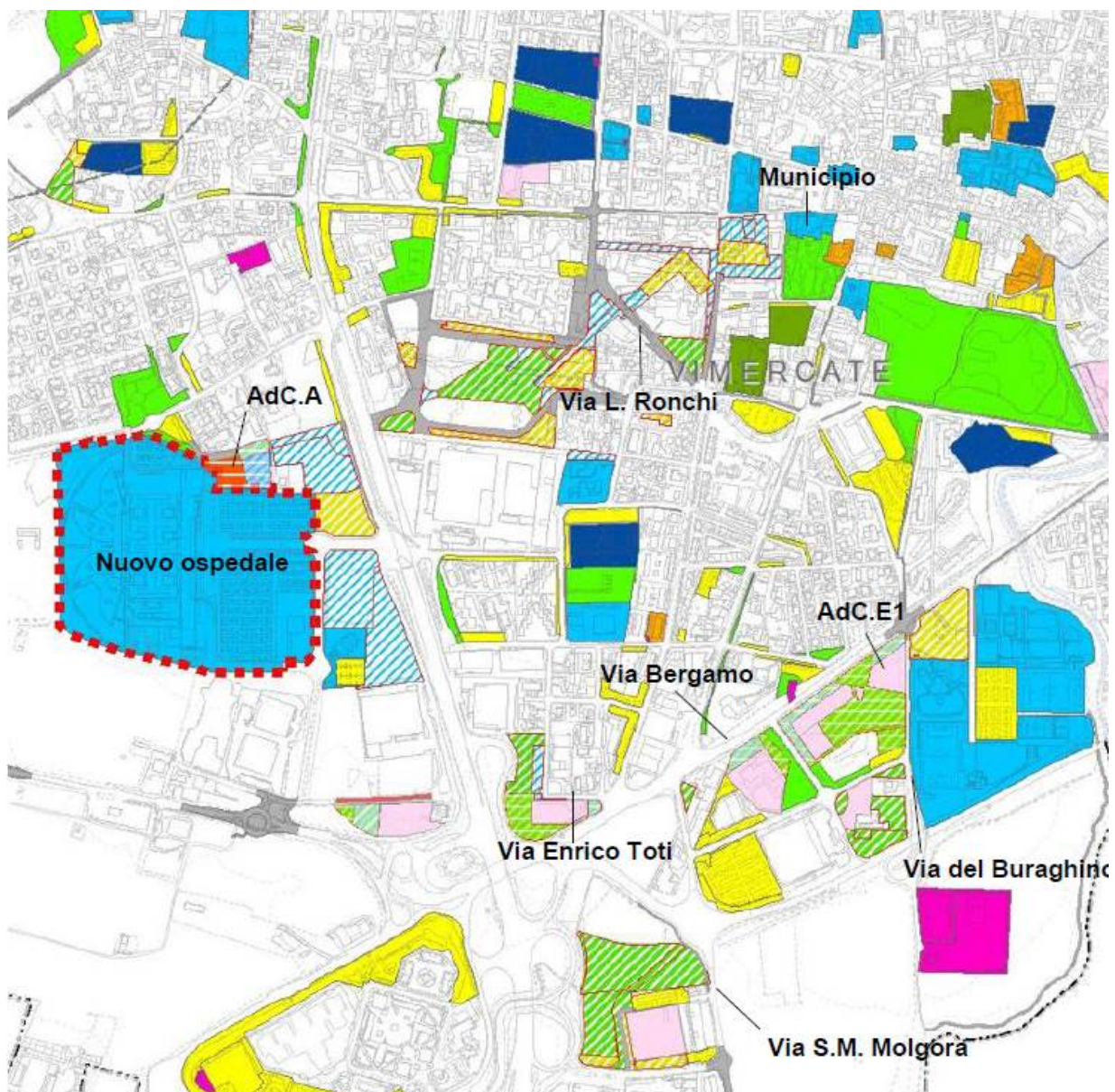
Una nuova diagonale, molto visibile, traccia la via per un ideale unione delle diverse parti della città, intersecandosi con la via Luigi Ronchi, quasi un nuovo cardo e decumano che si staglia nell'organizzazione del territorio.

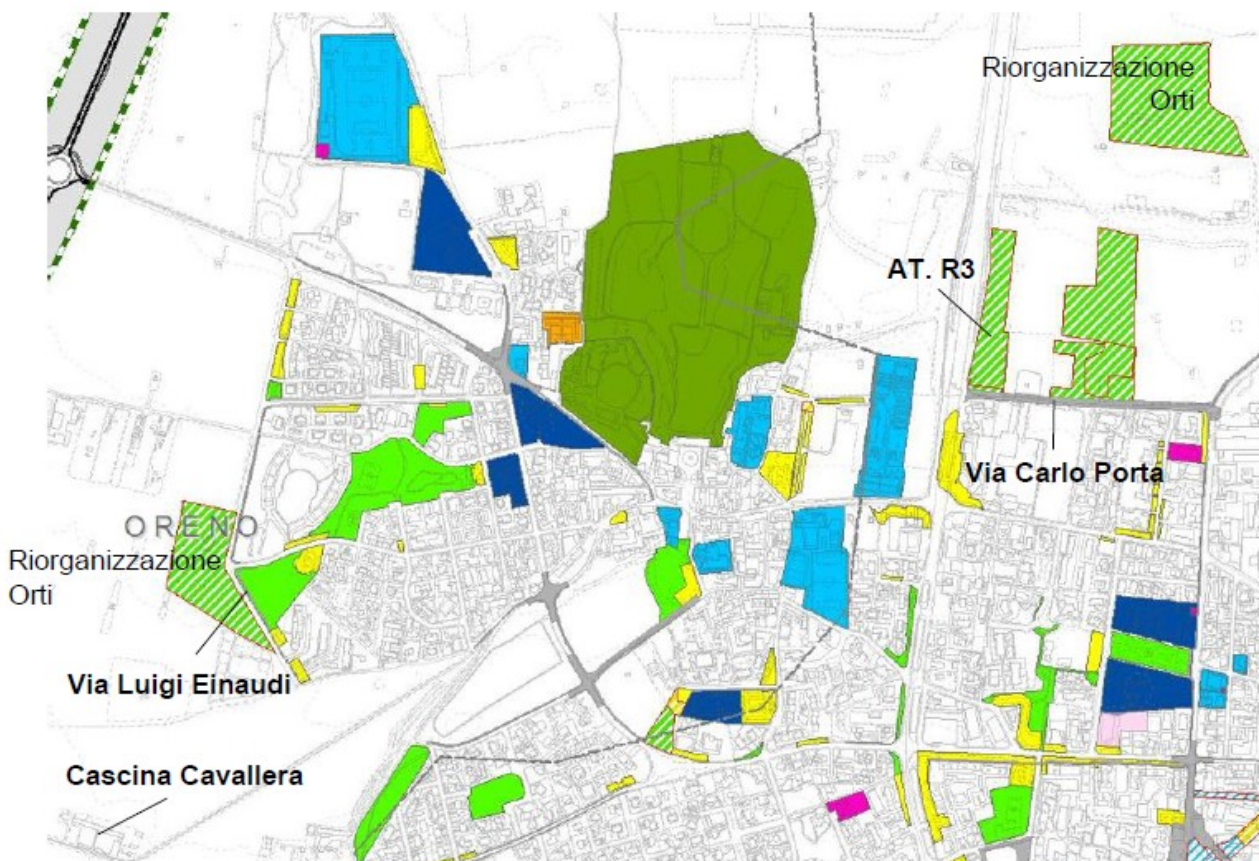
La nuova diagonale, un misto di aree verdi e piazze, conduce sino quasi alla sede del municipio, provenendo dall'area del nuovo Ospedale.

Il sistema dei servizi si implementa attraverso le nuove dotazioni collegate alla realizzazione dei diversi ambiti di trasformazione e delle aree di riqualificazione e completamento. Tra di essi nella strada comunale della Roveda trova posto l'ambito di completamento denominato **AdC.A** che darà luogo alla realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica, su area ceduta al comune a seguito di attuazione del piano **AdC.E1** e alla disponibilità di un'area da destinare a sede per attività istituzionali che verranno richieste alla Città di Vimercate.

Poco più a sud si aprono nuove opportunità attraverso gli interventi connessi alla variante apportata al PII "ambito Vimercate sud-Sp2", in base ai meccanismi previsti all'art.93 della L.R. 12/2005; più esattamente si estende una grande area verde compresa tra via Bergamo e l'area sportiva che prosegue anche lungo via del Buraghino.

Sempre in questo quadrante, in via Enrico Toti-via Bergamo, attraverso i meccanismi previsti per i diversi ambiti di trasformazione, di completamento e di riqualificazione, si giunge a una consistente previsione di aree di progetto verdi e di attrezzature di interesse comune dove sarà possibile realizzare un nuovo magazzino per il comune di Vimercate.





Il tema di interventi di riforestazione su aree pubbliche, che è diffuso su tutto il territorio comunale, trova un esempio significativo poco più a sud in via S. M. Molgora (nella tavola per esigenze di sintesi appaiono tutti nell'ambito del verde pubblico).

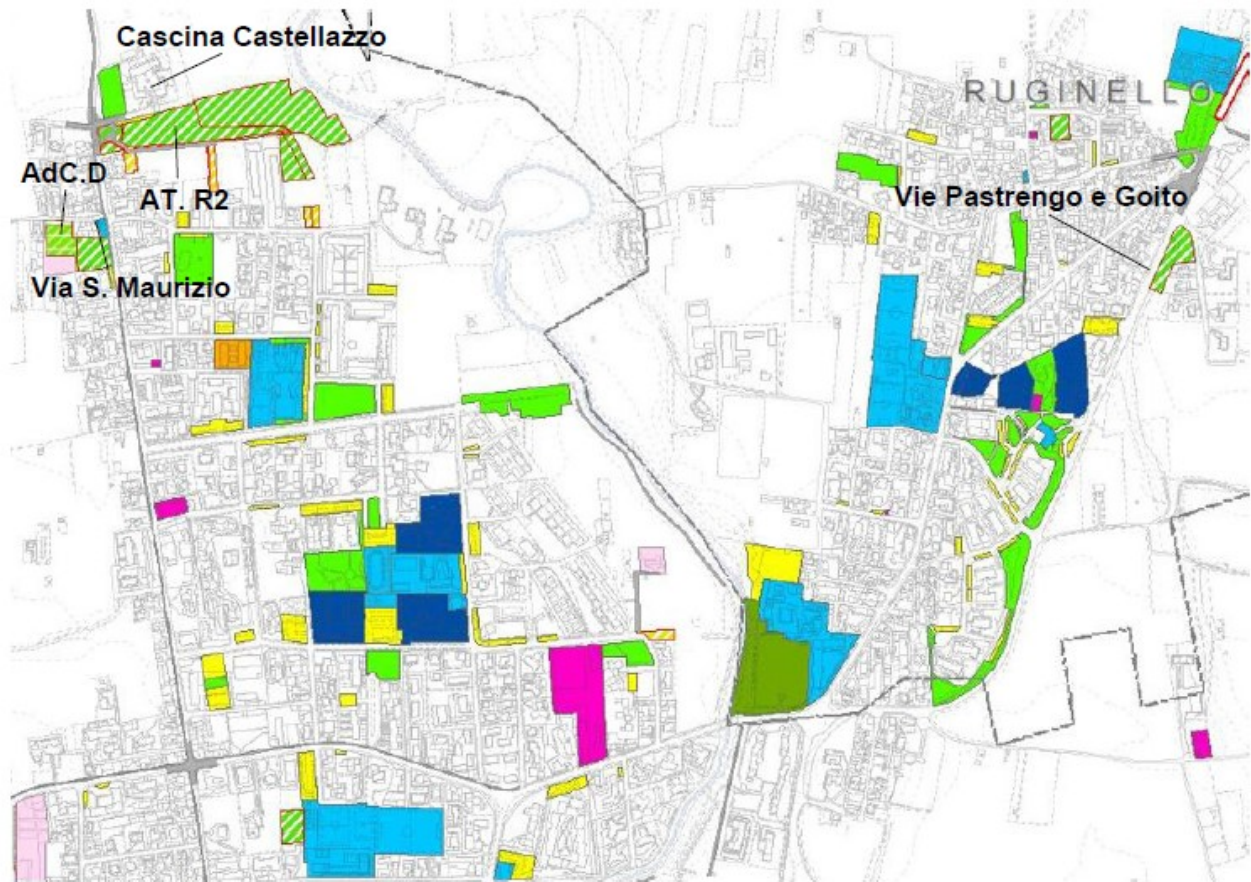
Sempre sul versante ambientale un altro importante intervento di forestazione su aree di proprietà pubblica si trova in via Carlo Porta, mentre sulla stessa via poco più a ovest è previsto un parco pubblico su area di cessione dell'ambito di trasformazione AT.R3.

Inoltre, all'estremo ovest del nucleo di Oreno, alla svolta di via Luigi Einaudi, nell'ambito di un'area di verde pubblico di progetto, potrà essere data forma a un intervento teso all'organizzazione di orti nati e consolidatisi nel tempo. Analoga situazione a nord del comparto AT.R3 di via Porta è individuata un'area di verde pubblico di progetto destinata ad un'altra operazione di organizzazione di orti cresciuti nel tempo.

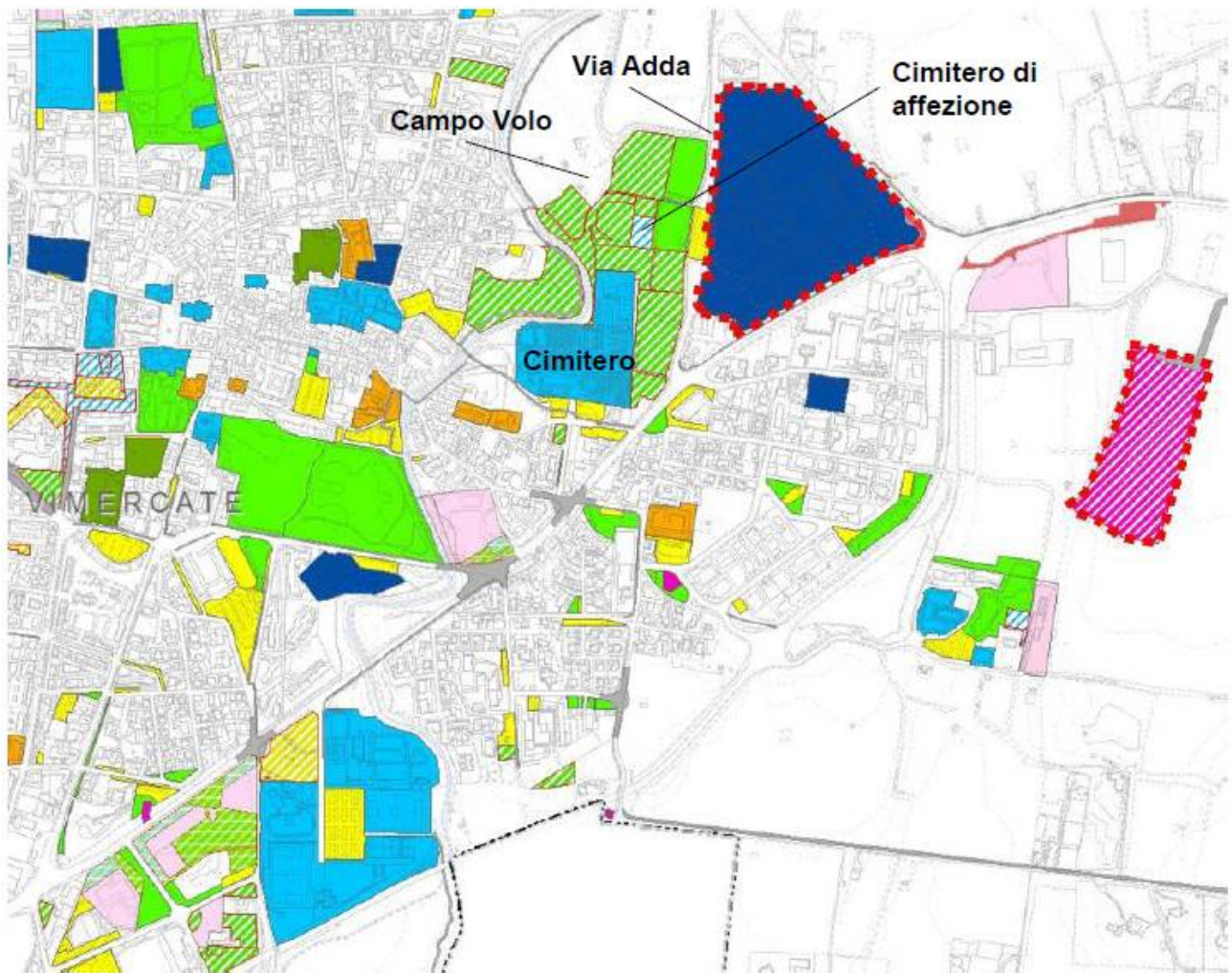
Come si può notare da questa esposizione, la scena del piano dei servizi è dominata dagli interventi rivolti al miglioramento ambientale e paesaggistico. Anche in questo settore nord del comune che giunge sino a Ruginello, si trova uno degli interventi più rilevanti in equilibrio tra verde pubblico e rimboschimento, realizzabile in parte a seguito di cessioni derivanti dall'ambito di trasformazione AT.R2. l'idea è quella di realizzare un intervento pilota anche con la collaborazione dello studio paesaggistico Land che qui disegnerà uno dei tre progetti di area previsti dalla sua collaborazione in prossimità della Cascina Castellazzo.

Tra gli interventi di progetto di un certo rilievo sono le due aree verdi in via S. Maurizio, di cui una derivante dalle cessioni dell'ambito AdC.D .

A Ruginello è previsto un intervento piccolo ma significativo come area di verde pubblico tra le vie Pastrengo e Goito.



Nella località nota come Campo Volo, a nord, attorno al cimitero, si dispiegano diverse aree di progetto che rafforzeranno molto il sistema del verde pubblico (via Adda), in questo ambito lo studio Land progetterà un intervento di valorizzazione paesaggistica che tenderà a trasformare delle aree di sola proprietà pubblica in vere e proprie attrezzature verdi. Sempre in quest'ambito troverà sede il cimitero di affezione per animali domestici.



In prossimità di cascina Cavallera, si concentrerà il terzo progetto dello studio Land che sarà collegato anche con una proposta che non trova una precisa localizzazione nel piano dei servizi perché sarà tesa a individuare una strada e un metodo per realizzare con il concorso degli agricoltori un sistema di campi fioriti che potrà caratterizzare molta parte del territorio agricolo del comune.

Infine, il Masterplan Programmazione degli interventi di sviluppo della mobilità attiva e di valorizzazione degli spazi aperti, realizzato dallo studio NOE, offrirà tra gli altri importanti interventi previsti (piste ciclabili, piantumazioni e aree verdi) offrirà la possibilità di una rilevante operazione urbanistica nella frazione di Velasca con il progetto di riqualificazione degli spazi pubblici compresi tra via De Amicis e Via Pratolini, oltre alla realizzazione della pista ciclabile di via Ungaretti.

Sono previste inoltre nuove dotazioni di parcheggi pubblici negli ambiti di trasformazione, nelle aree di riqualificazione e completamento e in altri siti del territorio comunale ove necessario.

Completa la tavola del sistema dei servizi la localizzazione delle attrezzature tecnologiche e impiantistiche di natura comunale e sovracomunale.

Complessivamente la dotazione di servizi ha raggiunto nel tempo uno standard assai elevato e molto superiore ai minimi previsti dalla Legge Regionale. Il nuovo PGT continua in questa

impostazione e aumenta significativamente la dotazione pro capite di servizi come si vede nella successiva tabella che somma tutte le categorie di servizi pubblici comunali e sovracomunali, escludendo dal computo gli impianti tecnologici.

SERVIZI	MQ	ABITANTI AL 01/01/2026	STANDARD PER ENTITA' ABITATIVA
ESISTENTI	1.390.583	26.441	52,59
PROGETTO	459.143		
		ENTITA' ABITATIVE PREVISTE DAL NUOVO PGT NEL PROSSIMO DECENNIO	STANDARD PER ENTITA' ABITATIVA
SERVIZI DI PIANO	1.849.726	29.083	63,60

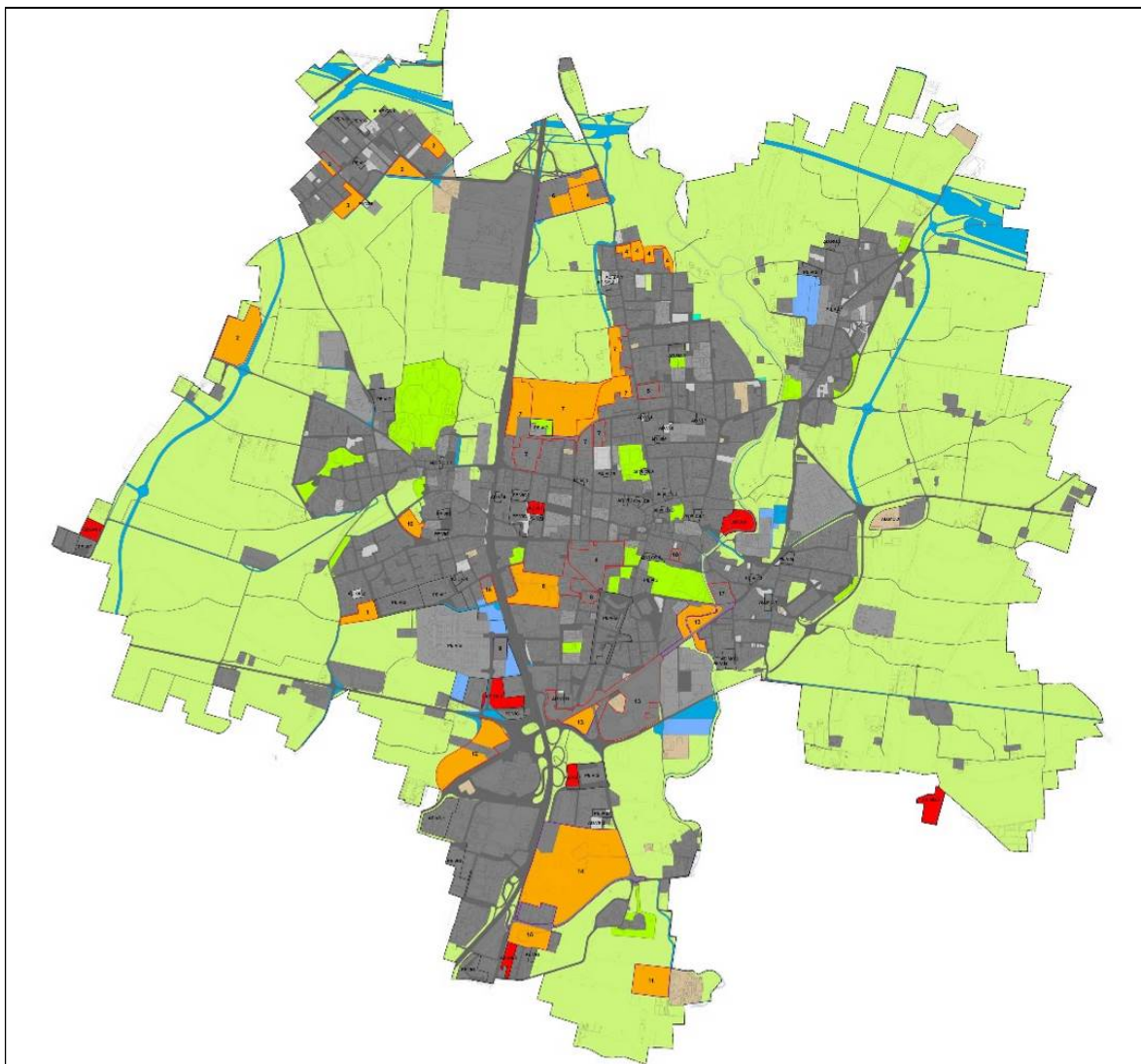
7.10 Verifica del Consumo di Suolo

















Conformemente ai disposti della LR 31/2014 si è proceduto ad esaminare lo stato di attuazione del PGT vigente in ordine alle zone di espansione residenziali e produttive in esso previste. Accettato il principio stabilito dalla Regione Lombardia e dei meccanismi di compatibilità con il PTCP della Provincia di Monza e Brianza, è emersa la necessità di ridurre il consumo di suolo riconducendo le aree di espansione al reale fabbisogno abitativo e lavorativo del comune e si è provveduto così alla formulazione del nuovo Documento di Piano.

Il quadro che emerge nel comune di Vimercate è sintetizzato nelle seguenti tavole e tabelle.

In sintesi il Bilancio ecologico del suolo è negativo, tutti i criteri di riduzione sono rispettati e non si è fatto ricorso ai meccanismi premiali che pure sarebbero stati consentiti nel caso di Vimercate.

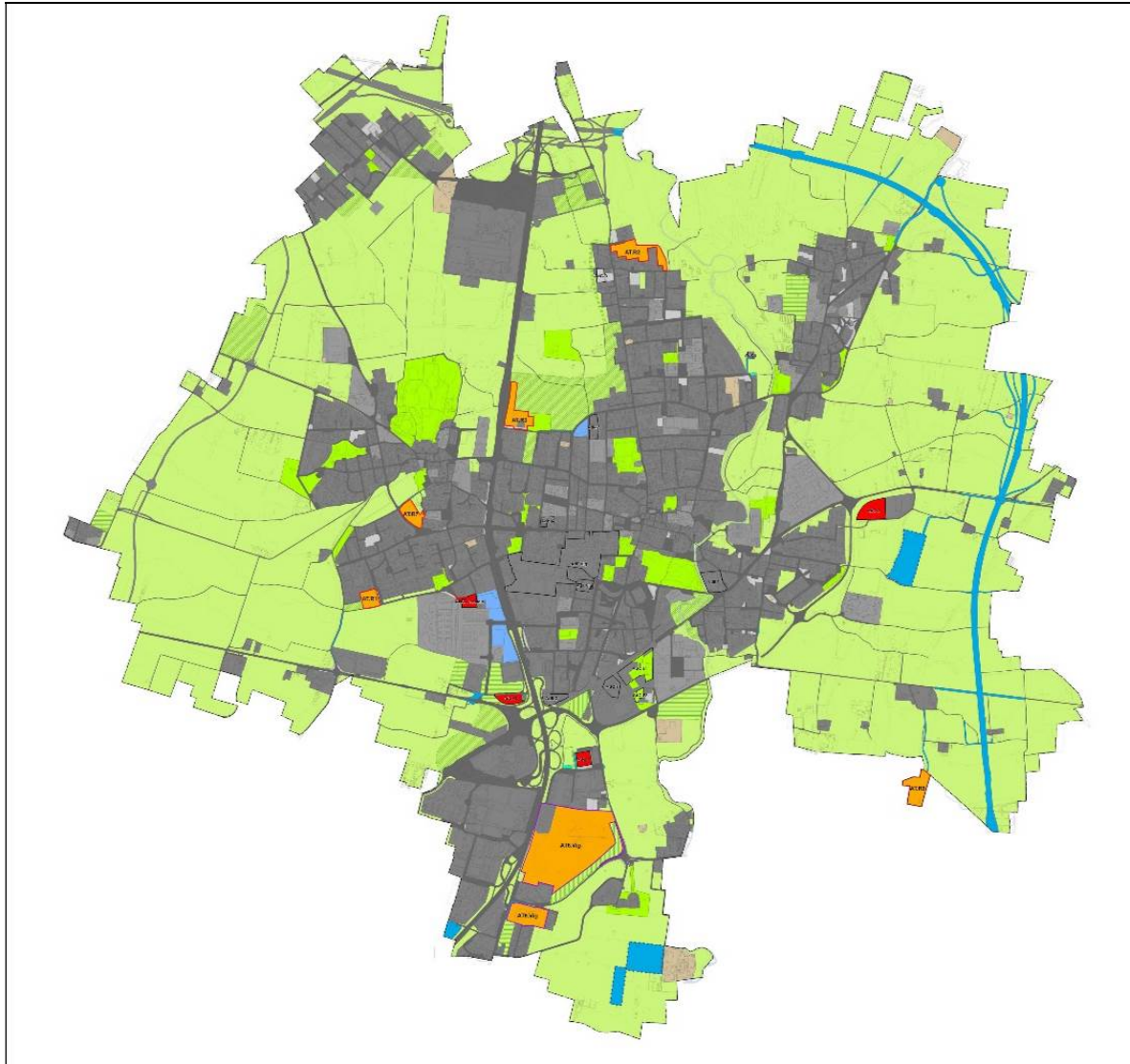
Figura 7.5 – Carta del consumo di suolo al 2 dicembre 2014 ed elenco degli ambiti di trasformazione al 2014



<p>Legenda</p> <p> Confine comunale</p> <p>Elementi dello stato di fatto e di diritto per la riduzione della soglia comunale del consumo di suolo</p> <p>Ambiti di trasformazione del Documento di Piano al 2 dicembre 2014</p> <p> Ambiti di trasformazione - destinazione residenziale</p> <p> Ambiti di trasformazione - altre destinazioni</p> <p>Modalità di intervento previste dal Piano delle Regole</p> <p> Ambiti di completamento (AD), ambiti di recupero (AI) e piani vigenti (PE VIG)</p> <p>Lettura della superficie agricola</p> <p> Superficie agricola o naturale</p> <p> Superficie destinata a parco urbano o a verde pubblico > di 5000 mq</p>	<p>Lettura della superficie urbanizzata</p> <p> a) Superfici edificate compreso piani attuativi approvati</p> <p> b) Superfici edificate per attrezzature pubbliche o private</p> <p> c) Superfici occupate da strade</p> <p> d) Lotti liberi edificabili e aree verdi di uso pubblico < di 5000 mq</p> <p> f) Cave, depositi, centrali e impianti</p> <p>Lettura della superficie urbanizzabile</p> <p> a) Ambiti di trasformazione su suolo</p> <p> c) Aree edificabili con titolo edilizio diretto (previste da PdR) che interessano suolo libero > di 5000 mq</p> <p> d) Aree per nuovi servizi previsti dal PdS non contigue all'urbanizzato</p> <p> e) Aree per nuovi servizi previsti dal PdS contigue all'urbanizzato > di 5000 mq</p> <p> f) Aree interessate da previsioni infrastrutturali (livello comunale e sovracomunale) e impianti</p>
---	--

RIQUADRO A - PGT VIGENTE AL 2 dicembre 2014	
SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE	mq
Superficie AGRICOLA o NATURALE (G)	11.788.746
SUPERFICIE URBANIZZATA	mq
Superficie URBANIZZATA (F) (compreso aree urbanizzate in Ambiti di trasformazione)	7.385.083
SUPERFICIE URBANIZZABILE	mq
DOCUMENTO DI PIANO (DdP)	
Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali	435.065
Ambiti di trasformazione altre destinazioni	407.849
Totale previsioni DdP	842.914
PIANO DELLE REGOLE (PdR)	
Superficie totale urbanizzabile	102.992
Totale previsioni PdR	102.992
PIANO DEI SERVIZI (PdS)	
Superficie totale urbanizzabile	112.386
Aree interessate da previsioni infrastrutturali e sovracomunali	476.214
Totale previsioni PdS	588.599
Totale previsione (DdP+PdR+PdS) (J)	1.534.505
ST TOTALE COMUNALE (K=F+G+J)	20.708.334
INDICE CONSUMO DI SUOLO % (F+J)/K	43,1%

Figura 7.6 – Carta del consumo di suolo riferita al 2026



Elementi dello stato di fatto e di diritto per la riduzione della soglia comunale del consumo di suolo e verifica del bilancio ecologico del suolo

Ambiti di trasformazione del Documento di Piano

- Ambiti di trasformazione Variante PGT - Destinazione Residenziale
- Ambiti di trasformazione Variante PGT - Altre Destinazioni

Modalità di intervento previste dal Piano delle Regole

- AdC | Aree di completamento (AdC.n - AdC.A, nuovi interventi)
- AdR | Aree di riqualificazione (AdR.n - AdR.A, nuovi interventi)
- AdP | Accordo di programma (AdP vig)
- Interventi di interesse pubblico di rilevanza sovcomunale

Variazioni al consumo di suolo libero nel PGT al 2014 e nel nuovo PGT

- Superficie urbanizzabile del DdP al 2 dic. 2014 confermata Naturale dalla Variante PGT (- 418.528 mq)
- Superficie urbanizzabile del PdR/PdS al 2 dic. 2014 confermata Naturale dalla Variante PGT (- 163.123 mq)
- Superficie urbanizzabile del DdP al 2 dic. 2014 trasformata in Nuova Naturale dalla Variante PGT (- 42.327 mq)

Letture della superficie agricola

- Superficie Agricola o Naturale
- Superficie destinata a parco urbano o a

Letture della superficie urbanizzata

- a) Superfici edificate compreso piani attuativi approvati
- b) Superfici edificate per attrezzature pubbliche o private
- c) Superfici occupate da strade
- d) Lotti liberi edificabili e aree verdi di uso pubblico < di 5000 mq
- e) Infrastrutture di mobilità a livello
- f) Cave, depositi, centrali e impianti

Letture superficie urbanizzabile

- a) Ambiti di trasformazione su suolo
- c) Aree edificabili con titolo edilizio diretto (previste da PdR) che interessano suolo libero > di 5000 mq
- d) Aree per nuovi servizi previsti dal PdS non contigue all'urbanizzato
- e) Aree per nuovi servizi previsti dal PdS contigue all'urbanizzato > di 5000 mq
- f) Aree interessate da previsioni infrastrutturali (livello comunale e sovcomunale) e impianti

APPLICAZIONE DELLA SOGLIA PROVINCIALE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO PER VIMERCATE			
	Punti di attribuzione della soglia	RESIDENZIALE	ALTRO
INDICE DI URBANIZZAZIONE TERRITORIALE (livello 2, valore: mediamente critico)	VIMERCATE	40	35
livello di polarità (livello: secondo)	-1,0	39	34
incidenza degli AT 2014 su suolo libero in rapporto a ST comunale = 4,6% (classe 2, valore: 2,1-6)	0,5	39,5	34,5
potenzialità di rigenerazione su urbanizzato = 0,8% (classe 1, valore: 0-2)	0,0	39,5	34,5
QAP criticità sistema mobilità-qualità aria (classe 2, valore: 3 critico)	1,0	40,5	35,5
QAP incidenza dei valori paesaggistici ambientali su suolo utile netto (SUN) classe 4, valore: > 95)	-2,0	38,5	33,5
QAP incidenza delle superfici incluse in parchi regionali (PR) e in PLIS su ST = 35.20% (classe 2, valore: 30-50)	-1,0	37,5	32,5
riduzione da applicare agli AT		37,5	32,5

RIQUADRO B - VARIANTE PGT	
SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE	mq
Superficie AGRICOLA o NATURALE (G) (compreso aree destinate a verde pubblico di superficie > 5.000 mq)	12.109.832
SUPERFICIE URBANIZZATA	mq
Superficie URBANIZZATA (F) (compreso aree urbanizzate in Ambiti di trasformazione)	7.841.839
SUPERFICIE URBANIZZABILE	mq
DOCUMENTO DI PIANO (DdP)	
Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali	91.033
Ambiti di trasformazione altre destinazioni	215.086
Totale previsioni DdP	306.119
PIANO DELLE REGOLE (PdR)	
Superficie totale urbanizzabile	40.212
Totale previsioni PdR	40.212
PIANO DEI SERVIZI (PdS)	
Superficie totale urbanizzabile	70.220
Aree interessate da previsioni infrastrutturali	340.113
Totale previsioni PdS	410.333
Totale previsione (DdP+PdR+PdS) (J)	756.664
ST TOTALE COMUNALE (K=F+G+J)	20.708.335
INDICE CONSUMO DI SUOLO % (F+J)/K	41,5%

RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO da applicare agli ambiti di trasformazione del DdP				
	richiesta %	richiesta mq	applicata mq	applicata %
Resid.	37,5%	163.149	188.449	43,3%
Altre dest.	32,5%	132.551	272.407	66,8%
	35,0%	295.700	460.856	54,7%

RIQUADRO C - TOTALI			
PGT vigente al 2 dicembre 2014		Variante PGT	
Superficie URBANIZZATA	7.385.083	Superficie URBANIZZATA	7.841.839
Superficie AGRICOLA o NATURALE	11.788.746	Superficie AGRICOLA o NATURALE	12.109.832
Superficie URBANIZZABILE		Superficie URBANIZZABILE	
DdP al 2014		DdP Variante PGT	
Tot. funzione residenziale	435.065	Tot. funzione residenziale	91.033
Tot. altre destinazioni	407.849	Tot. altre destinazioni	215.086
totale previsioni	842.914	totale previsioni	306.119
PdR al 2014		PdR Variante PGT	
totale previsioni	102.992	totale previsioni	40.212
PdS al 2014		PdS Variante PGT	
totale previsioni	588.599	totale previsioni	410.333
TOTALE previsioni ATTI PGT (R)	1.534.505	TOTALE previsioni ATTI PGT (S)	756.664
ST TOTALE COMUNALE	20.708.335	ST TOTALE COMUNALE	20.708.335
INDICE CONSUMO DI SUOLO	43,1%	INDICE CONSUMO DI SUOLO	41,5%

Bilancio Ecologico del suolo (BES)	
Superficie urbanizzabile del PdR o PdS prevista al 2014 che viene ridestinata agricola o naturale	-163.123
Differenza tra riduzione sup. urbanizzabile del DdP richiesta per la compatibilità al PTCP e riduzione sup. urbanizzabile del DdP applicata da considerare nella verifica per il BES (295.700 - 460,856)=	-165.156
TOTALE delle superfici ridestinate alla funzione agricola o naturale utilizzabili per il confronto del BES	-328.279
Superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio	
ATR9	20.818
AdC.A sociale compresoa strada di accesso	7.300
AdC.G (fiorbellina)	8.494
TOTALE nuove aree previste per l'urbanizzazione previste dal PGT	36.612
Verifica Bilancio Ecologico Comunale (BES)	-291.666

8. PREMESSA ALLA VALUTAZIONE

Al fine di determinare quali dei temi proposti dalla Variante, relativamente al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi, siano effettivamente da assoggettare a valutazione deve essere fatto un opportuno rimando alla normativa regionale di riferimento, ossia la DGR 3836/2012, che determina quali contenuti di una Variante possono essere esclusi dalla VAS.

Sono escluse dalla valutazione ambientale e dalla verifica di assoggettabilità le seguenti varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole:

- a) *Per le modifiche degli elaborati di piano finalizzate:*
 - *Alla correzione di errori materiali e rettifiche;*
 - *All'adeguamento e aggiornamento cartografico, all'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, ivi inclusi gli effettivi perimetri dei boschi, o per rettifica dei perimetri di ambiti o piani attuativi derivanti dalle effettive risultanze catastali e delle confinanze;*
 - *Al perfezionamento dell'originaria previsione localizzativa di aree per servizi e attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale, anche a seguito delle risultanze catastali e delle confinanze;*
 - *Ad interpretazioni autentiche di disposizioni normative tra loro contrastanti o comunque che necessitano di chiarimento da parte del Consiglio Comunale;*
 - *Specificare la normativa di piano, nonché a renderla congruente con le disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex novo della disciplina delle aree;*
 - *Ad individuare ambiti territoriali in attuazione di disposizioni di legge statale o regionale.*
- b) *Modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale, già oggetto di valutazione ambientale*
- c) *Per variazioni allo strumento urbanistico comunale finalizzate:*
 - *All'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già cartograficamente definite e valutate in piani sovraordinanti o per la reiterazione del vincolo stesso;*
 - *A garantire la cessione o retrocessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale, qualificate come improprie o inserite nei piani di alienazione o valorizzazione immobiliare delle amministrazioni comunali;*
- d) *Per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA, la valutazione ambientale strategica non è necessaria per la localizzazione delle singole opere;*
- e) *Per le variazioni dirette all'individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457 o dirette a modificare le modalità di intervento nelle suddette zone, nel caso in cui non coesistano ristrutturazione urbanistica, incremento di peso insediativo e riduzione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;*
- f) *Per varianti che prevedono, esclusivamente, la riduzione degli indici urbanistici e delle volumetrie.*

In considerazione di quanto contenuto nella disciplina regionale sopra citata, di seguito si richiamano i principali elementi introdotti dalla Variante oggetto di analisi per quanto riguarda il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi e si è verificato quali fossero effettivamente da assoggettare alla valutazione e quali da escludersi:

Modificazioni apportate al Piano delle Regole	Necessità di Valutazione
Ridefinizione delle Aree di Completamento (con l'eccezione di quelli attuati e recepiti nel TUC)	Si
Ridefinizione delle Aree di Riqualificazione (con l'eccezione di quelli attuati e recepiti nel TUC)	Si

Modificazioni apportate al Piano dei Servizi	Necessità di Valutazione
Ridefinizione dell'assetto previsionale per le aree a servizi di nuova individuazione esterni agli ambiti del DdP e del PdR	Si
Nuove aree per impianti tecnologici	No

Per quanto concerne il Documento di Piano non sono stati sottoposti a valutazione gli Ambiti di trasformazione realizzati e dunque ricondotti al TUC (AT. 4), quelli ricondotti a progettualità del Piano dei Servizi (AT 8).

Per quanto riguarda le aree per impianti tecnologici individuate nella cartografie afferiscono a procedure autorizzative già in corso anche di livello sovralocale e non sono pertanto oggetto della presente valutazione.

9. ANALISI DI COERENZA

L'analisi di coerenza è posta in essere al fine di determinare in che misura gli obiettivi e le strategie della presente Variante rispettino norme ed indirizzi della pianificazione sovracomunale (coerenza esterna) e per verificare il livello di correlazione tra le strategie che propone la Variante e le linee guida dell'Amministrazione Comunale (coerenza interna). Altro elemento sottoposto a valutazione è la coerenza degli obiettivi di Variante con criteri di sostenibilità assunti.

Di seguito si riportano le considerazioni generali rispetto all'analisi effettuata nel Rapporto Ambientale.

Coerenza con il Piano Territoriale Regionale

Non si profilano incongruenze critiche tra la strategia di Variante e gli obiettivi del PTR.

In particolare la strategia di Variante, mantenendosi al di sotto dei limiti imposti per la riduzione del consumo di suolo e prevedendo trasformazioni per la maggior parte interne al TUC, si pone in coerenza con le politiche regionali inerenti da un lato la preservazione dei suoli agricoli e dall'altro l'incentivazione di forme di qualificazione del tessuto urbano consolidato.

Con riferimento al tema ambientale le nuove previsioni della Variante sono per la maggior parte esterne ad elementi delle reti ecologiche di livello sovralocale e non incidono sulle sorgenti di biodiversità che agiscono nel contesto o nell'immediato intorno.

Per quanto riguarda il paesaggio le previsioni trasformative interne al TUC riguardano aree la cui trasformazione prefigura un netto miglioramento dell'assetto paesaggistico locale consentendo di ricucire situazioni di vuoto urbano non qualificato o di dismissione edilizia associata a degrado visivo. Inoltre alla Variante è associato un progetto specifico, affidato allo studio paesaggistico LAND, che definisce una visione progettuale di insieme connessa agli obiettivi di riqualificazione paesaggistico-ambientale individuati dal PGT.

Le trasformazioni introdotte dalla Variante non riguardano aree a rischio di dissesto idrogeologico o di allagamento ai sensi del PGRA e non sono ostative rispetto alla realizzazione dell'area di laminazione del Molgora la cui progettazione è di competenza regionale.

In generale le nuove previsioni si mantengono in linea con il ruolo di polarità attribuito a Vimercate per il contesto circostante.

Per quanto riguarda l'equilibrio da garantire tra sviluppo urbano e traffico generato, si rileva che le nuove trasformazioni introdotte dalla Variante comportano un carico di traffico aggiuntivo il cui volume, complessivamente, non si ritiene possa determinare particolari problematiche alla circolazione veicolare internamente al territorio comunale, come precisato anche nel cap. 10 della Relazione di Variante cui si rimanda. Le schede degli ambiti di trasformazione richiamano, ove necessario, l'obbligo di coordinare i progetti edilizi con l'agenzia del TPL al fine di incentivare l'utilizzo dei mezzi pubblici per gli spostamenti dei nuovi residenti. La Variante inoltre ripropone ed amplia la previsione di percorsi ciclopedonali per gli spostamenti di corto raggio.

Coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale

Indirizzi di tutela – Aree urbanizzate delle frange metropolitane

Le previsioni trasformative della Variante sono prevalentemente rivolte ad aree interne al TUC preservando pertanto il rapporto tra spazi costruiti ed ambiti agricoli e naturali che, peraltro, sono per la maggior parte inseriti all'interno del PLIS PANE, o nelle aree destinate al suo ampliamento, garantendone integrità territoriale e tutela.

Non si rilevano previsioni che possano incidere negativamente sulle visuali privilegiate delle emergenze storico-architettoniche dalle principali infrastrutture storiche di collegamento.

Per quanto concerne i vuoti urbani non qualificati, la Variante introduce previsioni trasformative atte alla ridefinizione di alcune di queste aree con lo scopo di ricucire il tessuto urbano e rafforzare l'identità degli ambiti di frangia, senza generare effetti di disomogeneità visiva e di funzioni.

Alla Variante è associato un progetto specifico, affidato allo studio paesaggistico LAND, che definisce una visione progettuale di insieme connessa agli obiettivi di riqualificazione paesaggistico-ambientale individuati dal PGT anche al fine di trattare il tema del margine urbano nell'ottica della maggior tutela e valorizzazione delle emergenze vegetazionali e morfologiche esistenti.

Relativamente al sistema verde metropolitano la Variante si pone in coerenza sia con gli indirizzi del PTCP relativi alla Rete di ricomposizione provinciale, sia con la REC già presente nel PGT vigente di cui recepisce in particolare le previsioni inerenti il rafforzamento delle aree verdi determinato da operazioni di compensazione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche.

Indirizzi di tutela – Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta

Il consumo di suolo agricolo risulta piuttosto contenuto e limitato a casi nei quali il ruolo produttivo è marginale rispetto al contesto rurale complessivo. Complessivamente non si ritiene che le nuove trasformazioni determinino livelli di impermeabilizzazione dei suoli che possano generare la criticizzazione del sistema naturale di drenaggio delle acque nel sottosuolo.

Non si rilevano trasformazioni che incidano sulle morfologie naturali associate al corso del Molgora essendo preservata la strategia del PGT vigente di incremento delle dotazioni vegetazionali lungo le sue sponde.

Come già accennato la quasi totalità delle aree agricole extraurbane è inserita all'interno del PLIS PANE, o nelle aree destinate al suo ampliamento. Il PLIS funge da istituto di tutela e valorizzazione sia degli aspetti connessi alla produzione primaria, sia delle emergenze paesaggistico-ambientali presenti nel territorio. Non si rileva pertanto un rischio generalizzato di erosione o snaturamento dei caratteri paesaggistici connessi al contesto rurale (coltivi, sistema irriguo, architetture per la produzione).

Cartografia

La Variante non prevede trasformazioni edilizie o urbanistiche che possano incidere sulla riconoscibilità del tracciato guida paesaggistico né sul territorio da esso percepito.

Per quanto riguarda l'ambito di criticità che interessa il settore nord-ovest del territorio comunale si può affermare che le previsioni inerenti l'ATR 2 e l'ATR 3, già presenti nel PGT vigente, ma riproposte nella presente Variante, possano contribuire alla ricucitura del margine dell'urbanizzato (essendo l'ATR 2 interessato anche da un progetto di valorizzazione paesaggistica di dettaglio). Per gli ambiti extraurbani valgono le tutele del PLIS PANE cui si aggiunge la previsione di incremento delle dotazioni vegetazionali di cui alla REC.

Per quanto concerne gli elementi di degrado attuale o potenziale individuati dalle tavole F e G la Variante:

- Attraverso le trasformazioni nei lotti liberi interclusi o lungo il margine del TUC attua la ricucitura del tessuto urbano e la ridefinizione di alcune sfrangiature. Non sono individuati nuovi ambiti in area agricola che possano configurare nuovi fenomeni diffusivi dell'urbanizzato
- Non individua trasformazioni che possano alterare i caratteri morfologici o tipici dell'assetto rurale del territorio
- Recepisce l'individuazione delle aree potenzialmente vocate alla localizzazione di attività logistiche
- Non prevede trasformazioni che incidano sulla progettualità connessa all'Autostrada Pedemontana ed alle sue opere complementari

Coerenza con il Programma Regionale della Mobilità e dei Trasporti

In generale le previsioni di Variante non sono ostative rispetto agli obiettivi specifici.

I carichi di traffico indotti dalle previsioni trasformative non determinano la necessità di prevedere nuovi assi viari di collegamento e non si ritiene generino volumi di traffico tali da criticizzare i livelli di servizio delle infrastrutture esistenti, ferma restando la necessità, nel caso di localizzazione di attività commerciali, di ottemperare alle verifiche previste dalla normativa vigente in merito.

Per quanto concerne la previsione di localizzazione di funzioni logistiche, la Variante recepisce quanto già presente nel PGT vigente demandando alla procedura autorizzativa il dettaglio degli impatti di ogni singola attività.

Coerenza con il Programma Regionale Energia Ambiente e Clima

La Variante ha carattere di strumento urbanistico di livello generale atto a governare lo sviluppo del territorio avendo quindi una visione di scala territoriale che non scende necessariamente al dettaglio del singolo edificio e delle sue caratteristiche costruttive.

La promozione dell'uso di risorse rinnovabili e la spinta al contenimento dei consumi energetici hanno già da tempo indotto a cambiamenti radicali nella progettazione e realizzazione degli edifici indipendentemente dalla loro funzione specifica.

Da ciò discende che le nuove trasformazioni previste dalla Variante comportano incrementi di consumi energetici che saranno limitati dall'uso di tecniche costruttive e di tecnologie per il risparmio energetico nelle nuove edificazioni e nelle riqualificazioni del patrimonio edilizio esistente.

Coerenza con il Piano di Tutela delle Acque

Obiettivi strategici regionali

Le previsioni di Variante non incidono su corpi idrici naturali o irrigui, per la maggior parte, non ricadono all'interno di fasce di tutela di pozzi ad uso idropotabile e comportano incrementi di consumi idrici che saranno limitati dall'uso di tecniche costruttive e di tecnologie per il risparmio idrico nelle nuove edificazioni e nella riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Dal punto di vista della valorizzazione ambientale delle fasce di pertinenza dei corpi idrici la Variante recepisce la strategia di ampliamento delle dotazioni vegetazionali lungo il corso del Molgora già presente nel PGT vigente.

Per quanto riguarda la prevenzione dei dissesti idrogeologici e delle alluvioni le previsioni di Variante non interferiscono con l'area di laminazione prevista lungo il corso del Molgora la cui progettazione è di competenza regionale.

Ulteriori obiettivi di qualità

Non si rilevano trasformazioni che possano generare fenomeni di contaminazione del sottosuolo e di compromissione delle acque sotterranee.

Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

La Variante si pone in coerenza con gli obiettivi del PTCP o non è ostativa verso il loro raggiungimento.

In particolare:

- Per quanto riguarda la struttura socio economica le previsioni della Variante consolidano il ruolo di polarità svolto da Vimercate nel contesto della Brianza orientale attraverso la conferma e riproposizione di alcune delle trasformazioni a carattere terziario / commerciale già presenti nel PGT vigente e la promozione di nuovi ambiti con tali vocazioni. In particolare

vengono confermate le aree potenzialmente destinate alla localizzazione di attività logistiche già oggetto della precedente Variante al PGT del 2024.

- Relativamente all'uso del suolo e sistema insediativo la Variante prevede ambiti di trasformazione su suolo agricolo mantenendosi in coerenza con la strategia di riduzione del consumo di suolo già messa in campo nelle precedenti varianti al PGT, conseguendo comunque valori ben al di sotto delle soglie previste dal PTCP. Il consumo di suolo agricolo risulta piuttosto contenuto e limitato a casi nei quali il ruolo produttivo è marginale rispetto al contesto rurale complessivo.

Le nuove trasformazioni si localizzano immediatamente a ridosso del TUC e non comportano rischi di diffusione dell'urbanizzazione lungo le infrastrutture.

Parallelamente alle nuove previsioni insediative su suolo agricolo sono previsti interventi interni al TUC di rigenerazione del patrimonio edilizio o riutilizzo di aree sottoutilizzate e/o dismesse.

All'interno della relazione di Variante viene effettuata una disamina della popolazione residente ed una stima della possibile evoluzione del trend demografico. Pertanto le previsioni sono correlate alla dinamica demografica attuale ed alla potenziale domanda futura di nuovi alloggi.

Viene individuato inoltre un ambito specifico vocato alla realizzazione di un intervento di Edilizia Economica e Popolare (AdC A).

Inoltre l'attuazione dell'ambito AdC B è subordinata alla corresponsione di un contributo straordinario pari a € 400.000, finalizzato al sostegno delle politiche abitative comunali e/o alla realizzazione di opere e servizi di interesse pubblico.

- Con riferimento al sistema infrastrutturale le previsioni di Variante non interferiscono con la realizzazione del progetto del sistema autostradale pedemontano e con le opere complementari, né in relazione all'assetto 2009, né per quanto concerne le più recenti determinazioni.

Le nuove previsioni introdotte dalla Variante non contemplano la necessità di realizzare nuovi assi stradali e non mostrano particolare incidenza sul volume complessivo dei veicoli circolanti nel territorio comunale non profilandosi fenomeni di congestionamento. Gli ambiti a carattere non residenziale sono localizzati in aree ad elevata accessibilità dalle quali è agevole l'accesso agli assi stradali della viabilità primaria.

Alcune delle schede degli ambiti di trasformazione richiamano l'obbligo di coordinare i progetti edilizi con l'agenzia del TPL al fine di incentivare l'utilizzo dei mezzi pubblici per gli spostamenti dei nuovi residenti.

La Variante inoltre ripropone ed amplia la previsione di percorsi ciclopedonali per gli spostamenti di corto raggio.

- Rispetto al sistema paesaggistico ambientale la Variante non introduce nuove previsioni che interferiscano con la rete verde di ricomposizione paesaggistica e recepisce la strategia del PGT vigente di rafforzamento del comparto vegetazionale in funzione della realizzazione del progetto di REC. Con riferimento al Corridoio trasversale la Variante non modifica le strategie inerenti le aree verdi di previsione individuate a compensazione della realizzazione dell'Autostrada Pedemontana.

Alla Variante è associato un progetto specifico, affidato allo studio paesaggistico LAND, che definisce una visione progettuale di insieme connessa agli obiettivi di riqualificazione paesaggistico-ambientale individuati dal PGT al fine di trattare il tema del margine urbano

nell'ottica della maggior tutela e valorizzazione delle emergenze vegetazionali e morfologiche esistenti.

Non si rilevano previsioni che interferiscano negativamente con i beni di carattere paesaggistico che si localizzano nel contesto.

- Non si rileva la compromissione di ambiti agricoli strategici, sebbene venga proposta una loro revisione per eliminare alcune inesattezze e imprecisioni.
- In relazione alla tematica difesa del suolo ed assetto idrogeologico le nuove trasformazioni introdotte dalla Variante non riguardano aree a rischio di allagamento ai sensi del PGRA o a rischio idrogeologico e non intervengono a modificare i caratteri geomorfologici propri del territorio extraurbano.

Le nuove trasformazioni introdotte dalla Variante comportano incrementi di consumi idrici che saranno limitati dall'uso di tecniche costruttive e di tecnologie per il risparmio idrico nelle nuove edificazioni.

Non si rilevano particolari criticità in ordine al rischio di contaminazione delle acque sotterranee, sebbene tale parametro sia da verificarsi in occasione dell'esame dei progetti specifici di intervento.

Nessuna delle trasformazioni ha incidenza su corpi idrici naturali o artificiali e la Variante recepisce le previsioni inerenti l'incremento di dotazioni vegetazionali lungo le sponde del Molgora già presenti nel PGT vigente.

Coerenza con il Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile della Provincia di Monza e della Brianza

In generale la strategia della Variante non è ostativa al raggiungimento degli obiettivi del PUMS e, in particolare:

- L'eliminazione dell'ambito AT 5 consente una migliore flessibilità nella progettazione del sistema di trasporto pubblico di connessione con Cologno Monzese, coerentemente con l'obiettivo "Trasporto pubblico rapido di massa"
- Alcune delle schede degli ambiti di trasformazione richiamano l'obbligo di coordinare i progetti edilizi con l'agenzia del TPL al fine di incentivare l'utilizzo dei mezzi pubblici per gli spostamenti dei nuovi residenti, coerentemente con l'obiettivo "Trasporto pubblico su gomma"
- La Variante recepisce ed amplia la progettualità inerente la rete di mobilità ciclopedonale al fine di incentivare la mobilità dolce negli spostamenti di corto raggio all'interno dell'urbanizzato e favorire anche la fruizione del territorio extraurbano, coerentemente con l'obiettivo "Ciclabilità"
- La Variante non prevede la localizzazione di attività di carattere commerciale di grandi dimensioni nelle aree a maggiore densità edilizia e a prevalenza residenziale del TUC, coerentemente con l'obiettivo "Logistica urbana"

Coerenza con il Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile del Comune di Vimercate

Con riferimento agli obiettivi generali si può affermare che la strategia di Variante sia coerente con la promozione dell'uso del TPL (obbligo del coordinamento con l'agenzia del TPL durante la redazione dei Piani Attuativi) e della mobilità dolce per gli spostamenti di breve-medio raggio (recepimento della rete ciclopedonale di progetto e sua estensione).

A ciò si aggiunge che alle nuove trasformazioni non sono associati assi stradali che complessifichino la gerarchia della rete viaria esistente incrementando i rischi di congestionamento ed incidentalità.

Rispetto agli indirizzi inerenti lo “Spazio Multifunzionale” si evidenzia quanto segue:

1. Spazi di relazione

La Variante non prevede trasformazioni ostative alla pedonalizzazione delle piazze Martiri Vimercalesi, Castellana e Unità d'Italia, alla riqualificazione dell'area antistante Piazzale Marconi ed al miglioramento dell'accesso e della fruibilità dei parchi.

2. Spazi di condivisione

La realizzazione degli interventi a carattere residenziale internamente al TUC può essere l'occasione per l'introduzione di zone 30 km/h o Zone a Traffico Pedonale Privilegiato

3. Spazi di circolazione

La realizzazione degli interventi a carattere residenziale internamente al TUC può essere l'occasione per la parallela realizzazione di tratti di percorsi pedonali funzionali all'accesso sicuro al centro.

La Variante recepisce ed amplia la progettualità inerente la mobilità dolce consentendo la realizzazione degli assi definiti “cintura verde” o la “bicipolitana”.

L'obbligo del coordinamento con l'agenzia del TPL durante la redazione di alcuni Piani Attuativi consente di raggiungere alcuni degli obiettivi afferente alla mobilità su gomma.

Per quanto riguarda gli obiettivi di rigerarchizzazione e fluidificazione del traffico veicolare le trasformazioni introdotte dalla Variante non sono ostative al loro raggiungimento

La Variante non prevede la localizzazione di attività di carattere commerciale di grandi dimensioni nelle aree a maggiore densità edilizia e a prevalenza residenziale del TUC coerentemente con gli indirizzi inerenti la logistica

Coerenza tra gli obiettivi di Piano e i criteri di sostenibilità assunti in sede di I Conferenza di VAS

La Variante rispetta lo spirito generale che anima i criteri selezionati, potendosi ritenere che le modificazioni che introduce portino ad azioni sostenibili dal punto di vista dello sviluppo del territorio e, in alcuni casi, delle influenze che hanno sulle componenti ambientali del contesto.

Non si hanno in particolare ripercussioni particolarmente negative sul suolo ed il sottosuolo, sul patrimonio naturale locale e sul paesaggio e non si rileva una criticizzazione dell'esposizione della popolazione residente e futura a fonti di inquinamento sulle quali, anzi, agiscono in parte anche gli interventi di riqualificazione introdotti dalla Variante.

Coerenza interna tra strategia di Variante e Linee Guida dell'Amministrazione comunale approvate con Delibera di Consiglio n. 25 del 28/04/2025.

In generale le strategie ed azioni di Variante rispondono pienamente alle Linee Guida dell'Amministrazione Comunale declinandole dal punto di vista tecnico ed interpretandole in chiave di maggiore sostenibilità dello sviluppo del territorio.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In conclusione dell'analisi di coerenza non sono emersi elementi di forte incoerenza o incompatibilità tra i contenuti della proposta di Variante e gli obiettivi della pianificazione sovraordinata, nonché tra i primi e i criteri di sostenibilità condivisi in sede di I conferenza.

Si denota inoltre una coerenza interna con la le Linee Guida dell'Amministrazione Comunale atta a garantire lo sviluppo sostenibile del territorio.

Non emergono particolari criticità che possano indurre a priori ad una sospensione di giudizio da rimandarsi alla fase attuativa della Variante.

10. VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLE SCELTE DI VARIANTE SULLE COMPONENTI DEL CONTESTO E VALUTAZIONE CUMULATIVA DEGLI EFFETTI

La valutazione degli effetti è stata compiuta nel Rapporto Ambientale riportando per ogni modifica apportata dalla variante una tabella riassuntiva che contiene:

- Per gli ambiti di trasformazione una comparazione dello stato di fatto e della proposta di modifica relativamente agli obiettivi, ai parametri urbanistici ed alle funzioni ammissibili
- Per tutte le modificazioni introdotte:
 - Un'analisi degli effetti che riporta per ogni componente del contesto un giudizio qualitativo ed un bilancio numerico rispetto alla previsione contenuta nel PGT vigente
 - Un elenco di indicazioni relative alla riduzione delle pressioni rilevate
 - Una casella conclusiva con considerazioni generali

Il bilancio numerico di cui all'elenco precedente è stato effettuato sulla base della seguente tabella che riporta la descrizione dei gradi di impatto che le trasformazioni possono avere sulle componenti del contesto, rispetto alla condizione prospettata dal PGT vigente:

Grado di impatto delle trasformazioni rispetto alle componenti		
+2	Sostanziale miglioramento	Rispetto al PGT vigente la variante introduce modificazioni che contribuiscono ad una qualificazione sostanziale della componente
+1	Parziale miglioramento	Rispetto al PGT vigente la variante introduce modificazioni che riducono in parte le pressioni sulla componente
0	Nulla	Non si rilevano modifiche rispetto agli impatti delle trasformazioni sulla componente
-1	Parziale criticizzazione	Rispetto al PGT vigente la variante introduce modificazioni che mantengono o incrementano in parte le pressioni sulla componente
-2	Sostanziale criticizzazione	Rispetto al PGT vigente la variante introduce modificazioni che inducono una criticizzazione della componente

La tabella che segue riporta il quadro sinottico dei punteggi contenuti all'interno delle tabelle valutative presentate nel capitolo precedente che si riferiscono all'incidenza delle trasformazioni previste dalla Variante sulle componenti territoriali rispetto a quanto previsto dal PGT vigente.

Componente Azione	Dinamiche socio-economiche	Mobilità e traffico	Aria	Acqua	Suolo e sottosuolo	Paesaggio	Ecosistema e biodiversità	Gestione dei rifiuti	Consumi energetici	Rischi per la salute umana	Totale
	Ridefinizione degli Ambiti di Trasformazione										
AT 1 – ATR 1	+1	+1	0	0	0	0	0	0	0	0	+2
AT 2 – ATR 2	+1	+1	0	0	0	+2	+2	0	0	0	+6
AT 3 – ATR 3	+1	+1	0	0	+1	0	0	0	0	0	+3
AT 5 – Aree per il verde di connessione	0	+1	+1	0	+1	+1	+1	0	0	0	+5
AT 6 – AT 6	+1	+1	0	0	+1	+1	0	0	0	0	+4
AT 7 – ATR 7	+1	+1	0	0	0	0	0	0	0	0	+2
Tessuti agricoli – ATR 9	0	-1	-1	-1	-1	+1	0	-1	-1	0	-5
Ridefinizione delle Aree di Completamento											
AdC 1 – AdC1	+1	0	-1	0	-1	+1	+1	0	0	0	+1
AdC 2 – AdC 2	+1	0	0	0	0	+1	+1	0	0	0	+3
Servizi – AdC A	+2	0	-1	-1	-1	0	0	-1	-1	0	-3
Tessuti non residenziali – AdC B	+2	0	-1	-1	+2	+2	0	-1	-1	0	+2
Tessuti residenziali / Servizi – AdC D	+1	0	0	0	0	+1	+1	0	0	0	+3
PE Vig – AdC E1	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+1	+1	0	+9
PE Vig – AdC E2	+1	0	0	0	+1	+1	+1	0	0	0	+4
Tessuti agricoli – AdC G	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ridefinizione delle Aree di Riqualificazione											
AdR 1 – AdR 1	+1	+1	0	0	+1	0	0	0	0	0	+3
AdR 2 – AdR 2	+1	+1	0	0	0	0	0	0	0	0	+2
Servizi – AdR A	+1	0	-1	-1	-1	0	0	-1	-1	0	-4
Tessuti residenziali / Servizi – AdR B	0	+1	+1	+1	-1	0	0	0	+1	0	+3
PE Vig – AdR C	+1	+1	0	0	+1	+1	0	0	0	-1	+3
Ridefinizione delle aree per nuovi servizi all'esterno degli ambiti di trasformazione											
Parcheggi privati Via Pellizzari	0	0	0	0	+1	0	0	0	0	0	+1
Parcheggi privati Via Martiri di Belfiore	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verde pubblico di previsione / Attrezzature di interesse collettivo di previsione Via Salvo d'Acquisto	+1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+1
Area per cimitero per animali domestici di affezione	+1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+1
Parcheggi di previsione / Attrezzature per lo spettacolo viaggiante e servizi connessi Via degli atleti	+1	+1	0	0	-1	-1	0	0	0	0	0

Nuove localizzazioni di Medie Strutture di Vendita esterne ad ambiti di trasformazione											
Via Bice Cremagnani	+1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Via Pellizzari	+1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Via Bergamo	+1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	+24	+8	-2	-2	+4	+12	+8	-3	-2	-1	

Sommando i vari punteggi ottenuti da ogni proposta di modifica possono aversi i seguenti effetti:

- Punteggio fino a **10**: situazione di parziale miglioramento della modifica rispetto al PGT vigente
- Punteggio da **11** a **20**: situazione di sostanziale miglioramento della modifica rispetto al PGT vigente
- Punteggio fino a **-10**: situazione di parziale criticizzazione della modifica rispetto al PGT vigente
- Punteggio da **-11** a **-20**: situazione di sostanziale criticizzazione della modifica rispetto al PGT vigente

La medesima tabella di cui sopra consente inoltre una lettura verticale che considera tutti i punteggi degli ambiti al fine di verificare se vi sia una o più componenti che subisca particolari pressioni dalle modifiche proposte.

Si avranno i seguenti potenziali effetti sulle componenti

- Punteggio fino a **28**: situazione di parziale miglioramento della modifica rispetto al PGT vigente
- Punteggio da **29** a **56**: situazione di sostanziale miglioramento della modifica rispetto al PGT vigente
- Punteggio fino a **-28**: situazione di parziale criticizzazione della modifica rispetto al PGT vigente
- Punteggio da **-29** a **-56**: situazione di sostanziale criticizzazione della modifica rispetto al PGT vigente

Dalla lettura della tabella emerge come delle 28 trasformazioni analizzate la maggior parte determinino un miglioramento rispetto a quanto previsto dal PGT vigente.

La scelta che ha maggiore incidenza (+9) è senza dubbio quella connessa all'introduzione dell'ambito AdC E1 che ridefinisce le condizioni di un PII attuativo riducendo la capacità insediativa ed incrementando la quota di aree verdi di cessione connesse alla trasformazione, con riflessi positivi sulla quasi totalità delle componenti analizzate.

Anche la ridefinizione dell'ambito ATR 2, con attenzione specifica al rapporto tra le nuove urbanizzazioni ed il contesto paesaggistico-ambientale circostante ha un'incidenza piuttosto rilevante (+6)

Altresì da segnalare sono l'eliminazione dell'ambito AT 5 a favore della definizione di aree per il verde di connessione (+5), con vantaggi anche in relazione alla futura definizione del sistema di trasporto pubblico di connessione con Cologno Monzese, ed il recepimento della riduzione del consumo di suolo connessa all'ambito AT 6 (+4).

Le trasformazioni che mostrano valori incidenti lievemente negativi sono connesse agli ambiti ATR 9, AdC A e AdR A, in quanto, rispetto alla condizione vigente, introducono fattori di pressione connessi alla funzione residenziale ad essi connessa. Si deve comunque rilevare come, complessivamente, il numero di abitanti teorici connessi a queste trasformazioni sia pari a 232, corrispondenti a meno del 9% del carico insediativo totale previsto dalla Variante. Inoltre le esternalità negative presumibili in termini di emissioni inquinanti in atmosfera e consumi idrici ed energetici saranno stemperate dall'uso, ormai comunemente diffuso, di tecnologie costruttive per le nuove edificazioni atte a garantire la più elevata sostenibilità degli interventi.

Infine si deve sottolineare il vantaggio in termini sociali che deriva dall'acquisizione dell'area AdC A per la realizzazione di interventi di interesse pubblico, con particolare riferimento a funzioni di edilizia residenziale pubblica e di attrezzature istituzionali, strettamente connessa alla trasformazione dell'ambito AdR A.

Analizzando invece gli effetti per componente si ha il seguente quadro:

1. *Dinamiche socio – economiche*

Rispetto alla condizione attuale è la componente che mostra il miglioramento più consistente (+24) connesso per la maggior parte al fatto che la Variante introduce la possibilità di insediare funzioni di servizio alla residenza che ampliano il ventaglio dell'offerta già presente.

Vengono inoltre individuate, anche sulla scorta di uno specifico studio settoriale, 3 aree nelle quali insediare funzioni a carattere commerciale con vantaggi ulteriori in termini di incremento dell'offerta di posti di lavoro nel territorio.

Le maggiori positività derivano dagli ambiti AdC A e AdC B; il primo perché assolve direttamente al compito di incrementare il novero degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ed il secondo perché alla sua attivazione è connessa la corresponsione di un contributo straordinario pari a € 400.000, finalizzato al sostegno delle politiche abitative comunali e/o alla realizzazione di opere e servizi di interesse pubblico.

Anche per l'ambito AdC E2 si rileva la possibilità di realizzare interventi di edilizia residenziale convenzionata e/o pubblica.

Infine è pare opportuno richiamare l'introduzione dei criteri applicativi del contributo sociale con vantaggi in termini di acquisizione di risorse per l'amministrazione per la riqualificazione dell'edilizia sovvenzionata.

2. *Mobilità e traffico*

Rispetto alla condizione attuale si ha complessivamente un lieve miglioramento (+8) cui contribuiscono soprattutto la riduzione del carico insediativo di alcuni ambiti o la definizione di opere infrastrutturali connesse alle singole trasformazioni che costituiscono un miglioramento della rete viaria.

Come emerge anche dal capitolo 10 della relazione di Variante, cui si rimanda per la trattazione specifica, non si rilevano particolari incidenze delle trasformazioni sul sistema della circolazione veicolare attuale.

L'unico ambito di trasformazione per il quale la componente ha un'incidenza negativa è l'ATR 9 non tanto per la quantità di traffico indotto (sostenibile con riferimento alla relazione di Variante) quanto per la necessità di connetterlo alla rete esistente tramite una nuova viabilità in ambito agricolo nei pressi di un orlo di terrazzo.

Per quanto riguarda le nuove localizzazioni di medie strutture di vendita esterne agli ambiti di trasformazione è stato attribuita un'incidenza negativa derivante dalla quota di traffico da esse indotto che dovrà essere comunque oggetto di ponderata valutazione in sede di richiesta di autorizzazione ai sensi della DGR 2828/2024.

3. *Aria*

Rispetto alla condizione attuale si ha una lieve incidenza negativa derivante dai carichi urbanistici connessi ai nuovi ambiti a carattere residenziale introdotti dalla Variante.

Tale dato numerico deve essere tuttavia adeguatamente considerato in rapporto al contesto generale nel quale si inserisce il comune di Vimercate nel quale le condizioni della qualità dell'aria sono fortemente condizionate dalla presenza di infrastrutture viarie interessate da rilevanti flussi di traffico e dalla presenza di un comparto produttivo / artigianale che si estende su tutto l'arco del nord milanese e della bassa Brianza.

Tornando al livello comunale si deve considerare come la Variante incrementi le previsioni connesse alla realizzazione di aree verdi sia all'interno dell'urbanizzato, sia nel territorio extraurbano nella forma di aree boscate. Tale incremento ha senza dubbio effetti positivi in

termini di capacità del comparto vegetazionale di assorbire i gas serra derivanti dalle attività umane controbilanciando le esternalità negative sopra rilevate.

4. *Acqua*

Anche per questa componente rispetto alla condizione attuale si ha una lieve incidenza negativa derivante dai carichi urbanistici connessi ai nuovi ambiti a carattere residenziale introdotti dalla Variante.

Si rileva infatti che nessuna delle trasformazioni comporta pressioni sul Molgora che costituisce l'unico elemento idrico naturale presente nel contesto, potendosi anzi sottolineare come la conferma dell'ambito AdR 1 costituisca elemento di qualificazione del tratto urbano del corso d'acqua.

A livello generale vale quanto già esposto riguardo le nuove edificazioni che, per la maggior parte, vantano tecnologie volte alla riduzione dei consumi idrici.

Per quanto concerne i reflui la capacità del depuratore consortile è adeguata ad assorbire anche i nuovi carichi residenziali connessi alle trasformazioni.

5. *Suolo e sottosuolo*

Come evidenziato dal capitolo 11 della Relazione di Variante il Bilancio Ecologico del Suolo mostra che vengono restituiti complessivamente all'uso agricolo o allo stato naturale 291.666 mq, mentre l'indice di consumo di suolo passa dal 43,1 % al 41,5%.

Dall'analisi della tabella precedente si evidenzia una lieve positività rispetto alla condizione attuale cui contribuiscono in modo sostanziale:

- Il recepimento della riduzione della ST dell'ambito AT 6
- L'incentivazione al recupero di un'area degradata e dismessa corrispondente all'ambito AdC B
- La riduzione della capacità insediativa per gli ambiti AdC E1 e AdC E2
- La ridefinizione in senso prevalentemente residenziale dell'ambito AdR C
- La necessaria riqualificazione ambientale dell'area per parcheggi privati in via Pellizzari antecedentemente il suo utilizzo
- L'eliminazione dell'ambito AT 5 del PGT vigente

6. *Paesaggio*

Si ha un'incidenza piuttosto positiva (+12) rispetto alla condizione attuale data l'importanza attribuita dalla Variante nei riguardi del paesaggio sia in termini di rapporto tra aree urbanizzate / urbanizzabili e contesto circostante, sia in termini di valorizzazione delle aree agricole e naturali che costituiscono oltre il 50% del territorio comunale nel suo complesso.

La Variante è affiancata da uno studio paesaggistico che, oltre ad un'analisi interpretativa complessiva del contesto, concentra le sue azioni su interventi specifici che si connettono con le trasformazioni urbanistiche al fine di garantirne il migliore inserimento:

- a. intervento di equilibrio tra verde pubblico e rimboschimento in corrispondenza dell'ATR 2
- b. in località campo volo intervento di valorizzazione paesaggistica che tenderà a trasformare delle aree di sola proprietà pubblica in vere e proprie attrezzature verdi
- c. in prossimità di cascina Cavallera individuazione di un metodo per realizzare con il concorso degli agricoltori un sistema di campi fioriti che potrà caratterizzare molta parte del territorio agricolo del comune

Con riferimento specifico alle trasformazioni il contributo più consistente viene dalla ridefinizione dell'ambito ATR 2 (oggetto come visto di progettualità specifica anche dal punto di vista paesaggistico) e dell'ambito AdC B in quanto la sua attuazione consente il superamento di una condizione di degrado.

Più in generale viene valutata positivamente sia la riduzione della capacità edificatoria, sia l'introduzione all'interno delle prescrizioni degli ambiti di interventi volti alla riduzione degli impatti e/o all'incremento di dotazioni a verde.

7. *Ecosistema e biodiversità*

Anche per questa componente si ha un'incidenza positiva (+8) determinata soprattutto dall'incremento di aree verdi che possono svolgere un ruolo di supporto nel progetto di REC anche a livello di stepping stones molto spesso poste nei pressi di elementi di II livello della RER (vedasi ambiti AdC E1 e AdC E2).

In generale si rileva che l'incremento delle aree boscate di progetto all'interno del territorio extraurbano è elemento in grado di rafforzare la funzionalità degli elementi delle reti ecologiche di livello sovraordinato.

Un contributo senza dubbio positivo alla componente deriva anche dall'affinamento del sistema di compensazione già presente nel PGT vigente introducendo il principio della quota di riequilibrio territoriale, prevedendo, a fronte di interventi comportanti consumo di suolo, la realizzazione di opere o la cessione di aree per una quota pari al 35% della superficie territoriale, quale contributo al riequilibrio ambientale ed ecologico del territorio.

In relazione alla DGR 4488/2021 e s.m.i., si ritiene che la Variante rispetti le condizioni della verifica di corrispondenza alla prevalutazione regionale di cui al Caso Specifico n. 17 in quanto trattasi di Variante di un PGT di Comune non interessato dalla presenza di Siti Natura 2000 o non direttamente confinante con siti Natura 2000.

Con riferimento specifico alle eccezioni contenute nel medesimo Caso Specifico si puntualizza che nessuna delle trasformazioni previste interferisce con elementi di I livello della RER, nella fattispecie rappresentati dal Corridoio che interessa i settori settentrionale ed orientale del territorio comunale, pertanto non si ritiene necessario avviare una procedura di Screening di Incidenza.

8. *Gestione dei rifiuti*

Rispetto alla condizione attuale si ha una lieve incidenza negativa derivante dai carichi urbanistici connessi ai nuovi ambiti a carattere residenziale introdotti dalla Variante.

Dai dati dell'osservatorio rifiuti per l'anno 2024, risulta che nel Comune di Vimercate sono stati prodotti 12.476.521 kg di rifiuti pari a 477,4 kg/ab*anno.

Gli abitanti teorici afferenti gli ambiti ATR 9, AdC A, AdC B e AdR A sono quantificabili in 299.

Da ciò deriva che per le nuove utenze domestiche insediabili si può stimare una produzione annua di rifiuti pari a 142.743 kg, corrispondente al 1 % della quota comunale.

Si può affermare pertanto che i nuovi residenti insediabili non configurano una criticizzazione delle attuali condizioni di produzione e gestione dei rifiuti urbani.

9. *Consumi energetici*

Rispetto alla condizione attuale si ha una lieve incidenza negativa derivante dai carichi urbanistici connessi ai nuovi ambiti a carattere residenziale introdotti dalla Variante.

A livello generale vale quanto già esposto riguardo le nuove edificazioni che, per la maggior parte, vantano tecnologie volte alla riduzione dei consumi energetici.

10. *Rischi per la salute umana*

A livello generale non vi sono elementi di rischio che incidano sugli ambiti e le trasformazioni previste non implicano l'insediamento di nuove fonti di rischio per il contesto circostante.

Fa eccezione l'ambito AdR C la cui riconversione in senso residenziale impone un'attenta verifica in ordine al clima acustico data la prossimità allo svincolo autostradale.

Si riportano di seguito le indicazioni per la riduzione delle pressioni riferite alle singole trasformazioni, desunte dalle schede di valutazione di cui al precedente cap. 10

Ambito / Trasformazione	Indicazioni per la riduzione delle pressioni
ATR 1	Si ritengono adeguate le misure prescrittive assegnate all'ambito cui si aggiunge l'accortezza di prevedere la piantagione dell'area verde nell'immediatezza della sua cessione al fine di ottenere un'efficace area di transizione tra urbanizzato e territorio agricolo e favorire la continuità del fronte anche ad ovest dell'ambito utilizzando, se ricorra il caso e l'opportunità anche le risorse derivanti dall'applicazione del principio di riequilibrio territoriale.
ATR 2	Si ritengono adeguate le misure prescrittive assegnate all'ambito cui si aggiunge l'accortezza di prevedere la piantagione dell'area verde nell'immediatezza della sua cessione al fine di ottenere un'efficace area di transizione tra urbanizzato e territorio agricolo utilizzando, se ricorra il caso e l'opportunità anche le risorse derivanti dall'applicazione del principio di riequilibrio territoriale.
ATR 3	Si ritengono adeguate le misure prescrittive assegnate all'ambito cui si aggiunge l'accortezza di prevedere la piantagione dell'area verde nell'immediatezza della sua cessione al fine di ottenere un'efficace area di mitigazione verso la Tangenziale Est.
Ex AT 5	In sede di definizione del progetto LRT deve essere adeguatamente tutelata se non rafforzata l'area verde affinché possa svolgere appieno i servizi ecosistemici che le sono propri.
AT 6	<p>La porzione di ST restituita alla funzione agricola dovrebbe essere qualificata come verde di connessione che dovrebbe essere progettato in modo da non configurarsi come una mera mitigazione paesaggistica, ma assumere un ruolo efficace nella funzionalità complessiva della REC anche in relazione con l'area verde a sud di Cascina Molgora e della presenza del torrente Molgora ad est del comparto produttivo posto in comune di Burago di Molgora.</p> <p>La fascia verde sarebbe inoltre di supporto alla presenza del percorso ciclopedonale di previsione.</p> <p>Rispetto all'eventuale localizzazione della MSV dovrà sottostare ai criteri della DGR 2828/2024 soprattutto per quanto concerne gli impatti in termini di traffico generato sul sistema viario locale e sovralocale, ma anche rispetto all'armonizzazione della nuova struttura con il contesto agricolo circostante.</p>
ATR 7	<p>L'ambito è posto nei pressi di una propaggine dell'area agricola che si estende verso il NAF di Oreno e risulta occupata per la maggior parte da attività orticole o di florovivaismo.</p> <p>Sarebbe opportuno che le edificazioni internamente all'ambito fossero concentrate nella porzione sud creando una fascia di transizione a verde verso nord che segni il passaggio tra urbanizzato ed area agricola.</p>
ATR 9	<p>La nuova viabilità di accesso dovrebbe mantenere caratteristiche di calibro e copertura che la configurino quale percorso podereale, garantendo la percorribilità a velocità moderate.</p> <p>Si accoglie favorevolmente l'indicazione della scheda relativamente al fatto che la progettazione dell'ambito dovrà garantire adeguata integrazione urbanistica e paesaggistica con l'edificazione esistente nel territorio del Comune di Burago di Molgora, con particolare riferimento ai margini edificati e agli spazi aperti.</p> <p>L'assetto delle edificazioni dovrà tenere conto della possibilità di connessione ciclopedonale con la viabilità di Burago di Molgora.</p>
AdC 1	<p>Nel caso di trasformazione a carattere direzionale / servizi alle imprese si dovrà avere cura di garantire la presenza di aree verdi per quanto possibile continue e contigue nelle porzioni non interessate da edificazioni, viabilità o parcheggi.</p> <p>Nel caso di trasformazione a carattere produttivo / artigianale dovrà comunque essere prevista una fascia di transizione tra l'edificazione e le aree verdi esterne all'ambito.</p>
AdC 2	<p>Si ritiene che per l'ambito siano già in corso di studio ed interlocuzione adeguate scelte dal punto di vista dell'accessibilità.</p> <p>Si rileva il recepimento nella scheda d'ambito della prescrizione già presente nel PGT</p>

	2024 circa la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica lungo il margine meridionale dell'area.
AdC A	Dovranno essere predisposte adeguate mitigazioni nei confronti dell'area dell'ospedale e del suo parcheggio. Sarebbe opportuno che la viabilità di accesso all'ambito prevedesse la presenza di un percorso ciclopedonale che si connetta a quello esistente lungo via Fleming.
AdC B	Dovrà essere valutata l'eventuale preservazione del verde esistente ai limiti del comparto, con particolare attenzione a quello posto ad est che diventerà parte della più ampia area verde lungo via della Costituzione che potrebbe essere a sua volta oggetto di interventi di potenziamento vegetazionale.
AdC D	Sarebbe opportuno prevedere la piantagione dell'area verde nell'immediatezza della sua cessione al fine di ottenere un'efficace area di transizione tra urbanizzato e territorio agricolo estendendo la progettazione anche alla porzione esterna all'ambito che si sviluppa lungo via Motta, utilizzando, se ricorra il caso e l'opportunità anche le risorse derivanti dall'applicazione del principio di riequilibrio territoriale.
AdC E1	Si dovrebbe privilegiare l'accesso al comparto dalle vie della Costituzione e/o del Buraghino evitando connessioni dirette con via Bergamo. Sarebbe opportuno prevedere la piantagione dell'area verde nell'immediatezza della sua cessione, e una progettazione integrata con quella posta ad est dell'ambito AdC E2, al fine di ottenere un'efficace sistema di connessione con le aree verdi poste in territorio agricolo a sud della tangenziale sud.
AdC E2	Sarebbe opportuno prevedere una progettazione integrata delle aree verdi di previsione con quella posta nell'ambito AdC E1, al fine di ottenere un'efficace sistema di connessione con le aree verdi poste in territorio agricolo a sud della tangenziale sud, utilizzando, se ricorra il caso e l'opportunità anche le risorse derivanti dall'applicazione del principio di riequilibrio territoriale.
AdR 1	Si ritengono adeguate le misure prescrittive assegnate all'ambito cui si aggiunge l'attenzione da riservarsi al rapporto con gli ambiti di valore ambientale-architettonico individuati dalla tavola di Piano delle Regole nei pressi dell'ambito di riqualificazione.
AdR 2	Le edificazioni dovranno essere preferibilmente localizzate nella porzione meridionale dell'ambito potendosi realizzare un'area verde pertinenziale a nord che segni la transizione tra l'area urbana e le aree agricole che si estendono a nord di via Pellizzari, anche in coerenza con la presenza di un AIP.
AdR A	Si accoglie favorevolmente la prescrizione della scheda circa la preservazione degli individui arborei presenti e si ritiene che il progetto di intervento dovrebbe garantire al massimo la continuità degli spazi pertinenziali che dovrebbero essere mantenuti il più possibile a verde come nell'assetto presente.
AdR B	In caso di demolizione e ricostruzione occorrerà rapportare la progettazione dei nuovi edifici al contesto paesaggistico nel quale si inseriscono, con particolare riferimento all'asta del Molgora. La nuova viabilità di accesso dovrebbe mantenere caratteristiche di calibro e copertura che la configurino quale percorso podereale, garantendo la percorribilità a velocità moderate.
AdR C	In concomitanza con la definizione del progetto di intervento dovrà essere redatto uno studio di clima acustico dal quale si desumano opportune indicazioni per la tutela dei futuri residenti dagli eventuali effetti negativi derivanti dalla prossimità dello svincolo autostradale.
Parcheggio privato via Pellizzari	All'interno della revisione della Componente Geologica, in termini di fattibilità, l'area in oggetto viene posta in classe "3b - Aree che sono state denudate e/o precedentemente scavate oppure oggetto di accumulo di materiali", pertanto la trasformabilità dell'area è favorevole con consistenti limitazioni legate alla valutazione puntuale della capacità portante dei terreni e alla verifica dello stato di salubrità dei suoli. Viene richiamata necessità di messa in sicurezza del sito e la sua riqualificazione ambientale da effettuarsi ai sensi del Regolamento Locale di Igiene Pubblica (ISS) e della normativa vigente. Qualora sia stato accertato o venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni

	<p>mediante un'indagine ambientale preliminare, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs 152/06 "Norme in materia ambientale" (Piano di Caratterizzazione/PCA con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica/POB).</p> <p>In fase di progettazione dovranno essere previsti interventi rivolti alla regimazione idraulica e alla predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche e di primo sottosuolo, che non potrà avvenire entro le aree ritombate, nonché di opere per la difesa del suolo, per il recupero morfologico e/o paesistico ambientale e il collettamento dei reflui in fognatura.</p> <p>L'attuazione degli interventi richiamati potrà eliminare i fattori di rischio presenti nell'area con benefici in termini di qualità del suolo.</p>
<p>Parcheggio pubblico via degli Atleti</p>	<p>La progettazione del parcheggio dovrà tenere conto delle alberature esistenti, valutandone lo stato di salute e l'eventuale possibilità di una loro ricollocazione.</p> <p>Dovrà inoltre essere prevista la minimizzazione dei livelli di copertura del suolo evitando ripercussioni soprattutto in termini di drenaggio delle acque meteoriche e limitazione dell'effetto isola di calore nei mesi estivi.</p>

Per quanto concerne in particolare gli impatti cumulativi delle trasformazioni sulla componente traffico si riportano ampi estratti di quanto contenuto nel cap. 10 della relazione di Variante.

Per quanto concerne la stima dei carichi di traffico indotti dal PGT considerando che la città di Vimercate ha condotto un dettagliato studio su questo argomento nel Febbraio 2020 (vedi allegati Stima dei carichi indotti con funzione Logistica e Stima dei carichi indotti dagli interventi previsti dal PGT PGT2020) e che, da verifiche effettuate sul campo, si è constatato che i volumi di traffico censiti in quello studio non sono sostanzialmente cambiati rispetto a quelli riscontrati alla data di formazione del presente strumento urbanistico si è provveduto ad aggiornare i dati contenuti in quello studio con le esigenze poste dal nuovo Documento di Piano.

Per semplicità di trattazione si suddivide tale aggiornamento in tre paragrafi e più esattamente :

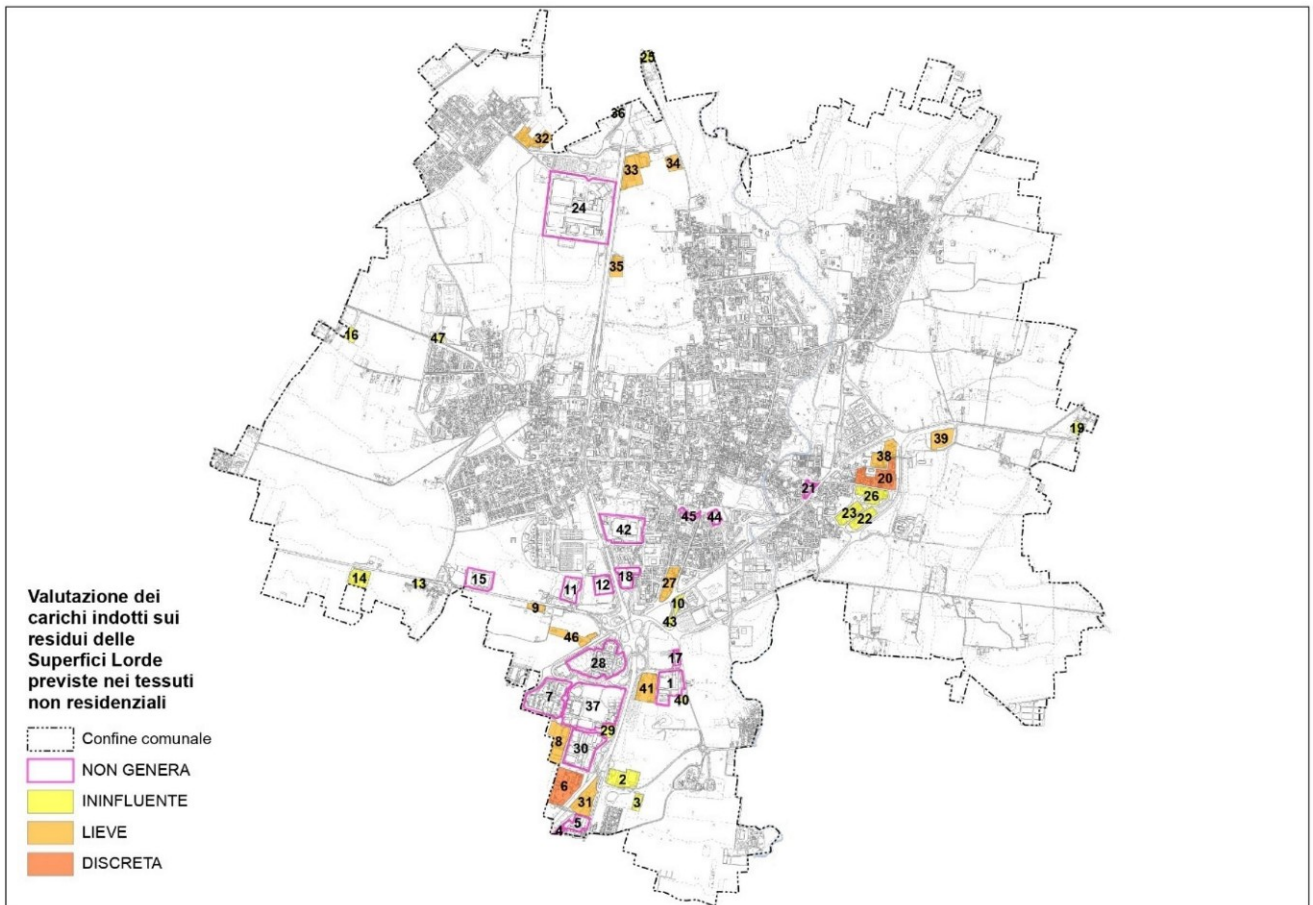
- *Stima dei carichi indotti dagli interventi non residenziali*
- *Stima dei carichi indotti dagli interventi con funzione logistica*
- *Stima dei carichi indotti dalle previsioni di Piano.*

STIMA DEI CARICHI INDOTTI DAGLI INTERVENTI NON RESIDENZIALI

Il quadro dei carichi indotti sui residui delle superfici lorde previste nei tessuti non residenziali, nella maggior parte dei casi (14 isolati) non genera (come si può vedere esaminando quelli contornati dal colore viola), un aggravio di traffico.

Nella Tavola, risultano ininfluenti 7 situazioni colorate in giallo mentre risultano di lieve entità 14 casi colorati in arancione. Sono presenti due situazioni che registrano un discreto carico indotto all'estremo sud (vedi n. 6) e ad ovest vedi n.20.

Tutti i casi che danno luogo a carichi indotti ininfluenti, lievi o discreti si trovano in un buon rapporto con l'accessibilità veicolare (Tangenziale est di Milano o Tangenziale Sud di Vimercate) e non coinvolgono mai il centro abitato.



STIMA DEI CARICHI INDOTTI DAGLI INTERVENTI CON FUNZIONE LOGISTICA

Si precisa innanzitutto che il citato studio sui carichi indotti caratterizza diversamente alcuni insediamenti produttivi a seconda che ospitino o meno l'attività logistica.

Gli interventi di Logistica sono sostanzialmente confermati rispetto al quadro esaminato dallo studio sopra citato.

Come si può notare dalla tavola che segue i carichi indotti sono tutti di discreta o lieve entità quelli più rilevanti sono sicuramente quelli situati nella parte sud del comune ma tutti ben svincolati mediante l'accessibilità della tangenziale Est Milano.

Quelli invece di lieve entità quasi tutti collocati sul versante Est del Comune sono in un più stretto rapporto con la Tangenziale Sud di Vimercate.

Entrambe le situazioni, dunque, non coinvolgono il centro abitato.



STIMA DEI CARICHI INDOTTI DALLE PREVISIONI DI PIANO

Nella tavola che segue vengono riportati gli interventi previsti dal nuovo PGT che coincidono in larga parte con quelli analizzati dallo studio già citato.

In particolare, sono già identificati come ininfluenti gli ambiti di trasformazione corrispondenti agli attuali AT.R1, AT.R2 e AT.R3.

Inoltre, sempre come ininfluenti sono indicate le aree di completamento e riqualificazione corrispondenti alle attuali AdR1, AdR2, AdC1, AdCB.

Si registra un incremento dei carichi indotti di entità lieve che riguarda l'ambito oggi denominato AdC2, mentre risulta discreta la valutazione dei carichi indotti per l'area corrispondente all'attuale AT6 vigente.

Esistono poi degli ambiti che non erano stati presi in considerazione dallo studio citato o perché frutto di una redistribuzione spaziale di interventi unitari previsti precedentemente o perché siano stati effettivamente generati dal nuovo PGT. Di seguito vengono brevemente analizzati tali ambiti:

- AT.R9

Situato in un'enclave del territorio di Burago di Molgora è costituito da insediamento prevalentemente residenziale, che confina con la viabilità esistente nel comune confinante. Ad esso è garantita un'accessibilità da Vimercate attraverso la formazione di una nuova strada comunale che si collega alla via per Ornago. Non esistono condizioni consistenti di aggravio dei carichi di traffico nelle zone circostanti.

- AdP vigente ex Ospedale

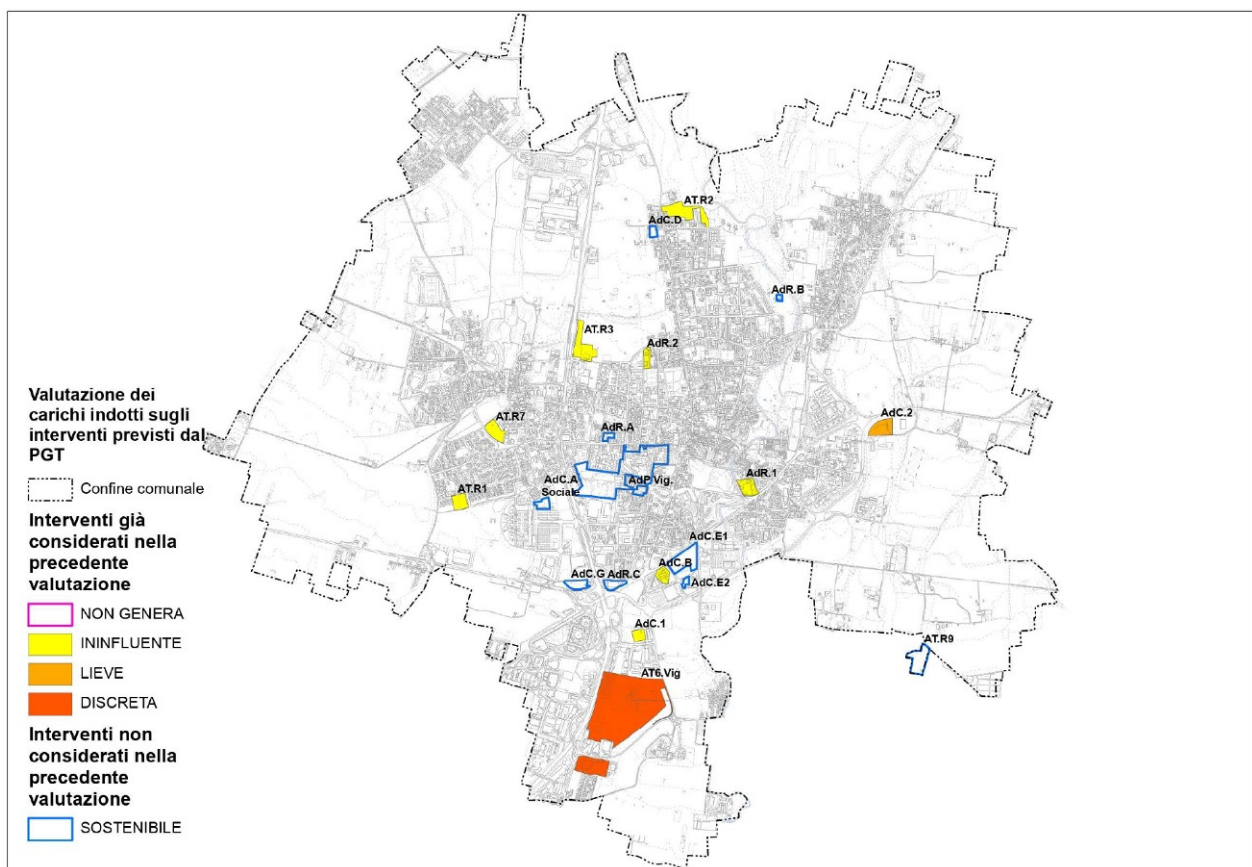
Tale accordo di programma era già presente ai tempi della stesura dello "Studio sui carichi di traffico indotti" ma non appare trattato. Tuttavia, il cambio di destinazione d'uso da area ospedaliera con il relativo flusso giornaliero, negli orari di punta di degenti, famigliari dei degenti, veicoli per attrezzature sanitarie, ambulanze ecc... a zone prevalentemente residenziali non avrà dato adito a incrementi di traffico significativi.

- AdC.E1, AdC.E2 e AdR.C

Questi ambiti, di completamento e di riqualificazione, nascono da una variante "in corso d'opera" ai sensi dell'art. 93 della LR 12/2005, di un PII unitario precedentemente approvato. La foto satellitare mostra come gli insediamenti siano localizzati in prossimità della Sp2, della Tangenziale Est di Milano e della Tangenziale Sud di Vimercate. Il disimpegno del traffico avverrà facilmente attraverso queste arterie senza causare carichi eccessivi per il resto dell'abitato, così potremmo definire lieve il carico indotto.

- AdC.D, AdC.A "sociale", AdC.G, AdR.B, AdR.A

Tali ambiti sono di limitata entità, prevalentemente residenziali e la loro dislocazione è ininfluenza dal punto di vista dei carichi indotti. Anche la presenza di una media distribuzione in AdC.G non sposta il livello di carico indotto anche in considerazione dell'ottima accessibilità veicolare (Tangenziale Est e Sp45 ad est e Sp2 a ovest della tangenziale).



11. VALUTAZIONE DI SCENARI ALTERNATIVI

La DCR 351/2007 della Regione Lombardia prevede che siano individuate “delle alternative di P/P attraverso l’analisi ambientale di dettaglio” e che sia prodotta una “stima degli effetti ambientali delle alternative di P/P, con confronto tra queste e con lo scenario di riferimento al fine di selezionare l’alternativa di P/P”.

La conseguenza di quanto sopra riportato è che all’interno del Rapporto Ambientale deve essere riportata l’analisi di potenziali scenari alternativi di Piano che dovrebbero essere valutati ed eventualmente “ibridati” al fine di produrre una strategia nel complesso sostenibile.

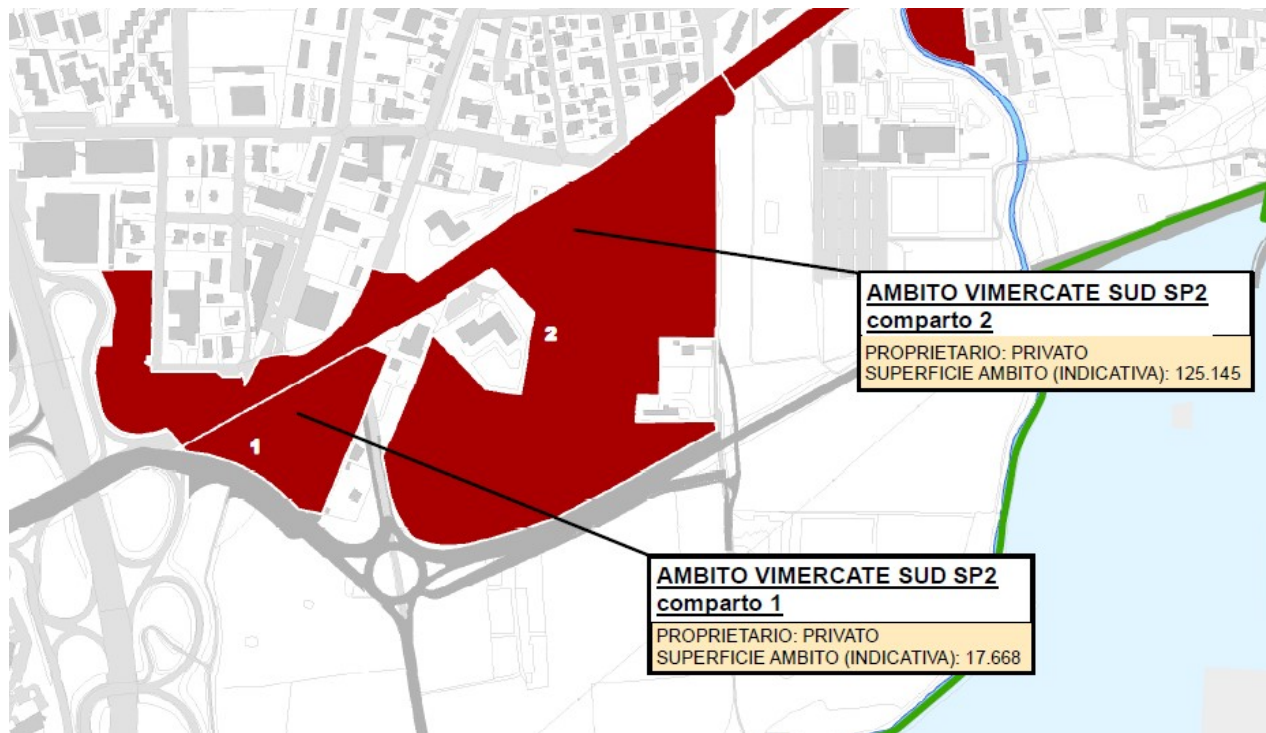
Durante l’elaborazione del PGT, negli incontri svoltosi tra professionista incaricato e amministrazione comunale (Ufficio tecnico e assessorato alla materia) diverse scelte operate poi dalla proposta di PGT hanno avuto un percorso caratterizzato da diverse alternative.

Nel seguito del paragrafo si considereranno quelle che hanno avuto maggiori impatti sulla strategia generale e si produrranno le relative valutazioni in merito.

Ambito Vimercate sud – Sp2 – comparto 2

Si tratta di un ambito di notevole estensione previsto già dal Documento di Piano del PGT 2011 che aveva trovato attuazione tramite l’approvazione di un PII convenzionato nel 2016 e realizzato solo in parte.

Estratto della tav. DP04 del PGT 2011



Assetto Planivolumetrico del PII 2016

Valutazione:

Al di là dei singoli impatti riferiti agli ambiti in cui è stato suddiviso il comparto, per i quali si rimanda alle rispettive schede analitiche del cap. 10, la scelta operata appare maggiormente sostenibile sia in merito alla riduzione operata rispetto alle volumetrie edificabili, sia rispetto al riassetto funzionale che meglio risponde alle caratteristiche assunte dal contesto urbano compreso tra la via Bergamo e la Tangenziale sud.

Anche la scelta di svincolare ai singoli sub-ambiti da un unico comparto operativo consente ai promotori una maggiore capacità di pianificare e governare gli interventi trasformativi.

Energy Park

Il Comparto "Energy Park" è costituito da un articolato compendio immobiliare a destinazione prevalentemente produttiva e direzionale, interessato nel tempo da un processo di trasformazione urbana di particolare complessità, sviluppatosi attraverso strumenti urbanistici e accordi convenzionali intercorsi tra il Comune e i soggetti proprietari e attuatori dell'area;

Tale processo ha trovato il proprio fondamento nell'Accordo Quadro approvato dal Consiglio Comunale nel 2010 e stipulato nel 2011, successivamente integrato con Atto Integrativo approvato nel 2015 e stipulato nel 2016, nonché in ulteriori convenzioni attuative, tra cui la Convenzione GB04 stipulata nel 2021.

Gli atti citati hanno disciplinato nel tempo:

- l'assetto urbanistico ed edilizio del Comparto;
- le modalità di attuazione degli interventi;
- le destinazioni d'uso ammissibili;
- le opere di urbanizzazione e le dotazioni di interesse pubblico;
- i rapporti giuridici ed economici tra l'Amministrazione comunale e i soggetti privati coinvolti;

Nel corso degli anni, l'attuazione dell'Accordo Quadro e degli atti conseguenti ha condotto alla realizzazione di una parte significativa delle volumetrie previste e delle opere pubbliche e di urbanizzazione, determinando una profonda trasformazione del Comparto e un miglioramento complessivo dell'assetto infrastrutturale e funzionale dell'area.

L'evoluzione dello stato di fatto del Comparto, unitamente al mutato contesto urbanistico, normativo ed economico e allo stato di avanzamento ormai ampiamente consolidato degli interventi, ha reso necessario procedere a una rivalutazione complessiva dell'attualità e coerenza delle previsioni convenzionali vigenti, al fine di adeguarle all'interesse pubblico attuale e di evitare sovrapposizioni, ridondanze o incertezze interpretative;

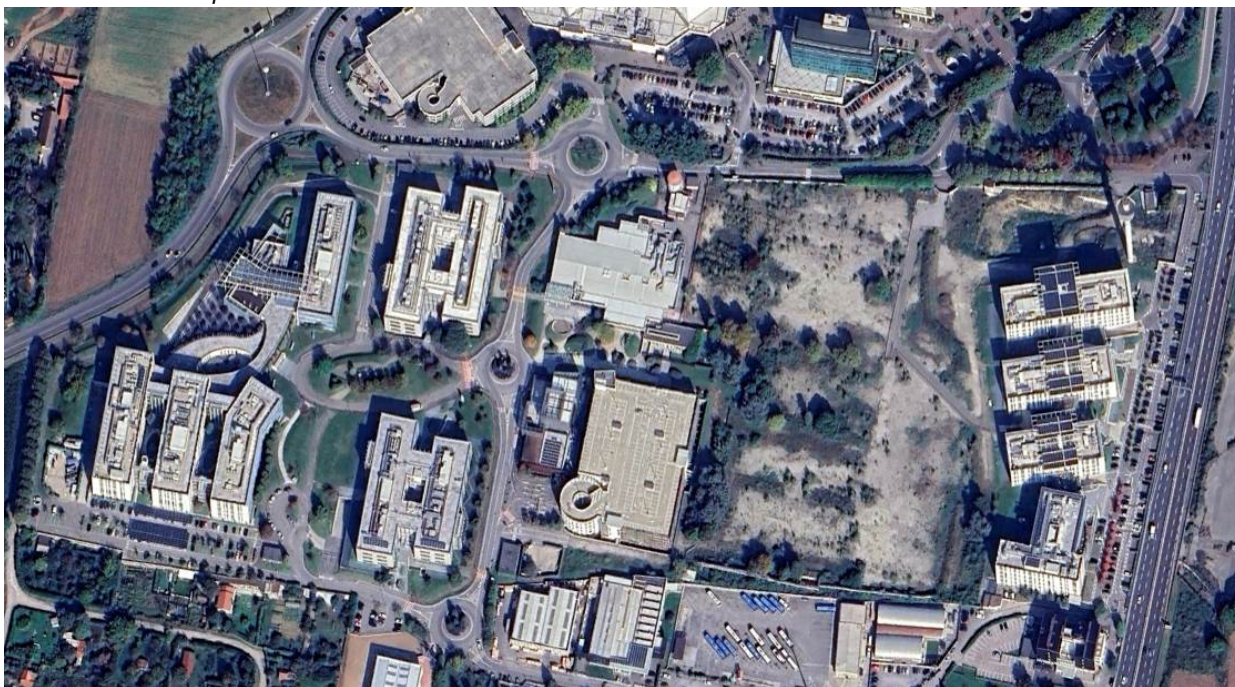
In tale contesto, con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 09/03/2026 è stato approvato un **Atto Integrativo e Modificativo** che si pone l'obiettivo di aggiornare, razionalizzare e coordinare il quadro convenzionale esistente, attraverso:

- il recepimento del Nuovo Master Plan del Comparto, che tiene conto dello stato di attuazione degli interventi e delle condizioni infrastrutturali esistenti;
- la conferma che gli interventi edilizi di completamento non comportano alcun incremento della capacità edificatoria complessiva, che rimane quella già prevista e assentita dagli strumenti urbanistici e dagli accordi vigenti;
- la precisazione del regime delle destinazioni d'uso ammissibili, nel rispetto delle pattuizioni già consolidate e della disciplina del Piano di Governo del Territorio, evitando estensioni automatiche o interpretazioni non coerenti;
- la salvaguardia della potestà pianificatoria del Comune, precisando che gli effetti urbanistici delle previsioni convenzionali sono subordinati al loro recepimento nell'ambito delle procedure proprie della pianificazione urbanistica;

Masterplan allegato alla DCC 7/2026



Stato di fatto del comparto



Durante l'elaborazione della Variante si ponevano due ipotesi di lavoro.

- A) Concentrare il volume edificabile tramite Piano Attuativo nell'unica area libera situata nell'apice nord-est del lotto con il risultato di un edifici fuori misura
- B) ristrutturare l'assetto complessivo planivolumetrico, inserendo i volumi edificabili in modo equilibrato tutti con altezza massima di 6 piani

La scelta del PGT concordata è stata quella di perseguire l'ipotesi B)

Valutazione:

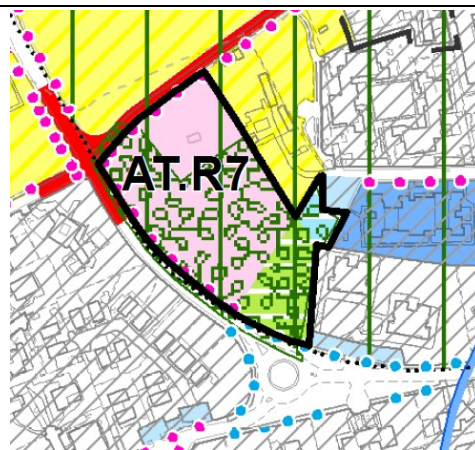
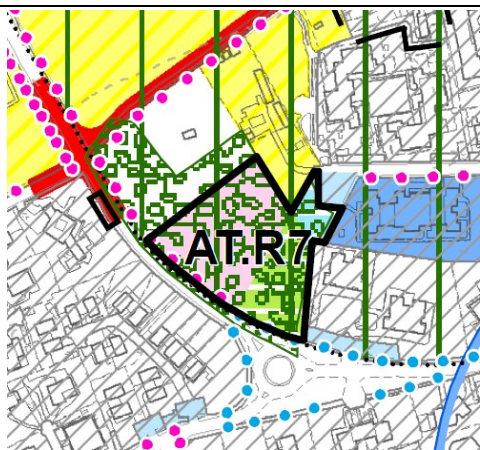
La scelta operata non comporta variazioni sostanziali nell'assetto dell'ambito, stante anche il fatto che già le NTA del PGT 2024 prevedono la possibilità di completare il lotto a saturazione pari a 1 mq/mq.

Dal punto di vista dell'equilibrio paesaggistico si ha una maggiore omogeneità nella distribuzione dei volumi conseguentemente all'impronta decisa dalla variante.

Ambito ATR 7

Una prima definizione delle scelte di Piano aveva prodotto l'ipotesi di una riduzione della superficie territoriale concentrando le volumetrie nella porzione sud dell'ambito.

Successivamente si è optato per la riproposizione del disegno dell'ambito già presente nel PGT vigente.



Valutazione:

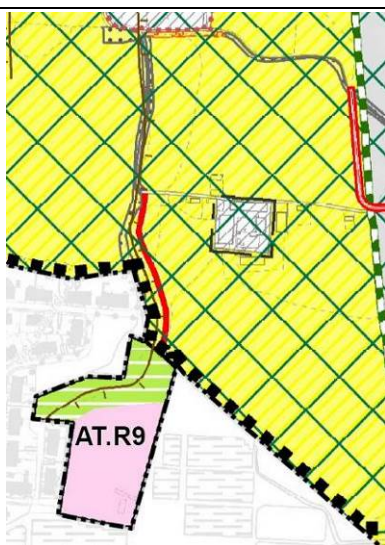
L'eccessiva concentrazione delle volumetrie avrebbe potuto portare ad uno squilibrio del disegno complessivo del comparto e non avrebbe garantito la possibilità di realizzare un intervento di mitigazione paesaggistico-ambientale lungo via Vallicella che consente la transizione dal tessuto urbanizzato alle aree agricole.

La parte non edificata tra l'ambito e via Vallicella avrebbe inoltre potuto essere soggetta a fenomeni di abbandono e degrado paesaggistico.

Ambito ATR 9

Trovandosi di fronte alla necessità di chiedere una riduzione dell'ambito agricolo strategico per collegare l'ATR 9, che costituisce un'enclave comunale nel territorio di Burago di Molgora, alla rete viaria di Vimercate per consentirne l'accessibilità veicolare, si sono valutate due possibili ipotesi a) a sinistra e b) a destra.

Per motivi connessi al calibro stradale e i collegamenti garantiti, si è preferita la soluzione b)



Valutazione:

Nelle more di quanto contenuto nella scheda di valutazione di cui al precedente cap. 10 si ritiene che la soluzione prescelta meglio salvaguardi l'orlo di terrazzo esistente.

Edilizia Residenziale Pubblica

Dovendo affrontare il tema dell'incremento di alloggi di housing sono state esplorate diverse alternative localizzative, ferma restando l'intenzione di collegare la realizzazione dei nuovi edifici all'attivazione di un ambito di trasformazione di edilizia libera.

Si è valutata l'ipotesi di completare il tessuto urbanizzato a sud di via Cascina San Paolino, attualmente interessato da un ambito azzonato come agricolo.

Tale localizzazione sconta numerose criticità, tra le quali le più evidenti sono la sua interclusione tra un ambito non residenziale esistente a nord e di previsione a sud e la prossimità ad un'attività di rottamazione del ferro.

L'ipotesi alternativa, poi prescelta (ambito AdC A), è stata quella di localizzare l'edilizia residenziale pubblica in un'area non edificata a nord dell'ospedale in un contesto urbano dalla vocazione residenziale con presenza di servizi.



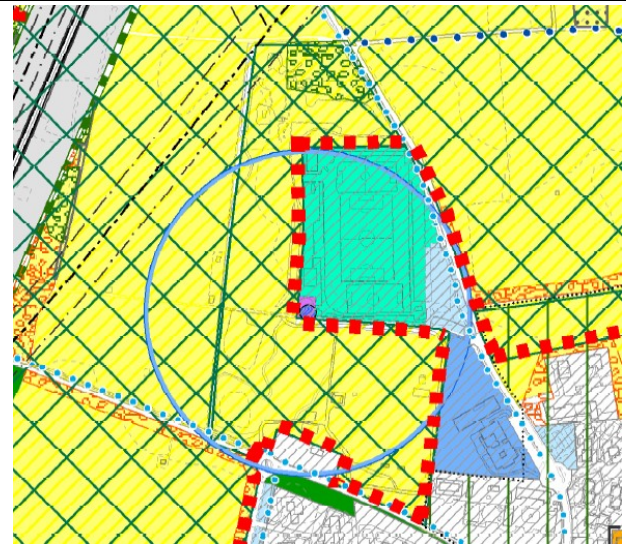
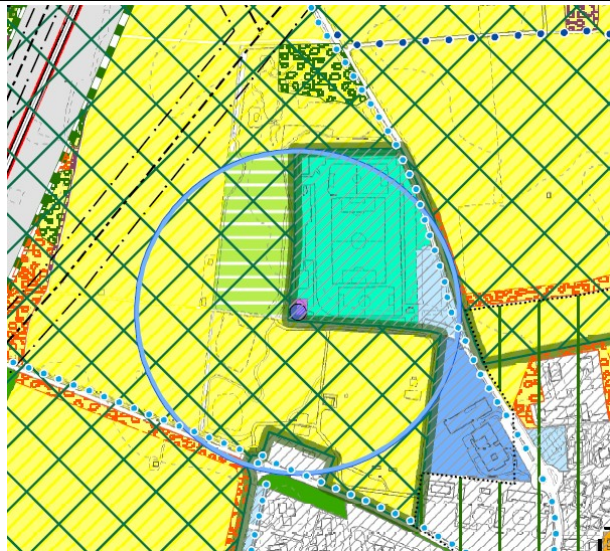
Valutazione:

Nelle more di quanto contenuto nella scheda di valutazione di cui al precedente cap. 10 si ritiene che la soluzione prescelta sia coerente con le esigenze dei futuri residenti connesse alla vicinanza di servizi pubblici e privati raggiungibili anche a livello ciclopedonale.

Area sportiva di via Lodovica

Una prima definizione delle scelte di Piano aveva prodotto l'ipotesi di un ampliamento dell'area sportiva lungo via Lodovica verso ovest.

Successivamente, anche al fine di salvaguardare la porzione di ambito agricolo strategico e la rete verde corrispondente, la scelta è stata stralciata.



Valutazione:

Non si ritiene che lo stralcio operato possa avere ripercussioni in termini di offerta di servizi di carattere sportivo presenti sul territorio comunale.

L'assetto finale appare migliorativo sia in termini di impatto paesaggistico, sia in termini di trasformazione di suolo agricolo.

12. DEFINIZIONE DEL SISTEMA DI MONITORAGGIO

Un elemento fondamentale della Valutazione Ambientale Strategica è quello relativo al controllo degli effetti del Piano e, quindi, ai contenuti ed alle modalità attuative del monitoraggio.

Il monitoraggio ambientale è previsto dall'Art. 10 della Direttiva 2001/42/CE e deve essere contemplato all'interno del Rapporto Ambientale, come indicato al Punto i) dell'Allegato I della stessa Direttiva.

Le finalità del monitoraggio sono legate sia all'attuazione della Variante nel tempo, sia all'aggiornamento, comunicazione e coinvolgimento nella gestione dello strumento di pianificazione.

Le finalità specifiche del monitoraggio proposto per la Variante sono:

- informare sull'evoluzione dello stato del territorio nel corso dell'attuazione delle scelte urbanistiche;
- verificare periodicamente il corretto dimensionamento rispetto all'evoluzione dei fabbisogni;
- verificare lo stato di attuazione delle scelte della Variante;
- valutare il grado di efficacia degli obiettivi della Variante;
- attivare per tempo azioni correttive;
- fornire elementi per l'avvio di un percorso di aggiornamento delle scelte della Variante, del PGT nel suo complesso e dello stesso Piano di Monitoraggio.

Il Rapporto Ambientale relativo all'ultima procedura di VAS riferita alla Variante Generale del 2017 proponeva quale riferimento per il monitoraggio l'applicativo regionale SIMON che, tuttavia, non è più reperibile online.

Come suggerito dal parere pervenuto dalla Provincia di Monza e Brianza in sede di I conferenza, si provvederà pertanto a costruire un nuovo sistema di monitoraggio basato sugli indicatori presenti all'interno del cap. 7 del Rapporto Ambientale della VAS riferita al PTCP 2013.

Vengono quindi individuate due tipologie di indicatori, selezionando all'interno del set proposto per il PTCP quelli di competenza comunale:

1. Indicatori di prestazione del Piano che definiscono il grado di cambiamento dei fenomeni descritti; essi sono diretta espressione degli obiettivi e delle scelte del Piano e perciò permettono di comprendere se tali obiettivi/scelte si stanno realizzando
2. Indicatori di descrizione dello stato dell'ambiente e del territorio che descrivono le peculiarità e problematicità del territorio provinciale

Indicatori di prestazione del Piano

Rif. Obiettivi del PTCP	Indicatore	Unità di misura
Prevenire e ridurre l'inquinamento delle risorse idriche sotterranee – Ob. 7.2	Impianti produttivi di nuova realizzazione in aree alta vulnerabilità e/o di ricarica degli acquiferi	N°
Valorizzare le acque superficiali – Ob. 5.4.7, 7.2.2	Interventi di riqualificazione spondale	m
Incrementare la mobilità dolce e potenziare il	Rete di piste ciclopedonali programmate	Km

trasporto pubblico – Obb. 5.2.14, 5.4.11, 5.5.9, 4.2	Rete piste ciclopedonali realizzate	Km
Valorizzare e incrementare le aree verdi – Ob. 5.1	Incremento estensione delle aree protette e dei PLIS	%
	Ambiti di interesse provinciale	Kmq
	Interventi di compensazione ambientale	Kmq
Contenere il consumo di suolo – Ob. 3.1	Popolazione residente	N° Ab.
	Famiglie	N°
	Abitazioni occupate/abitazioni totali	%
	Aree urbanizzate	Kmq
	Aree urbanizzate /Superficie territoriale	%
	Saldi migratori	
	Riutilizzo aree dismesse	Mq
	Utilizzo aree interne al TUC	Mq
	Superficie territoriale per insediamenti residenziali	Kmq
	Superficie territoriale per insediamenti produttivi	Kmq
	Superficie territoriale per insediamenti commerciali (GSV-centri commerciali)	Kmq
	Aree occupate da infrastrutture stradali	Mq
	Estensione aree dismesse o sottoutilizzate e di quelle presenti all'interno del TUC	Mq
Garantire l'efficienza e la sostenibilità del sistema insediativo – Obb. 3.2, 3.3, 3.4	Slp realizzata a 600 metri dalle stazione del trasporto pubblico o comunque all'interno degli Ambiti di accessibilità sostenibile	Mq
	Accessibilità stazioni trasporto pubblico su ferro (parcheggi auto, parcheggi bici)	N°
	Aziende inserite in APEA	N°
	Insedimenti produttivi delocalizzati in contesti compatibili	N°
	Estensione aree destinate dai PGT a nuovi insediamenti produttivi	Mq
Conservare, riqualificare, tutelare e promuovere i beni paesaggistici – Obb. 5.2, 5.3, 5.4	Estensione fasce della viabilità di interesse paesaggistico	Mq
	Interventi di recupero del patrimonio storico culturale esistente	N°
	Alberi monumentali	N°

A questi indicatori, accogliendo il suggerimento di ARPA Lombardia prodotto in sede di I conferenza, si intende aggiungerne di altri reperibili all'interno del documento "Indirizzi operativi per il monitoraggio nella valutazione ambientale strategica dei piani regolatori generali comunali" emanato dal Ministero dell'Ambiente che prende a riferimento la Strategia Nazionale di Sviluppo Sostenibile da cui discende direttamente quella di livello regionale dalla quale si sono derivati i criteri di sostenibilità per la valutazione:

Obiettivi SNSvS	Indicatore	Unità di
-----------------	------------	----------

		misura
I.3 Ridurre il disagio abitativo	Nuovi alloggi per l'edilizia residenziale sociale	N°
	Recupero alloggi esistenti per l'edilizia residenziale sociale	N°
	Nuovi Servizi per la residenza realizzati	Mq
	Nuovi Parcheggi	Mq
	Nuovi spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport	Mq
III.1 Diminuire l'esposizione della popolazione ai fattori di rischio ambientale e antropico	Variazione popolazione a rischio in aree a pericolosità idraulica	n. ab. e % rispetto al totale
III.2 Diffondere stili di vita sani e rafforzare i sistemi di prevenzione	Variazione Incidenza delle aree di verde urbano sulla superficie urbanizzata	%
III.3 Garantire il ripristino e la deframmentazione degli ecosistemi e favorire le connessioni ecologiche urbano/rurali	Interventi di forestazione urbana e periurbana	Mq
	Interventi di de-impermeabilizzazione dei suoli in aree urbane	Mq
V.1 Garantire infrastrutture sostenibili V.2 Promuovere la mobilità sostenibile di persone e merci	Variazione Flussi di traffico nelle principali infrastrutture stradali (Traffico Giornaliero Medio per veicoli leggeri e veicoli pesanti)	TGM
	Variazione Abbonamenti TPL	N°
VI.1 Ridurre i consumi e incrementare l'efficienza energetica	Variazione consumi di energia negli edifici pubblici	KW/h anno

Indicatori di descrizione dell'ambiente e del territorio

Componente ambientale	Indicatore	Unità di misura
Suolo e sottosuolo	Superficie urbanizzata	Kmq
	Verde urbano pro capite	Mq/ab
	Nuovi volumi edificati	Mc
	Aree di cava, dismesse, da bonificare, discariche	Mq
	Superficie interessata da rischio e pericolosità idrogeologica	Mq
Acque superficiali e sotterranee	Carico organico potenziale (AE) – potenzialità di progetto degli impianti di depurazione	AE
	Copertura rete duale di fognatura	%
	Copertura del servizio di fognatura – percentuale di abitanti residenti e unità locali allacciati al servizio di fognatura	%
	Copertura del servizio di depurazione - percentuale di abitanti e unità locali allacciati al servizio di fognatura i cui scarichi sono sottoposti a sistema di depurazione	%
Natura e biodiversità	Superficie aree a bosco	Mq
Paesaggio	Interventi di sistemazione delle sponde dei corsi d'acqua	M
	Lunghezza siepi e filari	M
	Creazione di circuiti e sistemi di beni storico-culturali: piste ciclabili di connessione di beni storico-culturale e simbolico-sociale	M

Clima acustico	Interventi di risanamento acustico	N°
Rifiuti	Produzione di rifiuti urbani pro-capite	Kg/ab
Mobilità e trasporti	Lunghezza totale piste ciclabili	Km
	Quota modale	%

Rispetto alla più puntuale definizione del sistema di indicatori ed al soggetto specifico cui è in capo l'aggiornamento dei dati e la periodicità della misura, si rimanda ad apposito atto da approvarsi a cura dell'amministrazione comunale.

Dal punto di vista dell'organizzazione del sistema di raccolta e sistematizzazione dei dati sarà necessario individuare una figura all'interno dell'amministrazione comunale cui spetti la responsabilità di collazionare le informazioni reperendole presso gli uffici del comune medesimo o le banche dati dei soggetti esterni con compiti di monitoraggio dello stato dell'ambiente.

Tale figura dovrà avere una caratterizzazione di tipo tecnico e potrà essere o un dipendente del comune o un consulente esterno che si coordinerà con l'area tecnica comunale.

13. FONTI UTILIZZATE

Tema	Ente / autore	Documento o Banca dati
Dinamiche socio-economiche	<i>Demo Istat</i>	Dati rilevamento 2025 e precedenti
	<i>Camera di Commercio di Milano, Monza Brianza e Lodi</i>	Dati piattaforma ESTER
Infrastrutture per la mobilità e traffico	<i>CAL</i>	Sito internet Autostrada Pedemontana
	<i>Agenzia del TPL di Milano, Monza-Brianza, Lodi e Pavia</i>	Programma di bacino 2025
Qualità dell'aria	<i>INEMAR Lombardia</i>	Risultati delle elaborazioni per l'anno 2021
	<i>ARPA Lombardia</i>	Rapporto provinciale sulla qualità dell'aria, 2024
Idrografia e gestione delle acque	<i>ARPA Lombardia</i>	Dati sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee
	<i>AATO Monza e Brianza</i>	Piano d'Ambito 2024
	<i>Comune di Vimercate</i>	Componente Geologica del PGT
Suolo e sottosuolo – Dinamica insediativa e uso del suolo	<i>Regione Lombardia</i>	Geoportale regionale (DUSAF) Elenchi dei siti contaminati e bonificati
	<i>Comune di Vimercate</i>	Componente Geologica del PGT
Paesaggio ed elementi storico – architettonici	<i>Ministero della Cultura</i>	Portale "Vincoli in rete"
	<i>Regione Lombardia</i>	SIBA e SIRBeC
	<i>Provincia di Monza e Brianza</i>	Allegato A al PTCP
	<i>Comune di Vimercate</i>	PGT vigente (tav. 2 DdP)
Ecosistema e biodiversità	<i>Regione Lombardia, Fondazione Lombardia per L'ambiente.</i>	Relazione di sintesi "Rete ecologica della Pianura Padana Lombarda" 2010
	<i>Regione Lombardia</i>	Geoportale regionale
	<i>Provincia di Monza e Brianza</i>	PTCP
	<i>Comune di Vimercate</i>	PGT vigente (tav. 4 PdS)
Gestione dei rifiuti	<i>ARPA Lombardia</i>	Osservatorio Rifiuti (2016-2022)
Consumi energetici	<i>Regione Lombardia</i>	https://www.energialombaria.eu/
Rischi per la salute umana o per l'ambiente	<i>Ministero della Transizione Ecologica</i>	Inventario Nazionale Stabilimenti a Rischio Incidente Rilevante
	<i>Autorità di Bacino del Fiume Po / Regione Lombardia</i>	Piano di Assetto Idrogeologico Piano di Gestione del Rischio Alluvioni
	<i>Regione Lombardia</i>	Geoportale regionale
	<i>Comune di Vimercate</i>	PGT vigente (tavv. 9 e 11 PdR)
		Componente Geologica del PGT
Zonizzazione Acustica		
		Elaborato ERIR