

Comune di Vimercate (MB)

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

**NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO  
CON FUNZIONE DI DATA CENTER**  
**Programma Integrato di Intervento**

L.R. 12/2005, art. 87

**Proponenti**

**Giambelli S.p.A. / Hyper Data S.r.l.**

Via Trento 64, 20871 Vimercate (MB)  
03960261 - fax 0396026222  
direzione@giambelli.it

**Provincia di Monza e della Brianza**

Via Grigna 13, 20900 Monza (MB)

**Estensore**

**U.lab S.r.l.**

info@u-lab.it | www.u-lab.it

**Responsabile  
tecnico**

Ing. Stefano Franco

**Elaborato**

**RELAZIONE URBANISTICA**

Scheda AT.6 – Norme Tecniche di Attuazione



**Data:** novembre 2025

*Aggiornamento a seguito di  
pareri pervenuti dagli Enti*

**Revisione:** 05

L'elaborato contiene la relazione urbanistica di variante che documenta gli effetti della proposta di Programma Integrato di Intervento dell'ambito AT.6 sugli atti del Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Vimercate.

*I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.*

Proponenti



**Giambelli s.p.a. / Hyper Data s.r.l.**

Via Trento, 64 | 20871 Vimercate (MB)  
direzione@giambelli.it | www.giambelli.it

**Provincia di Monza e della Brianza**

Via Grigna 13, 20900 Monza (MB)

Incarico conferito a:



**U.lab s.r.l.**

info@u-lab.it | www.u-lab.it

Gruppo di lavoro :

**Ing. Stefano Franco**

Responsabile di progetto

**Arch. Silvia Ghiringhelli**

**Arch. Davide Grasso**

**Dott. Pian. Alessia Garbi**

Analisi territoriali e verifiche urbanistiche

## Indice

<b>PREMessa .....</b>	<b>3</b>
OGGETTO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO .....	3
LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA OGGETTO DI PII .....	3
DEFINIZIONE DEL PERIMETRO DELL'INTERVENTO .....	4
PROPOSTA COMPLESSIVA DI PII.....	5
<b>1. EFFETTI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE DI PII IN VARIANTE AL PGT VIGENTE .....</b>	<b>7</b>
1.1    CONTENUTI DI VARIANTE AL PGT .....	7
1.1.1 Perimetro dell'ambito di intervento .....	7
1.1.2 Destinazioni funzionali .....	8
1.1.3 Ulteriori contenuti di variante al PGT .....	8
1.1.4 Note ai contenuti di variante al PGT .....	8
1.2    ELENCO DEGLI ATTI DEL PGT VARIATI PER EFFETTO DEL PII .....	10
1.3    NUOVA SCHEDA AT.6 PER EFFETTO DEL PII IN VARIANTE .....	11
1.4    DATI URBANISTICI AT.6 .....	17
<b>2. COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE.....</b>	<b>18</b>

## Premessa

Il documento descrive gli effetti della proposta di Programma Integrato di Intervento “AT.6 Vimercate – via Santa Maria Molgora”.

Il perimetro dell’Ambito di Trasformazione AT.6 comprende aree di proprietà di Giambelli S.p.A. e Hyper Data s.r.l., insieme maggioritarie, e proprietà del Comune di Vimercate e della Provincia di Monza e della Brianza.

Le aree di proprietà comunale saranno cedute ai soggetti attuatori Proponenti il P.I.I. (Giambelli S.p.A. e Hyper Data S.r.l.) in conformità alle disposizioni normative applicabili.

Il Programma Integrato di Intervento è presentato da Giambelli S.p.A. in forza di delega sottoscritta dalla Provincia (cfr. *Accordo sostitutivo del provvedimento ai sensi dell’art. 11 L. 241/90 e s.m.i. sottoscritto in data 05/09/2024 tra la Provincia di Monza e della Brianza, in persona del Dirigente del Settore Strade e Viabilità arch. Emanuele Polito e la Giambelli S.p.A. in persona del Presidente del C.d.A. Dott. Michele Giambelli e successiva integrazione del 11 aprile 2025*)

In data 22 luglio 2025, con atto di scissione parziale e trasferimento del ramo d’azienda “data center”, Giambelli S.p.A. ha trasferito alla Società “Hyper Data S.r.l.” la piena ed esclusiva proprietà di alcuni mappali ricadenti all’interno dell’ambito AT.6, come rappresentato nell’**Elaborato 1.1 - PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.6**.

### OGGETTO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

La proposta di Programma Integrato di Intervento ha per oggetto l’area identificata come Ambito di Trasformazione **AT.6 Vimercate – via Santa Maria Molgora** dal Documento di Piano del vigente PGT di Vimercate.

Il PII prevede la realizzazione di un nuovo insediamento data center, compatibile con le destinazioni d’uso principali previste per l’area dallo strumento urbanistico (P2 – artigianato produttivo e industriale), e la localizzazione di funzioni terziarie (T2 – complessi direzionali) a sud dell’ambito, anch’esse previste dalla scheda di Piano del vigente PGT di Vimercate.

### LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL’AREA OGGETTO DI PII

L’area oggetto della proposta di PII per la realizzazione di un nuovo insediamento data center (**AT.6 Vimercate – via Santa Maria Molgora**), oggi libera da edificazione, ha una estensione territoriale riperimetrata pari a 231.693 mq – superficie catastale - (261.593 mq di proprietà Giambelli S.p.A., Hyper Data S.r.l. e Provincia di Monza e della Brianza di cui 29.900 mq destinati a recuperare suolo libero).

L’ambito si colloca al margine meridionale del territorio comunale di Vimercate, in un contesto urbano in cui si alternano usi del suolo agricoli e produttivo-industriali.

Il perimetro dell’AT è delimitato da via Rovereto, a nord, da via Santa Maria Molgora, a nord-est, da via Bolzano (strada provinciale SP200), a sud-ovest, e dalla A51 Tangenziale Est di Milano, ad ovest, nonché da Via Trento, sempre ad ovest, per l’ambito di Morosina.



**Localizzazione dell'ambito AT.6 (perimetro proprietà Giambelli S.p.A. e Hyper Data s.r.l.)**

#### DEFINIZIONE DEL PERIMETRO DELL'INTERVENTO

In riferimento a quanto previsto dalle “Norme di attuazione del Documento di Piano”<sup>1</sup> al fine di assicurare un migliore assetto urbanistico degli AT previsti dal PGT, viene prodotta documentazione per definire il perimetro esatto del PII.

Sulla base della reale morfologia dei luoghi nonché delle risultanze catastali e dei confini, viene proposta modifica al perimetro dell’Ambito di Trasformazione AT.6 di cui alle tavole del vigente PGT, escludendo le aree di sedime stradale esistente; tali aree risultano essere per la quasi totalità di proprietà di Provincia di Monza e Brianza (ex Provincia di Milano).

Per quanto riguarda una minoritaria quota parte di aree di proprietà di soggetti diversi dai Proponenti del PII, si prevede l’esclusione di tali aree attraverso la riperimetrazione d’ambito.

Viene inoltre proposta una ulteriore modifica del perimetro dell’Ambito di Trasformazione, in riduzione rispetto alla tavola del Documento di Piano prevedendo lo scorporo di una fascia al confine est dell’ambito di superficie pari a **29.900 mq**. Tale area, esclusa dal perimetro dell’AT.6 rimarrà a futura destinazione agricola, con valenza ecologico-ambientale, in relazione alla strutturazione della rete ecologica locale e della rete verde di valenza provinciale.

La proposta di PII con modifica della perimetrazione del comparto e recupero di suolo agricolo a livello di bilancio comunale, è sviluppata in accoglimento della sollecitazione dell’Amministrazione Comunale di Vimercate, che intende revisionare le previsioni degli Ambiti di Trasformazione del vigente PGT, nel quadro delle politiche strategiche della variante generale 2025 in corso di redazione, rispetto alla quale la variante di PII mantiene autonomia procedurale.

<sup>1</sup> “Norme di attuazione del Documento di Piano” - Titolo II. DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE - Art. 1 - Individuazione e perimetrazione degli Ambiti di Trasformazione – comma 2

**PROPOSTA COMPLESSIVA  
DI PII**

Il progetto prevede la realizzazione di un comparto produttivo composto da due edifici, posti a nord della Via Bolzano, destinati alla funzione di data center, e un complesso terziario, a sud ovest.

I due edifici che costituiscono il data center, con relative strutture e impianti per il funzionamento, sono stati collocati in area centrale rispetto al perimetro dell'Ambito di Trasformazione AT.6, dopo aver preso in considerazione i vincoli insistenti sull'area e aver concordato con il gestore della rete (Terna S.p.A.) lo spostamento della linea elettrica:

- fascia di rispetto Tangenziale di 60 m (art. 26 D.P.R. 495/1992);
- fascia di rispetto per la Viabilità di Interesse Provinciale (art. 28 delle Norme del P.T.C.P. di Monza e Brianza), di 10 m;
- fascia di rispetto nuovo tracciato elettrodotto:
  - \_ 15 metri - fascia di inedificabilità;
  - \_ 20 metri - fascia senza piantumazione di piante d'alto fusto o con altezza tale da interferire coi conduttori in caso di caduta;
  - \_ 30 m - fascia per i campi elettromagnetici.

Il nuovo sistema di infrastrutture e di accessi assolverà al tema viabilistico per l'ambito stesso e in relazione alle nuove funzioni introdotte.

Il tema del verde e delle superfici permeabili è sviluppato secondo le indicazioni dello strumento urbanistico con un progetto che avvolge il comparto in una macchia boschiva dal forte valore ecologico e paesaggistico, assolvendo anche alla funzione di mitigazione degli edifici.

La fascia a sud-est dell'ambito, da destinare nel redigendo PGT all'uso agricolo, potrà avere anch'essa una valenza ecosistemica.

Il progetto sviluppa la SL con la previsione di:

- 2 edifici produttivi (Data center), sviluppati su due piani (altezza 22 metri)  
*destinazione P2 – artigianato produttivo e industriale*
- 1 complesso terziario (altezza 12 e 4 metri)  
*destinazione T2 – complessi direzionali*

Il progetto propone superfici permeabili all'interno dell'ambito, verificato con le previsioni per l'AT.6 nel vigente PGT. Come previsto dal Documento di Piano, la superficie permeabile minima d'ambito viene, inoltre, interamente individuata in Rete Verde di ricomposizione paesaggistica provinciale (PTCP) e non risulta frammentata.

Il PII prevede il riassetto viabilistico degli elementi infrastrutturali in relazione con l'ambito: via Santa Maria Molgora a est e nord-est, via Bolzano a sud, Via Rovereto a Nord, la Tangenziale A51 ad ovest e, sempre ad ovest, Via Trento che fa da confine con il comparto di Morosina.

Il progetto si inserisce nel contesto territoriale, urbanistico e paesaggistico di riferimento proponendosi come un nuovo sistema coordinato di interventi infrastrutturali che risolvono il tema viabilistico del nuovo ambito e delle sue nuove funzioni, ma agisce anche per un miglioramento dell'assetto dello stato di fatto del territorio comunale configurandosi come azione di interesse pubblico.

Il progetto prevede:

- due accessi all'ambito AT.6: uno da Via Rovereto a nord (già esistente) e uno nuovo in mano destra direttamente da Via S.M. Molgora;
- realizzazione di una rotatoria su Via S.M. Molgora all'incrocio con Via Rovereto per migliorare l'accessibilità all'area produttiva già esistente e all'ambito AT.6

- e allo stesso tempo migliorare la viabilità sulla Via S.M. Molgora stessa consentendo il rallentamento delle vetture;
- nuova rotatoria e miglioramento dell'intersezione tra Via Trento e Via Bolzano in corrispondenza dello svincolo della Tangenziale A51, attualmente nodo critico e pericoloso della viabilità locale.

Inoltre è prevista riqualificazione del parcheggio oggi esistente presso la Tangenziale, con accesso da Via Rovereto.

#### PLANIMETRIA DI PROGETTO



----- Nuovo perimetro AT.6

Fonte: Elaborazione U.lab

## 1. Effetti della proposta progettuale di PII in variante al PGT vigente

Al fine di inquadrare correttamente la natura e i caratteri della proposta di piano attuativo che avranno effetti di variante sugli atti del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), è opportuno segnalare fin d'ora che il procedimento attuativo opera sul corpo del PGT vigente con il fine di apportarvi le modifiche ritenute opportune e necessarie dall'Amministrazione Comunale.

Trattandosi di atto modificativo, non darà pertanto luogo a un PGT completamente rinnovato, bensì ad uno strumento la cui base essenziale corrisponderà a quella del PGT vigente, nel quale saranno rese evidenti le variazioni apportate.

I documenti che costituiranno la Variante diverranno parte integrante del PGT; gli atti complessivi saranno dunque denominati “Variante per effetto del PII “Ambito di Trasformazione AT.6 Vimercate – via Santa Maria Molgora”.

In merito alle individuazioni delle modifiche indotte dalla proposta attuativa in oggetto, si specifica che le stesse saranno rese evidenti negli atti del Piano oggetto di variante.

### 1.1 CONTENUTI DI VARIANTE AL PGT

In relazione ai contenuti del progetto richiamati in premessa, la proposta di intervento sottende i seguenti elementi di modifica alla normativa e alla scheda attuativa del Documento di Piano (Variante 2024).

- Rettifica del perimetro dell'ambito AT.6
- Sostituzione dell'area a standard pari a 33.150 mq. per servizi pubblici in luogo del recupero del suolo agricolo

#### 1.1.1 Perimetro dell'ambito di intervento

Per quanto attiene alla **rettifica del perimetro dell'ambito AT.6** si procederà:

1. alla correzione di errori materiali nell'individuazione dei mappali di proprietà compresi nell'ambito;
2. all'acquisizione/permuto delle aree costituenti la strada comunale per Marcusate;
3. all'esclusione di mappali di altri proprietari non interessati all'attuazione;
4. alla modifica del perimetro dell'Ambito di Trasformazione, in riduzione rispetto alla tavola del Documento di Piano prevedendo l'individuazione di una fascia al confine est dell'ambito da destinare a superficie agricola, senza previsione di edificazione.

In relazione al punto 3, sono da ritenersi escluse dal PII proprietà di terzi, di ridotta estensione, al margine occidentale dell'ambito, verso la Tangenziale.

Per quanto attiene alla modifica del perimetro di cui al punto 4. la riduzione è proposta da Giambelli S.p.A. e Hyper Data S.r.l. in accoglimento dell'istanza dell'Amministrazione Comunale, la quale, stante l'ubicazione periferica del lotto, intende valorizzare il paesaggio rurale, favorire la sicurezza idrogeologica dell'area (maggior assorbimento delle acque piovane in una zona particolarmente critica e limitare il consumo di suolo).

La proposta di PII così riconfigurata otterrà miglioramento ambientale e concorrerà alla salvaguardia di consumo di suolo.

#### **1.1.2 Destinazioni funzionali**

Per quanto attiene alle **destinazioni funzionali** previste nella scheda del Documento di Piano la proposta di PII è conforme al PGT.

#### **1.1.3 Ulteriori contenuti di variante al PGT**

La scheda attuativa dell'Ambito di Trasformazione del Documento di Piano contempla alcuni contenuti che vengono demandati alla fase attuativa dell'ambito:

- **fascia di rispetto per la Viabilità di Interesse Provinciale - strada panoramica**  
Cfr. Norme di attuazione del Documento di Piano - Scheda AT.6 - Ulteriori disposizioni prescrittive  
*"Con riferimento alla fascia di rispetto per la Viabilità di Interesse Provinciale, di cui all'art. 28 delle Norme del P.T.C.P., la larghezza sarà definita in sede di attuazione del Piano Attuativo o dell'atto di programmazione negoziata."*

Per tale aspetto si evidenzia che la fascia di rispetto per la viabilità provinciale, prescrittiva e prevalente ai sensi dell'art. 28 del P.T.C.P., dimensionata in metri 10 ricadrà nell'area est per la quale la proposta di PII intende proporre lo scorporo dal perimetro dell'AT.6 e che rimarrà a destinazione agricola; all'interno del redigendo PGT, l'area assolverà pertanto alla previsione di mantenere una fascia di rispetto per la strada provinciale a valenza panoramica.

- **area per servizi pubblici**  
Cfr. Norme di attuazione del Documento di Piano - Scheda AT.6 - Ulteriori disposizioni prescrittive  
*"Cessione di area per servizi pubblici a est dell'Ambito, di almeno 33.150,00 mq, secondo le indicazioni degli uffici comunali competenti."*

In relazione a tale disposizione si prevede la sostituzione dell'area a standard pari a 33.150 mq. per servizi pubblici con il recupero del suolo agricolo, così come indicato nella Delibera di Giunta n. 18 del 19/02/2025 avente ad oggetto *"Ambito di Trasformazione denominato AT.6 - VIA SANTA MARIA MOLGORA - Approvazione atto di indirizzo finalizzato alla successiva presentazione dell'istanza di programma integrato d'intervento in variante al P.G.T."*

Si procede alla correzione della scheda dell'AT.6 eliminando l'obbligo di cessione di area per servizi pubblici a est dell'Ambito (pari a 33.150 mq).

#### **1.1.4 Note ai contenuti di variante al PGT**

Nell'evidenziare i contenuti della variante generati dalla proposta di Programma Integrato d'Intervento dell'ambito AT.6 via Santa Maria Molgora si ritiene utile ripercorrere l'iter procedurale dei vari tavoli tecnici, avviati in sede preventiva.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 18 del 19.02.2025, esecutiva, sono state approvate le indicazioni operative e di indirizzo di natura negoziale propedeutiche alla presentazione del P.I.I. dell'ambito AT.6 di via Santa Maria Molgora, in variante al P.G.T., ovvero della scheda d'ambito AT.6 del Documento di Piano.

Tali indicazioni prevedevano, oltre all'inserimento di un Data center, compatibile con la destinazione vigente, anche la modifica del perimetro d'intervento, la previsione di una media struttura di vendita no food, la sostituzione dell'area a standard per servizi pubblici e l'inserimento, in alternativa, di suolo agricolo da recuperare.

A fronte del ridimensionamento del perimetro e della conseguente riduzione della ST dell'Ambito AT.6, e concessione di area da ridestinare ad uso agricolo, le suindicate direttive ponevano però inalterate le capacità edificatorie oggi previste nella scheda d'ambito AT.6.

Durante il perfezionamento dei documenti di progetto da presentare per la proposta di PII in variante, la previsione della media struttura di vendita è stata rinviata e non costituisce più oggetto di variante.

Sono comunque rimasti invariati i contenuti principali delineati nella predetta delibera d'indirizzo (GC 18/2025) in quanto nel presente P.I.I. i benefici pubblici e i temi qualificanti dell'intervento restano immutati.

Alla luce di quanto sopra premesso, i nuovi parametri indicati nella nuova scheda d'ambito oggetto di variante sono frutto delle seguenti applicazioni e calcoli urbanistici.

#### DEFINIZIONE DELLE SUPERFICIE MINIMA PER SERVIZI

Superficie AT.6		261.593,00	mq
Aree per recupero suolo libero		29.900,00	mq
<b>ST AT. 6 riperimetrato</b>		<b>231.693,00</b>	<b>mq</b>
Sup. Lorda realizzabile	SL	78.477,90	mq
Incremento del 15% di SL (art. 5 lett. a Disposizioni comuni - PGT)		11.771,69	mq
<b>Totale SL (capacità edificatoria max)</b>		<b>90.249,59</b>	<b>mq</b>
Destinazioni:			
Terziario (T2 e T3)		8.200,00	mq
Produttivo (P2)		82.049,59	mq
Sup. minima per servizi per SL a destinazione T2 e T3	100%	8.200,00	mq
Sup. minima per servizi per SL a destinazione P2	20%	16.409,92	mq
<b>Totale superficie minima per servizi da reperire</b>		<b>24.609,92</b>	<b>mq</b>

Per la determinazione della capacità edificatoria di piano , in linea con le indicazioni operative della predetta delibera comunale, la nuova scheda riporta una superficie lorda di mq 78.477,90, al netto dell'incremento del 15 %, determinata dalle risultanze del rilievo catastale della superficie territoriale previgente dell'ambito, mq 261.593,00 per l'indice 0,30 mq/mq.

La capacità edificatoria è determinata in misura assegnata e riferita esclusivamente alla Superficie Territoriale riperimetrata dell'ambito; la ricostruzione tramite indici territoriali ha natura meramente storica e non costituisce parametro operativo, non costituendo parametro di calcolo ai fini della determinazione della capacità edificatoria nella presente variante.

**1.2 ELENCO DEGLI ATTI  
DEL PGT VARIATI PER  
EFFETTO DEL PII**

Le modifiche per effetto del PII in variante sono restituite esclusivamente negli elaborati che detengono valore prescrittivo e determinano cogenza rispetto al regime giuridico dei suoli.

Gli atti del PGT aventi valore ricognitivo e/o contenuti puramente conoscitivi non sono oggetto di variante.

La natura del presente procedimento determina variante agli atti del Documento di Piano e ai documenti del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole interessati solo dall'eventuale modifica delle tavole che recepiscono le previsioni del Documento di Piano.

**Documento di Piano**

<b>Titolo documento</b>	<b>Tipo documento</b>	<b>Nome file</b>	<b>Sezione</b>
08_DP_Tav_04-Individuazione aree di trasformazione	Elaborato Cartografico	08_DP_Tav_04-Individuazione_AT	Determinazioni di Piano
04_DP_Norme di attuazione del Documento di Piano	Elaborato Testuale	04_DP_Norme_attuazione	Determinazioni di Piano
03-09_DP>All_09-Carta del consumo di suolo - Stato di diritto della Variante	Elaborato Cartografico	03-09_DP>All_09-Carta_consumo_suolo-Stato_Variante	Allegato
03-10_DP>All_10-Bilancio ecologico	Elaborato Cartografico	03-10_DP>All_10-Bilancio_ecologico	Allegato

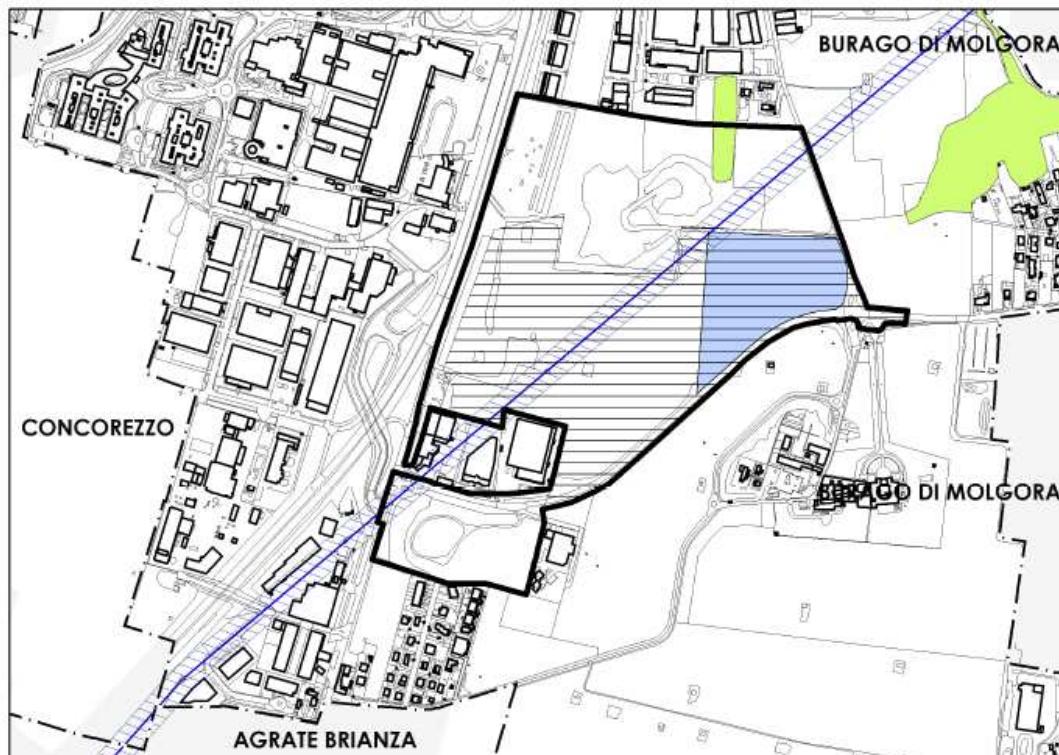
**Piano delle Regole**

<b>Titolo documento</b>	<b>Tipo documento</b>	<b>Nome file</b>	<b>Sezione</b>
18_PR_Tav_02-Previsioni di piano	Elaborato Cartografico	18_PR_Tav_02-Previsioni_Piano	Determinazioni di Piano

**1.3 NUOVA SCHEDA AT.6  
PER EFFETTO DEL PII  
IN VARIANTE**

La scheda d'ambito di trasformazione AT.6, riferita al PGT vigente del Comune di Vimercate (NORME TECNICHE DdP) aggiornata al 2024, viene riportata di seguito.

**SCHEDA PGT vigente (estratto grafico)**



Indicazioni planimetriche per l'attuazione - scala 1:8.000

**Legenda**

	AT   PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE
	AREA PER SERVIZI PUBBLICI

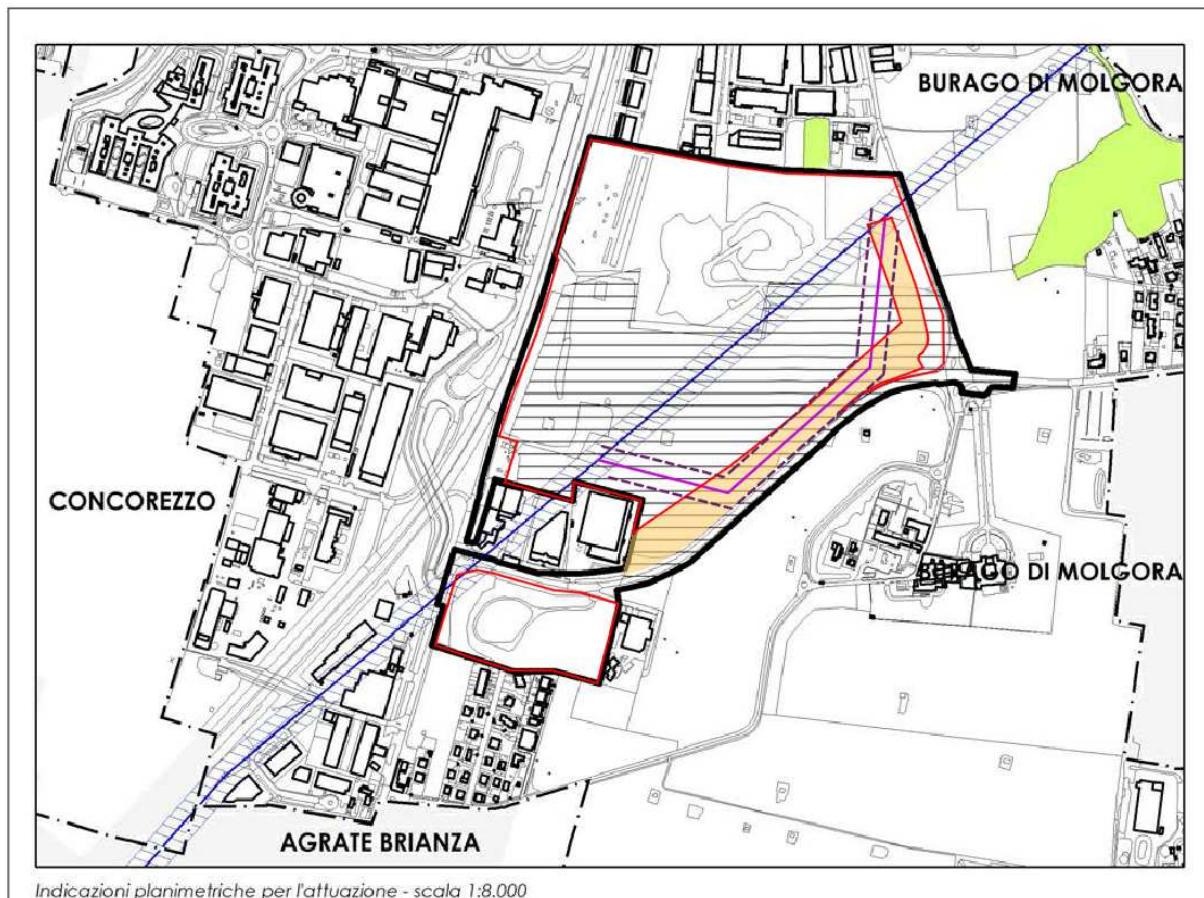
**Vincoli e tutelle sovraordinate**

	RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA
--	---

**Vincoli comuni**

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

**SCHEDA PGT variante (estratto grafico)**



**legenda**

- AT | PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
modificato per effetto della Variante
- AMBITO AGRICOLO
- PROPOSTA DI SPOSTAMENTO ELETTRODOTTO  
(GESTORE TERNA S.p.A.)

Vincoli e tutelle sovraordinate

- RETE VERDE  
DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA

Vincoli comunitari

- VINCOLO ELETTRODOTTI  
D.P.C.M. 8.07.2003 -  
G.U. n. 200 del 29.08.2003 -  
D.M. del 29.05.2008 suppl. ord. n. 160  
al G.U. n. 156 del 05.07.2008 -  
L.R. 12/05 art. 8 comma 1 lett. b

## SCHEDA PGT variante (estratto norme)

I testi eliminati sono barrati.

In colore rosso i testi aggiunti/modificati.

### Obiettivi e indirizzi

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

### Parametri e indici urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (ST)	<del>289.763,00</del> <ins>231.693,00</ins> mq
Capacità edificatoria di piano	<del>90.249,59</del> mq SL compreso incentivo 15 % ex art 5 "Disposizioni comuni" di PGT
Indice territoriale (IT)	<del>0,30 mq/mq</del>
Sup. minima per servizi	<del>produttivo 20% mq 16.409,92</del> <del>terziario 100% mq 8.200,00</del>
Superficie permeabile (SP)	30% della Superficie territoriale (ST) (rif. art. 2 punti 13, 16 e 17)  La superficie permeabile minima d'ambito deve essere interamente individuata in Rete Verde provinciale e non frammentata.
Altezza urbanistica (AU)	27 piani fuori terra per le torri e 4 piani fuori terra per gli altri edifici
Tipologia edilizia	Torre (da 1 a 3 edifici), gli altri edifici da definire

### Destinazioni funzionali

Destinazione d'uso principale	P2 – artigianato produttivo e industriale e/o T2 – complessi direzionali e/o T3 – servizi per attività produttive
Destinazioni d'uso compatibili (fino al 30% della SL max realizzabile)	T1 – uffici e studi professionali P1 – artigianato di servizio P3 – magazzini P4 – logistica 15% della SL max realizzabile (al netto delle incentivazioni e compensazioni e calcolata per il solo comparto a nord di via Bolzano. Superficie fondata o area di intervento potenzialmente occupabile, non superiore a

25.000 mq., da realizzarsi all'esterno della Rete verde di ricomposizione paesaggistica del P.T.C.P.

(fino al 10% della SL max realizzabile per destinazioni d'uso compatibili)

C1 – esercizi di vicinato

C4 – attività di somministrazione di alimenti e bevande

### **Incentivazione e compensazione**

È ammesso un incentivo fino al 15% e fino al 5% della SL realizzabile (quest'ultimo - 5% - da realizzarsi all'esterno della Rete verde di ricomposizione paesaggistica del P.T.C.P.), secondo le modalità di cui all'art. 5 delle "Definizioni e disposizioni comuni".

### **Ulteriori disposizioni prescrittive**

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

I costi di realizzazione delle misure e/o opere di cui sopra dovranno essere quantificati con contestuale definizione dell'entità del concorso pro quota figurabile in capo ai soggetti attuatori delle suddette previsioni insediative; agli importi così determinati dovranno essere commisurati gli impegni fidejussori nelle Convenzioni attuative dei singoli interventi di trasformazione. L'attuazione dell'Ambito dovrà essere preceduta da un preventivo confronto con l'Agenzia per il T.P.L. del Bacino della Città Metropolitana di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia al fine di definire congiuntamente eventuali interventi e soluzioni per migliorare l'accessibilità pubblica al comparto, in termini sia di organizzazione dei servizi di T.P.L. e delle relative fermate che di messa in sicurezza dei percorsi di accesso agli esistenti e/o ai nuovi punti di fermata, da attuare con la compartecipazione economica dei soggetti proponenti della trasformazione.

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

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

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

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

Per la tutela e il sostegno della Rete Ecologica Regionale che interessa l'Ambito, le funzioni terziarie, che saranno realizzate negli edifici con tipologie a torre, andranno collocate nella parte ovest del lotto, con allineamento

sull'infrastruttura della Tangenziale. Inoltre il Piano dovrà prevedere opere di rimboschimento e di connessione lineare dell'area con la cascina storica, che saranno definite in fase di attuazione del Piano Attuativo o dell'atto di programmazione negoziata.

### **Ulteriori disposizioni e indicazioni**

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

In deroga all'art. 4 delle presenti norme, in assenza dell'approvazione del piano attuativo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 nonché la realizzazione della nuova rotatoria da parte della Provincia di Monza e della Brianza nell'incrocio stradale esistente posto lungo la SP 200 "Concorezzo - Burago", km. 2+750, all'intersezione tra la via S. Maria Molgora e via Bolzano, intervento previsto dal vigente Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) del 2010.

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

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

#### **1. Criteri di sostenibilità viabilistica:**

- a) il progetto dovrà perseguire un corretto inserimento nel contesto territo-riale, urbanistico e paesaggistico di riferimento;
- b) una volta definiti puntualmente la tipologia, la struttura e gli accessi, verificare sulla base di uno studio di impatto viabilistico (attraverso misurazioni e simulazioni dinamiche macro e micro), che i carichi attesi non pregiudichino la funzionalità della viabilità afferente (estendendo se necessario le analisi anche alla viabilità primaria) e in caso contrario definire con gli uffici tecnici comunali gli interventi strutturali che dovrà realizzare atti a risolvere le eventuali criticità e moderare l'impatto delle nuove attività da insediarsi.

La possibilità di dar corso all'attuazione - anche in forma parziale - delle previsioni insediative è subordinata alla:

1. definizione, nell'ambito di apposito tavolo tecnico promosso dal Comune di Vimercate con Regione Lombardia e Provincia di Monza e Brianza ed opportunamente esteso alla partecipazione della società concessionaria della A51 (Milano Serravalle Milano Tangenziali S.p.A.), del complesso di misure e/o opere di potenziamento/riconfigurazione eventualmente necessarie per preservare la corretta funzionalità del nodo A51/S.P. 2-S.P.45, da dimensionare anche con riferimento agli scenari di massimo impatto delle previsioni insediative contenute negli strumenti di pianificazione locale del bacino territoriale in esame;
  2. quantificazione dei costi di realizzazione di tale complesso di misure/interventi e contestuale definizione dell'entità del concorso pro quota configurabile in capo ai soggetti attuatori delle suddette previsioni insediative; agli importi così determinati dovranno essere commisurati gli impegni fidejussori da riportare nelle Convenzioni attuative dei singoli interventi di trasformazione.
- c) ricoprendere interventi finalizzati a migliorare la sicurezza negli incroci viabilistici interessati dal traffico pesante, inclusi quelli dedicati alla protezione degli utenti deboli: pedoni, ciclisti e motociclisti;
- d) contemplare quali opere integrative, per quanto possibile e in relazione alle effettive necessità o potenzialità del territorio, la realizzazione di collegamenti ciclopoidonali verso il centro urbano o verso i principali punti di interscambio modale del trasporto pubblico locale, al fine di consentire l'accesso delle maestranze anche con mobilità ecocompatibili. Laddove l'intervento interessi una superficie di notevoli dimensioni e l'occupazione di

un numero di addetti significativo, dovrà essere stimata la possibile domanda di trasporto pubblico espresso dalle maestranze, contemplando l'eventuale corresponsione delle risorse necessarie ad implementare le linee di trasporto pubblico locale o ad effettuare in proprio corse con mezzi di trasporto collettivo, o anche l'utilizzo di veicoli in car sharing.

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

## 2. Criteri di sostenibilità ambientale

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

## 3. Criteri di sostenibilità energetica

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

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

#### **1.4 DATI URBANISTICI AT.6**

Nella tabella seguente sono proposti i dati urbanistici riferiti all'ambito di trasformazione AT.6.

##### **DATI URBANISTICI - AMBITO AT.6**

---

<b>Superficie Territoriale AT.6</b>	261.593 mq
<b>Area agricola</b>	29.900 mq
Superficie Territoriale AT.6 riperimetrato	231.693 mq
Superficie territoriale	Lotto 1 204.583 mq
	Lotto 2 27.110 mq

<b>Superficie fondiaria</b>	
<i>Lotto 1</i>	135.200 mq
<i>Lotto 2</i>	<u>16.009 mq</u>
<b>TOTALE superfici fondiarie</b>	<b>151.209 mq</b>

##### **Cessioni (come da Tav. 5.1)**

###### **Lotto 1**

Strade	S1 4.229 mq
Ciclopedonale	C1 2.839 mq
Verde pubblico	V1 5.316 mq
	V2 3.629 mq
	<u>V3 5.375 mq</u>

**TOTALE Cessioni Lotto 1** **21.388 mq**

###### **Lotto 2**

Strade	S2 2.923 mq
Parcheggio privato ad uso pubblico	P1 8.178 mq
<b>TOTALE Cessioni Lotto 2</b>	<b>11.101 mq</b>

## 2. Compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Ai sensi dell'art. 13 comma 5 della L.R. 12/2005 s.m.i., i contenuti degli strumenti di pianificazione attuativa che determinano effetti di variante agli atti del PGT vigente sono valutati dalla Provincia territorialmente interessata.

Le valutazioni di cui sopra avvengono, per legge, dopo l'adozione della proposta di PII da parte del Consiglio Comunale.

I contenuti della proposta progettuale confermano le politiche e strategie definite dal Documento di Piano vigente, sia in termini generali che specifici, nel dominio della sostenibilità ambientale.

I contenuti della proposta progettuale non evidenziano elementi di incongruenza morfologica rispetto ai connotati insediativi tipici dell'ambito territoriale di riferimento.

Con riferimento alle misure per il contenimento del consumo di suolo ai sensi dei disposti di cui alla L.R. 31/2014, le trasformazioni prefigurate determinano variazioni positive in termini di bilancio ecologico del suolo poiché intervengono all'interno di un Ambito di Trasformazione del vigente strumento urbanistico, vedi capitolo della Relazione Tecnica di PII denominato 3.5 BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (BES).

In aggiunta si evidenzia che il PII AT.6 propone la modifica in riduzione del perimetro dell'AT.6, al fine di destinare una fascia di proprietà agli usi agricoli, nella porzione sud-est del lotto, in continuità con altri areali liberi da edificazione del territorio comunale.

La proposta di PII con modifica in riduzione della perimetrazione del comparto ottiene recupero di suolo agricolo a livello di bilancio comunale per una superficie pari a 29.900 mq.

Tale superficie, esclusa dal perimetro dell'AT.6 rimarrà a futura destinazione agricola, con valenza ecologico-ambientale, in relazione alla strutturazione della rete ecologica locale e della rete verde di valenza provinciale.

Come previsto dal Documento di Piano, la superficie permeabile minima d'ambito viene, inoltre, interamente individuata in *"Rete Verde di ricomposizione paesaggistica provinciale"* (PTCP) e non risulta frammentata.

Per quanto attiene all'individuazione delle superfici permeabili e delle compensazioni, in rapporto alla Rete Verde provinciale, il progetto applica le direttive di cui alla scheda d'ambito del PGT, per quanto riguarda gli aspetti quantitativi e qualitativi di compatibilità alla strutturazione ecosistemica multifunzionale per tutte le superfici permeabili previste all'interno dell'ambito (cfr. Norme di attuazione del Documento di Piano – art. 2 punto 14), in riferimento alle misure di compensazione di cui all'art. 31.3 delle Norme del P.T.C.P. (cfr. Norme di attuazione del Documento di Piano - Scheda AT.6 - Misure di compensazione di cui all'art. 31.3 delle Norme del P.T.C.P.)

Lo stesso dicasi per quanto riguarda le misure di compensazione di cui alla scheda d'ambito del PGT.

Si evidenzia come le opere di progetto permettano all'area di imporsi nel contesto territoriale e locale come uno sviluppo positivo con benefici dal punto di vista dei collegamenti ecologici e del paesaggio all'intorno grazie all'inserimento di nuove aree verdi con funzione integrativa e mitigativa.

In aggiunta, la proposta di PII con modifica in riduzione della perimetrazione del comparto ottiene recupero di suolo libero a livello di bilancio comunale per una

superficie pari a 29.900 mq, che rimarrà a futura destinazione agricola, con valenza ecologico-ambientale, in relazione alla strutturazione della rete ecologica locale e della rete verde di valenza provinciale (aree boscate ad est torrente Molgora, ecc.).

Le valutazioni di carattere ambientale non hanno evidenziato potenziali fattori di perturbazione ambientale tali da indurre attenzioni circa possibili superamenti dei livelli di qualità ambientale, dei valori limite definiti dalle norme di settore o effetti cumulativi con altre fonti di interferenza ambientale.