

COMUNE DI VIMERCATE
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

PGT

PIANO DI
GOVERNO DEL
TERRITORIO



PROGETTISTA

Prof. Arch. Antonello Boatti

studio "A. Boatti e S. Paolini architetti associati"
Via Cenisio n. 76/4 CAP. 20154 - MILANO
P.IVA 11699440159 - E-MAIL: stbopa@pec.it

COLLABORATORI

Arch. Domenico Orlandi Arrigoni
Arch. Francesco Borrelli
Pianif. Jr Lorenzo Cringoli
Pianif. Jr Luca Bronzo

In collaborazione con **LAND**
LANDSCAPE ARCHITECTURE NATURE DEVELOPMENT

Relazione illustrativa con
quadro conoscitivo e
ricognitivo

SINDACO: **Dott. Francesco Cereda**

ASSESSORE: **Avv. Mariasole Mascia**

SEGRETARIO GEN.: **Dott. Fabrizio Brambilla**

DIR. AREA GOV. DEL TERR. E INFRASTRUTTURE:
Arch. Giancarlo Scaramozzino

COLLABORATORI UFFICIO URBANISTICA:
Arch. Giovanni Dossi, Arch. Chiara Paoletto

Data: **SETTEMBRE 2026**

Adozione:

Approvazione:

Pubb. BURL:

CAPITOLO 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	5
INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL COMUNE DI VIMERCATE	6
GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA: RICOGNIZIONE E RECEPIMENTO DI OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI	7
IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR): RICADUTE SUL TERRITORIO DI VIMERCATE	8
Vimercate risulta un polo di rango provinciale, rendendola idonea per gli insediamenti di portata sovralocale con riferimento, ad esempio, ai servizi tecnologici ed anche allo sviluppo della logistica	13
IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR): RICADUTE SUL TERRITORIO DI VIMERCATE	16
RETE ECOLOGICA REGIONALE (RER): RICADUTE SUL TERRITORIO DI VIMERCATE	22
IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE MONZA BRIANZA: RICADUTE SUL TERRITORIO DI VIMERCATE	24
CAPITOLO 2 CENNI DI STORIA URBANA.....	39
DALLE ORIGINI AD OGGI	40
EPOCA ROMANA.....	40
L'EPOCA MEDIOEVALE E RINASCIMENTALE	43
SETTECENTO, OTTOCENTO E INIZI DEL NOVECENTO	44
SECONDA METÀ DEL NOVECENTO E IL NUOVO MILLENNIO.....	45
LA MACCHIA DELL'ESPANSIONE E IL TELAIO PORTANTE DI VIMERCATE.....	49
CAPITOLO 3 LA COMPONENTE SOCIO-ECONOMICA	51
L'ANALISI DEMOGRAFICA.....	52
MOVIMENTI DELLA POPOLAZIONE 2002-2023	54
COMPOSIZIONE E STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE.....	56
POPOLAZIONE STRANIERA.....	63
CAPITOLO 4 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	68
GENERALITÀ DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO NEI CONFRONTI DEL SISTEMA RESIDENZIALE	69
FABBISOGNO INSORGENTE.....	69
SCHEMA DI DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL PIANO E DEFINIZIONE DEL RAPPORTO VOLUME/ABITANTE	72
CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE COMPLESSIVA DEL PGT AGGIUNTIVA RISPETTO ALL'ESISTENTE	73
GENERALITÀ DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO NEI CONFRONTI DEL SISTEMA PRODUTTIVO E COMMERCIALE	75
CAPITOLO 5 IL DOCUMENTO DI PIANO.....	84
L'IMPOSTAZIONE DEL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E DELLE VARIANTI COLLEGATE AL PIANO DELLE REGOLE E DEI SERVIZI.....	88
GLI OBIETTIVI STRATEGICI	89

IL PGT E IL SUO DOCUMENTO DI PIANO DI FRONTE ALLA FORMAZIONE STORICA DI VIMERCATE: IL NUCLEO CENTRALE, LE SUE FRAZIONI E L'EDILIZIA DELLA PRIMA METÀ DEL NOVECENTO	93
GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE, LE AREE DI COMPLETAMENTO E LE AREE DI RIQUALIFICAZIONE COME OCCASIONE DEL RILANCIO SOCIALE E AMBIENTALE DELLA CITTÀ.....	98
LE GRANDI INFRASTRUTTURE DI VIABILITÀ E DI TRASPORTO PUBBLICO	103
CAPITOLO 6 LA TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO	110
LE AREE SOTTOPOSTE A TUTELA DEL DLGS 42/2004	111
I PARCHI STORICI	113
IL PLIS DEL PARCO AGRICOLO NORD EST (P.A.N.E.).....	115
GLI AMBITI AGRICOLI STRATEGICI (AAS)	118
LA RETE VERDE DI RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA	121
LE AREE BOSCADE.....	124
CAPITOLO 7 COMPENDIO ESPLICATIVO DI ALCUNE VARIANTI ESSENZIALI DEL PGT IN MATERIA NORMATIVA CON AGGIORNAMENTI SUCCESSIVI ALLA CONSULTAZIONE VAS.....	127
INCENTIVAZIONE URBANISTICA.....	128
SOSTITUZIONE DELLA QUOTA DI EDILIZIA CONVENZIONATA – CRITERI APPLICATIVI DEL CONTRIBUTO SOCIALE.....	129
IL SISTEMA COMMERCIALE E DEI SERVIZI ALLA PERSONA NEL PGT	132
PARCHEGGI PRIVATI	133
PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE.....	134
MISURE PER FAVORIRE IL RIMBOSCHIMENTO SUI TERRITORI AGRICOLI	136
RECEPIMENTO DEGLI ESITI DELLA VAS E DEGLI AGGIORNAMENTI NORMATIVI INTERVENUTI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO.....	136
CAPITOLO 8 IL PIANO DEI SERVIZI	138
GENERALITA'	139
IL SISTEMA DEI SERVIZI A VIMERCATE	141
CAPACITA' DI ABBATTIMENTO DELLA CO2 GENERATO DALLE AREE VERDI PREVISTE	148
CAPITOLO 9 LE PRINCIPALI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE IN CORSO	149
GENERALITÀ	150
ACCORDO DI PROGRAMMA VIGENTE EX OSPEDALE	150
ENERGY PARK	151
CAPITOLO 10 VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ DEI CARICHI URBANISTICI SULLA RETE DI MOBILITÀ	153
PREMESSA	154
CONTENUTI E IPOTESI DI LAVORO	154
LO SCENARIO ATTUALE	155
VALUTAZIONE DEI FLUSSI INDOTTI PREVISTI.....	156
SCENARIO DI INTERVENTO – VALUTAZIONE IMPATTO DEI FLUSSI INDOTTI.....	159
CONCLUSIONI	163

CAPITOLO 11 LA VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO.....	165
GENERALITÀ	166

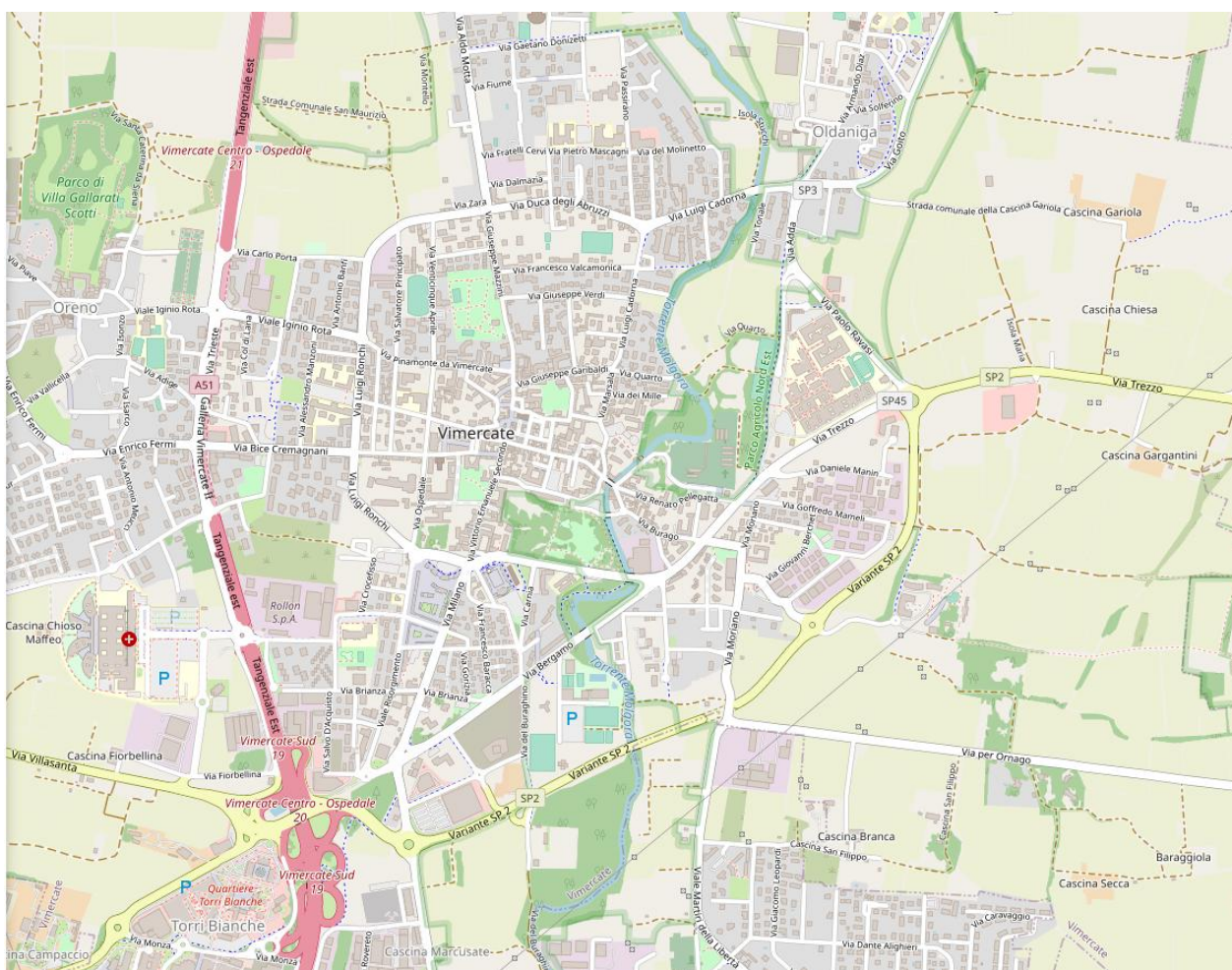
CAPITOLO 1

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL COMUNE DI VIMERCATE

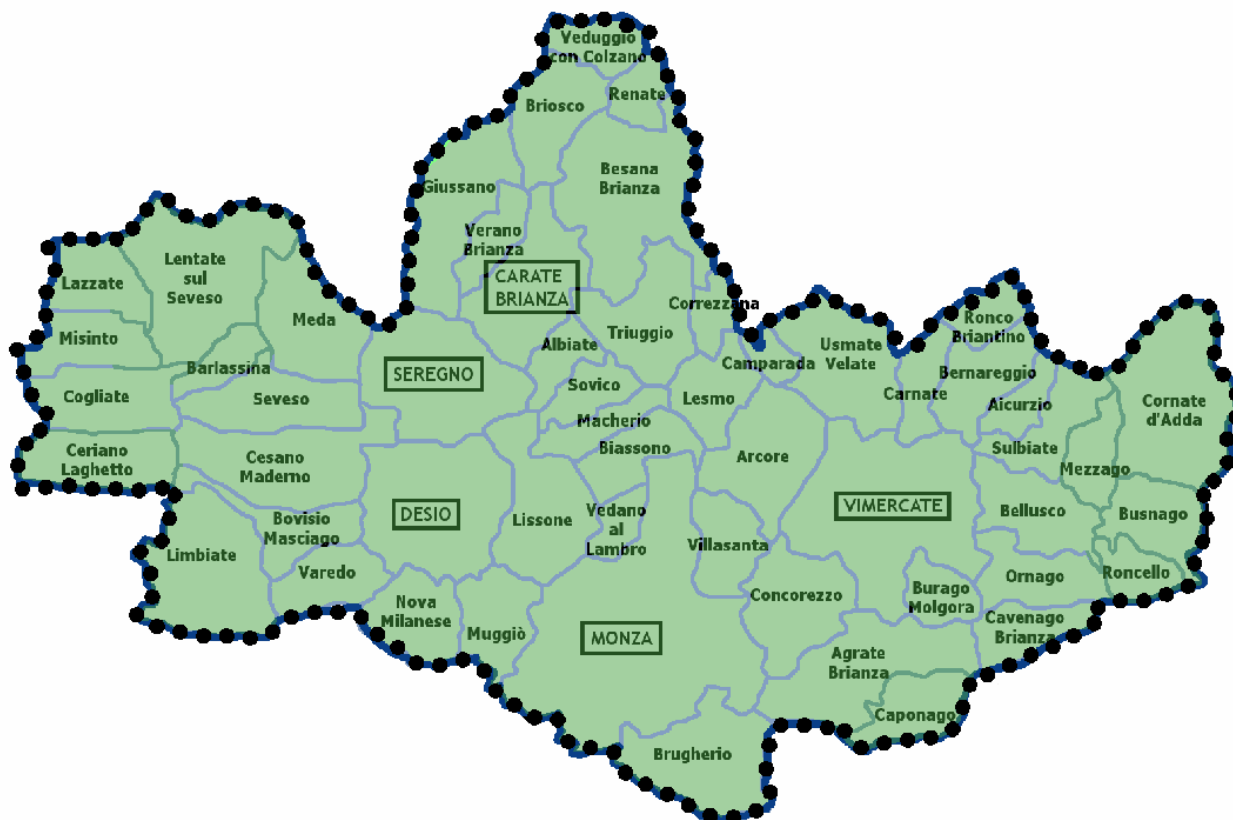
Il sistema urbano di Vimercate è strutturato intorno ad un nucleo storico, nato lungo il collegamento viario nord-sud (sviluppatosi poi negli anni nell'attuale tangenziale Est), a cui si aggiungono alcuni insediamenti originariamente rurali, fra cui emergono per dimensioni, la frazione di Oreno, la frazione di Velasca, la frazione di Ruginello e negli ultimi anni il grande polo commerciale "Torri Bianche".

Dal punto di vista viabilistico il territorio comunale, oltre a essere attraversato dalla tangenziale Est risulta servito dalla S.P.2 "Vimercate Trezzo" che lo attraversa da est a ovest, dalla S.P.45 per Villasanta che ne lambisce il confine ovest e dalla S.P.3 via Goito per Bernareggio in direzione nord-est



Dal punto di vista delle acque il torrente Molgora che attraversa tutto il comune da nord a sud con un percorso sinuoso e ricco di anse verdi costituisce un vero motore per il riequilibrio ecologico e ambientale.

Il Comune conta 26.441 abitanti al 31/12/2025 ed ha una superficie di 20,72 km². Sorge tra i 194,00 ed i 175,00 m S.l.m. e risulta confinante con i seguenti comuni:



- A Nord con i comuni di Usmate Velate, Carnate e Bernareggio,
- a Est con i Comuni di Ornago, Bellusco, Sulbiate
- A Ovest con i Comuni di Concorezzo, Villasanta e Arcore,
- a Sud con i Comuni di Burago di Molgora e Agrate Brianza

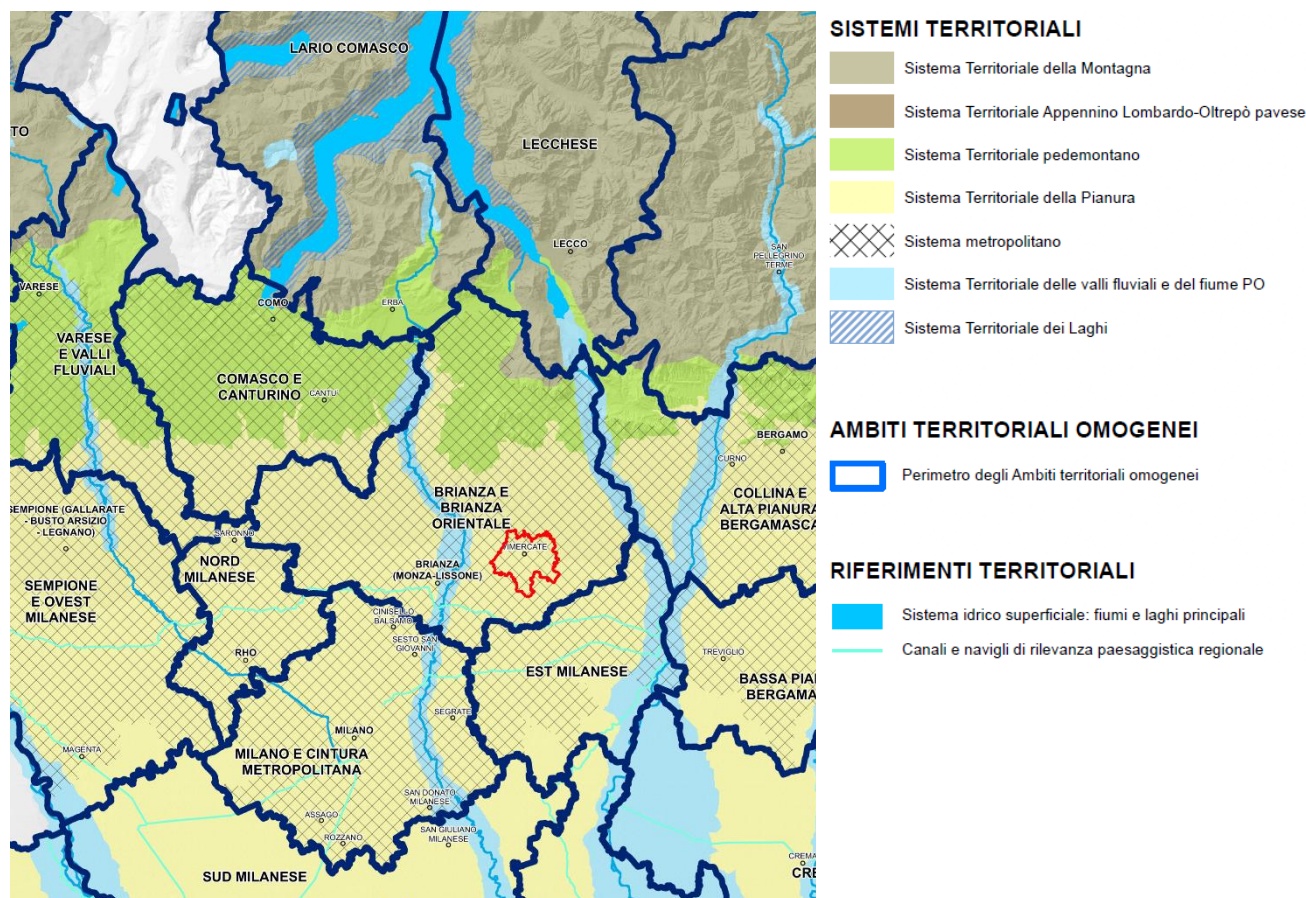
GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA: RICOGNIZIONE E RECEPIMENTO DI OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI

Il Titolo II della legge regionale 12/2005 s.m.i. individua gli strumenti di governo del territorio, articolati in tre livelli:

- il **Piano Territoriale Regionale (PTR)** e il **Piano Paesaggistico Regionale (PPR)** relativo alla pianificazione territoriale;
- il **Piano territoriale di coordinamento Provinciale (PTCP)** relativo alla pianificazione provinciale;
- il **Piano di Governo del Territorio (PGT)** relativo alla pianificazione

IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR): RICADUTE SUL TERRITORIO DI VIMERCATE

LETTURA DEI TERRITORI



PT2 Lettura dei territori: Sistemi territoriali e Ambiti territoriali omogenei (Ato) (stralcio, in rosso il territorio comunale di Vimercate)

Il territorio regionale è suddiviso in sette sistemi territoriali che di seguito si elencano

- Sistema Territoriale della Montagna;
- Sistema Territoriale Appennino Lombardo-Oltrepò pavese;
- Sistema Territoriale Pedemontano;
- Sistema Territoriale della Pianura;
- Sistema metropolitano;
- Sistema Territoriale delle Valli fluviali e del fiume Po;
- Sistema Territoriale dei Laghi;

Sistema territoriale della Pianura

Nella parte occidentale della Lombardia il passaggio dagli ambienti prealpini alla pianura avviene attraverso le ondulazioni delle colline moreniche e delle lingue terrazzate formatesi dalla disgregazione delle morene terminali dei ghiacciai quaternari. Il successivo passaggio alla fascia dell'alta pianura asciutta è quasi impercettibile, risultando segnato perpendicolarmente solo dallo spegnersi dei lunghi solchi d'erosione fluviale (Olona, Lambro, Adda, Brembo). Il limite naturale dell'alta pianura verso sud è stato modificato dal sistema dei canali e dalle irrigazioni che hanno consentito un'espansione verso nord della pianura irrigua.

La Pianura si colloca nel sistema più ampio interregionale del nord Italia caratterizzato da una morfologia piatta, dalla presenza di suoli molto fertili e dall'abbondanza di acque sia superficiali sia di falda. Tali caratteristiche fisiche hanno determinato una ricca economia, basata sull'agricoltura e sull'allevamento intensivo nel suo complesso di grande valore e che presenta una produttività elevata, tra le maggiori in Europa. In tale contesto si colloca anche il sistema delle aree agricole di prossimità urbana che sono sottoposte ad una significativa pressione quale conseguenza dell'espansione dell'urbanizzato e delle infrastrutture ad esso collegate.

La vicinanza alle aree urbane può offrire però opportunità importanti alle aziende agricole legate alla domanda di un potenziale mercato, quali la richiesta di qualità e sicurezza dei prodotti alimentari, di fruizione del territorio e di servizi di qualità ambientale. Il mantenimento di un tessuto consolidato di connessione tra la città e la campagna, attraverso il contributo di un'agricoltura sostenibile e fortemente relazionata con il territorio urbano, può essere considerato un "bisogno" in termini di qualità del vivere. Tale sistema si caratterizza anche per la presenza per un'elevata qualità paesistica, di centri urbani e cascine di matrice storica.

La trama agricola nella sua struttura, frutto di secolari bonifiche e sistemazioni idrauliche, è ancora nettamente percepibile, le colture più praticate sono i seminativi, l'orticoltura, la vitivinicoltura, cui si aggiungono le attività zootecniche (allevamento di bovini e, soprattutto, di suini). In particolare, per quanto riguarda l'orientamento produttivo, si possono individuare due tipologie: una ad elevata specializzazione vegetale nella zona della Pianura irrigua pavese (risicoltura), nel Casalasco-Viadanese (pomodoro, orticoltura) e nell'Oltrepò mantovano orientale (orticoltura, bieticoltura); l'altra, con prevalenza della zootecnia, si ritrova invece in una fascia ininterrotta di territorio che a partire dalla pianura lodigiana attraversa la provincia di Cremona, la bassa Bergamasca e quella Bresciana, per arrivare fino alla pianura mantovana.

Il sistema delle acque irrigue nella pianura lombarda comprende 81 canali derivati da fiumi e centinaia di rogge e colatori. In particolare, 12 di questi canali assumono le dimensioni, la portata e la lunghezza dei grandi fiumi lombardi; di questi cinque sono Navigli (Grande, Bereguardo, Pavese, Paderno, Martesana).

Il sistema dei Navigli e dei canali costituisce una delle caratteristiche peculiari e un riferimento identitario della Lombardia. Queste opere idrauliche di grande tecnica hanno storicamente strutturato gli insediamenti e l'organizzazione rurale della pianura lombarda, garantendo l'acqua per l'irrigazione e il trasporto, con un ruolo determinante sul sistema economico e sociale. La salvaguardia e valorizzazione della rete dei canali e dei navigli e dei singoli manufatti idraulici che li connotano ma anche dei contesti naturali, rurali e dei nuclei e insediamenti storici da essi attraversati diviene azione strategica ai fini di una tutela attiva del paesaggio e dei beni storicoculturali, della promozione di attività turistiche sostenibili e in alcuni casi della riqualificazione Regione Lombardia PTR - Documento di Piano 20 paesaggistica di vaste porzioni della pianura lombarda. Soprattutto in riferimento ai navigli, è fondamentale una verifica degli strumenti di tutela e salvaguardia ambientale e paesaggistica dell'infrastruttura e dei territori, per valutare le eventuali esigenze di integrazione e assicurare un migliore coordinamento nella gestione locale. La rete idrografica superficiale artificiale è uno dei principali caratteri connotativi della pianura lombarda e del suo paesaggio, in cui storicamente la cura e la qualità nella progettazione e realizzazione delle opere idrauliche ha investito tutti i manufatti, anche quelle minori, ad esse collegati quali chiuse, livelle, ponti etc.

Le caratteristiche morfologiche e climatiche della pianura padana non favoriscono la dispersione del carico inquinante in atmosfera, cui si aggiunge la progressiva diffusione delle fonti inquinanti legate al sistema produttivo, insediativo e della mobilità.

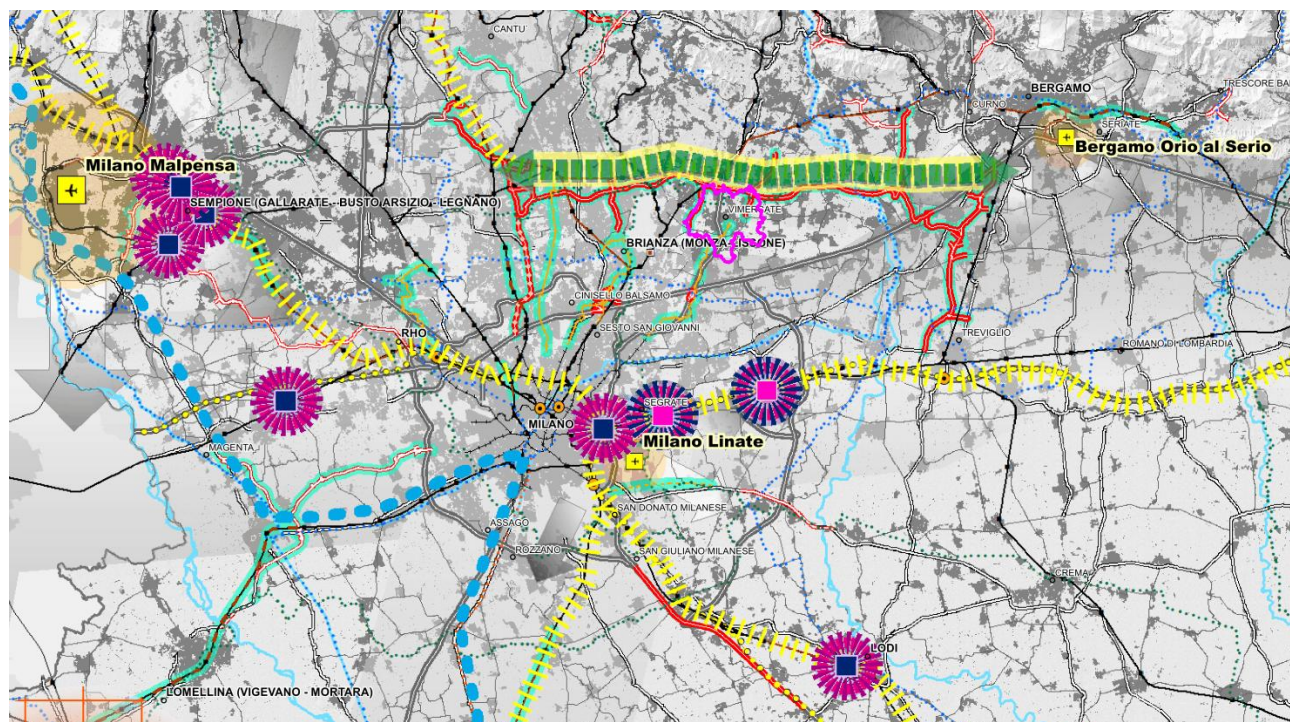
Per la caratterizzazione dal punto di vista paesaggistico del Sistema territoriale della Pianura si rimanda al PPR.

Scorrendo gli elaborati di progetto, e più esattamente:

- PT1.a – PT1.b Quadro europeo e transnazionale
- PT2 Lettura dei territori: Sistemi territoriali e Ambiti territoriali omogenei (Ato)
- PT3 Connessioni infrastrutturali e ruoli della rete
- PT4 Gerarchia insediativa: centralità e marginalità
- PT5 Territori dell'attrattività
- PT6 Rete ecologica regionale
- PT7 Zone di preservazione e salvaguardia ambientale
- PT8 Spazi aperti metropolitani
- PT9 Vulnerabilità e rischi
- PT10 Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione
- PT10.1 Suolo utile netto
- PT10.2 Valori paesistico-ambientali
- PT10.3 Qualità agricola del suolo utile netto
- PT10.4 Strategie e sistemi della rigenerazione
- PT10.5 Carte provinciali: caratteri e criteri per la riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione

Analizzando il PTR in relazione con il Comune di Vimercate appaiono interessanti i seguenti elaborati: PT3 Connessioni infrastrutturali e ruoli della rete; PT4 Gerarchia Insediativa; PT5 Territori dell'attrattività; PT8 Spazi aperti metropolitani.

CONNESSIONI INFRASTRUTTURALI E RUOLO DELLA RETE



CORRIDOI EUROPEI



Corridoi europei

SISTEMA AEROPORTUALE



Nodi strategici di collegamento internazionale



Gate intercontinentale - nodo CORE TEN-T



Aeroporti nazionali - nodo CORE TEN-T



Aeroporti nazionali



PTRA Aeroporto Montichiari

RETE FERROVIARIA



Linee strategiche del sistema ferroviario



Corridoi strategici per l'infrastrutturazione ferroviaria di medio-lungo periodo

NODI DELLE MERCI



Intermodalità e sostenibilità della logistica



Zone Logistiche Semplificate



Terminal intermodali



Dogana

PORTI FLUVIALI E CANALI NAVIGABILI



Porti



Canale navigabile Mantova - Adriatico



Le vie d'acqua commerciali



Le vie d'acqua turistiche

INFRASTRUTTURA DIGITALE



Abbattere il digital divide

RETE CICLABILE



Ciclovie turistiche nazionali (Sole, Garda, VenTo)



Altre ciclovie nazionali (PGMC 2022)



Percorsi ciclabili regionali (PRMC, in corso di aggiornamento)

RETI ESISTENTI ED ELEMENTI DELLA PROGRAMMAZIONE GENERALE

Rete esistente



Linee AV/AC



Rete ferroviaria



Rete metropolitana e metrolanviaria



Stazioni Alta Velocità



Stazioni ferroviarie



Autostrade



Strade principali



Altre strade

Programmazione in atto (PRMT - R.d.M. All. 3)



Interventi sulla rete ferroviaria



Nuove stazioni ferroviarie



Interventi sulla rete ferroviaria - progetto da aggiornare



Rete metropolitana e metrolanviaria in progetto



Rete metropolitana e metrolanviaria - progetto da aggiornare



Potenziamento/riqualificazione del sistema autostradale e della grande viabilità ed opere connesse



Potenziamento/riqualificazione della viabilità ordinaria



Progetto da aggiornare



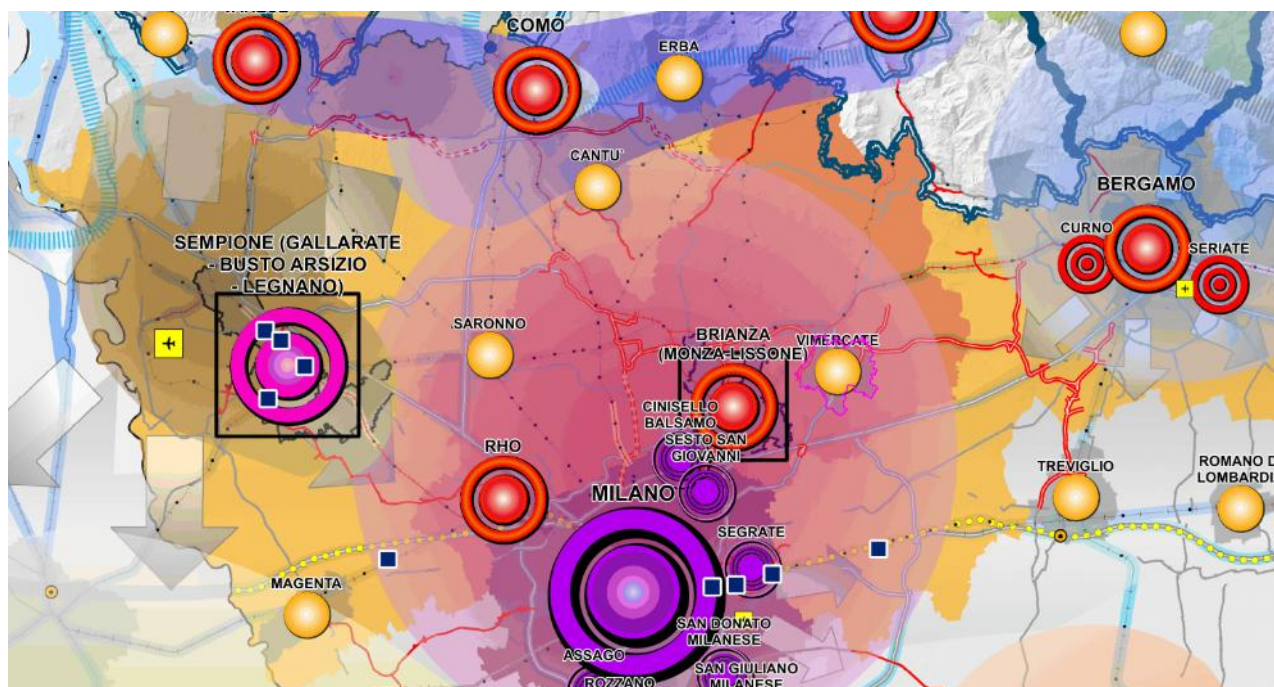
Obiettivi prioritari infrastrutturali (art. 20 comma 4 l.r. 12/2005)

PT3 Connessioni Infrastrutturali e ruolo della rete (stralcio, in rosa il territorio comunale di Vimercate)

Il territorio comunale di Vimercate è interessato come si evince dall'estratto della Tavola *PT3 Connessioni Infrastrutturali e ruolo della rete* da due obiettivi prioritari infrastrutturali e più precisamente la linea LRT Cologno Nord – Vimercate (prolungamento della linea metropolitana M2) e dal tracciato dell'autostrada Pedemontana. Entrambi gli interventi sono recepiti nella pianificazione comunale.

Inoltre, il corridoio strategico per l'infrastrutturazione ferroviaria di medio-lungo periodo denominato “gronda ferroviaria nordest” lambisce marginalmente il territorio nord del Comune di Vimercate ma non sarà trasferito negli scenari del Documento di Piano che ha validità quinquennale.

GERARCHIA INSEDIATIVA



LE POLARITÀ DI LOMBARDIA

- Milano motore d'Europa
- Il Sempione e Malpensa
- Le polarità della fascia prealpina Varese - Como - Lecco
- Il triangolo Brescia - Mantova - Verona
- Bergamo e la sua conurbazione
- Il triangolo Lodi - Crema - Cremona
- Lomellina - Novara
- Sondrio e la Valtellina

TERRITORI AD ALTA GRAVITAZIONE

- Atto di Milano e cintura metropolitana (den. Pop. Inc. 3000 - 8000 ab/kmq)
- Atto a fortissima gravitazione (den. Pop. Inc. 1500-3000 ab/kmq)
- Atto a forte gravitazione (den. Pop. Inc. 800 - 1500 ab/kmq)

IL SISTEMA POLICENTRICO

- Milano e i poli di cintura dell'area metropolitana milanese
- Poli di livello europeo
- Poli regionali e le loro polarità di cintura
- Poli provinciali
- Poli intercomunali (grafica sovrapposta)
- Centralità della montagna

TURISMO, IDENTITÀ E FRUIZIONE

- Il sistema ambientale, turistico e identitario dei grandi laghi
- Il sistema ambientale, turistico e identitario della montagna

TERRITORI FRAGILI E PERIFERICI

- Aree interne individuate come da d.G.R. 5587 del 23/11/2021
- Comune periferico (Classificazione SNAI - Strategia Nazionale Aree Interne 2020)
- Comune ultraperiferico (Classificazione SNAI - Strategia Nazionale Aree Interne 2020)

LE CENTRALITÀ DELL'ACCESSIBILITÀ REGIONALE

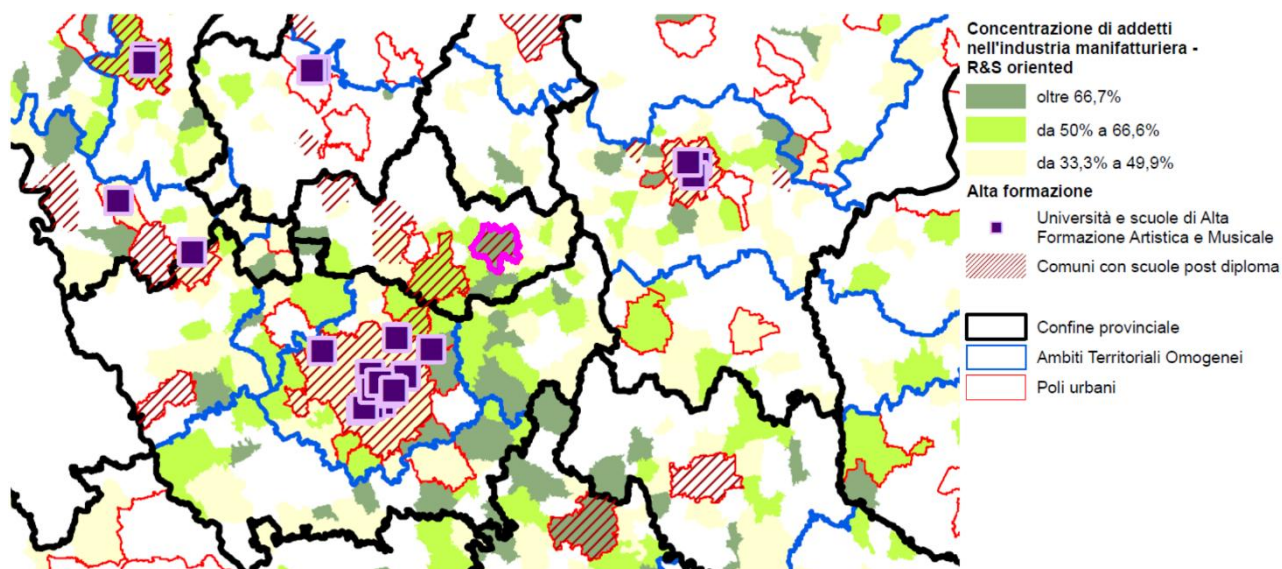
- I corridoi europei
- Corridoi europei
- Rete "Core"
- Rete "Comprehensive"
- I nodi strategici
- Nodi strategici di collegamento internazionale
- Gate intercontinentali - nodo CORE TEN-T
- Aeroporti nazionali - nodo CORE TEN-T
- Aeroporti nazionali
- Terminali intermodali
- Dogana

Reti esistenti ed elementi della programmazione generale

- | Reti esistenti | Programmazione in atto (PRMT - R.d.M. All. 3) |
|--|--|
| Linea AV/AC | Interventi sulla rete ferroviaria |
| Rete ferroviaria | Interventi sulla rete ferroviaria - progetto da aggiornare |
| Stazioni di Alta Velocità / Stazioni ferroviarie | Potenziamento/riqualificazione del sistema autostradale e della grande viabilità ed opere connesse |
| Autostrade | Potenziamento/riqualificazione della viabilità ordinaria |
| Strade principali | Progetto da aggiornare |
- Le vie d'acqua
 - Porti
 - Canale navigabile Mantova - Adriatico

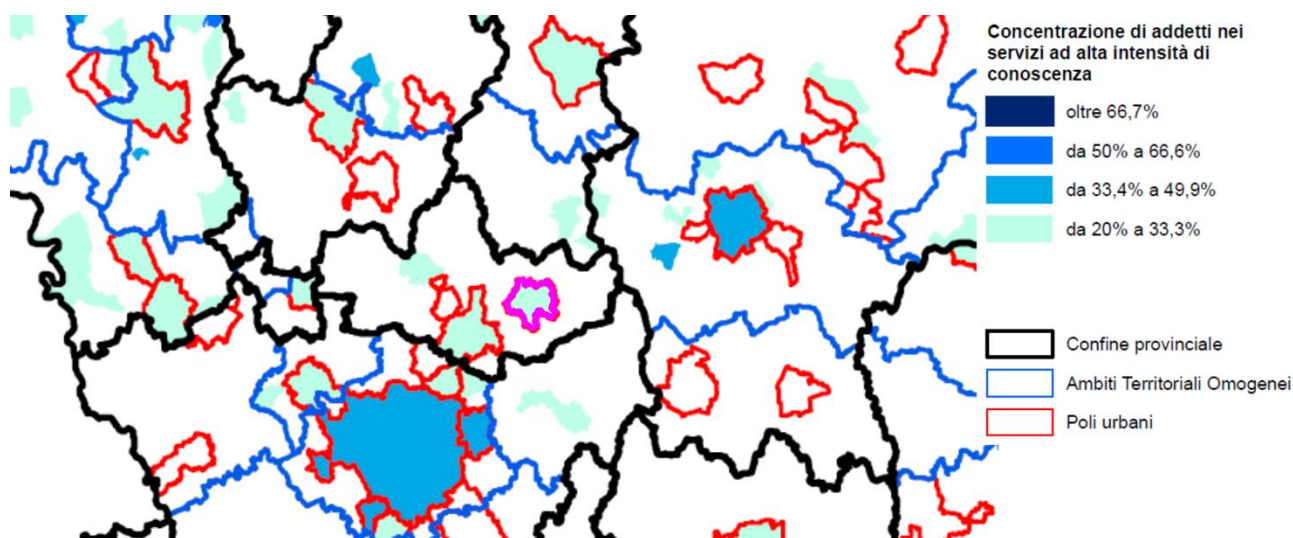
PT4 Gerarchia Insediativa (stralcio, in rosa il territorio comunale di Vimercate)

Vimercate risulta un polo di rango provinciale, rendendola idonea per gli insediamenti di portata sovralocale con riferimento, ad esempio, ai servizi tecnologici ed anche allo sviluppo della logistica e della media distribuzione commerciale. Il PTR richiama di qui la necessità di evitare il decadimento del sistema territoriale (ad esempio attraverso lo sfrangiamento delle espansioni). Così particolare attenzione andrà dedicata alla realizzazione della Rete ecologica e della Rete Verde a finalità di fruizione e ricomposizione paesaggistica.



PT4 Gerarchia Insediativa – le centralità di ricerca e sviluppo (stralcio, in rosa il territorio comunale di Vimercate)

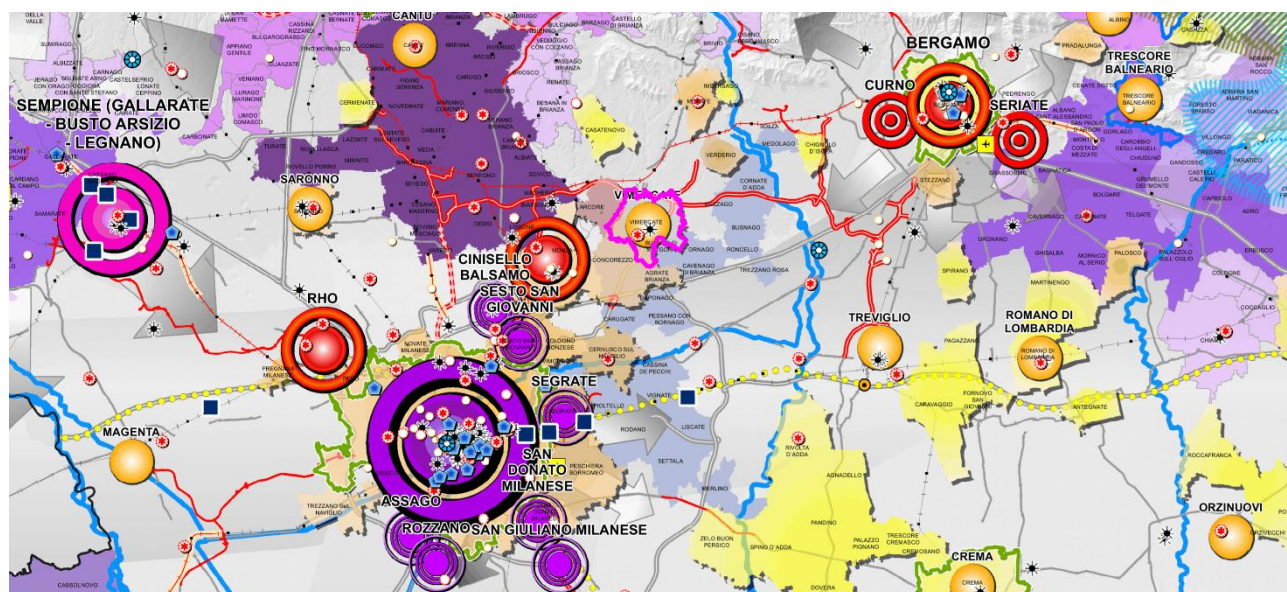
Dal punto di vista della centralità di ricerca e sviluppo emerge dall'elaborato cartografico una concentrazione di addetti all'industria manifatturiera orientata alla ricerca e allo sviluppo oltre al 66,7 % del totale degli addetti. Viene inoltre segnalato come Comune con scuole post-diploma, infatti, a Vimercate è insediata la Fondazione ITS Green Academy di via Manin la cui offerta attuale comprende: corsi di specializzazione post diploma relativi ai temi dell'Energia, dell'Ambiente e dell'Edilizia Sostenibile.



PT4 Gerarchia Insediativa – Alta intensità di conoscenza (stralcio, in rosa il territorio comunale di Vimercate)

Dal punto di vista dell'alta intensità di conoscenza emerge dall'elaborato cartografico una concentrazione di addetti nei servizi ad alta intensità di conoscenza compresa tra il 20% e il 33,3% del totale degli addetti.

I TERRITORI DELL'ATTRATTIVITÀ



IL SISTEMA PRODUTTIVO

Meta-Distretti

- Meta-Distretto: ICT
- Meta-Distretto: Biotecnologie alimentari

Distretti

- Apparecchiature elettriche, elettroniche e medicali
- Confezioni, abbigliamento
- Cuoio, calzature
- Gomma e plastica
- Legno
- Mobile e arredo
- Produzione e lavorazione metalli
- Tessile

RICERCA E UNIVERSITA'

- Centro di ricerca della Commissione Europea - Joint Research Center di ISPR
- Università e scuole di Alta Formazione Artistica e Musicale

SANITA'

- Ospedali
- Casi di cura
- Istituti di ricovero
- Aziende ospedaliere

TURISMO, IDENTITA' E FRUIZIONE

- Il sistema ambientale, turistico e identitario dei grandi laghi
- Il sistema ambientale, turistico e identitario della montagna
- Città d'Arte
- Siti Unesco
- Località termali
- Musei

IL SISTEMA POLICENTRICO

- Milano e i poli di cintura dell'area metropolitana milanese
- Poli di livello europeo
- Poli regionali e le loro polarità di cintura
- Poli provinciali
- Poli intercomunali (grafica sovrapposta)
- Le centralità della montagna

LE CENTRALITA' DELL'ACCESSIBILITA' REGIONALE

I corridoi europei

- Corridoi europei

I nodi strategici

- Nodi strategici di collegamento internazionale
- Gate intercontinentale - nodo CORE TEN-T
- Aeroporti nazionali - nodo CORE TEN-T
- Aeroporti nazionali
- Terminali intermodali
- Dogana

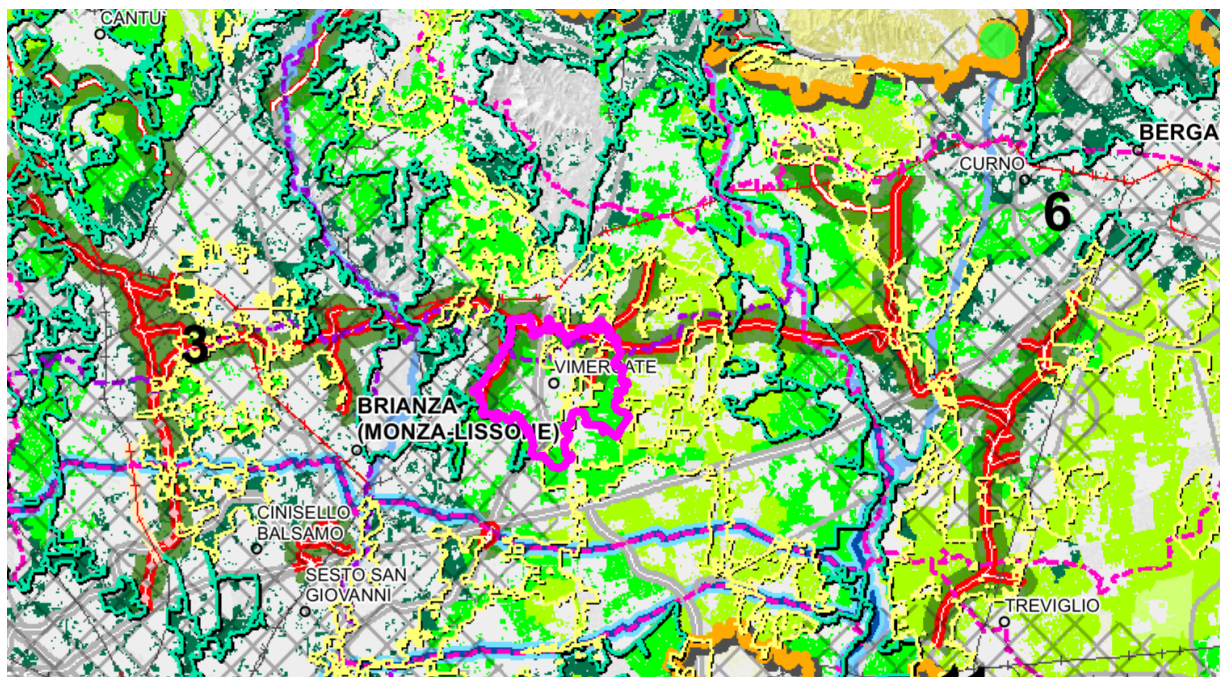
Reti esistenti ed elementi della programmazione generale

- | Rete esistente | Programmazione in atto (PRMT - R.d.M. AII. 3) |
|--|--|
| Linea AV/AC | Interventi sulla rete ferroviaria |
| Rete ferroviaria | Interventi sulla rete ferroviaria - progetto da aggiornare |
| Stazioni di Alta Velocità / Stazioni ferroviarie | Potenziamento/riqualificazione del sistema autostradale e della grande viabilità ed opere connesse |
| Autostrade | Potenziamento/riqualificazione della viabilità ordinaria |
| Strade principali | Progetto da aggiornare |
- Le vie d'acqua
- Porti
 - Fiumi e canali navigabili
 - Linee di navigazione

PT5 Territori dell'attrattività (stralcio, in rosa il territorio comunale di Vimercate)

Vimercate, come già inserito nella precedente tavola, risulta un polo di rango provinciale in cui sono presenti anche un ospedale e un museo. Inoltre, viene segnalata l'appartenenza di Vimercate al "Meta-distretto ICT", ciò vuol dire che nel suo territorio sono presenti aziende, centri di ricerca o infrastrutture che giocano un ruolo chiave nella filiera digitale lombarda. L'insediamento di Energy Park in Vimercate non è solo "parte" del Meta-distretto ICT della Lombardia, ma si può dire che è uno dei cuori pulsanti del sistema.

SPAZI APERTI METROPOLITANI



GLI SPAZI APERTI PER LA RICONCILIAZIONE ECOLOGICA DEI TERRITORI METROPOLITANI

Il sistema metropolitano pedemontano

Gli spazi liberi e la loro rarità

- Indice di Suolo Libero molto critico (< 40%)
- Indice di Suolo Libero critico (40% - 60%)
- Indice di Suolo Libero moderato (60% - 80%)
- Indice di Suolo Libero non critico (> 80%)
- I canali e i navigli di rilevanza paesaggistica regionale
- Gli ambiti paesaggistici dei grandi laghi

LE CONURBAZIONI DI FONDOVALLE E LE LORO AREE PERIURBANE

- Corridoi ad alta antropizzazione

LA PROGETTAZIONE AMBIENTALE DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE

- La mitigazione e la compensazione ambientale delle infrastrutture viarie

GLI AREALI DI PROGRAMMAZIONE DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE

- Areali di rigenerazione del PTR Integrazione I.r.31/14

LA PIANIFICAZIONE E LE GOVERNANCE LOCALI PER IL PROGETTO PAESISTICO/AMBIENTALE

- I parchi regionali
- Le governance locali - i PLIS

LA MOBILITA' DOLCE DI SCALA TERRITORIALE

- Ciclovie turistiche nazionali (Sole, Garda, VenTo)
- Altre ciclovie nazionali (PGMC 2022)
- Percorsi ciclabili regionali (PRMC, in corso di aggiornamento)

I RIFERIMENTI DEL TERRITORIO

- Le aree montane e prealpine, l'Oltrepò Pavese
- La collina
- I laghi
- I fiumi
- La pianura
- Superficie urbanizzata

Reti esistenti ed elementi della programmazione generale

- | Reti esistenti | Programmazione in atto (PRMT - R.d.M. All. 3) |
|-------------------|--|
| Rete ferroviaria | Interventi sulla rete ferroviaria |
| Autostrade | Interventi sulla rete ferroviaria - progetto da aggiornare |
| Strade principali | Potenziamento/riqualificazione del sistema autostradale e della grande viabilità ed opere connesse |
| | Potenziamento/riqualificazione della viabilità ordinaria |
| | Progetto da aggiornare |

PT8 Spazi aperti metropolitani (stralcio, in rosa il territorio comunale di Vimercate)

Il territorio di Vimercate presenta un indice di suolo libero critico tra il 40 ed il 60%, mitigato tuttavia dalla presenza del parco locale di interesse sovracomunale denominato Parco Agricolo Nordest (PANE), di cui tra l'altro il presente PGT chiede l'ampliamento.

Inoltre, nell'elaborato è segnalata la presenza del potenziamento del sistema autostradale e si riconosce il tracciato della tratta C e D dell'autostrada pedemontana in progetto e della viabilità complementare che comporta indici di suolo libero molto critici inferiori al 40% di cui non è in alcun modo responsabile il Comune di Vimercate.

La situazione è ulteriormente complicata dalla recente applicazione del progetto della tratta D breve della citata autostrada pedemontana.

IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR): RICADUTE SUL TERRITORIO DI VIMERCATE

Il Piano Territoriale Paesaggistico, è sezione specifica del P.T.R., rappresenta sia il quadro di riferimento per la costruzione del Piano del Paesaggio Lombardo, sia lo strumento di disciplina paesaggistica ed è esteso all'intero territorio operando effettivamente là dove e fino a quando non siano vigenti atti a valenza paesaggistica di maggior definizione.

Le misure prescrittive e di indirizzo di indirizzo paesaggistico si sviluppano in reciproca relazione con il P.T.R. al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti ed i sistemi di maggiore rilevanza regionale: laghi, fiumi, navigli, rete irrigua e di bonifica, montagna, centri e nuclei storici, geositi, siti U.N.E.S.C.O., percorsi e luoghi di valore panoramico o di fruizione del paesaggio.

AMBITI GEOGRAFICI E UNITÀ TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO

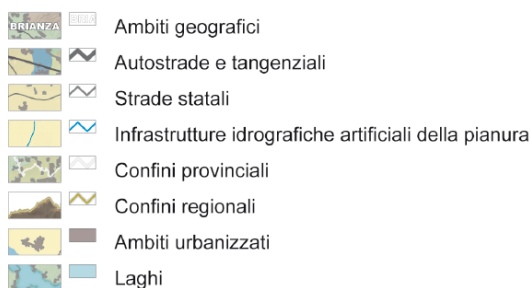
Vimercate rientra nei paesaggi della Fascia di bassa pianura, in particolare di quelli delle colture foraggere.

Gli indirizzi di tutela sono contenuti all'interno dell'elaborato "Piano Paesaggistico. I paesaggi della Lombardia".

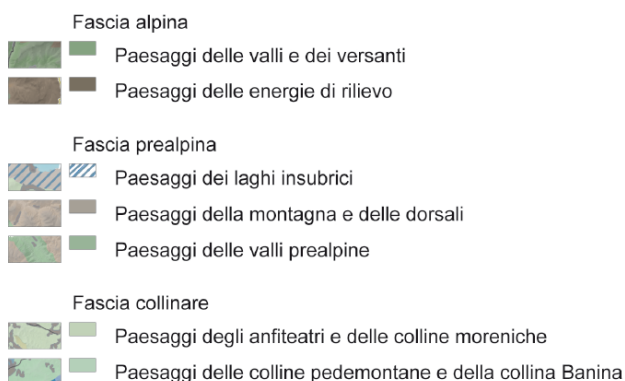
I paesaggi della bassa pianura irrigua vanno tutelati rispettandone la straordinaria tessitura storica e la condizione agricola altamente produttiva. Questa condizione presuppone una libertà di adattamento colturale ai cicli evolutivi propri dell'economia agricola. Ciò va tenuto presente, ma nel contempo va assicurato il rispetto per l'originalità del paesaggio nel quale si identifica tanta parte dell'immagine regionale, della tradizionale prosperità padana



Legenda



UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO



Estratto tavola A del P.P.R. – Ambiti geografici e unità tipologiche

ELEMENTI IDENTIFICATIVI E PERCORSI DI INTERESSE PAESAGGISTICO

Per quanto riguarda gli elementi identificativi, nel comune di Vimercate, viene segnalata solo la presenza di tracciati stradali di riferimento. In realtà il tratto di ferrovia Monza Lecco che lambisce l'estremo confine nord ovest della città è classificato come tracciato guida paesaggistico.



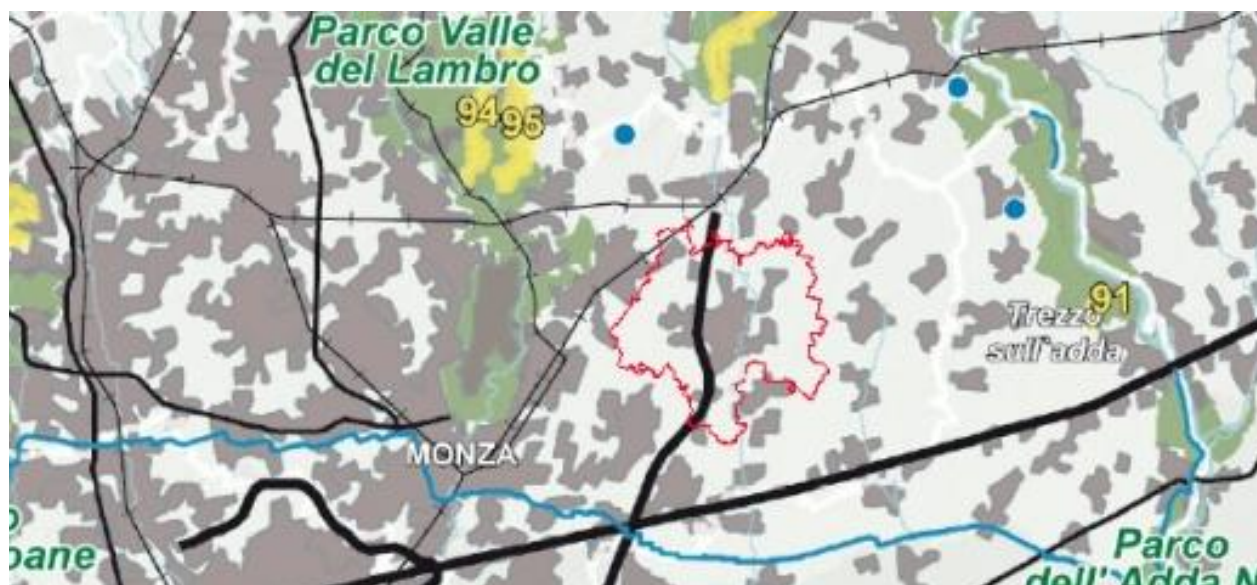
Legenda

	Confini provinciali		Punti di osservazione del paesaggio lombardo - [art. 27, comma 4]
	Confini regionali		Tracciati stradali di riferimento
	Luoghi dell'identità regionale		Bacini idrografici interni
	Paesaggi agrari tradizionali		Ferrovie
	Geositi di rilevanza regionale		Ambiti urbanizzati
	Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità		Idrografia superficiale
	Strade panoramiche - [vedi anche Tav. E]		Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
	Linee di navigazione	AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE	
	Tracciati guida paesaggistici - [vedi Tav. E]		Della montagna
	Belvedere - [vedi anche Tav. E]		Dell'Oltrepò
	Visuali sensibili - [vedi anche Tav. E]		Della pianura

Estratto tavola B del P.P.R. – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico

ISTITUZIONI PER LA TUTELA DELLA NATURA

Nel territorio di Vimercate non si segnala presenza di istituzioni per la tutela della natura



Legenda

	Confini provinciali		Parco nazionale dello Stelvio
	Confini regionali		Monumenti naturali
	Bacini idrografici interni		Riserve naturali
	Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura		Geositi di rilevanza regionale
	Idrografia superficiale		SIC - Siti di importanza comunitaria
	Ferrovie		ZPS - Zone a protezione speciale
	Strade statali	PARCHI REGIONALI	
	Autostrade e tangenziali		Parchi regionali istituiti con ptcp vigente
	Ambiti urbanizzati		Parchi regionali istituiti senza ptcp vigente

Estratto tavola C del P.P.R. – Istituzioni per la tutela della natura

QUADRO DI RIFERIMENTO DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA REGIONALE

Nella tavola D del PPR viene identificata una vasta porzione del territorio di Vimercate come *Ambito di Criticità* rimandando al rispetto degli indirizzi di tutela contenuti nella Parte III delle norme tecniche del PPR.

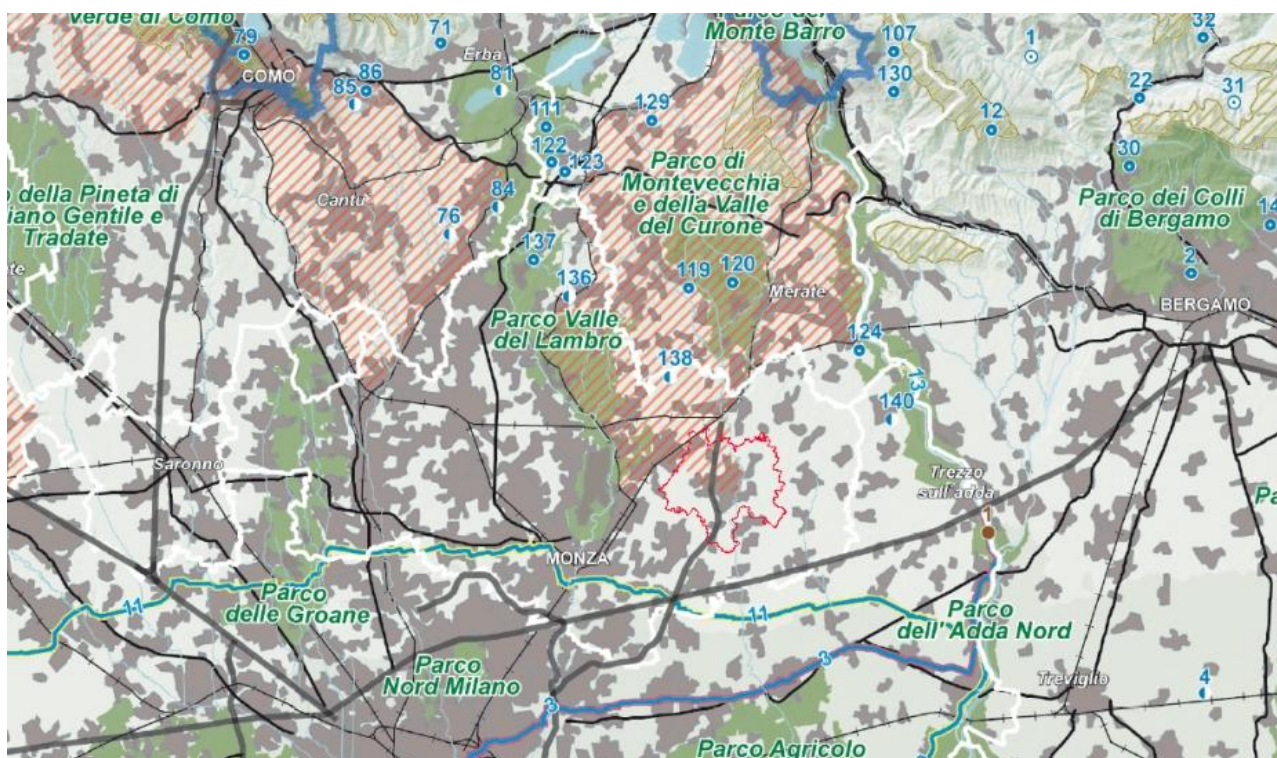
Tale vasta porzione si estende dal confine Nord e Nord-Est del comune, comprendendo la frazione di Oreno, sino al centro della città ed al torrente Molgora.

Questo vasto territorio è lo scenario di possibili trasformazioni a carattere sovracomunale come ad esempio la strada pedemontana.

Di seguito si riportano i principali elementi di tutela.

I comuni nella redazione dei P.G.T.

- recepiscono le norme del PPR e assumono gli orientamenti contenuti e negli elaborati dispositivi e di indirizzo del PPR e del P.T.C.P. anche sulla base degli elaborati conoscitivi;
- assumono le necessarie misure di inquadramento delle proprie scelte urbanistiche, rispetto di valori paesaggistici di rilievo sovracomunale contenuti nel PPR e nel P.T.C.P
- assumono come riferimento metodologico la d.g.r. 29 dicembre 2005, n. 1681 "Modalità per la pianificazione comunale" con specifico riferimento all'allegato "Contenuti paesaggistici del P.G.T."
- tengono conto in via prioritaria del recupero e del riuso degli edifici e dei siti abbandonati e della riqualificazione delle aree e degli ambiti di riconosciuto degrado e compromissione paesaggistica.
- determinano, sulla base degli studi paesaggistici compiuti e nel rispetto delle leggi e norme vigenti la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale e in specie quella dell'area di criticità evidenziata dal PPR.
- indicano, in questo particolare ambito di criticità, per particolari ambiti del territorio comunale, le eventuali prescrizioni paesaggistiche di dettaglio, che si rendessero necessarie



Legenda

	Confini provinciali
	Confini regionali
	Bacini idrografici interni
	Idrografia superficiale
	Ferrovie
	Strade statali
	Autostrade e tangenziali
	Ambiti urbanizzati
	Parco nazionale dello Stelvio
	Parchi regionali istituiti

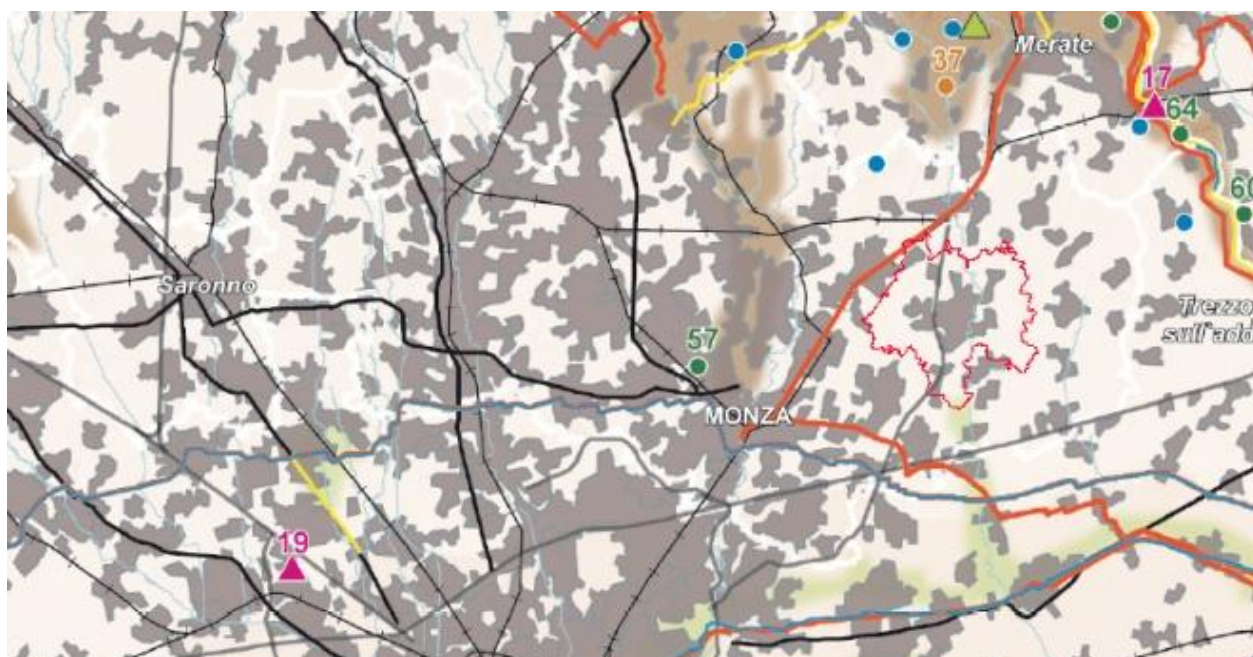
AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO

	Ambiti di elevata naturalità - [art. 17]
	Ambito di specifico valore storico ambientale - [art. 18]
	Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova [art. 19, comma 2]
	Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4 - vedi anche Tavole D1a - D1b - D1c - D1d]
	Ambito di specifica tutela paesaggistica del fiume Po - [art. 20, comma 8]
	Ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po [art. 20, comma 9]
	Naviglio Grande e Naviglio di Pavia - [art. 21, comma 3]
	Naviglio Martesana - [art. 21, comma 4]
	Canali e navigli di rilevanza paesaggistica regionale - [art. 21, comma 5]
	Geositi di interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico - [art. 22, comma 3]
	Geositi di interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, petrografico e vulcanologico - [art. 22, comma 4]
	Geositi di interesse paleontologico, paleoantropologico e mineralogico - [art. 22, comma 5]
	Oltrepò pavese - ambito di tutela - [art. 22, comma 7]
	Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'Umanità - [art. 23]
	Ambiti di criticità - [Indirizzi di tutela - Parte III]

Estratto tavola D del P.P.R. – Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

VIABILITÀ DI RILEVANZA PAESAGGISTICA

Nella Tavola E del PPR non sono evidenziati tracciati o altri elementi paesaggisticamente rilevanti concernenti la viabilità fatta eccezione, come già visto nella tav. B per un tratto della linea Monza-Lecco che interessa come tracciato guida paesaggistico il confine nord-ovest del Comune *Estratto*



Legenda

	Confini provinciali		Visuali sensibili - [art. 27, comma 3]
	Confini regionali		Tracciati stradali di riferimento
	Strade panoramiche - [art. 26, comma 9]		Bacini idrografici interni
	Linee di navigazione		Ferrovie
	Tracciati guida paesaggistici - [art. 26, c10]		Ambiti urbanizzati
	Belvedere - [art. 27, comma 2]		Idrografia superficiale
			Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura

Estratto tavola E del P.P.R. – Viabilità di rilevanza paesaggistica.

CONTENIMENTO DEI PROCESSI DI DEGRADO E QUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA: AMBITI E AREE DI ATTENZIONE REGIONALE

Per quanto riguarda il contenimento dei processi di degrado, il territorio di Vimercate condivide tutte le indicazioni e prescrizioni più generali rivolte agli ambiti del “Sistema metropolitano lombardo” con forte presenza di aree di frangia destrutturate. Inoltre, sono segnalati due interventi di grande viabilità programmati coincidenti con il tracciato della Pedemontana (C e D) ed anche della Tratta Breve D.

È inoltre segnalata la presenza di un importante centro commerciale e di una multisala.



Legenda



Estratto tavola G del P.P.R. – Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti e Aree di attenzione regionale.

RETE ECOLOGICA REGIONALE (RER): RICADUTE SUL TERRITORIO DI VIMERCATE

La Rete Ecologica Regionale è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e si configura per questa ragione come strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale: i criteri per la sua implementazione forniscono il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale.

La R.E.R. inoltre:

- aiuta il P.T.R. a svolgere una funzione di indirizzo per gli strumenti di pianificazione provinciali e comunali;
- individua le sensibilità prioritarie e fissa i target specifici in modo che possano tener conto delle esigenze di riequilibrio ecologico;

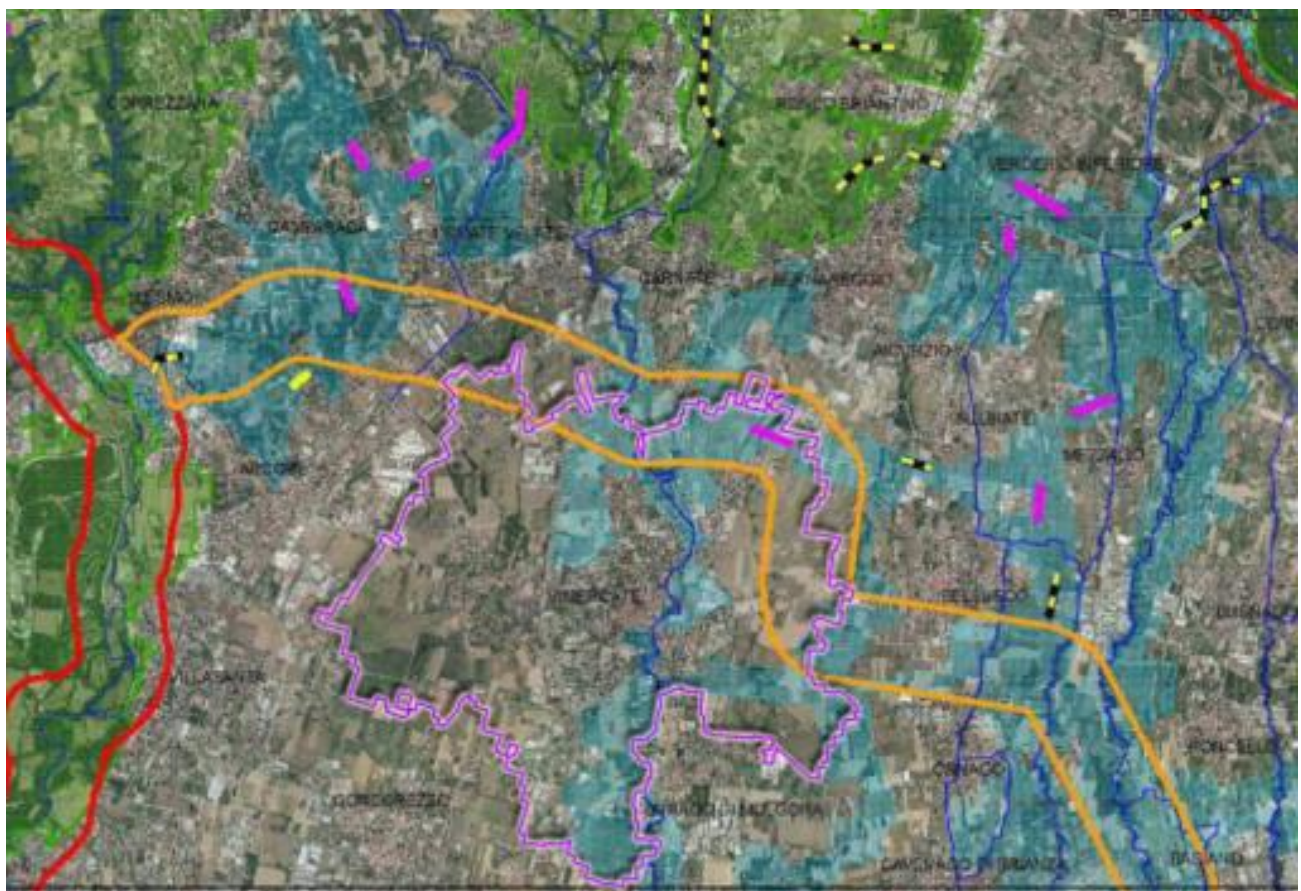
La triplice finalità della R.E.R. consiste in:

- **tutela**: ovvero salvaguardia delle rilevanze esistenti, per quanto riguarda biodiversità e funzionalità ecosistemiche, ancora presenti sul territorio lombardo;
- **valorizzazione**: ovvero consolidamento delle rilevanze esistenti, aumentandone la capacità di servizio ecosistemico al territorio e la fruibilità da parte delle popolazioni umane senza che sia intaccato il livello della risorsa;
- **ricostruzione**: ovvero incremento attivo del patrimonio di naturalità e di biodiversità esistente, attraverso nuovi interventi di rinaturalizzazione polivalente in grado di aumentarne le capacità servizio per uno sviluppo sostenibile; potranno essere rafforzati i punti di debolezza dell'ecosistema attuale in modo da offrire maggiori prospettive per un suo riequilibrio.

Nella Rete ecologica Regionale il territorio di Vimercate è interessato nei suoi confini Nord e Ovest da un corridoio regionale primario a bassa o moderata antropizzazione e da alcuni elementi di secondo livello della RER di cui uno in corrispondenza del tracciato del torrente Molgora e l'altro nella vasta zona agricola ad est della Tangenziale che taglia il territorio comunale. La previsione di realizzazione della pedemontana che solca tutto il corridoio primario nella tratta originaria e anche nella prevista tratta breve D rientra in quelle trasformazioni che dovrebbero essere evitate ma testualmente si afferma nel documento della rete ecologica regionale

“... In casi di trasformazioni strategiche per esigenze territoriali, mantenimento in ogni caso almeno del 50% della sezione prevista dalla RER (500m).”

Per quanto riguarda poi la realizzazione della tratta D breve essa comprometterebbe ulteriormente il corridoio primario nel territorio di Vimercate in tutto il suo tracciato est. Invece per la previsione degli elementi di secondo livello della RER il PLIS PANE ne salvaguarda completamente le caratteristiche agricole e naturali.



ELEMENTI PRIMARI DELLA RER

- varco da deframmentare
- varco da tenere
- varco da tenere e deframmentare
- corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
- corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
- elementi di primo livello della RER

ALTRI ELEMENTI

- griglia di riferimento
- reticolo idrografico
- elementi di secondo livello della RER
- comuni

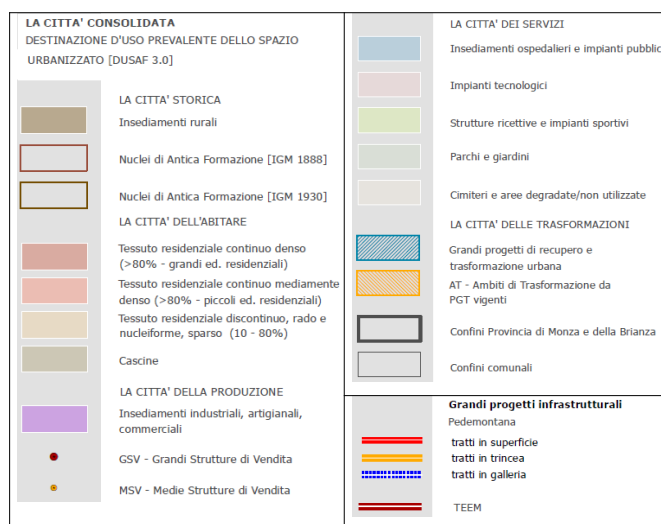
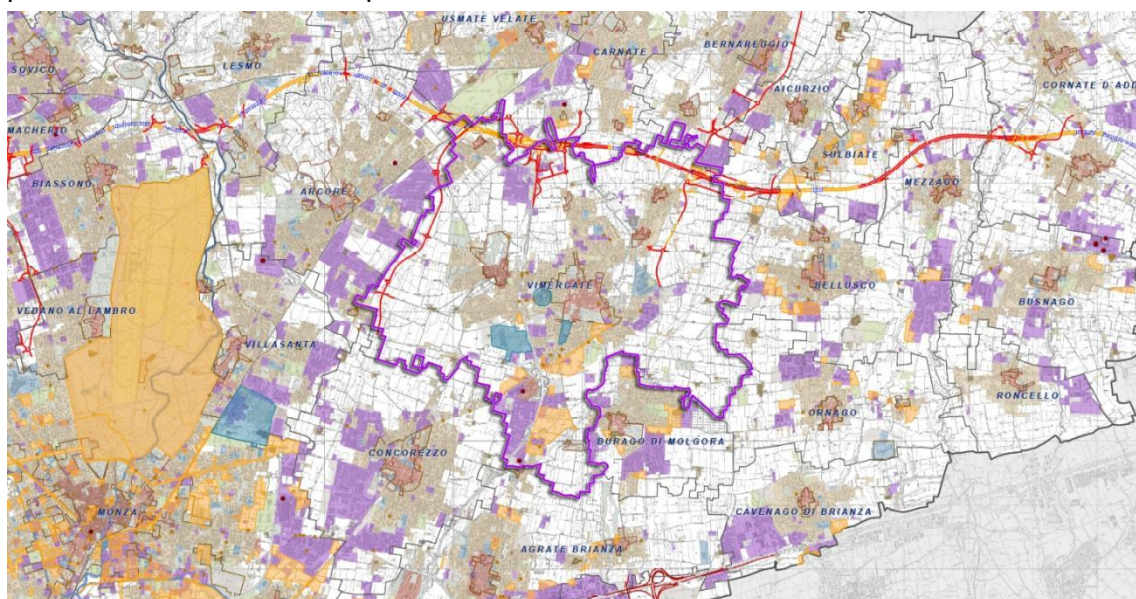
Estratto Rete Ecologica Regionale

IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE MONZA BRIANZA: RICADUTE SUL TERRITORIO DI VIMERCATE

PAESAGGIO E AMBIENTE

Caratteristiche del sistema insediativo e interventi di trasformazione urbana di rilevanza sovracomunale

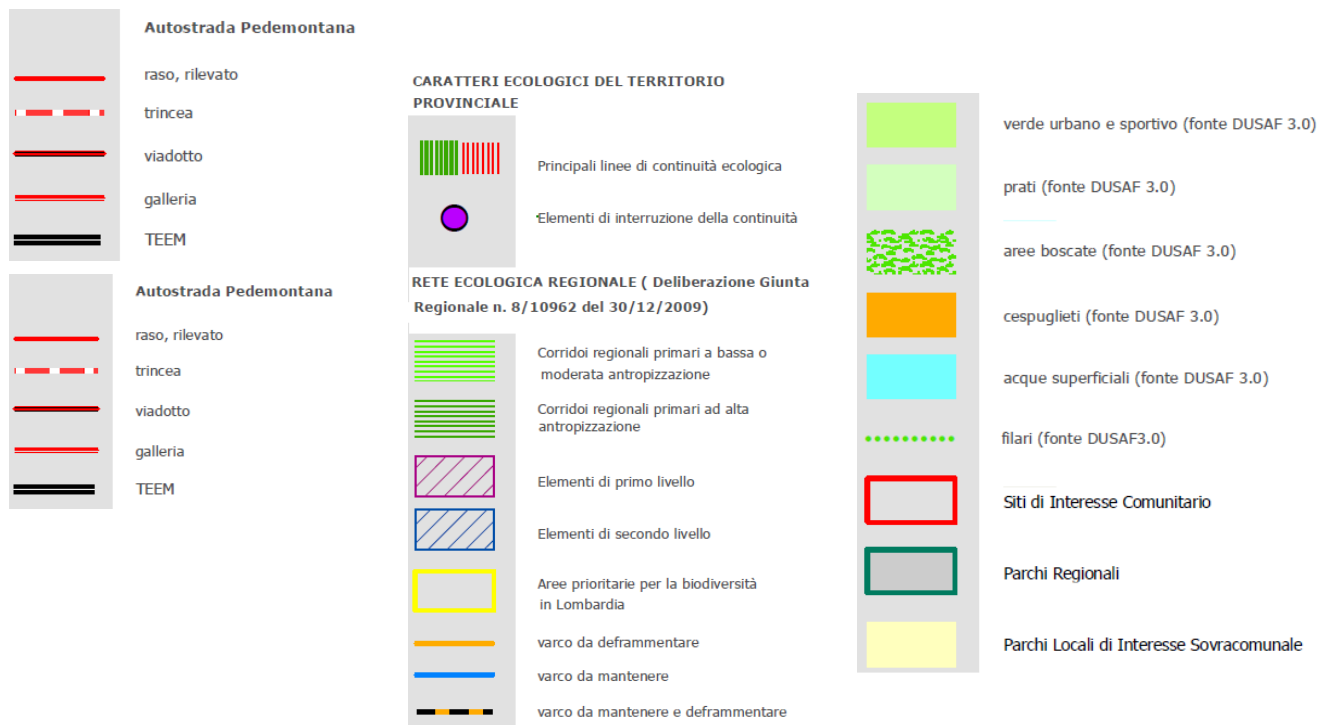
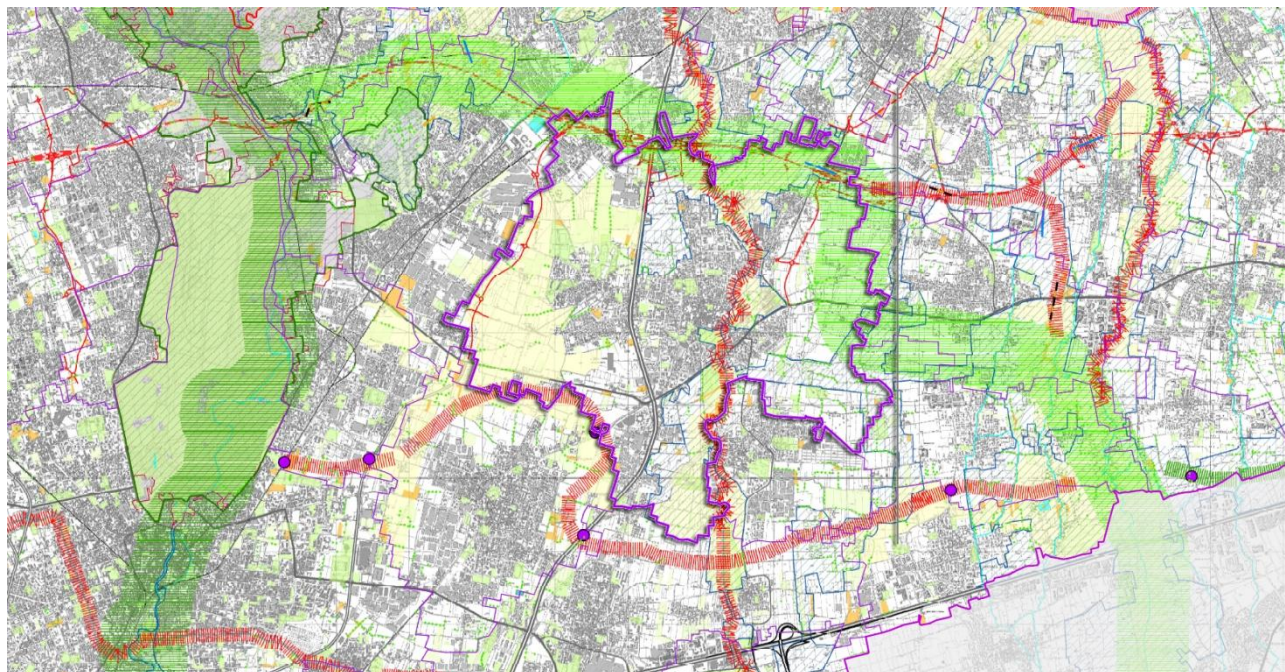
Domina la tavola delle caratteristiche del sistema insediativo e degli interventi di trasformazione urbana di rilevanza sovracomunale la previsione della realizzazione della Pedemontana, in particolare nel suo tracciato originario e cioè quello che si conclude in direzione di Osio Sotto verso Est nei suoi vari tratti in superficie e in trincea. Collegati alla realizzazione della Pedemontana sono le due arterie di collegamento, ad est tutta in superficie, e quella ad Ovest in parte in superficie e in parte in trincea. Inoltre, sono evidenziati il nuovo ospedale e l'area di trasformazione urbana prevista sull' area dell'ex ospedale.



Estratto Tavola 1 - Caratteristiche del sistema insediativo e interventi di trasformazione urbana di rilevanza sovracomunale

ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE ECOLOGICA DEL TERRITORIO

Tra i caratteri ecologici del territorio provinciale domina la scena il tracciato del torrente Molgora che è riconosciuto come uno dei principali elementi di continuità ecologica da conservare e mantenere. Inoltre, una vasta area coincidente in larga parte col tracciato C, D e D breve della Pedemontana è classificato come corridoio regionale primario a bassa o media antropizzazione spesso tale corridoio coincide con alcuni elementi di secondo livello della rete ecologica. Viene altresì evidenziato un varco da mantenere a nord del tracciato della Pedemontana a confine con Sulbiate. Sono anche segnalati notevoli ambiti di verde urbano e prati, filari e cespuglieti.



Estratto Tavola 2 - Elementi di caratterizzazione ecologica del territorio

AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DI DEGRADO E COMPROMISSIONE PAESAGGISTICA

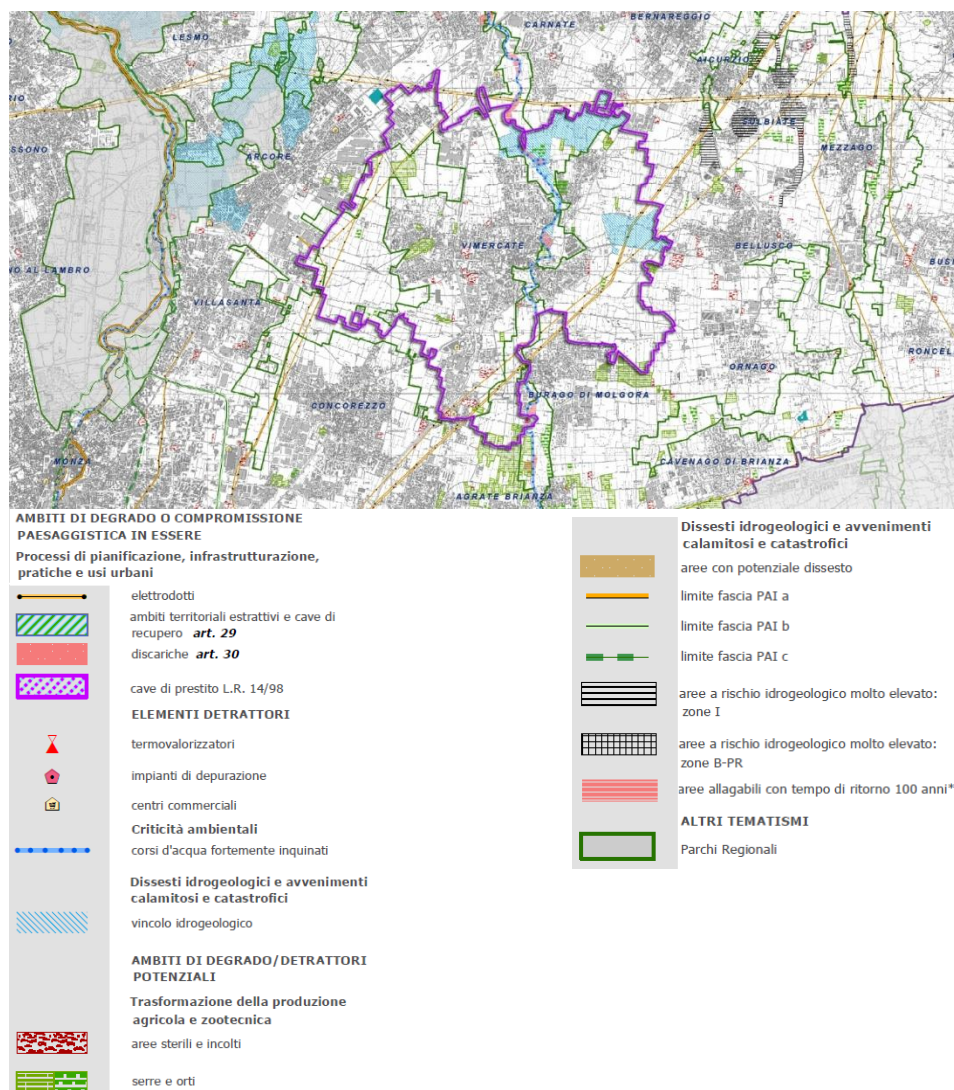
La tavola 4 del PTCP, oltre a segnalare la presenza nel territorio di Vimercate di due PLIS (quello della Cavallera al confine ovest e quella del Molgora lungo il corso dell'omologo torrente) oggi riassunti nel grande Parco Agricolo del Nordest (P.A.N.E.) evidenzia due vaste aree sottoposte a vincolo idrogeologico che interessano vaste aree del territorio agricolo al confine Nord e al confine Ovest.

Entrambe queste aree sono interessate dai tracciati della strada pedemontana riguardo alla sua tratta "D breve".

Come è noto, lo scopo principale del vincolo idrogeologico è quello di preservare l'ambiente fisico e quindi di garantire che tutti gli interventi che vanno ad interagire con il territorio non compromettano la stabilità dello stesso, né inneschino fenomeni erosivi, ecc., con possibilità di danno pubblico.

Il vincolo idrogeologico non comporta l'inedificabilità assoluta dell'area, per cui possono essere realizzati gli interventi consentiti dalla strumentazione urbanistica e che non danneggiano o non mettono in pericolo i valori ambientali tutelati. La presenza del vincolo impone ai proprietari l'obbligo di ottenere prima della realizzazione dell'intervento il rilascio della specifica autorizzazione da parte dell'amministrazione competente, in aggiunta al titolo abilitativo edilizio.

Inoltre, vengono segnalate alcune aree di esondazione in riva sinistra orografica del Molgora di cui la più vicina all'abitato in prossimità di via Quarto. Infine, il medesimo torrente Molgora viene identificato come corso d'acqua fortemente inquinato.

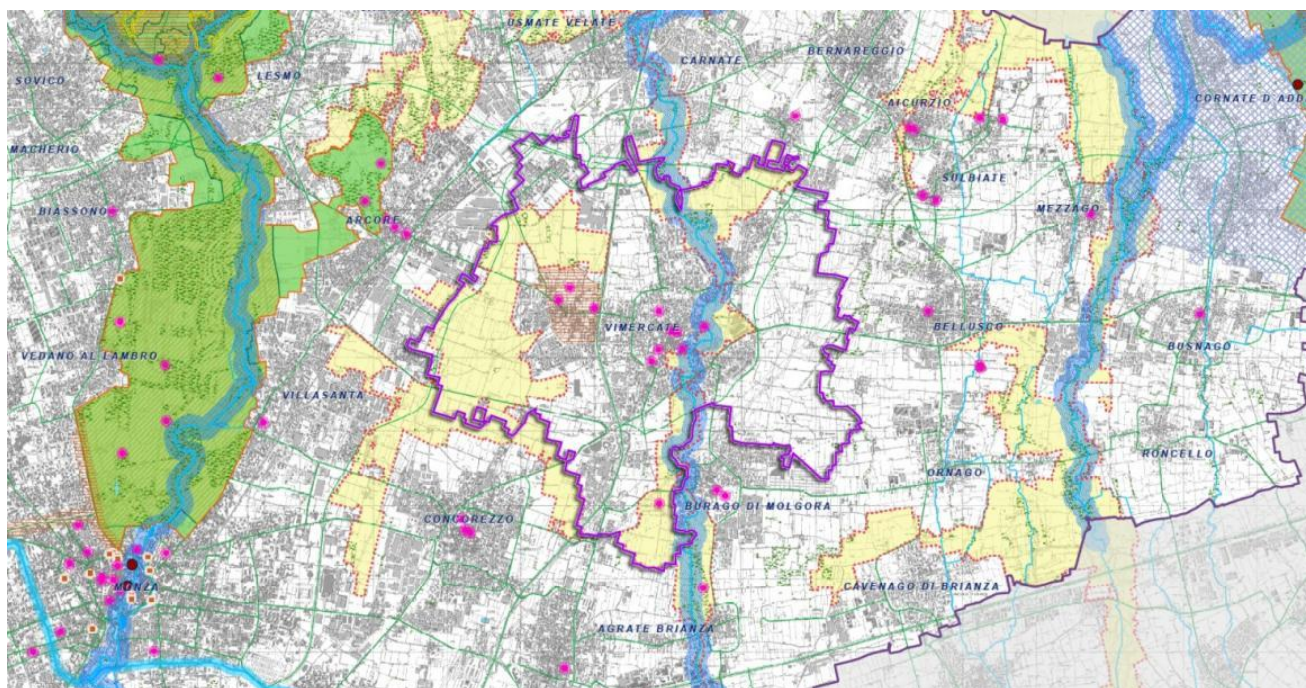


Estratto Tavola 4 - Ambiti, sistemi ed elementi di degrado e compromissione paesaggistica

AMBITI, SISTEMI DI VINCOLO E TUTELA PAESAGGISTICA-AMBIENTALE

La Tavola 5a del Ptcp mostra la presenza nel territorio di Vimercate dei seguenti sistemi di vincolo e di tutela paesaggistica:

- I beni di interesse storico e architettonico definiti dal D.Lgs 42/04 art. 10 e 116 sono distribuiti tra il capoluogo e la frazione di Oreno in particolare nell'allegato A al PTCP sono identificati i seguenti Beni:
Villa Gargantini Marchini con giardino e rustici annessi
Villa Gussi
Villa Gallarati Scotti
Villa Borromeo
Villa e Parco di Santa Maria Molgora
Palazzo Mandelli con giardino annesso
Parco di Villa Borromeo
Parco di Villa Gallarati Scotti
Parco di Palazzo Trotti
Monastero di S. Lorenzo (EX)
Convento dei Cappuccini di S. Francesco d'Assisi
Municipio in Palazzo Trotti e annessi
Parco di Villa Gussi (ora parco pubblico comunale)
- Bellezze di insieme: la tavola indica una vasta porzione attorno al nucleo di antica formazione di Oreno come bellezza di insieme ai sensi della Legge 42/04 art. 136 comma 1 lettera C e D che sottopone tutta l'area campita a tutela in quanto meritevole di essere mantenuta così come è e in particolare li identifica come complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici; e bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.
- Corsi d'acqua. Nella tavola è disegnata una area sottoposta a tutela come di interesse paesaggistico che accompagna il torrente Molgora ai sensi dell'art 142 comma 1 lettera C del Dlgs 42/04.
- Plis Riconosciuti L86/83 nella tavola vengono identificati i due PLIS del parco agricolo nord est P.A.N.E. (ex Cavallera) e di quella del torrente Molgora.



AMBITI, AREE, SISTEMI ED ELEMENTI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA DAL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (DLgs. 42/04)

	beni di interesse storico-architettonico DLgs. 42/04 artt. 10 e 116; già L. 1089/39
	beni di interesse archeologico DLgs. 42/04 artt. 10 e 116; già L. 1089/39
	bellezze individue DLgs. 42/04 art. 136, comma 1 lettere a) e b); già L. 1497/39
	bellezze di insieme DLgs. 42/04 art. 136, comma 1 lettere c) e d) e art. 157; già L. 1497/39
	territori contermini ai laghi DLgs. 42/04 art. 142, comma 1 lettera b); già L. 431/85.
	fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde DLgs. 42/04 art. 142, comma 1 lettera c) già L. 431/85
	parchi regionali DLgs. 42/04 art. 142, comma 1 lettera f) già L. 431/85
	foreste e boschi (PIF Vigente) DLgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera g)
	usi civici DLgs. 42/04 art. 142, comma 1 lettera h); già L. 431/85

AMBITI, AREE, SISTEMI ED ELEMENTI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA DALLA RETE NATURA

	Siti di Importanza Comunitaria (SIC) Direttiva 92/43/CEE 'Habitat'
SISTEMA DELLE AREE PROTETTE	
	parchi naturali (L.394/91)
	monumenti naturali (L.86/83)
	Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti (PLIS) (L.86/83)

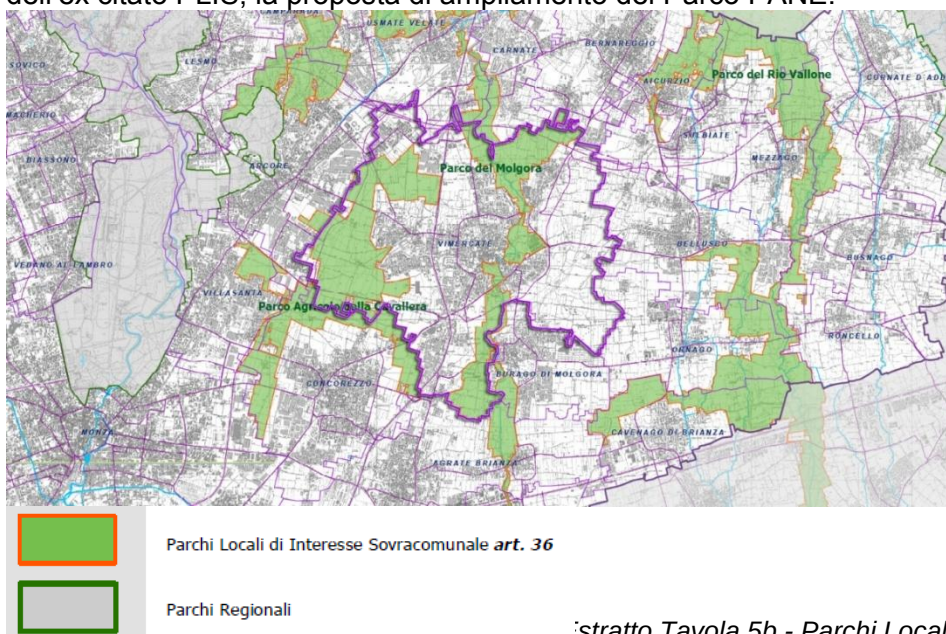
AMBITI, AREE, SISTEMI ED ELEMENTI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA DALLA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA REGIONALE

	canale Villoresi e naviglio di Paderno PPR. art. 21
	ambito PTR Navigli Lombardi Del. C.R. n° IX/72 del 16/11/2010

Estratto Tavola 5a - Sistema dei vincoli e delle tutele paesaggistico-ambientali

PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

La tavola 5 b del PTCP, come la precedente, evidenzia due PLIS (quello della Cavallera al confine ovest e quella del Molgora lungo il corso dell'omologo torrente). Oggi, in realtà il Parco Agricolo del Nordest (P.A.N.E.) ha riassunto in sé il Parco del Molgora, estendendosi verso Est, mentre il Parco Agricolo della Cavallera non è più esistente e il comune di Vimercate ha chiesto sul territorio dell'ex citato PLIS, la proposta di ampliamento del Parco PANE.



Estratto Tavola 5b - Parchi Locali di Interesse Sovracomunale

AMBITI, SISTEMI ED ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA

Sono segnalate alcune caratterizzazioni principali:

-Boschi e fasce boscate (art. 12); il PTCP li evidenzia ma all'art. 16 delle N.T.A. raccomandandone la conservazione rimanda tuttavia al PIF l'aspetto conformativo e vincolistico (allo stato il PIF risulta ancora in fase di redazione da parte della regione Lombardia)

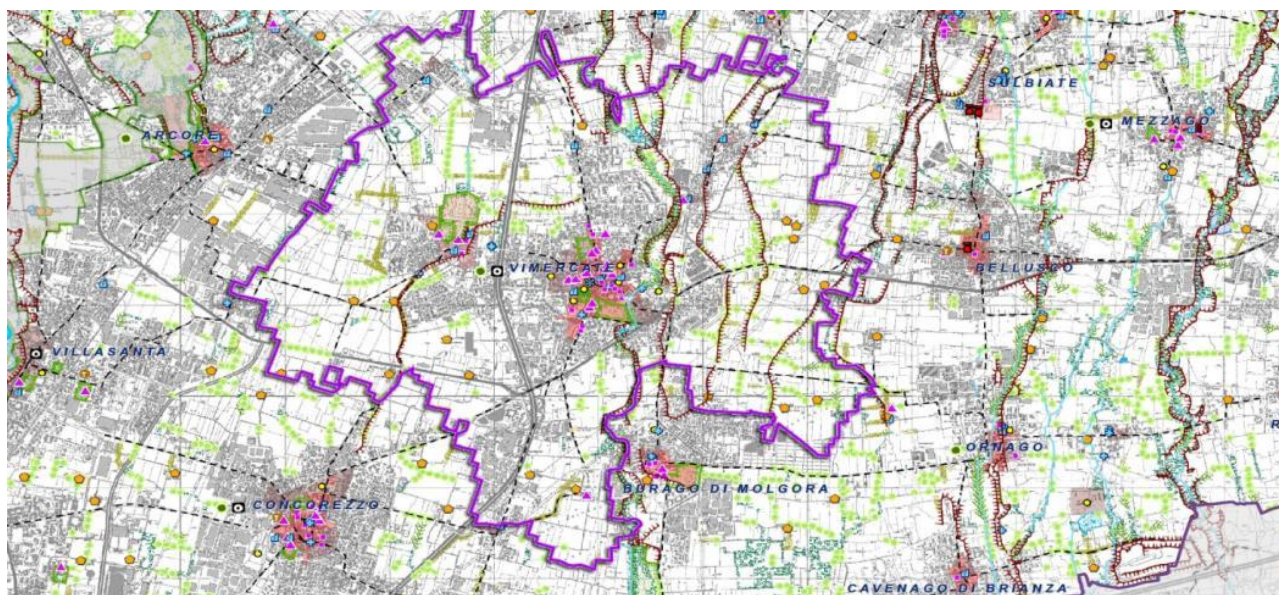
- Orli di Terrazzo (art.11); il territorio di Vimercate è solcato da diversi orli di terrazzo principalmente orientati in direzione nord /sud ed anche in direzione est/ovest tra la tangenziale e via Motta a nord dell'abitato per i quali non è consentita l'edificazione per la porzione di territorio comprendente l'orlo di terrazzo, taluni di questi sono sicuramente interessati dalla realizzazione della strada Pedemontana che essendo opera strategica C.I.P.E. supera le prescrizioni del P.T.C.P.

-Ville, Case e Palazzi (art. 15); il PTCP identifica puntualmente le diverse tipologie per le quali sono raccomandate tutte le opere di valorizzazione e conservazione del patrimonio edilizio di valore storico paesaggistico.

-Parchi storici (art. 16) Sono indicati i parchi per i quali si raccomandano come obiettivi principali la conservazione e la valorizzazione degli stessi, caratterizzandoli per epoca, tenendo conto anche di eventuali programmi di mitigazione rispettosi di quelli che sono i caratteri della architettura vegetale preesistente. Si raccomanda inoltre la ricognizione cartografica con la valorizzazione di eventuali assi prospettici.

-Cascina Casa colonica e altri edifici rurali (art. 23) individuati nella tavola e per i quali è raccomandata la conservazione, la riqualificazione edilizia e funzionale nonché di conservare il rapporto tra le cascine e la viabilità alberata di accesso.

-Filari e siepi (art. 25) anch' essi presenti in cartografia per i quali è raccomandata la conservazione ed il mantenimento.



SISTEMI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE NATURALE

	SISTEMI DI PARTICOLARE RILEVANZA GEOMORFOLOGICA
	Creste di morena
	Orli di terrazzo
	Geositi
	IDROGRAFIA NATURALE
	Fontanili
	Fiumi
	Laghi
	AREE DI RILEVANZA AMBIENTALE
	Zone umide
	COMPONENTI VEGETALI
	Boschi (PIF Vigente) art. 12
	Fasce boscate art. 12

SISTEMI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE

	BENI STORICO-ARCHITETTONICI art. 13
	<i>Aggregati storici art. 14</i>
	Centri storici
	Nuclei storici
	Comparti urbani al 1930
	Quartieri di impianto omogeneo
	Insedimenti rurali
	<i>Architettura civile residenziale art. 15</i>
	Villa
	Casa, palazzo

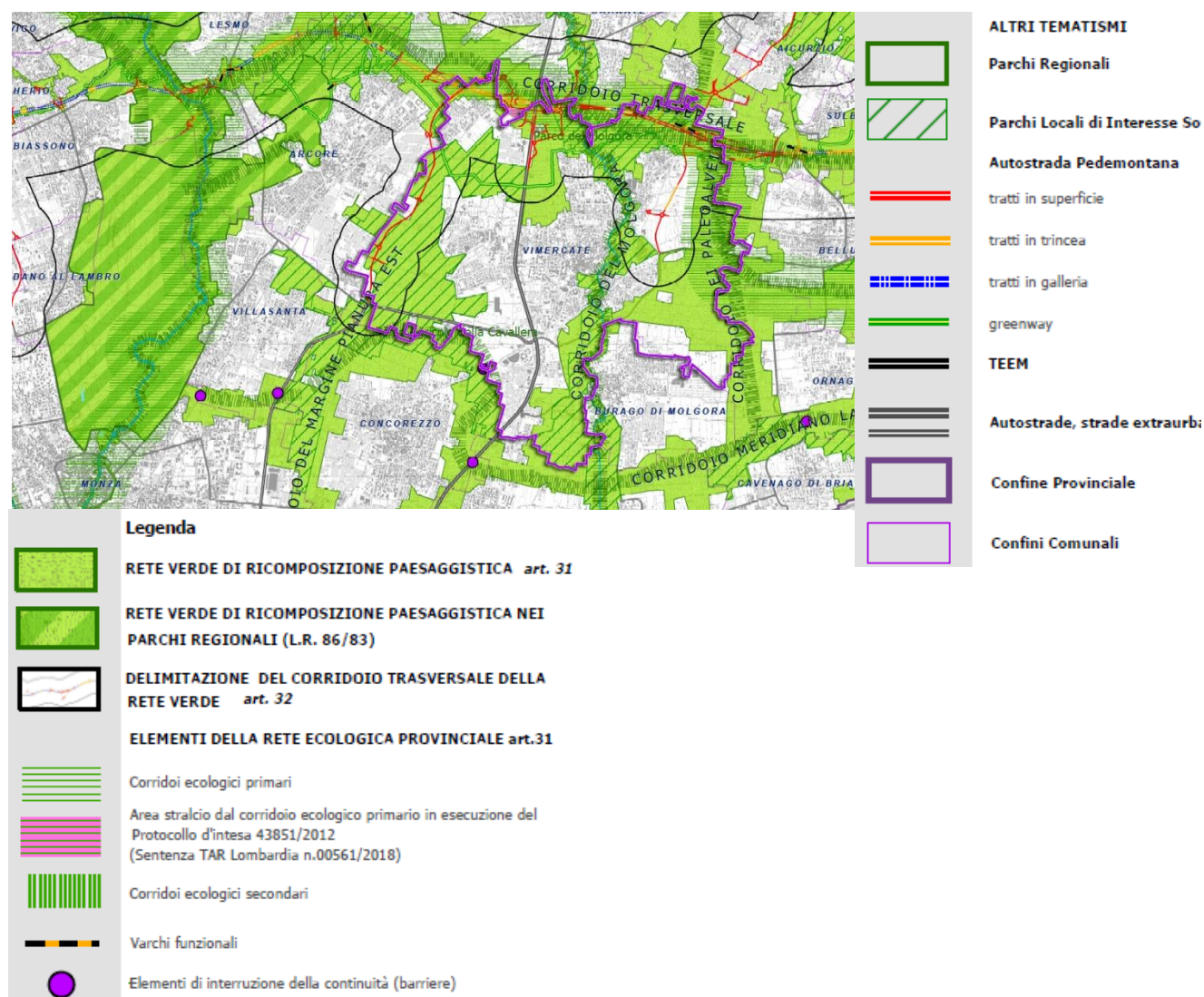
	Architettura civile non residenziale
	Parco storico, giardino art. 16
	<i>Architettura religiosa art. 17</i>
	Chiesa o edificio per culto
	Monastero, abbazia, convento, chiostro, seminario
	Monumento religioso o altro edificio religioso
	<i>Architettura militare art. 18</i>
	Castello, fortezza
	Torre
	Altre strutture legate alla storia militare (mura, bastioni, fossato, fortificazioni)
	<i>Architettura e manufatti della produzione industriale art. 20</i>
	Setificio, filanda, cotonificio, e altri impianti del settore tessile
	Fornace, industria per metalli edili o ceramiche
	Impianto per la produzione di energia
	Altri impianti (industria alimentare, meccanica, conceria, laboratori e impianti artigianali)
	<i>Architettura e manufatti della produzione agricola art. 23</i>
	Cascina, casa colonica, stalla, fienile, altro edificio rurale
	Molino
	Filari (fonte DUSAF 3.0) art. 25
	Siepi (fonte DUSAF 3.0) art. 25
	Presenza di alberi monumentali art. 26 [per l'elenco puntuale si veda il relativo repertorio]
	<i>Viabilità di interesse storico (IGM 1888) art. 27</i>
	Rete stradale principale
	Stazione ferroviaria o tranviaria
	Ponte o attraversamento

	BENI ARCHEOLOGICI art. 21
	Beni archeologici
	Siti archeologici
	IDROGRAFIA ARTIFICIALE art. 24
	Naviglio di Paderno
	Canale Villoresi
	Rogge

Estratto Tavola 3a - Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica

PROGETTO DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

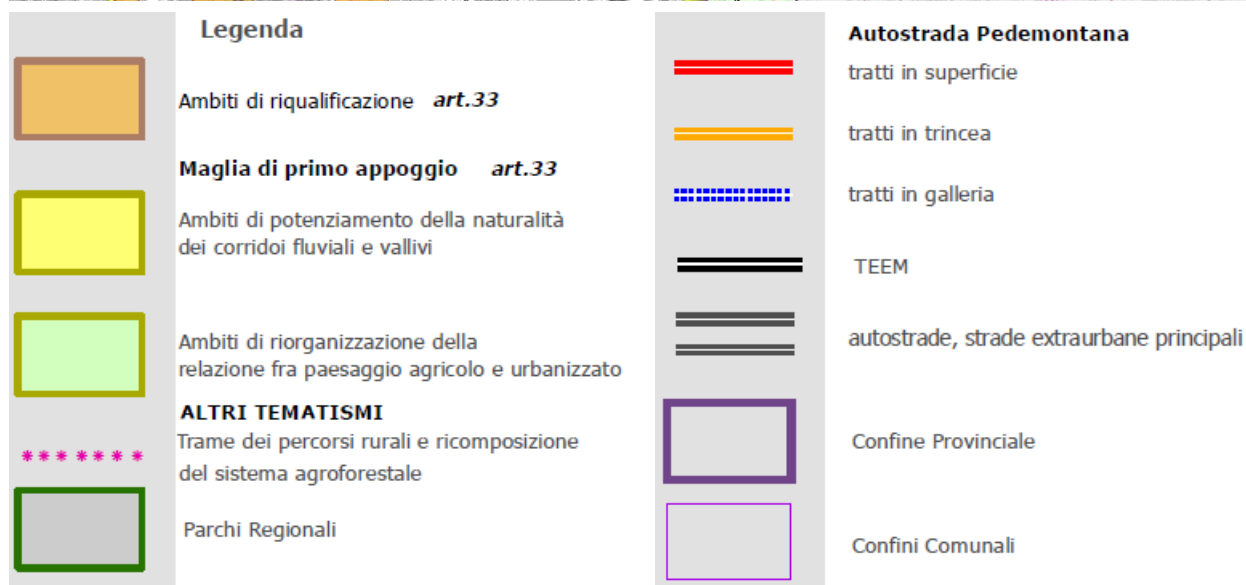
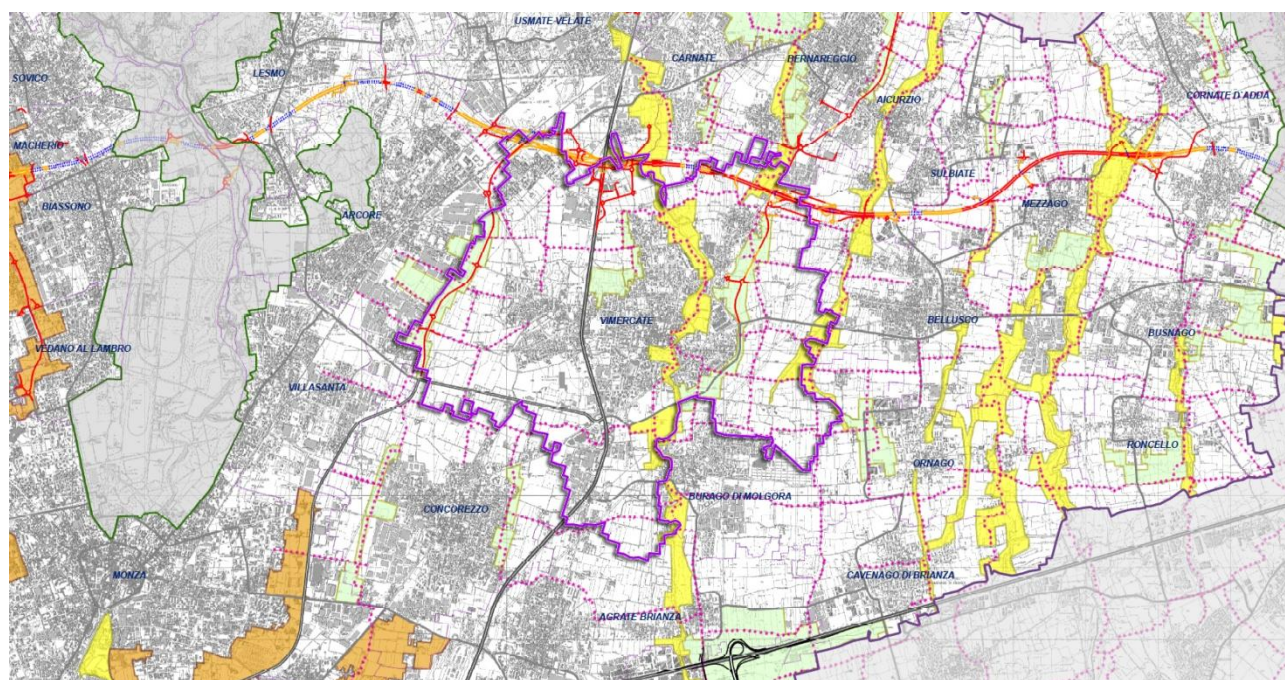
Nella tavola 6a sono evidenziati principalmente i corridoi ecologici primari e secondari. Tra i primari si nota il corridoio trasversale e quello del paleo alvei che interessano il confine nord ed est del comune di Vimercate ed i corridoi secondari dell'argine della pianura dell'est, parte del corridoio meridionale Lambro Adda ed il corridoio del Molgora. La scena è dominata dalla rete verde di ricomposizione paesaggistica che rappresenta unità di riferimento degli spazi naturali, rurali e periurbani, in essa la possibilità di realizzare infrastrutture viarie e di mobilità di interesse sovracomunale (ad esempio la pedemontana) è strettamente collegata alla realizzazione di interventi di compensazione e mitigazione. Il corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica, interessato dal tracciato dell'autostrada Pedemontana, coincide con la porzione di rete verde contenuta entro una fascia di 1.000 metri per lato dall'asse del tracciato principale e di 500 metri per lato dall'asse delle opere connesse. Il corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica ha rilevanza paesaggistico-territoriale sovralocale. La tavola evidenzia anche le barriere esistenti che coincidono con la presenza della rete stradale e delle connesse rotatorie. È poi evidenziato un varco funzionale da tenere e trattare a nord del tratto della Pedemontana sopra la frazione di Ruginello, infine è indicato il tracciato della Green way della pedemontana che attraversa nel senso est/ovest la porzione nord del comune di Vimercate. I Plis già citati costituiscono importante riferimento della rete della ricomposizione paesaggistica. Tutti questi fattori costituiscono la base della rete ecologica comunale.



Estratto Tavola 6a - Progetto di tutela e valorizzazione del paesaggio

AMBITI DI AZIONE PAESAGGISTICA

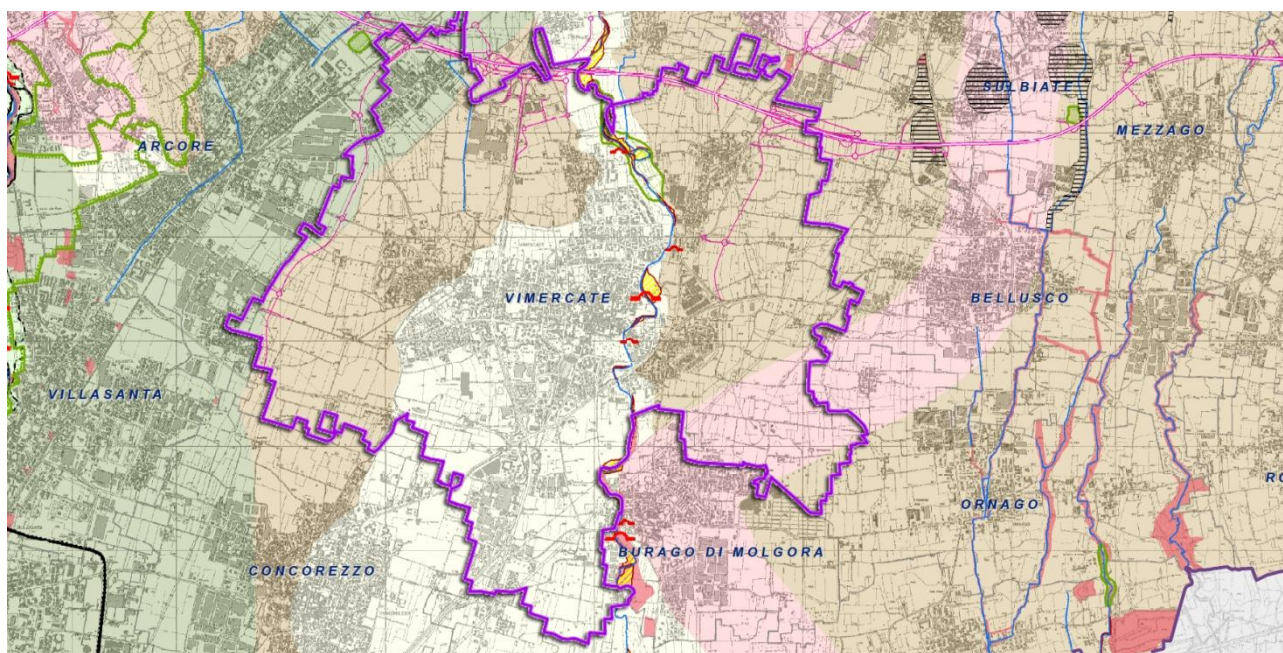
La tavola 6c contiene le maggiori indicazioni progettuali per la redazione del PGT, infatti, essa individua gli Ambiti di azione paesaggistica sui quali avviare politiche attive di riqualificazione del paesaggio. La maglia, di primo approccio paesaggistico della Brianza orientale, viene distinta in ambiti di potenziamento della naturalità dei corridoi fluviali e vallivi e negli ambiti di riorganizzazione della relazione fra paesaggio agricolo e urbanizzato. La centralità del torrente Molgora è proposta, con tutta evidenza, come ambito di potenziamento nella naturalità del corridoio fluviale così come le importanti aree verdi. I principali ambiti di riorganizzazione della relazione tra paesaggio agricolo e urbanizzato coincidono con aree agricole che possono supportare tale riqualificazione. Le trame dei percorsi rurali e di ricomposizione del sistema agroforestale possono essere riconfigurate nelle logiche di una pianificazione locale.



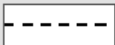
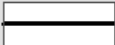
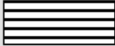
Estratto Tavola 6c - Ambiti di azione paesaggistica

ASSETTO IDROGEOLOGICO

Nella tavola 8 viene definito l'assetto idrogeologico del territorio provinciale attraverso l'individuazione dei seguenti elementi: le fasce fluviali, le aree a rischio idrogeologico, il quadro del dissesto idrogeologico ed il relativo aggiornamento, le classi di fattibilità geologica, le aree allagabili con tempo di ritorno di cento anni, le aree a diversa suscettività al fenomeno degli "Occhi pollini". Questa espressione informale indica una serie di fenomeni geologici che provocano cedimenti del terreno, si tratta di cavità sotterranee che non sono sempre visibili in superficie ed è un fenomeno tipico di queste zone. Il territorio di Vimercate presenta una parte centrale del territorio comunale (direzione nord -sud) inserita in una fascia con modeste limitazioni mentre tutta la zona a destra del fiume Molgora, insieme ad una porzione del territorio a nord della Via Borromeo risultante a sinistra della fascia centrale risultano ad alta criticità proprio per il fenomeno dei succitati "Occhi pollini". Vi è poi anche una piccola fascia nella zona nord-ovest, sul confine con Arcore, dove l'assetto idrogeologico risulta avere un rischio basso. A sud est si rimarca una zona con rischio molto alto. Si individuano sulla sponda sinistra del fiume Molgora delle zone allagabili e nei punti di attraversamento alcuni ponti ad alta e media criticità.



PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO-PAI art.8

Fasce fluviali	
	Limite tra la Fascia A e la Fascia B
	Limite tra la Fascia B e la Fascia C
	Limite esterno della Fascia C
	Limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C
	Area di laminazione controllata
Aree a rischio idrogeologico molto elevato	
	Zona I
	Zona B-PR
Aggiornamento al quadro del dissesto	
	Aree di frana attiva (Fa)
	Aree di frana quiescente (Fq)
	Aree con pericolosità molto elevata o elevata (Ee)

RICOGNIZIONE ULTERIORI CRITICITA' IDROGEOLOGICHE

	Aree allagabili con tempo di ritorno 100 anni*
	Opere interferenti - alta criticità*
	Opere interferenti - media criticità*
	Aree di fattibilità geologica classe 4 - gravi limitazioni
Grado di suscettività al fenomeno degli "occhi pollini"	
	Molto alto
	Alto
	Moderato
	Basso
	Molto basso-nullo

INTERVENTI DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

	Interventi di laminazione esistenti
	Interventi di laminazione programmati
	Interventi di laminazione indicati da Autorità di Bacino del Po*

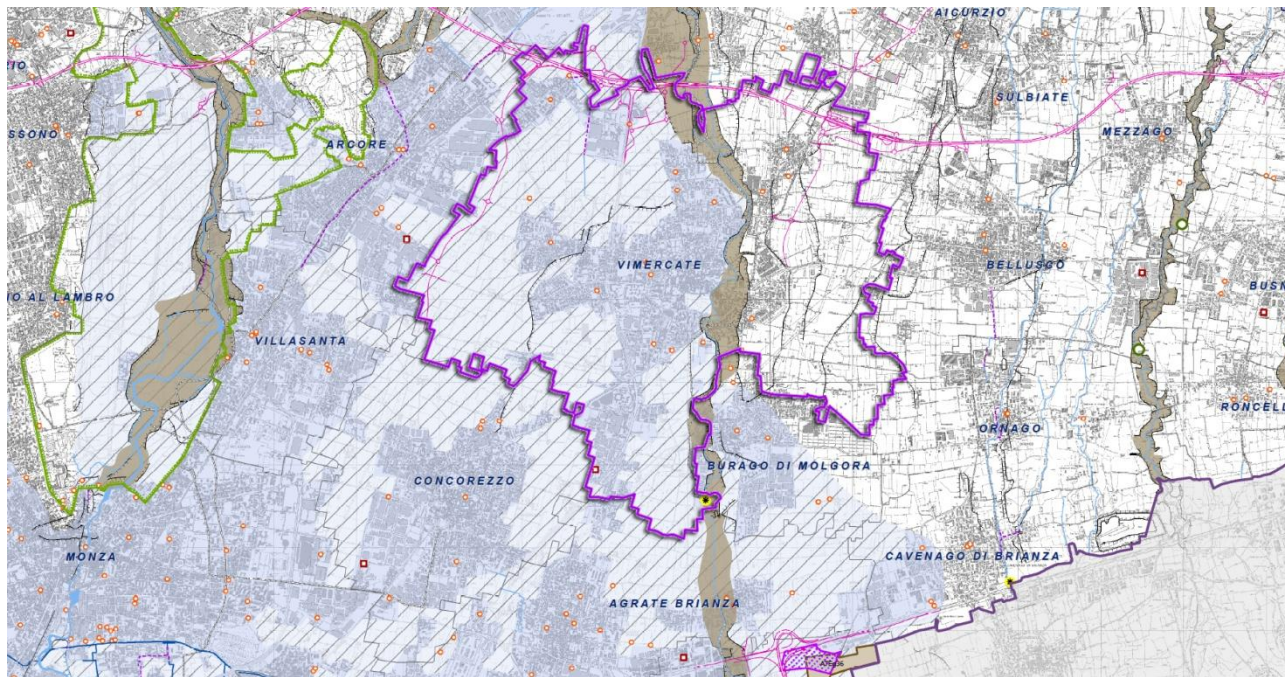
ALTRI TEMATISMI

	Confine provinciale
	Confini comunali
	Reticolo idrografico
	Autostrada Pedemontana e Teem
	Perimetrazione Parchi regionali
	Stazioni di rilevamento idro-meteorologiche

Estratto Tavola 8 – Assetto idrogeologico

SISTEMA GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO

Nella tavola 9 viene individuato il sistema delle acque sotterranee ed i principali elementi geomorfologici distinguendo gli ambiti vallivi dei corsi d'acqua, gli orli di terrazzo, le creste di morena e i geositi di rilevanza regionale e provinciale. Nella tavola si evince l'importanza del fiume Molgora che di fatto divide in due il territorio comunale distinguendo la parte sinistra evidenziata come area di ricarica ed area di ricarica diretta degli acquiferi rispetto alla fascia a destra che non presenta tali caratteristiche. Questo giustifica un maggior numero di pozzi pubblici presenti a sinistra



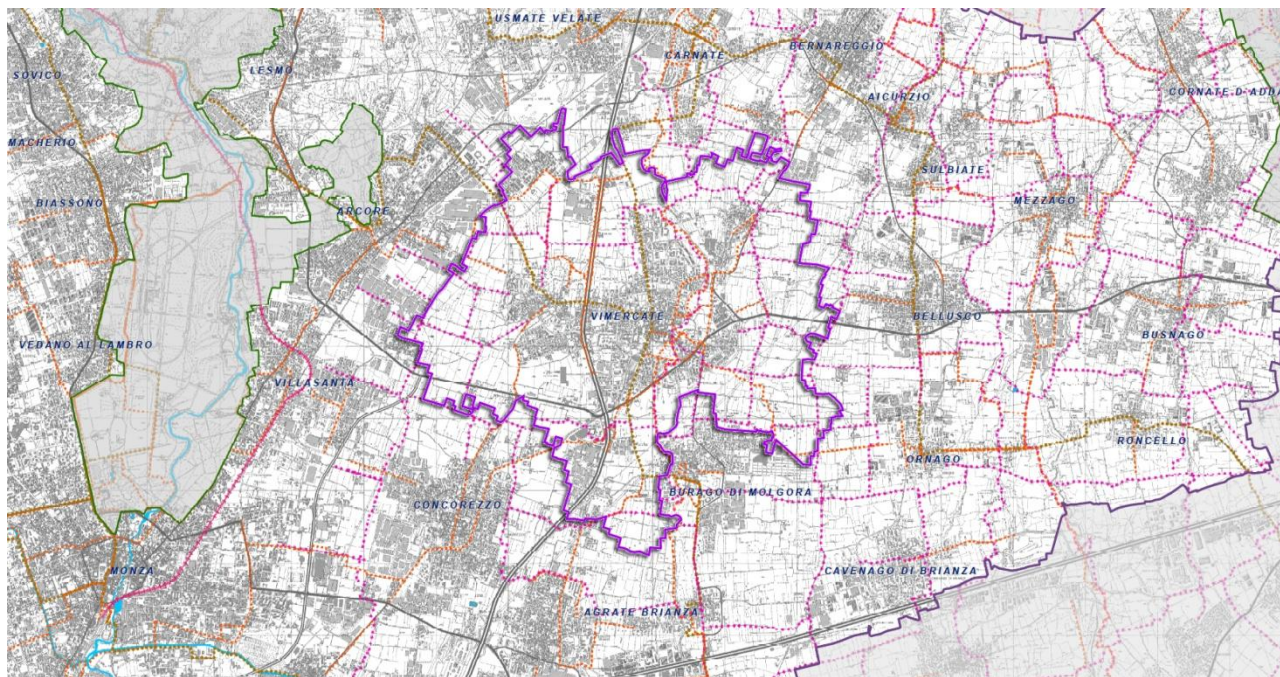
SISTEMA DELLE ACQUE SUPERFICIALI		art.10
	Reticolo idrografico naturale	
	Reticolo idrografico artificiale	
SISTEMA DELLE ACQUE SOTTERRANEE		art.9
	Pozzi pubblici	
	Area di ricarica degli acquiferi	
	Aree di ricarica diretta degli acquiferi	
ELEMENTI GEOMORFOLOGICI		art.11
	Ambiti vallivi dei corsi d'acqua	
	Orli di terrazzo	
	Creste di morena	
	Geositi di rilevanza regionale	
	Geositi di rilevanza provinciale	
ELEMENTI DI DEGRADO E DI POTENZIALE COMPROMISSIONE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE		
	Ambiti Territoriali Estrattivi - Argilla (ATEa)	
	Ambiti Territoriali Estrattivi - Ghiaia e sabbia (ATEg)	
	Cave di recupero (Rg)	
	Cave di prestito L.R. 14/98 art.38	
	Tratti tombinati del reticolo idrografico	
	Industrie a Rischio d'Incidente Rilevante (Fonte Regione Lombardia - marzo 2011)	
SISTEMA DI COLLETTAMENTO/DEPURAZIONE		
	Collettori	
	Impianti di depurazione esistenti	
	Confine provinciale	
	Confini comunali	
	Autostrada Pedemontana e Teem	
	Perimetrazione Parchi regionali	

Estratto Tavola 9 - Sistema geologico ed idrogeologico el fiume Molgora d

VIABILITÀ E MOBILITÀ

Rete della mobilità dolce

La tavola 3b individua, nell'ambito della mobilità dolce, la trama fondamentale dei percorsi rurali e quella della ricomposizione del sistema agroforestale. Ciò dovrà avvenire attraverso la riqualificazione, la manutenzione e l'ampliamento dei tratti già esistenti siano esse strade comunali, interpoderali e/o vicinali. L'obiettivo sarà conseguito anche attraverso interventi derivanti dalle opere di compensazione della pedemontana con la realizzazione della Green way. Vengono identificati anche dei percorsi di interesse paesaggistico coincidenti con le vie Lodovica e Matteotti con le loro rispettive continuazioni da est a ovest e le Via Brenta e Mazzini con i loro proseguimenti da nord a sud.



RETE DELLA MOBILITA' DOLCE		art. 35
■■■■■■■■■■	Percorsi ciclopedonali	
*****	Trame dei percorsi rurali e ricomposizione del sistema agroforestale	
	Ferrovie di interesse turistico	
●●●●●●●●	Percorsi di interesse paesaggistico	
ALTRI TEMATISMI		
□	Parchi Regionali	

Estratto Tavola 3b - Rete della mobilità dolce

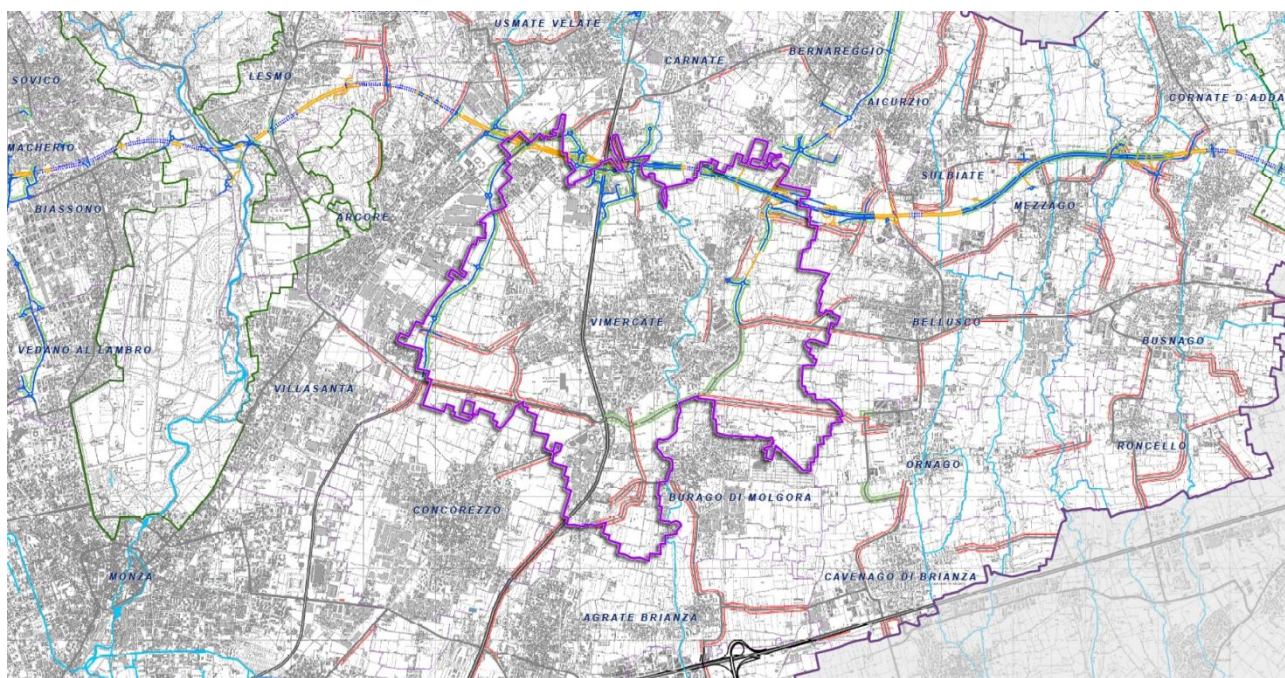
Viabilità di interesse paesaggistico

Nella tavola 6b vengono evidenziate nel dettaglio la viabilità di interesse paesaggistico e più esattamente i tratti panoramici lungo la viabilità esistente e quelli lungo la viabilità di nuova realizzazione.

Tra le arterie paesaggisticamente rilevanti esistenti si notano le strade per Bellusco, Ornago, Burago di Molgora, Villa Santa e Arcore, inoltre la via Adda e la via Goito Strada Provinciale 3.

Tra le strade di progetto è tutto il sistema Pedemontana comprese le strade complementari a rivestire un interesse paesaggistico.

Spesso la viabilità interessa gli orli di terrazzo e il sistema boschivo.

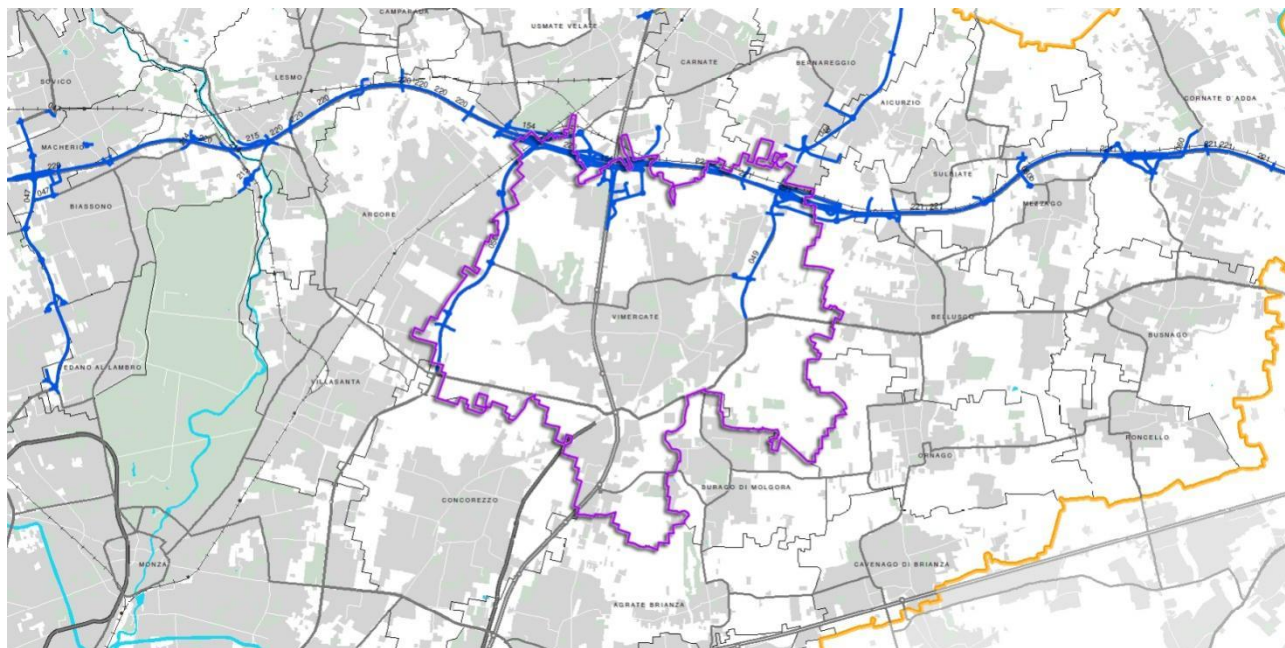


Estratto Tavola 6b - Viabilità di interesse paesaggistico

Interventi sulla rete stradale nello scenario programmatico

La tavola 10 segnala gli interventi di competenza di altri Enti (Pedemontana) e l'intervento di realizzazione del prolungamento della metropolitana nel comune di Vimercate.

Una tabella allegata indica anche il livello progettuale raggiunto.



Assetto della rete stradale, scenario programmatico



Estratto Tavola 10 – Interventi sulla rete stradale nello scenario programmatico

CAPITOLO 2

CENNI DI STORIA URBANA

DALLE ORIGINI AD OGGI

La storia urbana di Vimercate è ricca di riferimenti che potrebbero essere adeguati a descrivere lo sviluppo delle città importanti del nostro paese pur essendo in realtà una cittadina di dimensioni medio/piccole sia per superficie che riguardo al numero degli abitanti.

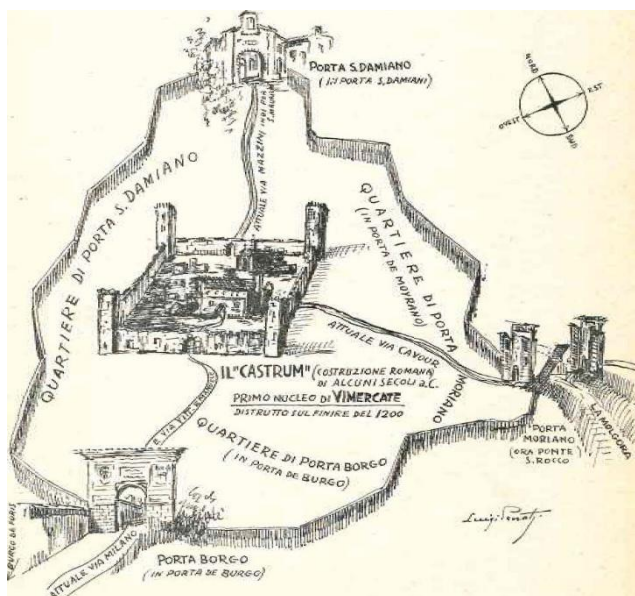
Essa è generalmente suddivisa da coloro che l'hanno studiata come, ad esempio, Luigi Penati ed Eugenio Cazzani secondo le grandi cadenze storiche dell'epoca romana, dell'era medioevale, dell'umanesimo e del rinascimento per iniziare.

Avvicinandosi a tempi più recenti si possono distinguere 700 e 800, il periodo del fascismo seguito dalla ricostruzione per giungere alla fine del 900 sino agli anni 2000.

La stessa etimologia di Vimercate, dopo varie denominazioni a partire dal latino come *Vicus Mercati* oppure anche come *Vicus Martius*, cioè villaggio sacro a Marte, si consolida con le successive definizioni che si trovano nei testi storici come anche *Vilmercato* o *Vimercato* con una evidente influenza del latino *villa* che resiste fino al 1732 quando nel libro "Rerum italicarum scriptores" del celebre autore Ludovico Antonio Muratori il luogo viene definito sempre come *Vilmercato* probabile abbreviazione di *Villa Mercatus* che alla fine codifica Vimercate anche per il futuro come città dei commerci.

EPOCA ROMANA

Come ricorda Luigi Penati nella sua "Raccolta di notizie Storiche" alcuni secoli prima di Cristo l'intera regione compresa fra Cassano d'Adda e Desio fu invasa dai barbari e solo nel II° secolo dopo aver sconfitto i Galli e le altre popolazioni barbare l'intera Brianza, fu proclamata Provincia Romana



La suggestiva immagine disegnata dall'incisore Luigi Penati colloca il castrum romano al centro del territorio del Comune di Vimercate.

Diversi ritrovamenti tra i quali necropoli e sepolcri con il loro corredo funebre nel corso degli anni costellano la storia archeologica di Vimercate nel centro storico e in piazzale Marconi.

Taluni di questi ritrovamenti furono utilizzati come materiale da costruzione nel basamento/fondazione della torre campanaria della Chiesa di Santo Stefano.

Ancora il Penati ci aiuta a cogliere gli elementi di continuità nell'assetto territoriale di origine romana e quello attuale.



Un capitolo a parte va dedicato al Ponte di San Rocco con le sue arcate del III secolo d.C. che consentiva al *Vicus Mercati* di inserirsi nei percorsi mercantili verso l'Adda e oltre

La supposta datazione al III-IV secolo lo pone del resto in connessione con quell'opera di potenziamento delle infrastrutture territoriali del contado milanese seguita all'ascesa di Milano al rango di capitale dell'impero (286-402 d.C.), cui va riferita anche l'erezione del ponte romano di Monza. Nel qual caso, collocandosi entrambi i manufatti sulla direttrice dell'itinerario da Milano all'Adda, ai valichi di Trezzo e Olginate, la loro erezione non solo testimoniarebbe della capillarità degli interventi che dovettero interessare in questa fase la riorganizzazione dell'agro metropolitano, ma sancirebbe il riconoscimento dell'importanza allora attribuita al percorso Milano-Monza-Olginate e al tratto Milano-Monza-Trezzo, nonché allo stesso vicus di Vimerate nel quadro della viabilità intorno a Milano e nel più generale sistema dei collegamenti dell'area metropolitana con l'est e il nord.

In questo senso il ponte romano rappresenta una rara e preziosa testimonianza storica, quale segno rivelatore dell'approdo, entro il III-IV secolo d.C., del piccolo insediamento brianteo a un ruolo eminente nella gerarchia dei centri vicani sparsi nell'agro milanese e nel sistema della viabilità dell'area compresa tra il Lambro e l'Adda.



Così scrive Graziano Alfredo Vergani dell'Università di Macerata nell'abstract del suo importante studio del gennaio 2005 dal titolo "Il complesso del ponte di San Rocco a Vimerate. Identità e storia":

Con le sue due poderose porte medievali a torre passante poste a inquadrare i resti di un ponte in pietra d'età romana, quello di San Rocco a Vimerate è l'unico ponte fortificato d'età antica e medievale sopravvissuto in Lombardia. Frutto di una serie di campagne costruttive scalate sull'arco di oltre mille e

cinquecento anni, si presenta come un complesso edilizio stratificato, segnato da numerosi interventi di trasformazione, manomissione e restauro, che vi hanno determinato profonde mutazioni degli assetti strutturali e funzionali, trasformandolo in una sorta di palinsesto architettonico di non agile lettura. Sorto probabilmente nel IV secolo come ponte a cinque arcate al servizio della strada che dal vicus romano di Vimercate si indirizzava verso l'attraversamento dell'Adda, dopo una presumibile fase di decadenza altomedievale viene recuperato nell'XI secolo come elemento liminare della perimetrazione del borgo e fornito nel XII secolo di una porta a torre passante aperta alla gola, eretta sulla testata occidentale. Nella seconda metà del XIV secolo, nell'ambito forse dei vasti interventi di realizzazione di una efficiente scacchiera difensiva dello stato promossa dai Visconti, la porta già esistente venne sopraelevata e fronteggiata, sulla testata orientale del ponte, da un altro accesso a torre passante, la cui fronte, venute meno le necessità difensive del borgo con il passaggio dello stato di Milano alla corona spagnola nel 1535, fu però riedificata nel XVI secolo, in uno con lo smantellamento delle attrezzature difensive dell'edificio. Che sopravvisse così per un paio di secoli, finché, all'inizio dell'Ottocento, non venne ridotto in lunghezza con l'abbattimento della prima arcata est del vallo. Scampato alla distruzione cui sono incorse nella seconda metà del XIX secolo le altre due porte della cinta muraria di Vimercate, nel Novecento il complesso è stato sottoposto a una serie di restauri, l'ultimo dei quali condotto nel 2002. Risultato di una ricerca decennale che non ha trascurato nessun tipo di indagine e/o testimonianza (dall'analisi stratigrafica degli elevati alla lettura dei dati stilistici, dalla ricerca delle fonti documentarie e letterarie alla riscoperta e valorizzazione di quelle iconografiche, dallo studio del contesto ambientale alla ricostruzione delle vicende storiche e militari in cui l'organismo poté essere coinvolto) la monografia affronta per la prima volta lo studio dell'edificio in tutti i suoi aspetti: da quelli architettonici e archeologici (tramite un'approfondita analisi stratigrafica degli elevati, analiticamente descritta nel testo e documentata da rilievi stratigrafici e matrici di Harris appositamente apprestati), a quelli funzionali, a quelli simbolici. Ne risulta una microstoria dalla quale il ponte di San Rocco emerge come una sorta di ideogramma del borgo di Vimercate, che in un certo qual modo riflette e riassume nel divenire delle sue forme, nelle sue complesse vicende architettoniche, nel mutare delle sue funzioni e nella sua fortuna visiva l'identità e la storia dell'insediamento.

L'EPOCA MEDIOEVALE E RINASCIMENTALE

Assunta l'importanza, descritta nel paragrafo precedente, dello specifico episodio del ponte di San Rocco e riprendendo il filo della storia urbana di Vimercate occorre ritornare brevemente alle origini romane.

Il castrum romano era a forma di quadrato con agli angoli quattro torri che servivano di vedetta ai soldati accampati e fu distrutto per impedire agli invasori, tra cui il Barbarossa, di accamparvi i loro eserciti. Quando si delinearono rischi seri di invasione.

Nel decimo secolo sia la chiesa di Santa Maria che quella di S. Stefano Protomartire si trovavano all'interno del Castrum Romano, come si evince già dalle carte dei tempi dominazione longobarda.

Nell'undicesimo e dodicesimo secolo le case del borgo fuori dalle mura diroccate e cadenti anche in conseguenza delle invasioni e dei saccheggi e furono vendute a forestieri che le riedificarono come in generale accadeva a tutti i borghi lombardi.

La collegiata di Santo Stefano organizzerà sempre di più la vita religiosa, economica e sociale del vasto territorio di Vimercate e viene persino posta a capo del Contado della Martesana.



Nel XII secolo Vimercate era protetta da una muraglia e da un fossato alimentato dalle acque del torrente Molgora e divisa in tre quartieri che presero il nome dalle porte: il quartiere di Porta Moriano a est, il quartiere di porta Borgo a sud, il quartiere di porta San Damiano a ovest.

Fuori da porta Borgo si trovava il convento francescano sorto dove già esisteva l'ospedale di San Giovanni e l'Oratorio di San Giacomo del 1050 e un gruppo di case "in Burgo de foris" per ospitare e dare alloggio ai pellegrini capitati nella notte nei pressi delle mura.

Spesso la storia di Vimercate si intreccia con la grande Storia: con la pace di Costanza (1183) si pose fine al conflitto fra i comuni della Lega Lombarda e Federico Barbarossa che concesse il diritto di autogoverno e Vimercate fu sottomessa allo stato di Milano.

Sotto Filippo Maria Visconti, duca di Milano, Vimercate subì molte distruzioni, i milanesi proclamarono la "repubblica ambrosiana" e il condottiero Francesco Sforza fu nominato capo dell'esercito. Con questo ruolo aspirò alla successione del ducato.

Vimercate resistette a lungo agli Sforza a costo di giungere quasi alla distruzione del borgo. Ai francesi, invitati da Ludovico il Moro per stroncare le lotte fratricide, sopraggiunsero gli Spagnoli che li sconfissero definitivamente e dominarono la scena fino al 1700.

SETTECENTO, OTTOCENTO E INIZI DEL NOVECENTO



Nel Settecento gli austriaci riordinarono l'amministrazione del territorio: venne ripristinato il mercato e istituita la Pretura con le sue carceri mandamentali presso l'edificio di Via Crispi dal caratteristico muro bugnato. Con la presenza dei francesi, subentrati agli austriaci, si procedette alla confisca dei beni ecclesiastici e alla conseguente redistribuzione della proprietà terriera e la nuova classe sociale si impegnò nello sfruttamento agricolo e nell'allevamento del baco da seta. Da ciò derivò, qualche decennio più tardi, l'insediamento delle prime industrie tessili, attive fino alla metà del XX secolo. Con la caduta di Napoleone gli austriaci tornarono e riorganizzarono il territorio.



Vimercate ed il suo territorio nei decenni seguenti l'Unità d'Italia furono preda di una grave crisi economica a seguito della quale si svilupparono movimenti agrari per difendere gli interessi di categoria e parallelamente vennero promossi modelli alternativi al sorgente capitalismo fino alla costituzione della Società di Mutuo Soccorso tra operai, contadini, agricoltori e altri cittadini, che intervenne in vari ambiti sociali. Furono realizzati: l'Asilo Infantile, la Scuola popolare di disegno e il Teatro Sociale. Negli ultimi decenni dell'Ottocento furono realizzate le due linee tranviarie che collegarono Vimercate ai centri della regione, nel 1880 il mitico Gamba del legn che portava a Milano, dieci anni più tardi la linea Monza-Trezzo-Bergamo.

SECONDA METÀ DEL NOVECENTO E IL NUOVO MILLENNIO

Con l'insediamento nel 1965 di Telettra, una azienda produttrice di apparecchiature per la telefonia, seguita l'anno dopo dal colosso dell'informatica IBM avvenne la trasformazione sociale e urbanistica di Vimercate

L'incremento demografico vede un dato caratteristico da rivoluzione industriale: la popolazione nel 1971 salì da 13.600 (precedente soglia censuaria) a 18.600 unità, con un incremento del 36%. Oltre la metà degli immigrati proveniva dalle regioni del Meridione d'Italia, ma anche dal Settentrione, (il 37%); gli addetti all'industria meccanica passavano dal 6% al 62% degli occupati di Vimercate. La nuova situazione sociale stimolò e comportò la nascita o il consolidamento di servizi qualificati per i cittadini: la costruzione del Centro Scolastico Omnicomprensivo, l'edificazione del nuovo monoblocco ospedaliero, lo sviluppo dei servizi culturali, con l'acquisizione del parco e della Villa Gussi, sede della Biblioteca civica dal 1973 al 1992, la costituzione del Sistema bibliotecario intercomunale nel 1978, l'edificazione della nuova biblioteca nel 1993, la realizzazione del Centro sportivo comunale.



Inoltre, con il prolungamento della Tangenziale Est la città veniva connessa alla rete autostradale di Milano. La costruzione del nuovo quartiere "Torri Bianche", posto a sud dell'abitato, accanto a interventi nel centro storico, alla acquisizione da parte del Comune della neoclassica Villa Sottocasa e dell'annesso parco comportavano la riqualificazione della città.



Il progetto delle Torri Bianche è stato pensato a metà degli anni Ottanta, battezzato nel 1990 con la cantierizzazione dell'area e poi inaugurato con le prime torri nel 1993. Oggi nel quartiere sono presenti 115 aziende, 30 i negozi aperti nel centro commerciale.

Accorpate cinema e commerciale è stata la fortuna di questo modello, il cinema venne inaugurato nel 2001, cinque anni prima, nel 1996 era stata la volta del Cosmo Hotel; si è poi aggiunta la palestra con un forte richiamo popolare verso il fitness.

Le Torri si chiamavano all'inizio Torri del Nord per poi essere denominate Torri Bianche.

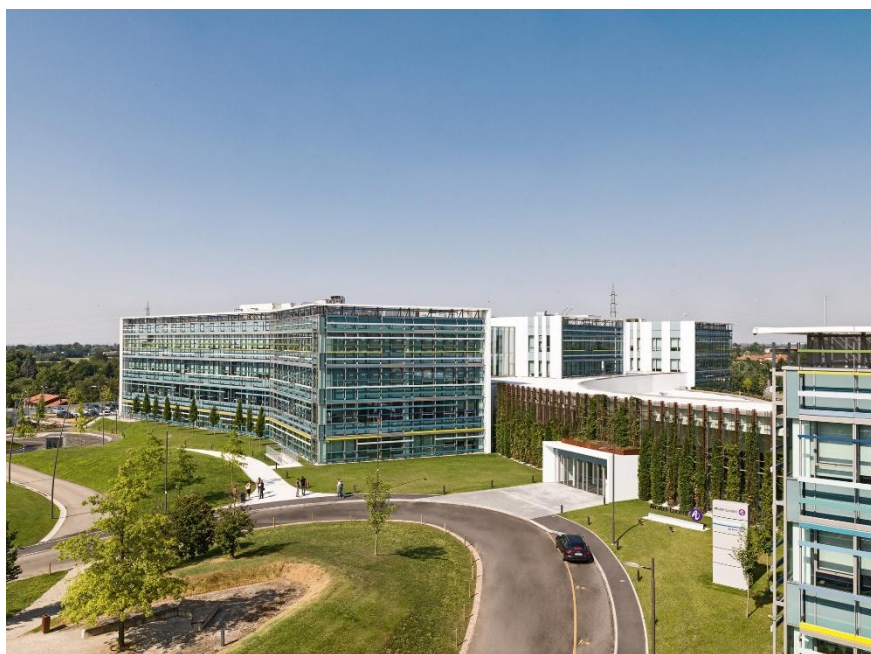




Tra le realizzazioni più recenti, che caratterizzano l'attuale assetto di Vimercate, un posto di rilievo va riservato al quartiere Energy Park, posto a sud del quartiere Torri Bianche. Esso è in sostanza un parco tecnologico composto dalla riqualificazione di edifici industriali preesistenti e alla realizzazione di nuovi edifici progettati secondo linee guida improntate alla sostenibilità ambientale ed energetica, portando molte aziende, nazionali e multinazionali, ad insediarsi.

L'aspetto è quello di un campus ricco di spazi verdi comuni. La riqualificazione dell'area ha avuto inizio nel 2009 e secondo il piano urbanistico previgente, poteva avere sviluppi attraverso la realizzazione di un piano attuativo di inquadramento.

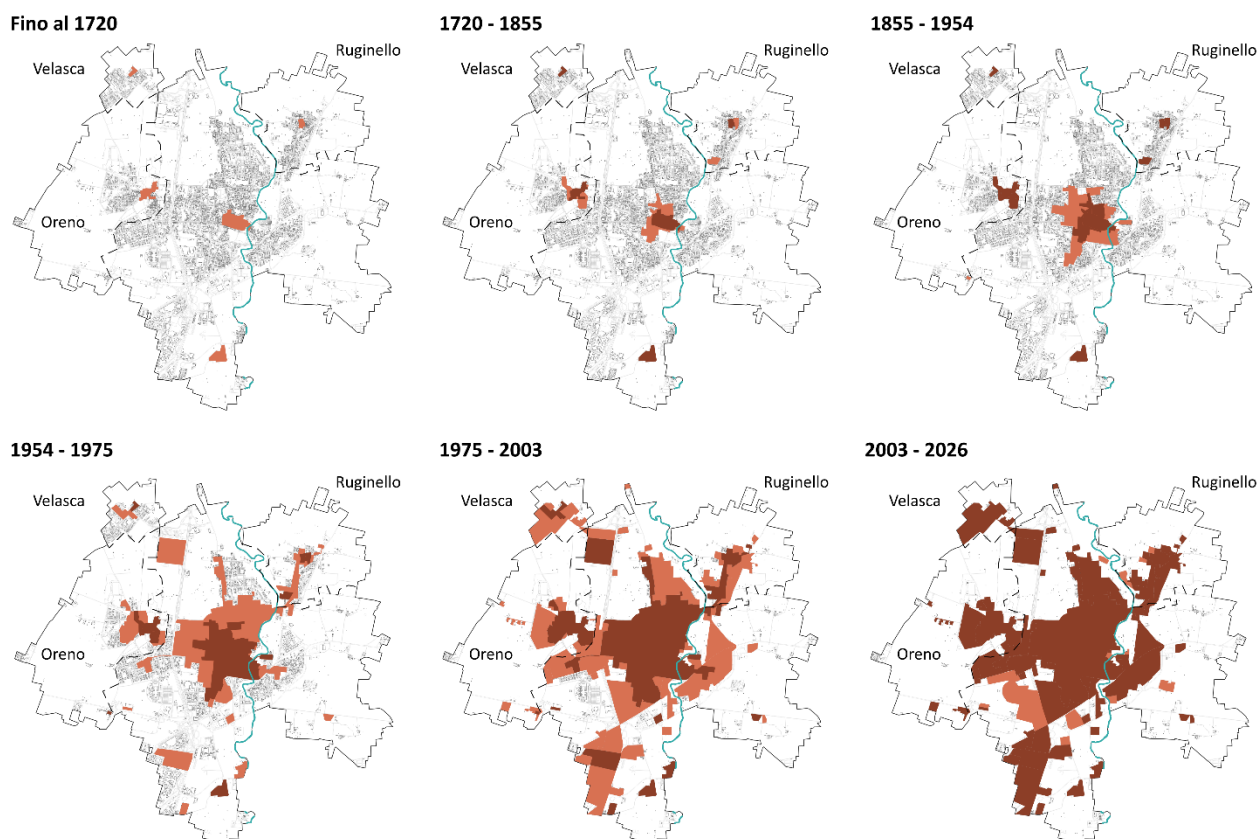
Gli edifici dell'Energy Park sono quindi caratterizzati da un approccio eco-sostenibile e votati al risparmio energetico, inoltre, il luogo si presta a una nuova concezione degli spazi lavorativi molto connessa all'ambiente e al sistema del verde.



LA MACCHIA DELL'ESPANSIONE E IL TELAIO PORTANTE DI VIMERCATE

DAL CATASTO SETTECENTESCO AD OGGI

La macchia dell'espansione urbana di Vimercate tra il 1720, il 1855, il 1954, il 1975, il 2003 sino al 2026.

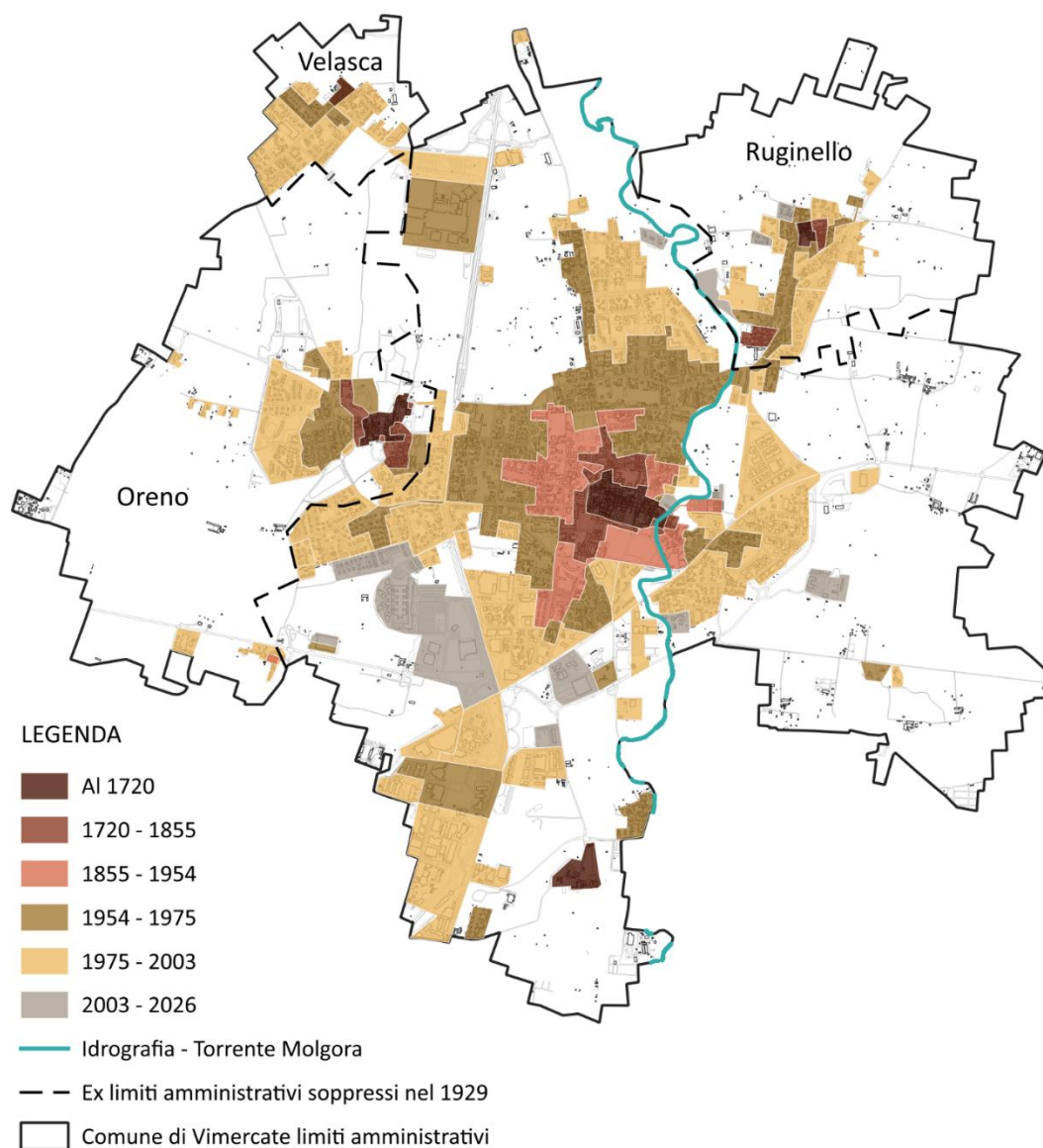


L'attuale configurazione territoriale del Comune di Vimercate è il risultato di un processo di stratificazione storica e amministrativa che ha visto la progressiva integrazione di entità urbane precedentemente autonome. Come evidenziato dalla perimetrazione (linea tratteggiata nera), fino al 1929 il territorio era frazionato nelle municipalità di Vimercate, Oreno e Ruginello (con Velasca storicamente gravitante su Oreno), ciascuna caratterizzata da un proprio nucleo di più antica agglomerazione urbana.

L'analisi della "macchia urbana" permette di distinguere tre fasi salienti dell'espansione: fino al 1954 i tessuti edificati mantengono la loro natura di nuclei isolati, separati da ampie porzioni di territorio agricolo che ne preservano l'autonomia morfologica; nel periodo compreso tra il 1954 e il 1975, in concomitanza con il boom economico, si registra un incremento esponenziale delle superfici urbanizzate, pari a circa 2.500.000 mq. È in questo ventennio che si avvia il processo di "saldatura" tra il centro principale e le frazioni, trasformando gli ex comuni in quartieri di un unico organismo urbano; infine, nel trentennio compreso tra il 1975 e il 2003 viene registrata la massima espansione quantitativa con ulteriori 3.250.000 mq di nuovo edificato. Tale sviluppo satura i varchi residui, conferendo a Vimercate la forma urbana consolidata che conosciamo oggi e completando la fusione dei tessuti urbani.

Nel primo quarto del XXI secolo, la dinamica espansiva ha mutato segno, passando da una crescita diffusa a interventi localizzati ad alto impatto funzionale. Si segnala, in particolare, il potenziamento del quadrante sud-ovest, caratterizzato da funzioni di scala sovracomunale, tra cui funzioni pubbliche d'eccellenza come l'insediamento del nuovo Presidio Ospedaliero e lo sviluppo terziario e logistico con il consolidamento di centri di distribuzione e poli tecnologici.

*Fonti: **Cartografia storica:** Catasto Teresiano (1720); Catasto Lombardo-Veneto (1855); Mappe del Cessato Catasto (1902). **Analisi aerofotogrammetrica:** Volo GAI (1954); Serie storica Ortofoto Regione Lombardia (1975, 1998, 2003, 2007, 2012, 2015, 2018, 2025). **Dati vettoriali:** Database Topografico (DBT) – Regione Lombardia, Comune di Vimercate (ed. 2025).*



Macchia dello sviluppo urbano del Comune di Vimercate

CAPITOLO 3

LA COMPONENTE SOCIO-ECONOMICA

L'ANALISI DEMOGRAFICA

INDICE DI CRESCITA DEMOGRAFICA

La popolazione residente a Vimercate al 01/01/2025 è di 26.134 abitanti per una densità di 1 261,29 ab/kmq (superficie 20,72 kmq fonte: Istat), mentre quella al 31/12/2023 risultava essere di 25.925 abitanti per una densità di 1 251,20 ab/kmq (superficie 20,72 kmq fonte: Istat).

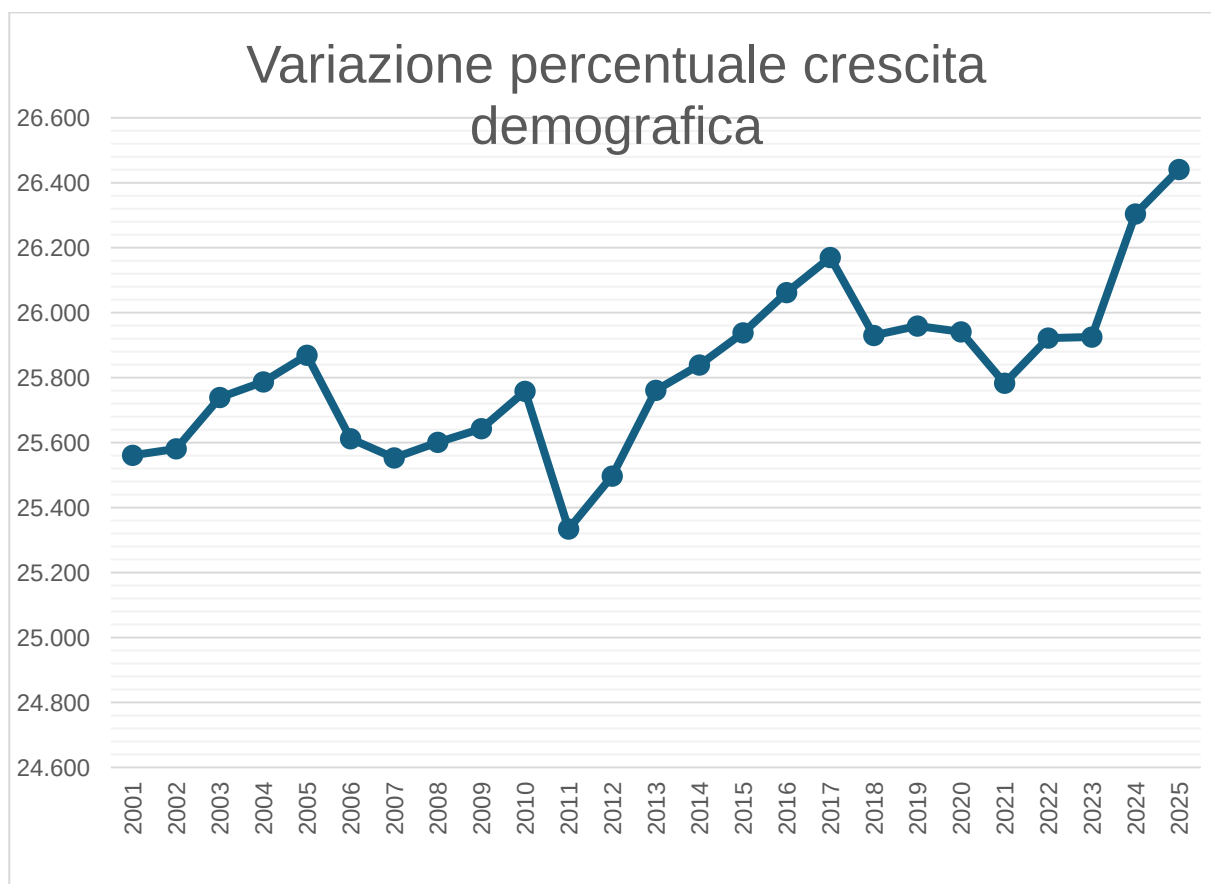
Un primo indice da prendere in considerazione è l'indice di crescita demografica che mostra le differenze tra la popolazione presente nell'arco temporale del periodo preso in esame, valutando quindi se si è in una fase di crescita della popolazione o in una fase di riduzione del numero di abitanti.

Anno	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	25.561	-	-	-	-
2002	25.581	+20	+0,08%	-	-
2003	25.739	+158	+0,62%	10.427	2,45
2004	25.787	+48	+0,19%	10.534	2,43
2005	25.869	+82	+0,32%	10.703	2,40
2006	25.612	-257	-0,99%	10.720	2,37
2007	25.553	-59	-0,23%	10.807	2,35
2008	25.601	+48	+0,19%	10.902	2,33
2009	25.643	+42	+0,16%	10.991	2,32
2010	25.758	+115	+0,45%	11.183	2,29
2011	25.334	-424	-1,65%	11.272	2,23
2012	25.497	+163	+0,64%	11.357	2,23
2013	25.761	+264	+1,04%	11.298	2,27
2014	25.839	+78	+0,30%	11.289	2,28
2015	25.938	+99	+0,38%	11.411	2,26
2016	26.062	+124	+0,48%	11.542	2,25
2017	26.170	+108	+0,41%	11.688	2,23
2018	25.930	-240	-0,92%	11.579	2,23
2019	25.959	+29	+0,11%	11.668	2,21
2020	25.941	-18	-0,07%	11.859	2,18
2021	25.783	-158	-0,61%	11.801	2,18
2022	25.922	+139	+0,54%	11.924	2,17
2023	25.925	+3	+0,01%	11.998	2,15
2024	26.304	+379	+1,46%	12.140	2,16
2025	26.441	+137	+0,52%		

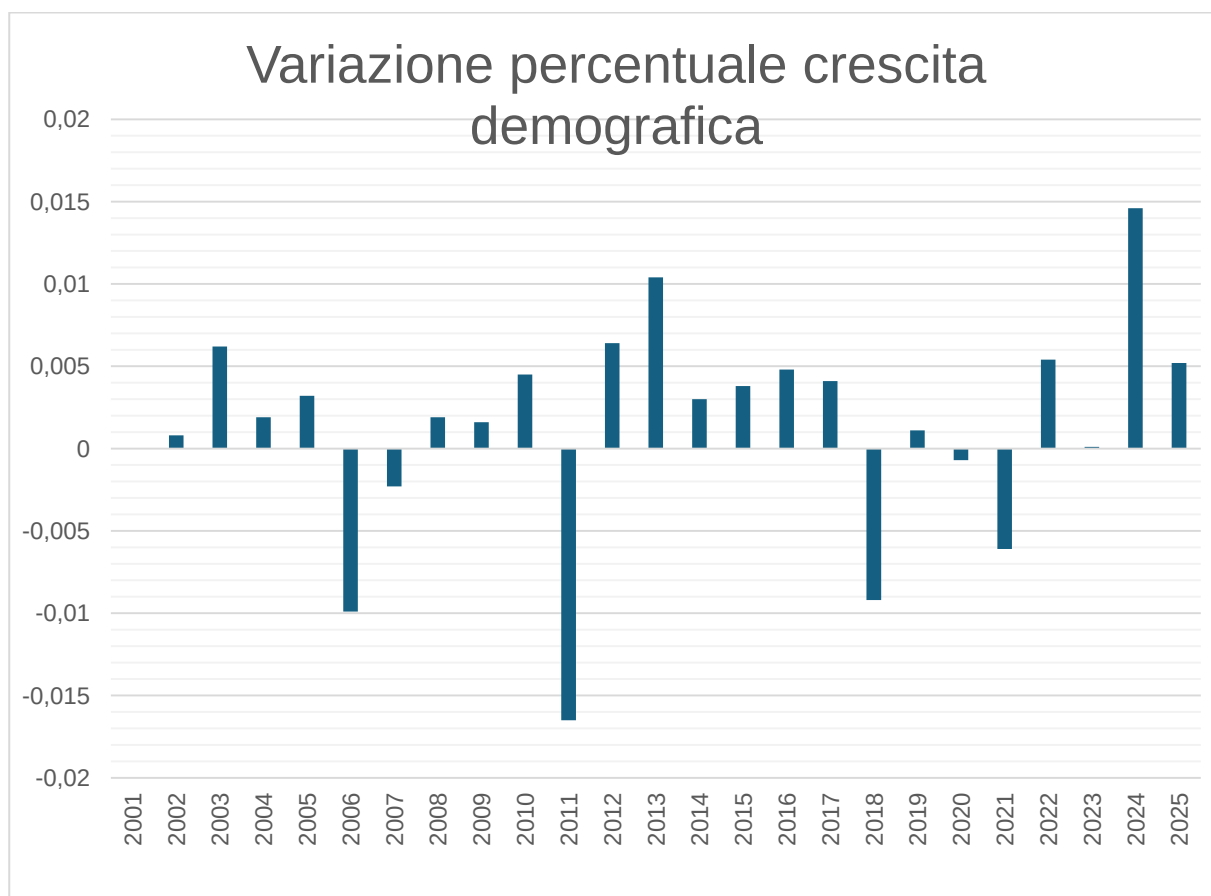
Dall'analisi dei dati degli ultimi vent'anni emerge che il trend di crescita della popolazione ha conosciuto anche dei momenti negativi come attorno agli anni 2010-2012. Si raggiunge poi il picco nel 2017 dove la popolazione è arrivata a 26.170 abitanti. Si assiste poi ad una crescita sinusoidale nella seconda decade che oscillava tra un +0,5% e un -1% di variazione percentuale fino al 2021, mentre dagli ultimi dati disponibili del 2022/2025 emerge che la popolazione di Vimercate è in crescita rispettivamente con +139 abitanti del 2022, +3 abitanti del 2023 e +379 nel 2024 e +137nel 2025.

I grafici sotto riportati mostrano l'andamento demografico in termini assoluti e di variazione percentuale della popolazione residente nel comune di **Vimercate** dal 2001 al 2025.

I grafici e le statistiche sono fondati su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



Fonte: elaborazione su dati ISTAT



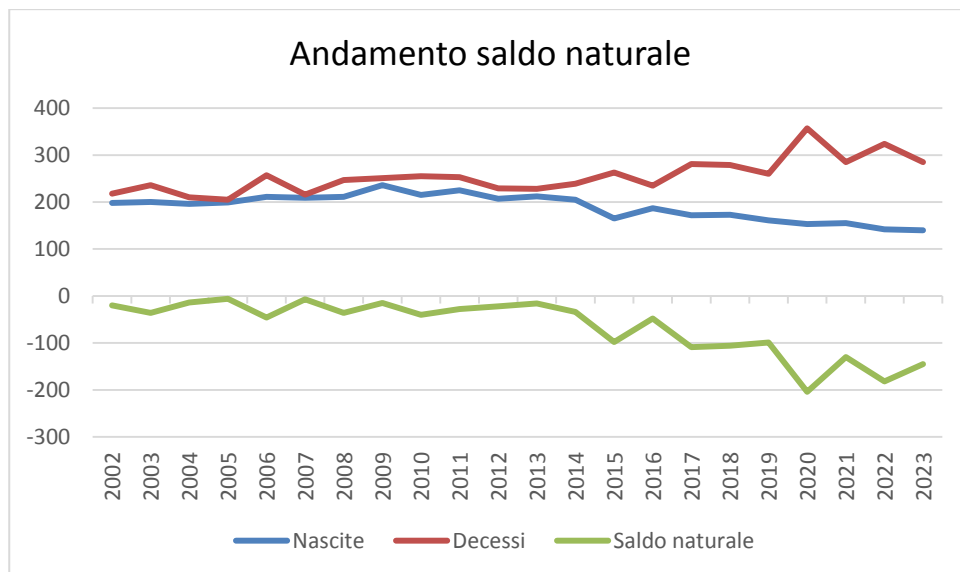
Fonte: elaborazione su dati ISTAT

MOVIMENTI DELLA POPOLAZIONE 2002-2023

I movimenti della popolazione possono essere raggruppati in due categorie, ovvero come movimenti naturali e flussi migratori.

MOVIMENTI NATURALI DELLA POPOLAZIONE

Il movimento naturale della popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Il grafico seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2023 e il relativo saldo naturale. Dal grafico emerge come il saldo naturale di Vimercate sia costantemente negativo, raggiungendo il picco negativo nel 2011 con un saldo pari a -424.



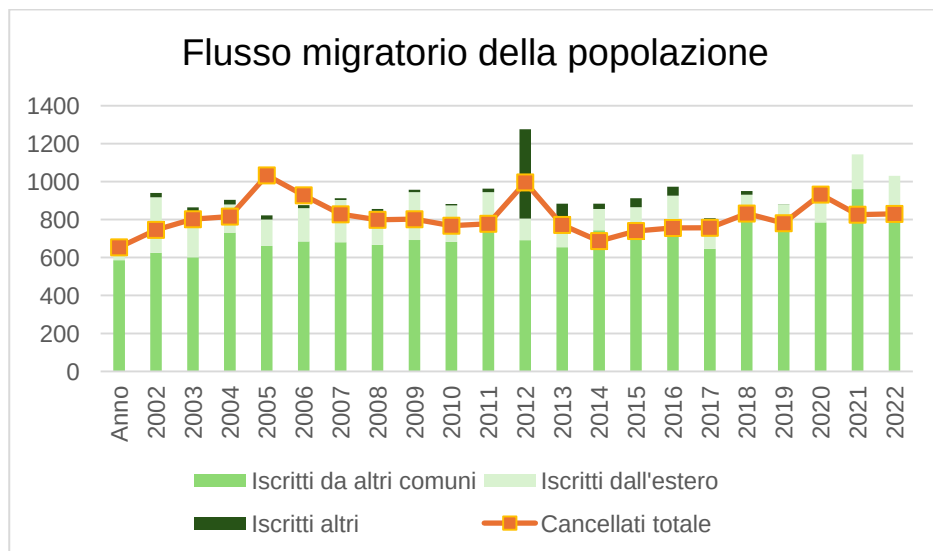
Fonte: elaborazione su dati ISTAT

Nel 2023 i nati a Vimercate sono stati 140 mentre i decessi sono stati 285, con un saldo naturale negativo di 145.

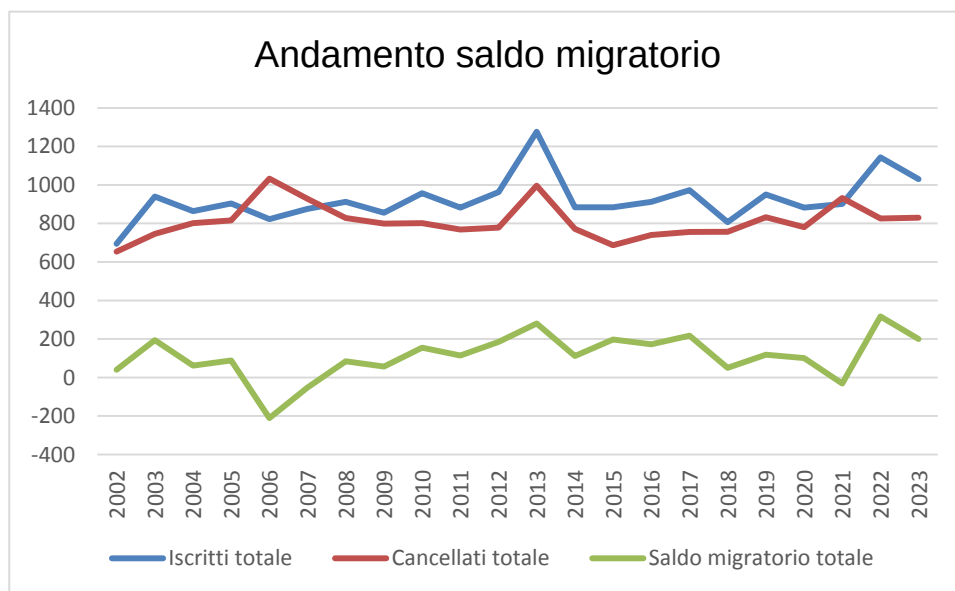
FLUSSO MIGRATORIO DELLA POPOLAZIONE

I grafici visualizzano il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Vimercate negli ultimi 20 anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come **iscritti** e **cancellati** dall'Anagrafe del comune. Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).

Di seguito i grafici con il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2023.



Fonte: elaborazione su dati ISTAT



Fonte: elaborazione su dati ISTAT

Dal grafico sugli iscritti e cancellati all'anagrafe si può notare l'attuale fase positiva del saldo migratorio. Dall'ultimo dato disponibile, nel 2023, gli immigrati a Vimercate sono stati 1030 di cui 843 da altri comuni e 187 da estero mentre gli emigrati sono stati 830 di cui 751 verso altri comuni e 79 verso estero, con un saldo migratorio positivo di 200 nuovi iscritti all'anagrafe che unito al saldo positivo del 2022 di 317 nuovi iscritti sommano 571 nuovi iscritti tra il 2022 ed il 2023. Considerando la serie storica degli ultimi 20 anni il valore dei flussi migratori nei vari quinquenni risulta sempre positivo: come evidenziato nella tabella sotto riportata:

Analisi flussi migratori per	Saldo migratorio quinquennio
A 5 anni (2023-2019)	705
A 10 anni (2023-2014)	1.453
A 15 anni (2023-2009)	2.244
A 20 anni (2023-2004)	2.449

Fonte: elaborazione su dati ISTAT

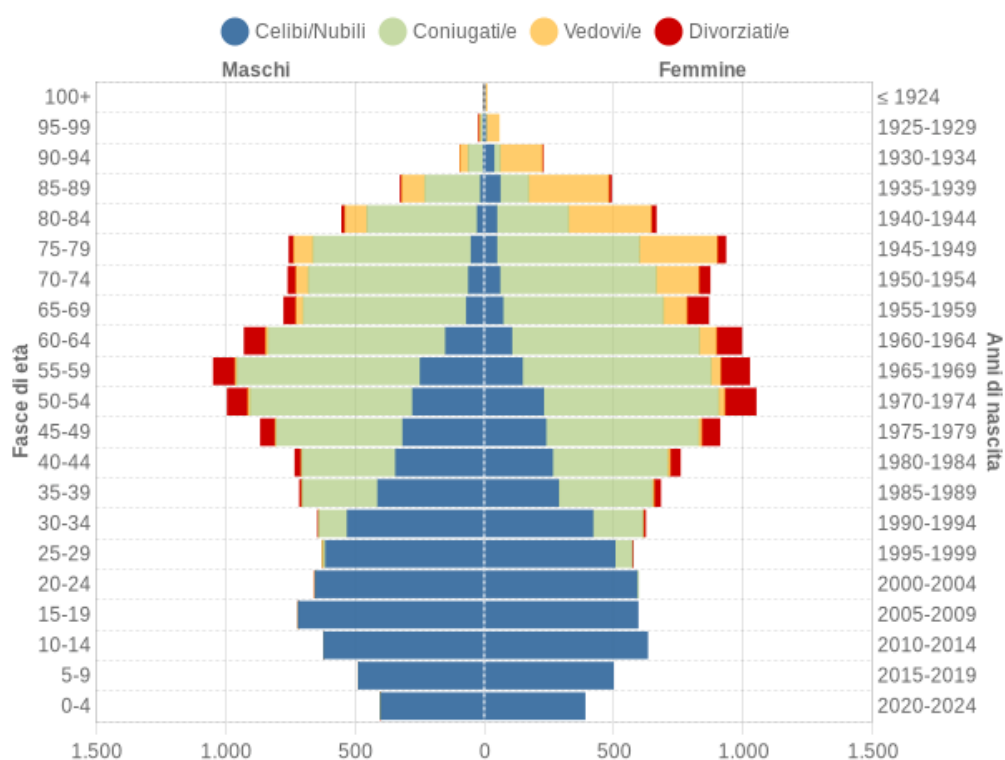
COMPOSIZIONE E STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE

Il grafico in basso, detto Piramide delle Età, rappresenta la distribuzione della popolazione residente a Vimercate per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2025.

La popolazione è riportata per classi quinquennali di età e rappresentata tramite due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.

Attraverso l'analisi di questo grafico della popolazione suddivisa per fasce d'età si può leggere la storia demografica di Vimercate degli ultimi 100 anni, trovando una situazione abbastanza in linea con quella media della società italiana.

La parte di popolazione più ampia è quella tra i 50 e i 65 anni, vale a dire coloro nati tra gli anni 1960 e 1975, in linea con il boom demografico di quegli anni. Dal confronto tra i due assi della piramide emergono chiaramente due fenomeni, il primo, l'allungamento della vita, in particolare la maggior speranza di vita femminile (anche se il divario si è accorciato rimane inequivocabile sopra gli ottantacinque anni): in totale la popolazione femminile supera quella maschile, con un'aspettativa di vita media tra gli 85-90 anni (dato ISTAT che al 2023 stima una speranza di vita alla nascita – femmine di 86,3 anni). Il secondo fenomeno è rappresentato dal calo delle nascite sul finire degli anni '80 andando drasticamente a ridursi sempre più nei quinquenni successivi, il che ha ridotto la base modificando il grafico da piramidale a romboidale. Le generazioni più giovani stentano a compensare numericamente il continuo invecchiamento, questo è un aspetto da tenere in considerazione nella programmazione dei servizi comunali.



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2025

COMUNE DI VIMERCATE (MB) - Dati ISTAT 1° gennaio 2025 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

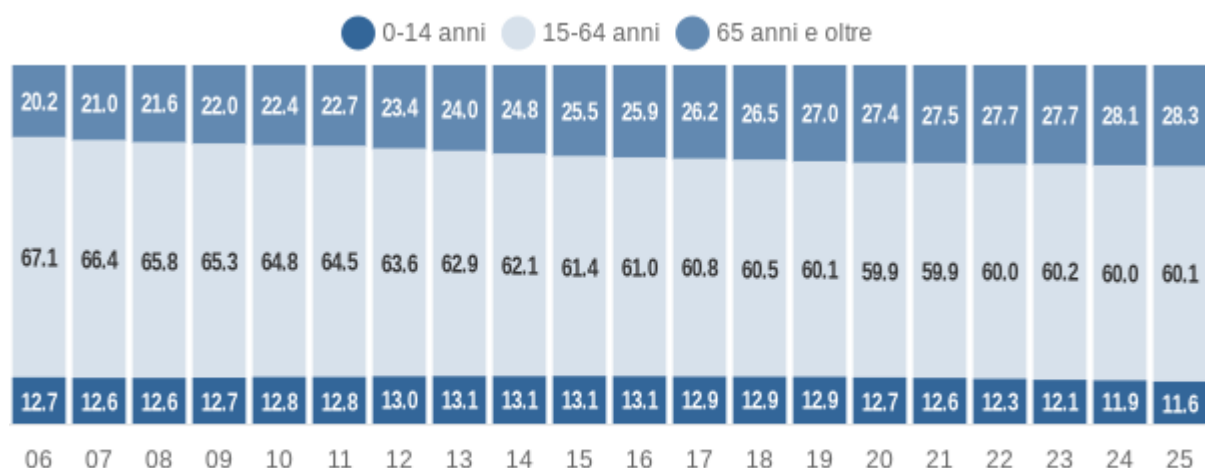
Per approfondire ulteriormente le analisi demografiche si è fatto uso anche di alcuni indicatori ritenuti utili a capire la struttura della popolazione e della società, presente e futura. In particolare:

INDICE DI VECCHIAIA

Rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione. È il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni. A Vimercate l'indice di vecchiaia nel **2025 è pari a 244,5%** il che significa che la popolazione anziana residente è di molto superiore alla popolazione giovane, superiore alla media della Città Metropolitana di Milano (191,2 anziani ogni 100 giovani), e anche se comparato alla media della Provincia di Monza e della Brianza risulta essere sempre superiore (191,25 anziani ogni 100 giovani).

INDICE DI INVECCHIAMENTO

Esprime il rapporto tra la popolazione in età 65 anni e più per 100 abitanti. L'indice di invecchiamento a Vimercate nel 2025 si attesta al **28,3%**, valore superiore alla media di Città Metropolitana di Milano (23,2%), valore superiore anche rispetto alla media della provincia di Monza e della Brianza (23,9%) con trend in continuo aumento se prendiamo in considerazione i valori degli ultimi 20 anni; nel 2004 l'indice era del 18,9%, nel 2013 del 24,1% quindi con un incremento più marcato nella seconda decade che conferma la diminuzione della popolazione giovane; ciò significa dunque che c'è stata una redistribuzione tra popolazione giovane e popolazione adulta, con una crescita di quest'ultima a discapito della prima.



Struttura per età della popolazione (valori %) - ultimi 20 anni

COMUNE DI VIMERCATE (MB) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

INDICE DI DIPENDENZA STRUTTURALE

Rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni). A Vimercate nel 2024 l'indice di dipendenza è 66,3%, il che significa che ci sono 66,3 individui a carico ogni 100 che lavorano, al di sopra del dato della Città metropolitana di Milano che è di 55,6, la medesima cosa vale se il dato è comparato alla media della Provincia di Monza e della Brianza che è di 57,0.

INDICE DI RICAMBIO DELLA POPOLAZIONE ATTIVA

Rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (60-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-19 anni). L'indice di ricambio della popolazione attiva a Vimercate nel 2025 è pari a 146,5% il che significa che la popolazione in età lavorativa è nettamente differente fra giovani ed anziani. La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100. L'indice di ricambio per la Città Metropolitana di Milano si attesta a 142,6%, mentre l'indice di ricambio per la Provincia di Monza e della Brianza si attesta a 144,2%, significa quindi che la popolazione che sta per andare in pensione è superiore a quella che sta per entrare nel mondo del lavoro e che la popolazione in età lavorativa è quindi più anziana.

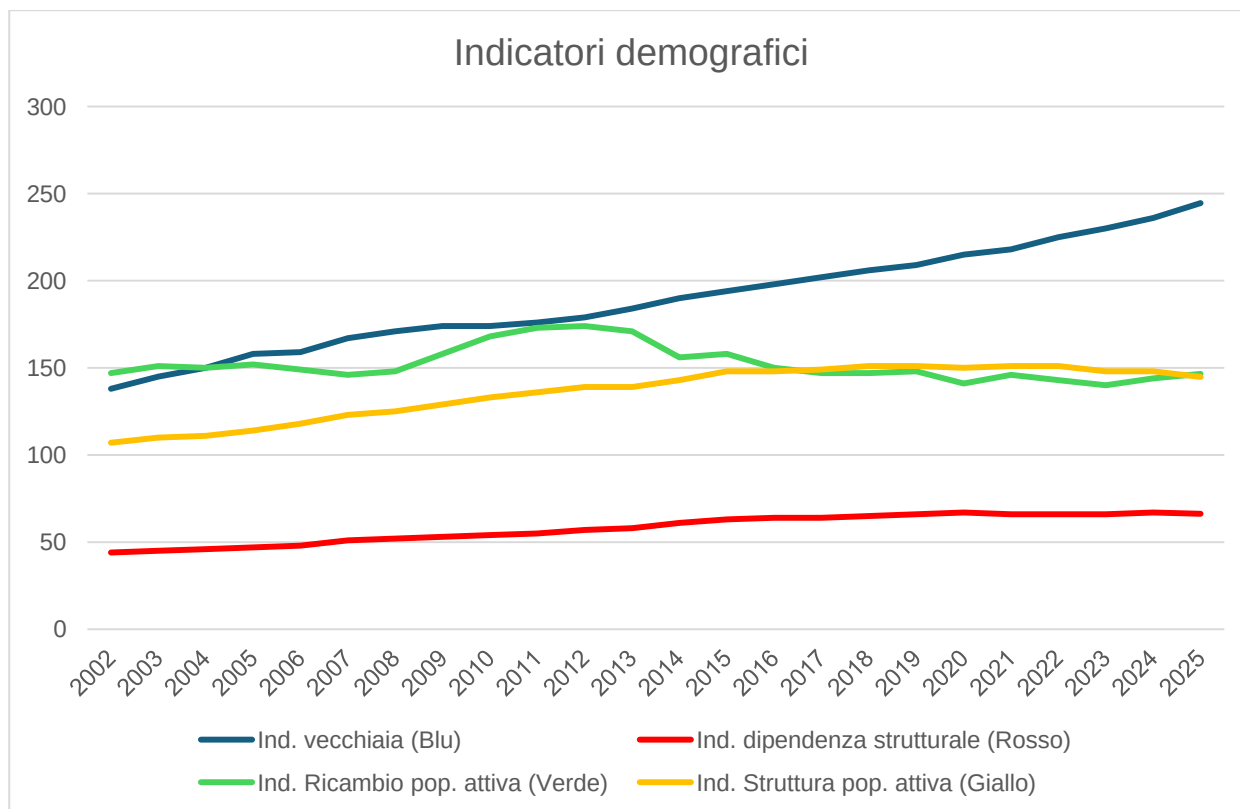
INDICE DI STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE ATTIVA

Rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni). La popolazione attiva sta diventando sempre più anziana, la quota di individui in età 15-39 scende al 27,14% del totale, quella relativa ai 40-64 sale al 40,11%, tale dinamica è ormai in atto da diversi anni; pertanto, l'Indice di struttura della popolazione attiva a Vimercate nel 2025 si attesta a 144,8% segno, dunque, che la popolazione in età lavorativa tende a essere abbastanza anziana. Confrontando il dato con quello di Città Metropolitana di Milano (133,3) risulta essere di poco superiore. Confrontandolo invece a quello della Provincia di Monza e della Brianza (143,4%) risulta essere di poco superiore.

La tabella seguente riassume i principali indicatori demografici calcolati sulla popolazione residente per Vimercate

Indicatori al 2025	Valore %
Indice di vecchiaia	244,5%
Indice di dipendenza strutturale	66,3%
Indice di ricambio della popolazione attiva	146,5%
Indice di struttura della popolazione attiva	144,6%

Nel grafico a seguire viene rappresentata la sintesi degli indicatori descritti.

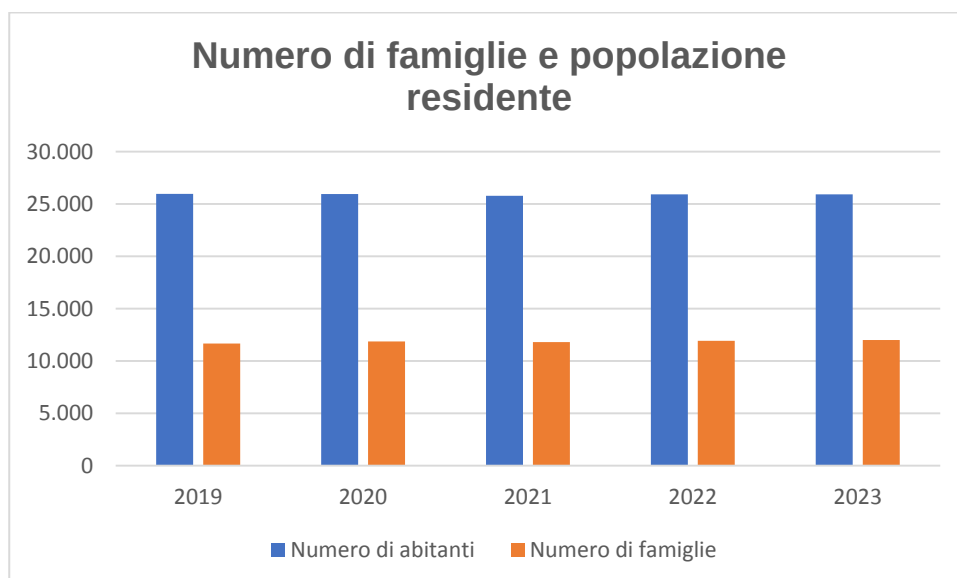


Fonte: elaborazione su dati ISTAT

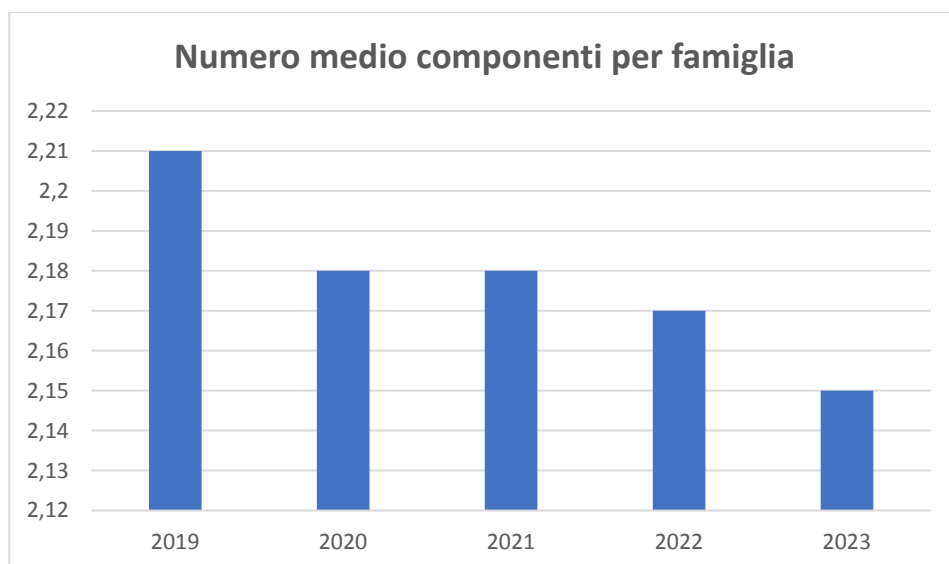
COMPOSIZIONE DELLE FAMIGLIE (2019-2023)

Un altro aspetto di rilievo nella programmazione dei servizi è dato dalla famiglia e dalle sue articolazioni.

A Vimercate sono presenti 11.998 nuclei familiari (2023), e i componenti per famiglia sono 2,15 (25.925 / 11.998) praticamente in linea con la media degli ultimi 20 anni a Vimercate (2,28). Dato leggermente superiore a quello della Città metropolitana di Milano che al 2022 è di 2,06, per quanto riguarda quello della Provincia di Monza e della Brianza anche in questo caso al 2019 il numero di componenti per famiglia è uguale a 2 e cioè inferiore al dato di Vimercate.



Fonte: elaborazione su dati ISTAT



Fonte: elaborazione su dati ISTAT

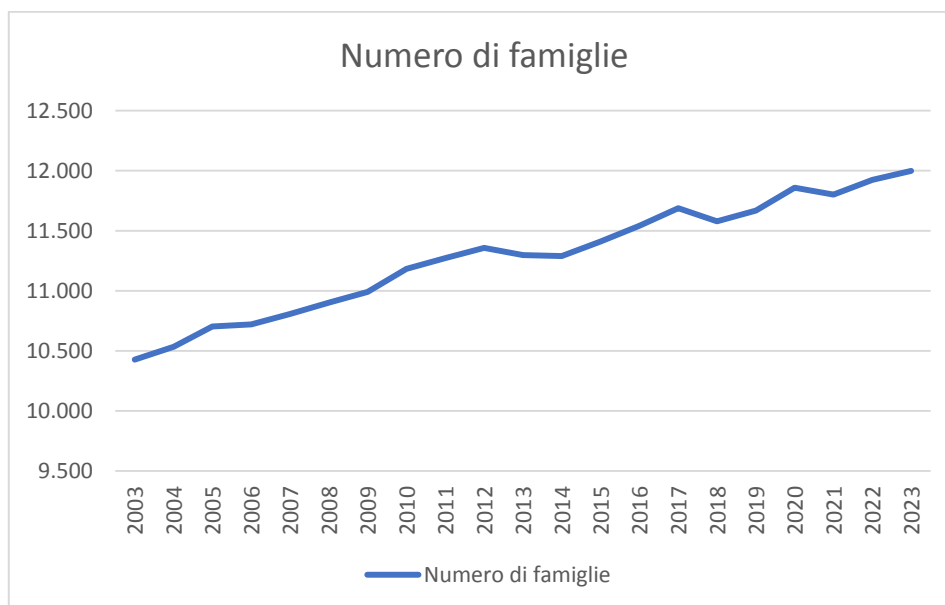
Tipo dato		Numero di componenti per famiglia (valori medi)					
Anno di Censimento		1971	1981	1991	2001	2011	2021
Italia		3,35	3,01	2,83	2,59	2,4	2,29
Nord-ovest		3	2,74	2,58	2,38	2,26	2,2
Lombardia		3,13	2,86	2,67	2,45	2,32	2,2
Provincia di Milano		2,95	2,74	2,56	2,34	2,2	2,07
Provincia di Monza e della Brianza		-	-	-	-	2,34	2,28

Confrontando i dati sul numero di componenti per famiglia degli ultimi anni a Vimercate con quelli della serie storica a livello nazionale, regionale e provinciale, emerge la tendenza alla sempre

maggior diffusione di famiglie mononucleari o di due persone, che nel caso di Vimercate conta 12.141 famiglie, più della metà del totale.

Numero di componenti per famiglia a Vimercate							
Anno	1	2	3	4	5	6 e più	totale
2023	4.541	3.592	1.950	1.477	334	104	11.998

Tutto ciò si traduce in un maggior numero di famiglie e di conseguenza nella richiesta di una ulteriore richiesta del numero di alloggi con caratteristiche che rispondano ad un aumentata richiesta di comfort residenziale.



Fonte: elaborazione su dati ISTAT

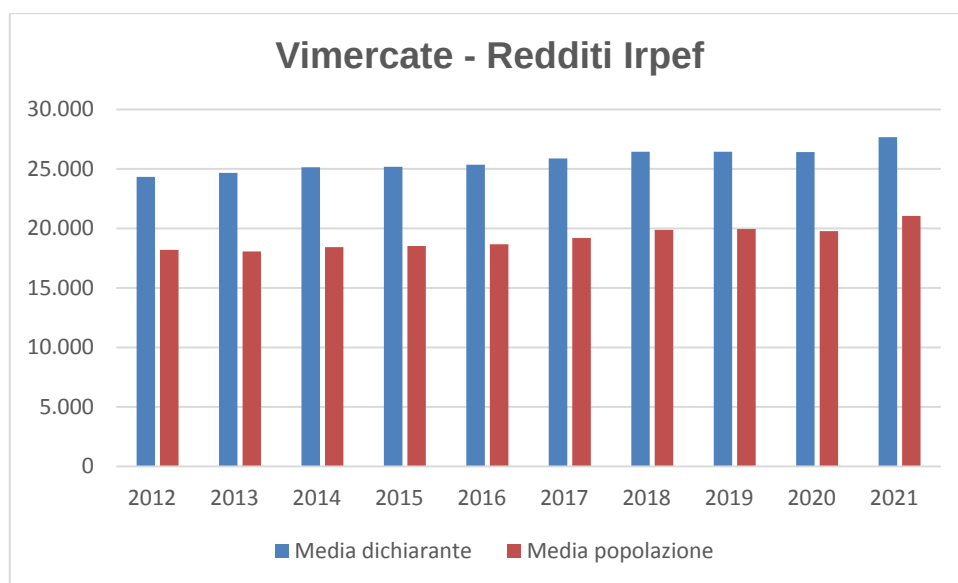
Anno	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Numero Famiglie	10.427	10.534	10.703	10.720	10.807	10.902	10.991	11.183	11.272	11.357	11.298
Media componenti	2,45	2,43	2,4	2,37	2,35	2,33	2,32	2,29	2,23	2,23	2,27

Anno	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Media
Numero Famiglie	11.289	11.289	11.411	11.542	11.688	11.579	11.668	11.859	11.801	11.924	11.283
Media componenti	2,28	2,26	2,25	2,23	2,23	2,21	2,18	2,18	2,17	2,15	2,28

RICCHEZZA DELLE FAMIGLIE

Attraverso l'analisi del reddito IRPEF è possibile usufruire di un ulteriore indicatore sul benessere e le condizioni sociali degli abitanti del Comune di Vimercate, anche se va detto che i dati disponibili per una valutazione di questo tipo sono molto limitati. Il campione preso in esame si riferisce al periodo 2001-2021. Nel 2016 il reddito medio dichiarato dai contribuenti residenti a Vimercate risultava essere di 27.234€, se rapportato all'intera popolazione residente il reddito medio per abitante risulta essere di 19.772 € al di sotto dei valori di Città Metropolitana con un reddito medio per contribuente di 28.410 €, e di 20.242 € se riferito alla popolazione residente (confronto dati al 2016), mentre è al di sopra dei valori della Provincia di Monza e della Brianza con un reddito medio per contribuente di 25.138 €, e di 17.670 € se riferito alla popolazione residente (confronto dati al 2016).

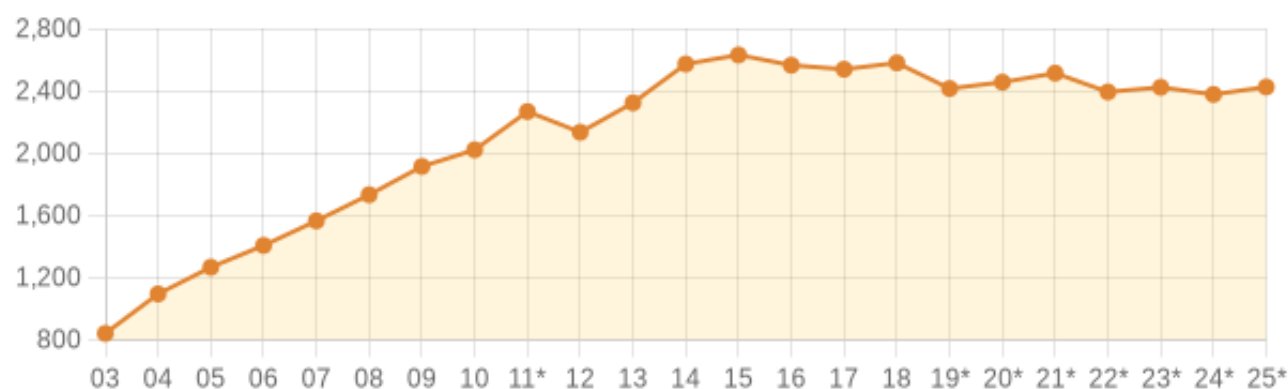
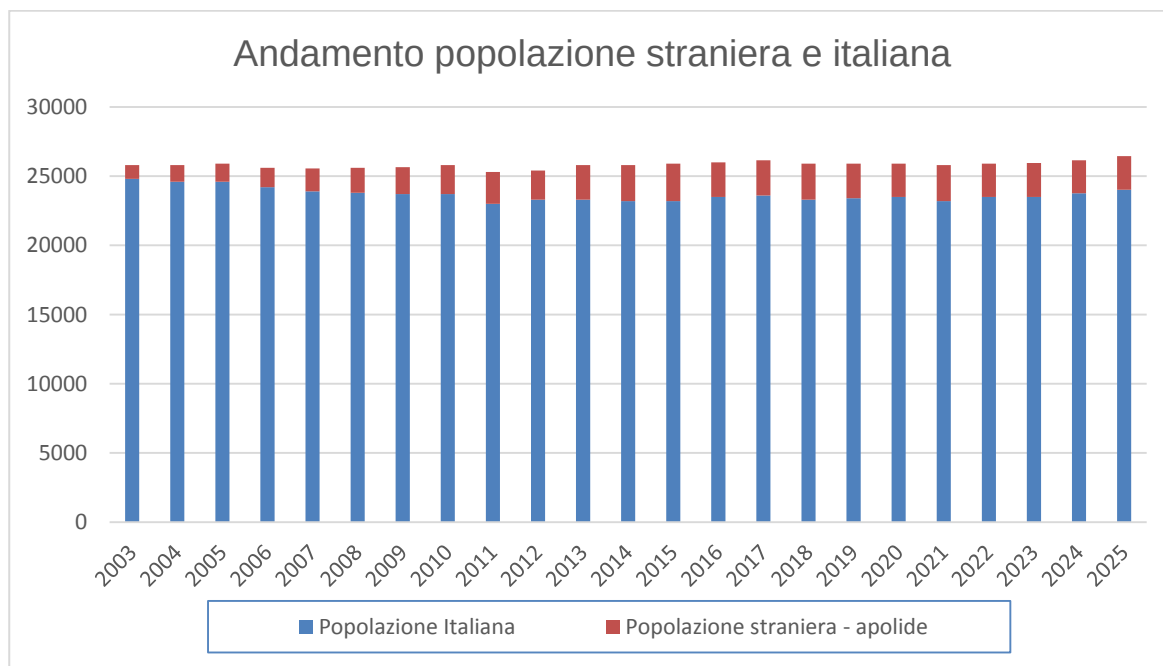
Nel 2021 il reddito medio per contribuente risulta essere di 27.667 €.



Fonte: elaborazione su dati ISTAT

POPOLAZIONE STRANIERA

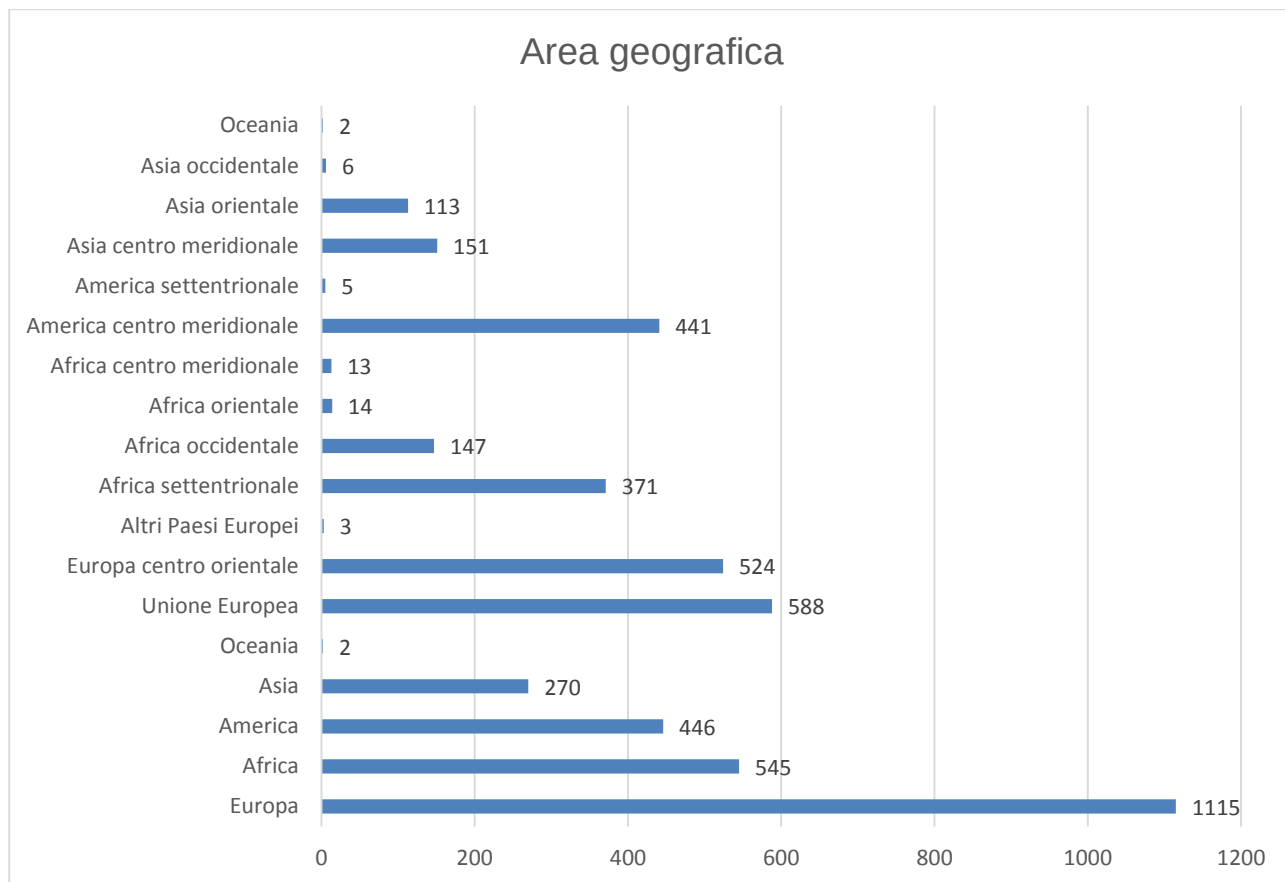
Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia. Dal 2014 l'immigrazione di cittadini stranieri si è stabilizzata attorno ad una soglia di 2.500 nuovi abitanti. L'ultimo dato disponibile, al 1° gennaio 2026, conferma questa tendenza, con 2.426 nuovi abitanti e rappresentano il 9,17% della popolazione residente.



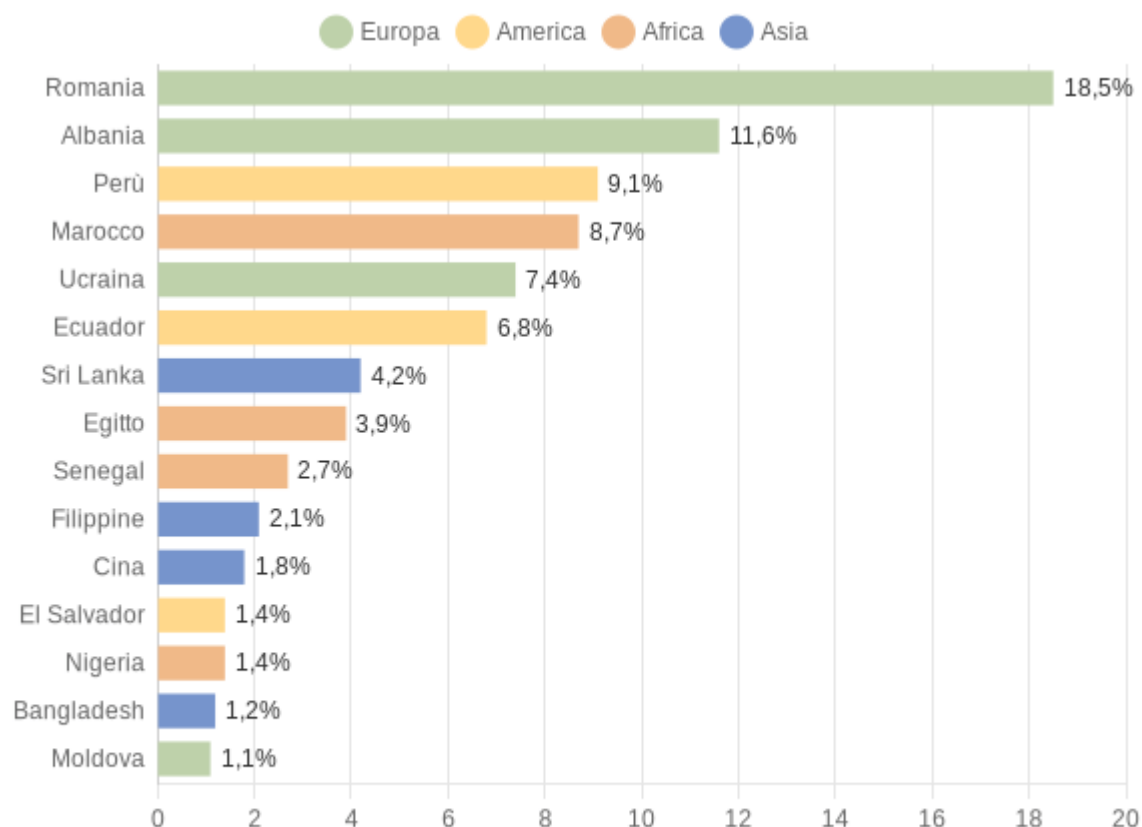
Andamento della popolazione con cittadinanza straniera

COMUNE DI VIMERCATE (MB) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT
(*) post-censimento

L'area geografica di provenienza maggiore per questi nuovi residenti è rappresentata dall'Europa con un totale di 1.149 nuovi abitanti pari al 47,4% degli stranieri (di cui 588 provenienti dai paesi dell'Unione Europea), seguita in ordine da cittadini africani (22,9%), americani (18,4%) e asiatici (11,2%).



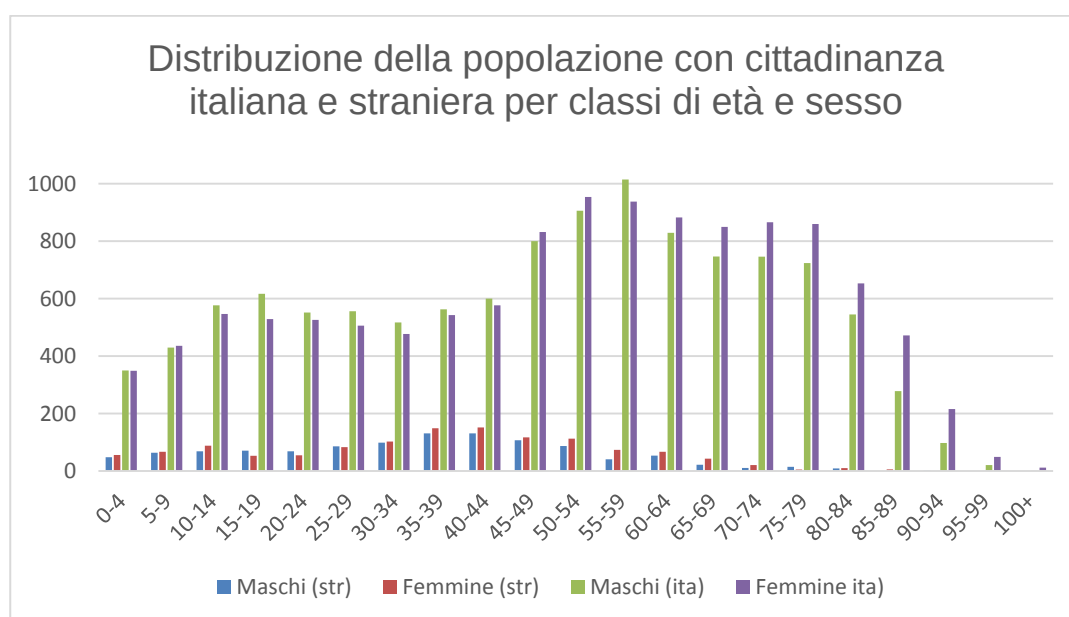
La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla Romania con il 19,22% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dall'Albania (12,5%) e dal Marocco (10,8%). Di seguito il dettaglio dei paesi di provenienza dei cittadini stranieri residenti più rappresentativi con la percentuale arrotondata di residenti.



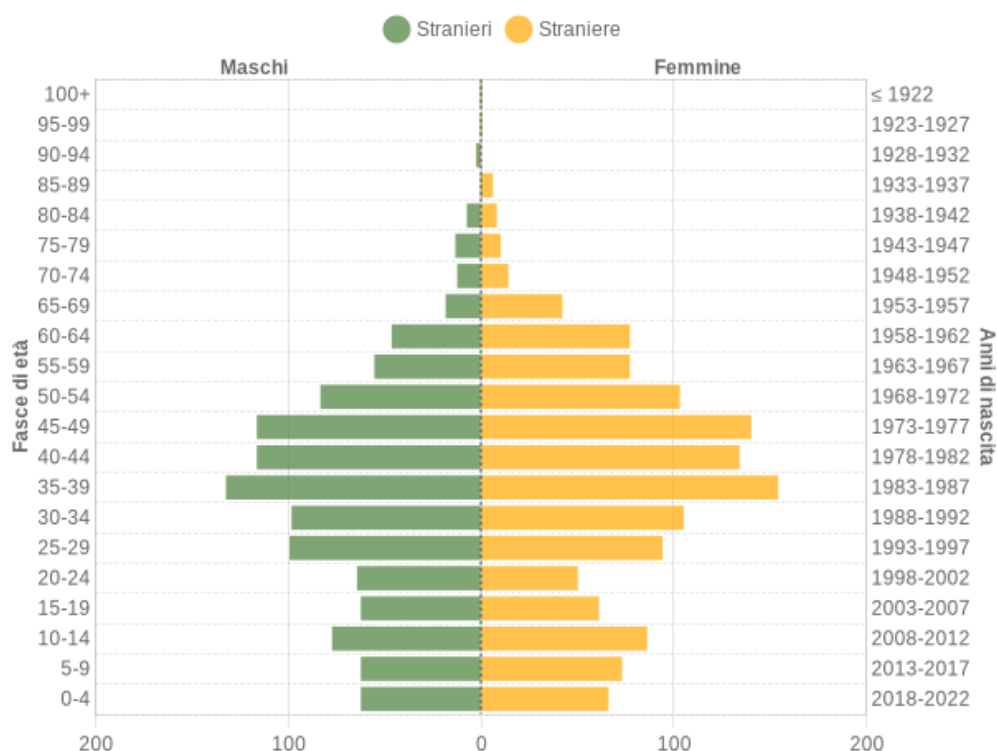
Cittadini Stranieri per Cittadinanza - 2025

COMUNE DI VIMERCATE (MB) - Dati ISTAT 1° gennaio 2025 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Analizzando i grafici sulla distribuzione dei cittadini stranieri per età e sesso si può constatare innanzitutto che la suddivisione tra maschi e femmine degli immigrati è abbastanza omogenea (il 53% composto da femmine contro il 47% composto da maschi) anche considerandola per fasce di età, mentre se consideriamo la distribuzione per classi di età, la percentuale più alta con quasi la metà degli immigrati (48,7%), è rappresentata dalla fascia compresa tra i 25 e i 50 anni, a cui si aggiunge la fascia dei minori tra gli 0 e i 14 anni che rappresenta il 16,5% della popolazione residente straniera.



Fonte: elaborazione su dati ISTAT 2023



Popolazione per cittadinanza straniera per età e sesso - 2023

COMUNE DI VIMERCATE (MB) - Dati ISTAT 1° gennaio 2023 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Infine, considerando i valori percentuali sulla distribuzione dei cittadini stranieri relativi ai comuni limitrofi e ai dati a livello provinciale, si può considerare Vimercate come un centro urbano attrattivo per la popolazione immigrata insieme agli abitati più grossi di Arcore, Concorezzo ed Agrate Brianza.

Comune	Popolazione residente al 1° gennaio 2023	Cittadini stranieri	
		Totale	%
Agrate Brianza	15.663	1.526	9,7%
Arcore	17.852	1.943	10,9%
Bellusco	7.467	689	9,2%
Bernareggio	11.559	1.027	8,9%
Burago di Molgora	4.269	368	8,6%
Carnate	7.820	1.254	16%
Concorezzo	15.978	1.630	10,2%
Ornago	5.388	294	5,5%
Sulbiate	4.504	320	7,1%
Usmate Velate	10.611	873	8,2%
Vimercate	25.925	2.378	9,2%
Città Metr. di Milano	3.228.006	475.171	14,72%
Prov. Monza e Brianza	876.792	81.243	9,3%

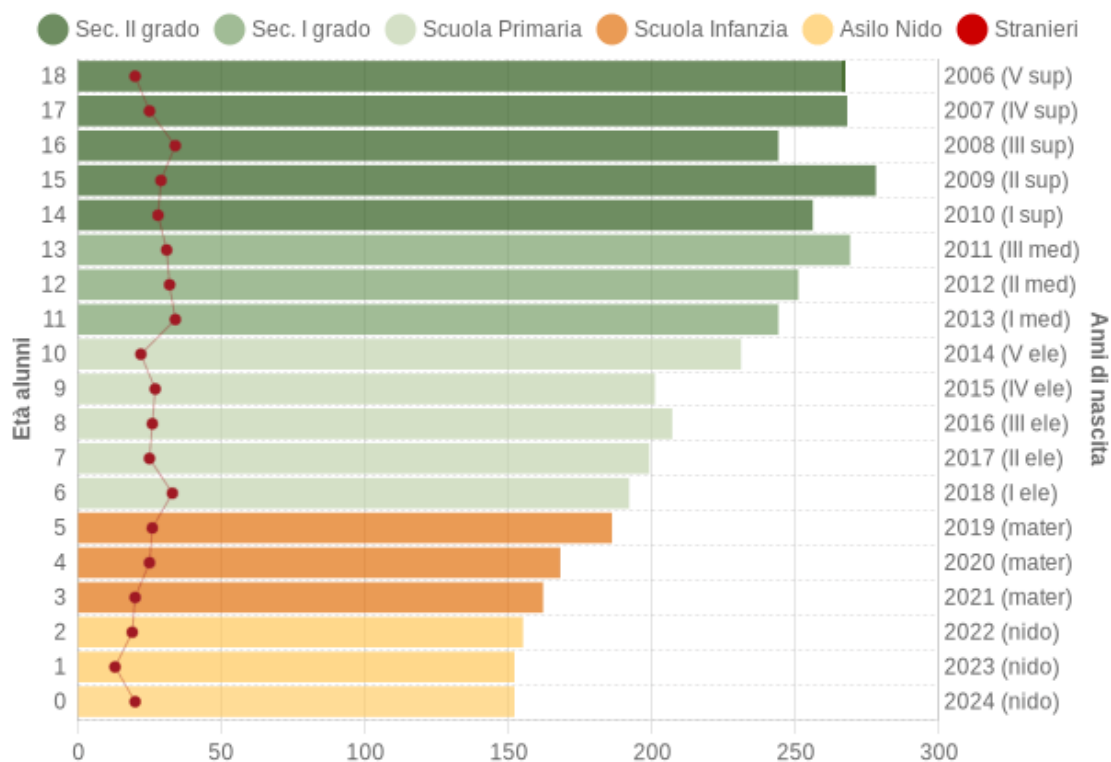
Fonte: elaborazione su dati ISTAT 2024

LIVELLO DI ISTRUZIONE

Il livello di istruzione che si registra all'interno di un Comune rappresenta un buon indicatore per stimare, a livello qualitativo, la composizione della popolazione e, indirettamente, interpretarne abitudini, stili di vita ed esigenze. Viene presa in considerazione la fascia di popolazione con età superiore ai 9 anni e si considera, disaggregandoli, i diversi step formativi (ad esempio, il soggetto in possesso della laurea non viene conteggiato nelle voci precedenti). Di seguito la tabella riassuntiva al 2022.

Popolazione residente 9 anni e più			
Cittadinanza	Italiano-a	Straniero-a/apolide	Totale
Grado di istruzione			
Nessun titolo di studio	592	176	768
Licenza di scuola elementare	2.714	228	2.942
Licenza media o avviamento professionale (conseguito non oltre l'anno 1965) /Diploma di Istruzione secondaria di I grado	5.270	656	5.926
Diploma di istruzione secondaria di II grado o di qualifica professionale (corso di 3-4 anni) compresi IFTS	8.988	847	9.835
Diploma di tecnico superiore ITS o titolo di studio terziario di primo livello	1.167	84	1.251
Titolo di studio terziario di secondo livello e dottorato di ricerca	3.374	199	3.573
Totale	2.190	22.105	24.295

Fonte: elaborazione su dati ISTAT 2022



Popolazione per età scolastica - 2025

COMUNE DI VIMERCATE (MB) - Dati ISTAT 1° gennaio 2025 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

CAPITOLO 4

IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

GENERALITÀ DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO NEI CONFRONTI DEL SISTEMA RESIDENZIALE

Il dimensionamento teorico corretto del Piano deve tener conto della popolazione residente, della previsione di sviluppo della popolazione medesima e dei fabbisogni insorgenti e pregressi diversi da quelli relativi al solo sviluppo della popolazione. Tale dimensionamento si esprime in entità abitative cui corrisponde un valore volumetrico espresso in mc per entità abitativa per le nuove costruzioni come meglio precisato in seguito.

FABBISOGNO INSORGENTE

La quota di fabbisogno insorgente di abitazioni è generata da vari fattori quali:

- possibile incremento demografico
- formazione di nuove famiglie tramite matrimonio
- divorzi
- tendenza a vivere da soli

STIMA DEL POSSIBILE INCREMENTO DEMOGRAFICO

L'andamento demografico, sostanzialmente in crescita con tendenze alterne e una considerevole flessione nel 2011 ha conosciuto un picco rilevante nel 2017.

Si è registrata una decrescita abbastanza significativa sino al 2021, per poi riprendersi nel quinquennio 2021-2025.

Viene così proposta la seguente stima che si compone attraverso la media mediata di alcuni periodi significativi, ed esattamente 2001-2025 (grande tendenza generale), 2015-2025 (ultimi dieci anni), 2017-2025 (dall'ultimo picco positivo ad oggi) ed infine l'ultimo quadriennio 2021-2025.

Nel grafico riportato nel precedente capitolo si segnala una popolazione residente al 1° gennaio 2026 di 26.441 abitanti.

La scelta dei periodi tiene conto delle variazioni avvenute nel corso degli anni prese in esame, segnalando sia i momenti di crescita che quelli di decrescita.

- Tendenza 2001-2025 variazione media $(-25.561 + 26.441 \text{ ab.} = +880 / 24) = +36 \text{ ab.}$
- Tendenza 2014-2025 variazione media $(-25.839 + 26.441 \text{ ab.} = +602 / 11) = +54 \text{ ab.}$
- Tendenza 2017-2021 variazione media $(-26.170 + 25.783 \text{ ab.} = -387 / 4) = -97 \text{ ab.}$
- Tendenza 2021-2025 variazione media $(-25.783 + 26.441 \text{ ab.} = +658 / 4) = +164 \text{ ab.}$

La tendenza generale del comune nel lungo periodo rimane positiva e significativa anche considerando gli andamenti più recenti, così la media mediata delle variazioni intervenute nei quattro periodi può dare una previsione di sviluppo della popolazione proiettata nel decennio 2025-2035 abbastanza attendibile. Il dato che risulta dalla media mediata $(+36 + 54 - 97 + 164 = +157 / 4 = 39 \text{ ab} \times 10) = \mathbf{390 \text{ ab.}}$

STIMA DEL FABBISOGNO DERIVANTE DAI MATRIMONI

Prendiamo in considerazione i matrimoni verificatesi nel tempo a Vimercate

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Media
128	111	117	119	93	111	100	89	77	73	54	73	107	87	67	111	94,8

Valutando la previsione per il decennio futuro in analogia con le considerazioni svolte per l'incremento della popolazione e assumendo quindi il numero medio di 94,8 matrimoni all'anno (arrotondati a 95), si possono immaginare nel futuro decennio 950 matrimoni. Si può stimare che questi 950 matrimoni interesseranno persone che per il 70% risiederanno a Vimercate in nuove abitazioni e daranno luogo ad un nuovo fabbisogno abitativo ($950 \times 2 \times 70\%$) stimabile in **1.330 entità abitative** intese come vani, calcolati come un vano per abitante (sul significato del termine si vedano i paragrafi "schema di dimensionamento abitativo del piano e definizione del rapporto volume/abitante" e "la capacità insediativa residenziale").

STIMA DEL FABBISOGNO DERIVANTE DAI DIVORZI E DALLE SEPARAZIONI

Prendendo ora in considerazione i divorzi verificatesi dal 2015 a Vimercate

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Media
23	41	43	38	16	24	26	22	37	34	49	32

Per quanto riguarda dunque i divorzi nel periodo 2015-2025 si sono verificati mediamente 32,09 divorzi arrotondati a 32 quindi si creerà un fabbisogno di **320 entità abitative** nel decennio tenendo conto che i contraenti divorzio sono due ma solo un coniuge della coppia avrà certamente bisogno di un'abitazione.

Tuttavia, è necessario stimare una adeguata entità anche per le separazioni che a stima determiniamo in un 30% aggiuntivo considerando il progressivo passaggio delle separazioni nel campo dei divorzi fissa in **96 entità abitative** il fabbisogno decennale per questa specifica voce.

STIMA DEL FABBISOGNO DERIVANTE DALLA TENDENZA A VIVERE DA SOLI

Per quanto concerne la stima della domanda di abitazioni proveniente dal comparto ormai consolidato di un comportamento sociale statisticamente accertato, quale la tendenza a vivere da soli, oggi tuttavia fortemente messa in crisi dalle condizioni economiche difficili in particolare a causa della precarietà del posto di lavoro e dei costi elevati per gli affitti delle case. Oggi, comunque, a Vimercate la popolazione compresa fra i 20 e i 30 anni somma a 2.433 unità, di questi il 32% circa nelle medie statistiche vivono da soli, pari a 780 unità.

Si stima quindi che la scelta di vivere da soli, mescolandosi nel tempo con i matrimoni possa dar luogo ad un fabbisogno decennale medio del 50% del totale pari a **390 entità abitative**.

QUADRO RIASSUNTIVO

In conclusione, il quadro riassuntivo dei vani necessari a soddisfare la domanda di abitazioni al 2035 è il seguente:

- per incremento popolazione 390 entità abitative
- per matrimoni 1.330 entità abitative
- per divorzio 320 entità abitative
- per separazioni 96 entità abitative
- single 390 entità abitative

TOTALE 2.526 entità abitative

VERIFICA CON STIMA DEL FABBISOGNO SULLA BASE DEL NUMERO DELLE FAMIGLIE ESISTENTI E ATTESE E DEL FABBISOGNO SECONDARIO

Prendiamo in considerazione come verifica del fabbisogno insorgente calcolato come sopra verificato, un'altra stima fondata sul numero di famiglie esistenti ed attese nel tempo a Vimercate.

L'andamento del numero di famiglie, sostanzialmente in crescita con tendenze alterne e due lievi flessioni nel 2014 e nel 2018 ha conosciuto un picco rilevante nel 2017.

Viene così proposta la seguente stima che si compone attraverso la media mediata di alcuni periodi significativi, ed esattamente 2003-2023 (grande tendenza generale), 2013-2023 (ultimi dieci anni), 2016-2020 (dall'ultimo picco positivo ad oggi) ed infine l'ultimo quadriennio 2019-2023.

Nella tabella riportata nel precedente capitolo si segnala un numero di famiglie residenti al 31 gennaio 2023 di 11.924 famiglie.

La scelta dei periodi tiene conto delle variazioni avvenute nel corso degli anni prese in esame, segnalando l'andamento della curva. L'ultimo riferimento usato è il 2023, per coerenza con tutte le tabelle, i grafici e dati relativi al numero di famiglie, al numero medio di componenti per famiglia, ecc.

- Tendenza 2003-2023 variazione media $(-10.427 + 11.998 \text{ fam.} = +1.571 / 20) = +79 \text{ fam.}$
- Tendenza 2013-2023 variazione media $(-11.298 + 11.998 \text{ fam.} = +700 / 10) = +70 \text{ fam.}$
- Tendenza 2016-2020 variazione media $(-11.542 + 11.859 \text{ fam.} = +317 / 4) = +79 \text{ fam.}$
- Tendenza 2019-2023 variazione media $(-11.668 + 11.998 \text{ fam.} = +330 / 4) = +83 \text{ fam.}$

La tendenza generale nel lungo periodo rimane positiva e significativa anche considerando gli andamenti più recenti, così la media mediata delle variazioni intervenute nei quattro periodi può dare una previsione di sviluppo del numero di famiglie proiettata nel periodo 2023-2035 abbastanza attendibile. Il dato che risulta dalla media mediata $(+79 + 70 + 79 + 83 = +311 / 4 = 78 \text{ fam.} \times 12 \text{ anni}) = \mathbf{936 \text{ fam.}}$ ovvero moltiplicata $\times 2,28$ e cioè per il valore medio, dà un risultato di **2.134 abitanti componenti i nuclei famigliari.**

La stima così calcolata dimensiona il fabbisogno insorgente proiettato sulla base della crescita del numero di famiglie.

Quindi in esso non è presente alcuna valutazione sul fabbisogno secondario e cioè:

- la quota di alloggi necessari per soddisfare la potenziale domanda per seconda abitazione
- la quota da adibire ad altri usi che attiene ai cosiddetti usi compatibili/complementari alla residenza ammessi dai PGT

- la quota di fabbisogno frizionale, relativa alla parte dello stock da lasciare libero per la vendita o per l'affitto

Per determinare tali quote di alloggi necessari per le seconde abitazioni, si possono prendere in considerazione, innanzitutto, le abitazioni non occupate che, alla data di riferimento del censimento, non risultano essere la dimora abituale di alcuna persona residente. Nel caso di Vimercate, il dato più recente disponibile, e cioè il dato al 31/12/2023, è di 1.821 abitazioni su un totale di 11.818. In termini percentuali, dunque, le abitazioni non occupate possono essere stimate come il 15% del complesso delle abitazioni e in esse possiamo catalogare le seconde case e le case vuote.

Inoltre, si può stimare un'incidenza del 3% per gli usi compatibili con la residenza e infine un 1% di quota frizionale di mercato.

A conti fatti, il fabbisogno secondario potrebbe essere così composto:

- seconde case e case vuote 15% = $396 / 2,28 = 174$
- usi compatibili 3% = $79 / 2,28 = 35$
- fabbisogno frizionale 1% = $26 / 2,28 = 11$

Totale ascrivibile al fabbisogno secondario: **220**

Totale generale del fabbisogno sarà determinato come segue:

936 (Fabbisogno primario) + **220** (Fabbisogno secondario) = **1.156**

Tale fabbisogno, espresso in alloggi moltiplicato per il numero di componenti per alloggio (2,28), dà luogo a un fabbisogno misurato in vani (entità abitative) di $1.156 \times 2,28 = \mathbf{2.635}$

Ancora una volta, anche da questa verifica si denota un equilibrio con la capacità insediativa di piano che è di **2.642** entità abitative.

La differenza tra questa verifica condotta sul numero di famiglie esistenti e attese e sul fabbisogno secondario differisce solo parzialmente rispetto al dato calcolato nel quadro riassuntivo del fabbisogno insorgente (**2.526** entità abitative), che comunque è supportato da dati registrati direttamente presso gli uffici dell'amministrazione comunale e che appare nel complesso più dettagliato e preciso.

SCHEMA DI DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL PIANO E DEFINIZIONE DEL RAPPORTO VOLUME/ABITANTE

Lo schema di dimensionamento abitativo del Piano tende a identificare le quantità di vani necessari per soddisfare il fabbisogno abitativo nelle sue varie forme.

La normativa introdotta dalla L.R. 12/2005 pone due sostanziali innovazioni nel computo della capacità insediativa del piano.

In primo luogo, non esiste più un rapporto predeterminato e valido per tutti i Comuni della Lombardia che, vigente la L.R. 1/2001, si assestava sul valore standard di 150 mc/abitante.

Esiste quindi la necessità di calcolare nella formulazione del PGT un rapporto basato su dati e riscontri recenti e reali tra volume esistente e abitanti, giacché questo riferimento, così collegato all'attualità, risulta essere determinante per la definizione della capacità insediativa insorgente.

Nel caso di Vimercate la stima del volume residenziale pro-capite può essere condotta nel modo seguente.

Le abitazioni insediate secondo i dati del censimento 2021 a Vimercate sono 13.471. Assumendo il dato medio nazionale dimensionale delle abitazioni che ci segnala a questo fine il valore di 117 mq, $(13.471 \times 117 \times 3)$ si ricava una volumetria residenziale pari a 4.728.371 mc

abbastanza conforme al dato complessivo del volume costruito a fini residenziali desunto dal database topografico. Infatti, il calcolo complessivo degli edifici destinati a residenza è di circa 6.900.000 mc ma in essi non distinguibili da database topografico dobbiamo stimare l'incidenza di negozi, uffici, servizi, box e accessori ecc.

In questo modo il volume pro-capite residenziale risulta essere di 180 mc (4.728.371 / 25.783), se paragonato al numero di abitanti al 2021 per coerenza di calcolo e si può immaginare che tale sia rimasto anche oggi.

Dunque, il valore di 180 mc ad abitante rappresenta il ragguaglio che verrà usato per trasformare la capacità insediativa volumetrica del PGT in **entità abitative** intese come vani calcolati come un vano per abitante, utilizzabili per la verifica con il fabbisogno di abitazioni e per la verifica degli standard urbanistici.

Nei 180 mc per abitante sono compresi anche le abitazioni non occupate, vuote, le seconde case e una certa quota non distinguibile di funzioni compatibili (per intendersi i valori che vengono definiti come fabbisogno abitativo secondario).

A conti fatti dunque

- A) Gli abitanti esistenti al 01/01/2026 sommano a 26.441 unità
- B) Il volume edificato a fini residenziali ammonta a 4.728.371
- C) Fabbisogno insorgente = **2.526 entità abitative**

CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDENZIALE COMPLESSIVA DEL PGT AGGIUNTIVA RISPETTO ALL'ESISTENTE

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 come ad esempio nel caso dell'AdC.F

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

AMBITI PIANO DELLE REGOLE	St mq	It mq/mq	Slp residenziale mq	Incremento Vol. mc	Capacità insediativa espressa in entità abitative di 180 mc /ab
Aree di completamento					
AdC.A (sociale) – <i>strada comunale della Roveda</i>	6.138	assegnata	2.000 (+2.000 per attrezzature istituzionali)	6.000 (+ 6.000 per IC)	33
AdC.B – <i>via Bergamo</i>	9.541	assegnata	4.000	12.000	67
AdC.D – <i>via S. Maurizio</i>	4.016	0,40	1.610	4.830	27
AdC.E1 – <i>via Bergamo</i>	25.486	assegnata	9.356 (+97 comm.le)	28.068 (+291 comm.le)	156
AdC.E2 – <i>via Falcone Borsellino</i>	2.758	assegnata	2.500	7.500	42
AdC.G – <i>via Fiorbellina</i>	9.645		4.704 (+2.016 comm.le)	14.112 (+6.048 comm.le)	78

Ambiti di riqualificazione					
AdR1 – <i>via Galbussera</i>	14.338	0,64	9.176	27.529	153
AdR2 – <i>via Principato</i>	7.254	0,25	2.200	6.600	37
AdR.A – <i>via B. Cremagnani</i>	1.536	assegnata	3.600	10.800	60
AdR.B – <i>via del Molinetto</i>	1.528	assegnata	530	1590	8
AdR.C – <i>via Enrico Toti</i>	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 DOCUMENTO DI PIANO	St mq	It mq/mq	Slp residenziale mq	Incremento Vol. mc	Capacità insediativa espressa in entità abitative di 180 mc /ab
Ambiti di trasformazione					
PII AMBITO VIMERCATE 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 nel precedente paragrafo in 2.526 entità abitative per il prossimo decennio, con la capacità insediativa complessiva di piano di 2642 unità (e cioè comprensiva delle 1559 entità abitative derivanti dagli ambiti di trasformazione del documento di piano e le 1083 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 1260 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 1300 unità.

GENERALITÀ DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO NEI CONFRONTI DEL SISTEMA PRODUTTIVO E COMMERCIALE

La valutazione corretta del dimensionamento produttivo e commerciale deve partire dalla domanda potenziale di nuove aree produttive, sulla base di:

- trend economici locali, settoriali e variazioni occupazionali e produttive;
- domanda espressa da imprese in espansione o nuovi insediamenti.

Deve essere poi presa in considerazione l'offerta disponibile, considerando le aree produttive inutilizzate o parzialmente utilizzate, le aree dismesse o rigenerabili e la capacità residua nelle zone produttive esistenti.

TREND ECONOMICI LOCALI, SETTORIALI E VARIAZIONI OCCUPAZIONALI E PRODUTTIVE

I dati si riferiscono agli addetti delle unità locali delle imprese (industria, commercio e servizi e presentano il seguente quadro nel decennio 2011 – 2021 tenendo conto, in generale, che le classificazioni censuarie non coincidono con quelle intercensuarie e che quindi spesso si troverà una nota che indica questo aspetto. Si è tenuto conto di dati provinciali ed anche di dati provenienti dal mondo dell'impresa.

I dati qui riportati evidenziano un sempre costante, seppur contenuto aumento degli addetti in questo settore, passando in un decennio (2011- 2021) ad un aumento stimabile di circa 1568 addetti.

Anno	Addetti	Fonte
2011	15.932	Censimento
2016	16.840	
2019	17.185	
2021	~17.500	(Dato stimato su base provinciale MB)

Si evidenzia, con le successive tabelle, quanto sia importante la specializzazione all'interno del settore industriale che è mutato; di certo è diminuito il numero degli impiegati in questo settore ma è aumentato, anche grazie all'introduzione delle nuove tecnologie, soprattutto nel campo della digitalizzazione e dell'informatica tra cui si contano i servizi legati all'ICT, la consulenza, la ricerca e lo sviluppo nel campo del software. Vimercate, rispetto alla media nazionale, conta un'incidenza di professionisti ad alta specializzazione (quadri, ingegneri, esperti IT) superiore del 10-15%.

ADDETTI PER SETTORE ECONOMICO

Settore Economico	1991 (%)	2001 (%)	2011 (%)	2021 (%)	Tendenza 2014-2024
Terziario (extra commercio)	32,6	39,8	51,8	~56-58%	In crescita costante (>55%)
Industria	51,9	42,5	32,2	~28-30%	In flessione/specializzazione
Commercio	14,8	16,6	14,8	~14-15%	Sostanzialmente stabile
Agricoltura	0,6	1,2	1,2	~1,0%	Marginale/Stabile

Nella analisi per settore economico si evidenziano degli andamenti abbastanza stabili nei settori dell'Agricoltura (ormai marginalizzata) e del Commercio mentre si è registrata una flessione nel settore industriale (caratterizzato però da una forte specializzazione) che ha di fatto condizionato il settore del terziario e dei servizi in generale dove si è visto un aumento significativo degli addetti.

Si premette che "L'unità locale è il "luogo fisico nel quale un'unità giuridico-economica (istituzione) esercita una o più attività economiche. L'unità locale corrisponde ad un'unità giuridico-economica o ad una sua parte, situata in una località topograficamente identificata da un indirizzo e da un numero civico. In tale località, o a partire da tale località, si esercitano delle attività economiche per le quali una o più persone lavorano (eventualmente a tempo parziale) per conto della stessa unità giuridico-economica".

Le unità locali a Vimercate, d'altra parte, mostrano questo andamento:

Anno	Numero Unità Locali (Stima/Dato Ufficiale)
2010	2.480
2011	2.536
2013	2.580
2016	2.640
2019	2.710
2021	2.685
2023	2.780
2024	2.820
2026	2.890

Al di fuori della tabella tra il 2001 e il 2011, Vimercate ha registrato una delle crescite più alte della provincia per numero di imprese (+29%), passando da meno di 2.000 a oltre 2.500 unità. Negli anni successivi il numero delle unità locali è rimasto su livelli molto alti e stabili attorno al valore di 2500.

Molto interessante la distribuzione delle unità locali nei diversi settori; infatti, si nota un forte aumento soprattutto nei servizi avanzati legato alla digitalizzazione: ICT (Information and Communication Technology), Research & Development e Construct (33%) ed anche ai Servizi (Sociali e Personali) (29%).

DISTRIBUZIONE UNITÀ LOCALI PER SETTORE (2014 - 2026)

SETTORE ECONOMICO	ANNI				
	2014	2019	2024	2026 (Stima)	Trend 10 anni
Industria e Artigianato	325	310	330	335	3%
Costruzioni	385	375	365	360	-6%
Commercio, Trasporti, Hotel	655	620	590	585	-10%
Servizi Avanzati: ICT (Information and Communication Technology), R&D (Research and Development), Settore Construct.	1.140	1.340	1.450	1.520	33%
Altri Servizi (Sociali, Personali)	85	95	105	110	29%
TOTALE	2.590	2.740	2.840	2.910	12%

Per questo nelle politiche di piano si è dato peso alle espansioni legate a questo settore concedendo la realizzazione di un nuovo data center e favorendo l'espansione di aree dedicate a questi settori anche in considerazione del fatto che oggi, nel comune di Vimercate, l'economia locale non è diffusa in modo uniforme, ma concentrata in tre grandi "distretti":

1)Energy Park che rappresenta un'eccellenza della rigenerazione urbana ed è un campus tecnologico che ospita multinazionali di primo piano come: SAP (Software gestionale); Mitsubishi Electric (che ha inaugurato la nuova sede Mirai nel 2022); Esprinet (Distribuzione tecnologica); Skechers e Stanley; Black & Decker.

2)Torri Bianche che sono un centro polifunzionale che unisce il terziario al commercio. Ospita uffici legali, società di consulenza e servizi medici, oltre a un importante polo cinematografico e commerciale che attira flussi da tutta la Brianza.

3) Polo Farmaceutico e Biomedicale di Vimercate che ospita anche realtà eccellenti nel settore della salute e della chimica fine (es. Dobfar), che mantengono viva la componente manifatturiera ad alta tecnologia.

In questi anni a Vimercate il settore del Terziario Avanzato, inteso come l'insieme dei servizi ad alta tecnologia, innovazione e conoscenza intellettuale che supportano l'intera economia, si è rivelato il vero settore vincente che rappresenta ormai oltre il 65% della forza lavoro locale. Durante la crisi energetica del 2022, il Terziario Avanzato ha protetto l'economia locale, poiché meno dipendente dai costi diretti delle materie prime rispetto alla manifattura pesante. La vicinanza ad Agrate Brianza (hub di STMicroelectronics) crea un ecosistema unico che continua ad attirare addetti specializzati anche nel 2026 ed Il numero di unità locali (sedi operative, negozi, uffici e fabbriche) sul territorio di Vimercate riflette la trasformazione della città da centro industriale a polo tecnologico e di servizi avanzati.

In dieci anni, le unità locali in questo ambito sono aumentate di oltre un terzo. Non si tratta solo di grandi multinazionali, ma di una costellazione di microimprese, consulenti IT, software house e agenzie di servizi che gravitano attorno all'Energy Park e alle Torri Bianche. La scomparsa delle grandi fabbriche di una volta ha lasciato il posto a laboratori di prototipazione, aziende di componentistica elettronica di precisione e realtà legate alle biotecnologie questa è una manifattura "leggera" con un altissimo valore aggiunto.

Vimercate si è consolidata come una città-ufficio d'eccellenza, dove la densità di competenze digitali e professionali non ha eguali nella provincia, se non a Monza stessa. Questa analisi mette a confronto le due "anime" di Vimercate: il Centro Storico, cuore pulsante della vita sociale e

commerciale, e il distretto delle Torri Bianche / Energy Park, il motore economico e tecnologico che proietta la città a livello internazionale.

Il collegamento tra le due aree è costituito dalla realizzazione dell'accordo di programma stipulato sull'area dell'Ex Ospedale, situata in una posizione intermedia, la cui riqualificazione mira proprio a creare un nuovo mix di servizi, residenze e aree verdi che faccia da collante tra l'anima storica e quella produttiva.

DOMANDA ESPRESSA DA IMPRESE IN ESPANSIONE E NUOVI INSEDIAMENTI

La domanda espressa dalle imprese e dai privati, anche attraverso la richiesta di nuovi insediamenti, trova rappresentazione in alcune delle istanze e suggerimenti presentati ed anche nelle previsioni confermate nel PGT Vigente.

Non a caso la domanda si concentra quasi esclusivamente nel distretto industriale sud per il settore industriale e terziario mentre per il settore commerciale interessa il versante est in prossimità delle attrezzature sportive comunali.

Il presente PGT sostanzialmente conferma la domanda già presente nel PGT vigente e non introduce nuovi rilevanti interventi capaci di produrre consumo di suolo.

Il caso dell'ambito di trasformazione AT6 è significativo in quanto è stato riproposto solo in parte l'insediamento previsto con il piano vigente, con una importante riduzione della superficie territoriale riconsegnata al sistema naturale attraverso la previsione di una fascia di verde di connessione.

La destinazione di tale area strategica è composita.

Quella principale è l'artigianato produttivo industriale e/o direzionale, servizi per attività produttive e comprende anche la realizzazione di una media struttura di vendita fino a 2500 mq. Tra le destinazioni compatibili si notano gli uffici e studi professionali, i servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane, i magazzini e la logistica limitata al 15% della S.L. massima. Il ventaglio di destinazioni ammesse nel piano sembra essere coerente con le tendenze emerse come trainanti nel precedente paragrafo. Su tale area è stato approvato un programma integrato di intervento con delibera n. 66 del 18/12/2025 pubblicata sul Burl n. 6 del 4 /2/2026.

Per quanto riguarda l'altro intervento significativo sul versante produttivo, esso è costituito dalle possibilità di ampliamento del già citato quartiere Energy Park da realizzarsi attraverso presentazione di piano attuativo che consentirà di completare l'edificazione senza consumo di suolo densificandolo (con regole paesaggistiche che controllano il processo), fissando l'altezza massima in 6 piani e portando alla saturazione di un indice fondiaria di 1 mq/mq. Le destinazioni ammesse sono quelle del produttivo industriale e dei servizi produttivi con particolare riferimento al produttivo avanzato, del terziario direzionale, del commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e alle attività di somministrazione di alimenti e bevande. Anche in questo caso, dunque, viene assecondata la tendenza che ha garantito lo sviluppo degli addetti a Vimercate attraverso proprio il perseguimento della realizzazione di strutture produttive avanzate.

STIMA DEL FABBISOGNO DI SUPERFICI PER ALTRE FUNZIONI URBANE (PTR - CRITERI E INDIRIZZI PER LA PIANIFICAZIONE)

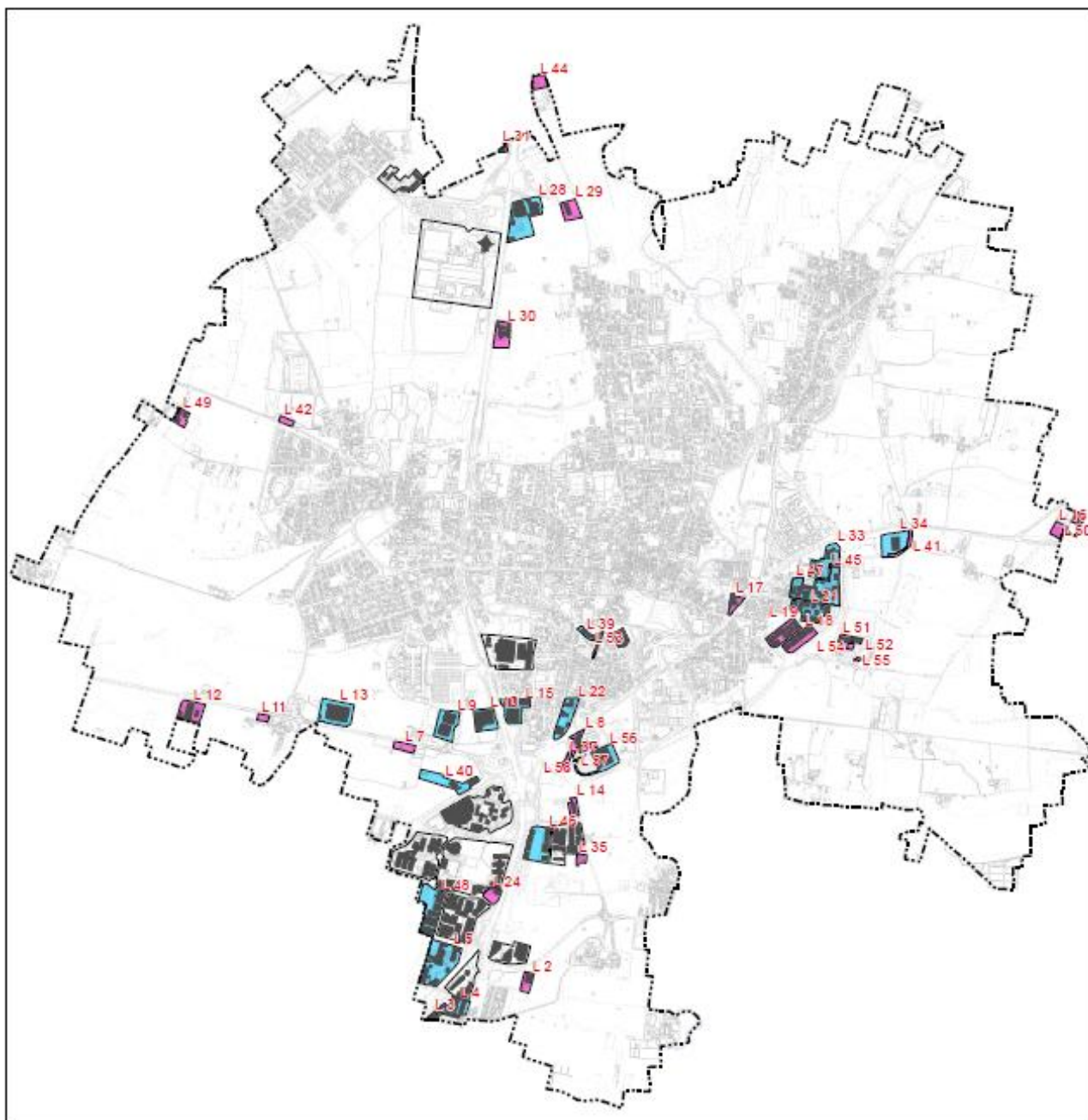
Volendo confrontare la stima del fabbisogno per altre funzioni urbane con l'offerta realmente messa a disposizione attraverso il PGT, è necessario partire dalla definizione del citato fabbisogno.

Come si può vedere nella figura seguente, che riporta la visualizzazione su mappa delle superfici territoriali delle funzioni non residenziali previste dal PGT, la cui SL è compresa tra i 5.000 e i 10.000 mq, si delinea il seguente quadro, riassunto in una tabella:

Insedimenti non residenziali con SL minore di 5000 mq	
Ambito	Stima SL (edifici esistenti) in mq
L 2	1.487
L 3	1.027
L 8	1.030
L 12	4.600
L 14	1.337
L 17	3.563
L 18	4.466
L 19	4.797
L 24	2.898
L 29	1.299
L 30	3.432
L 31	288
L 49	2.125
L 50	1.193
L 51	2.079
L 52	2.460
L 53	668
L 57	4.837
TOTALE SL < 5.000 MQ	43.586 mq

Insedimenti non residenziali con SL tra 5000 mq e 10.000 mq	
Ambito	Stima SL (edifici esistenti) in mq
L 4	7.412
L 5	9.715
L 9	6.968
L 10	8.018
L 13	9.763
L 15	9.655
L 21	5.853
L 22	5.911
L 28	9.423
L 33	5.120
L 34	8.082
L 39	8.348
L 40	5.154
L 45	8.550
L 46	5.693
L 47	8.550
L 48	9.818
L 56	8.147
TOTALE SL > 5.000 MQ < 10.000 MQ	140.180 mq

STIMA DELLE SUPERFICI LORDE (SL) NEGLI INSEDIAMENTI NON RESIDENZIALI



Legenda

Confine comunale

Edifici altre destinazioni

Insediamenti non residenziali

Stima Superfici Lorde (SL) negli insediamenti non residenziali

SL < di 5000 mq

SL tra 5000 e 10000 mq (in totale 140.180 mq)

Nella successiva figura sono rappresentati gli ambiti di completamento confermati e introdotti dal nuovo PGT **AdC.1**, **AdC.2** e **AdC.G**, che impegnano le seguenti superfici lorde di pavimento, così trascritte nella tabella che segue:

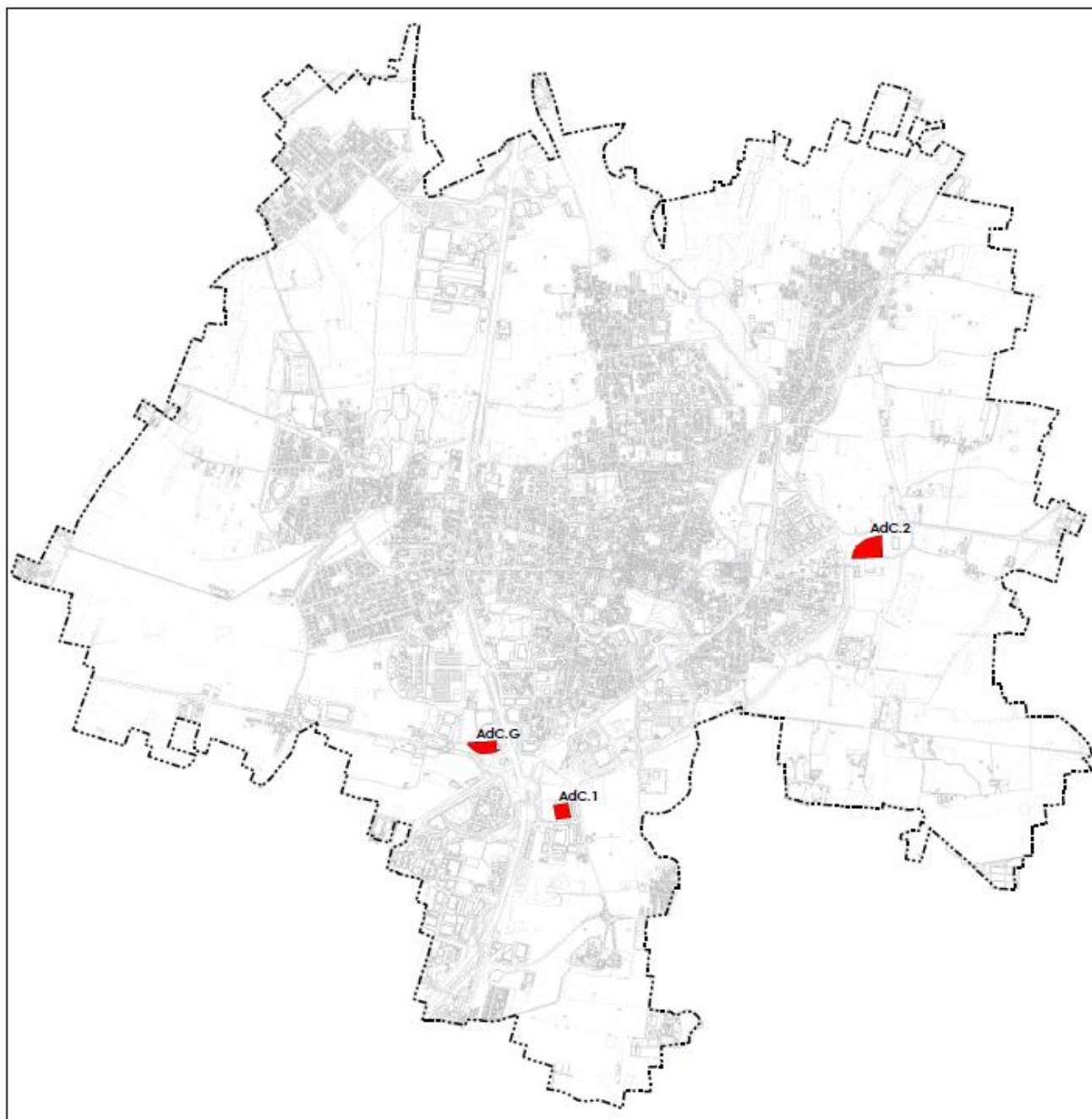
Insediamenti non residenziali previsti dal PGT con SL inferiore di 10.000 mq	
Ambito	SL (di PGT) in mq
AdC. 1	6.731
AdC. 2	4.448
AdC. G (30% della SL totale)	2.016 (30% di 6.720)
TOTALE	13.195 mq

Dunque, il totale delle SL non residenziali esistenti comprese nei limiti contenuti tra i 5.000 e i 10.000 mq, somma a **140.180 mq**.

La percentuale ammissibile di SL per nuovi interventi deve essere compresa nel **10%** e cioè in **14.018 mq**.

Come si vede nella tabella precedente, le SL previste dal PGT sono nei limiti di ammissibilità di cui ai Criteri e indirizzi per la pianificazione del PTR.

**INTERVENTI NON RESIDENZIALI O PARZIALMENTE NON RESIDENZIALI PREVISTI DAL
PGT INFERIORI A 10.000 MQ DI SL**



Legenda

 Confine comunale

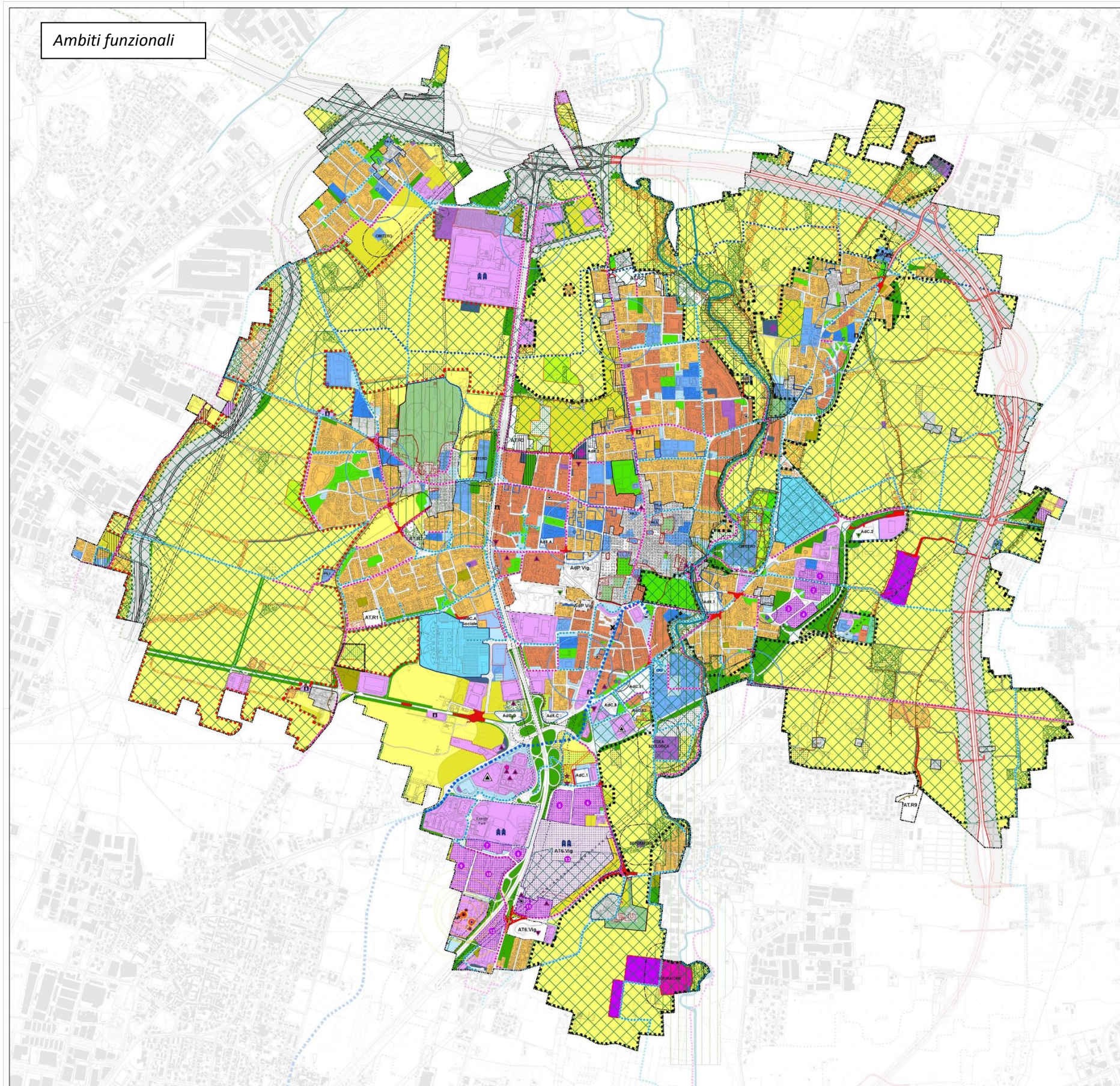
 Ambiti di completamento con funzioni non residenziali o parzialmente non residenziali con SL < 10000

Per gli insediamenti oltre i 10.000 mq di SL sarà compito della provincia valutarne la congruità.

CAPITOLO 5

IL DOCUMENTO DI PIANO

Ambiti funzionali



Contenuti prescrittivi per ambiti non compresi nel tessuto consolidato

- Aree ed edifici a rischio di incidente rilevante - art. 56**
- Aree a Rischio di Incidente Rilevante
 - Punto sorgente
 - 1ª zona - zona di sicuro impatto
 - 2ª zona - zona di danno
 - 3ª zona - zona di attenzione
 - Rele verde di ricomposizione paesaggistica (RV) - art. 58
- Salvaguardia e tutela delle nuove infrastrutture per la mobilità - art. 71**
- Salvaguardia e tutela delle nuove infrastrutture per la mobilità
 - Ambiti e verde su cui favorire interventi di mitigazione e compensazione
- Aree tecniche**
- Fascia di rispetto e ambiti di salvaguardia territoriale - art. 73**
- Fascia di rispetto dell'autostrada A51
 - Fascia di rispetto cimiteriale
 - Fascia di rispetto cimiteriale animali da affezione
 - Elettrodotto - tratti da mantenere
 - Elettrodotto - tratti da eliminare
 - Elettrodotto - nuovi tratti aerei
- Sistema viabilistico pedemontano - art. 72**
- Pedemontana Tratta C, Progetto esecutivo in fase di realizzazione
 - Pedemontana Tratta D breve, Progetto definitivo approvato
 - Tracciato della metropolitana leggera (LRT - Light Rail Train) - art. 37
 - Interventi viabilistici locali in previsione
- Mobilità dolce - art. 36**
- Greenway, Progetto definitivo (CIPE 2009)
 - Percorsi ciclabili di progetto
 - Percorsi ciclabili esistenti
- Ambiti di interesse provinciale (AIP) - art. 59**
- Vareti funzionali della rete ecologica - art. 60
 - Parco Agricolo Nord Est - art. 61
 - Parco Agricolo Nord Est proposta di ampliamento
 - Boschi rilevati da Carta forestale R.L.
 - Formazioni boschive rilevate sul territorio non segnalate dalla Carta Forestale
 - Aree e fasce boscate di progetto
- Aree per il verde di connessione - art. 64**
- Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - art. 65
 - Ambiti agricoli - art. 66
 - Sistema delle acque superficiali - Torrente Molgora - art. 67
 - Elementi geomorfologici - Orti di terrazzo - art. 68

- Fascia di rispetto e ambiti di salvaguardia territoriale - art. 73**
- Elettrodotto - nuovi tratti interrati
 - Distanza di prima approssimazione elettrodotto
 - Zona di tutela assoluta di 10 m
 - Zona di rispetto di 200 m
 - Zona di rispetto calcolata con metodo temporale
 - Fascia di salvaguardia depuratori
- Fascia di salvaguardia isole ecologiche**
- Vasca di laminazione di progetto
 - Area di regimentazione acque
- Impianti di distribuzione di carburante - art. 74**
- Impianti di distribuzione di carburante esistenti

Ambiti del tessuto urbano consolidato

- Nuovi di antica formazione - art. 77
- Ambiti dei nuclei di antica formazione - art. 77
- Individuazione delle principali aree punteggiate per ritrovamenti archeologici (Fonte: Carta delle potenzialità archeologiche maggio 2025) - art. 78
- Ambiti di valore ambientale-architettonico - art. 81
- Parchi storici e giardini privati - art. 81.4
- Tessuti prevalentemente residenziali a media/bassa densità - art. 79
- Tessuti prevalentemente residenziali a media/bassa densità - art. 80
- Tessuti prevalentemente non residenziali - art. 82
- Aree di possibile insediamento della logistica (n.) - art. 11
- Incremento SL assegnata 670,5 mq (2255 mq x 0,30 mq/mq per esclusione da AT6) con perimetrazione dell'area di applicazione
- Parcheggi privati - art. 54
- Verde privato - art. 55
- Plani di recupero - art. 60 e 87
- ADC (Aree di completamento ADC num. interventi conformi del PGT vigente - AdC lettera nuovi interventi) - art. 84
- AdR (Aree di riqualificazione - AdR num. interventi conformi del PGT vigente - AdR lettera nuovi interventi) - art. 85
- AdP vig. (Accordo di programma vigente) - art. 88
- Per le specifiche destinazioni funzionali si veda la Tav. 3 DdP e le schede di ambito nelle NDA
- Preesistenza in ambito agricolo - art. 89

Energy Park - art. 82 bis

- Tessuto non residenziale - Energy Park

Ambiti pubblici e di interesse generale - art.90

- Servizi Sovracomunali**
- Ambiti a servizi di interesse sovracomunale esistenti
 - Ambiti per attrezzature tecnologiche di interesse sovracomunale esistenti
 - Ambiti per attrezzature tecnologiche di interesse sovracomunale di progetto
- Servizi comunali esistenti**
- Ambiti per attrezzature di interesse comune
 - Ambiti per istruzione
 - Ambiti a verde pubblico
- Servizi comunali di progetto**
- Ambiti per attrezzature tecnologiche di progetto
 - Ambiti per l'edilizia Residenziale Pubblica
 - Ambiti per parcheggi pubblici
 - Ambito di interscambio bus
 - Ambiti degli orti urbani
 - Ambiti a verde pubblico di progetto
 - Ambiti per attrezzature di interesse comune di progetto
- Servizi privati - art. 91**
- Ambiti per attrezzature tecnologiche di progetto
 - Ambiti di rimboscamento su aree pubbliche
 - Servizi privati

Sensibilità paesistica del territorio - art.92

- Beni culturali sottoposti a tutela Dlgs n. 42/2004
- Perimetro edifici tutelati di lgs 42/2004
- Beni paesaggistici sottoposti a tutela D.Lgs n. 42/2004

Individuazione e perimetrazione degli Ambiti di trasformazione - art. 31

- AT | Ambiti di trasformazione. Per le specifiche destinazioni funzionali si veda la Tav. 3 DdP e le schede di ambito nelle NDA

Interventi puntuali

- Attestazione sistema di interscambio mobilità e parcheggi di rilievo sovracomunale

Centri commerciali esistenti

- Localizzazione Centro Commerciale esistente
- Localizzazione Grande Struttura di Vendita esistente

MSV esistenti

- Localizzazione Media Struttura di Vendita alimentare e non alimentare
- Localizzazione Media Struttura di Vendita non alimentare

MSV in previsione

- Localizzazione Media Struttura di Vendita alimentare e non alimentare
- Localizzazione Media Struttura di Vendita non alimentare

Con riferimento al tessuto consolidato

- Edificio ex Vissati - art. 82 c. 18

- Ammissa la destinazione residenziale tra le funzioni compatibili
- Ammissa la destinazione ricettiva tra le funzioni principali
- Attrezzature per lo spettacolo viaggiante e servizi connessi

- Centro Dati previsto

Con riferimento agli ambiti di completamento

- Cessione area standard per l'ambito AdC1

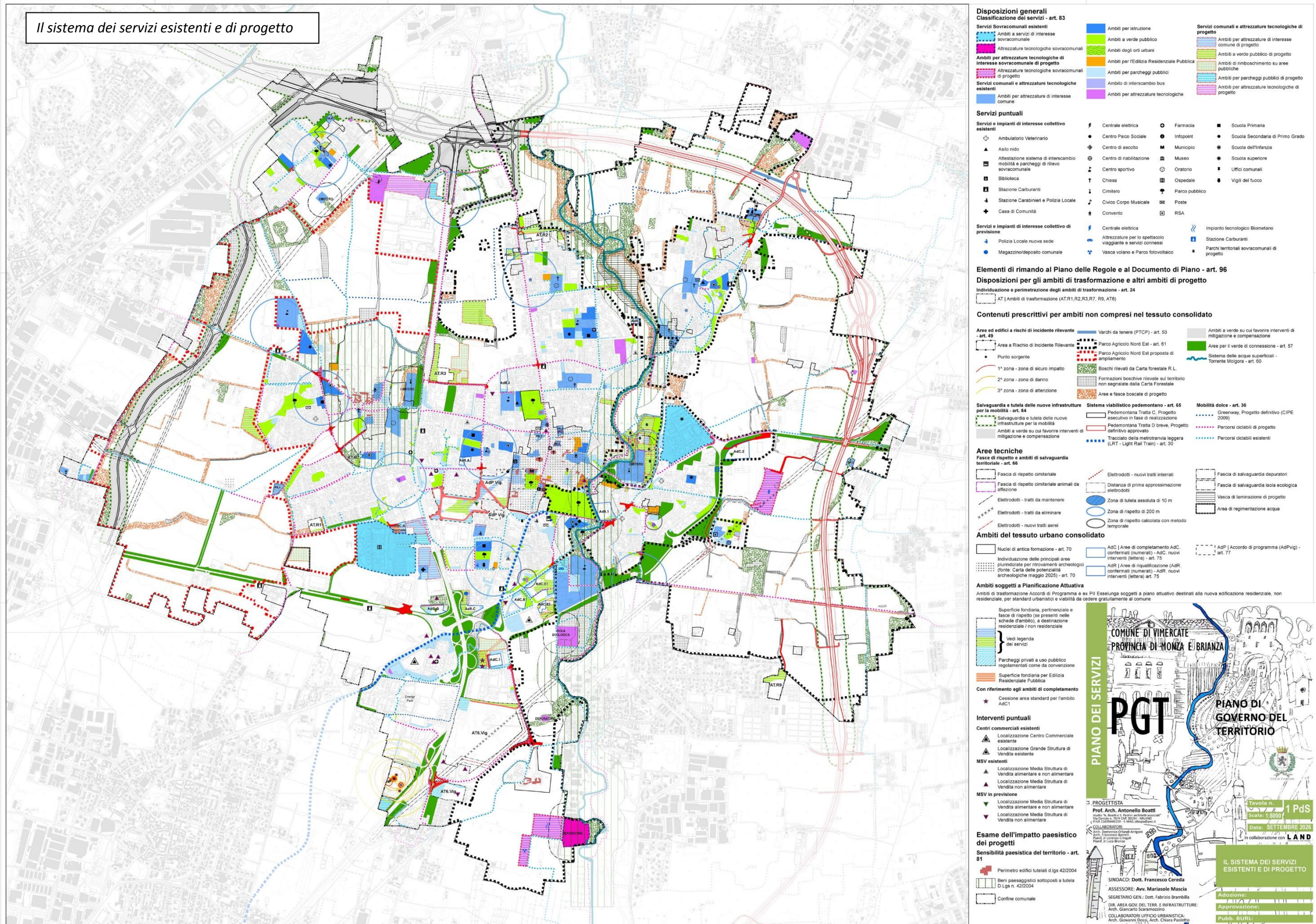
Con riferimento ai parcheggi privati - art. 54

- Aree con possibilità di edificazione accessoria
- Aree su cui è previsto il solo consolidamento del manto di copertura

- Confine comunale



Il sistema dei servizi esistenti e di progetto



L'IMPOSTAZIONE DEL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E DELLE VARIANTI COLLEGATE AL PIANO DELLE REGOLE E DEI SERVIZI

La disciplina urbanistica incardinata sulla legge Regionale 12/2005 e sulle successive modifiche ed integrazioni fino all'ultimo aggiornamento del 24 giugno 2021, stabilisce che il documento di piano abbia validità quinquennale mentre il piano delle regole e dei servizi non abbiano termini di validità e siano sempre modificabili.

Non a caso, l'incarico affidato, dalla amministrazione comunale, al progettista urbanista esterno, è relativo alla redazione del nuovo Documento di Piano ed all'aggiornamento del Piano delle Regole e dei Servizi con le nuove indicazioni urbanistiche strategiche.

Così, conformemente alla disciplina e a quanto disposto dalla articolo 8 comma 2 della già citata Legge Regionale (di seguito i periodi virgolettati riportano testualmente la legge regionale medesima), il Documento di Piano stabilisce e illustra attraverso il quadro conoscitivo e quello ricognitivo l'assetto complessivo territoriale che caratterizza il comune attraverso un sistema integrato di informazioni che spaziano dalla pianificazione sovracomunale, al sistema dei vincoli e alla realtà effettiva del costruito e del paesaggio.

Il Documento di Piano contiene “gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale”.

Inoltre il Documento di Piano “determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale”.

Il Documento di Piano determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, gli interventi per la residenza, ivi comprese quelle per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale.

Il Documento di Piano contiene le schede relative agli ambiti di trasformazione siano essi piani attuativi o programmi integrati di intervento, individuando anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione medesimi “definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva”.

Sono altresì individuati i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, e come gli interventi previsti incidano sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;

Il Documento di Piano precisa le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale nonché i criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione da applicare negli interventi previsti sul territorio anche nel rispetto delle sopracitate norme sovracomunali.

Di conseguenza il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi risulteranno più snelli assumendo per già esplorato tutto quanto già contenuto nel Documento di piano.

In particolare, il Piano dei Servizi indica lo stato di fatto dei servizi pubblici esistenti e quelli di previsione, siano essi contenuti negli ambiti di trasformazione o da realizzare esternamente ad essi. Inoltre, il Piano dei Servizi illustra quale sia l'utenza dei servizi scolastici e di quelli sociali, aggiornando i dati contenuti negli strumenti urbanistici. I servizi da realizzare indicati nel Piano dei Servizi costituiscono vincoli preordinati alla espropriazione per la durata di cinque anni decorrenti dalla entrata in vigore del piano medesimo.

Non si configura il vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione

Per quanto riguarda il Piano delle Regole esso definisce all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, dettando gli indici edificabili ed i parametri urbanistici da rispettare.

Indica, inoltre, gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante; contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b).

Il Piano delle Regole caratterizza le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree di localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali, secondo le disposizioni di cui alla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6.

Il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione e identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 determinando inoltre le modalità di intervento edificio per edificio.

GLI OBIETTIVI STRATEGICI

COSTRUIRE IL PIANO CON IL CONCORSO DELLA POPOLAZIONE ATTRAVERSO MECCANISMI PARTECIPATIVI

La LR 12/2005 afferma all'art. 2, comma 5 "il governo del territorio" si caratterizza per:

- a) la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti urbanistici;
- b) la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
- c) la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati.

In attuazione alle indicazioni regionali, il PGT di Vimercate definisce forme e modi di partecipazione alle scelte di pianificazione locale, sia dal lato della concertazione istituzionale con gli altri enti pubblici territoriali, sia da quello del coinvolgimento dei portatori di interessi economico e sociale locale e dei cittadini, nella prospettiva di una partecipazione finalizzata alla definizione di obiettivi generali e di scelte condivise per il governo del territorio.

Nella nuova dimensione della pianificazione e dei rapporti fra enti e piani, il ruolo della partecipazione, della condivisione del controllo da parte della cittadinanza, oltre che tutti i soggetti

direttamente interessati ad un processo, non può avere un carattere precostituito, ma viene costruito simultaneamente al processo di pianificazione, concordando con l'amministrazione comunale modalità e meccanismi.

All'interno del PGT, la partecipazione, oltre che istituzionale, deve coinvolgere la cittadinanza e le organizzazioni culturali e sociali, prevalentemente sulla definizione degli obiettivi.

Il processo di partecipazione popolare è avviato il 18/12/2024 con delibera di Giunta comunale n. 247 del 17/12/2024, di avvio del procedimento della Variante generale di Piano previa adeguata informazione alla popolazione mediante pubblicazione all'albo comunale, cartellone informativo elettronico e avvisi esposti sul territorio comunale.

Nel periodo compreso tra il 18/12/2024 ed il 21/02/2025, viene garantita ai cittadini la possibilità di interagire con l'Amministrazione attraverso lo sportello telematico comunale, già attivo per la gestione delle pratiche edilizie ed urbanistiche, mediante il quale sono trasmessi contributi e suggerimenti, successivamente raccolti e protocollati.

Complessivamente pervengono n. 49 contributi, oggetto di attenta valutazione anche mediante momenti di confronto dedicati.

Nel medesimo periodo, l'Amministrazione comunale, per il tramite dei tecnici dell'Ufficio Edilizia e Urbanistica e dell'Assessore competente, assicura la propria disponibilità a incontrare i cittadini che ne fanno richiesta, al fine di approfondire proposte, osservazioni ed esigenze emerse. Tale disponibilità è mantenuta anche oltre i termini inizialmente indicati, consentendo la presentazione formale di ulteriori contributi.

Il percorso partecipativo si conclude con un'assemblea pubblica, programmata nel mese di luglio 2026, nel corso della quale si svolgono la presentazione e la discussione del progetto di PGT.

Parallelamente, tutta la procedura della VAS ha contribuito al processo partecipativo nei modi e nei termini fissati dalla legislazione regionale.

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

I traguardi obiettivi 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, le aree di riqualificazione AdR anch'esse definite nelle NTA sono tutte chiamate ad assolvere un ruolo nell'ambito dei traguardi obiettivi 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, vengono

proposti nuovi boschi di progetto da realizzare, confermando le aree per il verde di connessione, spesso a corredo dell'A51. Infine, viene migliorato e precisato il perimetro degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, segnalando gli orli di terrazzo per la loro tutela.

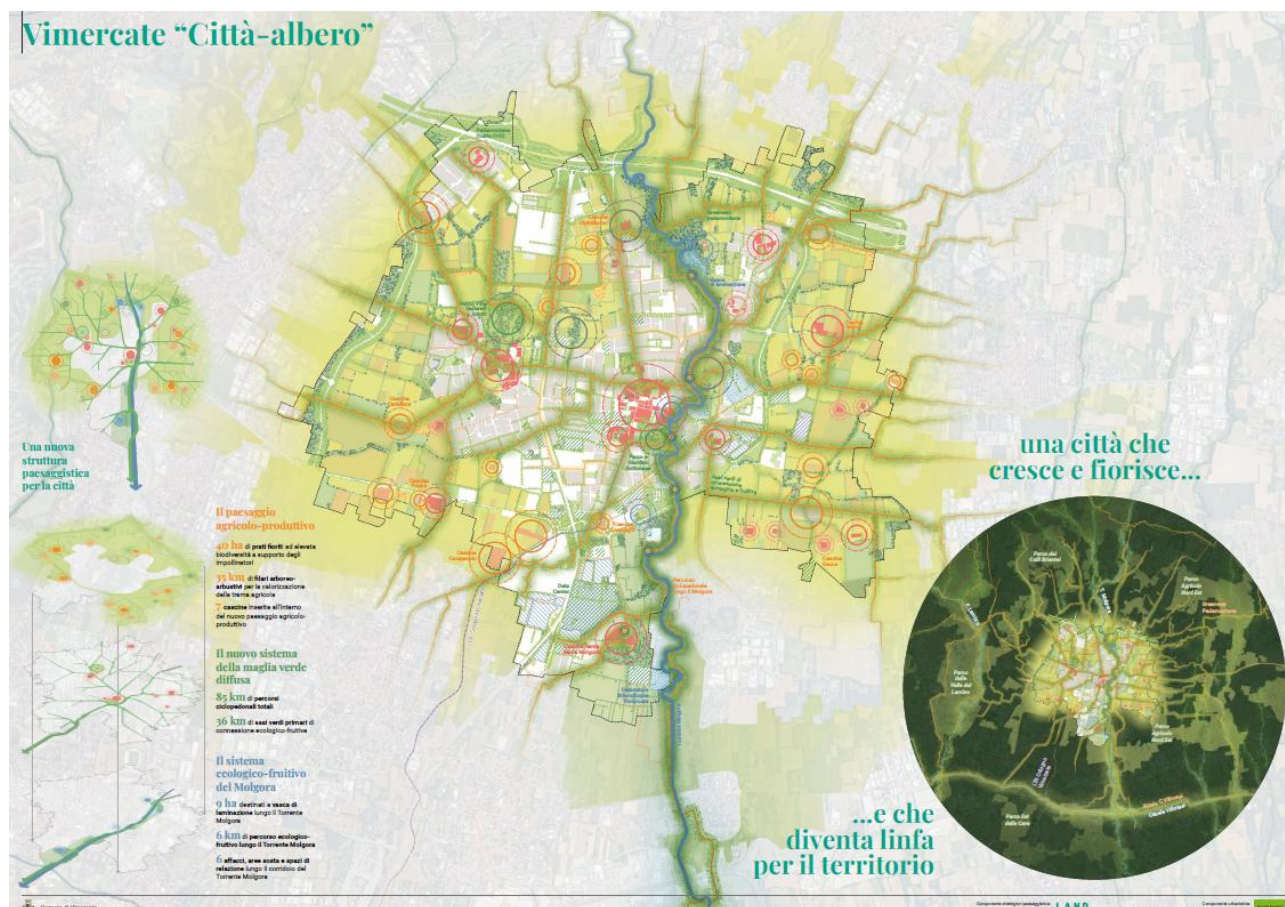
Per quanto riguarda la strada pedemontana, tratta C, progetto in fase di realizzazione (progetto definitivo CIPE 2009), attorno all'arteria e alle strade complementari e accessorie, stabilisce un corridoio di salvaguardia urbanistica esteso a tutte le aree interessate dal processo di formazione della 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



IL PGT E IL SUO DOCUMENTO DI PIANO DI FRONTE ALLA FORMAZIONE STORICA DI VIMERCATE: IL NUCLEO CENTRALE, LE SUE FRAZIONI E L'EDILIZIA DELLA PRIMA METÀ DEL NOVECENTO

Il PGT affida un ruolo importante alla caratterizzazione del territorio vimercatese in diversi nuclei. Essi, infatti, fungono da riferimento e costituiscono ancor oggi "l'anima della città". La breve descrizione che segue sottolinea la necessità e il valore degli elaborati 2B DdP, 2E DdP, 5DdP, 1PdR, 3PdR, 4PdR e 5PdR, tutti tesi alla miglior definizione dei valori paesaggistici e architettonici presenti sul territorio.

Così la descrizione del capoluogo, delle frazioni e dei nuclei minori, induce automaticamente la necessità di intervenire attraverso le modalità di intervento così come sono riportate nelle tavole 3 e 4 PdR.

IL NUCLEO DI VIMERCATE

Attorno al municipio Palazzo Parco Trotti in piazza Unità d'Italia è sede di parte degli uffici amministrativi nel comune. Ricco di fini decorazioni alle pareti e ai soffitti risalenti al Barocco e al '700 lombardo è anche dotato di un parco con accesso da via Cereda e da via Vittorio Emanuele. Alla fine di via Cavour il centro vive della presenza del ponte di San Rocco che appare come l'ultimo punto fortificato ancora esistente in Lombardia e dà ancor oggi la sensazione di essere una delle porte della città. A qualche centinaio di metri sorge e si manifesta pienamente la splendida villa, il cortile e il parco Sottocasa ridisegnato nella prima metà del XIX secolo secondo lo stile cosiddetto all'inglese, grazie all'acquisto effettuato nel 2001 di un'ala della villa, il comune di Vimercate concorre a consolidare la città pubblica tra le bellissime ville signorili private, ci si riferisce al Museo del territorio (MUST), museo civico gestito dal comune di Vimercate e dedicato all'est della Brianza. Completa lo scenario del centro storico di Vimercate la collegiata di Santo Stefano in piazza Castellana, va detto inoltre che il tessuto di connettivo del centro di Vimercate, come si noterà anche per il nucleo di Oreno, risulta caratterizzato da una certa continuità e salvo alcuni limitati episodi conserva una sua unitarietà espressiva. Non a caso il PGT per il centro di Vimercate come per il nucleo di Oreno e anche per i nuclei minori ha previsto un elaborato che stabilisce le modalità di intervento tese alla salvaguardia e al rilancio di tutti i valori architettonici e paesaggistici lì presenti (tav. 3 e 4 del PdR).

IL NUCLEO DI ORENO

Per la descrizione del nucleo di Oreno, di particolare valore architettonico e paesaggistico, ci si avvale di quanto efficacemente e sinteticamente espresso nel sito di Regione Lombardia - Beni Culturali che riporta alla sua app Bella Lombardia: "Oreno è una frazione di Vimercate, posta a nord-ovest del grosso centro dell'alta pianura monzese, lungo la strada di collegamento con Arcore. L'abitato ha un nucleo storico caratterizzato da impianto urbanistico fortemente unitario derivato dall'insediamento di corti rurali e dimore di villeggiatura agreste con giardini e parchi."



Fulcro del sistema che gravita attorno alla piazza S. Michele è il complesso di Villa Gallarati Scotti, di poco arretrata e preceduta dal viale di accesso.



Villa Gallarati Scotti

Monumentale nell'impronta neoclassica, sovrapposta all'originaria matrice barocca in seguito alla trasformazione avviata alla fine del XVIII secolo su progetto di Simone Cantoni. L'edificio ha impianto a "U" con corte d'onore delimitata dal grandioso portale d'ingresso, dai fabbricati di servizio e dall'elegante cappella. Il conte Giovanni Battista Scotti volle una fastosa "villa di delizia"

che prese forma secondo una regola paesaggistica di assi prospettici, con un parco esteso ad ampie porzioni di campagna.



Chiesa di San Michele

Sulla piazza svetta l'alta facciata dell'ottocentesca chiesa parrocchiale di S. Michele, opera di Giacomo Moraglia su un preesistente edificio del Cinquecento. Di fronte è il settecentesco Palazzo Foppa, con elementi barocchetti mantenuti nel successivo intervento di adattamento di metà Ottocento che conferì all'edificio un'impronta tardo neoclassica.



Palazzo Foppa

Poco oltre, verso ovest, è il complesso di Villa Borromeo, con il Casino di caccia, edificata alla fine del XVI secolo e successivamente interessata da importanti sistemazioni.



Villa Borromeo



Villa Borromeo

La riorganizzazione spaziale e decorativa ottocentesca ha coinvolto il vasto parco annesso che, col contiguo parco della Villa Gallarati Scotti, costituisce una notevole riserva ambientale attorno alla quale è organizzato il borgo di Oreno. In epoca più recente alla famiglia Borromeo era connessa anche la bella struttura architettonica del convento quattrocentesco degli Amadeiti, donato ai Frati Minori Cappuccini nel 1948. ”

Il PGT propone una riduzione del perimetro del centro storico rendendolo più consono alla sua conformazione e dimensione reale.

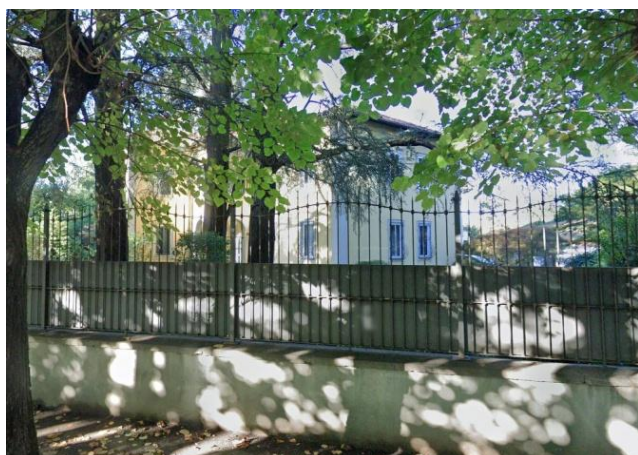
I NUCLEI MINORI

Ruginello, separata dal torrente Molgora dal capoluogo, si pone a circa 200 metri sul livello del mare. Due oratori, quello di San Giuseppe a Oldaniga e quello dell'Addolorata nel nucleo abitato di Ruginello costituiscono due cardini caratterizzanti la frazione. L'oratorio di San Giuseppe è sede della casa-famiglia che svolge attività benefiche nel comune ed è caratterizzata dalla presenza del campanile settecentesco che si erige slanciato sulla via. L'oratorio dell'Addolorata si affaccia sulla strada che conduce al cimitero, anch'esso settecentesco in stile barocco. Un elemento che fa da ponte tra Ruginello e Oldaniga è costituito dalla parrocchiale dei Santi Giacomo e Cristoforo edificata nel '900 su quella che era una piccola collinetta e che ancor oggi conserva questa sensazione. Una nota da non tralasciare è costituita da uno scenario (la "Morte di Ruginello") sorto nella prima metà del Settecento e situato all'ingresso del viale che porta al cimitero con esposizione di teschi e scheletri che sembrano svolgere un richiamo a considerare la transitorietà della vita.

Velasca, tra gli elementi caratterizzanti di Velasca spicca la chiesa in stile neogotico risalente al 1913 costituita da quattro campate con contrafforti esterni visibili.

L'EDILIZIA DELLA PRIMA METÀ DEL NOVECENTO

In tutto il territorio comunale oltre alle modalità di intervento edificio per edificio, già identificate nelle tavole 3 e 4 del PdR e riferiti alla valorizzazione e salvaguardia dei valori storici architettonici, il PGT riprende e conferma una specifica indicazione del PGT previgente che riguarda l'individuazione di ambiti di valore ambientale-architettonico per quei fabbricati e relative aree pertinenziali tutti già esistenti alla soglia storica dell'anno 1940 che nel tempo hanno mantenuto caratteri ambientali-architettonici da salvaguardare, perché la loro presenza ci accompagna nella storia "dall'antico al moderno". Essi non rappresentano un vero e proprio "stile", tanto è vero che sono differenziati in tre tipologie: 1) Complessi caratterizzati dalla presenza di giardini di pertinenza significativi di valore ambientale; 2) Fabbricati generalmente disposti a cortina lungo i fronti strada, e case caratteristiche dei primi anni '20; 3) Edifici minori, fabbricati con funzioni produttive, anche dismessi, di scarso valore ambientale.



Edifici di valore ambientale-architettonico di tipo 1





Edifici di valore ambientale-architettonico di tipo 2



Edifici di valore ambientale-architettonico di tipo 3

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE, LE AREE DI COMPLETAMENTO E LE AREE DI RIQUALIFICAZIONE COME OCCASIONE DEL RILANCIO SOCIALE E AMBIENTALE DELLA CITTÀ

GENERALITÀ

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.

Tutti questi ambiti sorgono anche in considerazione dei suggerimenti presentati dai cittadini ai sensi delle leggi vigenti, raccolti nella tavola 1 DdP - Elenco dei suggerimenti e proposte pervenute e localizzazione cartografica.

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

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE, COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE CHE PORTANO CON SÉ SIGNIFICATIVI ELEMENTI DI RILIEVO SOCIALE

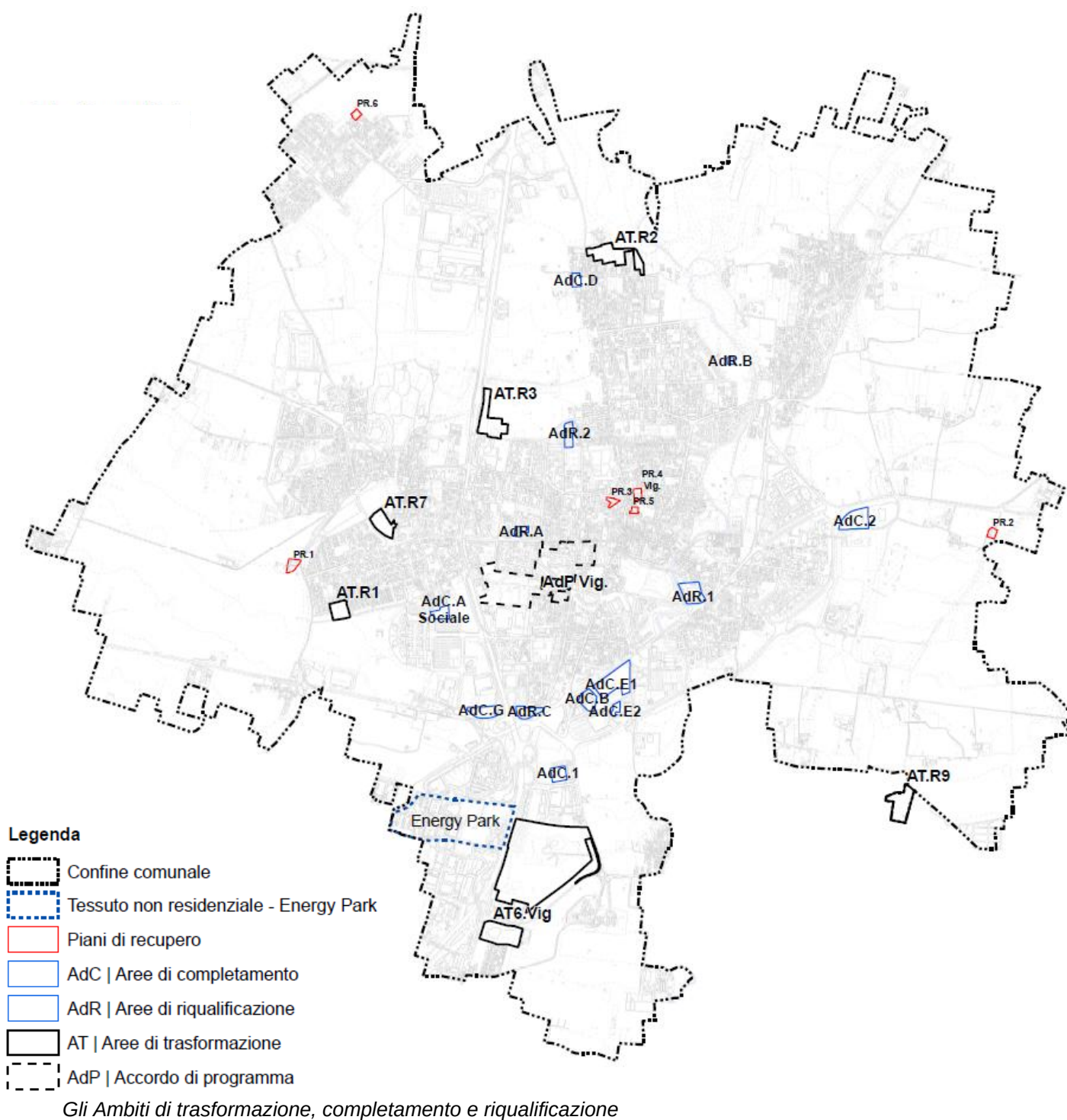
L'intervento più rilevante è costituito dall'insieme di due aree di riqualificazione e completamento denominate AdR. A - Via B. Cremagnani e AdC. A "Sociale" - Strada Comunale della Roveda.

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 cedere al comune un'area per realizzare un intervento di Edilizia Economica e Popolare per 2000 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 2000 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 adeguati aree a standard nella misura di 47 mq per entità abitativa da realizzarsi o da monetizzare.



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 Vimercate 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 di AdR.C - via Enrico Toti 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.

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 agricolo, 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).

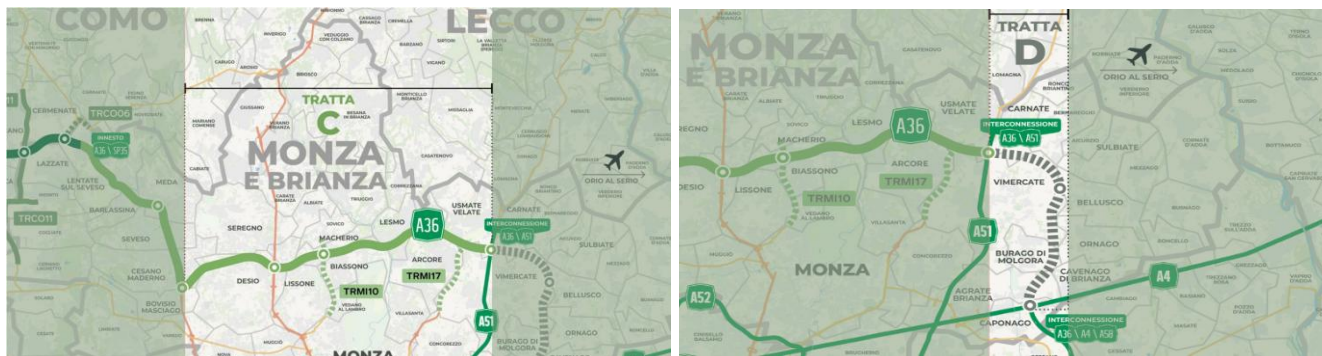
ALTRI INTERVENTI

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.

LE GRANDI INFRASTRUTTURE DI VIABILITÀ E DI TRASPORTO PUBBLICO

VIABILITÀ E STRADA PEDEMONTANA



La città di Vimercate è soggetta ad un intervento sovraordinato della realizzazione di una arteria autostradale di grandi dimensioni che in alcun modo è stata proposta o desiderata dall'Amministrazione Comunale per il suo impatto territoriale, per la sue interferenze con parchi e strutture verdi a partire dalla Rete Verde di ricomposizione paesaggistica che tra l'altro è ricca in questo tratto di significative presenze boschive e alberate, tuttavia la tratta C risulta approvata con deliberazione n. 97/2009 del CIPESS e come tale (approvazione progetto definitivo) informa di sé il PGT. La tratta C è costituita da 20, 8 Km dalla Sp ex SS 35 Milano-Meda alla tangenziale est. Con essa sono anche recepite dal piano la viabilità complementare ad ovest del territorio comunale e la Greenway di compensazione che è un percorso ciclabile e pedonale nel verde che sarà realizzato a carico di Autostrade Pedemontana.

Per la tratta D, come già descritto precedentemente, è stato recentemente approvato il progetto definitivo della variante cosiddetta "breve".

Così la tratta D breve coinvolge il territorio di Vimercate lungo tutto il suo confine Est ma al contempo libera alcune porzioni della superficie comunale in corrispondenza del suo vecchio tracciato a nord e della strada complementare della originaria tratta D. Tutto il tracciato della pedemontana è contornato da un corridoio di salvaguardia e tutela delle nuove infrastrutture per la mobilità che a fine cantiere sarà destinato alle opere di mitigazione e ricomposizione paesaggistica del territorio.

Si fa notare che tutti gli elaborati della pianificazione sovraordinata contengono il tracciato della tratta D originaria.

AUTOSTRADA A51 TANGENZIALE EST MILANO, INTERSEZIONE CON STRADA PROVINCIALE 45 E PEDEMONTANA

Il territorio di Vimercate è attraversato dall'autostrada A51 tangenziale Est di Milano che tra il 1975 e il 1992 prese la connotazione attuale con la costruzione di 10 km da Vimercate fino a Usmate Velate dove termina. Nel tempo l'attraversamento si è stabilizzato nei confronti dell'abitato, anche in considerazione dell'intersezione con la Sp 45 e la Sp 2. Tale sistema prevede diversi anelli di svincolo tutti correlati da un adeguato sistema di verde di connessione. Il futuro passaggio della metrotranvia leggera comporterà un adeguato studio proprio dell'intersezione Sp2-Sp45 e l'Autostrada A51, così come l'arrivo dell'autostrada Pedemontana avrà come conseguenza in questo sistema l'intersezione con l'A51, da definire anch'esso accuratamente nella fase della progettazione di dettaglio. A questo scopo, comunque, il PGT prevede per tale intersezione tra

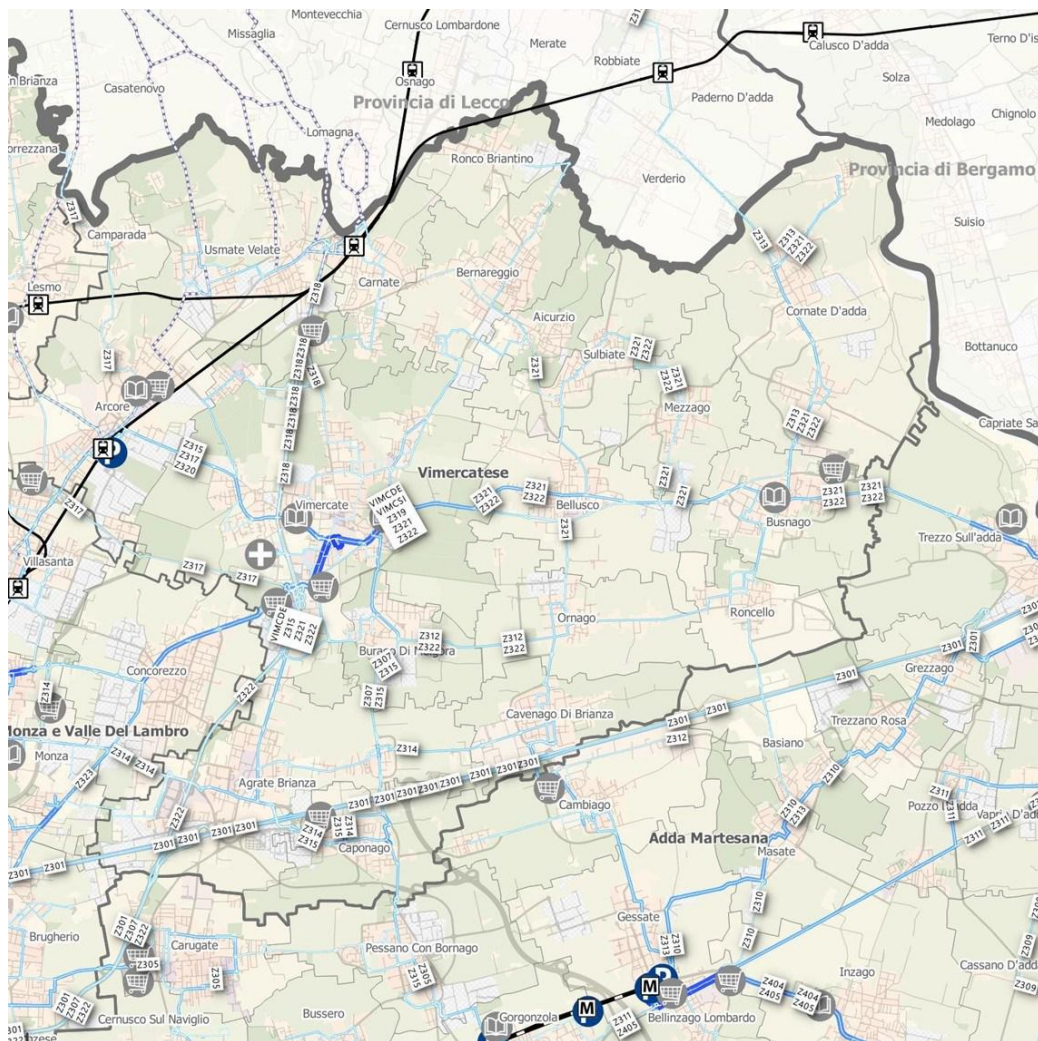
Pedemontana e autostrada A51 un adeguata zona di salvaguardia e tutela delle nuove infrastrutture per la mobilità.

TRASPORTO PUBBLICO

Dall'aggiornamento 2025 del programma di bacino dell'ATPL:

Situazione Attuale - Rete del trasporto pubblico

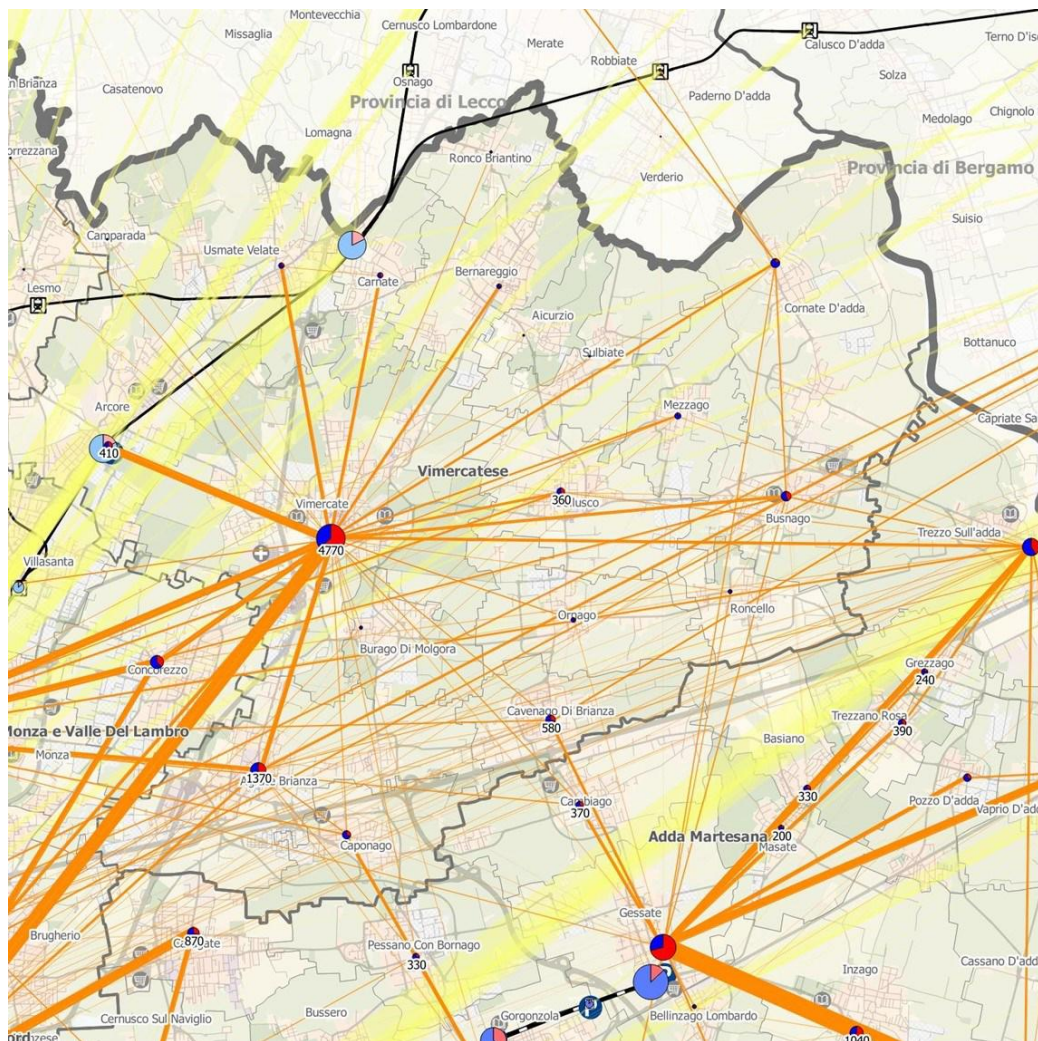
L'ambito "Vimercatese", posizionato tra la provincia di Monza e Brianza e la Città metropolitana di Milano, si compone di 30 comuni, dei quali ben 20 con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti (e tra questi 11 con popolazione inferiore a 5.000 abitanti). L'utenza pendolare e scolastica di questo territorio risulta indirizzata tanto verso Milano e Monza, quanto verso poli attrattori interni all'ambito stesso: Vimercate (importante centro scolastico), Agrate Brianza, Concorezzo e altri. Il territorio è segnato a ovest dalla presenza dell'asse ferroviario Milano – Lecco, servito dalla linea S8 e da linee regionali, che garantiscono una frequenza media di 15' tra Carnate – Usmate e Milano Porta Garibaldi. A sud dell'ambito è invece presente la linea metropolitana 2 di Milano. In particolare, le stazioni di Gessate e Gorgonzola costituiscono punti di attestazione di numerose autolinee provenienti dal Vimercatese. Tuttavia, è da rilevare che numerosi comuni di significative dimensioni sono privi di infrastrutture di trasporto pubblico su ferro: Brugherio, Vimercate, Concorezzo, Agrate Brianza, Bernareggio, Cornate d'Adda. Ciò rende maggiormente importante il ruolo svolto dal trasporto pubblico su gomma. L'area è attualmente servita dalla rete di Nord Est Trasporti e marginalmente da linee di Autoguidovie (tratta Monza – Brugherio – Cologno Nord). Si notano gli assi fondamentali, costituiti dalle autolinee Z321 "Trezzo sull'Adda – Monza), Z323 "Vimercate – Cologno Nord" e Z305 "Villa Fiorita – Carugate – Cologno Nord". È importante constatare che tutti i comuni dell'ambito, anche di piccole dimensioni, sono raggiunti dal trasporto pubblico, grazie a una rete di autolinee locali o a diramazioni delle linee principali.



Domanda di mobilità

Nell'Ambito in questione sia la rete su ferro (rete Trenord e metropolitana M2) sia la rete su gomma contribuiscono a soddisfare la domanda di spostamenti. Dal punto vista ferroviario le stazioni di Carnate-Usmate e di Arcore, ubicate sulla medesima direttrice radiale di accesso a Milano, in un giorno feriale, fra le 7 e le 9 registrano complessivamente circa 4.200 passeggeri, collocandosi al 3° posto nella graduatoria delle stazioni del Bacino di Agenzia. Altre relazioni forti sono:

- le direttrici ex tranviarie Vimercate - Cologno Monzese e Monza - Trezzo sull'Adda, oggi servite da autolinee;
- le relazioni dal Vimercatese a Cologno M2 via autostrada;
- la relazione autostradale Milano - Bergamo con particolare riferimento agli spostamenti da/per Agrate Brianza. Il Comune di Vimercate assume la rilevanza di nodo d'interscambio essendo attraversato da un complesso di 10 linee interurbane, che convergono all'autostazione di Piazza Marconi, oltre che dal servizio comunale seppur di valenza secondaria.



Nuovo assetto di rete – criteri progettuali

La nuova rete di trasporto pubblico per l'area del vimercatese è basata su una gerarchizzazione delle linee e sulla individuazione dell'autostazione di Vimercate quale "nodo di simmetria" dell'orario per l'adozione di logiche di coincidenza sistematica tra le varie linee automobilistiche. La revisione è fondata sulle seguenti misure:

- revisione dei percorsi dell'autolinea portante Z321 Monza FS - Vimercate - Trezzo sull'Adda e suddivisione in tre diverse autolinee (Z306, Z321 e Z325) per migliorare la leggibilità del servizio;
- potenziamento dei collegamenti con Carnate - Usmate FS, sia per quanto riguarda i comuni di Bernareggio e Ronco Briantino, previa estensione della linea Z319, sia per i comuni di Aicurzio, Sulbiate e Mezzago, con l'istituzione della nuova linea Z332;
- nuove relazioni e ampliamento dell'arco di servizio dell'offerta per Cologno Nord M2 via autostrada (linee Z322 e Z325);
- nuovo attestamento dell'autolinea Milano - Bergamo (via autostrada), in relazione al prolungamento della linea metropolitana 1 di Milano a Cinisello Bettola;
- estensione del servizio della linea circolare Z304 Cologno Nord – Brugherio alla frazione San Maurizio al Lambro;
- arretramento della linea Z314 a Cavenago di Brianza e contestuale potenziamento della linea Z312 Vimercate – Gessate;

- revisione del percorso della linea Z315 Vimercate -Gorgonzola e soppressione della linea Z307. Per quanto riguarda l'integrazione del servizio automobilistico urbano di Vimercate, oggi contribuito direttamente dal Comune, si ipotizza il mantenimento di una linea di tipo circolare per il collegamento con la frazione di Velasca (Z331). Nell'ambito è inserito anche il servizio urbano del comune di Bussero.



Linea LRT Cologno Vimercate

Il collegamento di Vimercate con il sistema delle metropolitane milanesi avverrà attraverso la realizzazione di una metrotranvia veloce e cioè un sistema intermedio tra il tram e la metropolitana definita LRT (Light Rail Transit) con un percorso di circa 12 Km da Cologno Monzese (fermata MM2 Cologno Nord) sino a Vimercate, dove vi sarà il capolinea nell'area di interscambio bus di via Galbusera. Il PGT riporta il tracciato di tale linea LRT e segnala anche l'attestazione del sistema di interscambio della mobilità, poiché in quel sito transitano anche linee di trasporto su gomma.

A Vimercate, il trasporto pubblico è gestito principalmente da Nord Est Trasporti (NET) con linee extraurbane collegate all'autostazione, oltre a servizi urbani (Addabus). Le linee principali collegano Vimercate a Monza (Z321), Cologno Nord M2 (Z322, Z323), Gessate M2 (Z314, Z315) e Carnate FS (Z318, D83B).

Di Seguito le principali linee:

Z314: Monza FS - Vimercate - Gessate M2

Z315: Gorgonzola M2 - Vimercate

Z317: Vimercate - Correzzana

Z318: Vimercate - Carnate - Usmate

Z319: Arcore - Vimercate - Ronco Briantino

Z321: Monza FS - Vimercate - Trezzo sull'Adda

Z322: Cologno Nord M2 - Vimercate - Trezzo sull'Adda

Z323: Cologno Nord M2 - Brugherio - Concorezzo – Vimercate

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.

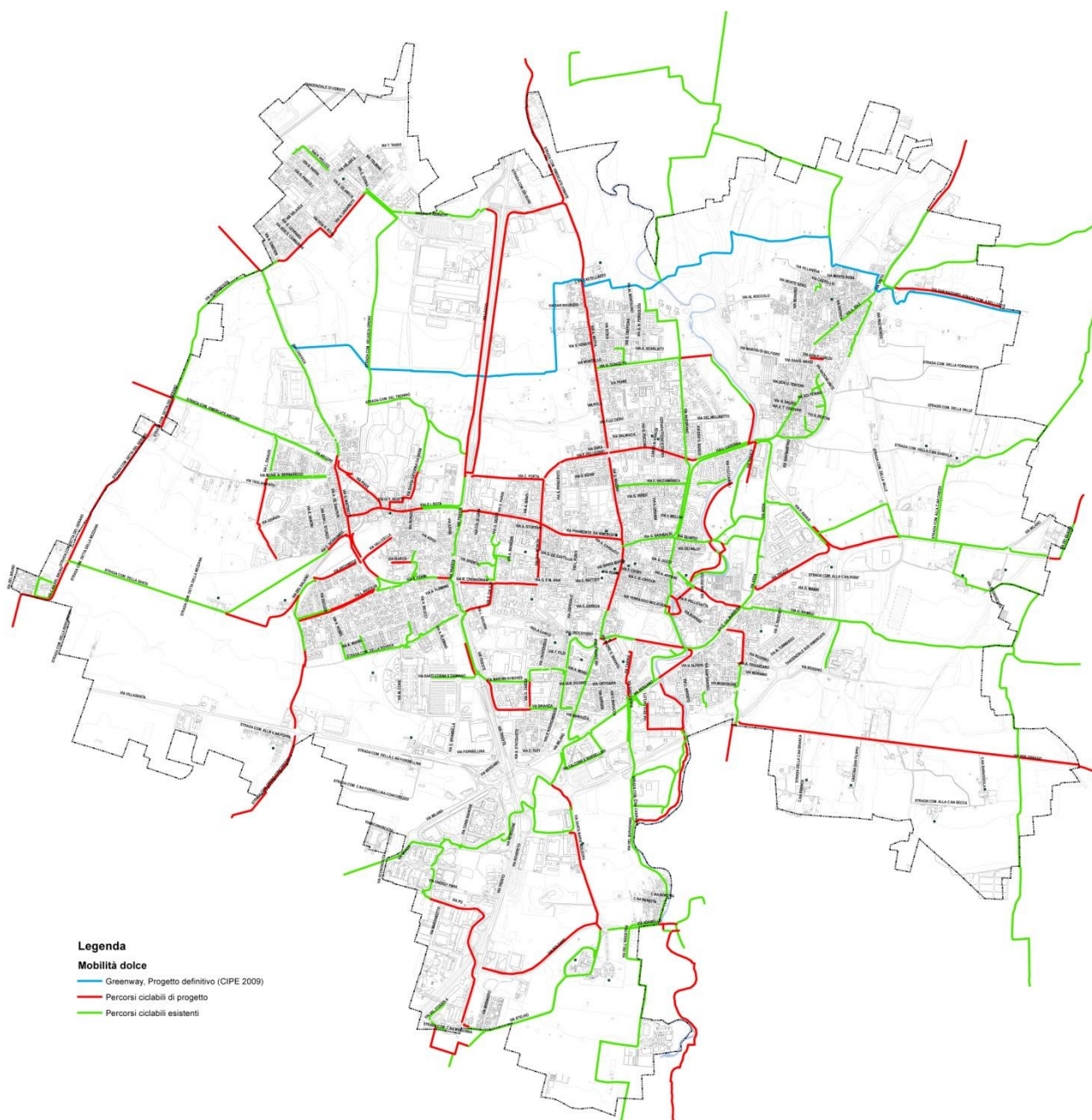


Tavola della Mobilità dolce

CAPITOLO 6

LA TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

LE AREE SOTTOPOSTE A TUTELA DEL DLGS 42/2004

Il PGT negli elaborati 2g DdP, 3 DdP, 5 DdP e 2 PdR, elenca e rappresenta i Beni culturali sottoposti a tutela DLgs n. 42/2004 parte seconda e i Beni paesaggistici sottoposti a tutela sempre ai sensi del DLgs n. 42/2004 parte terza

Per i Beni culturali si annoverano a Vimercate i seguenti edifici come verificato da comunicazione del Ministero della Cultura in data 23/03/2025 prot. 18719

ID	TIPOLOGIA	NOME	INDIRIZZO
1	Complessi civili	PALAZZO COMUNALE (EX PALAZZO TROTTI) CON ANNESSO PARCO	PZA UNITA' D'ITALIA 1
2	Complessi civili	VILLA GALLARATI SCOTTI CON PARCO	VIA TOMMASO GALLARATI SCOTTI 13
3	Complessi religiosi	COMPLESSO EX CONVENTO DI S. FRANCESCO, GIARDINO E ANNESSI	VIA OSPEDALE 5
4	Complessi civili	PONTE MEDIOEVALE SOPRA IL TORRENTE MOLGORA O PONTE DI S. ROCCO	VIA CAVOUR
5	Complessi civili	VILLA S. MARIA MOLGORA E PARCO	VIA S. MARIA MOLGORA 1
6	Complessi religiosi	CHIESETTA DI S. CARLO E ANNESSO EX BATTISTERO	VIA INDIPENDENZA 6
7	Complessi civili	VILLA GUSSI CON PARCO E ANNESSI	VIA GIUSEPPE MAZZINI 39-41
8	Complessi civili	VILLA BORROMEO, PARCO E CASINO DI CACCIA	VIA PIAVE 8
9	Complessi civili	VILLA, GIARDINO E RUSTICI	PZA CASTELLANA 11
10	Complessi religiosi	MONASTERO DI S. LORENZO	PZA S. LORENZO 5
11	Complessi civili	PALAZZO MANDELLI E GIARDINO	VIA CAVOUR 66
12	Complessi civili	VILLA SOTTOCASA E PARCO PUBBLICO	VIA VITTORIO EMANUELE SECONDO 51
13	Complessi civili	VILLA VISCONTI GARGANTINI PIATTI (EX CASA DEL FASCIO)	VIA GIUSEPPE GARIBALDI 17
14	Complessi religiosi	CHIESA PARROCCHIALE DI S. STEFANO	PZA S. STEFANO
15	Complessi civili	COMPLESSO MEDIOEVALE	VIA CAVOUR 72-74
16	Complessi religiosi	SANTUARIO DELLA BEATA VERGINE DEL ROSARIO	PZA UNITA' D'ITALIA
17	Complessi religiosi	CHIESA DELLA BEATA VERGINE MARIA ADDOLORATA	PZA DELL'ADDOLORATA
18	Complessi religiosi	CHIESA DI S. ANTONIO ABATE	VIA S. ANTONIO ANG. VIA CAVOUR
19	Complessi religiosi	CHIESA DELL'OSPEDALE DI VIMERCATE SS. COSMA E DAMIANO	VIA EMILIO CEREDA 6
20	Complessi civili	VILLA CASANOVA E GIARDINO	VIA GIUSEPPE GARIBALDI 8-10
21	Complessi religiosi	CIMITERO MONUMENTALE DI ORENO	VLE IGINIO ROTA
22	Complessi civili	CASA CORIO CON GIARDINO E FABBRICATO DI GUARDIA	PZA CASTELLANA 13
23	Complessi civili	EX BIBLIOTECA COMUNALE DI ORENO	VIA PIAVE 22
24	Complessi civili	SERBATOIO PENSILE	VIA ALDO MOTTA 18

48 | **Complessi civili** | **PALAZZO DA FOPPA**

Per i beni paesaggistici che il citato DLgs così definisce:

“Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:

a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;

b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;

c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i media storici;

d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.”

Infine, il PGT salvaguarda con tutele sulle modalità di intervento negli elaborati 3 PdR e 4 PdR i seguenti ulteriori beni. A Vimercate sono così identificati gran parte del nucleo di Oreno e una larga fascia di tutto il corso del torrente Molgora.

Il PTCP della provincia di Monza e Brianza censisce i seguenti beni paesaggistici nell'allegato A punto 2 “repertori beni storico-architettonici, beni archeologici, alberi monumentali” che in particolare per il territorio di Vimercate di seguito viene riassunto

TIPOLOGIA	NOME	INDIRIZZO	Classificazione PTCP
23	Complessi civili	EX BIBLIOTECA COMUNALE DI ORENO	VIA PIAVE 22
24	Complessi civili	SERBATOIO PENSILE	VIA ALDO MOTTA 18
25	Complessi civili	COLONNA DELLA PESTE	VIA S. ROCCO
26	Complessi religiosi	CHIESA DEI SS. GIACOMO E CRISTOFORO	VIA GENERALE CANTORE
27	Complessi civili	ARCHITETTURA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	VIA MILANO 9
28	Complessi civili	EDIFICIO RESIDENZIALE	VIA GIUSEPPE MAZZINI 83
29	Complessi civili	PALAZZO	VIA TOMMASO GALLARATI SCOTTI 37
30	Complessi civili	EX VILLA SERPONTI	VIA VITTORIO EMANUELE SECONDO 63
31	Complessi civili	ARCHITETTURA CIVILE	VIA CAVOUR 28-34
32	Complessi religiosi	COMPLESSO "EX ORATORIO DI S. CATERINA" E ANNESSI	VIA VITTORIO EMANUELE SECONDO 44-46
33	Complessi civili	VILLA BANFI	VIA GIUSEPPE MAZZINI 50
34	Complessi civili	ARCHITETTURA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	VIA MILANO ANG. VIA S. SOFIA
35	Complessi civili	VILLA DENOMINATA "IL LAZZARETTO" GIA' VILLA CARCASSOLA	VIA CARDUCCI 9
36	Complessi religiosi	CHIESA PARROCCHIALE DEI SS. GIACOMO E CRISTOFORO	VIA DIAZ
37	Complessi religiosi	EX IST. ORS OLIVE IN SAN GEROLAMO, ORA IST. SUORE CANOSSIANE E CHIESA DEL S. CROCISSO	VIA MADDALENA DI CANOSSA, 6
38	Complessi civili	VILLINO	VIA DE CASTILLIA 9 ANG. VIA PONTI
39	Complessi civili	CIMITERO DI VIMERCATE	VIA S. ROCCO
40	Complessi civili	ARCHITETTURA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	VIA CAVOUR 49-51
41	Complessi civili	VILLINO	VIA VALCAMONICA 21-23
42	Complessi civili	PALAZZINA LIBERTY	VIA S. MARTA 14
43	Complessi religiosi	CONVENTO DEI CAPPUCINI "SAN FRANCESCO D'ASSISI"	VIA S. FRANCESCO 5
44	Complessi religiosi	CHIESA DI S. MARIA MADDALENA	VIA VELASCA 39
45	Complessi religiosi	TABERNACOLO MADONNA DELLA STANGA	SC DELLA SANTA
46	Complessi civili	EDIFICIO MONOPIANO	VIA CADORNA ANG. VIA QUARTO
47	Complessi civili	VILLA LORENZINI (SEDE DELL'ISTITUTO "CASA FAMIGLIA SAN GIUSEPPE)	VIA GENERALE CANTORE 7
48	Complessi civili	PALAZZO DA FOPPA	PZA S. MICHELE 5
49	Complessi civili	SCUOLA ELEMENTARE "EMANUELE FILIBERTO DUCA D'AOSTA"	PZA MARTIRI VIMERCATESI
50	Complessi civili	CASA CARENO	VIA CAVOUR 59
51	Complessi civili	CINEMA CAPITOL (EX TEATRO UMBERTO I)	VIA GIUSEPPE GARIBALDI 22-24
52	Complessi religiosi	CHIESA DI S. MARIA IMMACOLATA E ANNESSO ORATORIO FEMMINILE	VIA DOZIO 5
53	Complessi civili	EX SCUOLA POPOLARE DI DISEGNO "GIUSEPPE STUCCHI"	VIA DE CASTILLIA 29 ANG. VIA RONCHI
54	Complessi civili	EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIPIANO	VIA GIUSEPPE MAZZINI 86
55	Complessi civili	EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIPIANO	VIA GIUSEPPE MAZZINI 78 ANG. VIA VALCAMONICA
56	Complessi religiosi	CHIESA DI S. MICHELE ARCANGELO	PZA S. MICHELE 7
57	Complessi religiosi	CHIESA DI S. MAURIZIO	VIA MOTTA 137
58	Complessi civili	EX OSPEDALE CIVILE	VIA CEREDA 6
59	Complessi civili	CASA TURATI (ANTICHE CARCERI)	VIA CRISPI 9 ANG. VIA COLOMBO
60	Complessi civili	VILLINO	VIA DE CASTILLIA 12
62	Complessi religiosi	CHIESA DI S. FRANCESCO D'ASSISI	VIA S. FRANCESCO 1

Inoltre, il Sistema Informativo Beni e Ambiti paesaggistici di Regione Lombardia, indica nel nucleo storico di Oreno una “Area di notevole interesse pubblico” e annovera il corso del Molgora come “Area di rispetto dei corsi d’acqua tutelati”.

Il PGT riconferma tutto il sistema dei vincoli organizzandolo nei diversi elaborati già citati del Documento di Piano e del Piano delle Regole



Il nucleo storico di Oreno



Il corso del Molgora e l'area di rispetto

I PARCHI STORICI

Tra i parchi storici oggi verde pubblico si annoverano:

PARCO TROTTI

Il Parco Comunale Trotti si trova dietro la sede del Palazzo Comunale da cui prendo il nome; è situato nel centro storico di Vimercate, con accesso da via Cereda e da via Vittorio Emanuele, II.



PARCO GUSSI

Il Parco Gussi prende il nome dalla Villa presente a est del parco



PARCO SOTTOCASA

Il Parco Sottocasa prende il nome dall'omonima Villa presente sul lato ovest. Esso è caratterizzato dal lungo cannocchiale prospettico che attraversa tutto il parco retrostante arrivando, attraverso i viali ed il bacino, al ninfeo. La prospettiva è ora invece chiusa dalle quinte arboree del parco all'inglese, che lasciano tuttavia vedere le Prealpi sullo sfondo.



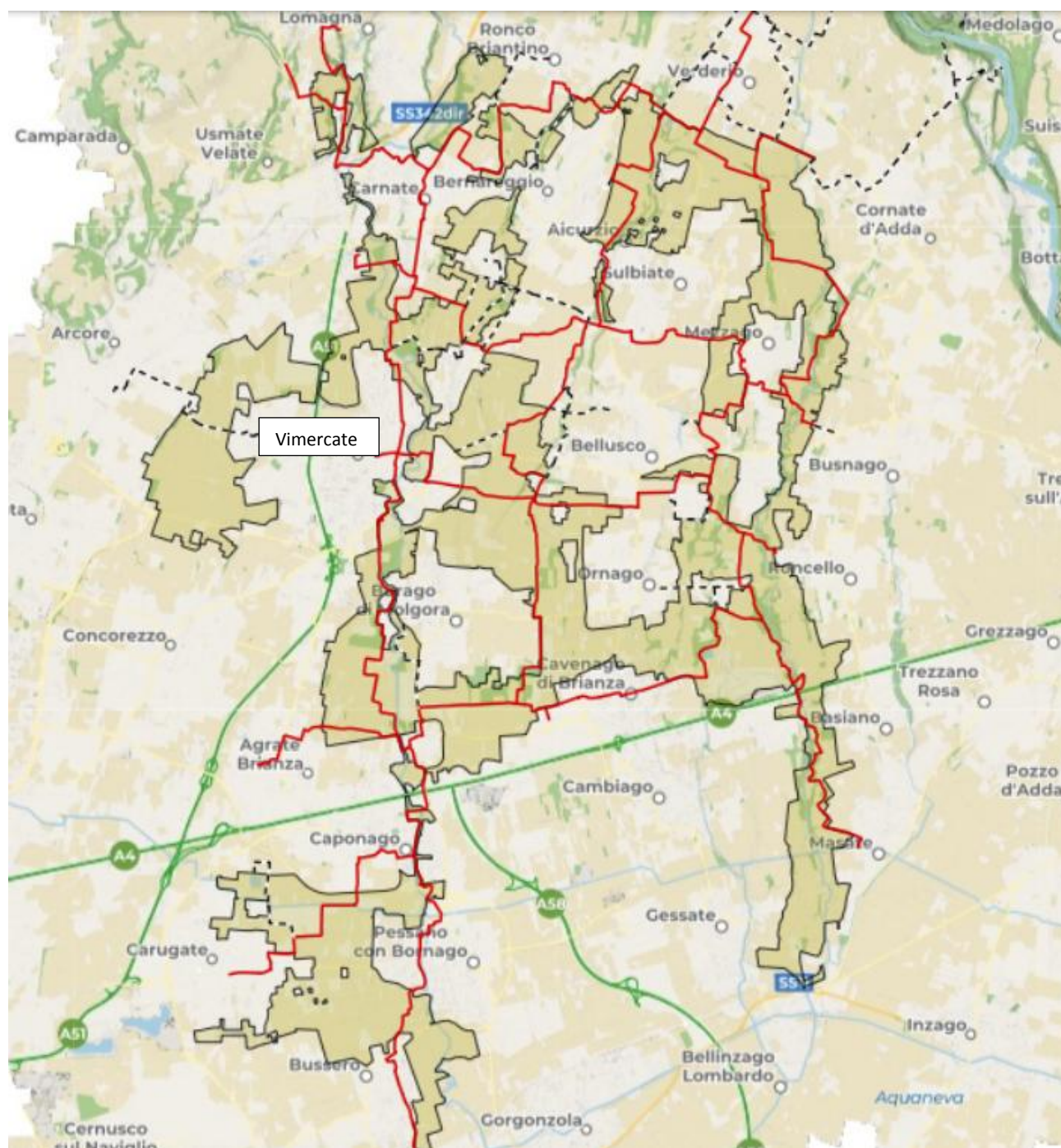
Tra i parchi storici di proprietà privata si ricorda:

PARCO VILLA BORROMEO

Come si legge dal Sito di Regione Lombardia Beni Culturali “ L’originario impianto all’italiana del giardino della villa, caratterizzato da parterre geometrici e assi alberati prospettici, è stato in gran parte trasformato nel XIX secolo. A questo periodo, infatti, risale la scelta della famiglia Borromeo di effettuare delle permuthe di proprietà terriere con la famiglia Gallarati Scotti, consentendo la riprogettazione del giardino secondo un gusto tipicamente all’inglese.



IL PLIS DEL PARCO AGRICOLO NORD EST (P.A.N.E.)



Plis Parco Agricolo Nord Est Milano nella sua estensione comprensiva dell'Ex Plis Cavallera.

Il P.A.N.E. è un acronimo della definizione di Parco Locale di Interesse Sovracomunale, che trova le sue basi giuridiche nella legge regionale 86/83.

I PLIS, come riportato nel Bilancio Sociale P.A.N.E. 2022, sono aree comprendenti strutture naturali ed eventualmente aree verdi periurbane, anche in connessione con parchi regionali, riserve e monumenti naturali, di interesse sovracomunale per il loro valore naturale, paesistico e storico-culturale, anche in relazione alla posizione e al potenziale di sviluppo in contesti paesisticamente impoveriti, urbanizzati o degradati (LR 86/83 art. 34 c. 1).

I PLIS sono istituiti dai comuni interessati, singoli o associati; quindi, sono delle aree protette che nascono esclusivamente per espressa volontà delle realtà locali e attraverso il volontario adeguamento del proprio strumento urbanistico. Alle Province spetta “solo” il riconoscimento dell’interesse sovracomunale e la verifica delle compatibilità con il proprio PTCP.

Un PLIS non è quindi un Parco Regionale, nato da una volontà superiore e, come tale, “sovraordinato” alle previsioni delle singole Amministrazioni Comunali - ovvero gli strumenti pianificatori e gestionali di un parco - ma dettato dai vincoli dei comuni.

Il P.A.N.E. è nato con lo scopo di creare delle connessioni ecologiche. Il progetto integrato di territorio si sviluppa sulla piana agricola fra le prime colline brianzole, le valli del Lambro e dell’Adda, il canale Villoresi e il naviglio della Martesana. Il progetto è stato finanziato da Fondazione Cariplo nel 2013 e prende vita nel 2016, un intenso lavoro da parte del Politecnico di Milano - DaSTU, affiancato da numerosi professionisti, che ha portato agli amministratori una visione multidisciplinare del territorio dando loro degli scenari di sviluppo chiari e percorribili pronti da essere condivisi con le realtà locali. Alla base della nascita del Parco agricolo ci sono alcune valutazioni strategiche: ci troviamo in un territorio caratterizzato da tratti di forte omogeneità, composto da piccoli centri urbani, con una connotazione agricola ancora marcata, ma con una dinamica di consumo di suolo e di conurbazione molto accelerata rispetto ad altri contesti a corona dell’area metropolitana. Gli spazi aperti rimasti, poco più del 60% del territorio, sono solo in parte tutelati da Parchi. Su questi sono state attivate politiche di riqualificazione, di tutela e di promozione che sul restante territorio sono mancanti.

Il territorio agricolo fa parte per la gran parte della pianura asciutta, caratterizzata da un’agricoltura povera, poco differenziata, altamente frazionata, meno produttiva rispetto alla contigua area irrigua lombarda. La terra nella fascia di pianura asciutta ha un valore produttivo, ma anche simbolico, inferiore. È stata a lungo intimamente connessa all’idea della povertà, di fatica, contrapposta alla modernità, alla fabbrica, alla rendita immobiliare. Per molti decenni i terreni agricoli sono stati lo spazio bianco nei piani urbanistici, spazi disponibili per lo sviluppo immobiliare. Negli ultimi decenni è cresciuta l’attenzione allo spazio aperto con l’istituzione di tre PLIS, la battaglia contro Autostrada Pedemontana Lombarda, che taglia il Vimeratese in due, i primi timidi atti di pianificazione rivolti al contenimento del consumo di suolo e una nuova attenzione ai prodotti agricoli locali. Da qui le motivazioni profonde di un progetto complesso sullo spazio aperto, capace di contemperare l’approccio ecologico, paesaggistico, politico gestionale, economico, fruitivo, che possa guidare la svolta verso una “cura” dello spazio aperto.

P.A.N.E. è un progetto territoriale perché guarda e progetta uno spazio esteso, senza più considerare i confini amministrativi (dei comuni, delle province e dei parchi), ma sottolinea la natura dei luoghi, la loro interconnessione, la continuità spaziale, il sistema agricolo.

P.A.N.E. è un progetto ecologico perché guarda e progetta questo territorio attraverso la lente della natura, degli animali che per vivere meglio devono potersi muovere fra i boschi e i campi, spesso superando strade, e del patrimonio vegetale, che in questo territorio necessita di una estesa opera di riqualificazione e di potenziamento.

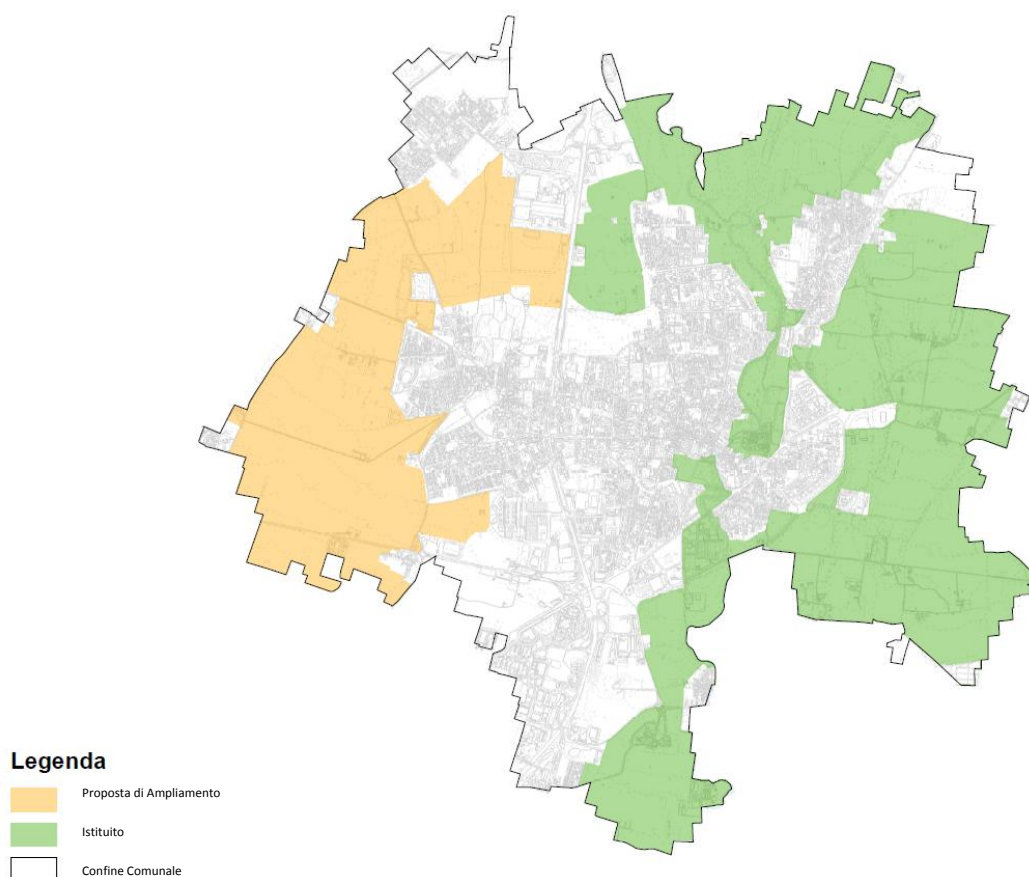
P.A.N.E. è un progetto paesaggistico perché guarda ed immagina questo territorio alla ricerca della bellezza. Le leggere ondulazioni del paesaggio, i paleovalvei, gli ormai rari gelsi, il ritmo serrato dei cascini, le cascine, ma anche i vivai, le vicinali agricole, i corsi d’acqua, i roccoli, i filari, le prospettive delle ville, i parchi storici, costituiscono un paesaggio da preservare, ma più spesso da ricostruire con pazienza e decisione. P.A.N.E. è un progetto politico perché vuole costruire l’unione dei parchi del Vimeratese.

Con atto Notarile del 5 giugno 2017 viene alla luce il Consorzio Parco Agricolo Nord Est per fusione dei preesistenti Parco del Molgora e Parco Rio Vallone. Sottoscrivono l’atto, su delega dei rispettivi Consigli Comunali i Sindaci di: Agrate, Aicurzio, Basiano, Bellusco, Burago di Molgora,

Busnago, Bussero, Caponago, Carnate, Carugate, Cavenago di Brianza, Masate, Mezzago, Ornago, Pessano con Bornago, Roncello, Ronco Briantino, Sulbiate, Usmate Velate, Verderio e Vimercate. Nel complesso il Parco è un soggetto giuridico che coinvolge 21 comuni, su 2 province (MB e LC) e Città Metropolitana, per una superficie complessiva di circa 3000 ettari, o se si preferisce 30 milioni di mq. Nel 2019 entra nel consorzio anche il comune di Bernareggio e nel frattempo i comuni procedono a costanti ridefinizioni del perimetro.

Nel 2021, con effetto al 01/01/2022, entra anche il comune di Gorgonzola e il comune di Vimercate conferisce alla gestione del PANE anche le sue aree del PLIS Cavallera, che nel frattempo si è sciolto. Ad inizio del 2022 il Parco interessa 23 comuni per una superficie di oltre 4000 ettari, ovvero 40 milioni di metri quadrati.

L'obiettivo di questo progetto di ampio respiro è proteggere e far conoscere il proprio territorio: favorire la valorizzazione delle qualità naturalistiche, delle connessioni ecologiche e delle valenze agricole esistenti in un territorio periurbano tra i più urbanizzati d'Italia e d'Europa, incentivando un'educazione all'ambiente diffusa tra tutta la cittadinanza.



Plis P.A.N.E. e sua proposta di ampliamento

In data 7/6/2021 il Comune di Vimercate invia una PEC al P.A.N.E. richiedendo l'attivazione della procedura di riconoscimento del nuovo confine comprendente l'ex PLIS della Cavallera richiamando l'approvazione della variante al PGT pubblicata sul BURL il 03/02/2021 che prevedeva tale estensione.

Il parco PANE con verbale di deliberazione dell'assemblea consortile n° 9 in data 18/11/2021 approva la modifica dei confini del parco sul comune di Vimercate estendendolo al territorio dell'ex PLIS Cavallera

Nel marzo 2022 il parco P.A.N.E. invia alla provincia di Monza, alla città metropolitana di Milano e al comune di Vimercate con PEC una istanza di ampliamento Plis P.A.N.E. in comune di Vimercate.

Il Plis P.A.N.E. nella sua estensione complessiva cioè comprensiva dell'estensione sull'Ex Plis Cavallera conterebbe una superficie di 10.833.291,00 Mq nel territorio di Vimercate

Si evidenzia inoltre che il Plis P.A.N.E. preso in considerazione è costituito dal Plis Molgora di 7.289.786 Mq e dall'Ex- Plis Cavallera di 3.543.505 Mq.

GLI AMBITI AGRICOLI STRATEGICI (AAS)

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

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 dell'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 seguenti proposte

Miglioramenti, colorati in verde nella tavola successiva

Integrazioni degli ambiti che garantiscano più efficacemente il conseguimento degli obiettivi del PTCP. Eliminazione strade in fasce di rispetto relative (Pedemontana ex-Tratta D n. 7 e strada complementare ad essa n. 8), incremento della superficie (n.6) e ricompattamento degli ambiti agricoli strategici

Rettifiche A, colorate in giallo nella tavola successiva

Correzione di errori: come, ad esempio, porzioni di AAS separate dal contesto agricolo, aree agricole intercluse in svincoli stradali oppure aree agricole intercluse nell'edificato ecc.

Rettifiche B, colorate in rosso nella tavola successiva

Correzione di errori riferite alla scala comunale:

2 | nuova strada di accesso via Cascina Gargantini

L'ambito agricolo strategico contorna un'area destinata ad 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 (AdC.2), 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 arroccamento degli insediamenti commerciali e para commerciali previsti, alleggerendo il traffico sulla SP2.

Richiesta di stralcio dagli AAS, colorata in azzurro nella tavola successiva

Richiesta di modifica agli atti del PTCP ai sensi dell'art. 13.5 della L.R. 12/2005:

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 (AdR.B), impedendone sostanzialmente l'accessibilità. Tale area è già edificata.

4 | nuova strada di accesso via Cascina Secca

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 vimercatese 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 strada per raggiungere l'ambito (AT.9) dagli AAS può consentire al Comune di esercitare la propria potestà di pianificazione del territorio nel rispetto delle leggi vigenti.

5 | area a parcheggio via Valdossola

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.

Il bilancio finale riguardante gli AAS vede dunque un incremento interessante di territorio vincolato a questo scopo, che aumenta quasi di 280.000 mq circa, mentre le aree per cui si richiede lo stralcio dagli ambiti agricoli strategici sommano a 158.000 mq circa.

Descrizione	Mq	%
Ambiti Agricoli Strategici da PGT vigente	10.917.568	
Rettifiche in riduzione Ambiti Agricoli Strategici da nuovo PGT	-158.094	-1,45
Miglioramenti con nuovo inserimento come Ambito Agricolo Strategico	279.417	+2,56

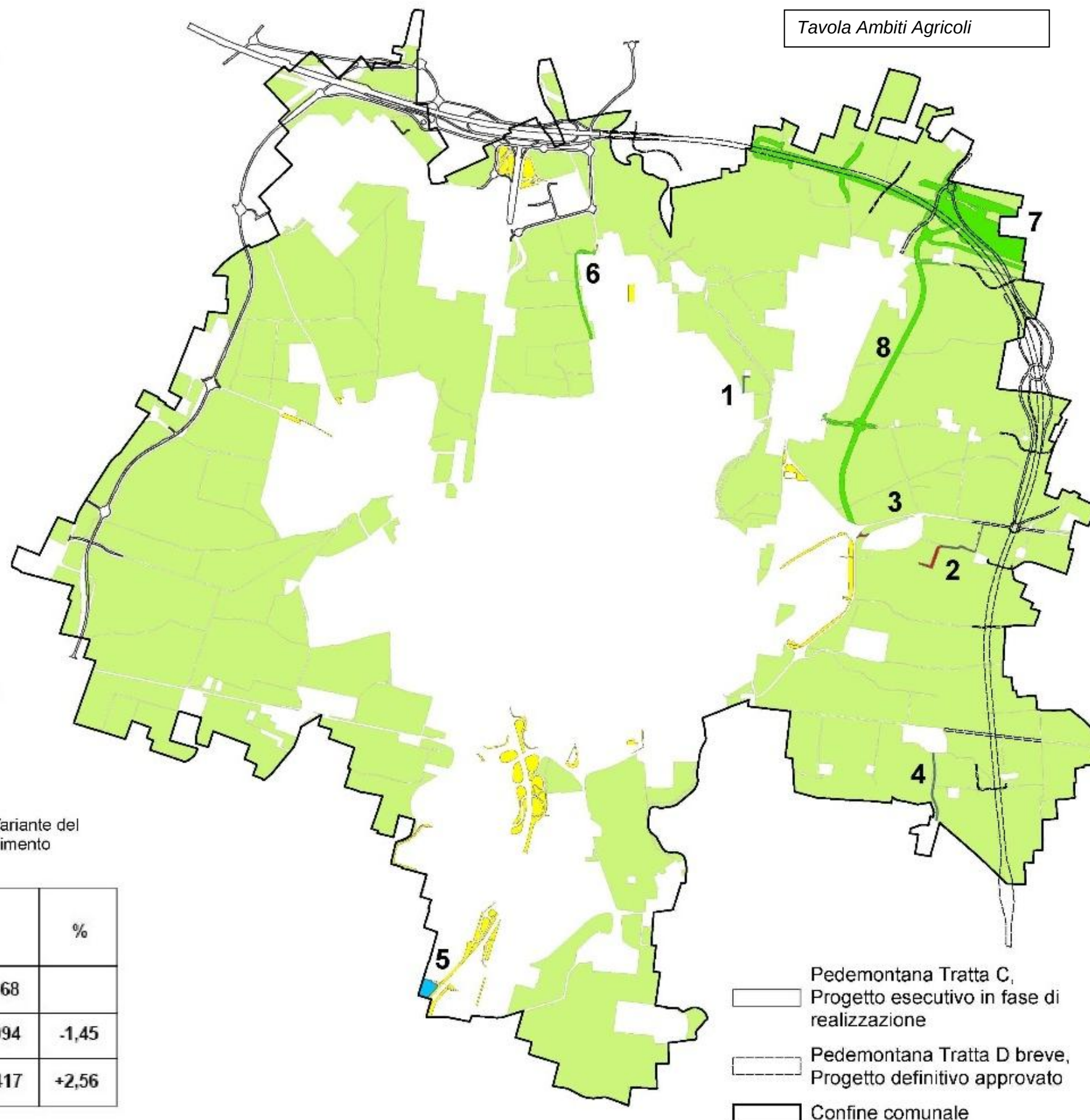
Proposte di rettifiche agli ambiti agricoli strategici (Art. 7 p. 3 del PTCP)

- Miglioramenti** Integrazioni degli ambiti che garantiscano più efficacemente il conseguimento degli obiettivi del PTCP. Eliminazione strada, incremento della superficie e ricompattamento degli ambiti agricoli strategici
- Rettifiche A** Correzione di errori: Porzioni di AAS separate dal contesto agricolo, aree agricole intercluse in svincoli stradali oppure aree agricole intercluse nell'edificato ecc.
- Rettifiche B** Correzione di errori riferite alla scala comunale:
- 2 | nuova strada di accesso via Cascina Gargantini
- 3 | nuova strada di accesso via Trezzo
- Richiesta di stralcio dagli AAS**
- 1 | nuova strada di accesso via del Molinetto
- 4 | nuova strada di accesso via Cascina Secca
- 5 | area a parcheggio via Valdossola
- L'ambito agricolo strategico contorna un'area destinata a attrezzature di interesse sovracomunale (centrale elettrica) cui deve essere garantita adeguata accessibilità veicolare
- L'ambito agricolo strategico isola una zona prevista edificabile nel PGT vigente e confermata dal presente PGT (AdC.2), 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 arroccamento degli insediamenti commerciali e paracommerciali previsti, alleggerendo il traffico sulla SP2.
- Richiesta di modifica agli atti del PTCP ai sensi dell'art. 13.5 della L.R. 12/2005:
- L'ambito agricolo strategico isola una zona prevista edificabile nel PGT vigente e confermata dal presente PGT (AdR.B), impedendone sostanzialmente l'accessibilità. Tale area è già edificata.
- 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 né soggette a qualsiasi altro vincolo o tutela. Tenuto conto che, questo lembo di territorio vimercatese 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 (AT.9) dagli AAS può consentire al Comune di esercitare la propria potestà di pianificazione del territorio nel rispetto delle leggi vigenti.
- 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.

NOTA: A seguito del riconoscimento degli stralci sanciti con Variante del PTCP, le tavole e gli elaborati del PGT che ad essi fanno riferimento assumono valore conformativo

Descrizione	Mq	%
Ambiti Agricoli Strategici da PGT vigente	10.917.568	
Rettifiche in riduzione Ambiti Agricoli Strategici da nuovo PGT	-158.094	-1,45
Miglioramenti con nuovo inserimento come Ambito Agricolo Strategico	279.417	+2,56

Tavola Ambiti Agricoli



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 dovuti al passaggio di scala.

Miglioramenti, colorati in verde vivace nella tavola successiva

Integrazioni degli ambiti che garantiscano più efficacemente il conseguimento degli obiettivi del PTCP. Con l'eliminazione della strada complementare alla Pedemontana, si è reso possibile l'incremento della superficie e ricompattamento della Rete Verde di ricomposizione paesaggistica

Rettifiche A, colorate in giallo nella tavola successiva

Correzione di errori riferiti alla scala comunale.

Rettifiche B, colorate in rosso nella tavola successiva

Correzione di errori riferiti alla scala comunale interessanti la viabilità di collegamento di progetto:

2 | nuova strada di accesso via Cascina Gargantini

La Rete Verde contorna un'area destinata ad attrezzature di interesse sovracomunale (centrale elettrica) cui deve essere garantita un'adeguata accessibilità veicolare

3 | nuova strada di accesso via Trezzo

La Rete Verde isola una zona prevista edificabile nel PGT vigente e confermata dal presente PGT (AdC.2), 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 di RV consentirà di costruire una strada di arroccamento degli insediamenti commerciali e para commerciali previsti, alleggerendo il traffico sulla SP2.

Richiesta di stralcio dalla RV, colorata in azzurro nella tavola successiva

Richiesta di modifica agli atti del PTCP ai sensi dell'art. 13.5 della L.R. 12/2005

1 | nuova strada di accesso via del Molinetto

La Rete Verde isola una zona prevista edificabile nel PGT vigente e confermata dal presente PGT (AdR.B), impedendone sostanzialmente l'accessibilità. Tale area è già edificata.

4 | nuova strada di accesso via Cascina Secca

La Rete verde 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 né soggette a qualsiasi altro vincolo o tutela. Tenuto conto che, questo lembo di territorio vimercalese 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 (AT.9) dalla RV può consentire al Comune di esercitare la propria potestà di pianificazione del territorio nel rispetto delle leggi vigenti.

5 | area a parcheggio via Valdossola

Un lembo di Rete Verde al confine del comune 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.

NOTA: A seguito del riconoscimento degli stralci sanciti con Variante del PTCP, le tavole e gli elaborati del PGT che ad essi fanno riferimento assumono valore conformativo.

Legenda

Rete verde di ricomposizione paesaggistica da PGT approvato

Proposte di rettifiche alla Rete Verde di ricomposizione paesaggistica (Art. 7 p. 3 del PTCP)

Miglioramenti
Integrazioni degli ambiti che garantiscano più efficacemente il conseguimento degli obiettivi del PTCP. Eliminazione strada, incremento della superficie e ricompattamento della Rete Verde di ricomposizione paesaggistica

Rettifiche A
Correzione di errori riferiti alla scala comunale.

Rettifiche B
Correzione di errori riferiti alla scala comunale interessanti la viabilità di collegamento di progetto:

2 | nuova strada di accesso via Cascina Gargantini
La Rete Verde contorna un'area destinata a attrezzature di interesse sovra comunale (centrale elettrica) cui deve essere garantita adeguata accessibilità veicolare

3 | nuova strada di accesso via Trezzo
La Rete Verde isola una zona prevista edificabile nel PGT vigente e confermata dal presente PGT (AdC.2), 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 di RV consentirà di costruire una strada di arroccamento degli insediamenti commerciali e paracommerciali previsti, alleggerendo il traffico sulla SP2.

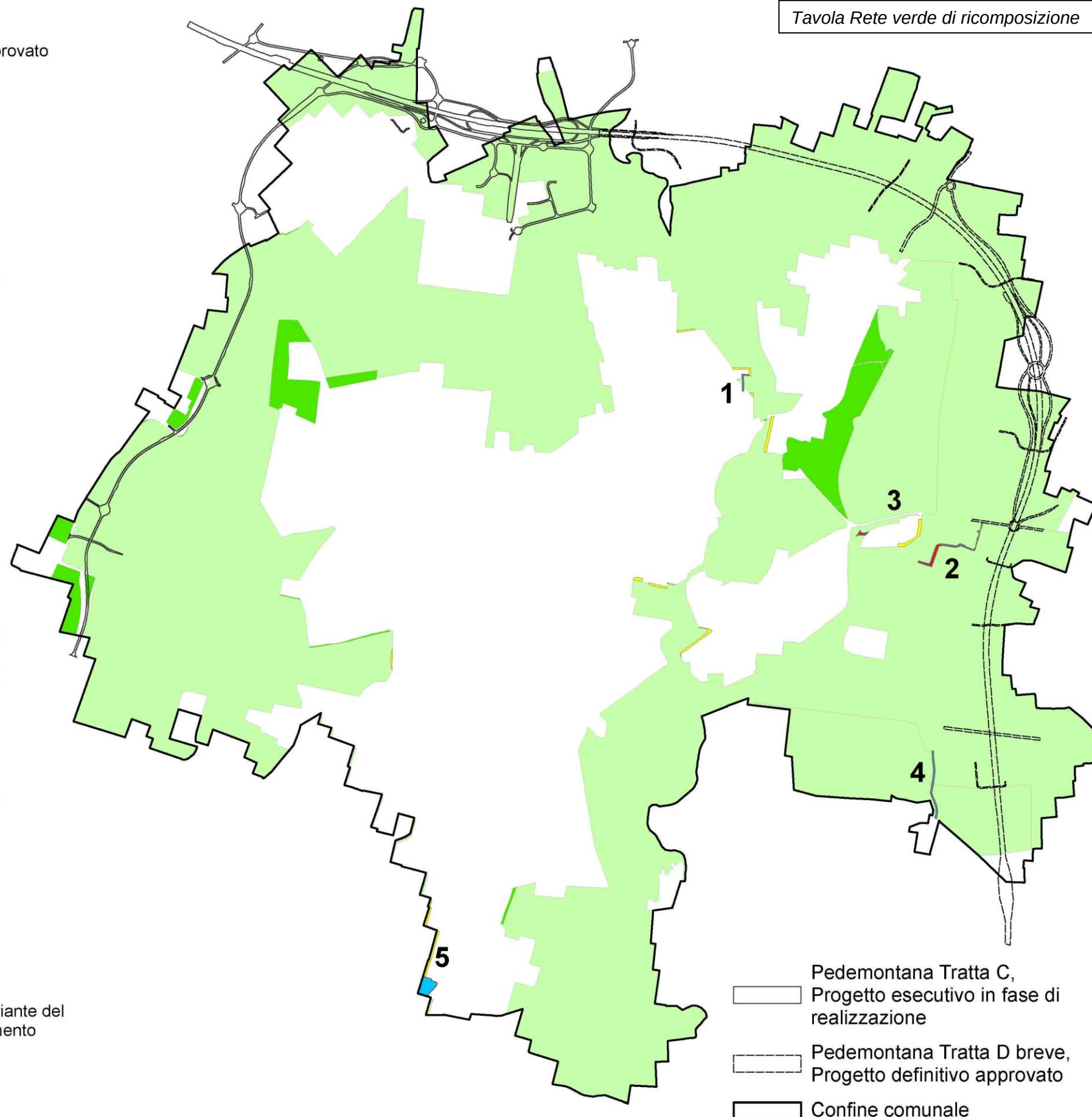
Richiesta di stralcio dalla RV
Richiesta di modifica agli atti del PTCP ai sensi dell'art. 13.5 della L.R. 12/2005

1 | nuova strada di accesso via del Molinetto
La Rete Verde isola una zona prevista edificabile nel PGT vigente e confermata dal presente PGT (AdR.B), impedendone sostanzialmente l'accessibilità. Tale area è già edificata.

4 | nuova strada di accesso via Cascina Secca
La Rete verde 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 né soggette a qualsiasi altro vincolo o tutela. Tenuto conto che, questo lembo di territorio vimercatese 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 (AT.9) dalla RV può consentire al Comune di esercitare la propria potestà di pianificazione del territorio nel rispetto delle leggi vigenti.

5 | area a parcheggio via Valdossola
Un lembo di Rete Verde al confine del comune 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.

NOTA: A seguito del riconoscimento degli stralci sanciti con Variante del PTCP, le tavole e gli elaborati del PGT che ad essi fanno riferimento assumono valore conformativo



Pedemontana Tratta C,
Progetto esecutivo in fase di
realizzazione

Pedemontana Tratta D breve,
Progetto definitivo approvato

Confine comunale

LE AREE BOScate

DEFINIZIONI (LEGGE N. 431 /1985 E S.M.E.I.)

In Italia, sin del 1985 con l'entrata in vigore della L. 8 agosto 1985 n. 431 (cosiddetta "Legge Galasso"), tutti i boschi in Italia sono tutelati paesaggisticamente in base alla normativa sui beni culturali e ambientali. Il riferimento normativo attuale è l'art. 142 c. 1 lettera g) del d.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

La presenza di un vincolo ha portato alla necessità di definire con legge cosa sia qualificato bosco.

Attualmente, la definizione giuridica di bosco è data, a livello nazionale, dal d.lgs. 34/2018 (Testo unico in materia di foreste e filiere forestali), il quale dà la definizione di bosco, nonché la definizione di aree assimilate a bosco e la definizione di aree escluse dalla definizione di bosco. La norma statale permette poi alle Regioni e alle Province autonome di ampliare sia le casistiche delle aree assimilate a bosco, sia le casistiche delle aree escluse dalla definizione di bosco.

In Regione Lombardia, la definizione giuridica di bosco è data dalla l.r. 31/2008 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale) che all'art. 42 definisce come "bosco", "selva" o "foresta" le aree con formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente:

- dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva con copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento;
- da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati;
- da larghezza non inferiore a 25 metri;

Lo stesso articolo 42 della l.r. 31/2008 elenca casi che, pur non avendo le tre caratteristiche sopra elencate (copertura, superficie e larghezza), sono anch'essi considerati bosco o assimilati a bosco:

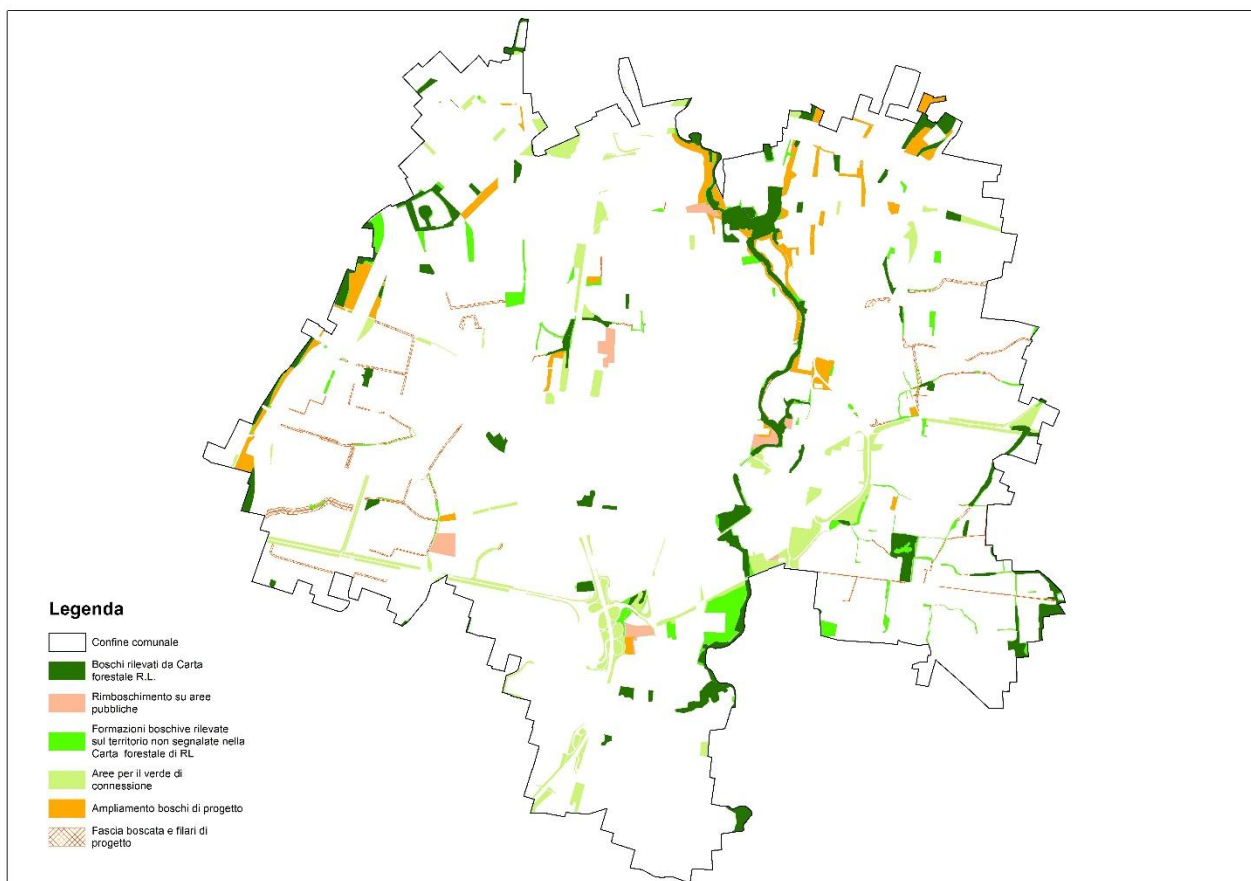
- a) i rimboschimenti e gli imboschimenti;
- b) le aree già boscate prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate;
- c) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;
- d) le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali e incendi;
- e) le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco.

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) e quelle 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.

Tavola delle Aree Boscate



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 P.A.N.E:** Il Comune ha inserito nel perimetro del Parco Agricolo Nord Est (P.A.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.

CAPITOLO 7

COMPENDIO ESPLICATIVO DI ALCUNE VARIANTI ESSENZIALI DEL PGT IN MATERIA NORMATIVA CON AGGIORNAMENTI SUCCESSIVI ALLA CONSULTAZIONE VAS

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.

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.

Esempio applicativo (a titolo illustrativo):

Ipotesi di intervento

- Superficie lorda residenziale interessata da edilizia convenzionata: 300 mq di SL
- Destinazione residenziale

Valori di riferimento

Parametro

Prezzo unitario edilizia convenzionata € 1.500/mq di SL

Prezzo unitario edilizia libera

(desunto da Borsino Immobiliare Agenzia delle Entrate) € 1.900/mq di SL

Determinazione dei valori dell'intervento	Valore	Importo
Valore dell'intervento a prezzo di edilizia libera 570.000,00	300 mq x 1.900/mq	€
Valore dell'intervento a prezzo di edilizia convenzionata 450.000,00	300 mq x 1.500/mq	€

Differenza di valore dell'intervento (570.000,00-450.000,00) = € 120.000,00

Percentuale applicata	50 %	
Contributo sostitutivo dovuto 60.000,00	50 % x € 120.000,00	€

L'esempio riportato ha esclusiva funzione illustrativa ed è finalizzato a chiarire il meccanismo di determinazione del contributo sociale, senza introdurre automatismi applicativi, che restano disciplinati dalle Norme di Attuazione e dalle valutazioni istruttorie dell'Amministrazione comunale.

CENTRI ELABORAZIONE DATI (DATA CENTER)

L'introduzione dell'art. 82 ter nelle Norme Tecniche di Attuazione risponde all'esigenza di disciplinare in modo organico l'eventuale insediamento delle infrastrutture digitali strategiche, con particolare riferimento ai centri elaborazione dati (data center), alla luce della recente evoluzione del quadro normativo regionale e dell'esperienza maturata sul territorio comunale.

La recente legge regionale n. 11/2026 attribuisce infatti ai Comuni un ruolo attivo nell'individuazione e nel governo di tali infrastrutture, prevedendo specifici adempimenti conoscitivi e pianificatori. Parallelamente, il territorio di Vimercate è già interessato da procedimenti relativi a nuovi insediamenti di data center, circostanza che rende opportuno dotare il Piano di criteri urbanistici e prestazionali chiari e omogenei.

L'introduzione della disciplina non costituisce l'individuazione di nuove aree destinate ai data center né modifica le previsioni localizzative del PGT, che continuano ad essere quelle definite dagli elaborati di Piano. La norma è finalizzata esclusivamente a stabilire criteri di localizzazione, requisiti prestazionali e principi di sostenibilità ambientale, energetica e infrastrutturale applicabili agli eventuali interventi futuri, privilegiando il riuso delle aree urbanizzate, la rigenerazione urbana, l'integrazione con le infrastrutture esistenti e la minimizzazione degli impatti sul territorio.

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 recepirne 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 Media Struttura di Vendita	MSV	Non alimentare	Nuova localizzazione	Via Bergamo 2
Localizzazione Media Struttura di Vendita	MSV	Alimentare	Nuova localizzazione	Via Trezzo
Localizzazione Media Struttura di Vendita	MSV	Alimentare	Nuova localizzazione	Via Crocefisso (PIL ex Ospedale)

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.

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.

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.

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.

RECEPIMENTO DEGLI ESITI DELLA VAS E DEGLI AGGIORNAMENTI NORMATIVI INTERVENUTI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO

La documentazione costituente il presente Piano di Governo del Territorio recepisce gli esiti del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, i contributi istruttori e i pareri formulati dagli Enti competenti e dai soggetti consultati, nonché gli approfondimenti tecnici sviluppati nel corso del procedimento di formazione del Piano.

Conseguentemente, rispetto agli elaborati messi a disposizione del pubblico nell'ambito della fase di consultazione della VAS, alcuni elaborati del Piano sono stati aggiornati ed integrati al fine di recepire:

- i contributi e le prescrizioni formulati dalle Autorità competenti e dagli Enti coinvolti nel procedimento;
- gli approfondimenti tecnici conclusi successivamente alla pubblicazione dei documenti relativi alla seconda conferenza VAS, ivi compresi quelli relativi alle componenti specialistiche che concorrono alla formazione del quadro conoscitivo e prescrittivo del PGT;
- le disposizioni normative statali e regionali sopravvenute nel corso del procedimento di formazione del Piano.

Tali aggiornamenti costituiscono il naturale esito del procedimento di pianificazione e non modificano le finalità e gli obiettivi strategici del Piano già sottoposti a valutazione ambientale, ma ne assicurano il coordinamento con il quadro normativo vigente, con gli esiti dell'istruttoria tecnica e con le determinazioni assunte nell'ambito del procedimento di VAS.

Le integrazioni introdotte hanno pertanto carattere ricognitivo, di coordinamento, di adeguamento normativo e di recepimento degli esiti istruttori e non costituiscono modifiche autonome degli obiettivi pianificatori già oggetto del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

CAPITOLO 8

IL PIANO DEI SERVIZI

GENERALITA'

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.

Il PGT affida agli elaborati “Relazione illustrativa del Piano dei Servizi e Tavola 1 PdS Il sistema dei servizi esistenti e di progetto” la descrizione puntuale degli interventi previsti, della loro qualità, del miglioramento dello standard pro-capite e anche della sostenibilità economica delle scelte del PGT mettendo a paragone le entrate (oneri di urbanizzazione, finanziamenti ecc.) con le uscite (realizzazione di opere previste dal Piano e dal programma delle opere pubbliche).

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

In questo documento ci si limita a esporre la visione sintetica di insieme dei servizi esistenti e di quelli in previsione con il PGT, accompagnata da una breve relazione illustrativa di descrizione del sistema dei servizi.

Di seguito si antepone la legenda

Legenda

-  CONFINE COMUNALE
-  FRAZIONI
-  SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Servizi pubblici o di uso pubblico esistenti

-  EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
-  INTERESSE COMUNE
-  ISTRUZIONE
-  VERDE PUBBLICO
-  PARCHEGGI
-  SERVIZI PRIVATI
-  IMPIANTI

Servizi pubblici o di uso pubblico in previsione

-  INTERESSE COMUNE
-  VERDE PUBBLICO
-  PARCHEGGI
-  OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
-  IMPIANTI

Altro

-  PARCHI STORICI E GIARDINI PRIVATI

Legenda

- CONFINE COMUNALE
- FRAZIONI
- SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Servizi pubblici o di uso pubblico esistenti

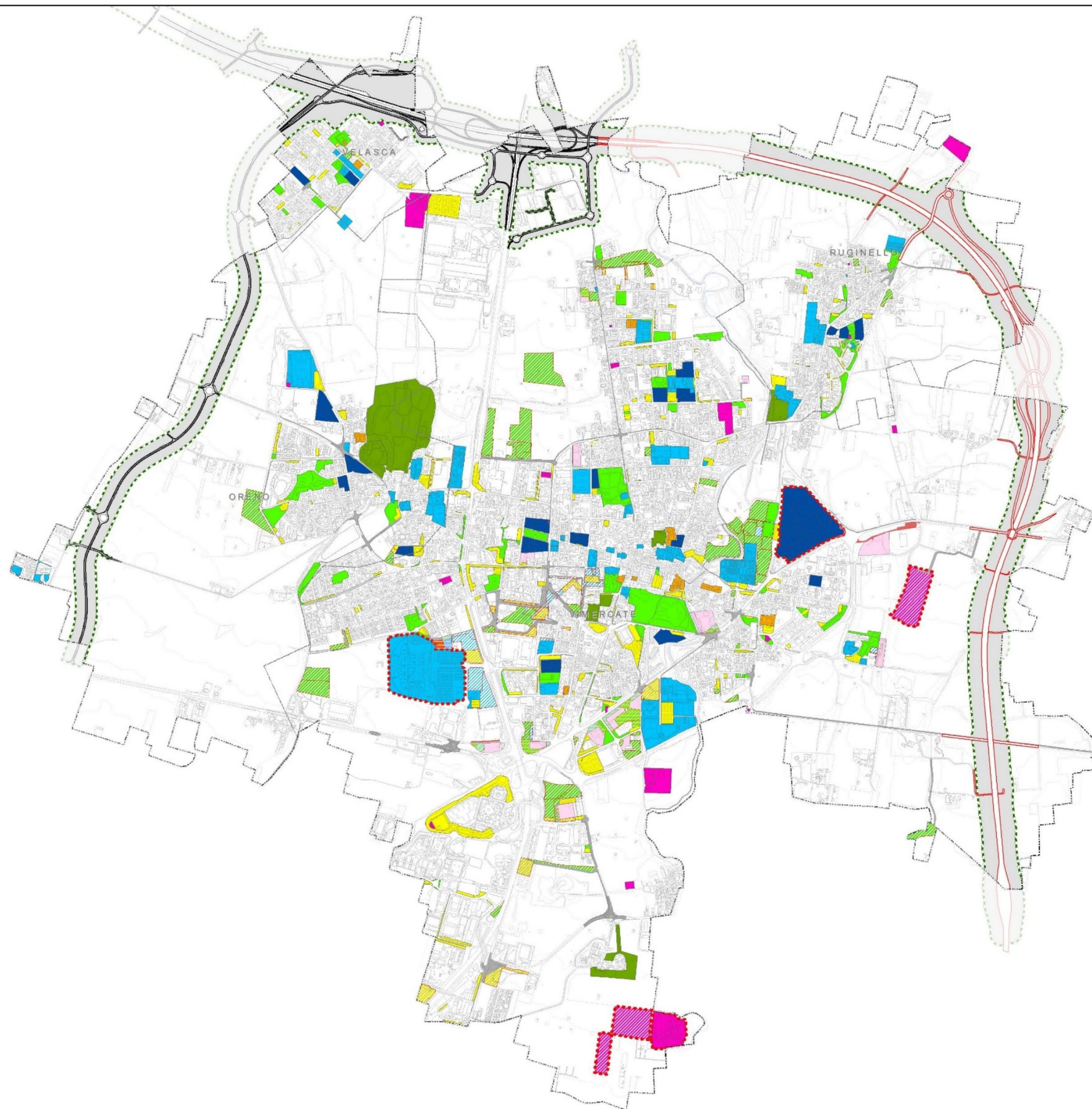
- EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
- INTERESSE COMUNE
- ISTRUZIONE
- VERDE PUBBLICO
- PARCHEGGI
- SERVIZI PRIVATI
- IMPIANTI

Servizi pubblici o di uso pubblico in previsione

- EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, 2
- INTERESSE COMUNE
- VERDE PUBBLICO
- PARCHEGGI
- OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- IMPIANTI

Altro

- PARCHI STORICI E GIARDINI PRIVATI



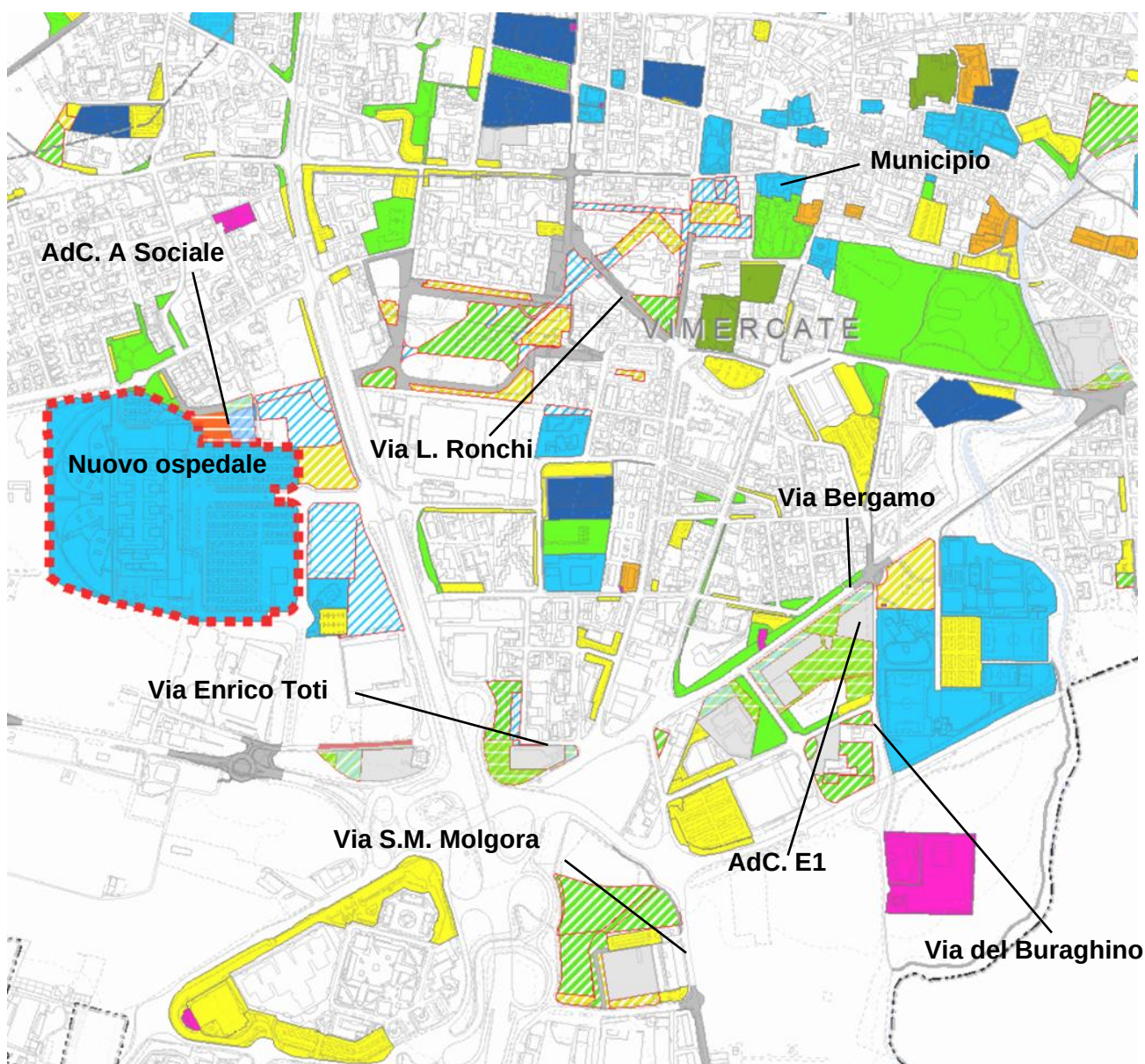
IL SISTEMA DEI SERVIZI A VIMERCATE

Il sistema dei servizi viene letto come un unico complesso, ossatura della città pubblica, delle attrezzature esistenti e di quelle di progetto.

In questo paragrafo viene descritta dal punto di vista geografico e territoriale la rete dei servizi così come si viene a delineare nel Piano.

Una nuova diagonale, intersecandosi con la **via Luigi Ronchi**, connota la nuova organizzazione del territorio.

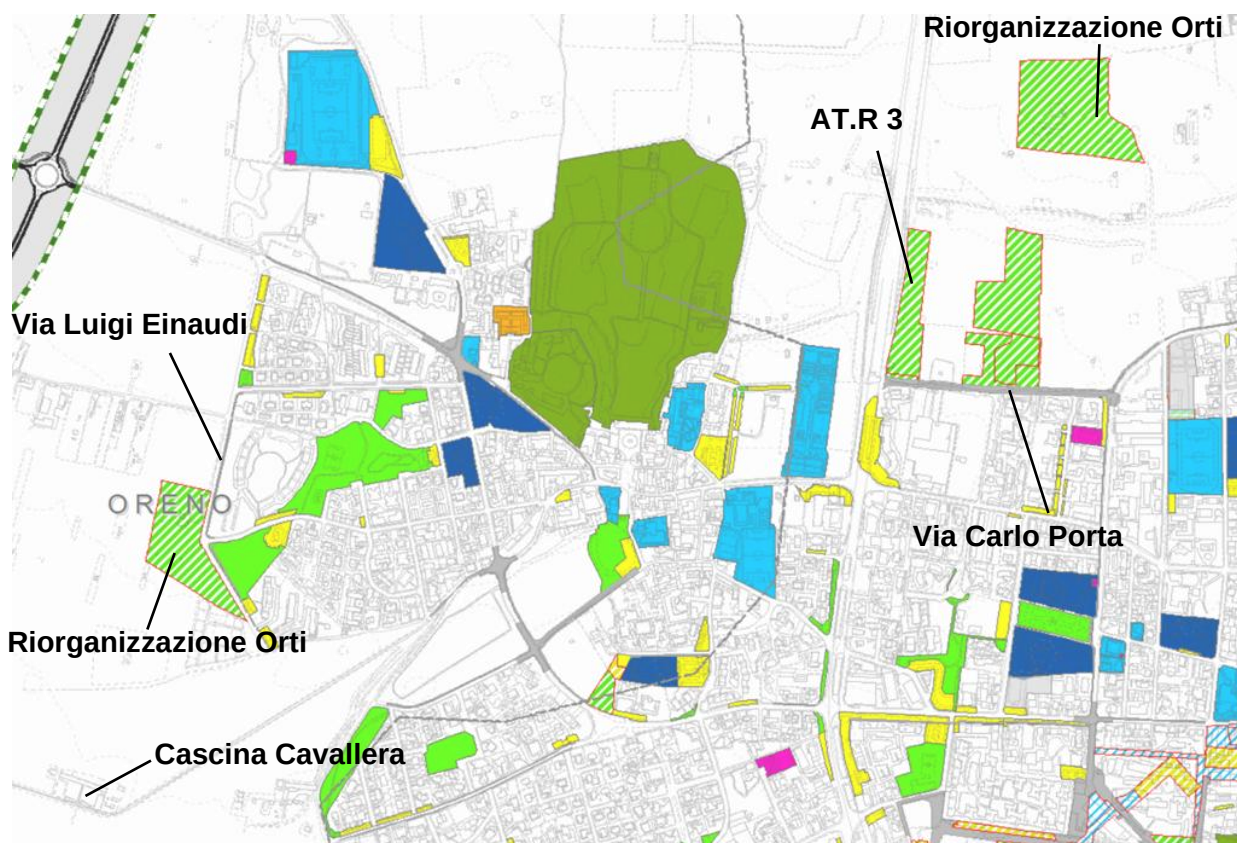
Un insieme di aree verdi e piazze scandisce il tessuto urbano fino alla sede del municipio, partendo dall'area del **Nuovo Ospedale**. Nuove attrezzature collegate alla realizzazione dei diversi ambiti di trasformazione e delle aree di riqualificazione e completamento arricchiscono la dotazione complessiva dei servizi di Vimercate. Tra essi si cita la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica (Ambito di completamento denominato **AdC.A sociale**) su area ceduta al comune a seguito di attuazione del piano **AdC.E1** cui si aggiunge la disponibilità di un'area da destinare a sede per attività istituzionali che verranno richieste alla Città di Vimercate (come possibile utenza si delinea una sede riservata alla guardia di Finanza).



Ulteriori interventi saranno realizzati in connessione 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.

La creazione di boschi su aree di proprietà pubblica è diffusa su tutto il territorio comunale. Un esempio significativo lo si trova più a sud in **via S. M. Molgora** ed anche in **via Carlo Porta**, (nella tavola per esigenze di sintesi appaiono tutti nell'ambito del verde pubblico) 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, si svilupperà 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. 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**, realizzando un intervento pilota dal punto di vista paesaggistico.

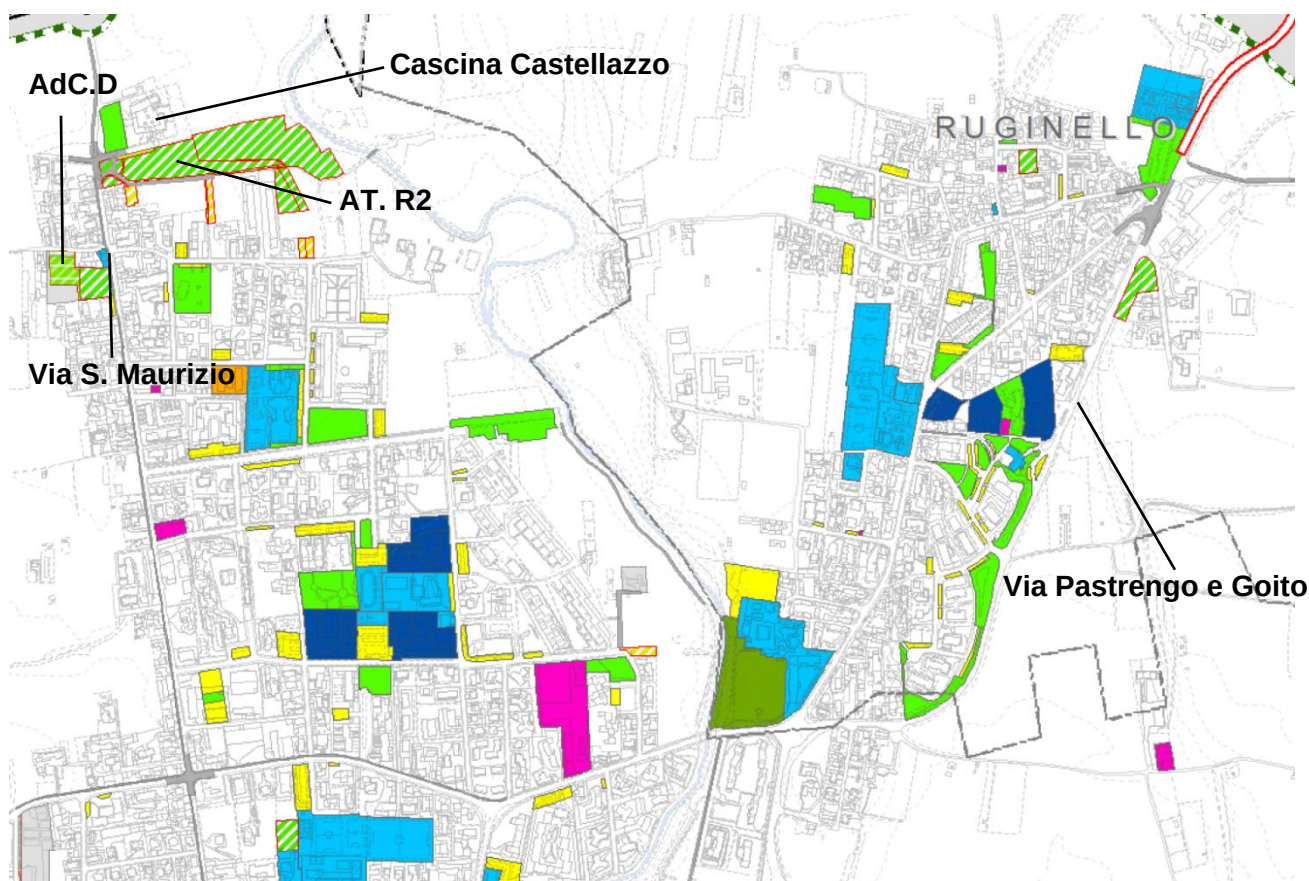
A questo scopo va sottolineato il ruolo assunto dalla collaborazione con lo Studio Land che ha affiancato la propria esperienza e capacità alle altre competenze impegnate nella realizzazione del PGT di Vimercate.

Un primo esempio di collaborazione con lo studio Land si è verificato proprio in occasione dello studio del comparto **AT.R2** presso **Cascina Castellazzo**, uno dei tre progetti di area condotti dallo studio Land.



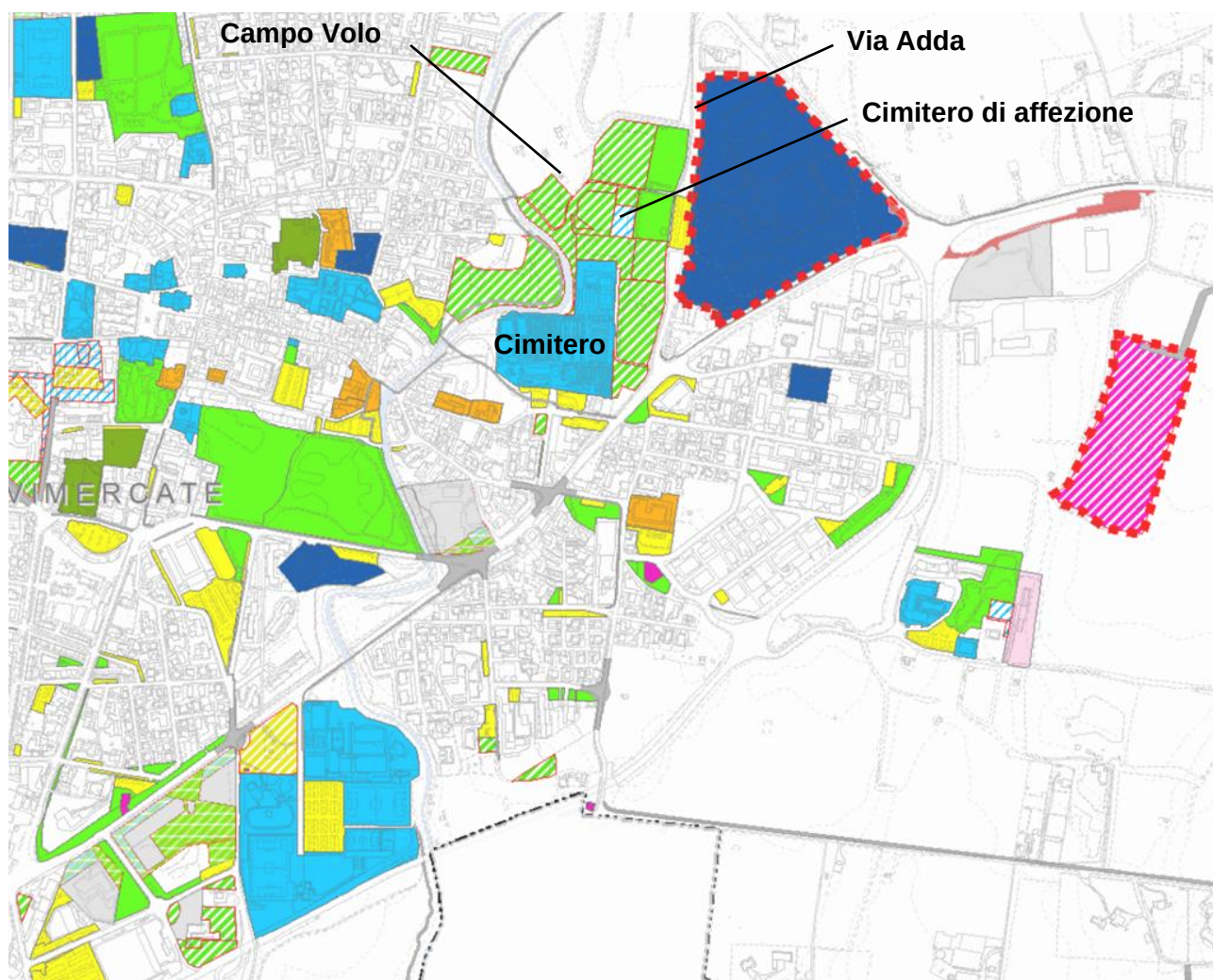
Tra gli interventi di progetto di un certo rilievo sono le due aree verdi in **via S. Maurizio**, di cui una derivante dalle cessioni dell'ambito **AdC.D.**

A Ruginello è previsto un intervento piccolo ma significativo come area di verde pubblico tra le **vie**

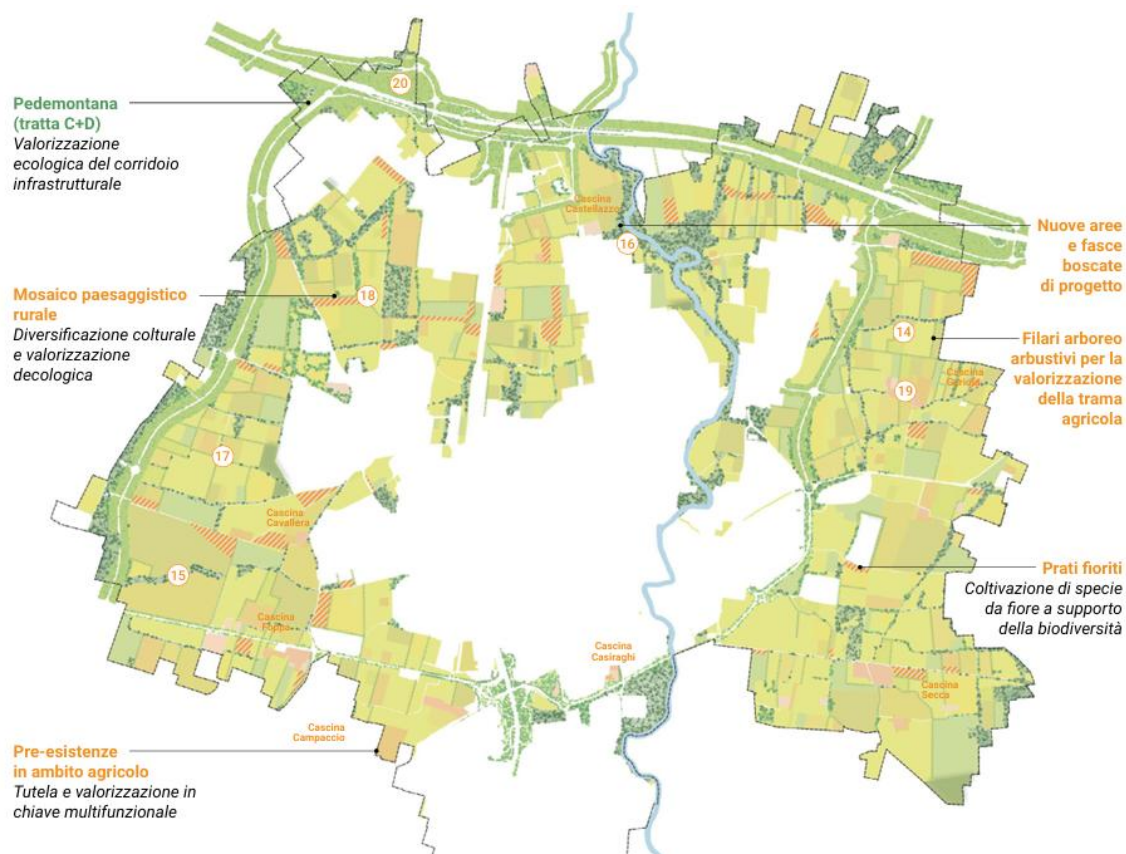


Nella località nota come **Campo Volo**, a nord, attorno al **cimitero**, si rafforza molto il sistema del verde pubblico (**via Adda**). In questo ambito lo studio Land progetterà un intervento di

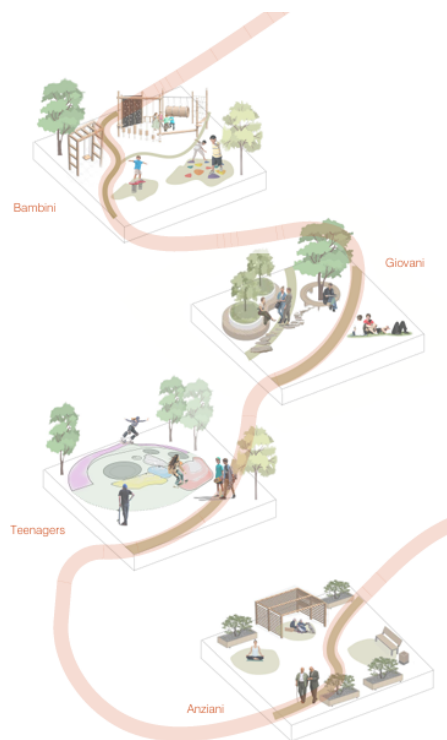
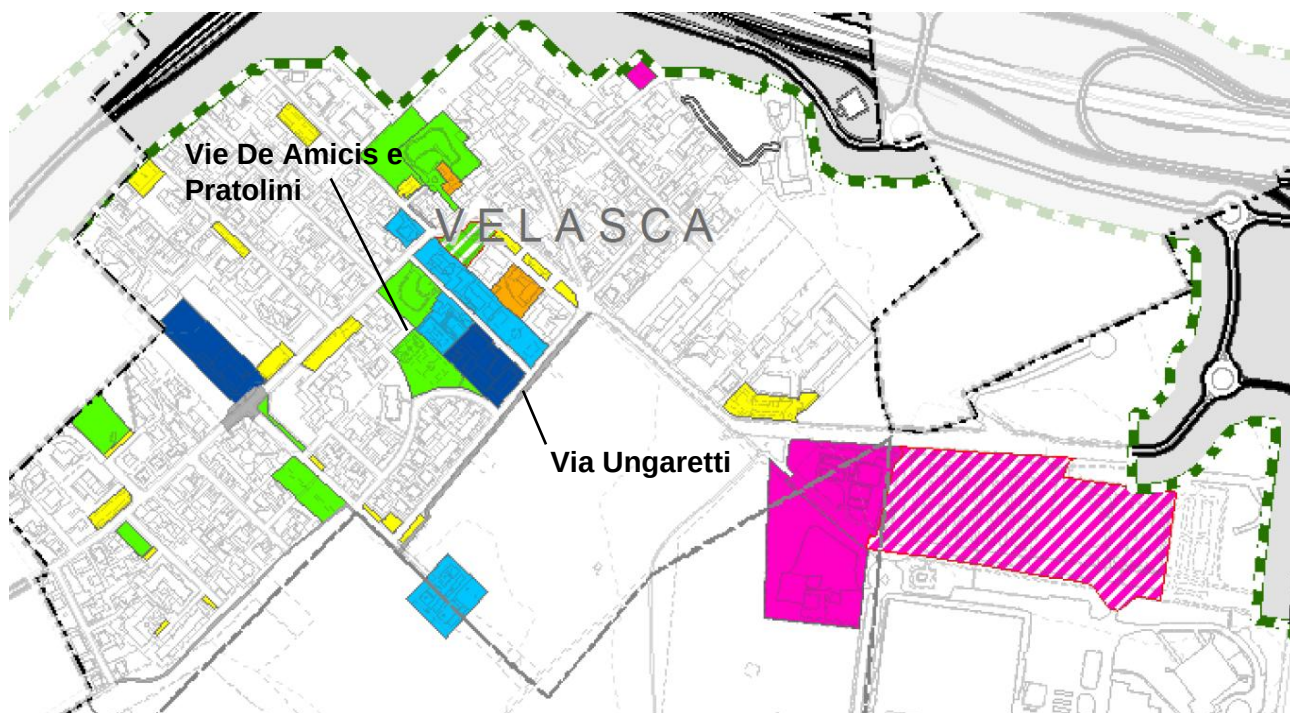
valorizzazione paesaggistica che tenderà a trasformare alcune aree di sola proprietà pubblica in vere e proprie attrezzature verdi. Sempre in quest'ambito troverà sede il **cimitero di affezione** per animali domestici.



In prossimità di **cascina Cavallera**, si concentrerà il terzo progetto dello studio Land che sarà collegato anche con una proposta per realizzare un sistema di campi fioriti che attraverso la pratica del sovescio si propone di migliorare le condizioni e la qualità del terreno produttivo agricolo.



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) 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**. Come si può notare lo studio è stato confezionato con il tracciato della Pedemontana oggi superato.



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 (MQ / AB)
ESISTENTI	1.365.934	26.441	51,65
PROGETTO	496.747		
		ENTITA' ABITATIVE PREVISTE DAL NUOVO PGT NEL PROSSIMO DECENNIO	STANDARD PER ENTITA' ABITATIVA
SERVIZI DI PIANO	1.862.681	29.083	64,04

CAPACITA' DI ABBATTIMENTO DELLA CO2 GENERATO DALLE AREE VERDI PREVISTE

È stata condotta una stima sulla reale capacità di abbattimento della CO2 generata dalle aree verdi previste dal PGT nell'arco di venti anni.

I valori di riferimento per stimare la capacità di abbattimento da parte delle alberature della presenza nell'aria della CO2, ormai scientificamente riconosciuti, variano dai 20 ai 30 Kg/anno.

Naturalmente, bisogna tenere in considerazione che dal primo impianto alla maturazione dell'albero, esiste una fase in cui tale abbattimento è inferiore, così mediamente azzardiamo di fissare in 25 Kg/anno tale capacità di abbattimento per nuove piantumazioni.

Le aree verdi previsti nel piano dal PGT sono corrispondenti a 312.680 mq. Secondo il PGT la quantità di alberi rispetto alla superficie delle nuove aree verdi è calcolata in un albero ogni 30 mq di superficie verde.

Si può stabilire così una corrispondenza tra alberi e aree verdi che ci porta a una somma di 10.423 alberi con un abbattimento previsto di CO2 pari a $10.423 \times 25 \times 20 = 5.211.500$ Kg pari a una media di 260.575 Kg/anno.

Inoltre, sono previsti 59.048 mq di aree boscate di progetto su aree agricole per le quali si può applicare un coefficiente di 1 albero ogni 15 mq di superficie agricola che segnala dunque la previsione di 3.936 piante.

La nuova corrispondenza che si crea genererebbe un abbattimento previsto di CO2 pari a $3.936 \times 25 \times 20 = 1.968.000$ Kg, pari a una media di 98.400 Kg/anno.

In totale, dunque, l'abbattimento di CO2 in un ventennio sarebbe di 7.277.900 Kg, con una media annua di 363.895 Kg.

CAPITOLO 9

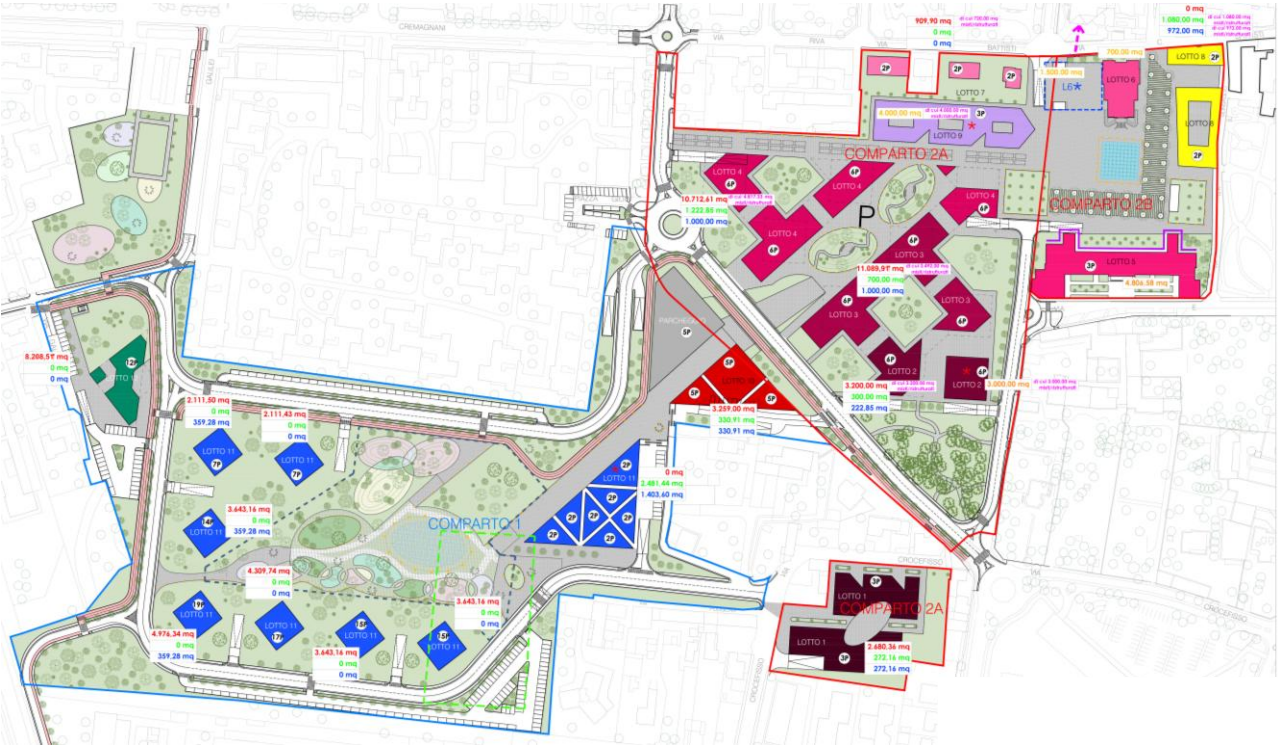
LE PRINCIPALI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE IN CORSO

GENERALITÀ

A Vimercate sono in corso rilevanti interventi che caratterizzeranno lo sviluppo città in un futuro molto prossimo. Tra di essi si vuole citare la realizzazione dell'accordo di programma vigente Ex Ospedale, il completamento del quartiere di Energy Park e la riformulazione dei termini dell'ex PII Vimercate Sud SP2, già descritto nel precedente capitolo dedicato agli ambiti di trasformazione, alle aree di completamento e alle aree di riqualificazione.

Tutte queste trasformazioni in atto sono molto diverse tra di loro per dimensioni e caratteristiche.

ACCORDO DI PROGRAMMA VIGENTE EX OSPEDALE



LOTTI

LOTTO 1	LOTTO 7
LOTTO 2/2*	LOTTO 8
LOTTO 3	LOTTO 9*
LOTTO 4	LOTTO 10
LOTTO 5	LOTTO 11/11*
LOTTO 6/6*	LOTTO 12

LEGENDA GRAFICA

	COMPARTO 1		COMPARTO 2
	ALBERI DA PIANTARE		RIFACIMENTO FACCIATA
	ALBERI ESISTENTI		TEATRO INTERRATO

LEGENDA TABELLA MQ

	RESIDENZIALE		RESIDENZA PROTETTA CONVENZIONATA E PreSST
	COMMERCIALE		POSSIBILE COLLEGAMENTO SOTTERRANEO TRA BIBLIOTECA E TEATRO
	TERZIARIO		
	RISTRUTTURAZIONE/RICOLLOCAZIONE		
	FUNZIONI PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO		
	FUNZIONI PUBBLICHE		

L'intervento è in corso di realizzazione avanzata e costituisce un nuovo collegamento ideale tra le diverse parti della città.

ENERGY PARK



Il quartiere è già in larga parte edificato, arredato e dotato di tutti gli elementi necessari al suo funzionamento, tuttavia, mancano ancora alcuni elementi per completarlo.

Il PGT propone una revisione della normativa tesa a facilitare il completamento degli interventi previsti.

Restano confermate le previsioni urbanistiche e edilizie derivanti dall'Accordo Quadro e dagli atti integrativi, con riferimento alla capacità edificatoria già assentita, pari a complessivi mq 125.528 di superficie lorda. Le Destinazioni d'uso confermate e principali sono: produttivo (P2, P3), terziario/direzionale (T1, T2, T3) e commerciale (C1, C4), Strutture ricettive e di ristoro (S1), Servizi alla persona, alla casa e alle attività urbane (P1). È ammesso l'incremento della capacità edificatoria fino al raggiungimento dell'indice di edificabilità fondiaria pari a 1 mq/mq della superficie fondiaria. Gli interventi relativi alla capacità edificatoria aggiuntiva si attuano esclusivamente mediante Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo definirà:

- l'assetto planivolumetrico;
- la localizzazione delle dotazioni territoriali;
- le opere di urbanizzazione e gli interventi di compensazione;
- le modalità di attuazione per fasi.

Per la capacità edificatoria aggiuntiva è ammessa, su tutto il comparto un'altezza massima fino a 6 piani fuori terra, da definirsi in sede di Piano Attuativo in relazione alla qualità urbana e

paesaggistica dell'intervento, inoltre è dovuto il reperimento delle dotazioni territoriali nella misura prevista per le funzioni insediate. Per le destinazioni terziarie, la dotazione è pari al 100% della superficie lorda realizzata, per i produttivi artigianali il 20% della superficie lorda realizzata. Le dotazioni possono essere: reperite all'interno o all'esterno dell'ambito; monetizzate, in tutto o in parte, secondo i criteri vigenti. In ragione dello stato di avanzata attuazione del comparto e delle prestazioni già realizzate in attuazione dell'Accordo Quadro, la quota di riequilibrio territoriale è determinata in misura proporzionata alla sola capacità edificatoria residua. Con riferimento alla superficie territoriale complessiva pari a mq 147.523,73, alla superficie lorda già assentita pari a mq 125.528 e alla capacità edificatoria massima conseguibile pari a mq 147.523,73, la superficie lorda residua risulta pari a mq 21.996.

Applicando il criterio proporzionale sopra richiamato, la quota di riequilibrio territoriale afferente alla capacità edificatoria residua è determinata in mq 1.155 equivalenti.

Le modalità di assolvimento degli obblighi di cui sopra sono definite in sede di Piano Attuativo.

Per una migliore comprensione del complesso normativo che reggerà la prosecuzione dell'intervento si rimanda all'art. 82 Bis delle Norme Tecniche di Attuazione.

CAPITOLO 10

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ DEI CARICHI URBANISTICI SULLA RETE DI MOBILITÀ

PREMESSA

Nell'ambito della procedura di VAS della Variante Generale al PGT del comune di Vimercate la Provincia di Monza e della Brianza ha trasmesso, nel giugno 2026, il proprio contributo ai fini della II Conferenza di VAS, formulando alcune osservazioni e richieste di approfondimento.

La Provincia evidenzia la necessità di approfondire ulteriormente il tema del dimensionamento insediativo e della relativa stima dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità del territorio comunale di Vimercate, poiché “Quanto presentato non risponde, quindi, ai criteri minimi essenziali indicati dalle Norme del PTCP e, pertanto, si ritiene in questa fase di non formulare alcuna valutazione di compatibilità relativa ai carichi urbanistici sulla rete di mobilità. Si chiede di integrare la proposta di Variante generale di PGT con uno specifico studio di traffico facendo riferimento, se ritenuto opportuno, alla metodologia proposta nell’Allegato A.5 delle Norme del vigente PTCP”

Lo studio di seguito sintetizzato e allegato integralmente al PGT è stato, pertanto, predisposto e redatto da TRM Group, allo scopo incaricato dal Comune di Vimercate, al fine di rispondere alle osservazioni formulate dalla Provincia di Monza e della Brianza nell’ambito del contributo reso per la II Conferenza di VAS, approfondendo la stima dei carichi urbanistici indotti dalla Variante Generale al PGT e verificandone gli effetti sulla rete della mobilità, secondo i criteri e gli indirizzi richiamati dal PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale).

CONTENUTI E IPOTESI DI LAVORO

Come anticipato in premessa, il documento nella sua versione integrale contiene la verifica della sostenibilità dei carichi urbanistici individuati dal PGT del comune di Vimercate sulla rete di mobilità, rispondendo così a quanto prescritto dal PTCP della Provincia di Monza e della Brianza (Allegato A). Lo studio di verifica della sostenibilità dei carichi urbanistici è articolato in due distinti scenari di analisi: lo Scenario Attuale, finalizzato alla ricostruzione e valutazione delle attuali condizioni di domanda e offerta nelle condizioni di stato di fatto osservato, e lo Scenario di Intervento, che considera sia l'attuazione dei comparti previsti dal PGT sia la realizzazione delle infrastrutture viabilistiche programmate, al fine di valutarne gli effetti sul funzionamento complessivo della rete stradale comunale.

Il documento di TRM group è quindi composto dalle seguenti sezioni:

- ipotesi di lavoro a base della valutazione: si esplicano le scelte progettuali, i criteri e le assunzioni generali su cui si basa il calcolo del potenziale traffico indotto dai vari ambiti individuati dal PGT;
- sistema della mobilità su scala comunale e sovracomunale: si descrivono le infrastrutture stradali comunali e la rete principale sovracomunale di I°, II° e III° livello, come riportato nella Tavola 12 del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza (stato di fatto);
- flussi attualmente circolanti sulla rete stradale: si riportano i flussi di traffico rilevati sui principali assi stradali della viabilità comunale anche in relazione alle relative capacità
- modalità di calcolo dei flussi indotti: si riportano i criteri di calcolo del traffico potenzialmente indotto per ciascuna funzione urbanistica, come riportato nell’Allegato A del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza;
- calcolo dei flussi indotti dagli interventi previsti: per ciascun intervento previsto viene calcolato il traffico potenzialmente indotto dalle nuove funzioni per l'ora di punta della mattina e della sera (come identificate nel proseguo di questo studio) di un tipico giorno infrasettimanale;
- valutazione degli impatti viabilistici sulla rete stradale principale: si valuta l'impatto complessivo degli interventi urbanistici in termini di incremento di flussi circolanti e di utilizzo della capacità di deflusso degli archi sui principali assi stradali comunali.

Gli impatti viabilistici sulla rete viaria sono stati analizzati nelle ore di punta della mattina e della sera di un tipico giorno infrasettimanale considerando la contemporanea attivazione di tutte le previsioni urbanistiche non ancora attuate e tenendo conto di eventuali interventi sulla viabilità connessi agli interventi stessi.

L'Allegato A del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza introduce un modello previsionale che ha lo scopo di individuare gli effetti sulla rete di mobilità comunale e, in particolar modo, su quella provinciale di ciascun ambito soggetto a pianificazione attuativa del PGT.

Il modello di valutazione proposto dal PTCP effettua la stima del potenziale traffico indotto sulla base della Superficie Lorda di ciascun ambito, definendo per ciascuna funzione prevista (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva e ricettiva) il parametro base utile a determinare, attraverso relazioni aritmetiche, il numero di spostamenti veicolari indotti di cui se ne vuole valutare l'impatto sulla viabilità esistente.

Le principali trasformazioni con ricadute sulla rete di mobilità sono state individuate dal PGT del comune di Vimercate all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

In aggiunta ad esse si include la variante al Programma Integrato di Intervento (PII) denominato "Ambito Vimercate Vecchio Ospedale – Norma Speciale", adottata con deliberazione di Giunta comunale n. 204 del 01/10/2025.

Vengono inoltre considerate, le possibili aree destinate ai data center all'interno del territorio comunale.

LO SCENARIO ATTUALE

Dopo aver effettuato la rappresentazione del sistema della mobilità su scala comunale e sovracomunale e gli schemi del trasporto privato e pubblico ed avere effettuato i rilievi di traffico, lo studio è giunto alla definizione dello scenario attuale alle ore di punta 7,30/8,30 e 17,30/18,30

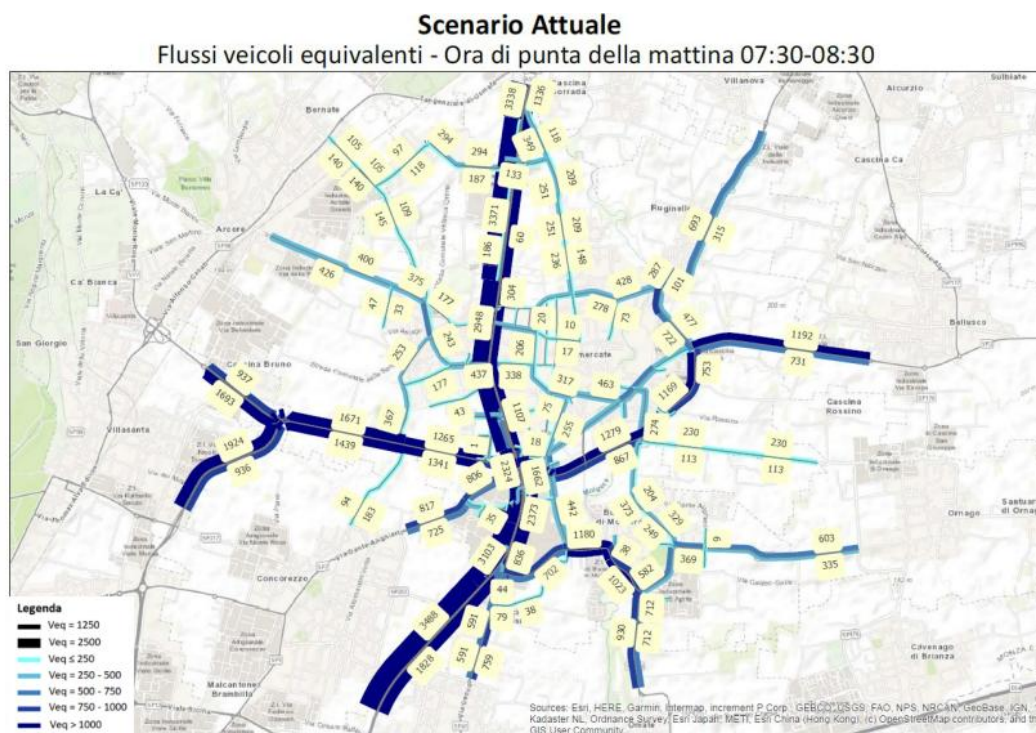


Figura 9 – Scenario Attuale – Flussi veicoli equivalenti – Ora di punta della mattina

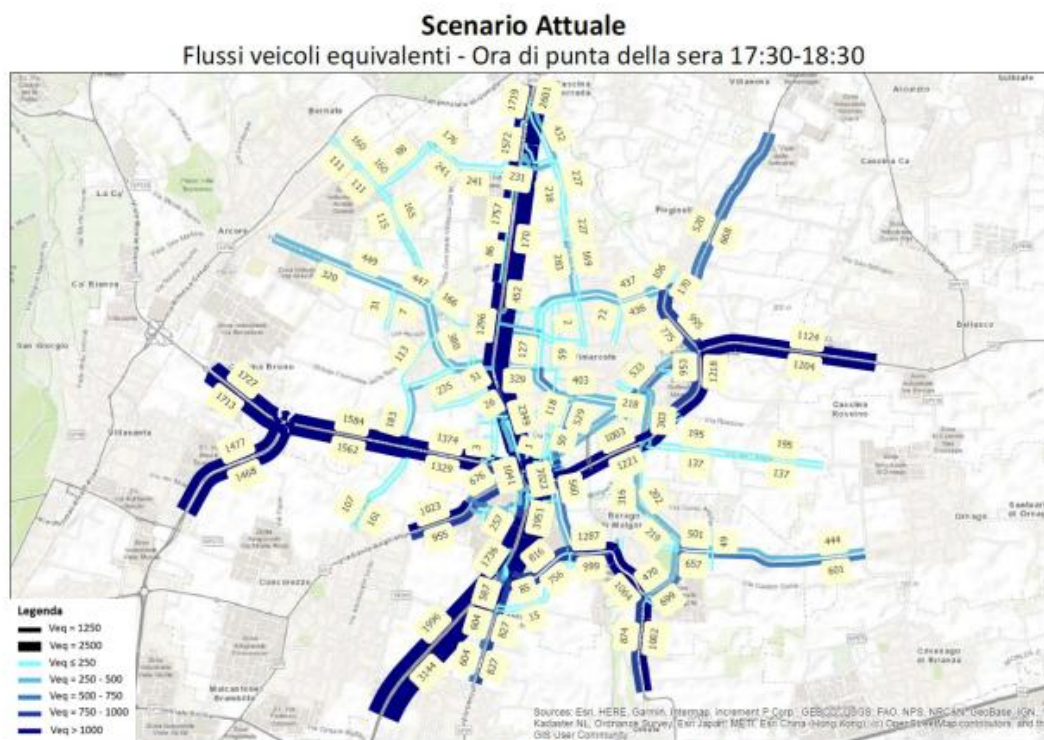


Figura 11 – Scenario Attuale – Flussi veicoli equivalenti – Ora di punta della sera

VALUTAZIONE DEI FLUSSI INDOTTI PREVISTI

Di seguito si riassume la tipologia di previsioni per le quali è stato stimato il traffico indotto:

- Ambiti di Trasformazione (AT) all'interno delle NTA del comune di Vimercate;
- Ambiti di Completamento (AdC) all'interno delle NTA del comune di Vimercate;
- Ambiti di Riquilificazione (AdR) all'interno delle NTA del comune di Vimercate;
- Previsioni di insediamenti commerciali e logistiche contenuti all'interno delle NTA del comune di Vimercate;
- Accordo di Programma Vigente relativo all'ex Ospedale nel territorio comunale di Vimercate;
- previsioni di realizzazione di data center contenute all'interno del PGT del comune di Vimercate.

Nelle tabelle seguenti si presenta il riepilogo delle funzioni e della metodologia di calcolo utilizzata per la stima del traffico indotto per gli Ambiti di Trasformazione, Aree di Completamento e Aree di riquilificazione

Ambiti da schede Norme Tecniche di Attuazione (NTA)			
Nome ambito	Funzione	SL totale [mq]	Metodo di calcolo dell'indotto
AT.R1	Residenziale	1.674	PTCP residenziale
AT.R2	Residenziale	7.490	PTCP residenziale
AT.R3	Residenziale	4.548	PTCP residenziale
AT_6	Terziario	5.700	PTCP residenziale
	Commerciale (non alimentare)	3.300	PTCP commerciale
	Produttivo/Logistico	11.772	PTCP produttivo/logistico
	Data center	69.478	Basato su dati forniti dal Comune
AT.R7	Residenziale	4.002	PTCP residenziale
AT.R9	Residenziale	8.327	PTCP residenziale
AdC.1	Terziario	6.731	PTCP terziario
AdC.2	Commerciale (alimentare e non)	4.448	PTCP commerciale
AdC.A	Residenziale	2.000	PTCP residenziale
	Terziario	2.000	PTCP terziario
AdC.B	Residenziale	4.000	PTCP residenziale
AdC.D	Residenziale	1.610	PTCP residenziale
AdC.E1	Residenziale	9.356	PTCP residenziale
AdC.E2	Residenziale	2.500	PTCP residenziale
AdC.G	Residenziale	4.704	PTCP residenziale
	Commerciale (alimentare)	2.016	PTCP commerciale
AdR.1	Residenziale	9.176	PTCP residenziale
AdR.2	Residenziale	2.200	PTCP residenziale
AdR.A	Residenziale	3.600	PTCP residenziale
AdR.B	Residenziale	530	PTCP residenziale
AdR.C	Residenziale	2.000	PTCP residenziale
TOTALE		173.162	

Tabella 7 – Riepilogo funzioni e SL degli Ambiti di Trasformazione, Completamento e Riqualificazione

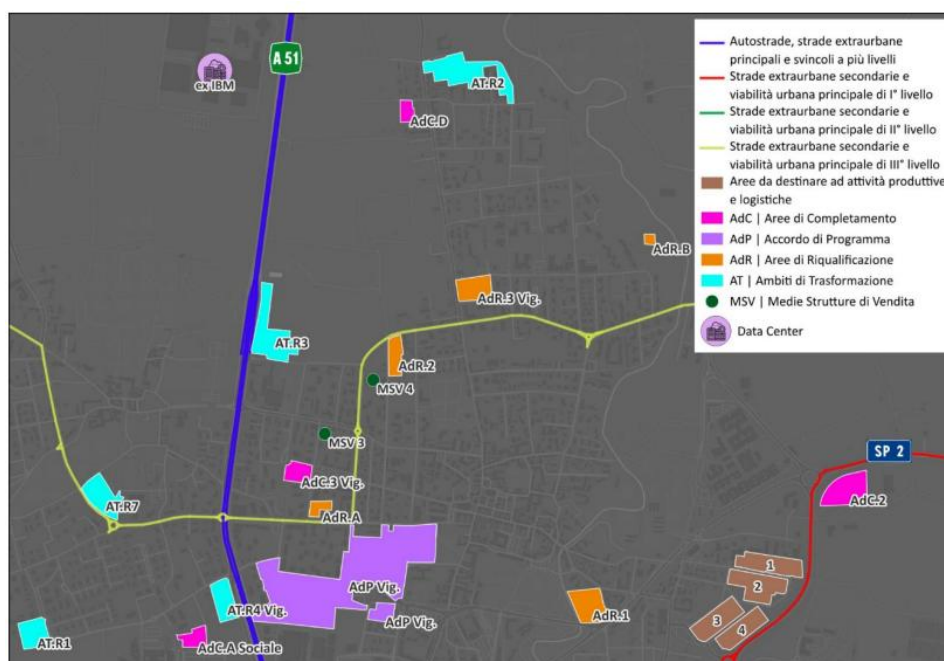
MSV (da NTA)			
Nome ambito	Funzione	SL totale [mq]	Metodo di calcolo dell'indotto
MSV 3	Commerciale (non alimentare)	1.500	PTCP commerciale
MSV 4	Commerciale (non alimentare)	1.500	PTCP commerciale
MSV 5	Commerciale (non alimentare)	2.500	PTCP commerciale
TOTALE		5.500	

Tabella 9 – Riepilogo funzioni e SL delle aree da destinare ad attività commerciali

Logistica (da NTA)			
Nome ambito	Funzione	SL totale [mq]	Metodo di calcolo dell'indotto
Lotto 1	Produttivo/Logistico	3.109,00	PTCP produttivo/logistico
Lotto 2	Produttivo/Logistico	3.526,00	PTCP produttivo/logistico
Lotto 3	Produttivo/Logistico	3.014,00	PTCP produttivo/logistico
Lotto 4	Produttivo/Logistico	2.669,00	PTCP produttivo/logistico
Lotto 5	Produttivo/Logistico	5.000,00	PTCP produttivo/logistico
Lotto 6	Produttivo/Logistico	5.000,00	PTCP produttivo/logistico
Lotto 7	Produttivo/Logistico	2.993,00	PTCP produttivo/logistico
Lotto 8	Produttivo/Logistico	1.304,00	PTCP produttivo/logistico
Lotto 9	Produttivo/Logistico	5.000,00	PTCP produttivo/logistico
Lotto 10	Produttivo/Logistico	5.000,00	PTCP produttivo/logistico
Lotto 11	Produttivo/Logistico	4.690,00	PTCP produttivo/logistico
Lotto 12	Produttivo/Logistico	4.914,00	PTCP produttivo/logistico

TOTALE	46.219
---------------	---------------

Tabella 8 – Riepilogo funzioni e SL delle aree da destinare ad attività logistiche



Esempio di localizzazione delle aree di intervento e classificazione stradale secondo PTCP - Vimercate nord

A titolo di esempio si mostra di seguito quanto è stato effettuato per ogni Ambito attraverso la rappresentazione dell'ambito ATR!

7.1.1.1 AT.R1 – VIA NOBEL

L'Ambito di Trasformazione **AT.R1 – Via Nobel**, localizzato nella porzione ovest del comune di Vimercate, prevede la realizzazione di una **Superficie Lorda di 1.647 mq**, con destinazione d'uso principale **RL – Residenza Libera**.

Nella figura seguente si presenta la scheda d'ambito inserita all'interno delle NTA e a seguire il calcolo del traffico indotto.

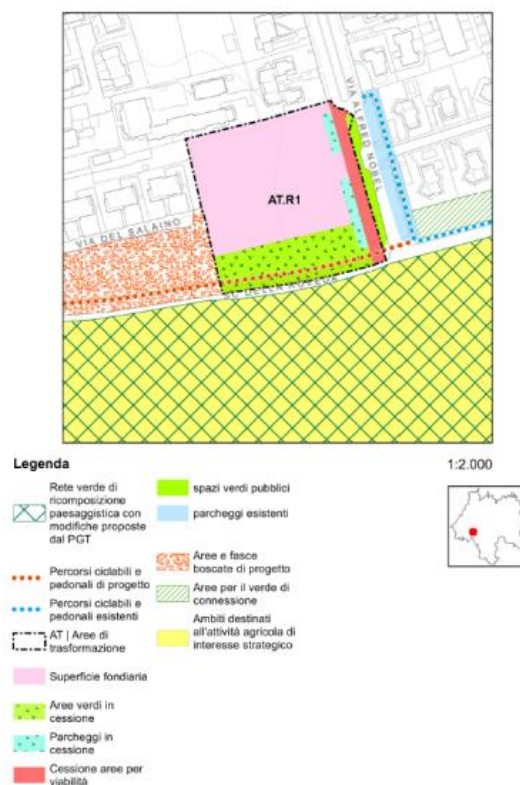


Figura 24 - AT.R1 - via Nobel

AT.R1																	
Ora di punta della mattina																	
Destinazione	SL [mq]	SV [mq]	Tipologia utenti	Veicoli	Criterio per dimensionamento	Parametro base per dimensionamento	Residenti attivi	Utilizzatori auto	Coefficiente occupazione veicolo	Spostamenti totali indotti	Spostamenti ora punta % Ingressi	Spostamenti ora punta % uscite	Veicoli in ingresso ora di punta	Veicoli in uscita ora di punta	Veicoli equivalenti in ingresso ora di punta	Veicoli equivalenti in uscita ora di punta	
Residenziale	1.674	-	Residenti	Leggeri	50 mq/residente	33 residenti	20	16	1,2	13	10%	90%	1	12	1	12	
Terziario	0	-	Addetti	Leggeri	25 mq/addetto	0 addetti	-	0	1,1	0	80%	0%	0	0	0	0	
Commerciale	0	0	Addetti	Leggeri	60 mq/addetto	0 addetti	-	0	1	0	60%	0%	0	0	0	0	
			Clienci (alimentare)	Leggeri	Coefficienti tabella	0 veicoli	-	-	-	0	0%	0	0	0	0	0	0
			Clienci (non alimentare)	Leggeri	Coefficienti tabella	0 veicoli	-	-	-	0	0%	0	0	0	0	0	0
Ricettivo	0	-	Clienci	Leggeri	45 mq/camera	0 camere	-	0	1	0	0%	50%	0	0	0	0	
Produttivo	0	-	Addetti	Leggeri	50 mq/addetto	0 addetti	-	0	1,5	0	80%	0%	0	0	0	0	
		-	Veicoli trasporto merci	Pesanti	Coefficienti tabella	0 veicoli	-	-	-	0	100%	0%	0	0	0	0	0
TOTALE SPOSTAMENTI ORA DI PUNTA DELLA MATTINA													1	12	1	12	

Ora di punta della sera																	
Destinazione	SL [mq]	SV [mq]	Tipologia utenti	Veicoli	Criterio per dimensionamento	Parametro base per dimensionamento	Residenti attivi	Utilizzatori auto	Coefficiente occupazione veicolo	Spostamenti totali indotti	Spostamenti ora punta % Ingressi	Spostamenti ora punta % uscite	Veicoli in Ingresso ora di punta	Veicoli in uscita ora di punta	Veicoli equivalenti in Ingresso ora di punta	Veicoli equivalenti in uscita ora di punta	
Residenziale	1.674	-	Residenti	Leggeri	50 mq/residente	33 residenti	20	16	1,2	13	60%	10%	8	1	8	1	
Terziario	0	-	Addetti	Leggeri	25 mq/addetto	0 addetti	-	0	1,1	0	0%	50%	0	0	0	0	
Commerciale	0	0	Addetti	Leggeri	60 mq/addetto	0 addetti	-	0	1	0	0%	0%	0	0	0	0	
			Clienci (alimentare)	Leggeri	Coefficienti tabella	0 veicoli	-	-	-	0	60%	40%	0	0	0	0	0
			Clienci (non alimentare)	Leggeri	Coefficienti tabella	0 veicoli	-	-	-	0	60%	40%	0	0	0	0	0
Ricettivo	0	-	Clienci	Leggeri	45 mq/camera	0 camere	-	0	1	0	10%	0%	0	0	0	0	
Produttivo	0	-	Addetti	Leggeri	50 mq/addetto	0 addetti	-	0	1,5	0	0%	50%	0	0	0	0	
		-	Veicoli trasporto merci	Pesanti	Coefficienti tabella	0 veicoli	-	-	-	0	100%	0%	0	0	0	0	0
TOTALE SPOSTAMENTI ORA DI PUNTA DELLA SERA													8	1	8	1	

Tabella 10 – Calcolo del traffico indotto Ambito di Trasformazione AT.R1

Analoghe stime del traffico indotto sono state condotte per le aree da destinare ad attività logistiche, per le aree da destinare ad attività commerciali al di fuori degli ambiti considerati, per l'accordo di programma vigente pii ex ospedale e per le aree con destinazione prevista data center

SCENARIO DI INTERVENTO – VALUTAZIONE IMPATTO DEI FLUSSI INDOTTI

Dopo aver effettuato la distribuzione dei flussi indotti sulla rete attraverso la ripartizione per singola categoria di utenza / funzione ,aver distinto le valutazioni veicoli leggeri con la ripartizione ripartizione dei flussi 'esterni' e di quelli 'interni' lo studio ha effettuato anche la ricognizione sui veicoli pesanti .

Si è giunti così alla ripartizione traffico indotto lungo le direttrici principali e alla distribuzione del traffico indotto

SCENARIO DI INTERVENTO – RISULTATI ASSEGNAZIONE ALL'ORA DI PUNTA 07:30 -08:30

I risultati del modello di simulazione per lo Scenario di Intervento 07:30-08:30 in termini di flussi veicolari equivalenti assegnati, rapporti Flusso / Capacità (F/C) e differenze di flusso assegnato equivalente (con indicazione della variazione percentuale di flusso assegnato) rispetto allo Scenario Attuale sono mostrati nello studio nelle figure seguenti.

A livello di flussi equivalenti assegnati si registrano flussi elevati sulla A51 Tangenziale Est di Milano (fino a circa 4200 veicoli equivalenti in direzione sud), sulla SP45 in entrambe le direzioni di marcia con punte fino a circa 1800- 1850 veicoli equivalenti monodirezionali, sulla SP60 con circa 2000 veicoli equivalenti in direzione sud, sul tratto est della SP2 (punte fino a circa 1300 veicoli equivalenti in direzione ovest) e sulla SP200 dove si raggiungono flussi equivalenti monodirezionali fino a 1050-1300.

Sul resto della viabilità modellizzata, in particolare sulla viabilità urbana del territorio comunale di Vimercate, i flussi equivalenti monodirezionali rimangono modesti e generalmente inferiori alle 400 unità.

Anche per lo Scenario di Intervento la rete stradale modellizzata risulta caricata in maniera omogenea secondo il rango associato agli archi stradali con flussi maggiori sulle direttrici principali individuate dalla A51 Tangenziale Est di Milano e dalla rete delle strade Provinciali ricadenti nel quadrante interno al territorio comunale di Vimercate.

In generale, la rete stradale considerata, relativamente al centro urbano del territorio comunale, presenta una buona riserva di capacità

La figura delle differenze dei flussi assegnati equivalenti rispetto allo Scenario Attuale mostrano incrementi più o meno marcati su tutta la rete modellizzata, e questo è il risultato prevedibile dovuto all'aggiunta del traffico indotto di tutti gli ambiti considerati. Gli incrementi più marcati (maggiori di 100 veicoli equivalenti) si registrano sulla A51, sulla SP45, sulla SP2 e sulla SP3.

Si nota come, generalmente, sulla viabilità principale gli incrementi percentuali si attestino su un moderato +10- 15% a fronte di incrementi assoluti anche sopra le 100/150 unità di veicoli equivalenti e, viceversa, si registrino incrementi percentuali sopra il 20% a fronte di incrementi assoluti modesti (area a nord-ovest). Lo studio prosegue sottolineando “ **che gli incrementi non sono tali da deteriorare l'operatività della rete che, nello Scenario di intervento, mantiene gli stessi range di rapporto Flusso / Capacità già osservato nello Scenario Attuale**”

Scenario di Intervento

Flussi veicoli equivalenti - Ora di punta della mattina 07:30-08:30

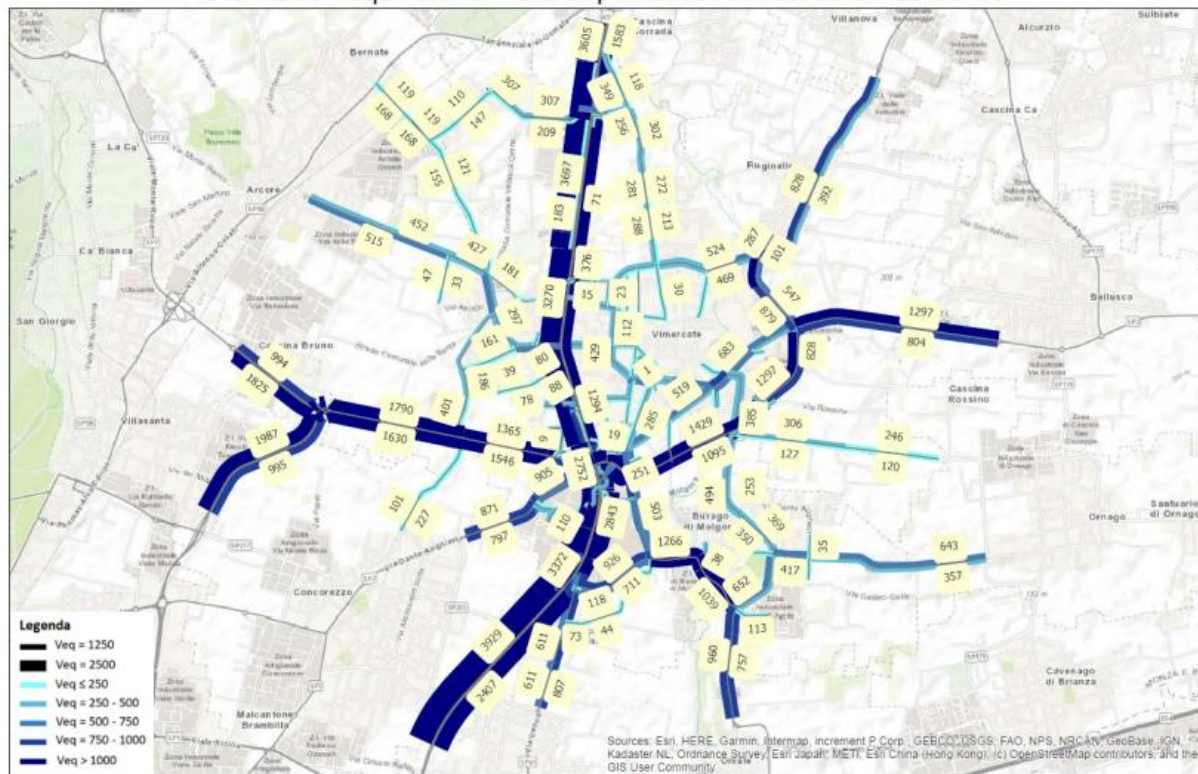


Figura 60 – Scenario di Intervento – Flussi veicoli equivalenti – Ora di punta della mattina

Scenario di Intervento

Differenze flussi equivalenti rispetto allo Scenario Attuale Ora di punta della mattina 07:30-08:30

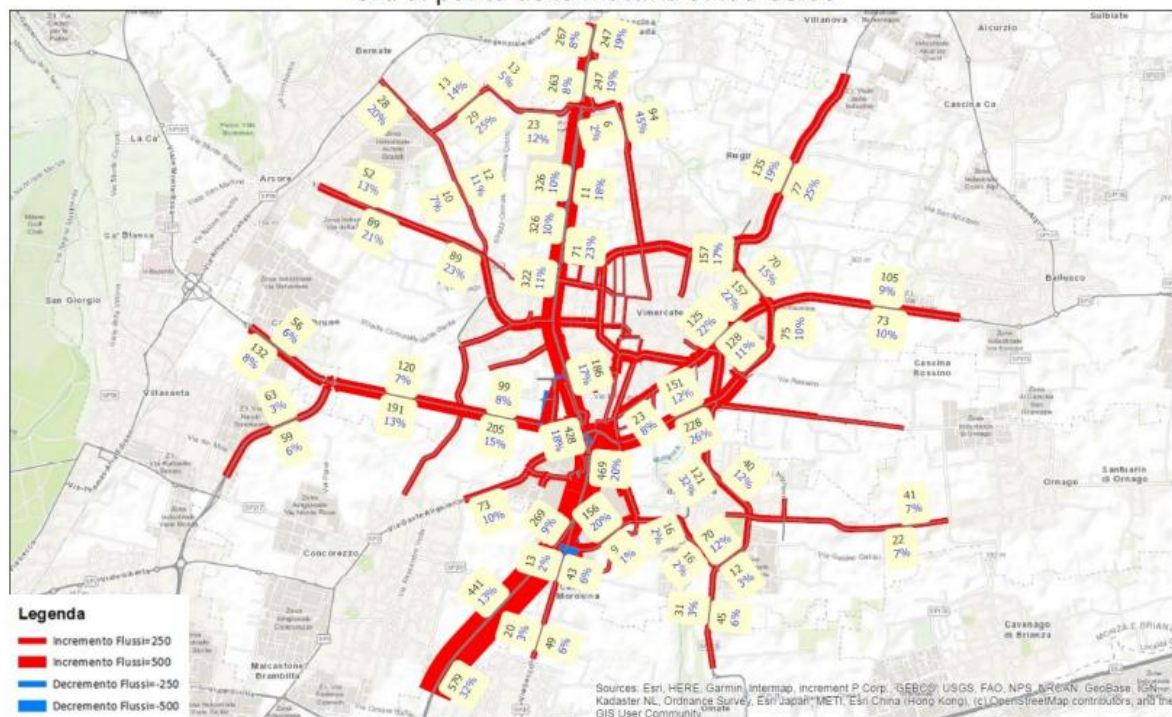


Figura 62 – Scenario di Intervento – Differenze flussi assegnati e differenze percentuali rispetto allo Scenario Attuale 07:30-08:30

SCENARIO DI INTERVENTO – RISULTATI ASSEGNAZIONE ALL'ORA DI PUNTA 17:30 -18:30:

Analogamente alle considerazioni già fatte per il precedente orario di punta analizzato lo studio conclude “, gli incrementi non sono tali da deteriorare l'operatività della rete che, nello Scenario di intervento, mantiene gli stessi range di rapporto Flusso / Capacità già osservato nello Scenario Attuale”

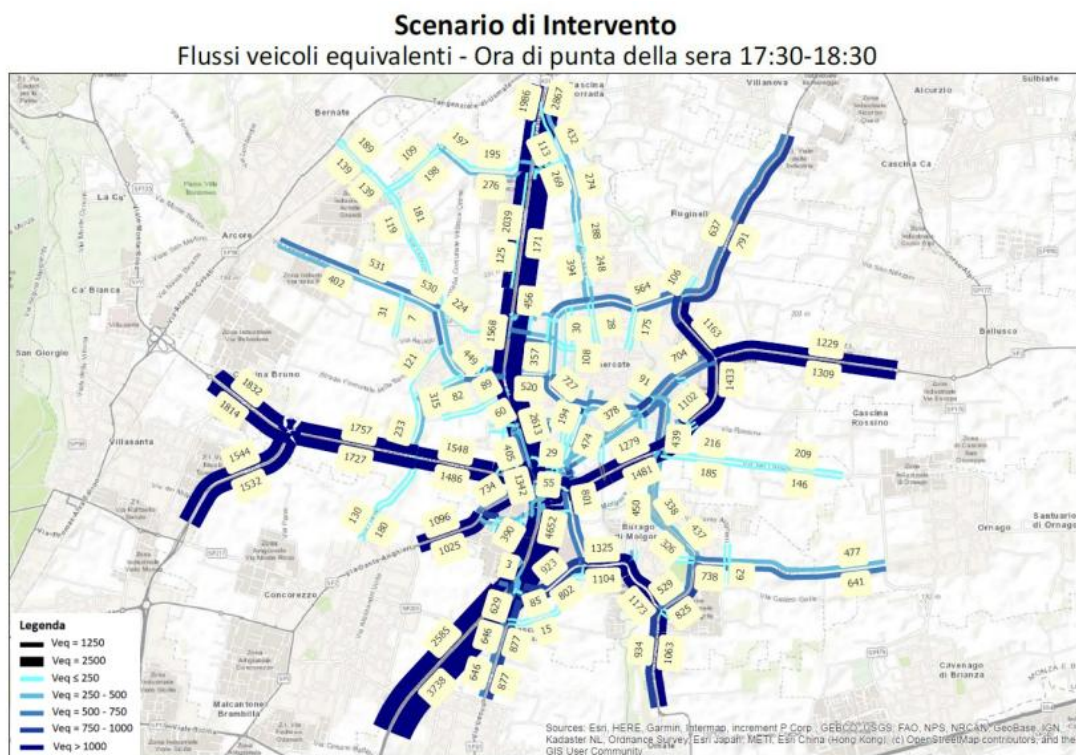


Figura 63 – Scenario di Intervento – Flussi veicoli equivalenti – Ora di punta della sera

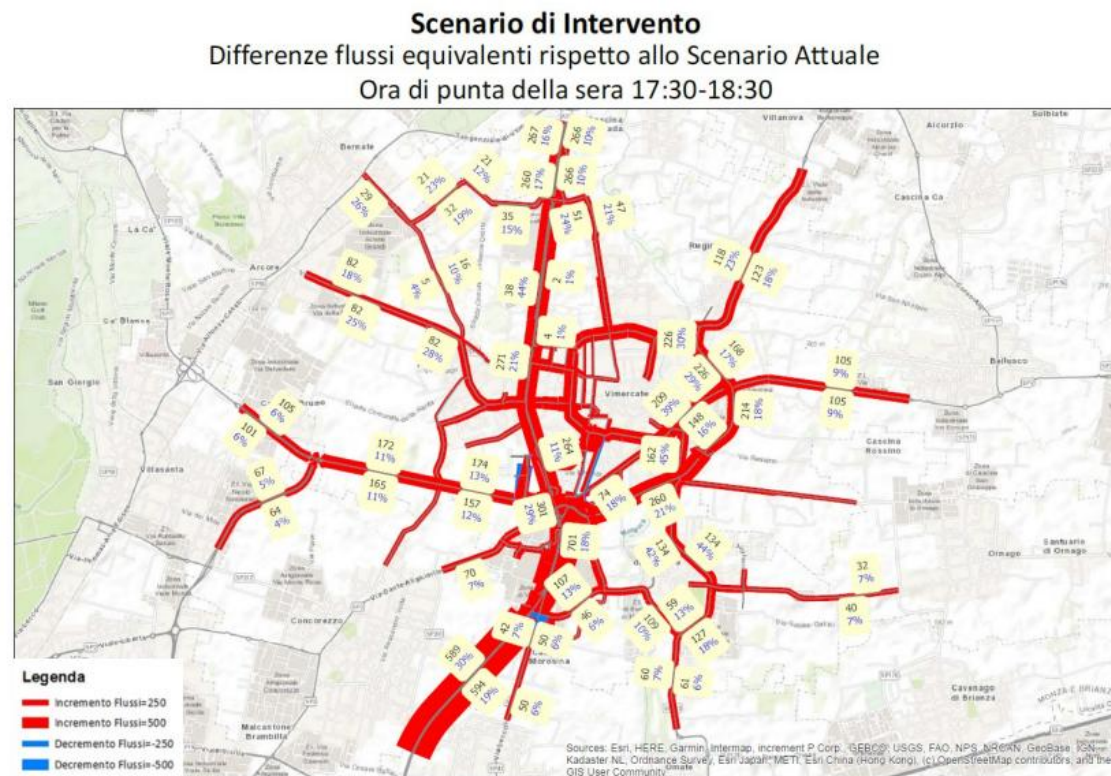


Figura 65 – Scenario di intervento – Differenze flussi assegnati e differenze percentuali rispetto allo Scenario Attuale 17:30-18:30

CONCLUSIONI

Lo studio precisa che l'analisi è stata condotta implementando un modello di traffico macroscopico dell'area di studio con lo scopo di simulare e analizzare la distribuzione del traffico al suo interno nonché gli impatti a livello locale. Tale modello è stato opportunamente calibrato sulla base dei rilievi di traffico raccolti nel mese di luglio 2026 in corrispondenza delle principali intersezioni stradali nel comune di Vimercate, nonché sulla base di dati di traffico storici presenti nell'archivio dati di TRM e di dati di traffico forniti dall'Amministrazione Comunale.

In aggiunta, la piattaforma TomTom è stata utilizzata per fornire una stima di conteggio veicolare su alcune sezioni stradali non direttamente rilevate.

Da notare che il modello macroscopico è stato costruito e calibrato, per un giorno infrasettimanale considerato 'tipico', con lo scopo di fornire indicazioni circa la distribuzione dei flussi veicolari sulla rete nelle diverse configurazioni di Scenario Attuale e Scenario di intervento, e non per l'analisi di dettaglio dell'operatività delle intersezioni.

Queste analisi, e gli eventuali miglioramenti necessari, sono rimandate alle fasi successive di implementazione dei singoli interventi e all'implementazione di modelli di traffico di tipo microscopico, che possono individuare gli elementi puntuali da introdurre / migliorare sulla rete stradale.

Il modello di traffico macroscopico è stato calibrato ottimamente sia per l'ora di punta della mattina 7:30 -08:30 che della sera 17:30-18:30. I flussi di traffico osservati sono replicati molto bene all'interno del modello come mostrato dall'ottima correlazione ottenuta con la retta di interpolazione e relativo coefficiente R^2 . Nello Scenario Attuale, rappresentativo delle condizioni allo stato di fatto osservato, in termini di rapporti Flusso / Capacità (F/C), a livello di rete stradale modellizzata, tutti gli archi stradali operano con valori F/C inferiori all'unità. Valori dei rapporti F/C superiori allo 0,90 si registrano sulla SP45 in direzione ovest in avvicinamento alla rotatoria con la SP60 (ora di punta della mattina) e, localmente, su una sezione della SP200 in direzione ovest (ora di punta della sera).

In generale la rete stradale considerata, relativamente al centro urbano del territorio comunale, presenta, secondo lo studio, una buona riserva di capacità con valori F/C inferiori allo 0,50. Per quanto riguarda le previsioni urbanistiche, sono stati considerati tutti gli ambiti previsti dal PGT (Ambiti di Trasformazione, Aree di Completamento, Aree di Riqualificazione, aree da destinare ad attività di logistica, ad attività commerciali e l' Accordo di Programma Vigente ex ospedale) all'interno del territorio comunale di Vimercate, valutandone il potenziale flusso veicolare indotto nelle ore di punta della mattina e della sera di un giorno infrasettimanale secondo i parametri contenuti nell'Allegato A del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza, o delle metodologie proposte dal manuale 'Trip Generation' per funzioni particolari non incluse all'interno del documento del PTCP.

Le analisi relative all'impatto trasportistico dello Scenario di Intervento (che prevede l'attivazione dei carichi urbanistici sopra elencati) sono state concentrate, anch'esse, nell'ora di punta della mattina e della sera di un giorno infrasettimanale, dove lo scenario progettuale modellizzato include le modifiche infrastrutturali previste nella Variante al PGT, in particolar modo l'introduzione di nuove rotatorie facenti parte della viabilità di accesso ai nuovi comparti.

Il parametro utilizzato per le analisi viabilistiche dello Scenario di Intervento è il rapporto Flusso/Capacità (F/C). Il rapporto F/C indica il rapporto tra il flusso veicolare circolante sull'arco e la capacità massima di deflusso lungo l'arco stradale stesso. Il valore di capacità massima di

deflusso è stato dedotto dalle caratteristiche geometriche e piano altimetriche delle sezioni stradali tipologiche di ciascun tratto stradale modellizzato.

Oltre al rapporto F/C è stata condotta un'analisi basata sulla possibile variazione della velocità di percorrenza degli archi stradali negli scenari analizzati (Scenario Attuale e Scenario di Intervento) nonché un'analisi delle differenze dei flussi assegnati nello Scenario Attuale / Scenario di Intervento con relative differenze percentuali.

L'analisi dei rapporti F/C nello Scenario di Intervento mostra che, sia per l'ora di punta della mattina che della sera, tutti gli archi stradali operano con valori F/C inferiori all'unità (se non puntualmente sulla A51), con valori sopra lo 0,90 sulla SP45 e sulla SP200.

In generale la rete stradale considerata, relativamente al centro urbano del territorio comunale, presenta ancora una buona riserva di capacità con valori F/C inferiori allo 0,50, che si mantengono rispetto allo Scenario Attuale. Il confronto delle velocità assegnate sugli archi stradali modellizzati non mostra differenze significative fra lo Scenario Attuale e lo Scenario di Intervento e le velocità d'arco si mantengono pressoché inalterate con gli stessi range di velocità mantenuti rispetto allo Scenario Attuale.

Nello studio si nota, in particolar modo, che all'interno del territorio comunale urbanizzato di Vimercate le velocità di percorrenza sugli archi stradali sono comprese tra i 20 e i 40 Km/h nello Scenario Attuale, e tali rimangono nello Scenario di intervento, nonostante l'aggiunta del traffico indotto. Si noti come le velocità sugli archi stradali modellizzati nello Scenario di Intervento rimangano pressoché invariate nonostante la quantità significativa di traffico indotto aggiunta in rete (soprattutto nell'ora di punta della sera 17:30-18:30), dove le velocità d'arco sono funzione delle curve di deflusso utilizzate all'interno del modello.

A questo proposito si fa notare che ulteriori approfondimenti di dettaglio dovranno essere sviluppati al momento dell'attuazione dei singoli comparti, avendo quindi evidenza delle funzioni / superfici effettivamente previste e la localizzazione corretta dei punti di accesso.

Le considerazioni contenute nel PGT indicheranno le verifiche di dettaglio dei nodi interessati dal materializzarsi dei carichi urbanistici in attuazione, unitamente all'effetto cumulativo determinato dalla possibile attivazione di comparti di previsione che insistono nel medesimo quadrante territoriale. È in questa fase di attuazione dei singoli interventi che vengono definiti, se necessario, gli interventi di potenziamento dei singoli nodi tramite l'utilizzo, per esempio, di modelli di traffico di tipo microscopico dal momento che la capacità degli assi stradali in ambito urbano dipende fortemente dalla capacità di deflusso dei singoli nodi.

Lo Studio conclude **“Sulla base delle ipotesi e delle considerazioni esposte in questo studio si può affermare, quindi, che la potenziale attuazione di tutte le previsioni urbanistiche considerate dal PGT del comune di Vimercate, insieme al potenziamento dell'infrastruttura stradale prevista, non modificano in maniera sostanziale le attuali condizioni di deflusso veicolare osservate lungo la rete stradale analizzata, e che i carichi urbanistici possono ritenersi compatibili col sistema di offerta stradale previsto all'interno del PGT. e verifiche di dettaglio sull'operatività dei nodi interessati dall'attivazione dei carichi urbanistici sono rimandate agli strumenti modellistici di tipo microscopico.”**

CAPITOLO 11

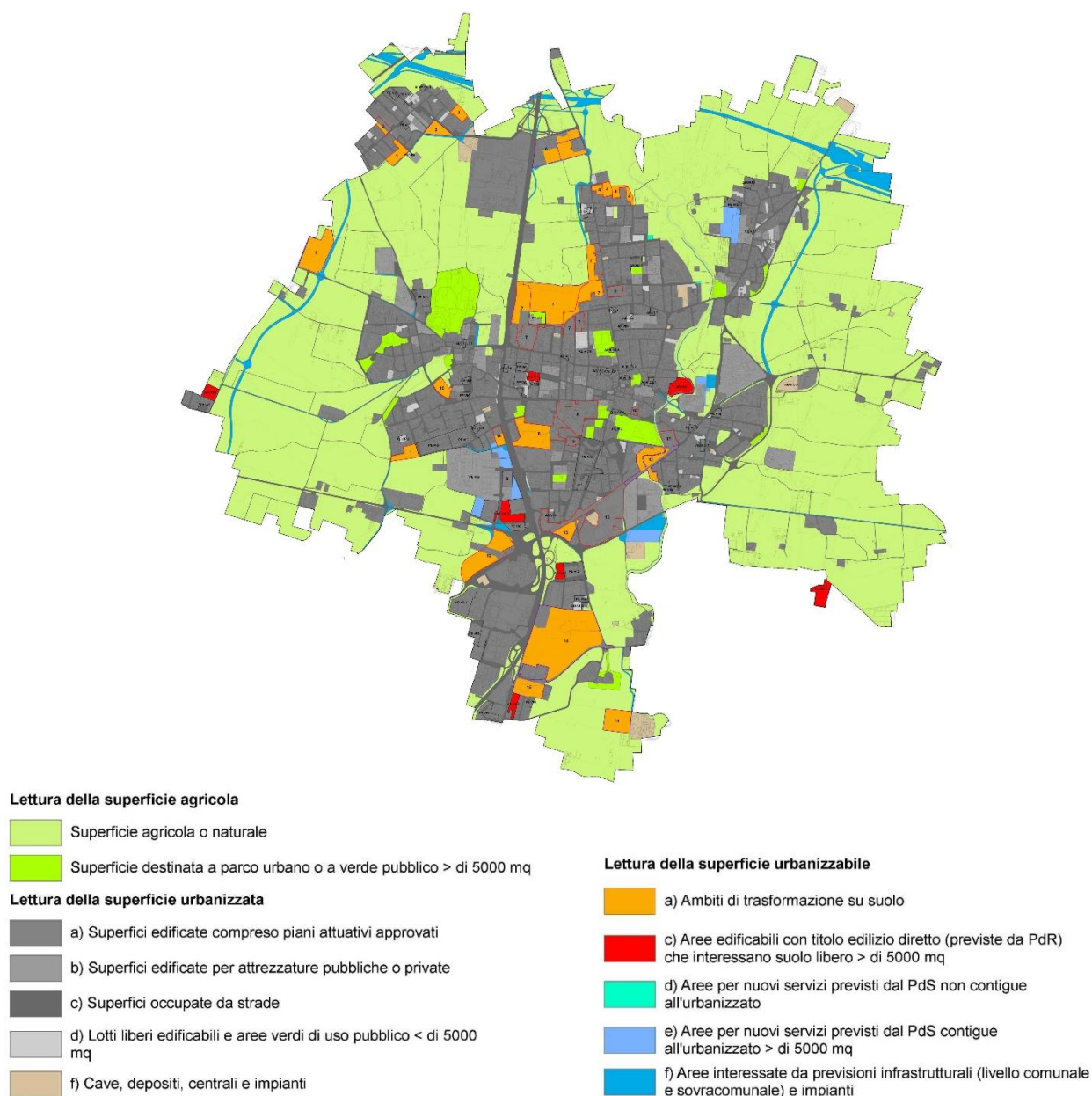
LA VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO

GENERALITÀ

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.

Come noto il confronto sul consumo di suolo si verifica tra il PGT vigente al 2 dicembre 2014 (data corrispondente al punto zero fissato dalla LR 31/2014) e quello in adozione.

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

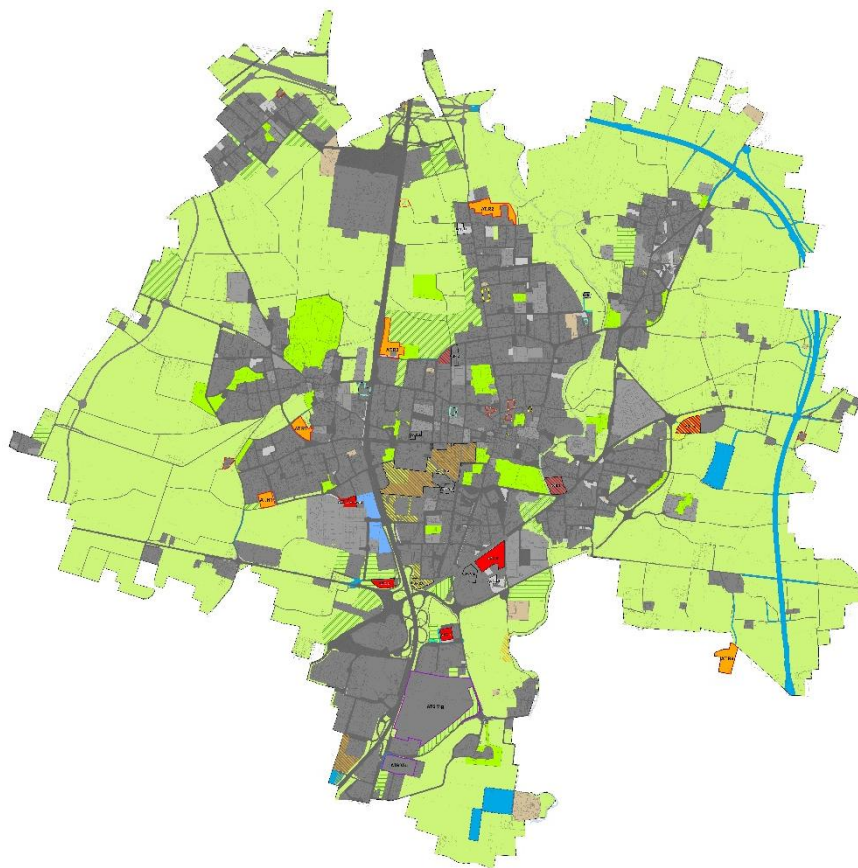


Dati sulla lettura del territorio riferiti alla carta del consumo di suolo al 2014

ID	NOME AMBITO	AREA
1	AMBITO ORENO VIA FLEMING	16.218
2	AMBITO VELASCA PIP RESIDENZIALE COMPARTO 1-3	82.072
3	AMBITO VELASCA RESIDENZIALE COMPARTO 1-2	24.662
4	AMBITO SAN MAURIZIO C.NA CASTELLAZZO COMPARTO 1-4	25.729
5	AMBITO SAN MAURIZIO VIA DALMAZIA	10.895
6	AMBITO SAN MAURIZIO INDUSTRIALE - TANGENZIALE EST COMPARTO 1-2	85.317
7	AMBITO VIMERCATE PARCO NORD COMPARTO 1-7	254.313
8	AMBITO VIMERCATE VECCHIO OSPEDALE COMPARTO 1-3	132.650
9	AMBITO VIMERCATE OSPEDALE NUOVO	10.699
10	AMBITO VIMERCATE VILLA SOTTOCASA COMPARTO 1-2	16.865
11	AMBITO VIMERCATE SUD DEPURATORE	37.190
12	AMBITO VIMERCATE SUD - STAZIONE MM2	69.798
13	AMBITO VIMERCATE SUD - SP2 COMPARTO 1-3	191.865
14	AMBITO VIMERCATE SUD VIA SANTA MARIA MOLGORA	254.988
15	AMBITO VIMERCATE SUD - CASCINA MOROSINA	34.614
16	AMBITO ORENO VIA TRIESTE	10.710
17	AMBITO MORIANO VIA GALBUSSERA	14.323

RIQUADRO A - PGT VIGENTE AL 2 dicembre 2014	
SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE	mq
Superficie AGRICOLA o NATURALE (G)	11.795.316
SUPERFICIE URBANIZZATA	mq
Superficie URBANIZZATA (F) (compreso aree urbanizzate in Ambiti di trasformazione)	7.377.809
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	476.917
Totale previsioni PdS	589.303
Totale previsione (DdP+PdR+PdS) (J)	1.535.209
ST TOTALE COMUNALE (K=F+G+J)	20.708.334
INDICE CONSUMO DI SUOLO % (F+J)/K	43,0%

Carta del consumo di suolo al 2026



LEGENDA



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 sovracomunale

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)

Lettura della superficie agricola

Superficie Agricola o Naturale

Superficie destinata a parco urbano o a

Lettura 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

Lettura 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 sovracomunale) e impianti

Dati sulla lettura del territorio riferiti alla carta del consumo di suolo al 2026

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	35
incidenza degli AT 2014 su suolo libero in rapporto a ST comunale = 4,6% (classe 2, valore: 2,1-6)	0,5	39,5	35
potenzialità di rigenerazione su urbanizzato = 0,8% (classe 1, valore: 0-2)	0,0	39,5	35
QAP criticità sistema mobilità-qualità aria (classe 2, valore: 3 critico)	1,0	40,5	35
QAP incidenza dei valori paesaggistici ambientali su suolo utile netto (SUN) classe 4, valore: > 95)	-2,0	38,5	35
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	35
riduzione da applicare agli AT		37,5	35

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)	12.478.603
SUPERFICIE URBANIZZATA	mq
Superficie URBANIZZATA (F) (compreso aree urbanizzate in Ambiti di trasformazione)	7.665.691
SUPERFICIE URBANIZZABILE	mq
DOCUMENTO DI PIANO (DdP)	
Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali	91.033
Ambiti di trasformazione altre destinazioni	
Totale previsioni DdP	91.033
PIANO DELLE REGOLE (PdR)	
Superficie totale urbanizzabile	65.648
Totale previsioni PdR	65.648
PIANO DEI SERVIZI (PdS)	
Superficie totale urbanizzabile	41.869
Aree interessate da previsioni infrastrutturali	365.490
Totale previsioni PdS	407.359
Totale previsione (DdP+PdR+PdS) (J)	564.040
ST TOTALE COMUNALE (K=F+G+J)	20.708.334
INDICE CONSUMO DI SUOLO % (F+J)/K	39,7%

Riduzione del consumo di suolo sugli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

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.	35,0%	142.747	272.407	66,8%
	36,3%	305.897	460.856	54,7%

Confronto sui dati di lettura del territorio tra il 2014 e il 2026

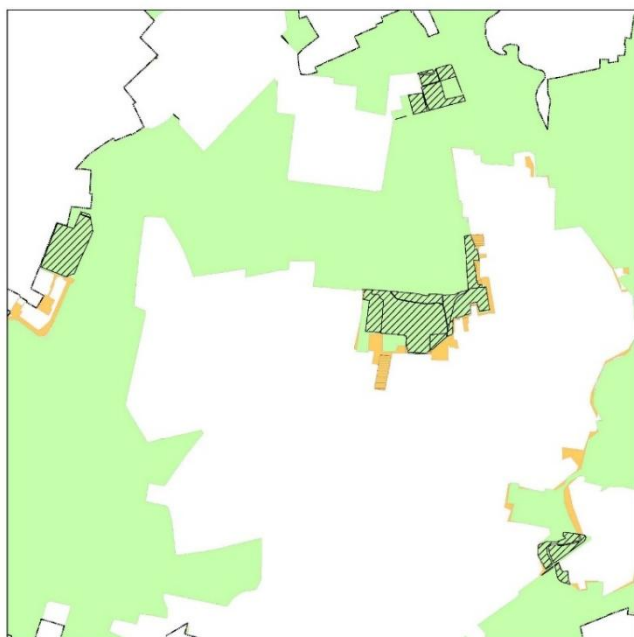
RIQUADRO C - TOTALI			
PGT vigente al 2 dicembre 2014		Variante PGT	
Superficie URBANIZZATA	7.377.809	Superficie URBANIZZATA	7.665.691
Superficie AGRICOLA o NATURALE	11.795.316	Superficie AGRICOLA o NATURALE	12.478.603
Superficie URBANIZZABILE		Superficie URBANIZZABILE	
DdP al 2014		DdP Variante PGT	
Tot. funzione residenziale	435.065	Tot. funzione residenziale	91.033
Tot. altre destinazioni	407.849	Tot. altre destinazioni	0
totale previsioni	842.914	totale previsioni	91.033
PdR al 2014		PdR Variante PGT	
totale previsioni	102.992	totale previsioni	65.648
PdS al 2014		PdS Variante PGT	
totale previsioni	588.303	totale previsioni	407.359
TOTALE previsioni ATTI PGT (DdP+PdR+PdS) (R)	1.534.209	TOTALE previsioni ATTI PGT (DdP+PdR+PdS) (S)	564.040
ST TOTALE COMUNALE	20.708.334	ST TOTALE COMUNALE	20.708.334
INDICE CONSUMO DI SUOLO	43,0%	INDICE CONSUMO DI SUOLO	39,7%

Verifica del Bilancio ecologico del suolo

Bilancio Ecologico del suolo (BES)		
Superficie urbanizzabile del PdR o PdS prevista al 2014 che viene ridestinata agricola o naturale		-173.279
Maggiore riduzione applicata agli AT del DdP da utilizzare nel BES (305.897 - 460.856)=		-154.959
TOTALE delle superfici ridestinate alla funzione agricola o naturale utilizzabili per il confronto del BES		-328.238
Superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio	ATR9	20.818
	AdC.A sociale compreso la strada di accesso	7.300
	AdC.G (fiorbellina)	8.494
TOTALE nuove aree urbanizzabili introdotte dal PGT che consumano suolo agricolo		36.612
Verifica Bilancio Ecologico Comunale (BES)		-291.626

Possibili premialità per le soglie di riduzione di cui all'allegato B del PTCP non applicato

Possibili premialità per le soglie di riduzione di cui all'allegato B del PTCP non applicato



CALCOLO DELLE PREMIALITA' SULL'APPLICAZIONE DELLE SOGLIE DI RIDUZIONE

Considerate le premialità di cui all'allegato B del PTCP:

Riduzione AT in AIP: 1 mq = 1,1 mq;

Riduzione AT in RV: 1 mq = 1,3 mq;

Vista l'applicazione di riduzione complessiva negli ambiti di trasformazione pari a:

Riduzione AT ricadenti in AIP: -20.300 mq

Riduzione AT ricadenti in RV: -286.344 mq

si potrebbe perseguire la seguente premialità:

+2.030 mq per riduzioni effettuate su ambiti ricadenti in AIP;

+85.903 mq per riduzioni effettuate su ambiti ricadenti in RV;

per un totale di premialità pari a **+87.933 mq**

nel presente piano non si è fatto ricorso all'uso della premialità

Legenda

-  Confine comunale
-  Riduzione AT ricadenti in ambiti di interesse provinciale (AIP)
-  Riduzione AT ricadenti in Rete Verde (RV)
-  Ambiti di interesse provinciale (AIP | PTCP)
-  Rete Verde (RV | PTCP)

Il quadro che emerge nel comune di Vimercate è sintetizzato nelle precedenti tavole e tabelle, ciò che si nota è innanzitutto il perseguimento degli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e cioè che per la componente residenziale si è giunti a una riduzione di 188.449 mq pari al 43,3% contro una richiesta derivante dall'applicazione della soglia provinciale del 37,5% corrispondente a 163.149 mq. Per le destinazioni non residenziali la soglia di riduzione è addirittura del 66,8% rispetto al 35% richiesto dalla Provincia (272.407 mq rispetto a 142.747 mq in termini assoluti).

Si fa notare inoltre che per la residenza la riduzione di 37,5% prevede tutti i coefficienti di abbattimento della soglia di riduzione, tra i quali si citano il livello di polarità e l'incidenza dei valori paesaggistici.

Dalla planimetria che rappresenta la carta del consumo di suolo del 2026 si nota tra l'altro che il comune di Vimercate interviene con il PGT su moltissime aree degradate, dismesse o inutilizzate, riducendo al minimo gli interventi su suolo libero.

Per quanto riguarda, il Bilancio ecologico del suolo esso risulta negativo con un decremento di 291.626 mq.

Quindi, 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