

Comune di Vimercate (MB)

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

NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO CON FUNZIONE DI DATA CENTER

Programma Integrato di Intervento

L.R. 12/2005, art. 87

Proponenti

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

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

Provincia di Monza e della Brianza

Via Grigna 13, 20900 Monza (MB)

Estensore

U.lab S.r.l.

Sede Legale Via Brera 3, 20121 Milano
info@u-lab.it | www.u-lab.it

**Responsabile
tecnico**

Ing. Stefano Franco

Elaborato

RELAZIONE TECNICA DI PII
Relazione illustrativa degli orientamenti progettuali

Data: settembre 2025

Revisione: 10

L'elaborato contiene la Relazione illustrativa degli orientamenti progettuali del PII per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione AT.6 Vimercate – via Santa Maria Molgora attraverso la presentazione di un Programma Integrato di Intervento in variante al PGT.

La proposta di PII di cui al presente documento è presentata in accoglimento di sollecitazione dell'Amministrazione Comunale di Vimercate, che intende revisionare le previsioni degli Ambiti di Trasformazione del vigente PGT, nel quadro delle politiche strategiche della variante generale 2025 in corso di redazione, rispetto alla quale il procedimento di PII mantiene autonomia.

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

Proponenti



Giambelli s.p.A. / Hyper Data s.r.l.

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

Provincia di Monza e della Brianza

Via Grigna 13, 20900 Monza (MB)

Incarico conferito a:



U.lab s.r.l.

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

Gruppo di lavoro :

Ing. Stefano Franco

Responsabile di progetto

Arch. Silvia Ghiringhelli

Aspetti metodologici e coordinamento operativo

Arch. Davide Grasso

Dott. Pian. Alessia Garbi

Analisi territoriali e verifiche urbanistiche

PREMESSA	4
AMBITO AT.6 VIMERCATE - VIA S. MARIA MOLGORA.....	4
CONTENUTI ED ARTICOLAZIONE DEL DOCUMENTO	6
1. PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AT.6.....	7
1.1 OGGETTO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO.....	7
1.2 AMBITO TERRITORIALE INTERESSATO	7
1.3 LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA OGGETTO DI PII.....	8
1.4 DEFINIZIONE DEL PERIMETRO DELL'INTERVENTO.....	9
2. QUADRO NORMATIVO E REQUISITI DEL PII	10
2.1 RIFERIMENTI NORMATIVI IN MATERIA DI PII.....	10
2.2 OBIETTIVI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO	11
2.3 REQUISITI DEL PII IN RELAZIONE ALL'INTERESSE PUBBLICO	12
2.4 ULTERIORI RIFERIMENTI NORMATIVI.....	13
2.4.1 Linee guida Data center	13
2.4.2 Idoneità alla localizzazione del Data Center.....	14
3. PROPOSTA DI PII IN VARIANTE AL PGT	17
3.1 DAL PIANO ESECUTIVO AL PII	17
3.2 MOTIVI DELL'ATTIVAZIONE DEL PII IN VARIANTE	20
3.3 LA PROPOSTA COMPLESSIVA DI PII.....	22
3.3.1 Destinazioni funzionali e preliminari verifiche urbanistiche	25
3.3.2 Superfici per servizi reperite nel PII e parcheggi pertinenziali	29
Fonte: Elaborazione U.lab	29
3.3.3 Superfici permeabili, rete verde, compensazioni e servizi pubblici	31
3.3.4 Opere compensative con funzioni ecologiche e ambientali	32
3.3.5 Superfici boscate e vincoli.....	34
3.3.6 Compensazioni per la trasformazione di superfici boscate.....	36
3.4 CONTENUTI DI VARIANTE AL PGT	37
3.4.1 Perimetro ambito di intervento	37
3.4.2 Destinazioni funzionali	37
3.5 BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (BES)	38
3.6 ULTERIORI CONTENUTI DI VARIANTE AL PGT	42
4. INTERESSE PUBBLICO DEL PII E RISULTATI ATTESI	43
4.1 INTERESSE PUBBLICO SOTTESO ALLA PROPOSTA DI PII	43
4.1.1 Infrastrutture	44
4.1.2 Mobilità protetta	47
4.1.3 Sistema del verde e performance ecosistemica.....	48
4.1.4 Caratteristiche strutturali e funzionali del paesaggio	51
4.2 ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO.....	52
4.2.1 Opere previste da Scheda d'Ambito o proposte per l'attuazione del PII	52
4.2.2 Aree cedute dai Proponenti per opere pubbliche.....	52
4.2.3 Standard qualitativo richiesto dall'Amministrazione comunale	52

5. ITER PROCEDURALE DEL PII IN VARIANTE AL PGT	53
5.1 SCHEMA PROCEDURA PII E CRONOPROGRAMMA.....	53
5.2 COORDINAMENTO CON ALTRE PROCEDURE	55
6. ENTI PUBBLICI E PRIVATI COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO	56
6.1 TAVOLI TECNICI E DI CONFRONTO CON ENTI SOVRACOMUNALI	56
6.1.1 Provincia di Monza e della Brianza	57
6.1.2 Agenzia per il TPL	58
6.2 CONFRONTI CON ENTI GESTORI DEI SERVIZI	60
6.2.1 Milano Serravalle - Milano Tangenziali S.p.A.	60
6.2.2 Terna S.p.A.	60
6.2.3 BrianzAcque S.r.l.	61
7. AUTORIZZAZIONI E PARERI	62
7.1 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.....	62
8. RENDER E FOTOINSERIMENTI.....	64
8.1 FOTOINSERIMENTI: CONFRONTO STATO DI FATTO E PROGETTO	64
8.2 RENDER: IL PROGETTO DATA CENTER NEL CONTESTO	66

Premessa

AMBITO AT.6 VIMERCATE - VIA S. MARIA MOLGORA

L'Ambito AT.6 Vimercate - via S. Maria Molgora, per la sua estensione e per le relazioni con il contesto, assume i caratteri di una trasformazione di rilevanza territoriale in grado di incidere in modo significativo sulla riqualificazione e la riorganizzazione di un importante ambito della Città di Vimercate, sotto il profilo urbanistico, edilizio ed ambientale.

Gli indirizzi specifici del Documento di Piano del PGT per l'Ambito di Trasformazione promuovono il completamento del comparto produttivo a sud del territorio comunale, attraverso l'inserimento nell'area di funzioni produttivo-industriali, ma soprattutto con una attenzione alla qualificazione ecologica e alla dotazione di servizi pubblici all'interno dell'area.

In continuità con gli obiettivi strategici dello strumento urbanistico vigente e come assunzione di impegno verso strategie condivise pubblico/privato, la proposta introduce elementi di valore per l'attuazione dell'ambito secondo criteri di sostenibilità: sotto il profilo infrastrutturale, con la previsione di importanti interventi alla viabilità esistente, in raccordo con previsioni di livello sovracomunale; sotto il profilo ambientale, con la progettazione di un sistema del verde, integrando i valori dell'ecosistema e della biodiversità locale nella pianificazione.

In particolare il progetto rappresenta l'opportunità per la costruzione di una 'cornice' progettuale all'interno della quale rafforzare i "Servizi ecosistemici" della pianificazione urbanistica alla scala locale.

La proposta per l'attuazione dell'ambito attraverso lo strumento del Programma Integrato di Intervento delinea la componente strategica dell'intervento, definendo le relazioni tra le scelte progettuali e le potenzialità interne all'Ambito di Trasformazione con le risorse - reti, funzioni urbane, attrattori, connessioni ecosistemiche, ecc... - del contesto di inserimento dell'intervento.

Nel far questo il documento dà forma alle strategie e gli indirizzi progettuali attraverso l'esplicitazione planivolumetrica del mosaico funzionale: edifici di nuova previsione (data center, complesso terziario/direzionale), sistema delle infrastrutture, nonché disegno di massima del suolo, degli spazi aperti e delle attrezzature pubbliche.

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

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

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

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

**CONTENUTI ED
ARTICOLAZIONE DEL
DOCUMENTO**

Il documento illustra le finalità del Programma Integrato di Intervento, gli elementi qualitativi e i risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale e ai documenti di programmazione sovracomunale.

L'articolazione in capitoli è la seguente:

**1. PROGRAMMA INTEGRATO DI
INTERVENTO AT-6**

Inquadramento del PII e descrizione del suo ambito territoriale e definizione del perimetro dell'intervento.

**2. QUADRO NORMATIVO E
REQUISITI DEL PII**

Normativa di riferimento e verifica dei requisiti per l'attivazione del Programma Integrato di Intervento.
Verifica con indirizzi e norme di settore regionali.

**3. PROPOSTA DI PII IN VARIANTE
AL PGT**

Descrizione dei contenuti progettuali del PII e degli elementi della correlata variante urbanistica.

**4. INTERESSE PUBBLICO DEL PII E
RISULTATI ATTESI**

Descrizione degli elementi di Interesse pubblico sottesi alla proposta di PII e verifica di coerenza del PII con gli atti di programmazione e pianificazione comunale e sovracomunale.
Dotazione di attrezzature pubbliche.

**5. ITER PROCEDURALE DEL PII IN
VARIANTE AL PGT**

Fasi e tempi della proposta di PII in variante al PGT e del correlato procedimento di VAS.

**6. ELENCO E CONTENUTI DEGLI
ELABORATI DEL PII**

Elaborati testuali e grafici del Programma Integrato di Intervento e relativi contenuti.

**7. ENTI PUBBLICI E PRIVATI
COINVOLTI NEL
PROCEDIMENTO**

Tavoli tecnici e autorizzazioni da parte di Enti pubblici e privati coinvolti nel procedimento.

8. SUGGERIMENTI PROGETTUALI

Rendering.

1. Programma Integrato di Intervento AT.6

Il capitolo presenta l'inquadramento del PII e la descrizione del suo ambito territoriale. Viene inoltre individuato il perimetro esatto del PII (proprietà Giambelli S.p.A., Hyper Data S.r.l. e Provincia di Monza e della Brianza).

1.1 OGGETTO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

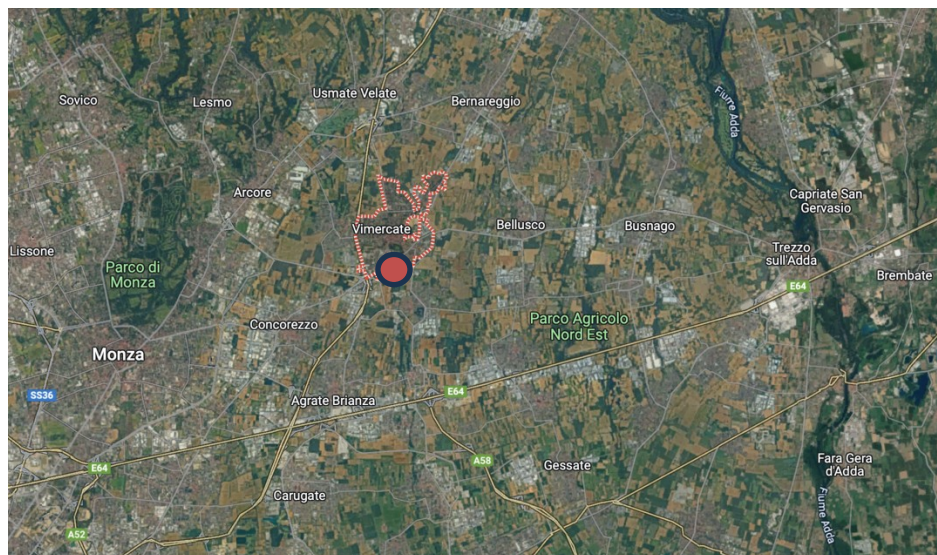
La proposta di Programma Integrato di Intervento ha per oggetto l'area identificata come Ambito di Trasformazione **AT.6 Vimercate – via Santa Maria Molgora** dal Documento di Piano del vigente PGT di Vimercate.

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

1.2 AMBITO TERRITORIALE INTERESSATO

Il comune di Vimercate si inserisce in un contesto territoriale policentrico in cui risulta imporsi come una polarità di importanza sovracomunale.

La zona compresa tra Agrate Brianza e Vimercate ha visto prosperare aziende all'avanguardia nell'automazione e nella produzione di componenti per computer e, attualmente, sta contribuendo all'espansione dell'economia verde coniugata all'alta tecnologia. A pochi passi dall'area di intervento sorge, infatti, il quartiere Torri Bianche, dove hanno sede numerose eccellenze e di seguito l'Energy Park, un'area produttiva all'avanguardia con edifici ad altissima efficienza energetica, dove oggi trovano sede aziende come Cisco e una serie di altre aziende internazionali specializzate nell'e-commerce e nell'high-tech.



Inquadramento territoriale

1.3 LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA OGGETTO DI PII

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

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

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



Localizzazione dell'ambito AT.6 (perimetro proprietà Giambelli S.p.A./Hyper Dara S.r.l.)

Secondo quanto previsto dalle recenti Linee guida di Regione Lombardia per la realizzazione di data center¹, l'area si presenta idonea alla localizzazione di strutture per servizi di gestione delle risorse informatiche di grandi dimensioni (in dettaglio il data center in progetto sarà dotato di impianto termico con potenza superiore a 150 MW termici) in quanto presenta una adeguato livello di infrastrutturazione (collegamento con strade di livello sovralocale, possibilità di interconnessione con la rete del trasporto pubblico locale).

Per quanto attiene al rapporto con le reti ecologiche e le reti verdi a finalità fruitiva e alla qualità paesaggistica del territorio, l'intervento persegue la riqualificazione urbanistica e ambientale a completamento dell'area produttiva della zona sud di Vimercate, secondo le finalità previste dallo strumento urbanistico comunale, soprattutto per quanto attiene agli aspetti quantitativi e qualitativi di compatibilità alla strutturazione ecosistemica multifunzionale delle superfici permeabili previste all'interno dell'ambito e per le compensazioni ambientali correlate all'attuazione del progetto.

¹ Deliberazione Giunta Regionale Lombardia N° XII / 2629 del 4/06/2024 "Linee guida per la realizzazione in Lombardia delle infrastrutture fisiche in cui vengono localizzate apparecchiature e servizi di gestione delle risorse informatiche - Data center.

1.4 DEFINIZIONE DEL PERIMETRO DELL'INTERVENTO

In riferimento a quanto previsto dalle “Norme di attuazione del Documento di Piano”² al fine di assicurare un migliore assetto urbanistico degli AT previsti dal PGT, viene prodotta documentazione per definire il perimetro esatto del PII.

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

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

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

La proposta di PII con modifica della perimetrazione del comparto e recupero di suolo agricolo a livello di bilancio comunale, è sviluppata in accoglimento della sollecitazione dell'Amministrazione Comunale di Vimercate, la quale, stante l'ubicazione periferica del lotto, intende valorizzare il paesaggio rurale, favorire la sicurezza idrogeologica dell'area (maggior assorbimento delle acqua piovane in una zona particolarmente critica e limitare il consumo di suolo).

ALLEGATI 1.1 E 1.2

Il nuovo perimetro di PII è proposto nell'**Elaborato 1.1 - PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.6**

La consistenza allo stato di fatto è proposta all'**Elaborato 1.2 - PLANIMETRIA E PROFILI STATO DI FATTO**

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

2. Quadro normativo e requisiti del PII

Il capitolo ricostruisce il quadro normativo di riferimento per i Programmi Integrati di Intervento e verifica dei requisiti per l'attivazione del PII per l'ambito in oggetto sotto il profilo del perseguimento degli obiettivi di riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio.

I Programmi Integrati di Intervento sono strumento di carattere urbanistico il cui obiettivo è la riqualificazione del tessuto ambientale, edilizio e urbano. La formazione dei PII viene promossa dai Comuni tramite il Piano di Governo del Territorio, con opere e ambiti di intervento tali da influenzare in maniera diretta la riorganizzazione urbana.

Nel seguito è delineato il quadro normativo di riferimento per i PII, con i principali riferimenti utili ai fini del presente documento.

2.1 RIFERIMENTI NORMATIVI IN MATERIA DI PII

LEGGE REGIONALE 9/1999 | Disciplina dei programmi integrati di intervento

La legge regionale regola l'attivazione dei Programmi Integrati di Intervento da parte dei Comuni, definendo gli obiettivi di tale strumento:

Art. 2, comma 1.

I comuni promuovono la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.

La norma inoltre definisce i requisiti per l'attivazione dello strumento di pianificazione attuativa (Art. 2 comma 2).

La norma costituisce quadro di riferimento per la definizione degli Ambiti e obiettivi dei PII (Art. 3), per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico che i PII devono assicurare (Art. 6), nonché le modalità di attivazione dei Programmi Integrati di Intervento (Art. 7) e le modalità di approvazione da parte del Comune (Art.8).

In particolare, (Art. 8, comma 2) *“il procedimento di approvazione dei Programmi Integrati di Intervento conformi alla strumentazione urbanistica vigente è attivato dalla giunta comunale (...)”*; è sempre possibile l'approvazione di PII in variante con deliberazione del consiglio comunale di adozione delle varianti urbanistiche (Art. 8, comma 4).

LEGGE REGIONALE 12/2005 | Legge per il governo del Territorio

A livello regionale la normativa di riferimento per i PII è rappresentata dalla L.R. 12/2005, che disciplina l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo del Piano di Governo del Territorio (PGT) attraverso ricorso ai Programmi Integrati di Intervento (cfr. CAPO I DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO).

L'Art. 87 - Programmi integrati di intervento stabilisce le finalità dei PII:

Comma 1. I comuni, nell'ambito delle previsioni del documento di piano di cui all'articolo 8 e nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 15, commi 4 e 5, nonché in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 3 bis, promuovono la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio e ambientale del proprio territorio.

e successivamente, al Comma 2, gli elementi per l'attivazione dello strumento.

2.2 OBIETTIVI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

Il procedimento di attivazione e approvazione dei Programmi Integrati di Intervento è regolato agli Art. 91 - Attivazione dei programmi integrati di intervento e art. 92 - Approvazione dei programmi integrati di intervento.

I Programmi Integrati di Intervento puntano a promuovere, coordinare ed integrare iniziative e risorse (pubbliche e private), per migliorare la qualità urbana e la dotazione di servizi e infrastrutture del territorio comunale.

Perché un piano integrato di intervento possa essere promosso, è necessario che vi sia una compresenza di modalità e di tipologie di intervento integrate, che vi sia una pluralità di funzioni e di destinazioni per la riqualificazione ambientale paesaggistica e naturalistica e che vi sia una rilevanza territoriale in grado di condizionare la riorganizzazione dell'ambito urbano, o comunque che siano presenti almeno due degli elementi sopra indicati.

Nello specifico si riporta estratto della L.R. 12/2005 che all'Art. 87 evidenzia gli elementi affinché un ambito di intervento abbia i connotati per essere attuato con il ricorso allo strumento attuativo del PII:

Comma 2. Il programma integrato di intervento è utilizzabile, ove ne ricorrano le condizioni, per gli interventi sugli immobili di cui all'articolo 40 bis, comma 1, e in tutti gli altri casi in cui sia verificata la presenza di almeno due dei seguenti elementi:

a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica, alla rigenerazione urbana anche mediante la bonifica dei suoli contaminati;

b) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

**2.3 REQUISITI DEL PII IN
RELAZIONE
ALL'INTERESSE
PUBBLICO**

In relazione agli elementi connaturanti una trasformazione territoriale attraverso un Programma Integrato di Intervento, si evidenziano i requisiti dell'Ambito di Trasformazione AT.6 in relazione all'interesse pubblico dell'iniziativa urbanistica.

VERIFICA PII AT.6

- a. PREVISIONE DI UNA PLURALITÀ DI DESTINAZIONI E DI FUNZIONI, COMPRESE QUELLE INERENTI ALLE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E D'INTERESSE PUBBLICO, ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE NATURALISTICA E PAESAGGISTICA**

*REQUISITO
VERIFICATO*

La proposta di PII per l'Ambito di Trasformazione AT.6 prevede funzioni di tipo privato (produttivo e terziario) in un progetto integrato con il verde all'interno dell'area, con l'obiettivo della riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica, adottando altresì misure di compensazione in relazione agli elementi di sensibilità ecosistemica.

- b. COMPRESA DI TIPOLOGIE E MODALITÀ D'INTERVENTO INTEGRATE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA REALIZZAZIONE E AL POTENZIAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

*REQUISITO
VERIFICATO*

La proposta di PII per l'Ambito di Trasformazione AT.6 propone la riorganizzazione del sistema della viabilità locale attraverso un sistema coordinato di interventi viabilistici (rotatorie, accessi in sicurezza all'ambito), con l'obiettivo altresì della riqualificazione di assi stradali e risoluzione di criticità alle intersezioni stradali.

- c. RILEVANZA TERRITORIALE TALE DA INCIDERE SULLA RIORGANIZZAZIONE DELL'AMBITO URBANO**

*REQUISITO
VERIFICATO*

La proposta di PII per l'Ambito di Trasformazione AT.6 si connota come una trasformazione di rilevanza territoriale in grado di incidere in modo significativo sulla riqualificazione e la riorganizzazione dell'ambito e del suo intorno, sotto il profilo urbanistico, edilizio ed ambientale. Il progetto è l'occasione inoltre per una ricucitura e valorizzazione degli elementi ecologici, quali la rete verde di ricomposizione paesaggistica e gli ambiti della rete ecologica comunale.

2.4 ULTERIORI RIFERIMENTI NORMATIVI

In relazione alle destinazioni funzionali previste dal Programma Integrato di Intervento (produttivo con destinazione data center), si richiamano ulteriori riferimenti normativi e si evidenziano i principali elementi di sostenibilità dell'intervento in oggetto, sotto il profilo della rispondenza ai criteri regionali, nonché dell'inserimento urbanistico e paesaggistico-ambientale.

2.4.1 Linee guida Data center

D.G.R. N° XII / 2629 | *Linee guida per la realizzazione in Lombardia delle infrastrutture fisiche in cui vengono localizzate apparecchiature e servizi di gestione delle risorse informatiche - Data center.*

Secondo quanto previsto dalle linee guida, per gli impianti termici con potenza superiore a 50 MW i comuni valutano l'idoneità della localizzazione delle strutture nel proprio territorio.

Con tale deliberazione la Regione Lombardia ha inoltre stabilito che le istanze per la realizzazione di nuovi Data Center relative a strutture di medie e grandi dimensioni siano valutate in sede di conferenza di servizi in cui la Provincia o la Città metropolitana territorialmente interessata esprime un parere sulla compatibilità dell'intervento sulla base delle citate linee guida, che deve essere ottenuto preliminarmente al rilascio del titolo edilizio.

Si riporta estratto del testo normativo:

“Sotto il profilo urbanistico il data center è compatibile con le destinazioni d'uso produttiva e direzionale. Pertanto, possono essere utilizzate in tal senso sia aree che immobili con tale destinazione.

I Comuni possono valutare l'idoneità della localizzazione delle diverse tipologie di strutture, con particolare riferimento agli impianti di medie e grandi dimensioni (in cui è previsto un impianto termico con potenza superiore a 50 MW), rispetto:

- alla presenza di adeguata infrastrutturazione e disponibilità di energia a basso costo (preferibilmente energie rinnovabili) o produzione autonoma di energia, con priorità ai siti inattivi o ad aree brownfield, aree da rigenerare, aree a bassa densità di impianti, aree dove realizzare economie di sistema, impianti ecosistemici (telerscaldamento, CER, ...), aree climaticamente più idonee;*
- al rischio ambientale;*
- alla qualità paesaggistica dei diversi territori;*
- ai possibili impatti sulle reti ecologiche e sulle reti verdi a finalità fruitiva;*
- alla presenza, nelle vicinanze, di infrastrutture, quali: strade, tpl, acquedotti, elettrodotti, fognature, condutture tecnologiche, ecc....;*
- alla presenza di altri data center o alla presenza di altre attività che potrebbero beneficiare del suddetto insediamento, anche ai fini della salvaguardia di occupazione e di tessuto produttivo.*

In riferimento alle strutture di medie e grandi dimensioni (Hyperscale e Colocation) e dei relativi impatti sul territorio, si auspica l'applicazione di forme di perequazione territoriale intercomunale di cui all'art.11 comma 2-ter della L.R. 12/2005.”

2.4.2 Idoneità alla localizzazione del Data Center

Al fine di ottemperare a quanto previsto dalla D.G.R. regionale, nel seguito vengono illustrate le caratteristiche generali dell'intervento (aspetti infrastrutturali, ambientali, paesaggistici, ecc.) quale riferimento per il Comune nell'ambito della valutazione di idoneità della localizzazione delle strutture data center (cfr. *punto 5 – "Indirizzi per la localizzazione dei Data center"*) e per l'acquisizione del parere della la Provincia di Monza e Brianza, da acquisire all'interno del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS del PII in variante in oggetto.

a. COMPATIBILITÀ URBANISTICA

REQUISITO
VERIFICATO

Sotto il profilo urbanistico il data center è compatibile con le destinazioni d'uso produttiva e direzionale.

Pertanto l'area si presenta idonea alla localizzazione di data center per le destinazioni funzionali previste dalla scheda attuativa dell'ambito AT.6 nel vigente PGT, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 25.03.2024, vigente a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 27 del 03.07.2024.

b. INFRASTRUTTURAZIONE E DISPONIBILITÀ DI ENERGIA

REQUISITO
VERIFICATO

L'area a destinazione produttiva si presenta idonea alla localizzazione di strutture per servizi di gestione delle risorse informatiche di grandi dimensioni in quanto si colloca in prossimità della linea elettrodotto Terna che garantisce disponibilità di energia.

c. RISCHIO AMBIENTALE

REQUISITO
VERIFICATO

In relazione alla scelta localizzativa e alle caratteristiche ambientali del contesto, non si evidenziano criticità in via preliminare in quanto l'area:

- non è interessata da corsi d'acqua;
- non è ricompresa all'interno di zone di protezione di pozzi acquedottistici;
- non è direttamente interessata da Siti Rete Natura 2000; si rileva che l'ambito è prossimo al PLIS P.A.N.E., separato dalla viabilità di valenza sovralocale; per la collocazione in diretta relazione con il Parco P.A.N.E., il progetto d'ambito sviluppa scelte progettuali orientate alla valorizzazione della strutturazione ecosistemica di tutte le superfici permeabili previste all'interno dell'AT.6, sotto il profilo quantitativo, nel rispetto delle indicazioni del PGT, e sotto il profilo qualitativo, come illustrato al paragrafo dedicato alla descrizione del *Sistema del verde e performance ecosistemica*.
- non ha diretta relazione con relazioni con beni culturali, paesaggistici e archeologici; l'area denominata "Villa e parco S. M. Molgora" è separata dall'ambito di PII da barriere fisiche

infrastrutturali (Via Bolzano, SP200) e arboree (filari di alberi); nell'attuale configurazione, la villa ha un ingresso segnato da un viale alberato nascosto alla vista esterna da una alta siepe.

Per quanto riguarda gli eventuali rischi legati all'esercizio del data center, essi potranno essere limitati attraverso l'applicazione di protocolli gestionali e di controllo che potranno prevenire i rischi aggiuntivi anche sotto il profilo ambientale che potrebbero derivare da eventi dolosi in genere.

Da ultimo, si rileva che nel territorio comunale di Vimercate è attivo lo stabilimento chimico a rischio di incidente rilevante ACS-Dobfar Spa, ubicato in via Marzabotto 7, operante nel campo della produzione di prodotti farmaceutici intermedi e finiti (antibiotici betalattamici). Le aree di danno potenziale, estratte dell'Elaborato Rischio Incidenti Rilevanti (ERIR) dell'azienda si estendono anche sul territorio comunale di Concorezzo. Lo stabilimento si colloca oltre la Tangenziale A51, rispetto all'area di PII AT.6 e le aree di danno potenziale definite dall'azienda non coinvolgono l'area di progetto.

d. RETI ECOLOGICHE E RETI VERDI A FINALITÀ FRUITIVA

**REQUISITO
VERIFICATO**

L'area a vocazione produttiva destinata all'insediamento del data center è coinvolta in un intervento di riqualificazione urbanistica e ambientale, a completamento dell'area produttiva della zona sud di Vimercate. In particolare, il progetto si connota per le superfici permeabili destinate all'interno dell'ambito e per le compensazioni ambientali correlate all'attuazione del progetto, il quale persegue anche obiettivi di ricomposizione paesaggistica e rafforzamento della rete ecologica comunale.

La proposta di PII propone modifica della perimetrazione del comparto e recupero di suolo agricolo a livello di bilancio comunale; tale areale agricolo assume un importante ruolo ecosistemico, in relazione alla strutturazione della rete ecologica locale e della rete verde di valenza provinciale (aree boscate ad est torrente Molgora, ecc.).

e. PRESENZA DI INFRASTRUTTURE

**REQUISITO
VERIFICATO**

L'area a destinazione produttiva si presenta idonea alla localizzazione di strutture per servizi di gestione delle risorse informatiche di grandi dimensioni (data center dotato di impianto termico con potenza superiore a 50 MW) in quanto presenta un adeguato livello di infrastrutturazione dato dal collegamento con strade di livello sovralocale (prossimità alla Tangenziale A51, alla strada provinciale SP200) ed ha la possibilità di interconnettersi con il sistema del trasporto pubblico locale.

f. BENEFICI ECONOMICI

**REQUISITO
VERIFICATO**

L'area vasta è connotata da dinamismo imprenditoriale e vede la presenza di attività direzionali e terziarie, nonché di un data center di avanguardia. L'approvazione del Programma Integrato d'Intervento (PII) relativo alla realizzazione del data center offre una serie di benefici economici significativi per la comunità locale. Tra questi, si distingue la riqualificazione di un edificio per la Polizia Locale e la realizzazione di un nuovo fabbricato destinato a magazzino/archivio comunale, che rappresentano un miglioramento tangibile delle infrastrutture e dei servizi pubblici, contribuendo ad aumentare gli standard di qualità richiesti dall'Amministrazione Comunale.

Un altro aspetto rilevante è il costo di costruzione generato dal nuovo insediamento, che porta con sé l'opportunità di reinvestire parte delle risorse in opere di urbanizzazione primaria e in altre iniziative e servizi. Inoltre, la monetizzazione delle aree a standard non cedibili costituisce una fonte economica aggiuntiva per il Comune, permettendo di destinare tali proventi a progetti che rispondano alle esigenze della collettività.

Merita particolare attenzione la riqualificazione ambientale del sito, che non solo migliora il paesaggio e il profilo estetico del territorio, ma genera un valore economico di tipo ambientale. Questo intervento si collega al tema del paesaggio come elemento chiave nella promozione di benefici economici legati alla qualità ambientale e alla valorizzazione del territorio.

Infine, i Proponenti offrono, come ulteriore beneficio per la comunità locale, la possibilità di realizzare una rete di teleriscaldamento sfruttando il calore prodotto dal data center. Sebbene questo progetto non sia attualmente previsto nei programmi dell'Amministrazione Comunale, potrebbe rappresentare una prospettiva interessante per il futuro. Qualora si concretizzasse, la rete di teleriscaldamento offrirebbe un duplice vantaggio: riduzione dei costi energetici e un contributo significativo alla sostenibilità ambientale.

3. Proposta di PII in variante al PGT

Ripercorrendo la genesi urbanistica dell'Ambito di Trasformazione, vengono argomentati i motivi della richiesta di attivazione di PII in variante al PGT.

Il capitolo, dopo aver descritto in sintesi i contenuti progettuali del PII, elenca i contenuti tecnici di variante urbanistica al PGT e individua i contenuti di pianificazione da concordare con l'Amministrazione Comunale.

3.1 DAL PIANO ESECUTIVO AL PII

Il Comune di Vimercate è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 25.03.2024, vigente a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 27 del 03.07.2024.

L'ambito di Trasformazione AT.6 è disciplinato dal Documento di Piano (Norme di attuazione del Documento di Piano).

Si riportano brevi note sulla storia urbanistica dell'ambito nella pianificazione comunale per le finalità della presente trattazione.

Piano Regolatore Generale

Già nel Piano Regolatore Generale era prevista la trasformazione dell'ambito in oggetto, in due distinti comparti a destinazione produttiva:

- Ambito a nord (via Santa Maria Molgora) – PE VS 4a
- Ambito a sud (Cascina Morosina) – PE VS 5c

Piano di Governo del Territorio (2011)

Con il Piano di Governo del Territorio - Nuovo Documento di Piano - Nuovo PGT (art. 13, L.R. 12/2005), approvato con Delibera C.C. n. 67 del 24.11.2010 e vigente dal 16.03.2011, sono confermate le previsioni di trasformazione, sempre in due distinti comparti:

- Ambito a nord, individuato come Ambito Vimercate Sud via Santa Maria Molgora) – ST 254.000 circa – destinazione terziaria e produttiva;
- Ambito a sud, individuato come Ambito Vimercate Sud Cascina Morosina – ST 34.000 circa – destinazione terziaria.

Piano di Governo del Territorio (2021)

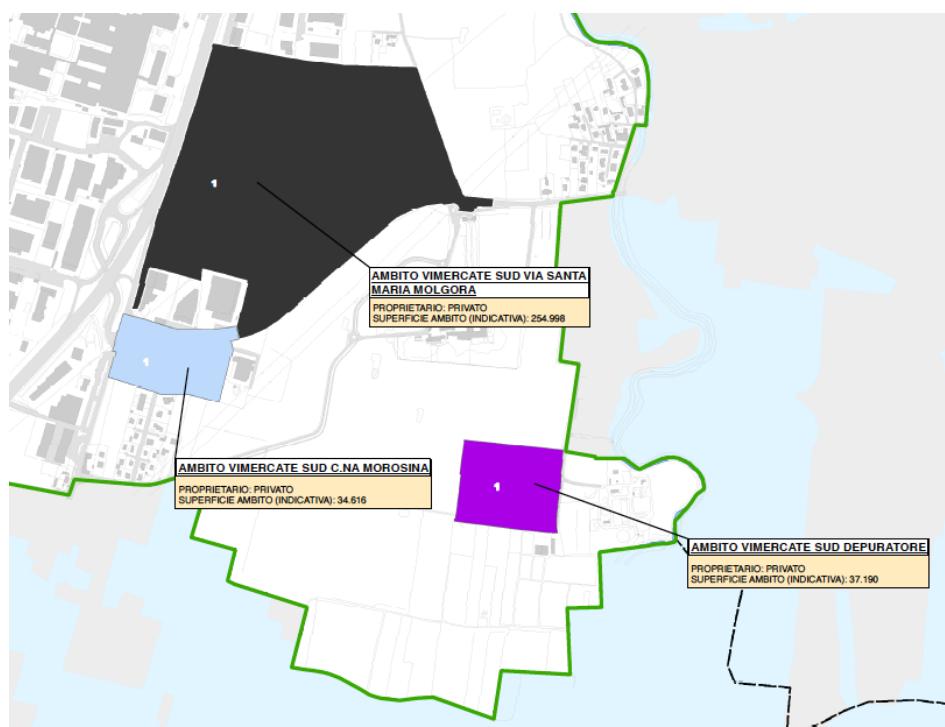
La variante al Piano di Governo del Territorio, approvata con Delibera C.C. n. 38 del 22.07.2020 e vigente dal 03.02.2021, prevede che la trasformazione delle aree di via Santa Maria Molgora e di Cascina Morosina sia attuata con un progetto unitario:

- Ambito AT.6 Vimercate – Via Santa Maria Molgora – ST 290.000 mq circa - destinazione produttiva/direzionale.

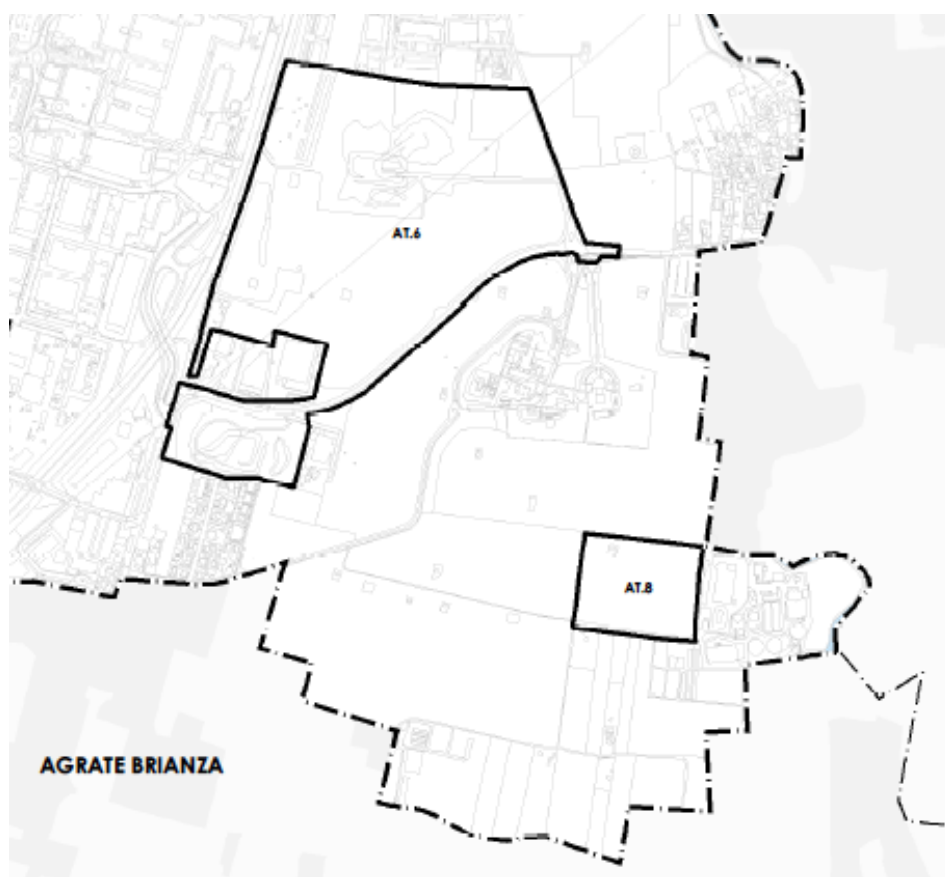
AMBITI DI TRASFORMAZIONE

denominazione	ST (mq)	IT max	SL max (mq)	incentivazione (max 15%) (mq)	dest. d'uso principale	abitanti teorici insediabili
AT.6 VIMERCATE - VIA S.M. MOLGORA	289.763,00	0,30	86.928,90	13.039,34	produttivo/direzionale	--

Fonte: PGT Vimercate
(2011) – Allegato DP 4.0
Individuazione degli
ambiti di trasformazione
e completamento



Fonte: PGT Vimercate
(2021) – Elaborato DP 4
Individuazione aree di
trasformazione



ALLEGATI

Il contenuti del vigente PGT sono illustrati negli elaborati di inquadramento urbanistico:

0.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO AT.6 – SCALA VASTA

0.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO AT.6 – SCALA LOCALE

3.2 MOTIVI DELL'ATTIVAZIONE DEL PII IN VARIANTE

Se in precedenza sono stati descritti gli elementi principali della trasformazione territoriale del comparto AT.6 e l'interesse pubblico dell'iniziativa urbanistica, in vista dell'attivazione di un Programma Integrato di Intervento, si ritiene opportuno illustrare le motivazioni sottese alla proposta di una variante urbanistica, in relazione a taluni contenuti della scheda attuativa e norme di attuazione del Documento di Piano di recente approvazione.

Nei mesi recenti, le società proprietarie delle aree - e Proponenti dell'intervento di trasformazione urbanistica - hanno valutato l'opportunità di attuare la trasformazione produttiva prevista per l'ambito attraverso la realizzazione di un moderno polo Data Center, alla luce di contatti con un operatore del settore interessato alla collocazione territoriale dell'intervento.

Questo tipo di investimento, già consolidato nel mercato immobiliare nel contesto europeo, appare in crescita nelle tendenze strutturali dell'economia italiana, anche in relazione agli investimenti a livello nazionale indirizzati verso la transizione energetica; in particolare proprio la Lombardia è la regione italiana più sviluppata nell'ambito dei data center e la sede con la maggiore concentrazione è l'area metropolitana di Milano, in cui si colloca l'area di trasformazione in oggetto.

Il motivo della proposta di PII in variante nasce dalle circostanze sopra richiamate in termini di opportunità economiche da parte dei Proponenti; parallelamente, la sinergia di questo tipo di investimenti porterà a importanti ricadute occupazionali a livello locale nel breve-medio periodo: si stima un numero di addetti pari a 250 per il polo Data Center.

Le funzioni produttive (data center) e terziarie (direzionale, uffici) previste vengono a delineare un assetto efficace della trasformazione dell'area unitamente al progetto della viabilità dell'intera area, come descritto nel presente documento: due rotatorie, realizzazione di un nuovo ingresso da via Molgora, interventi su Via Rovereto nel punto di ingresso sul parcheggio.

Gli interventi infrastrutturali che saranno realizzati da parte dell'attuatore dell'Ambito di Trasformazione AT.6 si configurano come prioritari per l'interesse pubblico e offrono, inoltre, la possibilità all'Ente di impegnare le risorse comunali verso altre esigenze del territorio.

In conclusione, prima di entrare nel merito degli elementi di modifica sottesi all'istanza di attivazione di PII in variante al PGT, è importante evidenziare come la proposta di PII si proponga di attuare la trasformazione dell'area in coerenza con le strategie urbanistiche delineate dal PGT per promuovere la sostenibilità urbanistica e ambientale dell'area e, più in generale, di tutti gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

In tal senso, il progetto ottempererà a tutte le indicazioni prescrittive del PGT, anche ulteriormente rafforzando i temi di valenza ecologica e ambientale dell'AT.6, a partire da una lettura puntuale dei connotati territoriali e dal riconoscimento delle sensibilità dell'area e del suo contesto di inserimento.

Proprio il tema della "qualificazione ecologica" delle superfici permeabili interne agli Ambiti di Trasformazione trova nella recente variante 2024 una miglior definizione, in particolare in rapporto alle compensazioni legate al sistema della rete verde di ricomposizione paesaggistica e ambiti della rete ecologica comunale.

Anche sotto il profilo delle dotazioni pubbliche, la proposta intende confrontarsi con il sistema dei servizi definito nel PGT vigente, in raccordo con le politiche definite a livello comunale per la qualità degli spazi e dei servizi di fruizione collettiva.

All'interno di questo quadro di coerenza tra il progetto urbanistico per l'ambito e quanto delineato dal vigente PGT per la sua riqualificazione urbanistica e ambientale, la variante proposta rappresenta l'occasione per verificare puntualmente l'effettiva applicabilità dei contenuti di indirizzo della scheda d'ambito, valutare l'attuazione degli

interventi anche sotto il profilo della sostenibilità economica e, da ultimo, la più agevole gestione del procedimento amministrativo correlato all'Ambito di Trasformazione attraverso un PII.

In questo processo di riflessione sull'applicazione delle previsioni del PGT in rapporto agli obiettivi di sviluppo dell'ambito ed anche, non di meno, alle aspettative dell'attuatore privato e al ritorno della parte pubblica, si colloca la proposta di PII in variante puntuale, pur nella contingenza dell'entrata in vigore della variante urbanistica generale 2024.

Inoltre, nel quadro delle politiche strategiche volte al mantenimento di superfici all'uso agro-forestale, l'Ambito di Trasformazione AT.6 potrà essere oggetto di modifica, ferme restando le possibilità di realizzazione degli interventi produttivi e terziario/direzionali richiamati in premessa.

In tale senso, i Proponenti del PII accolgono l'invito dell'Amministrazione Comunale ad attuare la riduzione perimetro dell'AT.6 che sarà ridimensionato, destinando una fascia di proprietà agli usi agricoli, nella porzione est del lotto, in continuità con altri areali liberi da edificazione del territorio comunale.

3.3 LA PROPOSTA COMPLESSIVA DI PII

Il progetto prevede la realizzazione di un comparto produttivo composto da due edifici, posti a nord della Via Bolzano, destinati alla funzione di data center per una potenza complessiva di 220 MW elettrici, e un complesso terziario, a sud ovest.

CONSISTENZA DELLE AREE

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

La consistenza delle aree di proprietà è la seguente:

- proprietà Giambelli S.p.A.:
 - foglio 87 mappali 1, 26;
- proprietà Hyper Data S.r.l.:
 - foglio 83 mappali 32, 44, 63, 64, 65, 92, 94, 96, 99, 101, 103;
 - foglio 86 mappali 1, 3, 5, 6, 20, 29, 72, 91, 155, 157, 159, 161.

Sulle aree di proprietà Hyper Data si sviluppano gli interventi edilizi relativi alla nuova costruzione di un Data Center, su quelle di proprietà Giambelli gli interventi per un comparto Terziario/direzionale.

Le aree di proprietà del Comune di Vimercate sono inerenti la via per Marcusate, non più esistente, ma ancora topograficamente censita, identificata come:

- foglio 83 "strada comunale alla cascina Marcusate" parte;
- foglio 86 "strada comunale alla cascina Marcusate" parte;

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

Le aree di proprietà della Provincia di Monza e della Brianza sono identificate come segue:

- foglio 86 mappali 156, 158, 160, 162;

Le aree di proprietà provinciale riguardano la realizzazione di nuova rotatoria lungo la SP 200 "Concorezzo-Burago" km 2+750, all'intersezione con via S. Maria Molgora.

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

CONTENUTI PROGETTUALI

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

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

Il nuovo sistema di infrastrutture e di accessi assolverà al tema viabilistico per l'ambito stesso e in relazione alle nuove funzioni introdotte, ma avrà ricadute positive anche all'esterno dall'ambito, come descritto al paragrafo 4.1.1 "Infrastrutture".

Il tema del verde e delle superfici permeabili è sviluppato secondo le indicazioni dello strumento urbanistico con un progetto che avvolge il comparto in una macchia boschiva dal forte valore ecologico e paesaggistico, assolvendo anche alla funzione di mitigazione degli edifici, come descritto al paragrafo 4.1.3 "Sistema del verde e performance ecosistemica" e al paragrafo 3.3.2 "Compensazioni e aree per servizi".

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

Si prevede di rimuovere il vincolo, a nord, "Zona bosco D. Lgs. n.42 del 22/01/04 Art.142 comma 1, lett. g (ex. L. 431/85)" individuato nelle tavole di PGT, in quanto allo stato di fatto non è più presente la copertura boscata. Si veda nel seguito quanto descritto ai paragrafi 3.3.5 e 3.3.6.

Come previsto dalla L.R. 31/08, è stato ottenuto il parere della Soprintendenza (vedi capitolo 7 del presente documento).

PLANIMETRIA DI PROGETTO



Fonte: Elaborazione U.lab

----- Nuovo perimetro AT.6

ALLEGATI

Nell'**Elaborato 2.1 - PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE** è proposto l'inquadramento territoriale del progetto

Il planivolumetrico è proposto nell'**Elaborato 2.2 - PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO**

3.3.1 Destinazioni funzionali e preliminari verifiche urbanistiche

La ST dell'Ambito AT.6 (proprietà Giambelli S.p.A., Hyper Data e Provincia di Monza e della Brianza) da considerare per l'attuazione del PII è pari a **231.693,00 mq** (superficie catastale) .

A fronte del ridimensionamento del perimetro e della conseguente riduzione della ST dell'Ambito AT.6, in accoglimento della proposta dell'Amministrazione Comunale, ai fini di consentire l'attuazione delle funzioni produttive e terziarie sono mantenute le quantità edilizie di cui alla proposta di PII trasmessa in data 11/12/2024 e ricevuta al protocollo comunale in data 12/12/2024:

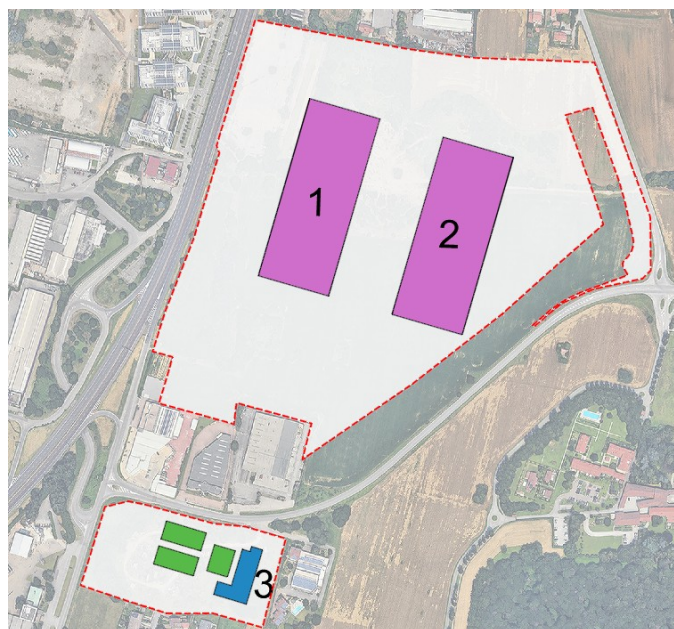
- Primo invio 1/2 - protocollo del 12/12/2024 n° 57429
- Secondo invio 2/2 – protocollo del 12/12/2024 n° 57431

Le quantità proposte nel presente documento, come meglio dettagliate nelle tavole grafiche a corredo, risultano in linea con l'Indice territoriale (IT) della scheda di PGT vigente e sono comprensive anche della SL aggiuntiva derivante dall'applicazione dell'Incentivazione prevista dal PGT, condizione quest'ultima attivabile a fronte della previsione nel PII di rilevanti benefici pubblici aggiuntivi, come indicato all'art. 5 delle "Definizioni e disposizioni comuni".³

Il progetto sviluppa la SL con la previsione di:

- 2 edifici produttivi (Data center), sviluppati su due piani (altezza 22 metri)
destinazione P2 – artigianato produttivo e industriale
- 1 complesso terziario, composto da un edificio su tre piani (altezza 12 metri) e 3 edifici a piano unico (altezza 4 metri)
destinazione T2 – complessi direzionali

DESTINAZIONI FUNZIONALI E VERIFICHE URBANISTICHE



Fonte: Elaborazione U.lab

³ Norme di attuazione del Documento di Piano - Scheda AT.6 - Incentivazione e compensazione - È ammesso un incentivo fino al 15% e fino al 5% della SL realizzabile (quest'ultimo - 5% - da realizzarsi all'esterno della Rete verde di ricomposizione paesaggistica del P.T.C.P.), secondo le modalità di cui all'art. 5 delle "Definizioni e disposizioni comuni".

Fonte: Elaborazione U.lab

Edifici a destinazione produttiva (Data center)		
	Edificio 1 = 20.512 mq x 2 piani	= 41.024 mq
	Edificio 2 = 20.512 mq x 2 piani	= 41.024 mq
	Totale SL produttivo	= 82.048 mq
Edifici a destinazione terziario (T2 - complessi direzionali)		
	Edificio 3 = 1.750 mq x 3 piani	= 5.250 mq
	Edifici all'interno del perimetro di scorrimento	= 2.950 mq
	Totale SL terziario	= 8.200 mq
	Nuovo perimetro AT.6	

DATI QUANTITATIVI DEL PII

La tabella seguente propone i dati quantitativi del PII per l'Ambito di Trasformazione AT.6.

Superficie territoriale ripermetrata (superficie catastale)	ST	231.693,00 mq
Superficie lorda realizzabile	SL	78.477,90 mq
Incentivo da art. 5 lett. a	15% di SL	11.771,69 mq
TOTALE SL		90.249,59 mq

PROPOSTA PROGETTUALE

DATA CENTER - funzione PRODUTTIVA

Edificio 1	41.024,00 mq
Edificio 2	41.024,00 mq
Totale SL funzione PRODUTTIVA	82.048,00 mq

TERZIARIO/DIREZIONALE

Edifici 3-4-5	8.200,00 mq
Totale SL funzione TERZIARIO/DIREZIONALE	8.200,00 mq

TOTALE SL AMBITO AT.6	90.248,00 mq
------------------------------	---------------------

SUPERFICIE MINIMA PER SERVIZI

Nella tabella sotto riportata sono esplicitati i dati relativi alle aree occupate da strade esistenti ai fini della quantificazione della superficie minima per servizi da reperire per il PII.

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

DATI TECNICI DI PII

Nella tabella sotto riepilogati i dati tecnici complessivi di PII.

DATI TECNICI (PROSPETTO RIASSUNTIVO)

Superficie territoriale - ST			
	Comparto A- Molgora	(superficie catastale)	204.583,00 mq
	Comparto B - Morosina	(superficie catastale)	27.110,00 mq
TOTALE ST	AT.6 riperimetrato	(superficie catastale)	231.693,00 mq
Superficie Lorda - SL			
Incentivo	15%	come da art. 5 Definizioni e disposizioni comuni del DdP	11.771,69 mq
TOTALE Superficie Lorda - SL			90.249,59 mq
Superficie Lorda - SL di progetto			90.248,00 mq
di cui:			
	Produttivo (con funzione Data Center)		82.048,00 mq
	Terziario/direzionale		8.200,00 mq
Superficie minima per servizi			
	generata	come da scheda d'ambito-standard esistenti	24.609,92 mq
	di progetto		25.337,00 mq
Superfici in cessione per urbanizzazione primaria			
Viabilità di nuova progettazione	S1		4.229,00 mq
	S2		2.923,00 mq
Totale cessione per urbanizzazione primaria			7.152,00 mq
Area stralciata destinata a uso agricolo			29.900,00 mq
Rete verde RV			112.087,00 mq
Superficie fondiaria		(superficie catastale)	151.209,00 mq
Superficie permeabile minima SP	30% ST	in Rete Verde	69.507,90 mq
Superficie permeabile di progetto			70.560,00 mq
Parcheggi Pertinenziali			
	Produttivo (con funzione Data Center)	20% SL	16.409,60 mq
	di progetto		16.847,00 mq
	Terziario/direzionale	80% SL	6.560,00 mq
	di progetto		6.759,00 mq
Superfici private esterne alla fondiaria			47.995,00 mq

3.3.2 Superfici per
servizi reperite nel PII
e parcheggi
pertinenziali

SUPERFICI PER SERVIZI REPERITE NEL PII

SUPERFICI PER SERVIZI REPERITE NEL P.I.I.

Ciclopeditonale S.Maria Molgora in cessione	C1 = 2.839,00 mq
Parcheggio privato uso pubblico soggetto a regolamento d'uso	P1 = 8.178,00 mq
Sup. a verde pubblico in cessione	V1 = 5.316,00 mq V2 = 3.629,00 mq V3 = 5.375,00 mq

TOT = 25.337,00 mq
VERIFICATO

Viabilità di nuova progettazione in cessione

S1 = 4.229,00 mq	TOT = 7.152,00 mq
S2 = 2.923,00 mq	

OPERE AGGIUNTIVE

Opere aggiuntive rispetto a quelle indicate nella scheda d'Ambito AT.6
--



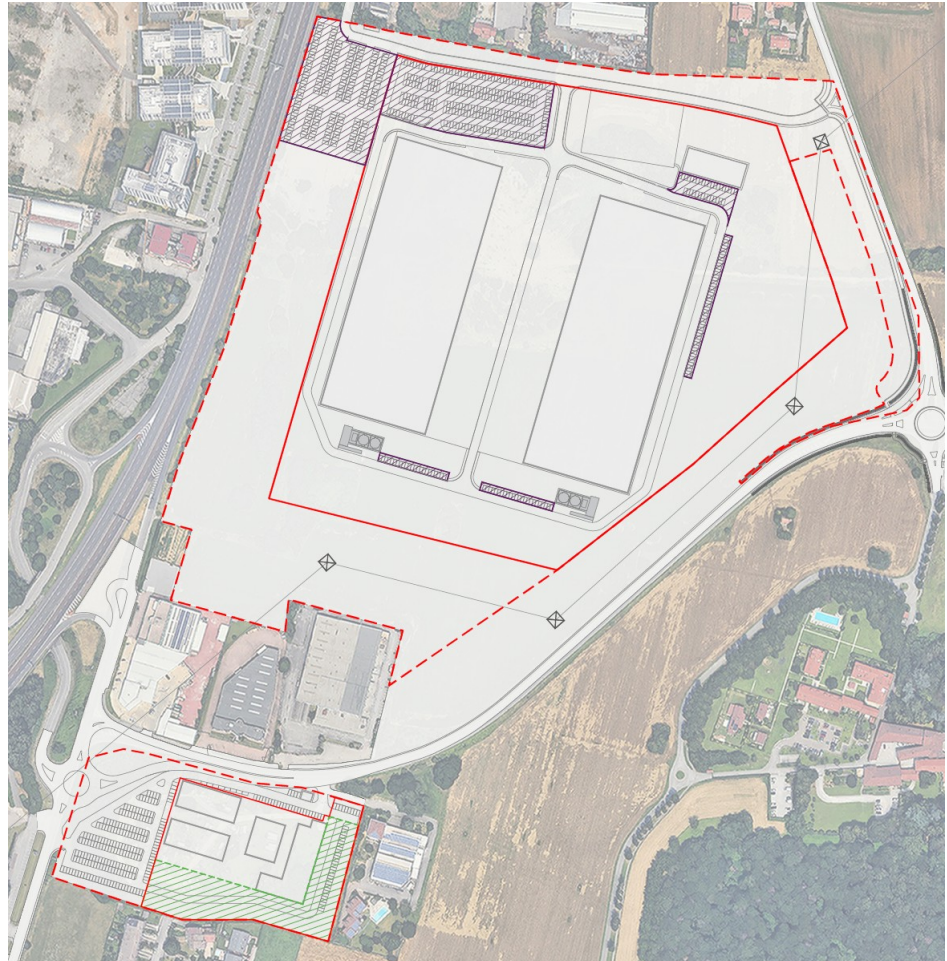
Fonte: Elaborazione U.lab

..... Nuovo perimetro AT.6

PARCHEGGI PERTINENZIALI

 16.847 mq > 20% SL produttiva (16.409,6 mq) **VERIFICATO**

 6.759 mq > 80% SL terziario (6.560 mq) **VERIFICATO**



Fonte: Elaborazione U.lab

 Nuovo perimetro AT.6

3.3.3 Superfici permeabili, rete verde, compensazioni e servizi pubblici

Il progetto propone superfici permeabili all'interno dell'ambito, verificate con le previsioni per l'AT.6 nel vigente PGT.⁴

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

AREE PERMEABILI E AREE A COMPENSAZIONE

SUPERFICI PERMEABILI

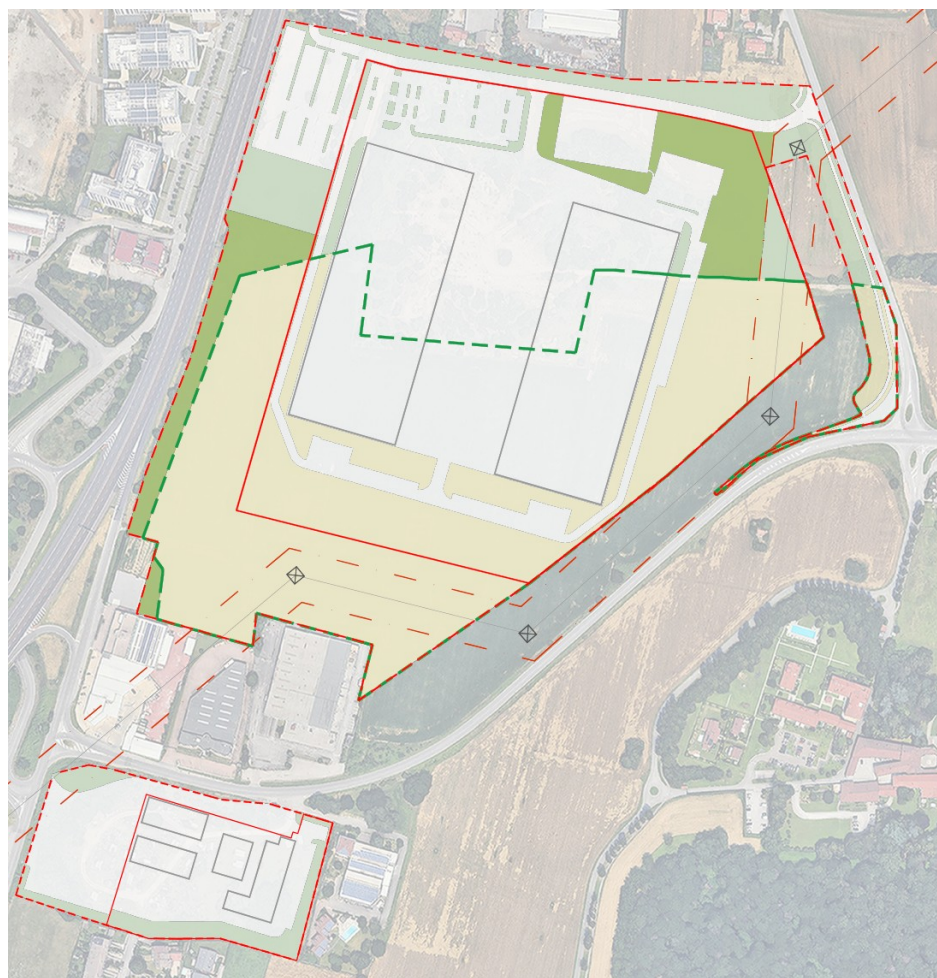
Sup. a qualificazione ecologica
70.560 mq > SP richiesta* (69.507,90 mq)

Altre aree a verde
22.497 mq

Sup. a compensazione
15.686 mq

TOTALE Sup. Permeabili = 108.743 mq

*Superficie permeabile minima (SP) interna a Rete Verde (NTA DdP - art. 2, punti 13, 16 e 17) *scheda PGT AT6* = 30% ST = 69.507,90 mq



Fonte: Elaborazione U.lab

----- Nuovo perimetro AT.6

⁴ Norme di attuazione del Documento di Piano - Scheda AT.6 - **Superficie permeabile SP**: 30% della Superficie territoriale (ST) - (rif. art. 2 punti 13, 16 e 17)

Per quanto attiene all'individuazione delle superfici permeabili e delle compensazioni, in rapporto alla Rete Verde provinciale, il progetto applica le direttive di cui alla scheda d'ambito del PGT, per quanto riguarda gli aspetti quantitativi e qualitativi di compatibilità alla strutturazione ecosistemica multifunzionale per tutte le superfici permeabili previste all'interno dell'ambito, in riferimento alle **misure di compensazione di cui all'art. 31.3 delle Norme del P.T.C.P.**⁵

Lo stesso dicasi per quanto riguarda le **misure di compensazione** di cui alla scheda d'ambito del PGT per effetto dell'**art. 46 delle Norme del P.T.C.P.**

In riferimento alle superfici permeabili e in particolare all'identificazione delle unità ecosistemiche strutturali esistenti nell'ambito AT.6, la *Relazione Agronomica* – ai cui contenuti si rimanda per la descrizione del rilievo della copertura vegetale presente allo stato attuale – ha rilevato un filare misto di alberi. Tale filare sarà preservato intatto e protetto durante le opere di trasformazione dell'area e integrato nel progetto di qualificazione ecologica delle aree permeabili.

ALLEGATI

Il progetto del verde è proposto nell'**Elaborato 3 - PLANIMETRIA GENERALE DEL PROGETTO DEL VERDE E DEGLI ELEMENTI DI VALENZA ECOLOGICO-NATURALISTICA**, mentre il progetto delle aree permeabili e delle compensazioni con conseguenti verifiche urbanistiche sono proposti nell'**Elaborato 4.1 – PLANIMETRIA GENERALE AREE PERMEABILI** e nell'**Elaborato 4.2 – PLANIMETRIA GENERALE OPERE DI COMPENSAZIONE**

3.3.4 Opere compensative con funzioni ecologiche e ambientali

Il progetto propone compensazioni come previsto dalla scheda d'ambito del PGT per effetto dell'**art. 46 delle Norme del P.T.C.P.** come nel seguito descritto.

⁵ Norme di attuazione del Documento di Piano - Scheda AT.6 - **Misure di compensazione di cui all'art. 31.3 delle Norme del P.T.C.P.**
Con riferimento alle misure di compensazione di cui all'art. 31.3 delle Norme del P.T.C.P., si rimanda all'art. 2, punto 14, del presente documento, che dovranno tenere conto della Rete Ecologica Regionale, da definirsi nel dettaglio in sede di attuazione del Piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata.

COMPENSAZIONI ART. 46.3 DEL P.T.C.P.

VERIFICHE URBANISTICHE

Superficie Territoriale ST (superficie catastale)	= 231.693,00 mq
Rete Verde (art. 31 PTCP) interna all'area	= 112.087,00 mq
Area Morosina (superficie catastale)	= 27.110,00 mq
Parcheggio esistente	= 18.672,00 mq
Superficie di trasformazione area boscata come individuata nella Relazione forestale	= 19.700,00 mq

Superficie permeabile (SP):

scheda PGT AT6

30% ST = 30% 231.693,00 mq = 69.507,90 mq

SP di progetto = 108.743,00 mq > SP minima

La superficie permeabile minima d'ambito deve essere interamente individuata in Rete Verde provinciale e non frammentata.

SP di progetto interna a Rete Verde (PTCP) = 70.560,00 mq VERIFICATO

Sup. a qualificazione ecologica:

art. 2 punto 14 delle NTA del DdP

Sup. di progetto = 70.560,00 mq

Sup. a compensazioni:

Art. 46.3 del P.T.C.P.

35% (ST- RV- Morosina- Parcheggio-a. boscata) = 35% * 54.124,00 mq = 18.943,40 mq

superficie di progetto = 15.686,00 mq

con opere di compensazione = 19.146,00 mq VERIFICATO

Il dettaglio delle tipologie delle opere di compensazione viene esplicitato nella tavola 4.2 - Planimetria generale opere di compensazione

Le opere compensative con funzioni ecologiche e ambientali previste per le compensazioni art. 46.3 del P.T.C.P., come sopra verificate, riguardano in dettaglio:

Opere previste da Delibera comunale

(cfr. Delibera comunale n. 158 del 09-11-2020 avente ad oggetto "Individuazione e disciplina opere compensative con funzioni ambientali ai sensi dell'art. 46.3 del P.T.C.P. della Provincia di Monza e Brianza – Atto di indirizzo" – Allegato A):

- Realizzazione di fasce di vegetazione con funzioni di filtro
- Piantumazione su aree in disponibilità dell'Amministrazione Comunale
- Intervento di depavimentazione di aree nello stato di fatto impermeabili con opere di rinaturalizzazione e/o piantumazione (intervento escluso dalle opere a scomputo oneri)
- Interventi su aree pubbliche con NBS – Nature Based Solutions - per incrementare infiltrazione delle acque:
 - Bacino inondabile a valenza ecologica basato su NBS

ALLEGATI

Elaborato 4.2 – PLANIMETRIA GENERALE OPERE DI COMPENSAZIONE

3.3.5 Superfici boscate e vincoli

Nell'estratto seguente è evidenziata la copertura vegetale rilevata allo stato attuale.

La fonte dei dati è la *Relazione Forestale* alla quale si rimanda per completezza.



In **rosso** sono state indicate le superfici rilevate come bosco. Sono state individuate due aree: una a nord dell'area AT.6, per una superficie di 14.400 mq, e una nella porzione centrale dell'ambito corrispondente all'ex Cascina Marcusate, per una superficie di 2.750 mq.

Nelle aree ascrivibili a bosco, lo strato arboreo è costituito prevalentemente da Robinia, ciliegi selvatici e tardivi. Si sono inoltre rilevati carpini, gelsi e ailanti, mentre per la componente arbustiva sono presenti i rovi.

In **viola** è stata indicata la Superficie Classificata bosco dalla Carta Forestale, per buona parte questa classificazione trova corrispondenza con la realtà ad eccezione di una superficie 2.550 mq posta a Nord Est che attualmente risulta essere seminativo.

In **verde**, per una superficie di 30.500 mq, il soprassuolo rilevato è di tipo erbaceo, arbustivo e arboreo di recente insediamento e comunque di età inferiore a 15 anni, con la presenza di pioppi e altre piccole piante di tipo ornamentale e invasivo come la Davidia involucreta e l'ailanto.

In **giallo**, una superficie di 9.000 mq, area priva di vegetazione.

In **blu** è stata indicata la Vegetazione Ornamentale costituita da n° 30 Cedrus deodara con diametro molto variabile da 20 a 100 cm di diametro.

Si prevede di rimuovere il vincolo, a nord, "Zona bosco D.Lgs. n. 42 del 22/01/04 Art.142 comma 1, lett. g (ex. L. 431/85)" individuato nelle tavole di PGT, in quanto allo stato di fatto non è più presente la copertura boscata.

(Si veda Autorizzazione paesaggistica con procedimento ordinario per "Trasformazione del bosco per attuazione "AT6" A VIMERCATE- PII in variante per realizzazione nuovo insediamento produttivo a destinazione data center, rilasciata da Provincia di Monza e della Brianza - Atto n. 2562 del 29-08-2025)

Nell'estratto seguente è evidenziata la sovrapposizione della superficie rilevata bosco con il planivolumetrico di progetto.



3.3.6 Compensazioni per la trasformazione di superfici boscate

Gli aspetti normativi e il calcolo della compensazione sono contenuti nella *Relazione Forestale* alla quale si rimanda.

Al fine di realizzare le opere in progetto previste per l'ambito AT.6, si rende necessario trasformare in modo definitivo una superficie boscata di **19.700 mq**.

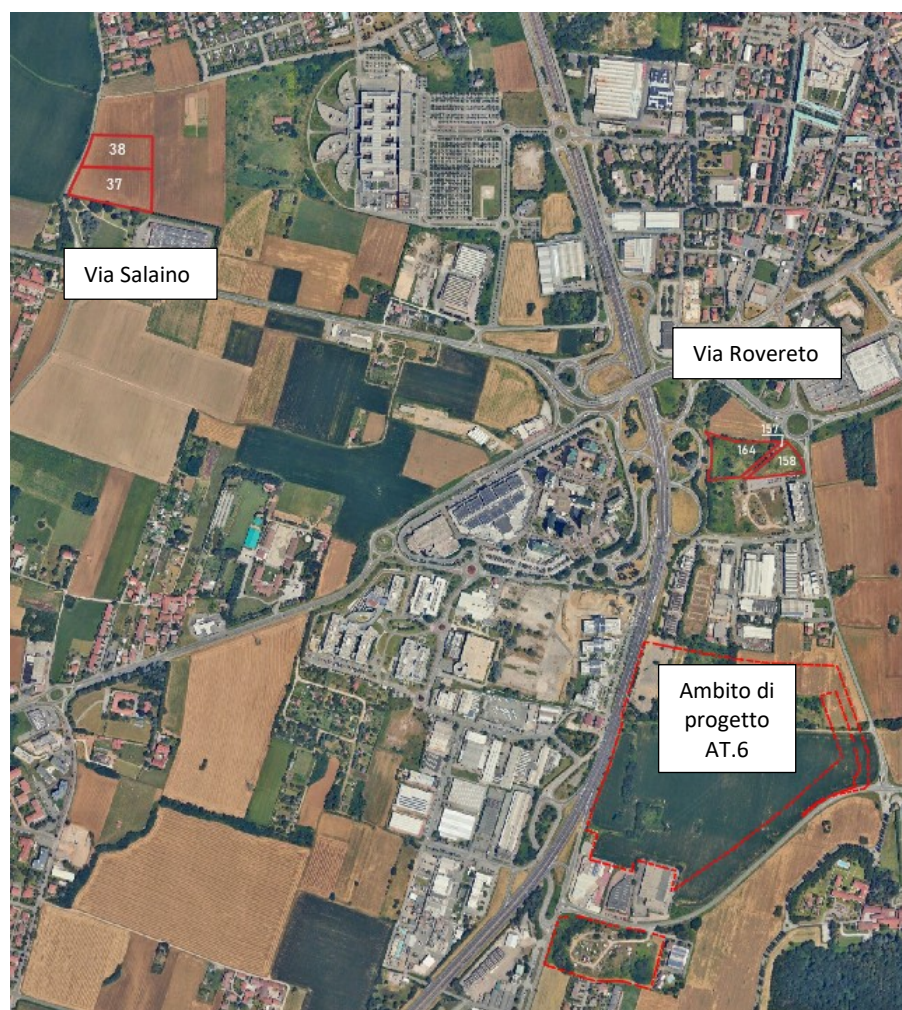
Al fine di compensare la trasformazione dei boschi presenti all'interno dell'ambito AT.6 si prevede la realizzazione di nuovi boschi sulla superficie complessiva di **21.059 mq**, così costituita:

- **13.000 mq** in via Salaino; si precisa che come da accordo preliminare stipulato tra il Comune di Vimercate, la società Brianzacque Srl e la società Respiro Srl per la realizzazione di opere di smaltimento delle acque meteoriche, approvato con D.G.C. n. 172 del 13/08/2025; la Società Brianzacque ha manifestato la propria disponibilità ad ospitare sulle aree che saranno acquisite dalla società Respiro S.r.l. la riforestazione di un bosco per effetto del trasferimento dell'area boschiva di via Santa Maria Molgora (AT.6).

- **8.059 mq** di proprietà del Comune di Vimercate nei pressi di via Rovereto.

Tale superficie non soddisfa il rapporto di compensazione di 1:2 da prevedere, pari a 39.400 mq. Il costo dell'intervento di compensazione corrispondente alla superficie non reperita pari a 18.341 mq, sarà monetizzato in ottemperanza a quanto previsto dalla D.G.R. 8/675/2005 art. 4, successivamente modificata con D.G.R. 8/2024/2006 e 8/3002/2006.

Nell'estratto si evidenziano le aree proposte per le compensazioni.



3.4 CONTENUTI DI VARIANTE AL PGT

Al fine di ottemperare alle compensazioni per la trasformazione di modo definitivo di superfici boscate per effetto del progetto di Data Center sarà redatto un progetto forestale a firma di agronomo.

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

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

3.4.1 Perimetro ambito di intervento

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

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

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

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

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

3.4.2 Destinazioni funzionali

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

3.5 BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (BES)

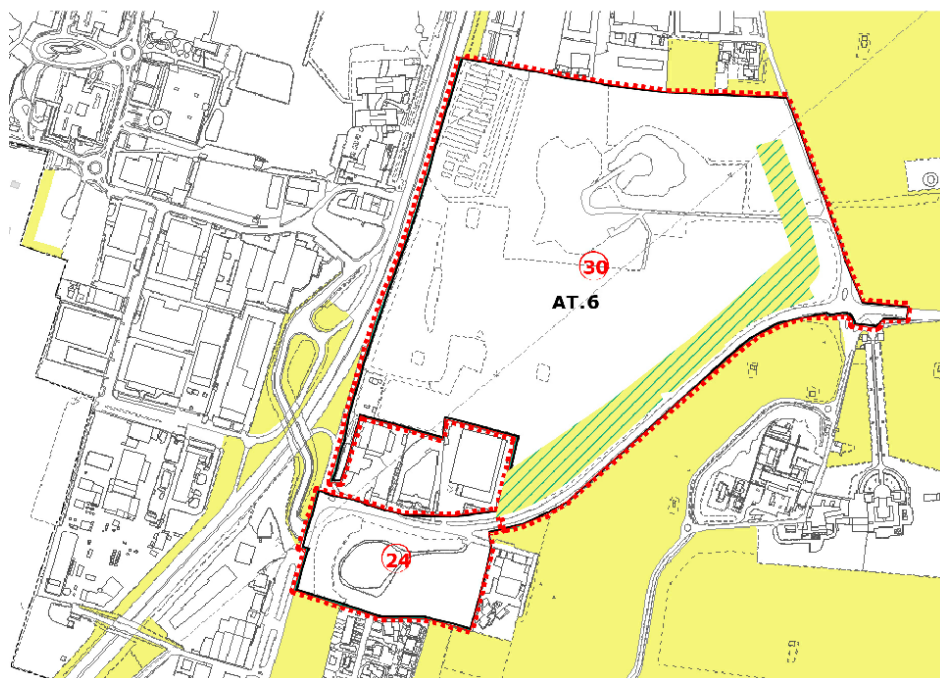
In relazione ai contenuti del progetto richiamati in precedenza, la proposta di PII in variante al PGT comporta la verifica del Bilancio Ecologico del Suolo (BES), anche in relazione a quanto approvato con variante parziale di PGT del 2024

Il bilancio ecologico del suolo è definito come “la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola.” Ai sensi di legge, se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

Per la verifica del bilancio ecologico del suolo sono state considerate le definizioni di cui al Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14 – “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”. Il calcolo della riduzione del consumo di suolo considera lo stato della pianificazione comunale alla data di entrata in vigore della L.R.31/14 (2 dicembre 2014), in adeguamento del PGT alla L.R. 31/2014.

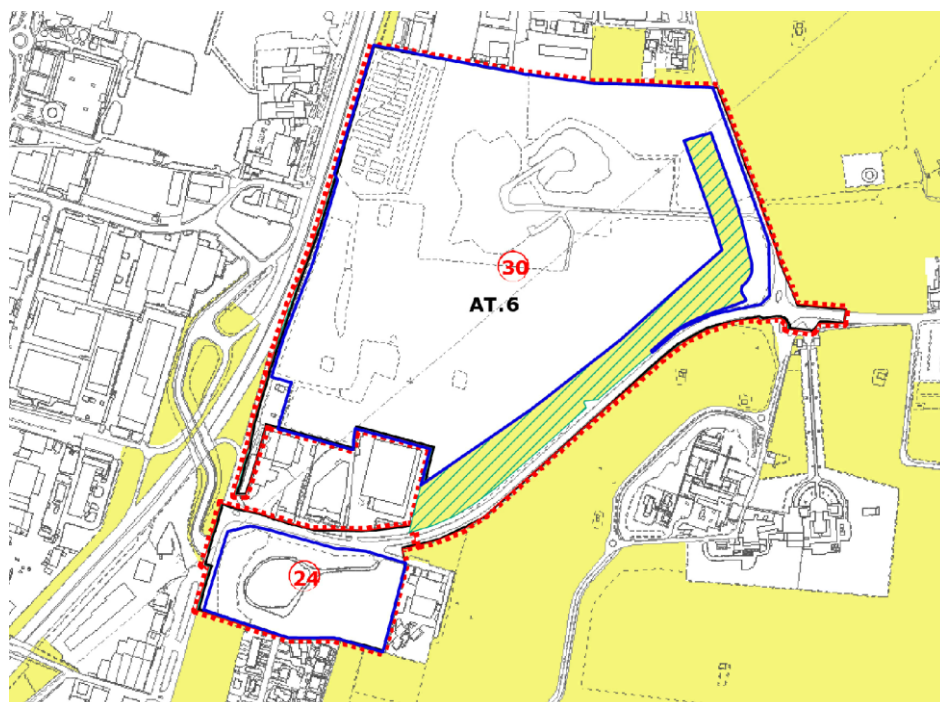
Si riportano i calcoli e gli estratti grafici per l’aggiornamento del BES in seguito alla proposta di PII basandosi sui contenuti del DdP del PGT vigente approvato a marzo 2024.

STATO DI FATTO



Allo stato di fatto, il PGT vigente definisce l’ambito di trasformazione AT.6, comprendente i comparti 24 (Morosina) e 30 (Molgora), come avente a disposizione 289.763 mq su suolo libero.

PROPOSTA DI PII



— Nuovo perimetro AT.6

Proprietà interne all' AT.6 (superficie catastale)	261.593 mq
Aree destinate a uso agricolo (identificate su proprietà dei proponenti)	- 29.900 mq
Superficie ambito AT.6 ripermetrato (superficie catastale)	231.693 mq

DATI UTILI AL BES

referito a entrambi i comparti 30 e 24

ST AT.6 su suolo libero	231.693 mq
ST AT.6 trasformata in agricolo	29.900 mq

LEGENDA TABELLA

ST AT PGT2016 (mq)

superficie territoriale delle previsioni esistenti al 2 dicembre 2014 (derivanti dal PGT 2010 e variante parziale del 2016) come Ambiti di Trasformazione;

ST AT PGT2016 su suolo libero (mq)

superficie territoriale delle previsioni esistenti al 2 dicembre 2014 (derivanti dal PGT 2010 e variante parziale del 2016) come Ambiti di Trasformazione che ricadevano su suolo libero;

ST AT PGT2016 su suolo libero confermata in trasformazione nella Variante (mq)

superficie territoriale delle previsioni edificatorie riconfermate dalla Variante generale 2019 che ricadono su suolo libero;

ST AT PGT2016 trasformata in agricolo

superficie territoriale delle previsioni edificatorie esistenti al 2 dicembre 2014 (derivanti dal PGT 2010 e variante parziale del 2016) che la Variante generale 2019 riporta alla destinazione agricola

ST AT Proposta PII AT.6 in Variante PGT su suolo libero

aggiornamento della superficie territoriale in trasformazione che ricade su suolo libero a seguito della Proposta di PII dell' ambito di trasformazione AT.6

ST AT Proposta PII AT.6 in Variante PGT trasformata in agricolo

aggiornamento, a seguito della Proposta di PII dell' ambito di trasformazione AT.6, della superficie territoriale che la Variante generale 2019 riportava alla destinazione agricola

Comparti rif. alla tav. 4 - Bilancio ecologico	ST AT PGT2016 (mq)	ST AT PGT2016 su suolo libero (mq)	ST AT PGT2016 su suolo libero confermata in trasformazione nella Variante (mq)	ST AT PGT2016 trasformata in agricolo	ST AT Proposta PII AT.6 in Variante PGT su suolo libero	ST AT Proposta PII AT.6 in Variante PGT trasformata in agricolo
2	16.218	16.218	10.978	5.240	10.978	5.240
3	10.710	10.710	10.787		10.787	
4	5.444	5.444	26.042		26.042	
5	6.791	6.791				
6	8.110	8.110				
7	5.383	5.383				
8	56.372	21.129		21.129		21.129
9	28.945	18.510		18.510		18.510
11	57.554	57.554		57.554		57.554
12	9.757	9.757		9.757		9.757
13	14.761	14.761		14.761		14.761
14	16.017	16.017		16.017		16.017
15	8.644	2.548		2.548		2.548
17	49.244	39.811	21.730	18.081	21.730	18.081
18	26.545	11.465		11.465		11.465
19	101.427	101.427		101.427		101.427
22	33.339	32.547		32.547		32.547
23	22.154	21.823		21.823		21.823
24	34.614	34.614	*ricompreso nel 30		*ricompreso nel 30	
25	17.648	15.117	11.991	3.126	11.991	3.126
27	49.045	28.670		28.670		28.670
28	69.798	59.323		59.323		59.323
29	37.190	37.190	36.890	300	36.890	300
30	254.988	254.988	*289.763		*231.693	29.900
34	13.861	13.242	13.808		13.808	
totali			421.989	422.278	363.919	452.178

Conteggio BES sul territorio comunale

La superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio è pari a **363.919 mq.**

La superficie urbanizzabile che viene ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola è pari a **452.178 mq.**

Pertanto, in seguito alle quantità appena esposte e riportate anche nell'elaborato grafico 2.24, l'Ufficio Tecnico comunale ha aggiornato i dati del P.G.T.:

CLASSIFICAZIONE	SUPERFICIE (mq)
Superficie urbanizzata	8.079.765
Superficie aree della rigenerazione	165.180
Superficie urbanizzabile	493.838
Superficie agricola o naturale	11.980.576

Con un'estensione del territorio comunale pari a 20.719.359 mq, il suolo urbanizzato (8.079.765 mq) è pari al 39% della superficie comunale.

Le aree urbanizzabili in previsione (493.838 mq) portano un incremento del 2,5 % alla superficie urbanizzata.

Le aree oggetto di rigenerazione urbana sono pari al 0,79 % della superficie comunale (165.180 mq).

La soglia comunale del consumo di suolo, calcolata come rapporto percentuale tra la somma della superficie urbanizzata e urbanizzabile, e la superficie del territorio comunale è pari al 40%.

ALLEGATI

Elaborato 2.24 – BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO (BES)

**3.6 ULTERIORI
CONTENUTI DI
VARIANTE AL PGT**

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

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

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

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

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

4. Interesse pubblico del PII e risultati attesi

Il capitolo evidenzia i contenuti di interesse pubblico sotteso alla proposta di PII – Infrastrutture, Mobilità protetta, Rete ecologica – propone la verifica di coerenza di tali contenuti di PII con la programmazione territoriale e comunale, nonché con gli indirizzi dell'Amministrazione comunale.

4.1 INTERESSE PUBBLICO SOTTESO ALLA PROPOSTA DI PII

La proposta di intervento, delineata nel presente Documento di Indirizzo, sottende una serie di opportunità e benefici di carattere pubblico generale, riconducibili ai seguenti temi:

- Realizzazione di un sistema infrastrutturale per la rifunionalizzazione e valorizzazione dell'ambito;
- Progettazione di aree verdi quali elementi qualificanti del progetto urbanistico;
- Interventi per il rafforzamento e la qualificazione ecosistemica della rete ecologica comunale.

In riferimento alla valenza pubblica delle opere previste nella proposta di PII, è importante rilevare che tutti gli interventi sono rivolti a risolvere le emergenze e criticità connesse all'ambito del progetto nello stato di fatto:

- tema infrastrutturale: pericolosità degli incroci (causa di incidenti stradali), pessime condizioni del fondo stradale;
- rete ecologica: assenza di elementi di qualificazione naturalistica ed ecologica delle aree interne all'ambito, oggi in stato di abbandono e con formazioni vegetali spontanee.

Inoltre, eventuali servizi pubblici potranno essere realizzati esternamente all'AT.6:

- tema servizi e mobilità protetta: mancanza di connessioni ciclabili nell'ambito sud del territorio comunale (insicurezza da parte dei cittadini).

Nel seguito sono descritti i contenuti di interesse pubblico sotteso alla proposta di PII sopra richiamati, in vista della possibilità di accedere all'incentivo dell'incremento della SL per l'ambito AT.6 (+15%) previsto dalla scheda d'ambito del PGT:

Cfr. Norme di attuazione del Documento di Piano - Scheda AT.6 - Incentivazione e compensazione

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

4.1.1 Infrastrutture

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

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

Il progetto prevede:

- due accessi all'ambito AT.6: uno da Via Rovereto a nord (già esistente) e uno nuovo in mano destra direttamente da Via S.M. Molgora;
- realizzazione di una rotatoria su Via S.M. Molgora all'incrocio con Via Rovereto per migliorare l'accessibilità all'area produttiva già esistente e all'ambito AT.6 e allo stesso tempo migliorare la viabilità sulla Via S.M. Molgora stessa consentendo il rallentamento delle vetture;
- nuova rotatoria e miglioramento dell'intersezione tra Via Trento e Via Bolzano in corrispondenza dello svincolo della Tangenziale A51, attualmente nodo critico e pericoloso della viabilità locale.

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

Questo intervento rappresenta un elemento importante per la riqualificazione dell'anello viabilistico a nord dell'ambito AT.6.

Per quanto concerne il rispetto delle superfici minime a parcheggio si ritiene verificata la dotazione prevista dal progetto sia per la parte produttiva dei data center, sia per la parte terziaria.

(Art .4 "Definizioni e disposizioni comuni del PGT)

VERIFICA PII AT.6

ATTI DI PROGRAMMAZIONE SOVRACOMUNALE

VERIFICATO

Il sistema della viabilità pensato per l'attuazione dell'AT.6 si raccorda al progetto di nuova rotatoria che sarà attuato dalla Provincia di Monza e Brianza all'incrocio di Via Bolzano con Via S. M. Molgora e costituisce un sistema unitario per la fluidificazione del traffico e la messa in sicurezza delle intersezioni stradali.

INDIRIZZI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

VERIFICATO

Gli interventi infrastrutturali sono volti a risolvere le problematiche di sicurezza stradale nello stato di fatto.

Gli interventi infrastrutturali proposti per il progetto dell'AT.6 consentiranno di rendere compatibile l'assetto viario con i nuovi volumi di traffico (traffico indotto dalle funzioni da insediare) e, contemporaneamente risolvere problemi di sicurezza delle infrastrutture (incidentalità alle intersezioni) e migliorare taluni tratti stradali con interventi di manutenzione, configurandosi come opere di valore per l'interesse pubblico.

FUNZIONALITÀ DEI SERVIZI

NOTE

Rilievi di traffico

In relazione al progetto di riassetto viabilistico collegato alla proposta complessiva di PII, nel seguito alcune note sui rilievi di traffico effettuati nel mese di Maggio 2024.

I rilievi sono stati svolti nel mese di Maggio 2024 nella giornate 29-31 nella fascia oraria compresa tra le 07.00 e le 09.00 e tra le 17.00 e le 19.00, in una settimana non caratterizzata da eventi particolari che possono influenzare la domanda di trasporto dell'area di studio.

L'esecuzione dei rilievi è avvenuta con l'ausilio di telecamere della tipologia scout Miovision al fine di poter garantire un'ottima affidabilità dei risultati (viene così garantita, infatti, la possibilità di visione dei filmati risolvendo eventuali situazioni dubbie). I dati sono stati raccolti ad intervalli di 15 minuti in modo da individuare eventuali situazioni puntuali anomale. Così facendo è stato possibile ricostruire la matrice origine/destinazione per ognuna delle intersezioni rilevate conservando le informazioni sui singoli itinerari utili ai fini delle verifiche micro sul singolo nodo.

L'area di studio è stata suddivisa in più sezioni sulle quali sono state effettuate due tipologie di rilievo:

- il conteggio dei flussi in ingresso/uscita dalla sezione;
- il conteggio dei veicoli in ingresso in una data sezione posto in relazione con gli itinerari di uscita al fine di ricostruire la matrice O/D degli spostamenti.

Sono state analizzate, con monitoraggio delle manovre di ingresso ed uscita, le seguenti intersezioni:

- Intersezione 1 – SP2 /via Santa Maria Molgora;
- Intersezione 2 – via Santa Maria Molgora/ via Rovereto
- Intersezione 3 – via Santa Maria Molgora / via Bolzano / Sp200.;
- Intersezione 4 – via Bolzano – via Trento.

Lo Studio del Traffico elaborato per l'intervento AT.6 esamina in dettaglio i livelli di servizio viabilistico del comparto.

I risultati dei rilievi e le modellizzazioni trasportistiche sono state alla base dell'elaborazione e della verifica della proposta di riassetto viabilistico in precedenza descritta.

4.1.2 Mobilità protetta

Il PII prevederà la realizzazione di un percorso ciclopeditonale, in prossimità dell'AT.6, in connessione con percorsi esistenti e/o previsti dallo strumento urbanistico.

Il percorso ciclopeditonale rappresenterà un tracciato di mobilità protetta dal traffico veicolare di Via S. M. Molgora.

In accordo con l'Amministrazione Comunale, Giambelli S.p.A. si impegna a cedere le aree per la realizzazione del tratto protetto, la cui realizzazione sarà a carico di altro operatore.

Tale previsione di servizi pubblici oltre a concorrere all'aumento delle dotazioni del comune, si connota per i seguenti aspetti di interesse pubblico generale:

- *relazione con il territorio*, attraverso il percorso per la mobilità dolce che si interconnette con le previsioni di percorso ciclabile previsto dalla Provincia;
- *qualità della prestazione* del servizio sotto il profilo:
 - della sicurezza, per la presenza di percorrenze protette;
 - dell'inserimento ambientale;
- *bilanciamento economico* fra benefici pubblici e privati all'interno della proposta di PII, come da convenzione urbanistica.

VERIFICA PII AT.6

ATTI DI PROGRAMMAZIONE SOVRACOMUNALE

VERIFICATO

La realizzazione di una percorrenza ciclopeditonale si configura quale percorso protetto previsto dalla Provincia nel progetto di nuova rotatoria all'incrocio di Via Bolzano con Via S. M. Molgora.

INDIRIZZI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

VERIFICATO

Il potenziamento della rete ciclopeditonale si configura tra gli obiettivi perseguiti dall'A.C. in termini di ritorno di servizi, a livello di variante generale al PGT 2025.

FUNZIONALITÀ DEI SERVIZI

VERIFICATO

La prevista realizzazione del tratto pista ciclabile concorre ad ampliare la dotazione di servizi pubblici.

4.1.3 Sistema del verde e performance ecosistemica

La proposta di PII fa proprie le indicazioni dello strumento urbanistico di Vimercate e promuove scelte progettuali orientate alla valorizzazione della strutturazione ecosistemica di tutte le superfici permeabili previste all'interno dell'AT.6, sotto il profilo quantitativo, come descritto in precedenza, e sotto il profilo qualitativo, come nel seguito illustrato.

Il progetto prevede la realizzazione di aree verdi su ampie superfici all'interno del perimetro di progetto. Tali superfici permeabili che circondano il comparto produttivo vengono qualificate ecologicamente grazie all'utilizzo di elementi dall'alta valenza ecologica che connotano il progetto complessivo del verde.

Il sistema del verde proposto si fonda sui seguenti assunti, che costituiscono gli elementi strutturanti del paesaggio, alle diverse scale di analisi e territoriale:

- **core areas.** Questo livello è costituito da macchie boscate arboreo arbustive con la messa a dimora di specie autoctone (es. querce, carpini, ciliegi selvatici, aceri campestri,...). Questi spazi boscati rappresentano il cuore della struttura della rete ecologica su cui strutturare le connessioni e le loro performances ecosistemiche;
- **superfici a prato.** Le aree a verde prevedono anche ampi spazi a prato fiorito dall'alto valore ecologico e paesaggistico. Talvolta popolati da arbusteti. Le superfici a prato si troveranno anche all'interno delle superfici boscate generando delle chiarie prative al suo interno;
- **filari.** Il progetto prevede inoltre la messa a dimora di filari lungo la viabilità interna al comparto, sempre utilizzando specie autoctone, ma anche dall'alto valore ornamentale.
- **bacini di ritenzione idrica/aree umide.** Gli interventi proposti prevederanno la creazione di bacini di ritenzione, in cui assolvere sia alla funzione naturalistica-ecologica.
L'andamento morfologico vario permetterà anche la formazione di zone umide, grazie alla disposizione di uno strato di argilla a favore di una ritenzione idrica nel suolo, e a sostegno della comunità biologica complessa connotando l'intervento di un grande valore ecosistemico.

Tali elementi permetteranno quindi la creazione di ecosistemi diversi che si alternano a quelli classici del bosco, migliorando la biodiversità dei luoghi e il valore ecologico dell'area. Le specie utilizzate per queste aree sono specie idrofile autoctone riferite agli ambienti umidi (es. salici). Inoltre, tali elementi assolveranno alla funzione di raccolta e accumulo di una parte delle acque piovane evitando gli allagamenti lungo le strade. Infatti, le aree umide di progetto sono state collocate in posizioni che già allo stato di fatto vedono fenomeni di allagamenti in seguito agli eventi meteorologici più o meno intensi.

L'alternanza di spazi aperti, con spazi più strutturati (macchie arboreo-arbustive), in relazione con aree a carattere più umido e il sistema di siepi e filari, permetterà di mitigare visivamente da un lato il nuovo costruito e, dall'altro di creare occasione di valorizzazione ecologica delle aree oggetto di intervento.

Le specie vegetali utilizzate per la creazione di aree a carattere maggiormente naturalistico-ecologico, saranno tutte specie autoctone afferenti ai lineamenti fitosociologici del territorio di riferimento. Tale assunto progettuale permetterà di aumentare in modo significativo il valore floristico-vegetazionale e conseguentemente la vocazionalità faunistica di tali aree.

In tale senso le opere a verde proposte non saranno un mero intervento di “*maquillage*” a verde, ma permetteranno di realizzare un brano importante della rete ecologica locale. In tal senso il progetto valorizzerà una connessione verso Est, mediante un sistema di *stepping stone*, costituita dagli elementi sopra richiamati, che andranno a connettersi, oltre la strada Via S.M. Molgora alla fascia arborea arbustiva che si estende fino al Torrente Molgora, che rappresenta nel territorio in esame, come un importante corridoio ecologico.

RETE ECOLOGICA DI PROGETTO



Fonte: Elaborazione U.lab

----- Nuovo perimetro AT.6

Per il raggiungimento degli obiettivi ecologici e di alti livelli prestazionali sotto il profilo ecosistemico è importante selezionare corrette specie autoctone. Di seguito si elencano (a titolo indicativo e non esaustivo) alcune specie di riferimento per il progetto:

- arbusti

Cornus mas, *Cornus sanguinea*, *Coryllus avellana*, *Crataegus laevigata*, *Crataegus monogyna*, *Euonymus europaeus*, *Ligustrum vulgare*, *Prunus mahaleb*, *Prunus spinosa*, *Rhamnus cathartica*, *Sambucus nigra*, *Viburnum opulus*.

- alberi di terza grandezza fino a 12 metri di altezza.

Acer campestre, *Fraxinus ornus*, *Prunus avium*, *Malus sylvestris*, *Morus alba*.

- alberi di seconda e prima grandezza che superano i 12 metri

Carpinus betulus, Celtis australis, Populus nigra, Quercus robur, Quercus cerris, Salix, alba, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Ulmus minor.

Le “prestazioni ecologiche” delle opere a verde così progettate saranno misurate in fase di Verifica di Impatto Ambientale attraverso un paniere di indicatori di *Landscape Ecology* (es. Biopontenzialità ecologica, indici di connettività, etc...) che oltre a fornire la quantificazione della prestazione ecologica e dei servizi ecosistemi erogati dalle opere a verde, fornirà fin dalle prime fasi della progettazione, la descrizione dello stato di fatto alle varie scale di analisi (area di sito e area vasta), e quindi, la base per il corretto sviluppo del progetto delle opere a verde.

Per evidenziare l'importanza della tutela ambientale, paesaggistica e vedutistica il progetto del verde si completa con:

- la deimpermeabilizzazione di una parte del parcheggio esistente a favore di un'area a verde dotata di elementi arbustivi ed arborei autoctoni. Inoltre, nell'area rimanente a parcheggio sono previste aree permeabili dotate di alberature di terza grandezza con specie autoctone;
- la piantumazione di una siepe di tipo campestre, trifilare polispecifica costituita da specie arboree e arbustive autoctone lungo Via Bolzano per tutta la sua estensione, al fine di una mitigazione visiva efficace.

ALLEGATO

Il progetto del verde e delle connessioni ecologiche è proposto nell'**Elaborato 3 - PLANIMETRIA GENERALE DEL PROGETTO DEL VERDE E DEGLI ELEMENTI DI VALENZA ECOLOGICO-NATURALISTICA** allegato alla presente Proposta preliminare di PII.

VERIFICA PII AT.6

ATTI DI PROGRAMMAZIONE SOVRACOMUNALE

VERIFICATO

Il sistema ecologico di connessione sia lineare che areale promosso con il PII attua i contenuti programmatici del PTCP, soprattutto in relazione al sistema della rete verde di ricomposizione paesaggistica, riconoscendo e valorizzando i caratteri di sensibilità della rete ecologica comunale.

INDIRIZZI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

VERIFICATO

Il potenziamento della rete ecologica si configura tra gli obiettivi perseguiti dall'A.C. in termini di qualificazione ecosistemica delle aree interne all'AT.6.

FUNZIONALITÀ DEI SERVIZI

VERIFICATO

La progettazione del verde a valenza ecosistemica attua all'interno dell'ambito uno strutturato e fruibile sistema ecologico di connessione sia lineare che areale, che si connette agli ambiti di maggior valore naturalistico ed ecologico dell'intorno (vedi progetto di rete ecologica del Piano dei Servizi) e si relaziona con la futura fascia agricola, incorporata dal perimetro dell'AT.6, lungo la strada provinciale.

4.1.4 Caratteristiche strutturali e funzionali del paesaggio

In relazione al progetto del verde è descritta la proposta di indicatori per misurare le caratteristiche strutturali e funzionali del paesaggio (*Landscape Ecology*), al fine di comprendere come i cambiamenti nel paesaggio influenzano i processi ecologici e la biodiversità.

Gli indicatori selezionati analizzano la composizione, la configurazione e la connettività del paesaggio, fornendo informazioni sulla sua salute e resilienza.

- **Biodiversità:** Misura la ricchezza e l'abbondanza di specie, nonché la diversità genetica all'interno di un'area. (vedi rilievo sito specifico)
- **Frammentazione del paesaggio:** Valuta il grado di divisione del paesaggio in unità più piccole e isolate, che può influire sulla dispersione delle specie e sulla funzionalità degli ecosistemi.
- **Connettività:** Misura quanto facilmente le specie possono spostarsi tra diverse zone del paesaggio, influenzando la loro capacità di accedere a risorse e habitat.
- **Composizione del paesaggio:** Analizza la proporzione di diversi tipi di habitat o uso del suolo all'interno di un'area.
- **Configurazione del paesaggio:** Studia la forma, le dimensioni e la disposizione spaziale dei diversi elementi del paesaggio.
- **Corridori ecologici:** Identifica le aree che facilitano il movimento degli organismi tra diverse zone, come fiumi, siepi o boschi lineari.
- **Indicatori di stress ambientale:** Misurano gli effetti di fattori come l'inquinamento, il cambiamento climatico o l'uso del suolo sull'integrità del paesaggio.
- **Indici di diversità del paesaggio:** Combinano diverse metriche per fornire una visione più completa dello stato del paesaggio.

Questi indicatori sono utilizzati per valutare l'impatto del progetto sul paesaggio, per monitorare i cambiamenti nel tempo e per supportare la conservazione della biodiversità.

Ad esempio, la valutazione della connettività può orientare la creazione e/o il rafforzamento di corridoi ecologici per la fauna, come previsto nella proposta di PII.

4.2 ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

Il PII contempla la progettazione e realizzazione a carico dei Proponenti (in conformità con quanto stabilito nella Convenzione Urbanistica allegata al PII) delle seguenti opere:

La quantificazione delle opere a carico dei Proponenti è proposta nella Relazione economica del PII.

4.2.1 Opere previste da Scheda d'Ambito o proposte per l'attuazione del PII

Le opere previste da scheda d'Ambito o proposte per l'attuazione del PII sono le seguenti:

LOTTO FUNZIONALE 1

- Nuova rotatoria via Rovereto/via Santa Maria Molgora;
- Riqualificazione via Rovereto;
- Viabilità interna al comparto;
- Riqualificazione del parcheggio lato tangenziale;
- Verde in cessione

LOTTO FUNZIONALE 2

- Svincolo rotatoria tangenziale A 51;
- fermate TPL

4.2.2 Aree cedute dai Proponenti per opere pubbliche

Nell'ambito degli accordi di cui alla convenzione urbanistica di PII, i Proponenti si impegnano alla cessione delle aree per la realizzazione del percorso protetto previsto dalla Provincia nel progetto di nuova rotatoria all'incrocio di Via Bolzano con Via S. M. Molgora.

4.2.3 Standard qualitativo richiesto dall'Amministrazione comunale

Con Delibera di Giunta n. 18 del 19/02/2025 avente ad oggetto "*Ambito di Trasformazione denominato AT.6 - VIA SANTA MARIA MOLGORA - Approvazione atto di indirizzo finalizzato alla successiva presentazione dell'istanza di programma integrato d'intervento in variante al P.G.T.*" è stato determinato lo **standard qualitativo** richiesto dall'Amministrazione Comunale connesso alla realizzazione degli interventi del PII.

Tale **standard qualitativo** prevede la progettazione e realizzazione a carico dei Proponenti delle seguenti opere:

- Riqualificazione edificio prefabbricato di proprietà del Comune per realizzazione della nuova sede della Polizia Locale;
- Nuovo magazzino comunale con annessi spazi con funzione di archivio comunale.

Gli impegni per le opere di cui sopra sono stabiliti nella Convenzione Urbanistica allegata al PII.

Per la definizione delle opere e la relativa quantificazione economica si rimanda agli elaborati tecnici di dettaglio prodotti in allegato al PII.

5. Iter procedurale del PII in variante al PGT

Il capitolo illustra l'iter procedurale del PII in variante al PGT e il correlato procedimento di Valutazione Ambientale Strategica e contiene uno schema di cronoprogramma.

5.1 SCHEMA PROCEDURA PII E CRONOPROGRAMMA

Procedimento di PII in variante al PGT

- Istanza di PII in variante al PGT - Proposta preliminare di PII
- Avvio procedimento di PII in variante al PGT
- Redazione elaborati della proposta di PII

Procedimento di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

- Avvio procedimento di Verifica di Assoggettabilità VAS
- Redazione Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS
- Deposito Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS sul sito web SIVAS unitamente alla proposta di PII (30 giorni)

Conferenza di Valutazione

- Decisione e pubblicazione del provvedimento sul sito web SIVAS (entro 90 giorni dalla messa a disposizione)

In caso di non assoggettamento a VAS

In caso di assoggettamento a VAS

- Redazione Rapporto Ambientale VAS
- Deposito proposta PII in variante e Rapporto Ambientale sul sito web SIVAS (45 giorni)
- Raccolta di pareri/osservazioni (nei 45 giorni successivi al deposito sul SIVAS)

Conferenza finale di Valutazione

- Acquisizione autorizzazioni e pareri e conclusione dei tavoli tecnici propedeutici all'adozione del PII
- Redazione della proposta definitiva di PII (modificata in accoglimento di pareri e autorizzazioni)
- Espressione parere motivato VAS e pubblicazione del provvedimento finale sul sito web SIVAS

Adozione di PII in variante al PGT (Consiglio Comunale)

- Deposito e pubblicazione atti di PII in variante (per 15 gg dall'adozione)
- Presentazione osservazioni e pareri Enti (successivi 15 giorni)
- Espressione parere di compatibilità della variante con il PTCP della Provincia di Monza e Brianza (entro 45 gg dal deposito)

Decisione sulle osservazioni e approvazione PII in variante al PGT (Consiglio Comunale)

- Pubblicazione atti PII in variante sul BURL ed entrata in vigore

5.2 COORDINAMENTO CON ALTRE PROCEDURE

Procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA)

Quadro normativo delle valutazioni ambientali

Oltre alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica - VAS (Verifica di assoggettabilità) correlata al Programma Integrato di Intervento in variante al PGT, appare fin d'ora utile segnalare che la realizzazione dei data center ricade nel campo di applicazione della normativa in materia di Valutazione di Impatto Ambientale - VIA di livello nazionale di cui al D.Lgs.3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale".

Il procedimento autorizzativo è richiesto per i gruppi elettrogeni che alimentano i data center.

Le autorizzazioni ambientali considerano due soglie dimensionali:

- Impianti termici con potenza termica complessiva superiore a 50 MW
- Impianti termici con potenza termica complessiva superiore a 150 MW

La potenza termica del previsto intervento produttivo a destinazione data center rientra nella fascia superiore a 150 MW.

In particolare, si comunica che è stata inoltrata Terna S.p.A. apposita istanza con richiesta di aumento di potenza delle STMG da 150 MW a 220 MW.

Si riportano di seguito i riferimenti normativi di dettaglio:

GRUPPI ELETTROGENI CON POTENZA COMPLESSIVA SUPERIORE A 150 MW

- **VIA – Valutazione Impatto Ambientale**

di competenza statale

D. Lgs 152/2006 Allegato II alla Parte Seconda, Punto 2 "Impianti termici per la produzione di energia elettrica, vapore e acqua calda con potenza termica complessiva superiore a 150 MW"

- **AIA - Autorizzazione Integrata Ambientale**

D. Lgs. 152/2006 Art. 6 comma 13

Ulteriori dati tecnici

Si dichiara che il nuovo impianto rispetterà tutte le ultime norme tecniche sulla costruzione, alimentazione, ventilazione e condizionamento, cablaggio, sistemi di sicurezza, processi per la gestione e operatività in un'ottica di minimizzazione degli impatti e della ricerca di un'alta efficienza energetica.

Si segnala, inoltre, che è allo studio il progetto per la realizzazione di una rete di teleriscaldamento a servizio del comune di Vimercate, sfruttando il calore dei data center.

6. Enti pubblici e privati coinvolti nel procedimento

Il capitolo descrive i tavoli tecnici e le autorizzazioni da acquisire da parte di Enti pubblici e privati coinvolti a vario titolo nel procedimento.

6.1 TAVOLI TECNICI E DI CONFRONTO CON ENTI SOVRACOMUNALI

La scheda attuativa dell'Ambito di Trasformazione del Documento di Piano prevede l'attivazione di tavoli tecnici e confronti con enti sovracomunali per definire i contenuti attuativi dell'ambito:

- **Tavolo tecnico - Regione Lombardia e Provincia di Monza e della Brianza**
Cfr. Norme di attuazione del Documento di Piano - Scheda AT.6 - Ulteriori disposizioni prescrittive
*“Le misure e/o opere di potenziamento/riqualificazione eventualmente necessarie per preservare la corretta funzionalità del nodo A51/S.P. 2 – S.P. 45, da dimensionare anche con riferimento agli scenari di massimo impatto delle previsioni insediative contenute negli strumenti di pianificazione locale del bacino territoriale in esame, dovranno essere definite, nell’ambito di apposito tavolo tecnico promosso dal Comune di Vimercate con Regione Lombardia e Provincia di Monza e Brianza ed opportunamente esteso alla partecipazione della società concessionaria della A51 (Milano Serravalle Milano Tangenziali S.p.A.).
I costi di realizzazione delle misure e/o opere di cui sopra dovranno essere quantificati con contestuale definizione dell’entità del concorso pro quota figurabile in capo ai soggetti attuatori delle suddette previsioni insediative; agli importi così determinati dovranno essere commisurati gli impegni fidejussori nelle Convenzioni attuative dei singoli interventi di trasformazione.”*
- **Tavolo di confronto - Agenzia per il T.P.L.**
Cfr. Norme di attuazione del Documento di Piano - Scheda AT.6 - Ulteriori disposizioni prescrittive
“L’attuazione dell’Ambito dovrà essere preceduta da un preventivo confronto con l’Agenzia per il T.P.L. del Bacino della Città Metropolitana di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia al fine di definire congiuntamente eventuali interventi e soluzioni per migliorare l’accessibilità pubblica al comparto, in termini sia di organizzazione dei servizi di T.P.L. e delle relative fermate che di messa in sicurezza dei percorsi di accesso agli esistenti e/o ai nuovi punti di fermata, da attuare con la compartecipazione economica dei soggetti proponenti della trasformazione.”

6.1.1 Provincia di Monza e della Brianza

In data 02 luglio 2025 è pervenuto il parere emesso dal Settore Strade e Viabilità e dal Settore Territorio e Ambiente della Provincia di Monza e Della Brianza. Sono stati chiesti pareri di competenza ai seguenti altri Enti: Assolombarda (per transiti Trasporti Eccezionali) e Agenzia TPL (Agenzia per il Trasporto Pubblico Locale) della Città Metropolitana di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia.

(cfr. *PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA Protocollo Partenza N. 34883/2025 del 02-07-2025 - Documento Firmato Digitalmente*)

Il parere si riferisce alla *riconfigurazione viabilistica proposta nell'elaborato grafico trasmesso in data 12/06/2025 con prot. prov. n° 31416 relativo all'asse della SP200 e allo svincolo Tangenziale A51 – SP41 prevede:*

- *inserimento di una rotatoria a raso che regoli l'intersezione tra SP41 – via Trento – SP200 in luogo dell'attuale intersezione "a T";*
- *potenziamento della viabilità di accesso al comparto commerciale attualmente insistente lungo la SP200 mediante la realizzazione di una controstrada;*
- *riconfigurazione dell'immissione in A51 da SP41 con inserimento della manovra di inversione di marcia.*

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE – Servizio Pianificazione infrastrutture, mobilità e supporto strategico di rete territoriale - ESITI

Viene espresso parere favorevole all'intervento, con richiesta di approfondimenti. Nella successiva fase di rilascio della concessione sarà formulato nuovo contributo/parere.

SETTORE STRADE E VIABILITA' - Servizio Viabilità, Concessioni Stradali e Trasporti Eccezionali - ESITI

Viene espresso parere favorevole di massima condizionato all'effettuazione delle seguenti modifiche/integrazione da apportare all'ipotesi progettuale:

- Prolungamento ed ampliamento dello spartitraffico stradale tra la SP 200 e la prevista strada di servizio, fino a 3 metri circa dal punto di convergenza della segnaletica di margine ad est dell'intervento;
- Dettagliare graficamente, nelle successive fasi di progettazione, nel rispetto delle dimensioni dettate dalla normativa di riferimento, l'accesso al comparto a sud della SP 200;
- Acquisire il parere dell'Agenzia TPL (Agenzia per il Trasporto Pubblico Locale) della Città Metropolitana di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia ai fini dell'inserimento di eventuali fermate bus di linea su Via Trento di Vimercate. (vedi Tavolo Tecnico TPL già svolto)

CONCLUSIONI

Ad esito dell'istruttoria viene espresso ***parere favorevole di massima***, sugli elaborati progettuali trasmessi, condizionato all'effettuazione delle modifiche/integrazioni richieste nei contributi specialistici sopra riportati.

Il parere espresso non supera né sostituisce la necessità di altri atti, titoli o autorizzazioni, vincoli di qualsiasi natura, legittimanti l'esecuzione delle opere né tanto meno ulteriori verifiche di compatibilità dell'intervento legate, a titolo di esempio, alla conformità alla strumentazione urbanistica vigente.

Il parere non costituisce autorizzazione all'esecuzione dei lavori.

Nel merito del tecnico il processo propone adeguamento dello schema di accesso alle attività preesistenti che si affacciano sulla SP200 in prossimità dell'intersezione a rotatoria con la via Trento: lo schema proposto prevede la realizzazione di una strada di servizio a doppio senso di marcia con accesso in solo mano destra per i veicoli

provenienti da est mentre l'uscita viene garantita sulla prosecuzione della via Trento con possibilità di svolta anche a sinistra.

6.1.2 Agenzia per il TPL

In data 21 maggio 2025 si è svolto mediante collegamento in videoconferenza il confronto con gli enti per definire eventuali interventi/soluzioni al fine di migliorare l'accessibilità pubblica TPL al comparto del Programma Integrato d'intervento (P.I.I.) in oggetto (presenti: Comune di Vimercate, Agenzia per il Trasporto Pubblico Locale del Bacino di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia, Provincia di Monza e della Brianza,

ESITI DEL TAVOLO TECNICO

Nel merito del percorso della linea Z325 - *Mezzago – Cologno Nord (M2)*, come previsto nello scenario di bacino di prossima approvazione da parte dell'Agenzia per il TPL, i soggetti riuniti al Tavolo tecnico convengono sull'utilità di prevedere una coppia di fermate in corrispondenza della prospettiva di attuazione dell'ambito sud del PII come polo terziario-direzionale.

Nel merito tecnico, si verificherà il livello di servizio (classificazione stradale) di Via Trento, lungo la quale si attesteranno le nuove fermate TPL, al fine di dimensionare correttamente gli spazi di banchina/marciapiede.

Il dott. Panaro dell'Agenzia TPL rimanda alla fase di realizzazione dell'intervento ulteriori momenti di confronto sul piano tecnico.

CONCLUSIONI

Il Tavolo tecnico assolve alle disposizioni prescrittive di cui alla scheda d'ambito delle NdA del Documento di Piano del PGT vigente di Vimercate per l'ambito AT.6, non ravvisandosi necessità da parte dei partecipanti di ulteriori confronti tecnici nella fase urbanistica del PII.

Il verbale, redatto dal Comune di Vimercate, promotore del Tavolo Tecnico, è stato trasmesso ai partecipanti e sarà allegato agli atti del procedimento di adozione e approvazione del Programma Integrato di Intervento in oggetto.

Il progetto assolve all'indicazione del tavolo tecnico posizionando una coppia di fermate del Trasporto Pubblico Locale integrata con un sistema di marciapiedi in modo da collegare le fermate del TPL con le attività esistenti ed in previsione che si affacciano sull'asse viario di Via Trento.

In data 03 settembre 2025 è pervenuto il parere emesso dall'Agenzia TPL (Agenzia per il Trasporto Pubblico Locale) della Città Metropolitana di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia.

(cfr: ATPL - Protocollo Num. 0002919 - 03/09/2025 12:08 - Parere preliminare in merito alla soluzione progettuale della rotonda prevista tra via Trento e via Bolzano (SP200)- Documento Firmato Digitalmente)

Il parere si riferisce alla *richiesta di inserimento di una coppia di fermate di trasporto pubblico locale in via Trento proposta nell'elaborato grafico trasmesso in data 29/08/2025 relativo alla soluzione progettuale della rotonda prevista tra via Trento e via Bolzano(SP200).*

CONCLUSIONI

Ad esito dell'istruttoria viene espresso ***parere favorevole***, sugli elaborati progettuali trasmessi, in ordine alla progettazione delle nuove fermate del trasporto pubblico su via Trento.

La soluzione proposta appare idonea a garantire l'accessibilità, la sicurezza degli utenti e la compatibilità con il regolare svolgimento del servizio autobus.

6.2 CONFRONTI CON ENTI GESTORI DEI SERVIZI

6.2.1 Milano Serravalle - Milano Tangenziali S.p.A.

Il PII tiene conto nella localizzazione dei volumi edilizi (data center) della fascia di rispetto della Tangenziale Milano Serravalle (60 metri, come riportata nelle tavole di progetto).

Nella fascia di rispetto è possibile mantenere il parcheggio a nord-ovest dell'area, con accesso da Via Rovereto (in deroga alle distanze, in quanto esistente), intervenendo con sole opere di manutenzione sullo stato di fatto.

Nella medesima fascia sono possibili piantumazioni considerando l'altezza massima degli alberi in modo che in caso di caduta non finiscano sulla sede stradale.

- *Il confronto con il gestore dell'infrastruttura - Milano Serravalle-Milano Tangenziali S.p.A. - è stato attivato dal proponente del PII per la definizione dei temi sopra richiamati.*

ESITI

In ottemperanza alle richieste della società Milano Serravalle, è stato predisposto la regolarizzazione dei passi carrai situati in prossimità della rampa di ingresso in A51: in particolare in prossimità dell'ultimo passo carraio preesistente è stato realizzato un "torna indietro" per consentire la svolta in sicurezza verso la via Trento e al contempo delimitare i limiti di competenza del tratto stradale comunale dalla rampa di competenza autostradale.

In data 01 luglio 2025 è pervenuto il parere preliminare emesso dal Milano Serravalle Milano Tangenziali S.p.A..

(cfr: Milano Serravalle – Milano Tangenziali S.p.A. -Protocollo U 25/14175 - 01/07/2025 – A51 – Vimercate – AT06 – Verifica VAS – Data Center Giambelli S.p.A – Parere Preliminare - Documento Firmato Digitalmente)

Il parere si riferisce alla *richiesta relativa alla soluzione progettuale alla rotonda prevista tra Via Trento e Via Bolzano (SP200) come rappresentato nell'elaborato grafico trasmesso in data 12/06/2025.*

CONCLUSIONI

Ad esito dell'istruttoria viene espresso **parere favorevole**, in quanto la revisione progettuale predisposta recepisce le prescrizioni formulate da Milano Serravalle – Milano Tangenziali S.p.A.

6.2.2 Terna S.p.A.

Il progetto prevede lo spostamento, verso il margine est, della linea elettrica ad alta tensione che attualmente attraversa l'ambito (si vedano gli elaborati di PII per la posizione dei piloni e il nuovo tracciato).

Il tracciato della rete elettrodotto alta tensione determina le seguenti fasce di rispetto:

- 15 metri - fascia di inedificabilità
- 20 metri - fascia senza piantumazione di piante d'alto fusto o con altezza tale da interferire coi conduttori in caso di caduta
- 30 m - fascia per i campi elettromagnetici

- *Il confronto con il gestore della rete dell'elettrodotto alta tensione - Terna S.p.A. - è stato attivato dal proponente del PII per la definizione della fattibilità tecnica e dei costi per lo spostamento del cavo aereo, nonché per la definizione delle fasce di rispetto.*

La soluzione rappresentata negli elaborati della proposta di PII è il progetto condiviso con Terna S.p.A. che meglio risponde ai requisiti tecnici di funzionamento del tracciato della rete in aereo; la soluzione verifica, inoltre, le opportune distanze dalla viabilità esistente (strada provinciale SP200) dei nuovi piloni, in funzione dell'altezza prevista dal gestore.

ESITI

Nel merito del tecnico, il progetto, a seguito delle osservazioni recepite nel procedimento di Autorizzazione Paesaggistica, il progetto introduce variante alla prima proposta di spostamento ad Est del tracciato dell'elettrodotto RTN a 220 kV in doppia Terna denominato "VERDERIO-RIC.NORD MI".

La proposta progettuale di PII definitiva propone lo spostamento del traliccio 3var di circa 100 metri verso sud, lungo l'asse già tracciato nella proposta di PII oggetto di autorizzazione paesaggistica.

Lo spostamento consente di migliorare l'impatto verso la villa storica allontanando la prospettiva dell'infrastruttura tecnologica; allo stesso tempo la traslazione della linea consente di introdurre un nuovo importante elemento verde di mitigazione: viene previsto un filare, verso la ciclabile in progetto, di larghezza pari a 15 metri e di sviluppo lungo S.M. Molgora (nel tratto lungo il PII).

6.2.3 BrianzAcque S.r.l.

Il progetto considera le indicazioni comunicate da BrianzAcque, Ente gestore del collettore fognario esistente che attraversa l'ambito: è mantenuta una fascia di rispetto di larghezza totale pari ad almeno 5 m (2.5 m per ogni lato, calcolati in corrispondenza della mezzeria/asse della condotta). Lo stesso collettore sarà oggetto di spostamento in quanto l'attuale posizione interferisce con il lay-out degli edifici del data center.

ESITI

Nel merito del tecnico, il progetto di PII prevede la dismissione di un tratto della condotta, asse nord/sud, previo realizzazione di nuova condotta fognaria di pari caratteristiche a confine con la fascia di rispetto della Tangenziale Milano Serravalle, e di un secondo tratto più interno al lotto, che da nord si collega alla fognatura transitante in via S.M. Molgora, previo la realizzazione di un tratto di pari caratteristiche in corrispondenza della nuova viabilità interna.

7. Autorizzazioni e pareri

Il capitolo descrive le autorizzazioni preliminari all'approvazione del PII.

7.1 AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

L'attuazione dell'ambito AT.6 è soggetto a Autorizzazione paesaggistica con procedimento ordinario per trasformazione area boscata per attuazione (Tipo di vincolo: D.Lgs42/2004 art. 142, lettera g, boschi) di competenza provinciale.

ISTANZA 22/04/2025 – prot. n. 21993

In data 22/04/2025 è stata presentata di istanza di autorizzazione paesaggistica (Protocollo istanza: n. 21993)

Seduta Commissione 14/05/2025 - ESITI

La Commissione ha richiesto integrazione documentale, come segue:

“La Commissione, esaminata la documentazione prodotta, rileva l'elevato impatto paesaggistico dovuto allo spostamento dell'elettrodotto nella fascia oggetto di cessione al Comune lungo Via Bolzano, soprattutto in considerazione della prossimità della Villa Santa Maria Molgora e della valenza paesaggistica delle aree limitrofe con cui l'impianto andrebbe ad interferire sotto il profilo vedutistico.

Si richiede inoltre che le superfici destinate a parcheggio siano dotate di alberature.

Si invita, pertanto, ad un approfondimento della proposta progettuale, verificando anche la possibilità di interrare la linea in detto tratto d'impianto. Il procedimento è sospeso.”

INTEGRAZIONI DOCUMENTALI 09/05/2025 prot. n. 24808

In data 09/05/2025 sono state trasmesse le integrazioni documentali richieste con gli approfondimenti progettuali condotti al fine di presentare una proposta progettuale aggiornata (variante) per i temi pertinenti al procedimento autorizzativo.

Seduta Commissione 18/06/2025 - ESITI

La Commissione ha espresso parere sulla proposta progettuale aggiornata (variante), considerando l'intervento nel suo insieme; nel ribadire l'importanza della tutela ambientale/paesaggistica/vedutistica dell'ambito territoriale in cui si colloca l'intervento oggetto dell'istanza, al fine di una generale migliore qualità progettuale e ambientale, sono stati indicati suggerimenti/prescrizioni per il parcheggio esistente lungo la tangenziale A51 (de-impermeabilizzazione e piantumazione) e per la porzione dell'ambito oggetto di cessione al Comune lungo Via Bolzano (piantumazione).

Parere Soprintendenza 25/08/2025

In data 25/08/2025 (prot. prov. 43782) la Soprintendenza ha trasmesso agli atti della provincia di Monza e della Brianza il proprio parere ai sensi dell'art. 16, commi 3 e 4 della L. 1150/1942.

Nel parere sono contenute indicazioni da recepire nelle successive fasi progettuali, riferite al miglioramento delle soluzioni architettoniche e forestali per favorire un inserimento armonico dell'opera nell'ambito vincolato.

Tali indicazioni saranno assolute nella definizione del progetto edilizio e del verde per il rilascio dei titoli edilizi.

Autorizzazione paesaggistica 29/08/2025

L'Autorizzazione paesaggistica con procedimento ordinario per *"Trasformazione del bosco per attuazione "AT6" A VIMERCATE- PII in variante per realizzazione nuovo insediamento produttivo a destinazione data center"*, è stata rilasciata da Provincia di Monza e della Brianza con Atto n. 2562 del 29-08-2025 (protocollo N. 44783/2025 del 02-09-2025).

Le prescrizioni per il parcheggio esistente lungo la tangenziale A51 e per la piantumazione lungo Via Bolzano sono state recepite negli elaborati di P.I.I. per l'adozione.

8. Render e fotoinserimenti

Il capitolo presenta:

- *Fotoinserimenti*
- *Render di progetto (data center) contestualizzato con l'intorno.*

8.1 FOTOINSERIMENTI: CONFRONTO STATO DI FATTO E PROGETTO

STATO DI FATTO



PROGETTO (FOTOINSERIMENTO)



STATO DI FATTO



PROGETTO (FOTOINSERIMENTO)



8.2 RENDER: IL PROGETTO DATA CENTER NEL CONTESTO

