

Comune di Limbiate
Provincia di Monza e della Brianza



Via Monte Bianco, 2 – Limbiate 20812 (MB)

PGT adeguato alla Lr. 31/2014 e s.m.i.
ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.



Limbiate, volo GAI 1954

Fonte: Geoportale Regione Lombardia

Documento di Piano

art. 8 L.r. 12/2005 s.m.i.

Relazione di Piano

Quadro progettuale

modificate a seguito di controdeduzione alle
osservazioni e ai pareri pervenuti

Gennaio 2025 – Rev. Ottobre 2025

Raggruppamento Temporaneo Professionisti (RTP)

Arch.
Fabrizio Ottolini

Dott. pt.
Alberto Benedetti

Dott. pt.
Giovanni Anzanello



Gruppo di lavoro

Raggruppamento Temporaneo Professionisti (RTP)

Fabrizio Ottolini

Alberto Benedetti

Giovanni Anzanello

Comune di Limbiate

Antonio Romeo

Sindaco

Luca Carlo Mario Mestrone

Assessore
Urbanistica ed Edilizia Privata

Arch. Cristiano Clementi

Dirigente
del Settore Territorio

Arch. Enrico Galbiati

Responsabile del Settore
Urbanistica ed Edilizia Privata



INDICE

IL QUADRO PROGETTUALE

1.	I termini e gli obiettivi della programmazione urbanistica.....	pag. 1
1.1.	I temi e le strategie di sviluppo per il territorio di Limbiate.....	pag. 2
1.2.	Gli indirizzi operativi.....	pag. 5
1.3.	La coerenza tra gli obiettivi sovralocali e le azioni di Piano.....	pag. 9
1.4.	Le alternative di Piano.....	pag. 17
2.	La progettualità del Piano.....	pag. 19
2.1.	Il sistema delle aree urbanizzate e di previsione.....	pag. 20
2.1.1.	<i>Gli ambiti di trasformazione.....</i>	<i>pag. 20</i>
2.1.2.	<i>Gli ambiti di rigenerazione.....</i>	<i>pag. 21</i>
2.1.3.	<i>Le previsioni del Piano delle Regole.....</i>	<i>pag. 22</i>
2.1.4.	<i>I meccanismi perequativi del PGT.....</i>	<i>pag. 23</i>
2.1.4.1	<i>Il concorso all'acquisizione di aree pubbliche per il verde strategico.....</i>	<i>pag. 26</i>
2.1.4.2	<i>Le azioni per l'abitare sociale.....</i>	<i>pag. 27</i>
2.1.5.	<i>Gli ambiti del tessuto urbano consolidato.....</i>	<i>pag. 32</i>
2.1.6.	<i>Le infrastrutture e la mobilità dolce con il contributo dall'aggiornamento del PGTU.....</i>	<i>pag. 36</i>
2.2.	Il sistema rurale, paesistico ed ambientale.....	pag. 38
2.2.1.	<i>Gli spazi aperti a conduzione agricola.....</i>	<i>pag. 38</i>
2.2.2.	<i>Gli ambiti del Parco Regionale delle Groane vigente.....</i>	<i>pag. 45</i>
2.2.3.	<i>La componente paesaggistica e la relativa sensibilità.....</i>	<i>pag. 47</i>
3.	Il Piano dei Servizi.....	pag. 49
3.1.	I termini della disciplina per la redazione del Piano dei Servizi.....	pag. 49
3.2.	La lettura e la verifica del sistema dei servizi esistenti.....	pag. 50
3.3.	Il progetto del Piano dei Servizi.....	pag. 53
3.3.1.	<i>Le quantità di progetto e la relativa dotazione.....</i>	<i>pag. 53</i>
3.3.2.	<i>La sostenibilità economica delle previsioni.....</i>	<i>pag. 58</i>
3.4.	Il progetto della Rete Ecologica Comunale quale infrastruttura verde a servizio.....	pag. 59
4.	Le quantità del Piano.....	pag. 70
4.1.	Il dimensionamento di Piano	pag. 70
4.2.	Il fabbisogno e l'offerta insediativa.....	pag. 77
5.	I termini del consumo di suolo del Piano.....	pag. 85
5.1.	La verifica del consumo di suolo.....	pag. 95
5.2.	Il consumo di suolo della Variante Generale (2025).....	pag. 100
5.3.	La verifica del bilancio ecologico di suolo.....	pag. 104

Il presente documento evidenzia le modifiche apportate in sede di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri pervenuti a seguito dell'adozione della Variante Generale al PGT avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n° 7 del 27.02.2025.

Le modifiche apportate al testo sono evidenziate:

- in carattere **blu**, le parti di testo aggiunte o modificate in sede di controdeduzione;
- in carattere ~~rosso-barrato~~ le parti eventualmente eliminate in sede di controdeduzione.

Nel caso di modifica di tabelle, per esigenze di impaginazione è riproposta in **blu** solo la parte modificata o aggiunta, sostitutiva di quella adottata

A fianco di ogni modifica viene riportata la sigla:

- **"OSS."** seguita dal **numero** identificativo dell'osservazione a cui si riferisce la modifica, a seguito di controdeduzione con accoglimento (anche parziale) dell'osservazione;
- **"PTCP"** se la modifica deriva dal recepimento del parere provinciale di compatibilità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- **"PTR"** se la modifica deriva dal recepimento del parere regionale di compatibilità al Piano Territoriale Regionale;
- **"ARPA"** se la modifica deriva dal recepimento del parere dell'ARPA;
- **"ATS"** se la modifica deriva dal recepimento del parere dell'ATS;
- **"UTC"** se la modifica deriva dal recepimento di richieste di correzione/rettifica/specificazione richieste dalla nota dell'Ufficio tecnico Comunale

Per esigenze di impaginazione, le eventuali immagini modificate sono state sostituite senza evidenziare graficamente la modifica



IL QUADRO PROGETTUALE



1. I termini e gli obiettivi della programmazione urbanistica

A partire dalle informazioni del quadro ricognitivo e conoscitivo (Parte 1 e 2 della presente Relazione di Piano), è necessario strutturare il quadro progettuale del PGT adeguato alla L.r. n.31/2014 al fine di operare verso uno sviluppo sostenibile del comune di Limbiate.

Dunque, è opportuno aggiornare e innovare gli obiettivi del PGT 2017 al fine di operare verso uno sviluppo del comune di Limbiate che non sia solo circoscritto al livello locale ma che si rivolge verso indirizzi e politiche sovralocali, così da integrare e relazionare il territorio con le altre realtà della Provincia di Monza e della Brianza e la limitrofa Città Metropolitana di Milano. Infatti, l'azione amministrativa si articola entro i confini comunali e, contemporaneamente, costituisce un riferimento per progetti e politiche di rilevanza sovralocale che presuppongono la collaborazione e il dialogo con enti e amministrazioni diverse, soprattutto per quanto disciplinato per le politiche di riduzione del consumo di suolo.

Dal punto di vista delle dinamiche e gli andamenti socio-economici, si è evidenziato che: da un lato, il comune risulta aver avuto una crescita costante in termini demografici per poi stagnarsi nel periodo più recente, con un parziale fenomeno di invecchiamento della popolazione; dall'altro, quanto riguarda l'economia del territorio, si hanno andamenti prevalentemente in crescita sulla dimensione delle imprese e andamenti altalenanti del livello occupazionale. In particolare, a seguito del fenomeno pandemico e delle tensioni internazionali, lo sviluppo e il governo territoriale devono tendere verso la valorizzazione delle risorse territoriali esistenti e sulla produzione di nuovi servizi e attività al fine di ottemperare contrastare fenomeni di crisi energetica e climatiche.

Dal punto di vista territoriale e ambientale, il comune di Limbiate presenta un buon livello di accessibilità infrastrutturale, in particolare, osservando tutte le cardinalità, l'accessibilità territoriale è principalmente garantita dal passaggio della SS527, della SP44 e la direttrice locale SP175 che si innerva e delimita il centro abitato con il contesto non urbanizzato. A livello di strutturazione urbana, inoltre, è rilevante lo sviluppo del settore industriale localizzato nel settore nord-est e sud del territorio. Dal punto di vista ambientale, si ricorda l'importanza del paesaggio naturale ed agricolo attribuito alla porzione del Parco Regionale delle Groane che interessa il comune. La tutela dall'area protetta è propedeutica allo sviluppo dei servizi ecosistemici e della connettività ecologica, da relazionarsi con il contesto agricolo circostante, in particolare con le zone a verde e le aree agricole di interesse strategiche, disciplinate dal PTCP, posto in prossimità o all'interno del tessuto urbanizzato. Medesima importanza, assume la difesa del suolo e la tutela dei corsi d'acqua (naturali ed artificiali) e del canale Villoresi.

Dunque, sia dal punto di vista della pianificazione che di quello territoriale e ambientale, vi sono ampi presupposti e riflessioni per accrescere e migliorare la sostenibilità del Piano urbanistico.



1.1. I temi e le strategie di sviluppo per il territorio di Limbiate

Lo sviluppo del territorio di Limbiate è impostato attraverso un processo sostenibile della pianificazione locale e con un approfondimento puntuale rispetto alle previsioni del PGT 2017. Il nuovo PGT deve dunque incentrarsi sulla definizione di temi e strategie di sviluppo sostenibile che dovranno coordinarsi rispetto alle peculiarità territoriali, tenendo in considerazione la pianificazione sovraordinata della Regione, della Provincia e del Parco delle Groane.

In primo luogo, le strategie mirate sulle progettualità e gli sviluppi del tessuto urbanizzato tenderanno ad una revisione delle previsioni di Piano, che porterà da un lato a valorizzare il suolo sottratto all'edificazione e, dall'altro, migliorarne l'operatività (in particolare per gli ambiti polifunzionali, per servizi e turistico/ricettivi) ed incentivare l'uso di pratiche di recupero e di rigenerazione urbana. Oltremodo, le politiche di recupero devono tendere verso la riqualificazione degli spazi, mantenendo inalterata la forma del tessuto urbanizzato ma massimizzando le risorse (beni e servizi), e la valorizzazione dei manufatti presenti sul territorio. Osservati speciali di queste strategie sono: la rigenerazione di aree dismesse/sottoutilizzate e/o ex aree estrattive; la valorizzazione dei manufatti e nuclei storici, oltre ad una maggior riconoscibilità ai fini dell'identità locale della città, delle frazioni e delle località.

In secondo luogo, ma ancor più rilevante, vi sono le strategie indirizzate verso la valorizzazione e tutela del paesaggio di Limbiate e di quello che lo circonda. In particolar modo, lo strumento "guida" per valorizzare l'intero paesaggio è riconducibile alla costruzione del disegno della Rete Ecologica Comunale (REC). Le connessioni ambientali e la connettività ecologica derivano prevalentemente dagli ambienti del Parco delle Groane, dal passaggio sul territorio del canale Villosesi e dei corsi torrentizi nel Parco, dalla conservazione del paesaggio agricolo e dalla valorizzazione degli spazi verdi e dei percorsi della mobilità debole che si estendono verso i territori limitrofi, creando ulteriori stimoli e relazioni per la costruzione della Rete Ecologica (regionale e provinciale). Al fine di concretizzare il disegno di Rete Ecologica, sarebbe opportuno prevedere opere o contributi (monetizzazione) per interventi di potenziamento della naturalità e della biodiversità legate alle attività di trasformazione edilizia, che abbiano una precisa quantificazione economica ed un utilizzo vincolato, andando così a sommarsi a quelli previsti da regione Lombardia (art 43 della L.r. 12/2005), i quali dovrebbero essere richiamati, e da utilizzare all'interno degli elementi della Rete Ecologica Comunale (REC) ritenuti più rilevanti.

Da ultimo, le strategie del nuovo PGT tenderanno ad ottimizzare i servizi sparsi sul territorio e incrementandone le dotazioni, soprattutto per quanto riguarda i servizi legati alla mobilità dolce (percorsi ciclopeditoni, da svilupparsi in particolare per la creazione di "Greenways" and "Blueways") e di interesse pubblico (aree verdi, servizi alla persona e raccordo con il trasporto pubblico). Inoltre, vi sono importanti progetti viabilistici di livello sovralocale che potrebbero contribuire a migliorare le connessioni infrastrutturali, da svilupparsi coerentemente rispetto la strutturazione urbana esistente, con la massima attenzione sul possibile impatto ambientale. Infine, ma non meno importante, la revisione delle norme di Piano porterà a semplificare le modalità d'attuazione degli ambiti di trasformazione e, più in generale, ad agevolare la lettura dell'apparato normativo sia per i soggetti privati che per la Pubblica Amministrazione.

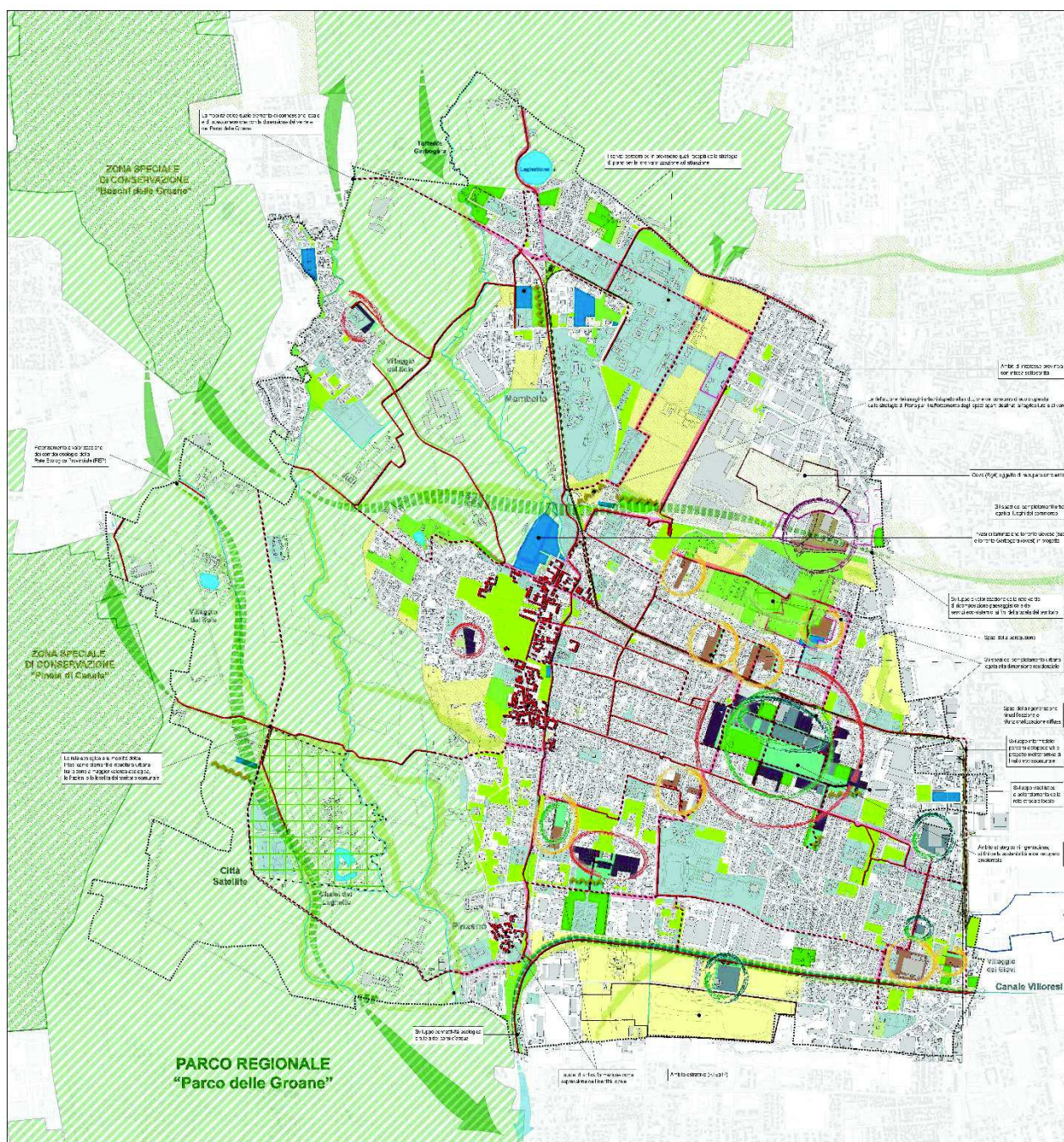


In tal senso, al fine di addivenire ad una scelta di pianificazione sostenibile, coerente con le richieste pervenute e compatibili con quanto disciplinato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Monza e della Brianza, il nuovo Documento di Piano e gli altri atti del PGT contengono gli elementi strategici imprescindibili per lo sviluppo futuro della città, in funzione degli assetti territoriale e delle dinamiche socio-economiche.

In tale ottica, il disegno strategico di Piano può essere disaggregato nei tre atti del PGT, per ognuno del quale sono state definite e rappresentate le opportunità/progettualità di sviluppo di maggior rilevanza (strategie principali) per il territorio di Limbiate:

- **la sostenibilità delle scelte di Piano:** riduzione di consumo di suolo e la rigenerazione urbana, ovvero il complesso di strategie indirizzate a: ridefinire e ridurre le aree di trasformazione sul suolo libero, al fine di traguardare la soglia di riduzione del consumo di suolo (salvaguardia del tessuto agricolo e mantenimento dei margini del tessuto urbanizzato); individuare e disciplinare le opportunità di “rigenerazione urbana” (con particolare riferimento all’ex ambito ASR/cava da ricondurre a superficie verde), in riferimento alle zone ed ambiti aventi edifici dismessi e/o in disuso, favorendo dunque, ove possibile, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- **l’identità locale:** tessuto storico, sviluppo insediativo e infrastrutturale, ovvero il complesso di strategie atte a valorizzare il patrimonio storico-architettonico del territorio e mantenere un alto livello di riconoscibilità dei nuclei di antica formazione, oltre che le opportunità di sviluppo del tessuto di recente formazione e lo sviluppo delle infrastrutture di collegamento locali e, soprattutto, di potenziamento sovracomunali. In particolare, vengono confermati e aggiornati gli ambiti ritenuti strategici per il completamento dei luoghi della produzione e per i servizi, in particolare attraverso lo sviluppo delle zone commerciali a nord e dell’abitare, nelle aree limitrofe ai nuclei abitati, calibrati in risposta alle dinamiche demografiche riscontrate e al cambiamento delle richieste allocative, in considerazione della diminuzione del numero medio di componenti per famiglia, con il mantenimento della forma urbana compatta. Vi sono proposte legate alla strategia di sviluppo viabilistico locale, propedeutica a migliorare la viabilità all’interno del centro abitato e la viabilità di connessione con l’esterno (opere connesse al tracciato metro tramviario);
- **la città pubblica dei servizi:** la rete ecologica comunale e la rete di mobilità dolce, ovvero il complesso di elementi e strategie che concorrono allo sviluppo del sistema dei servizi (in particolare nelle zone residenziali), con particolare riferimento alla tutela e alla valorizzazione dei tessuti agricoli e naturali e l’incremento della mobilità sostenibile per la costruzione del disegno di Rete ecologica di livello comunale. Nel dettaglio, il disegno di Rete ecologica si sviluppa attraverso: incremento e mantenimento della connettività ecologica all’interno del tessuto agricolo e, in generale, negli ambienti del Parco delle Groane; la valorizzazione del sistema del verde esistente; lo sviluppo dei percorsi della mobilità dolce, aventi il ruolo strategico di connessioni locali e di interconnessione con il sistema del verde e degli ambiti a servizio; il mantenimento della “continuità del verde” e l’incremento degli spazi a verde permeabile inedificabile.

UT
PTCP
OSS.





1.2. Gli indirizzi operativi

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 208 del 12/12/2021 e con D.C.C. n. 62 del 21/12/2021 l'Amministrazione di Limbiate ha dato formale avvio al procedimento di redazione del nuovo Documento di Piano e Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (PGT). Oltremodo, all'interno di suddette delibere, l'Amministrazione comunale ha assunto le seguenti "Linee di indirizzo" per il nuovo PGT:

- la ricerca di soluzioni condivise e partecipate per la riqualificazione del Nucleo di Antica Formazione attraverso forme di incentivo per le iniziative private, la riqualificazione delle aree pubbliche e la valorizzazione degli edifici storici;
- la revisione dei meccanismi di perequazione urbanistica rispetto alle unità minime di intervento dell'ambito di trasformazione della Cava Ferrari;
- la revisione del modello di "housing sociale" e del relativo regolamento specifico;
- la revisione dei criteri di pianificazione convenzionata degli ambiti del PGT;
- la revisione delle previsioni inerenti la riqualificazione e la rigenerazione urbana delle aree artigianali e produttive che dovranno essere opportunità di investimenti imprenditoriali con possibilità di creare occupazione.

Il nuovo PGT dovrà declinare tali indirizzi in obiettivi ed azioni di Piano, da correlare ai profili ambientali che saranno verificati nel processo di Valutazione Ambientale Strategica e nello Studio di Incidenza Ambientale rispetto ai siti Rete Natura 2000.

Si è presa coscienza che oltre un decennio fa, assumendo come riferimento temporale il primo PGT (2014), gli obiettivi e le azioni del vigente strumento urbanistico, in particolare per quanto riguarda i Documenti di Piano, erano già proiettate verso la sostenibilità del Piano, nel rispetto degli obiettivi degli strumenti sovraordinati della Provincia di Monza e della Brianza.

Tuttavia, con l'approvazione della del PTCP di Monza e Brianza adeguato alla L.r. n.31/2014 (approvato con D.P.C. n.4 del 15/02/2022 e pubblicato sul Burl-Sac n.14 del 06/04/2022), è necessario attivare le politiche di riduzione del consumo di suolo (nel rispetto dei criteri di suddetta legge e ai sensi di quanto recepito all'interno del PTCP al fine adeguarsi alle soglie indicate dall'Allegato B del PTCP e indirizzare le scelte di Piano verso una maggior sostenibilità (con un'attenzione particolare ai cambiamenti climatici) e tutelare maggiormente l'ambiente agricolo. Sul piano economico - sociale, invece, vi è necessità di valorizzare le risorse/servizi esistenti e di produrne di nuove, con l'obiettivo di garantire la crescita delle generazioni future.

In linea generale, il nuovo PGT dovrà perseguire un atteggiamento conservativo nei confronti delle risorse territoriali ed economiche, a favore di un progetto di valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico di Limbiate, già interessato da importanti regimi di tutela/valorizzazione, tra cui quella del Parco Regionale delle Groane.

Oltremodo, il nuovo Documento di Piano deve confrontarsi con gli effetti generati a seguito dell'emergenza sanitaria Covid-19 e dagli altri fronti di crisi globali, che stanno provocando un radicale cambiamento delle dinamiche quotidiane locali e sovralocali. Coerentemente, si dovrà assumere un atteggiamento parsimonioso e conservativo nei confronti delle risorse territoriali,



energetiche ed economiche, a favore di un progetto di valorizzazione del paesaggio e soprattutto per la tutela degli spazi aperti in funzione della definizione della rete ecologica comunale.

La conformazione fisica ed i trascorsi urbanistici, come sunteggiato nel presente documento, hanno, di fatto, determinato eredità e uno stato di fatto rispetto ai quali è inevitabile riferirsi per la definizione delle strategie da perseguire col il nuovo Documento di Piano e con le altre componenti del PGT, prestando la massima attenzione alla effettiva conseguibilità degli obiettivi enunciati, ossia agli strumenti da mettere in campo per promuovere le trasformazioni auspiccate.

Dunque, a partire da quanto redatto all'interno del “Documento di Scoping” (messo a disposizione in data 15/07/2022), si esplicitano per punti (codificati) gli obiettivi generali, con le relative strategie, assunti per l'operatività del nuovo PGT.

OB.PGT 1	Obiettivo generale LA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO
	Strategia Operare l'adeguamento del Documento di Piano alla soglia comunale di riduzione del consumo di suolo stabilita dal PTCP adeguato alla Lr. 31/2014 e s.m.i., in coerenza con gli indirizzi e i criteri di qualità regionali e provinciali ed in funzione dei fabbisogni stimabili per il territorio, anche rispetto alle dinamiche in essere

OB.PGT 2	Obiettivo generale MAGGIORE OPERATIVITÀ DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTI DI PIANO VIGENTE
	Strategia Il periodo di vigenza del Documento di Piano di Limbiate ha evidenziato la scarsa operatività delle previsioni di piano, che ne hanno determinato un basso grado di attuazione. Il nuovo PGT tende al superamento delle rigidità e criticità attuative emerse nel periodo di vigenza del Documento di Piano, in particolare riguardanti trasformazioni ed ipotesi di carattere, strategico che, per loro natura, sono in grado di incidere nel medio e lungo periodo sulla politica urbanistica del Comune, attraverso la verifica dei margini di possibile rimodulazione della disciplina urbanistica vigente, con particolare riferimento a quella degli ambiti di trasformazione. La verifica sarà orientata alla semplificazione e ad una maggiore flessibilità. Nella verifica dovranno essere valutate le possibilità: - di individuare ambiti di trasformazione con una minore frammentazione proprietaria che consentano, anche progressivamente e per parti, di delineare un assetto progettuale unitario e coerente del tessuto urbano e del territorio; - di modificare i meccanismi perequativi, sia dal punto di vista sostanziale sia dal punto di vista “procedurale” (ad esempio, monetizzazioni o corresponsione di opere di equivalente valore), in grado di dare un maggior grado di operatività agli obiettivi pubblici (soprattutto se strategici) che l'Amministrazione Comunale vorrà perseguire all'interno del Piano dei Servizi;

- di ricercare un più realistico equilibrio economico delle trasformazioni, connesso alle effettive capacità edificatorie e alle effettive possibilità di una loro concentrazione.

OB.PGT 3	Obiettivo generale
	L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE
	Strategia Orientare il Piano verso un disegno compiuto e sistemico di relazioni verdi che, oltre alla tutela delle aree riconosciute nel Parco Regionale delle Groane, tenda a ricucire gli spazi liberi peri-urbani e urbani all'interno della città consolidata, anche con l'individuazione di possibili direttrici di penetrazione verde all'interno del tessuto urbano, utili a connetterlo con i servizi paesaggistici esterni e ad elevare la qualità urbana.

OB.PGT 4	Obiettivo generale
	FAVORIRE LA DIMENSIONE DEL RECUPERO E DELLA RIGENERAZIONE
	Strategia Declinare le azioni di rigenerazione urbana, all'interno del PGT, alla luce degli strumenti indicati dalla l.r. 18/19 e dallo spirito di agevolazione/semplificazione/incentivazione ad essa sotteso. Previsione di regole flessibili aderenti alle dinamiche, in continua evoluzione, della domanda e del mercato, orientandosi verso il principio dell'indifferenza funzionale e dell'agevolazione dei cambi d'uso all'interno dell'urbanizzato, con particolare attenzione al tema della valorizzazione e sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali (ad esempio rete verde e rete ecologica) di connessione tra sistema urbano e sistema ambientale esterno. Differenziare le azioni afferenti alla sfera prettamente urbanistica dalle azioni utili ad orientare in modo coerente interventi di scala edilizia. Verificare le opportunità e i margini offerti dagli strumenti di attuazione previsti dalle norme del PTC del Parco Regionale delle Groane per un'azione condivisa e concertata di recupero edilizio (ex fornaci), ambientale e paesistico dei complessi edificati esistenti.

OB.PGT 5	Obiettivo generale
	LA VALORIZZAZIONE E IL RECUPERO DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI MINORI DELLE FRAZIONI
	Strategia La fase di attuazione del PGT vigente ha evidenziato grosse inerzie alle trasformazioni, indotte da previsioni attuative in conflitto con il frazionamento proprietario che connota i tessuti più centrali. Il nuovo PGT dovrà individuare nella disciplina urbanistica modalità attuative coerenti con le reali possibilità di intervento (sul patrimonio edilizio privato) pur mantenendo inalterati gli obiettivi di qualificazione della città pubblica (potenzialità di riqualificazione degli spazi pubblici, incremento della riconoscibilità e identità degli spazi,



ecc.) nella porzione storica del tessuto urbano.

OB.PGT 6	Obiettivo generale MAGGIOR EFFICIENZA DI SERVIZI E CITTA' PUBBLICA
	Strategia Attraverso la verifica del grado di adeguatezza e di efficienza dei servizi esistenti, ne sarà confermato o implementato il ruolo nel periodo di riferimento del piano. Per una maggior efficienza dei servizi (esistenti o di progetto) sarà implementata l'accessibilità da parte delle utenze (anche di quelle deboli) attraverso un sistema diffuso (per quanto possibile) di mobilità dolce e trasporto pubblico locale all'interno del sistema urbano, utile ad ampliare il loro grado fruizione da parte degli abitanti. Valutazioni riguarderanno l'articolazione di un sistema di sosta veicolare adeguato o più funzionale, in linea con le previsioni ipotizzate dal Piano Urbano del Traffico approvato. La strategia sarà il raccordo con gli Enti e le Istituzioni che gestiscono i servizi sovracomunali presenti sul territorio comunale, centrale il tema del "Mombello", che costituisce al contempo un tema con valenza territoriale e socio/assistenziale. Le politiche di assetto territoriale dovranno coordinarsi con le "visioni" e le programmazioni di erogazione dei servizi sovracomunali in capo agli enti preposti. Nella città pubblica un ruolo importante sarà dato alla rete ecologica (o rete verde) comunale, quale elemento di trait d'union della programmazione dei servizi e della qualità (anche paesaggistica) della città, utile a sostenere anche i maggiori gradi di accessibilità (dolce) ai servizi già sopra richiamata.
OB.PGT 7	Obiettivo generale NUOVI STANDARD DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE
	Strategia Orientare il Piano verso nuovi standard di sostenibilità ambientale, attraverso l'applicazione di un principio di "invarianza" del consumo di risorse non rinnovabili e di valorizzazione dei servizi ecosistemici (complesso dei benefici ambientali che derivano dall'insieme delle funzionalità ecologiche ed ambientali di un ecosistema). Individuazione di azioni di adattamento utili a rafforzare/salvaguardare le funzioni generatrici di servizi ecosistemici (in relazione alle diverse tipologie ambientali) all'interno di un progetto di rete verde strategica ed effettivamente attuabile.

1.3. La coerenza tra gli obiettivi sovralocali e le azioni di Piano

Al fine di cogliere agevolmente il diretto rapporto tra obiettivi individuati, azioni proposte ed eventuali ricadute territoriali delle scelte operative del nuovo PGT, a seguire si formalizza una matrice di relazioni tra il sistema degli obiettivi e il quadro degli obiettivi generali della pianificazione sovraordinata. Il sistema degli obiettivi di scala sovraordinata deriva dalla precedente analisi condotta rispetto alla pianificazione regionale e provinciale a cui sono stati correlati gli indirizzi generali dell'azione comunale. Un'attività necessaria al fine di far emergere, in maniera esplicita, la coerenza esistente tra l'impianto di Piano, le azioni e le modalità di attuazione proposte dal PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 e gli obiettivi della pianificazione sovraordinata. Quanto alla pianificazione sovraordinata si evidenziano, a seguire, gli strumenti di pianificazione e programmazione da cui sono stati estratti gli obiettivi che risultano maggiormente pertinenti rispetto agli indirizzi del nuovo Piano.

A. Pianificazione Regionale	
❖	Il Piano Territoriale Regionale. In particolare:
-	Gli Obiettivi Tematici (TM)
-	Gli Obiettivi del Sistema Territoriale di Riferimento specifici del "Sistema Metropolitano -Settore Ovest"
❖	Il Piano Paesaggistico Regionale. In particolare:
-	Gli Indirizzi di Tutela, i Paesaggi di Lombardia
B. Pianificazione Provinciale	
❖	Il Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Monza e Brianza. In particolare:
-	Obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Vista la totalità degli obiettivi di programmazione sovraordinata analizzati, si riportano quelli maggiormente **attinenti al nuovo PGT**, in richiamo a quanto già analizzato nella prima parte del corrente Documento di Piano; sono categorizzati rispetto al loro ruolo nella pianificazione.

Obiettivi tematici del Piano Territoriale Regionale (PTR)

Gli obiettivi tematici del PTR di maggior pertinenza per il nuovo PGT di Limbiate	
T1	Ambiente (<i>aria e fattori climatici, acqua, suolo, flora, fauna e biodiversità, rumore, radiazioni</i>)
Aria	TM 1.1 - Migliorare la qualità dell'aria e ridurre le emissioni climalteranti ed inquinanti
Acqua	TM 1.2 - Tutelare e promuovere l'uso razionale delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili, per assicurare l'utilizzo della "risorsa acqua" di qualità in condizioni ottimali (in termini di quantità e di costi sostenibili per l'utenza) e durevoli TM 1.4 - Perseguire la riqualificazione ambientale dei corsi d'acqua TM 1.5 - Promuovere la fruizione sostenibile ai fini turistico-ricreativi dei corsi d'acqua
Suolo	TM 1.7 - Difendere il suolo e la tutela dal rischio idrogeologico e sismico TM 1.8 - Prevenire i fenomeni di erosione, deterioramento e contaminazione dei suoli
Flora, fauna e biodiversità	TM 1.9 - Tutelare e aumentare la biodiversità, con particolare attenzione per la flora e la fauna minacciate TM 1.10 - Conservare e valorizzare gli ecosistemi e la rete ecologica regionale
Rumore	TM 1.11 - Coordinare le politiche ambientali e di sviluppo rurale TM 1.12 - Prevenire, contenere e abbattere l'inquinamento acustico TM 1.13 - Prevenire, contenere e abbattere l'inquinamento elettromagnetico e luminoso
TM 2	Assetto territoriale (<i>infrastrutture e mobilità, diffusione urbana, utilizzo del suolo, rifiuti,</i>

<i>reti commerciali, rischio integrato)</i>	
Infrastrutture e mobilità	TM 2.2 - Ridurre i carichi di traffico nelle aree congestionate TM 2.6 - Promuovere la pianificazione integrata delle reti infrastrutturali e una progettazione che integri paesisticamente e ambientalmente gli interventi infrastrutturali
Diffusione urbana e utilizzo del suolo	TM 2.10 - Perseguire la riqualificazione e la qualificazione dello sviluppo urbano TM 2.13 - Contenere il consumo di suolo TM 2.14 - Garantire la qualità progettuale e la sostenibilità ambientale degli insediamenti
TM 3	Assetto economico e produttivo
Assetto economico e produttivo	TM 3.3 - Incentivare il risparmio e l'efficienza energetica, riducendo la dipendenza energetica della Regione TM 3.7 - Migliorare la sostenibilità ambientale del sistema delle imprese lombarde TM 3.8 - Migliorare la competitività del sistema industriale lombardo
Assetto economico	TM 3.14 – Promuovere una rete distributiva sostenibile, che possa contribuire al miglioramento della competitività del territorio
TM 4	Paesaggio e patrimonio culturale
Paesaggio e patrimonio culturale	TM 4.5 - Riconoscere e valorizzare il carattere trasversale delle politiche inerenti il paesaggio e il loro carattere multifunzionale, con riferimento sia ai settori di potenziale rapporto sinergico (cultura, agricoltura, ambiente, turismo), sia a quei settori i cui interventi presentano un forte impatto sul territorio (infrastrutture, opere pubbliche, commercio, industria) e che possono ottenere un migliore inserimento ambientale e consenso sociale integrando i propri obiettivi con gli obiettivi di valorizzazione paesaggistica del contesto TM 4.6 - Riqualificare e recuperare dal punto di vista paesaggistico le aree degradate o compromesse e mettere in campo azioni utili ad impedire o contenere i processi di degrado e compromissione in corso o prevedibili
TM 5	Assetto sociale
Assetto sociale	TM 5.6 - Incentivare comportamenti che riducano il rischio derivante ai cittadini da un cattivo utilizzo del mezzo di trasporto privato TM 5.7 - Promuovere la salute e aumentare la sicurezza della popolazione e dei lavoratori

Gli obiettivi di riferimento del “Sistema territoriale metropolitana” del PTR, più aderenti al PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 sono identificati e sintetizzati in seguito.

Il Sistema Territoriale metropolitano (settore ovest)

- **ST1.1.** Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale;
 - **ST1.2.** Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale;
 - **ST1.7.** Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche territoriali
 - **ST1.9.** Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza
 - **ST.1.10** Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio
- Indirizzi**
- **ST.U1** - limitare l'ulteriore espansione urbana;
 - **ST.U2** - conservare varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale
 - **ST.U3** - realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile;

Gli indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico Regionale

Richiamando quanto riportato nella Parte I del presente documento, il territorio di Limbiate, secondo l'indagine del PPR, rientra nella **fascia dell'alta pianura** “*Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta*”.

In generale, il paesaggio **dell'alta pianura** è stato quello più intensamente coinvolto nei processi evolutivi del territorio lombardo. È un paesaggio costruito, edificato per larghissima misura, che si caratterizza per la ripetitività anonima degli artefatti, peraltro molto vari e complessi. Questi si strutturano intorno alle nuove polarità del tessuto territoriale: i grandi supermercati, le oasi sportive e di evasione, gli stabilimenti industriali, le nuove sedi terziarie, i nuovi centri residenziali formati da blocchi di condomini o di casette a schiera e, in alcune zone più vicine alla città, vere e proprie unità insediative tipo “new town”.

Gli indirizzi di tutela per la suddetta tipologia di paesaggio definiscono che:

- **Paesaggi di ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta:** vanno tutelate le residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti. Vanno riabilitati i complessi monumentali (ville, chiese parrocchiali, antiche strutture difensive) che spesso si configurano come fulcri ordinatori di un intero agglomerato.

Vengono poi individuati **gli indirizzi di tutela (IT)** per ogni aspetto particolare che connota le tipologie di paesaggio descritte.

Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta

- **IT. A) il suolo e le acque:** l'eccessiva urbanizzazione tende a compromettere il sistema naturale di drenaggio delle acque nel sottosuolo. Devono essere previste adeguate operazioni di salvaguardia dell'intero sistema dell'idrografia superficiale e sotterranea; gli interventi di riqualificazione e/o valorizzazione territoriale e paesistica devono essere indirizzati al mantenimento dei solchi e delle depressioni determinate dallo scorrimento dei corsi d'acqua minori che, con la loro vegetazione di ripa, sono in grado di variare l'andamento abbastanza uniforme della pianura terrazzata.
- **IT. B) gli insediamenti storici:** il carattere addensato dei centri e dei nuclei storici e la loro matrice rurale comune, (in molti si tratta casi dell'aggregazione di corti) costituisce un segno storico in via di dissoluzione per la diffusa tendenza attuale alla saldatura degli abitati e per le trasformazioni interne ai nuclei stessi. Vanno previsti criteri di organicità e coerenza da applicare negli interventi di recupero delle antiche corti, infatti, l'estrema parcellizzazione proprietaria degli immobili può dare luogo a interventi isolati fortemente dissonanti con le caratteristiche proprie del contesto. Gli interventi di riorganizzazione o riqualificazione territoriale devono, inoltre, evitare l'accerchiamento e “l'annegamento” di tali nuclei e abitati nel magma delle urbanizzazioni recenti, anche tramite un'adeguata e mirata pianificazione del sistema degli spazi pubblici e del verde.
- **IT. C) le brughiere:** rappresentano elementi fortemente caratterizzanti il paesaggio dell'alta pianura e ne costituiscono l'aspetto originario legato alla conformazione del terreno inadatto, per la sua permeabilità, ad un'attività agricola intensiva. Occorre salvaguardarle nella loro residuale integrità e impedirne l'aggressione ed erosione dei margini, favorendone, per esempio, la loro riforestazione e, comunque, difendendoli da interventi di trasformazione o di urbanizzazione che possano comprometterne l'estensione e l'equilibrio.



Obiettivi generali e operativi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Il PTCP della Provincia di Monza e Brianza identifica un set di obiettivi che sono stati declinati come segue: gli obiettivi generali (OG) e gli obiettivi specifici (OS) che risultano pertinenti per il nuovo PGT (segue una sintesi).

OBIETTIVI GENERALI (PTCP di Monza e Brianza)	
OG 1	Brianza che fa sistema: rilanciare lo sviluppo economico
OG 1.1	Competitività del territorio
OG 1.2	Qualità e sostenibilità degli insediamenti per attività economiche e produttive
OG 2	Brianza sostenibile: contenere il consumo di suolo
OG 3	Brianza che si sviluppa ordinatamente: la razionalizzazione del sistema insediativo
OG 3.1	Razionalizzazione degli insediamenti produttivi
OG 3.2	Promozione della mobilità sostenibile attraverso il supporto alla domanda
OG 3.3	Migliorare la corrispondenza tra domanda e offerta nel mercato residenziale
OG 4	Brianza del muoversi in libertà: infrastrutture e sistemi di mobilità
OG 4.1	Rafforzamento della dotazione di infrastrutture viarie per rispondere alla domanda di mobilità
OG 4.2	Potenziamento del trasporto pubblico per favorire il trasferimento della domanda di spostamento verso modalità di trasporto più sostenibili
OG 5	Brianza che riscopre la bellezza: tutele e costruzione del paesaggio
OG 5.1	Limitazione del consumo di suolo; promozione della conservazione degli spazi liberi dall'edificato e creazione di una continuità fra gli stessi attraverso il disegno di corridoi verdi
OG 5.2	Conservazione dei singoli beni paesaggistici, delle loro reciproche relazioni e del rapporto con il contesto, come capisaldi della più complessa struttura dei paesaggi della provincia e dell'identità paesaggistico/culturale della Brianza
OG 5.3	Promozione della conoscenza dei valori paesaggistici del territorio e fruizione da parte dei cittadini
OG 5.4	Promozione della qualità progettuale, con particolare riguardo agli interventi di recupero e trasformazione in ambiti di segnalata sensibilità in rapporto alla presenza di elementi e sistemi costitutivi del patrimonio paesaggistico/ambientale
OG 5.5	Individuazione e salvaguardia di ambiti e percorsi di fruizione paesaggistica del territorio, con particolare riferimento alla mobilità ecocompatibile e al rapporto percettivo con il contesto
OG 5.6	Valorizzazione dei servizi ecosistemici e sostegno alla rigenerazione/riqualificazione territoriale e alla riqualificazione dei suoli
OG 6	Brianza ritrovata: conservazione e valorizzazione del territorio rurale
OG 6.1	Conservazione del territorio rurale
OG 6.2	Valorizzazione del patrimonio esistente
OG 7	Brianza come territorio sicuro: previsione, prevenzione e mitigazione dei rischi idrogeologici
OG 7.1	Prevenzione, mitigazione e informazione relativamente al rischio esondazione e instabilità dei suoli
OG 7.2	Riqualificazione, tutela e valorizzazione delle risorse idriche
OG 7.3	Valorizzazione dei caratteri geomorfologici
OG 7.4	Contenimento del degrado
OBIETTIVI SPECIFICI (PTCP di Monza e Brianza)	
OS 1	Ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica
OS 1.1	Valorizzare i caratteri che connotano il territorio dal punto di vista morfologico, attraverso la conservazione e tutela degli elementi geomorfologici quali parti integranti del paesaggio naturale, concorrendo altresì alla stabilizzazione di potenziali fenomeni di instabilità idrogeologica
OS 1.2	Favorire l'apertura di nuovi pozzi a scopo potabile nelle aree di ricarica diretta degli acquiferi



OS 2	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
OS 2.1	Conservazione dell'integrità, della continuità e dell'estensione del sistema rurale esistente come condizione basilare per garantire il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole e forestali.
OS 2.2	Conservazione e tutela del paesaggio rurale come fattore di mantenimento dell'identità territoriale
OS 2.3	Conservazione del patrimonio rurale per l'avvio di una fase di riqualificazione e competitività dell'agricoltura provinciale
OS 3	Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica
OS 3.1	Tutela del sistema delle componenti vegetali del territorio come base della rete verde provinciale di ricomposizione paesaggistica e come condizione di sussistenza di habitat favorevoli alla conservazione della biodiversità
OS 3.2	Tutela delle aree a bosco esistenti, riconoscendone uno specifico valore naturalistico ed ecologico
OS 3.3	Mantenimento o reintroduzione delle specie vegetali autoctone; controllo ed eventuale eliminazione delle specie estranee ed infestanti
OS 3.4	Tutelare gli ambiti, le architetture e i manufatti identificabili come permanenze del processo storico/insediativo che ha caratterizzato il territorio provinciale
OS 3.5	Promuovere la diffusione della conoscenza del patrimonio paesaggistico provinciale e la formazione dei tecnici che operano nell'ambito della gestione del territorio e della progettazione di interventi sul paesaggio
OS 3.6	Conservare i caratteri architettonici dei fronti prospettanti verso gli spazi pubblici
OS 3.7	Riconoscere e valorizzare gli insediamenti rurali con particolare riferimento al rapporto con il contesto agricolo identificato
OS 3.8	Promuovere il recupero del patrimonio edilizio dei centri storici mediante progetti adeguati
OS 3.9	Salvaguardare i fronti dei centri storici verso spazi ineditati dai quali è possibile fruire della visione complessiva della struttura urbana storicizzata
OS 3.10	Identificare gli elementi che compongono il sistema delle ville storiche e classificarli per qualità architettonica, rilevanza nel contesto paesaggistico e stato di conservazione
OS 3.11	Promuovere la conoscenza diffusa del sistema delle ville storiche (mediante pubblicizzazione)
OS 3.12	Promuovere la valorizzazione del sistema delle ville storiche identificando la rete delle ville storiche identificando la rete dei percorsi di fruizione turistico/culturale anche in rapporto con i caratteri paesaggistici complementari
OS 3.13	Salvaguardare parchi e giardini individuati al pari delle ville come patrimonio storico della Brianza
OS 3.14	Evitare soluzioni progettuali di riuso che comportino un ridisegno che cancellerebbe l'ideazione originaria vanificando con ciò la testimonianza storica
OS 3.15	Salvaguardare i luoghi della devozione popolare dall'accostamento con attività conflittuali con il valore simbolico attribuito dalla comunità locale a tali luoghi
OS 3.16	Salvaguardare edifici e manufatti di maggiore caratterizzazione che documentano l'attività produttiva che ha storicamente improntato il territorio della Brianza e caratterizzato il suo paesaggio con pregevoli soluzioni architettoniche
OS 3.17	Promuovere programmi di recupero che evitino l'abbandono e la dismissione di tali architetture, in quanto fattori che inducono il loro potenziale degrado e perdita
OS 3.18	Promuovere la diffusione della conoscenza del patrimonio paesaggistico provinciale e la formazione dei tecnici che operano nell'ambito della gestione del territorio e della progettazione di interventi sul paesaggio
OS 3.19	Conservazione e reimpianto dei filari campestri e delle ripe boscate, anche finalizzati al consolidamento delle sponde di canali e rogge, con l'obiettivo di ricostruire i caratteri storici del paesaggio agrario del territorio e potenziare i valori naturalistici residui dell'area
OS 3.20	Conservare ed eventuale incremento del patrimonio vegetale attuale nelle sue diverse manifestazioni come scansione e alternanza alla uniformità delle superfici coltivate della



	pianura
OS 3.21	Mantenere e diffondere il livello di conoscenza e consapevolezza delle direttrici stradali antiche anche mediante interventi di valorizzazione culturale
OS 3.22	Favorire la pedonalizzazione o la moderazione del traffico veicolare, in prospettiva di una fruizione più allargata, degli assi fondativi dei centri storici
OS 4	Ambiti di degrado o compromissione paesaggistica in essere
OS 4.1	Favorire, attraverso i progetti di recupero, la rinaturazione e contribuire alla costituzione della rete verde di ricomposizione paesaggistica
OS 5	Sistemi di tutela paesaggistica
OS 5.1	Assicurare il mantenimento degli spazi non costruiti esistenti, il potenziamento e il recupero del verde forestale e delle attività agricole, la conservazione delle visuali aperte, al fine di soddisfare obiettivi di sostenibilità ecologica e di fruizione paesaggistica di rilevanza provinciale
OS 5.2	Assicurare, attraverso la conservazione di tali spazi, la funzione di ricarica della falda acquifera sotterranea evitando una eccessiva impermeabilizzazione dei suoli
OS 5.3	Tutelare attivamente gli spazi aperti residui
OS 5.4	Promuovere azioni integrate di riqualificazione in un'ottica agronomica, fruitiva e paesaggistica
OS 5.5	Promuovere un disegno unitario di ricomposizione paesaggistica e ambientale degli spazi aperti che induca una riqualificazione urbanistica dei tessuti edificati dei loro margini
OS 5.6	Mantenimento spazi ineditati tra tessuti urbani limitrofi
OS 5.7	Recuperare infrastrutture territoriali dismesse/sottoutilizzate
OS 5.8	Separare le infrastrutture della mobilità dolce dalla rete stradale motorizzata
OS 5.9	Favorire flussi turistici, spostamenti per lavoro/scuola, consumi con mezzi e modalità ecologiche
OS 5.10	Connettere le aree naturali protette e le polarità urbane con mezzi di trasporto alternativi all'auto
OS 6	Sistema della mobilità
OS 6.1	Evitare che si realizzino insediamenti i cui abitanti o utenti siano nelle condizioni di non potere servirsi agevolmente del TPL, mantenendo i nuovi insediamenti residenziali, produttivi e di servizio entro distanza di agevole accesso pedonale dal trasporto pubblico
OS 6.2	Favorire relazioni trasversali (est-ovest), sia quelle interne al territorio che quelle di più lungo raggio
OS 6.3	Definire una precisa struttura gerarchica della rete stradale
OS 6.4	Favorire il trasferimento della domanda di spostamento verso modalità di trasporto più sostenibili
OS 7	Sistema insediativo
OS 7.1	Corretta valutazione della domanda per la determinazione della capacità insediativa residenziale
OS 7.2	Migliorare la competitività del territorio promuovendo il miglioramento delle condizioni di compatibilità del sistema produttivo in tutte le sue articolazioni funzionali e territoriali
OS 7.3	Ridurre le incompatibilità tra insediamenti produttivi e residenziali
OS 7.4	Ridurre le incompatibilità tra insediamenti produttivi e valori ambientali e paesaggistici
OS 7.5	Liberare i centri urbani e le zone residenziali dal traffico pesante in attraversamento
OS 7.6	Regolazione del rapporto tra nuovi insediamenti e sistema stradale provinciale e regionale
OS 7.7	Garanzia di un adeguato livello di accessibilità pubblica degli insediamenti commerciali
OS 7.8	Organizzazione delle attività commerciali all'interno di insediamenti polifunzionali, nuovi e/o esistenti (centri storici, quartieri urbani soprattutto se degradati) in stretta connessione con il sistema dei servizi pubblici e privati, sviluppando con questi opportune sinergie
OS 7.9	Promozione di Sistemi integrati del Commercio, in grado di garantire un giusto equilibrio tra media e grande distribuzione e rete degli esercizi di vicinato



La correlazione tra gli indirizzi locali e gli obiettivi sovralocali

Specificati e dettagliati tutti gli obiettivi e gli indirizzi di carattere generale dettati dalla pianificazione sovraordinata, si procede con la correlazione rispetto agli indirizzi generali del nuovo Documento di Piano (codificati con progressione numerica 1., ..., n nella successiva tabella) con i suddetti obiettivi di scala sovralocale (anch'essi codificati nelle rispettive colonne). Per ogni indirizzo del nuovo Piano, ovvero per ogni azione puntuale espressa, è associato uno o più obiettivi della pianificazione sovraordinata.

LA SCHEDA DI COERENZA TRA GLI INDIRIZZI LOCALI E GLI OBIETTIVI SOVRALOCALI					
INDIRIZZI E OBIETTIVI	IL SISTEMA DI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA				Operatività delle azioni
	PTR (TM)	PTR (ST)	PPR (IT)	PTCP (OB)	
OB.PGT 1 – La riduzione del consumo di suolo					
Metodi di valutazione per il contenimento e la riduzione del consumo di suolo	TM.1.7 TM.1.8 TM.2.13	ST.U.1 ST.U.3	IT. A IT. B IT. C	OG 2 OG 5.1 OG 6.1 OG 6.2 OS 2 OS 7	- Operare la rilettura dell'ambito ex ASR al fine di definire uno spazio verde, in continuità con la REC, pubblico fruibile attraverso l'articolazione di spazi della rigenerazione urbana; - rileggere l'impianto perequativo di piano ex AP, di difficile attuazione, al fine di rideterminare l'operatività a fronte di ricadute pubbliche e spazi verdi pubblici; - aggiornare le ex previsioni APC del Piano delle Regole al fine di garantirne un'attuazione e la compartecipazione alla costruzione della rete ecologica attraverso spazi verdi pubblici e connessi con la mobilità debole.
OB.PGT 2 – Maggiore operatività delle previsioni del Documento di Piano vigente					
Agevolazione per la realizzazione delle trasformazioni attese	TM 2.6 TM 2.10 TM 3.3	ST.1.2	IT. B	OG 2 OG 5.1 OG 6.1 OG 6.2 OS 2 OS 5.6/7	- Modificare i meccanismi perequativi, sia dal punto di vista sostanziale sia dal punto di vista “procedurale”, al fine di acquisire spazi centrali dell'ex ASR quali spazi da destinare a verde pubblico;
Metodi di valutazione sulle condizioni e sui criteri di attuazione delle previsioni di Piano	TM 1.7 TM 1.8 TM 1.10 TM 2.10 TM 2.13 TM 2.14	ST 1.1 ST 3.5 ST 1U1 ST 1U3 ST 3U1 ST 3U2 ST 3U3	IT. A IT. B	OG 2 OG 5.1 OG 6.1 OG 6.2 OS 2 OS 5.6/7 OS 7.2/3/4 OS 7.8	- rivedere le funzioni ed i parametri urbanistici previsti al fine di favorire l'attuazione delle nuove previsioni di Piano coerentemente con le dinamiche socio - economiche in essere.
OB.PGT 3 – L’attuazione della rete ecologica comunale					
Capisaldi per gli spazi non antropizzati nel disegno di REC	TM.1.4 TM.1.5 TM.1.9 TM1.10 TM2.13	ST.1.2 ST.1.10 ST.U.2	IT. A IT. B IT. C	OG 5 OG 6 OG 7 OS 1 OS 2 OS 3.1/2/3 OS 3.7 OS 3.19/20 OS 4.1 OS 5.3/5 OS 5.10	- Connettere i sistemi del verde pubblico esistente e di progetto attraverso la mobilità sostenibile; - favorire il raccordo ed il completamente della mobilità debole tra il Parco delle Groane con il territorio di Limbiate e le sue frazioni/quartieri; - azioni puntuali di rigenerazione urbana lungo il Canele Villorosi al fine di creare nuovi punti di sosta e bike sharing al fine di incentivare ed incrementare la fruibilità ed il turismo sostenibile verso Limbiate e da Limbiate in direzione Parco Regionale delle Groane e e la Villa Reale di Monza ovvero il Parco Regionale della Valle del Lambro.
Indicazioni puntuali di sviluppo della REC	TM.1.1 TM2.14	ST.1.1 ST.1.2 ST.1.10 ST.U.2	IT. B IT. C	OS 3 OS 3.1/2/3 OS 3.13 OS 3.19/20 OS 4.1	



OS. 5				
OB.PGT4 – Favorire la dimensione del recupero e della rigenerazione				
Maggiore razionalizzazione, uniformità ed omogeneità della disciplina dei tessuti del TUC	TM.1.7 TM.2.10 TM.3.3 TM.4.2	ST.U.1 ST.U.3	IT. B	OG 1.1/2 OG 1.1/2/3 OG 3 OG 5.6 OS 5.7 OS 7.3/4/5 OS 7.8
Flessibilità economica e procedurale	TM 2.10 TM 2.13 TM 2.14 TM 3.14 TM 5.5	ST 1.7 ST 1.10 ST.U.1 ST.U.3	IT. B	OG 1.1/2 OG 1.1/2/3 OG 3 OG 5.6 OS 5.7 OS 7.3/4/5 OS 7.8
Si è provveduto, coerentemente con lo spirito delle L.r. 18/19, ad individuare gli ambiti della rigenerazione urbana ARIG. Le azioni si sono indirizzate prevalentemente, nel rispetto della legge regionale, ad individuare gli ambiti coerenti ovvero ad. es. ex Interfila, ex Domus Lonati, ex Bolle Blue oltre a tutto l'ampio sedime dell'ex Cava Ferrari che risulta strategico ai fini di una riqualificazione territoriale diffusa. Quindi gli ambiti, nelle more della programmazione strategica del Documento di Piano, concorreranno ad una più ampia politica di rigenerazione, rifunzionalizzazione e riprogrammazione (RRR) di Piano.				
OB.PGT 5 – La valorizzazione e il recupero del centro storico e dei nuclei minori delle frazioni				
Utilizzo delle opportunità e risorse offerte dal territorio locale per attrattività e competitività territoriale	TM.4.3. TM.5.5. TM.5.6.	ST1.1	IT. A IT. B	OS.7 OS.7.1 OS.7.2 OS.7.3 OS.7.4.
Si provvederà ad effettuare una rilettura, attraverso una tavola dedicata del Piano delle Regole, dello, stato di fatto e degli attuali gradi di intervenibilità previsti per gli immobili che fanno parte del Nucleo di Antica Formazione (NAF). Al fine di aggiornare la conoscenza dei luoghi e programmare la più ampia declinazione di modalità di intervento, coerenti con la lettura dell'impianto urbanistico e dei vincoli esistenti, oltre ad ampliare la gamma di funzioni ammissibili per consentire la più ampia riqualificazione possibile.				
OB.PGT 6 – Maggior efficienza di servizi e città pubblica				
Miglioramento dotazioni e attrezzature	TM 2.6 TM 2.14 TM 5.5	ST 1.1 ST 1.2	IT. B	OG 3 OG 4 OG 5 OS 3.12
Comunità, società e qualità della vita	TM 3.13 TM 3.14 TM 5.5	ST 1.9 ST 1.10	IT. A IT. C	OG 3 OG 4 OG 5 OS 5 OS 6
Considerando la già ampia dotazione di servizi ed al fine di rispettare gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo, che nel caso specifico, coerentemente con le facoltà concesse dal PTCP della Provincia di Monza e della Brianza, anche gli ambiti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi concorreranno alla riduzione del Consumo di Suolo, si è provveduto ad una rilettura e completa rivisitazione del modello perequativo (ambiti AP) previsto per l'acquisizione di aree da destinare successivamente a servizi. Oltre ad aver aggiornato le specifiche previsioni del Piano dei Servizi coerentemente con le prescrizioni che regolano l'apposizione di vincoli preordinati ai successivi espropri. Pertanto una rinnovata programmazione della "costruzione della città pubblica" ai fini di una attuabilità diretta e non condizionata e dimensionata rispetto alle effettive esigenze (mobilità dolce, parchi urbani, miglioramento della viabilità, raccordo con le previsioni sovralocali metrotramvia ecc.)				
OB.PGT 7 - Nuovi standard di sostenibilità ambientale				
Complesso di servizi ecosistemici previsti	TM 1.1 TM 1.2 TM 1.4 TM 1.7 TM 1.9 TM 1.10 TM 1.11	ST 1.2 ST 1.10 ST 1U2 ST U.2 ST U.3	IT. A IT. C	OG 5/6 OS 3 OS 3.1/2/3 OS 3.13 OS 3.19/20 OS 4.1 OS 5.3/10
Erogazione di servizi ecosistemi per Rete Ecologica e Rete Verde di ricomposizione paesaggistica	TM 1.1 TM 1.2 TM 1.4 TM 1.7 TM 1.9 TM 1.10 TM 1.11	ST 1.2 ST 1.10 ST U.1 ST U.2 ST U.3	IT. A IT. C	OS 2.1/2/3 OS 3.7 OS 3.1/2/3 OS 3.13 OS 3.19/20 OS 4.1 OS 5.3/10
Il Piano si è posto l'obiettivo di rinnovare ed aggiornare la programmazione complessiva attraverso ambiti di previsione (ARIG, AT e APC) "misurati e verificati" nel rispetto della più ampia sostenibilità ambientale e socio-economica. Pertanto all'interno di ogni specifica scheda sono indicate puntuali prescrizioni al fine di concorrere alla costruzione della Rete Ecologica Comunale oltre ad attivare azioni puntuali, in fase di progettazione, per migliorare la sostenibilità complessiva dell'intervento (ad es. invarianza idraulica, efficienza energetica, dotazione di verde ecc.)				

1.4. Le alternative di Piano

Alternative disponibili e ipotesi di Piano

Considerando la natura del nuovo PGT nel presente processo di pianificazione comunale, nonché le linee di indirizzo indicate dall'Amministrazione Comunale per il processo di revisione del PGT e gli elementi emersi dalla ricognizione dei caratteri del territorio comunale, possono essere riconosciute tre alternative di pianificazione disponibili:

0. **Alternativa “zero” - riconferma della pianificazione urbanistica vigente.** Essa è giudicata da subito non percorribile, sia rispetto a quanto emerso dal quadro ricognitivo e conoscitivo sia rispetto agli indirizzi di pianificazione prefissati, in quanto:
 - non consentirebbe un approccio corretto alla riduzione del Consumo di suolo richiesta dalla norma regionale, eludendo quindi l'implementazione dei primi elementi di recepimento (previa verifica delle singole previsioni) della politica di riduzione del consumo di suolo introdotta dalla legge regionale 31/14 (indicata quale indirizzo preliminare per il nuovo PGT);
 - non consentirebbe di introdurre le correzioni di pianificazione necessarie ad ottimizzare l'uso del suolo all'interno del tessuto urbano Consolidato, sia relativamente agli Ambiti di Trasformazione o agli APC su suolo libero (caratterizzati da scarsa incidenza di attuazione nel periodo di vigenza del PGT);
 - non consentirebbe di declinare con appropriatezza la nuova stagione della Rigenerazione urbana quale alternativa al consumo di suolo;
 - non consentirebbe di assumere nel piano la richiesta di revisione e semplificazione normativa del piano indicata dagli indirizzi forniti dall'A.C.
1. **Alternativa “uno” - riformulazione ex novo delle ipotesi di assetto territoriale della pianificazione vigente.** Essa dovrebbe condurre all'individuazione di un nuovo assetto di piano con azzeramento, tra l'altro, delle previsioni di trasformazione del Documento di Piano vigente. Tale ipotesi, tuttavia, non si ritiene coerente e auspicabile nella misura in cui è stata riconosciuta e condivisa la validità di alcune letture strategiche e di parte degli obiettivi posti alla base del PGT vigente (vedasi ad esempio la riqualificazione dell'ampio settore urbano corrispondente con l'AT ASR del PGT del 2014), sedimentatisi nelle scelte di pianificazione vigenti;
2. **Alternativa “due” - revisione e riformulazione delle ipotesi progettuali e della disciplina del PGT vigente.** Essa tende a definire, all'interno di un quadro di assetto territoriale condivisibile, nuove specifiche ipotesi di progetto del Documento di Piano (le ipotesi di trasformazione e il consumo di suolo degli Ambiti di Trasformazione, le ipotesi di Rigenerazione percorribili, le ipotesi di servizi effettivamente realizzabili nel periodo di vigenza atteso, l'eventuale implementazione di nuovi elementi di assetto ambientale, ecc..) utili a valorizzare le potenzialità locali riconosciute (economiche, produttive, sociali e ambientali e vocazionali) e a revisionare in modo puntuale la disciplina del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, che nel periodo di vigenza del piano hanno manifestato problemi applicativi o attuativi. Tale alternativa, evidentemente, presuppone di ottimizzare l'uso per funzioni urbane nelle aree (libere o meno) poste all'interno del TUC. Uso di tali aree che dal punto di vista strategico costituisce l'alternativa al Consumo di suolo in aree esterne al perimetro dell'edificato esistente, che indurrebbe sicuramente maggiori gradi di criticità rispetto al sistema ambientale nel suo complesso, incidendo, ad esempio, sia sulle direttrici potenziali di connessione ecologica sia sui residui elementi di produttività agricola effettiva presenti sul territorio comunale. Tutti elementi, questi, utili a implementare gli indirizzi preliminari indicati per il nuovo PGT e a superare le criticità di assetto territoriale evidenziate nel quadro ricognitivo e conoscitivo, nonché le criticità di attuazione registrate nel periodo di vigenza del PGT del 2014.

Il presente nuovo PGT assume, quindi, l'alternativa 2, di **“revisione e riformulazione delle ipotesi progettuali e della disciplina del PGT vigente”**.

Alternative di Piano per le singole previsioni del nuovo PGT: consumo di suolo vs rigenerazione urbana

Uno degli assunti fondamentali fissati dall'Amministrazione Comunale, anche in recepimento del quadro programmatico e normativo sovraordinato, è la riduzione del Consumo di suolo e l'approccio alla nuova stagione della Rigenerazione urbana.

Rispetto al Consumo di suolo e alla Rigenerazione urbana si danno due alternative di fondo:

- 1) **ridurre ogni previsione di Consumo di suolo ovunque collocata e prevedere una risposta solo tramite la Rigenerazione Urbana.** Tale approccio non è percorribile in qualsiasi contesto e laddove perseguito a prescindere costituirebbe una banalizzazione del tema della sostenibilità. La riduzione del Consumo di suolo, infatti, deve considerare le possibilità effettivamente presenti in rapporto non in modo astratto, ma in rapporto ai fabbisogni che saranno espressi dalla popolazione e dalle attività economiche (esistenti e future). L'assenza di una risposta a queste istanze renderebbe vacuo il contenuto della pianificazione urbanistica e il concetto stesso di sostenibilità (se inteso ad ampio spettro, ambientale, economico e sociale) che verrebbe meno al suo ruolo principale: coniugare le esigenze di un corretto assetto ambientale e di un corretto assetto urbano per concorrere alla risposta dei fabbisogni della città;
- 2) **contemperare la riduzione del Consumo di suolo con le effettive possibilità di Rigenerazione presenti.** Il tema è centrale nella stagione attuale dell'urbanistica, perché il venir meno di valutazioni sul reale grado di attuabilità della Rigenerazione e quindi sulla coerenza delle azioni di piano non solo non risponderebbe al mandato assegnato al piano urbanistico, lasciando inavase per altra via le istanze insediative espresse da popolazione e attività economiche, ma innescherebbe un processo di indebolimento del piano (in termini di accettabilità) che riproporrebbe come unica alternativa possibile quella del ritorno al Consumo di suolo.

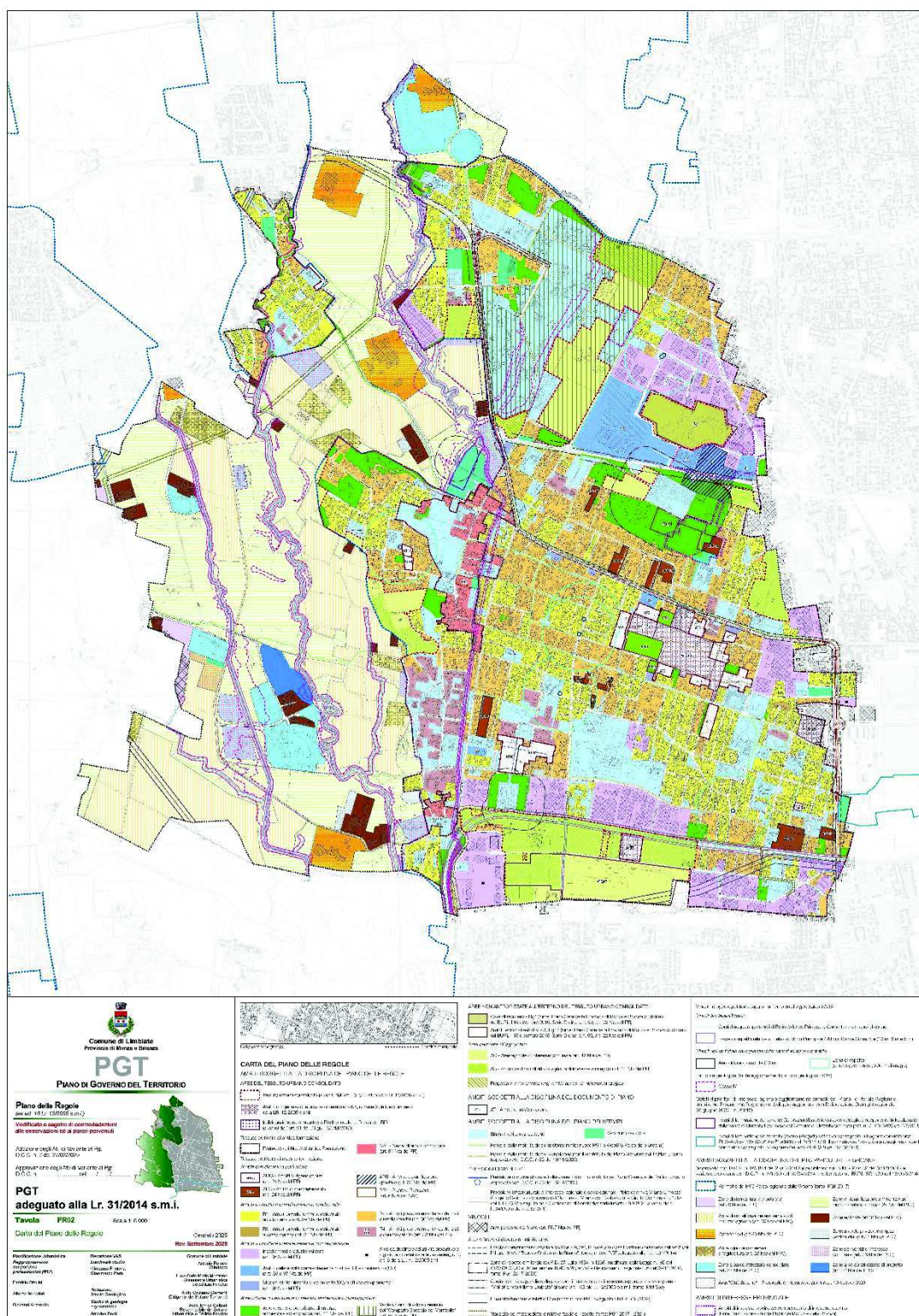
È evidente che l'unica alternativa percorribile è quella della ricerca di un punto di equilibrio tra Consumo di suolo e Rigenerazione urbana, basato sulla reale attuabilità di quest'ultima. Punto di equilibrio che deve partire dalla considerazione dei fabbisogni espressi dalla città nel suo insieme. L'accettazione di questo assunto può non essere scevra da conseguenze locali.

Tale alternativa, infatti, pur presupponendo la riduzione del Consumo di suolo in misura e qualità adeguate rispetto agli obiettivi ambientali assegnati (sintetizzabili nella soglia di riduzione del PTCP da concentrare prioritariamente nelle aree poste nel sistema ambientale compatto, all'esterno o sul bordo del TUC) non è scevra da consumi di suolo locali. Tali consumi, però, devono essere letti come ***“uso ottimale” del suolo rispetto ai più alti obiettivi di “sostenibilità” assegnati al piano e all'azione pianificatoria comunale.***

Valutazione sull'uso ottimale che parte comunque da previsioni di consumo di suolo già vigenti all'interno del TUC, rispetto alle quali il nuovo PGT deve introdurre elementi di miglioramento rispetto alla sostenibilità generale degli interventi.

È pertanto chiaro che l'uso delle residue aree libere, ma anche delle aree della rigenerazione, non essendo scevro da Consumo di suolo, può generare impatti localizzati in alcuni ambiti. Impatti, tuttavia, che devono interpretati (e accettati) all'interno della più vasta azione strategica di **riduzione del Consumo di suolo volta prioritariamente a rafforzare gli elementi portanti del sistema ambientale del territorio comunale.**

Questo capitolo è finalizzato a riassumere e descrivere il sistema di ambiti e di previsioni che caratterizzano il nuovo strumento urbanistico adeguato alla Lr. n.31/2014. La sintesi delle progettualità di Piano avviene attraverso la lettura disaggregata della *“Tavola PRO2 - Carta del Piano delle Regole”*, nella quale sono rappresentati: gli ambiti soggetti alla disciplina dei tre atti del PGT, a quella del Parco delle Groane e il sistema di vincoli di carattere amministrativo (segue l'estratto).



PTR

Oltremodo, saranno riassunti e descritti gli aspetti legati al sistema paesistico - ambientale che caratterizza il territorio di Limbiate (in dettaglio, vi è la disamina della componente paesaggistica e della relativa sensibilità, quest'ultima rappresentata all'interno della *"Tavola PR01 - Carta della sensibilità paesaggistica"*). Infine, sarà dedicata particolare attenzione alla lettura e definizione degli elementi che contribuiscono alla costruzione del disegno della rete ecologica comunale, a cui si aggiungono una serie di aspetti e degli elementi individuati dal PTCP che interessano il territorio di Limbiate. Taluni aspetti sono rappresentati (in combinato disposto con le tavole PR02 e PS03) all'interno della *"Tavola PR03 - Carta del Piano delle Regole e dei contenuti del PTCP"*.

2.1. Il sistema delle aree urbanizzate e di previsione

La presente sezione è riassuntiva degli ambiti soggetti alla disciplina del Documento di Piano e quelli soggetti alla disciplina del Piano delle Regole ricadenti all'interno e all'esterno del perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC).

2.1.1. Gli ambiti di trasformazione

Sul territorio di Limbiate, sono presenti una serie di ambiti, prevalentemente su suolo libero (sia di carattere residenziale che per altre funzioni), che comprendono le parti di territorio non ancora edificate o che necessitano opere di rigenerazione e/o che necessitano uno sviluppo strategico, sui quali si prevede un nuovo sviluppo da sottoporre a piano attuativo. A partire dalle scelte condivise con l'amministrazione comunale e, di conseguenza, operate ai fini del raggiungimento della soglia prevista per la riduzione del consumo di suolo per il comune di Limbiate, gli ambiti di trasformazione sono stati oggetto di conferma, rideterminazione o stralcio. In totale, il nuovo PGT prevede n. 14 ambiti soggetti alla disciplina del Documento di Piano, confermati e/o rettificati rispetto a quanto previsto dal PGT 2017, al netto di n.1 ambito di nuova previsione. Oltremodo, sono stati ricalibrati rispetto alla loro funzione e uniformati con un'unica dicitura (AT). La tabella seguente riassume i suddetti ambiti, descritti dalla codifica del nuovo PGT, con l'indicazione della vecchia codifica del PGT 2017 (ove presente), e dall'ubicazione:

AT - Ambiti di trasformazione	Ubicazione
AT 1 (porzione ex ASR)	Via Isarco - Via Sarpi
AT 2 (porzione ex ASR)	Via Isarco
AT 3 (porzione ex ASR)	Via Pola
AT 4 (porzione ex ASR)	Via Brianza Est
AT 5 (porzione ex ASR)	Via Brianza Sud
AT 6 (porzione ex ASR)	Via Gargano
AT 7 (porzione ex ASR)	Via Trieste Nord - Via Molise
AT 8 (porzione ex ASR)	Via Trieste Nord
AT 9 (porzione ex ASR)	Via Trieste Sud
AT 10 (porzione ex ASR - AP06)	Via Corinna Bruni
AT 11 (porzione ex ASR - AP06)	Via Corinna Bruni - Via Concordia
AT 12 (ex ASR - AP01)	Via Bellini - Via Leoncavallo
AT 13	Via Giacomo della Porta
AT 14 (ex ASR - AP07)	Via Jenner

Per l'approfondimento sulle quantità e modifiche operate dal nuovo PGT per i suddetti ambiti, si veda la tavola "PR06 – Carta del consumo di suolo" del Piano delle Regole.

Ai fini dell'attuazione dei suddetti ambiti tramite la presentazione di un Piano attuativo, sono state disposte specifiche schede (Allegato alle Norme di Attuazione del Documento di Piano – Schede degli ambiti di trasformazione) che contengono le seguenti indicazioni progettuali:

- un'immagine inerente a "Vista da satellite dell'ambito di trasformazione" (fonte: Ortofoto, Geoportale Lombardia);
- obiettivi e disciplina della trasformazione e un'immagine inerente a "*Schema unitario di riorganizzazione urbana esteso al più vasto settore urbano in cui si colloca l'Ambito di Trasformazione*";
- disciplina dell'attuazione, ovvero: estensione, destinazioni d'uso, capacità edificatoria e indici di attuazione, modalità attuative, aree per i servizi pubblici e opere di urbanizzazione;
- prescrizioni e vincoli;
- misure di attenzione e mitigazione;

2.1.2. Gli ambiti di rigenerazione

Obiettivo del legislatore regionale, di cui alla legge regionale n. 18 del 26 novembre 2019, pubblicata sul BURL n. 48, Supplemento del 29 novembre 2019, è quello di facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente, completando la strategia per la riduzione del consumo di suolo. Infatti, ai sensi della L.r. n. 31/2014 e L.r. 18/2019, tali aree sono oggetto di politiche territoriali atte ad avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale prevedendo specifiche modalità d'intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano in funzione della strategicità e della rilevanza per la politica territoriale che tali ambiti rivestono all'interno del territorio comunale, nonché ai fini della differente strategicità delle suddette aree a configurarsi all'interno del sistema pubblico e di interesse generale. Pertanto promuovere gli interventi di messa in sicurezza, recupero ed efficientamento degli edifici, con particolare attenzione a quelli abbandonati, per riqualificare le aree dismesse e riconnetterle con il territorio circostante.

Dunque, il nuovo PGT ha individuato gli ambiti in cui avviare processi di rigenerazione (ARIG). In totale, il nuovo PGT prevede n. 5 ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole, derivanti da previsioni e/o riclassificazioni rispetto a quanto previsto/disciplinato dal PGT 2017, al netto di n.1 ambito di nuova previsione. La tabella seguente riassume i suddetti ambiti, descritti dalla codifica del nuovo PGT, con l'indicazione della vecchia codifica del PGT 2017 (ove presente), e dall'ubicazione:

ARIG - Ambiti di rigenerazione	Ubicazione
ARIG 1.1 e ARIG 1.2 (porzione ex ASR)	Via Isarco
ARIG 2 (porzione ex ASR e riclassificazione tessuto)	Via Dei Mille
ARIG 3 (ex APC 9b)	Via Gorky - Alzaia Villoresi
ARIG 4 (ex APC 10)	Via Curiel
ARIG 5	Via Sicilia - Via Trieste

Per l'approfondimento sulle quantità e modifiche operate dal nuovo PGT per i suddetti ambiti, si veda la tavola "PR06 – Carta del consumo di suolo" del Piano delle Regole.

Ai fini dell'attuazione dei suddetti ambiti tramite la presentazione di un Piano attuativo, sono state disposte specifiche schede (Allegato alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole – Schede degli ambiti di rigenerazione) che contengono le seguenti indicazioni progettuali:

- un'immagine inerente a "Vista da satellite dell'ambito di trasformazione" (fonte: Ortofoto, Geoportale Lombardia);
- obiettivi e disciplina della trasformazione e un'immagine inerente a "*Schema di organizzazione progettuale dell'Ambito di Rigenerazione in coerenza con lo schema generale di riferimento*";
- disciplina dell'attuazione, ovvero: estensione, destinazioni d'uso, capacità edificatoria e indici di attuazione, modalità attuative, aree per i servizi pubblici e opere di urbanizzazione;
- prescrizioni e vincoli;
- misure di attenzione e mitigazione;

Infine, si ricorda che all'interno della tavola PR02, con apposita rappresentazione grafica, tali ambiti sono oltremodo riconosciuti come ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art.8, comma 2, lett. e quinquies) della LR. 12/2005 e smi..

2.1.3. *Gli ambiti del Piano delle Regole*

Ai sensi dell'art.10, comma 1, lett. a) della l.r. n.12/2005 smi, il Piano delle Regole definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato "comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento". Nel caso di Limbiate, sono presenti una serie di ambiti, appartenenti al tessuto di completamento (esclusivamente a carattere residenziale), che comprendono le parti di territorio già impegnate per l'edificazione negli strumenti urbanistici comunali antecedenti al nuovo PGT, sui quali si prevede un nuovo sviluppo da sottoporre a piano attuativo e l'attivazione delle politiche della rigenerazione tramite appositi piani e programmi.

I suddetti ambiti sono disciplinati nel Piano del Regole del nuovo PGT in due tipologie d'intervento, ovvero gli APC – Ambiti di completamento e APS – Ambito a pianificazione specifica. Gli ambiti codificati come APC sono n.12, mentre vi è un solo ambito APS. Complessivamente tutti gli ambiti previsti dal Piano delle Regole sono conferme e/o rettifiche rispetto a quanto previsto dal PGT 2017, dettate oltremodo dallo stato d'attuazione riscontrato.

La tabella seguente descrive i precitati ambiti rispetto alla codifica del nuovo PGT (che corrisponde, al netto di qualche rimodulazione e dell'ambito APS a quanto previsto dal PGT 2017) e all'ubicazione:

APC - Ambiti di completamento	Ubicazione
APC 04	Via Zara - Viale dei Mille
APC 05.A	Via Zara - Via Bologna - Viale dei Mille
APC 05.B	Via Zara - Via Bologna
APC 07.A	Via Da Vinci - Viale Lombardia
APC 07.B	Via Da Vinci - Viale Lombardia
APC 08.A	Via Trieste - Via Caravaggio
APC 08.B	Via Da Vinci - Via Caravaggio
APC 09	Via Alleanza
APC 11	Via Marconi - Via D. Guerrazzi
APC 12	Termine Via Guerrazzi
APC 14 16	Via Palermo
APC 15	Via Sassari
APS - Ambito a pianificazione specifica (ex APV)	SS 527

UT

Per l'approfondimento sulle quantità e modifiche operate dal nuovo PGT per i suddetti ambiti, si veda la tavola "PR06 – Carta del consumo di suolo" del Piano delle Regole.

Ai fini dell'attuazione dei suddetti ambiti tramite la presentazione di un Piano attuativo, sono state disposte specifiche schede (Allegato alle Norme di Attuazione – Schede degli ambiti di completamento del Piano delle Regole) che contengono le seguenti indicazioni progettuali:

- un'immagine inerente a "Vista da satellite dell'ambito di trasformazione" (fonte: Ortofoto, Geoportale Lombardia);
- disciplina dell'attuazione, ovvero: estensione, destinazioni d'uso, capacità edificatoria e indici di attuazione, modalità attuative e uno schema compositivo/orientativo dell'ambito;
- Prescrizioni, vincoli preordinati e pianificazione sovralocale (ove presenti);

2.1.4. I meccanismi perequativi del PGT

Il nuovo PGT riconferma, in linea di principio, l'equità del ricorso a meccanismi perequativo/compensativi (art. 11 l.r. 12/05) già delineati dal PGT vigente, utili al perseguimento di obiettivi di interesse generale la cui attuazione necessita di acquisizione, al patrimonio comunale, di specifiche aree.

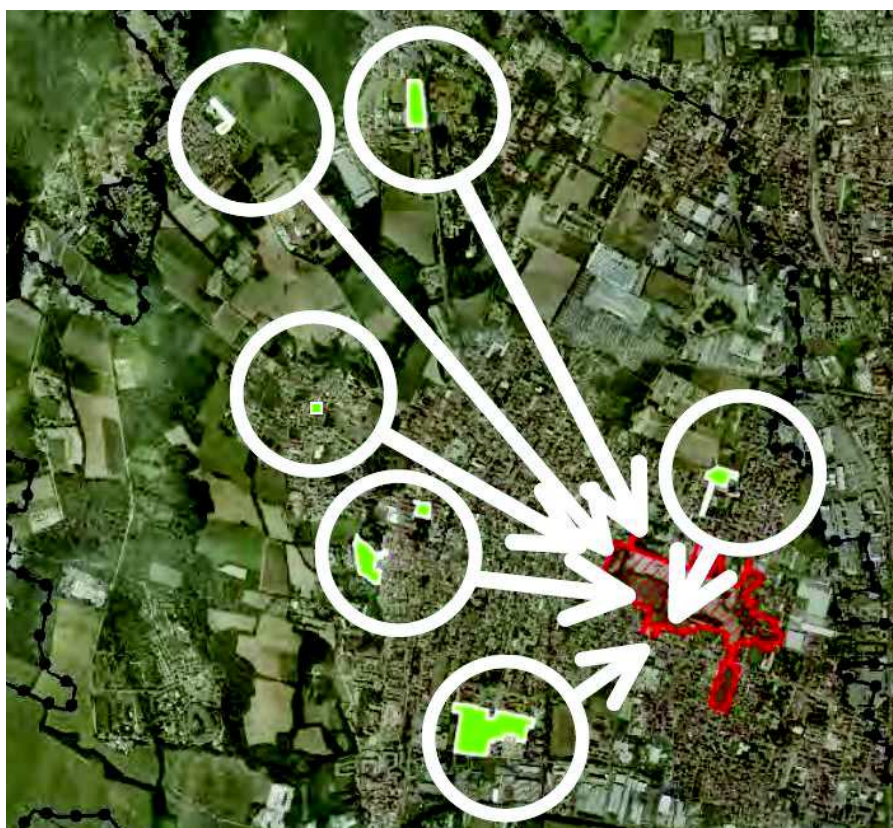
Pur confermando tale principio, il nuovo strumento urbanistico muta però profondamente gli obiettivi perseguiti dai meccanismi perequativo/compensativi del PGT, anche a fronte di una valutazione di merito sulla reale attuabilità di tali meccanismi.

Richiamo ai meccanismi perequativo compensativi del PGT 2017

Nel merito dei meccanismi perequativo compensativi di piano sembra opportuno richiamare quelli del PGT del 2014 (come modificati nel 2017), che erano finalizzati all'acquisizione di diverse aree

per servizi pubblici (denominate AP) localizzate in vario modo nel territorio comunale. I diritti perequativi ad essi sottesi dovevano tutti convergere nell'Ambito di Trasformazione ASR.

In particolare alle aree di generazione denominate AP (da AP1 ad AP 8) erano attribuiti indici di generazione variabili da 0,45 mc/mq (equivalente a 0,15 mq/mq) a 0,2 mc/mq. Il totale dei diritti edificatori generati da questo meccanismo era pari a 104.210 mc (si veda estratto seguente).



Estratto da PGT 2017 "Ambiti AP"

In sintesi, l'insieme incrociato delle disposizioni del PGT del 2017 determinava un'**incidenza media dei diritti edificatori da trasferire nell'ASR rispetto alla capacità edificatoria** detenuta dalle **aree di "atterraggio"** ivi localizzate che si attestava, rispetto al Volume minimo realizzabile, attorno a valori variabili **dal 40% al 50% della volumetria minima realizzabile in ogni UMI**.

I meccanismi perequativo compensativi del nuovo PGT

Il nuovo PGT prende atto dell'assenza di qualsiasi attuazione delle previsioni di perequazione del PGT 2014/2017, cui corrisponde anche l'assenza di attuazione, anche parziale, dell'ASR.

Si ritiene che questa mancata attuazione derivi direttamente dall'elevata incidenza della capacità edificatoria da acquisire all'esterno delle aree di atterraggio, in quanto il peso delle acquisizioni necessarie poneva di fatto qualsiasi intervento al di fuori del mercato.

Pertanto, il nuovo PGT rimodula questi meccanismi verso un unico obiettivo più realistico, "finalizzato" alla completa attuazione delle previsioni pubbliche presenti nel comparto ex ASR, ora rimodulate del nuovo PGT con l'individuazione di un ampio sistema di verde centrale all'abitato di

Limbiate. Tali aree a verde pubblico, collocate a sud di via dei Mille, sono in parte cedute direttamente dagli ambiti di Trasformazione (oltre ad uno specifico Ambito di Rigenerazione) e in parte acquisite al patrimonio comunale attraverso un meccanismo perequativo compensativo. Tale rimodulazione, oltre a rendere “realistico” il sistema perequativo e gli obiettivi ad esso sottesi, consente di ridurre la quota di diritti edificatori da reperire all'esterno delle aree di atterraggio e di rendere “sostenibili” gli interventi cui sono associate le previsioni di perequazione.

Le **aree da acquisire al patrimonio comunale** (c.d. **aree “di generazione”**) sono i suoli liberi a sud di via dei Mille, destinati a *verde urbano di valenza ambientale* ed esterni al perimetro dei diversi ambiti di intervento ivi individuati dal nuovo PGT. Esse sono dotate di un **diritto edificatorio di 0,08 mq/mq (pari a 0,24 mq/mq)** da trasferire nelle aree di atterraggio all'atto della loro cessione al Comune.

Le aree ove confluiscono i diritti edificatori delle aree di generazione (c.d. **“di atterraggio”**) sono gli Ambiti di Trasformazione su suolo libero del DdP, ad eccezione degli eventuali ambiti laddove sia espressamente riconosciuto, dalle schede normative, che il loro contributo alla costruzione della città pubblica sia già assolto (in termini di peso quantitativo o qualitativo) dalle previsioni pubbliche indicate, per la loro attuazione, dalle stesse schede normative. L'**indice proprio** assegnato alle **aree di “atterraggio”** coinvolte in questo meccanismo è pari a **0,20 mq/mq** (equivalente a 0,6 mc/mq).

Ne deriva un'**incidenza dei diritti edificatori da acquisire** all'esterno delle aree di atterraggio **pari al 15%** della capacità edificatoria propria dell'area di atterraggio.

Nelle aree di “atterraggio” l'indice di edificazione totale (*IT tot.*) è quindi composto da due componenti:

- l'indice proprio (*ITp*) che deriva dal possesso delle aree;
- l'indice derivato (*ITd*) che deve essere acquisito all'esterno, con il trasferimento dei diritti edificatori dalle aree di “generazione” e la loro cessione, contestuale e gratuita, al Comune.

Per tutte le aree di “atterraggio” soggette ai meccanismi perequativo/compensativi, l'applicazione dei meccanismi perequativi/compensativi del PGT è obbligatoria. In sede di applicazione del meccanismo perequativo, al fine di consentire un più corretto reperimento dei diritti edificatori perequativo/compensativi in rapporto alla conformazione delle aree da conferire al patrimonio comunale, è ammessa l'applicazione di una tolleranza pari a (*I tot.*) = $ITp + ITd (\pm 10\%)$.

In alternativa all'acquisizione dei diritti volumetrici generati dalle aree da conferire al patrimonio comunale e al fine di garantire la necessaria elasticità di attuazione di tali meccanismi:

- l'acquisizione dei diritti edificatori potrà avvenire previa monetizzazione del loro valore dal Comune, che impiegherà le risorse così reperite per l'acquisizione delle aree di generazione (oppure, in caso di sovrabbondanza delle risorse reperite, per altri interventi compensativi finalizzati al potenziamento del sistema dei servizi);

- l'attuazione delle porzioni edificabili soggette ai meccanismi perequativo compensativi potrà avvenire anche previa cessione al Comune di una parte dell'area edificabile, proporzionale a quella che sarebbe spettata per l'edificazione del solo indice derivato. Tale trasferimento consentirà al Comune di attivare procedure compensative con i proprietari delle aree pubbliche di generazione per la loro acquisizione diretta da parte del Comune;

In ogni caso, la reale attribuzione dei diritti edificatori alle aree di progetto dei servizi pubblici (c.d. di generazione) e il loro trasferimento negli Ambiti di trasformazione è soggetta alla verifica, da parte degli uffici Comunali, che la proprietà privata delle aree non risulti per effetto della mancata cessione delle stesse aree dovuta, nel passato, sulla base di atti autorizzativi o strumenti di pianificazione attuativa non opportunamente perfezionatasi o comunque elusi. In tal caso la loro attribuzione alle aree di progetto è nulla e non potrà procedersi al loro trasferimento nelle aree edificabili (Ambiti di trasformazione).

Sulla base delle quantificazioni del nuovo PGT relative agli Ambiti di Trasformazione soggetti ai meccanismi perequativo/compensativi è possibile verificare la reale operatività del meccanismo perequativo.

Infatti tutti i **diritti generati dalle aree da acquisire al patrimonio pubblico (1.779 mq circa di Superficie Lorda - SL)** sono sensibilmente inferiori a quelli complessivamente previsti in **atterraggio nei diversi Ambiti di Trasformazione che ne sono soggetti (circa 1.892 mq di Superficie Lorda - SL)**.

2.1.4.1. Il concorso di acquisizione di aree pubbliche per il verde strategico

Il nuovo PGT, oltre ai meccanismi perequativo/compensativi descritti al precedente paragrafo, pone in capo a specifici ambiti la cessione diretta di aree pubbliche "per il verde strategico" pubblico. In linea con gli obiettivi di realizzazione dell'ampia area a verde pubblico posta nel comparto ex ASR a sud di via dei Mille, il nuovo PGT individua due specifici Ambiti che devono partecipare direttamente al reperimento (in quota) di tali aree:

- l'**AT1** è infatti chiamato a cedere direttamente le **aree a verde urbano di medesima proprietà** limitrofe all'Ambito e indicate nella scheda normativa del DdP. La previsione del nuovo PGT Generale parte dalla considerazione che l'omogeneità della proprietà (dell'AT1 e della limitrofa area a verde urbano di valenza ambientale) costituisce un'opportunità per la semplificazione del meccanismo perequativo (che viceversa presupporrebbe la cessione dell'area a Verde urbano solo in modo progressivo e disomogeneo). Per tale motivo, ~~pur con un indice di generazione dell'area esterna superiore a quello delle altre aree di generazione, l'indice "semiterritoriale" parametrato alla superficie perimetrata dell'AT1~~ **l'indice territoriale complessivo direttamente assegnato all'AT1** è uguale a quello **complessivo** che si registra negli altri ambiti (circa 0,23 mq/mq). L'edificabilità totale è comunque rapportata alla necessità di non generare un'eccessiva concentrazione di "volumi" nell'AT1 rispetto agli altri AT al contorno;

UT

- l'**Arig 1.2** è invece chiamato a cedere gratuita di una porzione di **area a verde urbano posta a sud dell'Ambito (come individuata nella scheda dell'ambito)**. Qui la proprietà non è la medesima come nel caso dell'AT1, tuttavia è da considerare che l'ambito è l'unico Ambito di Rigenerazione, tra quelli individuati, che non deve procedere a demolizioni ed inoltre è l'unico Ambito di Rigenerazione che deriva da una destinazione (di PGT) precedentemente agricola. **In considerazione della specificità di questo ambito di rigenerazione, del tutto assimilabile nei suoi aspetti attuativi agli altri Ambiti di Trasformazione presenti nell'ex ASR, e alle modalità di cessione delle aree esterne (identiche a quelle dell'AT1) è assegnato (come per l'AT1) un indice territoriale di 0,23 mq/mq. ~~Si ritiene pertanto che l'incremento di capacità insediativa generato da questa "compensazione" e il conseguente valore generato possa sostenere questa cessione diretta.~~**

UT

Relativamente all'Ambito **Arig 1.1**, il nuovo PGT prevede la cessione contestuale delle aree agricole individuate con la sigla **PQ1** e poste in posizione limitrofa al Cimitero, di identica proprietà, tutte interne alla fascia di rispetto del Cimitero e pertanto inedificabili. Esse sono però strategiche per il Comune al fine di costituire un presidio pubblico (a verde naturale) in questo contesto, che subisce ultimamente le pressioni di usi impropri tipici degli ambiti periurbani.

2.1.4.2. Le azioni per l'abitare sociale

Come emerge dall'analisi svolta nel quadro ricognitivo, i meccanismi previsti dal PGT del 2014 non hanno prodotto alcun esito, acuendo in parte la situazione pregressa della domanda abitativa sociale.

L'approccio proposto per il nuovo PGT

Il nuovo PGT, nel riconfermare l'obiettivo posto dal PGT del 2014 di dare risposte alle istanze dell'abitare sociale, ritiene necessario ipotizzare modalità di risposta diverse da quelle ipotizzate in precedenza e che siano, in uno spirito di realismo, effettivamente percorribile tenuto conto:

- che nell'attuale fase, che ormai perdura da alcuni decenni, non sono disponibili risorse pubbliche per il "social housing";
- delle condizioni di mercato di Limbiate, in cui eventuali ipotesi di realizzazione diretta degli operatori privati di quote di social housing (come nel PGT 2014) determinano unicamente il blocco degli interventi e del mercato, lasciando inevasa la domanda di social housing e comprimendo al contempo l'offerta di case sul libero mercato, con ulteriore e crescente pressione della domanda abitativa.

Il nuovo PGT, pertanto, cerca di interpretare queste condizioni proponendo meccanismi:

- che perseguano **azioni di sostegno**, da parte degli interventi privati, all'intervento pubblico per interventi SAP o convenzionati "agevolati";

che **incentivino** gli operatori privati a produrre un'edilizia tarata (almeno in quota) sui fabbisogni dei ceti più deboli (ad esempio anziani e giovani coppie) che esprimono una domanda abitativa diversa da quella media del mercato.

Le aree destinate ad edilizia sociale e il contributo di solidarietà abitativa

Per quanto le **azioni di sostegno all'intervento pubblico** per interventi SAP o convenzionati agevolati, il nuovo PGT agisce su **due fronti**:

- 1) individua, nel Piano dei Servizi, **due aree** destinate ad **edilizia pubblica**, entrambe collocate nel settore nord/ovest del tessuto urbano consolidato:
 - una in **via Moncenisio - via Sant'Antonio da Padova**, con superficie di circa 8.600 mq;



- una in **via Verdi**, con superficie di circa 8.300 mq;



- 2) per il sostegno alla loro attuazione (acquisizione e realizzazione degli interventi) introduce nella normativa di piano un **“contributo di solidarietà abitativa”** a carico degli interventi con maggior capacità insediativa (considerati distinguendo due soglie dimensionali per quelli collocati su suolo libero e quelli “di rigenerazione” dell’edificato, al fine di non comprimere eccessivamente la necessità di incentivare anche la rigenerazione “minuta” del TUC, che più di altri scontano le inerzie economiche proprie della rigenerazione).

In particolare, il meccanismo del contributo di solidarietà abitativa introdotto nella norma di piano volto a produrre una maggior dotazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP), cioè di servizi abitativi sovvenzionati (direttamente o indirettamente) da risorse pubbliche (quali ad esempio l’Edilizia residenziale a canone sociale, in vendita di tipo “agevolato”, in locazione e/o in godimento d'uso, in locazione con patto di futura vendita, interventi con contributo pubblico in area di proprietà

pubblica, alloggi temporanei da locare a basso costo, ecc.), prevede che gli **Ambiti di Trasformazione**, gli **Ambiti di completamento su suolo libero** e ogni altro intervento su suolo libero superiore ai 500 mq di SL, nonché gli **Ambiti di rigenerazione superiori a 1.000 mq di SL**, sono soggetti ad un **contributo di solidarietà abitativa** pari al **40% del Contributo di Costruzione** dovuto (senza considerare alcuna riduzione o maggiorazione prevista dalla legislazione regionale o nazionale in relazione alle diverse tipologia di interventi) da destinarsi, da parte del Comune, all'acquisizione delle aree individuate dal Piano dei servizi per la realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici. Laddove le previsioni del Piano dei servizi siano soddisfatte per altra via, le risorse conferite alle casse comunali per il tramite del contributo di solidarietà potranno essere impiegate per il sostegno di interventi di nuova realizzazione di SAP, all'emanazione di bandi di finanziamento per servizi abitativi pubblici o per la riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico esistente.

Il **contributo di solidarietà**, quindi, è volto a produrre **risorse in capo al Comune** per l'acquisizione di aree specificamente individuate dal PGT per Servizi Abitativi di natura Pubblica o alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico esistente nel Comune. Come sopra indicato, per tali aree, comunque, **non è precluso l'intervento diretto di operatori qualificati** (ALER, Comune, cooperative e imprese di costruzione aggiudicatrici di bandi di finanziamento pubblico oppure di altri soggetti detentori dei requisiti).

Al fine di verificare l'effettiva operatività di tale contributo è possibile rispetto agli obiettivi prefissati, è possibile stimare il gettito potenziale a completa attuazione del piano, verificando anche l'incidenza dello stesso sui costi di realizzazione degli interventi di trasformazione.

Nel merito si può stimare **un gettito totale del contributo di solidarietà** pari a **circa 3.600.000/3.700.000 €**, stimato senza considerare gli eventuali apporti degli interventi di nuova edificazione puntuali superiori a 500 mq di SL. Per la stima si sono considerati, prudenzialmente, **un'incidenza del contributo** del costo di costruzione pari al **5% (minimo di legge)** del costo di **costruzione reale stimato**, anch'esso prudenzialmente, pari a **1.300 €/mq per gli interventi su suolo libero e 1.400 €/mq per gli interventi di rigenerazione**. L'incidenza del contributo di solidarietà abitativa sul costo totale dell'intervento è stimabile:

- di circa **60 €/mq** di SL abitativa per gli **interventi residenziali su suolo libero**;
- di circa **30 €/mq** di SL abitativa per gli **interventi residenziali in Ambiti di Rigenerazione**;
- di circa **60 €/mq** per gli interventi per **attività economiche in Ambiti di Rigenerazione**.

In tutti questi casi l'incidenza reale del contributo di solidarietà sul prezzo di vendita dovrebbe scendere leggermente se parametrato alla superficie commerciale.

Valori che si ritengono "soportabili" dal mercato locale dell'edilizia libera.



Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali							Incidenza del contributo di solidarietà abitativa (€/mq di
		costo di costruzione base	Oneri di urbanizzazione totali (27,63 €/mc = 82,89	contributo sul costo di costruzione 5%	Contributo di costruzione totale	% contributo di solidarietà abitativa	
ID	SL tot (mq)	€ 1.300,00				40%	
AT1	2.815	€ 3.659.760,00	€ 233.351,93	€ 182.988,00	€ 416.339,93	€ 166.535,97	€ 59,16
AT2	1.816	€ 2.360.904,00	€ 150.534,87	€ 118.045,20	€ 268.580,07	€ 107.432,03	€ 59,16
AT3	1.578	€ 2.051.140,00	€ 130.783,84	€ 102.557,00	€ 233.340,84	€ 93.336,34	€ 59,16
AT4	745	€ 967.863,00	€ 61.712,43	€ 48.393,15	€ 110.105,58	€ 44.042,23	€ 59,16
AT5	1.943	€ 2.525.653,00	€ 161.039,52	€ 126.282,65	€ 287.322,17	€ 114.928,87	€ 59,16
AT6	3.130	€ 4.069.390,00	€ 259.470,57	€ 203.469,50	€ 462.940,07	€ 185.176,03	€ 59,16
AT7	1.098	€ 1.426.828,00	€ 90.976,75	€ 71.341,40	€ 162.318,15	€ 64.927,26	€ 59,16
AT8	1.290	€ 1.676.493,00	€ 106.895,77	€ 83.824,65	€ 190.720,42	€ 76.288,17	€ 59,16
AT9	2.041	€ 2.653.820,00	€ 169.211,65	€ 132.691,00	€ 301.902,65	€ 120.761,06	€ 59,16
AT10	3.781	€ 4.915.300,00	€ 313.407,09	€ 245.765,00	€ 559.172,09	€ 223.668,84	€ 59,16
AT11	4.051	€ 5.266.300,00	€ 335.787,39	€ 263.315,00	€ 599.102,39	€ 239.640,96	€ 59,16
AT12	836	€ 1.086.800,00	€ 69.296,04	€ 54.340,00	€ 123.636,04	€ 49.454,42	€ 59,16
AT13	643	€ 835.666,00	€ 53.283,35	€ 41.783,30	€ 95.066,65	€ 38.026,66	€ 59,16
AT14	753	€ 979.147,00	€ 62.431,92	€ 48.957,35	€ 111.389,27	€ 44.555,71	€ 59,16
totali	26.519	€ 34.475.064,00	€ 2.198.183,12	€ 1.723.753,20	€ 3.921.936,32	€ 1.568.774,53	€ 59,16

UT
OSS.18
OSS.42

Ambiti di rigenerazione prevalentemente residenziali							Incidenza del contributo di solidarietà abitativa (€/mq di SL)
		costo di costruzione base	Oneri di urbanizzazione totali (27,63 €/mc x 50% = 41,44 €/mq)	contributo sul costo di costruzione 5% ridotto del 50%	Contributo di costruzione totale	% contributo di solidarietà abitativa	
ID	SL tot (mq)	€ 1.400,00				40%	
Arig.1.1	11.146	€ 15.604.400,00	€ 461.890,24	€ 390.110,00	€ 852.000,24	€ 340.800,10	€ 30,58
Arig.1.2	3.052	€ 4.272.800,00	€ 126.474,88	€ 106.820,00	€ 233.294,88	€ 93.317,95	€ 30,58
Arig.4	497	€ 695.800,00	€ 20.595,68	€ 17.395,00	€ 37.990,68	€ 15.196,27	€ 30,58
Totale Arig.	14.695	€ 20.573.000,00	€ 608.960,80	€ 514.325,00	€ 1.123.285,80	€ 449.314,32	

UT

Ambiti di rigenerazione per attività economiche							Incidenza del contributo di solidarietà abitativa (€/mq di SL)
		costo di costruzione base	Oneri di urbanizzazione totali (160 €/mq x 50% = 80,00 €/mq)	contributo sul costo di costruzione 10% ridotto del 50%	Contributo di costruzione totale	% contributo di solidarietà abitativa	
ID	SL tot (mq)	€ 1.400,00				40%	
Arig.2	3.748	€ 5.247.200,00	€ 299.840,00	€ 262.360,00	€ 562.200,00	€ 224.880,00	€ 60,00
Arig.3	2.361	€ 3.305.400,00	€ 188.880,00	€ 165.270,00	€ 354.150,00	€ 141.660,00	€ 60,00
Arig.5	7.617	€ 10.663.800,00	€ 609.360,00	€ 533.190,00	€ 1.142.550,00	€ 457.020,00	€ 60,00
Totale Arig.	13.726	€ 19.216.400,00	€ 1.098.080,00	€ 960.820,00	€ 2.058.900,00	€ 823.560,00	



Ambiti di completamento prevalentemente residenziali							Incidenza del contributo di solidarietà abitativa (€/mq di
	costo di costruzione base	Oneri di urbanizzazione totali (27,63 €/mc = 82,89	contributo sul costo di costruzione 5%	Contributo di costruzione totale	% contributo di solidarietà abitativa		
ID	SL tot (mq)	€ 1.300,00			40%		
APC04	2.113	€ 2.746.900,00	€ 175.146,57	€ 137.345,00	€ 312.491,57	€ 124.996,63	€ 59,16
APC05.a	1.640	€ 2.132.000,00	€ 135.939,60	€ 106.600,00	€ 242.539,60	€ 97.015,84	€ 59,16
APC05.b	1.779	€ 2.312.700,00	€ 147.461,31	€ 115.635,00	€ 263.096,31	€ 105.238,52	€ 59,16
APC07.a	431	€ 560.300,00	€ 35.725,59	€ 28.015,00	€ 63.740,59	€ 25.496,24	€ 59,16
APC07.b	385	€ 500.500,00	€ 31.912,65	€ 25.025,00	€ 56.937,65	€ 22.775,06	€ 59,16
APC08.a	761	€ 989.300,00	€ 63.079,29	€ 49.465,00	€ 112.544,29	€ 45.017,72	€ 59,16
APC08.b	431	€ 560.300,00	€ 35.725,59	€ 28.015,00	€ 63.740,59	€ 25.496,24	€ 59,16
APC09	2.859	€ 3.716.700,00	€ 236.982,51	€ 185.835,00	€ 422.817,51	€ 169.127,00	€ 59,16
APC12	1.240	€ 1.611.675,00	€ 102.762,88	€ 80.583,75	€ 183.346,63	€ 73.338,65	€ 59,16
APC16	1.060	€ 1.377.675,00	€ 87.842,68	€ 68.883,75	€ 156.726,43	€ 62.690,57	€ 59,16
APC15	1.117	€ 1.451.666,67	€ 92.560,50	€ 72.583,33	€ 165.143,83	€ 66.057,53	€ 59,16
Totale APC	13.815	€ 17.959.716,67	€ 1.145.139,17	€ 897.985,83	€ 2.043.125,00	€ 817.250,00	

I meccanismi incentivanti per la produzione di edilizia per i ceti più deboli

Per quanto riguarda i **meccanismi incentivanti** alla produzione un'edilizia tarata (almeno in quota) sui fabbisogni dei ceti più deboli (ad esempio anziani e giovani coppie), la norma di piano introduce:

- 1) **premialità aggiuntive** per gli interventi che prevedano quote di **edilizia convenzionata in regime di libero accesso** (cioè edilizia sociale per l'acquisto della **prima casa** priva di requisiti e unicamente fondata sul calmieramento del prezzo di vendita).
- 2) **premialità aggiuntive** per gli interventi che prevedano quote di edilizia in **regime sostitutivo all'azione pubblica** (cioè edilizia sociale per l'accesso all'alloggio con requisiti di natura socio-economica).

In particolare, la norma di piano prevede che tutti gli interventi realizzabili in forza della disciplina generale del PGT (Ambiti di Trasformazione, Ambiti di Rigenerazione, Ambiti di completamento del PdR, altri interventi realizzabili in virtù della disciplina del PdR) **possono usufruire** delle seguenti **premialità e incentivi**, ai fini dell'ampliamento di offerta di Servizi Abitativi Sociali a prezzo convenzionato con il Comune:

- **+ 10% della SL ammessa** per l'ambito o in base alla normativa del PdR, laddove per **almeno il 10% degli alloggi sia convenzionato**, con il Comune, il **prezzo di vendita in regime di libero accesso per l'acquisto della prima casa**. Per regime di libero accesso si intende l'assenza di specifici requisiti di ordine sociale da parte degli acquirenti, ad eccezione della condizione dello stato di prima casa. Tali alloggi dovranno comunque avere il taglio massimo di 50 mq di SL al fine di agevolare l'accesso alle giovani coppie;
- **+ 20% della SL ammessa** per l'ambito o in base alla normativa del PdR, laddove per **almeno il 10% degli alloggi sia convenzionato** con il Comune il **prezzo di vendita o il canone di locazione nel rispetto di specifici requisiti degli assegnatari**. Per specifici requisiti si intendono quelli di carattere sociale od economico già previsti su base regolamentare dall'Ambito Territoriale di Desio oppure indicati da apposito Regolamento eventualmente

approvato dal Comune. Tali alloggi dovranno comunque avere il taglio massimo di 50 mq di SL al fine di agevolare l'accesso alle giovani coppie. **Nel caso in cui si acceda a quest'ultimo incentivo premiale, non è dovuto il contributo di solidarietà descritto al precedente paragrafo.**

Tali quote premiali sono soggette unicamente, se dovuto, al reperimento dei parcheggi privati ai sensi dell'art. 41 sexies legge 1150/42.

Questi meccanismi incentivanti, se attuati, potrebbe concorrere a calmierare i prezzi delle abitazioni su scala più generale. La loro applicazione è peraltro incentivata:

- dall'esenzione (sulla quota premiale di edilizia convenzionata) dal pagamento del contributo sul costo di costruzione già previsto dalla norma nazionale e regionale;
- dalla riduzione (sulla quota premiale di edilizia convenzionata) delle aree per servizi pubblici dovuti in base alla norma del Piano dei Servizi del nuovo PGT. **Infatti tali quote premiali saranno soggette unicamente, se dovuto,** al reperimento dei parcheggi privati ai sensi dell'art. 41 sexies legge 1150/42.

Adempimenti regolamentari successivi all'approvazione del nuovo PGT

A seguito dell'approvazione del nuovo PGT, il Regolamento approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 16711/2015 perderà di fatto la sua efficacia, essendo riferito ad una disciplina urbanistica non più presente.

La disciplina introdotta dal nuovo PGT non presuppone l'approvazione di uno specifico Regolamento attuativo del PGT ma, unicamente, l'applicazione dei criteri già oggi utilizzati per l'accesso dell'edilizia pubblica individuati dall'Ambito Territoriale di Desio o, eventualmente, specificamente individuati da apposito Regolamento comunale.

Regolamento, quest'ultimo, del tutto disgiunto dalla disciplina urbanistica del PGT.

2.1.5. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato

La tavola PR02 distingue gli ambiti ricadenti all'interno del perimetro del tessuto urbano nelle seguenti tipologie di tessuto e rispetto alle destinazioni d'uso prevalenti.

Tessuto edificato di antica formazione

Gli ambiti del nucleo di antica formazione, individuati ai sensi dell'art.10, comma 2 della l.r. n.12/2005 smi, rappresentano i principali luoghi depositari dei processi di formazione storica del tessuto urbano consolidato di Limbiate.

Questi ambiti sono caratterizzati da unità edilizie dotate di valore documentale e, in genere, di qualità architettonica, pur talvolta in condizioni manutentive degradate o, comunque, alterate da successive trasformazioni e superfetazioni. Gli edifici che vi sono compresi costituiscono, individualmente o nel rapporto col contesto, un valore testimoniale o identitario per l'intera collettività urbana. All'interno dei perimetri dei nuclei di antica formazione (NAF) previsti dal PGT 2017, riconfermato nella sostanza dal nuovo PGT pur con adattamenti di dettaglio derivanti da ulteriori verifiche e approfondimenti delle letture (con conseguente adattamento al Database



Topografico aggiornato) si intendono ricompresi, oltre che gli organismi edilizi, le relative aree pertinenziali e cortili di proprietà privata, soggette alla disciplina del Piano delle Regole, nonché i sedimi stradali e gli spazi di pertinenza pubblici, disciplinati dalle disposizioni del Piano dei Servizi.

Gli obiettivi che il Piano delle Regole intende perseguire all'interno di questi ambiti riguardano la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua piena utilizzazione per il valore di memoria e di uso che esso rappresenta per l'intero assetto urbanistico e socio-economico, pur in una logica di maggiore flessibilità attuativa degli interventi.

Il nucleo di antica formazione di Limbiate, che si estende in direzione nord-sud nel centro morfologico del territorio (sul margine ovest del centro abitato) lungo le direttrici infrastrutturali storiche. Il centro storico è l'agglomerato urbano che conserva nella sua organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico ed ambientale, nonché nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali e culturali. I caratteri prevalenti del nucleo di antica formazione, che testimoniano la storia del territorio di Limbiate, sono principalmente identificati in strutture di carattere religioso (tra cui si ricordano la vecchia e la nuova chiesa di San Giorgio) e le architetture di carattere civile residenziali e non residenziali (ville, e.g. Villa Mella e Villa Molinari Rasini Medolago, manufatti, parchi e giardini storici). Quest'ultimi assumono rilevanza soprattutto per le peculiarità storiche e architettoniche. Le restanti strutture del nucleo di antica formazione si riferiscono ad edifici di valore perlopiù testimoniale rispetto alla matrice originaria del NAF, di derivazione rurale, identificati prevalentemente come edifici pluripiano a cortina o a corte coerenti con l'impianto storico, ed edifici a tipologia mista con permanenza della struttura urbana. Inoltre, vi è la presenza di edifici pluripiano di più recente costruzione ma aventi caratteri ricorsivi del nucleo storico e le pertinenze.

Un secondo nucleo di antica formazione (frazione Pinzano), di dimensioni molto ridotte e localizzato in prossimità al confine sud del territorio, comprende un complesso di edifici legati alla tradizione rurale del territorio. La tipologia edilizia prevalente è quella di case a corte ed edifici mono o bifamigliari. Gli edifici storici di maggior interesse sono: la chiesa dei Santi Cosma e Damiano e la corte antica tra via Raffaello Sanzio e Via Michelangelo Buonarroti.

In merito alla perimetrazione dei suddetti NAF, (ai fini del riconoscimento dei lotti in cui sono disposte le diverse modalità d'intervento), essa rispecchia in linea di massima i rilievi effettuati negli strumenti della pianificazione pregressa e riassunti nell'analisi storica, oltremodo assimilabile ai perimetri dei NAF riportati dal PTCP di Monza e Brianza nella Tavola 1, "Caratteristiche del sistema insediativo e interventi di trasformazione urbana di rilevanza sovracomunale". La perimetrazione proposta dal nuovo PGT, al fine di includere edifici, aree di pertinenza e spazi che sono stati riconosciuti di valore storico ed identitario per il territorio di Limbiate, è la sostanziale conferma di quanto disposto dal PGT 2017, con leggeri ampliamenti derivanti dalla decisione di ricomprendere alcuni ulteriori elementi di bordo che intrattengono con il NAF evidenti relazioni morfologiche e funzionali (si veda la nuova chiesa di San Giorgio e gli altri edifici ricompresi nel comparto parrocchiale), con ulteriore adattamento dovuto al ridisegno sul Database Topografico aggiornato.

Complessivamente, l'insieme degli ambiti appartenenti al tessuto antica formazione, ovvero quelli disciplinati come "NAF - Nuclei storici di antica formazione" nella tavola PR02, incidono di circa il 2% rispetto al tessuto urbano consolidato (TUC).

Tessuto edificato di recente formazione

La presente sezione contiene la descrizione dell'articolazione del tessuto edificato di recente formazione, così come disciplinato dalla tavola PR02.

Gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale

Il nuovo PGT, rileggendo le classificazioni assunte dal PGT 2017, classifica le parti del tessuto urbano consolidato che attestano il loro sviluppo più recente rispetto ai nuclei di antica formazione e nelle porzioni di territorio più interne. La maggior parte di queste parti di tessuto è caratterizzato da destinazioni prevalentemente residenziale riferibili a processi insediativi recenti che hanno generato tessuti eterogenei dal punto di vista delle tipologie edilizie, delle altezze, dei caratteri architettonici ed ambientali, effettivamente prive di valore storico e testimoniale. Il nuovo PGT, reinterpretando la disciplina previgente, identifica quattro ambiti a carattere prevalentemente residenziale classificati rispetto a diverse densità territoriali:

- **R1 - Ambito prevalentemente residenziale ad alta densità**, che comprende buona parte dei lotti facenti parte del centro abitato, ovvero le parti dello spazio comunale caratterizzate da tessuto in prevalenza residenziale, consolidato e mediamente poroso, con tipologia edilizia per lo più plurifamiliare;
- **R2 - Ambito prevalentemente residenziale a media densità**, che comprende buona parte dei lotti facenti parte del centro abitato, ovvero le parti dello spazio comunale caratterizzate da tessuto in prevalenza residenziale, consolidato e poroso, con tipologia edilizia per lo più uni e bi/familiare isolata su lotto;
- **R3 - Ambito prevalentemente residenziale a bassa densità**, che comprende alcuni lotti di carattere residenziale sparsi nel centro abitato, di ridotte dimensioni, corrispondenti a residue porosità urbane con edifici di recente fattura;
- **R4 - Ambito prevalentemente residenziale a densità definita (da L1 a L9)**, che comprende diversi lotti residenziali, prevalentemente localizzati nel margine ovest del centro abitato, caratterizzati da tipologie edilizie per lo più plurifamiliari (ex CIMEP, ovvero Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare);

La disciplina del PdR interpreta comunque queste porzioni del Tessuto Urbano consolidato con maggiori gradi di flessibilità funzionale e attuativa rispetto alla disciplina previgente.

La totalità degli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale ha un'incidenza di oltre il 38% rispetto all'intero tessuto urbano consolidato del territorio di Limbiate.

Gli ambiti a carattere prevalentemente non residenziale

Le destinazioni del tessuto urbanizzato caratterizzate dalla presenza di tessuti edilizi di stampo prevalentemente non residenziale, sono definite come aree adibite allo sviluppo del settore produttivo e artigianale, del settore commerciale, oltre alle aree per la distribuzione del

carburante e delle aree da mantenere a verde. Gli ambiti a prevalente destinazione non residenziale si distinguono per la loro vocazione e destinazione d'uso:

- **Ambiti delle attività prevalentemente ricettive (RI) e commerciali (CO)**, che comprende alcuni lotti, di dimensioni considerevoli, addensati sulla direttrice infrastrutturale SS 527 (tra l'ambito estrattivo Rg4 e la zona del cimitero) e alcuni lotti sparsi a carattere prevalentemente commerciale; dato il carattere residuale e puntuale degli insediamenti terziari presenti all'interno del tessuto residenziale, essi sono assimilati dalla normativa del PdR agli ambiti prevalentemente residenziali in cui ricadono, stante i nuovi gradi di flessibilità della normativa che ne rendono conforme, dal punto di vista urbanistico, la presenza;
- **Insediamenti produttivi esistenti**, che comprende la restante parte degli ambiti a carattere non residenziale, ovvero le zone produttive/industriali localizzate nelle zone a margine del centro abitato (decentralizzate, al fine di mantenere separati i luoghi del lavoro dai luoghi dell'abitare). Si precisa che un ambito a carattere produttivo è oltremodo riconosciuto nella tavola PR02 con la seguente dicitura "Individuazione delle industrie a Rischio Incidente Rilevante – RIR (ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 105 del 2015)". Tale ambito corrisponde allo stabilimento "Mingardi & Ferrara S.r.l." (fonte: Piano di Emergenza per la gestione degli eventi incidentali nelle ditte a rischio di incidente rilevante ai sensi del d.lgs. 334/99 site in Provincia di Monza e Brianza);
- **Stazioni di rifornimento di carburante (DC) e attività complementari**, che comprende 7 ambiti, di cui due localizzati sulla direttrice SS 527 in prossimità della rotatoria posta in prossimità di Piazza Walter Tobagi, tre ambiti lungo Viale dei Mille e i restanti due posti rispettivamente in Via Trieste e Via XXV Aprile (frazione di Pinzano).

Inoltre, all'interno degli spazi urbanizzati si riconfermano, in linea con la pianificazione previgente, alcune **aree urbane o periurbane di valenza ambientale ed ecologica** cui è riconosciuto un ruolo (anche solo potenziale) per la migliore strutturazione ambientale del sistema urbano e per il concorso che danno alla costruzione della rete ecologica comunale. Esse corrispondono perlopiù con le previgenti *aree ANT - non soggette a trasformazione urbanistica* – e ricomprendono di massima:

- aree che nello stato di fatto sono prive di edificazione e collocate talune in prossimità o all'interno degli spazi afferenti alla rete verde di ricomposizione paesaggistica, il cui mantenimento risulta strategico per evitare interferenze e per la costruzione del disegno di rete ecologica;
- aree che nello stato di fatto sono prive di edificazione e collocate talune ai margini delle infrastrutture ed altre intercluse tra spazi aperti e ambiti urbanizzati, il cui mantenimento risulta strategico per evitare interferenze negative tra sistema infrastrutturale e sistema insediativo;
- altre aree verdi che possono essere state utilizzate come pertinenze di edifici pur se prive di edificazione e di possibilità edificatorie.

La totalità degli ambiti a destinazione prevalentemente non residenziale ha un'incidenza di circa il 22% (di cui circa il 14% di incidenza degli ambiti RI, CO, P e DC e l'8% delle aree urbane o periurbane di valenza ambientale ed ecologica) rispetto all'intero tessuto urbano consolidato del territorio di Limbiate.

2.1.6. Le infrastrutture e la mobilità dolce con il contributo dell'aggiornamento del PGTU

Dal punto di vista infrastrutturale (si veda l'analisi sul sistema esistente nella sezione 1.2, parte 2 della presente Relazione di Piano), le previsioni di viabilità, così come riportato all'interno della tavola PR02 e in riferimento al contributo offerto dall'aggiornamento del PGTU (approvato con D.C.C. n. 55 del 16/11/2023), si riferiscono a:

- **previsione di nuove strade ed allargamenti**, ovvero la conferma e rettifica, rispetto alle previsioni del PGT 2017, di n.3 sistemazioni e allargamenti stradali (di cui n.1 rotatoria), di n.3 nuove rotatorie (di cui n.2 proposte dal PGTU ed una derivante dal progetto della metrotramvia), a cui si aggiungono ulteriori previsioni di allargamenti stradali e rotatorie derivanti dalle scelte di Piano (interne o in prossimità al sistema delle previsioni). Il complesso di previsioni è propedeutico a:
 - ottimizzare i flussi di viabilità in prossimità dell'ex "Cava Ferrari" (soggetta a rigenerazione) e agli ambiti di trasformazione adiacenti, garantendo nuovi accessi nella da tutti i punti cardinali, attraverso la realizzazione nuove sezioni stradali di collegamento con quelli esistenti e la sistemazione/allargamento della viabilità esistenti circostante;
 - ottimizzare e confermare un nuovo collegamento stradale con rotatoria (Tracciato Monza-Saronno) lungo la direttrice SS 527, così come previsto dal progetto del "Piano di Lottizzazione Euronics (D.C.C. n.71 del 29/12/2009, con convenzione n. 38660/13545 del 03/03/2010);
 - realizzare n.3 rotatorie e le relative sistemazioni viabilistiche, prevalentemente nella zona sud del centro abitato (al netto della conferma della rotatoria tra Via Garibaldi e Via Manara a nord del territorio), al fine della messa in sicurezza delle zone pedonali e maggior fluidità di percorrenza dei mezzi privati e pubblici;

In generale, le previsioni viabilistiche di livello locale, tendono a favorire una maggior scorrevolezza dei veicoli, privati e pubblici, nelle strade di urbane di quartiere e garantire l'accesso agli ambiti di trasformazione e completamento previste. Oltremodo, così come analizzato dal PGTU, alcune delle suddette proposte sono prioritarie ai fini della sicurezza stradale e per la riduzione dell'incidentalità.

- **Previsioni viabilistiche di rango sovraordinato**, ovvero la programmazione strategica inerente agli obiettivi infrastrutturali prioritari di Regione Lombardia (si veda sezione 1.2, Parte II) inerenti a:
 - la previsione di realizzazione della metrotranvia "Milano-Comasina-Limbiate Ospedale" (Progetto Definitivo approvato dal Comune di Milano con Deliberazione Giunta Comunale n. 1794 del 1.12.2022 a seguito della Conferenza di Servizi decisoria indetta il 9.9.2021 ai sensi della L. 241/90 e della l.r. 9/2021);

Dal punto di vista della mobilità dolce, invece, le previsioni del nuovo PGT, così come individuate nella tavola PR02, si riferiscono a:

- *percorsi della mobilità debole in previsione*, ovvero i tratti ciclopeditoni previsti dal nuovo PGT, di cui alcuni confermati e/o rettificati dal PGT 2017 ed altri di nuova previsione, in riferimento agli itinerari ciclopeditoni finalizzati a migliorare/connettere i percorsi esistenti locali e quelli individuati nel Parco Regionale delle Groane. In particolare, con riferimento al contributo offerto dal precitato aggiornamento del Piano Generale del Traffico Urbano, talune previsioni di mobilità dolce sono individuate per:
 - potenziare e migliorare la continuità dei percorsi della rete ciclabile che si sviluppano all'interno del centro abitato, diminuendo i frazionamenti e massimizzando i percorsi lungo le sezioni stradali e/o in sede dedicata. Inoltre, vi è lo sviluppo ciclopeditono legato alle previsioni di Piano;
 - favorire la "ricomposizione paesaggistica" tra le zone agricole poste tra il centro abitato, i margini del tessuto urbano consolidato e gli ambiti del Parco delle Groane, creando un itinerario ciclabile per fini del tempo libero, lo sport e il turismo, che si collega e si relaziona con i percorsi ciclabili di interesse regionale interni ed adiacenti al territorio comunale (direzione nord-sud) e lungo la direttrice stradale Viale Europa (direzione est-ovest), favorendo così connessioni sostenibili tra il centro abitato, le frazioni/località e i luoghi del lavoro (zone produttive e commerciali);
 - garantire il collegamento con i tratti ciclopeditoni esistenti portanti, ovvero: la ciclabile dell'alzaia del Villoresi (PCIR n. 6); i tratti ciclabili provenienti dal margine ovest e a nord che si agganciano ai tracciati limitrofi della "Greenway Pedemontana" (PCIR n.14) e "Via dei Pellegrini" (PCIR n.5); l'itinerario "Villoresi-Montegrappa", di maggior rilevanza, che costeggia tutto il margine ovest del centro abitato (in sede dedicata o in prossimità alle strade) e che collega, da sud a nord, i due nuclei di antica formazione di Limbiate, oltre ad alcuni servizi di vario genere, e dal quale si diramano sia i percorsi in previsione posti nel centro abitato che quelli che si innervano nel Parco delle Groane. In tal senso, è possibile ipotizzare un itinerario di connessioni che si sviluppa, dal centro abitato verso tutte le cardinalità, relazionandosi con il contesto del Parco e le zone urbanizzate e non dei comuni limitrofi.
 - garantire nuove connessioni ciclopeditoni nell'ex zona del "Miombello" e potenziare/realizzare la mobilità dolce, ove non presente, in concomitanza con il progetto della metrotramvia (favorendo lo sviluppo intermodale).

Oltremodo, alcuni percorsi in previsione fungono come elementi di "*ricucitura*" che si connettono ai percorsi esistenti nel centro abitato, considerato che questi ultimi risultano, a volte, frammentati (soprattutto nelle zone più interne), così da massimizzare lo sviluppo della mobilità sostenibile, promuovendo l'utilizzo della bicicletta e disincentivando l'utilizzo dei mezzi a motore. Dal punto di vista, invece, della sostenibilità e sicurezza dei percorsi ciclopeditoni, si ricorda anche che spetta al PGT e al PUMS della Provincia di Monza e della Brianza definire gli interventi necessari per la messa in sicurezza dei percorsi ciclabili e pedonali e degli incroci che interessano la viabilità extra-urbana.

2.2. Il sistema rurale, paesistico ed ambientale

Se nelle sezioni precedenti sono stati esaminati gli ambiti ricadenti all'interno del tessuto urbano consolidato. In questa sezione, invece, si dà conto delle aree che definiscono parte del tessuto non urbanizzato, ovvero quelle di carattere rurale e paesistico-ambientale.

Ai sensi dell'art.10, comma 1, lett. e) della l.r. n.12/2005 smi, il Piano delle Regole individua e disciplina all'interno delle proprie disposizioni attuative le aree libere esterne al tessuto urbano consolidato, così articolate nella tavola PR02:

- **aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato:**
 - Aree agricole di interesse comunale - AC
 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico – AS
 - alcune porzioni esterne delle aree urbane o periurbane di valenza ambientale ed ecologica descritte in precedenza;
- **ambiti soggetti alla disciplina del PTC Parco delle Groane**

2.2.1. *Gli spazi aperti a conduzione agricola*

In combinato disposto con quanto descritto nella sezione 1.4., capitolo 1 della Parte II della presente relazione, il Piano delle Regole (tavola PR02) ha meglio precisato, sul territorio comunale, il disegno degli ambiti agricoli di interesse strategico, disciplinati in base alle disposizioni prescrittive e prevalenti dettate dagli artt. 6-7 delle Norme di Piano del PTCP di Monza e della Brianza (di cui alla tavola 7b "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" del PTCP).

La migliore precisazione delle aree agricole di interesse strategico (AS) presenti esclusivamente all'esterno del Parco Regionale delle Groane, declinate all'interno della Tavola PR02, sono frutto del ridisegno (sulla base "Database topografico" aggiornato del Comune di Limbiate) e delle oggettive evidenze dello stato dei luoghi analizzati anche mediante il supporto di letture e memorie storiche. Le aree agricole strategiche sono distribuite, all'interno del territorio, in modo diffuso e non continuo in considerazione della struttura urbana delle continuità rispetto ai comuni confinanti.

Va osservato che una continuità, ancorché frammentata da episodi di funzioni dismesse e da edilizia residenziale rada, è presente nella porzione meridionale lungo l'asta del Canale Eugenio Villoresi verso Senago nonostante la presenza di una cava attiva ATEg17. Infine le stanze maggiormente significative si ritrovano in prossimità del centro storico di Limbiate Centro verso ovest lungo i confini del Parco ed all'estremo est verso Varedo.

Sulla base dell'individuazione effettuata dal PTCP, i precedenti momenti di pianificazione avevano, in parte, svolto un'attività di approfondimento e verifica finalizzata ma non si erano soffermati a valutare possibili e valide alternative di spazi da proporre in ampliamento agli AAS individuati che, per taluni, soprattutto per quello collocato nella parte centrale del territorio tra la via dei Mille e la via Trieste (per la maggior parte non corrispondenti neppure ad aree agricole nello stato di fatto) non aderisce, di fatto, rispetto ai principi di cui agli artt. 6 e 7 delle NDA del PTCP e nello specifico di quanto previsto dalla DGR n.8/8059 del 19 settembre 2008.

A supporto e a chiarimento sia delle valutazioni condotte, sia delle motivazioni che hanno portato alla scelta di rivisitazione degli AAS nel comparto tra via dei Mille e via Trieste si evidenzia che nella fase di redazione della carta del consumo di suolo è stata verificata dall'Ufficio Tecnico la presenza di autorizzazioni e titoli che negli anni sono stati rilasciati per l'insediamento dell'attività di produzione calcestruzzo che utilizza da decenni le aree classificate dal PTCP come AAS (il primo titolo edilizio rinvenuto presso gli archivi comunali è il Nulla Osta prot.8361 in data del 22 settembre 1953, conforme al Programma di Fabbricazione annesso al Regolamento Edilizio allora vigente).

Ne deriva, anche sulla base dello stato di fatto, che le porzioni di AAS individuati dal PTCP e ricompresi nell'ARIG1 (Arig. 1.1 e Arig 1.2) non sono aree agricole (o anche solo naturali) e sono da classificarsi, in base ai criteri dell'integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14 approvato con DCR n. 411 del 19 dicembre 2018 e successivo aggiornamento approvato con DCR n. 2064 del 24 novembre 2021, come **superficie urbanizzata**.



Individuazione, su ortofoto, dello stato di fatto dei luoghi, con individuazione della superficie urbanizzata in corrispondenza degli AAS individuati dal PTCP

Ciò a dire che tali porzioni:

- 1) non possono essere considerate, dal punto di vista dell'integrazione del PTR ai sensi della legge regionale 31/14 (e del PTCP che ne ha assunto i criteri per la costruzione della Carta del Consumo di suolo) come agricole o naturali, stante la classificazione in superficie urbanizzata

che la Carta del Consumo di suolo è tenuta ad operare in base ai criteri del PTR sopra richiamati;

- 2) a prescindere da quanto previsto dai criteri del Piano Territoriale Regionale, la natura delle aree in questione non consente la possibilità di alcuna pratica agricola, in quanto si tratta di aree utilizzate da anni per le attività di produzione calcestruzzo (in particolare utilizzate quale stoccaggio di inerti o semilavorati) e prive di soprassuolo naturale, con impossibilità di crescita di qualsiasi elemento vegetazionale;
- 3) tali aree, peraltro, non concorrono a definire alcun elemento di connettività ambientale sul territorio comunale o anche solo nel contesto in cui si collocano (dato il loro carattere intercluso all'interno dell'urbanizzato di Limbiate), come richiesto anche dalla DGR 8059/08, che definisce i criteri per l'individuazione degli AAS.

Il tema della mancata coerenza dell'individuazione di questi AAS con i criteri definiti dalla DGR 8059/08, del resto, è già stato rappresentato negli incontri preliminari tenuti con gli uffici provinciali nella fase di predisposizione della variante adottata.

Nella DGR 8059/08 si precisa infatti, tra l'altro, che *“Si considerano ambiti agricoli strategici, ai fini dell'applicazione del comma 4 dell'art.15 della l.r.12/05, quelle parti di territorio provinciale connotate da uno specifico e peculiare rilievo, sotto il profilo congiunto dell'esercizio dell'attività agricola, dell'estensione e delle caratteristiche agronomiche del territorio.*

L'individuazione degli ambiti agricoli strategici deve quindi avvenire sulla base dei seguenti elementi:

- *il riconoscimento della particolare rilevanza dell'attività agricola*
- *l'estensione e continuità territoriale di scala sovracomunale, anche in rapporto alla continuità e all'economia di scala produttiva e alla qualificazione di peculiari filiere e di produzioni tipiche*
- *le condizioni di specifica produttività dei suoli.”*

Tutto ciò senza considerare che le aree poste in corrispondenza dell'ARIG 1 costituiscono un vulnus ambientale posto al centro della città e che l'individuazione quali come AAS da parte del PTCP non partecipa a risolvere (resta infatti irrisolto il tema del reperimento delle ingenti risorse, pubbliche o private, necessarie alla loro eventuale riconversione ad aree agricole o anche solo ad aree a verde pubblico).

Ciò senza dimenticare che, per il contesto in cui si collocano le aree classificate come AAS dal PTCP, il nuovo PGT persegue, anche attraverso la rimodulazione degli AAS del PTCP, la realizzazione del più grande parco urbano della città e, potenzialmente, di uno dei più grandi parchi urbani dell'intero territorio provinciale (e quindi persegue gli obiettivi riqualificazione ambientale che si credono sottesi all'individuazione del PTCP di tali AAS).



Paradossalmente (e chiaramente in modo involontario) l'individuazione degli AAS operata dal PTCP, se interpretata in modo rigido, costituisce di per sé un danno ambientale che il Comune di Limbiate deve subire per effetto di questa individuazione, che genera effetti reali chiaramente in contrasto con le intenzioni stesse del piano provinciale (cioè la permanenza di lungo periodo dei caratteri di degrado ambientali presenti).

Questo effetto involontario ma paradossale sembra ampliarsi ancora di più a seguito delle normative sopravvenute (DM Aree Idonee 21/06/2024 e DLgs 199/2021) in materia di impianti di produzione da Fonti di Energia Rinnovabile (FER), come dimostra l'istanza pervenuta al Comune di Limbiate per la realizzazione di un parco fotovoltaico proprio in corrispondenza di una porzione consistente delle aree agricole strategiche individuate dal PTCP in questo ambito, nel Centro della Città; infatti, proprio per effetto della loro classificazione agricola tali aree sono considerate dalla normativa statale come "aree idonee", con sostanziale impossibilità, da parte del Comune, di negare l'autorizzazione richiesta.

L'esito di questa individuazione da parte del PTCP rischia di essere quindi non solo paradossale ma anche drammatico per il tessuto urbano di Limbiate.

Pertanto, in considerazioni di queste argomentazioni sopra richiamate e dell'evidente (si crede) impropria classificazione ad AAS delle aree in argomento, nonché delle finalità ambientali che il PGT persegue nel contesto in questione, si ritiene di poter motivatamente assumere nel PGT la riclassificazione per funzione urbana delle di queste aree, incluse nell'ARIG 1 (e residualmente) nell'AT2; riclassificazione comunque connessa ad una "compensazione" di scala comunale, tramite individuazione nella Variante adottata di altre proposte di AAS collocati in ambiti esterni al TUC, per una superficie maggiore di quella delle aree oggetto del parere provinciale, così come illustrato poco più avanti in questo paragrafo.

Unicamente in uno spirito di collaborazione istituzionale volta a risolvere in modo condiviso le criticità determinate dall'individuazione di questi AAS nel PTCP, si ritiene possibile (non senza incoerenza per il disegno strategico del PGT) riconfermare come AAS le sole porzioni di aree libere presenti all'esterno dell'ARIG 1 e dell'AT2, riconfermando però la natura di superficie urbanizzata (e quindi non agricola) delle porzioni incluse nell'ARIG 1 e del mero reliquato presente nell' AT2.

Tale parziale mantenimento (nelle alle aree libere esterne agli ARIG 1 e all'AT2) avviene comunque con la raccomandazione, alla Provincia, di correggere l'incoerente individuazione degli AAS di cui sopra nel procedimento, in corso, di revisione del PTCP.

Pur a valle della classificazione delle suddette aree libere in AAS, si ritiene comunque di poter riconfermare nel PGT la natura di servizio pubblico delle stesse aree (in virtù di quanto ammesso anche dalla normativa del PTCP) e di poter mantenere i meccanismi perequativi previsti dal PGT (attribuzione di indici perequativi "di decollo") finalizzati alla loro acquisizione al patrimonio comunale.

Dunque il nuovo PGT riconosce come ambiti agricoli di interesse strategico, comprensiva delle proposte di ampliamento, una superficie di ~~444.492~~ 472.025 mq, per un'incidenza di circa il 4% rispetto all'intera superficie territoriale comunale che ricomprende anche il Parco che incide sulla

superficie territoriale comunale per circa il 37%. Pertanto l'incidenza degli ambiti agricoli di interesse strategico passa al 6% se si considera la superficie territoriale comunale al netto della superficie disciplinata dal Parco.

Complessivamente gli spazi aperti a conduzione agricola (aree agricole strategiche comprese di proposta di ampliamenti e aree agricole comunali all'esterno del Parco) ammontano ad una superficie di ~~878.787~~ 906.320 mq, per un'incidenza di ~~circa~~ oltre il 7% rispetto all'intera superficie territoriale comunale che ricomprende anche il Parco che incide sulla superficie territoriale comunale per circa il 37%. Pertanto l'incidenza degli spazi aperti a conduzione agricola passa all'11% se si considera la superficie territoriale comunale al netto della superficie disciplinata dal Parco.

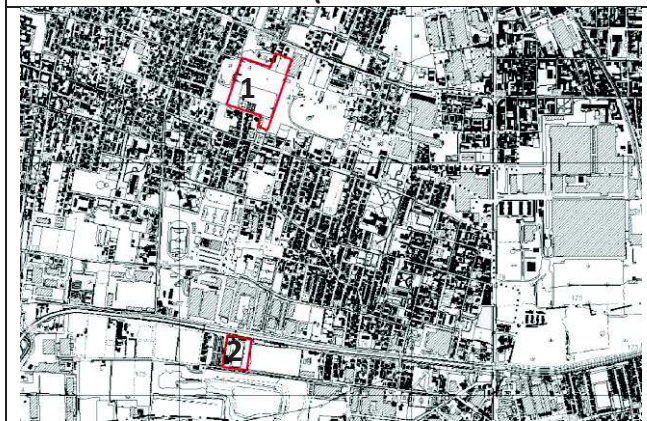
PTCP

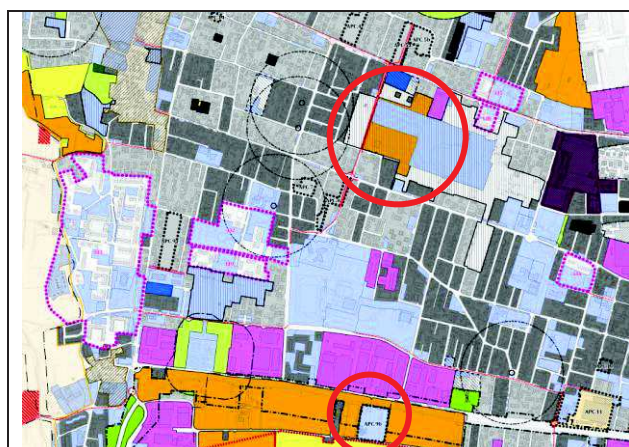
Quanto agli approfondimenti richiesti ai sensi del c. 3 dell'art. 7 del PTCP in ordine a:

- precisazioni ossia integrazioni in relazione all'accertamento dell'uso concreto ed effettivo di singole aree ovvero alla presenza di manufatti e impianti compatibili con lo svolgimento delle attività agricole;
- miglioramenti ossia integrazioni degli ambiti che garantiscano più efficacemente il conseguimento degli obiettivi del PTCP;

si rendono i seguenti approfondimenti rispetto a precisazioni e miglioramenti (di rilevanza rispetto alla disciplina urbanistica e alle previsioni del nuovo PGT) apportati agli ambiti agricoli di interesse strategico di cui alla tavola 7b "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" del PTCP:

PRECISAZIONI

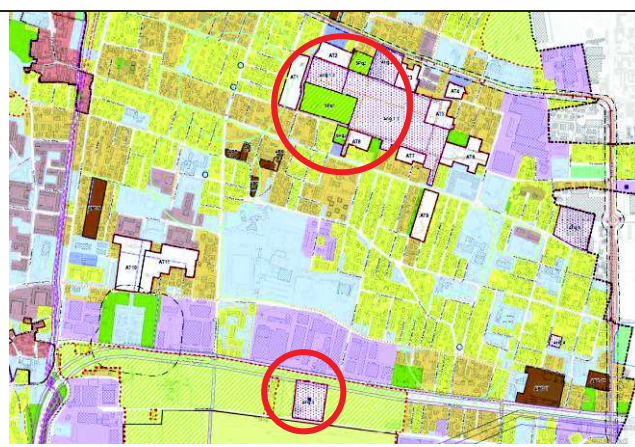
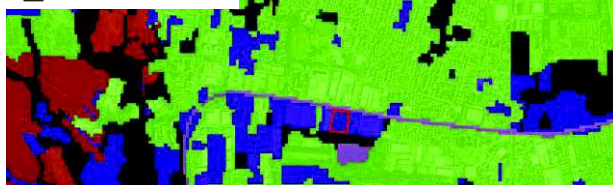
Localizzazione Ambiti (Base DBT e Ortofoto AGEA 2021)	
	
Superficie (mq): 62.246,50 mq	
Descrizione: gli n.2 ambiti, posti rispettivamente nella porzione centrale di Limbiate tra via dei Mille a nord e via Trieste a sud infine il secondo ambito nella porzione meridionale di Limbiate a sud rispetto il Canale Eugenio Villoresi ed a margine nord della cava ATEg17, nel PGT 2017 e successive varianti sono classificati come "Ambiti agricoli a carattere strategico".	
Stralcio PGT 2017	Stralcio PGT adeguato alla LR. n.31/2014



Valore agricolo dei suoli (2023)

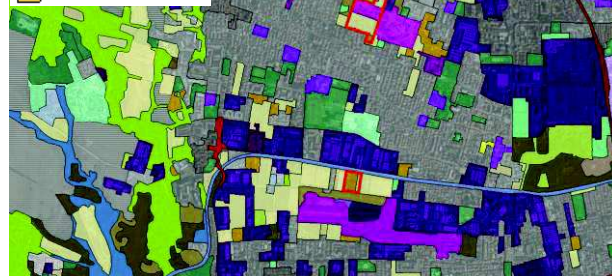
Valore agricolo dei suoli 2023

- Valore agricolo basso
- Valore agricolo moderato
- Valore agricolo alto
- Aree antropizzate
- Aree idriche
- Altre aree di non suolo



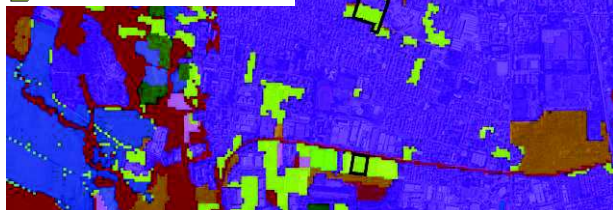
Uso del suolo (Dusaf 7.0, 2021)

- 2111 - Seminativi semplici
- 131 - Cave
- 2115 - Orti familiari



Carta uso suolo - Dati SIARL (2012 - 2019)

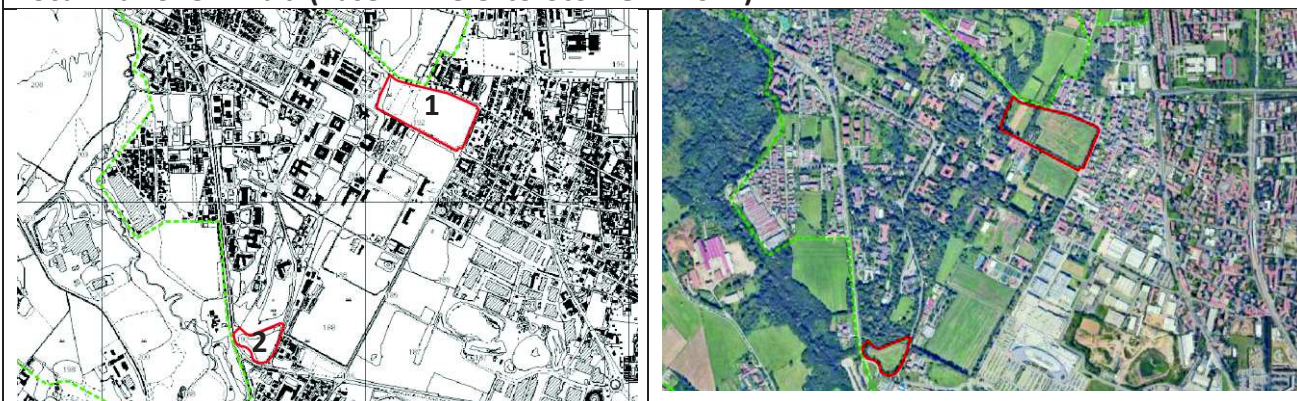
- AREE ANTROPIZZATE
- AREE STERILI NATURALI
- CORPI IDRICI
- TERRENI AGRICOLI NON CLASSIFICABILI



Pertanto come si può osservare dalla ricostruzione analitica esposta, in ordine ai due ambiti di cui si propone la rilettura rispetto la classificazione ad ambiti agricoli strategici, si precisa che per l'ambito n. 1 la sola porzione interessata, allo stato di fatto da un'attività di trattamento inerti e relativi macchinari, rispetto al complessivo dell'ambito AAS è pari a circa 20.300 mq in cui il PGT propone una previsione di rigenerazione denominato Arig 1.2. con l'obiettivo, di cui alla perequazione prevista, di acquisire la restante porzione a sud al demanio comunale da destinare a parco urbano. Le restanti porzioni collocate all'estremo nord e sud dell'ambito si propone il mantenimento a spazi liberi non impermeabilizzabili ovvero aree a verde urbano non trasformabili – VU e, in sovrapposizione, il mantenimento della disciplina agricola di interesse strategico (corrispondente alle aree codificate con le sigle SPq1, SPq2 e SPq3). Infine l'ambito n. 2, collocato a sud del canale Eugenio Villoresi, è di fatto, un ambito dismesso in quanto vi è la presenza dell'ex parco acquatico – ristorante Bolle Blue in cui vi sono strutture fatiscenti (manufatti edilizi, piscine e scivoli e relative pertinenze dell'ambito). Si riscontra, per entrambi gli ambiti, la presenza di manufatti e impianti non compatibili con lo svolgimento delle attività agricole.

MIGLIORAMENTI

Localizzazione Ambiti (Base DBT e Ortofoto AGEA 2021)



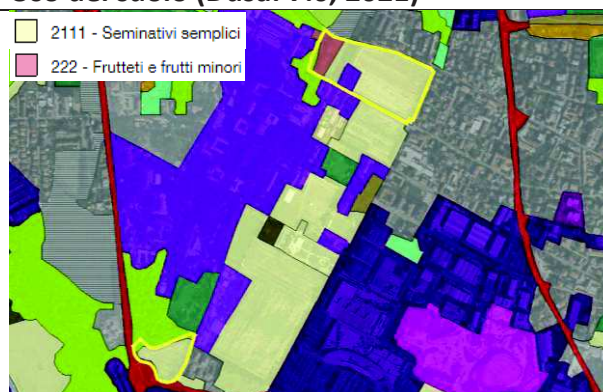
Superficie (mq): 73.930 mq

Descrizione: i due ambiti rispetto a i quali si propone la riclassificazione in ambiti agricoli strategici sono collocati strategicamente rispetto ai confini del Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea significative connessioni rispetto alla disciplina del Parco stesso.

Valore agricolo dei suoli (2023)



Uso del suolo (Dusaf 7.0, 2021)



Carta uso suolo - Dati SIRAL (2012 - 2019)



Pertanto come si può osservare dalla ricostruzione analitica esposta, in ordine ai due ambiti di cui si propone la classificazione ad ambiti agricoli strategici, che entrambi, ancorché esterni al Parco regionale, di fatto, presentano le medesime caratteristiche di quelli soggetti a specifica tutela prevalente. Quindi, si configurano, quali stanze privilegiate per una tutela specifica coerentemente con lo stato di fatto e l'effettiva conduzione ed utilizzo ai fini agricoli. Oltremodo l'ambito n. 1 è collocato all'interno del complesso del Mombello ed utilizzato dall'IIS Luigi Castiglioni (indirizzo tecnico e professionale agrario).

2.2.2. Gli ambiti del Parco Regionale delle Groane vigente

In combinato disposto con quanto descritto nella sezione 1.3., capito 1 Parte II del presente Documento di Piano, il Parco Regionale delle Groane rappresenta, così come disciplinato nella tavola PR02, l'ambito di maggior rilevanza paesistico-ambientale e, dunque, concorrente alla costruzione della rete ecologica.

In generale, il Parco Regionale delle Groane (divenuto Parco delle Groane e della Brughiera Briantea dal 21 dicembre 2017 a seguito dell'accorpamento con il parco della Brughiera Briantea e la riserva naturale Fontana del Guercio), si estende partendo delle aree a nord di Milano dei comuni di Bollate ed Arese proseguendo verso nord fino a Lentate sul Seveso nella Provincia di Monza e della Brianza per poi svilupparsi nella provincia comasca fino a Cantù.

Il Parco è caratterizzato da terreni prevalentemente boscati ed agricoli. La vegetazione è costituita da tre tipi principali: querceti, pinete e brughiere. Le brughiere sono formazioni erbacee caratterizzate dalla presenza del brugo e generalmente si formano quando un bosco viene distrutto da tagli irrazionali o dal pascolo eccessivo o dal fuoco. Si tratta di un ecosistema temporaneo: col tempo il terreno si copre di betulle, pioppi tremoli e pini silvestri e lentamente, in qualche decennio, la brughiera evolve in pineta.

Si segnalano alcune pinete di pino silvestre (la meglio conservata si trova nella zona di Cesate) e, come vegetazione principale, i querceti che rappresentano il tipo di soprassuolo forestale più evoluto e in equilibrio con l'ambiente, costituiti prevalentemente da farnie e roveri (fra le altre specie si segnalano aceri, carpini bianchi, olmi e frassini). Tra le specie d'origine esotica vi sono i boschi di robinia, puri o misti con ciliegio tardivo o con altre specie tipiche delle Groane. Attualmente, i boschi sono presenti su circa un quarto degli oltre 8000 ettari del parco.

Lo sviluppo lungo la direttrice nord-sud del Parco lo configura come un forte elemento di congiunzione ecologica e fruitiva sia tra i comuni aderenti al parco sia con i parchi regionali lombardi più prossimi (tra gli altri il Parco Nord Milano, il Parco regionale della Valle del Lambro localizzato ad est ed il Parco Lombardo della Valle del Ticino localizzato più a ovest) tanto che all'interno del Parco si rileva anche una fitta rete di itinerari ciclopeditoni e campestri.

In particolare, nelle zone del Parco interne a Limbiate e negli spazi verdi circostanti, si riconoscono alcune linee progettuali indirizzate ad incrementare la naturalità ed alla conservazione e valorizzazione a livello ambientale ed agricola.

All'interno del territorio del Parco nel comune di Limbiate sono presenti cinque fornaci:

- la fornace Aliberti al Laghettone – codice FO-03 (che interessa anche i comuni di Bovisio e Cesano);
- la fornace Faccioli della Croce – codice FO-04;
- la fornace Produzione Commercio Laterizi PCL – codice FO-05;
- la fornace Carotta – codice FO-06;
- la fornace di Pinzano – codice FO-07.

La presenza delle fornaci è legata alla tipologia di suolo che caratterizza il Parco delle Groane avente uno strato di due/tre metri d'argilla acida e ferrettizzata. Per la sua qualità il materiale è stato da sempre

utilizzato quale giacimento per produrre laterizi destinati alla edificazione questo ha portato alla creazione delle fornaci con la conseguente stratificazione di un paesaggio storico oggi particolarmente degradato. Nell'ottica del recupero e della valorizzazione di queste strutture è stato redatto il Piano di settore Fornaci contenente specifiche schede finalizzate ad attivare nuove funzioni più coerenti con il parco, e comunque compatibili con la tutela dei valori storico-testimoniali di questo peculiare sistema produttivo della tradizione locale.

Tra gli elementi di criticità interni al Parco si segnala la presenza della *Città satellite* (interessante una superficie di 347.998 mq), anche denominata Greenland, corrispondente ad un parco divertimenti creato tra il 1964 e il 1965 e abbandonato dai primi anni 2000 ed oggi in stato di degrado.

Il ruolo fondamentale del Parco regionale, oltre al recupero degli elementi degradati, è finalizzato alla tutela e la salvaguardia degli elementi vegetali di pregio paesistico-ambientale, in riferimento ai paesaggi agrari, naturali e forestali di valore ecologico, in quanto:

- rappresenta l'elemento ordinatore di riconoscibilità e di caratterizzazione del paesaggio agro-naturale e degli ecosistemi in esso correlati;
- contribuisce al miglioramento delle condizioni dell'agro-ecosistema, svolgendo funzioni di regolazione idraulica e conservazione del suolo, attraverso le funzioni biologiche di arricchimento floristico e faunistico.

Il Parco Regionale delle Groane si estende complessivamente per una superficie di circa 8.200 ettari ed interessa il territorio di Limbiate per una superficie di 4.638.529,94 mq (464 ha)¹, con un'incidenza del 37,4% rispetto alla superficie territoriale comunale. All'interno della tavola PR02 sono stati riportati gli ambiti del vigente PTC del Parco (approvato con D.G.R. n. IX/3814 del 25/07/2012 e pubblicato sul BURL-SO n.32 del 07/08/2012 e variante approvata con D.G.R. n. X/1729 del 30/04/2014 e pubblicato sul BURL-SO n.20 del 13/05/2014), di seguito si riporta la disaggregazione degli ambiti:

Descrizione	Area (mq)	Incidenza (%)
Art. 27 - Zone di riserva naturale orientata	35.120,58	0,8%
Art. 28 - Zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico	2.126.532,68	46,8%
Art. 29 - Zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo	1.354.405,64	29,8%
Art. 31 - Zone edificate	132.591,27	2,9%
Art. 32 - Zone fornaci	234.945,30	5,2%
Art. 33 - Zone a verde privato ed a spazi pertinenziali	37.731,75	0,8%
Art. 34 - Zone agricole per servizi all'agricoltura	112.883,17	2,5%
Art. 35 - Zone per servizi di interesse comunale	201.982,32	4,4%
Art. 36 - Zone a parco attrezzato consolidato	307.544,35	6,8%

Il Parco delle Groane, soprattutto per quanto riguarda le zone di riserva orientata e per quelle di riqualificazione ambientale, riveste un particolare interesse sotto il profilo ecologico ed ambientale. Le suddette aree sono riconosciute come i sistemi verdi in cui si sviluppano le linee di

¹ I calcoli sono stati effettuati in ambiente gis rispetto ai contenuti della tavola PR02.

connettività ecologica di primo livello della REC, svolgendo un ruolo importante, principalmente sotto due profili:

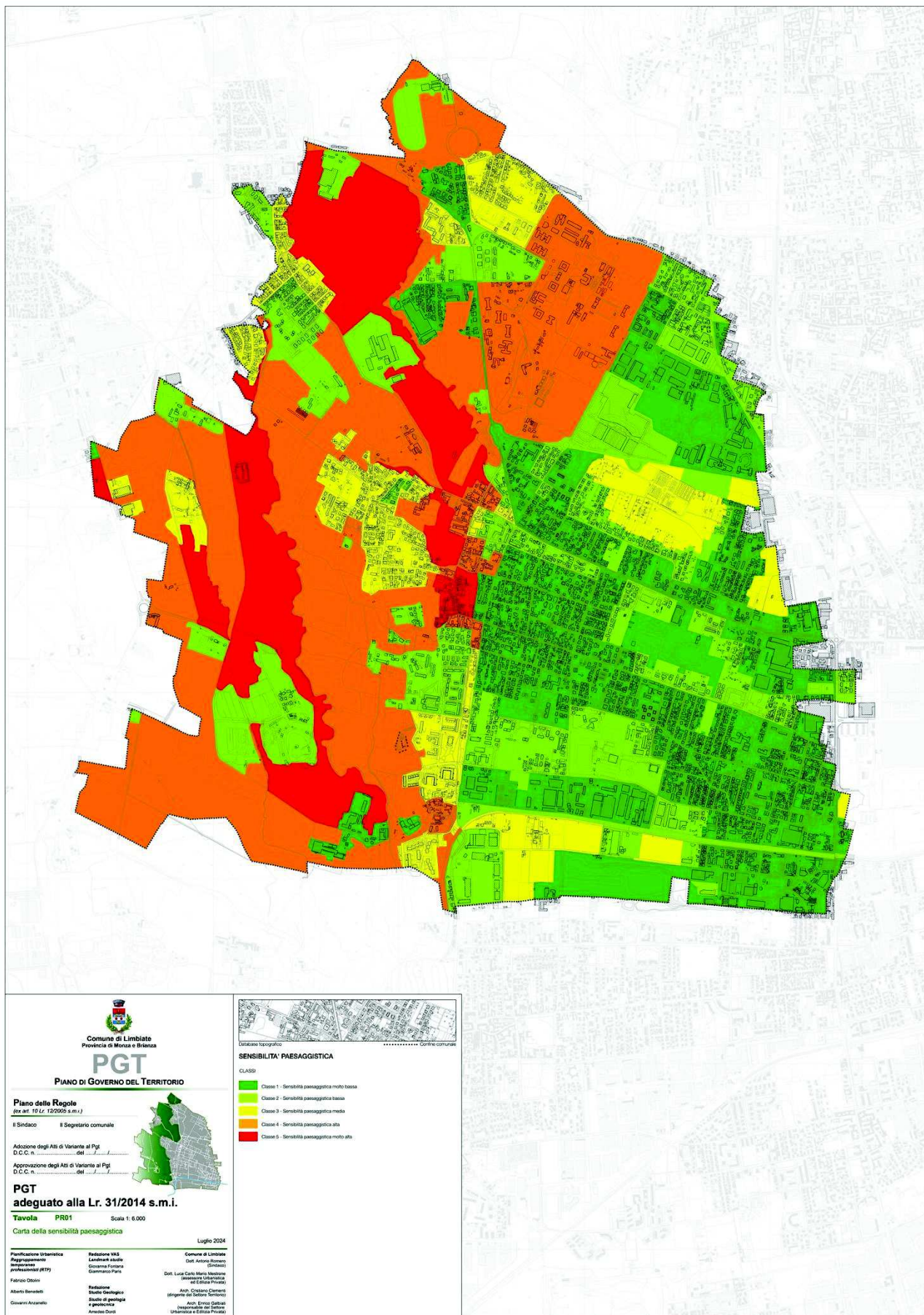
- quello paesistico, nel caratterizzare e nello strutturare i paesaggi aperti in modo significativo, determinante nel concorrere alla riconoscibilità complessiva di una data porzione territoriale;
- quello ambientale, nel contribuire a mantenere efficienti le condizioni di equilibrio e stabilità biologica dell'agro-ecosistema.

2.2.3. La componente paesaggistica e la relativa sensibilità

Come previsto dall'art.34 del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), nelle modalità specificate dall'Allegato A delle modalità di pianificazione comunale, documento approvato con DGR n. VIII/1681 del 29/12/2005, a seguito dei criteri attuativi dell'art.7 della l.r. n.12/2005, il Piano di Governo del Territorio deve definire, all'interno di uno specifico elaborato cartografico (riferimento alla Tavola PR01 del Piano delle Regole), le classi di sensibilità paesaggistica dei luoghi, da cui derivare un giudizio motivato sulla qualità paesistico-ambientale dell'intero assetto territoriale analizzato nelle sezioni precedenti.

In merito a quanto disposto dal PPR e al fine di lettura complessiva del territorio di Limbiate, il PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 formalizza la disciplina del paesaggio volta al governo dei fattori paesaggistici e delle sue trasformazioni, attraverso la revisione delle classi di sensibilità paesaggistica previste dal PGT del 2017 armonizzandole con il tessuto urbanizzato e la componente extraurbana. Ad ogni classe di sensibilità paesaggistica corrispondono diverse porzioni di territorio comunale. La tabella seguente e l'estratto della tavola PR01 riassumono gli ambiti del territorio di Limbiate e le rispettive classi di sensibilità paesaggistica:

Sensibilità paesaggistica	Ambiti del territorio di Limbiate
Classe 1 Sensibilità paesaggistica molto bassa	Comprende una buona parte delle zone antropizzate disciplinate come aree per le attività non residenziali frammiste e aree produttive oltre a porzioni residenziali non aventi valenza storico-testimoniale del centro abitato di Limbiate.
Classe 2 Sensibilità paesaggistica bassa	Comprende la restante parte delle aree residenziali, commerciali produttive del tessuto urbano consolidato oltre ad alcune aree interne al Parco delle Groane quali la Città Satellite, le piscine Al Gabbiano, le fornaci e altre attività antropiche.
Classe 3 Sensibilità paesaggistica media	Comprende la maggior parte degli ambiti residenziali del tessuto urbanizzato di Limbiate posti in prossimità del Parco delle Groane, oltre ad alcune porzioni marginali di tessuto urbanizzato e/o tessuto libero periurbano.
Classe 4 Sensibilità paesaggistica elevata	Comprende le zone del Parco delle Groane non interessate da urbanizzato e da aree boscate oltre alla porzione urbanizzata del Mombello.
Classe 5 Sensibilità paesaggistica molto elevata	Comprende le porzioni di territorio a più alta valenza paesaggistica ed ecologica, ovvero le aree storiche dell'urbanizzato di Limbiate oltre alle aree boscate del Parco delle Groane.



3. Il Piano dei Servizi



3.1. I termini della disciplina per la redazione del Piano dei Servizi

Ai sensi dell'art. 9 comma 1 della Lr. n.12/2005, il Piano dei Servizi deve assicurare una dotazione globale di servizi e attrezzature a supporto delle funzioni insediative esistenti e delle previsioni del nuovo strumento urbanistico comunale. La costruzione del Piano dei Servizi parte dal recepimento dei seguenti punti:

- I. la verifica dell'adeguatezza del sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, sia di gestione pubblica che privata, e dell'omogenea distribuzione sul territorio di Limbiate;
- II. l'analisi dell'idoneità dei servizi e delle infrastrutture rispetto ai bisogni dei cittadini e delle attività economiche, in funzione dell'indagine sul trend abitativo locale;
- III. la verifica di un sistema di servizi economicamente sostenibile che privilegi le dotazioni già esistenti e che promuova le aggregazioni funzionali;
- IV. la verifica delle quantità ed efficienza dei servizi adibiti a parcheggio e degli spazi per la mobilità, la disciplina dei servizi legati alla mobilità esistente e la definizione dei percorsi dedicati alla mobilità debole al fine di un loro miglioramento e integrazione con le parti di territorio non urbanizzati;
- V. la valutazione dell'offerta di nuovi servizi distribuiti sul territorio e la valutazione rispetto alle dotazioni minime all'interno degli ambiti a prescrizione specifica e di trasformazione con l'attenzione rivolta verso i parcheggi pubblici;
- VI. lo sviluppo della rete ecologica comunale, che possa coordinarsi con la programmazione delle reti di livello regionale e provinciale, nell'ottica di costruzione di una "infrastruttura verde" che favorisca lo sviluppo dei corridoi ecologici e del verde di connessione ambientale tra gli spazi aperti e quelli urbanizzati del territorio, al fine di ottenere un disegno unitario di paesaggio.

Inoltre, ai sensi dell'art. 9 comma 3 della Lr. n.12/2005, viene prescritto che per il dimensionamento delle aree per i servizi pubblici, il Piano dei Servizi deve comunque assicurare *"... una dotazione minima di aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante"*. Infine, il Piano dei Servizi disciplina i servizi pubblici e privati in coerenza con la sostenibilità economica delle scelte di Piano e con le previsioni del Documento di Piano. Le previsioni del Piano dei Servizi hanno un carattere vincolante e prescrittivo anche nei confronti della programmazione comunale e della realizzazione di opere pubbliche.

3.2. La lettura e la verifica del sistema dei servizi esistenti

Il complesso di dotazioni e attrezzature allocate nel territorio di Limbiate è prevalentemente composto da servizi a supporto delle zone residenziali e delle imprese insite sul territorio. Tali servizi si suddividono in categorie e, ove necessario, in sottocategorie, in funzione delle loro caratteristiche e proprietà.

Il sistema dei servizi del PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 è stato definito a partire dalla lettura delle dinamiche in essere nel comune di Limbiate e dalla verifica dei servizi individuati dal PGT 2017 e successive varianti. La sintesi delle categorie di servizi è rappresentata all'interno della Tavola *"PS01 - Carta dei servizi esistenti"*. La descrizione seguente rappresenta la disaggregazione di talune categorie, al fine di mostrare: la localizzazione sul territorio comunale, la distinzione tipologica (sotto-categorie), ove presente, e l'ubicazione, anche in funzione del tipo di proprietà a cui si riferiscono. Oltremodo, all'interno di suddetta carta, verranno mostrati i tratti di mobilità dolce (percorsi ciclopeditoni) che si estendono nel territorio comunale. Infine, saranno riportate le quantità di servizi esistenti offerti per ogni categoria.

Il sistema dei servizi e attrezzature di interesse collettivo

In questa prima categoria di servizi vi sono una serie di servizi adibiti a soddisfare le esigenze e i bisogni della collettività. All'interno della Tavola PS01, la predetta categoria è stata suddivisa in n. 5 tipologie (sotto-categorie):

- **Servizi istituzionali**, ovvero il complesso di servizi e dotazioni di interesse generale come ad esempio il municipio, le poste, le strutture adibite a sedi istituzionali e amministrative, i presidi per sicurezza pubblica e le sedi delle forze dell'ordine;
- **Servizi culturali, per lo sport e per il tempo libero**, ovvero i servizi e le strutture per attività culturali e ricreative (e.g. biblioteca pubblica, teatri, sale conferenze o centri culturali), per la formazione e l'aggregazione (centri sociali e sedi di associazioni) e i servizi adibiti allo sport ed il tempo libero, come il centro sportivo, gli impianti sportivi, palestre e attrezzature a supporto di tali strutture.
- **Servizi socio sanitari e assistenziali**, ovvero le strutture sanitarie e ospedaliere, le sedi dell'ALS, gli ambulatori e poliambulatori, i centri medici e altre strutture adibite all'assistenza sanitaria, oltre che i servizi assistenziali quali le case di cura, di cura e di ricovero (RSA, Hospice, centri assistenza domiciliare ecc.) e la residenza assistita. Oltremodo, in questa sotto-categoria (ove presente), rientrano anche le strutture adibite all'edilizia sociale (D.M. 22/04/2008, edilizia residenziale pubblica);
- **Altre attrezzature di servizio alla persona**, sotto-categoria riferita esclusivamente ad asili nido e micronido e ai mercati di quartiere (rionali);
- **Cimiteri e attrezzature cimiteriali**, ovvero i cimiteri e le attrezzature accessorie ad essi.

Dal punto di vista quantitativo, la superficie complessiva di servizi e attrezzature di interesse collettivo è pari a **690.979 mq**



Scuole e attrezzature scolastiche

In questa categoria di servizi sono comprese le attrezzature adibite all'istruzione scolastica a diversi livelli (scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di 1° grado e di 2° grado). Sul territorio comunale sono 22 unità di cui 20 per l'istruzione di base e 2 per l'istruzione secondaria di secondo grado, cui si aggiungono il Centro di Formazione Professionale AFOL, Scuola Pubblica per Adulti (CPIA Monza e Brianza), ed infine l'Università delle Tre Età. L'offerta dei servizi per l'istruzione si completa inoltre con la presenza sul territorio di 5 asili nido, di cui 2 comunali e 3 privati che svolgono la loro offerta formativa pur non appartenendo al sistema dell'istruzione di base in senso stretto., ovvero:

- n. 17 scuole statali per l'infanzia e primarie sono raggruppate in tre diversi Circoli didattici con sede presso i plessi "F.lli Cervi" (via F.lli Cervi), "Gianni Rodari" (via Pace) e "Don Milani" (via Cartesio);
- n. 3 scuole secondarie di primo grado afferiscono ad un'unica Direzione didattica presso la Scuola "Giovanni Verga" di via Monte Generoso;
- n. 2 scuole secondarie di secondo grado, nel quartiere di Mombello, I.T.C.S. e P.A.C.L.E. "Elsa Morante";

La superficie complessiva delle scuole e attrezzature scolastiche risulta pari a **179.871 mq.**

Il sistema delle aree verdi

La terza categoria di servizi comprende l'insieme delle aree verdi, al netto degli spazi disciplinati dal Parco delle Groane e della Brughiera Briantea che occupa circa il 37% dell'estensione territoriale di Limbiate, che sono distribuite sul territorio di Limbiate. Tali aree sono suddivise in maniera piuttosto omogenea sia all'interno che all'esterno del tessuto urbano consolidato (a margine con le zone produttive) al fine di migliorare la qualità della vita nelle zone maggiormente urbanizzate e di valorizzare l'aspetto qualitativo degli spazi pubblici. L'insieme dei precitati spazi sono prevalentemente caratterizzati da:

- parco urbano/storico;
- giardini di quartiere;
- le aree verdi non attrezzate;
- verde generico di arredo stradale e di carattere pedonale.

Sul territorio di Limbiate si riscontra dunque una buona presenza di parchi e giardini spesso di grandi o medie dimensioni distribuiti in maniera pressoché omogenea nei diversi quartieri con la sola eccezione dell'ambito di Mombello dove la presenza di verde fruibile è assicurata esclusivamente dai giardini di quartiere presenti all'interno del tessuto residenziale posto ai margini del recinto dell'Antonini. La maggiore concentrazione di aree verdi di dimensioni anche considerevoli sia rilevabile nei quartieri di Pinzano, Villaggio Giovi, Villaggio del Sole e Limbiate centro nei quali la realizzazione di aree verdi fruibili ha trovato in passato uno stretto legame con l'attuazione dei comparti di edilizia economico popolare assoggettati a P.E.E.P. La presenza dell'area verde entro il recinto di Mombello può certamente costituire l'opportunità di verde fruibile; nel caso di Villaggio Risorgimento si osserva la relativa vicinanza dei parchi e giardini che caratterizzano Villaggio Giovi.

Limbiate centro è caratterizzata dalla presenza di episodi verdi di dimensioni anche significative (parco Villa Mella, parco di via Fiume e il giardino di Villa Bosisio).

La superficie complessiva del sistema delle aree verdi è pari a ~~387.679~~ **384.037 mq.**

OSS.22

Spazi ed attrezzature per la mobilità

Questa categoria di servizi comprende l'insieme degli spazi dedicati alla sosta veicolare e, in generale, al sistema della mobilità. Tali spazi si suddividono in tre tipologie:

- piazze;
- parcheggi residenziali, ovvero a servizio delle zone residenziali;
- parcheggi per altre funzioni, ovvero a servizio delle zone adibite ai settori della produzione, terziario, commerciale e altre destinazioni d'uso;

Per quanto concerne il sistema della sosta occorre innanzitutto evidenziare una buona dotazione complessiva di parcheggi che, distribuiti in maniera omogenea e razionale all'interno del tessuto urbano, svolgono una importante funzione di servizio agli insediamenti e al sistema dei servizi pubblici e di uso pubblico. Una dotazione di spazi per la sosta composta in prevalenza da parcheggi lungo strada in sede propria e da aree a parcheggio a servizio degli insediamenti residenziali, commerciali ed industriali/artigianali, alla quale si affianca anche una buona presenza di parcheggi lungo strada semplicemente delimitati da segnaletica orizzontale. Una dotazione ben distribuita all'interno del territorio comunale e nei singoli quartieri che danno forma all'abitato, laddove emerge una maggiore concentrazione in prossimità dei servizi e delle attività commerciali. Una presenza decisamente più limitata e circoscritta riguarda, invece, gli ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale, con alcune situazioni deficitarie nella zona del Ceresolo, di via Zara, di Mombello, nel quadrilatero compreso tra viale Piave, via Trieste, cava Ferrari e viale dei Mille.

La superficie complessiva del sistema degli spazi ed attrezzature per la mobilità a servizio della residenza e per altre funzioni è pari a ~~207.553~~ **208.449 mq.**

UT

Il sistema della mobilità dolce (itinerari ciclopeditoni)

Sempre in merito agli spazi e luoghi dedicati alla mobilità si ricorda che l'efficacia della pianificazione rispetto alla mobilità dolce è proporzionata al grado di soddisfazione dell'utente e all'appetibilità delle infrastrutture. Dunque, è necessario conoscere gli aspetti e gli elementi che influenzano le scelte del ciclista/pedone. Limbiate risulta dotata di una significativa estensione, di buona qualità, di percorsi ciclopeditoni che sono in grado di percorrere il territorio connettendolo da sud a nord e frammentariamente da est a ovest. Tant'è che le previsioni di Piano si sono concentrate nel prevedere delle nuove connessioni che siano in grado di realizzare una continuità verso est ed ovest in raccordo con gli itinerari del Parco delle Groane e della Brughiera Briantea. Sicuramente di rilievo la dorsale sud - nord che consente di percorrere l'intero territorio dalla ciclovia del Canale Eugenio Villoresi, all'altezza di via Modigliani, sino a via Sant'Antonio da Padova piuttosto che le due principali dorsali ovest - est poste su Viale dei Mille e Via Triste.

In termini quantitativi, la lunghezza complessiva dei tratti ciclopeditoni esistenti di Limbiate è di **25.615 m (oltre 25 km).**



Luoghi per il culto e servizi religiosi

Questa categoria di servizi comprende i servizi legati al culto e alla religione. Sono presenti le seguenti chiese: Chiesa Parrocchiale di San Giorgio in Limbiate, Parrocchia del Sacro Cuore, Parrocchia di San Francesco, Chiesa dei Santi Cosma e Damiano, Chiesa del Sacro Cuore di Gesù, Parrocchia di San Giorgio Il Ponte, Chiesa di Fatima, Chiesa di San Giuseppe Artigiano, Chiesa ortodossa e Vecchia Chiesa di San Giorgio ed i seguenti oratori: Oratorio San Giorgio, Oratorio Sacro Cuore, Parrocchia di San Francesco, Oratorio Frassati di Pinzano e Oratorio di San Francesco.

La superficie complessiva dei luoghi per il culto e servizi religiosi è pari a **61.737 mq.**

Impianti tecnologici

L'ultima categoria comprende i servizi di carattere tecnologico e ambientale. Tali servizi si riferiscono a: cabine gas, luce ed acqua, la piattaforma ecologica.

La superficie complessiva degli impianti tecnologici è pari a **19.376 mq.**

La sintesi delle quantità del sistema dei servizi esistenti

A conclusione della lettura del sistema dei servizi esistenti, si evince che il complesso di servizi e attrezzature adibite a servizio occupano complessivamente una superficie di ~~1.555.425~~ **1.552.679 mq.**

UT
OSS.22

3.3. Il progetto del Piano dei Servizi

Come già riepilogato nei precedenti capitoli, il sistema dei servizi esistenti appare ben strutturato e organizzato al fine di soddisfare sufficientemente i fabbisogni della popolazione e delle attività economiche. Pertanto alla luce delle analisi sullo stato attuale dei servizi esistenti nel territorio di Limbiate, il presente Piano dei Servizi del nuovo PGT adeguato alla L.r. n.31/14 è finalizzato a migliorare l'offerta di dotazioni e attrezzature attraverso la definizione di puntuali azioni. A tal proposito, nel progetto del nuovo Piano dei Servizi si dà conto, a partire dalle informazioni del PGT 2017 e successive varianti, della scelta di previsioni a servizio, dei servizi derivanti dalle attuazioni di Piano, delle previsioni di incremento dei percorsi della mobilità debole e dello sviluppo del disegno di Rete Ecologica Comunale (sezione seguente). Il complesso di previsioni è finalizzato alla crescita sostenibile della "città pubblica dei servizi".

3.3.1. Le quantità del progetto e la relativa dotazione

Il sistema dei servizi in previsione

I servizi in previsione nel nuovo PGT sono complessivamente n. 16 ambiti, così calibrati rispetto alle esigenze locali e sovralocali. L'obiettivo delle previsioni è mirato alla realizzazione di dotazioni propedeutiche a potenziare le categorie di servizi esistenti (ad es. l'edilizia sociale, piuttosto che sanitaria ed a parco pubblico ecc.), a migliorare le condizioni di vita degli abitanti ed incrementare la sostenibilità del Piano, la quale è per la maggior parte rappresentata dallo sviluppo della mobilità debole e della Rete Ecologica Comunale (REC). L'impianto previsionale del Piano dei



Servizi del nuovo PGT è finalizzato, complessivamente, al miglioramento della dotazione e la qualità dello spazio pubblico pro-capite. I servizi in previsione sono propedeutici a traguardare gli obiettivi del nuovo PGT in funzione del progetto della “Città Pubblica” del Piano dei Servizi.

Codice	SERVIZI IN PREVISIONE - <i>Progetto città pubblica del nuovo PGT</i>	Superficie (mq)	Incidenza
Servizi e attrezzature di interesse collettivo- IC		16.920	19 %
Da SP01 a SP02	Realizzazione di edilizia sociale		
Servizi e attrezzature di interesse collettivo- IC		19.128	21 %
Da SP03 a SP04	Realizzazione di servizi e attrezzature di interesse collettivo		
Servizi e attrezzature di interesse collettivo- IC		10.053	11 %
Da SP05.1 a SP05.2	Realizzazione di servizi e attrezzature per attività socio-sanitarie e sportiva		
Servizi delle aree verdi - V		27.247 29.067	28 % 32 %
Da SP05.6 a SP05.7 e SP06 e SP07	Realizzazione e/o riqualificazione di spazi e aree per il verde e <i>Aree da destinarsi a verde pubblico (area in cessione interna al Piano di Recupero – PR1 di cui all’art. 6.1 Nta PS)</i>		
Servizi per la mobilità e sosta - P		17.106 14.747	19 % 16 %
Da Sp05.3 a Sp05.4 e da SP07 SP08 a SP10 SP11	Realizzazione di parcheggi per la residenza e per le altre funzioni		

UT
OSS.22

A queste aree si aggiungono le altre aree a verde pubblico che derivano dai meccanismi perequativi del PGT e precisamente le aree PQ 1.1 (posta in prossimità del Cimitero, per una superficie di 26.998 mq) e SPq1, SPq2 e SPq3 poste in prossimità dell’ex ambito della c.d. Cava Ferrazzi (per una superficie complessiva di 28.699 (mq). In sintesi, la superficie dei servizi in previsione del nuovo PGT è pari a ~~146.151~~ **145.612 mq**.

Modalità d’attuazione dei servizi in previsione

Le modalità di attuazione sono due: la prima prevede la diretta competenza e responsabilità da parte dell’Ente comunale nell’attuazione e realizzazione dei servizi che si contraddistinguono per il loro aspetto strategico; la seconda, invece, prevede la compartecipazione privata attraverso l’attuazione delle previsioni di Piano. Le prime, per le quali è prevista l’attuazione da parte dell’Amministrazione, dovranno essere collocate all’interno del Piano Triennale delle Opere Pubbliche (con la corrispondente stima economica) o comunque da realizzarsi entro il quinquennio di validità del vincolo a servizio (di cui al c. 12 dell’art. 9 della l.r. 12/2005 s.m.i.); infine le seconde prevedono la compartecipazione privata mediante l’attuazione delle previsioni di Piano, in alternativa alla pubblica amministrazione, per queste ultime non è previsto, dalla l.r. 12/2005 s.m.i., un termine temporale per la loro realizzazione. Si ricorda che, ai sensi del c. 10 art. 9 della L.r. 12/2005 s.m.i., concorrono alla dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico i servizi realizzati direttamente dal comune, ceduti nell’ambito dei piani attuativi o regolati da apposito atto di asservimento o da specifici regolamenti d’uso.

Il sistema dei servizi derivanti dalle possibili attuazioni di Piano

Ai fini dell'attuazione dei servizi previsti degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa previsti dal Documento di Piano (AT) e dagli ambiti previsti dal Piano delle Regole (ARIG e APC), il nuovo PGT prevede la definizione delle quantità di servizi dovuti, ricavabili dalle schede dei singoli ambiti di previsione.

Il Documento di Piano attribuisce un valore strategico agli ambiti di trasformazione, sia in termini di riassetto e ripensamento dei luoghi che in termini di collaborazione tra pubblico e privato, per l'attivazione delle più adeguate risorse economiche, necessarie a concretizzare gli obiettivi di interesse generale. L'attuazione degli ambiti di trasformazione avviene mediante Piano attuativo (ex art.12 L.r. 12/2005 e smi), salvo ove diversamente previsto dalla normativa. Gli ambiti dovranno garantire il reperimento dei servizi dovuti (verde pubblico) e una quota di dotazioni parcheggi pubblici

Allo stesso modo, il Piano delle Regole attribuisce un valore strategico (ancor maggiore) agli ambiti ARIG per i processi di rigenerazione, ripensamento e riassetto dei luoghi ai fini della collaborazione tra pubblico e privato e quelli di completamento ambiti APC. Anche in questo caso, l'attuazione degli ambiti di rigenerazione avviene mediante Piano attuativo (ex art.12 l.r. 12/2005 e s.m.i), salvo ove diversamente previsto dalla normativa.

	Verde pubblico o di uso pubblico mq	Parcheggi pubblici o di uso pubblico mq
DP (AT)	35.927	18.850
PR (ARIG+APC)	93.521	20.192
Totale	129.448	39.042

Oltremodo, anche se non computato nella quantità complessiva dei servizi, si evidenzia la presenza di due vasche (Garbogera e Seveso) di laminazione per una superficie, che interessa il solo comune di Limbiate (considerato che la vasca di laminazione del torrente Seveso ricade anche nel comune di Varedo), pari a 27.916 mq.

Il sistema dei percorsi della mobilità debole in previsione

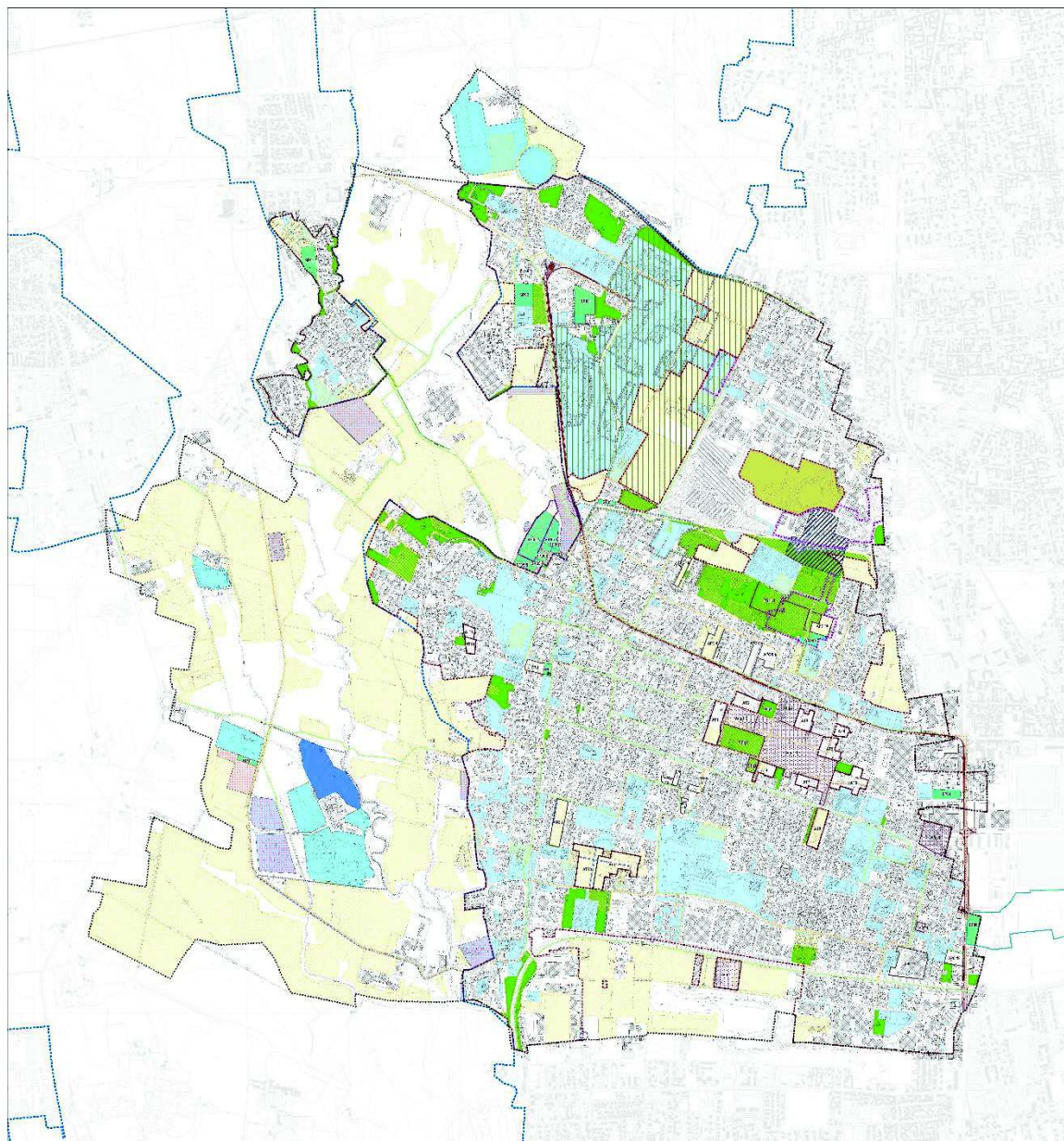
L'obiettivo consiste nel miglioramento e potenziamento della mobilità debole oltre a quello di integrare e rafforzare la componente paesaggistica ed ecologica locale. In termini quantitativi, l'incremento della mobilità debole di livello locale, prevede uno sviluppo complessivo dei percorsi pari a **21.889 metri** (di cui alcuni declinati rispetto ai percorsi a quanto previsto dagli obiettivi individuati dai Piani e programmi legati ai percorsi ciclabili strategici e alla mobilità sostenibile).

In sintesi, sommando suddetta quota di percorsi della mobilità dolce in previsione alla quota di percorsi esistenti (25.615 metri, così come riportato nella sezione precedente), la lunghezza complessiva dei percorsi di mobilità debole di livello locale arriverebbe a raggiungere una quota pari a **47.504 metri (oltre 47 km)**. La precitata "Tavola PS02" è riassuntiva dei percorsi della mobilità debole esistente e in previsione nel territorio di Limbiate.

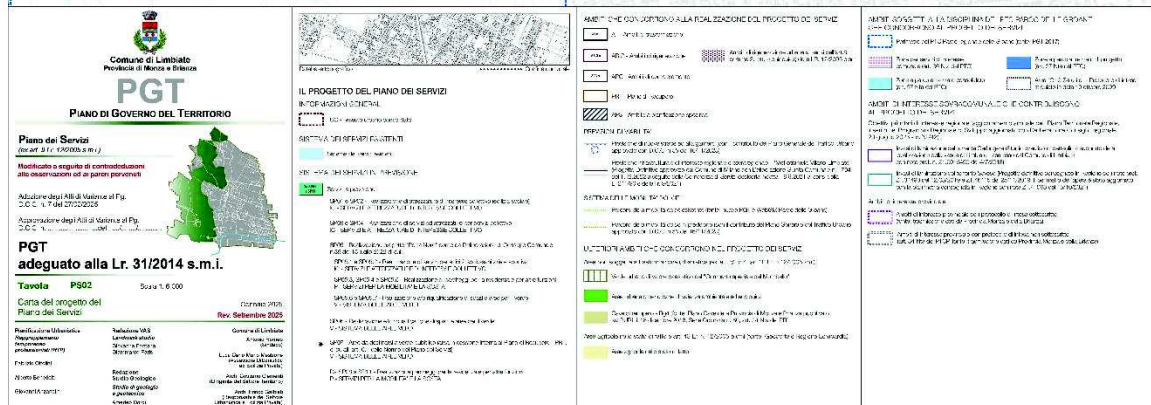


La dotazione di servizi complessiva

Le scelte dell'impianto previsionale del nuovo Piano dei Servizi date dai servizi previsti, dai servizi derivanti dalle attuazioni di Piano e dai percorsi della mobilità debole sono riassunte in seguito, congiuntamente al complesso di categorie di servizi esistenti nel territorio di Limbiate, come meglio rappresentato nella tavola PS02 "Carta del progetto del Piano dei Servizi"



UT
PTCP
OSS.22





A seguito del procedimento di revisione della pianificazione pregressa (PGT 2017 e successive varianti), delle attuazioni intercorse e delle indagini condotte, dell'attività di ricognizione, rettifica ed aggiornamento effettuata dal nuovo PGT adeguato alla L.r. n. 31/2014 per il Piano dei Servizi, si evidenzia che la superficie complessiva di attrezzature e dotazioni, di interesse locale (al netto dei servizi tecnologici e sovracomunali), presenti sul territorio di Limbiate, suddivisi nelle categorie descritte e spazializzate all'interno della Tavola PS01 "Carta dei servizi esistenti", assomma a ~~1.116.626~~ **1.113.880 mq.**

La quota di servizi pro-capite attualizzata, rispetto alla popolazione residente di 35.069 abitanti (dato ISTAT al 01/01/2024), è pari a:

$$- \quad \del{1.116.626} \quad 1.113.880 \text{ mq} / 35.069 \text{ abitanti} = \mathbf{31,84 \text{ } 76 \text{ mq/ab}}$$

Ai sensi del comma 3 dell'art. 9 della L.r. n.12/2005, il Piano dei Servizi deve assicurare una dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq/ab. Come precedentemente anticipato e come si evince dai dati proposti, il territorio di Limbiate, solo con la quota di servizi esistenti, soddisfa ampiamente tale prescrizione e pertanto è possibile verificare che non emerge un fabbisogno pregresso di servizi.

In merito al complesso di previsioni del nuovo Piano dei Servizi, la quota di servizi pro-capite è computata dall'insieme delle superfici di dotazioni previste rapportata al numero di abitanti teorici insediabili sul territorio (stimati in 1.115 abitanti teorici massimi ovvero 912 abitati teorici effettivi come illustrato nel precedente capitolo 5).

Si riporta la sintesi disaggregata delle quantità del complesso di previsioni del progetto di Piano dei Servizi del nuovo PGT di Limbiate.

DOTAZIONI A SERVIZIO IN PREVISIONE - PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI		
Tipo previsione	Attuazione previsione	Superficie
Servizi in previsione (SP)	Servizi a capo delle risorse correnti della Pubblica Amministrazione	90.454 89.915 mq
Servizi da ambiti di trasformazione (AT)	Dotazioni territoriali a verde a seguito dell'attuazione degli ambiti	35.927 mq
	Servizi dovuti a parcheggio	18.850 mq
Servizi da ambiti di rigenerazione urbana e completamenti (ARIG e APC)	Dotazioni territoriali a verde a seguito dell'attuazione degli ambiti	93.521 mq
	Servizi dovuti a parcheggio	20.192 mq
Totale		258.944 258.405 mq

Ulteriormente si devono considerare le aree a verde pubblico di perequazione (PQ 1.1, SPq1, SPq2 e SPq3) per una superficie complessiva di 55.697 mq.

Sommando il numero di abitanti esistenti alla data del 01/01/2024 con l'insediabilità teorica prevista e rapportandola alla superficie di servizi esistenti sommata alle dotazioni a servizio in previsione, si ottengono le successive quantità:

- ~~1.116.626~~ 1.113.880 mq (servizi esistenti) + ~~258.944~~ 258.405 (servizi in previsione) + 55.679 (aree a verde di perequazione) = ~~1.431.249~~ 1.427.964 mq
- 35.069 abitanti al 01/01/2024 + ~~1.109~~ 1.101 abitanti teorici massimi Nuovo PGT = ~~36.178~~ 36.170 abitanti
- rispetto agli effettivi abitanti insediabili in linea con la concreta attuabilità dell'impianto previsionale in considerazione di quanto illustrato nel capitolo 5, Parte 3 sarebbe verosimile assumere che
35.069 abitanti al 01/01/2024 + ~~907~~ 893 abitanti teorici effettivi Nuovo PGT = ~~35.976~~ 35.962 abitanti

OSS.22
OSS.18
OSS.23
OSS.48
UT

La dotazione pro-capite complessiva ammonta a:

- ~~1.431.249~~ 1.427.964 mq / ~~36.178~~ 36.170 ab. = ~~39,56~~ 39,48 mq/ab
- ~~1.431.249~~ 1.427.964 mq / ~~35.976~~ 35.962 ab. = ~~40,11~~ 40,01 mq/ab

Ne consegue che la piena attuazione delle previsioni del Piano dei servizi comporterebbe un incremento dell'attuale dotazione pro-capite di aree a servizi di circa il 17% (variazione percentuale), pari a oltre 6 mq di aree a servizio in più ad abitante (entrambi scenari verificati).

3.3.2. La sostenibilità economica delle previsioni

Per quanto riguarda i servizi in previsione, gli stessi verranno realizzati mediante la compartecipazione pubblica, ovvero attraverso gli oneri di parte corrente, e privata attraverso l'attuazione delle previsioni del PGT adeguato alla L.r. n. 31/2014. Si ricorda che, ai sensi dell'art. 9 commi 4 della L.r. n. 12/2005 e s.m.i., il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi (anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche) nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati. La tabella seguente sintetizza, per tutte le dotazioni a servizio in previsione descritte nella sezione precedente (capitolo 4.1), l'attuabilità delle previsioni del Piano dei Servizi.

DOTAZIONI A SERVIZIO IN PREVISIONE - PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI		
Servizi previsti ²	Ambito previsione	Realizzazione
168.490 mq	ARIG1.1, ARIG1.2, ARIG2, ARIG3, ARIG4, ARIG5, AT01, AT02, AT03, AT04, AT05, AT06, AT07, AT08, AT09, AT10, AT11, AT12, AT13, AT14, APC04, APC05a, APC05b, APC07a, APC07b, APC08a, APC08b, APC09, APC11, APC12, APC14, APC15	Privato mediamente l'attuazione degli ambiti tramite Piano Attuativo (PA) + contributo perequativo di piano
90.454 89.915 mq	Sistema dei servizi in previsione	Pubblico mediante oneri correnti, finanziamenti, bandi e altre progettualità attivabili
258.944 258.405 mq	TOTALE COMPLESSIVO PREVISIONI	

² Le quantità si riferiscono alla somma delle dotazioni territoriali a verde ed a parcheggio pubblico, al netto dei parcheggi pertinenziali e di eventuali monetizzazioni richieste e concesse dalla pubblica amministrazione.

Dalla tabella si evince che le dotazioni a servizio previste, conseguentemente all'attuazione degli ambiti previsti dal nuovo PGT, sono pari al 65% rispetto al totale complessivo, invece l'incidenza dei servizi in previsione del progetto del Piano dei Servizi è pari al 35% rispetto al totale complessivo.

3.4. Il progetto della Rete Ecologica Comunale quale infrastruttura verde a servizio

Al fine di raccordare le informazioni descritte nel nuovo Documento di Piano (sezione 2.4. della Parte I e sezione 2.3 della Parte III), la progettazione della Rete Ecologica Comunale (REC) necessita il richiamo dei riferimenti normativi vigenti:

- i. la l.r. n.86/1983 “Piano generale delle aree regionali protette”, come modificata dalla l.r. n.12/2011;
- ii. la DGR n. VIII/8515 “Modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli Enti locali”;
- iii. la DGR n. VIII/6415 “Criteri per l'interconnessione della Rete Ecologica Regionale con gli strumenti di programmazione territoriale”;
- iv. la DGR n. VIII/10415 “Dai Parchi alla Rete Ecologica Regionale”;
- v. la DGR n. VIII/10962 “Rete ecologica regionale: approvazione degli elaborati finali comprensivi del settore Alpi e Prealpi”;
- vi. la DGR n. IX/999 “Approvazione degli indirizzi e orientamenti per la pianificazione locale in riferimento a EXPO2015 nell'ottica della sostenibilità”.

La Rete Ecologica Regionale (RER), inserita tra le infrastrutture prioritarie previste dal Piano Territoriale Regionale (PTR), costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale. Il riconoscimento come “*infrastruttura verde multifunzionale*” (Quadro Strategico Comune della Programmazione Europea 2014-2020) è dovuto dal suo contenuto altamente nobile: se un'infrastruttura garantisce, infatti, lo spostamento di persone e merci, quindi utile alla vita dei cittadini, un'infrastruttura verde favorisce la connessione di organismi viventi, animali e piante, a supporto dello sviluppo ecosistemico.

Il compito della RER è coadiuvare il PTR a svolgere una funzione di indirizzo per i PTCP/PTM e i PGT e di coordinamento per piani e programmi regionali di settore, al fine di individuare gli elementi sensibili del territorio e fissare target specifici di riequilibrio ecologico. Il tema delle reti ecologiche ha un'importanza strategica nel rapporto tra ecosistema e territorio, e fornisce elementi utili per lo sviluppo sostenibile in termini di biodiversità e di servizi ecosistemici. In tal senso, le reti ecologiche polivalenti sono da considerarsi la traduzione concreta delle “*green infrastructures*” (*infrastrutture verdi ecosistemiche*) previste dal Libro Bianco della Commissione Europea del 2009.

Circa i criteri per l'interconnessione della Rete Ecologica Regionale con gli strumenti di programmazione territoriale locale, si richiamano i principali aspetti di rete ecologica polivalente, al fine di contribuire concretamente alle finalità generali di sviluppo sostenibile: il progetto Rete Natura 2000, le aree protette, l'agricoltura e le foreste, la fauna, le acque e la difesa del suolo, le infrastrutture, e, più in generale, il paesaggio lombardo.

Nello specifico, il cap.5 del documento della Rete Ecologica Regionale³ tratta le Reti Ecologiche Comunali (REC), individuandone i criteri generali, gli obiettivi specifici e azioni generali, e gli elaborati tecnici.

I **criteri generali** per il disegno di Rete Ecologica Comunale (REC) prevedono:

- il recepimento delle indicazioni di livello regionale e di quelle, ove presenti, di livello provinciale, nonché il loro adattamento alla scala comunale;
- il riconoscimento degli ambiti e degli habitat di valore (presenti e di progetto) che dovrà essere sottoposto ad un regime di tutela o comunque ad una destinazione d'uso dei suoli specifica al fine di garantirne la sua conservazione e una corretta trasformazione nel tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema;
- la definizione delle concrete azioni per attuare il progetto della rete ecologica, la loro localizzazione, le soluzioni che ne consentono la realizzazione (ad esempio attraverso l'acquisizione delle aree, o accordi mirati con i proprietari), la quantificazione dei costi necessari per le differenti opzioni;
- la precisazione degli strumenti per garantirne la sostenibilità economica (introducendo quindi i meccanismi di perequazione, compensazione, possibili forme di convenzioni per la realizzazione di interventi).

Gli **obiettivi specifici** per il livello comunale sono così sintetizzati:

- I. fornire al PGT un quadro integrato delle sensibilità naturalistiche esistenti, ed uno scenario ecosistemico di riferimento per la valutazione dei punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio governato;
- II. fornire al PGT indicazioni per la localizzazione degli ambiti di trasformazione in aree poco impattanti con gli ecosistemi deputati agli equilibri ambientali, in modo tale che il Piano nasca già il più possibile compatibile con le sensibilità ambientali presenti;
- III. fornire alla pianificazione attuativa un quadro organico dei condizionamenti di tipo naturalistico ed ecosistemico e delle azioni ambientalmente compatibili e fornire indicazioni per individuare aree su cui realizzare eventuali compensazioni di valenza ambientale;
- IV. fornire alle autorità ambientali di VAS e di VIA ed ai soggetti che partecipano a tavoli di concertazione uno strumento coerente per gli scenari ambientali, per le valutazioni sui singoli progetti, per governare i condizionamenti e le opportunità di natura ecologica e per fornire un indirizzo motivato delle azioni compensative.

Il progetto di rete ecologica di livello comunale prevederà le seguenti **azioni generali**:

- i. una verifica di adeguatezza del quadro conoscitivo esistente, ed eventualmente un suo completamento ai fini di un governo efficace degli ecosistemi di pertinenza comunale;

³ "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli utenti locali"

- ii. la definizione di un assetto ecosistemico complessivo soddisfacente sul medio periodo;
- iii. regole per il mantenimento della connettività lungo i corridoi ecologici del progetto di REC, o del progetto eco-paesistico integrato;
- iv. regole per il mantenimento dei tassi di naturalità entro le aree prioritarie per la biodiversità a livello regionale;
- v. realizzazione di nuove dotazioni di unità polivalenti, di natura forestale o di altra categoria di habitat di interesse per la biodiversità e come servizio ecosistemico, attraverso cui potenziare o ricostruire i corridoi ecologici previsti, e densificare quelle esistenti all'interno dei gangli del sistema.

Ancor prima di mostrare come sono stati costruiti gli elaborati tecnici per la Rete Ecologica Comunale, nei quali sono identificati e declinati i criteri e gli obiettivi specifici, è bene definire la peculiarità che distinguono Limbiate e le relazioni che intercorrono con i territori contermini. Si ricorda che l'insieme di conoscenze proposte è propedeutico ad estendere il disegno di Rete Ecologica in un contesto più ampio. Una volta tracciato lo schema gerarchico della rete ecologica comunale, in coerenza con quello regionale e quello della Provincia di Monza e della Brianza, le Amministrazioni comunali possono prevedere, all'interno dei PGT, orientamenti e indirizzi differenziati in rapporto ai diversi ecosistemi e al contesto agricolo o urbano.

Partendo dalle potenzialità residuali del tessuto agricolo, delle residue macchie boscate e filari, degli spazi liberi presenti lungo le principali direttrici infrastrutturali oltre alle relazioni, per la porzione est, con la presenza del Parco delle Groane. Le caratteristiche morfologiche del territorio di Limbiate suggeriscono l'utilizzo della rete ecologica come strumento di "cerniera" tra gli ambienti del Parco delle Groane, il centro abitato ed i nuclei storici (Limbiate e Pinzano), e gli spazi verdi urbani (spazi periurbani) oltre alle stanze agricole prossime. L'obiettivo è il mantenimento delle risorse naturali per le generazioni future, tra cui il suolo fertile, le acque pulite e la biodiversità (ancorché marginale come il caso in esame). Pertanto risulta necessario, ed urgente al tempo stesso, trovare nuove soluzioni che producano ricchezza dal punto di vista ecologico, economico e sociale (nello specifico, la richiamata DGR n. IX/999 prescrive una particolare attenzione verso il territorio agricolo e, in particolare, il territorio periurbano tra città e campagna).

Un primo aspetto, al fine di ottenere una rete ecologica efficace a riguardare il così detto "patto città, agricoltura e natura", consiste nel ripristino di infrastrutture verdi multifunzionali associate agli spazi agricoli, ovvero la ricostruzione o il mantenimento di unità ambientali non direttamente destinate alla produzione, ma ad esse associate, per fornire un buon servizio ecosistemico agli ambiti naturali (a Limbiate corrisponde con le aree agricole di interesse strategico oltre che alla rete verde di ricomposizione paesaggistica, interna ed esterna al Parco Regionale). Pertanto anche la riduzione dei fattori di impatto, associati alle aree direttamente coltivate, è un fattore fondamentale per lo sviluppo di una rete ecologica di qualità.

Un secondo aspetto è legato all'agrosistema e alla funzione del paesaggio. Infatti i servizi che i sistemi rurali possono offrire ai propri fruitori per definizione e storia, comprendono anche i valori

culturali, nonché opportunità per una diversa e migliore qualità della vita derivanti dagli aspetti qualitativi del paesaggio rurale. Affinché ciò avvenga, devono esistere infrastrutture sostenibili, affini al disegno di rete ecologica, che lo consentano: percorsi della mobilità debole (sentieri, vicinali, percorsi ciclabili dedicati) esistenti e in previsione, che uniscano la città con gli spazi periurbani; strutture in grado di fornire servizi agroturistici o occasioni didattiche; dispositivi diffusi che consentano l'interpretazione dei luoghi e dei loro contenuti. Allo stesso tempo, il paesaggio periurbano non può prescindere dalla componente naturale ad esso associata. Alla base delle reti ecologiche, il concetto stesso di infrastruttura verde multifunzionale costituisce uno dei fondamenti del nuovo patto virtuoso città-campagna-natura a cui si vuol tendere. Si tratta quindi, anche a fronte di nuovi interventi realizzativi sul territorio locale, di riuscire a combinare gli elementi artificiali delle nuove infrastrutture con elementi para-naturali che aggiungano significati positivi alla lettura dei luoghi e funzionali ai fini della rete ecologica polivalente.

Un terzo aspetto, che evidenzia ancor di più il ruolo polivalente della rete ecologica, si riferisce alla fruizione dei percorsi nel paesaggio extra-urbano, a margine del tessuto urbano consolidato, a contatto e/o all'interno dei contesti rurali. La connessione tra città-campagna-natura si concretizza attraverso l'inserimento di elementi di accompagnamento ai suddetti percorsi: i filari alberati, ad esempio, contribuiscono a potenziare il valore e la funzione paesaggistica del disegno di rete ecologica. L'immagine seguente mostra alcuni esempi di filari alberati.

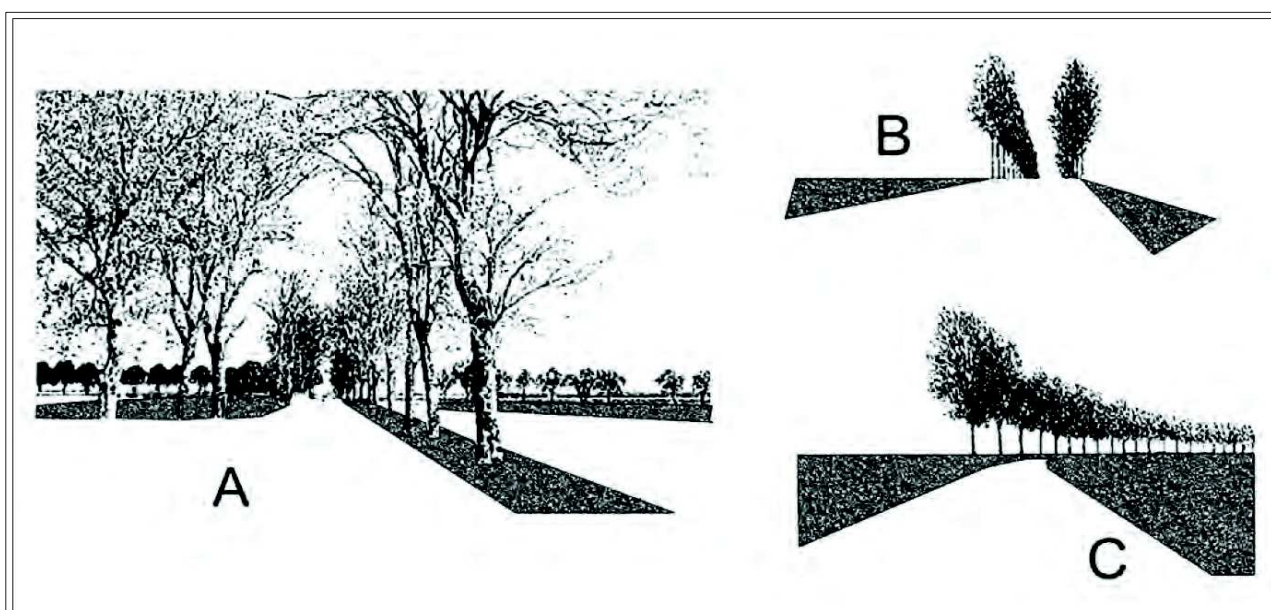


Figura 2.49 – I filari alberati introducono elementi di naturalità in ambiti agricoli e possono migliorare la leggibilità del percorso, con la produzione di significativi valori paesaggistici. A: annunciano la presenza di incroci. B: sottolineano un rilievo. C: annunciano una curva. (ad Azienda Regionale Foreste – Regione Veneto, 1993)

Fonte: Estratto da “Tecniche e Metodi per la realizzazione della Rete Ecologica Regionale” pag. 129

In merito alle caratteristiche del territorio di Limbiate, si riscontra la presenza di un buon numero di strade e percorsi minori che si estendono nello spazio periurbano. L'insieme di questi percorsi può svolgere il ruolo di catalizzatore rispetto l'obiettivo di realizzazione, valorizzazione e fruizione di tracciati da percorrere a piedi o in bicicletta; questi percorsi possono essere intesi come **greenways**, letteralmente intesi come “percorsi verdi”: il primo termine (percorsi) indica la

possibilità di movimento e quindi di collegamento; con il secondo (verdi), si vuol fornire un'accezione di interesse ambientale, naturale e paesaggistico. Attraverso lo sviluppo delle *greenways* è possibile contribuire, in maniera sostenibile, alla crescita economica locale, per via delle attività e dei servizi che si possono collocare/trovare nelle vicinanze di taluni percorsi: aziende agricole, punti di ristoro, servizi di sosta, servizi collettivi, spazi aperti pubblici e aree verdi attrezzate. Nel caso di Limbiate, le “greenways” possono essere riconosciute nei percorsi della mobilità dolce (esistenti ed in previsione, con particolare riguardo agli itinerari ciclabili di interesse regionali e ai percorsi che si diramano all'interno del Parco Regionale delle Groane), come elementi da tutelare e valorizzare. Tali percorsi sono propedeutici alla fruizione degli spazi verdi e agricoli attraverso l'uso della mobilità sostenibile che per caratteristiche di linearità, rappresenta l'elemento ordinatore di connessione preferenziale, alternativo alle infrastrutture di trasporto tradizionali. Inoltre, in corrispondenza e in prossimità dei corsi d'acqua (e.g. canale Villoresi), i suddetti percorsi possono essere anche individuate come “blueways”.

A partire da questi percorsi è possibile sviluppare un complesso di “connessioni verdi e blu”, al fine di consentire la crescita della mobilità sostenibile locale e della connettività ecologica. Le immagini mostrano un esempio di sviluppo delle greenways (fig. 1), un esempio delle strada/percorso campestre di Limbiate su cui sviluppare un'ipotesi di greenway (fig. 2) e un'ipotesi di incremento dei percorsi ciclopeditoni, da intendersi come “blueways” (fig. 3).

Figura 1



Figura 2.50 - Strade minori in ambito agricolo possono essere integrate con la creazione laterale di fasce arboreo-arbustive ottenendo così greenways, ovvero infrastrutture polivalenti con funzioni paesaggistiche e, in determinate condizioni, anche di connettività ecologica.

Figura 2



Esempio di possibile sviluppo di Greenway sul territorio di Limbiate

Figura 3



Sviluppo “greenways e blueways” all'interno del centro abitato

Fonte: Estratto da “Tecniche e Metodi per la realizzazione della Rete Ecologica Regionale” pag. 130

Oltremodo, è necessario analizzare gli aspetti del territorio edificato, il quale è ovviamente caratterizzato da una minor valenza naturalistica e da una maggior frammentazione ecologica. Infatti, il disegno di rete ecologica può essere costituito dall'insieme degli spazi aperti destinati a usi pubblici e privati, caratterizzati al loro interno da differenti valori ecologici, presenti o potenziali, distinti tra nodi e corridoi ecologici.

I *nodi ecologici* coincidono, in genere, con le parti di città, esistenti e in previsione, che si presentano come: ambiti aventi un valore ecologico (generalmente potenziale); le ultime propaggini degli spazi aperti (spazi “di interscambio” tra città e territorio rurale, aree incolte); i principali elementi del verde pubblico e privato (parchi e giardini pubblici e d'uso pubblico, verde d'arredo, parchi e giardini). Inoltre, una funzione rilevante è assegnata agli elementi vegetazionali

diffusi e ai suoli non impermeabilizzati. Queste due elementi contribuiscono alla riduzione dell'inquinamento atmosferico e termico della città e, allo stesso tempo, possono essere oggetto di adeguati ampliamenti e miglioramenti di natura arboreo-arbustivo, così da poter incrementare la loro funzione. Nei nodi ecologici urbani possono rientrare, oltre alle aree agricole intercluse e di frangia, le aree sportive a altre attrezzature adibite a servizio. I *corridoi ecologici*, invece, corrispondono agli elementi lineari, naturali e seminaturali, con andamento e ampiezza variabili, costituiti da siepi e filari alberati variamente strutturati, fasce arboreo-arbustive, corsi d'acqua, canali di bonifica, prati lineari, scarpate rinverdite, ecc., caratterizzati da una specifica valenza ecologica o che potrebbero assumerla a seguito di idonee azioni di riqualificazione. Tali corridoi hanno una funzione di collegamento tra nodi ecologici, costituendo veicoli di naturalità in aree prive di tali prerogative. Per svilupparsi dovrebbero appoggiarsi e/o inglobare elementi di valore naturalistico esistenti, anche in affiancamento a percorsi viari di qualsiasi genere e livello, svolgendo una funzione di mitigazione paesaggistica e ambientale dell'infrastruttura.

A Limbiate, vi è la presenza di corridoi ecologici portanti (corridoi ecologici secondari della REP) individuati in corrispondenza dello sviluppo della Rete verde di ricomposizione paesaggistica e nelle zone agricole a nord e a sud del territorio. Oltremodo, i suddetti corridoi ecologici sono riconosciuti lungo un torrente "Cisnara" e lungo il canale Villorresi: tali corridoi, contribuiscono a mantenere la continuità dello sviluppo ecosistemico, in direzione nord-sud ed est-ovest, tra le zone verdi interne al centro abitato e quelle a margine di esso e tra gli ambienti agricoli e quelli boscati del Parco. I nodi ecologici, invece, possono essere riconosciuti nelle aree che devono essere mantenute a verde (non soggette a trasformazione) e nelle aree verdi a servizio (e.g. il parco in prossimità del cimitero maggiore di Limbiate). La loro funzione dovrebbe consentire "respiro" e continuità del verde tra le zone più densamente urbanizzate e quelle a ridosso con il tessuto agricolo. Le immagini mostrano i suddetti ambiti a valenza ecologica.



All'interno del territorio urbanizzato si possono prevedere puntuali interventi per migliorare il valore ecologico delle aree verdi e aumentare la connettività ecologica. La pianificazione locale dovrebbe, dunque, considerare come prioritari i seguenti indirizzi e orientamenti:

- *progettare parchi e giardini secondo criteri naturalistici (diversificazione degli ambienti, riduzione degli elementi artificiali, controllo dell'illuminazione notturna, realizzazione di recinzioni costituite da specie arbustive possibilmente cedue);*



- *prevedere l'impianto di alberi e siepi lungo le strade e i percorsi ciclabili, con particolare attenzione all'impianto di specie autoctone/caduche (garantire ombreggiamento/irradiazione);*
- *prevedere che le aree di compensazione degli impatti siano realizzate prioritariamente in funzione del completamento del progetto della rete ecologica locale;*
- *orientare gli interventi per nuove realizzazioni o riqualificazioni la sistemazione degli spazi aperti al fine di favorire la continuità delle aree verdi di pertinenza;*
- *incentivare nelle nuove trasformazioni la presenza di quote significative di vegetazione, adottando soluzioni quali, ad esempio, tetti verdi, dotazione arborea/arbustiva in rapporto alle volumetrie insediate, recinzioni verdi o semipermeabili, superfici permeabili in profondità;*
- *salvaguardare i varchi tra gli insediamenti esistenti, e previsti, con fasce di vegetazione arborea e arbustiva tali da garantire il contenimento dei processi conurbativi;*
- *valorizzare in senso ecologico le fasce contermini ai principali corridoi della mobilità e tecnologici, eventualmente prevedendo barriere antirumore a valenza multipla;*
- *riqualificare i corsi d'acqua esistenti, inserendoli in un progetto di valorizzazione;*
- *interconnettere le aree libere, anche residuali, sia private che pubbliche, all'interno del territorio urbanizzato in modo da valorizzare il sistema del verde urbano;*
- *individuare i corridoi ecologici e un sistema organico del verde (pubblico e privato) di connessione tra spazi aperti ed edificati, verificando i rapporti di frangia e disincentivando la frammentazione del territorio urbanizzato;*

Al fine di traguardare l'obiettivo di una Rete Ecologia integrata, gli aspetti che si legano alla Rete Ecologica sono infine riconosciuti all'interno delle zone naturali orientate del Parco e quelle a carattere agricolo sparse sul territorio di Limbiate. Al contrario del tessuto urbanizzato e di quello agricolo, l'ambiente naturale (ancorché residuale) presenta, per caratteristiche proprie, elevati valori ecologici ed ecosistemici, essendo un'ambiente non soggetto all'effetto antropico diretto. Le sue caratteristiche naturali e le potenzialità legate alla biodiversità sono caratteri fondamentali da preservare per lo sviluppo della Rete Ecologica Comunale (REC) e per lo sviluppo delle linee di connettività ecologica.

Rispetto a quanto riportato in precedenza dal documento "Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali", allegato alla DGR n. VIII/8515, gli specifici criteri adottati per la costruzione della Rete Ecologica Comunale (REC) del PGT adeguato alla L.r. 31/2014 s.m.i. del comune di Limbiate sono:

- il recepimento delle indicazioni di livello regionale e di quelle, ove presenti, di livello provinciale, nonché la loro declinazione alla scala comunale;

- il riconoscimento degli ambiti e degli habitat di valore (presenti e di progetto) che dovranno essere sottoposti a un regime di tutela o comunque ad una destinazione d'uso dei suoli specifica al fine di garantirne la loro conservazione ed una corretta valorizzazione nel tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema;
- la definizione di concrete azioni per attuare il progetto della rete ecologica, la loro localizzazione, le soluzioni che ne consentono la realizzazione e la quantificazione dei costi necessari per le differenti opzioni.

Gli elementi significativi della rete ecologica sono da considerarsi come appartenenti alla categoria dei servizi pubblici o di interesse pubblico e di interesse generale in quanto compresi nel Piano dei Servizi, come viene espressamente indicato dal comma 1, art. 9 L.r. n. 12/2005 e s.m.i: *“1. I Comuni redigono ed approvano il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.”*

Si ricorda che la contestualizzazione del progetto di rete ecologica comunale deriva dalla lettura degli elementi paesistico-ambientali che caratterizzano l'assetto territoriale di Limbiate, in riferimento alla tavola: *“DP02 - Carta degli elementi del paesaggio e ambiente naturale”*. Inoltre, si precisa che la definizione del progetto di rete ecologica comunale deve: svilupparsi in termini strategici, sedimentarsi in termini di norma, e concretizzarsi come ricaduta pubblica.

L'insieme delle informazioni e la declinazione locale di obiettivi e azioni hanno permesso di pianificare uno schema di rete ecologica, riassunto nella tavola **“PS03 – Carta della rete ecologica comunale e dei servizi ecosistemici”** del Piano dei Servizi del PGT adeguato alla Lr. n.31/2014.

L'obiettivo della REC di Limbiate è la definizione e costruzione degli elementi (areali e lineari) finalizzati a governare in modo sostenibile le frange periurbane di connessione del centro abitato, gli spazi dell'ambiente rurale, le presenze di spazi boscati oltre ai filari e il sistema del verde urbano e a servizio (esistente/previsione con il contributo dalle scelte di Piano) e metterle in relazione con gli ambienti dell'ambito *“area protetta”*, ovvero il Parco delle Groane. Viene proposta la lettura disaggregata della tavola PS03, al fine di agevolarne la lettura. Il disegno di rete ecologica, intesa come infrastruttura di servizio, è composto da elementi areali, ovvero:

- individuazione degli ambiti locali che concorrono alla definizione della REC: nuclei storici di antica formazione, aree interne ai lotti di proprietà, le aree destinate all'agricoltura (di interesse comunale e strategico e le proposte di ampliamento), le aree a verde di connessione ambientale (poste in prossimità o in corrispondenza dello sviluppo della Rete verde di ricomposizione paesaggistica), aree a verde urbano non trasformabili, spazi verdi pertinenziali;
- individuazione degli elementi sovralocali prioritari per lo sviluppo dei servizi ecosistemici e della biodiversità. Questi elementi corrispondono: la disciplina del PTC Parco delle Groane;

il perimetro della rete verde di ricomposizione paesaggistica; il sito ZSC “Pineta di Cesate”; il richiamo e la declinazione degli elementi della RER e REP (si veda sezione 2.4, Parte 1).

Gli elementi di connessione (lineare) della REC sono definiti in seguito alla costruzione **delle linee di connettività ecologica**, che si estendono a partire prevalentemente dalla rete verde di ricomposizione paesaggistica (RV) di cui all’art. 31 delle NDA del PTCP in:

- **direttrici di permeabilità principali (primo livello per la REC)**, individuate e costruite prevalentemente negli ambiti agricoli periurbani. La connettività ambientale che si viene a creare, a partire da queste zone, favorisce quindi lo sviluppo ecosistemico del territorio, avente funzioni rilevanti ed interessanti di tipo paesaggistico ed ecologico. Tale individuazione, è finalizzata a definire “linee di sviluppo e tutela” dei servizi ecosistemici;
- **direttrici di permeabilità secondarie (secondo livello per la REC)**, che tendono a collegare le pozioni prevalentemente non urbanizzate con gli spazi liberi del tessuto urbano consolidato al fine di mitigare gli spazi urbani e concorrere a mitigare i fenomeni derivanti dal cambiamento climatico (isole di calore, aumento superfici permeabili, incremento degli apparati vegetali in zone urbane ecc.).

Gli elementi areali e lineari della REC sono il complesso di **ambiti e corridoi ecologici locali** propedeutici a costruire un disegno unificato di paesaggio. Inoltre, la progettualità della REC tende verso il raggiungimento dell’obiettivo di cucire le aree urbane con gli spazi periurbani e gli elementi boscati. Tale obiettivo può essere raggiunto attraverso la valorizzazione di alcuni elementi che rappresentano parte fondante della pianificazione strategica per il progetto del nuovo Piano dei Servizi. Questi elementi progettuali della REC, sono prevalentemente indirizzati a:

- la piantumazione del verde attrezzato e la realizzazione di quelle in previsione, il mantenimento ed il miglioramento arboreo del verde pubblico non attrezzato, il contributo delle previsioni di Piano (AT, AC e ARIG), oltre alle azioni di compensazione e rigenerazione previste dai precitati ambiti ARIG;
- il mantenimento e l’incremento delle alberature della mobilità debole esistente oltre alla realizzazione di quella in previsione oltre alla valorizzazione dei percorsi/sentieri;
- la crescita delle aree verdi a servizio esistenti e in previsione, le aree interne ai lotti di proprietà, e gli spazi da mantenere a verde o inedificabili;

La progettualità del disegno di Rete Ecologica Comunale si articola in elementi e connessioni propedeutici alla continuità del verde ed alla valorizzazione degli ambiti ad alto valore ecologico, che rappresentano i punti sorgente in cui ricade l’insieme dei servizi ecosistemici e quelli legati della biodiversità. Tuttavia, vi è la presenza di alcuni elementi di criticità che producono interferenza con lo sviluppo della REC:

- criticità legate alla continuità della connettività ecologica;
- criticità legate alla continuità della mobilità debole.
- ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica (zone estrattive attive e di recupero).



In sintesi, la costruzione della rete ecologica comunale rappresenta uno degli obiettivi prioritari del PGT. Il progetto della REC deve rispondere alle esigenze di qualità della vita dei propri residenti ed evidenziare gli aspetti qualitativi dati sia dai contenuti di ciascun ambito verde interno al TUC, sia dai siti di pregio esterni al TUC.

Il fine ultimo ha portato all'individuazione di corridoi e spazi verdi interni all'urbanizzato ed esterni ad esso così da connettere le differenti tipologie di ambienti sia all'interno che, soprattutto, all'esterno del TUC, creando importanti "infrastrutture verdi" (di conformazione tendenzialmente lineare) che cercano di penetrare all'interno dei tessuti urbanizzati, connettendo tutte quelle porosità aperte del territorio urbano ed integrando l'esistente rete ecologica sovralocale (in riferimento agli elementi ricavati dalle reti sovralocali, RER e REP, e alle indicazioni progettuali derivanti della Rete verde di ricomposizione paesaggistica) che, invece, verte essenzialmente sulla qualità e connessione delle aree esterne ai tessuti urbani.

Tali sviluppi sovralocali della rete ecologica, oltremodo, tendono prevalentemente ad estendersi verso i contesti territoriali limitrofi, creando un disegno di REC ancora più vasto.

In merito all'obiettivo di connessione ambientale e di continuità del verde, la connettività principale della REC è rappresentata dalle direttrici di permeabilità di I° livello, le quali, con l'ausilio dei corridoi ecologici individuato dalla REP, dello sviluppo idrografico e degli ambiti della rete verde, cercano di collegare tra loro gli ambiti non urbanizzabili all'esterno del TUC (riconosciute, prevalentemente, negli ambiti del Parco delle Groane), sfruttando di una parte degli spazi riconosciuti come ambiti agricoli di interesse strategico, ed attraverso gli spazi di carattere naturale e ambientale.

La connettività secondaria, invece, si sviluppa tramite le direttrici di permeabilità di II° livello che, a differenza delle direttrici di primo livello, cercano di mettere a sistema e di collegare gli ambiti verdi ed agricoli posti immediatamente adiacenti ai tessuti urbanizzati di Limbiate o al suo interno, creando quindi dei corridoi permeabili che possano agire da mitigazione entro gli spazi urbani, e potendo inoltre creare dei percorsi di interesse ambientale ed ecologico, grazie all'utilizzo ed all'ausilio di elementi quali fasce alberate ed arbustive, zone prative, aree verdi urbane (oltremodo individuate e riconosciute attraverso i "corridoi verdi urbani") e, considerato il loro valore storico-paesistico, i giardini di valore storico e i nuclei di antica formazione.

Infine, al fine di limitare i punti di interferenza locale e le criticità individuate dal PGT, il disegno della REC ha sviluppato una serie di buone pratiche prevalentemente indirizzate allo sviluppo e la realizzazione di connessioni legate alla mobilità dolce al fine di ridurre le interferenze locali derivanti dalle principali infrastrutture o, più semplicemente, attraverso la riqualificazione dei percorsi ciclopeditoni esistenti e/o il loro potenziamento; definire aree appositamente classificate come "aree in contesti urbani da non trasformare", ovvero le aree verdi urbane e/o di connessione ambientale.

Segue l'estratto della tavola PS03.



4. Le quantità di Piano

Relativamente alle scelte di Piano le previsioni di sviluppo devono assumere il carattere della sostenibilità, privilegiando le azioni di recupero del tessuto urbano consolidato e di rigenerazione, minimizzando o riducendo il consumo di suolo attraverso l'uso ottimale delle risorse territoriali a disposizione, in linea con la politica di riduzione del consumo di suolo delineata dalla l.r. 31/2014.

Se la riduzione del consumo di suolo, il recupero e la rigenerazione urbana sono degli obiettivi del Piano uguale rilevanza hanno lo sviluppo e la risposta ai fabbisogni insediativi. Appare quindi necessario procedere all'individuazione del dimensionamento e dei fabbisogni insediativi locali.

4.1. Il dimensionamento di Piano

Per quanto riguarda la nuova popolazione insediabile, la **capacità insediativa residenziale teorica** del nuovo PGT è stimata valutando:

- gli apporti degli Ambiti di Trasformazione del DdP;
- gli apporti degli Ambiti di Rigenerazione individuati dal DdP ai sensi della lett. e quinquies) c.2 art. 8 l.r. 12/05;
- gli apporti degli Ambiti di completamento (APC) del PdR soggetti ad attuazione coordinata (Piani Attuativi o PdC Convenzionati).

Sulla base del confronto con l'Ufficio Tecnico **non sono presenti Piani Attuativi residenziali già convenzionati con capacità insediativa teorica residua** (ancora da realizzare).

Sono considerati irrilevanti o ininfluenti gli sporadici lotti liberi del Piano delle Regole o gli ulteriori episodi puntuali di edifici residenziali in corso di costruzione, in quanto si assume che il loro apporto soddisfi fabbisogni e domande pregresse (miglioramento dello standard abitativo e riduzione delle coabitazioni) non particolarmente significativi rispetto al dimensionamento globale del piano, anche in considerazione dello stato di attuazione del PGT vigente, pressoché anche considerando lo stato di AT.

Peraltro, considerato lo stato di attuazione irrilevante delle previsioni del PGT del 2014 a mezzo degli Ambiti di trasformazione e degli APC ivi previsti, si può assumere che l'apporto teorico di tali "porosità" sia stato ormai sostanzialmente ampiamente eroso dal 2014 ad oggi.

Per quanto riguarda la stima degli abitanti teorici insediabili si considera un valore teorico per abitante di **50 mq/abitante**. Per quanto riguarda le **previsioni** relative a **funzioni non residenziali**, si riporta alla fine del presente capitolo il riepilogo delle previsioni effettuate dal nuovo PGT, in parte derivanti dalla mera riconferma di previsioni previgenti.

La capacità insediativa residenziale degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

Come già indicato nel capitolo descrittivo degli Ambiti di trasformazione, il Documento di Piano del nuovo PGT individua **14 Ambiti di Trasformazione**, tutti prevalentemente a destinazione



residenziale. Come già indicato nello stesso capitolo, **il nuovo PGT non introduce**, di fatto **nuovi Ambiti di Trasformazione su suolo libero**.

Gli ambiti di Trasformazione del nuovo PGT derivano infatti dalla mera riarticolazione dell'Ambito di Trasformazione ASR del PGT del 2014 (poi variato nella capacità insediativa nel 2017) e dei connessi *Ambiti di perequazione diretta AP* (di generazione di una quota dei diritti edificatori) destinati dal PGT 2014 alla realizzazione di strutture per servizi pubblici che presupponevano il consumo di suolo (esclusi quindi quelli destinati a verde pubblico).

Si richiama che gli Ambiti di Trasformazione, tutti individuati su suolo libero, partecipano al meccanismo perequativo/compensativo del nuovo PGT per l'acquisizione delle aree a verde urbano di valenza ambientale poste a sud di via dei Mille, che insieme alle altre previsioni di cessione di aree a verde pubblico assegnate agli Ambiti di Trasformazione e agli Ambiti di rigenerazione ivi collocati consentono di reperire (e realizzare) un ampio spazio a verde pubblico di valenza strategica per Limbiate.

L'indice di edificabilità considerato è pertanto quello massimo, costituito dalla somma dell'indice proprio e dell'indice derivato assegnato a ogni comparto.

Dato che la funzione residenziale declinata dalla normativa del Piano delle Regole ammette la possibilità di insediamento, in ambiti a prevalente destinazione residenziale, anche di diverse funzioni compatibili con la residenza (servizi privati, studi professionali, negozi di vicinato, funzioni para-commerciali varie, artigianato di servizio, ecc..) si assume che esse erodano per circa il 10% la capacità insediativa teorica di abitanti. In sintesi, quindi, in termini di capacità insediativa teorica sono restituite:

- la **capacità residenziale massima teorica** calcolata con riferimento al massimo indice di edificabilità (somma dell'indice proprio e dell'indice perequativo);
- la **capacità residenziale teorica effettiva** considerata pari al **90%** della capacità teorica massima.

Pertanto, sulla base di tali assunti:

- la **capacità insediativa residenziale teorica massima** degli Ambiti di Trasformazione del nuovo PGT è stimata in **549 530 abitanti teorici massimi**;
- la **capacità insediativa residenziale teorica effettiva** degli Ambiti di Trasformazione del nuovo PGT è stimabile in **500 484 abitanti teorici massimi effettivi**.

ID AT	Superficie territoriale (mq)	ST perequazione	ITp Variante (SL-mq)	It d Variante (SL-mq)	SL.p edificabil e (mq)	SL d edificabil e (mq)	SL tot (mq)	abitanti teorici massimi (1 ab/50 mq)	riduzione per mix funzionale non residenziale (10%)	abitanti teorici effettivi (1 ab/50 mq)
Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali										
AT1	12.240	4.263	0,23		2.815	-	2.815	56	-6	51
AT2	7.896		0,2	0,03	1.579	237	1.816	36	-4	33
AT3	6.860		0,2	0,03	1.372	206	1.578	32	-3	29
AT4	3.237		0,2	0,03	647	97	745	15	-1	14
AT5	8.447		0,2	0,03	1.689	253	1.943	39	-4	35
AT6	13.610		0,2	0,03	2.722	408	3.130	63	-6	57
AT7	4.772		0,2	0,03	954	143	1.098	22	-2	21
AT8	5.607		0,2	0,03	1.121	168	1.290	26	-3	23
AT9	10.207		0,2		2.041	-	2.041	41	-4	37
AT10	18.903		0,2		3.781	-	3.781	76	-8	68
AT11	20.257		0,2		4.051	-	4.051	81	-8	74
AT12	4.181		0,2		836	-	836	17	-2	15
AT13	2.794		0,2	0,03	559	84	643	13	-1	12
AT14	3.273		0,2	0,03	655	98	753	15	-2	14
totali	122.284				24.824	1.695	26.519	530	-54	484

UT
OSS.18
OSS.42

La capacità insediativa residenziale degli ambiti di rigenerazione ai sensi della lett. e-quinques, comma 2 dell'art. 8 della L.r. n.12/2005

Come già indicato nel capitolo descrittivo degli Ambiti di Rigenerazione, il Documento di Piano del nuovo PGT individua **6 Ambiti di Rigenerazione** ai sensi della lett. e quinquies comma 2 art. 8 l.r. 12/05. Di questi 3 sono individuati come a prevalente vocazione residenziale (Arig 1.1, Arig 1.2 e Arig.4 a vocazione prevalentemente residenziale) e 3 come a prevalente destinazione “economica” (produttivo, terziario, commerciale, ecc..) e non danno un contributo alla capacità insediativa teorica del PGT.

Gli ambiti di rigenerazione del nuovo PGT della derivano in parte dalla riarticolazione dell'ex Ambito di Trasformazione ASR (per la buona parte costituito dalla superficie urbanizzata dell'esistente impianto di produzione del calcestruzzo), in parte dal riconoscimento quali ambiti di rigenerazione di precedenti APC, in parte con nuove individuazioni derivanti dalla lettura dei gradi di dismissione o sottoutilizzo del territorio.

In genere, gli Ambiti di Rigenerazione non sono chiamati alla partecipazione dei meccanismi perequativi del nuovo PGT, in quanto già gravati da inerzie di attuazione connesse principalmente ai costi e alle incertezze dei processi di demolizione e bonifica degli Ambiti. Il nuovo PGT ha ritenuto però plausibile assoggettare ai meccanismi perequativi del piano, parimenti agli AT su suolo libero (ad esclusione dell'AT1, che però reperisce direttamente una quota significativa di aree a verde pubblico esterne al perimetro dell'AT, così come l'Arig1.2), ~~l'Ambito di rigenerazione ARG.1.2, unica tra tutti gli ambiti di rigenerazione a non dover procedere a demolizioni ma solo alla riqualificazione (urbana e ambientale) dell'area (comunque utilizzata per processi produttivi).~~

UT

Per quanto riguarda, gli Ambiti di Rigenerazione ai sensi della lett. e quinquies comma 2 art. 8 l.r. 12/05, la stima della capacità insediativa massima teorica viene affiancata da una lettura che, pur ottimistica, restituisce con realismo l'apporto alla capacità insediativa che potrà essere dato dalla Rigenerazione nel periodo temporale preso a riferimento (indicativamente fino al 2036), che viene stimato un grado di attuazione **non superiore al 50% delle individuazioni effettuate dal nuovo PGT**.

Ulteriormente, così come per gli ambiti di trasformazione, si evidenzia poi che la funzione residenziale declinata dalla normativa del Piano delle Regole ammette la possibilità di insediamento, in ambiti a prevalente destinazione residenziale, anche di diverse funzioni compatibili con la residenza (servizi privati, studi professionali, negozi di vicinato, funzioni para-commerciali varie, artigianato di servizio, ecc..) che erodono la capacità teorica di insediamento di abitanti. Come per gli Ambiti di Trasformazione si assume che questa **quota erosa** sia **pari al 10%**.

Il dato teorico massimo di capacità insediativa viene quindi restituito, anche per gli Ambiti di rigenerazione, nella forma, anche nella forma della più plausibile della **capacità teorica effettiva**, considerata pari **50% della capacità massima teorica** ulteriormente **ridotta del 10% in virtù del mix funzionale ammesso**. Pertanto, sulla base di tali assunti:

- la **capacità insediativa residenziale teorica massima** degli Ambiti di Rigenerazione del nuovo PGT è stimata in **281 294 abitanti teorici massimi**;
- la **capacità insediativa residenziale teorica effettiva** degli Ambiti di Rigenerazione del nuovo PGT è stimabile in **127 132 abitanti teorici massimi effettivi**.

ID ARIG	Superficie territoriale (mq)	ST perequazione	ITp Variante (SL-mq)	ItD Variante (SL-mq)	SL.p edificabil e (mq)	SL d edificabil e (mq)	SL tot (mq)	abitanti teorici (1 ab/50 mq)	riduzione per grado di attuazione prevedibile (50%)	riduzione per mix funzionale non residenziale (10%)	abitanti teorici effettivi (1 ab/50 mq)
Ambiti di Rigenerazione prevalentemente residenziali											
Arig.1.1	74.304		0,15		11.146		11.146	223	-111	-11	101
Arig.1.2	13.269	4.390	0,23	0,10	3.052		3.052	61	-31	-3	27
Arig.4	1.657		0,30		497		497	10	-5	-1	4
											0
TOTALE A	89.230				14.695	-	14.695	294	-147	147	132

UT

La capacità insediativa residenziale degli ambiti di completamento del nuovo PGT soggetti ad attuazione coordinata (APC)

Il nuovo PGT individua, in continuità con il PGT vigente, **11 Ambiti di Completamento (APC)** ad attuazione coordinata (Piani Attuativi o PdC Convenzionati) a prevalente destinazione residenziale disciplinati dal Piano delle Regole all'interno del Tessuto Urbano Consolidato.

Essi derivano, in realtà da **solli 8 APC del PGT vigente**, in parte riarticolati in **sub-ambiti** per la maggiore fattibilità delle previsioni.

Sebbene anche per questi Ambiti di completamento sia ammesso, dalla disciplina del Piano delle Regole, un mix di funzioni compatibili con la residenza in grado di erodere potenzialmente il numero di abitanti insediabili, si ritiene che per la loro conformazione e la loro localizzazione tale incidenza possa essere trascurata.

Sulla base di tali assunti, la capacità insediativa teorica degli APC del Piano delle Regole è pertanto stimabile in ~~279~~ 277 abitanti come meglio dettagliato nella seguente tabella.

OSS.23
UT

ID APC VARIANTE	Superficie territoriale (mq)	IT Variante (SL)	SL edificabile (mq)	abitanti teorici (1 ab/50 mq)
Ambiti di completamento residenziali				
APC04	8.452	0,25	2.113	42
APC05.a	6.559	0,25	1.640	33
APC05.b	7.114	0,25	1.779	36
APC07.a	1.723	0,25	431	9
APC07.b	1.541	0,25	385	8
APC08.a	3.044	0,25	761	15
APC08.b	1.723	0,25	431	9
APC09	11.436	0,25	2.859	57
APC12	4.959	0,25	1.240	25
APC16	4.239	0,25	1.060	21
APC15	6.700	assegnata	1.117	22
Totale APC	57.490		13.815	277

Riepilogo della capacità insediativa residenziale teorica del nuovo PGT

Come desumibile da quanto indicato ai precedenti paragrafi la capacità insediativa residenziale teorica del nuovo PGT è pari a ~~1.109~~ 1.101 abitanti massimi teorici e ~~907~~ 893 abitanti teorici effettivi.

RIEPILOGO CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA RESIDENZIALE DELLA VARIANTE GENERALE AL PGT			
	SL totale edificabile (mq)	abitanti teorici massimi (1 ab/50 mq)	abitanti teorici effettivi (1 ab/50 mq)
Ambiti di Trasformazione del Ddp	26.519	530	484
Ambiti di Rigenerazione (lett. e quinquies c.2. art. 8 l.r. 12/05)	14.695	294	132
Ambiti di completamento (APC) del PdR	13.815	277	277
Totale	55.029	1101	893

OSS.18
OSS.23
OSS.48
UT

Considerazione in merito alla variazione di capacità insediativa residenziale del nuovo PGT rispetto al PGT previgente

Per semplicità di narrazione, il confronto sulle variazioni avviene con unico riferimento ai nuovi abitanti insediabili, prescindendo al momento dalla variazione di popolazione anagrafica intervenuta dal 2014 al 2024.

Come già indicato nel richiamato paragrafo 4.4 del Quadro conoscitivo, in considerazione dei diversi parametri utilizzati dal nuovo PGT per la stima della capacità insediativa residenziale teorica rispetto al PGT previgente (150 mc/abitante in luogo di 90 mc/abitante in termini di volume edificabile, corrispondenti a 50 mq/abitante in luogo di 30 mq/abitante in termini di Superficie Lorda), la stima di capacità insediativa teorica del PGT previgente viene di seguito restituita, ai fini del confronto con il nuovo PGT, parametrando le precedenti previsioni edificatorie ai nuovi parametri assunti.

Oltremodo si richiama che nel PGT previgente la stima comprendeva:

- porzioni di ambiti soggetti a pianificazione attuativa vigente oggi **ormai esaurite**;
- un calcolo computazionale della popolazione insediabile nel Centro Storico che derivava da un approccio progettuale (Unità minime di intervento) che non ha prodotto effetti e che la il nuovo PGT rimodula in modo differente in sede di PGT⁴. Rimodulazione che non comporta la necessità di stima della capacità insediativa teorica dei NAF, da ricondursi alle potenzialità di base del PdR utili a rispondere a fabbisogni pregressi.

Elencate queste premesse, si richiama che la capacità insediativa residenziale teorica del PGT vigente prima dell'approvazione del nuovo PGT, ricalcolata sulla base del nuovo parametro assunto dal nuovo PGT (50 mq/ab) e depurata delle previsioni ormai attuate è restituito sinteticamente era pari a 1.166 abitanti teorici, come restituito per sintesi dalla seguente tabella:

Capacità insediativa teorica previgente alla variante <i>(vedasi computo da pag. 26 a 29 della Relazione al PdR della Variante Parziale 2021)</i>				
Voce	Ambiti	Volume edificabile residenziale	abitanti teorici (90 mc/ab)	abitanti teorici (150 mc/ab o 50mq/ab)
DdP	Ambiti di trasformazione del DDP	120 000	1 333	800
PdR	APC	54 916	610	366
Totale capacità insediativa PdR			610	366
Totale capacità insediativa DdP + PdR			1 944	1 166

⁴ peraltro il dato ivi riportato appariva del tutto scollegato dalla realtà anche in relazione alle UMI ivi previste; infatti erano previsti più abitanti insediabili nel Nucleo di Antica Formazione che nell'Ambito di Trasformazione ASR.

In via generale si può evidenziare una riduzione relativa di **nuova popolazione** teorica massima insediabile che passa da 1.166 abitanti della pianificazione previgente a ~~1.109~~ 1.101 abitanti del nuovo PGT (~~-57~~ - 65 abitanti teorici pari a ~~-4,89~~ - 5,57 %).

OSS.18
OSS.23
OSS.48
UT

In realtà le differenze tra assetto insediativo previgente e del nuovo PGT sono più significative.

In prima battuta si evidenzia che la nuova popolazione insediabile per effetto del nuovo PGT deriva da una profonda rivisitazione delle previsioni previgente, con ampio spazio lasciato al tema della Rigenerazione urbana (da cui derivano 281 nuovi abitanti massimi insediabili) prima assente.

In seconda battuta si evidenzia che la popolazione effettivamente insediabile è in realtà stimata dal nuovo PGT in ~~907~~ 893 abitanti, con una riduzione rispetto alle stime previgenti che si amplia in modo sensibile (~~-22,21~~ - 23,41%).

OSS.18
OSS.23
OSS.48
UT

Le previsioni del nuovo PGT per altre funzioni urbane private

Nel seguito sono richiamate le capacità insediative del nuovo PGT relativa a funzioni private non residenziali (attività economiche in genere). In particolare si richiama:

- che **NON** sono individuati Ambiti di Trasformazione del DdP a funzione economico-produttiva;
- che sono individuati dal DdP 3 Ambiti di Rigenerazione (Arig. 2, Arig. 3 e Arig. 5) ai sensi della lett. e quinquies) c.2 art. 8 l.r. 12/05, con vocazione polifunzionale prevalentemente rivolta ad attività economiche;
- che sono individuati due Ambiti di completamento per funzioni terziario commerciali, entrambi derivanti da previsioni previgenti del PGT (APC 11 e Ambito a prescrizione specifica APS).

Le quantità insediabili sono restituite sinteticamente dalla seguente tabella:

ID APC VIGENTE	ID APC VARIANTE	Superficie territoriale (mq)	IT Variante (SL-mq)	SL.p edificabile (mq)
Ambiti di completamento per attività economiche				
APC11	APC11	24 000	esistente	esistente
Totale APC		24 000		esistente
ID VIGENTE	ID VARIANTE	Superficie territoriale (mq)		SL progetto aggiuntiva commerciale (mq)
Ambito a prescrizione specifica				
PAV	APS	48 378		5 563
Totale APS		48 378		5 563

4.2. Il fabbisogno e l'offerta insediativa

Domanda e offerta: la componente residenziale

A valle della significativa di riduzione del consumo di suolo residenziale operata dal nuovo PGT, nel rispetto delle soglie dettate dal PTCP, la verifica di corrispondenza tra capacità insediativa di piano e fabbisogno insediativo assume un rilievo minore rispetto al tema complessivo della sostenibilità del Piano, anche considerando che il quadro delle condizioni territoriali nonché della pianificazione previgente determinano comunque alcune precondizioni che si determinano la necessità di scelte coerenti dal punto di vista della pianificazione urbanistica, che devono chiaramente essere tenute in considerazione nella redazione del PGT.

In ogni caso il tema delle relazioni tra domanda e offerta è qui descritto, nelle sue componenti essenziali, sugli stessi presupposti con il quale è stato valutato il rapporto tra domanda e offerta del PGT vigente (sezione 4.4, Parte 2 della presente Relazione), restituendo un quadro di complessiva coerenza del nuovo PGT rispetto al tema della sostenibilità (riduzione del consumo di suolo) e della contestuale esigenza di verificare tali riduzioni rispetto alle stime della domanda insediativa attesa.

Per quanto riguarda l'offerta insediativa residenziale si considera, nel presente paragrafo, sia la **nuova popolazione massima teorica** del nuovo PGT (~~1.109~~ **1.101 abitanti**) sia la **nuova popolazione teorica effettivamente insediabile** (~~907~~ **893 abitanti**) stimate al precedente capitolo.

OSS.18
OSS.23
OSS.48
UT

Si richiama anche che la nuova popolazione teoricamente insediabile per il **PGT previgente** era pari a **1.166 nuovi abitanti**, considerando gli stessi parametri e le stesse assunzioni utilizzati per il nuovo PGT.

Per valutare gli effetti dell'offerta teorica del nuovo PGT si considera l'arco temporale di riferimento decennale (2024-2036), assumendo tale periodo come corretto arco temporale di riferimento per la pianificazione urbanistica, a prescindere dal periodo quinquennale di validità del Documento di Piano fissato per legge.

Il dato di popolazione teorica del nuovo PGT (offerta potenziale) viene incrociato con le **possibili evoluzioni della domanda** legate all'evoluzione del quadro demografico (**fabbisogno primario**).

In **prima battuta** viene considerata la **previsione di andamento demografico** desumibile, in via generale, dalle previsioni effettuate nel 2018 dall'istituto di ricerca CRESME - *"Approfondimento sulle modalità di calcolo di fabbisogno e offerta abitativa in Lombardia, a supporto delle politiche per il contenimento del consumo di suolo (l.r. 31/2014)"* - SOC17006 – rilasciata nell'agosto 2018 - che per l'**ATO BRIANZA E BRIANZA ORIENTALE** cui appartiene Limbiate propone tre possibili scenari di riferimento al **2036 (base di calcolo 2023)**:

- **andamento della popolazione residente:**
 - ipotesi bassa (- 3,1%);
 - ipotesi centrale (-1,0%);
 - ipotesi alta (+1,8%).

Ai fini della domanda attesa assume particolare significato la stima dell'**andamento delle famiglie, più rappresentativo del fabbisogno primario**, essendo vero l'assunto, in termini di fabbisogno residenziale, di 1 famiglia = 1 casa.

Appare dunque significativo restituire la previsione CRESME delle **famiglie** per il periodo **2023 – 2036** di riferimento del piano, per il quale si registrano questi dati:

- **andamento delle famiglie residenti:**

- ipotesi bassa (+ 0,1%);
- ipotesi centrale (+1,8%);
- ipotesi alta (+3,6%).

Di particolare rilievo, quindi, la stima delle famiglie attese, che anche nell'ipotesi più drastica di riduzione della popolazione (scenario Basso di CRESME) vede ipotesi di evoluzione sempre in incremento.

Gli esiti di tali valutazioni sono restituiti dai seguenti grafici, che consentono di confrontare l'offerta del nuovo PGT (massima teorica ed effettiva):

- con quella del PGT vigente, al fine di cogliere in modo immediato le differenze;
- con la stima di andamento futuro della popolazione (CRESME) che evidenzia dinamiche negative negli scenari basso e centrale, con dinamica positiva solo nello scenario alto;
- con la stima di **andamento futuro delle famiglie**, che anche nelle ipotesi di riduzione più drastica di popolazione (scenario basso CRESME) **resta comunque in incremento in tutti gli scenari di stima.**

Da queste valutazioni emerge che rispetto al fabbisogno da soddisfare con il nuovo PGT, corrispondente al numero di famiglie atteso (1 famiglia = 1 casa), l'offerta massima teorica del nuovo strumento urbanistico si colloca, al 2036, in linea con lo scenario centrale del CRESME.

Tuttavia, se si considerano le famiglie effettivamente insediabili, l'offerta del nuovo PGT si colloca sotto lo scenario centrale del CRESME.

Si evidenzia, in ogni caso:

- che l'**offerta massima teorica del nuovo PGT**, in termini di **famiglie insediabili**, restituita dai grafici è **solo apparentemente superiore** a quella del PGT previgente. In realtà, considerando la composizione media delle famiglie registrata nel 2022 (pari a 2,36 componenti per famiglia) l'incremento di famiglie sotteso alla **capacità insediativa del PGT vigente (+ 494 famiglie)** è superiore a quello del **nuovo PGT (+ 470 466 famiglie)**.

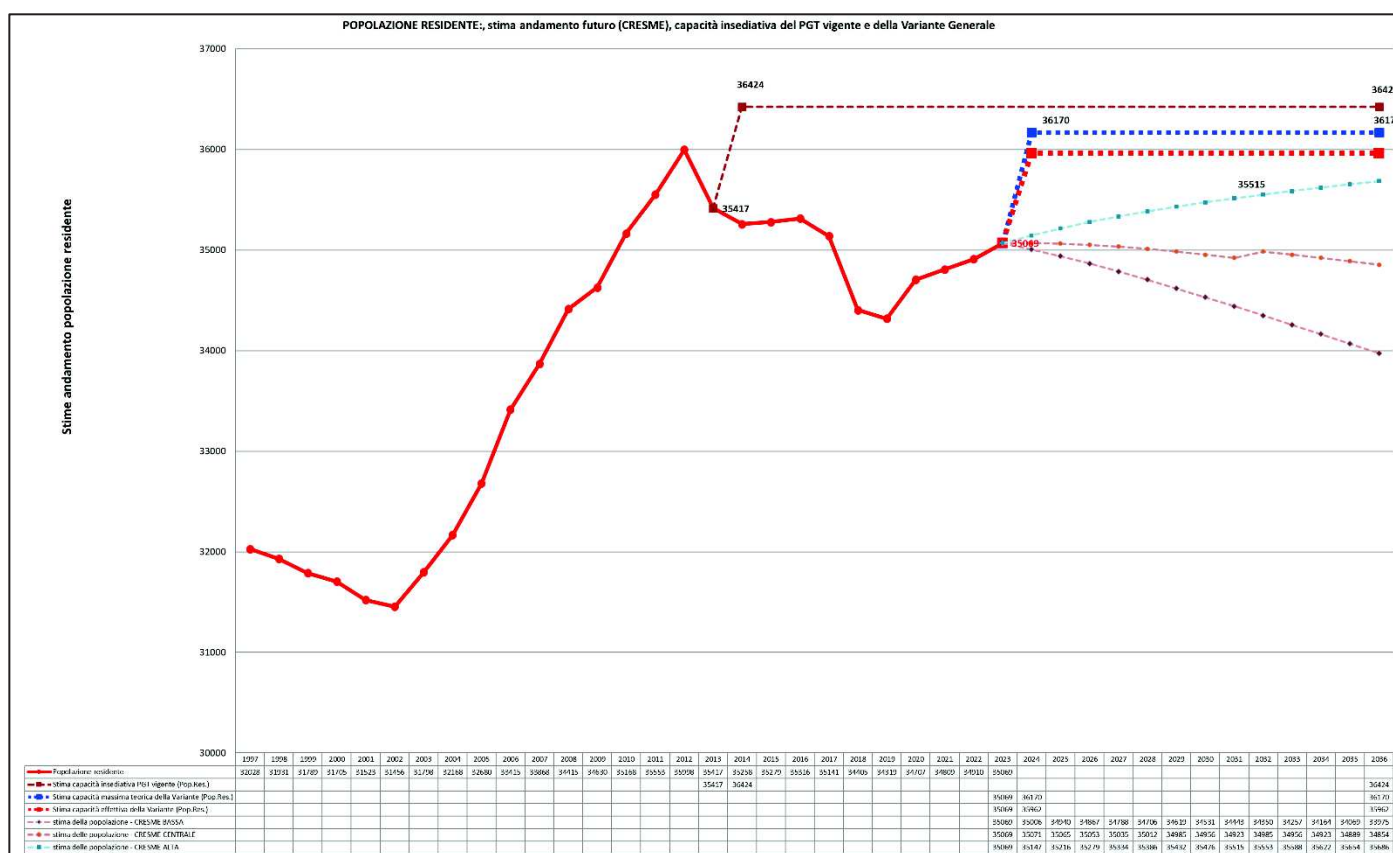
La somma di tali dati al numero delle famiglie residenti, che dal 2014 al 2024 è aumentato di 122 unità, può quindi generare equivoci interpretativi;



- che l'offerta effettivamente disponibile del nuovo PGT è comunque inferiore, in quanto subordinata alla reale attuazione di quote consistenti degli Ambiti della Rigenerazione. Ipotesi questa del tutto da irrealistica nel periodo di vigenza del Piano.

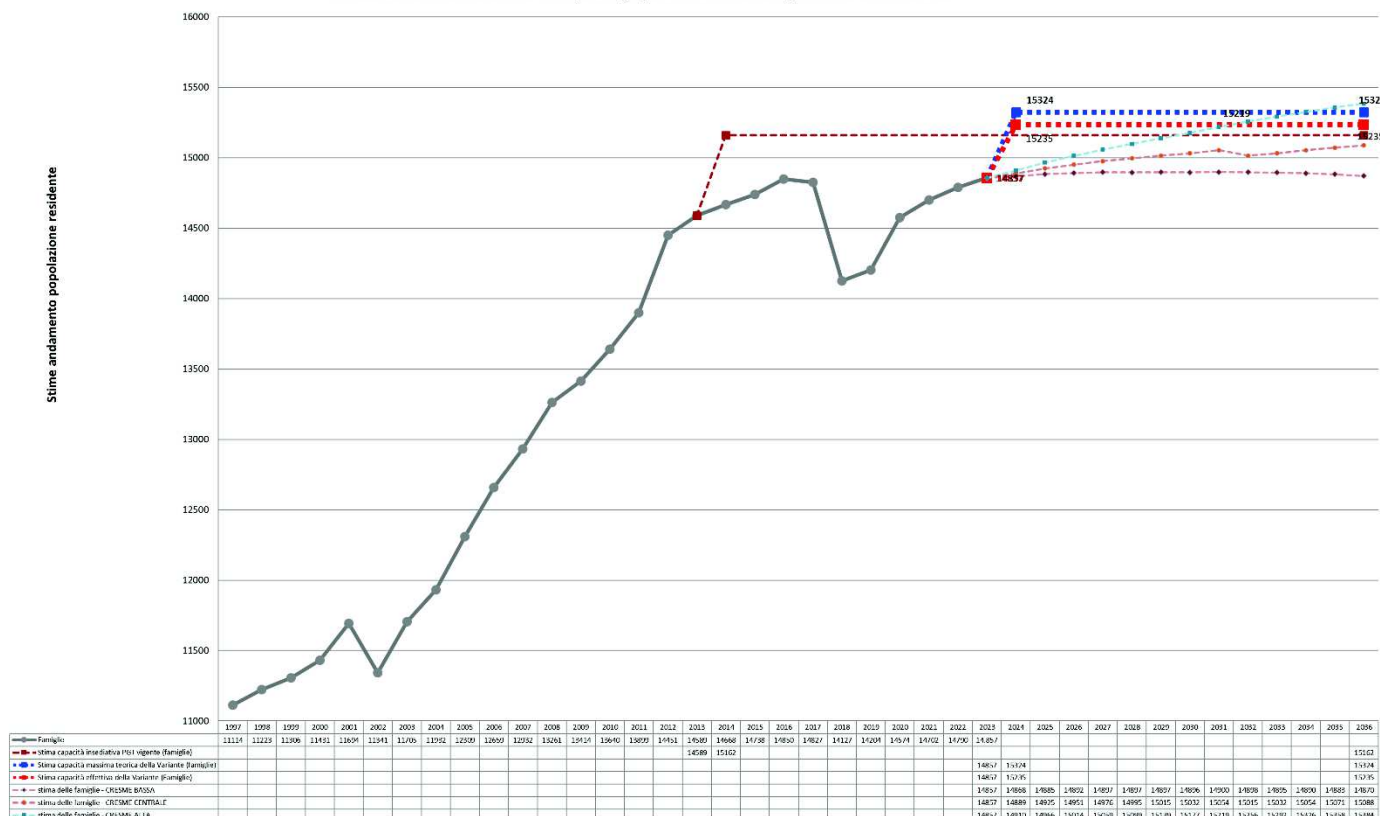
Rispetto a tale considerazione è evidente che l'offerta effettivamente insediabile, in termini di famiglie, è chiaramente inferiore (+384 378 famiglie).

OSS.18
OSS.23
OSS.48
UT



Serie storica della popolazione, previsioni di andamento al 2036 e capacità insediativa del PGT (abitanti teorici)

FAMIGLIE RESIDENTI : stima andamento futuro (CRESME), capacità insediativa del PGT vigente e della Variante Generale



Serie storica delle famiglie, previsioni di andamento al 2036 e capacità insediativa del PGT (famiglie teoriche)

Pertanto si ribadisce comunque che le stime effettuate restituiscono solo le componenti di base del fabbisogno abitativo: il **fabbisogno primario** (ovvero la quota di fabbisogno abitativo direttamente proporzionale all'andamento demografico) e quello di **secondo livello** derivante dall'evoluzione del numero di famiglie.

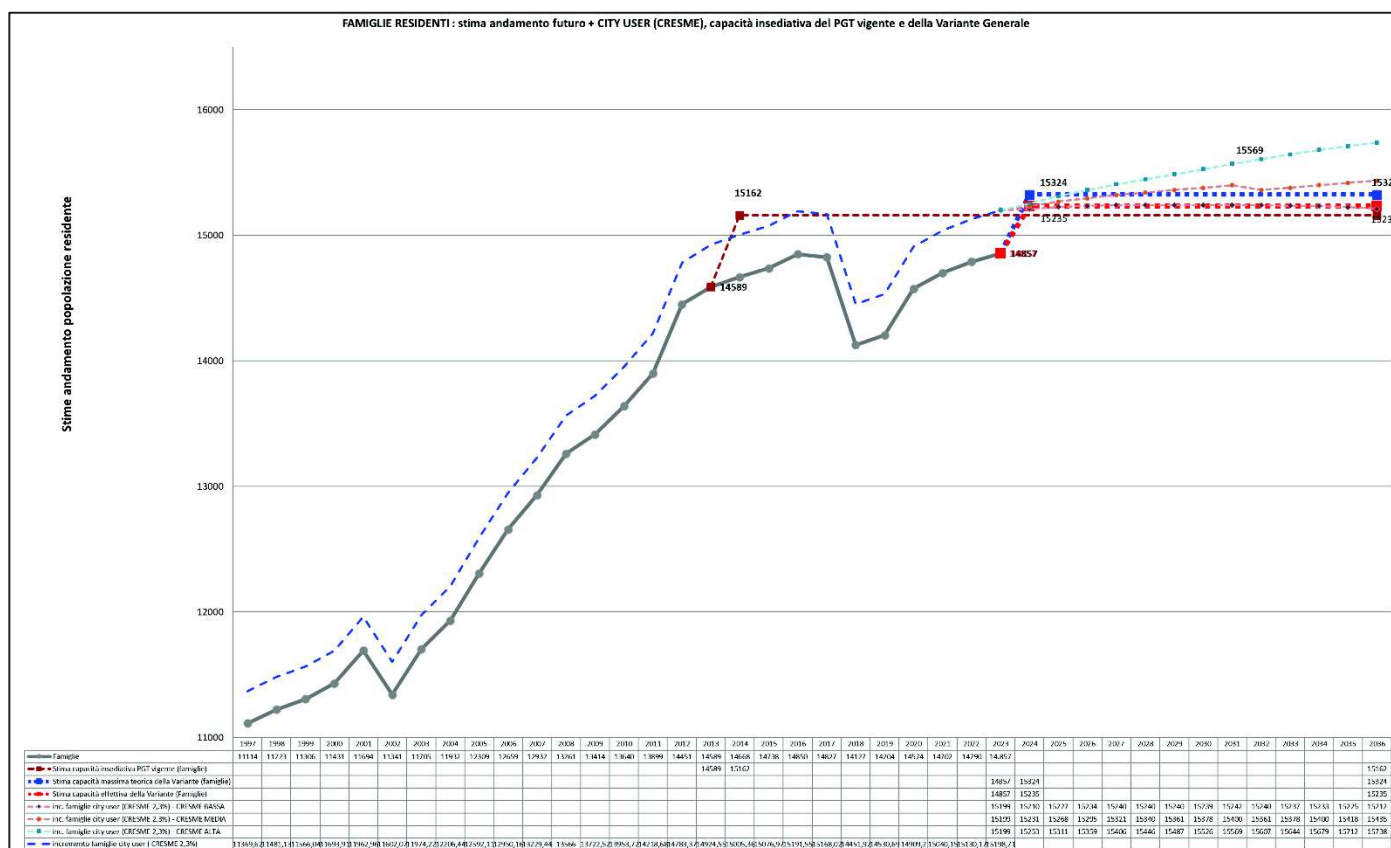
Esse, però, non esauriscono le valutazioni connesse all'offerta abitativa, perché non sono in grado di intercettare altre componenti, comunque presenti, che incidono sulla domanda abitativa, quali, nel caso di Limbiate:

- le domande connesse all'**uso multifunzionale** degli edifici residenziali, ormai ampiamente diffuso per effetto di una serie di attività economiche individuali o comunque polverizzate che si insediano all'interno di edifici residenziali oppure la diretta realizzazione di edifici residenziali con quote di unità immobiliari destinate ad altri usi compatibili con la residenza (servizi privati, negozi di vicinato, attività artigianali di servizio, ecc...);
- la **domanda fisiologica** connessa alla relativa **vetustà** del patrimonio edilizio esistente;
- le **quote fisiologiche** di immobili a disposizione del mercato (tipicamente ricomprese almeno tra il 2% e il 3% del patrimonio edilizio complessivo);

- le domande espresse dai residenti **“non residenti”** (ad esempio studenti e lavoratori a cadenza settimanale che esprimono comunque una domanda di abitazioni), potenzialmente significativa data l'appartenenza all'area metropolitana milanese e la vicinanza alla città di Milano. In questo caso è possibile assumere un dato di **city user** restituito dalla ricerca **CRESME** già sopra richiamata, che per l'**ATO 5 – Brianza e Brianza Orientale** stima un dato medio di city user del **2,3% rispetto alla popolazione residente**. Si ritiene che data la vicinanza al capoluogo milanese e l'appartenenza all'area metropolitana milanese, il dato medio registrato da CRESME possa essere assunto come mediamente valido a Limbiate.

Il tema dei city user può essere utilizzato come indicatore significativo di come una relativamente piccola perturbazione al tema della domanda possa generare, sul lato dell'offerta e del fabbisogno abitativo, conseguenze rilevanti.

Nei seguenti grafici viene infatti rappresentato il peso di questa piccola percentuale di utenti a cadenza infrasettimanale, che sposta l'offerta del patrimonio edilizio del nuovo PGT in prossimità dello scenario basso di CRESME.



Serie storica delle famiglie, previsioni di andamento al 2036 e capacità insediativa del PGT (famiglie teoriche + cityuser CRESME)

Come già indicato nel quadro conoscitivo non sono disponibili dati disaggregati e puntuali rispetto all'offerta potenziale esistente.

Sul punto, tuttavia, si richiama il fatto che l'assenza di attuazione delle previsioni del DdP e la scarsa attuazione degli altri interventi del PdR ad attuazione coordinata (APC) ha di fatto eroso le residue potenzialità insediative eventualmente derivanti dalle "porosità" presenti nel TUC, come confermato anche dall'analisi dei "beni merce" (nuovo invenduto) più avanti dettagliata.

Rispetto alle ulteriori possibili componenti della domanda insediativa può anche essere considerato (come già indicato nel quadro ricognitivo) la relativa vetustà del patrimonio edilizio esistente che per oltre il 75% ha comunque più di 40 anni d'età.

In questo senso assumono un ruolo centrale le politiche di piano per il Centro Storico (che vengono rimodulate dal nuovo PGT al fine di una maggiore operatività del recupero del patrimonio storico) e per le altre aree edificate della Rigenerazione. Su questo fronte, tuttavia, potrebbero giocare un ruolo fondamentale alcuni elementi di scenario al momento rimasti ancora inevasi o quantomeno incerti, quali gli elementi di defiscalizzazione e decontribuzione degli interventi sul patrimonio edificato. Al momento, infatti, restano ancora più competitivi gli investimenti greenfields rispetto ai brownfields.

Per quanto riguarda i saldi migratori dall'estero non sono al momento formulabili previsioni sull'andamento futuro della domanda, essendo la stessa connessa a fenomeni endogeni non considerabili all'interno della programmazione del PGT (conflitti internazionali, congiunture economiche, pandemia in corso, ecc.).

Resta infine non indagabile il tema dell'uso multifunzionale degli edifici residenziali da parte di attività a contenuto economico (attività professionali, commercio di vicinato, attività economiche e di servizio varie, ecc...), in continua ed ineludibile progressione e che erode parti sensibili dell'offerta teorica potenziale.

Un contributo significativo per la comprensione delle dinamiche legate all'offerta viene fornito dal tema del **patrimonio edilizio invenduto**. Esso costituisce solo un segmento della eventuale quota di sottoutilizzo del patrimonio residenziale ma la sua analisi è particolarmente significativa e utile per comprendere lo stato del mercato e dell'offerta locale, entrambe plausibilmente incidenti sulle decisioni relative alle politiche abitative e alla programmazione urbanistica comunale. Tale frazione del patrimonio edilizio (patrimonio edilizio invenduto) può considerarsi la risultante di alcune componenti:

- **Invenduto** vero e proprio, costituito da abitazioni collocate sul mercato della compravendita e che non hanno ancora trovato un acquirente;
- **Sfitto**, costituito da abitazioni collocate sul mercato per l'affitto e che non hanno ancora trovato un affittuario;
- **Inutilizzato**, costituito da abitazioni inutilizzate e non disponibili per la vendita o l'affitto, perché inagibili (caso del tutto limitato nell'area metropolitana Milanese e, se si eccettuano alcuni comparti del Centro Storico, anche a Villa Cortese) o per volontà dei

proprietari di tenerle libere (ad esempio per destinarle ai figli, oppure locate in maniera irregolare e dichiarate libere) oppure per disinteresse (ad esempio di proprietari residenti all'estero o comunque in altre località).

Questa componente del patrimonio immobiliare può essere ulteriormente suddivisa in:

- **Usato** e collocato sul mercato prevalentemente da famiglie (il patrimonio edilizio esistente, infatti, è caratterizzato dall'altissima parcellizzazione della proprietà presso le famiglie, al contrario di quanto avviene, mediamente, per le proprietà fondiarie, spesso concentrate nelle mani di pochi possessori);
- **Nuovo**, realizzato appositamente per essere collocato sul mercato per la vendita o per l'affitto, in prevalenza di proprietà di imprese e cooperative.

L'analisi statistica di quest'ultima componente (**nuovo invenduto**) può avvalersi, negli ultimi anni, dell'apporto indiretto fornito dall'articolo 2 comma 1 del DL 102/2013, convertito con modificazioni nella legge 124/2013, che prevede l'esenzione dalle imposte locali per gli immobili invenduti da nuova costruzione.

Beneficiari della misura sono i cosiddetti "**beni merce**", cioè i fabbricati costruiti per la vendita e che non siano stati venduti (o rogitati) o locati.

Successivamente allo svolgimento della 2^a conferenza di VAS sono stati reperiti e analizzati i dati relativi ai "beni merce" di cui sopra; dati, questi, che consentono di verificare l'eventuale presenza di fenomeno di invenduto significativo.

Dall'analisi della serie storica di questi dati emerge che mentre nel 2020 erano presenti 33 unità immobiliari residenziali nuove invendute, nel 2023 questo dato si è ridotto a sole 10 unità immobiliari residenziali nuove invendute.

Dati, questi, che testimoniano sia l'assenza di un fenomeno di offerta potenziale consistente legata ad un eccesso di produzione edilizia, sia la correttezza dell'interpretazione già sopra proposta relativamente alla progressiva erosione delle residue potenzialità insediative presenti all'interno delle residue "porosità" del TUC.



"Beni merce" anno 2020	
Cat. catastale	Indirizzo
A02	VIA BRUNI CORINNA
A03	VIA CURIEL EUGENIO 21
A02	VIA MENOTTI CIRO 9/A
A02	VIA MENOTTI CIRO 9/A
A02	VIA MENOTTI CIRO 9/D
A03	VIA MARCONI GUGLIELMO 33
A03	VIA GIOTTO 18
A03	VIA UNIONE 4
A02	VIA VERDI GIUSEPPE 96/A
A02	VIA VERDI GIUSEPPE 96/A
A02	VIA VERDI GIUSEPPE 96/A
A02	VIA VERDI GIUSEPPE 96/A
A02	VIA VERDI GIUSEPPE 96/A
A02	VIA VERDI GIUSEPPE 96/A
A02	VIA CORELLI ARCANGELO 9
A02	VIA CORELLI ARCANGELO 11
A02	VIA CORELLI ARCANGELO 11
A02	VIA CORELLI ARCANGELO 11
A02	VIA CORELLI ARCANGELO 11
A02	VIA CORELLI ARCANGELO 11
A02	VIA CORELLI ARCANGELO 11
A02	VIA CORELLI ARCANGELO 13
A02	VIA CORELLI ARCANGELO 15
A02	VIA CORELLI ARCANGELO 15
A02	VIA CORELLI ARCANGELO 15
A02	VIA CORELLI ARCANGELO 15
A02	VIA CORELLI ARCANGELO 15
A03	PIAZZA SOLARI FRANCESCO 11
A03	VIA GRAZIOLI DON BARTOLOMEO 5
A03	VIA GRAZIOLI DON BARTOLOMEO 5
A03	VIA STRADIVARI ANTONIO 7
A07	VIALE LOMBARDIA 82

"Beni merce" anno 2023	
Cat. catastale	Indirizzo
A02	VIA MODENA
A07	VIALE LOMBARDIA 82
A07	VIA GROANE 39
A03	VIA MARCONI GUGLIELMO 33
A03	PIAZZA SOLARI FRANCESCO 11
A03	VIA GARIBALDI GIUSEPPE 27
A03	VIA UNIONE 4
A02	VIA VERDI GIUSEPPE 96/A
A02	VIA VERDI GIUSEPPE 96/A
A02	VIA VERDI GIUSEPPE 96/A

Confronto dati dei "beni merce" al 2020 (sinistra) e al 2023 (a destra)

A valle di tutte queste considerazioni resta comunque da sottolineare che la capacità insediativa di progetto resta un dato puramente teorico e verrebbe a configurarsi solo nel caso di completa attuazione delle previsioni di Piano e saturazione completa dei volumi disponibili. Evento, questo, chiaramente improbabile e inverosimile. Ciò a dire che l'offerta reale del nuovo PGT sarà sicuramente inferiore a quella teorica stimata nel presente paragrafo, con tensioni sul mercato della casa ben più che proporzionali.

Domanda e offerta: la componente economica/produttiva

La quantificazione della domanda insediativa per attività economiche (manifatturiero, terziario, commerciale) costituisce un elemento non automaticamente riconducibile ad indicatori analitici o statistici.

È evidente che in un quadro congiunturale di crisi, quale quello attuale, tali indicatori registrano, generalmente, una contrazione complessiva del settore economico (in termini di addetti, di produzione di ricchezza, di investimenti in insediamenti).

Il nuovo PGT, peraltro, non introduce nuovi Ambiti di Trasformazione o nuove previsioni comunque denominate di ambiti destinati ad attività economiche, a prescindere dall'uso ottimale di alcuni Ambiti della rigenerazione o dalla riconferma di alcuni e sporadici ambiti esistenti già disciplinati dal PGT vigente con apposita normativa. Tali ambiti sono di seguito riportati:

ID ARIG	Superficie territoriale (mq)	ITp Variante (SL-mq)	SL tot (mq)
Ambiti di rigenerazione per attività economiche			
Arig.2	12 493	0,30	3 748
Arig.3	15 741	0,15	2 361
Arig.5	15 233	0,50	7 617
TOTALE A	43 467		13 726

ID APC VARIANTE	Superficie territoriale (mq)	IT Variante (SL-mq)	SL.p edificabile (mq)
Ambiti di completamento per attività economiche			
APC11	24 000	esistente	esistente
Totale APC	24 000		esistente
ID VARIANTE	Superficie territoriale (mq)		SL progetto aggiuntiva commerciale (mq)
Ambito a prescrizione specifica			
APS	48 378		5 563
Totale APS	48 378		5 563

L'azione fondamentale del nuovo PGT per il sostegno al sistema economico e produttivo sarà svolta nella riformulazione, verso una maggiore flessibilità funzionale e attuativa, dalla disciplina normativa del piano delle Regole.

5. I termini del consumo di suolo del Piano

L'integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della L.r. n. 31 del 2014 *“Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”* è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19/12/2018, ed ha acquistato efficacia il 13/03/2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20/02/2019). La legge stabilisce che i PGT e relative varianti adottati successivamente al 13/03/2019 devono risultare coerenti con criteri (Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.r. n.31/2014 *“Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”* approvato da D.C.R. n. XI/411 del 19/12/2018) e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

Indice di urbanizzazione e suolo utile netto dell'ATO delle Brianza e Brianza Orientale

Al fine di conoscere i criteri di riferimento, il comune di Limbiate, come definito dall'integrazione del PTR ai sensi della suddetta legge, è inserito all'interno dell'Ato *“Brianza e della Brianza Orientale”*, per il quale si ha un indice di urbanizzazione pari al 52,7% che è secondo, in tutta la

Regione, solo a quello dell'Ambito di Milano della Cintura Metropolitana, di cui costituisce la naturale prosecuzione verso nord. Il livello di criticità indotto dall'elevata urbanizzazione è ulteriormente aggravato dalla sua collocazione nella porzione più densa del sistema metropolitano lombardo. In trovare applicazione il criterio generale del PTR, di correlazione diretta tra alto indice di urbanizzazione, scarsità di suolo utile netto e incisività della politica di riduzione del consumo di suolo. La riduzione del consumo di suolo, in applicazione della soglia di riduzione, deve essere finalizzata alla strutturazione della rete di connessione ambientale per il collegamento tra gli elementi di valore ambientale presenti. A Limbiate, attraverso la tavola 06 dell'integrazione del PTR (approvato con DCR n. XI/411 del 19/12/2018) e la tavola 05. D1, è possibile riscontrare che l'indice di urbanizzazione si stima entro un livello mediamente critico (tra 35% e 50%), risultando quindi in linea con l'indice dell'Ato di riferimento, mentre l'indice di suolo netto ricade in una soglia critica (tra il 25% e il 50%).

La soglia di riduzione e il contenimento del consumo di suolo per il territorio di Limbiate

Si ricorda che il PTCP della Provincia di Monza e della Brianza risulta adeguato alla L.r. 31/2014. Pertanto dall'approfondimento dell'Allegato B alle NDA del PTCP "Adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo" si evince che il comune di Limbiate rientra all'interno dei QAP n. 2 a cui corrisponde una soglia di riduzione del consumo di suolo così suddivisa: - 50% per le funzioni residenziali e - 45% per le altre funzioni.

In combinato disposto con quanto riportato nella sezione 2.2., Parte I, segue l'approfondimento sulla definizione delle soglie di riduzione di consumo di suolo individuate dall'Allegato B del PTCP di Monza e della Brianza, in riferimento a:

i.) gli obiettivi provinciali di riduzione del consumo di suolo (con riferimento al 2025).

Le soglie provinciali di riduzione del consumo di suolo⁵ sono così individuate:

- 45% della superficie complessiva degli Ambiti di trasformazione (AT) su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale, vigenti al 2 dicembre 2014;
- 40% della superficie complessiva degli Ambiti di trasformazione (AT) su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre destinazioni urbane, vigenti al 2 dicembre 2014.

La soglia complessiva di riduzione è altrimenti espressa con l'obiettivo di riduzione dell'indice di consumo di suolo del 1% (dal 54% al 53%).

ii.) l'articolazione delle soglie di riduzione tra i Comuni della Provincia:

L'articolazione della soglia provinciale tra i Comuni come sopra definita è effettuata sulla base della partizione del territorio in n.10 unità territoriali denominate "**Quadri ambientali provinciali (QAP)**". La soglia provinciale è differentemente articolata tra i Comuni in rapporto al livello di

⁵Gli obiettivi sono espressi in soglie % di riduzione e ricondotti a un valore assoluto di superficie ricavato a partire dalle stime - effettuate a scala provinciale - degli ambiti di trasformazione (AT) su suolo libero vigenti al 2 dicembre 2014 (entrata in vigore della LR 31/2014). Gli obiettivi di riduzione sono espressi con riferimento all'anno 2025.

criticità dell'indice di urbanizzazione territoriale (IUT)⁶ rilevato per il QAP di appartenenza: maggiore è il livello di criticità IUT, maggiore è la soglia di riduzione assegnata.

In riferimento a quanto disciplinato all'interno dell'Allegato-B "Adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo", il PTCP della Provincia di Monza e Brianza adeguato alla Lr. n.31/2014 e s.m.i. identifica per Limbiate un indice di urbanizzazione (a livello comunale) "*Critico*", corrispondente ad una percentuale di urbanizzazione tra il 50% e il 65% della superficie comunale. Tale indice, corrisponde all'ambito QAP n.2 del PTCP della Provincia di Monza e Brianza in cui ricade Limbiate, per il quale viene assegnato un livello di criticità "*critico*"⁷, che dunque assegna e conferma al comune di Limbiate il livello "*critico*" di urbanizzazione territoriale del QAP di appartenenza, a cui corrisponde una soglia di riduzione del consumo di suolo così suddivisa:

- **50%** per le funzioni residenziali;
- **45%** per le altre funzioni.

iii.) Le variabili di adattamento delle soglie assegnate dalla Provincia per QAP alle specificità dei singoli Comuni.

Alla predetta soglia di riduzione attribuita dalla Provincia al Comune in funzione del livello di criticità dell'Indice di urbanizzazione territoriale (IUT) del QAP di appartenenza, è prevista da parte dei Comuni l'applicazione di specifiche variabili di adattamento⁸ delle soglie alle specificità locali nella misura indicata in relazione ai seguenti sistemi: a. sistema insediativo; b. sistema di mobilità; c. sistema paesaggistico ambientale.

Le variabili di adattamento della soglia di riduzione del consumo di suolo alle specificità locali e i criteri di perequabilità e premialità

Determinazione e verifica delle soglie comunale di riduzione

Le variabili di adattamento della soglia di riduzione del consumo di suolo alle specificità locali sono in seguito espresse in termini di punti massimi di riduzione o di maggiorazione della soglia. Tali variabili si distinguono in:

a. Sistema insediativo

a.1) Appartenenza ai Comuni polo

Il PTCP di Monza e Brianza distingue due livelli di polarità considerando il ruolo dei singoli Comuni rispetto al livello di Attrattività. Il comune di Limbiate si configura come polarità di II livello, a cui viene assegnata una riduzione pari al – 1%.

⁶ Vengono a tal fine individuati quattro livelli di criticità dell'indice di urbanizzazione territoriale dei QUP, da "poco critico" a "molto critico".

⁷ Per il quale viene riscontrato un indice di urbanizzazione tra 50 e 65%.

⁸ Le variabili di adattamento sono espresse in termini di punti massimi di riduzione o di maggiorazione della soglia. Il Comune sceglie a quali delle soglie (residenziale/altro) applicare le variabili di adattamento, potendo, in alternativa, applicarle ad entrambe in quota parte.

LIVELLO DI POLARITÀ	COMUNI POLO	Punti massimi di riduzione soglia
primo livello	Monza	-2
secondo livello	Agrate Brianza, Arcore, Carate Brianza, Cesano Maderno, Desio, Limbiate, Lissone, Seregno, Vimercate	-1

a.2) Incidenza degli AT 2014 su suolo non urbanizzato in rapporto alla superficie territoriale comunale

Il PTCP di Monza e Brianza definisce n. 3 classi di incidenza degli Ambiti di trasformazione (AT) su suolo libero vigenti al 2 dicembre 2014 rapportata alla superficie territoriale (ST) del Comune. Il Comune procede a verificare l'incidenza e applica la maggiorazione alla soglia di riduzione assegnata corrispondente alla classe di incidenza a cui afferisce nella misura indicata nella tabella. Ai fini dell'applicazione della corrispondente maggiorazione, si sono verificate a livello comunale le seguenti quantità:

- Superficie degli AT **residenziali** su suolo libero non attuati al 02 dicembre 2014: **96.615mq⁹**
- Superficie degli AT **altre funzioni** su suolo libero non attuati al 02 dicembre 2014: **65.779 mq¹⁰**
- Superficie complessiva degli Ambiti di trasformazione: **164.394 mq**
- Superficie territoriale comunale (computo GIS): **12.394.870 mq**
- **Incidenza: 1,3 %**

Si verifica dunque che il comune di Limbiate ricade all'interno della classe di incidenza 0 – 2%, pari ad una maggiorazione della soglia di consumo di suolo pari a **0%** (nullo).

Classi di incidenza degli AT 2014 su suolo libero in rapporto a ST comunale %	Punti di maggiorazione della soglia
0-2	0
2,1-6	0,5
>6	1

a.3) La potenzialità di rigenerazione presente sul territorio

La potenzialità di rigenerazione presente sul territorio è espressa come rapporto percentuale tra la superficie delle aree di rigenerazione e la superficie urbanizzata (SU) del Comune. A partire dalla lettura PTR, deve essere oggetto di puntuale ricognizione nel PGT (anche alla luce delle modifiche

⁹ Al netto delle superficie a verde territoriale > 5.000 mq e della superficie urbanizzata ricomprese all'interno degli AT residenziali.

¹⁰ Al netto delle superficie a verde territoriale > 5.000 mq e della superficie urbanizzata ricomprese all'interno degli AT altre funzioni.

introdotte alla Lr 12/2005 dalla Lr 18/2019). Il PTR adeguato alla Lr. 31/2014 e smi. individua per il Comune di Limbiate una incidenza delle aree da recuperare¹¹ “trascurabile”¹², con una incidenza < 2% della superficie urbanizzata comunale, per cui “le aree da recuperare non connotano la struttura urbana”¹³. Dalla ricognizione dell’impianto previsionale del PGT 2017, si evincono nel complesso ambiti all’interno della superficie urbanizzata comunale che, a differente titolo, sono interessati da previsioni di recupero dell’esistente, per una superficie territoriale complessiva di 518.227 mq, pari al 7,3% circa della superficie urbanizzata esistente. Nello specifico:

- i. gli ambiti CER.3 ex CIMEP (art. 27 Nta PTG vigente 2021), contrassegnati con acronimo “L_n.”, individuati all’interno della “La città esistente da Rigenerare”;
- i. il complesso dell’ex parco divertimenti “Città Satellite”, posto all’interno del Parco Regionale delle Groane, per cui è stata stipulata una convenzione per la riqualificazione dell’area.

Da una verifica preliminare dello stato dei luoghi, si evidenzia tuttavia come solo parte delle aree individuate dal vigente PGT risultano dismesse, mentre per i restanti ambiti si riscontra uno stato di dismissione solo parziale, oppure la permanenza, in prevalenza, di attività ancora in essere. Ai fini del calcolo della potenzialità di rigenerazione di cui all’Allegato B del PTCP della Monza e Brianza, si assumono le seguenti superfici di rigenerazione, da cui si evince **una superficie di rigenerazione pari a 432.325 mq, ossia pari al 6% della superficie urbanizzata**. Ne consegue dunque l’applicazione di una maggiorazione della soglia pari al **1%**.

Classi di potenzialità di rigenerazione %	Punti di maggiorazione della soglia
0-2	0
2,1-5	0,5
5,1-12	1
>12	1,5

b. Sistema della mobilità

La criticità complessiva del sistema della mobilità è determinata dai seguenti fattori:

b.1) Livello di qualità del sistema della mobilità: livello di congestionamento stradale della rete stradale esistente; livello di congestionamento stradale (nello scenario di piano al 2025).

Livello di qualità dell’aria: PM10; Nox.

¹¹ L’incidenza è determinata dal rapporto tra superficie delle aree da recuperare e superficie urbanizzata. Le aree da recuperare comprendono le aree dismesse, come risultano nel SIT della Regione e le aree contaminate da bonificare, come risultano dalla banca dati AGISCO. La superficie urbanizzata è definita nella tavola 04.C1.

¹² Con una incidenza < 2% della superficie urbanizzata comunale.

¹³ Cfr. Tavola 05. D4 dell’integrazione del PTR (approvato con DCR n. XI/411 del 19/12/2018): Strategie e sistemi della rigenerazione.

Classi criticità del sistema di mobilità	QAP n.	Punti di maggiorazione soglia
0-2 poco critico	1, 5, 9, 10	0
3 critico	8	1
4 molto critico	2, 3, 4, 6, 7	2

Dal prospetto tabellare fornito dal PTCP di Monza e Brianza (Allegato B), il comune di Limbiate risulta inserito all'interno del QAP n. 2 per il quale viene definita una classe di criticità del sistema di mobilità complessivo "molto critico" (classe 4), alla quale viene attribuita una maggiorazione della soglia di riduzione pari a **+ 2%**.

c. Caratteristiche paesaggistico ambientali

c.1) Incidenza dei valori paesaggistico-ambientali su suolo utile netto (SUN) comunale

Il PTCP definisce n 4 classi di incidenza della percentuale di SUN¹⁴ del Comune interessata da aree di tutela paesaggistica del PTCP (Parchi regionali, Plis, Rete verde di ricomposizione paesaggistica, Ambiti di interesse provinciale, Ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico e Ambiti vallivi). In fase di adeguamento del PGT il Comune verifica detta incidenza ai fini dell'applicazione delle corrispondenti riduzioni della soglia assegnata. Ai fini dell'applicazione della corrispondente riduzione, si sono verificate a livello comunale

- la Superficie territoriale suolo utile netto (SUN) comunale: **4.408.984 mq**
- Suolo utile netto (SUN) del Comune interessata da aree di tutela paesaggistica del PTCP (Parchi regionali, Plis, Rete verde di ricomposizione paesaggistica, Ambiti di interesse provinciale, Ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico e Ambiti vallivi): **3.694.842 mq**
- Incidenza: 83,8%**

Si verifica dunque che il comune di Limbiate ricade all'interno della classe di incidenza 70-90%, pari ad una riduzione della soglia di consumo di suolo pari a - 1%.

Classi di incidenza dei valori paesaggistico ambientali sul SUN %	Punti massimi di riduzione soglia
0-70	0
70-90	-1
90-95	-1,5
>95	-2

¹⁴ Come definito dal Progetto di integrazione del PTR alla Lr 31/14, Criteri, pag. 18.

c.2) *L'incidenza delle superfici incluse in Parchi regionali (PR) e in Parchi locali di interesse sovracomunale (Plis) sulla superficie territoriale comunale*

Il PTCP definisce n 3 classi di incidenza della percentuale delle superfici incluse in Parchi regionali (PR) e in Parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS) sulla superficie territoriale comunale. In fase di adeguamento del PGT il Comune verifica detta incidenza per l'applicazione delle corrispondenti riduzioni della soglia assegnata. Ai fini dell'applicazione della corrispondente riduzione, si sono verificate a livello comunale le seguenti quantità:

- Superficie comunale inclusa in Parchi Regionali e PLIS: **4.637.531 mq**
- Superficie territoriale comunale (computo GIS): **12.394.870 mq**
- **Incidenza: 37,4 %**

Classi di incidenza delle superfici incluse in PR e in Plis in rapporto alla ST %	Punti massimi di riduzione soglia
<30	0
30-50	-1
>50	-2

Si verifica dunque che Limbiate ricade all'interno della classe di incidenza 30-50%, a cui viene assegnata una riduzione della soglia di consumo di suolo pari a - 1%.

La sintesi delle variabili di adattamento alle soglie di consumo di suolo delle specificità locali è la seguente:

Variabile	Valore verificato	Classe assegnata	Punteggio applicabile
a.1 Comuni polo		Polarità di secondo livello	- 1
a.2 Incidenza degli AT su suolo libero vigenti al 2 dicembre 2014 rapportata alla superficie territoriale (ST) del Comune	1,4%	0 - 2%	0
a.3 Potenzialità di rigenerazione	10,2%	5,1 - 12%	+ 1
b Sistema di mobilità	-	Molto critico	+ 2
c.1 Incidenza dei valori paesaggistico ambientali sul suolo utile netto (SUN)	83,8% (89,8% *)	70-90%	- 1
c.2 Incidenza delle superfici incluse in Parchi regionali (PR) e in Parchi locali di interesse sovracomunale (Plis) in rapporto alla superficie territoriale comunale	37,4 % (37,3%*)	30-50%	- 1
TOT			0%

* valore identificato dalla Provincia (cfr. Allegato B Ptcp in adeguamento alla Lr. 31/2014 e smi).

Si verifica che per il Comune di Limbiate la percentuale di adattamento della soglia di riduzione finale è pari a 0.

Da ultimo, una volta verificata la percentuale di adattamento alla soglia di riduzione del consumo di suolo, si ricorda che il comune di Limbiate rientra nei margini di perequabilità e premialità dell'Allegato B del PTCP di Monza e Brianza.

Applicazione delle soglie di riduzione: margini di perequabilità e premialità

A seguito della determinazione e verifica delle variabili di adattamento della soglia di riduzione del consumo di suolo alle specificità locali, seguono ulteriori applicazioni per l'adattamento alla soglia di riduzione del consumo di suolo

Margini di perequabilità

a)

Nel caso in cui il Comune evidenzia che - per una o per entrambe le destinazioni prevalenti - non sussista sufficiente quantità di superficie atta a garantire le riduzioni determinate ai sensi di quanto stabilito dal Ptcp (si veda pt.1.b pag. 9 dell'Allegato B), sono ammesse alcune forme di perequazione.

In ordine, le forme di perequazione atte a garantire il raggiungimento degli obiettivi provinciali sono:

- a.1 bilanciare alla scala comunale la riduzione tra le due destinazioni prevalenti (residenziale e altro);
- a.2 bilanciare alla scala del QAP di appartenenza mediante la sottoscrizione di accordo di solidarietà territoriale con uno o più dei Comuni appartenenti al medesimo QAP. In tal caso deve essere prevista correlata perequazione dei benefici;
- a.3 bilanciare, unicamente nel caso in cui il Comune lo condivida, operando riduzioni di superficie urbanizzabile derivante da previsioni del Piano delle regole e del Piano dei Servizi.
Tali riduzioni potranno computare ai fini del rispetto delle soglie di riduzione determinate solo qualora non sia possibile attraverso il bilancio di cui al punto a.1 e di accordo di cui al punto a.2.
Ai fini del computo della riduzione della superficie a consumo di suolo, dette superfici di riduzione sono pesate come indicato alla tabella seguente.

Riduzione di superficie urbanizzabile da Piano delle regole e Piano dei servizi

1 mq=1 mq

Nel caso di Limbiate, non essendo possibile trapiantare il bilancio attraverso il punto a1 e a2, si procederà con il **punto a.3**, ovvero bilanciare operando riduzioni di superficie urbanizzabile dalle previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del vigente PGT.

Premialità

Applicabile su ambiti di trasformazione 2019 compresi in ambiti tutelati del PTCP (Parchi regionali, Plis, Rete verde di ricomposizione paesaggistica, Ambiti di interesse provinciale, Ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico e Ambiti vallivi). I Comuni privilegiano la riduzione delle previsioni di AT su suolo libero localizzati (anche parzialmente) all'interno degli ambiti di tutela paesaggistica e su suoli di maggior valore agricolo. A sostegno e promozione di tali scelte, le superfici di riduzione sono differenzialmente pesate, in un'ottica di premialità, in base alle casistiche indicate alla tabella seguente.

AT fatto salvo in RV	AT in AIP	AT in PR
1 mq= 1,3 mq	1 mq= 1,1 mq	1 mq= 1,3 mq

RV= Rete verde di ricomposizione paesaggistica; AIP= Ambiti d'interesse provinciale; PR= Parco regionale

Tale premialità si riscontra per l'ambito di trasformazione del PGT vigente (AP02) che ricade interamente all'interno del perimetro della Rete verde di ricomposizione paesaggistica (si vedano estratti seguenti).

	<i>AP02 – Destinazione di massima verde e parcheggi (porta di ingresso in città)</i>  Foglio 4 Mappali 27, 184, 185
Estratto Tavola 6 “Progetto di tutela e valorizzazione del paesaggio” del PTCP di Monza e Brianza	Estratto da “Allegato 2 – Schede descrittive degli ambiti di trasformazione del” del PGT 2017

La qualità dei suoli liberi del territorio comunale di Limbiate

Anzitutto, si ricorda che la riduzione del consumo di suolo è soggetta al rispetto dei criteri di qualità di cui al capitolo 4.3 dell'elaborato “*Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo*” dell'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014.

Dunque, i temi della qualità dei suoli liberi che confluiscono nella “Carta del consumo di suolo” sono quelli utili a restituire il *grado di utilizzo agricolo*, la qualità ambientale e il valore paesaggistico dei suoli liberi, ossia dei suoli liberi nello stato di fatto indipendentemente dalle scelte di Piano, le loro peculiarità agronomiche, pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche.

Attraverso il metodo *Metland* elaborato da ERSAF, finalizzato a restituire i dati relativi al valore agricolo dei suoli, è possibile definire per il territorio di Limbiate i contenuti afferenti al **grado di utilizzo agricolo dei suoli**.

Avendo precedentemente mostrato la fase di restituzione della capacità d'uso dei suoli, il passo successivo del Metodo Metland consiste nella lettura del grado di riduzione del valore di destinazione agricola reale, valutato in base all'uso reale del suolo. Lo strato informativo di riferimento utilizzabile è costituito dalla cartografia della destinazione d'uso agricola e forestale della Lombardia (Dusaf, 7) aggiornato al 2021.

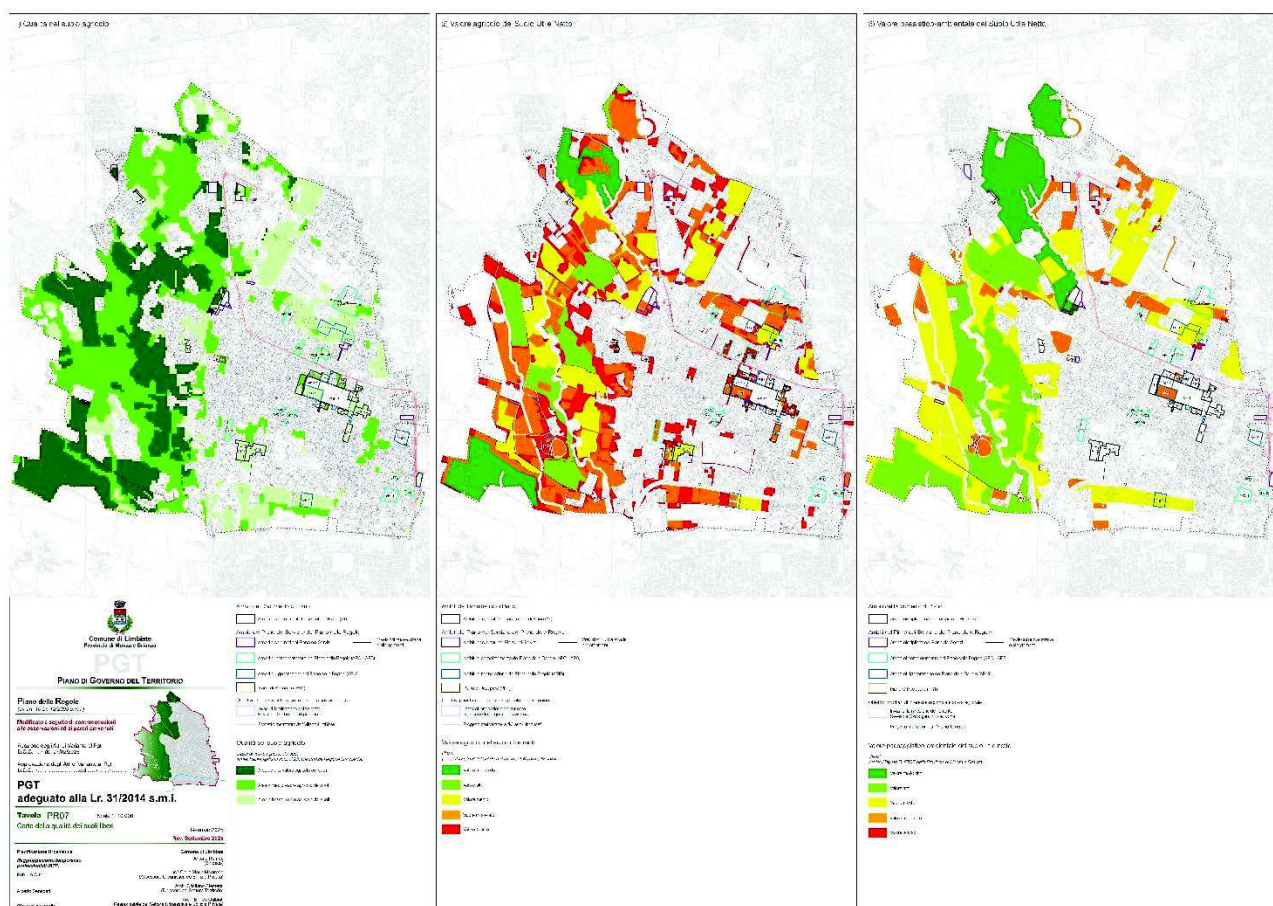
L'interazione, dei suddetti strati informativi, è sintetizzata attraverso un indicatore quantitativo (a valori numerici più alti corrisponde un più alto valore agricolo) con un range teorico 0 - 114 successivamente normalizzato in classi di valore finali. Per tale scopo vengono adottati, con criterio ragionato, intervalli in grado di rappresentare la specificità e la distribuzione dei valori del sistema paesistico rurale provinciale. Le classi sono:

- **valore agricolo alto (punteggio >90):** comprende suoli caratterizzati da una buona capacità d'uso, adatti a tutte le colture o con moderate limitazioni e/o dalla presenza di colture redditizie;
- **valore agricolo moderato (punteggio indicativo 65/70-90):** vi sono compresi suoli adatti all'agricoltura e destinati a seminativo o prati e pascoli, ma con limitazioni colturali di varia entità e soggetti talvolta a fenomeni di erosione e dissesto, in particolare nelle zone montane;
- **valore agricolo basso o assente (punteggio indicativo <65/70):** comprende le aree naturali, non interessate dalle attività agricole, quelle aree agricole marginali e anche quelle abbandonate o in via di abbandono.

Per quanto concerne, invece, la qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli, vengono rappresentati gli elementi di valore desunti alla scala locale e quelli derivanti dal Geoportale di Regione Lombardia e dal sito ERSAF. Taluni elementi evidenziano:

- le **peculiarità naturalistiche dei suoli**, ovvero gli elementi afferenti alla rete ecologica di livello sovracomunale, le classi 3, 4 e 5 del DUSAF (ove presenti), le rilevanze di carattere naturalistico (Basi ambientali) e gli elementi della REP (proposta PGT 2024);
- le **peculiarità paesaggistiche dei suoli**, ovvero gli elementi afferenti alla sensibilità morfo-vedutistica del PGT, quelli derivanti dal PPR e PTCP (ove presenti) e le rilevanze di carattere paesaggistico (Basi ambientali).

L'insieme degli elementi che definiscono il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le peculiarità naturalistiche e paesaggistiche dei suoli, a cui si sovrappongono i perimetri degli ambiti in previsione del PGT, sono riassunti nella tavola *"PR07 – Carta della qualità dei suoli liberi"* (segue l'estratto).



PTCP
UT
OSS.

5.1. La verifica del consumo di suolo

Gli elementi che concorrono alla formazione della **Tavola "PR07 Carta del consumo di suolo"** si suddividono in tre sequenze temporali, le quali descrivono lo stato di fatto e di diritto al 2 dicembre 2014, le previsioni e le quantità degli AT non attuati al 02 dicembre 2014 e le previsioni e le quantità del nuovo PGT:

1. Elementi dello stato di fatto e di diritto, superficie: urbanizzata, urbanizzabile, agricola o naturale e aree della rigenerazione alla data del 02 dicembre 2014
2. Consumo di Suolo allo stato di fatto e di diritto esistente (2014)
3. Consumo di suolo in progetto (2024)

1. Elementi dello stato di fatto e di diritto, superficie: urbanizzata, urbanizzabile, agricola o naturale alla data del 02 dicembre 2014

Per la strutturazione della verifica del consumo di suolo al 02 dicembre 2014 e al 2024, nel rispetto dei criteri della L.r. n.31/2014, si è uniformata un'unica legenda contenente gli elementi dello stato di fatto e di diritto (la ricognizione è stata effettuata attraverso indagini ortofoto, i dati DUSAF e la disciplina del PGT approvato nel 2014).

Per **superficie urbanizzata** si intende la categoria in cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono in

atto interventi di trasformazione approvati/dotati di titolo edilizio. Sono escluse dalla superficie urbanizzata le aree agricole, naturali, boscate, aree verdi con superficie > 5.000 mq.

Categoria	Componenti
Superficie urbanizzata	a) le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT b) le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti) per attrezzature pubbliche o private, di livello locale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli, e attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici c) le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e se, esterne al TUC/centro edificato, le strade come indicate dal livello informativo "area stradale" del DBT; d) le superficie dei lotti liberi edificabili e delle aree verdi pubbliche o di uso pubblico con superficie inferiore al 5.000 mq; e) il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti (area tramvia); f) le cave (limitatamente a parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati); g) le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole.

Per **superficie urbanizzabile** si intende la categoria in cui vengono ricomprese le aree di trasformazione non attuate alla data del 02 dicembre 2014 suoli liberi e le previsioni non attuate del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Categoria	Componenti
Superficie urbanizzabile (2014)	a) gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale e altre funzioni; b) le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero con superficie superiore al 2.500 mq, nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo; d) le aree per i nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi comportanti edificazione e/o urbanizzazione con perimetro non contiguo; Interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4, art. 2 della L.r. n.31/2014, individuabili sulla base della specifica deliberazione della Giunta regionale

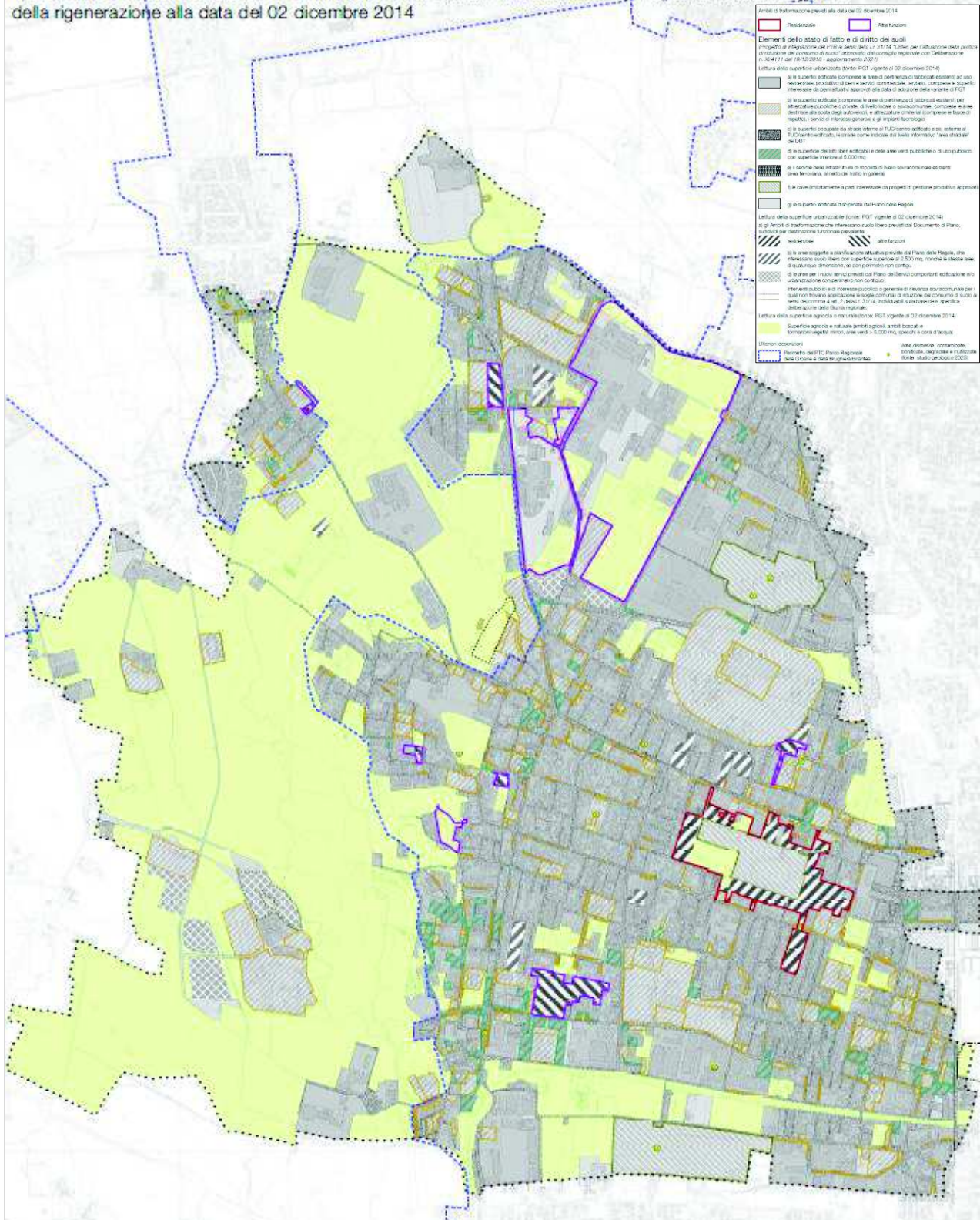
Infine, la superficie restante è la **superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile (ovvero superficie agricolo o naturale)**, indipendentemente dall'uso che la caratterizza. Oltre ai tradizionali ambiti agricoli, ambiti boscati ed ambiti di interesse naturale e paesaggistico, rientrano in questa categoria anche le attrezzature di servizio esistenti e previste dal Piano dei Servizi che sono connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale con superficie maggiore a 5.000 mq.

Categoria	Componenti
Superficie non classificabile come urbanizzata o urbanizzabile	Ambiti agricoli comunali e strategici provinciali Ambiti boscati e ambiti naturali Aree verdi > 5.000 mq; Corsi e specchi d'acqua

L'estratto cartografico rappresenta gli elementi dello stato di fatto e di diritto al 2014.



1) Elementi dello stato di fatto e di diritto, superficie: urbanizzata, urbanizzabile, agricola o naturale e aree della rigenerazione alla data del 02 dicembre 2014



PTCP



2. Consumo di suolo allo stato di fatto e di diritto esistente (2014)

Segue la sintesi delle informazioni presenti nella seconda finestra, inerenti alle quantità della superficie urbanizzata, urbanizzabile e libera al 2014. La superficie urbanizzata incide, rispetto all'intero territorio di Limbiate, del **58,2** **56,8** %.

PTCP

Categoria	Componenti	Quantità	Incidenza
Superficie urbanizzata (2014)	Si vedano i suddetti elementi dello stato di fatto e di diritto riscontati alla data del 02 dicembre 2014	7.209.412 7.044.658 mq	58,2 56,8 %
Superficie comunale ¹⁵		12.395.695 mq	100%

La **superficie urbanizzabile al 2014** incide per il **2,8**%.

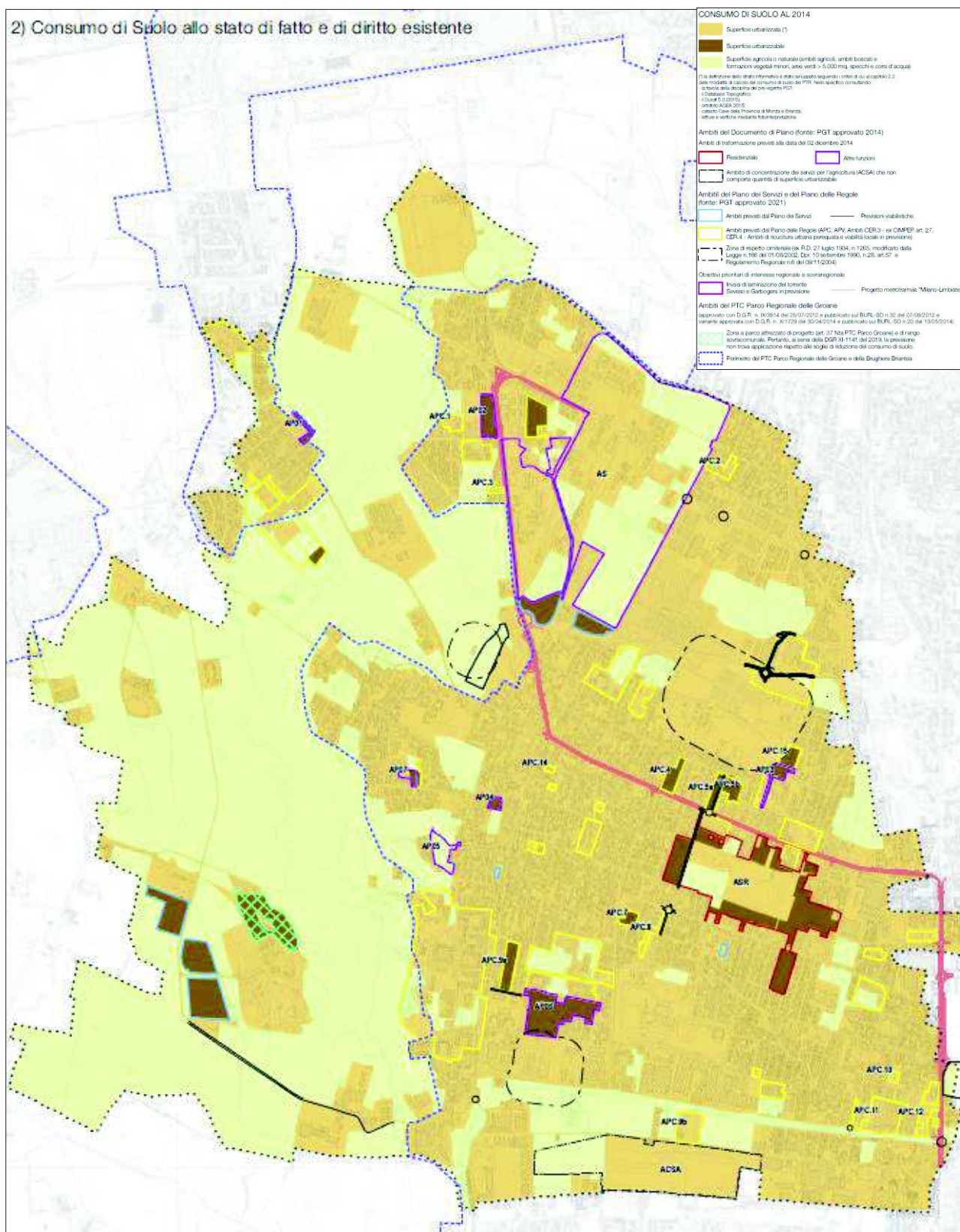
Categoria	Componenti	Quantità	Incidenza
Superficie urbanizzabile (2014)	Superficie urbanizzabile da Documento di Piano*	163.561 165.625 mq	
	Superficie urbanizzabile da Piano delle Regole e Piano dei Servizi**	152.442 mq	
	Superficie urbanizzabile di livello sovracomunale***	34.057	
Totale		350.060 352.124 mq	2,8%
* la quantità di superficie urbanizzabile (computo GIS) degli ambiti di trasformazione non attuati al 02 dicembre 2014 è stata derivata rispetto ai dati di scheda, ovvero ripoligonando l'area di concentrazione rispetto alla Superficie territoriale (ST) e il verde in cessione (previste dal Documento di Piano del pre-vigente PGT 2014 pubblicato sul BURL - SAC n. 53 del 31 dicembre 2014), e l'eventuale superficie urbanizzata (ricognizione ortofoto Agea 2015).			
** la quantità di superficie urbanizzabile (computo GIS) degli ambiti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi deriva da quanto previsto dal PGT attualmente vigente, approvato con D.C.C. n. 4 del 16 aprile 2021 e pubblicato sul BURL-SAC n. 38 del 22 settembre 2021.			
*** la quantità di superficie urbanizzabile (computo GIS) degli ambiti di interesse sovracomunale del nuovo PGT di Limbiate ammonta complessivamente a 34.057 mq ("zona a parco attrezzato di progetto, art. 37 Nta PTC Parco delle Groane). La stessa, non è stata computata ai fini del calcolo della soglia di riduzione del consumo di suolo.			
Superficie comunale		12.395.695 mq	100%

Infine, la superficie restante ammonta a quanto riportato in tabella:

Categoria	Componenti	Quantità	Incidenza
Superficie non classificabile come urbanizzata o urbanizzabile	Ambiti agricoli comunali e strategici provinciali Ambiti boscati e ambiti naturali Aree verdi > 2.500 mq	4.836.250 4.998.950 mq	39,0 40,3 %
Superficie comunale		12.395.695 mq	100%

¹⁵ La quantità è derivata dal computo della superficie in ambiente GIS dello strato informativo relativo al limite amministrativo assunto per la redazione del PGT 2017 e rettificato solo in corrispondenza delle zone a confine con Varedo (limiti validati da RL)

Gli estratti cartografici rappresentano lo scenario del consumo di suolo esistente al 2014.





In legenda	Superficie	2014 (mq)	% Riduzione richiesta (Allegato B)*	MQ Riduzione richiesta (Allegato B)
	Urbanizzata	7.044.658		
	Urbanizzabile da Documento di Piano (residenziale)	98.615**	50%	49.308
	Urbanizzabile da Documento di Piano (altre funzioni)	67.010**	45%	30.155
Totale		165.625	79.462	
* del PTCP della Provincia di Monza e Brianza adeguato alla Lr. n.31/2014, approvato con D.C.P. n. 4 del 15 febbraio 2022 e pubblicato sul BURL - Sac n.14 del 06/04/2022, che per Carate Brianza vengono attribuite le soglie di riduzione corrispondenti al livello "critico" dell'indice di urbanizzazione territoriale dei QAP, ossia: residenziale = riduzione del 50%; altre funzioni = riduzione del 45%. (verificate e confermate rispetto alle variabili di adattamento della soglia di riduzione del consumo di suolo alle specificità locali).				
** la quantità di superficie urbanizzabile (computo GIS) degli ambiti di trasformazione non attuati al 02 dicembre 2014 è stata derivata rispetto ai dati di scheda, ovvero ripoligonando l'area di concentrazione rispetto alla Superficie territoriale (ST) e il verde in cessione (previste dal Documento di Piano del pre-vigente PGT 2014 pubblicato sul BURL - SAC n. 53 del 31 dicembre 2014), ed l'eventuale superficie urbanizzata (ricognizione ortofoto Agea 2015).				
	Urbanizzabile da Piano dei Servizi	92.212***		
	Urbanizzabile da Piano delle Regole	60.230***		
Totale		152.442		
*** la quantità di superficie urbanizzabile (computo GIS) degli ambiti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi deriva da quanto previsto dal PGT attualmente vigente, approvato con D.C.C. n. 4 del 16 aprile 2021 e pubblicato sul BURL-SAC n. 38 del 22 settembre 2021.				
	N.B: la quantità di superficie urbanizzabile (computo GIS) dell'ambito del PTC del Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea "zona a parco attrezzato di progetto (art. 37 Nta)" di interesse sovracomunale è pari a 34.057 mq.			
	Agricola o naturale	4.998.950		

PTCP

Al 2014, l'indice di consumo di suolo (ICS) risulta pari a ~~61,0~~ **59,7 %**.

5.2. Consumo di suolo della Variante Generale (2025)

Segue la sintesi delle informazioni presenti nella terza finestra, inerenti alle quantità della superficie urbanizzata, urbanizzabile e libera al 2025. La superficie urbanizzata incide, rispetto all'intero territorio di Limbiate, del ~~57,9~~ **56,7 %**.

PTCP



Categoria	Componenti	Quantità	Incidenza
Superficie urbanizzata (2024)	Si vedano i suddetti elementi dello stato di fatto e di diritto riscontrati alla data del 02 dicembre 2014	7.182.108 7.024.372* mq	57,9 56,7 %
* la quantità di superficie urbanizzata risulta inferiore rispetto al 2014 poiché vi sono porzioni riconducibili alla superficie agricola o naturale (si veda estratto seguente e estratto della tavola nella pagina seguente)  Superficie urbanizzata riconducibile, rispetto alle previsioni di piano, a superficie agricola o naturale pari a 43.158 mq. La stessa non è stata computata ai fini della riduzione del consumo di suolo.			
Superficie comunale ¹⁶		12.395.695 mq	100%

La **superficie urbanizzabile al 2024** incide, rispetto l'intero territorio comunale, per il **2,1 2,0 %**.

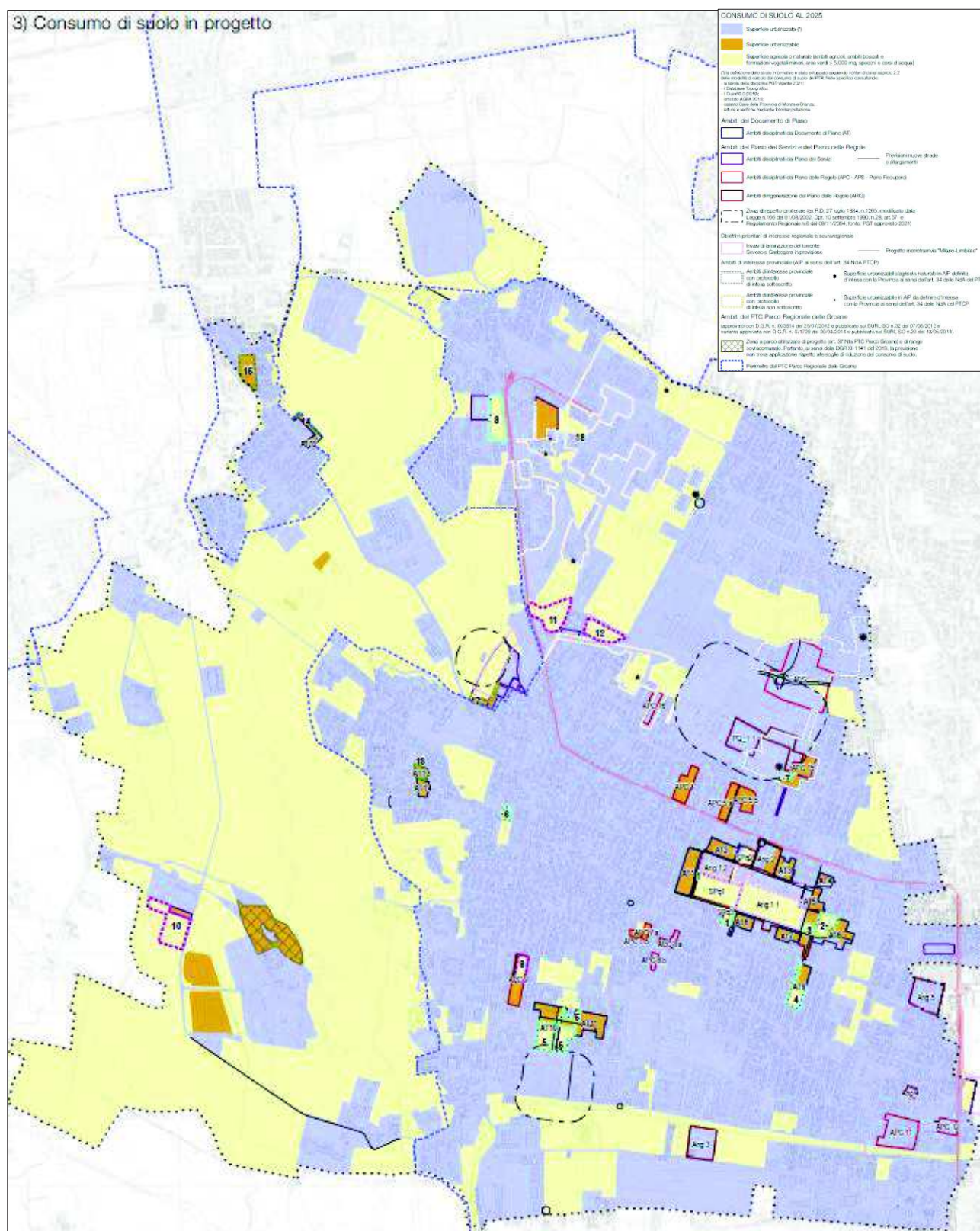
Categoria	Componenti	Quantità	Incidenza
Superficie urbanizzabile (2024)	Superficie urbanizzabile da Documento di Piano*	91.502 85.669 mq	
	Superficie urbanizzabile da Piano delle Regole e Piano dei Servizi**	133.550 130.924 mq	
	Superficie urbanizzabile di livello sovracomunale***	34.057	
Totale		259.109 250.650 mq	2,1 2,0 %
* la quantità di superficie urbanizzabile deriva dal computo GIS degli ambiti disciplinati dal nuovo Documento di Piano (AT), al netto delle aree in cessione e/o da mantenere a verde (quantificate rispetto al computo GIS o da specifiche prescrizione da scheda).			
** la quantità di superficie urbanizzabile (computo GIS) degli ambiti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi deriva da quanto previsto dal PGT attualmente vigente, approvato con D.C.C. n. 4 del 16 aprile 2021 e pubblicato sul BURL-SAC n. 38 del 22 settembre 2021.			
*** la quantità di superficie urbanizzabile (computo GIS) degli ambiti di interesse sovracomunale del nuovo PGT di Limbiate ammonta complessivamente a 34.057 mq ("zona a parco attrezzato di progetto, art. 37 Nta PTC Parco delle Groane). La stessa, non è stata computata ai fini del calcolo della soglia di riduzione del consumo di suolo.			
Superficie comunale		12.395.695 mq	100%

Infine, la superficie restante ammonta a quanto riportato in tabella:

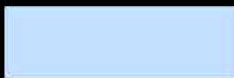
Categoria	Componenti	Quantità	Incidenza
Superficie non classificabile come urbanizzata o urbanizzabile	Ambiti agricoli comunali e strategici provinciali Ambiti boscati e ambiti naturali Aree verdi > 2.500 mq	4.954.490 5.120.656 mq	40,0 41,3 %
Superficie comunale		12.395.695 mq	100%

¹⁶ La quantità è derivata dal computo della superficie in ambiente GIS dello strato informativo relativo al limite amministrativo assunto per la redazione del PGT 2017 e rettificato solo in corrispondenza delle zone a confine con Varedo (limiti validati da RL)

Gli estratti cartografici rappresentano lo scenario del consumo di suolo in progetto (2025).



PTCP

In legenda	Superficie	2025 (mq)
	Urbanizzata	7.024.372
	Urbanizzabile da Documento di Piano	85.699**
** la quantità di superficie urbanizzabile deriva dal computo GIS degli ambiti disciplinati dal nuovo Documento di Piano (AT), al netto delle aree in cessione e/o da mantenere a verde (quantificate rispetto al computo GIS o da specifiche prescrizione da scheda).		
	Urbanizzabile da Piano dei Servizi	66.379***
	Urbanizzabile da Piano delle Regole	64.545***
Totale		130.924
*** la quantità di superficie urbanizzabile deriva dal computo GIS degli ambiti a disciplina specifica del Piano delle Regole (AC-APS-ARIG) e degli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole e Piano dei Servizi.		
	N.B: la quantità di superficie urbanizzabile (computo GIS) dell'ambito del PTC del Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea "zona a parco attrezzato di progetto (art. 37 Nta)" di interesse sovracomunale è pari a 34.057 mq.	
	Agricola o naturale	5.120.656

PTCP

Al 2025, l'indice di consumo di suolo (ICS) risulta pari a **61,0 58,7 %**.

In particolare, nella finestra di progetto al 2025, si evidenzia che, nonostante le attuazioni intercorse tra 2014 e il 2025, vi è un decremento della superficie urbanizzata. Tale riduzione, citata in precedenza in tabella, si riferisce uno stralcio e ricollocazione di superficie urbanizzata in superficie agricola o naturale (de-impermeabilizzazione del suolo "ex cava Ferrari"). **Oltremodo, si evidenzia che sono state riconosciute e verificate (si veda la suddetta tavola PR06) le superfici (urbanizzate/urbanizzabili/agricole o naturali) afferenti agli ambiti di interesse provinciale (AIP) ai sensi dell'art. 34 delle NdA del PTCP.**

PTCP

Per quanto concerne, invece, la riduzione di consumo di suolo operata dal nuovo PGT, vi è il dettaglio nella sezione seguente.

5.3. La verifica del bilancio ecologico di suolo

Al fine di migliorare la lettura e la comprensione della tavola PR06 “Carta della verifica del consumo di suolo”, si riporta, l’estratto inerente alle variazioni del consumo di suolo intervenute tra il PGT vigente al 2014 e il nuovo PGT adeguato alla l.r. n.31/2014, ovvero gli ambiti che hanno contribuito alla riduzione e/o incremento del consumo di suolo (presenti nella terza finestra di suddetta tavola), ovvero traghettare la soglia prevista ed adeguata rispetto ai criteri dell’Allegato B del PTCP di Monza e Brianza adeguato alla L.r. n.31/2014, oltre all’indicazione della quota aggiuntiva residua del bilancio ecologico di suolo. Le suddette variazioni sono così distinte:

VARIAZIONI CONSUMO DI SUOLO E BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

- Da n.1 a n.8 Superficie urbanizzabile da Documento di Piano ricondotta a superficie agricola o naturale
- Da n.9 a n.12 Superficie urbanizzabile da Piano dei Servizi e Piano delle Regole ricondotta a superficie agricola o naturale
- N.13 e n.14 Superficie agricola o naturale ricondotta a superficie urbanizzabile del Documento di Piano
- Da n.15 a n.17 Superficie agricola o naturale ricondotta a superficie urbanizzabile del Piano delle Regole e Piano dei Servizi

Segue il computo complessivo delle quantità che concorrono al raggiungimento della quota di riduzione di consumo di suolo operata dal nuovo PGT:

ID	MQ Riduzione effettuata da ambiti del Documento di Piano	MQ Riduzione effettuata in applicazione dei criteri di adattamento dell'Allegato B**	MQ incremento ambiti del Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi	MQ Riduzione complessiva del nuovo PGT	MQ Riduzione richiesta (Allegato B)	MQ di riduzione aggiuntiva
1	1.142					
2	6.100					
3	1.973					
4	5.200					
5	15.500					
6	1.820					
7	783					
8	11.075	3.323				
9		5.100				
10		18.527				
11		15.090				
12		9.924				
13			2.315			
14			389			
15			8.299			
16			453			
17			3.621			
TOT.	43.593	51.964	15.077	= 80.480	- 79.462	1.018

** punto 4.a3 "Margini di perequabilità" e punto 5. "Premialità" dell'Allegato B del PTCP della Provincia di Monza e Brianza approvato con D.C.P. n. 4 del 15 febbraio 2022 e pubblicato sul BURL - Sac n.14 del 06/04/2022. Al fine di una migliore comprensione delle quantità espresse dalla presente tabella si rimanda alla sezione 6.1, Parte 3 della Relazione di Piano.

PTCP



Dal computo delle quantità, si evince che:

- la riduzione della quota di superficie urbanizzabile operata dagli ambiti del Documento di Piano, che ammonta a ~~44.596~~ 43.593 mq (**riquadro giallo**), non è sufficiente a traguardare la soglia di riduzione richiesta dall'Allegato B del PTCP pari a ~~78.553~~ 79.462 mq;
- si è dunque provveduto ad attingere dalle quote di superficie urbanizzabile degli ambiti previsti dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi (codici ID n.9, 10, 11, 12), in applicazione del punto 4.a3 "Margini di perequabilità" dell'Allegato B. In tal senso, la riduzione della quota di superficie urbanizzabile operata dagli ambiti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi ammonta a ~~49.337~~ 51.964 mq (**riquadro rosso**);
- rispetto a quanto operato dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi, si è oltremodo provveduto a incrementare la quota di riduzione effettuata (**riquadro blu**) per un ambito del Documento di Piano (codice ID n.8), in applicazione del punto 5. "Premialità" dell'Allegato B. La quota urbanizzabile dell'ambito, che ricade all'interno del perimetro della Rete verde di ricomposizione paesaggistica del PTCP, è stata moltiplicata per 1,3 (11.074 mq x 1,3 = 14.398, ovvero un incremento di 3.323 mq).
- Infine, risultano n.5 quote di incremento di superficie urbanizzabile degli ambiti del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole (**riquadro viola**) per un totale di 15.077 mq.

PTCP

Riassumendo, la verifica del bilancio ecologico di suolo operata dal nuovo PGT (**riquadro verde**) comporta una riduzione complessiva di ~~78.856~~ 80.480 mq, con una quota aggiuntiva di ~~303~~ 1.118 mq rispetto alla quota di riduzione (~~78.553~~ 79.462 mq) prevista ed adeguata rispetto ai criteri dell'Allegato B del PTCP di Monza e Brianza adeguato alla L.r. n.31/2014.