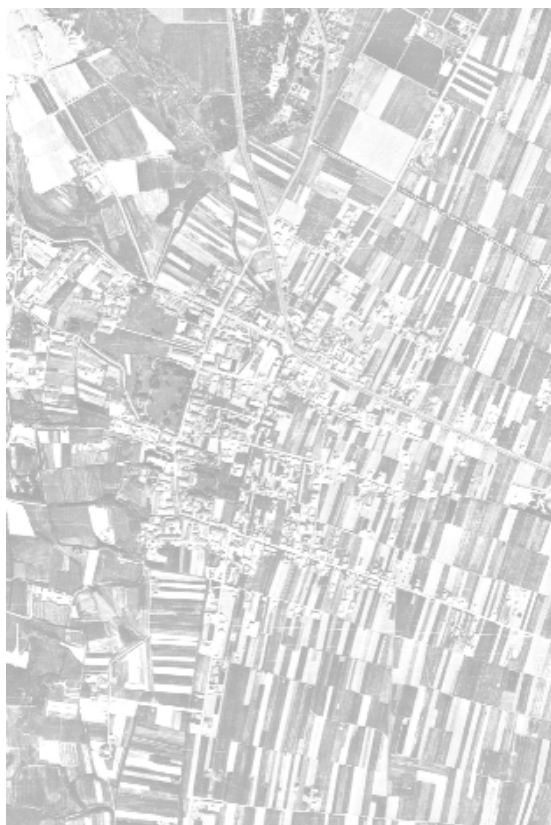


Comune di Limbiate
Provincia di Monza e della Brianza



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

Piano delle Regole

art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.

Norme di Attuazione
Schede degli Ambiti di
Completamento

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

Piano delle Regole

Norme di attuazione Schede degli ambiti di completamento del Piano delle Regole

modificate a seguito di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri pervenuti

Professionisti incaricati:
Architetto Fabrizio Ottolini
dott. Pian. Alberto Benedetti
dott. Pian. Giovanni Anzanello

Gennaio 2025 – Rev. Ottobre 2025

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

Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. MODALITÀ ATTUATIVE COMUNI	3
2.1... DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI DA REPERIRE.....	3
2.2... MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE	3
3. SCHEDE DEGLI AMBITI AD ATTUAZIONE COORDINATA.....	5
APC 04 AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VIA ZARA - VIALE DEI MILLE	5
APC 05.A AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VIA ZARA – VIA BOLOGNA - VIALE DEI MILLE	8
APC 05.B AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VIA ZARA – VIA BOLOGNA	11
APC 07.A AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VIA DA VINCI – VIALE LOMBARDIA	14
APC 07.B AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VIA DA VINCI – VIALE LOMBARDIA	17
APC 08.A AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VIA TRIESTE – VIA CARAVAGGIO.....	20
APC 08.B AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VIA DA VINCI – VIA CARAVAGGIO.....	23
APC 09 AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VIA ALLEANZA	26
APC11 AMBITO DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO - VIA MARCONI, VIA D. GUERRAZZI	29
APC 12 AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – TERMINE VIA GUERRAZZI	32
APC 14 AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VIA PALERMO	35
APC 15 AMBITO DI COMPLETAMENTO DI VIA SASSARI	38
APS . AMBITO A PIANIFICAZIONE SPECIFICA	40

1. PREMESSA

Le seguenti schede definiscono la disciplina degli Ambiti di completamento del Piano delle Regole, soggetti a Pianificazione Attuativa o a permesso di Costruire Convenzionato.

Nelle schede sono anche presenti alcuni Ambiti interessati da Convenzioni vigenti i cui contenuti sono assunti quale disciplina della Variante, con eventuale specificazione di possibili alternative di attuazione indicate dalla Variante stessa (previa condivisione e attivazione da parte degli operatori).

Le superfici indicate nelle presenti schede hanno carattere indicativo, in quanto misurate sul data base topografico comunale.

Le superficie cui applicare gli indici o le previsioni delle seguenti schede sarà quella reale, come risultante dai rilievi topografici delle aree da allegarsi al progetto di PA o al PCC oggetto di istanza di approvazione.

2. MODALITÀ ATTUATIVE COMUNI

2.1 DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI DA REPERIRE

Nel caso in cui le seguenti schede, così come le tavole del PdR e del PdS, individuino graficamente la presenza di aree per servizi pubblici da cedere all'interno dei singoli ambiti qui normati, la loro collocazione e conformazione potrà essere modificata in sede di istanza di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato, fatta salva la valutazione positiva e l'approvazione dell'Amministrazione Comunale.

Inoltre:

- laddove la quantità di aree per servizi pubblici prescritta dalle presenti schede, in virtù delle specifiche individuazioni grafiche ivi operate, sia superiore a quella stabilita dalla normativa del PdS, essa dovrà comunque essere ceduta;
- laddove la quantità di aree per servizi pubblici prescritta dalle presenti schede, in virtù delle specifiche individuazioni grafiche ivi operate, sia inferiore a quella minima stabilita dalla normativa del PdS, in sede di attuazione ne sarà dovuto il conguaglio sino al raggiungimento delle quantità minime di cui sopra, con ulteriori cessioni o, su giudizio dell'Amministrazione Comunale, con la loro eventuale loro monetizzazione.

Ulteriormente, laddove le presenti schede prevedano la cessione di singole aree destinate a verde pubblico con superficie superiore od uguale a 5.000 mq, esse andranno cedute e mantenute a verde pubblico integralmente, incidendo le stesse sulla determinazione del Consumo di suolo del PGT.

2.2 MISURE DI ATTENZIONE E MITIGAZIONE

Per tutti gli ambiti di cui alle presenti schede, esclusi quelli già in corso di attuazione in virtù di Convenzioni già sottoscritte e in corso di validità, oppure quelli già oggetto di precedenti Convenzioni e per i quali possa applicarsi il principio di ultrattività in virtù dell'avvenuto assolvimento degli obblighi pubblici previsti dalle Convenzioni originarie, sono dettate le seguenti **misure di attenzione e mitigazione**, fatte salve eventuali eccezioni o diverse indicazioni dettate dalle schede per ogni singolo ambito:

- adottare provvedimenti diffusi, sia strutturali (infiltrazioni, invasi temporanei e riusi delle acque meteoriche) che non strutturali, per garantire che le portate o i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelli preesistenti alla trasformazione: perseguire, cioè l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni di uso del suolo, anche nel rispetto di quanto indicato dal "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)" e del Regolamento Regionale 7/2017;
- la progettazione edilizia dovrà essere ispirata ai concetti di architettura ecocompatibile in particolare per quanto riguarda il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e l'uso delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici ai sensi della normativa di settore vigente (in particolare DGR 3868/2015 e Decreto dirigenziale U.O. 2456 del 8/3/2017);

- a prescindere dalle indicazioni specifiche in merito ai punti di ricarica dei veicoli a trazione elettrica dettati per i singoli ambiti, dovrà comunque essere rispettato quanto previsto dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 28/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.
- nei casi previsti di realizzazione di parcheggi pubblici, dovrà essere prevista una piantumazione con specie arboree nella misura minima di 1 ogni 100 mq di parcheggio. Nei casi in cui si dimostrasse l'impossibilità (per limitazioni morfologiche dell'area di intervento) di rispettare il parametro di piantumazione sopra fissato, il Responsabile all'emanazione del titolo autorizzativo potrà indicare un'area comunale in cui procedere alla piantumazione degli alberi non piantumati oppure indicare l'onere di eventuale monetizzazione;
- gli eventuali impianti vegetazionali dovranno essere realizzati con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone. E' ammesso il ricorso a specie arbustive ed arboree diverse solo in caso di comprovata necessità di tutela e/o coerenza dei caratteri storici del contesto, laddove lì siano utilizzate storicamente essenze ornamentali non autoctone.

3. SCHEDE DEGLI AMBITI AD ATTUAZIONE COORDINATA

APC 04 AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VIA ZARA - VIALE DEI MILLE

**DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE****Estensione**

Superficie Territoriale dell'Ambito 8.452 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT - Indice di edificabilità territoriale 0,25 mq/mq (SL)

H - Altezza massima degli edifici 9 m (2 piani)

IC – Indice di copertura 40 % di SF

Ve.min. 40% di SF

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- la realizzazione dei **parcheggi pubblici**, preferibilmente con accesso da via Zara per una **superficie minima di 1.100 mq** (anche con conformazione diversa da quella indicata dalle tavole di PGT), opportunamente arredati a verde;
- la realizzazione di un **collegamento ciclopeditonale** tra via Zara e Viale dei Mille, con **fasce laterali opportunamente attrezzate a verde** (larghezza minima di **11,50 m** della direttrice di collegamento, comprensiva di fasce laterali di arredo a verde).

Vige la norma generale di cui al precedente paragrafo 2.1 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale congruaggio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.



PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

- **Classe I di fattibilità geologica** – senza particolari limitazioni.
- **Rischio sismico Z4a**

APC 05.A AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VIA ZARA – VIA BOLOGNA - VIALE DEI MILLE



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 6.559 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT- Indice di edificabilità territoriale	0,25 mq/mq (SL)
H - Altezza massima degli edifici	10,50 m (3 piani)
IC – Indice di copertura	40 % di SF
Ve.min	40%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo dovrà considerare i possibili elementi di coordinamento/interferenza con il limitrofo APC 05.b.

In tal senso il Piano Attuativo dovrà prevedere la possibilità di accesso da via Bologna (ricalibrata) anche per l'APC 05.b.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- l'adeguamento funzionale del calibro stradale di via Bologna (dimensione minima del calibro stradale di ml 7,00), comprensiva di una percorrenza ciclopedonale a lato;
- la realizzazione dei **parcheggi pubblici**, preferibilmente lungo la direttrice di via Bologna, per una **superficie minima di 900 mq** (anche con conformazione diversa da quella indicata dalle tavole di PGT), opportunamente arredati a verde;
- la realizzazione di un **collegamento ciclopedonale** tra via Zara e Viale dei Mille, integrata in una fascia perimetrale verso via Zara in analogia a quella prevista per il limitrofo APC 5.b (larghezza della fascia di 7,50 m, comprensiva dell'occupazione della pista ciclopedonale).

Vige la norma generale di cui al precedente paragrafo 2.1 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale congruaggio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.



PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

- **Classe I di fattibilità geologica** – senza particolari limitazioni.
- **Rischio sismico Z4a**

APC 05.B AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VIA ZARA – VIA BOLOGNA



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 7.114 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT- Indice di edificabilità territoriale	0,25 mq/mq (SL)
H - Altezza massima degli edifici	10,50 m (3 piani)
IC – Indice di copertura	40 % di SF
Ve.min.	40%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Il Piano Attuativo dovrà considerare i possibili elementi di coordinamento/interferenza con il limitrofo APC 05.a.

Laddove il comparto APC 05.a dovesse essere attuato successivamente all'APC 05.b, l'accesso avverrà comunque da via Bologna anche la predisposizione, se necessario, di modalità di accesso temporanee che potranno essere successivamente riconfigurate coerentemente con l'assetto definitivo di progetto.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- l'adeguamento funzionale del calibro stradale di via Bologna (dimensione minima del calibro stradale di ml 7,00) nel tratto antistante, nel caso di attuazione anticipata rispetto all'APC 5.a;
- la realizzazione dei **parcheggi pubblici**, preferibilmente lungo la direttrice di via Bologna, per una **superficie minima di 1.000 mq** (anche con conformazione diversa da quella indicata dalle tavole di PGT), opportunamente arredati a verde;
- la realizzazione di un **collegamento ciclopedonale** tra via Zara e Viale dei Mille, integrata in una fascia perimetrale a verde;
- la realizzazione di una fascia perimetrale a verde, opportunamente piantumata, di superficie minima di **1.200 mq** e con larghezza indicativa di 7,50 m, comprensiva dell'occupazione della pista ciclopedonale di cui al punto precedente.

Vige la norma generale di cui al precedente paragrafo 2.1 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale congruaggio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.



PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

- **Classe I di fattibilità geologica** – senza particolari limitazioni.
- **Rischio sismico Z4a**

APC 07.A AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VIA DA VINCI – VIALE LOMBARDIA



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 1.723 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR.

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT- Indice di edificabilità territoriale	0,25 mq/mq (SL)
H - Altezza massima degli edifici	10,50 m (3 piani)
IC – Indice di copertura	50 % di SF
Ve.min	40%

Modalità attuative

In virtù della dimensione limitata dell'ambito, l'intervento può essere attuato con Permesso di Costruire Convenzionato, restando salva la facoltà del proponente di procedere con Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- la realizzazione dei **parcheggi pubblici**, con accesso da Via Da Vinci, per una **superficie minima di 400 mq** (anche con conformazione diversa da quella indicata dalle tavole di PGT), opportunamente arredati a verde;
- la realizzazione di un **collegamento ciclopeditonale** nel tratto antistante l'ambito, in affiancamento a Via Da Vinci.

Vige la norma generale di cui al precedente paragrafo 2.1 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale conguaglio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.



PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

- **Classe III di fattibilità geologica** – con consistenti limitazioni.
- **Rischio sismico Z4a**

FASCIA DI RISPETTO DA POZZI DI CAPTAZIONE IDROPOTABILE

L'ambito è ricompreso in fascia di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile

APC 07.B AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VIA DA VINCI – VIALE LOMBARDIA



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 1.541 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT - Indice di edificabilità territoriale 0,25 mq/mq (SL)

H - Altezza massima degli edifici 10,50 m (3 piani)

IC – Indice di copertura 50 % di SF

Ve.min 40%

Modalità attuative

In virtù della dimensione limitata dell'ambito, l'intervento può essere attuato con Permesso di Costruire Convenzionato, restando salva la facoltà del proponente di procedere con Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- la realizzazione dei **parcheggi pubblici**, con accesso da Via Da Vinci, per una **superficie minima di 200 mq** (anche con conformazione diversa da quella indicata dalle tavole di PGT), opportunamente arredati a verde;
- ~~— la realizzazione di un collegamento ciclopedonale nel tratto antistante l'ambito, in affiancamento a Via Da Vinci.~~

UT

Vige la norma generale di cui al precedente paragrafo 2.1 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale conguaglio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.



UT

PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

- **Classe III di fattibilità geologica** – con consistenti limitazioni.
- **Rischio sismico Z4a**

FASCIA DI RISPETTO DA POZZI DI CAPTAZIONE IDROPOTABILE

L'ambito è ricompreso in fascia di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile

APC 08.A AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VIA TRIESTE – VIA CARAVAGGIO.



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 3.044 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT - Indice di edificabilità territoriale	0,25 mq/mq (SL)
H - Altezza massima degli edifici	10,50m (3 piani)
IC – Indice di copertura	50 % di SF
Ve.min.	40%

Modalità attuative

In virtù della dimensione limitata dell'ambito, l'intervento può essere attuato con Permesso di Costruire Convenzionato, restando salva la facoltà del proponente di procedere con Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- il completamento della **connessione viaria e ciclopedonale tra via Trieste e via Caravaggio**, utile anche per l'accesso alla superficie fondiaria, opportunamente integrata in un sistema a verde di arredo;
- la realizzazione dei **parcheggi pubblici**, lungo la nuova asta viaria, per una **superficie minima di 700 mq**, opportunamente arredati a verde;

Vige la norma generale di cui al precedente paragrafo 2.1 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale conguaglio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.



PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

- **Classe I di fattibilità geologica** – senza particolari limitazioni.
- **Rischio sismico Z4a**

APC 08.B AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VIA DA VINCI – VIA CARAVAGGIO



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 1.723 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT - Indice di edificabilità territoriale	0,25 mq/mq (SL)
H - Altezza massima degli edifici	9,00 m (2 piani)
IC – Indice di copertura	50 % di SF
Ve.min.	40%

Modalità attuative

In virtù della dimensione limitata dell'ambito, l'intervento può essere attuato con Permesso di Costruire Convenzionato, restando salva la facoltà del proponente di procedere con Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- la realizzazione dei **parcheggi pubblici** per una **superficie minima di 300 mq**, opportunamente arredati a verde;
- ~~— la realizzazione di una direttrice ciclopeditonale lungo via Caravaggio e via Da Vinci~~

UT

Vige la norma generale di cui al precedente paragrafo 2.1 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale congruaggio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.



UT

PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

- in parte in **Classe I di fattibilità geologica** – senza particolari limitazioni – e in parte in **Classe III di fattibilità geologica** – con consistenti limitazioni.
- **Rischio sismico Z4a**

FASCIA DI RISPETTO DA POZZI DI CAPTAZIONE IDROPOTABILE

Una porzione dell'ambito è ricompresa in fascia di rispetto dei pozzi di captazione idropotabile

APC 09 AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – VIA ALLEANZA



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 11.436 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT - Indice di edificabilità territoriale 0,25 mq/mq (SL)

H - Altezza massima degli edifici 10,50 m (3 piani)

IC – Indice di copertura 40 % di SF

Ve.min. 40%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- la cessione di un'**area a verde pubblico della dimensione minima di 5.100 mq**, verso via Alleanza
L'area a verde (> 5.000 mq) partecipa alle azioni di riduzione del Consumo di suolo del Comune, ai sensi dell'Integrazione del PTR alla l.r. 31/14. Pertanto la superficie complessiva di area a verde non deve essere frazionata ma deve essere riferita ad un'**unica area** e la destinazione finale deve essere mantenuta a **parco pubblico**, restando ammesse solo infrastrutture leggere (percorsi ciclopedonali, punto di ristoro, ecc..) per la sua fruizione;
- la realizzazione della **viabilità di accesso** alla superficie fondiaria opportunamente attrezzata con marciapiedi;
- la realizzazione dei **parcheggi pubblici**, utili anche alla fruizione dell'area verde (anche in posizione diversa da quella indicata negli schemi grafici, per una **superficie minima pari a quella risultante dall'applicazione delle norme generali del PdS**, opportunamente arredati a verde;

Vige la norma generale di cui al precedente paragrafo 2.1 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale congruaggio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

Non è possibile monetizzare, anche in quota, l'area destinata a verde pubblico.



PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

- in **Classe I di fattibilità geologica** – senza particolari limitazioni; un porzione residuale, lungo il confine ovest, è classificata in **Classe III di fattibilità geologica** – con consistenti limitazioni.
- **Rischio sismico Z4a**

APC11 AMBITO DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO - VIA MARCONI, VIA D. GUERRAZZI

Vista da satellite dell'ambito di **rigenerazione** – Ortofoto – Geoportale Lombardia

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 18.948 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- Terziario e commercio di vicinato.

Resta comunque salvo il mantenimento della funzione originaria (produttivo) in caso di intervento diretto sino al limite massimo di ristrutturazione edilizia.

OSS.3

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT - Indice di edificabilità territoriale esistente

H - Altezza massima degli edifici	10,5 m (3 piani)
IC – Indice di copertura	50 % di SF
Ve.min.	20%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Permesso di Costruire Convenzionato e dovrà contemplare:.

- la riqualificazione della viabilità di collegamento nord/sud ed est/ovest di via Bruno Buozzi e via M. Gorki per un tratto non inferiore a 170 m e della rotonda tra via Bruno Buozzi e via M. Gorki come indicato nello stralcio;
- la progettazione e realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale per una lunghezza non inferiore a 300 m.



Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Oltre a quanto previsto in merito ai contenuti convenzionali, è prevista la dotazione minima di aree per servizi pubblici dovuta in virtù della normativa generale del PdS.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

Gli interventi devono rispettare le specifiche indicazioni normative della componente geologica del PGT.

APC 12 AMBITO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE – TERMINE VIA GUERRAZZI



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 4.959 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT - Indice di edificabilità territoriale 0,25 mq/mq (SL)

H - Altezza massima degli edifici 10,50 m (3 piani)

IC – Indice di copertura 40 % di SF

Ve.min. 40%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- la realizzazione dell'accesso ai parcheggi e alla superficie fondiaria di progetto, da realizzarsi sulle aree comunali poste ad ovest (parcheggi ed aree a verde);
- la realizzazione dei **parcheggi pubblici**, preferibilmente verso il confine ovest con le aree di proprietà comunale, per una **superficie minima di 800 mq** (anche con conformazione diversa da quella indicata dalle tavole di PGT), opportunamente arredati a verde e integrati con la connessione ciclopedonale di progetto;
- la cessione e la realizzazione di un'**area a verde** a nord del comparto, a lato della pista ciclopedonale esistente, della larghezza indicativa di 15 metri e una superficie complessiva di circa 1.150 mq.



Vige la norma generale di cui al precedente paragrafo 2.1 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale congruaggio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di monetizzazione di parte delle aree per servizi pubblici da reperire, anche sulla base dell'assetto progettuale dell'ambito e delle destinazioni funzionali effettivamente previste dall'intervento.

PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

- **Classe I di fattibilità geologica** – senza particolari limitazioni.
- **Rischio sismico Z4a**



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito ~~4.614~~ 4.239mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

- della residenza nonché le funzioni complementari previste dalle NDA del PDR;

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT - Indice di edificabilità territoriale	0,25 mq/mq (SL)
H - Altezza massima degli edifici	9,00 m (2 piani)
IC – Indice di copertura	40 % di SF
Ve.min.	40%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

L'attuazione contempla:

- la realizzazione dei **parkeggi pubblici**, anche al servizio del contesto in cui l'ambito si inserisce, per una **superficie minima di ~~1.200~~ 1.000 mq**, opportunamente arredati a verde;
- la realizzazione di una direttrice di percorrenza pedonale ~~perimetrale all'area, anche al servizio del tessuto urbano circostante~~ lungo via Palermo, integrata in un sistema vegetazionale/arboreo di arredo.

OSS.23

UT

Vige la norma generale di cui al precedente paragrafo 2.1 sulla verifica della dotazione minima di aree per servizi pubblici, con eventuale congruaggio delle maggiori aree dovute in virtù della normativa generale del PdS.



OSS.23

UT

PRESCRIZIONI, VINCOLI PREORDINATI, PIANIFICAZIONE SOVRALocale

COMPONENTE GEOLOGICA

Lo studio geologico del territorio comunale classifica l'ambito all'interno delle seguenti classi:

- in **Classe I di fattibilità geologica** – senza particolari limitazioni; un porzione residuale, lungo il confine ovest, è classificata in **Classe III di fattibilità geologica** – con consistenti limitazioni.
- **Rischio sismico Z4a**

APC 15 AMBITO DI COMPLETAMENTO DI VIA SASSARI



DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

In conseguenza dell'Intesa vigente con la Provincia di MB, [approvata con DDP 29 del 21/03/2019 e rettificato per mero errore materiale con DDP 34 del 28/03/2019](#), si confermano i contenuti della scheda del PGT vigente

PTCP

UT

N. Ambito		APC15	
Localizzazione ecografica:	Via Sassari		
Localizzazione catastale:	Foglio 21 mappali 281, 322, 323.		
	Modalità di intervento	Permesso di costruire convenzionato	
	Str computo Gis (mq) - area rossa	6.700	
	Sf computo Gis (mq) - area azzurra	4.020	
	Sc (mq)	2.680	
	Volume (mc)	3.350	
	H	Quattro piani	
	Destinazione d'uso ammessa	R	
	Destinazione d'uso non ammessa	I, A, AS, C, T	
	Ambito Pgt	CER.4	
		Obbligo di concentrazione volumetrica nell'area identificata con retino colore blu, la restante superficie, pari a circa 2.530 mq (di cui 670 mq circa in area di rispetto cimiteriale) sono aree da destinarsi a verde privato vincolato all'inedificabilità (art. 4 del Protocollo d'intesa istituzionale art. 34 delle norme del PTCP).	
Obbligo di mantenimento a verde privato nell'area identificata con retino colore verde			
Realizzazione della pista ciclopedonale per un minimo di 200 m seguendo il tracciato colore rosso.			
Nella pagina seguente vengono inoltre rappresentati gli impegni derivanti dal Protocollo di intesa istituzionale ai sensi dell'art.34 delle norme del PTCP che dovranno essere rispettati in fase di attuazione dell'APC15.			

Asservimento volumetrico rispetto alla localizzazione catastale di Scheda

N.
Ambito

APC15

Spazio libero – progetto per il paesaggio (tav 4 del Protocollo di intesa istituzionale ai sensi dell'art.34 delle norme del PTCP)



Progetto per il paesaggio

- Verde privato vincolato all'inedificabilità
- Verde pubblico vincolato all'inedificabilità
- Aree di nuovo imboscamento
- Filari alberati
- Piste ciclopedonali

Progetto per il paesaggio - CONTENUTI DI MODIFICA

- Nuova individuazione di Aree di nuovo imboscamento
- Nuova individuazione di tratto di Pista ciclopedonale
- Nuova individuazione Filare alberato

Elementi di contesto

- Aree di supporto della REC da PGT
- Aree boscate esistenti
- Aree di nuovo imboscamento previste da PL "Euronics"
- Filari alberati previsti da PL "Euronics"
- Piste ciclopedonali esistenti
- Strade locali ciclabili esistenti
- Piste ciclopedonali previste da PGT



NATURA DELL'AMBITO

L'Ambito APS deriva dalla riconferma di un Piano Attuativo approvato con delibera C.C. n. 71 del 29.12.2009 in variante al PRGC comprensivo, oltre che di un incremento volumetrico, anche delle opere viarie di adeguamento della SP ex SS 527.

La relativa convenzione urbanistica è stata stipulata in data 3.3.2010 (Rep. n. 38660/13545 Notaio Lori di Giussano).

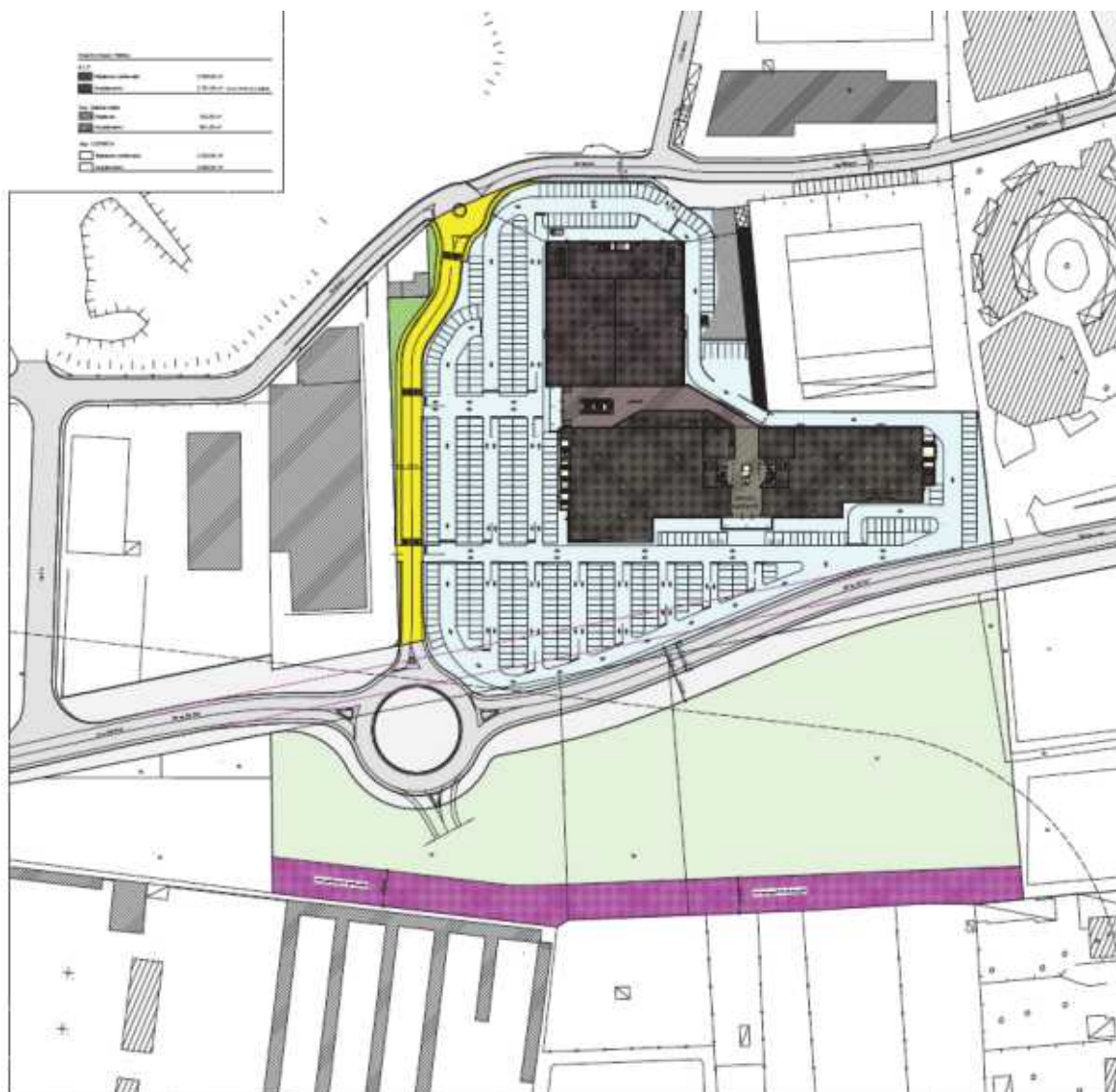
Al fine di risolvere problemi procedurali connessi all'attuazione, il Comune di Limbiate ha approvato una variante al suddetto PA con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 20/04/2016 comportante:

- la modifica del Piano dei Servizi, per la previsione delle opere di potenziamento della viabilità provinciale (SP ex SS 527), costituite dalla realizzazione di una nuova rotatoria e dall'adeguamento – in coerenza alla posizione di quest'ultima – del tracciato viario, che si sposta parzialmente rispetto alle originarie previsioni;
- la modifica della disciplina dell'APV vigente tramite scheda di comparto, i cui contenuti, però, sono identici (per dimensionamento, destinazioni d'uso, ecc.) al PL previgente.

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

La Variante Generale conferma i contenuti della scheda del PGT vigente, come approvata nella Variante al Piano attuativo del 2016.

Laddove non si proceda all'attuazione degli interventi previsti entro il termine decennale di scadenza della Variante al Piano Attuativo approvata nel 2016, l'attuazione dei contenuti urbanistici dell'ambito riconfermati dalla variante generale potrà avvenire solo previa ripianificazione attuativa dell'Ambito.



In ogni caso:

- l'attuazione deve contemplare gli interventi paesaggistici, concordati in occasione della variante PA 2016 da attuarsi nelle aree ricomprese in Rete verde del PTCP interne alla perimetrazione dell'ambito;
- nella porzione dell'ambito APS incluso in Rete verde del PTCP non sono ammesse opere (in superficie e, escluse le reti di sottoservizi, nel sottosuolo) che comportino l'impermeabilizzazione del suolo (art.31 delle Norme di PTCP).

PTCP