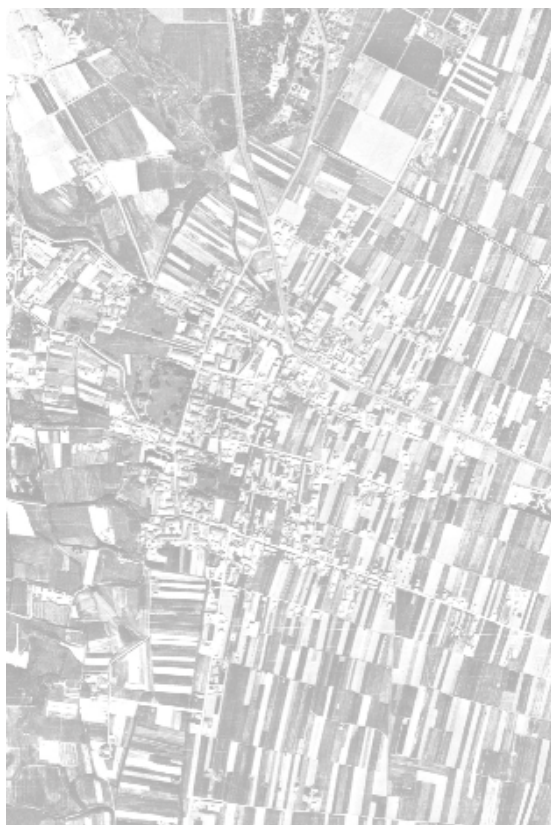


Comune di Limbiate
Provincia di Monza e della Brianza



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
Rigenerazione

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 Romero

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

Comune di Limbiate

Provincia di Monza e della Brianza

PGT

Piano delle Regole

Norme di attuazione

Schede degli Ambiti di Rigenerazione

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

1	Schede degli Ambiti di Rigenerazione – Ambito e campo d’applicazione	3
2	Ambiti di Rigenerazione ARIG 1.1 e ARIG 1.2 – Impianto produzione calcestruzzi di via Isarco.....	6
2.2	Ambito di Rigenerazione Arig 1.1 - Impianto produzione calcestruzzi di via Isarco – porzione est	9
2.3	Ambito di Rigenerazione Arig 1.2 - Impianto produzione calcestruzzi di via Isarco – porzione ovest .	14
3	Ambito di Rigenerazione ARIG 2 – comparto “EX Interfila” – Via dei Mille.....	19
4	Ambito di Rigenerazione ARIG 3 – comparto “Bolle Blu” – via Gorky – Alzaia Villoresi	24
5	Ambito di Rigenerazione ARIG 4 – via Curiel.....	29
6	Ambito di Rigenerazione ARIG 5 – via Sicilia – via Trieste	33

1 SCHEDE DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE – AMBITO E CAMPO D'APPLICAZIONE

1.1 PRINCIPI GENERALI PER GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

In attuazione di quanto dettato dalla lettera e quinquies) comma 2 art. 8 della l.r. 12/05, il Documento di Piano della Variante Generale individua gli “Ambiti della *Rigenerazione Urbana*”, laddove si registrino particolari condizioni di dismissione o sottoutilizzo degli edifici, connesse alla necessità di riqualificare il contesto urbano in cui si inseriscono.

Fatta salva l'individuazione di legge, per attenuare le inerzie all'intervento tipiche dei tessuti edificati, anche recependo lo spirito di flessibilità e semplificazione insito nell'articolazione della l.r. 18/19 (che ha anche modificato in diverse parti la l.r. 12/05), il Nuovo Documento di Piano demanda al Piano delle Regole o al Piano dei Servizi (nel caso di Ambiti di Rigenerazione di proprietà pubblica o comunque a destinazione pubblica) la disciplina urbanistica degli Ambiti di Rigenerazione al fine di perseguire una più efficace e snella operatività nell'attuazione degli interventi.

Ciò, comunque, all'interno del quadro generale di riferimento (in merito agli obiettivi da perseguire) individuato dal Nuovo DdP.

A tal fine il presente fascicolo, che costituisce parte integrante e sostanziale delle NdA del Piano delle regole, disciplina le modalità di intervento negli Ambiti di Rigenerazione.

Ne consegue che la disciplina urbanistica degli Ambiti di Rigenerazione permane valida, all'interno del Piano delle Regole, anche ad eventuale decadenza quinquennale del DdP, fatti salvi i principi e gli obiettivi ivi delineati.

Sempre con riferimento agli obiettivi di carattere generale qui delineati e alla necessità di flessibilità e operatività che deve caratterizzare le previsioni relative a questi ambiti, l'apparato normativo del Piano delle Regole:

- recepisce, per mezzo delle presenti schede, gli obiettivi (pubblici o comunque di interesse generale) indicati dal DdP, da perseguire negli Ambiti di Rigenerazione. Gli interventi qui prefigurati si configurano come di Ristrutturazione urbanistica ai sensi della lett. f comma 1 art. 3 del DPR 380/01 e trova contestuale applicazione il **regime incentivante del contributo di costruzione** dettato dal comma 2 quater) art. 43 l.r. 12/05, **fatte salve eventuali diverse specificazioni** delle presenti schede ai sensi del 2° periodo comma 2 quater art. 43 l.r. 12/05;
- indica, per mezzo delle presenti schede e **in relazione all'estensione ridotta o al grado di complessità inferiore** di alcuni ambiti, la **possibilità del ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato**, ferma restando la natura di Ristrutturazione Urbanistica riconosciuta agli interventi qui disciplinati;
- indica le modalità d'uso temporanee ammesse, ai sensi dell'art. 51-bis l.r. 12/05, in attesa dell'intervento di Rigenerazione. In tali casi, non procedendosi con interventi di Ristrutturazione urbanistica non trova applicazione il regime incentivante di riduzione del contributo di costruzione, se dovuto.

Gli obiettivi di assetto urbano o di interesse pubblico o generale indicati dal DdP sono articolati nel presente documento anche per il tramite di eventuali schemi grafici, che possono indicare le ipotesi progettuali di assetto urbano, tipologico o di organizzazione generale da perseguire nell'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione.

Gli schemi grafici eventualmente presenti nelle schede (in rapporto al carattere strategico eventualmente riconosciuto all'intervento) mantengono un carattere indicativo e non conformativo del regime giuridico delle singole porzioni d'ambito. Il rispetto di quanto indicato in termini di assetto progettuale complessivo costituisce comunque il presupposto per l'approvazione conforme alla disciplina del PdR degli strumenti attuativi (PA, PII o PdC convenzionati).

Fatto salvo quanto sopra, il rispetto degli elementi di carattere dimensionale dettati dalle presenti schede, quali quelli di capacità insediativa, di altezza, di distanza dai confini e tra gli edifici, di permeabilità, ecc..., costituisce presupposto per l'approvazione conforme alla disciplina del PdR degli strumenti attuativi (PII, o PdC convenzionati).

Laddove nelle presenti schede si faccia riferimento alla superficie edificata esistente, essa si intende quale somma della Superficie Lorda (SL) e della Superficie Accessoria (SA) esistenti fuori terra. Le quantità di superficie edificata esistente costituisce comunque un dato indicativo, derivando da stime effettuate in sede di redazione del PGT. La superficie edificata esistente effettiva da assumere quale riferimento per gli interventi sarà quella regolarmente insediata ed effettivamente dimostrata, per il tramite di rilievi ed elaborati di dettaglio, in sede di istanza di pianificazione attuativo o di rilascio del PdC convenzionato (laddove ammesso).

Per quanto sopra, gli schemi grafici qui allegati debbono pertanto intendersi come indicativi. Non necessita pertanto di procedura di variante l'approvazione di PII o PDC convenzionato che consenta di perseguire gli obiettivi generali qui indicati pur con l'utilizzo di schemi differenti, nel rispetto comunque delle quantità massime di capacità insediativa o degli altri indici indicati nelle seguenti schede.

1.2 MODALITÀ ATTUATIVE COMUNI

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

Le quantità di aree a verde o di parcheggi individuate dalle schede possono derivare da obiettivi generali del PGT o da specifiche considerazioni di contesto, ad esempio relativamente:

- gli obiettivi di qualità ambientale e resilienza del territorio comunale cui specifici ambiti possono essere chiamati a partecipare, anche in termini di riduzione del consumo di suolo atteso, anche se non computabile, sino al momento della loro effettiva attuazione, come apporto formale alla riduzione del consumo di suolo ai sensi della l.r. 31/14;
- alla necessità di rispondere, in specifici contesti, non solo alla domanda di sosta teorica generata dall'intervento (in termini di abitanti teorici) ma anche rispetto ad eventuali ulteriori flussi attratti

dall'intervento (ad esempio in corrispondenza di aree a verde pubblico o altri servizi, esistenti o di previsione) oppure ai caratteri della domanda di sosta pregressa;

Per tali motivi alcuni specifici ambiti possono essere chiamati (in virtù della loro dimensione, collocazione o vocazione funzionale) a partecipare in modo specifico agli obiettivi di cui sopra a prescindere dal dato quantitativo del loro specifico carico insediativo generato.

Pertanto la quantità di aree per servizi pubblici indicata dalle seguenti schede è da intendersi come una quantità minima comunque da assolvere in sede di attuazione degli interventi, anche laddove esse siano maggiori delle quantità prescritte in via generale dalla normativa del PdS.

Pertanto:

- laddove la quantità di aree per servizi pubblici prescritta dalle presenti schede, in virtù delle specifiche valutazioni svolte e 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 sia inferiore a quella minima stabilita dalla normativa del PdS, in sede di attuazione ne sarà dovuto il congruimento sino al raggiungimento delle quantità minime di cui sopra, con ulteriori cessioni o, su giudizio dell'Amministrazione Comunale, con la loro eventuale loro monetizzazione.

Ciò fatto salvo eventuali eccezioni specificamente indicate nelle singole schede.

2 AMBITI DI RIGENERAZIONE ARIG 1.1 E ARIG 1.2 – IMPIANTO PRODUZIONE CALCESTRUZZI DI VIA ISARCO

Gli Ambiti di rigenerazione ARIG 1.1 e ARIG 1.2 sono individuati in corrispondenza delle aree da decenni utilizzate quale compendio produttivo (impianti, edifici e aree scoperte funzionali all'attività) da un'attività di produzione di calcestruzzo presente lungo via Isarco, a sud di via dei Mille.

L'individuazione di due distinti ambiti deriva dalla necessità di perseguire, pur a valle del successivo frazionamento proprietario delle aree che tuttavia sono rimaste nella disponibilità di utilizzo dell'attività produttiva di cui sopra, un nuovo e più coerente assetto urbano e una più elevata qualità ambientale all'interno del TUC.



Vista da satellite degli **Ambiti di rigenerazione ARIG 1.1 e ARIG 1.2** – Ortofoto – Geoportale Lombardia

Tali aree, in ogni caso, non sono dismesse o sottoutilizzate ma, in relazione al contesto in cui si collocano (interno al Tessuto Urbano Consolidato e a vocazione residenziale), costituiscono un evidente e storico elemento detrattore della qualità urbana del contesto, anche in relazione agli impatti (traffico pesante, rumore, polveri, degrado della componente suolo, ecc...) generati dall'attività produttiva che vi si svolge.

In relazione agli obiettivi definiti dal DdP i due ambiti partecipano contestualmente, assieme all'articolato sistema di Ambiti di Trasformazione e Rigenerazione limitrofi, alla riqualificazione e ri-articolazione dell'ampio settore urbano posto a sud di via dei Mille, per la gran parte già ricompreso nel **PGT previgente nell'Ambito di Trasformazione ASR**.

A tal fine l'attuazione di entrambi gli Ambiti di Rigenerazione, al pari degli altri ambiti di Trasformazione o Rigenerazione limitrofi, dovrà riferirsi allo schema generale di riorganizzazione urbana individuato, per tale ampio contesto, dal Documento di Piano.



Schema unitario di riorganizzazione urbana esteso al più vasto settore urbano in cui si collocano gli Ambiti di Rigenerazione

2.1 OBIETTIVI GENERALI DELLA RIGENERAZIONE DEGLI ARIG 1.1 E 1.2

Come già premesso, l'obiettivo generale è la rimozione degli specifici elementi di degrado urbano determinati dall'impianto produttivo collocato all'interno del Tessuto urbano consolidato, con il riutilizzo delle aree per funzioni urbane ritenute compatibili (prevalentemente residenziali).

In particolare tali ambiti sono chiamati a realizzare:

- le direttrici viarie in senso est/ovest e nord/sud che perseguono, al contempo, adeguati livelli di accessibilità al comparto e di permeabilità urbana generale;
- le direttrici pedonali e ciclopedonali in affiancamento alla viabilità;
- la sistemazione delle aree verdi pubbliche individuate dallo schema generale di progetto, comprensiva della valorizzazione fruitiva, ambientale e paesaggistica della porzione interessate nel passato da attività di escavazione;
- la realizzazione dei necessari parcheggi pubblici al servizio dei nuovi insediamenti, nonché al servizio della domanda di fruizione che sarà generata dall'ampia dotazione di verde pubblico ivi individuata dalla Variante al PGT.

All'interno di questo quadro unitario di intervento, che comunque deve costituire il riferimento per l'attuazione dei due distinti ARIG, per il tramite delle seguenti schede 2.1 e 2.2 sono dettate per ciascuno dei di Ambiti di Rigenerazione gli specifici obiettivi d'ambito e la specifica disciplina urbanistica.

2.2 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 1.1 - IMPIANTO PRODUZIONE CALCESTRUZZI DI VIA ISARCO – PORZIONE EST

L'ambito di rigenerazione ricomprende la porzione est del sito produttivo, ove sono presenti gli **impianti produttivi**, gli **edifici di servizio** e un'ampia **depressione derivata da attività di escavazione pregresse**, ormai da decenni cessate e comunque mai ricomprese piani di escavazione (c.d. Piani cave) sovraordinati.

L'ambito si estende su una superficie complessiva di **74.304 mq**



OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA RIGENERAZIONE

La Rigenerazione dell'ambito persegue gli obiettivi generali delineati al precedente paragrafo, partecipando alla strutturazione del disegno unitario del più ampio settore territoriale posto a sud di via dei Mille, secondo lo schema generale di riorganizzazione urbana individuato dal Documento di Piano è descritto al precedente paragrafo 1.1.

In particolare l'ambito è chiamato a realizzare:

- le **direttrici viarie** (con connesse percorrenze ciclopeditoni e pedonali affiancate) utili a connettere l'ambito al tessuto urbano circostante, secondo lo schema generale di progetto che coinvolge gli ambiti limitrofi;

- la sistemazione a **verde pubblico** delle aree indicate dallo schema generale di progetto, comprensiva della sistemazione ambientale e fruitiva dell'ambito oggetto di precedente escavazione. La sistemazione a verde pubblico comprende la realizzazione delle **direttrici ciclopedonali** interne o di bordo dell'area verde e la realizzazione di **eventuali strutture leggere di fruizione**;
- la realizzazione dei **parking pubblici** al servizio dell'insediamento e dell'ampia area verde pubblica ivi individuata.

Il tutto come meglio declinato dal seguente schema progettuale:



Schema di organizzazione progettuale dell'Ambito di Rigenerazione in coerenza con lo schema generale di riferimento

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 74.304 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- Residenziale e attività compatibili
- Ricettivo e ristorativo;
- Sport e tempo libero;
- Servizi privati di interesse generale.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^a e 2^a classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune ai sensi dello stesso articolo.

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT - Indice di edificabilità territoriale	0,15 mq/mq (SL)
H - Altezza massima degli edifici	13,50 m (4 piani)
IC - Indice di copertura	40 % di SF
Ve.min	60%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento generale, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

- **parcheggi pubblici** = 6.300 mq
- **aree a verde pubblico** = circa 42.000 mq
- **aree per viabilità e percorrenze ciclopedonali** secondo quanto necessario all'attuazione dello schema grafico, comprese **armature vegetazionali di bordo**.

Ciò oltre alla **cessione, a titolo di compensazione generale, delle aree a destinazione agricola e in parte ricomprese in fascia di rispetto cimiteriale, di identica proprietà presenti nell'intorno del cimitero di Limbiate, di superficie complessivamente stimata in 26.998 mq.**



Individuazione aree agricole o in fascia di rispetto del cimitero da cedere a titolo di compensazione

Vige la norma generale di cui al precedente paragrafo 1.2 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.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e MSV, commercio all'ingrosso, logistica, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- industrie insalubri di 1^ e 2^ classe.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

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

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- predisposizione preliminare, in sede di Pianificazione attuativa o comunque di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni non produttive, di uno studio di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della vigente normativa di riferimento, per la verifica dell'eventuale livello di contaminazione del suolo. Lo studio di caratterizzazione dovrà comunque essere condiviso con gli enti competenti (ATS e ARPA). In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere

per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/06.

- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati 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: dovrà cioè essere perseguita 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;
- rispetto delle norme geologiche di piano riguardanti l'assetto idrogeologico dell'area secondo le modalità e le procedure indicate dallo studio della componente geologica e sismica del PGT;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- devono essere previsti elementi arborei nelle aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;
- 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);
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno comunque essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 48/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.

2.3 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 1.2 - IMPIANTO PRODUZIONE CALCESTRUZZI DI VIA ISARCO – PORZIONE OVEST

L'ambito di rigenerazione ricomprende la porzione ovest del sito produttivo, utilizzate quali aree di stoccaggio e movimentazione dei materiali necessari alla produzione del calcestruzzo. Sull'area non sono comunque presenti edifici.

L'ambito si estende su una superficie complessiva di **13.269 mq**



OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA RIGENERAZIONE

La Rigenerazione dell'ambito persegue gli obiettivi generali delineati al precedente paragrafo, partecipando alla strutturazione del disegno unitario del più ampio settore territoriale posto a sud di via dei Mille, secondo lo schema generale di riorganizzazione urbana individuato dal Documento di Piano è descritto al precedente paragrafo 1.1.

In particolare l'ambito è chiamato a realizzare:

- le **direttrici viarie** (con connesse percorrenze ciclopeditoni e pedonali affiancate) utili a connettere l'ambito al tessuto urbano circostante, secondo lo schema generale di progetto che coinvolge gli ambiti limitrofi;
- la sistemazione a **verde pubblico** delle aree indicate dallo schema generale di progetto, comprensiva delle **direttrici ciclopeditoni** interne o di bordo;

- la realizzazione dei **parcheggi pubblici** al servizio dell'insediamento e dell'ampia area verde pubblico individuata in posizione limitrofa dallo schema generale.

Il tutto come meglio declinato dal seguente schema progettuale:



UT

Schema di organizzazione progettuale dell'Ambito di Rigenerazione in coerenza con lo schema generale di riferimento

In considerazione del fatto che l'Ambito di Rigenerazione è l'unico su cui non insistono edifici o su cui non insistevano edifici già demoliti, esso **partecipa** ~~(a differenza degli altri Ambiti di rigenerazione) ai meccanismi perequativi del PGT~~, attraverso **è chiamato** alla cessione diretta di una quota delle aree libere (4.390 mq) poste a sud dell'Ambito e destinate dalla Variante Generale a verde urbano (pubblico) di valenza ambientale.

UT

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 13.269 mq

Superficie ambito di ~~perequazione~~ classificato come verde urbano (pubblico) di valenza ambientale, di cessione **obbligatoria** diretta contestuale all'attuazione = **4.390 mq** (corrispondenti ad una fascia della profondità di 48 metri lungo il confine sud, come da indicazione dello schema grafico, salva migliore definizione topografica).

UT

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- Residenziale e attività compatibili
- Ricettivo e ristorativo,
- Sport e tempo libero;
- Servizi privati di interesse generale.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- attività produttive manifatturiere;
- attività commerciali in GSV;
- attività di logistica e autotrasporto.

Capacità edificatoria e indici di attuazione

ITp – Indice territoriale proprio ~~0,15~~ **0,23** mq/mq (SL)

UT

~~ITd – Indice territoriale perequativo 0,10 mq/mq (SL) applicato all'area esterna di generazione dei diritti edificatori indicata nello schema grafico.~~

H - Altezza massima degli edifici 17,00 m (5 piani)

IC - Indice di copertura 40 % di SF

Ve.min 60%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

In considerazione delle specifiche condizioni dell'area, ove non sono presenti edifici da demolire o bonifiche evidenti da realizzare, ai sensi del 2° periodo comma 2 quater art. 43 l.r. 12/05 l'area è **esclusa** dal regime **incentivante del contributo di costruzione** dettato dal comma 2 quater) art. 43 l.r. 12/05.

Come sopra indicato, l'attuazione dell'Ambito di Rigenerazione ~~partecipa ai meccanismi perequativi del PGT, attraverso~~ comporta la cessione diretta e obbligatoria di una quota delle aree libere (4.390 mq) poste a sud dell'Ambito e destinate dalla Variante Generale a verde urbano (pubblico) di valenza ambientale.

UT

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento generale, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

- **parcheggi pubblici** = 1.100 mq
- **aree a verde pubblico** = circa ~~4.100~~ 4.390 mq
- **aree per viabilità e percorrenze ciclopeditoni** secondo quanto necessario all'attuazione dello schema grafico, comprese **armature vegetazionali di bordo**.

UT

~~Ciò oltre alla cessione delle aree di generazione dei diritti edificatori perequativi individuate dallo schema grafico, pari a 4.390 mq, salva migliore definizione con apposito rilievo topografico, corrispondenti alle aree limitrofe all'ambito già di identica proprietà alla data di reazione della presente variante Generale~~

UT

Vige la norma generale di cui al precedente paragrafo 1.2 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.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e MSV, commercio all'ingrosso, logistica, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso, che potrebbe subire un peggioramento non sostenibile laddove si insedino attività con particolare generazione di traffico;
- industrie insalubri di 1^a e 2^a classe.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

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

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- predisposizione preliminare, in sede di Pianificazione attuativa o comunque di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni non produttive, di uno studio di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della vigente normativa di riferimento, per la verifica dell'eventuale livello di contaminazione del suolo. Lo studio di caratterizzazione dovrà comunque essere condiviso con gli enti competenti (ATS e ARPA). In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere

per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/06.

- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati 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: dovrà cioè essere perseguita 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;
- dovrà essere predisposta la valutazione del clima acustico/impatto acustico per gli interventi che ricadono nelle fasce di pertinenza acustica stradali o ferroviarie, così come negli altri casi previsti all'art. 8 della legge 447/95, del DPR 142/2004 e DPR 459/98; gli edifici dovranno comunque possedere i requisiti acustici passivi necessari per ottemperare a quanto previsto dal DPR, 18 novembre 1998, n°459;
- rispetto delle norme geologiche di piano riguardanti l'assetto idrogeologico dell'area secondo le modalità e le procedure indicate dallo studio della componente geologica e sismica del PGT;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- devono essere previsti elementi arborei nelle aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;
- 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);
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno comunque essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 48/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.

3 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 2 – COMPARTO “EX INTERFILA” – VIA DEI MILLE

L’ambito di rigenerazione ricade su un’area produttiva dismessa e su un’area limitrofa già interessata da usi urbani vari, entrambe attestata su via dei Mille, e copre una superficie complessiva di **12.493 mq**

Data la particolare collocazione, su una delle principali vie di attraversamento est/ovest del Comune, l’area esprime una vocazione polifunzionale.

L’ambito partecipa, assieme all’articolato sistema di Ambiti di Trasformazione e Rigenerazione limitrofi, alla riqualificazione e ri-articolazione di un ampio settore urbano posto a sud di via dei Mille, per la gran parte già ricompreso nel PGT previgente nell’Ambito di Trasformazione ASR.

UT



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

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA RIGENERAZIONE

L’obiettivo della rigenerazione, oltre alla rimozione degli elementi di degrado presenti, è contemporaneamente quello di valorizzare le potenzialità polifunzionali dell’area e la strutturazione di un sistema di viabilità e percorrenze ciclopeditoni coerenti con il progetto generale di riqualificazione del settore sud di via dei Mille.

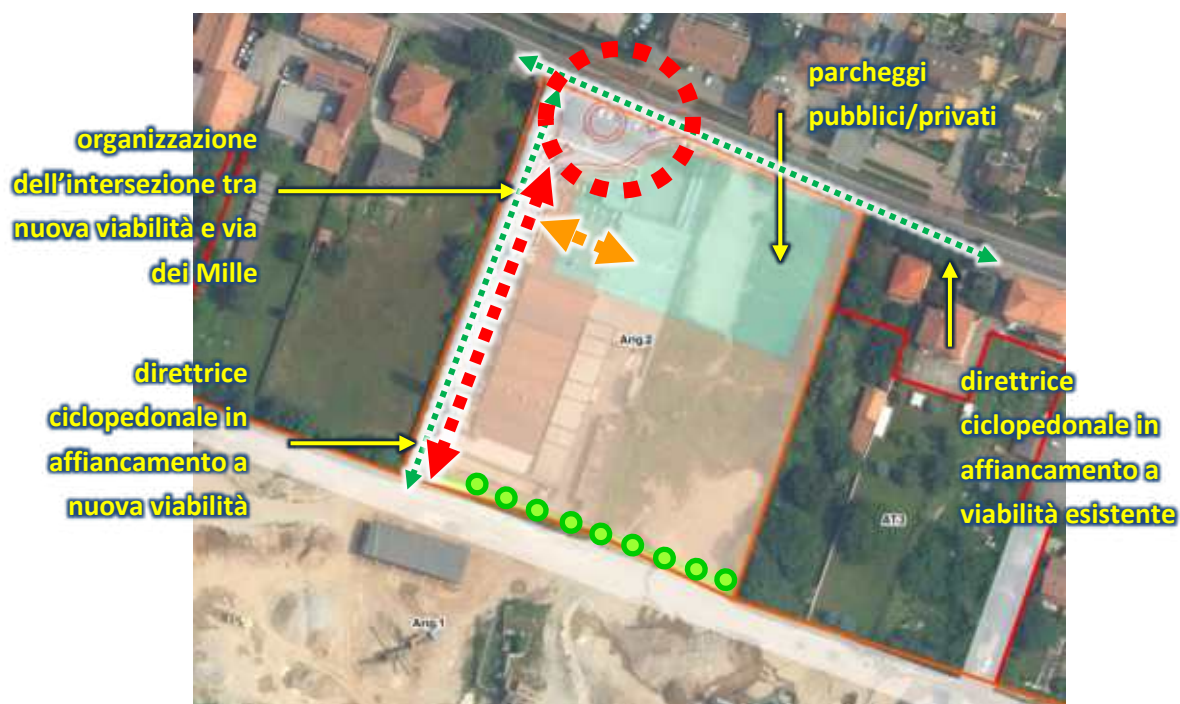
A tal fine l’attuazione dell’ambito di rigenerazione dovrà riferirsi allo schema generale di riorganizzazione urbana individuato dal Documento di Piano, come di seguito schematizzato.



Schema unitario di riorganizzazione urbana esteso al più vasto settore urbano in cui si colloca l'Ambito di Rigenerazione

In particolare l'ambito è chiamato a realizzare:

- la **nuova direttrice viaria in direzione nord/sud**, anche ai fini dell'accesso all'area;
- l'organizzazione dell'**intersezione su via dei Mille, preferibilmente a rotatoria** ma in ogni caso con tipologia da verificare secondo le possibilità offerte dal progetto di riorganizzazione della metrotramvia attestata su via dei Mille;
- le **direttrici pedonali e ciclopedonali** in affiancamento alla **nuova viabilità** e la realizzazione di una **tratta ciclopedonale lungo via dei Mille**, nel tratto antistante l'ambito;
- la realizzazione dei necessari **parcheggi pubblici** al servizio delle attività da insediare.



Schema di organizzazione progettuale dell'Ambito di Rigenerazione in coerenza con lo schema generale di riferimento

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE**Estensione**

Superficie Territoriale dell'Ambito 12.493 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- Ricettivo;
- Ristorativo,
- Sport e tempo libero;
- Servizi privati di interesse generale;
- commerciale in MSV.

Resta comunque vietato l'insediamento:

- di attività produttive manifatturiere;
- di attività di logistica;
- di attività commerciali di vendita al dettaglio in GSV.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^a e 2^a classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune ai sensi dello stesso articolo.

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT - Indice di edificabilità territoriale	0,30 mq/mq (SL)
H - Altezza massima degli edifici	10,50 m
IC - Indice di copertura	50 % di ST
Ve.min	60%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo o, in alternativa Permesso di Costruire Convenzionato.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento generale, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

- **parcheggi pubblici** = secondo quanto disposto dalla normativa del PdS in relazione alle attività da insediare;
- **aree per viabilità e percorrenze ciclopedonali** secondo quanto necessario all'attuazione dello schema grafico, comprese **armature vegetazionali di bordo**.

Vige la norma generale di cui al precedente paragrafo 1.2 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.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e logistica, in relazione alle criticità di capacità di carico della viabilità di accesso in relazione a grossi generatori di traffico;
- industrie insalubri di 1^ e 2^ classe.

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

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

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- predisposizione preliminare, in sede di Pianificazione attuativa o comunque di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni non produttive, di uno studio di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della vigente normativa di riferimento, per la verifica dell'eventuale livello di contaminazione del suolo. Lo studio di caratterizzazione dovrà comunque essere condiviso con gli enti competenti (ATS e ARPA). In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/06.
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati 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: dovrà cioè essere perseguita 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;

- dovrà essere predisposta la valutazione del clima acustico/impatto acustico per gli interventi che ricadono nelle fasce di pertinenza acustica stradali o ferroviarie, così come negli altri casi previsti all'art. 8 della legge 447/95, del DPR 142/2004 e DPR 459/98; gli edifici dovranno comunque possedere i requisiti acustici passivi necessari per ottemperare a quanto previsto dal DPR, 18 novembre 1998, n°459;
- rispetto delle norme geologiche di piano riguardanti l'assetto idrogeologico dell'area secondo le modalità e le procedure indicate dallo studio della componente geologica e sismica del PGT;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- devono essere previsti elementi arborei nelle aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;
- 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);
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno comunque essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 48/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.

4 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 3 – COMPARTO “BOLLE BLU” – VIA GORKY – ALZAIA VILLORESI

L’ambito di rigenerazione ricade su un’area ricettiva/ricreativa dismessa posta al margine meridionale del Tessuto Urbano Consolidato, ricompresa tra la via Gorky, a sud, e l’Alzaia del Canale Villoresi, a nord.

Data la collocazione di margine rispetto al Tessuto Urbano Consolidato nonchè di diretto contatto con il Canale Villoresi e con la significativa direttrice di connessione ambientale ancora presente verso Senago, l’area si presta a funzioni turistico/fruitive/ricreative, anche quale funzione di supporto alla fruizione slow dell’Alzaia del Canale Villoresi.

L’ambito di rigenerazione copre una superficie complessiva di **15.741 mq.**



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

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA RIGENERAZIONE

L’obiettivo della Variante, oltre alla rimozione degli elementi di degrado presenti, è la valorizzazione dell’area secondo le diverse potenzialità presenti.

A tal proposito viene riconosciuta sia la possibilità di un rigenerazione per attività economiche in genere o, anche, per la possibile strutturazione, nel settore sud, di un epicentro fruitivo/ristorativo e per il tempo libero connesso alla direttrice di fruizione ciclabile di scala regionale del canale Villoresi.

L’attuazione della Rigenerazione, in ogni caso, dovrà valorizzare la valenza fruitiva del Canale Villoresi e considerare la necessità di una fascia di connessione ecologico/fruitiva lungo il confine ovest dell’Ambito.

In particolare l’attuazione dell’ambito dovrà realizzare:

- una **fascia fruitiva ambientale**, pubblica **o di uso pubblico (sulla base di specifico atto di convenzionamento)**, lungo tutto il fronte prospiciente l’Alzaia del Canale Villoresi, della profondità

minima di **20 m** dal bordo dell'Alzaia, dove potranno essere realizzate strutture al servizio della mobilità dolce, quali un punto di ristoro, un punto di noleggio e assistenza tecnica ai velocipedi, punti di ricarica per e-bike, ecc;

- una **direttrice di connessione fruitiva** lungo il **lato ovest** del comparto, della profondità minima di **10 ml**, con realizzazione di una direttrice ciclabile (anche a basso impatto) con opportuna sistemazione vegetazionale;
- la riqualificazione strutturale del ponte ciclopedonale esistente di attraversamento del Villoresi;
- i **parcheggi pubblici** lungo via Gorky, secondo le quantità indicate dal Piano dei servizi e in relazione alle funzioni effettivamente insediate.

Sono individuate due distinte direttrici di accesso:

- accesso viario, esclusivamente da via Gorky, a sud del comparto;
- accesso ciclopedonale lungo l'Alzaia del Villoresi e dal ponte ciclopedonale esistente che consente di connettere l'ambito alla via Marconi, presente a nord del Villoresi.



Schema di organizzazione progettuale dell'Ambito di Rigenerazione in coerenza con lo schema generale di riferimento

In ogni caso l'intervento di rigenerazione:

- deve mantenere la fascia di rispetto di 10 m dal piede dell'argine, per quanto attiene il Canale Adduttore Principale Villoresi;

- deve mantenere la bocca di derivazione del Diramatore 18/A del CAPV, che si trova all'interno della fascia di rispetto di 10 m del Canale Principale.

In genere, comunque, deve essere garantita la sostenibilità delle funzioni da insediare dal punto di vista ambientale, nonché con il contesto rurale circostante, in particolare nel corretto rapporto tra le nuove funzioni, il sistema della mobilità e dei parcheggi, la natura e la qualità delle aree pertinenziali.

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 15.741 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- Produttivo;
- Terziario;
- Logistica;
- Ricettivo;
- Ristorativo;
- Attività paracommerciali;
- Sport e tempo libero;
- Servizi privati di interesse generale.

Resta comunque vietato l'insediamento:

- di attività commerciali di vendita al dettaglio in MSV oltre i 600 mq o in GSV;
- di insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale ai sensi della l.r. 15/2024.

PTCP

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT - Indice di edificabilità territoriale	0,15 mq/mq (SL) (pari ad un Volume di 7.083,45 mc, di fatto in linea con il Volume di 6.932 mc di cui alla perizia giurata prot. 29.558 del 28/07/2016.)
H - Altezza massima degli edifici	12 m
IC - Indice di copertura	50 % di SF
Ve.min	60%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento generale, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

- **parcheggi pubblici** = 1.600 mq
- **aree a verde pubblico** = circa 3.500 mq
- **aree per viabilità e percorrenze ciclopedonali** secondo quanto necessario all'attuazione dello schema grafico, comprese **armature vegetazionali di bordo**.

Vige la norma generale di cui al precedente paragrafo 1.2 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.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- GSV e MSV;

PRESCRIZIONI, VINCOLI

COMPONENTE GEOLOGICA

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

- **Classe IV di fattibilità geologica – con gravi limitazioni**, per la porzione ricompresa nella fascia di polizia idraulica del Canale Villoresi);
- **Classe I di fattibilità geologica** – senza particolari limitazioni, nel resto dell'area
- **Rischio sismico Z4a**

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

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- predisposizione preliminare, in sede di Pianificazione attuativa o comunque di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni non produttive, di uno studio di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della vigente normativa di riferimento, per la verifica dell'eventuale livello di contaminazione del suolo. Lo studio di caratterizzazione dovrà comunque essere condiviso con gli enti competenti (ATS e ARPA). In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/06.

- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati 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: dovrà cioè essere perseguita 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;
- dovrà essere predisposta la valutazione del clima acustico/impatto acustico per gli interventi che ricadono nelle fasce di pertinenza acustica stradali o ferroviarie, così come negli altri casi previsti all'art. 8 della legge 447/95, del DPR 142/2004 e DPR 459/98; gli edifici dovranno comunque possedere i requisiti acustici passivi necessari per ottemperare a quanto previsto dal DPR, 18 novembre 1998, n°459;
- rispetto delle norme geologiche di piano riguardanti l'assetto idrogeologico dell'area secondo le modalità e le procedure indicate dallo studio della componente geologica e sismica del PGT;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- devono essere previsti elementi arborei nelle aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;
- 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);
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno comunque essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 48/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.

5 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 4 – VIA CURIEL

L'ambito di rigenerazione ricade su un'area posta lungo via Curiel, ora occupata integralmente da Serre (già ex APC 10 del PGT vigente).

Rispetto al contesto in cui si colloca ha una vocazione prevalentemente residenziale;

L'ambito di rigenerazione Arig.4 copre una superficie complessiva di **1.657 mq.**



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

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA RIGENERAZIONE

L'attuazione contempla:

- la realizzazione dei **parking pubblici** lungo il fronte di via Curiel per una quantità minima di 350 mq;
- la realizzazione/integrazione di una pista ciclabile lungo il fronte di via Curiel.

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 1.657 mq

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso:

- Residenziale

Resta comunque vietato l'insediamento:

- di attività produttive manifatturiere;
- di attività di logistica;
- di attività commerciali di vendita al dettaglio in MSV oltre i 600 mq o in GSV.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune ai sensi dello stesso articolo.

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT - Indice di edificabilità territoriale	0,30 mq/mq (SL)
H - Altezza massima degli edifici	9 m (2 piani)
IC - Indice di copertura	50 % di SF
Ve.min	30%

Modalità attuative

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

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento generale, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** al Comune sono le seguenti:

- **parcheggi pubblici** = 350 mq
- **aree per viabilità e percorrenze ciclopedonali** secondo quanto necessario all'attuazione dello schema grafico.

Vige la norma generale di cui al precedente paragrafo 1.2 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.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- predisposizione preliminare, in sede di Pianificazione attuativa o comunque di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni non produttive, di uno studio di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della vigente normativa di riferimento, per la verifica dell'eventuale livello di contaminazione del suolo. Lo studio di caratterizzazione dovrà comunque essere condiviso con gli enti competenti (ATS e ARPA). In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/06.
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati 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: dovrà cioè essere perseguita 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;
- dovrà essere predisposta la valutazione del clima acustico/impatto acustico per gli interventi che ricadono nelle fasce di pertinenza acustica stradali o ferroviarie, così come negli altri casi previsti all'art. 8 della legge 447/95, del DPR 142/2004 e DPR 459/98; gli edifici dovranno comunque possedere i requisiti acustici passivi necessari per ottemperare a quanto previsto dal DPR, 18 novembre 1998, n°459;
- rispetto delle norme geologiche di piano riguardanti l'assetto idrogeologico dell'area secondo le modalità e le procedure indicate dallo studio della componente geologica e sismica del PGT;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;

- devono essere previsti elementi arborei nelle aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;
- 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);
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno comunque essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 48/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.

6 AMBITO DI RIGENERAZIONE ARIG 5 – VIA SICILIA – VIA TRIESTE

L'ambito di rigenerazione ricomprende un'ampia area dismessa posta a cavallo del confine comunale con Varedo.

La porzione insistente sul territorio comunale di Limbiate interessa una superficie di 15.233 mq.

Nel PGT vigente l'area era classificata come ambito prevalentemente produttivo ed artigianale (CP.2 di cui all'art. 30 delle NDA del PdR)

Rispetto al contesto in cui si colloca ha una vocazione polifunzionale.



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

OBIETTIVI E DISCIPLINA DELLA RIGENERAZIONE

L'obiettivo della rigenerazione è la rifunionalizzazione dell'area dismessa per funzioni urbane.

Stante la sua collocazione a cavallo con il confine comunale, gli specifici contenuti progettuali possono essere definiti in sede di presentazione di istanza di pianificazione attuativa, anche in relazione alle previsioni ammesse dal PGT del Comune di Varedo.

La rigenerazione deve comunque perseguire nuovi livelli di qualità ambientale e urbana rispetto a quelli preesistenti.

DISCIPLINA DELL'ATTUAZIONE

Estensione

Superficie Territoriale dell'Ambito 15.233 mq

Destinazioni d'uso

L'attuazione tramite PII consente l'insediamento di una pluralità di funzioni in un'ottica di indifferenza funzionale, come stabilito dal comma 1 art.88 della l.r. 12/05.

E' comunque escluso l'insediamento di:

- attività produttive manifatturiere insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto;
- attività di vendita al dettaglio in GSV.

In caso di mero riutilizzo degli immobili, nel limite massimo della manutenzione straordinaria, è fatta salva la destinazione originaria, comunque con il divieto di insediamento di:

- attività insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994;
- attività di logistica e autotrasporto.

Sono possibili tutti gli usi temporanei ammessi in applicazione dell'art. 51-bis della l.r. 12/05, previo convenzionamento con il Comune ai sensi dello stesso articolo.

Capacità edificatoria e indici di attuazione

IT - Indice di edificabilità territoriale	esistente
H - Altezza massima degli edifici	10,50 (3 piani)
IC - Indice di copertura	esistente
Ve.min	30%

Modalità attuative

L'intervento dovrà essere attuato mediante Piano Attuativo.

Aree per servizi pubblici e opere di urbanizzazione

Al fine dell'attuazione degli obiettivi delineati e con riferimento allo schema progettuale di riferimento generale, le quantità minime di aree per **servizi pubblici da cedere** sono quelle definite dalla norma generale del Piano dei Servizi, in rapporto alle funzioni da insediare.

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.

MISURE DI ATTENZIONE, MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Dal punto di vista delle **misure di attenzione e mitigazione** sono da attuarsi i seguenti elementi:

- predisposizione preliminare, in sede di Pianificazione attuativa o comunque di cambio di destinazione d'uso verso destinazioni non produttive, di uno studio di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/06 e della vigente normativa di riferimento, per la verifica dell'eventuale livello di contaminazione del suolo. Lo studio di caratterizzazione dovrà comunque essere condiviso con gli enti competenti (ATS e ARPA). In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/06.
- in sede di progettazione edilizia dovranno essere adottati 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: dovrà cioè essere perseguita 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;
- dovrà essere predisposta la valutazione del clima acustico/impatto acustico per gli interventi che ricadono nelle fasce di pertinenza acustica stradali o ferroviarie, così come negli altri casi previsti all'art. 8 della legge 447/95, del DPR 142/2004 e DPR 459/98; gli edifici dovranno comunque possedere i requisiti acustici passivi necessari per ottemperare a quanto previsto dal DPR, 18 novembre 1998, n°459;
- rispetto delle norme geologiche di piano riguardanti l'assetto idrogeologico dell'area secondo le modalità e le procedure indicate dallo studio della componente geologica e sismica del PGT;
- il verde di integrazione e mitigazione deve essere realizzato con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone;
- devono essere previsti elementi arborei nelle aree a parcheggio, nella quantità minima di 1 albero ogni 100 mq di parcheggio;
- 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);
- nei parcheggi pubblici o comunque in luogo accessibile al pubblico dovrà essere installato almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici ai sensi del decreto legislativo 16 dicembre 2016, n. 257, di recepimento della direttiva 2014/94/UE. Eventuali ulteriori punti di ricarica dovranno comunque

essere installati laddove previsti dall'art. 4 comma 1-bis del D.Lgs. 192/2005 come modificato dal D.Lgs. 48/2020 e comunque secondo le quantità indicate da eventuali norme legislative o regolamentari approvate successivamente all'approvazione della Variante Generale del PGT.