

Parte V
**La declinazione operativa dell'impianto analitico sviluppato:
 i termini della disciplina del Piano delle regole**

Il Piano delle regole, in conformità alla legislazione regionale e alle disposizioni provinciali vigenti, disciplina le parti di territorio comunale dove ha già avuto luogo la trasformazione dei suoli, comprendendovi l'armatura urbana, gli spazi liberi interclusi o di completamento e gli ambiti non insediati, con l'obiettivo della riqualificazione urbanistica e paesaggistica generalizzata sull'intero territorio comunale, tranne negli Ambiti strategici la cui disciplina trova applicazione nel Documento di piano.

Il Piano delle regole supera quindi il tradizionale concetto della zonizzazione urbanistica nella classificazione territoriale, fondata su rigide regole tipo/morfologiche del tessuto urbano, privilegiando un approccio che permette l'individuazione di tessuti/ambiti desunti dal trattamento multivariato della conoscenza acquisita e assumendo così un ruolo di rilievo nel progetto organico della città.

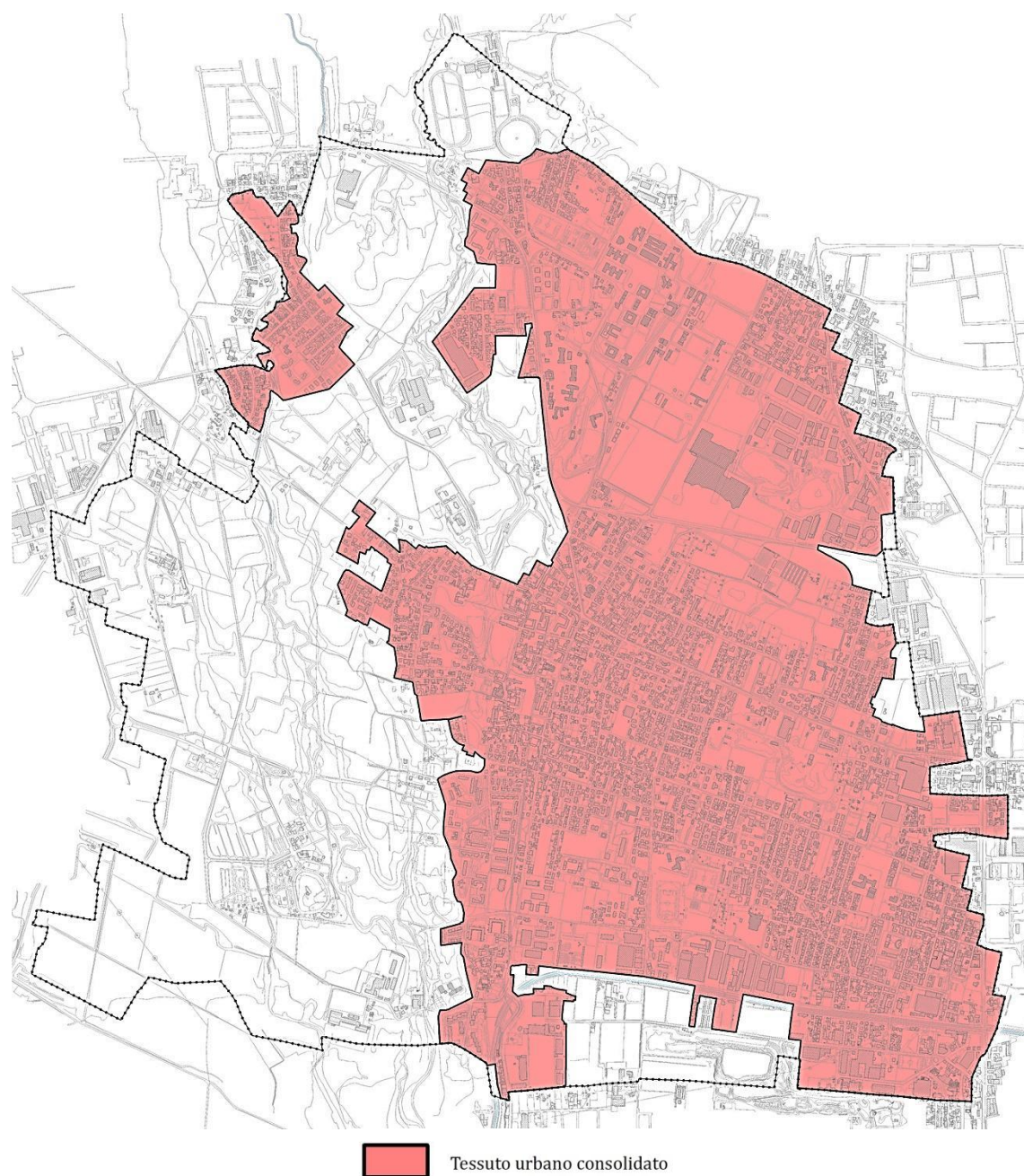
Il Piano delle regole rappresenta, pertanto, l'atto che stabilisce il livello operativo delle prescrizioni urbanistiche conformative del regime dei suoli nel tessuto urbano consolidato, governandone gli immobili soggetti ai differenziati vincoli espressi dalla disciplina anche sovraordinata, le aree destinate all'agricoltura, il valore paesaggistico, i nuclei d'antica formazione e i beni ambientali, storici e artistici. Nello specifico, ai sensi dell'art. 10, c. 1 della Lr. 12/2005 il Piano delle regole:

- i) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendovi le aree libere intercluse o di completamento;
- ii) stabilisce gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- iii) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- iv) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, gli approfondimenti contenuti nell'art. 57, c. 1, lett. b) della Lr. 12/2005;
- v) individua gli spazi destinati all'agricoltura, quelli a differente grado di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

1. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato

Il Piano delle regole deve identificare, *“all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento”* ex lett. a), c. 1, art. 10 della Lr. 12/2005); perciò, nel seguito si riportano i perimetri del tessuto urbano identificato.





1.1. La città storica da tramandare – Asse della cultura

L'identificazione del tessuto urbano consolidato storico si ripropone d'identificare le parti di territorio da assoggettare alle prescrizioni del Testo Unico edilizio: interventi integrativi o sostitutivi, modalità d'intervento nel rispetto delle regole compositive dell'impianto urbano esistente, criteri di valorizzazione degli immobili vincolati, interventi derivanti dai vincoli a cui sottostanno gli immobili compresi nel tessuto urbano consolidato la cui identificazione corrisponde all'art. 10, c. 2 della Lr. 11 marzo 2005, n. 12 che obbliga a identificare *“i nuclei di antica formazione con annessi i beni storico – artistico – monumentali già oggetto di tutela o per i quali s'intende formulare una proposta motivata di vincolo”*.

Nel Piano delle regole vengono, perciò, individuate cinque differenti categorie d'ambito (art. 19 delle Disposizioni attuative) concorrenti, nel loro insieme, a costituire *“La città storica da tramandare – Asse della cultura” (CST)*.

L'individuazione dell'ambito *CST* ha seguito i contenuti della delibera di Giunta Comunale 13 novembre 2013, n. 164 recante *“Piano di governo del territorio (Pgt) – Indicazioni al gruppo tecnico di lavoro*

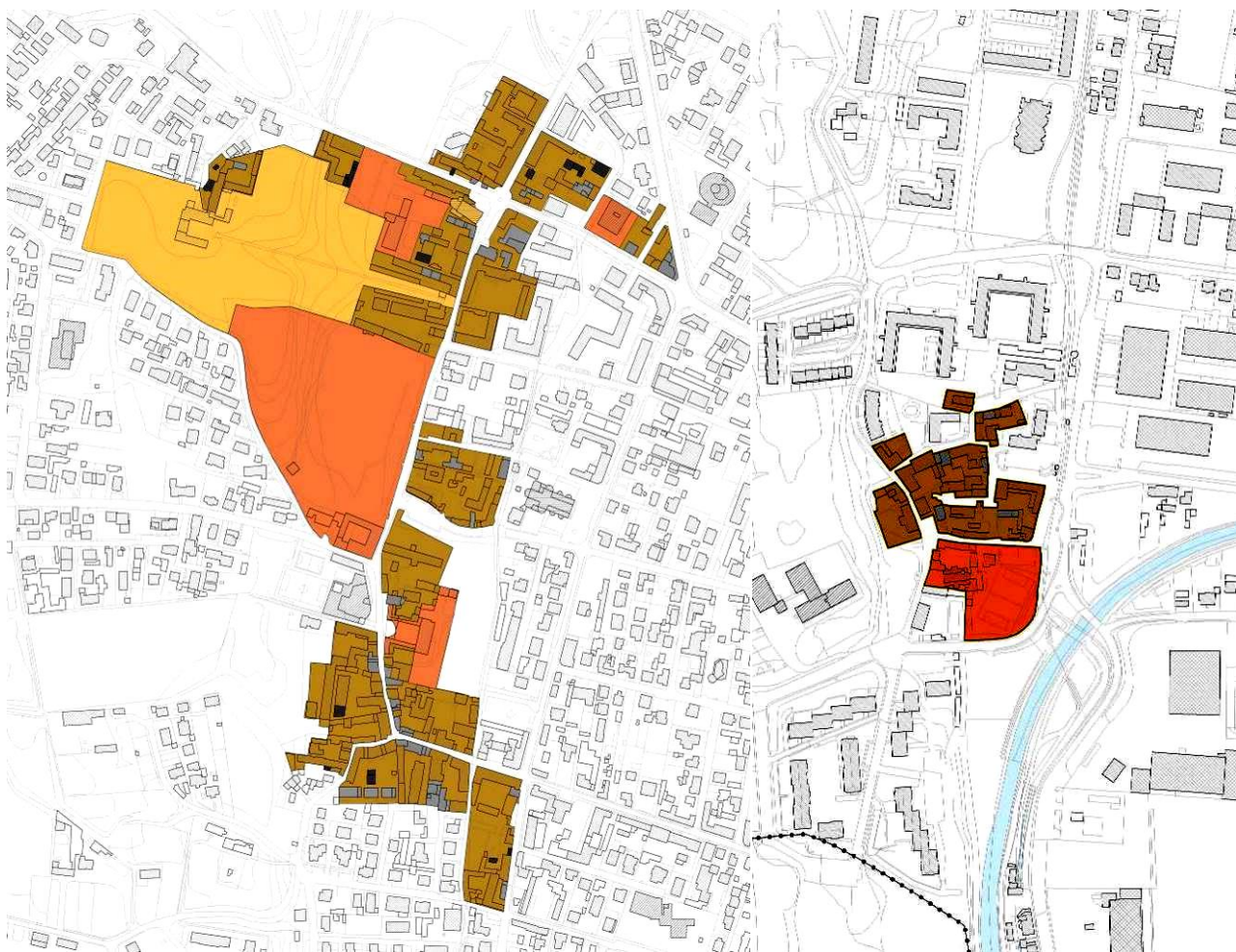
del Pgt – Atto di indirizzo”, mediante la quale l’Amministrazione ha ulteriormente specificato le linee approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione consiliare 19 giugno 2012, n. 37.






Nel seguito si riporta la classificazione individuata:

- i)** CST.1 – Ambiti o immobili di valore storico – paesaggistico da tutelare e tutelati (art. 20);
- ii)** CST.2 – Ambiti o immobili di valore storico e monumentale di elevato pregio (art. 21);
- iii)** CST.3 – Ambiti o immobili storici di antica formazione (art. 22);
- iv)** CST.4 – Ambiti o immobili parzialmente contrastanti con il contesto (art. 23);
- v)** CST.5 – Ambiti o immobili totalmente contrastanti con il contesto (art. 24).

La previgente disciplina urbanistica e le corrispondenti Norme non sono apparse del tutto aderenti all’evoluzione subita dal tessuto storico nel corso degli anni, motivo per cui, con l’individuazione degli ambiti CTS, s’è inteso superare i nodi aperti che hanno caratterizzato le Zone “Ba” (Zone edificate a maggior caratterizzazione ambientale) e Zone A (Edifici monumentali) del precedente strumento urbanistico generale; se, dunque, *La città storica da tramandare – Asse della cultura (CTS)* rappresenta il “contenitore”, la conoscenza acquisita sulla base delle analisi effettuate in sede di Documento di piano ha concorso a identificare il “contenuto” col quale far emergere le classi di vivacità del tessuto storico e i conseguenti gradi d’intervenibilità della disciplina d’ambito.

E, dunque, gli Ambiti storici da tramandare sono costituiti dalle parti di territorio urbano consolidato che presentano valore storico testimoniale di pregio corrente, coinvolti dal puntuale approfondimento che trova riferimento spaziale nella specifica tavola 13 del Piano delle regole (*Carta della disciplina della città storica da tramandare – asse della cultura*), come segue:



	CST.1 – Ambiti o immobili di valore storico-paesaggistico da tutelare e tutelati
	CST.2 – Ambiti o immobili di valore storico e monumentale di elevato pregio
	CST.3 – Ambiti o immobili storici di antica formazione
	CST.4 – Ambiti o immobili parzialmente contrastanti con il contesto
	CST.5 – Ambiti o immobili totalmente contrastanti con il contesto

*Classificazione della città storica da tramandare – Asse della cultura
di Limbiate (a sinistra) e di Pinzano (a destra)*

Si evidenzia, inoltre, che gli *Ambiti o immobili totalmente contrastanti col contesto (CST.5)*, concernono gli organismi edilizi che, per caratteri morfo/tipologici, sono privi di valore storico e che impropriamente sono collocati in ambiti connotati da particolare sensibilità paesaggistica; per questo motivo per tali ambiti è stato previsto il trasferimento delle volumetrie esistenti negli *Ambiti di ricucitura urbana perequata (CER.4)*.

1.2. La città esistente da rigenerare

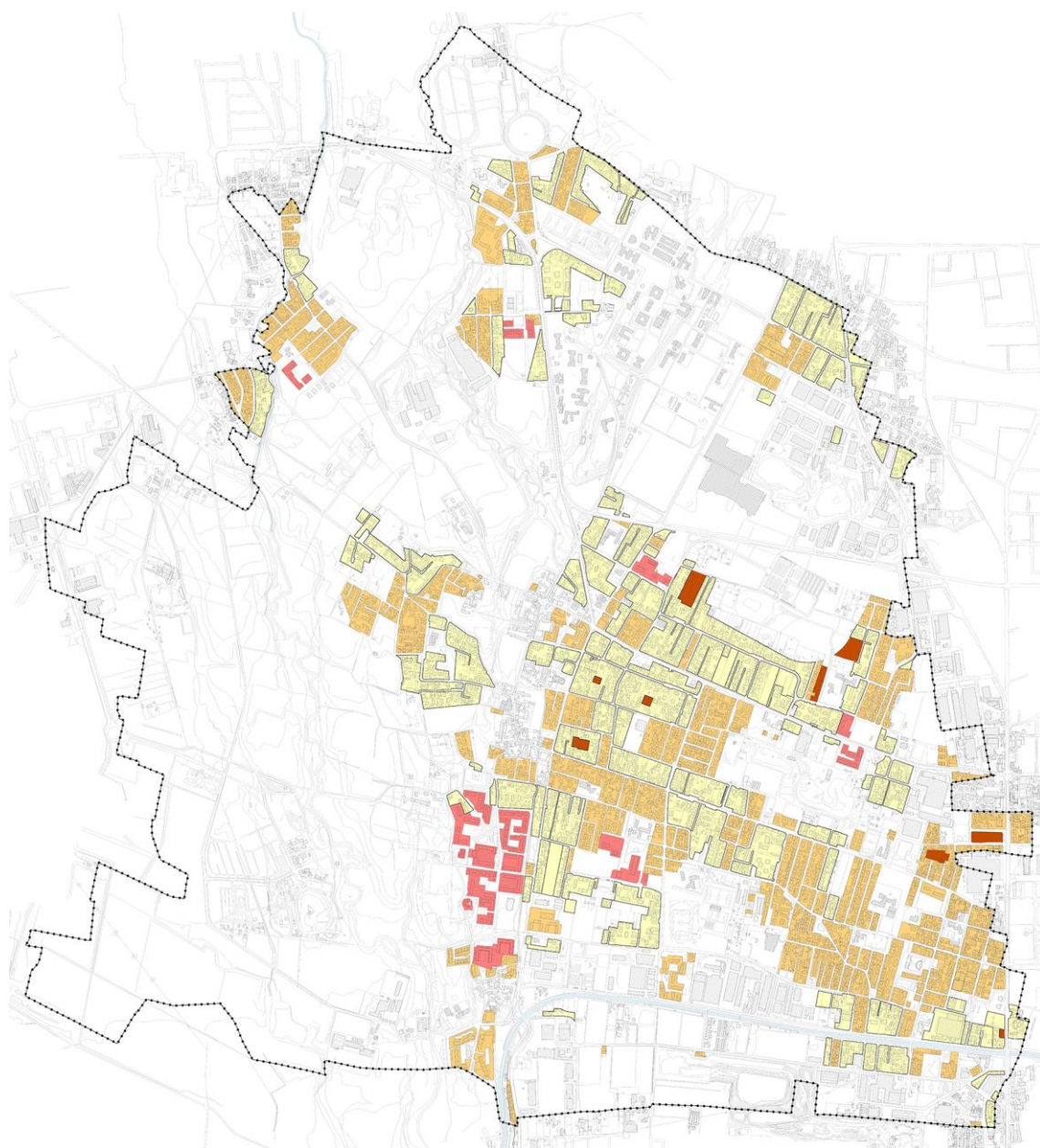
La città esistente da rigenerare (*CER*) è costituita dalle parti di formazione moderna o recente, dove si configurano possibilità di interventi di miglioramento, riassetto e riammagliamenti in un tessuto prevalente di natura residenziale.

Per identificare le differenti tipologie si è giunti, nella precedente Parte IV (*“Quali azioni per il tessuto urbano consolidato”*), a classificarle mediante caratterizzazione multidimensionale dei bacini, stabilendone il grado d'intervenibilità, vale a dire una definizione dei possibili interventi nella città esistente da rigenerare, sulla base dell'individuazione di quattro diversi ambiti che permettono di mantenere i peculiari caratteri morfologico – strutturali del territorio limbiatese.





Le categorie individuate concernono:

- a. Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità (*CER.1*), costituiti dalle parti dello spazio comunale caratterizzate da tessuto in prevalenza residenziale, consolidato e poroso, con tipologia edilizia per lo più uni e bi/familiare isolata su lotto;
- b. Ambiti di potenziamento urbano a media densità (*CER.2*), costituiti dalle parti dello spazio comunale caratterizzate da tessuto in prevalenza residenziale, consolidato e mediamente poroso, con tipologia edilizia per lo più plurifamiliare;
- c. Ambiti di potenziamento urbano ad alta densità (*CER.3*), costituiti dalle parti dello spazio comunale caratterizzate da tessuto in prevalenza residenziale, consolidato e mediamente poroso, con tipologia edilizia per lo più plurifamiliare, differenziati da *CER.2* solo dalla differente (in questo caso alta) densità;
- d. Ambiti di ricucitura urbana perequata (*CER.4*): se i primi tre ambiti si caratterizzano per i differenti caratteri morfologico – strutturali, gli *Ambiti di ricucitura urbana perequata (CER.4)* sono costituiti dalle parti dello spazio comunale caratterizzate da porosità urbane senza né valore ambientale né caratteri, dimensionali e localizzativi, in grado di concorrere all'identificazione della rete ecologica comunale; è per questo motivo che tali ambiti sono stati individuati per il trasferimento del volume, derivante dalla demolizione degli edifici classificati in *CST.5 – Ambiti o immobili totalmente contrastanti con il contesto*.

Gli ambiti della città esistente da rigenerare sono puntualmente identificati nella tavola 12 del Piano delle regole (*Carta della conformazione del regime dei suoli*), come segue:



CER - La città esistente da rigenerare

	CER.1 - Ambiti di potenziamento urbano a bassa densità
	CER.2 - Ambiti di potenziamento urbano a media densità
	CER.3 - Ambiti di potenziamento urbano ad alta densità
	CER.4 - Ambiti di ricucitura urbana perequata

Oltre ai quattro ambiti fin qui richiamati rientrano all'interno della città esistente da rigenerare (*CER*) anche gli *Ambiti da assoggettarsi a pianificazione convenzionata - APC*; in tali ambiti è obbligatorio intervenire nel rispetto delle prescrizioni quali - quantitative contenute nelle schede ex allegato A delle presenti Disposizioni attuative.

1.3. La città che produce

Oltre alla componente residenziale, presentata prima, la realtà limbiatese è caratterizzata da tutto ciò che viene classificato come “*Città che produce*” (CP), in spazi al cui interno vengono compresi:

CP.1 – Ambiti produttivi consolidati: sono costituiti da parti dello spazio comunale, edificate e non, per le quali si conferma la destinazione produttiva, con le corrispondenti complementari, e le cui trasformazioni sono finalizzate a mantenere o insediare funzioni produttive e complementari;

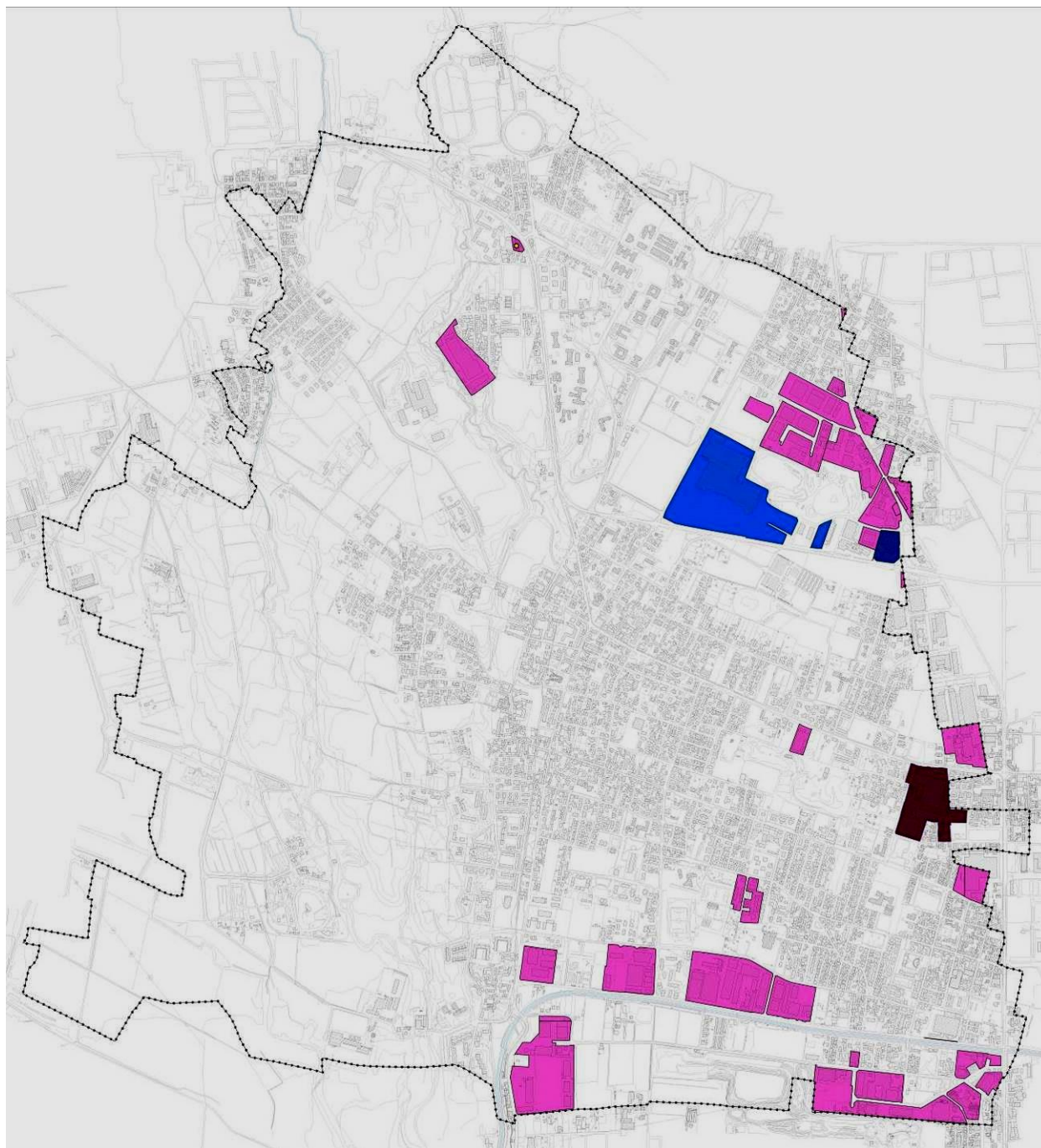
CP.2 – Ambiti prevalentemente produttivi e artigianali: sono costituiti da parti dello spazio comunale, edificate e non, per le quali si conferma la destinazione produttiva e artigianale e le cui trasformazioni sono finalizzate a mantenere o insediare funzioni produttive e artigianali, con le corrispondenti funzioni complementari;

CP.3 – Ambiti prevalentemente commerciali: sono rappresentati dalle parti dello spazio comunale dove si localizzano contenitori di grande dimensione con funzioni per lo più commerciali, diversificate per tipi e modi d'utilizzo;

CP.4 – Ambito ricettivo: è rappresentato dallo spazio comunale in cui risultano inseriti contenitori di grandi dimensioni espressamente finalizzate alla ricezione e alle corrispondenti funzioni complementari.

Gli ambiti della città che produce sono puntualmente identificati nella tavola 12 del Piano delle regole (*Carta della conformazione del regime dei suoli*), come nella pagina successiva.





- CP.1 – Ambiti produttivi consolidati
- CP.2 – Ambiti prevalentemente produttivi ed artigianali
- CP.3 – Ambiti prevalentemente commerciali
- CP.4 – Ambito ricettivo
- Industria a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)

Classificazione della città che produce

1.4. La città da riorganizzare

Nella “Città da riorganizzare” (CR) sono stati inseriti gli “Ambiti disciplinati dal Documento di piano”, vale a dire gli ambiti di trasformazione per i quali, ai sensi dell’art. 8, c. 2, lett. e) devono essere stabiliti

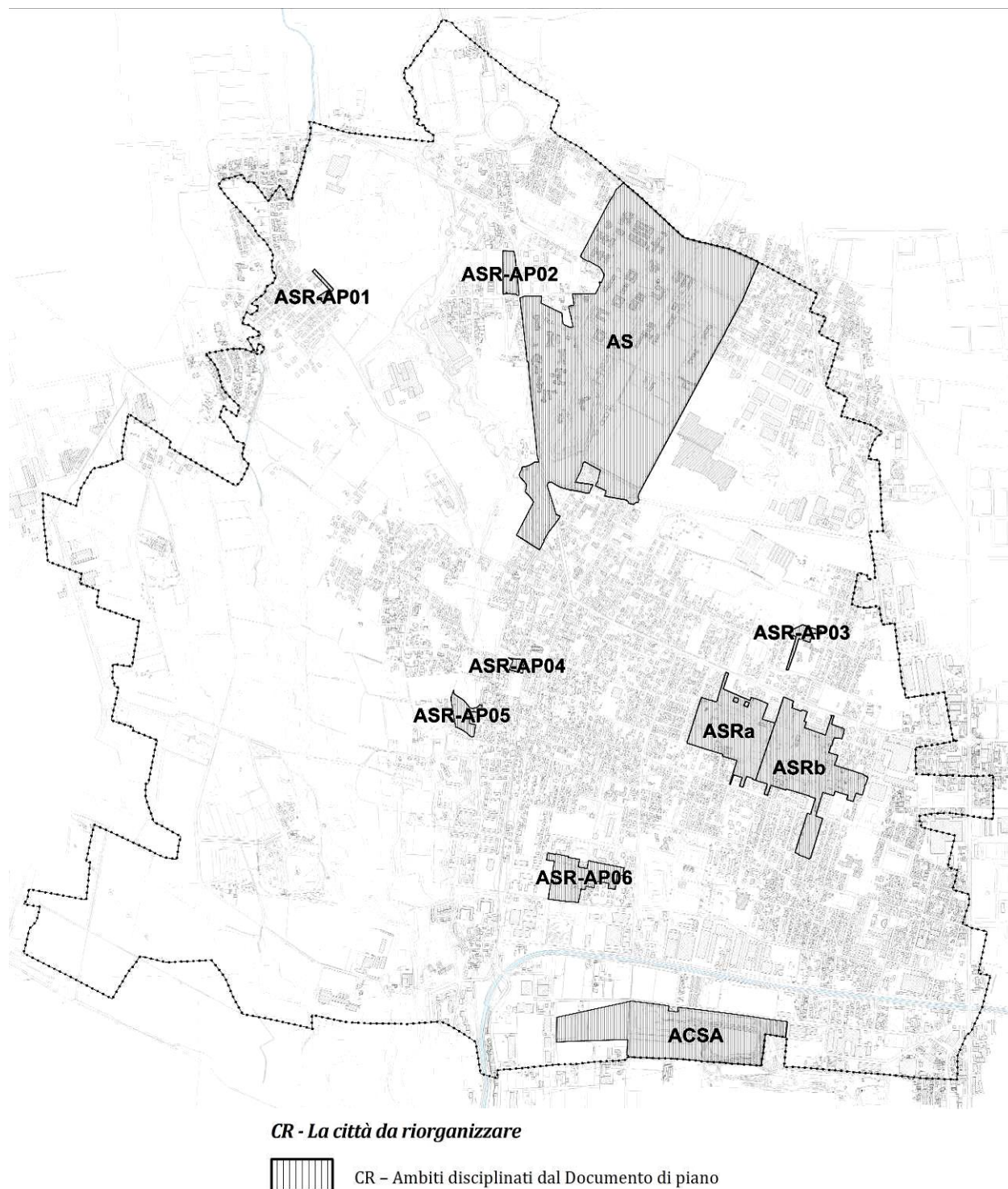
“gli indici urbanistico – edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri d'intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico – monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva”.

Gli Ambiti (CR) individuano quindi le parti dello spazio comunale localizzate nella Tav. 12 (*Carta della conformazione del regime dei suoli*) del Piano delle regole, che corrispondono agli Ambiti di trasformazione programmati contenuti nel Documento di piano, nell'ottica della riorganizzazione urbana, e gli interventi derivanti hanno luogo con le modalità disciplinate nell'art. 5 delle Disposizioni attuative del Documento di piano medesimo.

La loro individuazione ha avuto luogo applicando i contenuti della delibera di Giunta Comunale 13 novembre 2013, n. 164 recante *“Piano di governo del territorio (Pgt) – Indicazioni al gruppo tecnico di lavoro del Pgt – Atto di indirizzo”*, con la quale l'Amministrazione ha ulteriormente specificato le linee approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione consiliare 19 giugno 2012, n. 37.

Le politiche adottate rientrano nell'ottica della più generale trasformazione dell'assetto esistente attraverso lo sviluppo di temi legati alla riqualificazione e rigenerazione urbana, alla valorizzazione della risorsa ambientale del Parco regionale delle Groane e alla mitigazione degli impatti generati dalle attività estrattive e produttive; inoltre, gli Amministratori hanno sottolineato la volontà di rivalutare, incentivandone l'uso in ambiente salubre e sicuro, le connessioni ciclopedonali presenti tra i diversi quartieri e d'incrementare, almeno in alcune parti urbane, la dotazione dei servizi esistenti anche attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione della grande risorsa latente dell'ex ospedale psichiatrico Antonini; di conseguenza, sono stati individuati gli ambiti rappresentati nella pagina successiva.

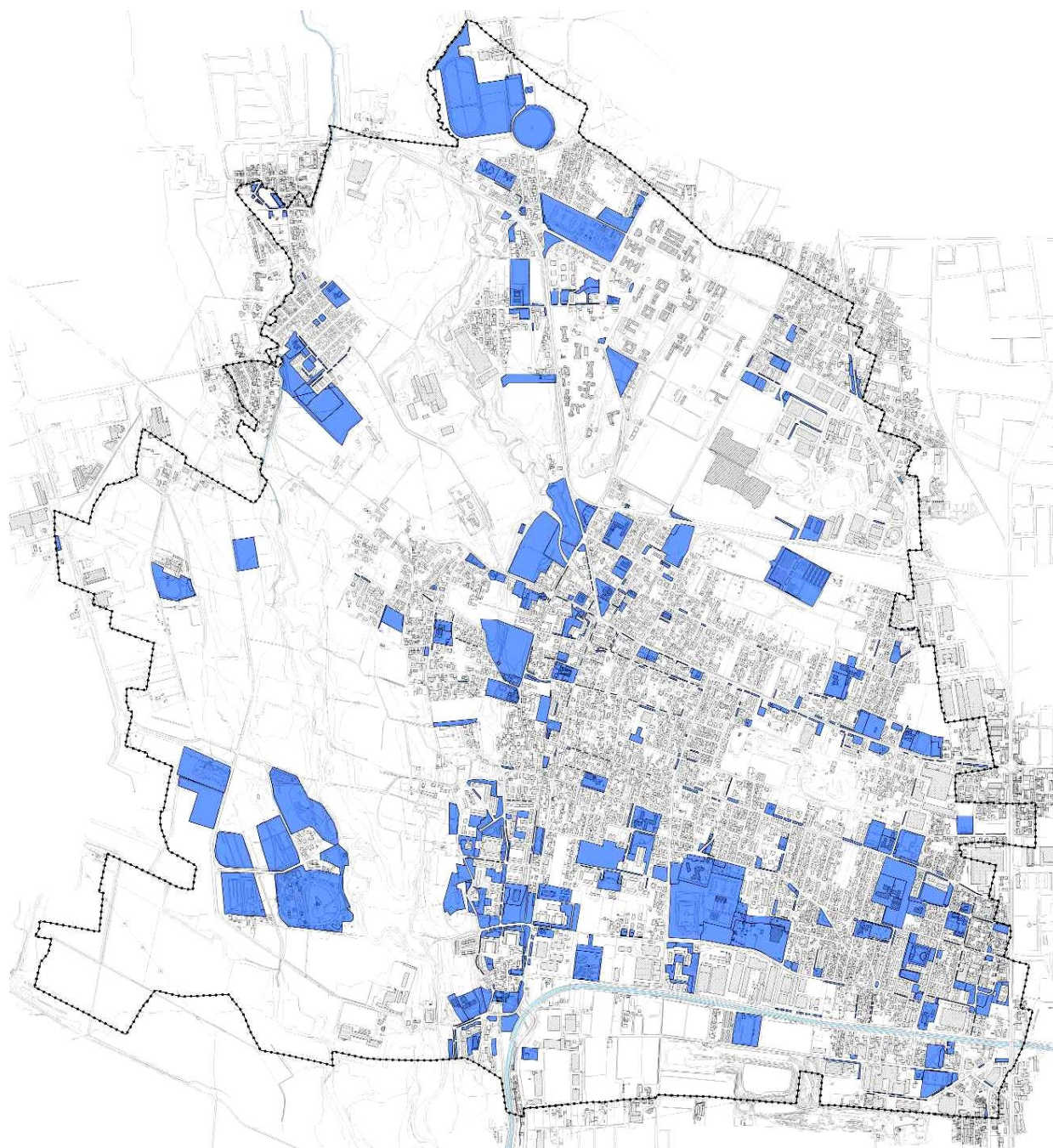





1.5. La città dei servizi pubblici e sussidiari

Nella “città dei servizi pubblici e sussidiari” (CS) sono stati inseriti gli “Ambiti o gli immobili disciplinati dal Piano dei servizi” che individuano le parti dello spazio comunale localizzate nella Tav. 12 (Carta della conformazione del regime dei suoli) del Piano delle regole, corrispondenti alla disciplina prevista nel Piano dei servizi che rappresenta lo strumento di pianificazione e programmazione attraverso cui il Comune assicura un’adeguata dotazione di servizi pubblici e d’interesse pubblico in rapporto ai fabbisogni della popolazione e alle funzioni insediate e insediabili.

Per una valutazione di dettaglio si veda la Parte III – *Scenari programmatici ed opportunità progettuali* della relazione del Piano dei servizi.



CS - La città dei servizi pubblici e sussidiari

 CS - Ambiti o gli immobili disciplinati dal Piano dei servizi

2. Il sistema della rete ecologica locale e delle aree protette

Lavorare sulla rete ecologica significa creare e/o rafforzare un sistema di collegamento e di interscambio tra aree ed elementi naturali isolati, andando così a contrastare la frammentazione e i suoi effetti negativi sulla biodiversità¹.

¹ La rete ecologica è costituita da quattro elementi fondamentali interconnessi tra loro: *i*) aree centrali (core areas): aree ad alta naturalità che sono già, o possono essere, soggette a regime di protezione (parchi o riserve); *ii*) fasce di protezione (buffer zones): zone cuscinetto, o zone di transizione, collocate attorno alle aree ad alta naturalità al fine di garantire l'indispensabile gradualità degli habitat; *iii*) fasce di connessione (corridoi ecologici): strutture lineari e continue del paesaggio, di varie forme e dimensioni, che connettono tra di loro le aree ad alta naturalità e rappresentano l'elemento chiave delle reti ecologi-

A questa definizione² di rete ecologica va aggiunta una considerazione relativamente ai potenziali di fruibilità della rete per le popolazioni umane locali: essa, infatti, una volta definito come suo obiettivo prioritario quello della conservazione della biodiversità, si presta ad andare a costituire un sistema paesistico capace di supportare funzioni di tipo ricreativo e percettivo.

Il miglioramento del paesaggio diventa così occasione per generare, tra gli altri, percorsi a basso impatto ambientale (sentieri e piste ciclabili) che consentono all'utenza d'attraversare un territorio fruendo delle risorse paesaggistiche (boschi, siepi, filari, ecc.) ed eventualmente di quelle territoriali (luoghi della memoria, posti di ristoro, ecc.).

Il primo passo compiuto ha qui inteso identificare i principali elementi della rete ecologica in quanto l'efficacia e le prescrizioni del Piano paesaggistico regionale lo impongono attraverso la rete ecologica regionale (Rer), oltre a quella della Provincia di Monza e Brianza (Rep) con gli Ambiti di interesse provinciale (Aip) e gli elementi locali come il Parco regionale delle Groane, il Canale Villoresi, i parchi pubblici locali, i parchi delle ville storiche e gli spazi aperti, alla prima lettura apparentemente residuali e/o interstiziali ma, di fatto, fondamentali e concorrenti al riequilibrio ecologico ambientale della intera situazione limbiatese: azione significativa di carattere programmatico, prevista nell'attuazione del Documento di piano, è l'acquisizione al demanio comunale d'un totale di 76.528 mq d'aree strategiche, da valorizzare al fine di trapiantare la realizzazione di spazi gradienti tra lo spazio urbano ed extraurbano e per realizzare così le "porte d'accesso" al Parco regionale delle Groane.

È quindi una chiara strategia, quella che assume l'ottica della realizzazione della rete ecologica comunale, volta a identificare un sistema trasversale che deve consentire di mettere in relazione il territorio costruito con il grande patrimonio naturale delle Groane: l'acquisizione di tali aree permetterà, in rapporto alla loro distribuzione nello spazio limbiatese, di porsi la prospettiva della qualificazione dei principali nodi di relazione delle "porte della città", da intendersi come sviluppo di connessioni territoriali longitudinali e trasversali tra gli elementi delle differenti trame presenti: quella urbana, storica e recente, quella della rete ecologia, quella dei manufatti per l'irrigazione, quella degli itinerari spontanei e dei percorsi preferenziali.



che poiché consentono la mobilità delle specie e l'interscambio genetico, fenomeno indispensabile al mantenimento della biodiversità; iv) aree puntiformi o "sparse" (stepping zones): aree di piccola superficie che, per la loro posizione strategica o per la loro composizione, rappresentano elementi importanti del paesaggio per sostenere specie in transito su un territorio oppure ospitare particolari microambienti in situazioni di habitat critici (es. piccoli stagni in aree agricole).

² Tratto da <http://www.isprambiente.gov.it/>



Per ulteriori approfondimenti si veda nella Parte III – *Scenari programmatici e opportunità progettuali* del Piano dei servizi il capitolo 1.2. (*La definizione della Rete ecologica comunale*).

3. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica e la conservazione delle risorse fisiche

Una sezione sostanziale della disciplina del Piano delle regole investe l'approfondimento sviluppato per l'individuazione degli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica (ANT) e degli ambiti agri-

coli (AA), questi ultimi espressivi dell'insieme degli ambiti individuati dalla Provincia di Monza e Brianza all'interno del proprio Piano territoriale di coordinamento, oltre agli spazi individuati nel presente piano di governo del territorio.

Di conseguenza, gli ambiti sia ANT sia AA concorrono al disegno della rete ecologica comunale (REC), i primi prevalentemente come fasce di connessione e, invece, i secondi sia come fasce di protezione sia come spazi puntiformi.

Appare quindi chiaro come tali ambiti risultino nodali per traguardare gli obiettivi tanto di sostenibilità come di tutela che l'Amministrazione ha più volte ribadito nei propri atti d'indirizzo, in particolare la delibera di Giunta Comunale 13 novembre 2013, n. 164 recante "*Piano di governo del territorio (Pgt) – Indicazioni al gruppo tecnico di lavoro del Pgt – Atto di indirizzo*", con cui sono state ulteriormente specificate le linee approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione consiliare 19 giugno 2012, n. 37.

3.1. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Il Piano delle regole individua, infine, le aree non soggette a trasformazione³ definite come "*parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura, che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto*"⁴.

Rientrano in tale tipologia d'ambito:

ANT.1 – Aree di riequilibrio ecologico – ambientale, per lo più corrispondenti agli spazi posti in prossimità con il Parco regionale delle Groane;

ANT.2 – Aree che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale, per lo più corrispondenti agli spazi prossimi ai corridoi ecologici regionali e provinciali;

ANT.3 – Aree di rispetto urbano, per lo più corrispondenti agli spazi non urbanizzati prossimi al tessuto urbano consolidato;

in particolare:

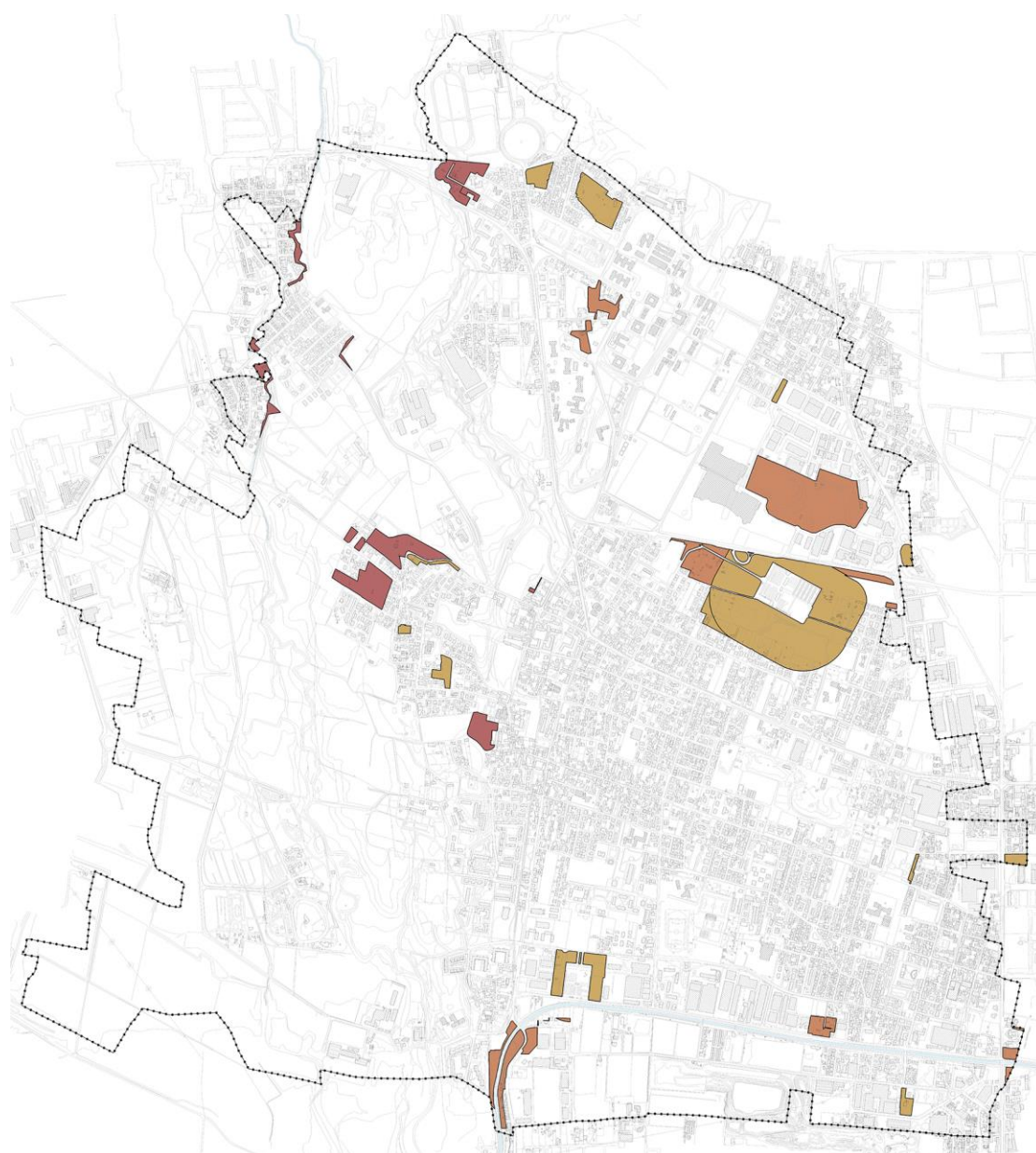
- a) in considerazione della rilevanza naturalistica che le Aree ANT.1 e ANT.2 rivestono, il loro obiettivo tende alla difesa, conservazione e potenziamento dei caratteri dell'ambiente naturale, con particolare riguardo alla vegetazione locale tipica;
- b) mentre le Aree ANT.3 rappresentano porzioni marginali e interne del tessuto urbano consolidato che per ragioni legate alla loro dimensione e collocazione spaziale e per motivi oggettivi e/o per scelta di piano sono da considerarsi quali elementi tampone rispetto all'urbanizzato esistente.

Come mette in evidenza la rappresentazione cartografica di seguito riportata, le aree non soggette a trasformazione si localizzano anche a protezione del perimetro di Parco regionale delle Groane garantendo così gli opportuni spazi di rispetto agli spazi naturali protetti presenti sul territorio comunale: a tal fine, infatti, le aree non soggette a trasformazione urbanistica non devono venire considerate in via residuale e la loro gestione è da intendersi sincretica rispetto ad azioni di valorizzazione ambientale e paesaggistica, privilegiando qui la localizzazione di misure compensative.

Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica il Piano delle regole detta la disciplina d'uso e d'intervento negli edifici esistenti, ammettendovi comunque, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici o d'uso generale e prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agroforestali e ambientali.

³ Ex lett. e) sub 3), c. 1, art. 10 della Lr. 12/2005 e smi.

⁴ Così come definite al § 4.3.4. della Dgr. 29 dicembre 2005, n. 8/1681 "*Modalità di pianificazione comunale*" e ripresa nella Dgr. 10 novembre 2006, n. 12520.



ANT – Aree non soggette a trasformazione urbanistica

- ANT.1 – Aree di riequilibrio ecologico-ambientale, in prevalenza corrispondenti con gli spazi posti in prossimità con il Parco Regionale delle Groane
- ANT.2 – Aree che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale, in prevalenza corrispondenti con gli spazi posti in prossimità dei corridoi ecologici regionali e provinciali
- ANT.3 – Aree di rispetto urbano, in prevalenza corrispondenti con gli spazi non urbanizzati posti in prossimità con il tessuto urbano consolidato

3.2. Gli ambiti agricoli

Il piano delle regole individua poi le *aree destinate all'agricoltura* e ne detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, ai sensi del Titolo III (*"Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura"*) della Lr. 12/2005; si tratta degli spazi dedicati all'esercizio delle attività agricole, individuati in qualità di:

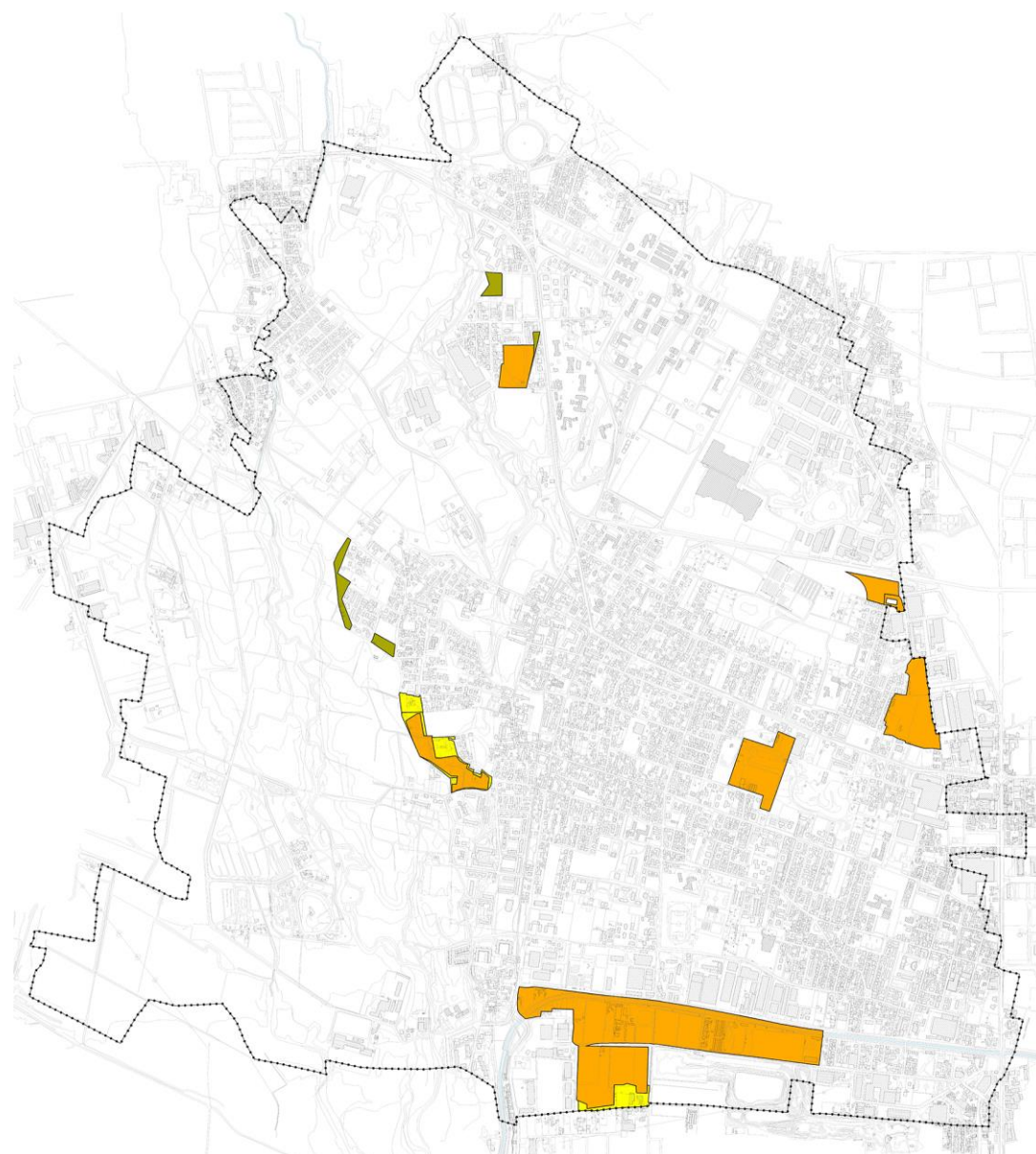
- AA.1 Ambiti agricoli strategici provinciali;
- AA.2 Ambiti agricoli strategici per il ridisegno del Parco regionale delle Groane;
- AA.3 Ambiti agricoli comunali.

Gli ambiti AA.1 sono stati individuati dalla Provincia di Monza e Brianza con l'obiettivo di traguardare insieme la conservazione del territorio rurale, la protezione e tutela del paesaggio rurale e la valorizzazione del patrimonio rurale; al territorio agricolo è riconosciuto un ruolo trasversale in quanto ricopre funzioni ecologiche, paesaggistiche, ambientali, ricreative e turistico – educative; si tratta di spazi rappresentati nella tav. 7 del Ptcp con valore prescrittivo e prevalente, e qui si applicano le disposizioni di cui al Titolo III, Parte II della Lr. 12/2005 e sono fatte salve le previsioni infrastrutturali riguardanti il sistema della mobilità di livello sovra comunale. Per tali aree la Provincia provvederà alla redazione di un piano di Settore volto alla tutela e valorizzazione dell'attività agricola.

Gli ambiti AA.2 sono quelle porzioni di territorio che per loro posizione e dimensione sono da ritenersi strategici e quindi da preservare e tutelare in virtù di una possibile annessione al Parco Regionale delle Groane.

Gli ambiti AA.3 sono stati individuati declinando le analisi condotte nel quadro ricognitivo, quali aree meritevoli, anche se in alcuni casi residuali, di un'attenzione e di una residua vocazionalità agricola. Inoltre si configurano quali aree.





AA – Ambiti agricoli

- AA.1 – Ambiti agricoli strategici provinciali
- AA.2 – Ambiti agricoli strategici per il ridisegno del Parco Regionale delle Groane
- AA.3 – Ambiti agricoli comunali

4. La sintesi quantitativa del Piano delle regole

Quanto al Piano delle regole, s'evidenziano due tipi di interventi: **i)** i primi legati al trasferimento volumetrico derivante dagli ambiti CST.5 – *Ambiti o immobili totalmente contrastanti con il contesto*, **ii)** i secondi legati alla realizzazione degli APC – *Ambiti a pianificazione convenzionata*.

Ricordato che, nel primo caso, si tratta di perequazione urbanistica ex art. 4 delle Disposizioni attuative del Piano delle regole, il cui comma 4.2. stabilisce che “*La disciplina di zona CER.4 – Ambiti di ricucitura urbana perequata (ambiti di atterraggio della perequazione diretta) identifica un indice territoriale (It) generatore d'un volume [dato dal prodotto della superficie territoriale (St) per l'indice territoriale (It)] a cui va aggiunto il volume virtuale (Vv), derivante dalla demolizione degli edifici contrassegnati in CST.5 – Ambiti o immobili totalmente contrastanti con il contesto (ambiti di decollo della perequazione diretta)*”, si riportano nel seguito le entità corrispondenti al caso in esame:

<i>Volume generato da CER.4</i>	<i>Volume trasferito da CST.5 (stima da computo Gis, da sottoporre a perizia giurata con asseveramento del volume esistente)</i>	<i>Volume totale</i>
18.050 mc	15.500 mc	33.550 mc

Rispetto a quanto prevede il meccanismo perequativo, le nuove entità realizzabili derivano solo dal volume generato da CER.4 (pari a 18.050 mc) mentre il restante volume (CST.5) è già esistente. È possibile quindi calcolare l'entità degli abitanti teorici derivanti dai volumi generati dal CER.4 dividendo il volume per l'indice di benessere residenziale derivato dalle Linee d'indirizzo comunali, pari a 90 mc/abitante, e ottenendo così un numero di abitanti teorici pari a **200**.



CST.5 - Ambiti o immobili totalmente contrastanti con il contesto (ambiti di decollo della perequazione diretta)



CER.4 - Ambiti di ricucitura urbana perequata (ambiti di atterraggio della perequazione diretta)

Gli Ambiti CST.5 e gli ambiti CER.4 del Piano delle regole entro il comune di Limbiate

All'interno del Piano delle regole l'altro tipo d'intervento è legato alla realizzazione degli APC – Ambiti a pianificazione convenzionata, localizzati nella successiva rappresentazione (nella tabella che segue viene poi sintetizzata la capacità insediativa derivante dalla realizzazione d'ogni singolo APC); per questi ambiti è stata prevista un'edificabilità minima e una massima, raggiungibile tramite realizzazione degli edifici in classe A Cened.



Gli Ambiti a pianificazione convenzionata del Piano delle regole entro il comune di Limbiate

<i>AMBITI APC</i>								
<i>Ambito</i>	<i>Superficie territoriale (mq)</i>	<i>It max (mc/mq)</i>	<i>Volume (mc)</i>	<i>Volume a libero mercato (mc)</i>	<i>Volume per housing sociale (mc)</i>	<i>Aree pubbliche (mq)</i>	<i>Sf = St - Ap</i>	<i>Sc</i>
APC01	5.700	1,20	6.840	4.788	2.052	2.698	3.002	2.300
APC02	7.570	1,20	9.084	6.359	2.725	3.583	3.987	3.000
APC03	2.080	0,80	1.664	1.664	-	656	1.424	830
APC04	8.600	0,80	6.880	4.816	2.064	2.714	5.886	3.400
APC05	14.150	0,80	11.320	7.924	3.396	4.465	9.685	5.600
APC06	1.300	0,80	1.040	1.040	-	410	890	500
APC07	4.200	0,80	3.360	2.352	1.008	1.325	2.875	1.700
APC08	5.960	0,80	4.768	3.338	1.430	1.881	4.079	2.400
APC09A	11.400	0,80	9.120	6.384	2.736	3.597	7.803	4.500
APC09B ⁵	14.400	stima sdf	6.200	4.340	1.860	14.400	-	-
APC10	2.000	1,20	2.400	2.400	-	947	1.053	800
APC11 ⁶	31.000	stima sdf	35.000	24.500	10.500	13.806	17.194	12.400
APC12	7.000	0,80	5.600	3.920	1.680	2.209	4.791	2.800
APC13	7.300	0,80	5.840	4.088	1.752	2.304	4.996	2.900
<i>Totale</i>	<i>122.600</i>		<i>109.116</i>	<i>77.912</i>	<i>31.204</i>	<i>54.995</i>	<i>67.665</i>	<i>43.130</i>

Dalla tabella s'evince come il volume massimo realizzabile negli APC sia pari a 109.116 mc, dato – tuttavia – sovradimensionato in quanto non appare rappresentativo della situazione reale proprio per il fatto che non tiene conto del volume esistente su questi Ambiti; nella tabella successiva, perciò, vengono riportate le entità volumetriche esistenti calcolando poi la differenza tra il volume massimo assegnato nella scheda d'ogni APC (allegato B del Piano delle regole) e quello esistente.

<i>Ambito</i>	<i>Volume massimo da scheda APC (mc)</i>	<i>Volume esistente (mc)</i>	<i>Nuovo volume (mc)</i>
APC01	6.840	3.000	3.840
APC02	9.084	13.200	- 4.116
APC03	1.664	-	1.664
APC04	6.880	-	6.880
APC05	11.320	-	11.320
APC06	1.040	-	1.040
APC07	3.360	-	3.360
APC08	4.768	-	4.768
APC09A	9.120	-	9.120
APC09B	6.200	6.200	-
APC10	2.400	-	2.400
APC11	35.000	60.000	- 25.000
APC12	5.600	-	5.600
APC13	5.840	2.700	3.140
<i>Totale</i>	<i>109.116</i>	<i>85.100</i>	<i>24.016</i>

Il nuovo volume che verrà realizzato, in esubero rispetto a quello esistente, è quindi pari a 24.016 mc, ed è dunque possibile andare a definire il numero di abitanti teorici derivanti dagli APC del Piano delle regole dividendo il nuovo volume per l'indice di benessere residenziale (derivato dalle Linee di indirizzo comunali e pari a 90 mc/ab.) facendo così ottenere un'entità d'abitanti teorici pari a **267**.

⁵ Il volume generato dall'APC.09B è stimato con computo Gis e quello esistente va sottoposto a perizia giurata e asseveramento.

⁶ La Slp dall'APC.11 è stimata con computo Gis e quella esistente va sottoposta a perizia giurata e asseveramento.

In definitiva, assommando il numero di abitanti teorici derivanti dal volume generato da CER.4 e dalle APC s'ottiene un valore di **467** abitanti derivanti dal Piano delle regole.

