

**PARERE RELATIVO ALLA VAS DELLA
VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO DI LIMBIATE**

16 settembre 2024

F

COMUNE DI LIMBIATE

Copia cartacea ai sensi dell'art.3bis commi 4bis 4ter CAD di originale formato e prodotto secondo art.3bis comma 4ter CAD

Protocollo N.0057324/2024 del 17/09/2024

Nella attuale fase di **Variante Generale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Limbiate (MB) e della relativa Valutazione Ambientale Strategica**, si ritiene opportuno formulare alcune osservazioni in merito alla documentazione della VAS della Variante di PGT e alle azioni per l'attuazione degli obiettivi di Piano.

In ragione della modalità in base alla quale è quantificato il consumo di suolo, che è determinato riguardo ai processi a cui consegue la trasformazione per destinazioni urbane di suoli agricoli, si concorda con la scelta di porre in essere alcune misure che indirizzino le **trasformazioni verso aree del territorio da riqualificare**.

Per poter dare prestigio al territorio è indispensabile che le **scelte effettuate nella variante di Piano non risultino controproducenti in termini di attuabilità a livello economico** delle trasformazioni, individuando le linee di azione atte a ridurre il consumo di suolo, ma che, nel contempo, non compromettano o precludano lo sviluppo del territorio, incentivandone la riqualificazione.

Pertanto, le scelte di Piano devono **privilegiare l'attuazione di processi di rigenerazione urbana e ambientale**, consistenti in iniziative di recupero di aree degradate e di riqualificazione del tessuto consolidato.

Ciò anche in ragione del fatto che le mutate condizioni di mercato hanno indirizzato le modalità di operare sul territorio prioritariamente verso il recupero dell'esistente.

Tali opere, anche finalizzate a un miglioramento energetico dei fabbricati, si attuano soprattutto con interventi di demolizione e ricostruzione.

Le opere di demolizione e ricostruzione possono risentire di difficoltà che sono riscontrabili nell'intervento di recupero, sia a livello qualitativo, in quanto riguardano manufatti esistenti a basso rendimento energetico, sia a livello morfologico e funzionale, in quanto possono scontrarsi con alcuni limiti attuativi nella ricostruzione dell'edificio.

Al fine di poter ampliare l'offerta immobiliare sul territorio e creare le **condizioni per attuare il recupero dell'esistente**, si rendono necessarie alcune **semplificazioni** riguardo ai **meccanismi procedurali ed autorizzatori** alla esecuzione delle opere e per consentire più **flessibilità nei mutamenti di destinazione d'uso** degli edifici.

In tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale del volume preesistente, che risulta superiore agli indici attribuiti dal Piano, si ritiene necessario che, **nel valutare le dotazioni territoriali necessarie, si considerino anche le dotazioni di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico generale, già esistenti** e previste con riferimento al fabbricato e all'area oggetto di intervento, per cui, in caso di volume esistente superiore agli indici d'ambito, le dotazioni di servizi necessarie all'esercizio della funzione del fabbricato oggetto di intervento potrebbero risultare già soddisfatte in base allo stato di fatto esistente.

Pertanto, la verifica e l'esigenza del reperimento di un'ulteriore dotazione di servizi sono motivabili dal mutamento della destinazione funzionale che comporta un incremento del carico urbanistico e dalla realizzazione di una edificabilità superiore all'esistente.

Un altro aspetto da considerare riguarda la **semplificazione delle procedure** per attuare le opere, che dovrebbe presupporre il ricorso al permesso di costruire convenzionato solo in caso di riorganizzazione del contesto urbano circostante l'intervento o di maggior impatto urbanistico con conseguente ridefinizione degli standard per incrementi di volume o per insediamento di diverse funzioni.

Si ritiene opportuno sottolineare come nell'applicazione del **meccanismo perequativo** siano da considerare anche le eventuali **difficoltà annesse al reperimento dei volumi perequati** o alla sostenibilità economica degli interventi, che costituiscono un limite per gestire il recupero dell'esistente e avviare la riqualificazione dell'edificato esistente.

Il che significa che deve essere effettuata anche una valutazione accurata del **meccanismo perequativo/compensativo** per la realizzazione dei servizi pubblici e di aree a verde in ciascun ambito, in funzione della potenzialità edificatoria attribuita alle aree di generazione dei diritti edificatori, non direttamente realizzabile su tali aree, ma attuabile su aree di atterraggio all'interno dell'ambito di trasformazione.

L'applicazione di **modalità incentivanti** le opere di recupero del patrimonio edilizio esistente su singoli edifici o su complessi rientranti in un disegno urbano più articolato, anche di rigenerazione urbana, costituisce anche un meccanismo per il conseguimento dell'obiettivo della migliore qualità del territorio, che rientra nella finalità di costruire condizioni diffuse e differenziate di urbanità.

Tali misure incentivanti possono consistere nella **flessibilità di funzioni compatibili** insediabili e nell'**attribuzione di diritti volumetrici** realizzabili direttamente nelle aree oggetto di intervento a titolo di incentivo, in caso di applicazione di tecniche esecutive delle opere migliorative a livello energetico dei fabbricati esistenti e che possono indurre a investire sul patrimonio esistente piuttosto che sul nuovo.

La **semplificazione** nell'attuare i **cambi di destinazione d'uso** è un ulteriore fattore che, unitamente all'eliminazione di alcuni limiti morfologici al rinnovo dell'edificato esistente, può favorire l'avvio di opere di riqualificazione del territorio e può costituire, in questa fase di difficile ripresa dell'attività edilizia, un modo attraverso il quale l'ente locale può contribuire a valorizzare in termini qualitativi il patrimonio esistente e a creare le condizioni per favorire lo sviluppo delle attività esistenti o quantomeno mantenerle in esercizio.

Ciò è da considerare anche in ragione dell'obiettivo, definito dal legislatore regionale, di **facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana** e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente, completando la strategia per la riduzione del consumo di suolo.

In tema di complessità nell'attuazione delle opere rileva la difficoltà che ci è stata segnalata da alcuni operatori riguardo all'attuabilità di alcuni progetti relativi ad aree ricadenti negli **ambiti di riqualificazione strategica** previsti dal PGT di Limbiate.

Tra i comparti del territorio comunale facenti parte del disegno di complessiva riqualificazione urbana è compreso anche l'ambito che include le aree rientranti nella ex Cava Ferrari.

In tale contesto urbano è stata riscontrata una condizione di **inattuabilità delle previsioni**, in quanto i terreni rientranti nell'**ambito strategico di riqualificazione** della frattura (ASR nel PGT vigente) **dell'ex Cava Ferrari**, pur disponendo di una potenzialità edificatoria, non sono stati oggetto di trasformazione mancando la disponibilità di un Masterplan a cura del Comune e relativo al Piano Attuativo.

L'assenza di tale strumento di Piano ha limitato il valore dell'area, dato che l'aspettativa di edificabilità del suolo non ne comporta la equiparazione alla condizione di concreta edificabilità e non implica l'attribuzione del valore di aree immediatamente edificabili, tant'è che tale condizione è così recepita nell'apprezzamento che il mercato immobiliare esprime.

In aggiunta a ciò, è da considerare anche l'incertezza conseguente alla definizione di un'area agricola strategica provinciale all'interno del comparto, che ha determinato la necessità di ridefinire le previsioni in modo che siano agevolmente attuabili nel tempo.

La **mancata attuazione delle previsioni strategiche** è altresì imputabile alla difficile situazione economica con carenza di investimenti dei privati che potessero consentire l'attuazione di un intervento così complesso e dimensionalmente cospicuo.

Tale criticità è supportata anche da quanto affermato nella relazione del Documento di Piano, in cui, prendendo atto della mancata attuazione della previsione degli Ambiti di Trasformazione previsti dal PGT vigente, si è reso necessario ridefinire le scelte strategiche territoriali rapportandole al consumo di suolo, con la conseguente individuazione e conferma anche **ambiti di trasformazione già presenti nel PGT vigente, ma attuabili in modalità distinte**, se pur rispondenti a criteri generali di riqualificazione dei vari contesti urbani.

Pertanto, la volontà di ridefinire un carattere di unitarietà ai quartieri divisi da tale area dell'ex Cava Ferrari, che rappresenta il principale obiettivo del PGT, deve essere rivalutata in ragione della necessità di garantire anche le condizioni per gli operatori per contribuire all'attuabilità delle previsioni.

Nel Documento di Piano del PGT in Variante **si va incontro all'esigenza espressa di parcellizzare l'attuazione del comparto della ex Cava Ferrari**, che comprende più ambiti di trasformazione e di rigenerazione, diversamente dal PGT vigente in cui identifica un solo ambito strategico di riqualificazione ASR.

La condizione d'incertezza generata dall'assenza del Masterplan richiesto dal PGT vigente ha rappresentato un impedimento per l'esercizio di una potenzialità edificatoria, che, allo stato attuale, rappresenta un valore aggiunto non concretizzabile, considerato solo al fine di qualificare come edificabili i terreni, il cui valore è stato finora fortemente deprezzato dalla inattuabilità delle previsioni edificatorie, dall'inaccessibilità delle aree e dall'incertezza nell'attuare le previsioni edificatorie.

Dato che, in precedenza, le opportunità di sviluppo del territorio sono state fortemente compromesse dalle **limitazioni procedurali** nel realizzare l'edificabilità delle aree, costituendo un **forte deterrente per gli operatori economici nell'investire nella riqualificazione** delle aree rientranti nel comparto della ex Cava

Ferrari, si propone di **valutare attentamente nel contesto attuale la previsione di riqualificazione** di tale porzione di territorio.

Il nucleo dell'ex Cava Ferrari (attualmente ricompresa negli ambiti di trasformazione AT1, AT2, AT3, AT4, AT5, AT6, AT7, AT8 e negli ambiti di rigenerazione Arig 1.1. Arig 1.2. Arig. 2) è altresì considerato nei Documenti di VAS relativi a Sintesi Non Tecnica e Rapporto Ambientale come un **intervento prioritario relativo al ridisegno di una parte di città**, in cui è previsto, con la Variante del PGT, il reperimento di un'ampia area a verde urbano in un contesto in cui è anche da garantire il soddisfacimento della vocazione residenziale attraverso la rifunzionalizzazione di una parte di città con il recupero di aree in disuso e in degrado.

In ragione dell'importanza di favorire la riqualificazione di questi ambiti si ribadisce la necessità di **promuovere dei meccanismi incentivanti che agevolino i processi di rigenerazione** e di consentire, come ribadito nelle Norme di Attuazione del Documento di Piano del PGT, la **gestione delle potenzialità edificatorie con un margine di flessibilità** nell'attuazione degli interventi previsti **nel comparto**, da valutarsi in sede di pianificazione delle modalità di attuazione degli interventi, tenendo conto anche delle **possibilità di gestione degli investimenti in altre aree dell'ambito** ove è prevista l'attuabilità dell'edificabilità.

Per quanto siano state individuate alcune alternative riguardo alle modalità secondo cui procedere all'acquisizione delle potenzialità edificatorie, si segnala che **l'obbligatorietà nelle aree di atterraggio ad acquisire una potenzialità edificatoria aggiuntiva**, come definita nella disciplina attuativa del Documento di Piano, potrebbe **scoraggiare l'attuazione** di alcune operazioni di investimento.

Pertanto, si ritiene possa essere opportuno non imporre l'obbligatorietà al raggiungimento di un **livello di edificabilità con l'acquisizione di diritti perequati**, ma, piuttosto, lasciare aperta la possibilità di attuare anche la sola parte di **edificabilità propria dell'area**, valutando il soddisfacimento dell'obiettivo di edificabilità complessiva con riferimento all'intero comparto di ciascun ambito di trasformazione.

Ciò potrebbe evitare che alcuni interventi possano risultare ostacolati dalla difficoltà o dall'insostenibilità dell'operazione immobiliare e potrebbe offrire quindi maggiore opportunità di sviluppo, tenendo conto che è prevista, dal Documento di Piano, la **possibilità di schemi di assetto territoriale diversi**, purché si dia risposta agli **obiettivi generali previsti dall'ambito di trasformazione**.

Alla luce di tali considerazioni, si richiede di orientare le scelte di Piano verso **l'incentivazione delle opere** di recupero dell'esistente e di rigenerazione degli **ambiti urbani** defunzionalizzati o degradati, considerandone la valenza in termini di valorizzazione del contesto urbano di Limbiate, di tutela della funzione produttiva e di sostenibilità degli interventi.