



**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DELLA
VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL
TERRITORIO (PGT) DI LISSONE (MB)**

PARERI E CONTRIBUTI

18 settembre 2026

PREMESSO CHE

- il Comune di Lissone ha dato **avvio al procedimento di Variante Generale** al PGT e contestuale **Valutazione Ambientale Strategica** (VAS) con D.G.C. del 6 dicembre 2023 n. 340 (di cui agli artt. 4 - 13 della l.r. 12/2005), in attuazione degli indirizzi generali per la VAS approvati con DCR 13 marzo 2007, n. VIII/351, in base ai quali i Piani e i Programmi con potenziali effetti significativi sull'ambiente sono soggetti a Valutazione Ambientale;
- in occasione del suddetto avvio del procedimento di VAS, il Comune ha delineato **i primi indirizzi di PGT** da approfondire in fase di redazione della Variante stessa;
- per quanto concerne le attività di informazione e di partecipazione del pubblico, è stata prevista l'organizzazione delle **Conferenze di Valutazione** in due sedute, di cui la **prima, introduttiva** e dedicata alla presentazione del Rapporto Preliminare (Scoping), si è tenuta il 28 aprile 2025;
- al fine dell'espressione del parere degli Enti con competenza in materia ambientale e con un interesse generale sull'argomento, è stata prevista l'organizzazione di una **seconda seduta** della **Conferenza di Valutazione Ambientale Strategica**, che avrà luogo il 7 ottobre 2026 e che sarà dedicata alla presentazione e valutazione del **Rapporto Ambientale** e della **Sintesi Non Tecnica**;

E TENUTO CONTO CHE

- la procedura di VAS si configura come un **processo contestuale e parallelo** alla redazione del PGT e ha l'obiettivo di garantire l'integrazione della dimensione ambientale nelle fasi di orientamento, elaborazione, attuazione e monitoraggio del PGT stesso;
- in occasione della **prima Conferenza di Valutazione Ambientale**, **Assimpredil Ance ha presentato un proprio parere**, in cui sono state toccate le tematiche di **rigenerazione del territorio, incentivazione al recupero delle aree e tutela delle potenzialità di sviluppo del territorio**;
- con riferimento agli **obiettivi di Piano**, puntualizzati nel Rapporto Ambientale e delineati nella delibera di avvio della Variante al PGT, nell'esprimere ulteriori considerazioni, ci si focalizzerà sui seguenti **temi**:
 - adeguamento del PGT ai principi di **riduzione del consumo di suolo** e **riqualificazione** di aree dismesse;
 - sostegno alla **rigenerazione urbana** e attivazione anche per parti di territorio di **meccanismi incentivanti e perequativi** (art. 11 della Lr. 12/2005);
 - **sviluppo di una strategia di Piano, con analisi di fabbisogni e servizi esistenti**;
- gli obiettivi di **rigenerazione urbana**, da attuarsi attraverso interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (già a partire dal D.L. 70/2011, convertito in L. 106/2011), rappresentano gli strumenti di perseguimento dell'**interesse pubblico al ripristino della qualità urbana**, ambientale e sociale, nonché al miglioramento della salute e del benessere dei cittadini;
- l'attuazione della riqualificazione ambientale del territorio necessita delle **condizioni per la ripresa dell'attività edile** e del mercato immobiliare, nel rispetto delle esigenze di produzione e di commercio.
- qualsiasi **integrazione o modifica di disposizioni di Piano** impatta inevitabilmente sull'**aspetto procedurale**: l'esito dei procedimenti autorizzatori degli interventi è spesso fortemente condizionato dalle difficoltà di gestione delle istruttorie, con conseguenze importanti sia a livello attuativo delle opere, che a livello di investimento. Pertanto, si ritiene opportuno, mettere in atto dei meccanismi che consentano di **snellire i procedimenti**, onde evitare l'insorgere di **situazioni di stallo**.

SI FORMULANO LE SEGUENTI CONSIDERAZIONI PER LA VAS DELLA VARIANTE AL PGT

anche con riferimento ad alcune tematiche individuate nelle linee di indirizzo di PGT:

▪ **Adeguamento del PGT ai principi di riduzione di consumo di suolo e recupero di aree dismesse**

In linea con l'obiettivo di **riduzione del consumo di suolo**, la Variante di PGT dovrà poter mettere in atto dei meccanismi che consentano il contenimento del consumo di suolo libero e nel contempo puntino alla **riqualificazione del territorio già urbanizzato**.

Nel complesso, per quantificare il consumo di suolo residuo e definire lo stralcio di previsioni insediative eccedenti, si ritiene importante **dare priorità** agli interventi di **rigenerazione** e di **riuso delle aree** già urbanizzate, che assolvono un'importante funzione di **interesse pubblico** e di **riqualificazione del tessuto urbano**. Per ottemperare alle necessità di garantire la riduzione degli spazi impermeabilizzati può essere altresì data priorità anche all'uso di sistemi pavimentanti con materiali che hanno una funzione drenante.

In tema di riduzione del consumo di suolo, con il PTCP di Monza e Brianza sono state fornite alcune specifiche riguardo all'applicazione delle soglie di riduzione assegnate ai Comuni. Tali **soglie di riduzione** sono passibili, in sede di recepimento nel PGT, di alcuni ordini di flessibilità per la definizione e applicazione della soglia comunale, quali variabili di adattamento alle **specificità locali** riferite a: sistema insediativo, indici di urbanizzazione del suolo e valori paesaggistici e sistema di mobilità per Quadri ambientali provinciali (QAP). Pertanto, si ritiene possa essere utile intraprendere azioni che possano far fronte alla criticità del consumo di suolo, puntando sulle **potenzialità del territorio**, definito dal PTCP **come polo attrattore**.

In particolare, dal punto di vista tecnico-urbanistico, si segnala l'importanza di verificare nell'adeguamento alle soglie del PTCP, la **potenzialità di eventuali ambiti territoriali non ancora attuati**, cercando prioritariamente di preservarne l'attuazione, anche in ragione della **potenzialità edificatoria acquisita** e delle eventuali **iniziative di intervento proposte**, anche se non in fase già attuativa.

In base ai contenuti della Sintesi Non tecnica rileva che alcuni **ambiti di trasformazione** sono stati **stralciati alla funzione residenziale** per essere **destinati a servizi e verde pubblico**.

Lo stralcio di alcuni sub-ambiti di trasformazione dalla funzione residenziale comporta la significativa **compressione delle aspettative edificatorie** dei proprietari e la conseguente perdita di valore economico delle aree interessate. Pertanto, anche in ragione del fatto che gli ambiti di trasformazione costituiscono di per sé **suolo urbanizzato** anche se non risulta avviato alcun **processo attuativo**, si ritiene opportuno far presente l'esigenza di valutare attentamente le eventuali **proposte di attuazione** pervenute, prima di procedere allo stralcio delle relative potenzialità edificatorie.

Qualora non dovesse essere stata presentata alcuna proposta di intervento sulle aree interessate, in alternativa potrebbero essere intraprese alcune azioni per arginare l'impatto della potenzialità edificatoria e contenere il consumo di suolo, tra cui: la **riduzione dell'indice edificatorio**, la possibile applicazione del criterio di **trasferimento** dei diritti edificatori, **l'attuazione per fasi** degli ambiti, che determinerebbe comunque una minore incidenza nel tempo in termini di consumo di suolo, in quanto la realizzazione delle opere avviene per parti e dilazionata nel tempo. Potrebbe essere altresì valutata la possibilità di assolvere alla **funzione di interesse pubblico** anche con interventi di **edilizia sociale**, che diano risposta al fabbisogno abitativo, in attuazione dalle recenti misure introdotte dal Piano Casa, anche a livello regionale.

Tra l'altro, trattandosi di porzioni di aree in contesti urbanizzati, che potrebbero costituire il naturale completamento del tessuto urbano esistente e già servito da opere di urbanizzazione; il loro stralcio genera benefici che potrebbero essere considerati marginali sotto il profilo del contenimento del consumo di suolo, a fronte di un rilevante sacrificio delle aspettative edificatorie private.

- **Sostegno alla rigenerazione urbana e attivazione di meccanismi incentivanti e perequativi**

Tenendo conto dell'attuale orientamento della pianificazione a limitare l'espansione edilizia, si sottolinea l'importanza di favorire il **recupero di aree dismesse e degradate** e riqualificare il **tessuto consolidato**, incentivando gli interventi di **recupero dell'esistente**.

I **meccanismi incentivanti** il recupero degli edifici e la rigenerazione delle aree dismesse, che se non opportunamente riqualificate, possono poi vertere in uno stato di degrado urbano, sono un'importante misura che può indurre a **investire** nella **riqualificazione urbana**.

Nella normativa della Variante al PGT, la perequazione è uno strumento che consente anche di perseguire gli obiettivi di acquisizione di aree verdi. A tal fine è previsto che sia corrisposto un contributo del 10% sul contributo di costruzione per la rinaturalizzazione del territorio ogni qualvolta venga attuato un intervento edilizio oneroso. Tale contributo è previsto dal Comune, ma non attua alcuna disposizione regionale; in quanto è legato a qualsivoglia intervento.

A livello regionale (art. 43 della l.r. 12/2005) è prevista solo una **maggiorazione percentuale** del **contributo di costruzione** compresa tra l'**1,5%** e il **5%**, da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, in caso di interventi di **nuova costruzione che sottraggono superfici agricole**.

Dato che la richiesta di maggiorazione del contributo di costruzione del 10% prevista dalle norme della Variante al PGT è applicabile a qualsiasi intervento a titolo oneroso, potrebbe rientrarvi anche un cambio d'uso. In tali termini può consentire un **disincentivo** anche alla **rigenerazione urbana e al recupero degli edifici**.

Pertanto, si propone di contestualizzare la misura e ridurne l'entità, considerando una applicazione ridimensionata e che interessa solo **interventi maggiormente impattanti** e in cui progetto non compensi già adeguatamente il consumo di suolo.

- **Sviluppo di una strategia di Piano con l'analisi di fabbisogni e servizi esistenti**

Ulteriori **misure incentivanti** possono consistere nell'applicazione della flessibilità funzionale e di **misure premiali** adeguatamente compensate dalla **realizzazione di servizi**. Ciò significherebbe anche rendere possibile un'efficace **riqualificazione del tessuto esistente**, innalzando il valore del territorio stesso.

In ragione del fatto che la redazione del PGT deve trovare la sua spinta propulsiva nell'ambito della costruzione di un Piano dei Servizi che risponda alle esigenze della nuova domanda, si sottolinea l'importanza di favorire il recupero degli immobili in disuso e il cambio di destinazione d'uso, garantendo comunque la salvaguardia delle superficie lorda esistente in caso di dismissione del servizio.

L'obiettivo di **migliorare l'attrattività territoriale e la sua competitività** attraverso la capacità di generare, attrarre e trattenere sul territorio risorse funzionali alla performance del territorio, richiede che si individuano spazi ove allocare le nuove attività economiche e si doti il territorio di efficienti infrastrutture.

La normativa dovrà tradurre in indicazioni/prescrizioni gli obiettivi di riqualificazione e rigenerazione che si andranno a delineare e rappresentare una guida operativa per gli operatori del territorio, nonché offrire una risposta ai limiti operativi attualmente esistenti nel Documento di Piano.

- **Tutela delle potenzialità di sviluppo del territorio e delle attività in essere**

Al fine di potenziare le opportunità di crescita del territorio e investire sullo sviluppo sostenibile, si ritiene fondamentale definire una **disciplina transitoria per gli investimenti sul territorio** che siano già stati messi in atto a livello programmatico con la presentazione di piani attuativi o convenzionamenti che attestino la volontà di avviare una **trasformazione del territorio** o anche gestire un'**attività produttiva**. Ciò consentirebbe di salvaguardare i progetti di intervento e le funzioni produttive (anche per l'edilizia) già insediate e di valutare in modo coerente **le scelte di tutela del suolo**, anche se effettivamente non è stato ancora avviato alcun intervento, neanche a livello autorizzatorio.

Nel definire le scelte di azionamento della Variante al PGT è necessario anche tener conto della presenza di aziende "storiche" del tessuto lissonese a servizio dell'attività edilizia (tra cui si segnalano le precedenti attività di cava e attualmente di trattamento degli inerti) anche in forza di impegni assunti nel tempo, sia per iniziativa del privato che di Enti pubblici, garantendo la **tutela delle attività economiche in essere** e la corretta gestione del territorio in prospettiva odierna e futura.

Si ritiene opportuno anche far presente la **possibilità di prevedere uno strumento particolareggiato** per le attività di trattamento di inerti collocate in aree non edificate, che, seppur distanti dal Tessuto Urbano Consolidato, non potrebbero essere qualificate come agricole dalle previsioni pianificatorie. In tal modo sarebbe tutelata **l'attività edilizia** e l'annesso **comparto produttivo**, pur mantenendo un adeguato valore paesaggistico, nel rispetto delle iniziative di potenziale sviluppo programmate e in fase di attuazione.

- **Valutazione della possibilità di attuare una semplificazione delle procedure**

Si ritiene opportuno valutare e **semplificare anche le modalità autorizzatorie**, tenendo conto delle previsioni più restrittive previste dalla legge statale che, in taluni casi più impattanti a livello edilizio e urbanistico sul territorio, richiedono la pianificazione attuativa e, in altri casi, il permesso di costruire convenzionato (tra cui la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori, la realizzazione di opere di urbanizzazione, le caratteristiche morfologiche degli interventi e la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale).

Al fine di salvaguardare gli interventi di **demolizione e ricostruzione**, riteniamo che possa essere importante consentire non solo di **salvaguardare la superficie lorda esistente** anche in caso di cambio d'uso, ma anche di derogare alle caratteristiche morfologiche ed alcuni limiti parametrici di Piano.