

**PROPOSTE RELATIVE ALLA
DOCUMENTAZIONE DI VAS DELLA
VARIANTE GENERALE
AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DEL COMUNE DI LISSONE (MB)**

15 aprile 2025

In questa fase di confronto per la procedura di VAS relativa alla redazione della variante al PGT di Lissone (MB), formuliamo alcune proposte, in un'ottica di proficua collaborazione, trattando alcune tematiche, tra cui la riduzione del consumo di suolo, la rigenerazione urbana e l'applicazione di meccanismi incentivanti per la riconversione del patrimonio edilizio esistente.

Rigenerare il territorio valorizzandolo

In tema di riduzione del consumo di suolo, segnaliamo che, con il PTCP di Monza e Brianza, sono state fornite alcune specifiche riguardo all'applicazione delle soglie di riduzione assegnate in base al livello di criticità dell'indice di urbanizzazione territoriale IUT ai Comuni.

Infatti, tali **soglie di riduzione** sono **passibili, in fase di recepimento del PGT, di alcuni ordini di flessibilità** per la determinazione della soglia comunale di riduzione e per la relativa applicazione, quali variabili di **adattamento alle specificità locali** riferite a: sistema insediativo, indici di urbanizzazione del suolo e valori paesaggistici ambientali e sistema della mobilità per Quadri ambientali provinciali (QAP). Pertanto, pur consapevoli della criticità a livello di consumo di suolo che interessa il territorio, segnaliamo la possibilità di far leva, se pur nel rispetto del valore paesaggistico, sulla **potenzialità del territorio**, che è definito sempre nell'ambito della normativa provinciale del PTCP **come polo attrattore**.

Incentivare il recupero di aree e edifici, anche attuando la semplificazione di cambi d'uso

Nell'individuare i poli attrattori presenti nel PTCP vigente, considerando il ruolo dei singoli Comuni rispetto al livello di attrattività, è emerso il capoluogo a scala provinciale e **altri Comuni a scala sovralocale**.

In tale scenario, per gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo, vi è la possibilità di applicare una riduzione della soglia assegnata di II livello per alcuni Comuni, tra cui anche Lissone.

Tenendo conto dell'attuale orientamento della pianificazione a limitare l'espansione edilizia, tutelando le aree libere e indirizzando l'attività edilizia verso il riuso dell'esistente, ribadiamo **l'importanza di favorire il recupero di aree degradate e di riqualificazione** del tessuto consolidato, incentivando tali interventi.

La mancata previsione di **trasformazioni su aree libere** deve essere adeguatamente **compensata dalla possibilità di avviare le significative trasformazioni sulle aree esistenti**.

I **meccanismi incentivanti** il recupero degli edifici e la rigenerazione delle aree sono un'importante misura che può indurre ad **investire sulla ricostruzione dell'esistente**.

A tal fine si valuta positivamente l'incentivo economico, che è citato nel Documento di Scoping, in base al quale è prevista la riduzione degli **oneri di urbanizzazione dell'80%** per gli interventi di **sostituzione edilizia**.

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.

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.

A tal fine, è 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, richiede 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.

Tutelare le potenzialità di sviluppo del territorio con una norma transitoria

Al fine di **potenziare le opportunità di crescita del territorio e investire sullo sviluppo sostenibile**, riteniamo 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, convenzionamenti che attestino la volontà di avviare una trasformazione del territorio.

Per quanto ciò sia in immediato rilevabile soprattutto a livello locale, diviene **indispensabile salvaguardare i progetti di intervento** per valutare in modo coerente le scelte anche di **tutela del suolo** (il cui consumo è rilevato tenendo conto anche delle trasformazioni individuate dal Piano con gli ambiti di trasformazione/rigenerazione), anche se effettivamente non è stato ancora avviato alcun intervento, neanche a livello autorizzatorio.

Ciò anche al fine di tutelare anche il **valore ambientale e paesaggistico**, in modo che, nell'attuare gli interessi del territorio, **non si arrechino danni alle proprietà, compromettendo le iniziative di potenziale sviluppo programmate e in fase di attuazione.**

Al fine di garantire un uso ottimale delle risorse disponibili e per poter avviare una riqualificazione ambientale del territorio, **diventa necessario creare le condizioni per la ripresa dell'attività edilizia e del mercato immobiliare nel suo complesso**, tenendo conto delle esigenze di produzione e di commercio.

Con questa consapevolezza, auspichiamo che vogliate tener conto delle nostre proposte, anche in ragione del fatto che i principi generali evidenziati contribuiranno alla capacità del territorio di attrarre attività economiche, aumentandone la vivibilità.