



Comune di Limbiate
Servizio Urbanistica e ambiente
Via Monte Bianco, 2 - 20051 Limbiate (Mb)

Documento di piano del Piano di governo del territorio ex art. 8, Lr. 12/2005 smi



Variante al Piano di Governo del Territorio
Dicembre 2016

Documento integrato a seguito di accoglimento delle controdeduzioni alle osservazioni e pareri degli Enti

Quadro delle competenze nella redazione della variante al Piano di governo del territorio

Ufficio comunale di Piano	
<i>dott. Antonio Romeo</i>	Sindaco
<i>dott. Luca Carlo Mario Mestrone</i>	Assessore all'Urbanistica e Edilizia Privata
<i>arch. Paola Taglietti</i>	Dirigente del Settore territorio
<i>arch. Enrico Galbiati</i>	Coordinatore tecnico
<i>strutture comunali di Limbiate</i>	Supporto tecnico
<i>dott. p.t. Giorgio Graj</i>	Supporto esterno alla redazione della variante

La presente relazione della variante al Documento di Piano integra la relazione del Documento del Piano del Piano di governo del territorio vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 10.10.2014.

L'allegato B (Schede descrittive degli ambiti di trasformazione) e le tavole 6, 10, 11, 12 sostituiscono le corrispondenti contenute nel Piano di governo del territorio vigente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 10.10.2014.

Documento di piano
Indice della relazione

1.	Il percorso della variante al Piano di governo del territorio	pag. 1
2.	Gli indirizzi amministrativi per la formazione della variante al Piano di governo del territorio	pag. 2
2.1.	La premessa per la variante al Piano	pag. 2
2.2.	Le problematiche irrisolte	pag. 2
2.3.	Il centro storico	pag. 3
2.4.	La valorizzazione del tessuto urbano consolidato	pag. 4
2.5.	Le aree produttive	pag. 4
2.6.	La Cava Ferrari	pag. 5
2.7.	L'Antonini	pag. 5
2.8.	L'Ambito ACSA	pag. 6
2.9.	Non basta non consumare suolo	pag. 6
2.10.	Per un Piano equo	pag. 6
3.	Il processo di partecipazione	pag. 8
4.	La partecipazione della popolazione: le istanze pervenute	pag. 9
5.	La condizione demografica	pag. 11
5.1.	La popolazione di Limbiate	pag. 11
5.2.	Le previsioni della crescita insediativa rispetto ai trend demografici	pag. 12
5.3.	Il fabbisogno residenziale relativo ai soggetti che non possono accedere al mercato libero	pag. 14
6.	Il grado di attuazione dello strumento urbanistico generale previgente: i piani vigenti	pag. 15
7.	La determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo della variante al Pgt ex art. 8, c. 2, lett. e), Lr. 12/2005 smi	pag. 17
7.1.	Il riassetto della città: le previsioni del Documento di piano	pag. 17
7.2.	La verifica di compatibilità rispetto al Ptcp della Provincia di Monza e Brianza	pag. 21
8.	Il raccordo tra gli obiettivi della variante al Pgt con quelli del Ptr	pag. 29

Allegati del Documento di piano

Allegato B – Schede descrittive degli ambiti di trasformazione

Cartografia del Documento di piano

6.	Carta di classificazione della viabilità e mobilità ciclo – pedonale comunale esistente e prevista	1:5.000
10.	Carta dello stato d'attuazione dello strumento urbanistico vigente ex Dgp. 24 maggio 2006, n. 332	1:5.000
11.	Carta del consumo di suolo ex Dgp. 24 maggio 2006, n. 332	1:5.000
12.	Carta delle previsioni di Piano	1:5.000
13.	Carta delle previsioni di piano e della rete ecologica comunale	1:5.000

1. Il percorso della variante al Piano di governo del territorio

L'avvio del procedimento per la redazione della variante al Pgt è stato dato con Delibera Giunta Comunale n°1 del 07/01/2015 di avvio del procedimento per la redazione della variante del P.G.T.

Viene riportato di seguito il percorso della variante:

- Commissione Territorio relativa alla variante del PGT del 26/01/2015;
- Delibera di Consiglio Comunale n°24 del 18/03/2015 di avvio del procedimento per la redazione alla variante degli atti di PGT con approvazione delle linee politiche;
- Avviso del 01/04/2015 prot.n°8481 di avvio del procedimento per la redazione della variante degli atti di P.G.T pubblicato sull'Albo Pretorio on-line, sul sito web del comune e su un quotidiano nazionale (Avvenire), con avviso di raccolta suggerimenti dal 10/04/2015 all'11/05/2015;
- Riunioni con i professionisti per lo sviluppo delle tematiche del nucleo di antica formazione e dell'ambito strategico ASR del documento di piano nelle seguenti date: 23/02/2015, 30/03/2015, 18/05/2015, 13/07/2015;
- Delibera di Giunta Comunale n°154 del 15/07/2015 di avvio del procedimento della Valutazione Ambientale Strategica della variante degli atti di P.G.T con individuazione di:
 - autorità procedente
 - autorità competente
 - individuazione soggetti competenti in materia ambientale
 - individuazione enti territorialmente interessati in materia ambientale
 - individuazione soggetti portatori di interesse
- Avviso di avvio del procedimento relativo alla VAS della variante del PGT in data 23/07/2015 prot.n°21815 e pubblicato sull'Albo Pretorio on-line dal 23/07/2015 al 22/08/2015, e contestuale pubblicazione in SIVAS della Regione Lombardia;
- Deposito del rapporto preliminare ambientale (documento di scoping) in data 09/12/2015, prot.n°37420;
- Pubblicazione in SIVAS della Regione Lombardia in data 09/12/2015 della seguente documentazione:
 - rapporto preliminare (documento di scoping)
 - delibera di Giunta Comunale n°154 del 15/07/2015contestuale pubblicazione sull'Albo Pretorio on-line e a mezzo stampa.
- Prima conferenza VAS (documento di scoping) in data 11/01/2016 come comunicato con messa a disposizione del 09/12/2015 ID.n°723432.
- Seconda conferenza VAS in data 31/03/2016.

2. **Gli indirizzi amministrativi per la formazione della variante al Piano di governo del territorio**

Il Comune di Limbiate è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 62 del 10 Ottobre 2014 e pubblicato sul BURL – Regione Lombardia serie avvisi e concorsi n° 53 del 31 Dicembre 2014.

Con delibera di Giunta Comunale n° 1 del 07/01/2015 che ha approvato l'avvio del procedimento per la redazione della variante al Piano di Governo del Territorio vigente secondo le linee di indirizzo dell'Assessorato all'Urbanistica.

Tali linee di indirizzo sono state approvate dal Consiglio Comunale n° 24 del 18/03/2015 e vengono di seguito riportate.

2.1. La premessa per la variante al Piano

Nel 2014 il Piano di Governo del Territorio è stato approvato in una condizione di necessità e urgenza: eppure, nonostante l'impegno profuso, per sei mesi la città di Limbiate è rimasta senza strumento urbanistico generale, essendo decaduto il P.R.G. il 30 giugno ed essendo entrato in vigore il P.G.T. il 31 dicembre.

Nessuno ha fatto mistero della pluralità di problematiche rimaste irrisolte (o che si sono complicate nel corso delle ultime fasi dell'iter progettuale, come la Cava Ferrari) e della conseguente necessità di procedere all'avvio di una Variante una volta entrato in vigore il nuovo piano: questa volontà è stata espressa con chiarezza dall'Amministrazione in sede di Consiglio Comunale nella seduta di approvazione definitiva del P.G.T.

I quindici mesi circa che restano prima della fine della legislatura sono un tempo sufficiente per fare quello che non è stato possibile fare prima: l'obiettivo è pertanto di pervenire all'adozione della Variante entro il marzo 2016, lasciando alla futura Amministrazione il compito dell'approvazione definitiva, con tutti gli adeguamenti che riterrà opportuni in relazione al programma del nuovo Sindaco.

Va infine sottolineato che le finalità e i contenuti della Variante corrispondono fedelmente a quanto prescritto dalla L.R. 28 novembre 2014, n. 31 che all'art. 5, comma 4 prevede che "fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale."

2.2. Le problematiche irrisolte

I temi che la Variante deve approfondire possono essere individuati in otto punti così sintetizzati:

- ricerca di soluzioni e metodi per la promozione del centro storico;
- criteri di intervento per la valorizzazione del tessuto urbano consolidato, per superare i limiti estetici, funzionali e qualitativi della periferia diffusa;
- introduzione di nuove flessibilità per le aree produttive, per incentivare nuova impresa e nuovo lavoro;
- ridefinizione integrale del progetto di ricucitura urbana costituito dall'ambito di trasformazione ASR (Cava Ferrari);
- approfondimento delle problematiche relative al recupero e al rilancio dell'area dell'Antonini;
- annullamento dell'ambito di trasformazione ACSA (area agricola sud) che si è rilevato privo di pro-

spettive e di significato urbanistico,

- ricerca di risposte in positivo al tema del “non consumo di suolo”, per una progettualità ambientale che superi il concetto in negativo del vincolo;
- individuazione e ristoro di residue disparità di trattamento e di “iniquità non motivabili” nella pianificazione.

2.3. Il centro storico

Per affrontare i problemi del centro storico, occorre partire dai suoi caratteri e in particolare dalla sua conformazione, che lo rende “diverso” dallo schema in base al quale sono organizzati i nuclei di antica formazione della stragrande maggioranza dei comuni: in genere c'è una piazza (con la chiesa e/o il municipio) e dalla piazza si diparte una serie di strade all'intorno: il tutto è quello che un tempo dava vita ad un borgo.

A Limbiate si ha un semplice percorso che inizia all'incrocio fra Via Piave e Via Trento e termina in Piazza Solari, che piazza non è, ma un semplice incrocio: è una strada con la presenza di edifici rilevanti (l'oratorio di San Giorgio, Villa Mella, l'ingresso di Villa Medolago, l'ex chiesa di San Giorgio), ma che non riescono a determinare flussi, perché questi sono generabili solo da funzioni di forte richiamo; per il resto si ha una cortina di edifici residenziali prevalentemente in cattivo stato, che hanno all'interno corti con presenza di rustici, porzioni rinnovate e porzioni fortemente degradate, il tutto complicato da un grande frazionamento delle proprietà.

Buona parte di quelli che un tempo erano negozi è dismessa, gli esercizi commerciali tuttora in vita sono pochi, distribuiti in modo discontinuo, di qualità medio-bassa, di richiamo molto modesto.

Dall'asse storico del percorso Trento-Mazzini-Dante si dipartono più strade caratterizzate da un'edificazione recente di qualità insufficiente per rafforzare il nucleo antico, con la sola eccezione di Piazza della Repubblica e del suo immediato intorno che sta gradualmente svolgendo una vera e propria “supplenza” di centralità.

Un simile contesto necessita di grandi capacità di investimento pubblico che portino all'iniziale riqualificazione degli spazi, che li renda attrattivi e in grado di generare investimenti privati per la riqualificazione del costruito e per l'avvio di nuove attività.

Si innescerebbe così un circuito virtuoso che – nel tempo – porterebbe alla distinguibilità del centro storico, fattore indispensabile per la sua rinascita.

L'attuale congiuntura economica non rende tuttavia possibile percorrere questa strada ed occorre pertanto trovare alternative e innescare processi di sussidiarietà.

Conseguentemente, l'Amministrazione ritiene che le ipotesi che la Variante dovrà esplorare in termini di fattibilità possano essere le seguenti:

- ampliare la casistica dei volumi “trasferibili”, introducendo un premio volumetrico, conseguente alla demolizione e alla ricostruzione in altro contesto, che sia sufficientemente incentivante;
- predeterminare una continuità di aree pubbliche generate dai trasferimenti per accentuare la permeabilità del tessuto edilizio e per moltiplicare le occasioni di uso collettivo degli spazi nella logica dell'“asse della cultura” individuato dal P.G.T.;
- incentivare l'apertura di esercizi commerciali, azzerandone la volumetria negli interventi di ristrutturazione e di riedificazione, che diventerebbe pertanto aggiuntiva rispetto allo stato di fatto;
- individuare premi volumetrici anche consistenti, esercitabili all'interno delle corti, al fine di non interferire con i caratteri delle cortine edilizie su strada;
- in parallelo, introdurre norme prescrittive per le ristrutturazioni e le riedificazioni delle cortine, al fine di garantire la conservazione dei caratteri morfologici del nucleo.

Nessuno può garantire che queste proposte (e le altre che si potranno aggiungere strada facendo) non si traducano nell'ennesimo esperimento privo di risultati; ma, in assenza di risorse, la problematica è veramente di difficoltà estrema e non c'è alternativa al procedere per tentativi.

2.4. La valorizzazione del tessuto urbano consolidato

Sotto il profilo strettamente urbanistico il tessuto urbano consolidato non dà luogo a problematiche particolari, essendo ampia la dotazione di servizi (scuola e verde in particolare) e sostanzialmente ben ordinata la distribuzione funzionale.

I problemi sono essenzialmente di carattere qualitativo, per la presenza di un'edificazione che genera la sensazione di una periferia diffusa, priva di emergenze: da qui nasce la ricerca della "rigenerazione" urbana, che ha rappresentato l'obiettivo primario della fase istruttoria del P.G.T.

Ma la disciplina urbanistica "in sé" non è in grado – da sola – di rigenerare la città, perché i suoi strumenti sono sempre solo due, il disegno e la norma, ed entrambi non possono innescare quei cambiamenti di carattere culturale e socio-economico indispensabili per una rigenerazione reale.

La stessa ricerca che il Senatore Renzo Piano sta attuando sulle periferie italiane, finalizzata al "rammendo" delle condizioni urbane, si basa da un lato sulla valorizzazione dell'associazionismo presente sul territorio e dall'altra su interventi mirati per la riqualificazione degli spazi pubblici, visti come i soli strumenti possibili per alimentare e rigenerare la socialità (e di fatto restano sempre indietro i fattori economici, che in un mondo globalizzato non possono certamente essere governati a livello locale, se non con l'uso di correttivi di efficacia molto limitata).

L'impossibilità di prevedere l'uso delle massicce risorse pubbliche che sarebbero necessarie per la riqualificazione degli spazi urbani, che in buona parte sono nati senza pianificazione a monte (nonostante l'evidente impegno profuso dalle Amministrazioni del passato per garantire – quanto meno – una buona dotazione di servizi), non lascia intravedere nel breve periodo le possibilità di un processo di rigenerazione urbana, che resta sostanzialmente affidato al grande lavoro di volontariato che l'associazionismo limbiatese sembra comunque poter garantire e alla capacità di gestione politica dell'Amministrazione.

Sotto il profilo disciplinare non sussistono significative possibilità di intervento, fatta salva una verifica puntuale delle scelte effettuate nel P.G.T. con particolare riferimento:

- agli ambiti di pianificazione convenzionata, riservando particolare attenzione alla possibilità di generare corridoi di spazi pubblici che connettano il tessuto urbano esistente;
- agli ambiti di perequazione, per una più approfondita valutazione delle prospettive di utilizzo;
- alla definizione di regole che semplifichino e possibilmente incentivino il trasferimento delle volumetrie improprie dal nucleo di antica formazione;
- all'individuazione di possibili ambiti che in prospettiva siano riservati alla pedonalità, che determinino nuove condizioni di "centralità" in tutti i quartieri;
- alla razionalizzazione delle attuali proprietà pubbliche, volta ad individuare episodi di sottoutilizzo da tradurre in fonte di risorse da impiegare obbligatoriamente per la riqualificazione degli spazi urbani.

2.5. Le aree produttive

Fermo restando quanto già enunciato in merito alle modeste possibilità di governo dell'economia a livello locale, al di là dei limiti derivanti dalla nuova legislazione sul consumo di suolo, non può che essere confermata la scelta effettuata con il P.G.T. di non prevedere nuove aree a destinazione produttiva.

A fronte di questa scelta di fondo, il patrimonio esistente a destinazione produttiva deve essere messo nelle condizioni di poter essere utilizzato al meglio, consentendo la massima flessibilità possibile nelle destinazioni d'uso con il solo limite della sostenibilità ambientale.

In particolare è opportuno assimilare alle attività produttive secondarie, ammettendone l'insediamento in caso di dismissione delle attività industriali o artigianali, alcune attività commerciali o di artigianato di servizio, quali discoteche, sale da ballo, palestre, centri fitness, wellness e spa, autosaloni, esposizione di arredi, sale da gioco, centrali per la ristorazione collettiva, laboratori di catering,

sedi di associazioni religiose di culti diversi, tutte attività che per le dimensioni richieste, la rumorosità delle lavorazioni, i volumi di traffico generato e la difficoltà nel reperire le quantità di parcheggi necessarie, risultano scarsamente compatibili con il tessuto consolidato a destinazione residenziale, il tutto ferma restando l'applicazione degli oneri e delle quantità di parcheggi previsti per il terziario.

2.6. La Cava Ferrari

La riappropriazione della Cava Ferrari e la sua restituzione alla città, ricucendo fra loro quartieri fino ad oggi divisi dalla sua presenza, ha rappresentato il principale obiettivo del P.G.T.

L'improvvida individuazione al suo interno di un ambito agricolo strategico da parte del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vanifica oggettivamente l'attuazione degli interventi previsti.

Il problema non è di semplice soluzione, perché da un lato l'attuale fase di transizione non rende credibile una revisione a breve termine delle scelte operate dalla Provincia e dall'altro la volontà di adesione alla Città Metropolitana da parte dell'Amministrazione fa sì che la pianificazione di livello superiore da cui dipende il Comune di Limbiate diventi ancora più complessa e sfuggente.

La nuova Legge Regionale 31/2014 sul consumo di suolo rappresenta infine un'ulteriore complicazione, perché – pur essendo posta l'area agricola strategica all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione, per il quale vale il periodo di 30 mesi concesso per la sua attuazione – la qualificazione dell'area, derivando dal P.T.C.P., è a tutti gli effetti prevalente.

Di fatto queste problematiche si sommano ad una situazione economica difficilissima, che sembra escludere nel breve periodo l'attivarsi di investimenti privati che portino all'attuazione di un intervento così complesso e dimensionalmente cospicuo.

La disciplina dell'ambito ASR va pertanto rivista integralmente, a partire dalla precisazione puntuale delle procedure e dei contenuti del masterplan generale che non può che essere di iniziativa pubblica nelle forme che si riterranno opportune; a valle, l'area deve essere frazionata in più unità minime di intervento, che ne consentano l'attuazione graduale del tempo.

Qualora si pervenga all'esito infausto della non modificabilità della destinazione agricola, il masterplan e i successivi piani attuativi dovranno ricercare forme di cooptazione dell'area alle finalità di ricucitura urbana demandate al comparto, cercando di minimizzare gli effetti negativi di un'area agricola nel cuore del tessuto urbanizzato, effetti che in ogni caso Limbiate dovrà subire, a dimostrazione che il radicalismo in urbanistica crea solo danni.

2.7. L'Antonini

E' probabile che il bando promosso dall'Azienda Ospedaliera Salvini sulle aree dell'Antonini, i cui esiti sono ormai prossimi, riesca a mettere a fuoco qualche possibile iniziativa volta al recupero e alla riqualificazione dell'area, che deve però conservare tutte le potenzialità di rilancio alla scala metropolitana previste dal P.G.T. approvato.

Qualora se ne ravvisi l'opportunità in relazione agli esiti del bando, si potrà prevedere anche per l'Antonini l'attuazione in base a un masterplan preventivo e, a seguire, più piani attuativi ritagliati sulle unità minime di intervento individuate.

E' comunque auspicabile che gli interventi che saranno proposti non si riducano ad una pluralità di attività assistenziali volte a sostenere varie forme di disagio e ad ospitare episodi anche importanti di associazionismo: l'Antonini deve diventare soprattutto sede di funzioni legate sì alla cultura e alla sanità, ma che abbiano un portato economico significativo, in quanto continua ad essere la risorsa disponibile di maggior peso per il futuro Limbiate.

2.8. L'Ambito ACSA

Le destinazioni attuali dell'ambito (per altro alquanto incerte e confuse) hanno rappresentato nella fase di formazione del P.G.T. una forma "risarcitoria" rispetto alle intenzioni iniziali di pianificazione orientate al produttivo di espansione, ipotesi poi (giustamente) cancellata, vista l'opportunità di indirizzare nuovi eventuali iniziative al riuso del dismesso.

Come già più volte dichiarato dall'Amministrazione, è urbanisticamente corretto e coerente che l'area venga ricondotta alla sua natura di ambito agricolo, senza inutili orpelli.

2.9. Non basta non consumare suolo

La Legge Regionale 31/2014 rappresenta la consacrazione a livello legislativo di un pensiero diffuso che è andato progressivamente maturando negli ultimi anni e che la crisi economica ha consolidato a fronte della impressionante quantità di unità immobiliari invendute, che si traducono nell'immagine immediatamente percepibile dello spreco territoriale.

Tuttavia la qualità territoriale non può basarsi sulla semplice salvaguardia delle aree inedificate e inedificabili, obiettivo che si raggiunge con la semplice apposizione di un vincolo, ma deve preoccuparsi di attribuire a dette aree un valore aggiunto a livello ambientale, paesaggistico e possibilmente economico, che il semplice vuoto, derivante dall'assenza di costruito, non garantisce automaticamente.

Per le estensioni territoriali maggiori, a corona dei contesti urbanizzati, è in ogni caso velleitario ipotizzare un destino significativo per l'agricoltura nell'ambito di una città metropolitana, visti i caratteri che deve oggi assumere l'agricoltura per "nutrire il pianeta", ma al contrario possono essere favorite coltivazioni "di nicchia", soprattutto a carattere orticolo e vivaistico, che necessitano tuttavia di precisi orientamenti a livello urbanistico.

Nasce così l'esigenza di nuove competenze di tipo agronomico da affiancare alla disciplina, esattamente come è avvenuto in un passato recente con l'introduzione degli studi geologici in parallelo alla pianificazione.

Per gli ambiti minori, rappresentati dalle residue "isole" inedificate all'interno del tessuto urbano consolidato, comunque esistenti a Limbiate nonostante la revisione operata dal P.G.T. per la diffusa presenza di aree a vincolo decaduto, le diverse situazioni vanno valutate di volta in volta, attribuendo una finalità e un senso al sacrificio imposto alle proprietà (la problematica si allaccia a quella al punto successivo relativa alle disparità di trattamento e alle "iniquità non motivabili").

Per tutte le aree infine vanno introdotte prescrizioni normative che colpiscano l'abbandono delle stesse, premessa - nella migliore delle ipotesi - per la formazione di orti abusivi, che rappresentano una delle forme più gravi del disordine urbano, e - nella peggiore - per la formazione di vere e proprie aree franche per la dispersione dei rifiuti.

La Variante dovrà farsi carico di queste problematiche, finora totalmente trascurate dalla pianificazione, perché se la finalità ultima è la qualità urbana, il non consumo di suolo, da solo, non basta.

2.10. Per un Piano equo

L'urbanistica non è una disciplina che conduce a condizioni di eguaglianza: ogni area è diversa dalle altre e le scelte di pianificazioni sono indirizzate alla ricerca del bene collettivo e non al soddisfacimento degli interessi privati.

Ne abbiamo avuto esempio con la proposta di ampliamento del Parco delle Groane: le aree interessate rispondevano tutte al requisito di essere contigue al parco nella sua perimetrazione attuale e di non poter essere oggetto di nuova edificazione (per la scelta di non incrementare le volumetrie ad ovest del Garbogera).

Eppure - in sede di esame delle osservazioni - si è tenuto conto di due possibili elementi distintivi, la contiguità solo parziale e la presenza di attività economiche per le quali l'appartenenza al Parco

avrebbe potuto rappresentare un problema, motivazioni che hanno portato allo stralcio delle aree dalla proposta.

Il principio è molto semplice: ad omogeneità di condizioni deve corrispondere una omogeneità di destinazione urbanistica.

In caso contrario si ha una disparità di trattamento che contrasta con i principi di equità che devono ispirare una corretta amministrazione.

Il P.G.T., con le aree a vincolo decadute tradotte in ambiti di pianificazione convenzionata, con l'introduzione degli ambiti di perequazione e con la soppressione dell'azzonamento a verde privato ha già operato una profonda revisione nella giusta direzione, correggendo quanto prevedeva il vecchio P.R.G. Compito della Variante è verificare la presenza di eventuali "torti" residui a cui giustamente porre rimedio.

3. Il processo di partecipazione

La redazione del PGT vigente è stata oggetto di un ampio processo di partecipazione, durato oltre due anni dal 2011 al 2013, nel quale si sono tenuti decine di incontri con la cittadinanza, sia nei singoli quartieri, per l'individuazione delle specifiche problematiche, che a livello cittadino per i temi di carattere generale.

La presente Variante è stata avviata immediatamente dopo l'entrata in vigore del piano per l'esigenza di mettere a punto modalità di intervento di maggior fattibilità, che l'urgenza di dotare il Comune del PGT non aveva reso possibile approfondire.

I contenuti della Variante non riguardano pertanto le scelte strategiche generali che sono state integralmente conservate, ma hanno natura esclusivamente tecnica, volte a garantire un'operatività reale con particolare riferimento all'ambito ASR (di fatto congelato nella formulazione vigente) e al nucleo di antica formazione.

Si è pertanto ritenuto corretto procedere a forme di partecipazione che coinvolgessero esclusivamente tecnici e operatori, con l'obiettivo (che è stato felicemente raggiunto) di ricevere un contributo dai soggetti deputati per loro natura alla progettazione e all'attuazione degli interventi.

I contenuti della Variante sono nati dal lavoro svolto intorno ad un tavolo tecnico, aperto a professionisti, imprese di costruzioni e imprese artigiane, che si è riunito in tre sedute di proposta e di discussione il 23 febbraio, il 30 marzo e il 18 maggio 2015 e che ha avuto conclusione con la presentazione e la condivisione delle soluzioni tecniche elaborate nell'ultima riunione tenutasi il 13 luglio 2015.

Delle varie proposte pervenute a seguito dell'avviso di avvio del procedimento, si sono accolte due richieste volte a correggere errori presenti nel PGT (area occupata dalla caserma dei Carabinieri e un ambito di pianificazione convenzionato interessante un'area già edificata con presenza di un'attività commerciale di materiali edili) e una richiesta di eliminazione dell'edificabilità prevista.

4. La partecipazione della popolazione: le istanze pervenute

A seguito degli avvisi di avvio del procedimento per la reazione degli atti della variante al Pgt del 01/04/2015 prot. n° 8481 pubblicato sull'Albo Pretorio on-line, sul sito web del comune e su un quotidiano nazionale, è stata aperta la raccolta suggerimenti dal 10/04/2015 all'11/05/2015. Questa fase prevedeva la presentazione di suggerimenti e proposte in conformità a quanto previsto dalla Lr. 12/2005 relativamente alla possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati e alla partecipazione diffusa di cittadini e associazioni. Sono pervenute in totale 17 istanze, di cui due presentate fuori termine.

I contenuti delle istanze sono state prese in esame in fase di redazione della variante del Piano di governo del territorio.

Le proposte presentate consistono in istanze di carattere generale: suggerimenti, segnalazioni, sollecitazioni sui possibili interventi migliorativi nel campo dei servizi pubblici e istanze di carattere specifico. Di seguito viene riportato l'elenco delle istanze pervenute con una breve sintesi del contenuto.

N°	Data	Protocollo	Nominativo	Sintesi contenuto	Localizzazione
1	05/05/15	11475	RUI Emanuela e Nadia	Stralcio proprietà da perimetro APC 01	Via Monte Rosa
2	06/05/15	11578	GIORDANI Stefano	Non consentire accesso su SP 527 del complesso di Via Monte Bianco 50 e prevedere un sovrappasso / sottopasso pedonale per unire le due porzioni di quartiere	Via Monte Bianco
3	07/05/15	11725	GAROFANI Mario	Stralcio proprietà da perimetro APC 08	Via Leonardo da Vinci
4	07/05/15	11739	PONTI Giuseppe	1) maggiori flessibilità per ambiti APC, 2) ridurre le previsioni di housing sociale 3) eliminare il limite di due piani fuori terra, 4) ridurre il Rc dal 40 al 33%, 5) maggior flessibilità per le aree produttive, 6) eliminare l'ambito ACSA 7) disciplinare diversamente l'ambito ASR, 8) disciplinare diversamente il NAF, 9) eliminare il collegamento fra le vie Sassari e Torino e sostituirlo con un nuovo collegamento fra le vie Roma e Torino.	-
5	08/05/15	11915	ARBO srl	Attribuire edificabilità produttiva ad ambito ANT.3	Corso Milano
6	08/05/15	11861	GIMAL srl	Stralcio proprietà da perimetro AP 06	Via Concordia
7	08/05/15	11937	CANALPLAST SpA	Modifica di destinazione d'uso da CP.2 a CP.3	Via Tolstoj
8	08/05/15	11944	TASSO Gabriele	Possibilità di realizzare box nel NAF	Via Dante
9	11/05/15	12033	FERRARI Giancarlo e Roberto	Attribuzione di edificabilità all'area di cava in ASR	-
10	11/05/15	12062	GIUSSANI Mario, Rainerina e Giovanna	Attribuire edificabilità ad aree agricole	Via Enna
11	11/05/15	12068	CASTELLO Roberto e altri	Escludere ambito ANT.1 da ampliamento Parco Groane	-
12	11/05/15	12074	RAPPAZZO Saverio	Stralcio caserma CC da AS	Via Monte Grappa
13	11/05/15	12079	MARCHIETLLI	Trasformazione APC 01 in CER.2	-

			Vito		
14	11/05/15	12114	CALLONI Angelina	Trasformazione CS in CER.2	Via Bolzano
15	11/05/15	12282	PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA	Stralcio caserma CC da AS	Via Monte Grappa
1FT	18/09/15	27807	BRUFFA Bruno e altri	eliminazione edificabilità area pertinenziale a giardino	Via Boschetti
2FT	18/01/16	1706	FERRARI Franco	eliminazione dell'APC 13 perché l'area è già edificata e in parte occupata da attività commerciale in essere (rivendita materiali per l'edilizia)	Via Risorgimento

5. La condizione demografica

5.1. La popolazione di Limbiate

Il Piano di governo del territorio vigente ha stimato la possibile crescita demografica del Comune di Limbiate mediante il modello Survival Rate Model. La crisi economica degli ultimi anni ha però frenato gli spostamenti della popolazione, risulta quindi utile, ai fini del dimensionamento della variante di Piano, andare ad aggiornare i dati demografici e ricostruire il trend demografico.

Dai dati forniti dagli Uffici Comunali per gli anni dal 1981 al 2014 risulta una popolazione residente pari a:

Anno	Popolazione residente al 31/12	Anno	Popolazione residente al 31/12	Anno	Popolazione residente al 31/12
1981	32.712	1993	31.867	2005	32.680
1982	32.669	1994	32.068	2006	33.415
1983	32.803	1995	32.397	2007	33.868
1984	32.630	1996	32.368	2008	34.415
1985	32.477	1997	32.469	2009	34.630
1986	32.308	1998	32.455	2010	35.168
1987	32.274	1999	32.392	2011	33.876
1998	32.324	2000	32.407	2012	34.370
1989	32.406	2001	31.523	2013	35.417
1990	32.410	2002	31.456	2014	35.258
1991	31.533	2003	31.798		
1992	31.583	2004	32.654		

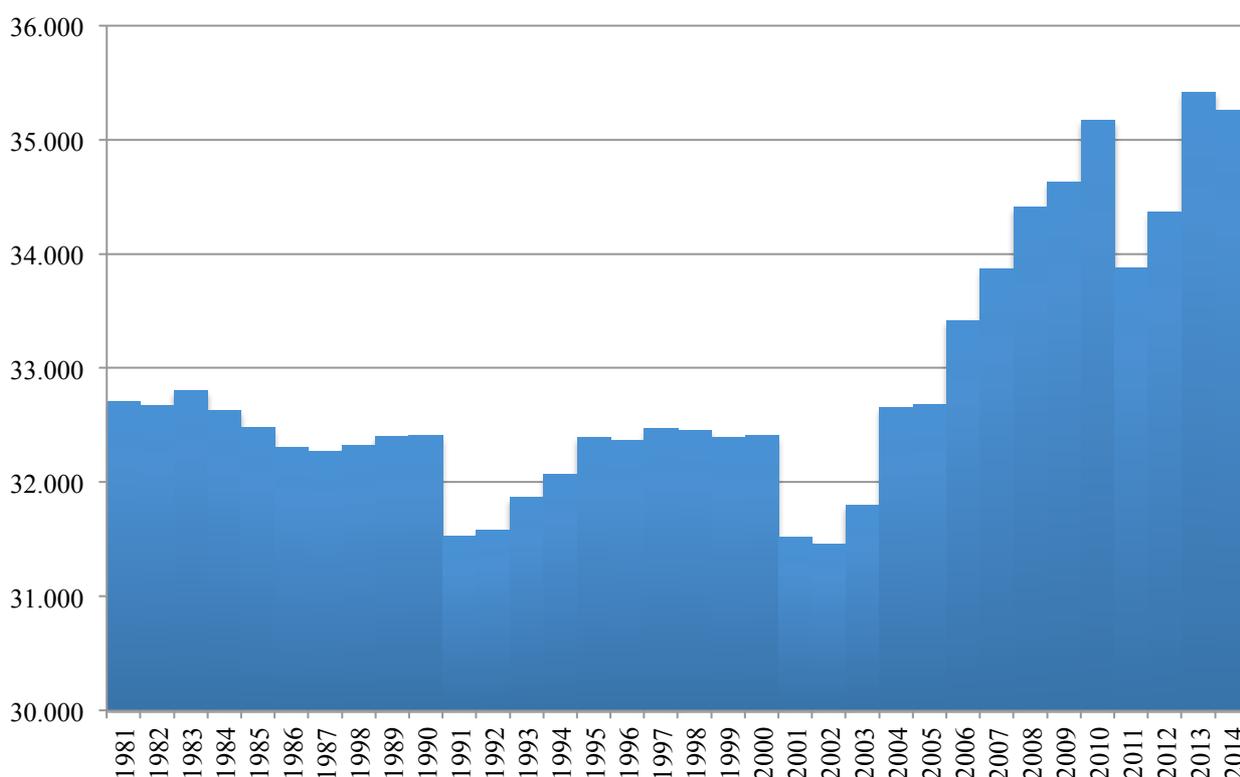
Di seguito vengono riportati i flussi della popolazione degli ultimi 30 anni da database Istat.

Anno	Movimento naturale			Movimento Migratorio			Saldo Globale
	Nati	Morti	Saldo	Immigrati	Emigrati	Saldo	
1981	368	224	144	705	868	-163	-19
1982	391	212	179	600	831	-231	-52
1983	373	248	125	1.112	1.037	75	+200
1984	365	228	137	718	1.028	-310	-173
1985	340	201	139	706	998	-292	-153
1986	314	228	86	698	953	-255	-169
1987	296	202	94	693	821	-128	-34
1998	247	215	132	735	814	-79	+50
1989	318	197	121	818	858	-40	+82
1990	329	211	118	667	805	-114	+4
1991	60	53	7	2	41	-39	-32
1992	313	204	109	597	656	-59	+50
1993	322	225	97	1.133	946	187	+284
1994	319	247	72	1.002	873	129	+201
1995	315	222	93	753	825	-72	+21
1996	310	246	64	832	925	-93	-29
1997	359	243	116	931	946	-15	+101
1998	314	252	62	875	951	-76	-14
1999	338	264	74	896	1.033	-137	-63
2000	310	216	94	1.003	1.082	-79	+15
2001	54	44	10	0	38	-38	-28
2002	315	214	101	740	908	-204	-103
2003	323	213	110	1281	1049	232	342
2004	326	226	100	1176	906	270	370
2005	291	254	37	1590	1115	475	512

2006	355	254	101	1771	1137	634	735
2007	344	255	89	1416	1052	364	453
2008	366	256	110	1523	1086	437	547
2009	362	261	101	1173	1059	114	215
2010	365	278	87	1376	925	451	538
2011	351	272	79	1417	1138	279	358
2012	370	288	82	1588	1176	412	494
2013	302	283	19	2213	1185	1028	1047
2014	339	293	46	1260	1465	-205	-159

Si sottolinea che i due dati appena presentati non possano essere messi in relazione tra di loro provenendo da due banche dati differenti.

Popolazione residente Limbate 1981-2014



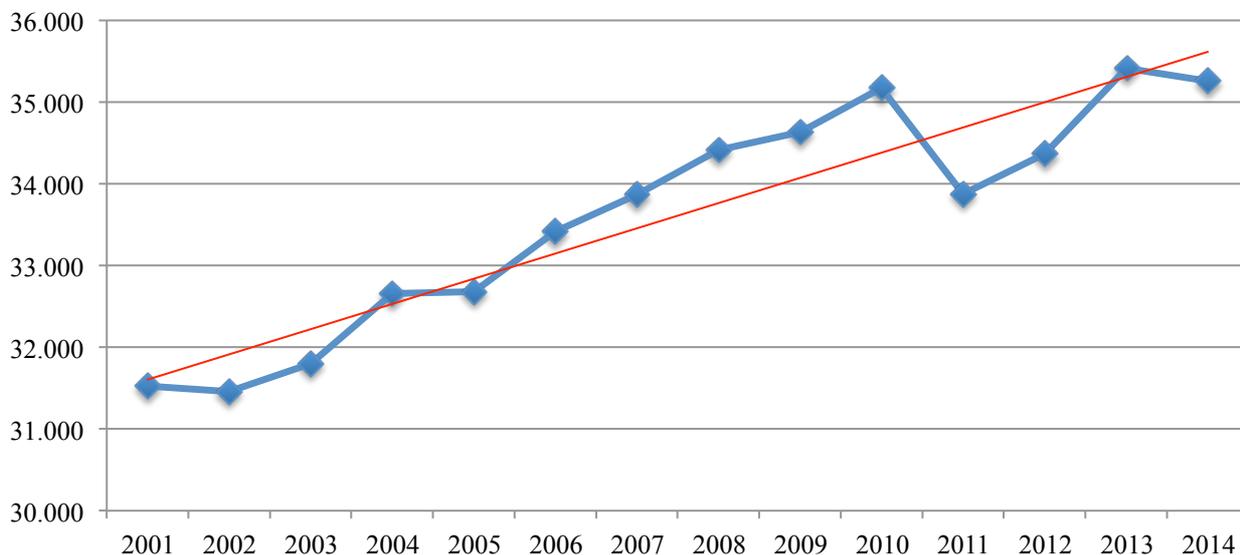
5.2. Le previsioni della crescita insediativa rispetto ai trend demografici

Il Piano di governo del territorio è per molti aspetti fondato sul valore della popolazione prevista: tanto più tale previsione risulterà corretta e articolata, tanto più lo strumento risulterà aderente alle esigenze reali.

Per la previsione dell'andamento demografico di Limbate verrà effettuata una proiezione demografica, ovvero, verrà estesa al futuro la dinamica demografica della popolazione rispetto ai termini riscontrati nel periodo precedente, nell'assunto che l'arco temporale considerato per osservare la dinamica passata sia rappresentativo di condizioni significative e in grado di perdurare più oltre assumendo, in sostanza, che la popolazione futura possa continuare a mantenere (o a diminuire) il medesimo andamento precedente, ipotesi da corroborarsi rispetto alle modifiche strutturali responsabili delle diverse

connotazioni assunte nel suo processo evolutivo¹. La proiezione è in grado di considerare la complessità delle trasformazioni in gioco ma è utile per individuare i trend di crescita.

Trend popolazione residente Limbiate 2001-2014

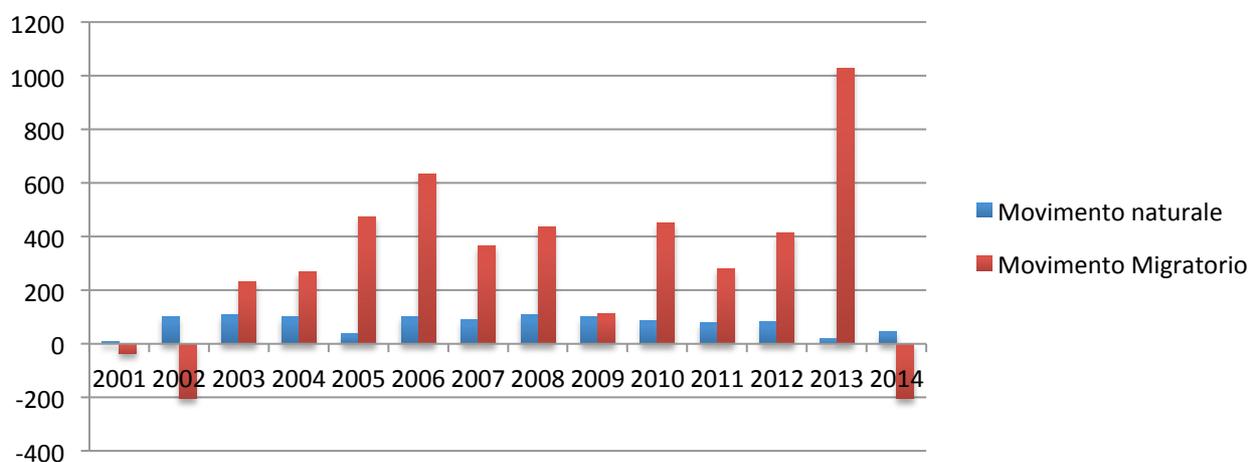


Stante un incremento della popolazione medio negli ultimi 15 anni pari a 204 abitanti annui, viene determinata un'ipotesi di incremento della popolazione residente per il prossimo decennio pari a **2.040** abitanti.

Risulta opportuno ora interrogarsi sulla natura del trend demografico registrato, in particolare sui fattori *naturali* e *migratori* che hanno inciso sull'andamento pressoché costante (seppur in aumento) della popolazione nell'ultimo decennio, e come, dalla combinazione di tali fattori, possa venire proiettata la popolazione futura (stimata) di Limbiate nell'arco del prossimo ventennio.

Dal grafico seguente appare evidente come sia la componente migratoria il maggior fattore di incremento della popolazione nonostante il dato negativo nell'ultimo anno rilevato (2014), mentre la componente naturale ricalca il trend nazionale con valori in (lieve) costante decremento.

Movimenti naturali e migratori 2001-2014



¹ La proiezione può essere considerata strumento positivo per l'esplorazione delle dinamiche di comportamento delle singole componenti della popolazione (nascite, decessi, etc.).

5.3. Il fabbisogno residenziale relativo ai soggetti che non possono accedere al mercato libero

Il nuovo Programma triennale per l'edilizia residenziale pubblica (Prerp 2014/2016). La Giunta Regionale il 28 febbraio 2014 ha approvato la Dgr 1417 e trasmesso la proposta di programmazione al Consiglio regionale per l'esame e l'approvazione.

Le cinque dimensioni assunte per la definizione della classe di fabbisogno.

- Antropizzazione: un alto livello di antropizzazione può comportare elevati volumi di domanda e mettere in difficoltà i soggetti, pubblici o privati, che la devono fronteggiare; l'indice scelto è la popolazione residente per km quadrato (Istat - Demografia in cifre).
- Pressione produttiva: la dinamicità del tessuto produttivo indica vitalità e capacità attrattiva del territorio che si può tradurre in un incremento della domanda di abitazioni; l'indice scelto è il numero di unità locali d'impresa ogni 1.000 residenti (Istat - ASIA).
- Difficoltà di accesso mercato immobiliare: prezzi elevati per l'acquisto delle abitazioni possono comportare una maggior difficoltà nell'accesso al bene casa; l'indice scelto è la quotazione media al mq delle abitazioni sul mercato della compravendita (Agenzia delle Entrate).
- Domanda di sostegno pubblico: la forte domanda di sostegno alla condizione abitativa può essere letta come segnale di difficoltà nella soddisfazione del bisogno; l'indice scelto è la somma, rapportata al numero di residenti e moltiplicata per 1.000, delle domande ammissibili per contributo acquisto prima casa, delle domande ammesse per FSA e delle domande presenti nelle graduatorie ERP (Osservatorio regionale sulla Condizione Abitativa).
- Difficoltà economiche: la ridotta disponibilità di risorse economiche può ostacolare la soddisfazione delle esigenze abitative; l'indice scelto è il reddito imponibile IRPEF rapportato al numero di dichiarazioni presentate (Ministero dell'Economia e delle Finanze).

ALLEGATO

CLASSIFICAZIONE DEI COMUNI PER INTENSITÀ DI FABBISOGNO ABITATIVO

Comune	Classe fabbisogno	Valore indice	Posizione graduatoria	Antropizzazione	Pressione produttiva	Difficoltà accesso mercato immobiliare	Domanda sostegno pubblico	Difficoltà economiche
Limbate	Elevato	1,04	70	2,83	-0,69	1,41	1,22	-0,27

Si evince oltremodo che la tematica è puntualmente approfondita dal Ptcp di Monza e Brianza che proprio all'interno dell'impianto normativo, di cui si riportano gli stralci, richiede dei puntuali approfondimenti

Art. 42 - Sistema insediativo residenziale

1. Obiettivi:
obiettivo 3.4 del documento degli obiettivi.

[...]

b. i Comuni classificati dal PRERP (Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica) ad alta tensione abitativa individuano una quota di edilizia residenziale sociale all'interno dell'offerta complessiva prevista dal PGT.

3. Contenuti minimi degli atti di PGT:

[...]

b. determinazione, limitatamente ai Comuni classificati ad alta tensione abitativa, della domanda relativa ai soggetti che non possono accedere al mercato libero;

[...]

Dall'approfondimento condotto con i competenti uffici comunali si osserva che al 21.10.2016 le domande in lista di attesa cumulavano a 230 famiglie, in diminuzione rispetto alle 255 famiglie del 2014. Assumendo il parametro Istat per Limbiate, pari a 2,38 abitanti teorici per famiglia, si ottengono circa 547 abitanti teorici.

6. Il grado di attuazione dello strumento urbanistico generale previgente: i piani vigenti

Ad integrazione di quanto contenuto nel Documento di Piano del Pgt vigente, Parte VII (*Il quadro ricognitivo e conoscitivo del territorio comunale come risultante delle trasformazioni avvenute: gli indirizzi per il governo dei fattori urbani e paesaggistici*) capitolo 2, viene aggiornato il computo della possibile insediabilità (in abitanti teorici) derivante dalle residualità determinate dai Piani attuativi che non hanno ancora trovato avvio e che evidenzino, quindi, quote volumetriche ancora realizzabili.

Il calcolo degli abitanti teorici degli ambiti a pianificazione vigente (APV) è frutto della Slp di 28.852,07 mq relativa al residuo di pianificazione vigente (esclusivamente per la funzione residenziale) comunicato dagli uffici comunali alla data del 16 settembre 2014 alla quale è stata tolta la Slp del PII via Belluno pari a 7.138,09 mq.

La Slp ancora da realizzare negli APV è quindi pari a 21.714 mq, pari ad un valore di **723** abitanti teorici derivanti dalla pianificazione attuativa vigente utilizzando l'indice di benessere residenziale derivato dalle Linee di indirizzo dell'Amministrazione comunale, pari a 90 mc/abitante, e un valore di **434** utilizzando per l'indice di benessere residenziale pari a 150 mc/abitante.

Id PA	Nominativo PA	Destinazione	Slp residua (mq)	Volume residuo residenziale (mc)	Abitanti teorici		
					Lr. 51/1975 (100 mc/ab.)	Lr. 1/2001 (150 mc/ab.)	Indirizzi Amministrazione (90 mc/ab.)
Residenziale parzialmente attuato							
11	P.L. Via Verdi	Residenziale	1.775	3.552	53	36	59
25	P.I.I. Via Corelli	Residenziale	3.760	12.408	113	75	125
Residenziale non attuato							
26	P.I.I. Via Sabotino	Residenziale	6.970	23.000	209	139	232
28	P.I.I. Viale dei Mille	Residenziale	4.351	14.359	131	87	145

29	P.I.I. Via Battisti Grazioli	Residenziale	4.858	16.030	146	97	162
Totale di Slp con capacità insediativa residuale			21.714				
Totale di volume residuale generabile				69.349			
Totale abitanti teorici insediabili					651	434	723
<i>Artigianale/industriale non attuato</i>							
	P.L. Euronics	Commerciale	8.425				
Totale di superficie con capacità insediativa residuale			8.425	-			
Totale abitanti teorici insediabili					-	-	-

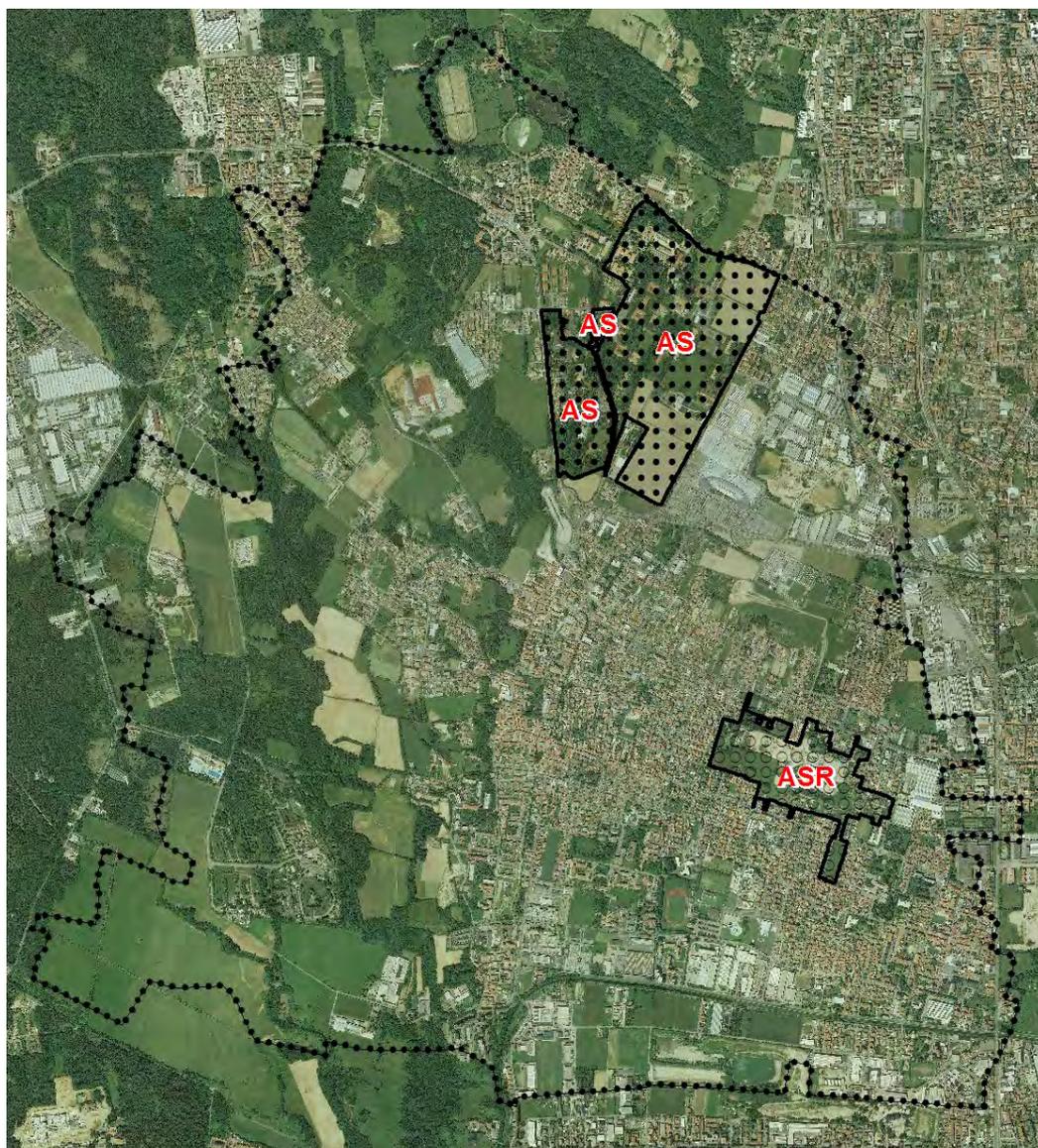
7. La determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo della variante al Pgt ex art. 8, c. 2, lett. e), Lr. 12/2005 smi

7.1. Il riassetto della città: le previsioni del Documento di piano

Il Documento di piano, ai sensi dell'art. 8, c. 2, lett. e), "individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone 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".

Per corrispondere alle prescrizioni legislative, nel seguito vengono presentati gli ambiti di trasformazione contemplati nella variante al Documento di piano; di conseguenza, sono stati individuati i successivi ambiti:

Acronimo	Nome	Descrizione
AS	Ambito strategico	Complesso di Mombello ex Antonini
ASR	Ambito strategico di riqualificazione della frattura	La cava Ferrari (la frattura)



Le aree di trasformazione all'interno dello spazio comunale di Limbiate

Gli ambiti di trasformazione individuati dal precedente Piano di governo del territorio sono stati riorganizzati rispetto agli indirizzi assunti dall'Amministrazione ed insistono su porzioni del territorio comunale già compromesse o, allo stato di fatto, urbanizzate di cui due interessano la cava Ferrari e il bacino del Mombello – ex ospedale Antonini.

In linea con quanto ha stabilito l'Amministrazione non sono stati individuati ulteriori ambiti di trasformazione rispetto ai contenuti del Piano di governo del territorio vigente; in linea con le scelte assunte la scelta è stata quella di seguire i principi del recupero e della rifunzionalizzazione dell'esistente e del patrimonio edilizio compromesso, al fine d'addivenire al ridisegno dell'armatura urbana trasformando le emergenze in occasioni per rilanciare la matrice urbana accrescendo l'identità di Limbiate.

Di seguito vengono rappresentati e descritti gli ambiti di trasformazione e, per ulteriori approfondimenti, si rimanda alle schede allegate alle Disposizioni attuative del Documento di piano (Allegato A).

AS – Ambito strategico



AS	
Antonini	Superficie
Mombello	83 ha

Il rilancio del Mombello quale occasione per creare una porta nord, per risolvere uno snodo delicato dal punto di vista estetico, funzionale e viabilistico e per rivedere il rapporto tra Mombello e Limbiate anche mediante il ripensamento del ruolo e della funzione di piazza Tobagi.

Modalità d'intervento

Masterplan per l'intero Ambito strategico propedeutico a successivo Accordo di programma (o altra procedura di programmazione negoziata) con Regione Lombardia, Provincia di Monza e Brianza e/o ente equivalente, Parco regionale delle Groane, Azienda Ospedaliera Salvini. In assenza di Masterplan gli Enti di cui sopra possono addivenire all'attuazione di interventi parziali tramite Accordo di programma

Parametri di edificabilità Destinazioni d'uso ammesse

Mantenimento delle volumetrie esistenti senza incremento
Servizi e funzioni complementari prevalentemente orientati alla sanità, all'istruzione e alla cultura

ASR – Ambito strategico di riqualificazione della frattura



<i>ASR</i>	<i>Superficie</i>
<i>Cava Ferrari</i>	<i>19 ha</i>

L'area dell'ex cava Ferrari quale occasione per rimarginare un'importante frattura del territorio limbiatese e per creare una nuova polarità mediante la localizzazione di un parco tecnologico didattico che si configuri quale baricentro che permetta di sviluppare una nuova idea di Limbiate quale città intergenerazionale e multi-culturale.

Modalità di intervento

Masterplan per l'intera ASR, mediante il quale verranno individuate unità minime di intervento, a cui farà seguito la redazione di uno strumento di pianificazione attuativa o atto di pianificazione negoziata, prevedendo la successiva attuazione attraverso iniziative di partenariato pubblico/privato con priorità agli spazi per attrezzature come l'area verde "Bosco in città" e il conseguente sviluppo del parco tecnologico didattico (si vedano nel seguito le prescrizioni particolari di scheda d'Ambito).

Superficie ASR

216.852 mq

Superficie territoriale (St)

120.213 mq (al netto delle aree cavate e delle aree soggette al vincolo AAS di PTCP)

Superficie perequazione (Sp)

76.500 mq (deriva dalla somma della superficie dei singoli ambiti di perequazione AP) a cui si aggiungono la superficie di 3.649 mq relativa alla AP07 ex PL via Jenner e la AP8 con una superficie territoriale di mq. 49.415.

Indice fondiario (If)

0,45 mc/mq

Indice perequazione (Ip)

0,45 mc/mq per le AP da 1 a 6; 0,20 mc/mq per la AP08

Volume assegnato

Edificabilità del comparto pari a 100.000 mc incrementabile fino a 120.000 mc con trasferimento delle volumetrie dal tessuto urbano consolidato.

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale di cui almeno il 30%, della volumetria realizzabile, da destinarsi a residenza convenzionata e/o residenza sociale che sarà disciplinata da specifico Regolamento approvato entro sei mesi dall'entrata in vigore del PGT

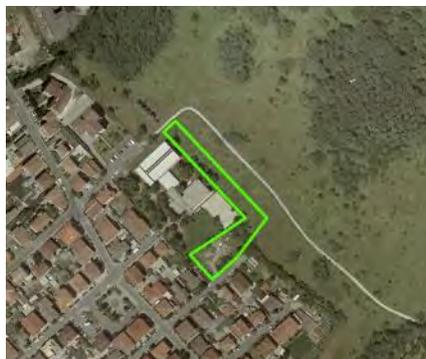
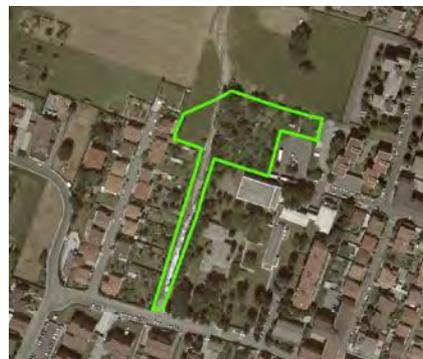
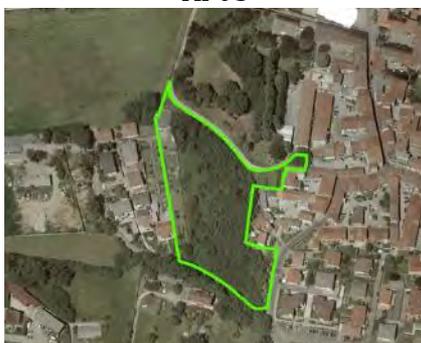
Destinazioni d'uso non ammesse

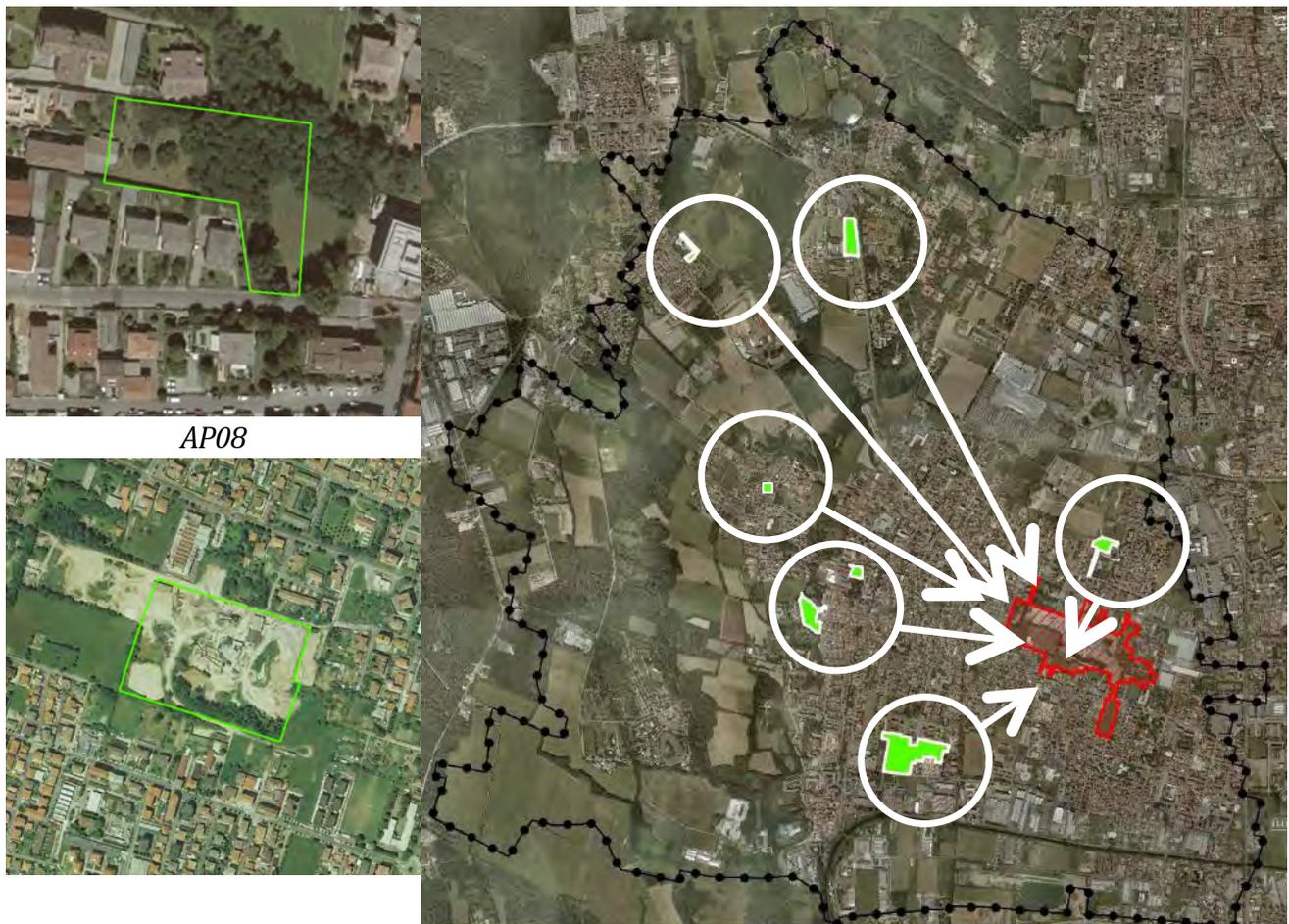
Industria, artigianato, artigianato di servizio, commercio.

Va evidenziato come la realizzazione dell'intervento debba aver luogo in termini correlati con gli ambiti di perequazione del Documento di piano.

Per tali ambiti (la cui estensione viene rappresentata nella pagina successiva) è prevista l'acquisizione al demanio comunale, in qualità d'aree strategiche, d'un complesso di circa 129.592 mq da valorizzare per traguardare la realizzazione di spazi gradienti tra la dimensione urbana ed extraurbana, realizzando così le "porte d'accesso" al Parco regionale delle Groane in qualità di sistema trasversale in grado di consentire la messa in relazione del territorio costruito col grande patrimonio naturale del bac-

no delle Groane. Preliminarmente è stata individuata una destinazione di massima per ogni AP: AP01 - ampliamento area scolastica; AP02 -verde e parcheggi (porta di ingresso in città); AP03 - ampliamento area scolastica; AP04 -verde e parcheggi; AP05 -Porta del Parco; AP06 -ampliamento impianti sportivi; AP07 -ampliamento area scolastica e verde pubblico; AP08 - parco urbano.

AP01*AP02**AP03**AP04**AP05**AP06**AP07*



Le “porte della città” e le “porte del Parco” rappresentano, di fatto, spazi tra loro necessariamente correlati in funzione della particolare conformazione territoriale di Limbiate che fa emergere, grazie alla presenza del Parco regionale delle Groane, un bacino dalla spiccata connotazione naturalistica da rendersi più fruibile/raggiungibile da tutti i limbiatesi tendendo, quindi, a individuare connessioni non solo longitudinali ma anche trasversali, e facendo derivare da ciò l’opportunità, con l’acquisizione al demanio comunale di tali aree, d’assumere il ruolo di porte naturali, se mantenute allo stato di fatto oppure in seconda battuta, se specializzate, di rispondere funzionalmente al senso identitario di “porte della città” (mediante l’inserimento di funzioni e servizi specifici) e di “porte del Parco” nella loro accezione ambientale.

7.2. La verifica di compatibilità rispetto al Ptcp della Provincia di Monza e Brianza

Quanto alla verifica rispetto al Ptcp vigente della Provincia di Monza e Brianza², il riferimento è l’art. 45 (recante “Sostenibilità degli ambiti di trasformazione”) nel cui seno, per la verifica di compatibilità, viene fatto riferimento alle “Linee guida per la determinazione del consumo di suolo alla scala comunale” contenute in Allegato A.

Stando ai contenuti di quel medesimo Allegato, la determinazione del consumo di suolo alla scala comunale avviene in tre fasi:

- a) Fase I – Lo stato di fatto: costruzione della conoscenza degli usi del suolo comunale
- b) Fase II – L’analisi interpretativa: valutazione delle potenzialità trasformative dei suoli
- c) Fase III – Il Progetto: proposta dello scenario trasformativo di piano.

² Il Ptcp di Monza e Brianza è stato approvato il 10 luglio 2013, con Deliberazione Consiliare n. 16/2013, ed è efficace dal 23 ottobre 2013 (Burl 23 ottobre 2013, n. 43).

Di seguito verranno affrontate le tre fasi richieste dal Ptcp della Provincia di Monza e Brianza. La presente verifica è effettuata senza tener conto del vincolo di AAS del Ptcp che interessa parte dell'ambito ASR, al fine di verificare la compatibilità del PGT al Ptcp in assenza del vincolo stesso.

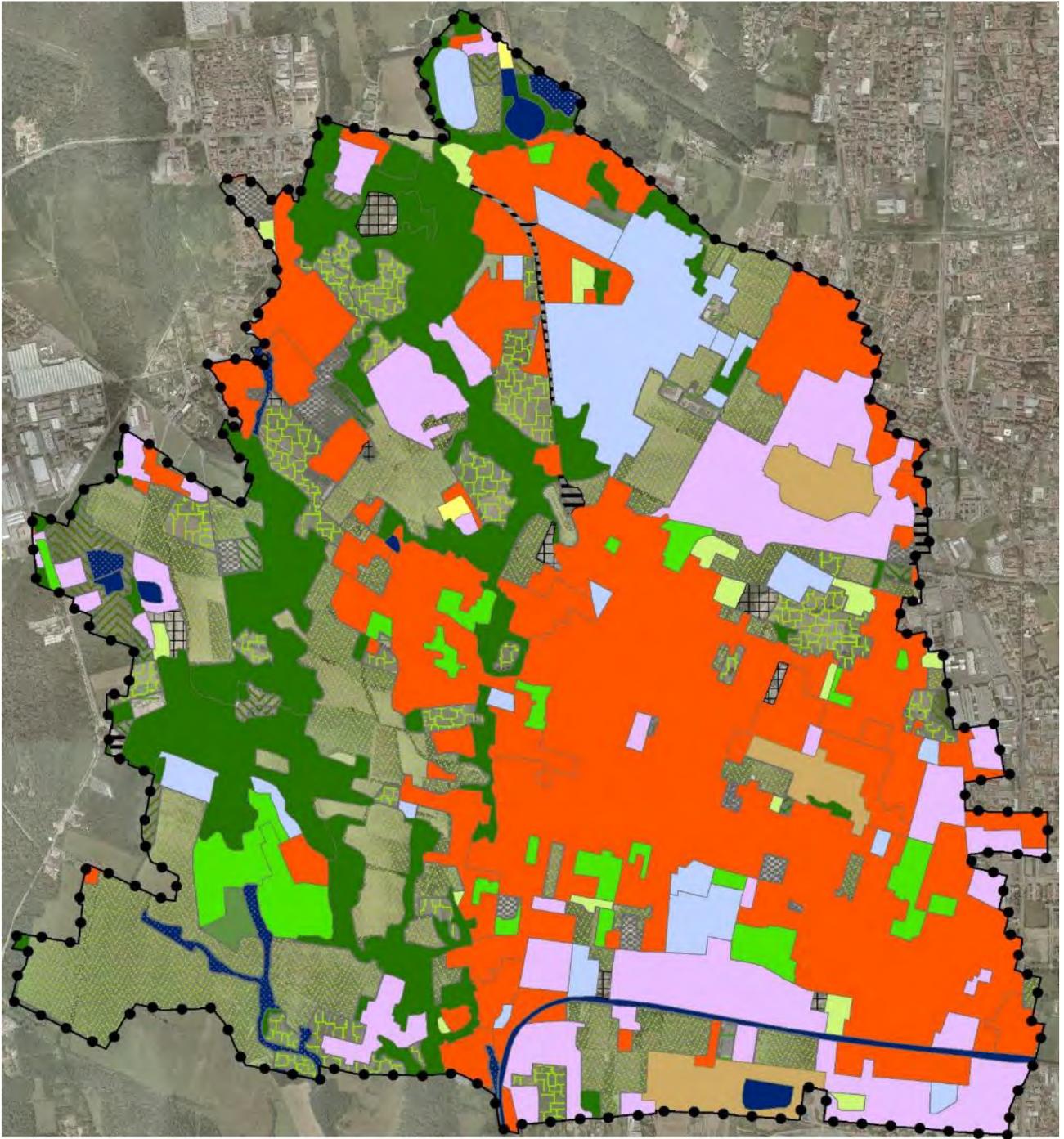
Lo stato di fatto: gli usi del suolo

Nella prima fase il comune deve redigere in formato digitale la carta tematica denominata *CS01 – Usi del suolo comunale* che ne rappresenta lo stato di fatto a partire dalla legenda tipo di specificazione delle categorie di classificazione dei suoli secondo il criterio di classificazione e distinzione *Dusaf3*, sulla base delle seguenti categorie:

- a) suolo antropizzato, articolato in urbanizzato e aree libere urbane;
- b) suolo agricolo;
- c) suolo naturale e semi – naturale;
- d) aree umide e corpi idrici.

Di seguito si riporta la carta elaborata.





Avvalendoci della carta *CS01-Usi del suolo comunale*, a seguire viene presentata una prima tabella di contabilità degli usi del suolo urbani ed extraurbani, denominata *TAB - CS01 Usi del suolo comunale*, che evidenzia – rispetto alle voci di legenda individuate in cartografia – l’incidenza dell’urbanizzazione al momento della redazione del Piano di governo del territorio.

In questa tabella sono state computate in via esclusiva soltanto le trasformazioni già materialmente avvenute sul terreno, compresi i cantieri aperti all’attuale data d’aggiornamento della carta.

Sono stati invece contabilizzati in termini separati i nuovi cantieri, vale a dire quelli che interessano aree assegnate da *Dusaf* alle classi da 2 a 5 e che costituiscono, quindi, stimolo all’aggiornamento della cartografia di base *Dusaf*.

Tabella di contabilizzazione del grado di urbanizzazione allo stato attuale

TAB - CS01 Uso del suolo comunale - Stato attuale, aggiornato al gennaio 2015					
Denominazione			Quantificazione		
Categoria	Carta comunale degli usi del suolo	Classif. DUSAF	Mq	(%)	
Antropizzato	Urbanizzato	Aree prevalentemente residenziali, a servizi, per attività produttive, cave, discariche, cantieri, aree degradate e reti infrastrutturali, ecc.	1 - 1411 e 1412	6.828.282	55,1%
	Aree in trasformazione	Nuovi cantieri aperti alla data di aggiornamento	133	0	0,0%
	Aree libere urbane	Parchi e giardini	1411	323.580	2,6%
		Aree verdi incolte	1412	49.460	0,4%
Agricolo	Seminativi, colture e prati	2	3.024.081	24,4%	
Naturale e seminaturale	Aree boscate e altro	3	2.010.156	16,2%	
Zone umide	Vegetazioni delle aree umide	4	33.533	0,3%	
Corpi idrici	Sistema delle acque	5	125.865	1,0%	
Totale	Copertura totale degli usi del suolo (sup. com.)		12.394.959	100,0%	

L'analisi interpretativa: le potenzialità trasformative dei suoli

La seconda fase di lavoro consiste nella redazione d'una carta interpretativa per valutare e governare gli usi e le trasformazioni del suolo, costituendo il nesso tra la costruzione analitica del quadro conoscitivo, determinata dalla tavola degli usi del suolo, e l'identificazione dello scenario progettuale delle trasformazioni generate dal Piano di governo del territorio.

In questa fase va appunto redatto un elaborato cartografico interpretativo in grado di attribuire informazioni utili alla valutazione delle potenzialità trasformativa degli spazi, classificati nella prima carta degli usi del suolo comunale; questo elaborato, in particolare, fornisce indicazioni rispetto alla sovrapposizione tra stato di fatto e di diritto dei suoli, costruendo gli elementi necessari a guidare la decisione di trasformazione dei suoli verso opzioni che salvaguardino il più possibile la nuova occupazione di suoli liberi.

La carta, che è stata costruita in formato digitale denominandola *CS02 - Stima delle possibilità di variazione degli usi del suolo*, evidenzia le seguenti informazioni:

- le aree verdi incolte e i parchi e giardini rappresentati nella carta *CS01 - Usi del suolo comunale*, con apposita quantificazione;
- le aree degradate, le aree urbane dismesse e sotto - utilizzate che devono essere specificatamente individuate all'interno delle aree antropizzate/urbanizzate, con apposita quantificazione;
- le aree espressive d'incompatibilità funzionali e ambientali col contesto, ovvero le aree caratterizzate dalla compresenza d'attività tra loro incompatibili (per esempio residenza/industria), con apposita quantificazione;
- le vigenti previsioni di trasformazione, ricadenti nelle aree libere urbane, nelle aree agricole, nelle aree naturali e seminaturali, nelle aree umide e corpi idrici (di cui alla carta d'uso del suolo comunale) che non hanno ancora trovato attuazione (residualità di piano), rappresentando pertanto consumo di suolo potenziale (anche di queste va predisposta una specifica stima in superficie territoriale).

*CS02 – Stima delle possibilità di variazione degli usi del suolo***Legenda**

-  Aree verdi incolte
-  Parchi e giardini
-  Aree dismesse e/o sottoutilizzate
-  Pianificazione esecutiva
-  Parco Regionale delle Groane

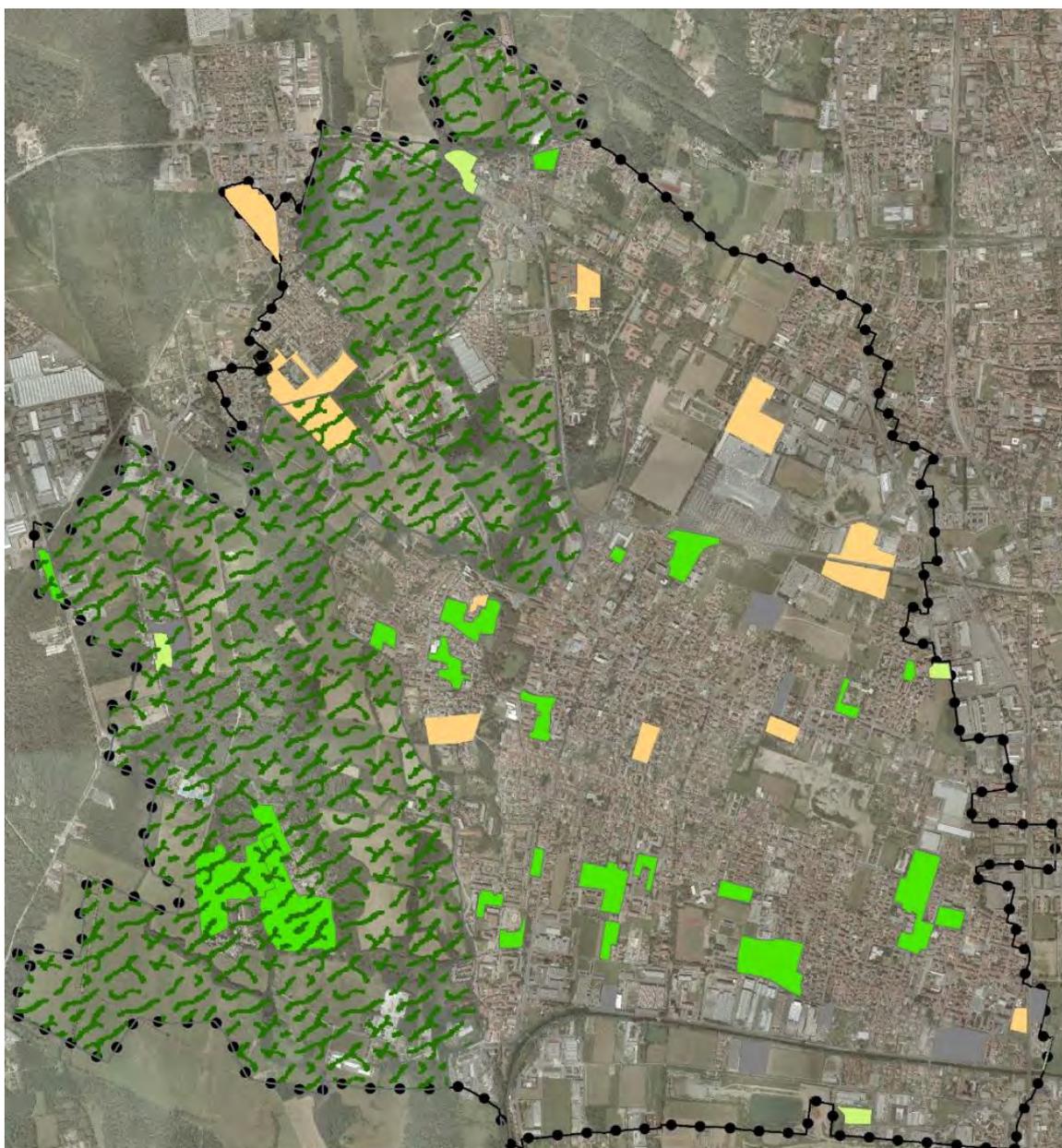


Tabella di stima delle possibilità di variazione degli usi del suolo

<i>TAB - CS02 Stima delle possibilità di variazione degli usi del suolo</i>		
<i>Categoria</i>	<i>Denominazione</i>	<i>Mq</i>
<i>Aree non urbanizzate interne all'antropizzato</i>	Parchi e giardini	270.066
	Aree verdi incolte	40.559
<i>Aree urbanizzate interne all'urbanizzato</i>	Aree dismesse e/o sottoutilizzate	95.128
<i>Residuo di Piano</i>	Pianificazione esecutiva	257.899

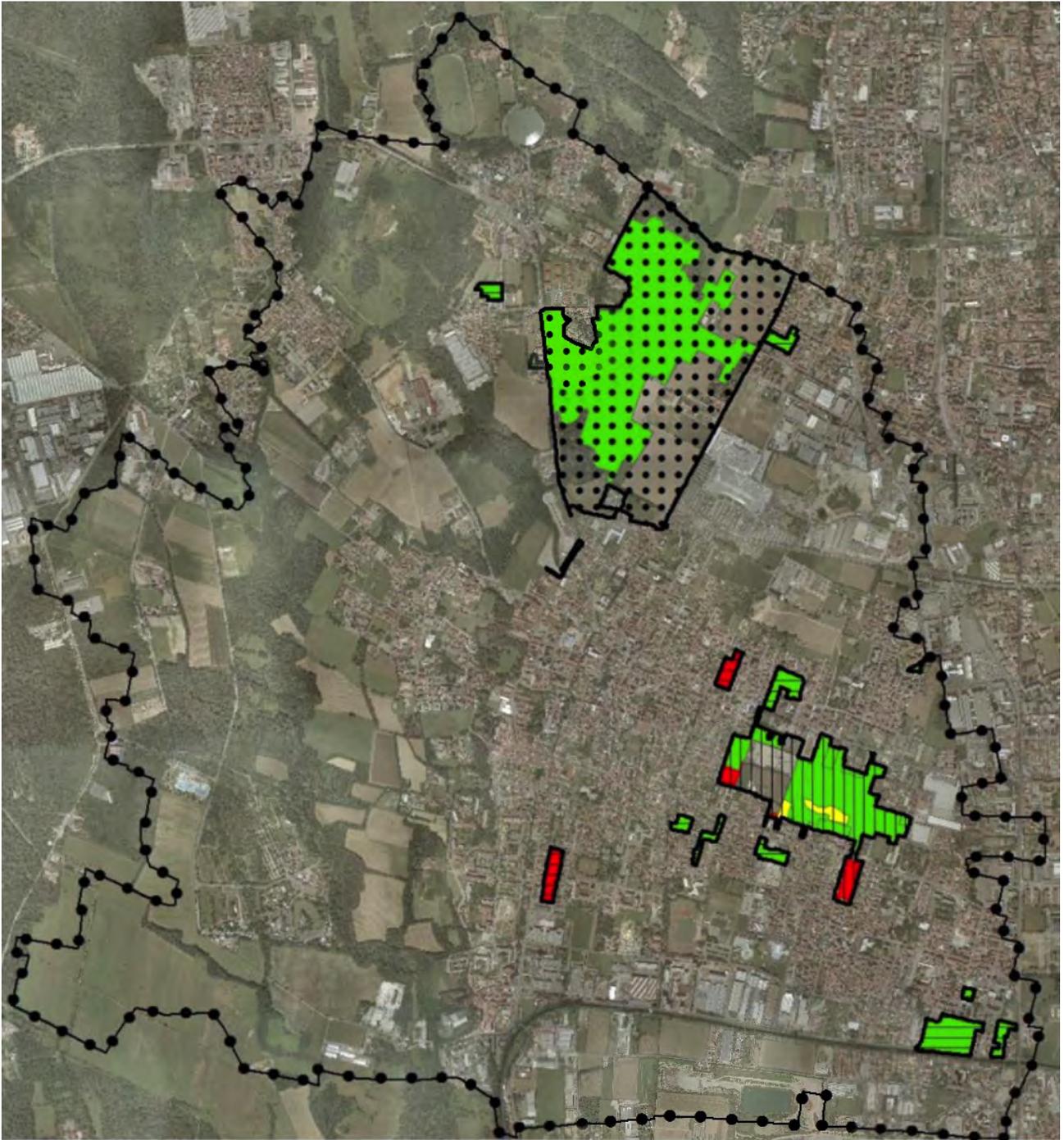
Il progetto: lo scenario trasformativo di piano

La terza fase vede la redazione d'una terza carta denominata *CS03 - Previsioni trasformative del Piano di governo del territorio*, che completa la procedura di verifica di compatibilità rispetto al Ptcp della Provincia di Monza Brianza.

Quest'ultimo elaborato cartografico è dedicato a sintetizzare lo scenario trasformativo degli usi del suolo sulla base del quadro programmatico di trasformazione, stabilito dal Pgt, e fornisce una mappatura delle tre principali operazioni di trasformazione dei suoli indotte dal Piano di governo del territorio, vale a dire:

- le *trasformazioni del suolo finalizzate al riuso*, vale a dire le previsioni di trasformazione degli usi del suolo che interessano aree appartenenti alla specifica categoria dell'urbanizzato nella carta *CS01 Uso del suolo comunale* e che, pertanto, non risultano comportanti consumo di suolo;
- le *trasformazioni del suolo finalizzate al completamento*, vale a dire le previsioni di trasformazione degli usi del suolo che interessino spazi appartenenti alla specifica categoria delle aree verdi urbane (ossia parchi e giardini, aree verdi incolte, aree non urbanizzate interne al tessuto antropizzato) nella carta *CS01 Uso del suolo comunale* e tali da comportare consumo di suolo;
- le *trasformazioni del suolo finalizzate all'espansione*, vale a dire le previsioni di trasformazione degli usi del suolo che interessino gli spazi non antropizzati appartenenti alla categoria delle aree agricole, aree naturali e seminaturali, aree umide e corpi idrici, individuate nella carta *CS01 Uso del suolo comunale* e tali da comportare ulteriore consumo di suolo.

<i>CS03 Previsioni trasformative del Piano di governo del territorio</i>	
<i>Potenzialità delle trasformazioni</i>	<i>Mq</i>
 Riuso	535.850
 Completamento	9.877
 Espansione	17.637



Dalla lettura della successiva tabella s'evince il profondo intento dell'Amministrazione di puntare al riuso e rifunzionalizzazione dell'armatura urbana preesistente, coinvolgendo negli Ambiti di trasformazione quasi il 12% della Superficie urbanizzata (SU³): focalizzandosi sulla quantità di suolo agricolo comunale solo l'1.4% è interessato da cambio d'uso essendo ricompreso nell'ambito ASR (Ambito strategico di riqualificazione della frattura – ex cava Ferrari).

Anche in questo caso piena è la sintonia con gli indirizzi amministrativi di contenere l'uso del suolo: di fatto, entrando nel merito programmatico della scheda (ASR), tale uso del suolo potrebbe essere annullato da un Masterplan che disegni una riqualificazione della frattura senza ammettere nell'Ambito il volume programmaticamente ipotizzato dal Documento di piano.

³ Superficie urbanizzata stimata, ex Dgp Milano 24 maggio 2006, n. 332, pari a 6.289.388 mq.

Tabella di contabilizzazione del consumo di suolo previsto

TAB - CS03/b Previsioni di consumo di suolo								
Denominazione				Variazione				
Categoria	Carta comunale degli usi del suolo	Classif. DUSAF	Stato attuale	Grandi opere (A)	Residui Pgt vigente (B)	Previsioni Variante Pgt (C)	Totale (A + B + C)	
Antropizzato	Urbanizzato	Aree prevalentemente residenziali, a servizi, per attività produttive, cave, discariche, cantieri, aree degradate e reti infrastrutturali, ecc.	1 - 1411 e 1412	6.828.282	0	817.869	- 142.923	674.946
	Aree libere urbane	Parchi e giardini	1411	323.580	0	9.877	0	9.877
		Aree verdi incolte	1412	49.460	0	12.611	0	12.611
	Aree in trasformazione	Nuovi cantieri	133	0	0	0	0	0
Agricolo	Seminativi, colture e prati	2	3.024.081	0	83.457	142.923	244.017	
Naturale e Seminaturale	Aree boscate e altro	3	2.010.156	0	8.593	0	8.593	
Zone umide	Vegetazioni delle aree umide	4	33.533	0	0	0	0	
Corpi idrici	Sistema delle acque	5	125.865	0	0	0	0	
Totale	Superficie comunale		12.394.959	0	257.587	0	950.044	

8. Il raccordo tra gli obiettivi della variante al Pgt con quelli del Ptr

Partendo dai problemi, dai bisogni degli abitanti e dalle strategie amministrative verranno individuati tutti quei fattori che sono stati presi come elementi per la definizione dello scenario di Piano.

Le linee di indirizzo dell'Amministrazione, così come presentate nel capitolo 2. "Gli indirizzi amministrativi per la formazione della variante al Piano di governo del territorio", e le istanze pervenute dai cittadini in fase di partecipazione hanno permesso di identificare gli obiettivi della variante al Pgt. Per una migliore lettura gli obiettivi verranno presentati in quattro diverse possibili categorie di aggregazione:

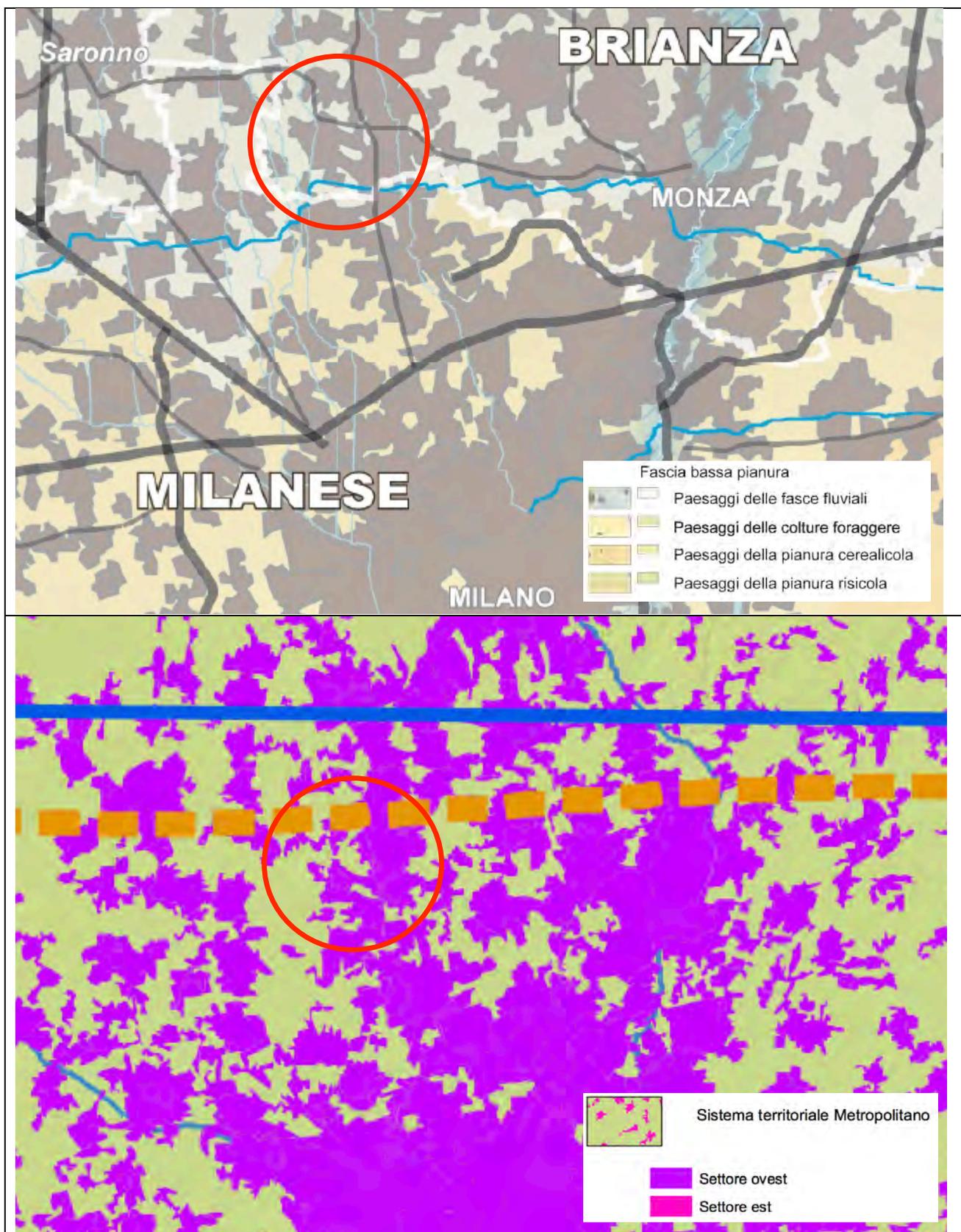
1. Priorità urbana;
2. Priorità per i servizi e la società;
3. Priorità per le strategie;
4. Priorità per l'ambiente.

Si precisa, infine, come i contenuti della Variante non riguardano le scelte strategiche generali che sono state integralmente conservate, ma hanno natura esclusivamente tecnica, volte a garantire un'operatività reale con particolare riferimento all'ambito ASR (di fatto congelato nella formulazione vigente) e al nucleo di antica formazione.

A seguito delle verifiche effettuate sono state individuati 11 elementi di opportunità da utilizzare come supporto alla formazione del piano.

<i>Categorie di sintesi delle opportunità</i>	<i>Opportunità riscontrate</i>
<i>Priorità urbana</i>	Ricerca di soluzioni e metodi per la promozione del centro storico
	Criteri di intervento per la valorizzazione del tessuto urbano consolidato, per superare i limiti estetici, funzionali e qualitativi della periferia diffusa
	Introduzione di nuove flessibilità per le aree produttive, per incentivare nuova impresa e nuovo lavoro
<i>Priorità per le strategie</i>	Ridefinizione integrale del progetto di ricucitura urbana costituito dall'ambito di trasformazione ASR (Cava Ferrari)
	Approfondimento delle problematiche relative al recupero e al rilancio dell'area dell'Antonini
	Annullamento dell'ambito di trasformazione ACSA (area agricola sud) che si è rilevato privo di prospettive e di significato urbanistico
<i>Priorità per i servizi e la società</i>	Individuazione e ristoro di residue disparità di trattamento e di "iniquità non motivabili" nella pianificazione
	Correzione degli errori presenti nel PGT
<i>Priorità per l'ambiente</i>	Ricerca di risposte in positivo al tema del "non consumo di suolo", per una progettualità ambientale che superi il concetto in negativo del vincolo
	Attribuire alle aree inedificate e inedificabili un valore aggiunto a livello ambientale, paesaggistico e possibilmente economico, che il semplice vuoto, derivante dall'assenza di costruito, non garantisce automaticamente
	Favorire coltivazioni "di nicchia", soprattutto a carattere orticolo e vivaistico, per le estensioni territoriali maggiori, a corona dei contesti urbanizzati che necessitano tuttavia di precisi orientamenti a livello urbanistico

Dall'approfondimento rispetto al Ptr Regionale vigente, se ne deriva che il Comune di Limbiate fa parte del sistema Territoriale Metropolitan, fascia della bassa pianura di cui all'ambito geografico della Brianza e Brianza Orientale.



Gli obiettivi del sistema metropolitano sono:

- ST1.1 Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale;
- ST1.2 Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale;
- ST1.3 Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità;
- ST1.4 Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia;
- ST1.5 Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee;
- ST1.6 Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili;
- ST1.7 Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio;
- ST1.8 Riorganizzare il sistema del trasporto merci;
- ST1.9 Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza;
- ST1.10 Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio;
- ST1.11 EXPO – Creare le condizioni per la realizzazione ottimale dell'evento e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio;

Al fine di valutare le relazioni tra gli obiettivi del Pgt con quelli del Ptr si esplicita una matrice che da conto del legame (I - primario o II - secondario).

Macro obiettivi Pgt	Obiettivi Pgt	Legame con obiettivi Ptr
Priorità urbana	Ricerca di soluzioni e metodi per la promozione del centro storico	I - primario con ST1.7 II - secondario con ST1.10
	Criteri di intervento per la valorizzazione del tessuto urbano consolidato, per superare i limiti estetici, funzionali e qualitativi della periferia diffusa	I - primario con ST1.7 II - secondario con ST1.2 II - secondario con ST1.4
	Introduzione di nuove flessibilità per le aree produttive, per incentivare nuova impresa e nuovo lavoro	I - primario con ST1.9
Priorità per le strategie	Ridefinizione integrale del progetto di ricucitura urbana costituito dall'ambito di trasformazione ASR (Cava Ferrari)	I - primario con ST1.2 I - primario con ST1.7 I - primario con ST1.10 II - secondario con ST1.1
	Approfondimento delle problematiche relative al recupero e al rilancio dell'area dell'Antonini	I - primario con ST1.4 I - primario con ST1.7 II - secondario con ST1.10
	Annullamento dell'ambito di trasformazione ACSA (area agricola sud) che si è rilevato privo di prospettive e di significato urbanistico	II - secondario con ST1.2
Priorità per i servizi e la società	Individuazione e ristoro di residue disparità di trattamento e di "iniquità non motivabili" nella pianificazione	II - secondario con ST1.10
	Correzione degli errori presenti nel PGT	
Priorità per l'ambiente	Ricerca di risposte in positivo al tema del "non consumo di suolo", per una progettualità ambientale che superi il concetto in negativo del vincolo	I - primario con ST1.10 II - secondario con ST1.2
	Attribuire alle aree inedificate e inedificabili un valore aggiunto a livello ambientale, paesaggistico e possibilmente economico, che il semplice vuoto, derivante dall'assenza di costruito, non garantisce automaticamente	I - primario con ST1.2 I - primario con ST1.10
	Favorire coltivazioni "di nicchia", soprattutto a carattere orticolo e vivaistico, per le estensioni territoriali maggiori, a corona dei contesti urbanizzati che necessitano tuttavia di precisi orientamenti a livello urbanistico	II - secondario con ST1.2 II - secondario con ST1.10