

## Parte IV

### L'esame preliminare dell'assetto urbano e gli sviluppi strategici

#### 1. **L'analisi dello sviluppo urbanistico – edilizio dell'ultimo periodo, il Piano regolatore generale, le previsioni di attuazione** (a cura di Enrico Galbiati)

##### 1.1. Il Piano regolatore generale: previsioni di attuazione

##### 1.1.1. *Gli obiettivi del previgente Prg*

L'ultimo piano regolatore generale di Limbiate fonda le sue basi all'inizio del 1990 e più esattamente è approvato con Delibera dell'allora Giunta Regionale lombarda il 1° marzo 1990 (Delibera n° 52194). Dalla lettura della relazione allegata a tale piano s'evidenzia come in quegli anni il dimensionamento del Prg voleva soddisfare le esigenze della domanda locale riferite a:

- a) l'interesse di prevedere nuove edificazioni all'interno delle aree già edificate e urbanizzate in presenza di una disaggregazione dei nuclei familiari rispetto ai decenni precedenti;
- b) lo sviluppo puntuale delle attrezzature pubbliche che già beneficiavano dell'individuazione dello standard scolastico, consentendo quindi di pianificare i restanti servizi pur essendo già presente sul territorio comunale un considerevole numero di strutture atte all'istruzione;
- c) l'individuazione di puntuali piani particolareggiati o di piani attuativi per la definizione del disegno urbano;
- d) la connessione delle scelte di piano alle previsioni sovracomunali;
- e) la verifica della situazione viabilistica in relazione ai flussi veicolari dell'epoca;
- f) l'individuazione delle aree vocate all'edilizia residenziale economico – popolare non più ai margini del tessuto esistente ma bensì in spazi che, una volta edificati, costituiscono un insieme di completamento omogeneo con l'esistente;
- g) l'individuazione dei lotti ineditati all'interno di aree a destinazione di edilizia residenziale quale completamento del tessuto esistente (in prevalenza residenziale);
- h) la verifica delle attività produttive e i possibili ampliamenti delle attività già insediate, senza pregiudicare il rapporto con le aree residenziali.

##### 1.1.2. *I contenuti del Prg*

Le verifiche relative alla realizzazione di vani rispetto al tetto massimo consentito portava a una previsione di nuova edificazione per 622.750 mc

Le aree per un tale sviluppo volumetrico furono individuate in parte negli spazi ancora liberi preinsediati residenziali, in parte nelle zone già individuate ex L. 167/1962 e in parte rivedendo i criteri dei vincoli a standard che, di fatto, portavano ad avere altre aree edificabili.

Le aree a verde dovevano avere un ruolo connettivo fra l'edificato esistente e quello di previsione, ma anche di riserva per le esigenze d'attrezzature che si dovessero determinare nel futuro: già in allora rivestiva particolare rilievo la carenza di spazi a parcheggio, vista anche la conformazione dell'edificato che sovente presentava strade di calibro ridotto in zone edificate di grande estensione.

Altro tema considerato fu quello della viabilità, in un periodo dove l'area di "Città Satellite" attirava, soprattutto nel fine settimana, un considerevole numero di persone, tanto che era stata prevista una nuova strada di collegamento da quell'area fino alla Monza – Saronno mentre, per gli altri problemi di viabilità dell'epoca, erano stati proposti sensi unici e la realizzazione di incroci semaforici.

Due aspetti importanti e puntuali del nuovo piano individuavano le due aree dello sviluppo limbiatese a nord della Monza – Saronno per insediamenti produttivi, terziari e commerciali (l'attuale zona industriale dell'ex P.I.P. di via Manara e l'attuale centro commerciale) e piazza della Repubblica che, una volta riqualificata, doveva diventare "il centro" di Limbiate in un processo di identificazione per il paese,

prevedendo una serie variegata di destinazioni, in modo da favorire l'uso diversificato in tutte le ore anche degli spazi adiacenti.

### 1.1.3. Capacità insediative teoriche

Nella relazione di Prg si constatava una sostanziale stabilità della popolazione a fronte, però, dell'aumento dei nuclei familiari, e la seguente tabella riepilogativa riporta il conteggio effettuato per ottenere il risultato della capacità insediativa teorica:

Zona <b>B</b> di completamento residenziale	223.465 mc
Zona <b>C</b> di espansione residenziale	58.047 mc
Volumetria residenziale soggetta a p.e. speciali	8.000 mc
<b>P.E.E.P.</b> vigenti (volumetria residua)	177.000 mc
Zone <b>C</b> di espansione riservate alla edilizia economica popolare	137.700 mc
<b>Volumetria edificabile totale</b>	<b>624.212 mc</b>

Tale previsione raggiungeva 6.242 vani (coincidente con la popolazione insediabile), di cui il 50,4% destinato all'edilizia economico popolare; di conseguenza la capacità insediativa era stata così calcolata:

- a) popolazione residente = 33.500 abitanti;
- b) popolazione insediabile = 6.242 abitanti;
- c) capacità insediativa = 39.742 abitanti.

Tale dato soddisfaceva le direttive di Regione Lombardia sul metodo di verifica ex Dgr. 6 marzo 1975 dove, per i comuni fino a 50.000 abitanti, era consentito approvare piani che prevedessero l'aumento del numero di abitanti fino al 30%: nel caso in esame s'aveva  $33.500 \times 30 / 100 = 10.500 > 6.242$  abitanti

Per quanto riguarda le capacità insediative per attività produttive e commerciali si prevedeva in aggiunta:

- a) mq. 23.000 di attività industriali;
- b) mq. 4.000 di attività terziarie e commerciali.

Negli anni il Prg (che ha subito fra l'altro due varianti sostanziali agli inizi degli anni 2000), si è attuato quasi per intero; è infatti rimasta inattuata solo un'area risultante dalle volumetrie residue dei lotti CIMEP (Lotto LI 11) e un piano di lottizzazione, mentre le aree industriali artigianali sono state attuate praticamente nella loro totalità.

### 1.2. Il Piano regolatore generale e le sue previsioni edilizie: quantità, oneri corrispondenti, stato di attuazione nel quinquennio 2007 - 2011.

Vengono ora esposte le risultanze relativamente alle pratiche edilizie attuate nel quinquennio dal 2007 - 2011 rispetto alle previsioni edilizie del Prg; tali dati, rappresentano sostanzialmente la traduzione delle richieste della cittadinanza, e che riguardano in larga parte il tessuto urbano già edificato ed ora in fase di completamento; oltre a ciò le richieste sono quelle delle aziende a carattere artigianale e industriale che operano nel territorio in parte su aree già edificate.

Se riportiamo i dati relativi alle pratiche edilizie del quinquennio in esame otteniamo la seguente tabella:

Anni	2007	2008	2009	2010	2011
Mc	41.800	45.784	7.994	8.320	14.387
Mq	357	10.658	3.689	21.045	4.188
Importi accertati (Euro)	2.798.508	3.415.265	974.018	1.382.504	1.028.700
Mc virtuali	42.258,10	80.955,40	20.167,70	77.768,50	28.207,40

dove:

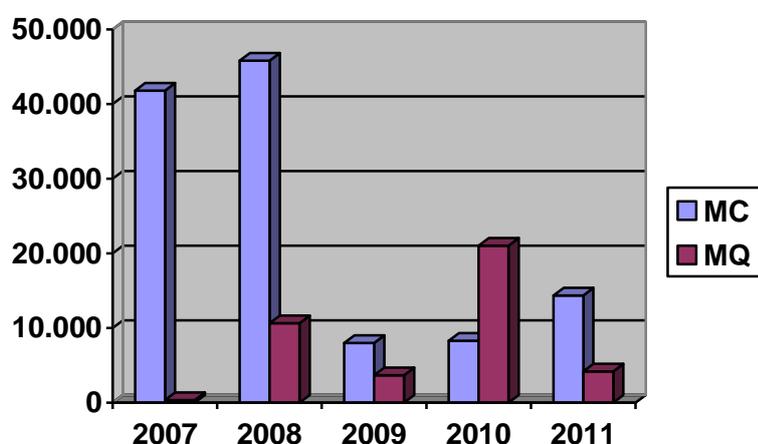
Mc = metri cubi di edificio nuovo, o in ampliamento, o in ristrutturazione a destinazione residenziale o commerciale o terziario;

Mq = metri quadrati di edificio nuovo, o in ampliamento a destinazione industriale o artigianale;

Importi accertati = (Euro) contributi di costruzione comprensivi di oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, smaltimento rifiuti e contributo sul costo di costruzione;

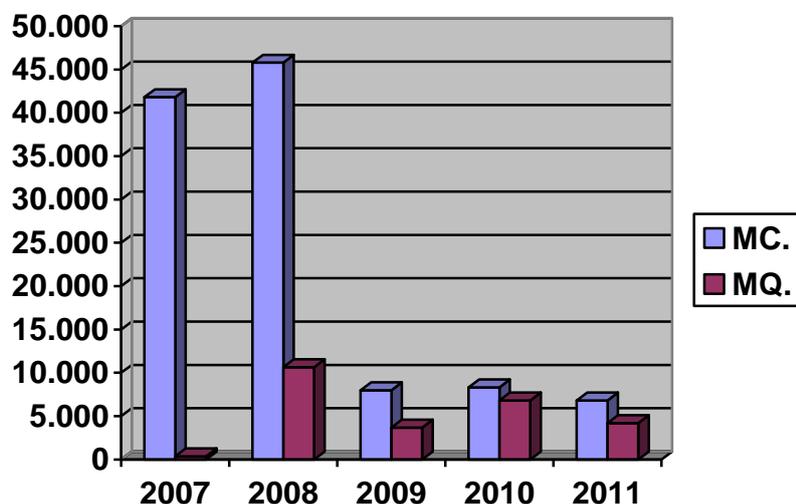
Mc virtuali = somma fra Mc e trasformazione di Mq artigianali o industriali in Mc (Slp x H virtuale 3,30).

Si nota come dal 2009 vi è una netta flessione in tutti i campi, fatto dovuto sia alla situazione economica venutasi a creare dal settembre 2008, che ha avuto ripercussione sull'andamento edilizio sia per quanto riguarda il raffreddamento della domanda che ha generato invenduto, sia per la diminuzione del credito bancario che ha fortemente diminuito l'iniziativa edilizia delle ditte private del settore.

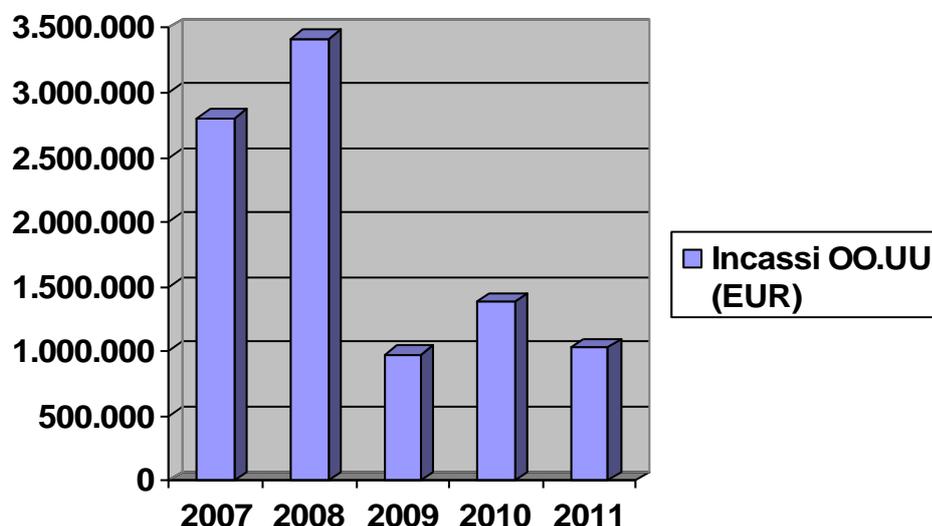


Non traggano in inganno i dati dei Mc virtuali riferiti agli anni 2010 e 2011 (e i conseguenti incassi per l'Amministrazione Comunale) in quanto in quel periodo solo pochissime pratiche, che prevedevano opere significative, hanno fatto lievitare tale dato, mentre il contesto generale ha invece proseguito nella sua fase di stallo: infatti nel 2010 per tre interventi edilizi s'è generata una superficie di 14.232 mq, senza i quali il dato sarebbe sceso da 21.045 mq a 6.813 mq, valore più basso di quello del 2009.

Nel 2011 poi per soli tre interventi edilizi si è generato un volume di 7.565 mc, senza i quali il dato sarebbe sceso da 14.387 mc a 6.822 mc, valore ancor più basso di quello del 2010 e in costante discesa.



La conseguente diminuzione della previsione edificatoria ha di fatto contratto le entrate riferite ai contributi di costruzione: indipendentemente dall'esame dei dati con o senza specifiche pratiche edilizie, si veda come gli incassi si siano contratti d'un ordine di grandezza, passando dai milioni di € alle centinaia di migliaia di € dal 2007/2008 al 2011.



Gli investimenti realizzati nei vari anni sono stati ovviamente influenzati dalla diminuzione delle entrate passando dall'investimento di € 2.365.008 del 2007 a € 1.028.700 nel 2011 e, vista la situazione economica generale, tale dato è destinato a diminuire.

Tale andamento dovrà essere considerato anche per gli anni futuri, onde prevedere gli introiti e i conseguenti investimenti del patrimonio comunale esistente e/o futuro, oltretutto in linea con gli indirizzi politici attuali e con le indicazioni dei piani sovracomunali, confrontandosi con le questioni fondamentali che la formazione del Piano del governo del territorio di Limbiate evidenzia nel successivo paragrafo 1.5.

Le spese straordinarie derivanti dai proventi degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, desunti dai conti consuntivi per il quinquennio 2007 - 2011, sono i seguenti:

#### *Investimenti 2007*

<i>Interv.</i>	<i>Descrizione dell'intervento</i>	<i>Impegnato</i>	<i>Oneri di urbanizzazione</i>
2080105	Segnaletica stradale	222.671	29.421
2080101	Interventi per il miglioramento della viabilità	98.982	98.982
2080101	Riqualificazione via Bonaparte	375.000	375.000
2080201	Illuminazione pubblica	287.523	287.523
2010501	Manutenzione straord. impianti riscaldamento	199.277	96.178
2010501	Interventi relativi alla 626/94	132.872	132.872
2040201	Messa in sicurezza edifici scolastici	14.012	14.012
2040201	Sistemazione edifici scolastici	356.861	109.438
2060201	Riqualificazione centri sportivi	202.735	182.735
2090401	Manutenzione straordinaria rete idrica	44.796	44.796
2080101	Piste ciclabili	240.000	137.994
2090605	Arredo Urbano	60.000	60.000
2050201	Centro culturale Pinzano	32.127	32.127

2100405	Acquisto arredi stabili comunali	73.773	73.773
2010501	Manutenzione edifici comunali	490.059	327.138
2010205	Acquisto Hardware	50.455	8.122
2100501	Costruz. colombari e manutenz. straord. cimiteri	141.341	141.341
2090201	Restituzione oneri	29.000	29.000
2010807	8% opere di culto	71.562	71.562
2010201	Sistemazione area esterna municipio	112.994	112.994
			<b>2.365.008</b>

**Investimenti 2008**

<i>Interv.</i>	<i>Descrizione dell'intervento</i>	<i>Impegnato</i>	<b>Oneri di urbanizzazione</b>
2030105	Sistema di telecamere	27.960	27.960
2080101	Interventi per il miglioramento della viabilità	869.399	257.249
2080201	Illuminaz. pubblica e ambienti interni	427.964	427.964
2010501	Manutenzione straord. Impianti riscaldamento	299.972	232.037
2040205	Acquisto arredi scuole	19.267	19.267
2040205	Scuole in rete	11.520	11.520
2060201	Riqualificazione centri sportivi	50.635	50.635
2060205	Attrezzature sport e tempo libero	36.542	36.542
2050201	Centro culturale Pinzano	188.063	73.985
2050201	Ristrutturazione ex - chiesa Pzza Solari	31.212	31.212
2050105	Centro culturale Villa Mella	20.808	20.808
2050105	Libro Storia Limbiate	78.000	78.000
2100105	Acquisto arredi sala Nido Missori	35.000	35.000
2090201	Ultimazione campo nomadi	62.000	62.000
2100405	Acquisto arredi stabili comunali	62.981	62.981
2010501	Manutenzione edifici comunali	99.583	94.523
2010205	Acquisto Hardware	95.323	95.323
2100501	Costruz. colombari e manutenz. straord. cimiteri	102.000	102.000
2090201	Restituzione oneri	32.027	32.027
2010807	8% Opere di Culto	168.813	168.813
2090106	Incarichi professionali CIMEP	19.175	19.175
2090508	Acquisto azioni BEA	140.625	140.625
2060208	Fondazione Limbiate Sport	60.000	60.000
			<b>2.139.646</b>

**Investimenti 2009**

<i>Descrizione dell'intervento</i>	<i>Impegnato</i>	<i>Oneri di urbanizzazione</i>
Acquisto autoveicoli PM e dotazione strumentale	14.830	9.771
Segnaletica stradale	211.273	211.273
Illuminazione pubblica - illuminaz. ambienti interni	103.354	103.354
Manutenzione straord. impianti riscaldamento	400.000	400.000
Interventi relativi alla 81/2008 (ex 626)	18.123	18.123
Parcheggio via da Vinci	38.547	38.547
Acquisto arredi scuole	10.000	10.000
Scuole in rete	10.000	10.000

Manutenzione edifici comunali	196.663	78.929
Acquisto hardware	98.920	6.728
Restituzione oneri	60.000	60.000
8% Opere di culto	27.293	27.293
		<b>974.018</b>

**Investimenti 2010**

<i>Descrizione dell'intervento</i>	<i>Impegnato</i>	<i>Oneri di urbanizzazione</i>
Segnaletica stradale	157.053	100.000
Sistema di telecamere e GPS	40.380	35.321
Interventi per il miglioramento della viabilità	303.174	167.818
Illuminazione pubblica – illuminazione ambienti interni	195.765	195.765
Interventi relativi alla 81/2008 (ex 626)	194.944	105.469
Parcheggio via Da Vinci	112.714	112.714
Manutenzione rete fognatura	31.844	31.844
Riqualficazione ambientale patrimonio vegetale	49.980	31.987
Acquisto e sistemazione aree verdi	50.000	50.000
Centro culturale Pinzano	340.000	184.567
Orti – Centro culturale Pinzano	339.833	23.593
Libro storia di Limbiate	13.560	13.560
Ristrutturazione immobile via Trento	1.836	1.836
Fondazione Limbiate Sport per campi	30.000	30.000
Progettazione nuovo Pgt	3.370	3.370
Acquisto attrezzature	50.051	50.051
Acquisto arredi stabili comunali	31.953	31.953
Manutenzione edifici comunali	138.000	38.000
Acquisto autoveicoli	35.140	15.140
Acquisto Hardware	92.491	12.491
Costruzione colombari, manutenzione straordinaria cimitero del Capoluogo e camera mortuaria	167.985	67.985
Sistemazione cimitero Pinzano	11.798	11.798
Restituzione oneri	29.790	29.790
8% Opere di Culto	19.600	19.600
incarichi professionali CIMEP	36.775	17.852
		<b>1.382.504</b>

**Investimenti 2011**

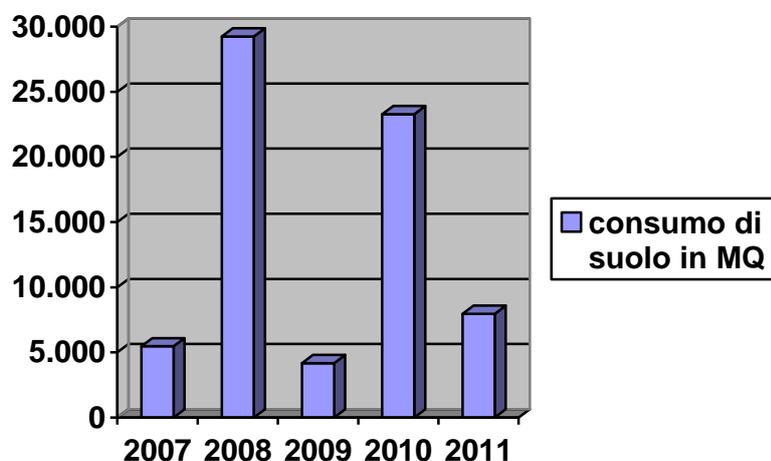
<i>Descrizione dell'intervento</i>	<i>Impegnato</i>	<i>Oneri di urbanizzazione</i>
Acquisto autoveicoli PM e dotazione strumentale	88.718,50	28.715,55
Interventi per il miglioramento della viabilità	491.090,88	12.020,53
Manutenzione straord. Impianti riscaldamento	172.387,23	172.387,23
Interventi relativi alla 81/2008 (ex 626)	42.811,27	42.811,27
Nuova scuola via Torino	81.418,69	81.418,69
Manutenzione via Da Vinci (media e palestra)	29.004,00	29.004,00
Acquisto arredi scuole	35.220,96	35.220,96
Scuole in rete	11.520,00	11.520,00

Attrezzature sport e tempo libero	4.200,00	4.200,00
Esproprio Area Centro Sportivo	160.000,00	160.000,00
Manutenzione straordinaria rete idrica	12.810,18	12.810,18
Arredo Urbano	80.920,00	80.920,00
Riqualificazione ambientale patrimonio vegetale	57.000,00	57.000,00
Progettazione nuovo Pgt	241.587,53	185.199,35
Acquisto Hardware	73.497,64	73.497,64
8% Opere di Culto	41.975,23	41.975,23
		<b>1.028.700,63</b>

Si nota come per gli anni dal 2009 al 2011 gli incassi siano stati interamente utilizzati per gli investimenti qui illustrati in tabella, mentre per gli anni 2008 e 2009 la differenza fra l'incassato e gli investimenti è stata destinata alla spesa corrente (spese ordinarie).

La considerazione del consumo di suolo generato dagli interventi legati alle pratiche edilizie del quinquennio 2007- 2011 fa emergere come, sulla base delle analisi effettuate, debbano considerarsi solo quelle opere che effettivamente "consumano suolo": infatti, non tutto il volume edificato consuma suolo (basti pensare al recupero dei sottotetti, o ai sopralti di costruzioni esistenti, realizzati sui sedimi già edificati) e, in tal senso, nella tabella seguente si riportano le superfici edificate di nuova costruzione di qualsiasi destinazione.

Consumo di suolo	2007	2008	2009	2010	2011
Mq	5.461	29.248	4.183	23.283	7.952



L'andamento altalenante del consumo di suolo dovrà essere verificato sia sulla base dell'attuale situazione di aree non edificate nel comune, sia per ottemperare alle direttive e alle linee programmatiche degli enti sovracomunali (provincia e regione) che ora fanno assumere particolare attenzione al tema qui in esame.

Le linee politiche relative alla formazione del Pgt, poi, danno particolare importanza all'argomento, essendo questo uno degli elementi fondanti del documento approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 37 del 19/06/2012; in questo caso le variabili in gioco sono molteplici, da un lato nel rispetto delle linee politiche esplicitate occorrerà prevedere un consumo di suolo "prossimo allo zero", dall'altro occorrerà prevedere dei meccanismi che continuino comunque a considerare il fatto che gli introiti del contributo di costruzione dovuto a nuove iniziative edilizie consentano all'Amministrazione Comunale di poter prevedere incassi per i futuri investimenti.

1.3. Il Piano regolatore generale e la sua pianificazione attuativa: quantità, oneri corrispondenti, stato di attuazione nel quinquennio 2007 – 2011

Nel quinquennio esaminato i piani attuativi previsti dal Piano regolatore generale e approvati sono stati tre, in una situazione in cui le previsioni relative ad aree di espansione già dal 2007 erano pressoché esaurite: siamo qui in presenza di due Piani di recupero e di un Piano di lottizzazione, approvati fra il 2008 e il 2009.

Anche per questo motivo altri piani (i Programmi integrati d'intervento) furono attuati precedentemente al 2007 mediante il Documento d'inquadramento già presente in comune di Limbiate dalla fine del 2002.

I dati dei piani attuativi nel quinquennio di analisi portano alla seguente tabella:

Anni	2007	2008	2009	2010	2011
<i>Mc</i>	0	26.878	0	0	0
<i>Mq</i>	0	0	8.425	0	0
<i>Importi generati (€)</i>	0	501.493	1.035.617	0	0
<i>Mc virtuali</i>	0	26.878	27.803	0	0

dove: *Mc* = metri cubi di edificio in ampliamento, o in ristrutturazione a destinazione residenziale o terziario; *Mq* = metri quadrati di edificio in ampliamento a destinazione commerciale; *Importi generati dai piani* = € di contributo di opere / oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e di monetizzazione delle aree a standard non cedute; *Mc virtuali* = somma fra *Mc* e trasformazione di *Mq* commerciali in *Mc* ( $Slp \times H$  virtuale 3,30).

La previsione dei tre piani negli anni 2008 – 2009 denota come, successivamente a tale periodo, la mancanza di altre previsioni attuative del Piano regolatore generale abbia esaurito le espansioni edificatorie delle ex “zone C” dello strumento attuativo; a ciò occorre aggiungere il fatto che gli operatori privati si sono trovati a dover affrontare (anche in questo caso come per le singole pratiche edilizie), la mancanza del credito bancario, e ciò di fatto ha impedito l'attuazione di questi piani.

Occorre considerare anche la fattispecie che i piani attuativi previsti dal Piano regolatore generale sono ormai improponibili nella veste consueta, tanto più che il Piano di governo del territorio basa questi interventi sotto ottiche completamente diverse, introducendo sempre più la concertazione pubblico/privata, che si diversifica volta per volta a seconda della particolare situazione variabile per diversi fattori, per diverse esigenze di servizi e più in generale per i diversi interessi pubblici che vanno preventivamente codificati in linee generali riferite allo sviluppo del territorio comunale.

La lettura che si può dare della tabella soprastante altro non è che la fine d'una metodologia attuativa che, a Limbiate come negli altri comuni della Lombardia, s'è esaurita con l'esaurirsi delle previsioni del Piano regolatore generale e dei suoi “*retini che individuavano la zona C e i Piani di recupero delle zone A e Ba*”; per questi casi specifici non si può quindi parlare d'un vero e proprio consumo di suolo, in quanto gli interventi previsti riguardano aree con presenza di edificazioni e/o dove le superfici preesistenti vengono traslate.

1.4. Il Documento d'inquadramento e le sue previsioni di Programmi Integrati di Intervento: quantità e oneri corrispondenti, stato di attuazione nel quinquennio 2007 – 2011.

Nel periodo in esame sono stati approvati quattro Programmi Integrati di Intervento; il Documento di Inquadramento approvato dal Consiglio Comunale nel novembre del 2002 prevedeva una serie di ambiti da destinare alla trasformazione urbanistica e le aree strategiche individuate, nello spirito dei principi del Documento d'inquadramento, non precludevano comunque iniziative diverse da quelle previste dall'atto di pianificazione; con questo strumento e in questa ottica, i Programmi Integrati di Intervento approvati dal Consiglio Comunale hanno generato i seguenti dati riportati nella seguente tabella:

Anni	2007	2008	2009	2010	2011
<i>Mc</i>	44.093	0	0	0	30.314
<i>Standard qualitativo (€)</i>	1.801.380	0	0	0	332.006
<i>Importi generati (€)</i>	3.527.193	0	0	0	1.821.864

dove:

*Mc*= metri cubi di nuova edificazione a destinazione residenziale o terziario;

*Standard qualitativo* = € relativi alla trasformazione dell'area da Prg che genera ulteriori compensazioni (concertazione pubblico/privata);

*Importi generati dai piani* = € di contributo di oneri/opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di monetizzazione delle aree a standard non cedute.

Le previsioni di questi progetti prevedono delle obbligazioni da parte dei privati che, nella realtà degli interventi di Limbiate, si sono rivelate non attuabili; infatti, i proponenti si sono trovati nella realtà dei fatti a dover fare i conti con la situazione economica in atto che non ha dato loro la possibilità di eseguire le parti sia pubbliche sia private; la mancanza di crediti bancari, la congiuntura nel campo edilizio e la considerevole quantità di invenduto hanno addirittura, in molti casi, fatto sì che gli stessi operatori chiedessero alla Amministrazione Comunale di rinegoziare quanto già previsto per l'impossibilità d'onorare gli impegni assunti in sede di convenzione.

Questa esperienza può essere importante per la futura negoziazione pubblico/privata nell'attuazione di ambiti di trasformazione o comunque in caso di convenzionamento: se, da una parte, l'Amministrazione Comunale deve tenere in considerazione il fatto che il privato dev'essere realmente in grado di sostenere gli impegni assunti, dall'altra occorre prevedere a priori le variabili di concertazione in sede attuativa dei Programmi Integrati di Intervento per poter effettivamente realizzare le previsioni, anche rispetto al fatto che, una volta approvato il Piano di governo del territorio, occorrerà rivedere gli importi degli oneri di urbanizzazione, che restano comunque una fonte d'introito dell'Amministrazione Comunale per la gestione della cosa pubblica, da prevedere mediante i piani triennali delle opere pubbliche.

Occorre qui considerare comunque quale consumo di suolo hanno generato tali Programmi Integrati di Intervento che, in alcuni casi, sono comunque individuati su aree la cui edificabilità era già prevista dall'ex Prg.

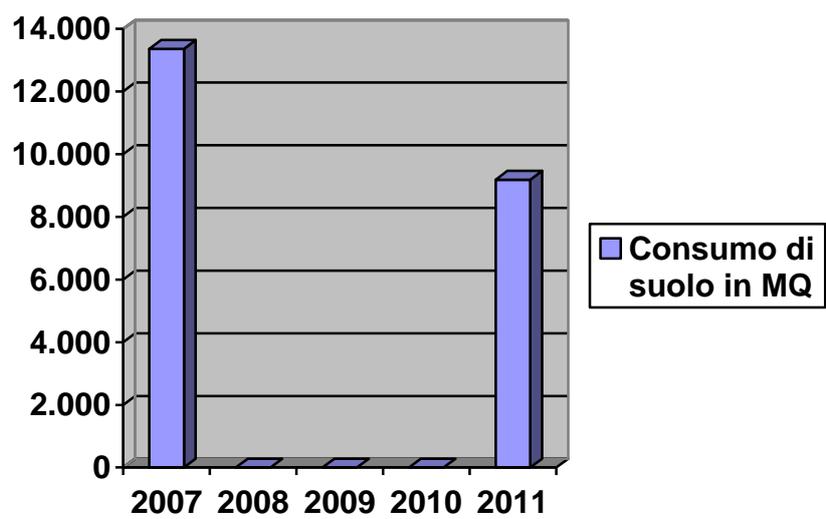
Consideriamo comunque, anche se di fatto ad oggi per tali programmi non ha ancora avuto luogo alcun inizio dei lavori, il consumo di suolo fittizio che questi piani possono generare:

<i>Consumo di suolo relativo ai P.I.I.</i>	2007	2008	2009	2010	2011
<i>Mq</i>	13.362	0	0	0	9.186

Occorre precisare che nella realtà le aree individuate dai Programmi Integrati di Intervento del 2011 sono state sovrapposte su aree che il Prg destinava già all'edificazione, in un caso per il 100% e nell'altro per il 70% circa; anche in questo caso, come per i piani attuativi previsti dal Prg, l'andamento del consumo di suolo dovrà essere verificato sulla base sia dell'attuale situazione delle aree non edificate nel comune, sia per ottemperare alle direttive e alle linee programmatiche degli enti sovracomunali (provincia e regione) che ora esprimono una particolare attenzione al tema qui in esame.

Anni	2007	2008	2009	2010	2011
<i>Mq</i>	26.385,18	32.676,79	10.847,42	23.566,21	17.773,76
<i>% Sup. Occupata (*)</i>	81				82

*Consumo di suolo relativo a tutti gli interventi edilizi in Limbiate (dal semplice permesso di costruire ai Piani Attuativi); (\*) = Calcolata sulla superficie comunale escludendo il Parco delle Groane*  
Superficie totale occupata nel quinquennio 2007 - 2011 = mq 111.209,36



*Individuazione spaziale dei piani attuativi convenzionati (2007 - 2011)*



### 1.5. Conclusioni delle analisi, indirizzi relativi e correlazione fra sviluppo nel quinquennio 2007 – 2011 e attuali linee politiche di sviluppo urbanistico.

Da quanto riportato nei precedenti paragrafi è emerso che gli strumenti urbanistici attuali (Piano regolatore Generale e Documento di Inquadramento) sono comunque superati rispetto sia alla legislazione vigente, sia alla situazione reale che impone diverse considerazioni sulla pianificazione urbanistica.

I nuovi atti di pianificazione del Pgt, previsti dalla Lr. 12/2005, devono poi garantire omogeneità rispetto ai molti piani sovracomunali esistenti (Piano territoriale regionale, Piano territoriale di coordinamento provinciale, Piano del parco regionale delle Groane, Piano cave, vincoli paesaggistici, vincoli ambientali, vincoli idrogeologici.....); le risposdenze a questi piani devono essere adempiute anche per via degli indirizzi politici comunali esplicitati nella delibera di Consiglio Comunale n° 37 del 19 giugno 2012; oltre a ciò, sussistono delle questioni tecniche fondamentali, emergenti in sede di redazione degli atti di Pgt e così riassumibili:

- a) previsioni di nuovi ambiti strategici d'intervento;
- b) individuazione della rete ecologica nel Piano delle regole che, per differenza, elimina nuove aree oggetto di edificazione;
- c) gestione degli ambiti della città storica dove prevedere la ricostruzione integrale;
- d) individuazione degli ambiti agricoli;
- e) quantità e qualità dei servizi;
- f) risposta alle richieste delle cittadinanza relative alle istanze pervenute.

Si è visto come le previsioni di Prg sia state pressoché tutte attuate e come quindi il futuro di questo territorio si rivolga non tanto all'individuazione di nuove aree espansive localizzate fuori dagli spazi già edificati, ma si concentra verso le aree interstiziali del tessuto consolidato privilegiando il recupero e la ristrutturazione urbanistica, così poco attuata negli ultimi anni; anche la consulta regionale degli architetti lombardi, infatti, pone in un suo manifesto del febbraio del 2013 gli obiettivi prioritari per lo sviluppo territoriale futuro, così riassumibili:

- a) prevenire le emergenze tramite la difesa del suolo, la conservazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, riutilizzando le aree già urbanizzate e incentivando l'edilizia abitativa sociale;
- b) incentivare gli interventi edilizi e urbanistici virtuosi tramite la valorizzazione e la riqualificazione delle infrastrutture esistenti, insieme all'incentivazione dell'housing sociale con forme di convenzioni con i privati;
- c) avviare nuove risorse economiche attivando politiche fiscali agevolate, incentivando gli investimenti sul territorio, riattivando il credito alle imprese;
- d) promuovere concorsi di architettura;
- e) razionalizzare il contesto normativo (poche leggi, semplici ed efficaci).

Nella realtà limbiatese tali obiettivi possono comunque essere tradotti a misura comunale per seguire una linea che, per alcuni aspetti, ripropone quello che le istanze politiche hanno già esplicitato nelle proprie linee guida; da aggiungere, oltre a ciò, i temi della diminuzione sempre più accentuata del consumo di suolo e della sostenibilità ambientale, che risultano anche nei principi generali delle linee guida della regione, oltre a rappresentare elementi fondanti del Ptcp sia di Milano sia di Monza e Brianza. In particolare, il punto 2.5 dell'Allegato A del Ptcp della Provincia di Monza e Brianza individua cinque aspetti che la provincia valuta attentamente nei Pgt comunali onde verificare la rispondenza fra lo strumento di pianificazione comunale e il Ptcp provinciale: *"1) la qualità, sotto i diversi profili (ambientale, agronomico, paesaggistico, idrogeologico .....) dei suoli che il piano prevede di trasformare; 2) la qualità del sistema insediativi che il piano prefigura, in termini di dotazione dei servizi, razionale disposizione delle funzioni dello spazio, accessibilità ecc., anche in base alle indicazioni fornite al riguardo dal Ptcp; 3) la natura e l'entità dei bisogni e delle domande che il piano è chiamato a soddisfare, che occupano l'altro piatto della bilancia rispetto al consumo di suolo; 4) la capacità del piano di delineare credibili politiche*

*di compensazioni delle trasformazioni comportanti perdita di valori; 5) la capacità del piano di mettere in gioco le aree dimesse o sotto utilizzate e quelle la cui utilizzazione crea condizioni di incompatibilità”.*

Anche il dibattito scientifico pone in primo piano come una delle soluzioni per limitare o addirittura azzerare il consumo di suolo sia quella del riuso delle aree già edificate, riqualificandole; costruire senza consumo è diventata una necessità sia per rilanciare il settore edilizio, sia per rispettare le attuali direttive in tal senso, provenienti non solo dalla provincia ma anche dalle linee di indirizzo di Regione Lombardia, nonché da argomentazioni che superano il confine nazionale.

La crisi in atto, iniziata ormai dal 2008 (i dati precedenti parlano chiaro), ha di fatto a poco a poco mutato l'approccio al sistema edilizio, privilegiando il riuso nella città che si rigenera negli stessi spazi, mutandone l'immagine: l'osservatorio Ance comunica che negli ultimi cinque anni il settore della manutenzione, riqualificazione ed efficientamento energetico degli immobili residenziali ha aumentato i suoi livelli produttivi del 12,6%, sicuramente provocando un ripensamento della filiera edilizia che attingerà a professionalità specifiche (dalla manodopera, alla progettazione, all'utilizzo di materiali sempre più performanti...).

Eventuali incentivi su proposte di recuperi di edifici “ecologici” possono fare da volano alla riqualificazione dell'esistente e al recupero delle aree dimesse, nonché alla realizzazione di edifici negli ambiti di trasformazione urbana: una soluzione che non contraddica i numerosi obiettivi/proposte individuati, potrebbe essere quella di una edilizia che si sviluppa in altezza, magari in aree dimesse o edificate e da riqualificare, con i dovuti rapporti e dimensionamenti fra edificato e contesto circostante, fra edificio ed edificio, così da ridurre il consumo di suolo e nel contempo da garantire per l'amministrazione quelle previsioni di entrate che oggi sono sempre meno significative.

## **2. Criticità territoriali e sviluppi futuri**

*(a cura di Enrico Galbiati)*

### **2.1. Le cave di Limbiate: inquadramento, il piano cave vigente, i futuri sviluppi**

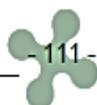
La conformazione geologica di una parte considerevole del territorio di Limbiate ha favorito la coltivazione di alcune aree a cava: già dopo la seconda guerra mondiale vi erano in paese zone dove si estraevano o argilla per la fabbricazione dei mattoni (da qui anche la presenza sul territorio comunale di fornaci atte a tale produzione), o sabbia e ghiaia necessarie per la realizzazione di opere edilizie; oggi il territorio di Limbiate porta ancora i segni evidenti di tali attività; in alcuni casi le coltivazioni sono cessate da pochi anni e talvolta, come si vedrà più avanti, vi è previsione di giacimento o coltivazione di cava non ancora utilizzata.

Il vecchio Piano regolatore generale di Limbiate, in vigore fino al 31 dicembre 2012, non prevedeva per tali funzioni delle zone e, quindi, delle norme specifiche, ma localizzava le aree di cava nella zona E agricola generica; non per nulla nelle Norme tecniche d'attuazione del vecchio Prg s'individuava una norma che vietava, in contrasto con la disciplina del Piano Cave, l'apertura di nuove cave.

Lo strumento che con precisione individuava, e individua, le aree coltivate a cava è il piano cave provinciale (attualmente vige quello della provincia di Milano in quanto quello di Monza e Brianza non risulta ancora adottato), che localizza con scheda tutte le cave sul territorio comunale o, meglio, le aree il cui territorio risulta trasformato da tale attività, eccetto una perché la cava non compresa in tale piano risale agli anni '50, quando non v'era una legislazione tale da prevedere sia la classificazione dei siti, sia le opere di riqualificazione una volta terminate le operazioni di coltivazione (quella in questione è al centro di Limbiate, rappresentando comunque un'area importante sia per allocazione fra la via Trieste e viale dei Mille, sia per estensione).

Prima di fare le dovute considerazioni ed esplicitare le previsioni sulle destinazioni future delle cave di Limbiate, si riportano di seguito le schede relative alle cave contenute nel piano cave della provincia di Milano; per ogni cava rappresentata vi è una scheda suddivisa in due parti: una parte più analitica dove vengono riportate tutte le informazioni relative a superfici, localizzazioni previsioni di recupero dopo la coltivazione, l'altra è una cartografia che rappresenta l'area oggetto di coltivazione.

Occorre qui fare comunque un inciso: dalla verifica effettuata si nota come tali schede prevedano per le previsioni di recupero una destinazione abbastanza generica (e questo può anche essere un bene, visto che sono possibili diverse soluzioni di recupero), a volte in contrasto coi progetti di recupero, allegati alla autorizzazione alla coltivazione, anche non del tutto corrispondenti al riuso d'un territorio così fortemente segnato da un'attività che comunque deturpa il paesaggio: la soluzione di restituire il territorio prevedendo una sistemazione a gradoni può non rappresentare sempre una soluzione in linea col recupero pensato o auspicato dalle linee politiche comunali per la redazione del Pgt. Di seguito le schede.



CAVA DI RECUPERO	<b>Rg4</b>	Bacino 3	<b>Cava Luciano Manara</b>
------------------	------------	----------	----------------------------

COMUNI INTERESSATI	Limbiate			
LOCALIZZAZIONE	via Luciano Manara			
CTR 1:10.000 - SEZIONI	B5b4			
CAPISALDI DI RIFERIMENTO	-	-	-	-
	-	-	-	-

SUPERFICIE DELL'AMBITO	10,05 ha	GIÀ COLTIVATA	a secco	5,10 ha
			in falda	-
VINCOLI PRESENTI	-			

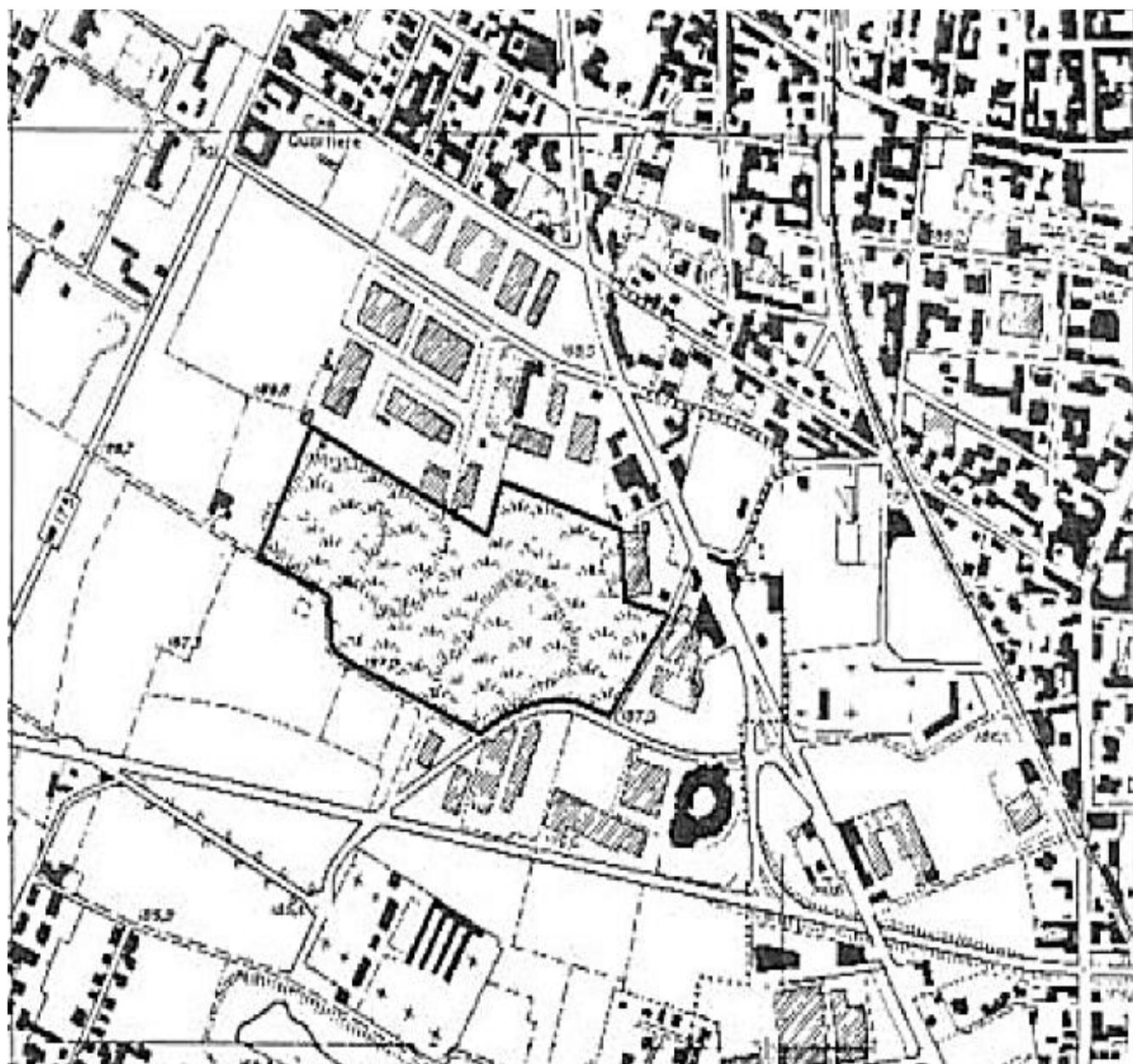
CARATTERISTICHE DELLA FALDA	Quota media della falda (m s.l.m.) riferita al settembre 2001	157.00			
		cod. pozzo	sogg.	quota	periodo osserv.
	Soggiacenza massima registrata	0152060023	18.50	136.97	1997-2001
		0150270016	24.80	133.18	1997-2001
	Soggiacenza minima registrata	0152060023	13.30	142.17	1997-2001
		0150270016	20.83	137.15	1997-2001
Direzione di flusso prevalente	NNO-SSE				
Gradiente idraulico locale (‰)	4‰				

## PREVISIONE DI PIANO

VOLUME DI PIANO	200.000 m <sup>3</sup> (*)		
PROFONDITÀ MASSIMA DI SCAVO	-	a secco	-
		in falda	-

MODALITÀ DI COLTIVAZIONE	secondo progetto da sviluppare
DESTINAZIONE FINALE PROGRAMMATA	

(\*) valore indicativo aggiornabile in funzione dei contenuti e delle finalità del piano di recupero.



AMBITO TERRITORIALE ESTRATTIVO	<b>ATEg17</b>	Bacino 3
--------------------------------	---------------	----------

CAVE INTERESSATE	Cava Castelletto – LMB2			
COMUNI INTERESSATI	Limbiate, Senago			
LOCALIZZAZIONE	Castelletto			
CTR 1:10.000 - SEZIONI	B5b5			
CAPISALDI DI RIFERIMENTO	N° 01	N 5048130,75 m	E 1510129,17 m	m s.l.m. 174,81
	N° 02	N 5048003,04 m	E 1510596,11 m	m s.l.m. 173,18

SUPERFICIE DELL'AMBITO	27,95 ha	GIÀ COLTIVATA	a secco	2,75 ha
			in falda	3,55 ha
VINCOLI PRESENTI	Aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano			

CARATTERISTICHE DELLA FALDA	Quota media della falda (m s.l.m.) riferita al 31.08.2001	0151210031: 142.20 - (28.5) 0151210035: 141.40 - (27.9)			media: 141.8
		cod. pozzo	sogg.	quota	periodo osserv.
	Soggiacenza massima registrata	0152060023	18.50	136.97	1997-2001
		0150270016	24.80	133.18	1997-2001
	Soggiacenza minima registrata	0152060023	13.30	142.17	1997-2001
		0150270016	20.83	137.15	1997-2001
Direzione di flusso prevalente	NNO-SSE				
Gradiente idraulico locale (%)	3-4‰				

## PREVISIONE DI PIANO

SUPERFICIE AREA ESTRATTIVA	57.000 m <sup>2</sup>		
VOLUME DI PIANO	890.000 m <sup>3</sup>		
PROFONDITÀ MASSIMA DI SCAVO	22 m	a secco	22 m
		in falda	-
PRODUZIONE MEDIA ANNUA	89.000 m <sup>3</sup> /anno		
MODALITÀ DI COLTIVAZIONE	a = coltivazione a secco, profondità 22 m		

DESTINAZIONE FINALE PROGRAMMATA	Uso fruttivo di interesse locale - secondo progetto art.11, L.R. 14/98
---------------------------------	--

VOLUME DI RISERVA	Attribuzione di un volume pari al 10% del volume di Piano da utilizzare alla scadenza del Piano Cave, in caso di esaurimento dei volumi assegnati
-------------------	---

## Modifiche e prescrizioni aggiuntive:

Inserimento della superficie a sud della porzione a sud-ovest dell'ATE, come da planimetria alla pagina seguente.

In sede di progetto di gestione dell'ATE dovrà essere individuata, in accordo con i comuni interessati, la viabilità relativa all'ATE, compreso l'ingresso alla cava stessa; eventuali prescrizioni aggiuntive sulla viabilità medesima, potranno essere concordate, tra comuni ed aziende interessate, in sede di convenzione di cui all' art. 15 della Lr14/98. Per quanto attiene all'eccessiva vicinanza alle aree urbanizzate, inserimento di una prescrizione in base alla quale in sede di approvazione del progetto dell'ATE dovranno essere previste aree di rispetto nella parte sud più vicina alle aree urbanizzate e opere di mitigazione ambientale.

ATEg17



Comune/i: Limbiate, Senago  
CTR: B5b5

1:10.000



SIGLA GIACIMENTO	<b>G17</b>	Bacino 3
A.T.E.	ATEg17	
CAVA	C1 – Castelletto – LMB2	
LOCALITÀ	Castelletto di Senago	
COMUNE	Limbrate, Senago	
DESCRIZIONE	Si estende esclusivamente nel settore sud-occidentale dell'attuale ambito estrattivo della cava Castelletto, essendo quest'ultimo inserito in un contesto urbano fortemente sviluppato. È delimitato sia ad Ovest che a Sud dalle propaggini dell'area residenziale del Comune di Senago.	
CARATTERISTICHE GIACIMENTOLOGICHE	Depositi prevalentemente ghiaioso-sabbiosi	

Stralcio dell'area più a sud adiacente alla zona più urbanizzata.



AMBITO TERRITORIALE ESTRATTIVO	<b>ATEa1 – C3</b>
--------------------------------	-------------------

CAVE ATTIVE INTERESSATE	-			
COMUNI INTERESSATI	Limbrate			
LOCALIZZAZIONE	Via Oberdan (*)			
CTR 1:10.000 - SEZIONI	B5b4			
CAPISALDI DI RIFERIMENTO	-	-	-	-
	-	-	-	-

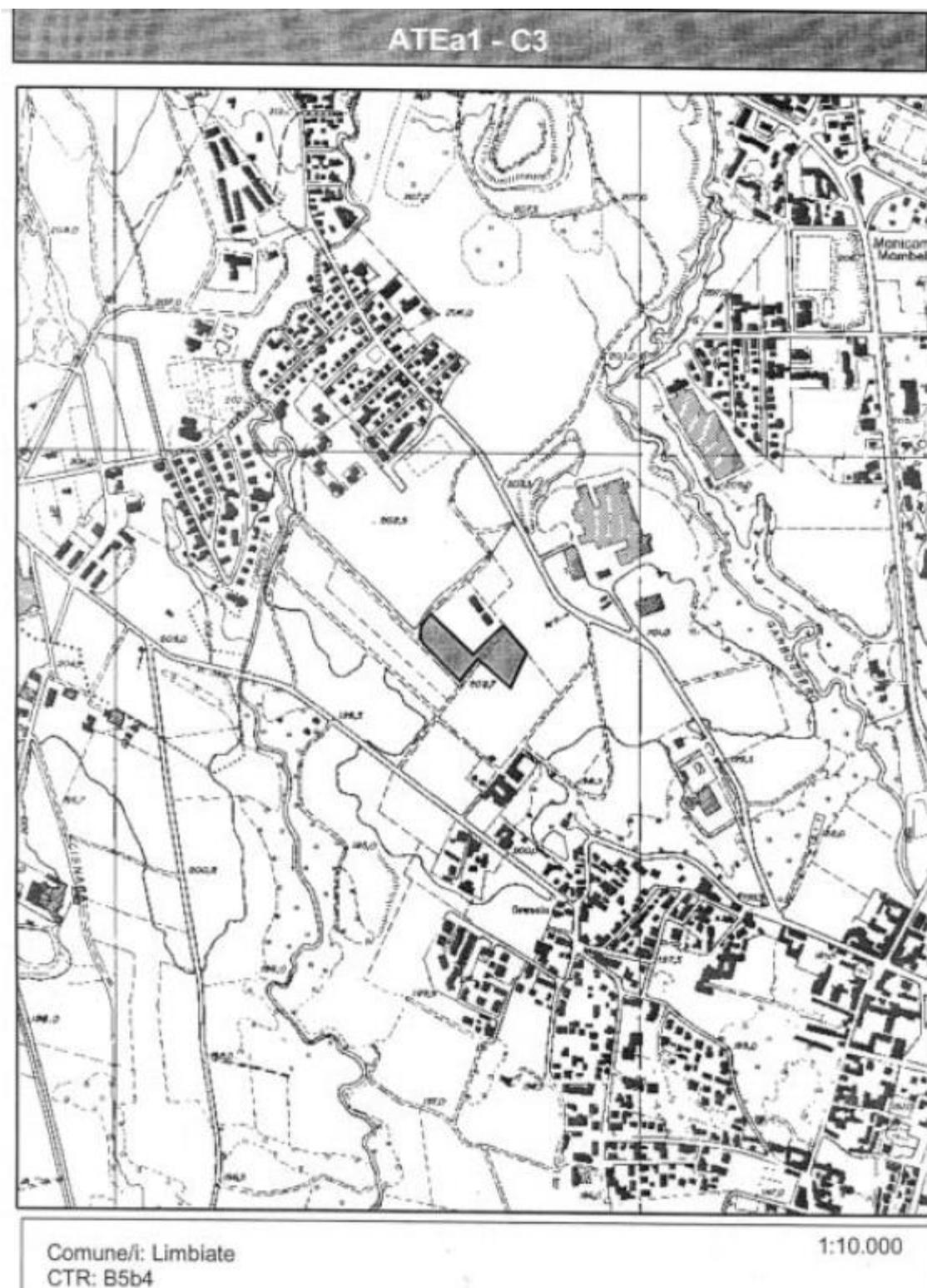
SUPERFICIE DELL'AMBITO	1,15 ha	GIÀ COLTIVATA	a secco	-
			in falda	-
VINCOLI PRESENTI	Parco regionale			

## PREVISIONE DI PIANO

SUPERFICIE AREA ESTRATTIVA	11.500 m <sup>2</sup>	
VOLUME DI PIANO	17.000 m <sup>3</sup>	
PROFONDITÀ MASSIMA DI SCAVO	a secco	1,5 m

DESTINAZIONE FINALE PROGRAMMATA	<p>Secondo progetto art.11, L.R. 14/98          In relazione alla collocazione dell'ATE in ambito di rilevanza paesistica e/o naturalistica (artt. 31 e 32 PTCP), il progetto di recupero ambientale, ispirato agli indirizzi contenuti nel PTCP all'art. 50 delle Norme di Attuazione, dovrà attenersi alle indicazioni fornite dal Repertorio B degli allegati al PTCP stesso (<i>Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale</i>)</p> <p>Il progetto dovrà essere redatto con la partecipazione del Consorzio Parco Groane in funzione della riqualificazione ambientale, come previsto dal Piano Territoriale del Parco e dai relativi strumenti urbanistici</p>
---------------------------------	---

(\*) Area individuata nello Schema d'Intesa tra Provincia di Milano e Consorzio Parco delle Groane, approvato con D.C.P. il 23.04.1996



Altro tema individuato, contraddittoriamente riferito sulle carte provinciali, è la previsione nell'area di giacimento di riserva sud di Limbiate d'un ambito agricolo nelle carte dell'adottato Ptcp della provincia di Monza e Brianza, aderente al giacimento di riserva se non addirittura sovrapposto; ma, al di là delle questioni tecniche relative al Piano Cave, va considerato il documento politico relativo alle linee d'indirizzo per lo sviluppo del Pgt, che prevede sicuramente un cambio di attività per quei luoghi. Le attuali fratture del territorio si sviluppano sull'asse nord/sud precludendo al collegamento fra tre aree da riutilizzare per altri scopi: il Pgt impone la restituzione di quegli spazi, ed è plausibile una previsione d'uno o più spazi tecnologici e/o didattici prevedendo anche una parte, seppur minima, ad altre funzioni.

Vero è che la localizzazione di alcuni siti (la cava nelle vicinanze del canale Villoresi dove ora è presente la pista ciclopedonale, e la cava vicino al centro commerciale collegata con un ponte all'area verde comunale di via Fiume, nei pressi della via Flli Casati – Parco delle Groane) può in parte essere pensata come luoghi da collegare alla grande area verde delle Groane. Ecco allora che s'instaura anche la costituzione d'un asse est/ovest (Limbiate che entra nel Parco delle Groane) per una maggior fruizione di un'area che rappresenta circa un terzo del territorio limbiatese, che incrocerebbe quello nord/sud prima accennato di collegamento fra le tre cave (gli interessi dei privati all'attuazione di eventuali ambiti di trasformazione urbana potrebbero già prevedere, quale standard qualitativo, porzioni di collegamento in favore di tale progetto unitario).

Altre soluzioni, già sperimentate in altre province dove le cave da riqualificare sono numerose, potrebbero insistere nell'incentivare azioni remunerative che potrebbero più facilmente attirare gli investitori privati, ed ecco quindi che la criticità delle cave si può trasformare in opportunità di riuso e fruizione collettiva in progetti che garantiscano delle reali convenienze per poter intervenire realmente.

Discorso con taglio in parte diverso è quello per la cava al centro del paese, che risulta l'area più importante da riqualificare per Limbiate sia per estensione, sia per allocazione; va vista come una ricucitura del tessuto urbano esistente e la previsione prioritaria di tale area dev'essere quella di disegnare una continuità stradale almeno per le direttrici principali, con destinazioni da prevedere di concerto coi privati, non avendo la parte pubblica la forza per un suo intervento unitario.

Le linee politiche di programmazione non si differenziano per i diversi siti di cava, e le progettualità indicate sono valide per tutte le aree soggette a tale recupero; ma, visto il tempo trascorso (la cava al centro del paese è presente da più di cinquant'anni sul territorio comunale), più che di riuso del territorio si dovrebbe parlare di nuova costituzione di una parte del paese, in quanto non vi è una memoria storica da far rivivere.

## 2.2. La riqualificazione dei centri storici (dalla vecchia previsione del Prg ai possibili sviluppi futuri)

La variante al Prg di Limbiate del 27/07/2001 prevedeva per i due centri storici degli ambiti di intervento per piani di recupero e ristrutturazione urbanistica.

Furono individuati 16 ambiti nel centro storico di Limbiate centro e 5 ambiti nell'altro centro storico di Pinzano.

In tale piano erano previste anche norme morfologiche e tipologiche che andavano a classificare materiali, colori possibili e vietati per le singole parti degli edifici.

L'incentivazione prevista per l'attuazione di tali ambiti d'intervento era rappresentata da un incremento volumetrico del 15% sull'esistente in caso di attuazione totale dell'ambito.

Nonostante tale incentivo di fatto l'attuazione di Piani di recupero nei centri storici non ha sortito l'effetto preventivato.

La parcellizzazione delle proprietà, la sempre maggiore eterogeneità di persone con esigenze, mentalità e possibilità economiche diverse, ha fatto sì che tale variante urbanistica sia rimasta praticamente, tranne alcune eccezioni, inattuata.

Su tutti gli ambiti di intervento in previsione nel Prg il 91% non è stato attuato.

L'opportunità data dalla redazione del P.G.T, offre la possibilità di ripensare la riqualificazione dei centri storici.

In un clima dove il riuso, la ristrutturazione, la riqualificazione che non è del singolo edificio o del singolo ambito, ma di tutta una parte della città è tema attuale, occorre anche pensare che la rivisitazione di questa area non può prescindere sia dal collegamento dell'altra area di centro storico, sia dal resto del territorio con tutte le implicazioni che questo genera.

Occorre creare attrattività in luoghi ora chiusi, privi di interesse e che generano altro disinteresse, e normare l'esistente per riqualificare quello che ancora c'è.

La residenza, già presente, da sola non basta per definire tutte quelle peculiarità che si trovano in altri centri storici di altre realtà, anche vicine a quella di Limbiate.

La presenza di piccole attività commerciali, di artigianato, di terziario di servizi, possono garantire tutta una serie di sollecitazioni atte a mettere in moto un circolo che consenta di rivitalizzare l'intero centro, con una serie di iniziative magari indipendenti una dall'altra ma che invece sono parte di un disegno generale.

*Cartografia della cava di viale dei Mille – via Trieste*



Tutto quanto deve essere rapportato sia al piano del colore e della qualità urbana, per quanto riguarda "lo stile" dei luoghi, sia a una serie di previsioni edilizie e urbanistiche; esemplificazione di ciò può essere il considerare che gli spazi degli edifici prospicienti sul fronte strada al piano terra non possano essere utilizzati come residenza; il fatto che ogni unità immobiliare abbia un posto auto riservato e pertinenziale all'abitazione, l'utilizzo di spazi interrati o seminterrati per attività nel rispetto delle norme igienico sanitarie, fino a prevedere delle zone pedonali nelle cui vicinanze siano presenti aree a parcheggio, dove le unità immobiliari possano offrire a una vasta gamma di persone delle unità abitative (da quelle di pregio a quelle di edilizia sociale per la fasce più deboli).

Le ristrutturazioni dovranno prevedere anche una tipologia di basso consumo energetico (bio edilizia), ed essere incentivate o con riduzione del contributo di costruzione o con attuazione di standard qualitativi derivanti da ambiti di trasformazione urbana a vantaggio di iniziative pubbliche.

Le linee politiche, poi, individuano anche un collegamento fra i due centri storici come un'asse culturale che passa attraverso l'area di via XXV Aprile con la presenza del teatro: viste le trasformazioni degli

ultimi anni, soprattutto lungo l'asse delle via Bolzano, Trento, Dante, più che risanare parti esistenti di edifici e aree è meglio prevederne la riqualificazione visto che alcune situazioni sono già di fatto compromesse; in altri casi, soprattutto a Pinzano, vi sono invece risanamenti possibili su aree che possono essere recuperate.

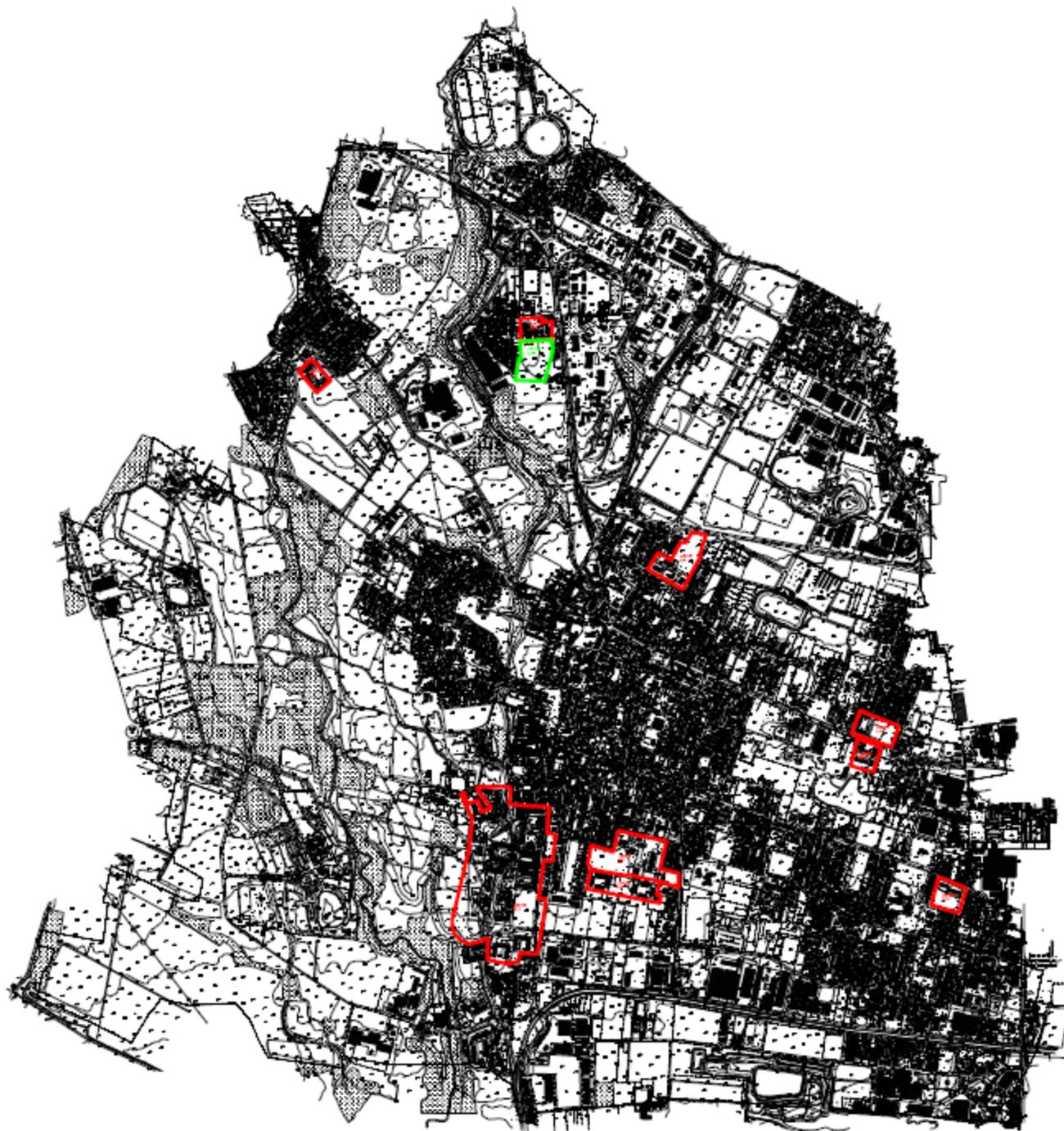
Occorre quindi pensare a una disciplina non generica per tutte le situazione del centro storico, ma per forza differenziata a seconda delle situazioni e della localizzazione degli edifici rispetto ai vari aspetti del piano (servizi, assi stradali, collegamenti con le altre zone di Limbiate, col Parco delle Groane, ecc.). E un riuso del suolo che, in linea con le direttive politiche locali e degli enti sovracomunali, consente di riqualificare o restaurare parte di un territorio storico ora "nascosto"; ma un altro tema non meno importante, che qui viene solo accennato, è quello relativo ai vincoli degli edifici "storici" tra cui, oltre a quelli importanti, vincolati dalla legislazione vigente, ve ne sono altri non meno importanti che comunque rappresentano un punto di riferimento per Limbiate: essi infatti fanno parte della storia, della tradizione, della cultura del paese, e anche per essi occorre porre particolare attenzione garantendone un uso, o un riuso, che oltre alla funzione monumentale abbia una sua funzione/destinazione; può essere allora interessante individuare e catalogare una serie d'edifici con tali caratteri a cui porre particolare attenzione per esaltarne e riqualificarne i caratteri tipo - morfologici.



### 2.3. Il social housing

Il Comune di Limbiate vanta una buona presenza di edilizia economico - popolare sul territorio; membro del CIMEP (consorzio intercomunale milanese per l'edilizia popolare), ha sviluppato dalla seconda metà degli anni settanta alla metà degli anni novanta tutta una serie di edificazioni per lotti mediante l'istituto della cooperativa realizzando numerosi alloggi in edilizia economico popolare convenzionata (basti pensare che dal 1977 al 1995 sono stati edificati alloggi in diritto di superficie per 26 cooperative suddivisi in nove lotti, per un totale di 297.694 mc).

Oltre a ciò nella prima metà degli anni ottanta sono anche stati realizzati edifici in diritto di proprietà (sei cooperative), per un totale di 75.280 mc, nei lotti indicati in rosso; attualmente vi è solo un lotto mai attuato (LI11, in verde).



La situazione di mercato odierna, è comunque diversa rispetto a quella di circa quaranta anni fa. La domanda è cambiata, l'offerta è cambiata! In questo periodo poi il numero di individui che hanno difficoltà ad accedere alla casa è in aumento. Le nuove domande sociali provengono anche dal ceto medio che vede sempre più ridursi il potere d'acquisto, scontrandosi col valore degli immobili che ha subito una fase di stallo.

Le cosiddette fasce deboli (giovani lavoratori, single, separati, anziani, studenti, stranieri precari e non con permesso di soggiorno, persone con contratto a tempo determinato) sono quelle la cui esigenza può essere soddisfatta proprio dal cosiddetto housing sociale.

Il "Piano casa metropolitano" redatto dal Centro Studi PIM in collaborazione col CIMEP per conto della Provincia di Milano nel 2009, da alcuni dati significativi che negli anni successivi non sono di molto mutati (anzi, la domanda di edilizia sociale sembra aumentare).

La domanda totale abitativa stimata per il decennio 2006 – 2016 vede l'area della Brianza, ove è inserito il comune di Limbiate addirittura al primo posto come richiesta rispetto al resto del territorio.

**Tabella 2 – Le stime CRESME di domanda abitativa 2006-2016**

	famiglie 2001	STIME CRESME						
		domanda pregressa al 2001	incremento famiglie 2002-2006	abitazioni ultimate 2001- 2006	differenza famiglie - ab. ultimate 2002-2006	domanda pregressa al 2006 (*)	incremento famiglie 2006-2016	domanda totale 2006- 2016
BRIANZA	296.554	4.982	26.983	23.665	3.318	8.300	33.557	41.857
NORD MILANO	125.580	2.880	6.033	5.268	765	3.645	744	4.389
MARTESANA ADDA	112.895	1.883	12.292	11.574	718	2.601	17.632	20.233
SUD EST	60.220	993	6.361	6.009	352	1.345	10.381	11.726
SUD MILANO	76.618	1.486	5.216	4.442	774	2.260	4.180	6.440
ABBIATENSE	36.090	453	4.639	3.973	666	1.119	8.886	10.005
MAGENTINO	43.238	665	4.595	3.937	658	1.323	7.560	8.883
CASTANESE	24.732	346	2.491	2.475	16	362	3.704	4.066
LEGNANESE	66.322	1.023	5.265	5.234	31	1.054	5.375	6.429
RHODENSE	115.057	2.173	9.242	7.234	2.008	4.181	8.593	12.774
Totale (**)	957.306	16.792	83.073	73.811	9.262	26.054	100.006	126.060
Milano	588.197							
MIN			20.591		8.925	22.080	-24.360	-2.280
MED		13.155	21.414	11.666	9.748	22.903	-14.804	8.099
MAX			22.267		10.601	23.756	-4.779	18.969
Totale Provincia	1.545.503							
MIN			103.664		18.187	48.134	75.646	123.781
MED		29.947	104.487	85.477	19.010	48.957	85.202	134.159
MAX			105.340		19.863	49.810	95.218	145.029

(\*) domanda al netto dell'erosione/riproduzione residenziale e della componente di offerta potenziale

(\*\*) i totali generali non sempre sono somma dei totali parziali, per effetto degli arrotondamenti

Per attuare questo tipo di programmazione occorrono nuovi strumenti di cooperazione tra pubblico e privato, per coinvolgere operatori privati che con interesse possano eseguire interventi pubblici; è necessario quindi promuovere in tal senso strumenti attuativi con la previsione di accordi che garantiscano la remunerazione a vantaggio dell'investimento privato o cooperativo.

L'housing sociale qui inteso, è edilizia abitativa che viene prodotta e gestita da soggetti privati per essere offerta sul mercato a prezzi e canoni temperati, indirizzandosi anche verso quelle famiglie che hanno difficoltà a ottenere credito dalle banche.

La reperibilità delle unità immobiliari a vantaggio di questo sistema non deve essere per forza individuata in alcune aree specifiche del territorio, ma anzi può e deve essere presente in modo diffuso sia

nella nuova costruzione sia in quella esistente, magari assoggettandola alla ristrutturazione edilizia; infatti, occorre sfatare la convinzione che l'edificazione popolare non possa essere di qualità, o che tale tipo di edilizia residenziale vada localizzato solo in alcune parti del territorio.

L'istituzione di un fondo sociale in tal senso potrebbe prevedere la partecipazione non solo di imprese del settore, ma anche direttamente di istituti di credito; da tenere in debita considerazione sono anche le iniziative delle fondazioni di housing sociale che, mediante la partecipazione a specifici bandi, danno l'opportunità di sviluppare le condizioni adatte per reperire fondi da indirizzare a questo scopo.

Ma la pianificazione, la realizzazione e la gestione delle unità immobiliari di housing sociale non è sufficiente per realizzare un contesto dedicato che funzioni; è infatti necessario pensare e costruire anche una serie di servizi compatibili con queste previsioni abitative laddove non ve ne siano e, comunque, visto che questa edilizia abitativa si rivolge a una fascia ben definita di persone, va prevista nel contesto tutta quella serie di servizi dedicati per ottenere una reale integrazione nel contesto esistente.



*Intervento di edilizia economico popolare in Limbiate (LOTTO LI4) – via Trieste*

#### 2.4. Le conclusioni delle analisi e le proposte sulla base degli indirizzi politici.

I vari aspetti analizzati hanno portato alla luce diversi temi, individuati anche nelle linee politiche per la redazione del Pgt che costituiscono la base fondamentale su cui fondare lo sviluppo del Piano; le analisi propedeutiche alla fase progettuale rappresentano proprio la giustificazione alle scelte future che si baseranno sulla conoscenza iniziale e detteranno le soluzioni per progettare il piano del futuro, giustificato e motivato dalle previsioni e dalle analisi.

I principali aspetti qui evidenziati sono: **i)** la riqualificazione delle aree di cava, **ii)** la riqualificazione del centro storico, **iii)** la previsione di edificazione di edilizia economico popolare, portando a considerare contemporaneamente: **a)** la limitazione del consumo di suolo, **b)** la previsioni di ambiti di intervento urbani, **c)** l'individuazione delle risorse economiche per gli investimenti pubblici, **d)** la risposta alle

istanze pervenute in considerazione soprattutto di quelle le cui aree sono state assoggettate dal precedente Prg al vincolo ora decaduto.

Si è già accennato al fatto che queste criticità possano trasformarsi in opportunità per creare nuove polarità per il territorio: ogni cava ha una sua peculiarità dipendente dall'allocazione sul territorio e dal suo contesto, e in particolare la cava al centro del paese è situata in una zona il cui contesto è completamente abitato; è quindi pensabile che parte d'essa possa svilupparsi per creare un nuovo centro del paese ove pensare destinazioni diverse dal centro storico ma comunque in grado di creare un nuovo polo attrattivo in linea con le previsioni politiche che auspicano una città policentrica: un polo improntato alla ricerca, all'eventuale previsioni di servizi, anche fonte di aree verdi, e ben collegato alla rete viaria esistente mediante la possibile creazione di nuovi assi di comunicazione a completamento e ricucitura della viabilità esistente, dimensionati appositamente per favorirne l'accessibilità, pensando a flussi veicolari proporzionali alle attività che vi si insedieranno; un'area dove prevedere anche un sistema di piste ciclopedonali che si possano collegare con quelle esistenti di viale dei Mille, per far parte di un circuito di vie ciclabili sempre più esteso e ramificato.

Per la presenza del Canale Villoresi a sud del paese, invece, oltre alla cava nelle vicinanze e alla importante pista ciclopedonale di recente realizzazione, andrebbe previsto fra l'altro un collegamento ciclabile, tanto più che la presenza del canale artificiale dovrebbe favorire una vera e propria progettazione ambientale lungo un asse importante come quello del canale; la vicina pista ciclabile potrebbe anche rappresentare l'idea progettuale per creare un collegamento ancor più marcato col Parco delle Groane e in particolare con Greenland, anch'essa da riqualificare in previsione (come già individuato nel Ptc vigente del Parco delle Groane).

L'area di cava vicina al centro commerciale, posizionata quasi all'incrocio fra la Monza – Saronno e la Comasina, potrebbe essere trasformata in un polo di innovazione tecnologica, tenuto conto anche del contesto circostante e una volta definita la procedura di bonifica dell'area.

Indipendentemente dalla proposte e dalle successive concrete realizzazioni, occorre tenere conto che le trasformazioni auspiccate della linee politiche dovranno essere convincenti nei confronti delle proprietà onde poter consentire una reale trasformazione delle aree e, in buona sostanza, d'una parte importante del territorio di Limbiate: la riqualificazione e il riuso del centro storico passano dal confronto con la realtà delle proprietà parcellizzate, coi cortili ora trasformati in parcheggi, coi piani terra degli edifici chiusi o trasformati in abitazioni: il centro storico futuro sarà quello che esso stesso saprà offrire generando attrattività di flussi d'utenza con diverse esigenze e aspettative; certo, non è di facile soluzione il recupero di interi cortili, e occorrerà prevedere incentivi economici puntando su ristrutturazioni che soddisfino esigenze plurime (commercio, terziario, artigianato, edilizia abitativa convenzionata e non...), in una condizione in cui i due centri storici cerchino di rapportarsi con le risorse già esistenti: Pinzano in prossimità del Parco delle Groane deve riqualificare l'esistente pensando a realizzare un "ingresso" al parco, mentre il centro di Limbiate dovrà valorizzare i parchi esistenti (Villa Mella, Parco Bosisio) e l'asse delle vie Dante/Bolzano/Trento.

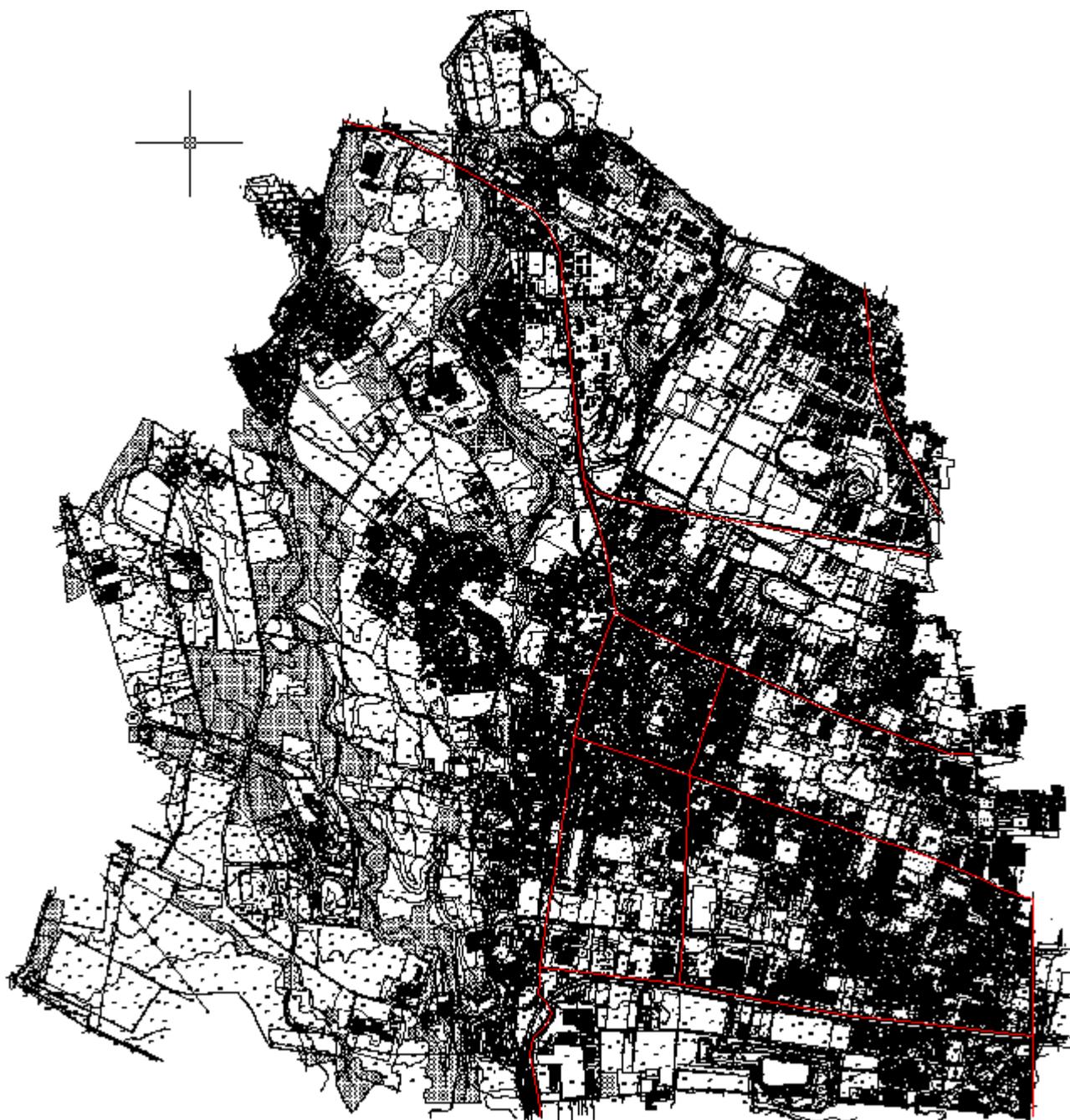
Anche in questo caso, come per le aree delle cave gli operatori privati potranno operare se messi in condizione di farlo, pensando a incentivi non direttamente allocati in quelle aree ma in altri spazi specificamente individuati negli atti del Pgt; le previsioni di edilizia sociale poi, rivolte a soggetti di varia natura, potrebbero insediarsi sia in centro storico, sia in altre aree da riqualificare ora dismesse, sia in ambiti di trasformazione urbani, e gli accessi al credito tramite enti o fondazioni dovranno venire supportati da previsioni urbanistiche prima e progetti edilizi poi per rendere concreta la previsione delle linee politiche di riferimento, in linea con le aspettative della delibera di C.C. 19 giugno 2012, n° 37.

### **3. Gli elementi nodali della realtà limbiatese e il contesto provinciale di Monza e Brianza**

#### **3.1. Il rapporto tra il tessuto urbano e le direttrici strutturali**

Gli assi stradali di primaria importanza in Limbiate sono individuati nella successiva planimetria, in cui s'individuano chiaramente le direzioni nord/sud ed est/ovest.

I tratti stradali sovracomunali insistenti sul territorio limbiatese sono rappresentati dalla Monza – Saronno (ex S.S 527 Bustese) e dalla Milano Como (Comasina) considerando che l'attuale viale dei Mille, sede dell'attuale tramvia, costituiva la vecchia provinciale prima della costruzione della Monza – Saronno avvenuta agli inizi degli anni '60.



Gli attuali indirizzi di nuova viabilità sovracomunale, non prevedono nuovi sviluppi viabilistici; il vigente Ptcp della provincia di Milano e quello adottato della provincia di Monza e Brianza riaffermano la Monza – Saronno e la Milano – Como quali assi sovracomunali principali.

La viabilità locale, che s'innesta con quella provinciale, passa attraverso il centro del tessuto urbano creando non pochi problemi per quel flusso di passaggio che attraversa Limbate, e da più parti emerge la necessità di deviare questo tipo di traffico passante (soprattutto quello pesante) creando una circonvallazione nord/sud, proposta in parte già esistente se si considera la via Giotto, il suo prolungamento e il collegamento con via Lombra, sulla base d'una soluzione che permette di riqualificare un tracciato esistente senza andare a intaccare ulteriore territorio nel parco delle Groane, con un collegamento tanto più importante laddove si consideri l'eventuale riqualificazione di Greenland che gene-

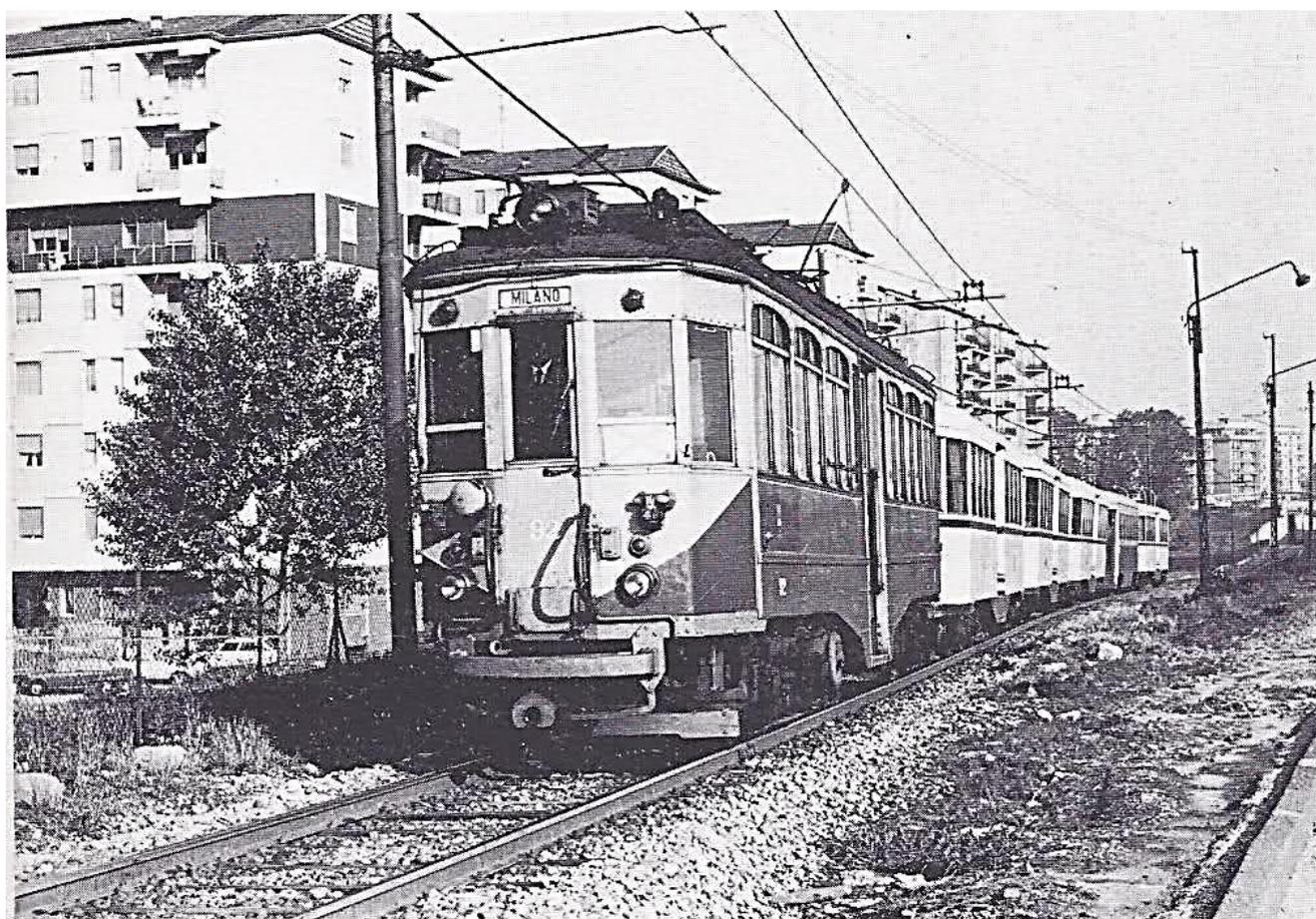
rebbe, quale polo attrattore, anche un aumento del traffico diretto all'area dei divertimenti; potrebbe quindi, questa, rappresentare una previsione di standard qualitativo nella riqualificazione di quello spazio di giochi.

La viabilità del paese, poi, potrebbe essere migliorata creando un ulteriore asse nord/sud già previsto dal vecchio Prg e in parte attuato nella realizzazione di Programmi integrati d'intervento già convenzionati; è di primaria importanza pertanto sviluppare queste previsioni nel Piano urbano del traffico.

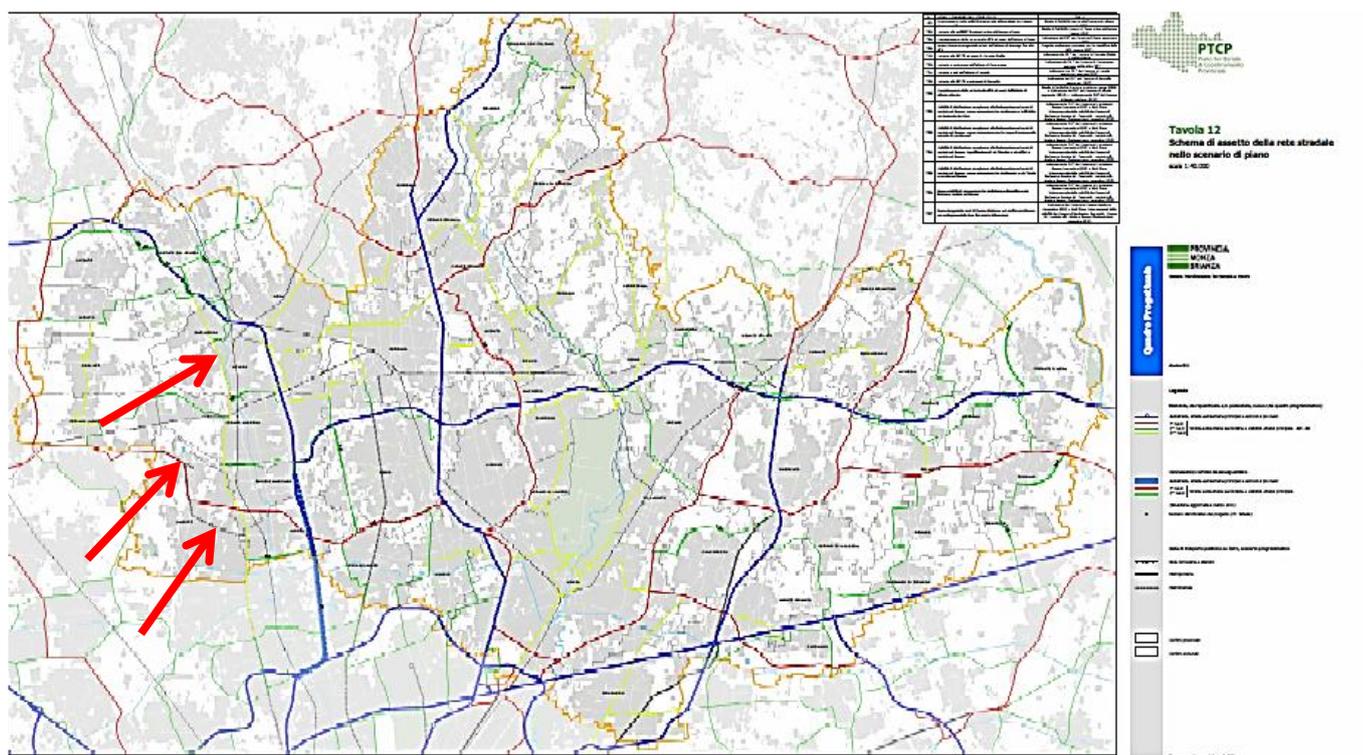
Il sistema infrastrutturale del Ptcp della provincia di Milano analizza anche quali polarità industriale possano far prevedere la riqualificazione di alcuni tratti stradali; è questo il caso del polo industriale fra Cesano, Bovisio e Ceriano, proprio al confine nord di Limbiate, dove ora è stata attivata anche la ferrovia Saronno - Seregno e, sicuramente, anche in questo caso, il Piano urbano del traffico dovrà tenere conto delle implicazioni che ciò comporta e comporterà (peraltro, tali previsioni del Ptcp della provincia di Milano non trovano riscontro in quello di Monza e Brianza, che non individuano particolari polarità da considerare per lo sviluppo dei flussi veicolari).

Un'altra previsione del vigente Ptcp milanese riguarda un collegamento viario fra Senago e Greenlad che, nel piano adeguato alla Lr. 12/2005, non è stato più previsto (anche perché attualmente Limbiate fa parte della provincia di Monza e Brianza).

Un altro asse di particolare importanza è rappresentato dalla via Marconi che corre lungo il Canale Villoresi: tale strada, ora di collegamento fra le varie attività industriali e artigianali insediate e la Milano - Como, assumerà sicuramente un'importanza maggiore nel futuro, visto che risulta una delle vie di penetrazione nell'area ex Snia di Varedo una volta che s'avvierà la ristrutturazione urbanistica prevista. Quanto sopra riportato può essere letto anche dalla successiva cartografia.







*Cartografia relativa al Ptcp vigente della provincia di Monza e Brianza.  
Individuazione delle direttrici Monza – Saronno e Comasina e la linea tranviaria lungo viale dei Mille.*

### 3.2. Il ruolo del verde nella trama urbana

Limbiate vede circa un terzo del suo territorio inserito nel Parco delle Groane; già nelle Norme Tecniche di Attuazione dei precedenti piani regolatori generali, si demandava la previsione urbanistica di quei luoghi alle norme del Ptc del parco che, per legge e non per scelta, prevalevano sulle norme del Prg; questo ha consentito di fatto negli anni di preservare le aree, inserite nel parco, dal processo urbanizzativo che invece s'è verificato fuori dal parco; ma attualmente quelle aree, ancorché con edificazione limitata, non sono di fatto fruite dalla popolazione come ci si potrebbe aspettare e sembrano quasi abbandonate.

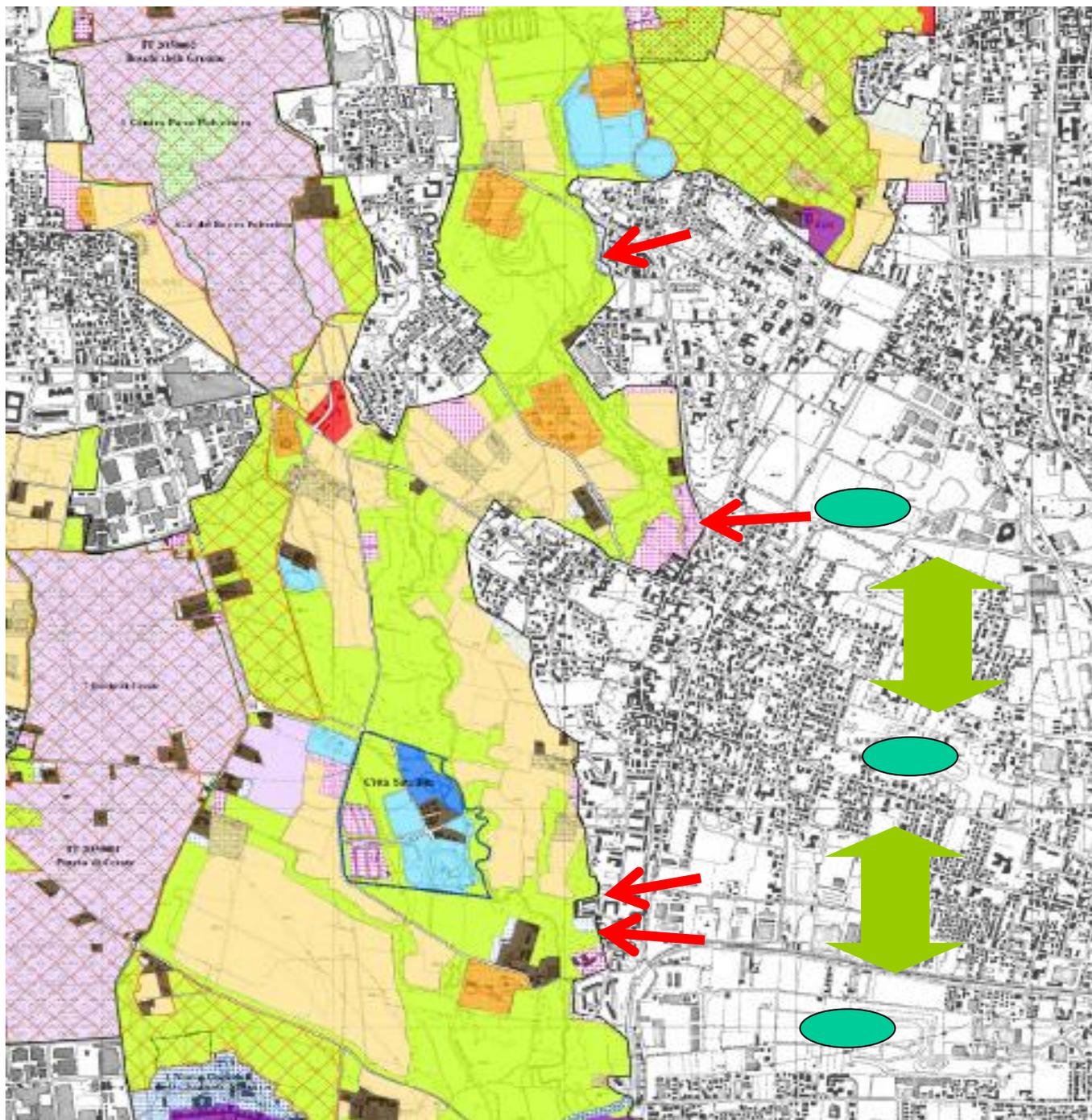
La vocazione di quelle aree ha caratteri naturalistici e agricoli, e questa parte di territorio va dunque utilizzata per attività legate all'agricoltura, alle aziende conduttrici, alla silvicoltura, all'allevamento, ma anche alla conoscenza di tutti di questi luoghi "verdi" dal punto di vista didattico, ludico, delle relazioni sociali e di manifestazioni tematiche, conformemente ai luoghi del parco; tali aree rappresentano perciò una risorsa che occorre conoscere e usare con più frequenza; ma per ottenere ciò occorre anche che tali luoghi siano facilmente reperibili mediante una rete di collegamenti fra la parte "fuori parco" e il parco stesso, insieme all'istituzione e realizzazione delle porte d'ingresso al parco, luoghi rappresentativi che connettano la parte più abitata di Limbiate al Parco delle Groane.

Mediante questi punti, Limbiate "entra" nel parco e ne utilizza l'offerta; ma, a loro volta, queste porte di ingresso al parco dovranno avere dei percorsi che dalle porte si diramino nella città in modo tale che anche il parco entri nell'edificato di Limbiate mediante percorsi ciclopeditoni, raccordati a percorsi simili già esistenti che vadano a collegarsi a poli da preconstituirsì creando così una sorta di rete ecologica comunale.

Infatti, oltre alle previsioni delle reti ecologiche sovracomunali, occorrerebbe prevedere delle reti comunali, meno importanti delle prime ma reali e quindi più efficaci, a sostegno delle previsioni di quelle provinciali e regionali; alcuni di tali poli potranno ricercarsi nelle aree delle cave, mediante collegamenti fra alcune aree di cava e il Parco delle Groane e fra le cave stesse, che tuttavia dovranno a loro

volta essere portatrici di fattibilità private (volumi di decollo perequativo) da riversarsi altrove (spazi di atterraggio).

*Il Parco delle Groane, l'individuazione delle cave e i possibili ingressi al parco*



### 3,3, Le dinamiche socio - economiche in atto e gli assi commerciali di vicinato

Le relazioni rapportate al commercio nella realtà di Limbiate comporterebbero delle analisi complesse se s'intendesse effettuare uno screening globale su tutte le attività presenti sul territorio; ma, sicuramente, per la lettura delle singole parti possono coadiuvare gli studi sui servizi, che analizzano compiutamente tutte le caratteristiche delle varie dinamiche; nel nostro caso, muovendo dalla constatazione dello stato di fatto del territorio in rapporto alle varie destinazioni urbanistiche, possiamo indi-

viduare quale fulcro principale delle attività sociali sul tema della sanità tutta l'area dell'ex Antonini di Mombello e la contigua area del Corberi.

La grossa differenza fra le due aree (anche se dal punto di vista urbanistico sono ambedue in zona comprensoriale) è che, mentre l'area Corberi svolge compiutamente la sua funzione sanitaria, quella dell'ex Antonini in gran parte risulta dismessa e per il resto risulta parcellizzata tanto di proprietà come di funzioni, scollegate fra di loro e tali, rispetto al contesto generale, da alimentare una sorta di "terra di nessuno" che, in tal modo, è destinata all'abbandono, al degrado, all'emergenza ambientale, come peraltro di fatto già accade.

Questa situazione, analizzata dalle linee politiche di redazione del Pgt, genera aspettative accentuate e risulta una, se non la prima, area da riqualificare/reinventare, dove occorre attirare soggetti evidentemente oltre la realtà comunale (anche per il fatto che le proprietà dell'area sono riferite a soggetti ed enti a livello provinciale e regionale); la vocazione sanitaria dell'ambito e l'ulteriore sfera della istruzione, pur potendosi mantenere tali connotazioni, non sono incompatibili – insieme a un polo sanitario – anche a funzioni di ricerca e innovazione; occorrerà quindi ammettere destinazioni che non restringano il campo permettendo di valutare le proposte che nel tempo pervengano.

Per quanto riguarda le attività legate alla produzione e all'artigianato, esse sono individuate dal previgente Prg nel contesto del canale Villoresi e in quello confinante ad est con l'area dell'ex Antonini; allo stato attuale le aree con tale destinazione urbanistica si sono esaurite.

Le realtà commerciali, invece, non sono state localizzate dal previgente Prg in specifiche aree (al di là del centro commerciale); i negozi di vicinato sono distribuiti sul territorio in termini variegati, e sarà possibile evidenziare dei veri e propri assi commerciali pur auspicandone una diffusione generalizzata; inoltre, se – come le linee politiche prefigurano – occorre un'inversione di tendenza in centro storico per far tornare il commercio di vicinato, quale volano d'una riqualificazione a misura d'uomo, occorrerà prevedere per questi ambiti una normativa in grado di privilegiare tali destinazioni.

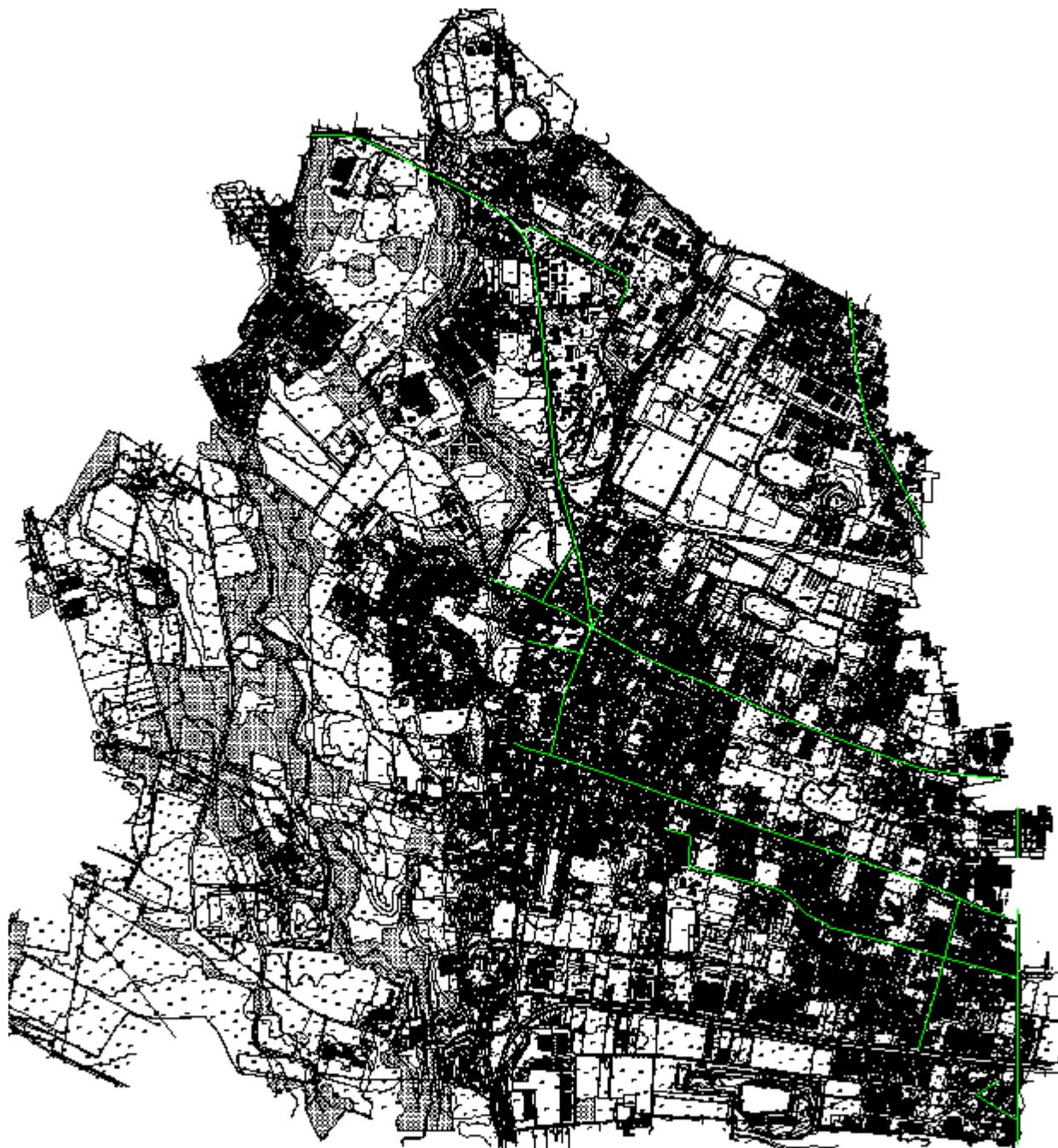
Gli assi stradali relativi alle zone dell'ex Antonini e alle aree industriali/artigianali sono già stabiliti dalla viabilità attuale, e le eventuali previsioni di nuovi insediamenti dovranno perciò contemplare o il potenziamento degli assi esistenti o la loro integrazione; diverso è invece il discorso degli assi commerciali di vicinato: infatti, si tratta di generare una riqualificazione che vada oltre la semplice regolamentazione delle unità immobiliari da distribuire sul territorio; in altre realtà comunali, questo ha voluto dire prevedere la pedonalizzazione d'alcuni assi stradali, soprattutto in centro, creando a margine di tali zone parcheggi appositi e/o interscambi con piste ciclabili.

Attualmente, dall'esame dello stato di fatto emerge come le strade, che presentano il maggior numero d'attività commerciali di vicinato, siano così rappresentabili:

Turati	19	Da Vinci	6
Trieste	18	Matteotti	5
Dei Mille	18	Buozzi	5
Monte Bianco	18	Cairoli	5
Como	14	Cinque Giornate	4
Piave	12	Monte Grappa	4
Cervi	8	Pellico	4
Milano	8	Primo Maggio	4
Casati	6	Trento	4

Dal prospetto sostanzialmente si nota come gli assi principali siano allocati nel centro e verso est del paese (oltre alla zona di Mombello), restando esclusi i due centri storici e la zona del Ceresolo, in una lettura che fa intuire come le aspettative di riportare il commercio al minuto in centro siano previsione tutt'altro che vicina all'essere realizzata, e tale da doversi pertanto incentivare.

*Individuazione dei principali assi stradali con presenza di negozi di vicinato*



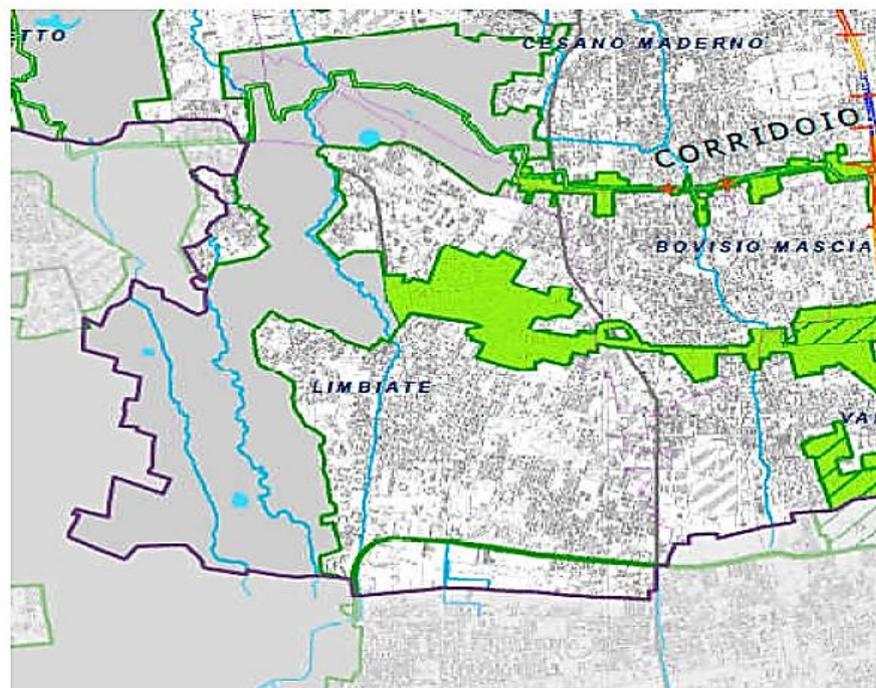
3.4. I caratteri ambientali fondanti e le sollecitazioni dei soggetti a competenza ambientale.

L'analisi delle previsioni di carattere ambientale del territorio di Limbiate non può prescindere dalla cartografia del Ptcp provinciale di Milano (vigente), e di Monza e Brianza (adottato); è infatti con questi strumenti di pianificazione a livello sovracomunale che occorre confrontarsi, tenuto conto anche del fatto che essi inglobano anche le previsioni di carattere regionale.

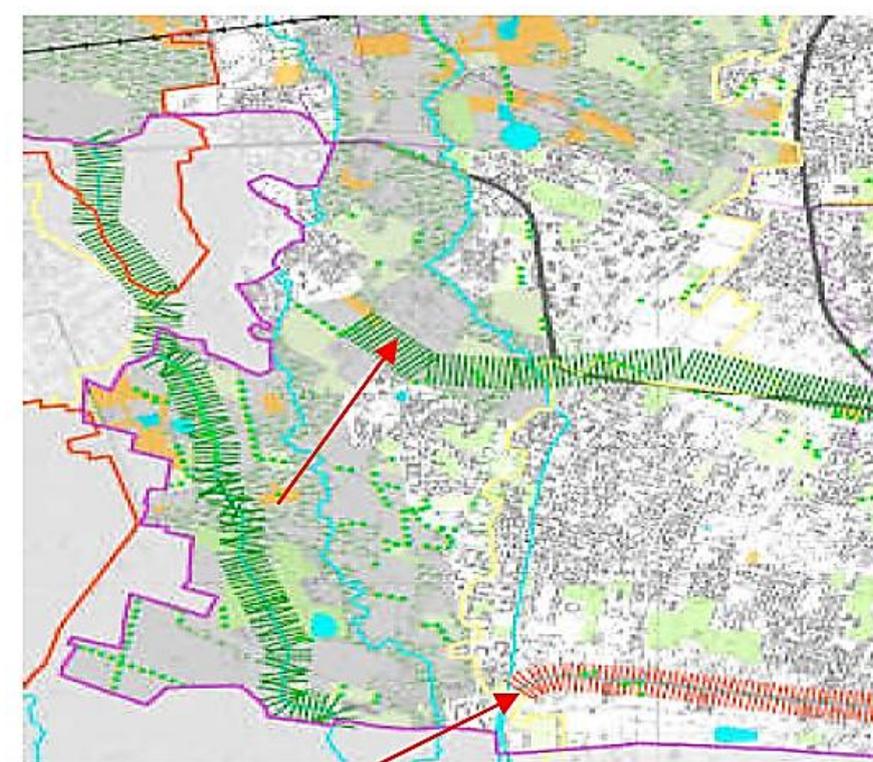
Gli altri strumenti considerabili per caratteristiche ambientali derivano sia dai dati EMAS (che detengono tutta una serie di indicatori sul patrimonio edilizio comunale) sia dal PAES che, oltre ad attingere i dati da Emas, illustra le direttive approvate in Consiglio Comunale relativamente alle azioni per diminuire l'emissione d'anidride carbonica in atmosfera.

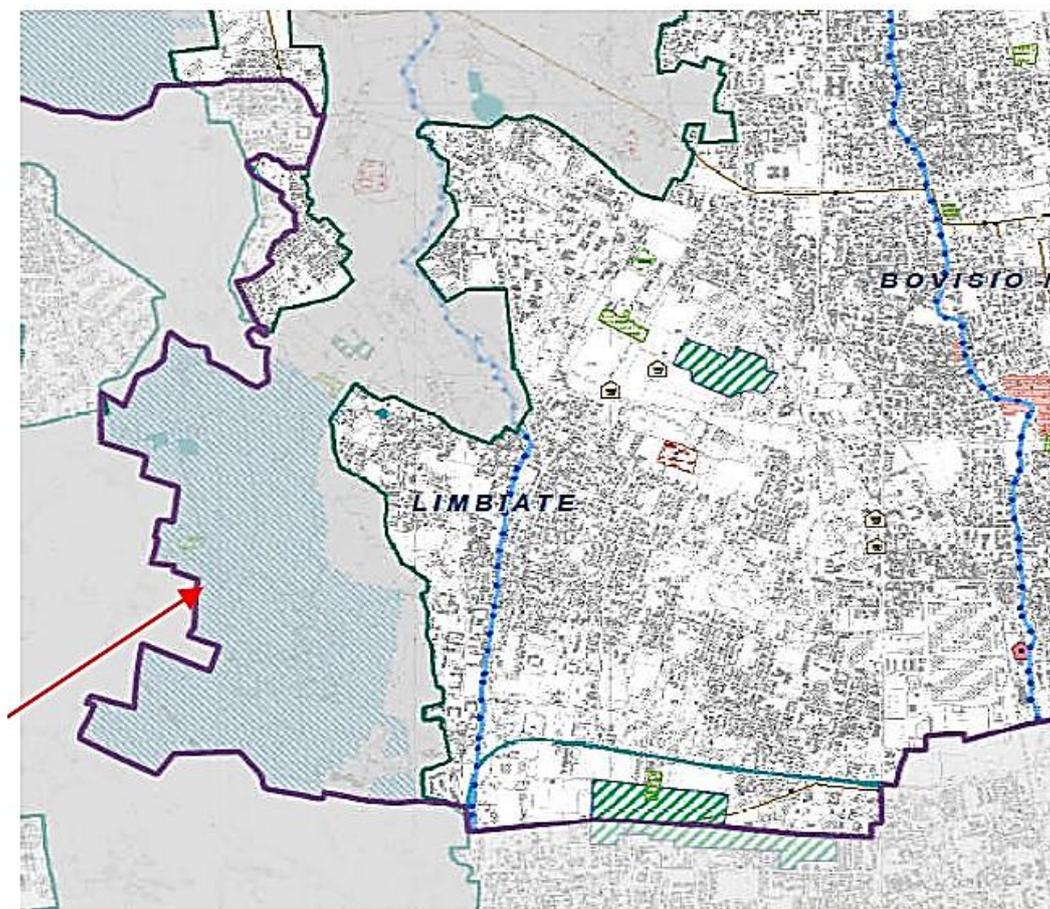
Da questi strumenti e dalle previsioni sovracomunali occorre trarre le dovute indicazioni per individuare le future destinazioni d'alcune aree in comune di Limbiate, prevedendo altresì degli indicatori per monitorare quanto previsto; andrà poi pensata una rete ecologica comunale che, muovendo da quelle sovracomunali, s'inserisca nel territorio comunale, a partire dai corridoi ecologici fino a individuare gli ambiti agricoli, le aree a rischio idrogeologico e la rete verde.

*Le linee di continuità ecologica – Ptcp Monza e Brianza*

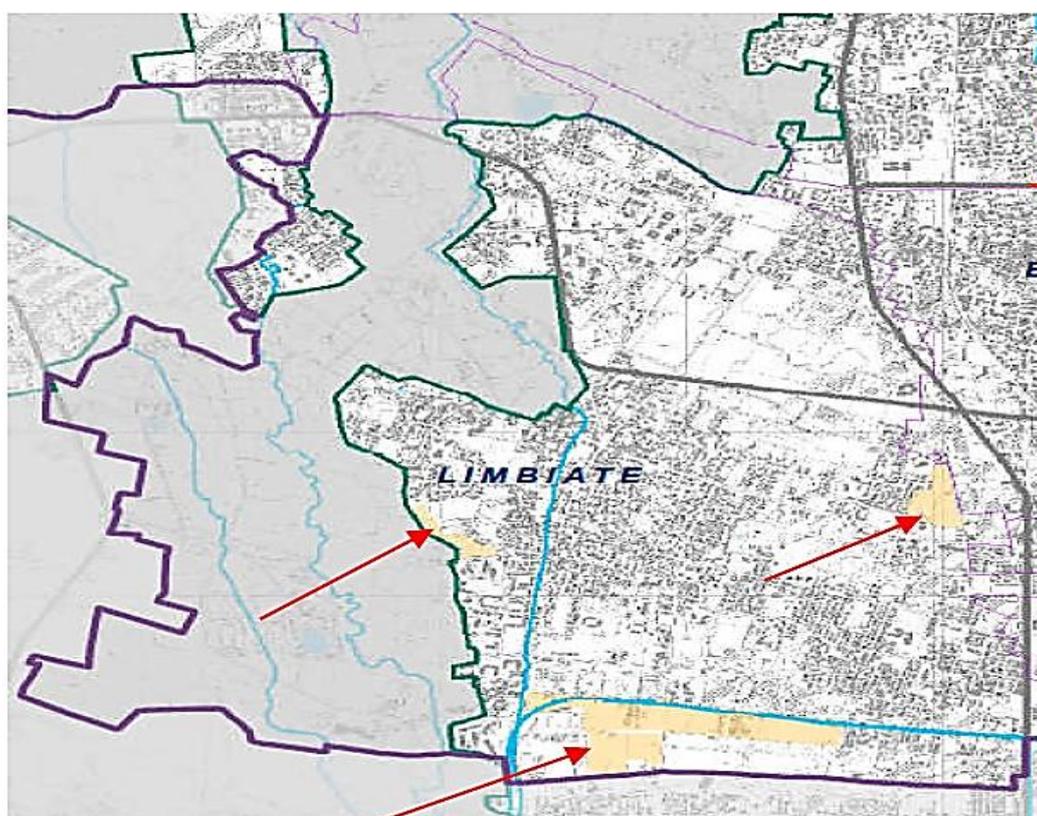


*La rete di ricomposizione paesaggistica – Ptcp Monza e Brianza*





*Sopra: l'individuazione dei vincoli idrogeologici – Ptcp Monza e Brianza  
Sotto: l'individuazione degli ambiti agricoli – Ptcp Monza e Brianza*



#### 4. Le opportunità e le condizioni concorrenti al disegno della Limbiate in divenire

Alcuni aspetti, affrontati in precedenza, hanno già portato all'identificazione d'alcune proposte da considerare nel Pgt, tenuto conto delle linee politiche dell'Amministrazione Comunale; intanto, non si può prescindere da una visione che oltrepassi i confini comunali, in particolare considerando la viabilità comunale, attraversata da direttrici est/ovest di natura principale come assi portanti sovracomunali su cui altre direttrici, in questo caso nord/sud, creano una maglia ortogonale su cui ragionare, affinché le scelte effettuate non siano pensate solo per gli sviluppi del territorio comunale; occorre insomma considerare realtà esogene quali il polo industriale a nord di Limbiate fra Bovisio Masciago, Cesano Maderno, Ceriano, l'area della ex Snia di Varedo a est e la cava a sud di Limbiate nella parte del comune di Senago<sup>1</sup>.

Questione diversa, ma sempre legata agli assi stradali, è quella relativa al piccolo commercio di vicinato presente su tali direttrici, constata la necessità di riportarlo in centro e, per questo, occorrerà prevedere tutta una serie di iniziative d'incentivazione edilizia e d'attenzione rispetto a determinate categorie d'utenza in grado di costituire volano, per realizzare un progetto in un arco di tempo ragionevole.

Altro punto di riferimento da tenere in considerazione è il Parco delle Groane, generando uno o più collegamenti a partire da aree esterne: la direttrice est/ovest, in linea con numerosi assi stradali comunali, può di fatto sovrapporre una rete verde a quella stradale, creando una maglia da porsi in contatto anche con le previsioni dei corridoi ecologici regionali e provinciali e delle reti di ricomposizione paesaggistica; dove possibile, per compenetrare maggiormente il collegamento fra città e parco il Piano del traffico dovrà prevedere una serie di piste ciclopedonali la cui fattibilità possa venire collegata agli interventi privati, da potersi prevedere anche in altre parti di Limbiate.

È necessaria altresì una maggior fruibilità del Parco delle Groane, prevedendo una serie d'aree immediatamente esterne con ruolo di intercapedine fra l'edificato e il parco, introducendosi come porte verso un ambiente diverso dal tessuto urbano, ma, al contempo, con esse intrecciato.

La bontà delle previsioni di piano, quali che siano, andrà comunque tradotta in indicatori da tenere in costante monitoraggio; da tale punto di vista la strumentazione di Emas permette sia d'individuare i dati da trattare, sia di seguire percorsi già delineati e che l'Amministrazione Comunale ha già indicato, al pari della programmazione del PAES che già definisce un determinato orientamento ambientale e che si ripercuote su tutta una serie d'azioni da intraprendere, che vanno tuttavia supportate dalle previsioni di piano triennale delle opere pubbliche che, a loro volta, pur in un momento economico così difficile non possono prescindere dalle previsioni di carattere finanziario.

In tal senso, le aspettative individuate dalle Linee politiche per la redazione del Piano di governo del territorio dovranno confrontarsi con la realtà economica del momento, pur nell'intento di rispondere alle aspettative della popolazione in termini sia d'offerta di servizi, sia di rendita fondiaria da ricondursi all'interesse pubblico, per dirne una localizzando volumetria perequativa virtuale di decollo sui terreni prima preordinati dal previgente Prg all'esproprio, da spendere materialmente in altri nodi strategici del territorio comunali.

---

<sup>1</sup> Fra l'altro considerando che, trattandosi d'area in provincia di Milano, bisogna rapportarsi con un diverso Ptcp.