

5. Le quantità previste dal Piano di governo del territorio

Il Documento di piano

Per sintetizzare le scelte programmatiche del Documento di piano è necessario muovere dalle strategie individuate dall'Amministrazione nella consapevolezza che il tema della riqualificazione comunale non possa prescindere dal recupero di tutte le parti dismesse/dimesse e delle emergenze ereditate; serve quindi un ampio impegno che promuova modalità attente all'uso delle risorse fisiche finite e non riproducibili, in un percorso che affronti in chiave sostenibile il raggiungimento del bene comune. Riferendosi agli indirizzi dell'Amministrazione¹, assunti come obiettivi del Documento di piano, sono state derivate le azioni conseguenti al loro perseguimento e, in tale ottica, sono stati considerati i quattro scenari: **A.** La città che verrà; **B.** La città che vorrei; **C.** Muoversi nel futuro; **D.** Le suggestioni.



Gli Ambiti di trasformazione contemplati dal Documento di piano entro il comune di Limbiate

¹ Cfr. nella precedente Parte XIII il par. 1.1. (*La strategia amministrativa e gli obiettivi di sviluppo del Piano*) e il par. 1.1. (*Gli ulteriori indirizzi dell'Amministrazione*).

Acronimo	Nome	Descrizione
AS	Ambito strategico	Complesso di Mombello ex Antonini
ASRa - ARSb	Ambito strategico di riqualificazione della frattura	La cava Ferrari (la frattura)
ACSA	Ambito di concentrazione dei servizi per l'agricoltura	La cava Mascheroni

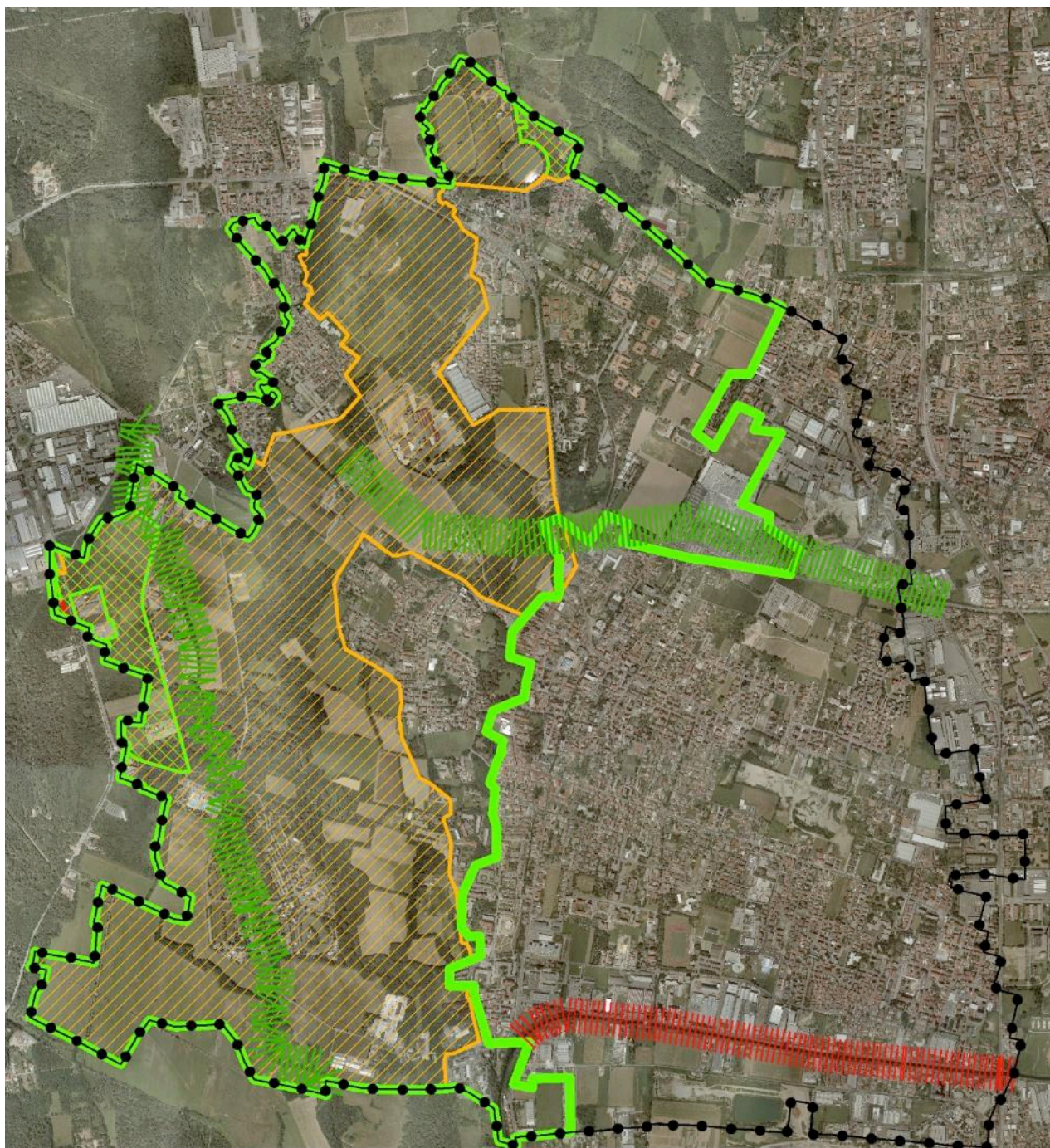
Denominazione dell'Ambito	Superficie	Interventi ipotizzati	Funzioni ipotizzate
Concentrazione dei servizi per l'agricoltura (ACSA)	187.150 mq	Da stabilire da parte dell'Amministrazione comunale in fase attuativa; il progetto dovrà recepire le prescrizioni degli ambiti agricoli strategici del Ptcp della Provincia di Monza e Brianza	Servizi funzionali all'agricoltura
Strategico dell'innovazione sociale ed economica (AS)	691.398 mq	Mantenimento del volume esistente	Servizi e funzioni complementari prevalentemente orientati alla sanità, all'istruzione e alla cultura
Strategico di riqualificazione della frattura (ASRa - ARSb)	216.900 mq	46.463 mc (da Ambito, al netto delle aree cavate e delle aree soggette a vincolo AAS di PTCF) + 39.900 mc (da compensazione) = 86.363 mc totali	Residenziale, di cui almeno il 30% degli 86.363 mc totali realizzabili da destinarsi a residenza convenzionata e/o sociale







Quindi: **i)** il Documento di piano ipotizza solamente, in seno all'Ambito ASR dell'ex cava Ferrari, un volume di 86.363 mc (di cui almeno il 30% per residenza convenzionata e/o sociale); **ii)** per l'Ambito ACSA l'Amministrazione concerterà le quantità con gli operatori in fase attuativa; **iii)** e, infine, nessun nuovo volume è ipotizzato nel compendio dell'ex ospedale Antonini di Mombello.

Va richiamato altresì l'aspetto rilevante del Documento di piano (che riverbererà i suoi esiti conformativi nei Piani delle regole e dei servizi) d'avere contribuito all'incremento della rete ecologica correlandola a quella provinciale e regionale e risultando oltremodo coerente con gli obiettivi di livello sovracomunale: **i)** della tutela degli aspetti naturalistici e ambientali; **ii)** della garanzia d'una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, dell'assetto idrogeologico e della gestione integrata dei rischi; **iii)** della tutela attiva degli spazi non insediati e dei caratteri paesaggistici rilevanti del territorio; **iv)** della ricomposizione del contesto paesaggistico attraverso la rete verde e dei servizi; **v)** della conservazione, protezione e tutela del paesaggio agrario d'interesse storico culturale provinciale; **vi)** e, infine, dell'incremento di forme di mobilità sostenibile per l'accessibilità territoriale.

Indici di performance ambientale	Grandezze
Estensione complessiva del Parco regionale delle Groane nel territorio di Limbiate	457,7 ha
% d'incidenza su territorio comunale	37%
Estensione complessiva del Parco naturale delle Groane nel territorio di Limbiate	26,6 ha
% d'incidenza sul territorio comunale	2,2%
Lunghezza dei corridoi ecologici primari della Rete ecologica provinciale	4.930 m
Lunghezza dei corridoi ecologici secondari della Rete ecologica provinciale	3.090 m

Vengono di seguito esplicitati tutti gli elementi concorrenti alla tutela ambientale, dando modo di apprezzare la rilevanza degli elementi della Rete ecologica regionale e della Rete ecologica provinciale che concorreranno alla struttura della Rete ecologica comunale (disciplinata nel Piano dei servizi).



-  Corridoi ecologici primari
-  Corridoi ecologici secondari
-  Elementi di primo livello della Rete ecologica regionale
-  Parco Regionale delle Groane
-  Parco Naturale delle Groane
-  Sito di importanza comunitaria

Inoltre la minimizzazione del consumo di suolo, oltre a rappresentare uno degli indirizzi fondativi della Lr. 12/2005, ricalca le linee strategiche dell'Amministrazione e, in quest'ottica, la riqualificazione urbana di Limbiate concorre a non sprecare risorsa suolo anche in coerenza con le prescrizioni derivanti dagli strumenti sovralocali.

Dalle **quantificazioni effettive, derivanti dal Documento di piano**, lo scenario trasformativo coinvolge una previsione di 692.457 mq; tuttavia l'effettivo consumo di suolo basato sulle prescrizioni del Ptcp della Provincia di Monza e Brianza² s'attesta **solamente a 17.637 mq** in quanto:

- a) l'Amministrazione comunale, perseguendo le politiche di limitazione dell'uso del suolo libero, ha previsto il riuso di **664.943 mq** di aree che la Provincia di Monza e Brianza classifica come "urbanizzato";
- b) nel medesimo intento le scelte del Documento di piano prevedono il completamento di **9.877 mq** di aree allo stato di fatto antropizzate;
- c) in sintesi, perciò, l'effettivo consumo di suolo s'attesta a **17.637 mq** rispetto allo stato di fatto limbiatese e alle prescrizioni della Provincia di Monza e Brianza, vale a dire al **2,6%** delle previsioni di trasformazione complessivamente contenute nel Documento di piano.

Pare opportuno infine evidenziare che l'Ambito di concentrazione dei servizi per l'agricoltura (ACSA) del Documento di piano ipotizza come funzione esclusiva quella dei servizi funzionali all'agricoltura, non rilevando perciò negativamente ai sensi del Ptcp della Provincia di Monza e Brianza.

Infine si rileva che le previsioni del Documento di piano comporteranno:

1. il riuso, con previsioni di trasformazione degli usi del suolo d'interesse degli assetti urbanizzati, esteso al 9,7% del territorio urbanizzato comunale;
2. un incremento, per il comune di Limbiate, pari allo 0,7% degli assetti urbanizzati;
3. un consumo di suolo, ipotizzato dal Documento di piano, pari altresì solamente al 7,3% delle aree libere ex Ptcp Provincia di Monza e Brianza, al netto del Parco regionale delle Groane.

Infine, la stima del numero di abitanti teorici derivanti dalle previsioni del Documento di piano emerge dividendo il nuovo volume (86.363 mc) per l'indice di benessere residenziale derivato dalle Linee di indirizzo dell'Amministrazione comunale, pari a 90 mc/abitante: s'ottiene così un numero di abitanti teorici pari a **959**.

Il Piano delle regole

Quanto al Piano delle regole s'evidenziano due tipi di interventi: **i**) i primi legati al trasferimento volumetrico derivante dagli ambiti CST.5 – *Ambiti o immobili totalmente contrastanti con il contesto*, **ii**) i secondi legati alla realizzazione degli APC – *Ambiti a pianificazione convenzionata*.

Va ricordato come, nel primo caso, si tratti di perequazione urbanistica ex art. 4 delle Disposizioni attuative del Piano delle regole, il cui comma 4.2. stabilisce che "*La disciplina di zona CER.4 – Ambiti di ricucitura urbana perequata (ambiti di atterraggio della perequazione diretta) identifica un indice territoriale (It) generatore d'un volume [dato dal prodotto della superficie territoriale (St) per l'indice territoriale (It)] a cui va aggiunto il volume virtuale (Vv), derivante dalla demolizione degli edifici contrassegnati in CST.5 – Ambiti o immobili totalmente contrastanti con il contesto (ambiti di decollo della perequazione diretta)*"; riportiamo allora nel seguito le entità corrispondenti al caso in esame:

<i>Volume generato da CER.4</i>	<i>Volume trasferito da CST.5 (stima da computo Gis, da sottoporre a perizia giurata con asseveramento del volume esistente)</i>	<i>Volume totale</i>
17.346 mc	15.500 mc	32.846 mc

Rispetto a quanto prevede il meccanismo perequativo, le nuove entità realizzabili derivano solo dal volume generato da CER.4 (pari a 18.050 mc) mentre il restante volume (CST.5) è già esistente.

È possibile quindi calcolare l'entità degli abitanti teorici derivanti dai volumi generati dal CER.4 dividendo il volume per l'indice di benessere residenziale derivato dalle Linee d'indirizzo comunali, pari a 90 mc/ab, e ottenendo così un numero di abitanti teorici pari a **193**.

² Per una valutazione in dettaglio si veda Parte XIII – La verifica di compatibilità rispetto al Ptcp della Provincia di Monza Brianza, par. 3.



CST.5 – Ambiti o immobili totalmente contrastanti con il contesto (ambiti di decollo della perequazione diretta)



CER.4 – Ambiti di ricucitura urbana perequata (ambiti di atterraggio della perequazione diretta)

Gli Ambiti CST.5 e gli ambiti CER.4 del Piano delle regole entro il comune di Limbiate

All'interno del Piano delle regole l'altro tipo d'intervento è legato alla realizzazione degli APC – Ambiti a pianificazione convenzionata, localizzati nella successiva rappresentazione (nella tabella che segue viene poi sintetizzata la capacità insediativa derivante dalla realizzazione d'ogni singolo APC – Ambito a pianificazione convenzionata).



Gli Ambiti a pianificazione convenzionata del Piano delle regole entro il comune di Limbiate

AMBITI APC

<i>Ambito</i>	<i>Superficie territoriale (mq)</i>	<i>It max (mc/mq)</i>	<i>Volume (mc)</i>	<i>Volume a libero mercato (mc)</i>	<i>Volume per housing sociale (mc)</i>	<i>Aree pubbliche (mq)</i>	<i>Sf = St - Ap</i>	<i>Sc</i>
APC01	5.700	1,20	6.840	4.788	2.052	2.698	3.002	2.300
APC02	7.570	1,20	9.084	6.359	2.725	3.583	3.987	3.000
APC03	2.080	0,80	1.664	1.664	-	656	1.424	830
APC04	8.200	0,80	6.560	4.592	1.968	2.588	5.612	3.400
APC05	14.150	0,80	11.320	7.924	3.396	4.465	9.685	5.600
APC06	1.300	0,80	1.040	1.040	-	410	890	500
APC07	4.200	0,80	3.360	2.352	1.008	1.325	2.875	1.700
APC08	5.960	0,80	4.768	3.338	1.430	1.881	4.079	2.400
APC09A	11.400	0,80	9.120	6.384	2.736	3.597	7.803	4.500

APC09B ³	14.400	stima sdf	6.200	4.340	1.860	14.400	-	-
APC10	2.000	1,20	2.400	2.400	-	947	1.053	800
APC11 ⁴	24.000	stima sdf	25.000			9.861	14.139	12.400
APC12	7.000	0,80	5.600			2.209	4.791	2.800
APC13	7.300	0,80	5.840	4.088	1.752	2.304	4.996	2.900
APC14	1.100		2.800			-	-	-
<i>Totale</i>	<i>116.360</i>		<i>101.596</i>	<i>52.327</i>	<i>18.928</i>	<i>52.028</i>	<i>64.336</i>	<i>43.130</i>

Dalle tabelle s'evince come il volume massimo realizzabile negli APC sia pari a 101.596 mc, dato – tuttavia – sovradimensionato in quanto non appare rappresentativo della situazione reale proprio per il fatto che non tiene conto dell'entità volumetrica già esistente su questi Ambiti; nella tabella successiva, perciò, vengono riportate le quantità di volume in atto calcolando poi la differenza tra il volume massimo, assegnato nella scheda d'ogni APC (allegato B del Piano delle regole), e quello esistente. Si evidenzia come le APC 11, 12 e 14 siano a destinazione d'uso terziario.

<i>Ambito</i>	<i>Volume massimo da scheda APC (mc)</i>	<i>Volume esistente (mc)</i>	<i>Nuovo volume (mc)</i>	<i>Destinazione d'uso</i>
APC01	6.840	3.000	3.840	Residenziale
APC02	9.084	13.200	- 4.116	Residenziale
APC03	1.664	-	1.664	Residenziale
APC04	6.560	-	6.560	Residenziale
APC05	11.320	-	11.320	Residenziale
APC06	1.040	-	1.040	Residenziale
APC07	3.360	-	3.360	Residenziale
APC08	4.768	-	4.768	Residenziale
APC09A	9.120	-	9.120	Residenziale
APC09B	6.200	6.200	-	-
APC10	2.400	-	2.400	Residenziale
APC11	25.000	60.000	- 35.000	Terziario
APC12	5.600	-	5.600	Terziario
APC13	5.840	2.700	3.140	Residenziale
APC14	2.800	1.600	1.200	Terziario
<i>Totale</i>	<i>101.596</i>	<i>86.700</i>	<i>14.896</i>	

Il nuovo volume che verrà realizzato, in esubero rispetto a quello esistente, è quindi pari a 14.896 mc, ed è dunque possibile andare a definire il numero di abitanti teorici derivanti dagli APC del Piano delle regole partendo dalla volumetria che sarà realizzata a destinazione d'uso residenziale pari a 56.296 mc per l'indice di benessere residenziale (derivato dalle Linee di indirizzo comunali e pari a 90 mc/ab.) facendo così ottenere un'entità d'abitanti teorici pari a **625**.

In definitiva, assommando il numero di abitanti teorici derivanti dal volume generato da CER.4 e dalle APC s'ottiene un valore di **818** abitanti derivanti dal Piano delle regole.

³ Il volume generato dall'APC.09B è stimato con computo Gis e quello esistente va sottoposto a perizia giurata e asseveramento.

⁴ La Slp dall'APC.11 è stimata con computo Gis e quella esistente va sottoposta a perizia giurata e asseveramento.

Nel dettaglio, il dimensionamento complessivo del Piano di governo del territorio prevede, a fronte di un'entità, al 30 giugno 2013, di residenti (anagrafe comunale): 36.067

abitanti teorici generabili dalle previsioni del Documento di piano	959 +	
abitanti teorici generabili dalle previsioni del Piano delle regole	818 =	962 ⁵ da Pgt +
abitanti teorici derivanti dalla pianificazione attuativa vigente	1.777 =	

abitanti teorici totali (derivanti dal Pgt+ dai piani attuativi in vigore)	2.739
abitanti derivanti dall'analisi della tendenza demografica	3.760

Riepilogo generale del Documento di piano e del Piano delle regole

Nella tabella seguente viene riportato il prospetto sintetico delle previsioni contenute nel Piano di governo del territorio.

Riepilogo generale								
Ambito	St (mq)	Volume a libero mercato (mc)	Volume di housing sociale (mc)	Volume totale (mc)	% housing sociale	Sf (mq)	Aree pubbliche (mq)	Aree pubbliche monetizzabili (mq)
APC01	5.700	4.788	2.052	6.840	30,00	3.002	2.698	-
APC02	7.570	6.359	2.725	9.084	30,00	3.987	3.583	-
APC03	2.080	1.664	-	1.664	-	1.424	656	-
APC04	8.200	4.592	1.968	6.560	30,00	5.612	2.588	-
APC05	14.150	7.924	3.396	11.320	30,00	9.685	4.465	-
APC06	1.300	1.040	-	1.040	-	890	410	-
APC07	4.200	2.352	1.008	3.360	30,00	2.875	1.325	-
APC08	5.960	3.338	1.430	4.768	30,00	4.079	1.881	-
APC09a	11.400	6.384	2.736	9.120	30,00	7.703	3.597	-
APC09b	14.400	4.340	1.860	6.200	30,00	-	14.400	-
APC10	2.000	2.400	-	2.400	-	1.053	947	-
APC11	24.000	-	-	25.000	-	14.139	9.861	-
APC12	7.000	-	-	5.600	-	4.791	2.209	-
APC13	7.300	4.088	1.752	5.840	30,00	4.996	2.304	-
APC14	1.100	-	-	2.800	-	-	-	-
ASRa	56.680	20.578	8.819	29.398	30,00	15.867	41.964	-
ASRb	123.070	39.875	17.089	56.965	30,00	57.123	68.445	-
AP	80.149			Conteggiata in ASR		-	80.149	-
Totale	378.910	134.534	55.469	190.004	29,26	138.909	241.904	-

Dalla tabella emerge come il Pgt preveda un incremento volumetrico **massimo** di 190.004 mc dei quali, come è emerso nella tabella precedente, 85.100 mq già esistenti e la cui entità verrà riutilizzata; escludendo quindi questi ultimi, il nuovo volume previsto dal Pgt si attesta a **104.904 mc** mentre, a fronte del volume realizzato, avrà luogo una previsione d'aree pubbliche pari a **241.904 mq**.

Quanto al consumo di suolo **massimo** nello scenario di Piano (previsioni del Documento di piano + Piano delle regole), si genereranno [(899 abitanti teorici generabili dalle previsioni del Documento di piano + 467 generabili dalle previsioni del Piano delle regole) = **(1.366 generati dal Piano di governo del territorio + 1.520 derivanti dalla pianificazione attuativa vigente) = 2.886 nuovi abitanti complessivi**], collocandosi al di sotto dei **3.760 stimati dall'analisi demografica** del Documento di

⁵ Dato relativo al residuo di pianificazione vigente (esclusivamente per la funzione residenziale pari a SIp di 28.852,07 mq) comunicato dagli uffici comunali alla data del 16 settembre 2014.

piano⁶, rispetto ai 36.067 residenti a Limbiate al giugno 2013.

Si vuole ricordare altresì che, rispetto alle previsioni del Documento di piano, emerge come:

- a) la cava Ferrari (individuata come ASR) sia attualmente attiva e disciplinata dal Piano cave della Provincia di Milano come ATEg17 – G17 e, giacché viene considerata dal Prg vigente come zona E ad agricolo generico, comporta una quota del consumo di suolo ex Dgp. Milano 332/2006 anche se, di fatto, agricola non è;
- b) l'Ambito di concentrazione dei servizi per l'agricoltura (ACSA) prevede come funzione esclusiva quella dei servizi funzionali all'agricoltura, non rilevando perciò negativamente ai sensi della Dgp. Milano 332/2006;
- c) l'Ambito strategico (AS – ex ospedale Antonini di Mombello) non concorre al consumo di suolo e oltretutto, nella specifica scheda, viene prescritto il mantenimento dei suoi spazi aperti e delle porzioni attualmente non edificate.

Quanto alla verifica del consumo di suolo dello scenario di Piano ai sensi dell'art. 45 (recante “*Sostenibilità degli ambiti di trasformazione*”) delle norme di attuazione del Ptcp della Provincia di Monza e Brianza⁷, si rimanda al successivo capitolo 6 “*La verifica rispetto ai limiti imposti dal Ptcp di Monza e Brianza*”: gli indirizzi del vigente Ptcp non contengono dei limiti espliciti per evitare il fenomeno del consumo, ma rimandano a una procedura ampiamente decritta nel Documento di piano⁸.

Verifica della domanda relativa 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 scorso 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).

⁶ Cfr. da p. 339 a p. 381 della relazione del Documento di piano, cap. 4 (*La condizione demografica*) della Parte VI (*Il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento dello sviluppo economico e sociale comunale*).

⁷ 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).

⁸ Per un ulteriore approfondimento cfr. il cap. 2 (*La verifica di compatibilità rispetto al Ptcp della Provincia di Monza Brianza*), Parte XIII (*Le determinazioni di piano*) della relazione del Documento di piano.

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
Limbrate	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 sia al 2012 che al 2013 le domande in lista di attesa cumulavano a 255 famiglie. Assumendo il parametro Istat per Limbrate, pari a 2,38 abitanti teorici per famiglia, si ottengono circa 607 abitanti teorici. Dalle scelte dell'Amministrazione calate nel Pgt, sia nel Piano delle Regole che nel Documento di Piano, si prevede una volumetria pari a 43.166 mc di Housing Sociale con la quale è possibile soddisfare circa 480 ab. teorici insediabili (assumendo un indice pari a 90 mc/ab). La differenza per coprire la domanda arretrata di Housin Sociale l'Amministrazione ha la possibilità di recuperarla all'interno dei residui della pianificazione vigente (APV).

Il Piano dei servizi

Con riferimento alle disposizioni regionali sembra opportuno concludere questa trattazione introducendo alcuni riferimenti quantitativi, in relazione alla dotazione di servizi complessiva di cui Limbiate potrà disporre a trasformazioni avvenute e a previsioni attuate ed alla sostenibilità economica degli interventi e delle priorità d'azione indicate dal piano.

Al fine di attivare il processo di qualificazione urbana il Piano dei servizi agisce, infatti, da una parte consolidando le aree e le attrezzature che già oggi sono destinate a servizi, da considerare strategiche nel quadro complessivo delineato dal piano, dall'altra introducendo nuove previsioni di attrezzature legate agli scenari di trasformazione strategica delineati dal Documento di piano o agli ambiti di pianificazione convenzionata disciplinati dal Piano delle regole.

Le aree per servizi che vengono quantificate nel seguito sono pertanto il risultato della conferma dei servizi esistenti e in attuazione⁹ e della individuazione dei servizi in previsione, riconducibili alle seguenti categorie:

- a) servizi di progetto degli ambiti disciplinati dal Piano delle regole;
- b) servizi di progetto degli ambiti disciplinati dal Documento di piano;
- c) ambiti di perequazione diretta degli ambiti strategici di riqualificazione della frattura.

Nel merito dei dati quantitativi e dimensionali che scaturiscono dallo scenario previsionale e strategico la dotazione di servizi si compone in sostanza di due parti: la prima riferita ai servizi esistenti e in attuazione per un totale di 1.077.940 mq comprendenti anche aree già di proprietà comunale da rendere fruibili (per 15.492 mq), la seconda riferita ai servizi in previsione per un totale complessivo di 241.904 mq suddivisi nelle tre categorie sopra indicate.

Come emerge anche dalla tabella riassuntiva il dimensionamento complessivo dei servizi che scaturisce dalle previsioni del piano ammonta a 1.319.844 mq, corrispondenti ad una dotazione pro-capite di 33,9 mq/ab rapportata alla capacità insediativa totale (38.953 abitanti¹⁰), ovvero agli abitanti teorici derivati dalle previsioni urbanistiche prefigurate dal PGT e alla capacità residua del Piano Regolatore Generale riferita ai piani attuativi vigenti ed in corso di realizzazione.

Occorre osservare che nelle quantità indicate non è compresa la superficie di 704.512 mq oggi destinata a servizi di livello sovracomunale all'interno del compendio ex Antonini di Mombello che il PGT individua quale Ambito strategico dell'innovazione sociale ed economica, finalizzandolo al "recupero storico/ambientale" e al "rilancio economico e sociale" dell'intero complesso attraverso l'insediamento di funzioni attinenti ai temi del welfare e dell'ambiente.

Allo stesso modo, le quantità indicate in termini complessivi non comprendono altre due importanti sistemi previsionali a cui il piano fa riferimento: il primo relativo all'housing sociale, riconosciuto dal piano stesso quale servizio pubblico e di interesse pubblico o generale; il secondo riferito, invece, ai servizi per la mobilità sostenibile.

Con riferimento all'housing sociale, le previsioni di tipo insediativo contenute nel Documento di piano e nel Piano delle Regole contemplano l'obbligo di riservare ad edilizia convenzionata e sociale una quota minima pari al 30% dei diritti edificatori, consentendo così la realizzazione di 55.469 mc complessivi, suddivisi tra Ambiti strategici di riqualificazione della frattura (ASR) e Ambiti di pianificazione convenzionata (APC).

Quadro d'insieme degli scenari quantitativi di piano

Residenti al giugno 2013 (anagrafe comunale)	36.067 ab.
Abitanti teorici generabili dalle previsioni del Documento di piano	899 ab.
Abitanti teorici generabili dalle previsioni del Piano delle regole	467 ab. 1.366 ab. da PGT

⁹ Comprensivi dei servizi convenzionati e in corso di realizzazione nell'ambito dei piani attuativi vigenti.

¹⁰ Il dato complessivo deriva dalla sommatoria della popolazione residente (36.067 abitanti al giugno 2013), della popolazione insediabile nei piani attuativi vigenti (1.520) ed infine della popolazione insediabile negli ambiti strategici di riqualificazione della frattura (899) e nelle previsioni del Piano delle regole (467).

Abitanti teorici derivanti dalla Pianificazione attuativa vigente	1.520 ab.
Abitanti teorici totali (derivanti dal Pgt e dai piani attuativi in vigore)	2.886 ab.
Abitanti previsti (derivanti dall'analisi della tendenza demografica¹¹)	3.760 ab.
Servizi esistenti e in attuazione ¹²	1.077.940 mq
Servizi in previsione ¹³	241.904 mq
Servizi totali	1.319.844 mq
Piste ciclopedonali e strade locali ciclabili esistenti	20,6 km
Piste ciclopedonali previste	14,6 km
Piste ciclopedonali totali	35,2 km
Dotazione pro capite di servizi (al 2010)	30,5 mq/ab
Dotazione pro capite di servizi (all'attuazione del Pgt)	33,9 mq/ab

Un obiettivo in primo luogo quantitativo che consentirà di far fronte ai fabbisogni che oggi la città manifesta, rispondendo nel contempo a uno degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale ha espresso negli indirizzi strategici per il futuro della città¹⁴, ovvero quello di fare di Limbiate “una città capace di integrare nuove residenzialità, senza correre il rischio della “ghettizzazione””. In questa direzione, infatti, il piano promuove all'interno delle nuove previsioni di carattere residenziale l'integrazione tra edilizia convenzionata, housing sociale e residenza a mercato libero, proprio con l'obiettivo di “costruire un tessuto urbano non ghettizzato, sia sul versante funzionale che su quello sociale, inteso dal punto di vista del reddito, delle fasce d'età, della condizione professionale e culturale”, cercando in questo modo di invertire la rotta rispetto alle politiche abitative che per molti anni hanno operato per comparti chiusi¹⁵ e mono tipologici.

Riguardo ai servizi per la mobilità sostenibile il piano delinea uno scenario di consolidamento e di miglioramento della dotazione di piste ciclopedonali esistenti, prevedendo un incremento dell'estensione attuale per ulteriori 14,6 km, 2 dei quali sono posti in carico, in termini di progettazione e di realizzazione, agli Ambiti di pianificazione convenzionata così come disciplinati dal Piano delle regole mentre la restante parte potrà essere realizzata dal pubblico o dal privato mediante risorse proprie dell'ente o a fronte degli interventi edificatori che daranno seguito alle previsioni di piano. Un obiettivo anche in questo caso quantitativo che consentirà di dare concretezza agli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si è data in termini di “completamento e di rafforzamento della mobilità ciclopedonale”, riconosciuta all'interno delle linee di indirizzo quale “altra grande occasione per la città”, rispondendo alla necessità di “coordinare politiche per la casa e grandi e piccoli nodi infrastrutturali” ponendo “le basi per una ottima accessibilità multimodale a servizio delle varie utenze”.

Come emerge dai numeri finora indicati, la sintesi quantitativa delle previsioni di piano consente di esprimere una valutazione certamente positiva non solo e non tanto in ragione di quanto è propriamente frutto degli scenari strategici e previsionali del Piano di Governo del Territorio, quanto, prima ancora, di una politica di acquisizione avveduta e razionale che nel tempo ha permesso all'Amministrazione Comunale di dotarsi di un significativo patrimonio di aree ed attrezzature di interesse pubblico. Questo ha permesso, infatti, di impostare la pianificazione e la programmazione futura entro un quadro consolidato ed in grado di rispondere alle necessità e ai bisogni primari dei cittadini in termini di servizi, spazi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

11 Al netto degli abitanti insediabili residuali, derivanti dall'esito della pianificazione attuativa ancora vigente.

12 I servizi esistenti non comprendono i servizi di livello sovralocale esistenti all'interno del compendio dell'ex Antonini a Mombello.

13 Con esclusione dell'Ambito strategico dell'innovazione sociale ed economica AS.

14 Si fa riferimento alle linee di indirizzo per la redazione del PGT approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 37 del 19/06/2012.

15 Si pensi, a questo proposito, alla presenza dei diversi comparti di edilizia economico popolare oggi presenti a Limbiate e derivati dall'esperienza del Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare (CIMEP).

Il sistema dei servizi

Servizi esistenti e in attuazione	mq
Servizi di livello comunale	
servizi di interesse comune	93.998
servizi per l'istruzione	131.741
servizi sociali e sanitario assistenziali	7.496
verde e spazi pubblici	387.380
servizi per lo sport e il tempo libero	187.778
servizi per la mobilità e la sosta	198.017
servizi cimiteriali	48.375
servizi di pubblica utilità	23.155
	1.077.940
Servizi di livello sovracomunale (Mombello)	
servizi di interesse comune	30.947
servizi per l'istruzione	350.983
servizi sociali e sanitario assistenziali	316.347
servizi di pubblica utilità	6.235
	704.512
Servizi per la mobilità sostenibile esistenti	km
piste ciclabili e strade locali ciclabili	20,6
Servizi in previsione	mq
servizi di progetto degli ambiti disciplinati dal Piano delle regole	54.995
servizi di progetto degli ambiti disciplinati dal Documento di piano	110.409
ambiti di perequazione diretta degli ambiti strategici di riqualificazione della frattura	76.500
	241.904

Housing sociale	mc
Edilizia residenziale pubblica e Edilizia residenziale sociale negli ambiti del Piano delle regole	31.203
Edilizia residenziale pubblica e Edilizia residenziale sociale negli ambiti del Documento di piano	24.266
	55.469
Servizi per la mobilità sostenibile	km
Servizi per la mobilità sostenibile previsti	12,6
Servizi per la mobilità sostenibile a carico degli Ambiti di pianificazione convenzionata	2,0
	14,6

Un quadro ben definito e strutturato che le progettualità messe in campo vanno ulteriormente a consolidare e ad incrementare in termini di quantità ma anche e soprattutto in termini di funzionalità, fruibilità ed accessibilità, dando forza e consistenza alla “scommessa” (...) di cambiare e migliorare il volto della città” proprio a partire dalla geografia articolata e diffusa di spazi ed attrezzature al servizio della comunità insediata che trova i suoi “epicentri” all’interno di ciascun quartiere, nei luoghi in cui emerge una concentrazione di funzioni di tipo aggregativo e culturale (centri civici, teatro, biblioteca, ...), attorno a cui si distribuiscono gli altri servizi urbani (istruzione, servizi sociosanitari, religiosi, ...) che, insieme al sistema dei parchi e dei giardini pubblici, strutturano e danno forma alla città consolidata.

Un sistema entro il quale il piano agisce, lavorando in modo particolare sui punti di discontinuità e di debolezza, innanzitutto di tipo spaziale, al fine di favorire una concreta integrazione tra i servizi, tra servizi e funzioni, tra servizi e quartieri, tra quartieri e città. Proprio nelle sinergie e nella prossimità geografica dei servizi esistenti il piano riconosce, d'altronde, una duplice opportunità: da un lato quella di valorizzare la “centralità dei quartieri” e la forte caratterizzazione policentrica di Limbiate, dall’altro quella di mettere a sistema, proprio attraverso le discontinuità, i servizi che sono distribuiti all’interno di ciascun quartiere e che ne rappresentano le centralità, nella consapevolezza che i quartieri che fanno parte della storia e dell’identità di Limbiate debbano lavorare tutti insieme per costruire una e una sola città, pur nel rispetto delle caratteristiche e delle peculiarità delle singole comunità che ne fanno parte.