

**PARERE RELATIVO AL
DOCUMENTO DI SCOPING
VAS DELLA VARIANTE AL PIANO DI
GOVERNO DEL TERRITORIO DI
VITTUONE (MI)**

7 marzo 2025

In questa prima fase di confronto per la Variante al PGT di Vittuone e la **relativa procedura di Valutazione Ambientale Strategica**, al fine di condividere il quadro conoscitivo e le tematiche da approfondire nelle successive fasi di redazione dello strumento, si ritiene opportuno esporre, con il presente documento, alcune **osservazioni in merito alla documentazione della VAS e alle azioni per attuare gli obiettivi di Piano** in un'ottica di proficua collaborazione con l'Amministrazione.

Ciò tenendo conto degli obiettivi strategici e delle linee di azione che il Documento di Scoping relativo alla VAS individua per la Variante al Piano di Governo del Territorio di Vittuone, che prioritariamente riguardano lo sviluppo sostenibile e la rigenerazione urbana.

Criticità legate al consumo di suolo e incentivi per la rigenerazione urbana

Con riferimento alle **criticità legate all'espansione edilizia** e al **sottoutilizzo di edifici storici**, che, come sottolineato nel Documento di Scoping, richiedono **interventi di riqualificazione**, si segnala l'importanza di **orientare le politiche urbanistiche del PGT di Vittuone** considerando la **previsione di incentivi per la rigenerazione urbana**. Infatti, unitamente alla tutela della risorsa suolo, la **rigenerazione urbana è un fondamentale obiettivo della pianificazione locale**: a tal fine esistono alcune leve che possono utilizzare le Amministrazioni Comunali.

Salvaguardia delle superfici edificabili esistenti

Oltre alla **salvaguardia della SL esistente** (che, a nostro avviso, è uno dei principi cardine di ogni strumento di pianificazione in chiave moderna), per **perseguire l'obiettivo di riduzione di consumo di suolo** e contribuire alla riqualificazione del suolo degradato, **auspichiamo che gli interventi di recupero su tutto il patrimonio da rigenerare, siano premiati con riduzioni degli oneri o con incentivi volumetrici**, in ragione della qualità anche energetica e ambientale delle opere realizzate, anche trasferibili in attuazione di logiche perequative per favorire la riqualificazione degli ambiti di trasformazione, al fine di **incentivare la qualità del costruito e la fruibilità del territorio**. Nel prevedere la riduzione del consumo di suolo, in linea con le indicazioni degli strumenti sovraordinati, il Documento di Scoping della VAS sottolinea come la rigenerazione urbana consenta di **rivitalizzare aree degradate con un approccio flessibile e semplificato** per stimolare l'iniziativa economica attraverso il **riuso delle aree dismesse**.

Misure incentivanti i processi di riqualificazione

L'applicazione di **modalità** incentivanti le opere di recupero del patrimonio edilizio esistente su singoli edifici o su complessi rientranti in un disegno urbano più articolato (anche di rigenerazione urbana) costituisce un meccanismo per il conseguimento dell'obiettivo della **migliore qualità del territorio**. Alcune misure incentivanti i processi di rigenerazione urbana possono comprendere la **flessibilità di funzioni compatibili** insediabili e l'**attribuzione di diritti volumetrici** direttamente realizzabili nelle aree oggetto di intervento a titolo di incentivo, in caso di applicazione di tecniche esecutive delle opere migliorative a livello energetico dei fabbricati esistenti e che possono indurre a investire sul patrimonio esistente piuttosto che sul nuovo.

La **semplificazione** nell'attuare i **cambi di destinazione d'uso** è un ulteriore fattore che, unitamente all'eliminazione di alcuni limiti morfologici al rinnovo dell'edificato esistente, può favorire l'avvio di opere di riqualificazione del territorio e può costituire, in questa fase di difficile ripresa dell'attività edilizia, **un modo attraverso il quale l'ente locale può contribuire a valorizzare in termini qualitativi il patrimonio esistente** e a creare le condizioni per favorire lo sviluppo delle attività esistenti o quantomeno mantenerle in esercizio. Ciò è da considerare anche in ragione dell'obiettivo, definito dal legislatore regionale, di **facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana** e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente, completando la strategia per la riduzione del consumo di suolo.

Rivitalizzazione del tessuto urbano e semplificazione dei processi attuativi

Il Documento di Scoping sottolinea, altresì, l'importanza di **vivacizzare le attività economiche**, con attenzione al commercio e al settore terziario, per attrarre nuovi operatori.

A tal fine si sottolinea l'importanza di semplificare l'apparato normativo del PGT per **facilitare i processi attuativi** e rispondere alle esigenze produttive.

Attuabilità degli interventi pianificati

Invitiamo la Pubblica Amministrazione a valutare alcune scelte oggetto del PGT per perseguire l'obiettivo comune di interesse della cittadinanza e del territorio, oltre che del soggetto che promuove e realizza l'intervento di migliorare il contesto urbano, contribuendo a ridare nuova vita a pezzi di città, che, con una diversa previsione strategica anche in termini edificatori o di funzioni insediabili che potrebbero essere più agevolmente restituiti alla città in una forma nuova migliorativa e che crea una prospettiva più attrattiva della città di Vittuone del futuro.

Indifferenza funzionale negli interventi di trasformazione urbana

Al fine di agevolare il recupero del tessuto esistente e la rigenerazione urbana, segnaliamo che l'**indifferenza funzionale**, da considerare come criterio anche nell'attuazione di alcuni interventi di trasformazione, potrebbe rappresentare **un'efficace risposta alla richiesta di maggiore flessibilità** nell'attuare le politiche di intervento sul territorio che devono potersi adeguare alle mutevoli condizioni del mercato. Tale principio potrà inoltre **agevolare le modalità dei cambi di destinazione d'uso**, che fortemente condiziona la riqualificazione del tessuto esistente: come sarebbe possibile, infatti, ottenere una rigenerazione del territorio senza l'opportunità di cambio di destinazione d'uso?

Un **edificio in stato di degrado, con problemi di inquinamento ambientale e di sicurezza sociale, sarebbe altrimenti condannato a rimanere tale**, laddove non possa essere agevolmente sostituito con un nuovo fabbricato prestante a livello energetico e rispondente alle nuove esigenze di mercato in virtù di una sua rifunionalizzazione.

Tutela delle procedure edilizie in corso

Il Documento di Scoping delinea gli **obiettivi ambientali per la Variante al PGT**, che, nell'ambito del sistema insediativo **prevede il ridimensionamento delle aree di trasformazione e il recupero di tessuti urbani dismessi** e la risoluzione delle criticità legate alla viabilità, anche ciclopedonale. La riqualificazione dei nuclei storici e la valorizzazione delle aree tra il centro abitato e il Parco Agricolo Sud Milano rientrano tra gli obiettivi paesaggistici del PGT.

Riteniamo che un rinnovato strumento urbanistico non possa esimersi dal tenere in considerazione la condizione di **difficoltà nella gestione delle commesse** riscontrate da alcune imprese per le repentine variazioni di prezzo dei **materiali** e le difficoltà nell'approvvigionamento che hanno reso più complesso portare a compimento interventi, anche di integrale ricostruzione. Pertanto, si ritiene opportuno segnalare, nell'individuare le scelte di pianificazione con valenza strategica, di **considerare le procedure amministrative in corso** e soprattutto anche le **esigenze legate anche alle possibili difficoltà attuative** che potrebbero avere interessato alcuni ambiti di trasformazione, con la conseguenza di rendere inattuabili le previsioni finalizzate a migliorare l'assetto del territorio compromettendone la crescita, facendo mancare gli elementi di certezza e attuabilità delle previsioni urbanistiche necessari a ogni investimento sul territorio.

Agevolare l'attuabilità delle iniziative di recupero delle aree degradate

Per poter dare prestigio al territorio è indispensabile che le **scelte effettuate nella variante di Piano non risultino controproducenti in termini di attuabilità a livello economico** delle trasformazioni, individuando le linee di azione atte a ridurre il consumo di suolo, ma che, allo stesso tempo, non compromettano o precludano lo sviluppo del territorio, incentivandone la

riqualificazione. Pertanto, le scelte di Piano devono **privilegiare l'attuazione di iniziative di recupero di aree degradate e di riqualificazione del tessuto consolidato**. Ciò anche in ragione del fatto che **le mutate condizioni di mercato hanno indirizzato le modalità di operare sul territorio prioritariamente verso il recupero dell'esistente**.

Tali opere, anche finalizzate a un miglioramento energetico dei fabbricati, **si attuano soprattutto con interventi di demolizione e ricostruzione**.

Le opere di demolizione e ricostruzione possono risentire di **difficoltà** che sono riscontrabili nell'intervento di recupero, sia a livello **qualitativo**, in quanto riguardano manufatti esistenti a basso rendimento energetico, sia a livello **morfologico e funzionale**, in quanto possono scontrarsi con alcuni limiti attuativi nella ricostruzione dell'edificio.

Flessibilità nei cambi d'uso e semplificazione dei meccanismi procedurali

Al fine di poter ampliare l'offerta immobiliare sul territorio e creare le **condizioni per attuare il recupero dell'esistente**, si rendono necessarie alcune **semplificazioni** riguardo ai **meccanismi procedurali ed autorizzatori** per l'esecuzione delle opere e per consentire più **flessibilità nei cambi di destinazione d'uso** degli edifici.

In tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale del volume preesistente, che risulta superiore agli indici attribuiti dal Piano, si ritiene necessario che, nel valutare le **dotazioni territoriali necessarie**, si considerino anche le dotazioni di aree per **attrezzature pubbliche** o di **interesse pubblico generale, già esistenti** e previste con riferimento al fabbricato e all'area oggetto di intervento, per cui, in caso di volume esistente superiore agli indici d'ambito, le dotazioni di servizi necessarie all'esercizio della funzione del fabbricato oggetto di intervento **potrebbero risultare già soddisfatte in base allo stato di fatto esistente**. Pertanto, la verifica e l'esigenza del reperimento di un'ulteriore dotazione di servizi sono motivabili dal cambio della destinazione funzionale che comporta un incremento del carico urbanistico e dalla realizzazione di un'edificabilità superiore all'esistente.

Un altro aspetto da considerare riguarda la **semplificazione delle procedure** per attuare le opere, che dovrebbe presupporre il ricorso al **permesso di costruire convenzionato** in applicazione di quanto previsto dalla norma statale e in caso di riorganizzazione del contesto urbano circostante o di **maggior impatto urbanistico** con conseguente ridefinizione degli standard per incrementi di volume o per insediamento di diverse funzioni.

Si ritiene opportuno sottolineare come nell'applicazione del **meccanismo perequativo** siano da considerare anche le eventuali **difficoltà annesse al reperimento dei volumi perequati** o alla sostenibilità economica degli interventi, che sono un limite per gestire il recupero dell'esistente e avviare la riqualificazione. Il che significa che deve essere effettuata anche una valutazione accurata del **meccanismo perequativo/compensativo** per la realizzazione dei servizi pubblici e di aree a verde in ciascun ambito, in funzione della potenzialità edificatoria attribuita alle aree di generazione dei diritti edificatori, non direttamente realizzabile su tali aree, ma attuabile su aree di atterraggio all'interno dell'ambito di trasformazione.

Alla luce di tali considerazioni, si richiede di orientare le scelte di Piano verso **l'incentivazione delle opere di recupero dell'esistente e di rigenerazione degli ambiti urbani defunzionalizzati o degradati**, considerandone la **valenza in termini di valorizzazione del contesto urbano** di Vittuone, di tutela della funzione produttiva e di sostenibilità degli interventi.