



**CONCOREZZO**

PIAZZA DELLA PACE, 2

Piano di Governo del Territorio

**DR01**

Documento di Piano

# Relazione generale

Data dicembre 2019



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale

## Sommario

INTRODUZIONE .....	5
<b>1. IL SISTEMA SOCIALE ED ECONOMICO .....</b>	<b>7</b>
1.1 IL SISTEMA DEMOGRAFICO .....	10
1.1.1 Composizione e dinamica della popolazione .....	10
1.1.1 Movimento anagrafico della popolazione.....	19
1.2 IL SISTEMA SOCIO – ECONOMICO .....	22
1.2.1 Il sistema produttivo: consistenza delle imprese attive.....	22
1.3 IL SISTEMA DEL COMMERCIO E DEI SERVIZI ALLA PERSONA .....	24
1.3.1 Il mercato comunale.....	26
1.3.2 Analisi della domanda e dell’offerta commerciale.....	27
1.4 COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	29
<b>2. LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DI RIFERIMENTO.....</b>	<b>35</b>
2.1 PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE DI LIVELLO REGIONALE .....	38
2.1.1 PTR: natura ed effetti del Piano Territoriale paesaggistico.....	38
2.1.2 Integrazione del PTR ai sensi della l.r. n. 31 del 2014   PTR .....	39
2.1.3 Piano Paesistico Regionale   PPR .....	41
2.1.4 La Rete Ecologica Regionale .....	42
2.1.5 Piano Territoriale di Coordinamento della Valle del Lambro.....	43
2.2 PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE DI LIVELLO PROVINCIALE .....	44
<b>3. I CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PIANO .....</b>	<b>53</b>
3.1 I GRANDI SISTEMI TERRITORIALI DI RIFERIMENTO .....	56
3.1.1 Inquadramento territoriale di area vasta.....	56
3.2 LA LETTURA DEL PAESAGGIO.....	57

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

3.2.1	Rilevanza ed integrità del paesaggio .....	59
3.3	GLI AMBITI DEL PAESAGGIO .....	60
3.3.1	Il paesaggio delle testimonianze storiche .....	61
3.3.2	Il paesaggio del vivere quotidiano .....	65
3.3.3	Il paesaggio dell'attraversamento della città .....	70
3.3.4	Il paesaggio di confine tra urbano e agricolo .....	71
3.3.5	Il paesaggio agrario.....	73
<b>4.</b>	<b>APPROFONDIMENTI CONOSCITIVI.....</b>	<b>79</b>
4.1	LE PREVISIONI DEL PREVIGENTE PGT - ATTUAZIONE .....	82
4.2	LA CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE: LE PREVISIONI DEL PREVIGENTE PGT – ANALISI CRITICA	83
4.3	I SERVIZI ECOSISTEMICI .....	92
<b>5.</b>	<b>IL PROCESSO PARTECIPATIVO .....</b>	<b>97</b>
5.1	I CONTRIBUTI DELLA CITTADINANZA.....	100
5.2	PRESENTAZIONE PUBBLICA .....	101
5.3	WORKSHOP PUBBLICO .....	101
5.3.1	Tavolo 1 – città esistente.....	102
5.3.2	Tavolo 2 e Tavolo 3 – qualità della vita e attrattività urbana e agricoltura e ambiente .....	105
<b>6.</b>	<b>OBIETTIVI PER LA VARIANTE GENERALE .....</b>	<b>109</b>
6.1	OBIETTIVI E STRATEGIE GENERALI DI PIANO.....	112
<b>7.</b>	<b>IL PROGETTO DI PIANO .....</b>	<b>119</b>
7.1	STRATEGIE PER LO SVILUPPO FUTURO DELLA CITTÀ .....	122
7.1.1	Miglioramento dell'attrattività e della qualità urbana.....	123
7.1.2	Rigenerazione e riqualificazione urbana .....	123
7.1.3	Salvaguardia e valorizzazione del sistema ecologico e ambientale .....	124
7.1.4	Aumento della mobilità infrastrutturale .....	125
7.2	LA CITTÀ CONSOLIDATA: SUPPORTO ALLA RIGENERAZIONE URBANA .....	126

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale

7.3	RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DELLA CITTÀ E AUMENTO DELLA QUALITÀ URBANA.....	131
7.3.1	Agricoltura e servizi ecosistemici .....	132
7.4	CONNETTERE LA CITTÀ .....	134
<b>8.</b>	<b>LE DETERMINAZIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO.....</b>	<b>137</b>
8.1	GLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO DEL PGT.....	140
8.1.1	Gli Ambiti di Trasformazione .....	140
8.1.2	Dimensionamento di piano: calcolo della capacità insediativa.....	141
8.1.3	Bilancio ecologico – l.r. 31/2014 .....	150
8.2	GLI INDIRIZZI PER IL PIANO DEI SERVIZI E DELLE REGOLE .....	151
8.2.1	Indirizzi per il Piano dei Servizi .....	151
8.2.2	Indirizzi per il Piano delle Regole.....	151
<b>9.</b>	<b>COERENZA TRA IL PTR – PTCP E PGT .....</b>	<b>153</b>
9.1	COERENZA CON IL PTR – PIANO TERRITORIALE REGIONALE.....	156
9.2	COERENZA CON IL PTCP – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE .....	161
<b>10.</b>	<b>SINTESI OBIETTIVI STRATEGIE E AZIONI DEL PGT.....</b>	<b>167</b>

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale

## INTRODUZIONE

Nelle pagine che seguono è illustrato il nuovo Documento di Piano (DdP) della Città di Concorezzo. La Variante Generale al Piano di Governo del Territorio è il risultato di un percorso politico e tecnico che ha avuto inizio nel 2015 con la Delibera di Avvio del Procedimento e la predisposizione degli obiettivi principali con cui l'amministrazione intende qualificare l'azione di governo del territorio.

Tali indicazioni sono state la base attraverso cui attivare il dibattito sulle strategie, sugli obiettivi e sulle modalità attuative delle politiche territoriali con i cittadini, le componenti sociali ed economiche della città. La variante di PGT qui proposta è pertanto uno strumento concertato e condiviso con l'amministrazione comunale e con la città di Concorezzo che nasce dai bisogni della città.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale



# **1. IL SISTEMA SOCIALE ED ECONOMICO**

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale

# IL SISTEMA SOCIALE ED ECONOMICO

Relazione generale

Obiettivo dell'analisi è esporre una lettura delle trasformazioni socio-economiche avvenute nella città di Concorezzo e nel contesto provinciale e regionale, al fine di trarne opportune indicazioni per le politiche di sviluppo urbano.

L'analisi si concentra sulla lettura aggiornata dei dati Istat, analizzati sia alla scala comunale, sia alla scala più ampia. Per l'analisi degli aspetti demografici è fondamentale, dal punto di vista metodologico, che questi vengano possibilmente letti in chiave dinamica, dal momento che le indicazioni sugli scenari futuri non possono essere ricavati dalla sola fotografia della situazione attuale ma necessitano di una rilevazione della storia demografica il più possibile contestualizzata nella dinamica temporale in atto. Tale lettura consente di delineare un'immagine della nuova geografia socio-economica di Concorezzo, mettendo in luce le nuove attività trainanti del ciclo territoriale più recente e i differenti rapporti di interdipendenza e complementarità produttiva e territoriale presenti.

I dati proposti e commentati in questa sezione del documento sono scelti in base alla loro rilevanza al fine della conoscenza del sistema sociale di Concorezzo, effettuando altresì un confronto con le dinamiche dell'area territoriale di appartenenza (regione e provincia).

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

### 1.1 IL SISTEMA DEMOGRAFICO

In questa sezione specifica sono scelti e commentati dati e indicatori che non solo hanno la capacità di tradurre e sintetizzare la realtà odierna, ma che permettono altresì di evidenziare un'evoluzione storica utile principalmente per comprendere future evoluzioni.

Il sistema demografico, intrinsecamente connesso con le dinamiche economiche e di evoluzione e trasformazione del territorio, appare sempre come un importante metro di valutazione della realtà. A partire da questo infatti, è possibile tradurre cambiamenti più grandi e complessivi: dalle mutazioni del mercato del lavoro, alle crisi economiche.

I dati scelti e proposti hanno la duplice finalità di fornire una lettura quantitativa (popolazione totale e soglie storiche, incrementi annui), ma soprattutto qualitativa (composizione della popolazione, dei nuclei familiari, confronti con la realtà provinciale) della realtà e delle dinamiche del passato. Entrambe rappresentano una componente essenziale per la corretta comprensione del territorio dal punto di vista socio – demografico.

#### 1.1.1 *Composizione e dinamica della popolazione*

Con riferimento all'ultimo censimento disponibile dell'ISTAT (15° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni), datato 2011, la popolazione residente entro il territorio comunale di Concorezzo è pari a 15.193 abitanti. La necessità di ricostruire l'evoluzione demografica del territorio, ha come conseguenza l'utilizzo di tutti i censimenti storici, resi disponibili dall'istituto statistico. Dall'unità d'Italia, momento in cui a livello comunale si registrano 2.225 abitanti, è possibile giungere fino agli anni più recenti, ripercorrendo momenti di crescita repentini e altri meno sostenuti.

### SERIE STORICA AI CENSIMENTI Popolazione Residente

2.225

Totale residenti 1861

15.193

Totale residenti 2011

Dalla tabella seguente si evince come la popolazione di Concorezzo si caratterizzi per una crescita costante lungo tutti i periodi intercensuari. La dinamica è positiva per tutto il periodo storico preso in esame, sebbene i tassi di crescita si differenzino di decennio in decennio, raggiungendo i valori maggiori a partire dagli anni Cinquanta del Novecento, per poi diminuire dagli anni Ottanta in poi. Il periodo 2001 – 2011 rappresenta un periodo di ritorno a una crescita sostenuta della popolazione, ponendo il Comune entro una dinamica positiva di espansione demografica.

# IL SISTEMA SOCIALE ED ECONOMICO

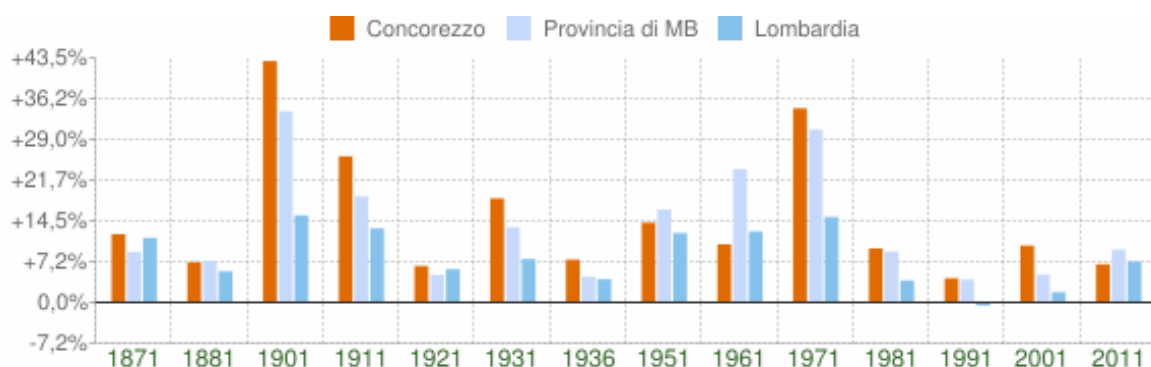
## Relazione generale

TAB. 1 - POPOLAZIONE TOTALE CONCOREZZO - SERIE STORICA AI CENSIMENTI

ANNO	Popol. Totale	+/-	(%)
1861	2.225		-
1871	2.499	+	12,30%
1881	2.682	+	7,30%
1901	3.837	+	43,10%
1911	4.840	+	26,10%
1921	5.162	+	6,70%
1931	6.125	+	18,70%
1936	6.601	+	7,80%
1951	7.548	+	14,30%
1961	8.341	+	10,50%
1971	11.232	+	34,70%
1981	12.330	+	9,80%
1991	12.881	+	4,50%
2001	14.204	+	10,30%
2011	15.193	+	7,00%

1.1 Tabella popolazione totale – serie storica

Fonte: <http://www.tuttitalia.it/lombardia/92-concorezzo/statistiche/censimenti-popolazione/>



1.2 Grafico - Variazione Popolazione residente ai censimenti: serie storica - confronto

Fonte: <http://www.tuttitalia.it/lombardia/92-concorezzo/statistiche/censimenti-popolazione/>

↳ L'andamento demografico imita l'andamento dell'area più vasta brianzola. **Dopo una progressiva diminuzione dei tassi di crescita, dal 2001 cominciano a registrarsi valori più sostenuti per tutte e tre le realtà territoriali.**

Il Comune segue in linea generale le tendenze evolutive sia della Provincia di Monza e della Brianza che di Regione Lombardia, attestandosi con tassi di crescita molto simili soprattutto alla realtà provinciale. L'unica eccezione è rappresentata dalla Regione Lombardia, che registra un tasso negativo nel 1991, a fronte di una crescita, seppur timida, degli altri due contesti comunale e provinciale. Dopo una progressiva diminuzione dei tassi di crescita, verificatasi a partire dagli anni Settanta del Novecento, dal 2001 si assiste a una complessiva ripresa demografica, più sostenuta nel contesto locale.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

Le soglie ISTAT sono implementate mediante l'ausilio del trend demografico dal 2001 ad oggi. Utilizzando dati più recenti è infatti possibile svolgere una serie di analisi più accurate, allo scopo di predisporre uno strumento urbanistico aggiornato ed esaustivo. Il Grafico di seguito riportato evidenzia che, ad oggi, sia ancora in atto quella crescita demografica che continua da oltre un secolo, eccezion fatta per gli anni 2011, 2015 e 2016 in cui la popolazione si è praticamente mantenuta costante (con riduzioni di poche unità). Esclusi questi anni, dal 2001 la popolazione di Concorezzo è cresciuta di 1.481 unità, corrispondenti ad un aumento di più del 10%.

POPOLAZIONE TOTALE SUDDIVISA PER ANNO			
ANNO	Popolazione totale	+/-	(%)
2001	14.225	-	-
2002	14.355	+	0,91%
2003	14.487	+	0,92%
2004	14.561	+	0,51%
2005	14.593	+	0,22%
2006	14.609	+	0,11%
2007	14.808	+	1,36%
2008	15.037	+	1,55%
2009	15.178	+	0,94%
2010	15.371	+	1,27%
2011	15.227	-	0,94%
2012	15.448	+	1,45%
2013	15.547	+	0,64%
2014	15.633	+	0,55%
2015	15.631	-	0,01%
2016	15.608	-	0,15%
2017	15.644	+	0,23 %
2018	15.706	+	0,40 %

1.3 Tabella popolazione residente suddivisa per anno

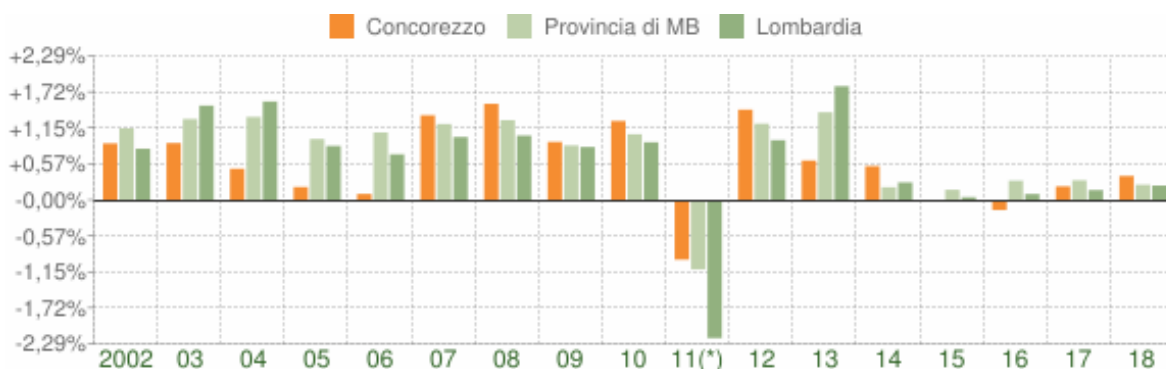
Fonte: <http://www.tuttitalia.it/lombardia/92-concorezzo/statistiche/> Nota: i dati sono elaborati sulla popolazione totale residente al 31 dicembre

Analogamente per quanto svolto in precedenza, anche la serie storica degli anni più recenti viene messa a confronto con la dinamica evolutiva della Provincia e della Regione. Dal confronto si nota come fino al 2004 il bilancio di crescita demografica sia in linea con quello provinciale e regionale. Dal 2007, eccezion fatta per il 2011 (anno in cui viene effettuato il censimento ufficiale ISTAT) in cui i tassi risultano negativi per tutti e tre gli enti, la crescita in Concorezzo risulta in quasi tutti gli anni maggiore rispetto all'area più vasta.

# IL SISTEMA SOCIALE ED ECONOMICO

## Relazione generale

### VARIAZIONE PERCENTUALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE – CONFRONTO (DATI ISTAT AL 31 DICEMBRE)



Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI CONCOREZZO (MB) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

1.3 Grafico - confronto variazione percentuale popolazione residente

Fonte: <http://www.tuttitalia.it/lombardia/92-concorezzo/statistiche/>

Per quanto concerne l'ultimo anno disponibile, gennaio 2019, si riporta un dettaglio della popolazione residente suddivisa per età, sesso e stato civile.

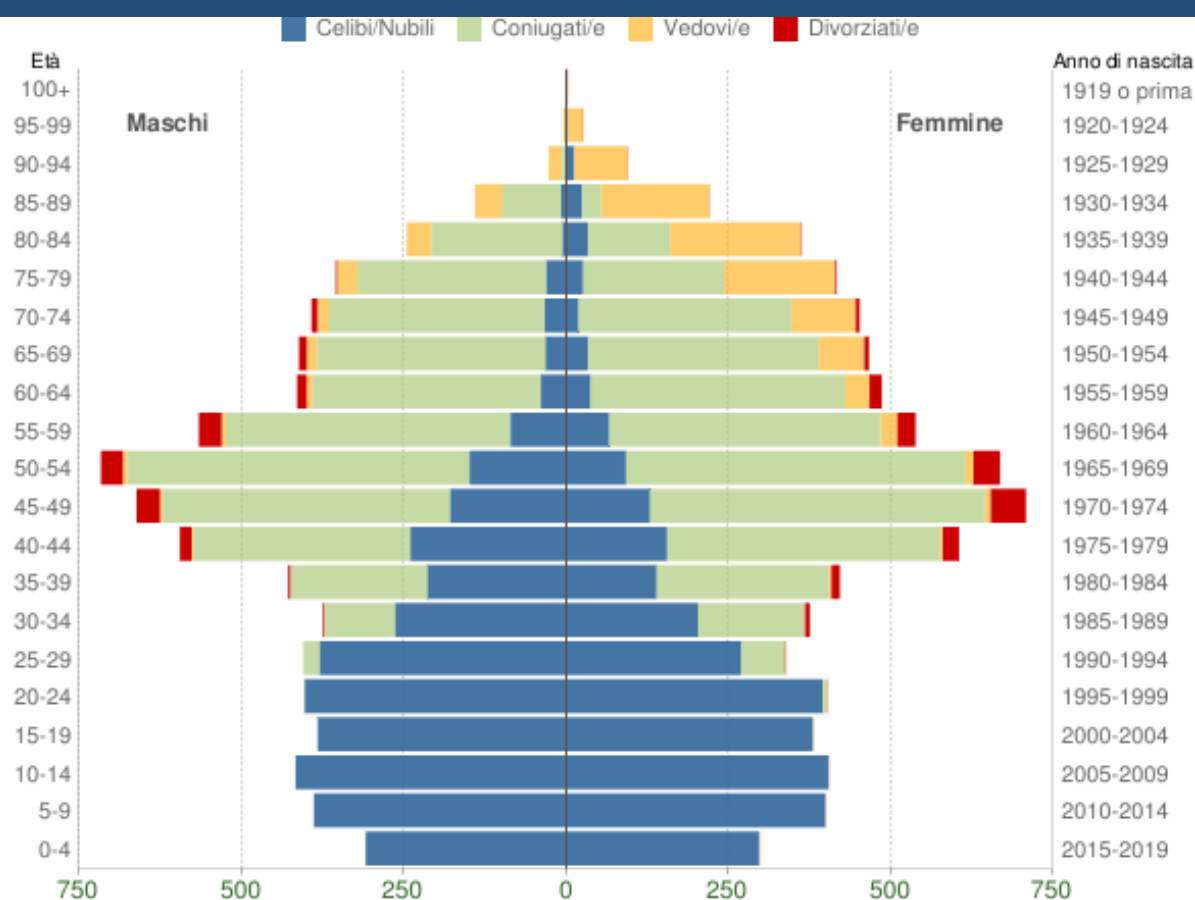
La popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio rappresentanti la componente maschile (a sinistra) e quella femminile (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.

Molte popolazioni sviluppate, come l'Italia, presentano oggi una piramide con una base più ristretta rispetto alla parte centrale, per effetto della denatalità che ha eroso la consistenza quantitativa delle nuove generazioni. La crescente longevità sta invece producendo una espansione del vertice. La piramide è una fotografia della struttura della popolazione, ma porta in sé tracce delle dinamiche di natalità e mortalità passate oltre che di eventi specifici che hanno alterato congiuntamente i comportamenti demografici. In Italia ha avuto la forma simile ad una piramide fino agli anni '60, cioè fino agli anni del boom demografico.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

### PIRAMIDE DELL' ETÀ – CONCOREZZO Gennaio 2019



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2019

COMUNE DI CONCOREZZO (MB) - Dati ISTAT 1° gennaio 2019 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

1.4 Grafico – Piramide dell'età

Fonte: <http://www.tuttitalia.it/lombardia/92-concorezzo/statistiche>

### POPOLAZIONE TOTALE SUDDIVISA PER CLASSI D'ETÀ - Gennaio 2018

Età	Maschi		Femmine		Totale	
		%		%		%
0-4	332	50,80%	321	49,20%	653	4,20%
5-9	413	49,30%	424	50,70%	837	5,40%
10-14	376	50,30%	372	49,70%	748	4,80%
15-19	403	51,40%	381	48,60%	784	5,00%
20-24	378	49,70%	383	50,30%	761	4,90%
25-29	371	54,10%	315	45,90%	686	4,40%
30-34	394	50,30%	390	49,70%	784	5,00%
35-39	458	49,20%	472	50,80%	930	6,00%
40-44	621	48,40%	663	51,60%	1.284	8,20%
45-49	710	51,00%	681	49,00%	1.391	8,90%
50-54	686	51,70%	642	48,30%	1.328	8,50%
55-59	460	47,70%	505	52,30%	965	6,20%
60-64	429	48,10%	463	51,90%	892	5,70%
65-69	440	47,10%	494	52,90%	934	6,00%



# IL SISTEMA SOCIALE ED ECONOMICO

## Relazione generale

<b>70-74</b>	379	47,30%	422	52,70%	801	5,10%
<b>75-79</b>	349	42,70%	468	57,30%	817	5,20%
<b>80-84</b>	230	42,90%	306	57,10%	536	3,40%
<b>85-89</b>	125	37,90%	205	62,10%	330	2,10%
<b>90-94</b>	26	22,00%	92	78,00%	118	0,80%
<b>95-99</b>	4	14,30%	24	85,70%	28	0,20%
<b>100+</b>	0	0,00%	1	100,00%	1	0,00%
<b>Totale</b>	<b>7.584</b>	<b>48,60%</b>	<b>8.024</b>	<b>51,40%</b>	<b>15.608</b>	<b>100%</b>

1.5 Tabella – Popolazione per classe d'età

Fonte: <http://www.tuttitalia.it/lombardia/92-concorezzo/statistiche/>

### Composizione delle famiglie

Un ulteriore elemento di indagine per la comprensione della struttura della popolazione è rappresentato dal dato sull'aggregazione della popolazione in famiglie.

Dalla visione dei dati sulla distribuzione delle famiglie (6.274) per componenti confrontati con il dato medio provinciale (dati ISTAT censimento 2011) si può riassumere quanto segue:

- Famiglie con uno o due componenti: rappresentano il 57,93% rispetto ad un valore medio provinciale del 58,1%;
- Famiglie con tre o quattro componenti: rappresentano il 37,21% rispetto ad un valore medio provinciale del 37,6%;
- Famiglie con cinque e più componenti: rappresentano il quasi il 4,8%, un valore leggermente superiore a quello provinciale del 4,3%.

**In termini assoluti, le famiglie fino a 2 membri costituiscono la componente maggiore a Concorezzo, sebbene il dato sia inferiore rispetto alle percentuali provinciali.**

### Caratteristiche strutturali della popolazione: indicatori demografici

La struttura della popolazione è un utile **indicatore sullo stato "di salute"** di un ambito sociale in quanto permette di apprendere l'incidenza delle fasce deboli in rapporto al totale, oppure la quantità di popolazione attiva. Le indicazioni che ne derivano possono essere utili per capire, ad esempio, se la dotazione di servizi è sufficiente a garantire un utilizzo ottimale delle risorse.

Entrando nello specifico si è potuta studiare la composizione della popolazione alla data del ISTAT di gennaio 2018 interrogando le fonti di dati in merito alle fasce di età. Tali fasce sono riassunte nelle seguenti:

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

**Classe 0 – 14 anni – dell'età natale e scolare:** alla stessa stregua della classe oltre i 65 anni, rappresenta una fascia debole a cui va data particolare attenzione in termini di strutture specializzate, servizi all'infanzia e servizi per l'istruzione. Dall'analisi si evince che a Concorezzo rappresenta, con un totale di 2.238 abitanti il 14% circa della popolazione complessiva residente;

**14%**

**Classe 15 – 64 – fascia attiva:** rappresenta la popolazione attiva, in età lavorativa. Dai dati demografici si evince come questa fascia sia di gran lunga la più importante numericamente, riunendo 9.805 abitanti che rappresentano il 63% della popolazione. All'interno di questa classe va considerata che l'ampiezza del dato si appoggia ad un arco temporale lungo 40 anni con tutte le ripercussioni del caso: comprende cioè la fascia dai 15 ai 24 anni che riguarda soprattutto l'istruzione, la successiva immissione nel mondo lavorativo, le tematiche legate alla composizione del nucleo familiare, fino alla soglia della pensione;

**63%**

**Classe oltre i 65 – età della pensione:** l'ultima fascia di analisi è importante in quanto, al pari della prima è ritenuta una fascia debole e per questo meritevole di attenzione e di adeguati servizi alla persona. L'incidenza percentuale ammonta al 23%, valore che, numericamente parlando riguarda 3.565 abitanti.

**23%**

Dal confronto con il contesto provinciale si possono trarre le seguenti conclusioni:

- Concorezzo conta una fascia 0 – 14 anni in linea rispetto al valore medio provinciale che si attesta al 14,22%;
- La fascia intermedia ha invece un valore leggermente inferiore, circa un punto percentuale in più rispetto al dato provinciale del 64,03%;
- La fascia più anziana di Concorezzo, al contrario, registra valori maggiori rispetto alla stessa fascia in provincia (21,75%).

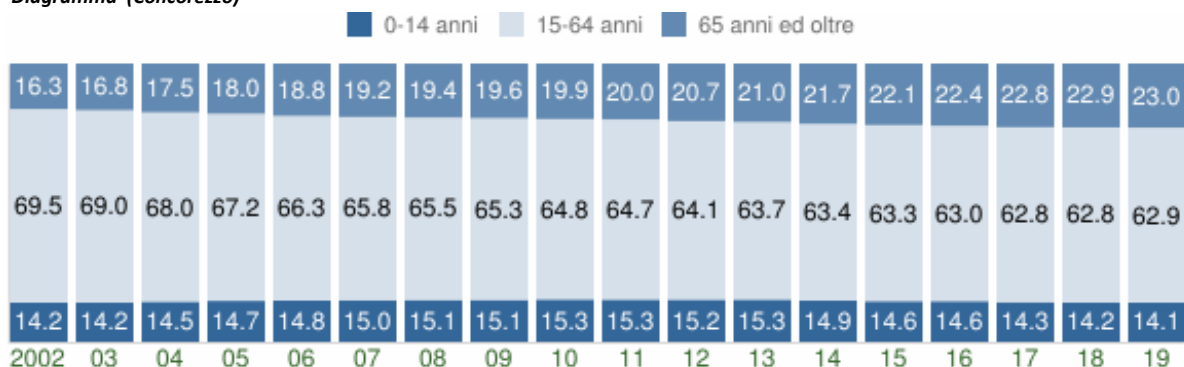
La composizione della struttura demografica negli anni si può vedere chiaramente analizzando i grafici che seguono, illustranti il trend dal 2002 ad oggi, raffrontato con la Provincia di Monza e della Brianza.

# IL SISTEMA SOCIALE ED ECONOMICO

## Relazione generale

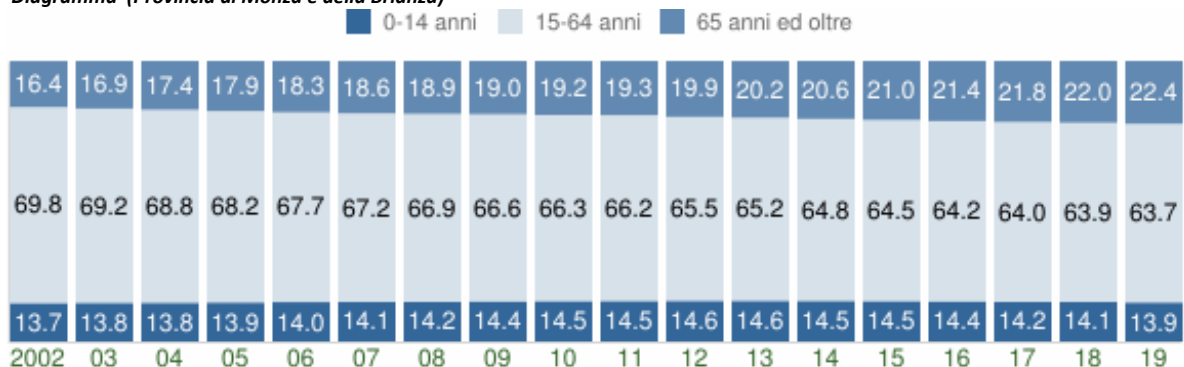
### STRUTTURA PER ETÀ DELLA POPOLAZIONE (2002-2019) - CONFRONTO

Diagramma (Concorezzo)



Fonte: Dati ISTAT – Elaborazione TUTTITALIA.it

Diagramma (Provincia di Monza e della Brianza)



Fonte: Dati ISTAT – Elaborazione TUTTITALIA.it

1.6 Grafico – Struttura popolazione per classe d'età negli anni

Fonte: <http://www.tuttitalia.it/lombardia/92-concorezzo/statistiche/>

Nella tabella seguente vengono rappresentati i principali indici demografici calcolati sulla popolazione residente a Concorezzo negli ultimi anni.

L'**indice di vecchiaia** corrisponde a un valore di circa 159 anziani ogni 100 giovani nell'ultimo anno di

## INVECCHIAMENTO POPOLAZIONE

rilevamento, valore superiore alla media provinciale pari a circa 153 unità ogni 100 giovani. Nonostante questa differenza, sia Comune che Provincia registrano valori in costante crescita dal 2002 fino agli

anni più recenti.

<sup>1</sup> è un indicatore statistico dinamico che aiuta a descrivere il peso della popolazione anziana sulla popolazione totale; tale indice stima, inoltre, il grado di invecchiamento di una popolazione. L'indice di vecchiaia mette in rapporto le persone anziane (con più di 65 anni) con la popolazione più giovane (fino ai 14 anni) e fornisce un dato sintetico delle potenzialità di ricambio generazionale della popolazione. Valori superiori a 100 indicano una maggiore presenza di soggetti anziani rispetto ai giovanissimi.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

L'indice di dipendenza<sup>2</sup> a Concorezzo nel 2017 (ultimo anno di rilevamento considerato) ci sono circa 59 individui a carico ogni 100 che lavorano; l'indice di dipendenza strutturale è in aumento nell'arco di tempo considerato. Tali rapporti appaiono maggiori dei dati rilevati a livello provinciale che si attestano attorno a 57 individui a carico ogni 100 individui occupati/in età lavorativa.

### AUMENTO INDICE DI DIPENDENZA

### + POPOLAZIONE ANZIANA IN ETÀ LAVORATIVA

L'indice di ricambio della popolazione attiva<sup>3</sup> a Concorezzo nel 2017 è maggiore di 100, ovvero 113,8 - perciò la popolazione in età lavorativa è anziana - con dato oscillante ma in calo negli ultimi tre anni. Il dato provinciale si attesta su 128, in diminuzione dall'inizio dell'arco di tempo considerato ma superiore al dato comunale.

L'indice di struttura della popolazione attiva<sup>4</sup> rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. Nel caso di Concorezzo il dato è in progressivo aumento nel periodo considerato, così come per il dato provinciale. Il valore comunale, anche in questo caso, risulta maggiore del valore medio provinciale che si attesta su 144 punti.

### INVECCHIAMENTO POPOLAZIONE

L'indice di natalità<sup>5</sup> rappresenta il rapporto percentuale tra il numero delle nascite ed il numero della popolazione residente. In questo caso Concorezzo ha valori simili al dato provinciale.

### NATALITÀ NELLA MEDIA

---

<sup>2</sup> è un indicatore di rilevanza economica e sociale. Rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva su quella attiva, mettendo in rapporto la popolazione che si ritiene non abbia capacità autonoma di sostentamento per ragioni anagrafiche (anziani oltre i 65 anni e bambini al di sotto dei 14 anni) con le persone potenzialmente dipendenti in quanto collocate nella fascia di età lavorativa (tra i 15 e i 64 anni). Un indice di dipendenza totale alto è sinonimo di un numero elevato di ragazzi e anziani di cui la popolazione attiva deve occuparsi complessivamente.

<sup>3</sup> rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (55-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-24 anni). La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100.

<sup>4</sup> È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni).

<sup>5</sup> L'indice di mortalità rappresenta il rapporto percentuale tra il numero dei decessi ed il numero della popolazione residente.

# IL SISTEMA SOCIALE ED ECONOMICO

## Relazione generale

INDICATORI SIGNIFICATIVI (2002 – gennaio 2019) - CONCOREZZO						
Anno	Indice di vecchiaia	Indice di dipendenza strutturale	Indice di ricambio	Indice di struttura	Indice di natalità	Indice di mortalità
2002	114,7	43,9	152,8	94,2	9,7	7,8
2003	117,7	44,9	156,4	96,5	10,5	8,9
2004	120,8	47,1	149,5	97,4	10,9	7,7
2005	122,2	48,8	147	101,2	10	7,3
2006	127	50,7	132,8	106,3	10,3	7,9
2007	127,5	52	146	112	10,7	8,5
2008	128,1	52,7	142	113,9	9,6	7,6
2009	129,4	53,2	138,9	116,7	10,1	8,8
2010	130,1	54,4	137,7	120,9	9,4	6,9
2011	131,4	54,6	137,5	124,4	10,3	7,8
2012	135,7	56	130,7	128,7	10,2	6,8
2013	137,7	56,9	129,1	132,5	7,7	7,6
2014	145,5	57,7	121,2	136	7,9	8,1
2015	151	58	113,7	139,4	8,3	9,3
2016	152,9	58,7	113,1	145,1	7,9	9,5
2017	159,3	59,2	113,8	148,5	7,9	9
2018	156,0	56,5	128,1	146,2	7,6	9,4
2019	160,9	57,0	129,7	147,3	-	-

1.7 Tabella – Indicatori popolazione

Fonte: <http://www.tuttitalia.it/lombardia/92-concorezzo/statistiche/indici-demografici-struttura-popolazione/>

### 1.1.1 Movimento anagrafico della popolazione

L'analisi socio-demografica della popolazione comprende la descrizione del movimento anagrafico. La popolazione residente è costituita dalle persone che hanno dimora abituale nel comune. Il suo incremento/decremento è dovuto a due componenti: il movimento naturale (nascite, decessi e loro saldo) e il movimento migratorio (iscrizioni, cancellazioni per trasferimento di residenza e loro saldo).

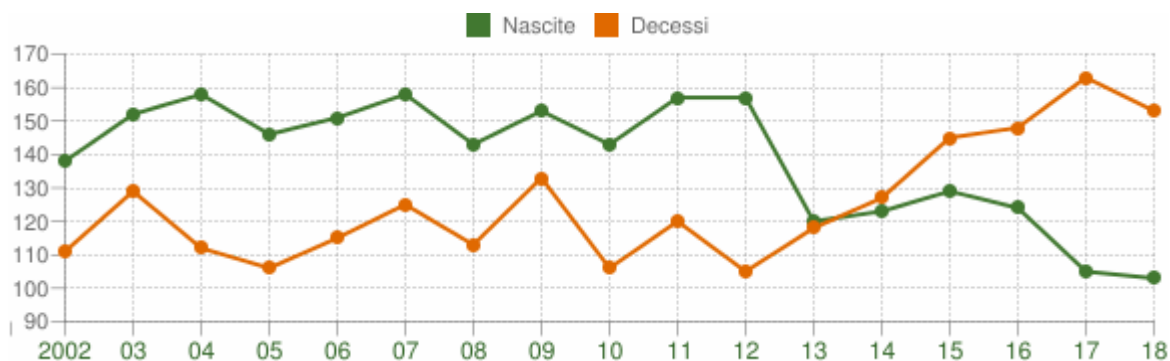


Il **movimento naturale della popolazione** è rappresentato nel primo diagramma; l'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee (nascite/decessi) ed è **sempre positivo**.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

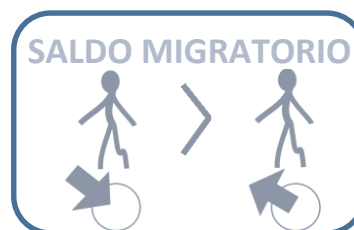
## Relazione generale

### MOVIMENTO NATURALE DELLA POPOLAZIONE

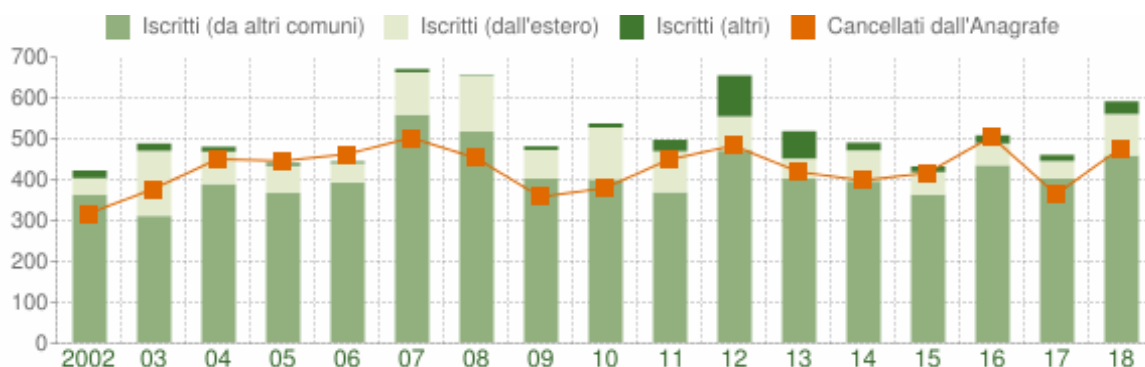


1.8 Grafico – movimento naturale della popolazione  
Fonte: Dati ISTAT – Elaborazione TUTTITALIA.it

Il **movimento migratorio della popolazione** residente nel Comune è descritto nel grafico e mostra sempre il segno positivo. A livello provinciale si registra segno positivo in tutto l’arco temporale considerato, anche se con valori percentuali differenti.



### FLUSSO MIGRATORIO DELLA POPOLAZIONE



1.9 Grafico – flusso migratorio della popolazione  
Fonte: Dati ISTAT – Elaborazione TUTTITALIA.it

### La popolazione straniera residente

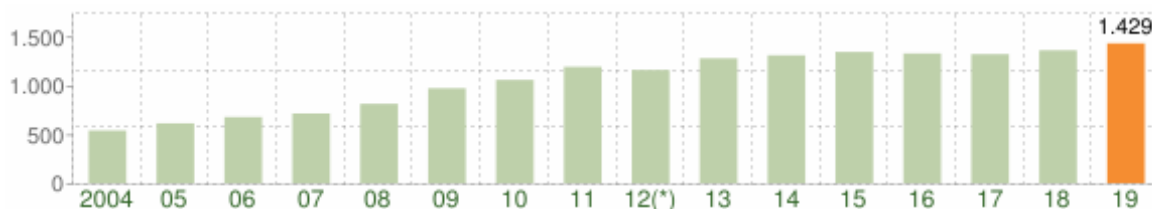
Un ulteriore aspetto dell’analisi qualitativa della popolazione residente è rappresentato dallo studio della componente straniera. I dati relativi alla popolazione straniera residente nel Comune di Concorezzo evidenziano una **crescita costante** che passa dai 538 stranieri nel 2004 ai 1.358 nel 2018 (8,8% del totale dei residenti), in linea con la media provinciale attestata su 8,6% rispetto alla popolazione brianzola.

# IL SISTEMA SOCIALE ED ECONOMICO

## Relazione generale

Il grafico sotto riportato evidenzia visivamente l'incremento della popolazione straniera.

### ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE STRANIERA RESIDENTE



1.10 Grafico – andamento popolazione straniera  
Fonte: Dati ISTAT – Elaborazione TUTTITALIA.it

La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla Romania con il 21,9% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dall'Ecuador (14,3%) e dal Marocco (9,3%).

### Spostamenti giornalieri della popolazione residente

Il dato della popolazione residente che si sposta giornalmente (per motivi di studio e lavoro) costituisce un ulteriore dato interessante per la comprensione del sistema demografico.

### POPOLAZIONE RESIDENTE CHE SI SPOSTA GIORNALMENTE PER LUOGO E MOTIVO DI SPOSTAMENTO

Studio			Lavoro			Tutte le voci		
stesso comune	fuori del comune	tutte le voci	stesso comune	fuori del comune	tutte le voci	stesso comune	fuori del comune	tutte le voci
1.582	1.199	<b>2.781</b>	1.723	4.227	<b>5.950</b>	3.305	5.426	<b>8.731</b>

1.11 Tabella – movimenti popolazione residente  
Fonte: Dati ISTAT censimento 2011

Come si evince la popolazione che si sposta giornalmente dentro e fuori dal comune di Concorezzo corrisponde a più della metà della popolazione residente (57%), dato pressoché identico a quello provinciale (56%) e di poco superiore a quello regionale (54%). Gli spostamenti prevalenti riguardano i motivi di lavoro e si svolgono per lo più al di fuori del comune di appartenenza, tuttavia risultano consistenti anche gli spostamenti all'interno del territorio comunale.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

### 1.2 IL SISTEMA SOCIO – ECONOMICO

In aggiunta alle analisi e considerazioni demografiche è altresì fondamentale analizzare alcuni elementi distintivi, come: il quadro occupazionale, lo sviluppo economico in atto, l'andamento evolutivo dei sistemi agricoli e produttivi (industriale, artigianale, commerciale e terziario). Pertanto, di seguito verranno esaminati i dati statistici sul sistema economico di Concorezzo.

#### Il quadro occupazionale

Dai dati dell'ultimo censimento 2011 si può avere una visione generale del quadro occupazione del comune di Concorezzo confrontato con la Provincia di Monza e della Brianza.

#### IN LINEA CON I VALORI PROVINCIALI

A Concorezzo più del 60% della popolazione è in età lavorativa (tra i 15 e i 65 anni) rappresentando quindi la forza lavoro comunale composta da 9.805 abitanti. Il tasso di disoccupazione è pari al 6,3%, di poco inferiore al dato provinciale che si attesta al 6,8%. Quest'ultimo dato è in grado di misurare lo "stato di salute" del sistema economico, esprimendo la capacità (o incapacità) della realtà locale di garantire una offerta di lavoro adeguata.

Il tasso di occupazione, nella realtà comunale si attesta al 51,9%, esattamente in linea con la media provinciale che si attesta al 52%.

#### 1.2.1 *Il sistema produttivo: consistenza delle imprese attive*

Le considerazioni seguenti descrivono in termini generali il contesto economico e produttivo del Comune di Concorezzo.

Di seguito si analizza il sistema delle attività produttive osservato sia dal punto di vista quantitativo (numero di attività) sia qualitativo (categorie di attività). Quest'analisi è utile al fine di definire la struttura economica del comune di Concorezzo.



# IL SISTEMA SOCIALE ED ECONOMICO

## Relazione generale

Attività	2010		2017	
	numero	%	numero	%
A Agricoltura, silvicoltura pesca	23	2,05%	22	2,00%
B Estrazione di minerali da cave e miniere	0	0,00%	0	0,00%
C Attività manifatturiere	216	19,29%	202	18,38%
D Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condiz...	0	0,00%	1	0,09%
E Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione d...	2	0,18%	1	0,09%
F Costruzioni	201	17,95%	159	14,47%
G Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di aut...	284	25,36%	307	27,93%
H Trasporto e magazzinaggio	58	5,18%	43	3,91%
I Attività dei servizi alloggio e ristorazione	59	5,27%	55	5,00%
J Servizi di informazione e comunicazione	29	2,59%	31	2,82%
K Attività finanziarie e assicurative	16	1,43%	31	2,82%
L Attività immobiliari	85	7,59%	83	7,55%
M Attività professionali, scientifiche e tecniche	52	4,64%	51	4,64%
N Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle im...	28	2,50%	37	3,37%
O Amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale ...	0	0,00%	0	0,00%
P Istruzione	3	0,27%	2	0,18%
Q Sanità e assistenza sociale	6	0,54%	6	0,55%
R Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e diver...	10	0,89%	10	0,91%
S Altre attività di servizi	46	4,11%	57	5,19%
T Attività di famiglie e convivenze come datori di lavoro p...	0	0,00%	0	0,00%
U Organizzazioni ed organismi extraterritoriali	0	0,00%	0	0,00%
X Imprese non classificate	2	0,18%	1	0,09%
<b>TOTALE</b>	<b>1.120</b>		<b>1.099</b>	

1.13 Tabella – imprese attive nel registro delle imprese  
Fonte: Dati ISTAT

Dalla tabella emerge immediatamente come la realtà di Concorezzo si caratterizzi per la presenza di un ventaglio di tipologie di economie molto varie. Questa caratteristica fa del comune di Concorezzo una realtà da sempre caratterizzata per la vivacità e per l'eterogeneità dell'offerta di attività economiche presenti sul territorio.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

Per questo motivo appare interessante suddividere ulteriormente le voci riguardanti le attività, per meglio comprendere caratteristiche e tendenze dei diversi settori.

Rispetto al numero di imprese riferite all'ultimo censimento, i principali settori di attività costituiscono rispettivamente il Commercio all'ingrosso, al dettaglio e la riparazione di autoveicoli e motocicli, (27,93% sul totale delle imprese), le attività manifatturiere (18,38%), il settore delle costruzioni (14,47%) e le attività immobiliari (7,75%).

Da notare sono le variazioni, principalmente in termini assoluti, tra i due anni di riferimento (2010-2017). In generale la percentuale di attività per ogni settore è rimasta pressoché uguale negli anni ma sono diminuite, seppur non consistentemente, il numero totale di attività.

### 1.3 IL SISTEMA DEL COMMERCIO E DEI SERVIZI ALLA PERSONA

L'analisi del sistema economico complessivo analizza la presenza di attività di commercio (commercio all'ingrosso e al dettaglio) quale componente importante delle attività economiche locali.

L'analisi della rete commerciale a scala sovracomunale si pone l'obiettivo di comprendere se un ambito territoriale riesca ad offrire ai suoi utenti un equilibrato mix di risorse.

Sul territorio comunale, dai dati derivanti dalla Regione Lombardia (Consistenza commercio al dettaglio in sede fissa), mediante l'**ultima rilevazione risalente al 30.06.2017** (<http://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/Imprese/Imprese-commerciali/Commercio-al-dettaglio-in-sede-fissa/red-consistenza-commercio-dettaglio-CMT>), si denota la presenza di:

- Nessuna grande strutture di Vendita;
- 8 Medie Strutture di Vendita, di cui 2 a carattere alimentare e 6 a carattere non alimentare;
- 124 Esercizi di Vicinato di cui 91 non alimentari, 26 alimentari e 7 misti.

L'ultima rilevazione viene confrontata e implementata con i dati comunali, maggiormente dettagliati e aggiornati al 2018.

Nello specifico i dati a disposizione degli uffici comunali riportano i seguenti valori:

- Nessuna grande struttura di Vendita;
- 8 Medie Strutture di Vendita, di cui 5 a carattere misto e 3 a carattere non alimentare. Queste strutture sono: AGRIBRIANZA SAS (misto); P.M. SNC DI PEZZOLI GIUSEPPE E C.(misto) FRERES

IMMOBILIARE SRL (non alimentare) MARKETING TREND SPA (non alimentare) M.F. ORNAMENTI E GIARDINI (non alimentare; SUPERMERCATI BIG SRL (misto) VISFLEX SNC DI CEREDA E. (non alimentare) ALDI S.R.L. (misto).

- 132 Esercizi di Vicinato di cui 96 non alimentari, 28 alimentari e 8 misti.

Confrontando le due rilevazioni si nota che la politica commerciale a Concorezzo è rimasta costante nel non prevedere grandi strutture di vendita. Le medie strutture di vendita sono rimasta invariate

### 2018 – AUMENTO ESERCIZI DI VICINATO

come quantità ma, se si entra nello specifico, si nota che ci sono state cessazioni e nuove aperture. Gli esercizi di vicinato del 2018, confrontati con i dati dell'anno precedente, sono in leggero aumento (passano da 124 a 132). La proporzione tra tipologie di esercizi (alimentari, non alimentari e misti) rimane invece invariata.

Risulta interessante sommare alla presenza di esercizi di vicinato la presenza di pubblici esercizi e artigiani.

### 53 PUBBLICI ESERCIZI e ARTIGIANALI

sono esercizi pubblici quelli definiti dal Capo II del T.U.L.P.S (Testo Unico delle Leggi di P.S. del 18 giugno 1931 n.773), in particolare ricomprendono bar, caffè, ristoranti, trattorie o osterie o altri esercizi in cui si vendono, per il consumo sul posto, alimenti e bevande.

Dalle rilevazioni comunali emerge la presenza di 53 strutture di questa tipologia che amplia l'offerta comunale.

In termini localizzativi si evidenzia che il centro storico è il luogo dove si concentrano maggiormente le

### ESERCIZI DI VICINATO CONCENTRATI IN VIA DELLA LIBERTÀ

attività commerciali. In particolare il 30% degli esercizi di vicinato è localizzato in via Libertà (37 esercizi di vicinato) a cui si sommano 8 esercizi pubblici. Nel centro le altre attività sono concentrate principalmente nelle seguenti vie: via De Capitani (8 esercizi di vicinato e 4 pubblici esercizi); via De Giorgi (8 esercizi di vicinato ma nessun esercizio pubblico); via Manzoni (3 esercizi di vicinato e 2 pubblici esercizi); via San Rainaldo (5 esercizi di vicinato e 2 pubblici esercizi).

### VIA DANTE ALTRO ASSE DI CONCENTRAZIONE DELLE ATTIVITÀ

Un'altra area dove si concentrano un numero consistente di attività è via Dante (13 esercizi di vicinato e 10 pubblici esercizi) che risulta la via preferita per la localizzazione di pubblici esercizi quali bar, ristoranti, birrifici e strutture ricettive. Questo fa

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

si che anche la popolazione insediata a nord del territorio comunale, nel quartiere “Milanino” sia abbastanza servita.

Da evidenziare che le attività si localizzano altresì a fianco delle medie strutture di vendita, lungo le strade provinciali.

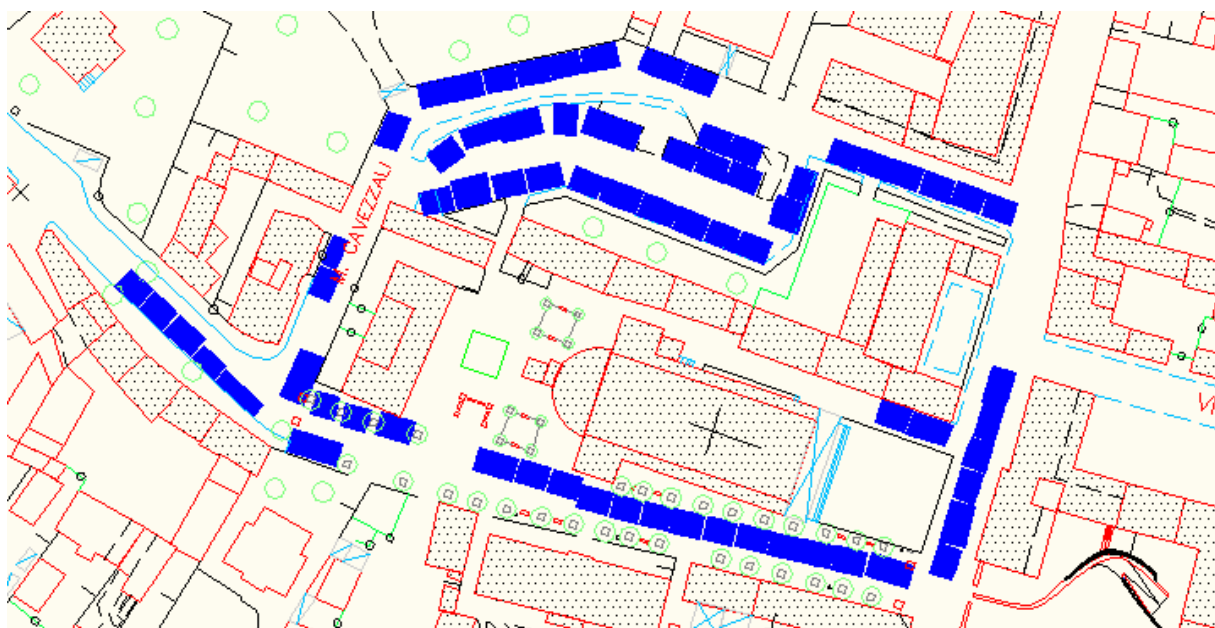
Le parti del territorio comunale ove vi è la minor presenza di esercizi commerciali sono la parte est e, a seguire, ma leggermente più servita, la parte a sud.

Si segnala inoltre la presenza di un negozio storico: Brambilla frutta e verdura snc di Brambilla Fabio e C. in via Dei Capitani. L’attività, attiva dal 1951, è arrivata oggi alla terza generazione e continua ad essere conosciuta come la bottega “da Bernard”, il fondatore. La struttura del negozio è rimasta invariata nel tempo e ancora oggi sono presenti due vecchie bilance e il banco di vendita originario.



### 1.3.1 Il mercato comunale

Completa l’offerta commerciale di Concorezzo la presenza del mercato comunale che, con i suoi 71 banchi, si insedia nel centro storico del comune circondando la Chiesa parrocchiale santi Cosma e Damiano. Il mercato ha cadenza settimanale e si svolge il martedì mattina.



1.14 Figura – Localizzazione e distribuzione mercato settimanale  
Fonte: Uffici comunali

# IL SISTEMA SOCIALE ED ECONOMICO

## Relazione generale

### 1.3.2 Analisi della domanda e dell'offerta commerciale in ambito comunale

Analizzato il tema dello sviluppo del commercio, inteso come tipologia e distribuzione nel territorio comunale, **si approfondisce il tema dei consumi da parte delle famiglie**, ossia l'insieme dei beni e servizi acquistati per il soddisfacimento dei propri bisogni.

I dati sui consumi delle famiglie sono tratti dal volume dell'Istituto Nazionale di Statistica: *"I consumi delle famiglie - anno 2018"*.

Nello specifico i dati considerati si riferiscono alla spesa media mensile, suddivisa in alimentare e non alimentare, per numero di componenti, di una famiglia nell'anno 2018. Per l'analisi della **domanda commerciale** si sono considerati i dati riguardanti prettamente il sistema commerciale: *alimentari e non alimentari (tabacchi - abbigliamento, calzature - mobili, elettrodomestici, servizi per la casa – tempo libero, cultura, giochi, altri beni e servizi)*; sono invece esclusi tutti i servizi alla persona non strettamente correlati al tema del commercio: *le spese per abitazione (principale e secondaria), combustibili ed energia, sanità, trasporti, comunicazioni, istruzione*.

Calcolo della spesa media mensile familiare - 2016					
	a	b	c	a x c	b x c
n. di componenti	spesa alimentare media	spesa non alimentare media	n. famiglie residenti	spesa alimentare totale	spesa non alimentare totale
<b>1</b>	€ 285,38	€ 509.974,06	1.787	€ 509.974,06	€ 2.664.345,52
<b>2</b>	€ 473,24	€ 874.547,52	1.848	€ 874.547,52	€ 4.064.066,16
<b>3</b>	€ 553,82	€ 713.873,98	1.289	€ 713.873,98	€ 3.193.252,59
<b>4</b>	€ 632,19	€ 661.270,74	1.046	€ 661.270,74	€ 2.820.026,46
<b>5 o più</b>	€ 698,70	€ 212.404,80	304	€ 212.404,80	€ 762.210,08
	Famiglie Totale		6.274		
	SPESA media (spesa totale /numero famiglie)			€ 528,67	€ 2.274,14

1.15 Tabella – spesa media familiare 2018  
Fonte: Dati ISTAT Fonte: ISTAT - dati consumi delle famiglie - 2018

La spesa media mensile familiare per una famiglia residente nel comune di Concorezzo è assimilata alla spesa mensile calcolata sulla base dei consumi della famiglia analizzata per numero di componenti (come risulta dai dati del censimento 2011).

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

Capacità di spesa annua delle famiglie giussanesi					
	a	b	c	a x c x 12 mesi	b x c x 12 mesi
	spesa alimentare media	spesa non alimentare media	famiglie residenti	SPESA alimentari annua totale	SPESA non alimentari annua totale
<b>SPESA TOTALE annuale</b>	€ 528,67	€ 2.274,14	6.274	<b>€ 39.802.506,96</b>	<b>€ 171.215.452,32</b>

1.16 Tabella – spesa media familiare 2018  
Fonte: Dati ISTAT Fonte: ISTAT - dati consumi delle famiglie - 2018

I dati sul consumo medio delle famiglie di Concorezzo, sopraesposti, permettono di evidenziare, moltiplicando la spesa media mensile per il numero dei nuclei familiari residenti per 12 mesi, **la capacità di spesa complessiva annua delle famiglie**, nel settore alimentare e non alimentare. **Tale capacità di spesa delle famiglie viene confrontata con la produttività del settore commerciale comunale** che si ottiene moltiplicando i dati relativi alla produttività media del settore alimentare e non alimentare (per i negozi di vicinato e le medie strutture di vendita) per le superfici commerciali destinate a tali attività nel comune di Concorezzo.

Il **calcolo dell'offerta commerciale** viene effettuato utilizzando i dati sulla produttività media dei vari settori commerciali al mq suddivise per unità territoriali omogenee (B.U.R.L. 28 dicembre 2001 - 3° supplemento ordinario al n.° 52 - R.R. 24 dic. 2001 n.° 9) che permettono di calcolare la produttività delle varie tipologie distributive.

La produttività media è rivalutata a gennaio 2018 (risultati del calcolo di rivalutazione monetaria - basato sugli indici ISTAT dei prezzi al consumo F.O.I.), con un coefficiente di rivalutazione monetaria pari a 1,287.

Produttività media totale annua dei settori alimentare e non alimentare			
	a	b	a x b
	produttività media annua al mq.	Superfici di riferimento al mq.	Produttività totale
<b>EdV alimentare</b>	€ 2.858,12	1.931	€ 5.519.029,72
<b>MSV alimentare</b>	€ 6.380,93	1.235	€ 7.880.448,55
<b>GSV alimentare</b>	€ 10.103,14	0	€ 0
		<b>Totale</b>	<b>€ 13.399.478,28</b>
<b>EdV non alimentare</b>	€ 1.129,96	7.976	€ 9.012.560,96
<b>MSV non alimentare</b>	€ 2.193,44	9.414	€ 20.649.044,16
<b>GSV non alimentare</b>	€ 4.253,95	0	€ 0
		<b>Totale</b>	<b>€ 29.661.605,12</b>

1.17 Tabella – produttività annua

# IL SISTEMA SOCIALE ED ECONOMICO

## Relazione generale

Infine, si confronta la capacità di spesa annua totale delle famiglie di Concorezzo con la produttività annua delle attività commerciali presenti nel Comune, dalla quale si possono desumere importanti considerazioni sul rapporto domanda e offerta. È da tenere presente che da queste considerazioni sono escluse le tabelle speciali (tabacchi, farmacie) ed il mercato settimanale.

Confronto tra capacità di spesa totale annua delle famiglie e produttività totale annua del settore commerciale		
	Settore alimentare	Settore non alimentare
Capacità di spesa totale annua delle famiglie	€ 39.802.506,96	€ 171.215.452,32
Produttività totale annua del settore commerciale	€ 13.399.478,55	€ 29.661.605,12
DIFFERENZA	-€ 26.402.971,03	-€ 141.553.847,2

1.18 Tabella – confronto domanda - offerta

Dai risultati emersi risulta come per il settore alimentare le attività commerciali presenti in Concorezzo non siano in grado di soddisfare la domanda di acquisto dei residenti. Compito del Nuovo Piano consiste pertanto nella ricerca di soluzioni alla questione a partire dalla valorizzazione dei patrimoni fissi presenti in città in luoghi centrali.

## 1.4 COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Secondo l'ultimo censimento Istat: 15° Censimento della popolazione e delle abitazioni 2011, a Concorezzo sono presenti complessivamente 6.515 edifici, di cui 1.404 residenziali. Pertanto gli edifici residenziali sono solamente il 21,5% circa, di tutto il patrimonio edilizio esistente.

Analizzando le epoche di costruzione emerge che la maggior parte degli edifici (il 40%) è stato realizzato tra il 1946 e il 1970. I dati derivanti dal censimento ci consentono anche di comprendere le differenti tipologie edilizie presenti in città, mostrando una predilezione per edifici di due piani, che rappresentano il 47% delle abitazioni di Ivrea. A seguire gli edifici a tre piani, rappresentanti il 31% e quelli superiori ai quattro piani, costituenti il 18% dell'edilizia residenziale. Una bassissima percentuale (3%) è invece rappresentata dagli edifici ad un solo piano. Da ciò ne deriva che, la maggioranza di edifici, essendo a due piani, è composta da un'unità immobiliare unica (49%) o, al massimo, da due unità immobiliari (20%).

EDIFICI A CONCOREZZO								
Edifici per data di costruzione								
Ante 1919	1919 1945	1946 1960	1961 1970	1971 1980	1981 1990	1991 2000	2001 2005	Post 2005
548	378	1.094	1.465	861	628	811	223	507
Edifici residenziali per data di costruzione								

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

Ante 1919	1919 1945	1946 1960	1961 1970	1971 1980	1981 1990	1991 2000	2001 2005	Post 2005
138	137	289	292	197	114	120	55	62
<b>Edifici residenziali per numero piani</b>								
<b>Uno</b>		<b>Due</b>		<b>Tre</b>			<b>quattro o più</b>	
<b>113</b>		<b>720</b>		<b>349</b>			<b>222</b>	

1.19 Tabella – Edifici a Concorezzo  
Fonte: Dati ISTAT censimento 2011

Oltre a tali valutazioni, è significativo considerare alcuni indicatori, derivanti dal Censimento del 2011.

Indicatore	Concorezzo	Lombardia
Incidenza delle abitazioni in proprietà	80	74.3
Superficie media delle abitazioni occupate	98.3	96.5
Potenzialità d'uso degli edifici	2.1	3.4
Potenzialità d'uso abitativo nei centri abitati	4.8	13.9
Potenzialità d'uso abitativo nei nuclei e case sparse	21.1	40.1
Età media del patrimonio abitativo recente	28.4	29.3
Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione	99.8	99.7
Incidenza degli edifici in buono stato di conservazione	89.5	87.2
Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione	0.7	1.1
Consistenza delle abitazioni storiche occupate	8.2	9.7
Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati	11.2	10.7

1.20 Tabella – Indicatori patrimonio residenziali  
Fonte: Dati ISTAT censimento 2011

Gli indicatori relativi al patrimonio residenziale di Concorezzo mostrano, alla data del 2011, abitazioni leggermente più ampie della media regionale. L'indicatore "potenzialità d'uso<sup>6</sup>" denota un consistenza di edifici non occupati, sempre alla data del 2011, inferiore sia alla media regionale (Concorezzo presenta un valore di 2,1% contro un valore regionale di 3,4%). Inoltre gli edifici nel complesso rivelano un buono stato di manutenzione (89,5% degli edifici è in buono stato, contro l'87,2% della regione) con una minima incidenza di edifici in pessimo stato manutentivo (0,7%). Va però sottolineato che tale indicatore viene rilevato solamente per gli edifici residenziali utilizzati.

<sup>6</sup> Rapporto percentuale tra gli edifici non utilizzati e il totale degli edifici - ISTAT



Infine, l'indicatore relativo all'espansione edilizia<sup>7</sup>, utilizzato per misurare il grado di espansione degli insediamenti abitativi nei centri e nei nuclei abitativi, mostra un che a Concorezzo, nell'ultimo decennio è stato costruito molto più della media regionale e italiana (11,2% a Concorezzo contro 10,7% della regione e 7,8% della media italiana).

A conclusione dell'analisi relativa al patrimonio abitativo è interessante mostrare i dati derivanti dall'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare, i quali rilevano i prezzi medi di affitto e di vendita.

L'ultimo aggiornamento disponibile, risalente al primo semestre 2019, mostra il prezzo di vendita degli

### VALORI IMMOBILIARI CONCOREZZO 1.100 €/m<sup>2</sup> - 2.100 €/m<sup>2</sup>

immobili nelle diverse zone di Concorezzo (3 zone, di cui la zona R – rurale in cui non sono presenti le quotazioni), che risulta compreso tra 1.100 €/m<sup>2</sup> e 2.100 €/m<sup>2</sup>.

Se confrontiamo i dati con i valori immobiliari residenziali, massimi e minimi, dei comuni confinanti, aventi all'incirca le stesse dimensioni demografiche notiamo che:

### VILLASANTA HA VALORI MAGGIORI IN CENTRO

Villasanta presenta valori massimi superiori, arrivando fino a 2.600 €/m<sup>2</sup> per l'acquisto di una tipologia "villa – villino" in centro (tipologia che però a Concorezzo non è presente nel centro) e a 2.400 €/m<sup>2</sup> per un'abitazione civile in centro in ottimo stato (maggiore rispetto a Concorezzo dove il valore si attesta intorno ai 2.100 €/m<sup>2</sup>). Al contrario la zona periferica risulta avere maggior valore a Concorezzo.

### ARCORE SI ALLINEA AI VALORI COMUNALI

Arcore presenta valori compresi tra gli 1.000 €/m<sup>2</sup> e i 2.400 €/m<sup>2</sup>. Nel dettaglio il centro presenta valori superiori rispetto a Concorezzo, ma solo per edifici di pregio e in ottimo stato (2.400 €/m<sup>2</sup> per l'acquisto di un'abitazione civile in ottimo stato, rispetto ai 2.100 €/m<sup>2</sup>), sul restante delle abitazioni presenta i medesimi valori. Anche la periferia presenta valori maggiori rispetto a Concorezzo solo per una tipologia (ville e villini), invece per tutte le restanti tipologie presenti ha valori inferiori.

---

<sup>7</sup> L'indicatore calcola la quantità, in termini percentuali, di abitazioni costruite nell'ultimo decennio, rispetto alla data censuaria, nei centri e nuclei abitati. Viene utilizzato per misurare il grado di espansione degli insediamenti abitativi in questa tipologia di località.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

### VALORI INFERIORI PER AGRATE BRIANZA

Agrate Brianza ha valori compresi tra i 900 €/m<sup>2</sup> e i 2.250 €/m<sup>2</sup>. Anche per Agrate, così come per gli altri comuni limitrofi i valori minori sono inferiori a quelli di Concorezzo, che non scende al di sotto dei 1.050 €/m<sup>2</sup>. Per quanto riguarda la zona centrale Concorezzo ha valori superiori per tutte le tipologie ad esclusione delle “abitazioni civili in ottimo stato”. Analizzando la zona periferica la differenza di valori è maggiore (Concorezzo costa dai 100 ai 250€/m<sup>2</sup> in più).

Nelle Tabelle seguenti vi è il dettaglio dei valori residenziali per Concorezzo nelle diverse fasce OMI e suddivisi per tipologie edilizie.

ZONA B1 – CENTRO: VALORI RESIDENZIALI			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2100
Abitazioni civili	Normale	1350	1600
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1450	1800
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1350

1.21 Tabella – Valori residenziali zona B1  
Fonte: OMI

ZONA D1 – ZONA PERIFERICA: VALORI RESIDENZIALI			
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2100
Abitazioni civili	Normale	1350	1600
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1450	1800
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1350

# IL SISTEMA SOCIALE ED ECONOMICO

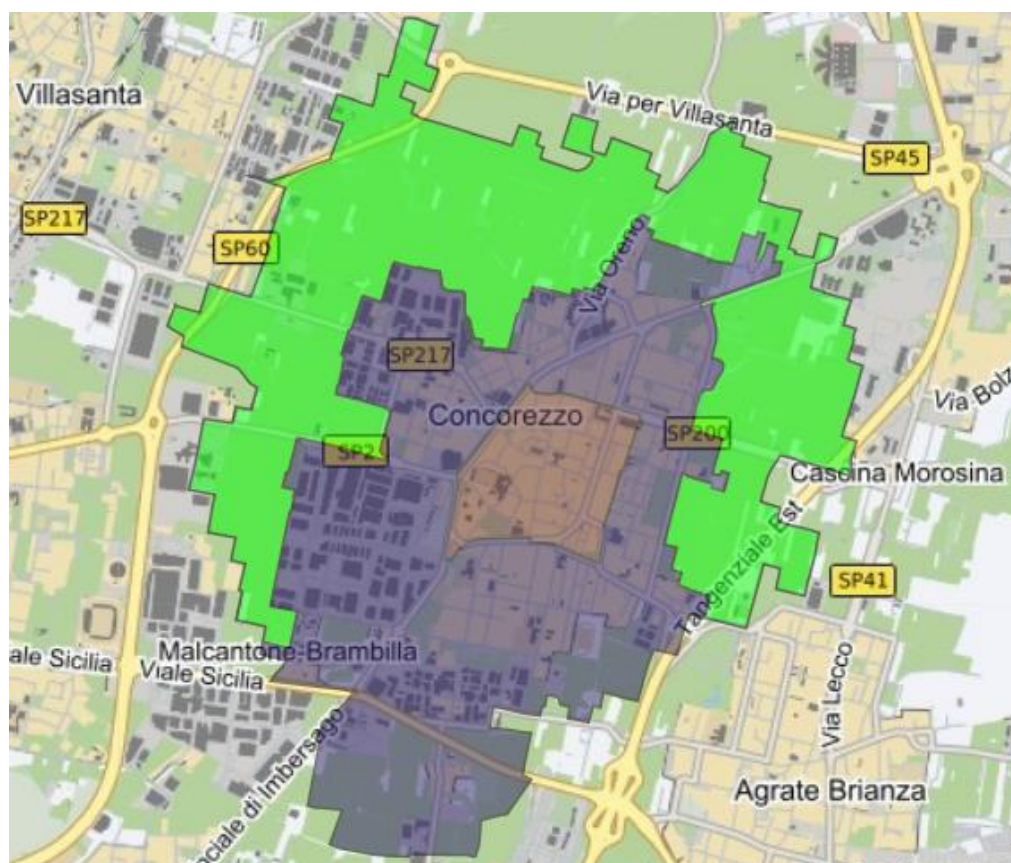
## Relazione generale

Ville e Villini	Ottimo	1650	2100
Ville e Villini	Normale	1400	1600

1.22 Tabella – Valori residenziali zona D1

Fonte: OMI

L'immagine seguente mostra la suddivisione del territorio comunale in fasce OMI.



1.23 Immagine – suddivisione del territorio comunale in Fasce OMI

Fonte: OMI

### SINTESI

L'andamento demografico, come detto, costituisce sempre lo specchio di dinamiche più estese. Nel caso di Concorezzo, i più alti tassi di crescita della popolazione (visibili grazie ai censimenti storici) corrispondono a momenti di forte espansione economica. In tempi più recenti si assiste ad un andamento meno sostenuto, ma costantemente in crescita. Dal 2001, fino al 2016 l'incremento di popolazione è pari a più del 18%. In termini generali i valori demografici comunali (struttura per età, composizione delle famiglie, principali indicatori) si pongono in linea con i dati registrati nella Provincia di Monza e

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

della Brianza. A Concorezzo sia movimento naturale che migratorio sono vivaci e positivi. La popolazione straniera in aumento nei tempi più recenti. Il tasso di disoccupazione è anch'esso in linea con i valori provinciali.

Il comparto economico si caratterizza per l'eterogeneità delle attività svolte entro i confini comunali. Come sottolineato, i principali settori economici per numero di imprese e addetti al 2011 sono quello del commercio e delle costruzioni e manifatturiero.

## **2. LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DI RIFERIMENTO**

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale

# LA PIANIFICAZIONE DI RIFERIMENTO

Relazione generale

*“Il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso” (L.R. 12/2005).*

È importante analizzare le previsioni degli atti pianificatori sovralocali e, in particolare, la collocazione del Piano nel contesto pianificatorio e programmatico vigente deve consentire il raggiungimento di due risultati: la costruzione di un quadro d'insieme strutturato, contenente gli obiettivi di tutela e sviluppo fissati dalle politiche e dagli altri piani e programmi territoriali o settoriali, le decisioni già assunte e gli effetti attesi; il riconoscimento delle questioni già valutate in strumenti di pianificazione e programmazione di diverso ordine, che nella PGT devono essere assunte come risultato.

Nel seguito viene proposta un'analisi degli strumenti della pianificazione territoriale di tre livelli: Regionale, provinciale e di settore, proponendo una sintesi dei contenuti di riferimento per il PGT di Concorezzo.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

### 2.1 PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE DI LIVELLO REGIONALE

Gli strumenti di livello regionale analizzati nel seguito sono:

- Piano Territoriale Regionale | PTR
- Piano Paesistico Regionale | PPR
- Rete Ecologica Regionale | RER
- Parco Regionale della Valle del Lambro | PTC

#### 2.1.1 *PTR: natura ed effetti del Piano Territoriale paesaggistico*

La LR 12/2005 individua il Piano Territoriale Regionale (PTR) quale atto fondamentale di indirizzo agli effetti territoriali, della programmazione di settore della Regione e di orientamento della programmazione e pianificazione dei comuni e delle province.

Approvato dal Consiglio Regionale con delibera n.951 del 19 gennaio 2010 e aggiornato con delibera n. 56 del 28 settembre 2010. Il PTR è aggiornato annualmente mediante il Programma Regionale di Sviluppo, ovvero con il Documento Strategico Annuale. L'aggiornamento può comportare l'introduzione di modifiche ed integrazioni, a seguito di studi e progetti, di sviluppo di procedure, del coordinamento con altri atti della programmazione regionale, nonché di quelle di altre regioni, dello Stato, dell'Unione Europea (art. 22, l.r. n.12 del 2005). L'ultimo aggiornamento del PTR è stato approvato con d.c.r. n. 64 del 10 luglio 2018 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 30 del 28 luglio 2018). Con d.g.r. 1882 del 9 luglio 2019 è stato, inoltre, approvato un adeguamento del PTR ai sensi dell'art. 22, c. 1 bis della l.r. n.12 del 2005 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie Ordinaria, n. 29 del 15 luglio 2019. Inoltre il PTR è stato integrato ai sensi della L.R. 31/2014 ai fini della riduzione del consumo di suolo, elaborata in collaborazione con le Province, la Città metropolitana di Milano, alcuni Comuni rappresentativi e di concerto con i principali stakeholder. Tale integrazione è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018. Ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20 febbraio 2019). I PGT e relative varianti adottati successivamente al 13 marzo 2019 devono risultare coerenti con criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.



Il PTR ha natura ed effetti di Piano Territoriale Paesaggistico (art. 19): con questa sua valenza il PTR persegue dei propri obiettivi, contiene le prescrizioni e detta gli indirizzi di cui all'art. 143 del D. Lgs. 42/2004.

### EFFETTI DI PIANO PAESAGGISTICO

Le prescrizioni attinenti alla tutela del paesaggio contenute nel PTR sono cogenti per gli strumenti di pianificazione dei comuni, delle città metropolitane, delle province e delle aree protette e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti di pianificazione (art.76).

I **macro obiettivi** del PTR lombardo sono:

- Rafforzare la competitività dei territori della Lombardia
- Riequilibrare il territorio della Regione
- Proteggere e valorizzare le risorse della Lombardia

I tre macro-obiettivi per la sostenibilità sono declinati negli obiettivi specifici del PTR con riferimento ai sistemi territoriali che il Piano individua (Tav. 4 del Documento di Piano del PTR).

#### 2.1.2 *Integrazione del PTR ai sensi della l.r. n. 31 del 2014 | PTR*

La legge 31 del 2014 conferisce al PTR un'efficacia maggiore di quanto non prevedesse la legge urbanistica del 2005, prima delle integrazioni introdotte dalla stessa legge 31. Il PTR, dunque: si connota come progetto territoriale, in quanto stabilisce obiettivi quantitativi di riduzione del consumo di suolo articolati per territori (a scala provinciale e d'Ambito territoriale omogeneo); indica le procedure a livello di pianificazione locale per ottenere tale obiettivo; si pone l'obiettivo di salvaguardare i suoli liberi, anche in rapporto alla loro qualità, e detta criteri precisi per raggiungere tale obiettivo; compie una prima individuazione delle parti del territorio regionale ove la rigenerazione assume carattere territoriale.

#### PERIMETRAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

L'adeguamento del PTR effettuata la perimetrazione degli ambiti geografici presenti nel territorio regionale.

Il territorio di Concorezzo è ricompreso nell'Ambito geografico **della Brianza e Brianza Orientale** per il quale il PTR esplicita una serie di obiettivi territoriali specifici. Tale ambito per le caratteristiche proprie viene altresì definito come Ambito Territoriale Omogeneo.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

L'adeguamento del PTR restituisce la caratterizzazione degli Ambiti territoriali omogenei e del territorio regionale nel suo complesso, rispetto alle specificità territoriali indicate dalla l.r. 31/2014.

### Caratterizzazione degli Ambiti della Provincia di Monza e Brianza

Di seguito la lettura dell'Ambito Territoriale Omogeneo fatta dal PTR.

“L'ambito della Brianza e della Brianza Orientale è di carattere interprovinciale e una parte insiste sul territorio della Provincia di Lecco. L'indice di urbanizzazione provinciale, del 52,7%, è secondo, in tutta la Regione, solo a quello dell'Ambito di Milano della Cintura Metropolitana, di cui costituisce la naturale prosecuzione verso nord. Il livello di criticità indotto dall'elevata urbanizzazione è ulteriormente aggravato dalla sua collocazione nella porzione più densa del sistema metropolitano lombardo. In quest'ambito, pertanto, deve trovare applicazione il criterio generale del PTR, di correlazione diretta tra alto indice di urbanizzazione, scarsità di suolo utile netto e incisività della politica di riduzione del consumo di suolo. L'indice di urbanizzazione dei Comuni (tavola 05.D1) evidenzia una diversa distribuzione, sul territorio, dei livelli di criticità. **Il territorio comunale di Concorezzo presenta un Indice di urbanizzazione ad un Livello mediamente critico (35% - 50%).** Il valore agricolo del suolo (tavola 05.D3), variabile da alto a medio, assume uno specifico significato in rapporto alla rarità dei suoli liberi e al ruolo che svolgono nella regolazione dei sistemi urbani o per la connessione dei residui elementi del sistema ambientale. **Concorezzo presenta un valore agricolo dei suoli di qualità media e alta.** Nell'area sono altresì presenti alte potenzialità di rigenerazione, rilevabili alla scala regionale, con quote significative di aree da recuperare (tavola 04.C3).

### SOGLIE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

Il PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 individua la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, tenendo conto dei fabbisogni insediativi, dell'indice di urbanizzazione territoriale e delle potenzialità di rigenerazione rilevati sul territorio.

La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo è fissata: per il 2025 pari al 45% della superficie complessiva degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale e vigenti al 2 dicembre 2014, ridotta al 20-25% al 2020; per il 2020, pari al 20% degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane e vigenti al 2 dicembre 2014.

# LA PIANIFICAZIONE DI RIFERIMENTO

## Relazione generale

Pur essendo le soglie indicate dal PTR, soglie tendenziali, tutti i territori lombardi sono chiamati a concorrere al loro raggiungimento, in quanto la riduzione del consumo di suolo costituisce obiettivo prioritario di Regione Lombardia.

La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per le destinazioni prevalentemente residenziali è articolata di conseguenza in soglie provinciali e, per la Provincia di Monza e Brianza si ha una riduzione tra il 25% e il 30%. Facendo riferimento alle destinazioni per altre funzioni urbane, si assume per tutte le Province la soglia di riduzione del consumo di suolo del 20%.

### 2.1.3 *Piano Paesistico Regionale | PPR*

Approvato dal Consiglio Regionale con delibera n.951 del 19 gennaio 2010 e pertanto integralmente incluso nel PTR.

**Il Piano Paesistico Regionale (PPR) ha duplice natura:** quadro di riferimento per la costruzione del Piano del Paesaggio lombardo e strumento di disciplina paesistica del territorio. Pertanto, in quanto strumento di salvaguardia e disciplina è potenzialmente esteso all'intero territorio, ma opera effettivamente là dove e fino a quando non siano vigenti atti a valenza paesistica di maggior definizione. Le prescrizioni attinenti alla tutela del paesaggio contenute nel PTR sono cogenti per gli strumenti di pianificazione dei comuni, delle città metropolitane, delle province e delle aree protette e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi.

Il PPR disciplina e indirizza la tutela e la valorizzazione paesaggistica dell'intero territorio lombardo, perseguendo le finalità di:

- conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi della Lombardia;
- miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- diffusione della consapevolezza dei valori paesaggistici e loro fruizione da parte dei cittadini.

Il territorio regionale è stato suddiviso in 6 fasce longitudinali corrispondenti alle grandi articolazioni dei rilievi, che partendo dalla bassa pianura a nord del Po, si svolgono attraverso l'alta pianura, la collina, la fascia prealpina fino alla catena alpina. Entro queste fasce sono identificati i caratteri tipologici del paesaggio lombardo.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

Per quanto attiene ai caratteri geografici, il territorio di Concorezzo si colloca nell'unità tipologica di paesaggio della **fascia dell'alta pianura**.

Sono ambiti della pianura determinati dalle antiche divagazioni dei fiumi, il disegno di queste segue ancor oggi il corso del fiume. Si tratta, generalmente, di aree poco urbanizzate oggi incluse nei grandi parchi fluviali lombardi.

Quest'ambito viene identificato come Brianza orientale ed è caratterizzato da un elevato grado di urbanizzazione che va attenuandosi procedendo verso nord e che lascia ben poco spazio alle aree agricole e naturali che meritano, pertanto, attenzione e salvaguardia. In particolare, l'eccessiva urbanizzazione tende a compromettere il sistema naturale di drenaggio delle acque nel sottosuolo e devono dunque essere previste adeguate operazioni di salvaguardia dell'intero sistema dell'idrografia superficiale e sotterranea. Inoltre il carattere addensato dei centri e dei nuclei storici e la loro matrice rurale comune, costituisce un segno storico in via di dissoluzione per la diffusa tendenza attuale alla saldatura degli abitati e per le trasformazioni interne ai nuclei stessi e, pertanto, è importante tutelare queste caratteristiche applicando negli interventi di recupero delle antiche corti i criteri di organicità, al fine di preservarli. L'estrema parcellizzazione proprietaria degli immobili può infatti dare luogo a interventi isolati fortemente dissonanti con le caratteristiche proprie del contesto. Gli interventi di riorganizzazione o riqualificazione territoriale devono quindi evitare l'accerchiamento e la perdita di tali nuclei e abitati nel magma delle urbanizzazioni recenti, anche tramite un'adeguata e mirata pianificazione del sistema degli spazi pubblici e del verde. Infine vanno altresì salvaguardate le brughiere che rappresentano elementi fortemente caratterizzanti il paesaggio dell'alta pianura e ne costituiscono l'aspetto originario legato alla conformazione del terreno, inadatto, per la sua permeabilità, ad un'attività agricola intensiva. Occorre salvaguardarle nella loro residuale integrità favorendone, per esempio, la loro riforestazione e difendendole da interventi di trasformazione o di urbanizzazione che possano comprometterne l'estensione e l'equilibrio.

### 2.1.4 **La Rete Ecologica Regionale**

Approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 8/10962 del 30 dicembre 2009.

La Rete Ecologica Regionale è riconosciuta come **infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale (PTR)** e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale. Tale strumento è di supporto al PTR nella sua funzione di indirizzo per i PTCP provinciali e, di conseguenza, per individuare azioni di piano compatibili nella pianificazione di livello comunale (PGT).

# LA PIANIFICAZIONE DI RIFERIMENTO

## Relazione generale

I criteri per la definizione e l'implementazione della Rete Ecologica Regionale forniscono al Piano Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti nel territorio regionale utili a individuare e rappresentare gli elementi portanti dell'ecosistema regionale, anche in coordinamento con i piani e programmi regionali di settore. Nel territorio del Comune di Concorezzo non sono presenti elementi della Rete Ecologica Regionale.

### 2.1.5 *Piano Territoriale di Coordinamento della Valle del Lambro*

Il Parco della Valle del Lambro è stato istituito con Legge Regionale numero 82 del 16 settembre 1983. Il territorio del Parco si estende lungo un tratto di 25 km del fiume Lambro compreso tra i laghi di Pusiano e di Alserio a nord e il Parco della Villa Reale di Monza a sud. La sua attuale superficie è di 8.107 ha di cui 4.080 ha di parco naturale. Il territorio comunale di Concorezzo è interessato per la parte nord-est dal Parco della Valle del Lambro.

Il Comune di Concorezzo ha iniziato, nel 2017, l'iter per l'ingresso al Parco Regionale della Valle del Lambro di circa 275 ettari di aree agricole di cui: 211 ettari facenti parte del PLIS del "Parco Agricolo della Cavallera" a cui ha aggiunto altri 64 ettari agricoli di nuova tutela; circa un quarto del territorio comunale. Concorezzo sarà il 37esimo Comune (18ettesimo della Provincia di Monza e Brianza) che entrerà a far parte del Parco Regionale della Valle del Lambro.

Come si legge dal comunicato rilasciato dall'Ente Parco *"Il territorio comunale di Concorezzo riveste un importante valore naturalistico, ambientale e storico. In particolare confina nel territorio di Monza e Brianza con i Comuni del Parco Arcore, Monza e Villasanta. L'adesione al Parco della Valle del Lambro del territorio comunale di Concorezzo è determinante per creare, garantire e rafforzare la rete ecologica regionale con le aree di naturalità più vicine (Colli Briantei e Molgora), anche ai fini del rafforzamento della copertura vegetale e dei suoli sotto il profilo ecologico"*. A seguito dell'ingresso al Parco il comune dovrà riferirsi al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Valle Lambro. Con la delibera di consiglio provinciale della provincia di Monza e della Brianza (D.C.P. 50/2018) è stata approvata la richiesta di adesione delle aree in oggetto al Parco Valle del Lambro.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

### 2.2 PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE DI LIVELLO PROVINCIALE

Lo strumento di riferimento a livello provinciale è costituito dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale | PTCP della Provincia di Monza e della Brianza.

La Provincia di Monza e della Brianza ha approvato con deliberazione Consiliare n. 16 del 10 luglio 2013 il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ai sensi della L.R. 12/2005. Rispetto al PTCP il Documento di Piano si relaziona strettamente alle scelte strategiche sul tema degli spazi aperti, del paesaggio, dell'agricoltura e degli ambiti naturalistici e boscati, della mobilità, della definizione dei nuclei storici, dei temi legati alla riduzione del consumo di suolo, del recupero delle aree dismesse, della risposta al fabbisogno abitativo, tutti temi specifici e cogenti del PTCP.

Gli orientamenti che si riconoscono alla base del PTCP riguardano:

- Il contenimento e controllo del consumo di suolo attraverso l'individuazione di vaste aree del territorio provinciale da assoggettare a tutela.
- La razionalizzazione e il riordino dell'assetto insediativo attraverso: il recupero delle aree industriali dismesse (secondo le loro caratteristiche e vocazioni); la definizione di uno sviluppo urbanistico/territoriale atto a scongiurare fenomeni di dispersione e sfrangiamento, attraverso la compattazione e la densificazione, per quando possibile, della trama insediativa; la promozione dell'"accessibilità sostenibile" del territorio; la razionalizzazione degli insediamenti produttivi, attraverso una verifica di compatibilità.
- Conservazione e valorizzazione degli spazi aperti e del patrimonio paesaggistico/ambientale attraverso la realizzazione della rete verde di ricomposizione paesaggistica - con valenza anche di rete ecologica. Tale rete, identificando un sistema integrato di spazi aperti di varia natura e qualificazione, ambiti boschivi e alberati, assume infatti un valore strategico nell'insieme delle proposte del PTCP, proponendosi di riqualificare i paesaggi rurali, urbani e periurbani, di valorizzare le loro componenti ecologiche, naturali e storico-culturali, di contenere il consumo di suolo e la sua eccessiva impermeabilizzazione, di promuovere la fruizione del paesaggio.

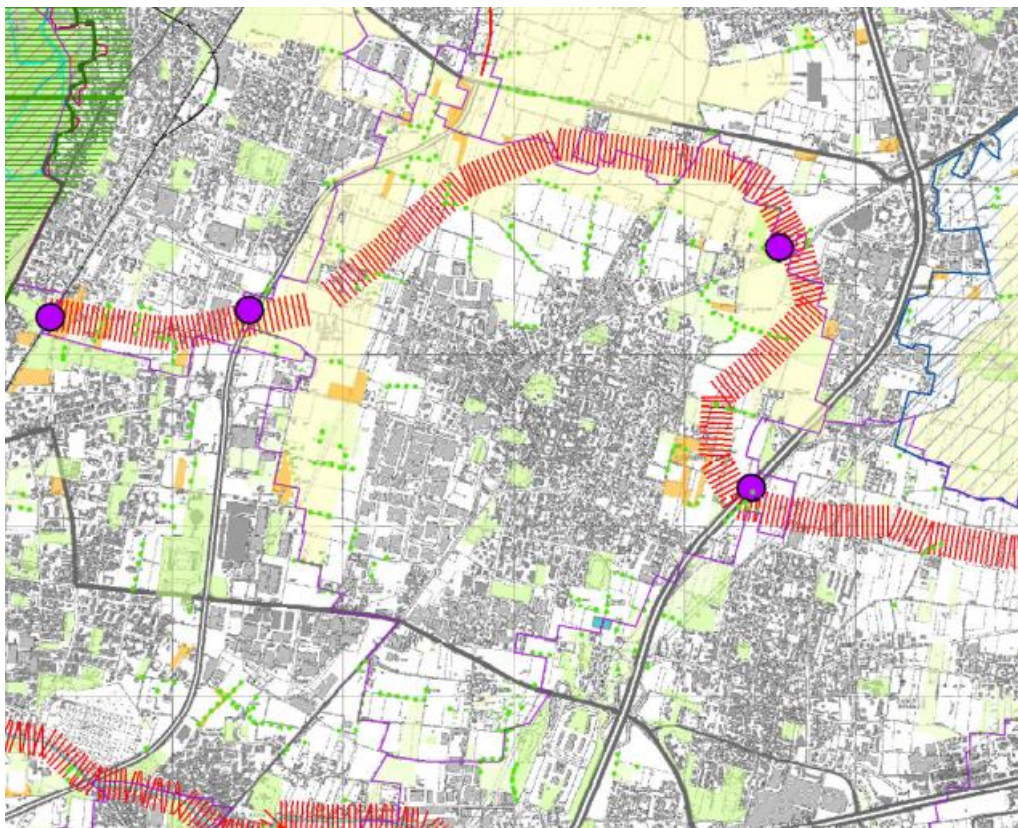
La L.R. 12/2005 all'art. 18 stabilisce che le previsioni del PTCP che hanno efficacia prescrittiva e prevalente, rispetto al Piano di Governo del Territorio sono: le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici; l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità; l'individuazione degli ambiti di cui all'art. 15 (ambiti destinati all'attività agricola) fino all'approvazione del PGT; l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e

# LA PIANIFICAZIONE DI RIFERIMENTO

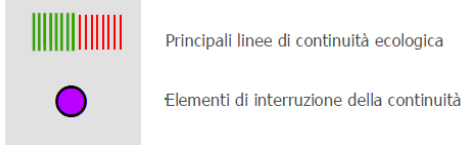
## Relazione generale

sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente.

Un'analisi cartografica del PTCP permette una lettura del territorio di Concorezzo e degli elementi riconosciuti a scala provinciale.



### CARATTERI ECOLOGICI DEL TERRITORIO PROVINCIALE



2.1 Immagine - stralcio tavola 2 – Elementi di caratterizzazione ecologica del territorio  
Fonte: PTCP di Monza e della Brianza

Come si vede chiaramente dall'immagine sopra riportata il territorio comunale di Concorezzo è circondato, nella parte nord, da quella che viene definita a livello provinciale la **“principale linea di continuità ecologica” territoriale**. In questo importante corridoio sono però presenti elementi, interni al comune, che ne interrompono la continuità e che andranno pertanto adeguatamente trattati nel progetto di Piano. Per ripristinare la connessione ecologica è necessario prevedere, in linea con le indicazioni del

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

PTCP, la realizzazione di passaggi faunistici, la cui funzionalità è legata ad un idoneo equipaggiamento vegetazionale e all'assenza di nuove edificazioni limitrofe.

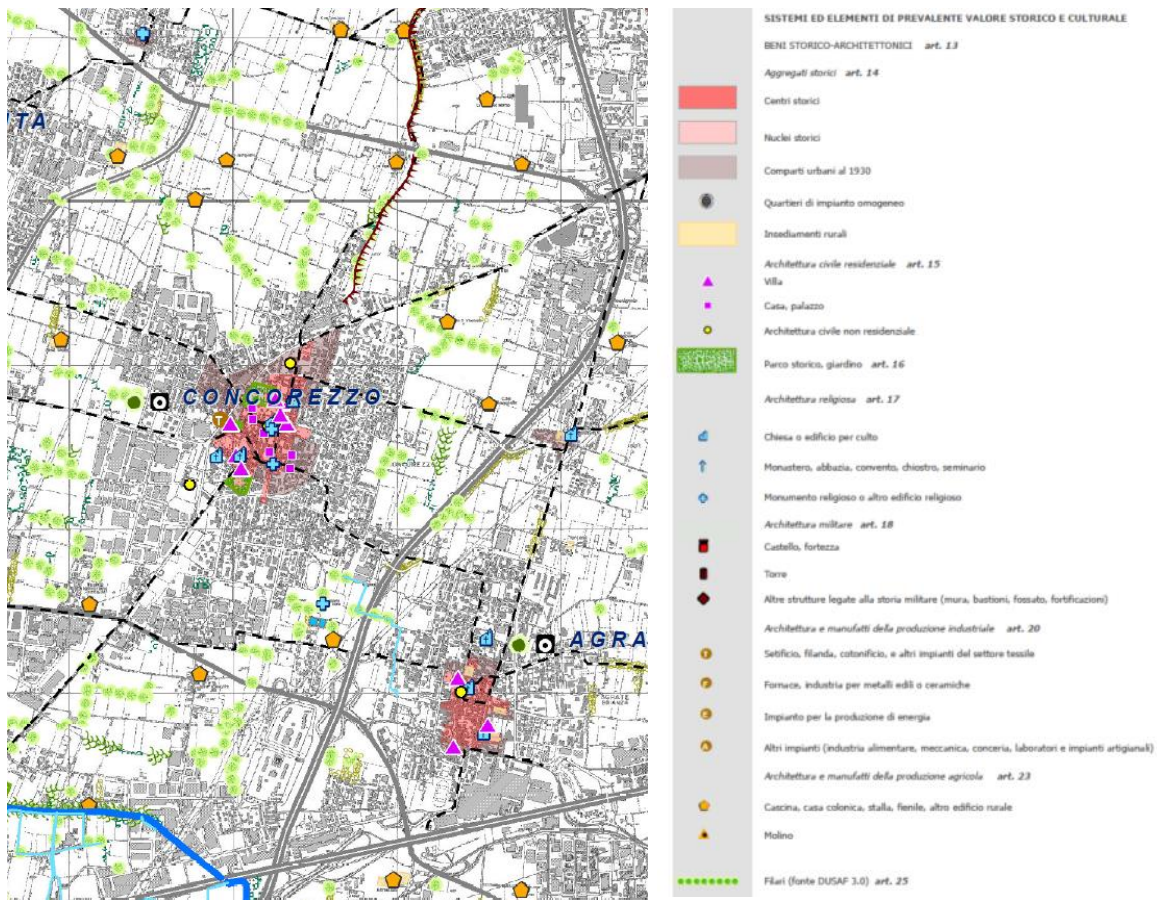
Gli **obiettivi specifici delle reti ecologiche a scala provinciale**, ad integrazione di quelli più generali della Rete Regionale, sono:

- fornire un quadro integrato delle sensibilità naturalistiche presenti sul territorio ed uno scenario di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce;
- offrire un quadro di sensibilità ed opportunità per orientare le scelte localizzative di interventi potenzialmente critici per l'ambiente;
- fornire agli strumenti di pianificazione settoriale (attività estrattive, smaltimento rifiuti, viabilità extraurbana, ecc.) un quadro organico dei condizionamenti di natura naturalistica ed ecosistemica e delle opportunità di individuare azioni di piano compatibili;
- fornire indicazioni di priorità per gli interventi volti al miglioramento naturalistico del territorio;
- fornire uno strumento coerente da assumere come riferimento a livello provinciale nei processi di Valutazione Ambientale Strategica e nelle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale;
- fornire alle pianificazioni comunali un quadro di riferimento per le scelte localizzative e le eventuali decisioni compensative.



# LA PIANIFICAZIONE DI RIFERIMENTO

## Relazione generale



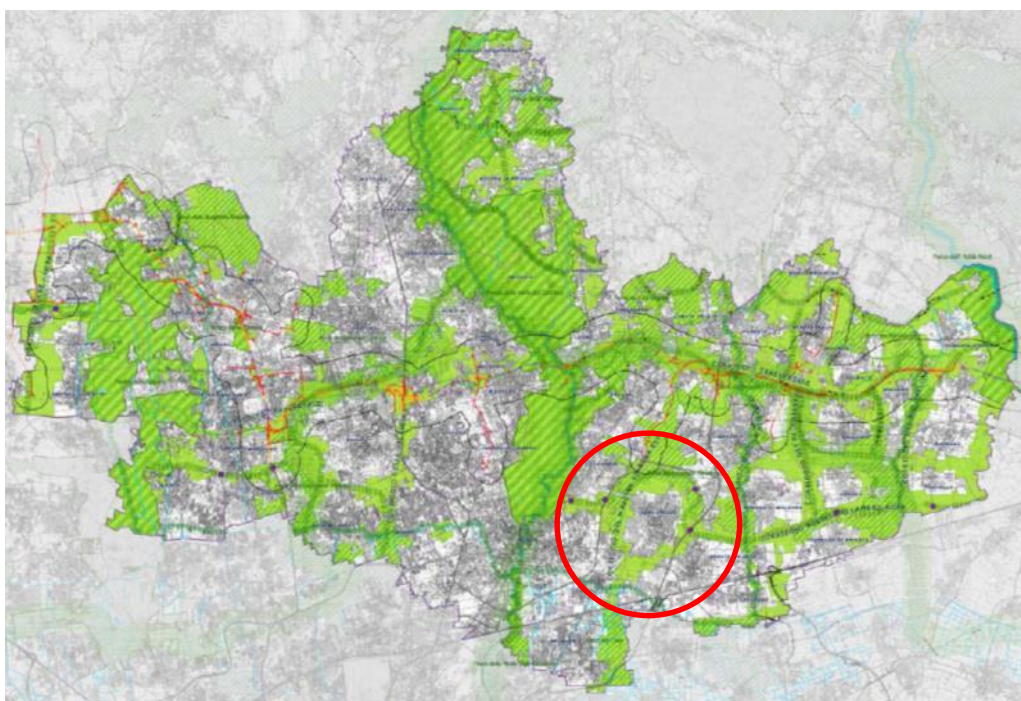
2.2 Immagine stralcio tavola 3a –Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica  
Fonte: PTCP di Monza e della Brianza

La tavola individua gli ambiti, i sistemi e gli elementi di rilevanza paesaggistica a prevalente valore naturalistico, i quali si caratterizzano per le particolari valenze in tema di componenti naturali e di biodiversità di interesse sovracomunale, la cui configurazione e i cui caratteri geomorfologici sono ritenuti di per sé rilevanti.

Nel territorio comunale spicca la presenza di molti ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica a prevalente valore storico-culturale, localizzati soprattutto nel centro storico. Questi elementi definiscono i caratteri di storicità del territorio. Nel corso di redazione dello strumento urbanistico l'insieme di tutte queste informazioni costituirà la base per una mappatura degli ambiti di diversa sensibilità paesaggistica. Si evidenzia altresì la presenza di numerose cascine sparse per tutto il territorio agricolo comunale.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale



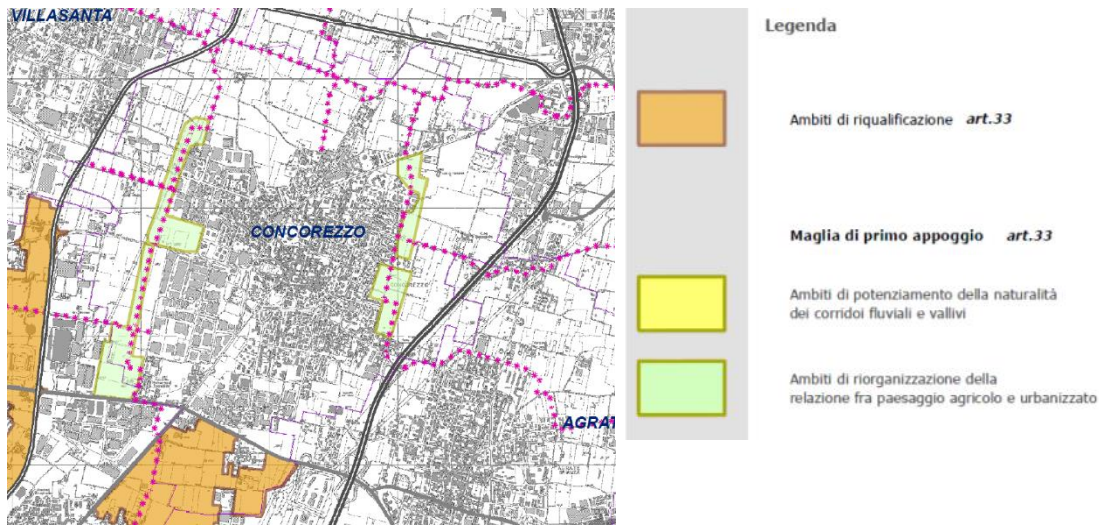
2.3 Immagine Tavola 6a – PTC P Monza Brianza – Progetto di tutela e valorizzazione del paesaggio  
Fonte: PTC P di Monza e della Brianza

La rete verde provinciale di ricomposizione paesaggistica, rappresentata nella Tavola 6a, identifica un sistema integrato di spazi aperti di varia natura e qualificazione, ambiti boschivi e alberati. In quanto tale essa assume un valore strategico nell'insieme delle proposte del PTC proponendosi di riqualificare i paesaggi rurali, urbani e periurbani, di valorizzare le loro componenti ecologiche, naturali e storico-culturali, di contenere il consumo di suolo e la sua eccessiva impermeabilizzazione, di promuovere la fruizione del paesaggio. La rete verde sviluppata dal PTC individua nel particolare contesto insediativo della Provincia di Monza e della Brianza un perimetro alquanto frastagliato, che coinvolge ambiti residuali, ancora liberi dall'edificazione. Negli ambiti interessati alla rete verde è previsto uno specifico articolo della normativa (art. 31), tendente al mantenimento delle aree comprese nel perimetro come spazi aperti inedificati, al loro riequipaggiamento sia in senso naturalistico sia fruitivo, secondo modalità compatibili con l'attività agricola, alla caratterizzazione paesistica dello spazio rurale e alla previsione di opere di mitigazione e compensazione per progetti infrastrutturali. Compito prioritario del PGT sarà individuare e preservare tale rete.

il PTC individua successivamente, all'interno della tavola 6c, gli ambiti di azione paesaggistica.

# LA PIANIFICAZIONE DI RIFERIMENTO

## Relazione generale



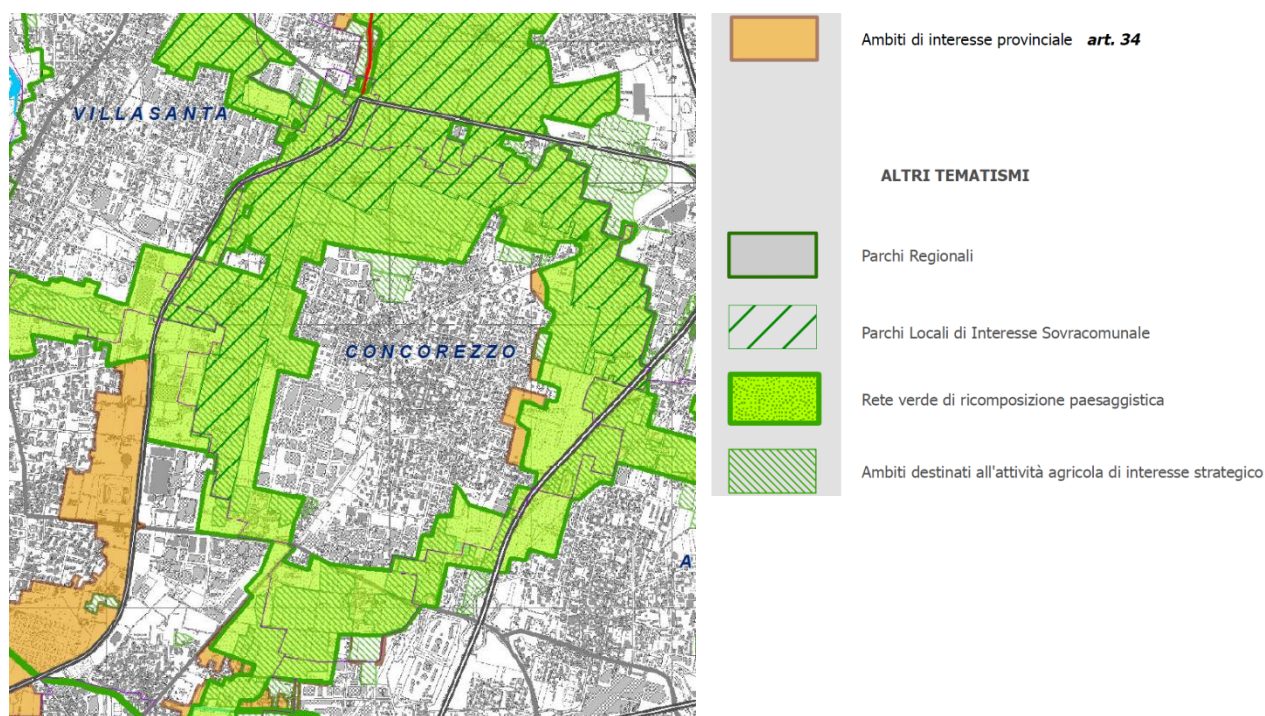
2.4 Immagine - Stralcio tavola 6c –Ambiti di azione paesaggistica  
Fonte: PTCP di Monza e della Brianza

Tali ambiti sono particolarmente importanti, poiché gli spazi aperti residui di una provincia così intensamente urbanizzata come quella di Monza e della Brianza vengono riconosciuti come un bene comune da tutelare attivamente e che devono riacquistare un nuovo valore paesaggistico e una nuova centralità.

Nel territorio comunale sono stati individuati, a sud del territorio urbanizzato, “**ambiti di riqualificazione**” di cui all’art. 33 delle NTA del PTCP. Gli **obiettivi** del PTCP per queste aree sono: Tutelare attivamente gli spazi aperti residui; Promuovere azioni integrate di riqualificazione in un’ottica agronomica, fruitiva e paesaggistica; Promuovere un disegno unitario di ricomposizione paesaggistica e ambientale degli spazi aperti che induca una riqualificazione urbanistica dei tessuti edificati dei loro margini. Viene altresì individuata una “maglia di appoggio”, con aree definite come “**ambiti di riorganizzazione fra paesaggio agricolo e urbanizzato**”.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale



2.5 Immagine - Stralcio tavola 6d –Ambiti di interesse provinciale  
Fonte: PTCP di Monza e della Brianza

Le parti degli ambiti di riqualificazione esterne ai sistemi della rete verde degli ambiti agricoli e dei parchi sono ritenute strategiche per il mantenimento di spazi inedificati fra tessuti urbanizzati e per la conservazione dell'identità propria di ogni nucleo urbano. Per questa ragione tali aree, individuate sulla Tavola 6d, come "Ambiti di interesse provinciale", normati dall'art. 34 delle norme del PTCP, devono essere oggetto, all'interno del PGT, di attenzioni particolari. Nel territorio comunale di Concorezzo queste aree risultano limitate ma sarà comunque necessario, in caso di attuazione di nuove edificazioni o trasformazioni già previste dai piani urbanistici comunali, prevedere: una localizzazione degli edifici prioritariamente in appoggio al tessuto urbano già esistente, al fine di garantire la conservazione di uno spazio libero circostante; titoli di compensazione ambientale miranti al recupero e alla valorizzazione dell'ambito, da restituire, almeno parzialmente, a un concreto uso agricolo o a verde urbano attrezzato.

La rete verde di ricomposizione paesaggistica ha valore prescrittivo e prevalente e riguarda spazi rurali, naturali, e periurbani.

La rete verde, ricadente all'interno del comune di Concorezzo, individua grandi aree, perlopiù continue, che si sviluppano tutto intorno al nucleo urbanizzato.

# LA PIANIFICAZIONE DI RIFERIMENTO

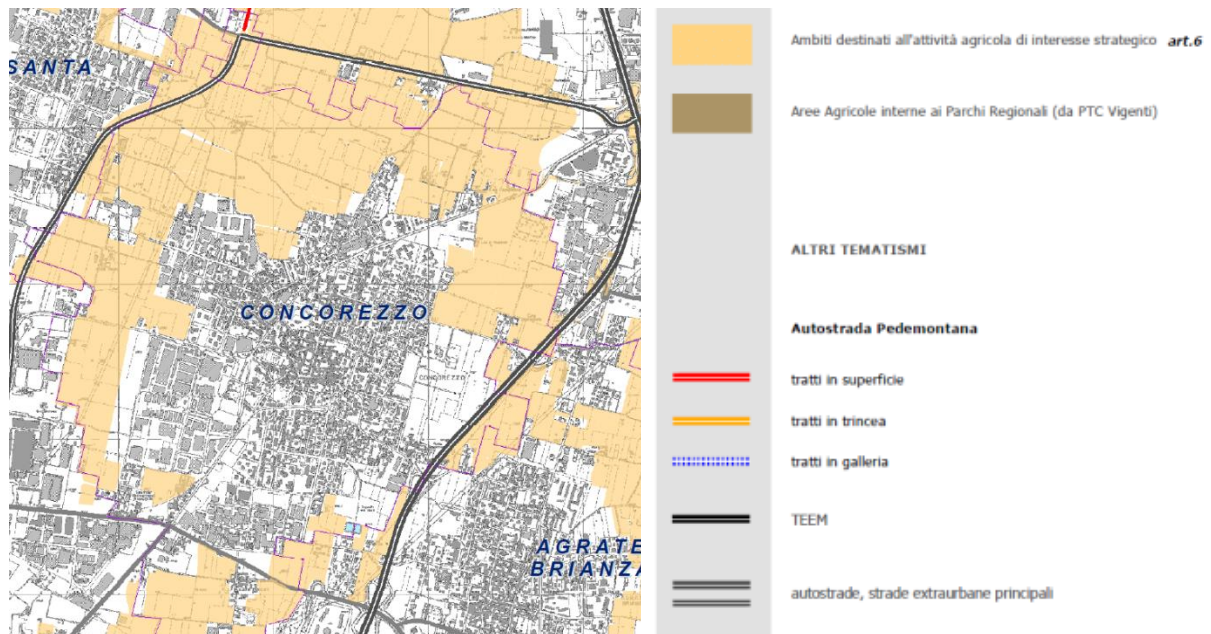
## Relazione generale

Le aree nord, ovest e nord-est interessate dalla rete verde di ricomposizione paesaggistica riguardano, in larga parte, anche aree costituenti l'ex PLIS Cavallera (ora zone all'interno del Parco Valle del Lambro).

Tali zone costituiscono, sia per la continuità territoriale, sia per l'elevata integrità rurale di cui dispongono, spazi fondamentali per la realizzazione di corridoi ecologici a livello locale e sovralocale (gangli o nodi principali della rete ecologica comunale).

Le aree sud ed est del comune, interessate dalla rete verde di ricomposizione paesaggistica, riguardano territori rurali con aspetti differenti: tali zone presentano tessuti urbanizzati non aggregati al nucleo urbanizzato centrale ma diffusi nel territorio.

Come definito dall'art.31 delle NTA del PTCP di Monza e Brianza relativamente ai contenuti minimi del PTG, il comune provvede, in coerenza con gli obiettivi del comma 2, alla eventuale ridefinizione della rete verde per assicurare il conseguimento degli obiettivi del PTCP. La ridefinizione della rete verde di ricomposizione paesaggistica è approfondita all'interno del documento "DA1 fascicolo di compatibilità con il PTCP".



2.6 Immagine - Stralcio tavola 7b –Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico  
Fonte: PTCP di Monza e della Brianza

Vanno infine evidenziati gli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico definite dal PTCP, ai fini dell'applicazione della LR 12/05, come quelle parti del territorio provinciale connotate da un specifico e peculiare rilievo, sotto il profilo congiunto dell'esercizio dell'attività agricola, dell'estensione e delle caratteristiche agronomiche del territorio, ivi comprese le aree boscate. All'interno del

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

comune di Concorezzo tali aree vengono individuate per la maggior parte delle aree agricole che circondano il territorio urbanizzato. Gli obiettivi per questi ambiti sono: la conservazione dell'integrità, della continuità e dell'estensione del sistema rurale esistente come condizione basilare per garantire il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole e forestali; Conservazione e tutela del paesaggio rurale fattore di mantenimento dell'identità territoriale; Conservazione del patrimonio rurale per l'avvio di una fase di riqualificazione e competitività dell'agricoltura provinciale; Valorizzazione delle vocazioni agricole, del territorio rurale e delle sue potenzialità; Difesa del territorio rurale periurbano secondo gli Indirizzi del Programma di Sviluppo Rurale, Regione Lombardia, 2007-2013 (PSR) e del PTR; Riconoscimento della multifunzionalità dell'attività agricola che acquista eccezionale rilievo e sinergia per la sua collocazione all'interno di un territorio densamente abitato ed urbanizzato, con particolare riferimento alla funzione ecologica, paesaggistica, ambientale, ricreativa e turistico educativa.

# **3. I CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PIANO**

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale



Il territorio di Concorezzo intreccia un complesso sistema di relazioni spaziali con l'area vasta: a partire dall'analisi dei grandi sistemi territoriali, viene descritto l'ambiente urbano nel suo complesso, in rapporto al paesaggio naturale ed antropico e al sistema della mobilità sovra locale.

Il quadro conoscitivo è la risultante, così come definito all'art. 8 della L.R 12/2005, delle trasformazioni avvenute, individuandone i grandi sistemi territoriali. Al fine di tale descrizione verranno riportati e implementati, laddove se ne riscontrerà la necessità di aggiornamento, le analisi predisposte nel PGT previgente. Il paesaggio è la particolare fisionomia di un territorio determinata dalla molteplicità delle sue caratteristiche (fisiche, antropiche, biologiche, ecc.) ed è per questa ragione che il paesaggio, al di là del suo significato tradizionale che lo legava in particolar modo alla pittura e al realismo di certe vedute paesistiche, non può sottrarsi dall'essere oggetto di studio in differenti ambiti di ricerca. La nozione stessa di paesaggio è esposta a significati talmente ampi, variegati e molteplici, da rendere arduo qualsiasi tentativo di circoscrizione

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

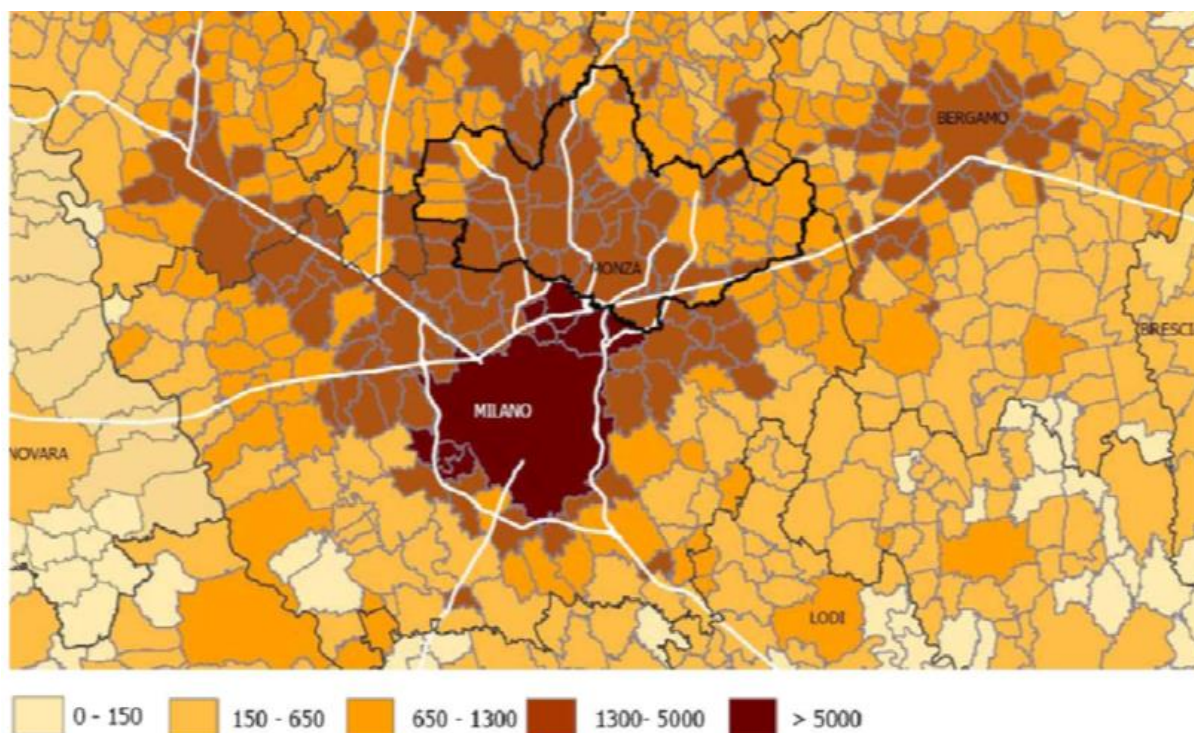
## Relazione generale

### 3.1 I GRANDI SISTEMI TERRITORIALI DI RIFERIMENTO

Concorezzo si colloca a nord est di Monza in una posizione identificabile come un ambito distinto e diverso rispetto al sistema urbano continuo che da Monza si estende verso nord, lungo due direttrici che risultano separate dal Parco di Monza.

#### 3.1.1 *Inquadramento territoriale di area vasta*

Tra i fattori che maggiormente caratterizzano la provincia di Monza e della Brianza c'è la densità, intesa come rapporto tra abitanti e superficie territoriale. Come si legge nel PTCP, tra le province italiane solo due registrano una densità superiore a 2000 abitanti/kmq: Napoli (2.628) e Monza Brianza (2.057). Considerando che Napoli concentra buona parte della popolazione in una grande città ne consegue che la provincia di Monza e Brianza presenta una condizione del tutto eccezionale di alta densità diffusa nell'intero territorio, che non ha confronti con altre province italiane.



3.1 Immagine - densità abitativa al 2010 su elaborazione dati ISTAT  
Fonte: PTCP di Monza e della Brianza

L'immagine mostra che la densità della parte centrale della provincia, in cui rientra anche Concorezzo, è al medesimo livello dei comuni capoluogo della fascia pedemontana (Varese, Como, Bergamo). Il Comune di Concorezzo, con una popolazione di 15.644 abitanti (31/12/2017 - Istat) per una superficie

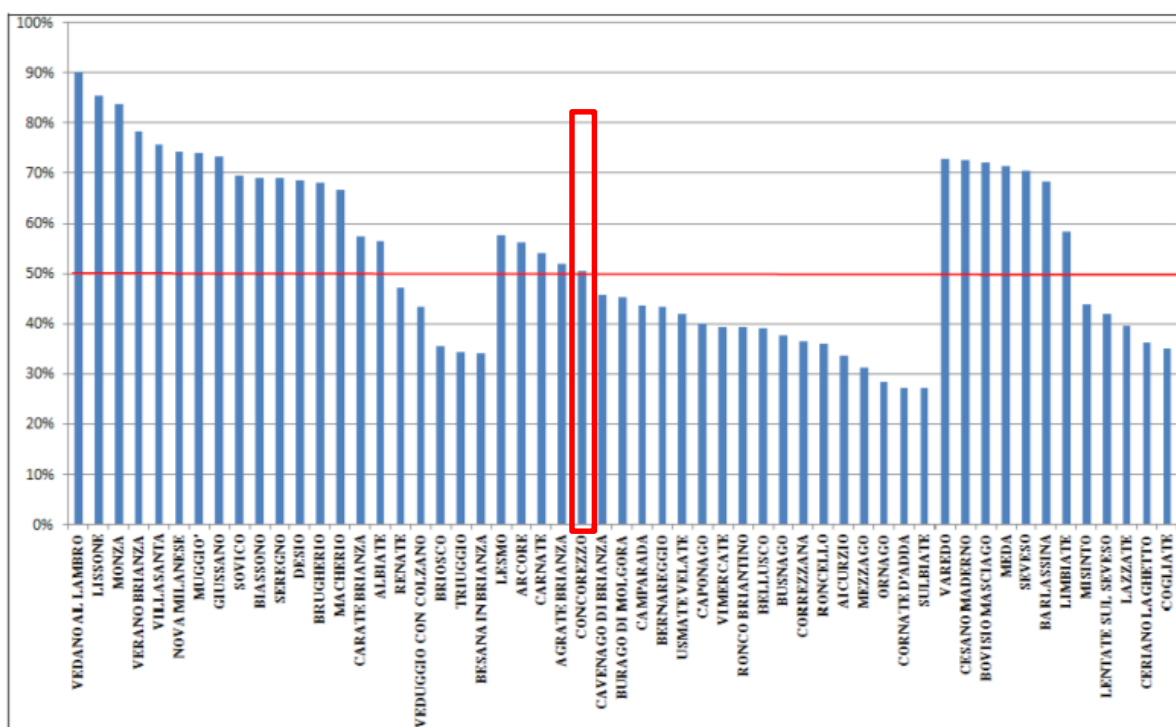
territoriale di 8,51 km<sup>2</sup>, presenta una **densità di 1.838,70 ab./km<sup>2</sup>** (maggiore rispetto ai comuni confinanti di Vimercate e Agrate Brianza, inferiore a Monza, Villasanta e Arcore).

### 3.2 LA LETTURA DEL PAESAGGIO

La componente paesaggistica a livello sovralocale e locale individua le caratteristiche e le dinamiche che compongono il sistema territoriale di Concorezzo. L'articolazione delle relazioni esistenti tra paesaggio e sistemi esistenti sia nel Documento di Piano, sia nel Piano delle regole restituisce un quadro completo utile non solo a descrivere la situazione di Concorezzo ma anche ad indirizzare le future evoluzioni del territorio.

Il sistema urbano risente, naturalmente, degli elevati valori di densità nell'utilizzazione del suolo, indicatore per il quale possiamo fare riferimento ai dati del rilevamento effettuato dalla Regione Lombardia (DUSAF 3.0), aggiornati al 2009.

Per quanto concerne l'utilizzazione del suolo il comune di Concorezzo, confrontato con i comuni della provincia, mostra un'utilizzazione del territorio superiore al 50% del territorio comunale.



3.2 Immagine - quota territorio urbanizzato provinciale su elaborazione dati DUSAF 3.0  
Fonte: PTCP di Monza e della Brianza

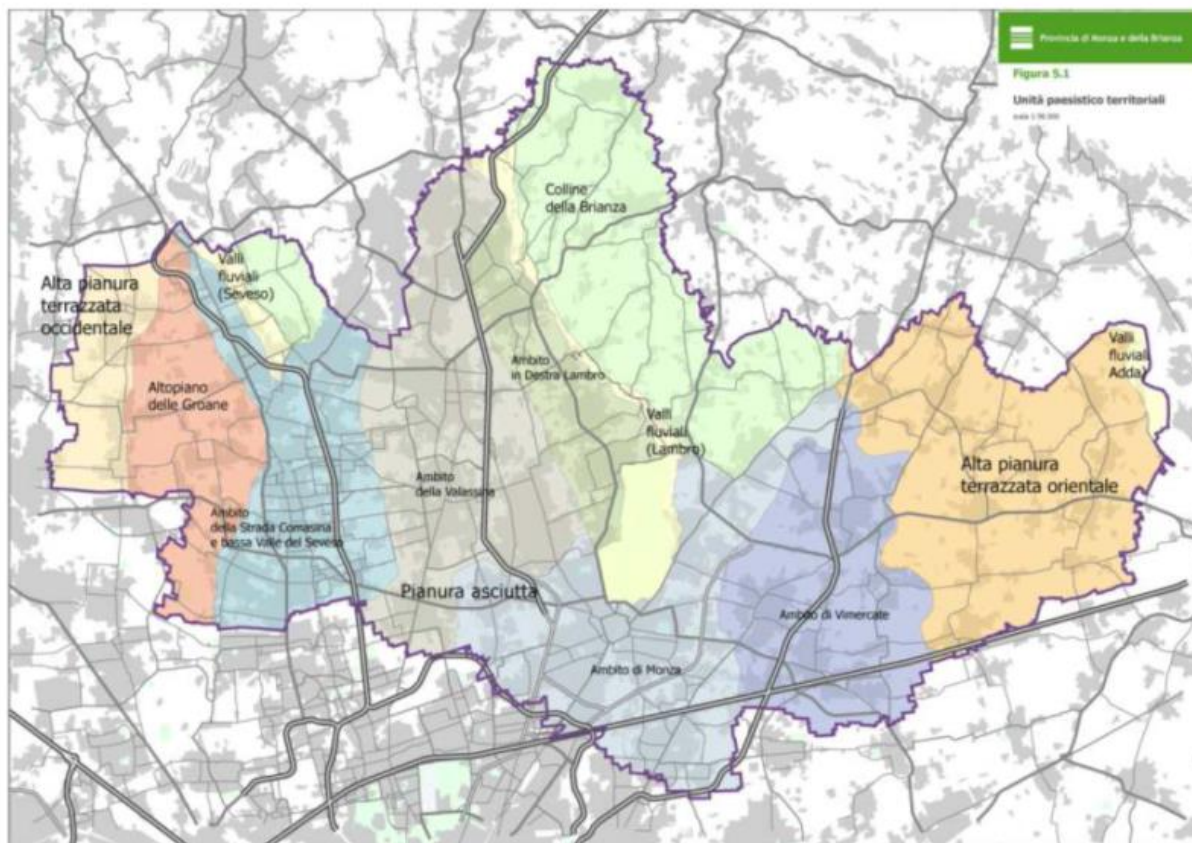
Per quanto concerne i caratteri paesaggistici e ambientali, il territorio della Brianza, pur presentando connotati insediativi e paesaggistici comuni, appare articolato al suo interno in tre sub-ambiti e molteplici unità di paesaggio.

Concorezzo fa parte della **Pianura asciutta – ambito Vimercatese**, zona interessata, negli ultimi due decenni, da un forte processo insediativo (sia per accrescimento demografico, sia produttivo). Tale

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

sviluppo, fortunatamente, non ha ancora del tutto compromesso, come invece è avvenuto nella Brianza centrale, la trama fondativa.



3.3 Immagine - Unità paesistico territoriali i DUSAF 3.0  
Fonte: PTCP di Monza e della Brianza

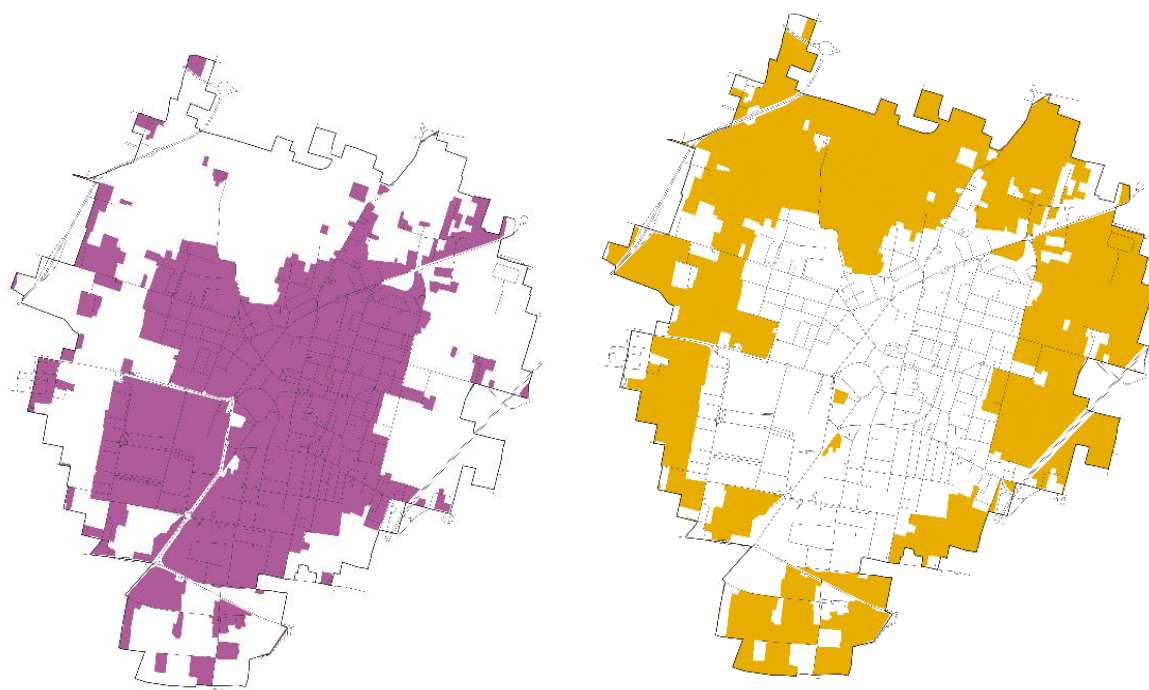
In generale è riconoscibile la fondamentale 'strada regia di Imbersago' che unisce in progressione Brugherio, Concorezzo, Vimercate, Bernareggio. Un'ulteriore caratteristica della zona sono le "larghe" porzioni di aree agricole. La trama fondativa viene così sintetizzata nel PTCP provinciale: centri agricoli originari disposti lungo assi stradali radiali; disposizione di consistenti nuclei agricoli, basati su corti rurali; presenza di ville nobiliari con vasti parchi, in alcuni casi, come a Oreno, prevalenti sullo stesso nucleo abitato; unità produttive tradizionali, ubicate accanto alle ferrovie o all'interno delle prime espansioni, basate sulla manifattura tessile, sul meccanico e alimentare, ma meno invasive rispetto ad altre parti della pianura. Si avverte, nei centri storici, una tendenza generalizzata al recupero e alla rivitalizzazione degli spazi collettivi: dalla strada alla piazza, dal giardino al complesso sportivo o scolastico. Isole pedonali, pavimentazioni ispirate alla tradizione, insegne e recupero della memoria storica cercano in qualche modo di contrastare la 'fuga' della popolazione verso altri spazi collettivi controllati, dunque privatizzati, come i centri commerciali, i multisala cinematografici, i parchi tematici ecc. Oltre

al paesaggio agrario si riconoscono gli ambiti, i sistemi e gli elementi di rilevanza paesaggistica di rilevante valore storico e culturale, individuati all'interno del PTCP di Monza e Brianza e da tutelare.

### 3.2.1 *Rilevanza ed integrità del paesaggio*

Come definito dalla carta condivisa del paesaggio è fondamentale, nella fase di costruzione del Piano di Governo del Territorio, tra la fase ricognitiva e quella dispositiva, definire un momento di interpretazione e valutazione dei valori e delle qualità del paesaggio; nei successivi paragrafi si intende “leggere” il paesaggio, attraverso i sistemi che lo compongono, facilitando ed evidenziando gli elementi di forza e di debolezza della struttura paesaggistica comunale. Il processo critico degli elementi costitutivi del paesaggio a livello locale tiene conto anche delle prescrizioni definite a livello sovralocale: il processo vuole analizzare l'esistente e definire soluzioni per lo sviluppo della città futura.

Il comune di Concorezzo vede circa metà della sua superficie urbanizzata, le aree libere presenti costituiscono l'altro lato del territorio; tali ambiti ricadono, in parte, nel Parco regionale Valle del Lambro. Nella carta del paesaggio e nei successivi paragrafi verranno analizzati i contesti e le categorie specifiche.



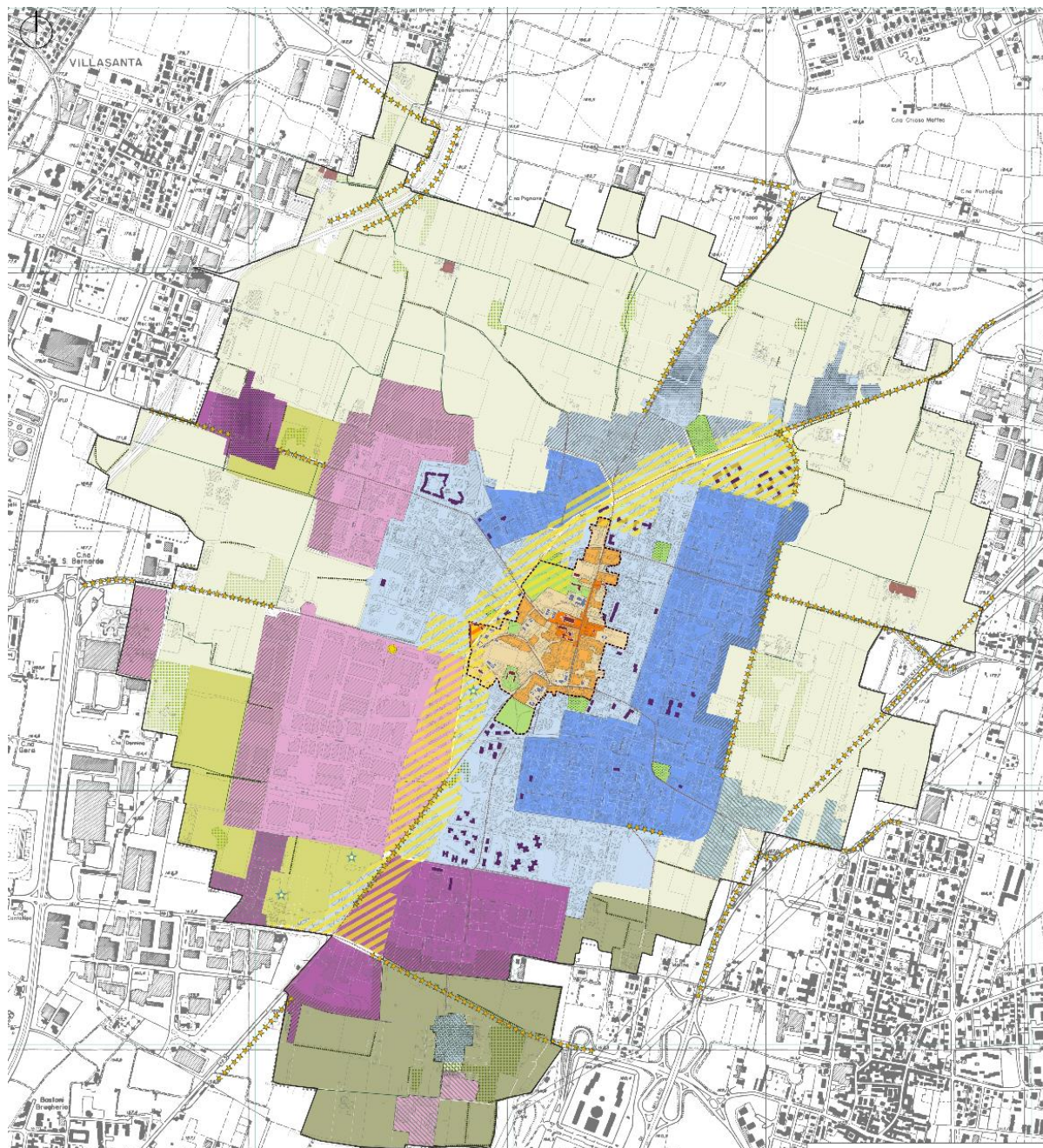
3.4 Schema infrastrutture e altri ambiti urbanizzati (a sinistra) e ambiti naturali/seminaturali (a destra) Fonte: Dusaf 2015

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

### 3.3 GLI AMBITI DEL PAESAGGIO

Le diverse componenti del territorio comunale si articolano e si relazione nella città formando paesaggi differenti e variegati che si è cercato di cartografare nella tavola DT 05 – Carta condivisa del paesaggio.



3.5 Immagine stralcio carta condivisa del paesaggio

Il paesaggio urbano antropizzato rappresenta la componente analiticamente più complessa del territorio comunale. Esso si articola in numerose forme dove, ognuna di esse, rappresenta un diverso paesaggio. Il paesaggio urbano rappresenta ambiti di difficile lettura in quanto creato da sovrapposizioni di differenti elementi urbani: l'eterogeneità funzionale, storica e architettonica di tale ambito richiede una lettura che sappia individuare e far emergere le singole qualità.

I paesaggi, individuati nella Carta condivisa del paesaggio che, dalla lettura del territorio di Conco-rezzo, si riconoscono come strutturanti il paesaggio sono:

- Il paesaggio delle testimonianze storiche;
- Il paesaggio del vivere quotidiano;
- Il paesaggio di attraversamento della città;
- Il paesaggio di confine tra urbano e agricolo;
- Il paesaggio agrario.

### 3.3.1 *Il paesaggio delle testimonianze storiche*

È possibile osservare la città urbanizzata attraverso la sua espansione nei secoli attraverso la sua trasformazione nel tempo.

L'evoluzione del centro storico, negli ultimi secoli, vede una prima lenta espansione di edifici ed elementi, attorno al nucleo originale, in stretto rapporto con l'ambito agricolo; nel novecento, questa lenta crescita del nucleo originale e questo stretto contatto con l'ambito agricolo si interrompe e l'edificato subisce un'accelerazione: attraverso una rivoluzione strutturale la città cambierà fondamentale-mente aspetto e dimensioni. Il documento di Piano e il Piano delle Regole approfondiscono i temi relativi all'espansione della città nel tempo, all'espansione del nucleo di antica formazione e delle cascine con l'identificazione e il censimento dei tessuti, dei parchi storici, dei giardini storici e delle architetture più rilevanti. In questi ambiti è possibile rilevare la presenza di luoghi e architetture con elevate qualità sotto il profilo architettonico, storico e simbolico che costituiscono i punti di riferimento locale e l'identità specifica del territorio. Ad oggi il centro storico rimane un interessante punto di riferimento sia grazie alla salvaguardia di gran parte delle sue architetture, sia grazie allo sviluppo circolare della città che ha mantenuto, in questa zona, la funzione di baricentro di tutto il nucleo urbano. Gli spazi centrali hanno mantenuto e potenziato questa funzione di riferimento con servizi ed un sistema pedonale che coinvolge e connette i principali punti di interesse (comune, chiesa, biblioteca, servizi sociali, poste ...).

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale



*3.11 Immagine esempio tessuto storico ad elevata riconoscibilità e identità– ambito nucleo antica  
formazione  
Fonte: google maps*

Concorezzo ha un unico nucleo storico centrale, preesistente alla data di prima levata dell'IGM 1888, che si è mantenuto tale e che vede al proprio interno la presenza di numerosi edifici storici, senza alcuna frazione.

Dal punto di vista tipologico tale ambito è caratterizzato, oltre che dalla presenza di architetture di pregio, quali ville storiche con giardini, dall'esistenza di edifici "a corte" con aperture modulari ad ingresso unico. Le diverse trasformazioni (aggiunte, sottrazioni e suddivisioni di volumi) avvenute nel corso del tempo creano, in alcuni casi, comportano difficoltà nell'identificare il primitivo assetto ma è possibile individuare ancora edifici che mantengono l'impianto originario ben riconoscibile.

I tessuti storici stratificati su impianti originari, che quantitativamente risultano prevalenti nel centro storico, concorrono alla formazione di ambienti urbani chiaramente riconoscibili e morfologicamente molto connotati. Essi costituiscono, sia l'eredità di dinamiche di formazione e di trasformazione della città risalenti anche molto indietro nei secoli, sia la testimonianza di come la comunità urbana, nel tempo, abbia saputo riconoscerle o disconoscerle, tramandarle o ignorarle.





3.16 Immagine - Stralcio Centro storico Concorezzo  
Fonte: Google maps

In questa categoria rientrano altresì: gli edifici di valore storico monumentale, principalmente localizzati nel centro storico, lungo via Libertà e via Dante; gli edifici religiosi; gli ambiti delle testimonianze agricole da conservare, più oltre descritti e le ville e giardini storici di pregio.



3.17 Immagine – Chiesa di S. Eugenio  
Fonte: google maps

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

all'interno del PTCP, vi è il Repertorio dei "beni storico-architettonici" dal quale viene estrapolato un elenco dei beni presenti a Concorezzo:

- VILLA ZOJA - VIA LIBERTA' D.Lgs. 42/2004, art.10, comma 4, lett. F (ex 1089/39)
- VILLA DE CAPITANI DI VAL DI SCALVE - VIA LIBERTA' D.Lgs. 42/2004, art. 10, comma 4, lett. F (ex 1089/39)
- VILLA PERNICE - VIA LIBERTA'
- VILLA TERUZZI - VIA DE GIORGI
- VILLA SCACCABAROZZI - VIA DE GIORGI, 45
- VILLA VISCONTI - VIA DANTE
- VILLINO LIBERTY - VIA DANTE
- CASA - VIA DELLA LIBERTA'
- CASA A CORTE DETTA "IL CASTELLO" - VIA DELLA LIBERTA'
- CASA - VICOLO S. MARTA
- CASA - VIA DE CAPITANI
- CASA A CORTE - VIA PATERINI
- CASA - VIA BATTISTI
- CASA A CORTE - VIA SAURO
- PARCO DI VILLA SCACCABAROZZI - VIA DE GIORGI, VIA VERDI
- PARCO DI VILLA ZOJA - VIA LIBERTA', VIA DE CAPITANI, VIA GIOTTO D.Lgs. 42/2004, art. 10, comma 4, lett. F (ex 1089/39)
- GIARDINO DI VILLA VISCONTI - VIA PATERINI
- IMPIANTO DI PRODUZIONE TESSILE FRETTE- VIA DANTE
- CHIESA PARROCCHIALE DEI SS. COSMA E DAMIANO- VIA DELLA LIBERTA' D.Lgs. 42/2004, art. 10, comma 3, lett. D (ex 1089/39)
- CHIESA DI S. ANTONIO (EX S. SALVATORE)- P.ZZA S. ANTONIO
- CHIESA DI S. LUIGI GONZAGA -VIA DE GIORGI ALL'INTERNO DELL'ORATORIO
- CHIESA DI S. EUGENIO - VIA MILANO
- ORATORIO DI S. MARTA (ORA MUNICIPIO)- VIA S. MARTA
- CAPPELLA DELLA MADONNA DEL ROSARIO - VIA BATTISTI
- CAPPELLETTA DI MORTI - NEI PRESSI DELLO STADIO
- CASCINA MALCANTONE - MARGINE DELL'ABITATO
- CASCINA RANCATE - CENTRO ABITATO
- CASCINA MEDA - NUCLEO ESTERNO O RURALE
- CASCINA SALA - NUCLEO ESTERNO O RURALE
- CASCINA CASSINETTA - NUCLEO ESTERNO O RURALE
- CASCINA S. VINCENZO - MARGINE DELL'ABITATO
- CASCINA BARAGGIOLA - MARGINE DELL'ABITATO
- SCUOLA MUNICIPALE- VIA DE CAPITANI

- ASILO INFANTILE PRINCIPESSA DI PIEMONTE- VIA LIBERTA'
- CIMITERO - VIALE RIMEMBRANZE

Il paesaggio delle testimonianze storiche considera puntualmente il nucleo antico che definisce il centro di Concorezzo. Le tipologie architettoniche al suo interno, seppur parzialmente contaminate da interventi architettonici recenti, si differenziano nettamente dai tessuti edilizi moderni e contemporanei. Il paesaggio delle testimonianze storiche rintraccia, al suo interno, molteplici elementi tra cui: lo spazio pubblico centrale unitario, i cortili storici, gli edifici storici di rilievo, gli edifici dissonanti rispetto alla tradizione storica, i giardini e i parchi storici, gli alberi monumentali, la viabilità storica.

Lo spazio pubblico centrale unitario identifica un'area aperta inserita nel nucleo storico costituita sia da viabilità funzionale agli spostamenti veicolari sia gli spazi aperti adiacenti ad essa che costituiscono una superficie unitaria dove si alternano diverse funzioni: funzioni legate alla mobilità veicolare, alla mobilità pedonale ma anche funzioni legate alle attività presenti con un utilizzo statico dello spazio. Cortili storici e edifici storici di rilievo costituiscono il "cuore" strutturale e simbolico del nucleo antico con architetture ed edifici anche di particolare interesse.

Gli edifici dissonanti identificano alcuni singoli elementi perlopiù isolati tra loro e diffusi in alcuni punti del nucleo antico. Gli elementi risultano dissonanti per caratteristiche che appaiono completamente estranee al contesto quali l'altezza elevata, la tipologia o un aspetto architettonico e materico.

Alberi monumentali, giardini storici e viabilità storica riguardano elementi puntuali o lineari che contribuiscono all'identità del nucleo storico.

### 3.3.2 *Il paesaggio del vivere quotidiano*

Il paesaggio del vivere quotidiano racchiude, prevalentemente, la città consolidata: cioè quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche di tipologia edilizia. Questo paesaggio rappresenta per lo più il prodotto dell'attuazione degli strumenti urbanistici a partire dal dopo-guerra: s'intendono per tessuti della città consolidata gli isolati o parti di isolati, costituiti dall'aggregazione di edifici, con i relativi spazi aperti di pertinenza, riconducibili a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari. La città esistente consolidata è considerata, nella prassi della pianificazione urbanistica, quella parte di città sostanzialmente priva di valori storici, edificata con continuità e con una struttura urbana compatta.

All'interno di questo paesaggio si possono distinguere, da una prima lettura iniziale, due tipologie: a bassa-media densità e ad alta densità. Gli ambiti a medio-bassa densità sono caratterizzati principalmente da: unità mono o bi - familiari su lotto isolato con un'altezza di 1 o 2 piani; edifici pluripiano, generalmente non superiori a 2/3 piani. Essi si localizzano, principalmente, a confine con il territorio agricole e, comunque, nelle parti più lontane rispetto al nucleo antico.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale



3.19 Immagine - Esempio tessuto medio – bassa densità  
Fonte: Google maps

Gli ambiti ad alta densità sono cresciuti a ridosso dei nuclei di antica formazione, soprattutto nella parte ad est, e sono caratterizzati da edifici caratterizzati da più unità edilizie che si sviluppano in verticale, con un'altezza variabile ma comunque superiore ai 3/4 piani. Solitamente il lotto è costituito da un giardino alberato di limitate dimensioni.



3.20 Immagine - Esempio tessuto ad alta densità  
Fonte: Google maps

Il paesaggio del vivere quotidiano, nella carta del paesaggio, è una reinterpretazione di questi tessuti residenziali con i tessuti produttivi esistenti. Questo paesaggio presenta una molteplicità di funzioni e tipologie: è comunque possibile rintracciare degli elementi comuni che contraddistinguono più precisamente questi tessuti. Il paesaggio del vivere quotidiano intercetta, al suo interno, molteplici elementi differenti tra loro ma con un comune denominatore: gli ambiti produttivi omogenei, gli ambiti produttivi eterogeni, gli ambiti residenziali omogenei, gli ambiti residenziali eterogeni, gli ambiti residenziali privati con verde di pregio, gli edifici di altezza elevata, la torre landmark, i tratti panoramici esistenti, le aree di degrado attualmente occupate da serre.

Il territorio di Concorezzo presenta ambiti che si differenziano non solo a livello funzionale ma anche architettonico e tipologico: all'interno dei singoli ambiti prevalentemente residenziali o produttivi è possibile rintracciare una maggiore o minore omogeneità degli elementi interni. Gli ambiti produttivi o residenziali omogenei si distinguono positivamente nel territorio in quanto vengono percepiti come un unicum, uno spazio unitario maggiormente definito e con una forte identità. Gli ambiti residenziali con verde di pregio rappresentano piccole e isolate unità edilizie attorniate da spazi verdi di media grandezza e particolarmente interessanti per il loro apporto estetico. Gli edifici di altezza elevata si presentano come singoli elementi isolati tra loro e diffusi nel territorio, spesso senza relazione con il contesto adiacente.

La torre landmark rappresenta un episodio unico nella città ed è costituito dalla torre di collaudo tecnico degli ascensori della ditta "Schindler": tale elemento per la sua dimensione è visibile a grandi distanze sia all'interno che all'esterno del comune.

I tratti panoramici esistenti, già definiti dal piano provinciale, riguardano tratti stradali in cui l'assenza di costruzioni lungo il margine o la presenza di particolari allineamenti di costruzioni permette la fruizione di intere parti di territorio (attraverso visuali profonde o con visivi) o di specifici elementi naturali o architettonici di interesse. Concorezzo dispone di spazi aperti agricoli continui e profondi che risultano di particolare interesse paesaggistico.

Relativamente alle aree di degrado occupate dalle serre è possibile individuare questi spazi come elementi di degrado in quanto sia la disposizione delle strutture, sia le caratteristiche stesse di queste strutture impattano con il contesto adiacente e non presentano misure adeguate (sia artificiali, sia naturali) di mitigazione visiva.

I tessuti consolidati rappresentano ambiti di difficile lettura in quanto composti da sovrapposizioni di differenti elementi urbani: l'eterogeneità funzionale, storica e architettonica di tali ambiti richiede una suddivisione specifica in grado di individuare le singole qualità. È utile, a tal proposito, definire le aree produttive e residenziali che risultano particolarmente omogenee e integre al loro interno e le aree che presentano una mixità di funzioni e tipologie tali da essere rilevate come ambiti con una identità meno definita. Nel territorio di Concorezzo alcune aree (la principale area produttiva a sud-ovest e

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

l'area residenziale ad est del nucleo storico) svelano strutture morfo-tipologiche alquanto omogenee e con specifiche identità. Gli edificati presenti nella zona nord e nella zona sud, invece, disegnano realtà più complesse. La presenza di più tipologie e/o più funzioni, in un continuo accostamento, crea ambienti certamente più variegati ma che evidenziano anche maggiori difficoltà di integrazione a causa del minor ordine ed equilibrio generale: tali ambiti possono essere definiti come ambiti eterogenei. Nella tavola DT05 (Carta del paesaggio) si evidenziano le estensioni e i margini di queste realtà.



3.21 Immagine esempio ambiti urbanizzati con forte omogeneità e identità specifica - ambito produttivo sud-ovest  
Fonte: google maps



3.22 Immagine esempio ambiti urbanizzati con scarsa omogeneità – ambito nord  
Fonte: google maps

All'interno degli ambiti eterogeni prevalentemente residenziali rilevati è possibile riscontrare alcune caratteristiche comuni: tali aree si contraddistinguono anche dai numerosi casi di fabbricati con dimensioni fuoriscala. Tali ambiti si concentrano attorno al nucleo di antica formazione e risultano composti da un edificato realizzato principalmente nel periodo tra il dopoguerra e gli anni 80; questi edifici di 5/6/7 piani si alternano a fabbricati di dimensioni più ridotte senza alcuna gradualità. Queste emergenze accentuano in parte la riconoscibilità dei singoli spazi urbani ma aumentano il contrasto con il tessuto residenziale prevalente di Concorezzo, tessuto di medio/bassa densità. Edifici con alto numero di piani sono frequenti nei contesti metropolitani ma risultano frammenti estranei in questi contesti urbani meno importanti e identificabili come "aree urbanizzate delle frange metropolitane" (Piano paesaggistico Regionale – I paesaggi di Lombardia). Altri tessuti con caratteristiche puntuali definiscono il paesaggio complessivo della città: si tratta dei tessuti con aree verde di interesse paesaggistico e i tessuti, attualmente, in fase di trasformazione.



3.23 Immagine esempio di edificato con dimensioni fuoriscala rispetto al contesto tipico – ambito sud-est Fonte: google maps

La città della produzione si localizza in più poli con caratteristiche differenti: a sud del territorio comunale vi è un primo polo caratterizzato da edifici di medie dimensioni; ad ovest vi è la presenza di due poli produttivi di cui uno di grandi dimensioni e strutturato lungo grandi viali che lo attraversano e, l'altro, meno strutturato con la presenza di edifici produttivi per lo più di dimensioni contenute. Sono tutti localizzati in zone ad alta accessibilità viabilistica e presentano adeguati servizi per la fruizione. Tale tipologia fa parte della città consolidata, nella quale sono localizzati gli ambiti produttivi per lo più monofunzionali, di dimensioni medio - grandi, ove non vi sono insediati ulteriori funzioni.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale



3.24 Immagine - Polo produttivo a ovest del territorio comunale  
Fonte: Google maps

### 3.3.3 Il paesaggio dell'attraversamento della città

Il paesaggio dell'attraversamento della città individua parte degli elementi e delle architetture che, pur facendo già parte degli altri paesaggi, costituiscono l'immagine della città per tutti coloro che utilizzano il territorio di Concorezzo come spazio di solo transito. Il continuum di spazi pieni e vuoti lungo la principale infrastruttura che attraversa i differenti paesaggi di Concorezzo costituisce la percezione e, quindi, l'identità avvertita del territorio per tutti i fruitori esterni.



3.25 Immagine – Vista percorrendo via Dante  
Fonte: Google maps



### 3.3.4 *Il paesaggio di confine tra urbano e agricolo*

Il paesaggio di confine tra urbano e agricolo individua alcune parti di tessuti urbanizzati che si confrontano direttamente con gli spazi agricoli del territorio. Tali spazi urbanizzati, già identificati come paesaggio del vivere quotidiano, assumono anche un ruolo di confine tra spazi vuoti e spazi pieni. La composizione delle architetture, la disposizione e le caratteristiche delle funzioni e delle tipologie contribuiscono a definire differenti rapporti tra gli spazi agricoli e urbanizzati. Questo paesaggio ha differenti peculiarità a seconda del rapporto con l'agricolo vengono così individuati: aree urbanizzate in stretta relazione con gli ambiti agricoli dai margini urbani continui e dai margini urbani porosi.

Negli ambiti agricoli ad e ad ovest rispetto all'abitato i filari vegetati delimitano gli ambiti agricoli e definiscono specificatamente il passaggio tra ambiti agricoli e ambiti urbanizzati. L'effetto di tale presenza di filtri vegetali genera spazi filtro che permettono una migliore interazione tra questi ambiti così differenti e costituiscono aspetto rilevante relativamente alla percezione del paesaggio. I margini con vegetazione arborea ed arbustiva sono un'importante realtà a Concorezzo in quanto definiscono quasi integralmente i contorni est e ovest dell'abitato. La profondità di tali margini vegetati è comunque varia e definisce diversamente le aree filtro e i margini tra ambiti agricoli e urbanizzati.



3.26 Immagine esempio margine tra aree agricole e urbanizzato realizzato con specie selezionate e grande profondità- margine agricolo est  
Fonte: google maps

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale



3.27 Immagine esempio margine tra aree agricole e urbanizzato realizzato con specie selezionate e scarsa profondità, margine agricolo ovest  
Fonte: google maps

Le aree agricole nord e sud evidenziano invece, nei confronti dei margini con gli ambiti urbanizzati, aspetti differenti: l'assenza di margini regolari e netti dell'urbanizzato e la presenza di ambiti urbanizzati di frangia delinea contorni meno definiti, con una scarsa intervento di elementi vegetali (in funzione di filtro) strutturati e una presenza alquanto sporadica o del tutto spontanea di vegetazione arborea a margine.



3.28 Immagine esempio margine tra aree agricole e urbanizzato con specie arboree e arbustive spontanee e presenza parziale, margine agricolo nord  
Fonte: google maps



3.29 Immagine esempio margine tra aree agricole e urbanizzato senza specie arboree o arbustive, margine agricolo sud  
Fonte: google maps

Semplificando è possibile stabilire che: i margini continui identificano alcune aree urbanizzate (siano esse produttive o residenziali) con un confine esteso ma netto, regolare e ben identificabile con gli ambiti agricoli (in alcuni di questi ambiti il confine è definito da più elementi quali le recinzioni, l'infrastruttura viaria, i filari alberati); i margini urbani porosi identificano alcune aree urbanizzate funzionalmente e tipologicamente distanti dagli ambiti agricoli (questi ultimi si presentano non completamente definiti, con andamenti irregolari e commistioni continue tra urbanizzato e spazi agricoli).

### 3.3.5 *Il paesaggio agrario*

Vasta parte del comune di Concorezzo è costituito tuttora da aree non urbanizzate: il sistema si compone, prevalentemente, da ampie aree naturali/seminaturali, non compromesse solo parzialmente dai sistemi urbanizzati diffusi e con una discreta continuità (seppur intervallate dalle infrastrutture stradali). Nelle ampie aree naturali/seminaturali pianeggianti prevale il sistema agricolo: sistema dominato da seminativi di tipo estensivo e da prati stabili con la presenza di alcune colture orticole e impianti florovivaistici. L'impianto agricolo è, perlopiù, il medesimo nelle aree a nord, a ovest e a est del nucleo urbanizzato centrale mentre presenta alcune maggiori limitazioni nei terreni a sud dell'abitato. In queste aree, la maggiore frammentazione delle aree agricole e una più intensa interconnessione con l'abitato definiscono un sistema più parcellizzato e un rapporto differente con l'intorno. Il territorio generale risulta, ad esclusione delle zone agricole e boscate, privo o quasi di elementi di forte naturalità: ad una scala sovralocale gli elementi di maggior rilevanza riguardano i due elementi irrigui (quali il Molgora e il Lambro) completamente esterni al comune. Le fasce di naturalità presenti, all'interno del comune, sono di modeste dimensioni e riguardano, principalmente, aree boscate, prati permanenti o cespuglieti; tali aree, in questo contesto a predominanza agricola, si localizzano lungo le zone di margine dell'agricolo o a confine con il ridotto sistema irriguo presente.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

Il paesaggio agrario comprende, al suo interno, composizioni ed elementi eterogenei. Sono presenti sia ambienti completamente naturali, sia ambienti parzialmente antropizzati e/o urbanizzati. Il paesaggio agrario individua, al suo interno tali contesti: ambiti agricoli, ambiti agricoli residuali, ambiti agricoli interclusi, nuclei cascinali nel territorio agricolo, boschi a densità bassa, media e alta, cespuglieti con presenza significativa di specie arbustive alte ed arboree, percorsi rurali principali, filari e siepi.

Gli ambiti agricoli residuali e gli ambiti agricoli interclusi identificano spazi aperti con funzioni agricole che si differenziano parzialmente dagli ambiti agricoli continui.

Tali spazi presentano, rispettivamente, medie dimensioni, spazi irregolari con costruzioni sparse e spazi più regolari con confini quasi completamente urbanizzati. Gli ambiti residuali si sviluppano nella parte meridionale del territorio; gli spazi interclusi, maggiormente definiti e regolari, si sviluppano nella parte sud ovest del territorio.

I nuclei cascinali si inseriscono come elementi urbanizzati di ridotta dimensione a stretto contatto con gli elementi naturali presenti. Boschi, filari e siepi definiscono la parte più naturale del territorio, per quanto limitata, e contribuiscono, in alcuni casi, alla mitigazione dell'urbanizzato. I percorsi rurali principali identificano spazi anch'essi urbanizzati ma con dimensioni, funzioni e caratteristiche tipiche degli spazi agricoli storici.

Il sistema agricolo, pertanto, rappresenta certamente un tassello fondamentale, sia per descrivere il territorio, sia per comprendere e indirizzare le trasformazioni territoriali, soprattutto in un contesto, come quello di Concorezzo e della Brianza, che nel corso degli ultimi decenni ha visto modificare gran parte della sua struttura.

Lo spazio agricolo perimetra continuativamente su tre lati il tessuto urbanizzato di Concorezzo, a sud invece vi è la presenza di un ambito agricolo relativamente compatto, ma isolato e di piccola dimensione. Il territorio non urbanizzato, prevalentemente agricolo, misura circa 4 Km<sup>2</sup>. (50,3% della superficie dell'intero territorio). Le aree agricole sono, in gran parte, oggetto di annessione al Parco Regionale della Valle del Lambro. Nelle zone di maggiore estensione (nord, est e ovest) la percezione dell'ambito agricolo, tipico della pianura asciutta, diventa elemento di grande rilievo in quanto la continuità dello spazio orizzontale è ostacolata solo da scarsi elementi artificiali: alcuni di questi elementi artificiali appaiono coerenti con il contesto agricolo (il caso delle cascine storiche), altri, anche se in numero limitato rappresentano elemento di disturbo e di interruzione visiva all'interno del paesaggio

agricolo (elementi infrastrutturali quali viabilità, sistemi di distribuzione dell'energia elettrica, edifici industriali isolati).



*3.30 Immagine esempio aree agricole continue con elementi coerenti con il contesto (cascine storiche)*

*Fonte: google maps*

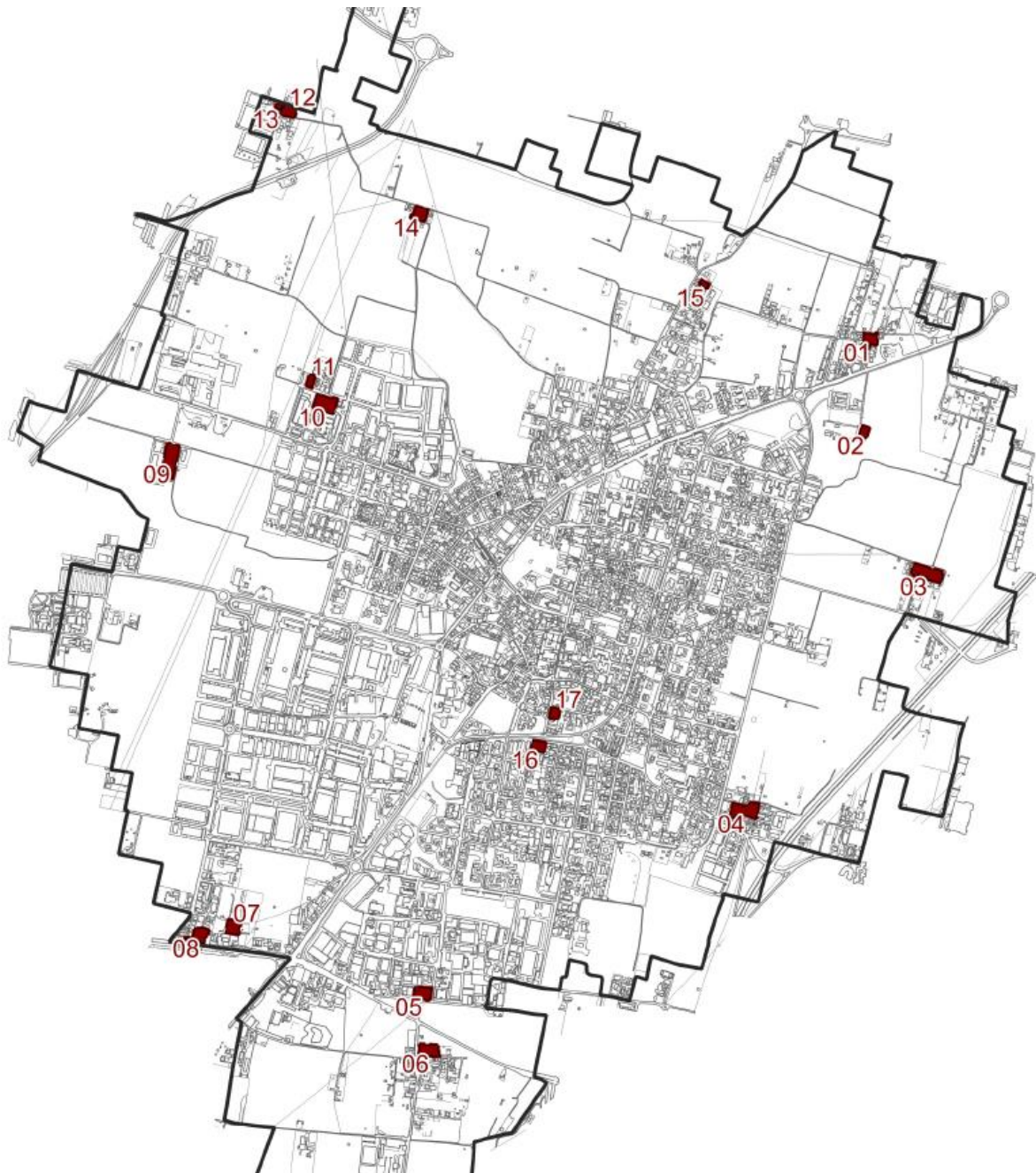
Gli elementi vegetali quali arbusteti, specie arboree e cespuglieti (a supporto se non, in alcuni casi, parte integrante del paesaggio agricolo tradizionale) sono presenti soprattutto lungo i margini delle aree agricole e in misura più ridotta all'interno dell'ambito complessivo.

Inserito in questo paesaggio rurale, l'elemento urbanizzato coerente più percepibile e persistente nel tempo è costituito dalle cascine e dalle case rurali a corte.

La trama insediativa è costituita da insediamenti sparsi con una certa qualità paesaggistica e ambientale grazie agli ampi ambiti agricoli di cui larga parte aderisce al Parco della Valle del Lambro.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale



3.21 Immagine – Cascine storiche

Partendo dal censimento delle cascine svolto nel PGT del 2012, sono state analizzate le architetture allora individuate e confermate quelle che, ancora oggi, seppur in condizioni non perfette, mantengono i caratteri storici che distintivi. Queste sono state inserite all'interno della carta del paesaggio e, al fine della loro tutela, sono state definite le modalità di intervento all'interno del Piano delle Regole.

Il sistema delle "cascine" e dei percorsi interpoderali, costituiscono memoria storica collettiva e rappresentano non solo un elemento dalla significativa valenza ambientale ma anche culturale.

Il territorio agricolo di Concorezzo è costellato da molteplici esempi di architettura rurale, veri "scrigni" in grado di conservare linguaggi architettonici e potenzialmente sociali di grande valore. È pertanto importante riconoscerli ed identificarli all'interno del territorio agrario, al fine di indagarli come elemento singolo che come sistema (la cascina, i corsi d'acqua, i percorsi ...) da riscoprire e valorizzare. Il riconoscimento dell'ordine tipico del paesaggio agrario, fatto di centri abitati e cascine sparse nelle campagne, collegati da questa ricca rete di percorsi, potrebbe essere utile quale supporto su cui organizzare un possibile sviluppo urbano futuro.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale



# 4. APPROFONDIMENTI CONOSCITIVI

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale

Al fine di completare il quadro conoscitivo si propongono analisi critiche dei servizi ecosistemici e degli Ambiti di Trasformazione previsti dal PGT previgente, al fine di rendere sostenibile le scelte nel progetto di Piano.

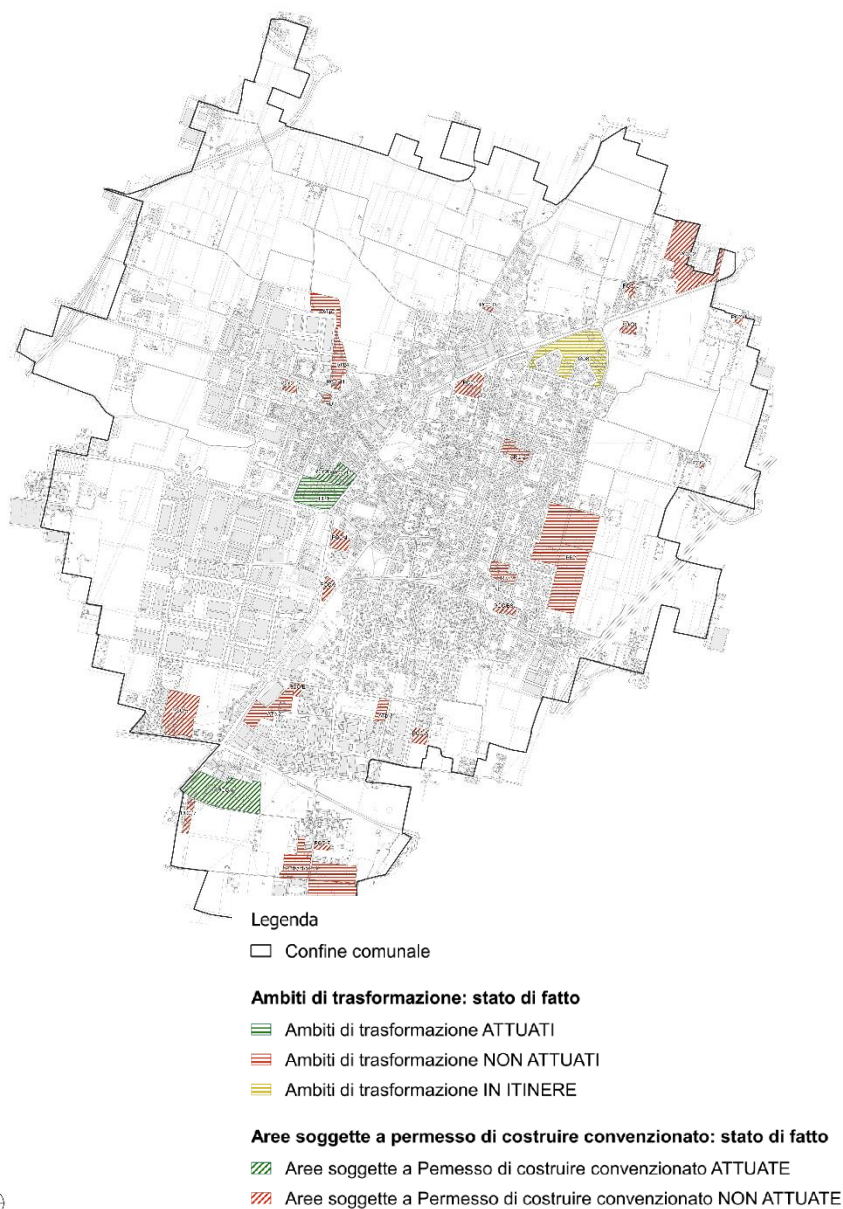
# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

### 4.1 LE PREVISIONI DEL PREVIGENTE PGT - ATTUAZIONE

Il Piano di governo del territorio vigente è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale nel febbraio del 2012 e ha assunto efficacia dal giorno 09/05/2012.

Rispetto allo scenario proposto è possibile visualizzare, nell'immagine sottostante, lo stato di attuazione del piano vigente.



4.1 Immagine stato di attuazione PGT vigente






## 4.2 LA CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE: LE PREVISIONI DEL PREVIGENTE PGT – ANALISI CRITICA

Il Piano, prima di prevedere eventuali nuove trasformazioni, ha il compito di effettuare una valutazione critica su ogni Ambito di Trasformazione previsto dal vigente PGT non attuato o attuato ma non ancora in fase di realizzazione. L'analisi ha l'obiettivo di evidenziarne eventuali criticità e fornire una valutazione piuttosto oggettiva circa la loro attuabilità: la riconferma in toto della previsione di trasformazione piuttosto che una sua rivisitazione (totale o parziale) può essere così valutata e ponderata anche considerando il livello complessivo di fattibilità realizzativa.

La modalità di valutazione è avvenuta attraverso la definizione dei principali elementi che contribuiscono alla sostenibilità di una trasformazione territoriale, trasformati in "indicatori"; tali indicatori analizzano i principali fattori che possono determinare una criticità in relazione alla sostenibilità di una Trasformazione. Essi sono:

- Sistema urbano
- Sistema dei servizi
- Sistema dei sottoservizi
- Sistema del verde
- Sistema dei vincoli

Il vantaggio dell'utilizzo di questi indicatori consiste nel fatto che sono rappresentabili graficamente permettendo, quindi, non solo una lettura immediata ma anche una visione d'insieme. La raccolta e l'analisi di indicatori stabili, ripetibili e georiferibili è un passaggio essenziale per una lettura il più possibile oggettiva delle criticità potenziali di una Trasformazione. Ogni indicatore assume, all'interno della valutazione finale, un peso specifico in relazione al grado di importanza rispetto alla definizione

	Criticità bassa
	Criticità medio – bassa
	Criticità media
	Criticità medio – alta
	Criticità alta

della criticità (si veda tabella di seguito). Nello specifico sono stati attribuiti, per ogni indicatore, dei valori da 1 a 5 (dove 1 rappresenta un livello di criticità basso e 5 un alto livello di criticità).

Successivamente attraverso la sommatoria ponderata di questi valori ne è scaturito il grado di criticità di ogni singolo Ambito di Trasformazione.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

PONDERAZIONE	
INDICATORE	PESO
SISTEMA URBANO	0.2
SISTEMA DEI SERVIZI	0.2
SISTEMA DEI SOTTOSERVIZI	0.1
SISTEMA DEL VERDE	0.3
SISTEMA DEI VINCOLI	0.2

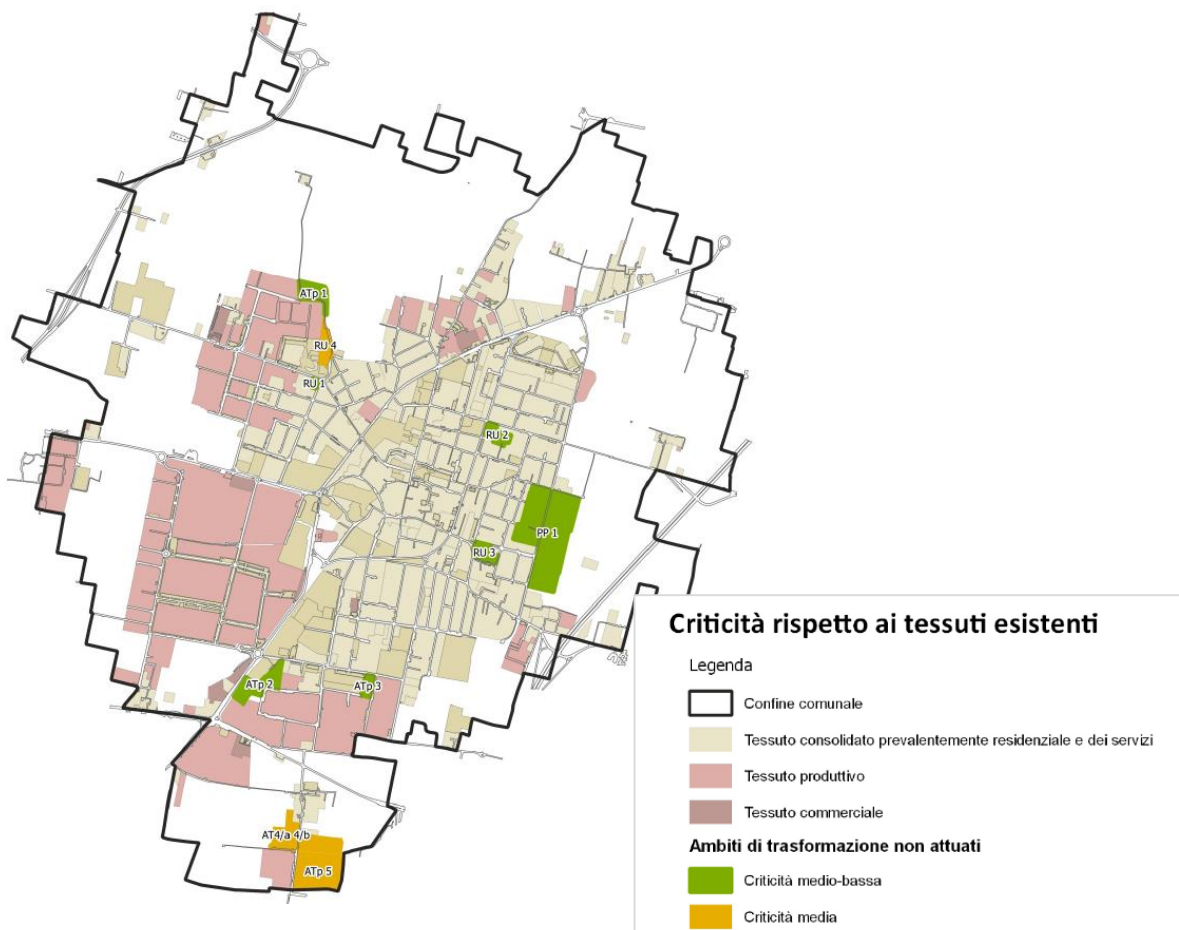
4.2 Tabella- ponderazione valori

Nel dettaglio sono state compiute le seguenti valutazioni:

### Sistema urbano

La localizzazione degli ambiti di trasformazione rispetto al sistema urbano è un importante fattore per la valutazione delle eventuali criticità insite nell'ambito stesso. In particolare sono stati attribuiti differenti livelli di criticità a seconda dell'accostamento delle funzioni in previsione rispetto a quelle esistenti nella città. Un valore maggiormente critico è stato pertanto assegnato a quegli ambiti che si accostano a funzioni differenti che potrebbero potenzialmente portare a problemi di incompatibilità. Valori di criticità bassi sono stati invece attribuiti agli ambiti che ricadono nel territorio urbanizzato simile.

Il peso che tale indicatore assume, all'interno della definizione della criticità degli Ambiti, è medio (0.2) in quanto è una criticità che, nella maggior parte delle situazioni, potrebbe essere superata, in alcuni casi, grazie ad aree filtro o differenti localizzazioni del costruito all'interno dei tessuti.



4.3 Criticità degli ambiti di trasformazione in relazione ai tessuti

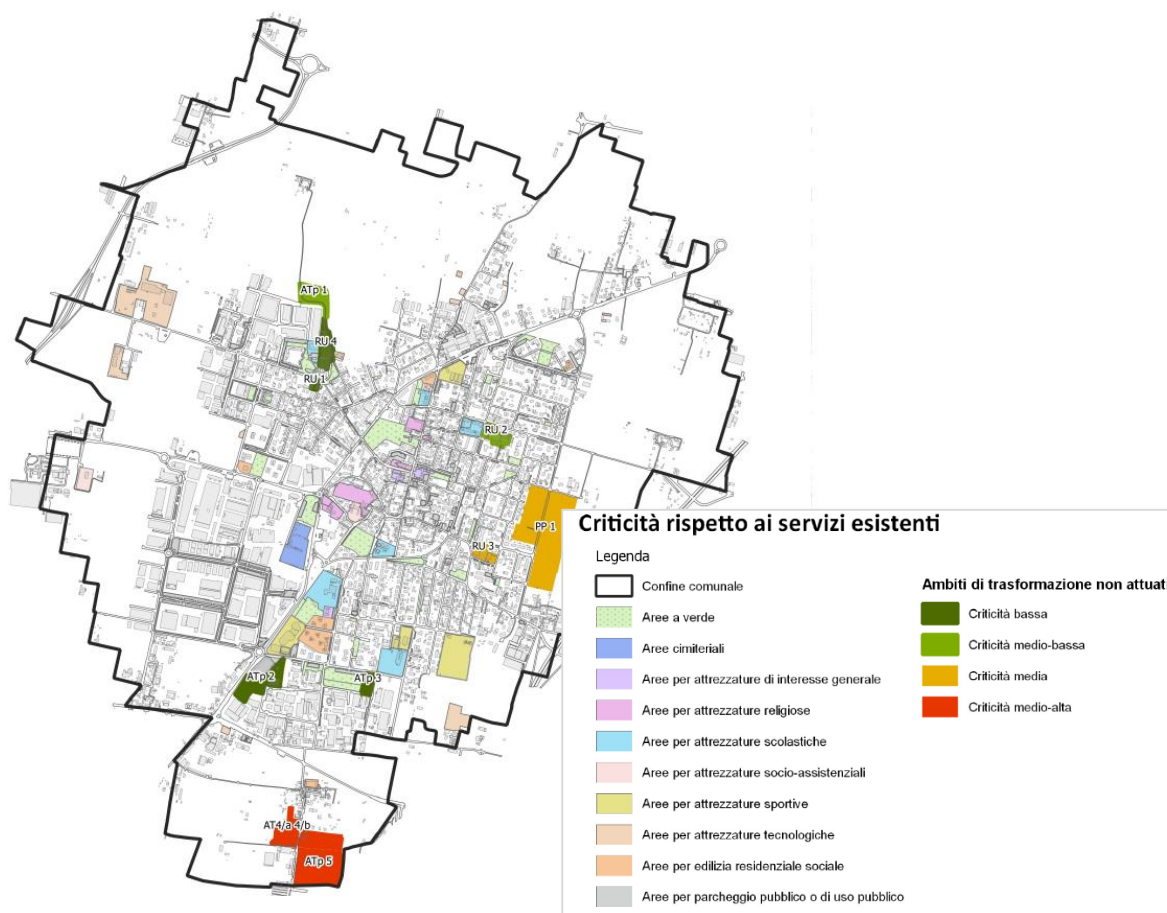
I livelli di criticità riscontrati variano dal livello medio-basso al livello medio. Le aree presenti rivelano, principalmente, una criticità medio-basso. Tale livello deriva dalla localizzazione, nelle nuove trasformazioni, di funzioni già altamente compatibili con i tessuti circostanti. Con una criticità lievemente maggiore si evidenziano gli ambiti di trasformazione produttivi/residenziali previsti lungo il confine sud di Concorezzo e l'ambito previsto come residenziale a nord-ovest. La presunta minor compatibilità deriva principalmente dalla presenza di tessuti limitrofi alquanto eterogenei.

## Sistema dei servizi

La localizzazione degli ambiti di trasformazione rispetto al sistema dei servizi è un importante fattore di valutazione: l'accessibilità ai servizi esistenti della città influisce particolarmente sulla funzionalità dei tessuti. Nella fase attuale si evidenziano con maggiori criticità quegli ambiti che distano maggiormente dall'offerta di servizi presenti nella città: il comune di Concorezzo, per sua struttura, offre maggiori servizi nelle aree centrali e lungo alcune direttrici viabilistiche (ad esclusione dei parcheggi), pertanto la lontananza da questo nucleo di servizi definisce la classificazione attribuita. Il peso che tale indicatore assume, all'interno della definizione della criticità degli Ambiti, è medio (0.2) in quanto è una criticità importante per gli obiettivi posti alla base del Piano.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale



4.4 Criticità degli ambiti di trasformazione in relazione ai servizi

I livelli di criticità riscontrati variano dal livello basso al livello medio-alto. Le aree presenti rivelano, in base alla localizzazione e vicinanza con i servizi, valori molto differenti.

Le situazioni più critiche si evidenziano negli ambiti di trasformazione posti lungo il confine sud del comune dove la zona intera mostra diversi limiti: la lontananza dai servizi principali comunali e la separazione fisica e viabilistica del nucleo sud dal tessuto principale. Criticità più ridotte si riscontrano per l'ambito (PP1) a est del territorio soprattutto per la composizione omogenea di tipo residenziale del tessuto in cui si inserisce. I restanti ambiti presenti rivelano, invece, una buona presenza di servizi nel loro intorno.

### Sistema dei sottoservizi

La presenza di una rete completa di sottoservizi rappresenta un importante elemento per valutare la sostenibilità di una Trasformazione Territoriale. Al fine di una valutazione in merito sono stati riportati tutti i sottoservizi presenti nel territorio comunale e, attraverso la sovrapposizione con gli Ambiti di

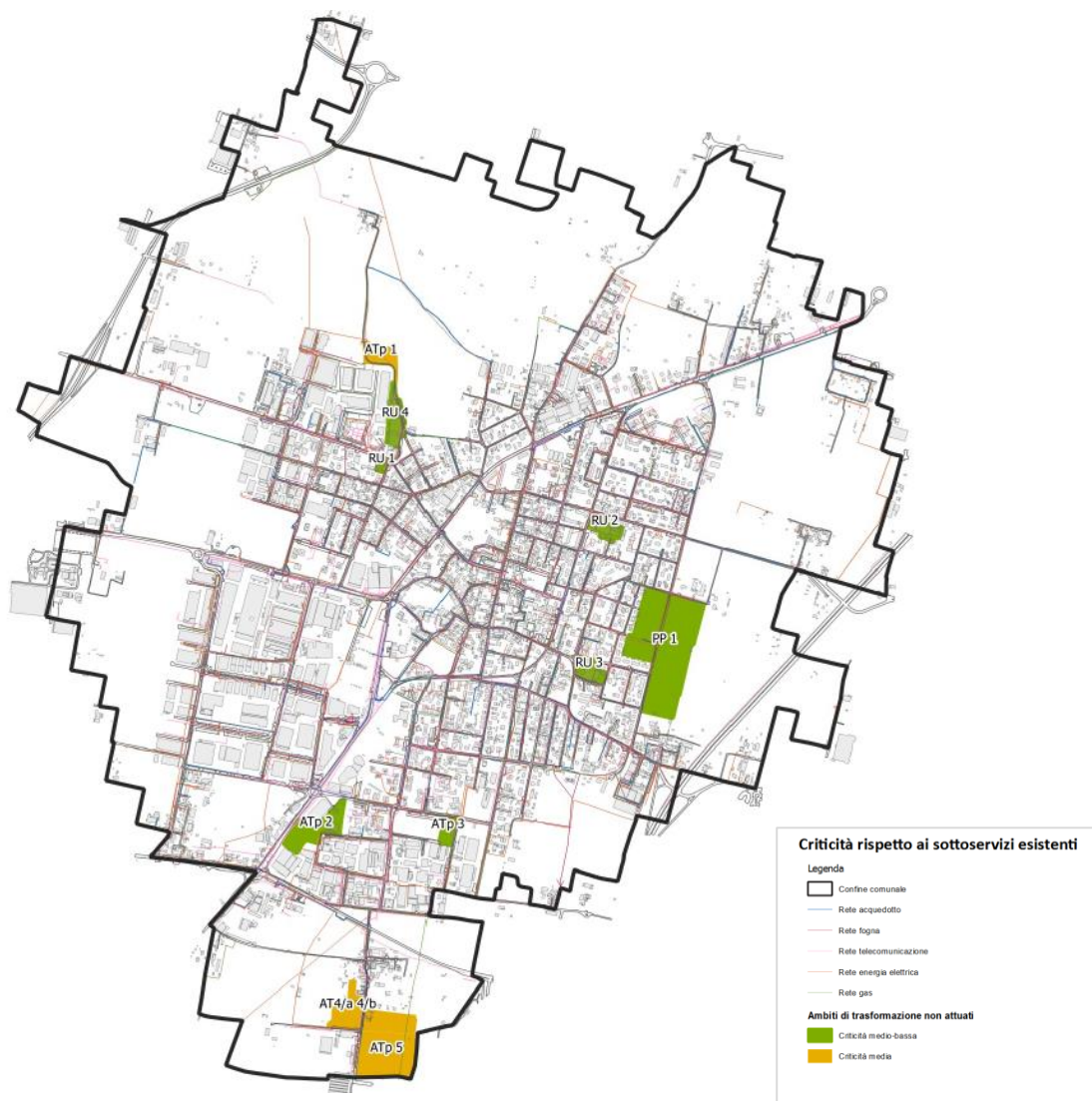


Trasformazione, si è potuto valutare il livello di criticità. Il valore assegnato agli Ambiti valuta solamente quali aree sono o meno servite dalla rete dei sottoservizi; la valutazione non ha potuto considerare la presenza di eventuali problemi intrinseci nell'infrastruttura esistente poiché tale dato non è disponibile. Di conseguenza, un valore maggiormente critico viene riscontrato in quegli ambiti che non sono raggiunti dall'intera rete di sottoservizi oppure dove sono necessari importanti interventi di prolungamento di alcune infrastrutture, con un evidente aggravio (in termini economici) della fattibilità complessiva dell'intervento. Un valore non critico è stato invece assegnato, per esempio, a quegli ambiti che sono serviti dall'intera rete dei sottoservizi. Il valore maggiore, non assegnato in questo caso a nessuno degli ambiti, potrebbe essere assegnato unicamente per quegli ambiti che, non solo si inseriscono in una rete di sottoservizi completa, ma che presentano anche una rete di sottoservizi con particolari qualità (ad esempio reti di raccolta delle acque separate in base alla provenienza, presenza di tunnel tecnologici...)

Il peso che tale indicatore assume, all'interno della definizione della criticità degli Ambiti, è un valore nella media (0.1) in quanto, pur rappresentando una criticità, questa può essere affrontabile e superabile con delle implementazioni che gravano sui costi complessivi. Questo aumento dei costi, non valutabile in questa sede, potrebbe essere tale da rendere non sostenibile l'attuazione complessiva.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale



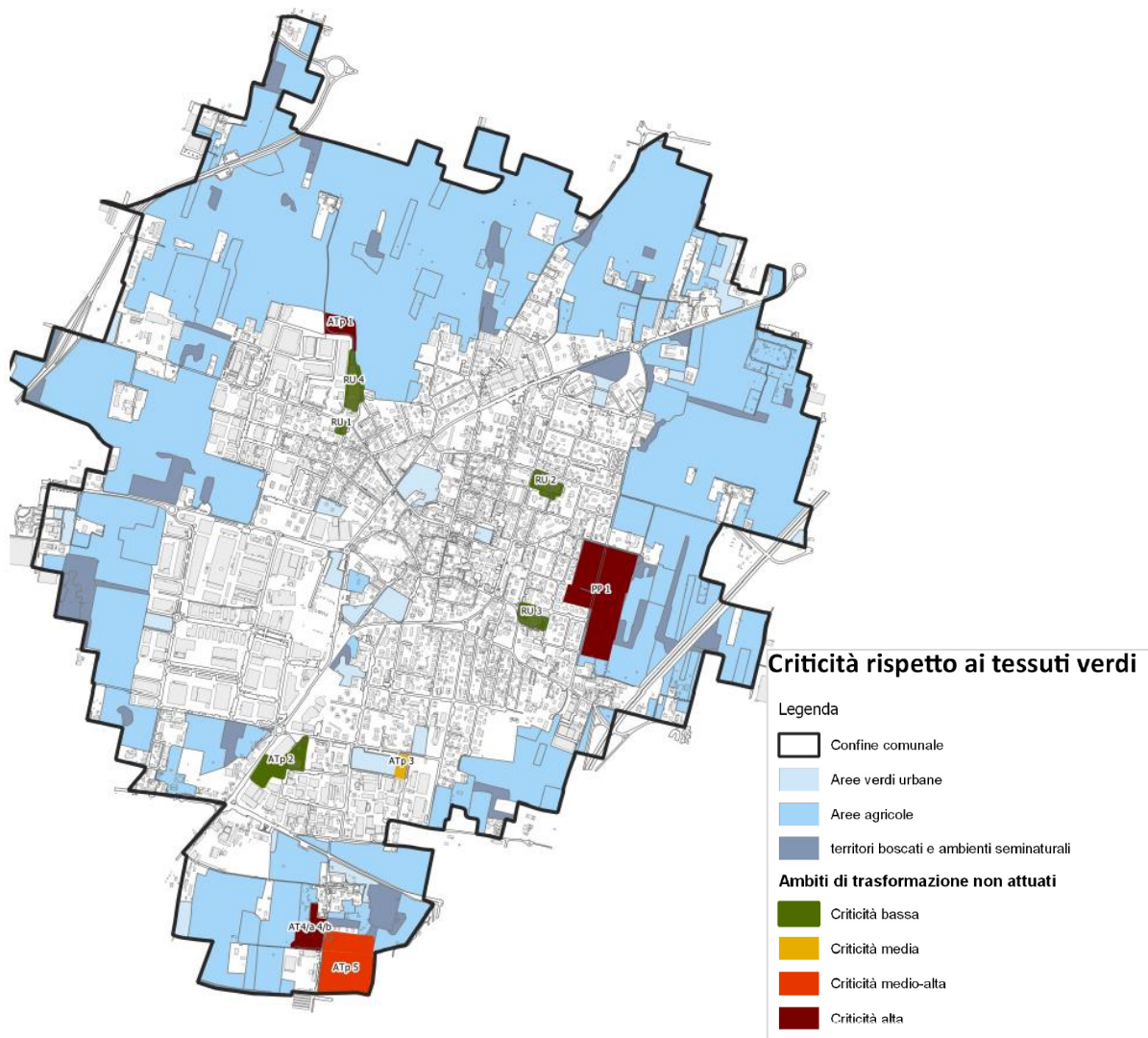
4.5 Criticità degli ambiti di trasformazione rispetto ai sottoservizi esistenti

I livelli qualitativi riscontrati variano dal livello medio-basso al livello medio. Le aree presenti rivelano, principalmente, un livello medio-basso. Tale livello deriva dalla localizzazione, nelle nuove trasformazioni, di funzioni già ricomprese nel tessuto esistente e già raggiunte dai sottoservizi esistenti. Con una criticità lievemente maggiore si evidenziano gli ambiti di trasformazione produttivi/residenziali previsti lungo il confine sud di Concorezzo e l'ambito previsto come residenziale a nord-ovest; ambiti dove la dimensione delle aree e la localizzazione al margine dell'urbanizzato influiscono sugli interventi necessari per estendere i sottoservizi nelle aree.

## Sistema delle aree verdi

Tale indicatore di criticità è fondamentale poiché, alla base del Piano, vi è la convinzione che ogni trasformazione urbana debba contribuire al miglioramento del sistema del verde, e quindi ambientale, della città. Per tale ragione, successivamente alla mappatura del sistema del verde, si sono attribuiti i valori di criticità agli ambiti in base alla valutazione sul contributo che gli stessi possono apportare al completamento della rete verde comunale.

Il peso che tale indicatore assume, all'interno della definizione della criticità degli Ambiti, è alto (0.3) in quanto corrisponde ad un obiettivo centrale del Piano ovvero il miglioramento ambientale della città.



4.6 Criticità degli ambiti di trasformazione rispetto alle aree verdi

I livelli qualitativi riscontrati variano dal livello basso al livello alto. L'alta criticità si rileva per quelle aree che insistono su zone quasi completamente permeabili e con uso prevalente agricolo/ambientale: è il caso di un ambito a sud (At4a/At4b), uno ad est (PP1) e uno a nord (Atp1). Con minori criticità si

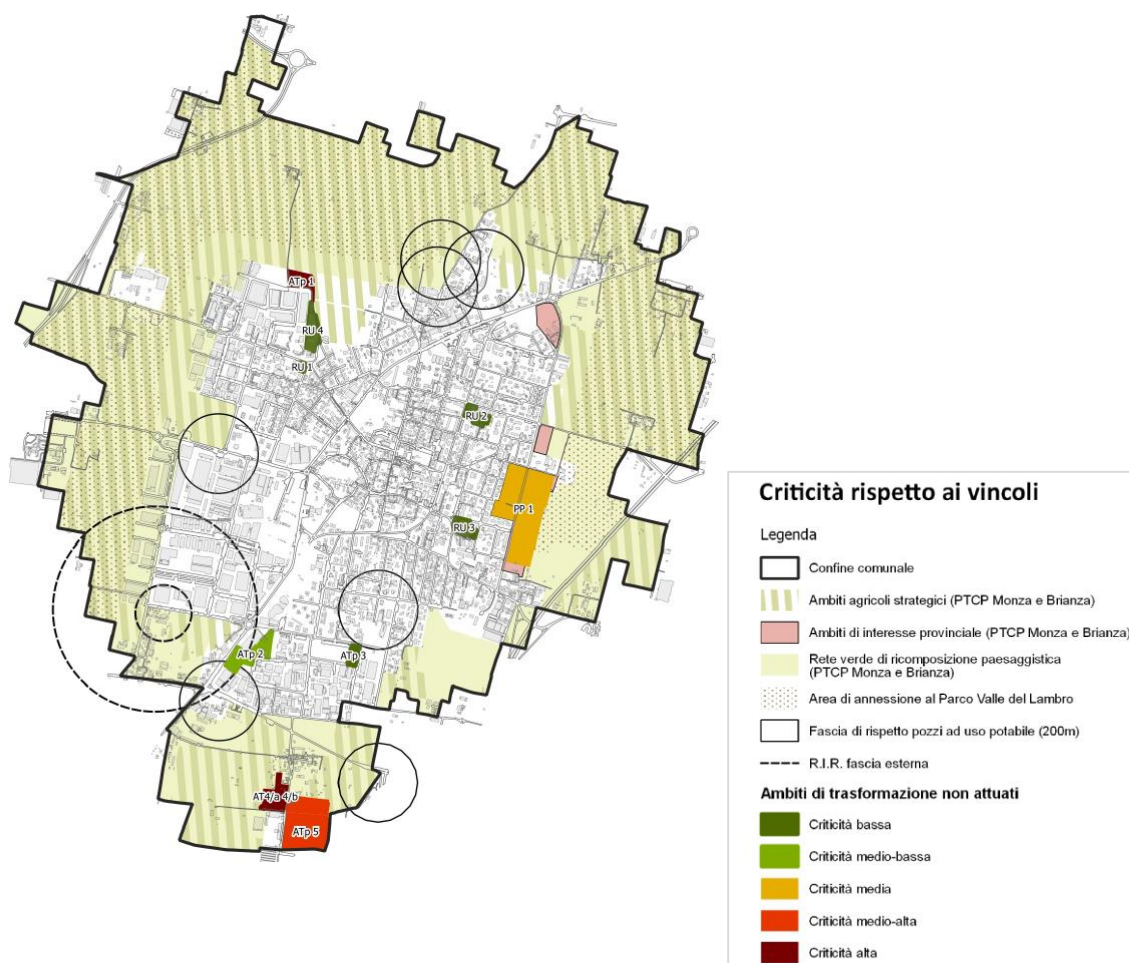
# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

evidenzia l'altro ambito a sud (Atp5). In quanto l'area risulta, ad oggi, parzialmente urbanizzata e impermeabilizzata. Valore medio è attribuito all'ambito che attualmente insiste su zone verdi di tipo urbano (Atp3) e valori di criticità bassa sono assegnati alle restanti aree che interessano zone già urbanizzate e impermeabilizzate.

### Sistema dei vincoli

Un ulteriore fattore di eventuale criticità può essere rappresentato dalla presenza di alcuni vincoli. Al fine dell'analisi si sono pertanto sovrapposti gli Ambiti di Trasformazione ai principali vincoli ricadenti sul territorio comunale. La determinazione del livello di criticità è avvenuta valutando non solamente la presenza del vincolo ma anche la tipologia dello stesso. Il peso che tale indicatore assume, all'interno della definizione della criticità degli Ambiti è un valore medio/alto (0.2) in quanto è una criticità che difficilmente potrà essere superata.



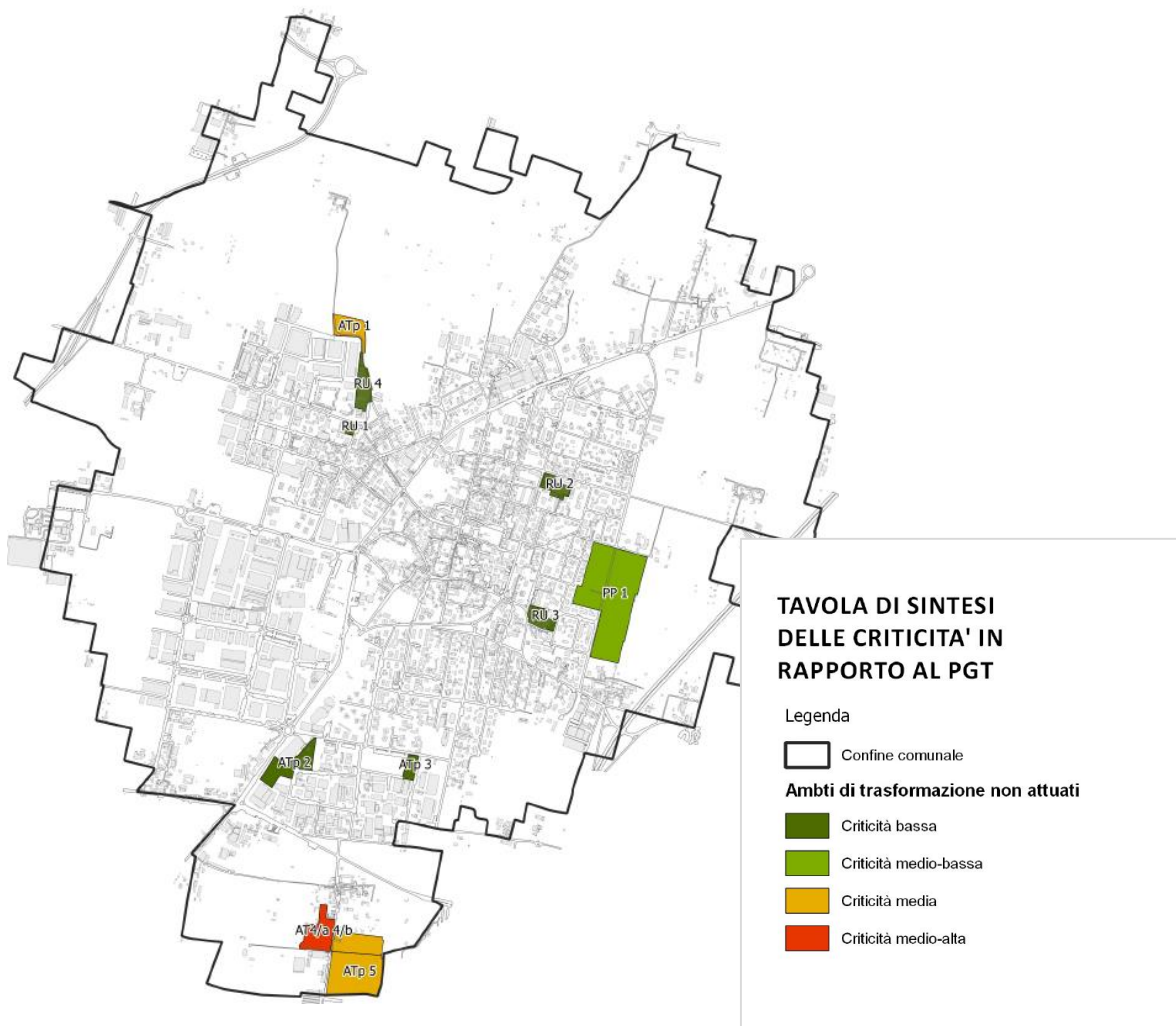
4.7 Criticità degli ambiti di trasformazione rispetto ai vincoli

# APPROFONDIMENTI CONOSCITIVI

I livelli qualitativi riscontrati variano dal livello basso al livello alto. L'alta criticità si rileva per quelle aree che insistono su zone l'importanza dei vincoli presenti influisce fortemente rispetto alle possibilità e modalità di edificazione: è il caso di un ambito a sud (At4a/At4b), e uno a nord (Atp1). Tali aree vedono la presenza al proprio interno di vincoli definiti come "ambiti agricoli strategici". Con minori criticità si evidenzia l'altro ambito a sud (Atp5) In quanto solo parte dell'ambito è interessato dai vincoli (la parte sud dell'ambito insiste su un'area vincolata ad "ambito agricolo strategico", mentre la parte nord interna all'ambito interessa suolo già urbanizzato e privo di vincoli).

L'area ad est (PP1) interessa terreni con differenti vincoli e con minori criticità ("ambiti di interesse provinciale" e "rete verde di ricomposizione paesaggistica"). Altre aree con vincoli minori e che interessano solo parzialmente il territorio (Atp2) evidenziano criticità medio basse. Le restanti aree non risultano compromesse da vincoli e rivelano così criticità basse.

## Sintesi valutazione critica



4.8 Immagine – Sintesi delle criticità delle trasformazioni previste dal PGT previgente

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

La somma ponderata di tutti gli indicatori di criticità porta ad assegnare il valore di criticità dell'ambito. In sintesi si può affermare che un ambito di trasformazione ha un livello di criticità medio – alta (“AT4/a e AT4/b”) per una somma di criticità elevate sotto più aspetti. Ad un livello di criticità minore si posizionano altre due aree: una a nord (Atp1) e una a sud (Atp5). Queste aree, riscontrano maggiori problematiche rispetto alle altre aree in quanto, al loro interno, risultano presenti: aree agricole strategiche (influenti rispetto ai vincoli), scarsi servizi e presenza di contesti residenziali/produttivi nelle immediate vicinanze (influenti rispetto ai servizi e al tessuto urbano). L'ambito di trasformazione (PP1, per la realizzazione della metropolitana) è stato valutato con un livello di criticità medio-basso in quanto rileva alcune criticità solo per alcuni degli aspetti analizzati. Le altre aree di trasformazione presenti, che interessano la maggioranza degli ambiti di trasformazione, evidenziano basse criticità.

### 4.3 I SERVIZI ECOSISTEMICI

L'analisi sintetica e descrittiva ha come finalità quella di attribuire un valore differenziato alle diverse aree di carattere ambientale rispetto alla loro capacità di fornire un servizio alla collettività e al sistema urbano complessivo. L'analisi rappresenta una fotografia analitica del sistema del non costruito di Concorezzo, una valutazione dei sistemi ambientali che compongono il sistema (per l'analisi è stata utilizzata una base Dusaf aggiornata in grado di definire i diversi usi del suolo).

L'analisi finale, sintetica e descrittiva, vuole restituire una scala di valori del sistema per comprendere le capacità, per questa parte di territorio, di fornire un servizio alla collettività e al sistema urbano complessivo. Come noto le aree non costruite svolgono un ruolo fondamentale per la sostenibilità dei sistemi urbani e territoriali, agendo sulle diverse componenti fondamentali in modo differenziato a seconda delle loro caratteristiche morfotipologiche, dimensionali, di utilizzo, vegetative e connettive.

All'interno delle molteplici possibilità valutative sono stati individuati degli indicatori per la valutazione quantitativa e qualitativa di alcuni aspetti che hanno ripercussione sul sistema suolo, aria ed acqua e che, messi a sistema, consentono di determinare una carta di sintesi dei valori ecosistemici. Una carta capace di evidenziare le parti di territorio non costruito che svolgono una funzione attiva di mitigazione degli effetti della città costruita. Tale carta diventa quindi orientativa per le scelte di sviluppo, sia per l'eventuale riduzione del sistema non costruito, sia rispetto alle modalità di intervento dal punto di vista ambientale.

Di seguito sono riportati i diversi campi di indagine sulle componenti Acqua, Suolo ed Aria.

## Acqua

È stata valutata a livello quantitativo e non qualitativo con la presenza di ambiti non edificati che possano svolgere una funzione di protezione delle acque sotterranee (che rappresentano, come elemento “acqua” la fonte principale di approvvigionamento.). Sono stati quindi mappati gli ambiti ricadenti nelle zone di rispetto dei pozzi di captazione di acque potabili. Le zone funzionali a tale servizio sono quantificate in circa 211.000 mq circa.

## Suolo

Sul sistema suolo sono state effettuate due diverse valutazioni, la prima di tipo qualitativo riguarda la biodiversità garantita dalle singole aree in relazione alle presenze vegetative e biologiche in essere, alle loro dimensioni e al loro potenziale rispetto al sistema connettivo territoriale. Per la valutazione qualitativa sono state prese in considerazione, rispetto ad ogni singolo carattere vegetativo presente, particolari aspetti che differenziano tra loro i diversi ambiti: partendo dal presupposto che alcuni elementi vegetativi possiedono maggiori capacità di accogliere elementi di biodiversità (ambienti naturali/seminaturali protetti dal continuo intervento antropico), l'esistenza di connessioni naturali oppure di interruzioni degli ambiti da parte di elementi artificiali, così come l'aspetto dimensionale, influisce sulla potenzialità di ogni singolo ambito. Le porzioni con maggior valore rispetto alla biodiversità sono le aree che garantiscono, oltre alle grandi superfici verdi, anche diversità di ambienti naturali e limitata presenza umana. Le porzioni di territorio nei pressi delle grandi aree agricole oppure interne ad esse e adibite a formazioni ripariali, boschi, cespuglieti evidenziano caratteristiche adatte ad un maggior sviluppo della biodiversità. Altri spazi utili alla biodiversità, soprattutto grazie alle dimensioni e alle connessioni ecologiche presenti, sono le aree agricole più estese a nord, a ovest e a est, dell'abitato, in gran parte ricomprese nell'area con richiesta di annessione al Parco Valle del Lambro.

La seconda valutazione è di tipo quantitativo e riguarda gli ambiti per le attività ricreative a supporto delle attività urbane con valore ecologico. In particolare sono quindi evidenziati e conteggiati i parchi e giardini pubblici principali. Le aree rilevate hanno in totale un'estensione di poco inferiore a 100.000mq.

Nella tavola le tabelle riportano le differenze presenti tra i sistemi ambientali presenti, le superfici e i relativi valori attribuiti ad ogni singola categoria con le eventuali differenze riscontrate in base alle caratteristiche dell'ambito.

## Aria

Anche sulla componente aria sono stati valutati i contributi su due diversi effetti ma, in questo caso, le valutazioni sono entrambe qualitative.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

La prima valutazione è stata effettuata sulla capacità degli ambiti di purificare l'aria con il sequestro di carbonio. Tale capacità è stata ipotizzata a livello statistico in base alle tipologie vegetative presenti ed evidenziate nell'analisi dell'uso del suolo. Le aree che meglio rispondono a tale requisito sono prevalentemente aree boscate dense cespuglieti con elementi arborei seguiti dai prati stabili attorno alle aree agricole. Anche in questo caso la dimensione, la conformazione dei sistemi ambientali presenti influisce sulla capacità di purificazione e sui valori attribuiti.

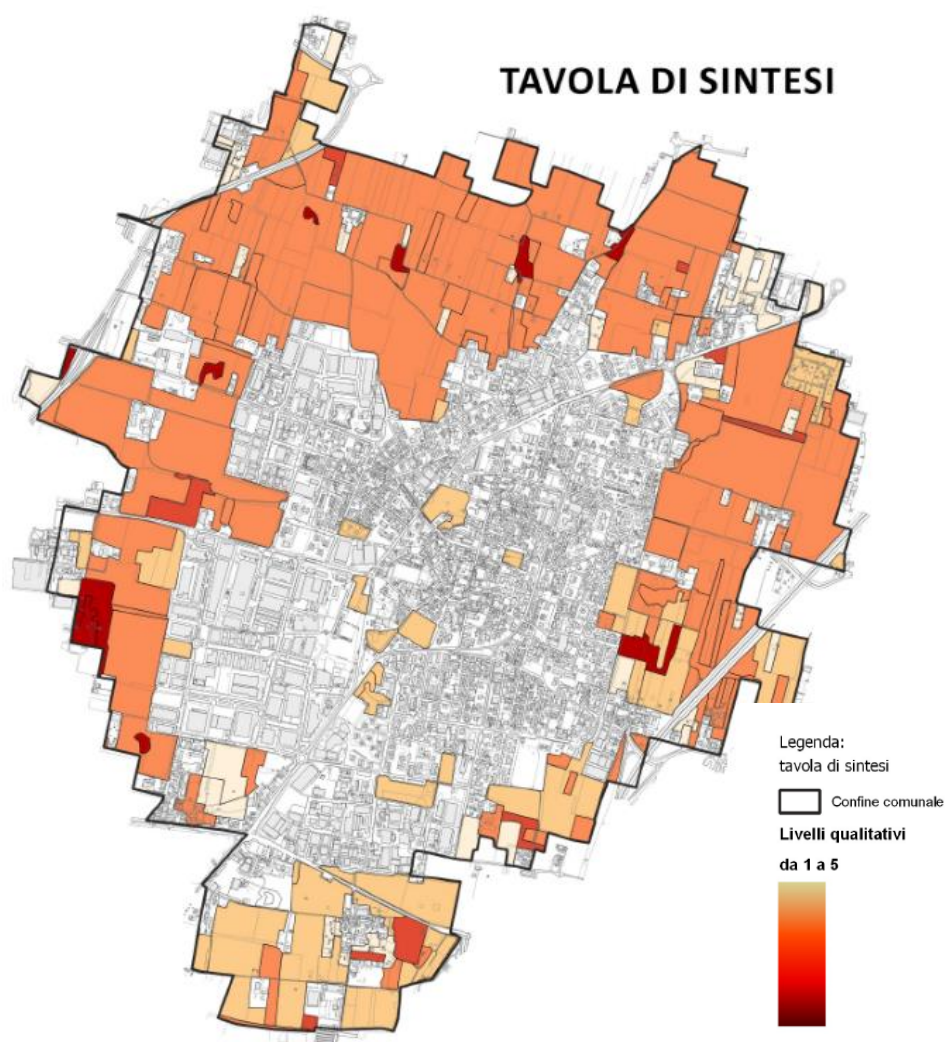
La seconda valutazione ha riguardato gli importanti effetti di mitigazione che le aree permeabili con elementi verdi particolarmente coprenti hanno sul microclima urbano, riducendo la temperatura locale e degli ambienti più urbanizzati.

Nella tavola le tabelle riportano le differenze presenti tra i sistemi ambientali presenti, le superfici e i relativi valori attribuiti ad ogni singola categoria con le eventuali differenze riscontrate in base alle caratteristiche dell'ambito.

### Sintesi conoscitiva

La carta di sintesi è costruita attraverso l'assemblaggio delle valutazioni effettuate sui singoli indicatori delle tre diverse componenti ambientali qualitative e mette a sistema tutti gli ambiti rispetto ai temi sopra elencati. La carta, come già accennato, mette in evidenza quindi le porzioni di ambiti ambientali che svolgono diversi servizi ecosistemici, valutandoli all'interno di una scala da 1 a 5.





4.9 Carta della multifunzionalità dei suoli  
Fonte: tavola DT11 – Carta dei servizi ecosistemici – stato di fatto

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale

# **5. IL PROCESSO PARTECIPATIVO**

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale

Il percorso partecipativo per la redazione del PGT si è sviluppato in sinergia con il percorso tecnico-politico: è iniziato con la raccolta dei contributi iniziali, proseguito con gli incontri con gli stakeholder, con l'obiettivo di individuare criticità e potenzialità presenti in questo momento nella città, nel tessuto economico e sociale, entrato nel dettaglio attraverso l'attivazione di incontri con gruppi di lavoro (workshop tematici/tavoli multi-attore dove coinvolgere contemporaneamente tutti i portatori di interesse sulla stessa questione) il cui obiettivo è la messa a punto di strategie per la città.

Infine il progetto di Piano sarà presentato in un confronto pubblico al fine di raccogliere ulteriori spunti e arricchire la proposta progettuale.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

### 5.1 I CONTRIBUTI DELLA CITTADINANZA

A seguito dell'avvio del Procedimento della Variante generale al Piano di Governo del Territorio, sono pervenute all'Amministrazione comunale 31 contributi presentati da cittadini: tali contributi hanno un carattere mediamente specifico, nel senso che riguardano casi particolari di persone che "vorrebbero" qualcosa di diverso rispetto a quanto disciplinato dallo stesso Piano.

Al fine di una più facile lettura e considerazione del tenore di tali richieste, si riporta qui di seguito una tabella riassuntiva nella quale sono state raggruppate per macro ambiti di interesse, famiglie omogenee che generalizzano le diverse specificità esposte dai cittadini.

Tali contributi sono state cartografati all'interno dell'elaborato DT01 Localizzazione dei contributi iniziali.

<b>RIEPILOGO ISTANZE PRESENTATE - AVVIO PROCEDIMENTO VARIANTE GENERALE PGT</b>	<b>NUM.</b>	<b>%</b>
1 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA / PIANI LOTTIZZAZIONE	<b>4</b>	<b>11%</b>
2 - TRASFORMAZIONE DA AGRICOLO AD EDIFICABILE (residenziale/industriale)	<b>14</b>	<b>38%</b>
3 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO ALL'INTERNO DEL TUC	<b>7</b>	<b>19%</b>
4 - ATTUAZIONE TRAMITE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	<b>2</b>	<b>5%</b>
5 - NORMATIVA	<b>2</b>	<b>5%</b>
6 - ALTRE (carattere generale)	<b>8</b>	<b>22%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>37</b>	<b>100%</b>

5.1. Tabella – contributi a seguito dell'avvio del procedimento  
Fonte: ufficio tecnico

Dalla tabella ciò che spicca è la grande quantità di richieste che vorrebbe trasformare il territorio da agricolo a costruito, mostrando una mancata sensibilizzazione verso i temi della riduzione del consumo di suolo. Le altre richieste variano da proposte generali, a richieste riguardanti ambiti di trasformazione o modifiche normative.

## 5.2 PRESENTAZIONE PUBBLICA

L'apertura alla città delle scelte di Piano ha come atto iniziale l'assemblea pubblica tenuta presso la Sala Consiliare il 17 ottobre 2017 dove l'Amministrazione insieme al gruppo di lavoro, incaricati alla revisione del Piano, ha presentato gli obiettivi principali della variante.

L'incontro aperto a tutta la cittadinanza ha avuto lo scopo di instaurare un dibattito con la città sui temi dello sviluppo di Concorezzo nei prossimi anni, condividendo gli obiettivi cardine su cui innestare le politiche e azioni di Piano.

Tali obiettivi rappresentano la base su cui è stato avviato il processo partecipativo che ha avuto diversi momenti di incontro e di scambio di idee, strategie, opinioni.

## 5.3 WORKSHOP PUBBLICO

Il Consiglio Comunale, in data 27.02.2018 approva le linee guida per la redazione della Variante Generale Di Piano Di Governo Del Territorio (P.G.T.) ai sensi della l.r. 11/03/2005, n° 12 e s.m.i.

Sulla base dei primi obiettivi prosegue il processo partecipativo, attraverso l'organizzazione di un pomeriggio di workshop in data 28.03.2018, per raccogliere idee e suggestioni. Il workshop è stato organizzato secondo tre tavoli di lavoro con lo scopo di far confrontare le differenti realtà sociali ed economiche presenti sul territorio e con l'obiettivo di individuare temi e criticità che possano guidare la visione strategica del PGT di Concorezzo.

CITTÀ ESISTENTE **T01**

RIGENERAZIONE / CENTRO STORICO /  
FLESSIBILITÀ FUNZIONALE / USI TEMPORANEI /  
INCENTIVI AL RECUPERO / CONSUMO DI SUOLO E  
AMBITI DI TRASFORMAZIONE / COMPLETAMENTO  
DEL TESSUTO ESISTENTE

QUALITÀ DELLA VITA &  
ATTRATTIVITÀ URBANA **T02**

SERVIZI PUBBLICI / ACCESSIBILITÀ / SICUREZZA  
DEL TERRITORIO / MOBILITÀ SOSTENIBILE / NUOVI  
STANDARD / ATTRATTIVITÀ / ATTIVITÀ DI VICINATO /  
SICUREZZA URBANA E TERRITORIALE

AGRICOLTURA &  
AMBIENTE **T03**

SERVIZI ECOSISTEMICI / AREE VERDI / QUALITÀ DEI  
SUOLI / AGRICOLTURA / FORESTAZIONE URBANA /  
AUTONOMIA ENERGETICA / INVARIANZA IDRAULICA

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

I tavoli sono stati coordinati da un membro del gruppo di lavoro del PGT che ha guidato e moderato gli interventi. A partire da alcune parole chiave, individuate per ogni tavolo, i coordinatori hanno introdotto alcune riflessioni di partenza dei temi e ogni partecipante ha contribuito alla discussione con idee e suggestioni.

### 5.3.1 *Tavolo 1 – città esistente*

*Gruppo di lavoro: urbanista Giovanni Sciuto (coordinatore - gruppo PGT) – urbanista Junior Lorenzo Giovenzana (gruppo PGT)*

#### LE TEMATICHE AFFRONTATE

Obiettivo del tavolo è un confronto sul tema della riduzione del consumo di suolo condividendone gli obiettivi di sviluppo della città dentro il confine dell'esistente attraverso il riuso, la rigenerazione urbana e dei centri storici, l'analisi critica delle previsioni urbanistiche pregresse, la semplificazione normativa e gli incentivi al recupero.

**PAROLE CHIAVE: RIGENERAZIONE / CENTRO STORICO / FLESSIBILITÀ FUNZIONALE / USI TEMPORANEI / INCENTIVI AL RECUPERO / CONSUMO DI SUOLO E AMBITI DI TRASFORMAZIONE / COMPLETAMENTO DEL TESSUTO ESISTENTE**

#### AVVIO DEL TAVOLO

Dopo una breve presentazione delle nuove disposizioni regionali (ancora in corso di definizione) in tema di consumo di suolo, alcuni dei presenti pongono domande in merito; si richiede di specificare cosa prevedono gli strumenti regionali e quale sarà la risposta da parte del PGT (se la volumetria potrà rimanere invariata, se il piano potrà agevolare la trasformazione dell'esistente...).

In merito alle disposizioni regionali ci potranno essere conferme definitive entro l'estate. Il coordinatore del gruppo PGT illustra che, se le disposizioni attuali verranno confermate definitivamente, il piano dovrà prevedere delle sostanziali riduzioni di suolo consumabile (riduzione del 25% entro il 2020 e del 45% entro il 2025): la riduzione riguarderà strettamente le aree e non le volumetrie; lo scopo generale di questa riduzione è finalizzato anche al riutilizzo dell'esistente e alla riqualificazione degli ambiti degradati e/o abbandonati.

La decisione riguardante le aree di trasformazione, ovvero quali aree ridurre e quali criteri adottare per escludere o non escludere tali aree, appaiono assai complesse e verranno trattate ampiamente nel



piano; in merito intervengono alcuni dei partecipanti evidenziando criticità in alcuni ambiti di trasformazione inseriti dalla provincia all'interno delle "aree agricole strategiche" e al momento interessati da ricorsi.

In merito alla salvaguardia del suolo si ricorda la necessità di mantenere e tutelare i corridoi ecologici esistenti: attualmente, vi sono diverse ipotesi relative a collegamenti possibili verso ovest. La decisione relativa a tali collegamenti ecologici risulta in fase di istruttoria da parte della provincia di Monza e Brianza. A livello ambientale si ricorda, inoltre, la situazione attuale del PLIS "ex Cavallera": l'area prima interessata da questo Parco Locale di Interesse Sovralocale sta per essere inserita all'interno del Parco della Valle del Lambro (parco regionale).

La conversazione si muove poi verso alcuni aspetti più puntuali: si evidenzia il contrasto ambientale di alcune realizzazioni (il capannone di viale Monterosa in ambito prettamente agricolo), si evidenzia l'attuale destinazione agricola dell'area nord interclusa tra l'abitato e si sottolinea una necessaria tutela di questa destinazione. Appare prioritario tendere ad una riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (anche ai fini sociali) rispetto a realizzare nuova edilizia in ambiti non urbanizzati. Le linee guida del PGT, come viene ricordato dai presenti, seguono già in questa direzione ma necessitano una traduzione pratica.

Il percorso partecipativo della serata procede e si inserisce il tema "centro storico": si chiede difatti ai partecipanti se l'incentivo volumetrico possa funzionare. Si introduce l'idea della perequazione come soluzione utile e pratica per alcuni contesti alquanto densi. Per quanto riguarda sia il centro storico, sia le altre aree della città, viene particolarmente evidenziato come una grande volumetria, concentrata in una singola zona, spesso, non venga sfruttata completamente: compratori e costruttori non sono interessati a quel modello e preferiscono soluzioni abitative poco dense, limitate in altezza e con spazi verdi adiacenti. Appare possibile, quindi, che una possibile cessione di volumetrie tra aree sia un'operazione utile o addirittura necessaria in alcuni contesti. Tale cessione di volumetrie, per alcuni dei presenti, non deve essere troppo vincolata, ma deve esserci libertà di contrattazione. In merito al mancato utilizzo di tutte le volumetrie esistenti si rileva, d'altra parte, anche una forte criticità: il mancato utilizzo delle volumetrie complessive assegnate alle aree comporta un sottoutilizzo delle aree stesse e uno spreco di territorio ulteriore: il riutilizzo e una riqualificazione dell'esistente (analizzando con attenzione il costruito esistente) possono evitare questo spreco di suolo.

Il percorso partecipativo procede, successivamente, verso altri temi: le norme del piano, il riutilizzo del dismesso e le infrastrutture presenti e future.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

In merito alle norme del piano diversi soggetti presenti ritengono necessaria una semplificazione. Riguardo a questo tema il coordinatore dichiara che il Piano proverà a semplificare la normativa per quanto riguarda la flessibilità di composizione degli spazi interni (soprattutto aziendali) ma tra i presenti si manifesta maggiore criticità in merito alle superfici esterne delle aree industriali. Si critica la mancanza di flessibilità, soprattutto la difficoltà attuale di aumentare la superficie coperta, così come la possibilità di ridurre la superficie permeabile interna al lotto, superficie permeabile giudicata spesso eccessiva. Maggiore flessibilità, sia per questi specifici aspetti, sia per molti altri aspetti costituirebbe un incentivo al miglioramento delle realtà produttive presenti senza compromissione dell'ambiente adiacente. Per spiegare meglio le dinamiche cittadine si citano le esigenze di ampliamento di alcune aziende presenti e si evidenzia come queste preferiscano, solitamente, soluzioni pratiche e di piccola entità attorno alla loro proprietà rispetto a trasferimenti completi anche in aree con maggiori dimensioni (vengono citati alcuni casi tra cui la necessità dell'area Peugeot di disporre di una nuova area parcheggio contigua su superfici ora permeabili, senza alterare il terreno).

Per alcuni dei presenti, la possibilità di rendere più flessibile la normativa in merito, è un'operazione giusta e utile ma sussistono alcune precisazioni: la possibilità di ridurre gli spazi drenanti nei lotti industriali per favorire gli ampliamenti puntuali delle aziende è utile ma tale riduzione deve riguardare esclusivamente il comparto industriale e non quello residenziale. Si ricorda, infatti, che nei comparti residenziali compaiono eccessive superfici impermeabili (box sotterranei che non consentono la realizzazione di superfici permeabili profonde). La carenza di superfici permeabili profonde limita anche l'inserimento di alberature che appaiono già carenti in questi contesti.

Riguardo al tema degli edifici dismessi e le complessità degli interventi sul patrimonio esistente si evidenzia il problema della massiccia presenza di amianto e come, tale presenza, sia elemento da affrontare in modo sinergico anche grazie alla riqualificazione energetica degli edifici: la sostituzione di coperture e superfici inquinanti con materiali non pericolosi ed alto potere isolante aiuterebbero a riqualificare parte del patrimonio edilizio esistente. È importante comunicare bene le differenti possibilità di riqualificazione sia ambientale (per gli edifici interessati da problematiche), sia energetica (per tutti gli edifici) e incentivarle fortemente.

La questione delle infrastrutture esistenti e di progetto si apre con una contrapposizione riguardo alla strada da realizzarsi a nord-ovest dell'abitato: la visione di questa nuova possibile strada come elemento inutile per lo smaltimento del traffico e ambientalmente non sostenibile si scontra con la visione di chi ritiene questa strada valida per incanalare l'incremento di traffico futuro: si compara l'utilità di

questa nuova strada con l'efficacia del sistema attuale di strade esterne all'abitato nelle zone sud, est e sud-ovest.

Chiusa la discussione riguardante le infrastrutture la discussione procede quindi con altre singole proposte: proposta relative ad un possibile progetto unitario riguardante i terreni agricoli di Concorezzo che ne migliori gestione e fruibilità (progetto di coltivazione biologica per produzione a km0), proposta tecnica relative alla leggibilità dei documenti prodotti dal piano (i colori da utilizzare per le aree), proposta riguardante la necessità di realizzare una rotatoria nei pressi della ditta "Pagani".

### 5.3.2 *Tavolo 2 e Tavolo 3 – qualità della vita e attrattività urbana e agricoltura e ambiente*

*Gruppo di lavoro: arch. Massimo Giuliani (coordinatore- capogruppo PGT) – arch. Cristiana Bernasconi (P.C.A) – arch. Chiara Luvì (VAS del PGT)*

#### **LE TEMATICHE AFFRONTATE**

I due tavoli sono stati accorpati.

Tavolo T02 "Qualità della vita e attrattività urbana" tavolo di confronto sulle ipotesi di rilancio dell'attrattività di Concorezzo: SERVIZI PUBBLICI/ ACCESSIBILITÀ/ SICUREZZA DEL TERRITORIO/ MOBILITÀ SOSTENIBILE/ NUOVI STANDARD/ ATTRATTIVITÀ/ ATTRATTIVITÀ DI VICINATO/ SICUREZZA URBANA E TERRITORIALE.

Tavolo T03 "Agricoltura e ambiente" tavolo di confronto sullo sviluppo sei sistemi ambientali: SERVIZI ECOSISTEMICI/ AREE VERDI/ QUALITÀ DEI SUOLI/ AGRICOLTURA/ FORESTAZIONE URBANA/ AUTONOMIA ENERGETICA/ INVARIANZA IDRAULICA.

#### **AVVIO DEL TAVOLO: PRESENTAZIONE OBIETTIVI**

Al fine di incentivare e proporre elementi di discussione tra i partecipanti al tavolo, l'architetto Giuliani illustra sinteticamente gli obiettivi del P.G.T. approvati dal Consiglio Comunale, partendo dal tema introdotto dal PTR Regionale ad oggi adottato: la riduzione del consumo di suolo (obiettivo1).

Raggiungere quest'obiettivo è possibile attraverso un'analisi territoriale che fornisca elementi di valutazione utili a determinare le peculiarità dei suoli. In questo senso, fondamentale è la valorizzazione delle aree agricole come elemento paesaggistico ed economico del territorio: potenziamento a fini energetici (servizi ecosistemici), controllo e la gestione delle acque, raggiungimento dell'invarianza idraulica, riqualificazione ambientale-ecologica.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

Sempre in linea con alla riduzione del consumo di suolo è l'obiettivo 2 del P.G.T, ovvero la rigenerazione urbana come processo di gestione del patrimonio edilizio esistente per facilitare il completamento, lo sviluppo, la valorizzazione e la riqualificazione energetica del tessuto urbano. Il Piano deve, infatti, facilitare gli interventi di recupero, sia all'interno del centro storico sia nelle aree esterne. In questo processo di riqualificazione, l'efficientamento energetico potrebbe diventare uno dei motori economici per diffondere la rigenerazione diffusa tramite l'utilizzo di meccanismi compensativi.

In questo senso, anche l'utilizzo di fonti alternative, con strategie e regole che incentivino lo sfruttamento di queste risorse a partire dalle strutture pubbliche, può condurre ad un risparmio significativo delle spese con progressivi investimenti per l'efficientamento energetico e la rigenerazione delle strutture private.

Il terzo obiettivo: incrementare l'attrattività e il valore del sistema urbano e migliorare la qualità di vita, ha nei servizi pubblici il motore principale. L'attrattività del centro di Concorezzo è un punto di forza della città che va tutelato, potenziato per aumentare l'attrattività dei negozi di vicinato, e possibilmente moltiplicato in altre aree di proprietà pubblica. Rilancio delle attività commerciali attraverso strategie collettive che aiutino il processo di recupero: uso temporaneo degli spazi o sistemi di sostegno per attivare un'inversione di tendenza delle attuali condizioni di abbandono delle strutture sfitte. Così come deve essere potenziato il sistema verde, sia per migliorare il sistema ecologico, sia per potenziare il valore immobiliare delle aree adiacenti. Non da ultimo, anche i criteri urbanistici di gestione degli spazi contribuiscono a proporre maggiore sicurezza degli spazi pubblici.

Un nuovo approccio nella gestione delle acque meteoriche urbane (obiettivo 4) è un aspetto prioritario nella gestione del territorio se si vogliono per assicurare elevati livelli di salvaguardia idraulica e ambientale. Il tema dell'invarianza idraulica, ovvero ristabilire l'equilibrio idrogeologico scompensato dall'incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli. Obiettivo raggiungibile attraverso norme chiare e facilmente applicabili a nuovi edifici e infrastrutture o ad interventi di ristrutturazione e promuovendo tecniche di drenaggio urbano sostenibile.

Sempre su questa linea è l'obiettivo 5: Migliorare la qualità paesaggistica ed ambientale, processo ottenibile attraverso un'azione di "forestazione urbana" - che sia economicamente sostenibile e applicabile sia ad aree pubbliche che private - e attraverso la delimitazione - attraverso elementi di ricomposizione urbana - del tessuto edificato rispetto alle aree libere, ricostituendo l'immagine del rapporto città-campagna. I contenuti del Decreto sui dei Criteri Ambientali Minimi per gli edifici pubblici e le

derrate alimentari. cambiano il rapporto tra città e agricoltura incentivando: orti a km 0, mercati locali, utilizzo di prodotti locali.

A fare da cerniera e collegamento tra queste diverse immagini del territorio è l'obiettivo 6: incrementare il livello e la qualità dei collegamenti urbani ed extraurbani, con particolare riferimento alla mobilità dolce.

## ELEMENTI DISCUSSI DAL TAVOLO:

- Viene riportato l'appello dell'associazione commercianti per la tutela dell'asse commerciale sud di Concorezzo, anche attraverso una maggiore accessibilità di Via Libertà.
- Viene sottolineata l'importanza di riqualificare la viabilità del quartiere Milanino, attualmente interessato da livelli di traffico importanti: i veicoli, per evitare il traffico della provinciale nel percorso da e verso Villasanta, invadono le vie di quartiere.
- Sempre in tema di gestione delle arterie stradali, viene riportata la situazione critica di Via Baragiola, dove la mancanza di un percorso pedonale rende precaria la sicurezza di bambini e anziani.
- Si propone di rendere il centro storico più attrattivo incentivando l'inserimento di negozi di artigianato di qualità soprattutto rivolto ai giovani (si riporta l'esempio dei ragazzi della bottega dei liutai).
- Si propone l'espansione del percorso ciclopedonale nel Parco del Cavallara per farlo arrivare fino all'edificio.
- In zona Via Aldo Moro vi è un ampio parcheggio impiegato per le giostre un mese all'anno che durante il resto del tempo rimane inutilizzato. Si propone la riqualificazione dell'area spostando le giostre in un altro punto.
- Il Gruppo GAS provvederà ad inviare al Comune un elenco di proposte come contributo per il gruppo di lavoro al PGT.
- Viene sottolineato come l'asilo di Via Verdi sia inserito in un punto ad alto traffico veicolare capace di indurre livelli di inquinamento importanti verso il ricettore sensibile. Viene richiesto un intervento di riqualificazione a tutela dei bambini.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale

# **6. OBIETTIVI PER LA VARIANTE GENERALE**

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale



Di seguito vengono presentati ed illustrati gli obiettivi di politica urbanistica che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con la stesura del Piano di Governo del Territorio. Gli obiettivi hanno rappresentato la rotta per la pianificazione urbanistica individuata nel Piano, determinando le strategie da perseguire e le possibili azioni da mettere in atto.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

### 6.1 OBIETTIVI E STRATEGIE GENERALI DI PIANO

Gli obiettivi principali della Variante di Piano, costituiscono la traccia metodologica che ha guidato lo sviluppo del lavoro di analisi per l'elaborazione del Quadro Ricognitivo e, come tematiche di visualizzazione della realtà territoriale, essi sono stati assunti come base per l'elaborazione degli argomenti di discussione durante gli incontri partecipativi.

#### OBIETTIVO 1 – CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

Il PGT rappresenta lo strumento operativo con il quale deve avvenire la progressiva riduzione del consumo di suolo. Tale obiettivo, esplicitato dalla Commissione europea, declinato all'interno della legge regionale 31/2014 e normato all'interno del PTR Regionale, ad oggi adottato, deve essere fatto proprio dai Comuni all'interno del Piano urbanistico che avrà il compito, non solo di non consumare nuovo suolo ma di procedere verso una progressiva riduzione.

Regione Lombardia ha recentemente adeguato il proprio Piano alle disposizioni della L.r. 31/14 e, pur essendo ancora possibili variazioni e modifiche, sembra ormai sufficientemente consolidata l'impostazione data per il calcolo del contenimento del consumo di suolo, da sviluppare nella Carta del Consumo di suolo, la quale rappresenta il principale strumento operativo per costruire il nuovo assetto territoriale.

#### STRATEGIA 1.A: DETERMINARE LA QUALITÀ DEI SUOLI COME SUPPORTO PER LA PROGRAMMAZIONE DELLA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

La qualità dei suoli liberi nello stato di fatto, indipendentemente dalle previsioni dei PGT, è atta a restituire il grado di utilizzo agricolo, la qualità ambientale e il valore paesaggistico e le loro peculiarità ecosistemiche (ovvero l'insieme di qualità agronomiche, pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche). Il fine dell'analisi è quello di fornire gli elementi di valutazione utili, a supporto dell'Amministrazione, nella valutazione degli ambiti di trasformazione nei confronti del valore ecosistemico dei suoli su cui insistono, per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo e il raggiungimento della soglia di riduzione.

#### STRATEGIA 1.B: VALORIZZARE LE AREE AGRICOLE

Il territorio non costruito, in alcune realtà come Concorezzo ove l'agricoltura non assume un ruolo dominante, è percepito solo come uno sfondo neutro della città; esso deve, invece, divenire la base fondativa su cui pianificare il governo del territorio. Per tali ragioni l'approccio che il Piano deve avere riguardo all'ampio tema del consumo di suolo è altresì quello di puntare alla valorizzazione dei suoli

agricoli affinché tornino a rappresentare un vero elemento utile e qualificante per il territorio. La loro utilità dovrebbe essere “sfruttata”, oltre che per la produzione alimentare, anche attraverso: il potenziamento a fini energetici (con i servizi ecosistemici); l’utilizzo dei suoli per il controllo e la gestione delle acque, al fine del raggiungimento dell’invarianza idraulica; la riqualificazione di tipo ambientale-ecologico attraverso piantumazioni e rimboschimenti. Ciò può avvenire sia in ambito urbano sia lungo le direttrici infrastrutturali che attraversano il territorio agricolo.

## **OBIETTIVO 2 – FAVORIRE I PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA E RIDURRE L’INQUINAMENTO ATTRAVERSO L’INCENTIVO AL RISPARMIO ENERGETICO E ALL’UTILIZZO DI FONTI ALTERNATIVE**

Favorire i processi di rigenerazione urbana significa governare il patrimonio edilizio esistente al fine di facilitarne il completamento, lo sviluppo, la valorizzazione e la riqualificazione energetica del tessuto urbano, basandosi su elementi cardine capaci di rappresentare il volano per il rilancio della città.

Un esteso programma di riqualificazione dell'esistente determina una profonda trasformazione dei caratteri della città che induce anche ad una radicale trasformazione delle tecnologie edilizie e dei “modi di usare la città”: non c’è rigenerazione urbana se non si punta anche sull’efficientamento energetico.

Il Piano deve evidenziare, a livello urbano, le potenzialità locali per la costruzione di una rete energetica per lo sfruttamento delle fonti rinnovabili capace di portare significativi apporti al sistema energetico tradizionale, limitando gli impatti ambientali e favorendo uno sviluppo più sostenibile, “a energia 0”, così come previsto dalla direttiva europea.

### **STRATEGIA 2.A: MIGLIORARE E COMPLETARE IL SISTEMA EDILIZIO ESISTENTE**

Pianificare una città ad espansione zero significa prevedere una città che si rigenera in maniera diffusa, che si completa annettendo tra loro edifici diversi reinterpretando gli spazi tradizionali. In questo nuovo scenario, l'architettura contemporanea ha il compito di costruire il lessico compositivo per una nuova stagione di stratificazione di forme e tipologie. Il Piano deve facilitare gli interventi di recupero, sia all’interno del centro storico sia nelle aree esterne, ove potranno essere individuate aree – pubbliche o private – sulle quali prevedere un’intensificazione edilizia.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

### STRATEGIA 2.B: INDIVIDUARE ALL'INTERNO DEL PIANO DIFFERENTI TIPOLOGIE DI AREE DI RIGENERAZIONE URBANA

Individuare, secondo quanto previsto dalla L.R 31/2014, le aree di rigenerazione urbana, prevedendo specifiche modalità d'intervento e adeguate misure d'incentivazione, risulta essenziale per dare avvio ai processi di rigenerazione urbana e territoriale.

### STRATEGIA 2.C: INCENTIVARE L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO ANCHE ATTRAVERSO INTENSIFICAZIONI EDILIZIE CHE NON COMPORTINO CONSUMO DI SUOLO

E' importante mettere a punto nuove regole che favoriscano la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e, al contempo, puntino al risparmio e all'efficientamento energetico. Il Piano mira, pertanto, a definire le modalità di incentivazione che l'Amministrazione Comunale può mettere in campo. L'efficientamento energetico, derivante dalla riqualificazione, potrebbe diventare uno dei motori economici per diffondere la rigenerazione diffusa tramite l'utilizzo di meccanismi compensativi. Infatti, la perequazione consente di valorizzare i risparmi derivanti dall'efficientamento energetico e la compensazione favorisce l'integrazione tra la realizzazione di nuovi edifici e la riqualificazione del patrimonio esistente.

### STRATEGIA 2.D: INCENTIVARE L'UTILIZZO DI FONTI ALTERNATIVE

Il Piano può diventare lo strumento che predispose le strategie, le regole e le infrastrutture per incentivare l'utilizzo di fonti alternative. Il Piano, integrato al PAES, deve rappresentare lo strumento indispensabile per l'efficientamento energetico a partire dalle strutture pubbliche garantendo, in tempi brevi, un risparmio significativo delle spese, con progressivi investimenti per l'efficientamento energetico e la rigenerazione delle strutture private.

Ogni struttura pubblica di dimensioni idonee potrebbe diventare una "piccola centrale" in grado di produrre energia per il sistema circostante.

### OBBIETTIVO 3 – INCREMENTARE L'ATTRATTIVITÀ E IL VALORE DEL SISTEMA URBANO E MIGLIORARE LA QUALITÀ DI VITA

La qualità della vita è strettamente legata alla soddisfazione dei bisogni quotidiani: un ambiente urbano dove le attività di vicinato funzionano, l'offerta dei servizi è soddisfacente e il territorio è attrattivo migliora la qualità della vita di chi vi abita.

# STRATEGIE PER LA VARIANTE GENERALE

## **STRATEGIA 3.A: RIORGANIZZARE E QUALIFICARE IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI**

Affinché il sistema dei servizi pubblici mantenga un buon livello qualitativo, il Piano, oltre a valutare lo stato e il funzionamento dei servizi esistenti, individua le aree di proprietà pubblica sottoutilizzate, al fine di definirne possibili modalità di utilizzo e di riorganizzazione per migliorare l'offerta complessiva dell'intero sistema.

## **STRATEGIA 3.B: POTENZIARE L'ATTRATTIVITÀ DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ATTRAVERSO L'AUMENTO PONDERATO DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO**

L'aumento dell'attrattività del patrimonio immobiliare avviene anche attraverso un aumento del verde nel sistema urbano residenziale e produttivo, lungo i viali e, in generale, negli spazi pubblici. Questo "biglietto da visita verde", oltre a rappresentare un miglioramento ecologico, garantisce anche l'aumento economico dell'immobile e della zona circostante. Il Piano pertanto deve prevedere piantumazioni funzionali al sistema in cui si inseriscono.

## **STRATEGIA 3.C: POTENZIARE IL SISTEMA DEGLI SPAZI CENTRALI PER AUMENTARE L'ATTRATTIVITÀ DEGLI ESERCIZI DI VICINATO**

Il sistema degli spazi centrali presenta già un buon livello qualitativo. La sfida principale è quindi sviluppare un sistema di manutenzione tale da garantire l'innescio di fenomeni, seppur minimali, che possono portare al degrado. Un sistema centrale d'eccellenza favorisce infatti, le attività economiche esistenti e attrae l'iniziativa di nuovi operatori.

## **STRATEGIA 3.D: MIGLIORARE LA SICUREZZA URBANA**

Una città è sicura se è vitale, se le strade sono frequentate, gli spazi pubblici sono curati, i luoghi che la costituiscono sono sentiti come propri dagli stessi abitanti e, per questo, salvaguardati. L'obiettivo è quindi quello di definire, all'interno del Piano, semplici criteri urbanistici, di concezione e di gestione degli spazi, in grado di promuovere una maggiore sicurezza urbana degli spazi pubblici.

## **OBIETTIVO 4 – NUOVO APPROCCIO NELLA GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE URBANE**

Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi comunali devono recepire ed attuare i principi di invarianza idraulica, idrologica e del drenaggio urbano sostenibile, sia per le trasformazioni d'uso del suolo sia per gli insediamenti esistenti. Obiettivo primario è prevenire e mitigare i fenomeni di esondazione e di dissesto idrogeologico provocati dall'incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli e, conseguentemente, contribuire ad assicurare elevati livelli di salvaguardia idraulica e ambientale. La progressiva

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

urbanizzazione ed impermeabilizzazione del territorio provoca esondazioni diffuse e danni ingenti, anche per precipitazioni non particolarmente intense.

### **STRATEGIA 4.A: ADOTTARE NORME TESE AL RAGGIUNGIMENTO DELL'INVARIANZA IDRAULICA SEMPLICI E INDEROGABILI**

Il Piano deve adottare norme di invarianza idraulica chiare e tassative, facilmente applicabili e controllabili, per tutte le nuove edificazioni e infrastrutturazioni, nonché per interventi rilevanti di ristrutturazione.

### **STRATEGIA 4.B: INCENTIVARE IL RAGGIUNGIMENTO DELL'INVARIANZA IDRAULICA ANCHE SUL TESSUTO URBANO ESISTENTE**

Incentivare, anche sull'esistente, le misure di invarianza idraulica, sia mediante l'individuazione di infrastrutture pubbliche di infiltrazione e laminazione delle portate meteoriche, individuabili in alcuni edifici pubblici, nei parcheggi idonei e in parchi pubblici, sia attraverso l'eventuale la previsione di meccanismi di incentivazione o di disincentivazione.

### **STRATEGIA 4.C: PROMUOVERE E PREVEDERE TECNICHE DI DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE**

La vulnerabilità di un territorio dipende sia dall'impermeabilizzazione dei suoli sia dalle modalità di gestione delle acque e, le variazioni climatiche e l'urbanizzazione recente, hanno messo in crisi il sistema in diverse città.

Per far fronte a queste nuove problematiche si deve mettere in campo un approccio integrato al territorio, volto a ridurre la vulnerabilità complessiva e prevedere Sistemi di Drenaggio Urbano Sostenibili (SUDS) fa parte di questo approccio. Essi infatti portano a equilibrare il ciclo dell'acqua nell'ambiente urbano, riducendo l'impatto dello sviluppo antropico sulla qualità e la quantità del deflusso, massimizzando le opportunità connesse alla qualità del paesaggio, tra cui fruizione, biodiversità, microclima.

### **OBIETTIVO 5 – MIGLIORARE LA QUALITÀ PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE**

Migliorare la qualità paesaggistica ed ambientale ripensando alle politiche urbane in funzione della costruzione di uno scenario territoriale in grado di definire le condizioni per un equilibrio tra sistema antropico e l'ecosistema su cui si poggia. Le aree verdi urbane costituiscono una risorsa fondamentale per la sostenibilità e la qualità della vita in città e, per liberarne appieno le potenzialità, è necessario superare la loro considerazione tradizionale all'interno dei piani come mero dato statistico (mq/ab, standard) per considerarne le funzioni potenziali come "servizi ambientali", risorsa strategica per rafforzare le politiche di sostenibilità urbana.

## STRATEGIA 5.A: FORESTAZIONE URBANA

Le aree verdi, soprattutto se alberate, possono fornire numerosi benefici sia ecologici (quali la connettività ecologica, la tutela della biodiversità, la mitigazione dell'isola di calore urbana, il sequestro del carbonio, la cattura delle polveri sottili e di altri inquinanti aerodispersi, la protezione del territorio, etc.) sia sociali ed economici (benessere psico-fisico, educazione ambientale, riqualificazione edilizia, risparmio energetico, turismo, rivalutazione del patrimonio storico-artistico, contatto con la natura, etc.). All'interno del Piano viene pianificata un'azione di "forestazione urbana" non solamente per le aree pubbliche ma anche per le aree private, che sia sostenibile, anche economicamente.

## STRATEGIA 5.B: EVITARE LA SALDATURA URBANA DOVUTA A NUOVE PREVISIONI DI ESPANSIONE

La previsione di nuove espansioni può, in taluni casi, portare a fenomeni di saldatura urbana. A tale scopo il Piano deve mantenere la forma dell'edificato compatta e riconoscibile e prevedere interventi di ricomposizione urbana allo scopo di creare un limite definito tra città e campagna, anche dove non risulta percepibile.

## OBBIETTIVO 6 – INCREMENTARE IL LIVELLO E LA QUALITÀ DEI COLLEGAMENTI URBANI ED EXTRAURBANI

La rigenerazione urbana non può prescindere dal tema della mobilità: particolare attenzione viene posta alle componenti legate alla mobilità dolce e alla mobilità sostenibile, sia all'interno del tessuto urbano consolidato sia nella fascia più prettamente agricola.

## STRATEGIA 6.A: POTENZIARE LA STRUTTURA CICLOPEDONALE INTERNA

La prima, e più importante, questione che le azioni per la diffusione della mobilità dolce urbana devono affrontare è la costruzione di un contesto favorevole in cui le utenze "deboli" possano muoversi in modo confortevole e sicuro. Significa pensare alla strada urbana non soltanto come asse di scorrimento del traffico veicolare ma come spazio di relazione tra una pluralità di utenti e di funzioni.

## STRATEGIA 6.B: FACILITARE LA MOBILITÀ DOLCE A LIVELLO SOVRACOMUNALE

Al fine di invertire l'attuale tendenza che privilegia l'automobile come mezzo principale di trasporto, si deve agevolare e incentivare l'utilizzo della mobilità dolce anche per raggiungere servizi localizzati nei comuni limitrofi (Parco di Monza, stazione ferroviaria di Villasanta, ospedale di Monza ...), anche attraverso il prolungamento della rete verso "l'esterno".

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

### STRATEGIA 6.C: RENDERE PROGRESSIVAMENTE FRUIBILI LE AREE AGRICOLE DI CONCOREZZO

Rendere fruibili le aree agricole attraverso il recupero della mobilità dolce, con semplici azioni di manutenzione dei sentieri sterrati di maggiore estensione, anche in collaborazione con l'Ente Parco.



# 7. IL PROGETTO DI PIANO

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale

Si descrive in questo capitolo il progetto di Piano, un progetto che, come esplicitato nei capitoli precedenti, è il risultato di un ampio processo partecipativo che ha coinvolto differenti soggetti e si è sviluppato con differenti modalità, con l'obiettivo di definire un progetto Concorezzo.

Il progetto di Piano viene qui descritto, riassumendo le principali azioni che il PGT mette in campo nei suoi diversi strumenti, dividendole per sistemi territoriali di riferimento.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

### 7.1 STRATEGIE PER LO SVILUPPO FUTURO DELLA CITTÀ

Scopo principale degli scenari progettuali è la possibilità di prospettare strategie adottabili rispetto alle criticità rilevate all'interno del sistema urbano. Criticità che, per la loro complessità, non hanno evidenziato soluzioni immediate e univoche.

La pianificazione dovrà stimolare o assecondare i potenziali sviluppi ipotizzati. Dove con "stimolare" si intende la messa in atto di strategie attive che incentivino lo sviluppo di determinati processi, e con "assecondare" ci si riferisce alla messa a punto di regole di trasformazione che eventualmente facilitino una certa categoria di trasformazioni territoriali.

Tuttavia, il Piano urbanistico - a seconda della dimensione e dell'importanza degli argomenti trattati - rappresenta uno degli strumenti necessari allo sviluppo di specifiche strategie e non l'unico dispositivo capace di innescare processi di riqualificazione urbana. Se non supportato dalla concertazione di intenti dei soggetti coinvolti nei processi evolutivi, il Piano non può divenire il principale motore delle trasformazioni territoriali auspiccate. Queste trasformazioni necessitano infatti dello stimolo e della coesione di attori che, perseguendo gli obiettivi comuni indicati dal piano, mettano in campo la loro capacità organizzativa ed economica.

Il ruolo e lo scopo delle strategie deve quindi essere chiaramente sottolineato, affinché vengano valutati per il loro carattere programmatico all'interno di uno strumento che trova attuazione mediante la sinergia dei soggetti coinvolti.

Sulla base degli obiettivi iniziali per la redazione del PGT e sulla scorta, anche, degli incontri di ascolto della comunità locale, sono stati individuate una serie di strategie per il Piano.

## 7.1.1 *Miglioramento dell'attrattività e della qualità urbana*

### *RIQUALIFICAZIONE DELL'ASSE CENTRALE*

La riqualificazione della SP 2 sia nel tratto più extraurbano sia in quello prettamente urbano mira a qualificare lo spazio urbano: a renderlo uno spazio pubblico attrattivo, sicuro e ad alta vivibilità nella porzione centrale, a costituire una qualificante e coordinata porta d'ingresso per il comune nel tratto extraurbano.

### *NODI STRATEGICI PER ALLARGARE LA QUALITÀ DEL CENTRO ed AMPLIAMENTO DELLA QUALITÀ DEGLI SPAZI PUBBLICI*

Il centro cittadino, con le sue peculiarità e la sua buona qualità di vita, deve essere esteso il più possibile verso altre parti del territorio comunale. Devono, cioè, essere creati e adeguatamente sostenuti altri nodi urbani che permettano, in collegamento con il centro, di ampliarne la portata d'azione.

La città pubblica, quale insieme di spazi e aree e infrastrutture, può agevolmente fungere da volano per una diffusa qualità urbana: il sistema ciclopedonale, per esempio, adeguatamente completato e potenziato, già oggi permette un possibile collegamento "lento" da e verso il centro e ciò deve essere puntualizzato, definito con maggior chiarezza attraverso la creazione di nodi (si pensi alla futura stazione della metropolitana) capaci di fungere da capo terminale di un sistema lineare a forte urbanità.

## 7.1.2 *Rigenerazione e riqualificazione urbana*

### *INCENTIVARE LA RIGENERAZIONE*

Lo strumento urbanistico tende ad attivare, a stimolare processi di rigenerazione privilegiando quelle parti di città che necessitano di interventi di efficientamento energetico: al tempo stesso si riduce o si annulla il consumo di suolo, di riduce l'utilizzo di fonti non rinnovabili di energia, si mantiene attiva la comunità locale.

### *USO DINAMICO DEGLI SPAZI PUBBLICI*

La collettività può, con le previsioni del Piano, usufruire di una serie di spazi pubblici da utilizzare come sede per i propri interventi di invarianza idraulica o di efficientamento energetico (quali, per esempio, vasche di raccolta dell'acqua piovana, sonde geotermiche per il riscaldamento/raffrescamento, strutture fotovoltaiche...)

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

### *AMBITI STRATEGICI PER IL PROGETTO DI CITTÀ PUBBLICA*

Per migliorare l'offerta complessiva di servizi il Piano deve prevedere, seppur come ipotesi/opzione, la riorganizzazione di alcuni servizi scolastici e sportivi: creare le condizioni affinché questo possa avvenire rappresenta un passo importante per le possibili azioni urbanistiche di un futuro prossimo.

### *INCENTIVI PER UN USO EFFICIENTE DEGLI SPAZI PRODUTTIVI*

L'invarianza idraulica e l'efficientamento energetico può essere perseguito sia mettendo a disposizione spazi pubblici sia attraverso una "spinta" anche degli operatori privati e, soprattutto, attraverso un utilizzo più efficace delle strutture produttive. Il grande comparto industriale presente in città può rappresentare un formidabile bacino di superfici per installare infrastrutture ed apparecchiature capaci di apportare anche benefici indiretti locali (si pensi alla riduzione dell'isola di calore con l'installazione di pannelli fotovoltaici o con la creazione di "tetti verdi").

#### **7.1.3 *Salvaguardia e valorizzazione del sistema ecologico e ambientale***

##### *VALORIZZAZIONE DEI MARGINI URBANI*

La creazione e il completamento di quinte verdi alberate lungo i margini dell'edificato, soprattutto in corrispondenza dei complessi produttivi, permette di mitigare l'aspetto paesistico riducendo l'impatto della contrapposizione città-campagna.

##### *VALORIZZAZIONE DEI PRINCIPALI PERCORSI CAMPESTRI*

La valorizzazione delle componenti ambientali avviene, anche, attraverso l'instaurarsi di uno stretto rapporto tra abitanti e ambiente agricolo: si prevede di raggiungere accordi coi conduttori/proprietari per piantumare alcuni percorsi rurali che si connettono con le piste ciclabili in modo da poter essere inseriti in un sistema di mobilità lenta.

##### *TUTELA DELLE AREE DI PREGIO AMBIENTALE*

In un contesto come quello brianzolo la tutela delle aree agricole rimaste appare di primaria importanza; per questo, la decisione di anettere gran parte del territorio non edificato al Parco Valle del Lambro deve essere adeguatamente supportata.

##### *AMBITI DI DEGRADO INTERNI ALL'URBANIZZATO*

La possibilità di godere di una ampia porzione di territorio agricolo così prossima al centro cittadino, raggiungibile in bicicletta, richiede una concertazione con i proprietari per spingere verso la realizzazione di orti urbani per i cittadini e di un'ampia area piantumata a valenza ecologica.

## 7.1.4 *Aumento della mobilità infrastrutturale*

### *SUPERAMENTO BARRIERE INFRASTRUTTURALI*

Il nucleo sud della città rappresenta una parte di territorio separata rispetto al tessuto urbano principale: questa separazione, anche in termini di connessione urbana, deve trovare risposta per garantire piena accessibilità in tutto il territorio urbanizzato.

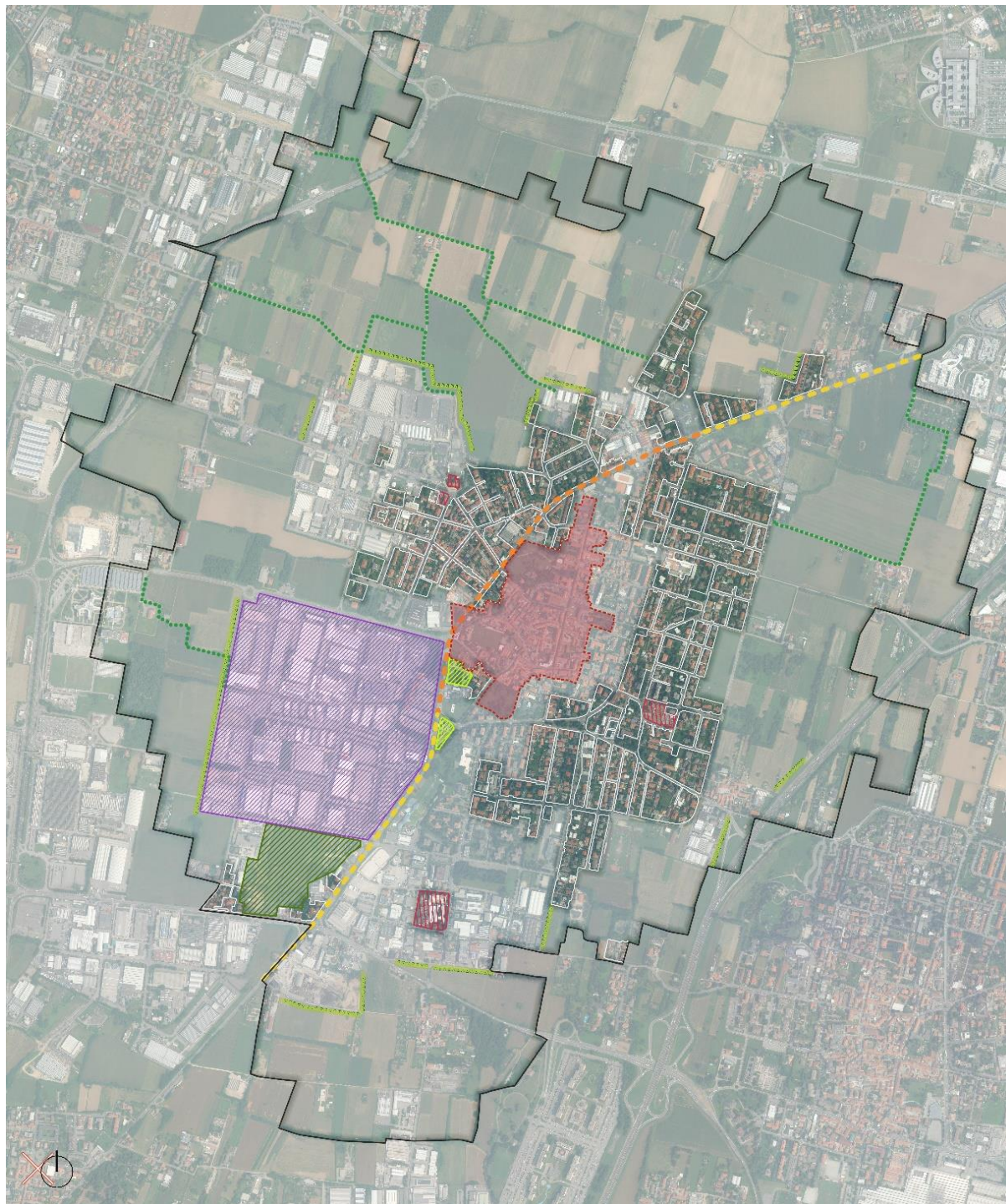
### *MOBILITÀ LENTA PER RENDERE FRUIBILE LE AREE AGRICOLE*

La qualità di vita dei cittadini può essere incrementata offrendo una possibilità di fruizione dei contesti agricoli: la previsione di qualificare alcuni percorsi campestri, a carico dei conduttori/proprietari, già collegati alle piste ciclabili permette di utilizzare nel tempo libero ampi spazi ad elevata naturalità.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale

## 7.2 LA CITTÀ CONSOLIDATA: SUPPORTO ALLA RIGENERAZIONE URBANA



7.1 La città della rigenerazione urbana

Fonte: tavola DT07 Carta della rigenerazione urbana



Lo sviluppo di politiche di riqualificazione e rigenerazione urbana è un tema fondamentale del progetto di Piano per rispondere alle necessità di limitare il consumo di suolo, e, al tempo stesso, aumentarne la sicurezza e la vivibilità.

## IDENTIFICAZIONE NUCLEO ANTICA FORMAZIONE

La città storica è uno dei luoghi dove è prioritario facilitare la rigenerazione urbana e, per questa ragione, una delle prime azioni intrapresa dal Piano, poiché necessaria per la corretta gestione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è stata l'identificazione puntuale del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (si rimanda al Piano delle Regole per una trattazione più approfondita). Tale passaggio consente di prevedere idonee modalità di intervento per quegli ambiti edificati che costituiscono la formazione storica della città e mantengono, ancora oggi, quelle caratteristiche morfo-tipologiche ed identitarie del patrimonio storico locale. Si pensi al sistema delle corti e dei cortili, già nel corso degli anni adeguatamente tutelato e valorizzato con la localizzazione di targhe lungo le strade per una loro identificazione e memoria. Queste modalità non mirano ad essere eccessivamente limitative e vincolante, bensì a stimolare la trasformazione e il recupero di parti di città, nel rispetto delle peculiarità esistenti; si tratta oggi di continuare questo percorso e di stimolare interventi edilizi che siano capaci di conservare questi ambienti (rendendo compatibile la storicità del luogo con le nuove esigenze del vivere contemporaneo).

Oltre alla città storica Concorezzo possiede un ampio tessuto residenziale di media, medio-bassa densità edilizia costruito a partire dagli anni '50 e che ha visto, negli ultimi anni, solamente pochi interventi

## TESSUTO RESIDENZIALE DA EFFICIENTARE ENERGETICAMENTE

di ricostruzione o di ammodernamento. Appare quanto mai necessario considerare questo tessuto, che corrisponde alle aree azionate come tessuto *B2 ambiti residenziali densi*, come un ambito di rigenerazione e prevedere delle strategie di intervento capaci di innescare processi di adeguamento tecnologico. Attuare **CONCOREZZO + 1**, ovvero dare la possibilità di elevare di un piano questi edifici, eventualmente anche in contrasto con l'altezza massima ammessa, e, quindi, dare la possibilità di incrementare il numero di unità immobiliari, tenta di perseguire più obiettivi contemporaneamente: limitare il consumo di suolo, poiché prevedendo nuove abitazioni in aggiunta a quelle già presenti rappresenta una densificazione verticale e non un utilizzo di suolo vergine per le



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

edificazioni; l'essere legato ad interventi di efficientamento energetico dell'edificio esistente permette di apportare alle strutture esistenti tutte quelle migliorie tecniche e tecnologiche che permettono una drastica riduzione dei consumi, delle emissioni inquinanti e una qualificazione complessiva dello stabile e dell'involucro edilizio; al tempo stesso permette di "offrire" maggiori possibilità di rimanere a Concorezzo per tutta quella popolazione che, ogni anno, si sposta verso altre realtà (laddove questo spostamento non sia dovuto ad altri fattori esterni, è possibile offrire l'occasione di rimanere nel luogo in cui si è vissuto e in cui, probabilmente, risiede il proprio nucleo familiare).

### STRATEGIE PER IL RECUPERO DELLE AREE DISMESSE

Nel tessuto cittadino, fuori dal centro storico, Concorezzo possiede poco, fortunatamente, patrimonio edilizio in stato di dismissione o sottoutilizzo (si veda "tavola DT07 – Carta della rigenerazione urbana") per il quale è tuttavia prioritario attivare azioni che facilitino un processo di rigenerazione e riutilizzo. Per tale ragione, all'interno della normativa del Piano del Regole è previsto, a fronte della demolizione ed eventuale bonifica dell'area, la possibilità di mantenere tutti i diritti edificatori, utilizzabili in un secondo momento. Inoltre, per un'area centrale (chiusa tra le vie Agrate/Maroncelli/Fermi), identificata come ambito di trasformazione, si è definito un ventaglio piuttosto ampio di destinazioni funzionali ammessi.

### COMMERCIO E ATTIVITÀ LAVORATIVE A SUPPORTO DELLA RIGENERAZIONE

Nel pieno rispetto della filosofia generale della normativa della Regione, si ritiene che l'obiettivo del piano non debba limitarsi al controllo della media – grande distribuzione (ovviamente fondamentale ma non sufficiente) e si è quindi teso a promuovere le condizioni ottimali per una tutela del mix funzionale e della struttura di vicinato esistente e per una loro crescita, non visti come forma residuale di servizio per coprire gli interstizi lasciati vuoti dalla grande distribuzione, ma come una componente fondamentale del tessuto urbano e dell'effetto città. Questo corrisponde ad una incentivazione degli aspetti qualitativi non tanto visti come "nicchia di mercato" per i consumi degli utenti più facoltosi, ma come "qualità diffusa" non solo dei beni venduti, ma dei livelli di servizio e della vivibilità generale dell'ambiente urbano.

Il secondo punto generale che definisce le azioni del PGT è la presa d'atto del fatto che la funzione di servizio non è affidata alle sole attività commerciali propriamente dette (negozi), ma comprende anche gli esercizi di somministrazione (bar, trattorie, pub, ristoranti), ed altri tipi di botteghe (panetteria,

parrucchiere, corniciaio, fotografo, tintoria, riparatori, laboratori, locali di svago, ecc) che di solito venivano classificati sotto la dizione del tutto impropria, ancorché evocativa, di “artigianato di servizio”.

L'elemento innovativo di questa variante sta anche nell'occuparsi di tutte queste attività “affini” al commercio, ma ad esso non del tutto assimilabili. Il Piano pertanto norma tali attività in modo da favorire un loro ruolo attivo nel mix di servizi urbani, ma senza confonderli né con il commercio “tout court” né con l'artigianato, ma elaborando delle norme di localizzazione che tengono conto della loro specificità funzionale e di integrazione nell'ambiente.

La strategia proposta è di affrontare la tematica della programmazione delle strutture commerciali ed assimilate in base ad un meccanismo innovativo, che parte dalla constatazione dell'inadeguatezza dei meccanismi tradizionali basati sul concetto di “zoning”. Vi sono, infatti, due punti fondamentali in cui le logiche di sviluppo del commercio entrano in conflitto con la logica dello zoning. Innanzitutto il commercio si distribuisce naturalmente per assi, punti, o poli, e non per aree territoriali estese, e quindi non si presta ad essere regolamentato con meccanismi che fissano disposizioni uniformi per zone omogenee. In secondo luogo, lo zoning raggruppa territorialmente funzioni tendenzialmente omogenee, mentre il commercio tende a prosperare in situazioni di mescolanza di funzioni diverse, al punto tale che anche i centri commerciali, che sembravano nati per realizzare delle concentrazioni commerciali omogenee, si stanno sempre più trasformando in strutture polifunzionali integrate.

Il modo alternativo di affrontare i problemi della pianificazione del commercio, che si propone per il PGT, consiste invece nel partire dall'analisi della realtà commerciale locale per individuarne le caratteristiche distributive in rapporto al territorio ed in particolare verificare l'esistenza e le caratteristiche di veri e propri “sistemi commerciali”, che innervino la struttura distributiva presente sul territorio, in alternativa ad una distribuzione pressoché casuale rispetto all'edilizia presente sul territorio.

L'analisi della effettiva localizzazione delle strutture commerciali e paracommerciali sul territorio evidenzia di fatto un modello distributivo basato sulla presenza di “addensamenti commerciali”, in qualche modo organizzati e coerenti (ancorché di fatto) e di esercizi esterni ai sistemi commerciali stessi. La normativa di piano si pone l'obiettivo di razionalizzare la crescita del comparto valorizzando ed incentivando il più possibile la collocazione delle attività all'interno dei sistemi commerciali, e prevedendo gli insediamenti esterni ai sistemi commerciali più che altro come una eccezione, di cui prendere atto laddove esistente (garantendo ovviamente i diritti acquisiti), e da consentire per i nuovi insediamenti solo in particolari condizioni limite o comunque atipiche.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

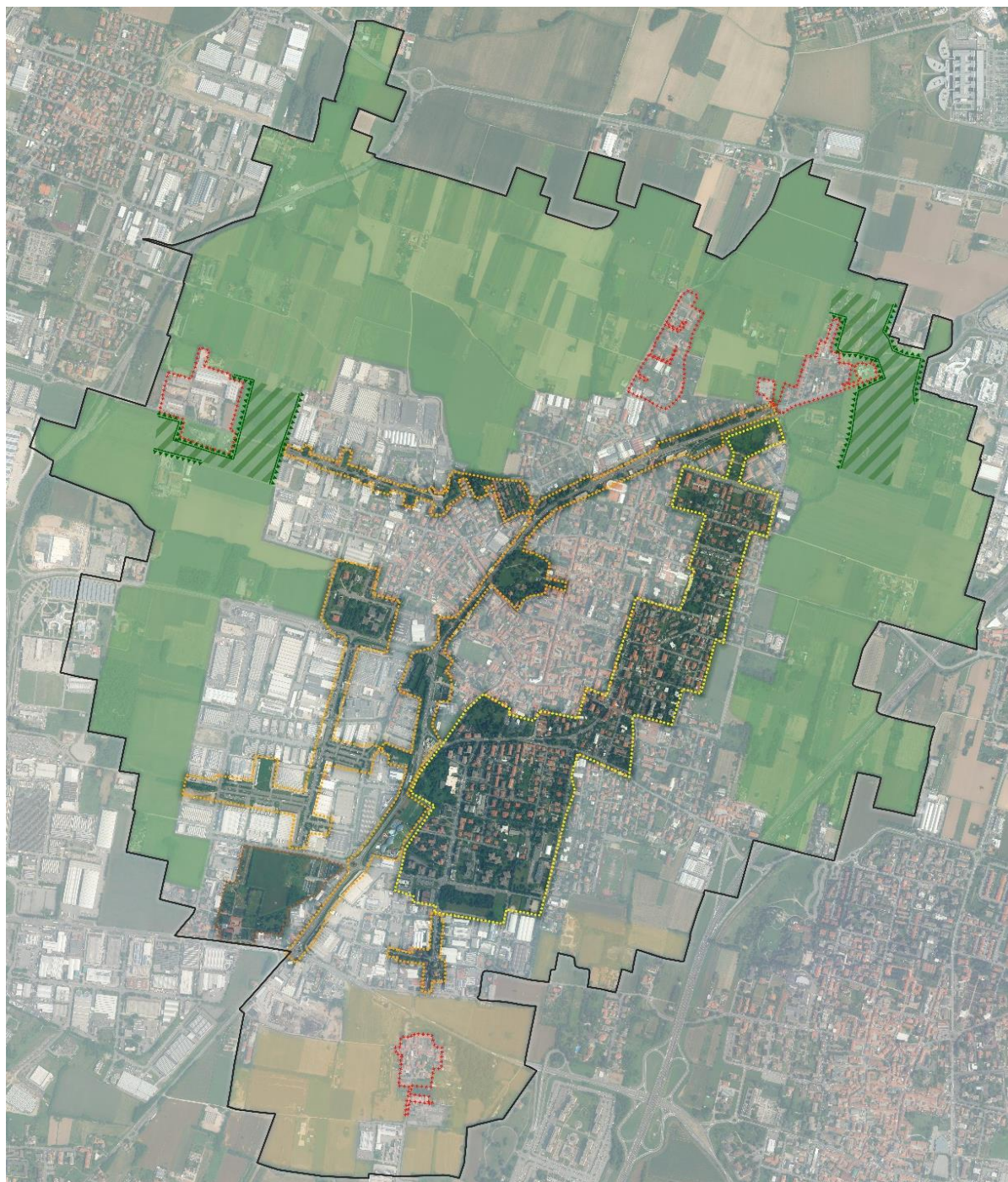
## Relazione generale

Infine il Piano vuole supportare le attività lavorative presenti che, nelle loro diverse forme, rivestono

### **SUPPORTO ALLE ATTIVITÀ ESISTENTI**

un ruolo centrale nella vita e nella società di Concorezzo: il mondo delle imprese, delle attività commerciale e terziaria deve essere supportato, prevedendo azioni urbanistiche che sappiamo intercettare le mutevoli esigenze. Per tale ragione non sono stati vincolati gli interventi edilizi nei comparti produttivi, terziari e commerciali a proporzioni tra destinazioni principali e destinazioni ammesse, ma si “limita” ad escludere le attività non compatibili. Inoltre, al fine di non ostacolare le piccole trasformazioni, ampliamenti e riorganizzazioni interne delle attività, dovute a nuove esigenze lavorative, non attribuisce un indice fondiario alle proprietà e pertanto, all’interno dell’involucro esistente sarà possibile qualsivoglia intervento, nel solo rispetto delle norme ambientali (Rapporto di Copertura, superficie drenante), igienico-sanitarie e di sicurezza.

## 7.3 RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DELLA CITTÀ E AUMENTO DELLA QUALITÀ URBANA



7.2 Strategie per la riqualificazione ambientale della città  
Fonte: tavola ST02 Strategie per la realizzazione della rete ecologica comunale

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

Il progetto di Piano ha come uno degli obiettivi cardine l'aumento della qualità urbana e il conseguente aumento della qualità della vita, attraverso la riqualificazione ambientale della città. A questo scopo sono state previste, all'interno del PGT, una serie di azioni di seguito esplicitate.

### RICONOSCERE LE VALENZE AMBIENTALI ED ECOSISTEMICHE

Per salvaguardare e potenziare le valenze ambientali ed ecosistemiche di un territorio è importante, innanzitutto, avere un dettagliato quadro conoscitivo dello stato di fatto. Pertanto il primo e fondamentale passaggio è stato quello di fotografare l'esistente (come esplicitato al capitolo 4, al paragrafo dedicato). La valutazione delle modifiche che le trasformazioni previste apportano a tale sistema (così come spiegato al capitolo seguente) è risultato fondamentale nell'accompagnamento delle scelte da intraprendere.

### PROGETTO DI RETE ECOLOGICA COMUNALE

Il PGT, al fine del raggiungimento degli obiettivi di Piano, individua all'interno del territorio di Concorezzo gli ambiti destinati alla rete ecologica comunale.

Il progetto di Rete Ecologica Comunale (evidenziato alla tavola "ST03 – strategia per la realizzazione dei corridoi ecologici comunali"), individua i sistemi portanti del progetto poiché concorrono a definire l'asse principale del sistema ecologico comunale che mette a sistema le diverse emergenze ambientali presenti sul territorio quali il Parco della Valle del Lambro. I diversi elementi identificati consentono di definire una rete senza elementi di discontinuità che si caratterizza per l'elevata eterogeneità dei valori ambientali delle aree verdi attraversate e si prefigura con un "percorso verde" di connessione tra le emergenze ambientali. Contribuiscono alla Rete Ecologica Comunale anche le aree di proprietà privata che rappresentano ambiti di tutela dei corridoi ecologici e che, per tale ragione, vengono individuate all'interno dell'azonamento del Piano delle Regole prescrivendone il mantenimento allo stato attuale, evitandone la riduzione delle aree a verde e delle piantumazioni esistenti. Dovrà altresì essere evitato l'aumento della impermeabilizzazione dei suoli realizzando pavimentazioni e strutture di qualsiasi tipo.

#### 7.3.1 *Agricoltura e servizi ecosistemici*

Il sistema agricolo rappresenta certamente un elemento fondamentale del territorio che il PGT tutela e valorizza.

A tale scopo il Piano innanzitutto riconosce gli Ambiti agricoli e gli Ambiti agricoli strategici promuovendone, all'interno del Piano delle Regole, azioni di tutela e riqualificazione. Inoltre, per il sistema

agricolo limitrofo, dove si riconoscono elementi di pregio, propone una disciplina specifica al fine della ricomposizione paesaggistica.

La città è sorgente di pressioni che superano i limiti della città stessa e generano impatti sia sul suo interno, che sul territorio. In questo modo, la città esternalizza buona parte dei problemi ambientali, coinvolgendo ambiti locali e di area vasta.

L'anello agricolo, che si delinea attorno all'urbanizzato, risulta importante per diversi settori: per la produzione agricola, per la mitigazione dell'inquinamento prodotto nel tessuto urbanizzato, per la frapposizione di spazi naturali tra nuclei urbani.

Al sistema agricolo va dunque riconosciuto il compito di provvedere alla riduzione degli impatti della città. Di fatto, L'agricoltura ha sempre funzionato da metabolizzatore svolgendo un'importante funzione di "buffer filtro territoriale" traendone spesso anche alcuni vantaggi ed instaurando quindi un nuovo equilibrio con la città. Questa funzione è stata possibile fintantoché il sistema agricolo era in grado di ottenere vantaggi produttivi dai metaboliti della città. Quando la quantità e la qualità dei metaboliti ha superato la capacità portante del sistema agricolo, questa funzione si è spezzata.

Il ruolo del comparto agricolo rispetto alla città si è fortemente indebolito, venendo a troncarsi la cooperazione storicamente instaurata tra città e campagna. La relazione energetica, economica e sociale tra città - in trasformazione - e la campagna - non più vista come elemento contrapposto ma come sistema antropico-ambientale integrato con la città - viene riproposta nel Piano, il quale vuole riportare l'agricoltura periurbana ad assumere il suo importante compito.

Fondamentale è il ruolo di connettore tra sistema urbano e sistema naturale. Il Piano riconosce pertanto, la connessione ecologica ambientale che i sistemi agricoli esercitano con quelli naturali e con le aree a verde interne alla città. Essi diventano un elemento strutturale per la costruzione del sistema ambientale ecologico comunale e delle relazioni con il contesto ambientale del Parco della Valle del Lambro.

Il PGT incentiva, inoltre, l'utilizzo dello spazio agricolo al fine della fornitura di servizi ecosistemici, attribuendogli un ruolo non produttivo ma territoriale ovvero di riduzione delle criticità ambientali.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

### 7.4 CONNETTERE LA CITTÀ

In un territorio particolare quale quello di Concorezzo, appare importante prevedere azioni che tendano a ricucire il tessuto urbano che sappia superare le difficoltà di connessione (territoriale e sociale) tra le due “parti” del comune (centro e “milanino”).

#### DIAGONAL PER CONNETTERE CONCO- REZZO

Struttura portante di questo progetto di connessione (previsto all’interno del Piano dei Servizi) è la valorizzazione dell’asse centrale, costituito dalla SP 2, nell’ottica di creare un grande asse urbano ad elevata vivibilità.

A tal fine il Piano prevede una serie di azioni inserite nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, quali: il mix funzionale del tessuto prevalentemente residenziale lungo la strada, al fine del potenziamento del ruolo di asse commerciale; coordinamento con il PUT per la realizzazione della rete della mobilità lenta; prescrizioni riguardanti le tipologie di arredo urbano al fine di dare riconoscibilità al luogo; progetto pubblico per la riqualificazione e valorizzazione dell’intero asse, all’interno del Piano dei Servizi.

#### VALORIZZARE I PERCORSI RURALI

In linea con gli obiettivi del PTCP e con l’obiettivo di valorizzare gli elementi storico – testimoniali che connotano il territorio comunale, il Piano identifica (nel Piano dei Servizi) i percorsi rurali presenti nelle aree agricole e ne prevede il mantenimento e la connessione con la rete della mobilità lenta prevista dal PUT.

#### SERVIZI IN RETE CON LA MOBILITÀ LENTA

L’obiettivo alla base degli interventi riguardanti la mobilità lenta è, in accordo con il PGTU, quello della messa in sicurezza degli spostamenti delle categorie di utenti della strada più deboli, prioritariamente in quelle situazioni in cui il transito e la sosta dei veicoli a motore ostacola o espone a rischi i pedoni e i ciclisti.

Con specifico riferimento ai percorsi ciclabili, si mira essenzialmente a creare collegamenti volti a connettere tra loro i luoghi di attrazione degli spostamenti di tipo quotidiano (scuole, uffici pubblici, ospedali, piazze), quelli legati al *leisure* (in primis l’area centrale) e i comuni limitrofi con lo scopo di definire una rete portante in grado di intercettare i flussi ciclistici di tipo interquartiere attuali e potenziali. Per una trattazione più approfondita si rimanda al Piano dei Servizi – SR 01 Relazione generale e al PGTU).



# IL PROGETTO | DI PIANO |

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale

# **8. LE DETERMINAZIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale

Il presente capitolo definisce gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Piano di Governo del Territorio considerando, così come prevede la normativa regionale, non solo le nuove trasformazioni che interessano il territorio comunale ma anche le porosità derivanti dalla mancata attuazione dello strumento urbanistico previgente.

È da queste analisi che ne deriva il dimensionamento di Piano ed il calcolo della capacità insediativa.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

### 8.1 GLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO DEL PGT

Il mantenimento del suolo agricolo, in una provincia altamente urbanizzata come quella di Monza e Brianza, è fondamentale anche in un territorio “fortunato” che dispone di ampie superfici agricole. Concorezzo è una città che adotta un consumo di suolo pari a zero (così come previsto dalla L.R. 31/2014 - Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato) come indirizzo prioritario.

#### 8.1.1 *Gli Ambiti di Trasformazione*

Premesso che riqualificazione ambientale e limitazione del consumo di suolo sono stati alla base di tutte le politiche di Piano e, pertanto, anche alla base dell’individuazione delle parti del territorio per cui si prevede l’attuazione di progetti urbani, **non sono state previste nuove espansioni** riguardanti aree greenfield attraverso **Ambiti di Trasformazione**.

Di seguito sono descritte le principali trasformazioni previste e le specifiche finalità delle trasformazioni.

#### **AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 1 – via Monte Rosa**

L’ambito interessa un’area produttiva dismessa localizzata all’interno del tessuto urbano consolidato in un contesto che ospita sia elementi residenziali sia produttivi. La presenza di numerosi servizi nelle vicinanze (strutture per l’istruzione, aree verdi,...) e la prossimità con il centro urbano ne fanno un’area di interesse strategico, sia per uno sviluppo residenziale di qualità sia per uno sviluppo commerciale.

La riconversione dell’area produttiva deve tendere alla creazione di una forte polarità urbana capace di diventare caposaldo di un sistema di offerta commerciale lungo Via Monte Rosa e Via San Rainaldo permettendo di raggiungere un importante obiettivo di Piano: allargare la qualità del centro.

#### **AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 2 – viale Kennedy**

L’ambito interessa un’area agricola di grandi dimensioni lungo il confine est del tessuto urbano consolidato, limitrofa ad un contesto prettamente residenziale.

L’ambito prevedrà la realizzazione di opere di interesse provinciale quali la stazione della metropolitana e il parcheggio di interscambio. Il volume edilizio di circa 40.000 consisterà, prevalentemente, in un nuovo tessuto residenziale da realizzarsi in adiacenza al tessuto edificato esistente, coerente con il contesto limitrofo e con possibili funzioni aggiuntive compatibili con la residenza. Sono da escludersi

interventi commerciali di media e grande distribuzione. Il piano prevedrà il mantenimento delle superfici libere più ad est, con la conservazione e la possibile riqualificazione delle fasce boscate esistenti. Altri interventi che saranno realizzati sono: potenziamento dei percorsi ciclopedonali, nuovo parco giochi, connessioni viabilistiche e/o prolungamenti tra le vie Kennedy /Grandi//Papa Giovanni XXIII/De Gasperi, parcheggi lungo via Kennedy e lungo la via Grandi, nuova piazza e spazi pubblici.

AT	Destinazione ammessa	Superficie terri- toriale	Indice	SL	Abitanti inse- diabili
1	Residenziale, commerciale	1.679	0,80	1.343	27
4	Residenziale, commerciale, terziaria	97.673		12.905	258
<b>TOTALE</b>		<b>99.352</b>		<b>14.248</b>	<b>285</b>

### *8.1 Ambiti di trasformazione*

#### 8.1.2 *Dimensionamento di piano: calcolo della capacità insediativa*

Nei successivi paragrafi viene valutata la capacità insediativa esistente e di progetto della città di Concorezzo, individuando per le singole componenti della città la capacità residua non sfruttata e le diverse possibilità insediative introdotte del PGT. Il conteggio è organizzato rilevando i complessi edilizi confrontanti rispetto alle singole caratteristiche del complesso e alle zone urbanistiche del Piano delle Regole vigente.

#### **STATO DI FATTO**

##### **Nucleo di Antica Formazione e cascine storiche**

La città storica ricomprende il nucleo di antica formazione e le cascine storiche.

- Il nucleo di antica formazione risulta un ambito particolarmente denso e si caratterizza per una multifunzionalità elevata, in particolare lungo gli assi principali delle vie centrali dove, al piano terra, sono ospitati alcuni esercizi di vicinato, destinazioni terziarie e servizi. Si segnala inoltre la presenza di fabbricati e spazi non adatti alla residenza e destinati a funzioni di servizio rispetto alle abitazioni (box e magazzini) Per tale ragione, queste ampie superfici, quando presenti, vengono escluse, a priori, dal calcolo della volumetria. In un passaggio successivo, rispetto a questa volumetria rilevata per singoli edifici (al netto delle ampie superfici rilevate

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

come non residenziali) definita volumetria R, viene poi applicato un fattore di riduzione del 15% in quanto, nel nucleo di antica formazione, esistono ulteriori spazi marginali, interni ai fabbricati, difficilmente individuabili per una esclusione a priori rispetto alla volumetria R rilevata. Si adotta il parametro di abitante teorico pari a 150 mc.

Volumetria R in zona A (Nucleo di Antica Formazione): 341.562 mc

Volumetria potenzialmente residenziale in zona A (Nucleo di Antica Formazione): Volumetria R\* 0,85 =  $341.562 * 0,85 = 290.327$  mc

**Abitanti teorici in zona A:** Volumetria potenzialmente residenziale / 150 =  $290.327 / 150 = 1.936$  abitanti teorici

- Le cascine storiche ricomprendono il tessuto rurale presente sul territorio che per funzione, morfotipologia e valore testimoniale rappresentano porzioni del tessuto di alto valore identitario. Allo stato attuale molte di queste realtà presentano una funzione prettamente residenziale che occupa la quasi totalità degli spazi edificati, altre realtà evidenziano ancora alcuni edifici e/o spazi accessori come portici, magazzini ed ex stalle adibite a funzioni complementari alla residenza. Per il calcolo della volumetria rilevata e definita volumetria R sono state escluse a priori le superfici che chiaramente evidenziano tali elementi non residenziali. A questa volumetria R viene applicata una percentuale di riduzione fissa per eliminare dal conteggio le superfici e gli ulteriori spazi marginali presenti all'interno degli edifici e difficilmente identificabili. Per tale ragione si stima che l'effettiva volumetria ad uso residenziale sia limitata al 80% di quella rilevata (fattore di riduzione del 20%).

Volumetria R per le cascine storiche: 86.981 mc

Volumetria potenzialmente residenziale in zona A (Cascine storiche): Volumetria R\* 0,80 =  $86.981 * 0,80 = 69.584$  mc

**Abitanti teorici in zona A (Cascine storiche):** Volumetria potenzialmente residenziale / 150 =  $69.584 / 150 = 464$  abitanti teorici



### Tessuto residenziale consolidato e fabbricati residenziali nel tessuto commerciale/produttivo (zone B)

Le zone "B1-B2-B3" sono ambiti urbani per lo più saturi con una densità edilizia ed abitativa leggermente più elevata per le aree "B1" e "B2" e densità minori per le aree "B3": si segnala la presenza di fabbricati e spazi non adatti alla residenza e destinati a funzioni di servizio rispetto alle abitazioni (box e magazzini) Per tale ragione, queste superfici, quando presenti, vengono escluse, a priori, dal calcolo della volumetria. Rispetto a tale volumetria rilevata per singoli edifici (al netto delle ampie superfici rilevate come non residenziali) definita volumetria R, viene poi applicato un fattore di riduzione variabile in quanto esistono ulteriori spazi marginali, interni ai fabbricati, difficilmente individuabili. Per tale ragione, alla volumetria rilevata definita "volumetria R", al fine del calcolo della capacità insediativa, viene applicato un fattore di riduzione del 10%. Si adotta il parametro di abitante teorico pari a 150 mc.

Volumetria R nella zona B1 = 589.654 mc

Volumetria potenzialmente residenziale in zona B1: Volumetria R \* 0,90 = 589.654 \* 0,90 = 530.688 mc

**Abitanti teorici in zona B1:** Volumetria potenzialmente residenziale / 150 = 530.688 / 150 = **3.538 abitanti teorici**

Volumetria R nella zona B2 = 417.958 mc

Volumetria potenzialmente residenziale nella zona B2: Volumetria R \* 0,90 = 417.958 \* 0,90 = 376.162 mc

**Abitanti teorici in zona B2:** Volumetria potenzialmente residenziale / 150 = 376.162 / 150 = **2.508 abitanti teorici**

Volumetria R nella zona B3 = 1.085.664 mc

Volumetria potenzialmente residenziale nella zona B3: Volumetria R \* 0,90 = 1.085.664 \* 0,90 = 977.097 mc

**Abitanti teorici in zona B3:** Volumetria potenzialmente residenziale / 150 = 977.097 / 150 = **6.514 abitanti teorici**

Le zone "B4" sono ambiti urbani meno strutturati con una densità abitativa meno elevata rispetto alle altre aree residenziali e con una presenza di maggiori spazi marginali all'interno dei complessi edilizi.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

Per tale ragione, alla volumetria rilevata R, al fine del calcolo della capacità insediativa, viene applicato un fattore di riduzione del 15%. Si adotta il parametro di abitante teorico pari a 150 mc.

Volumetria R nella zona B4 = 93.091 mc

Volumetria potenzialmente residenziale nella zona B3: Volumetria R\* 0,85 = 93.091\* 0,85 = 79.127 mc

**Abitanti teorici in zona B4:** Volumetria potenzialmente residenziale / 150 = 79.127 / 150 = **527 abitanti teorici**

Le zone "B5-B6" sono ambiti urbani produttivi e commerciali con presenza di elementi residenziali all'interno dei lotti. Per le particolarità riscontrate in questi fabbricati spesso legati agli edifici industriali e commerciali viene applicato un fattore di riduzione del 20%. Si adotta il parametro di abitante teorico pari a 150 mc.

Volumetria R nella zona B5 = 46.489 mc

Volumetria potenzialmente residenziale in zona B5: Volumetria R\* 0,80 = 46.489\* 0,80 = 37.191 mc

**Abitanti teorici in zona B5:** Volumetria potenzialmente residenziale / 150 = 37.191 / 150 = **248 abitanti teorici**

Volumetria R nella zona B6 = 4.205 mc

Volumetria potenzialmente residenziale nella zona B6: Volumetria R\* 0,80 = 4.205\* 0,80 = 3.364 mc

**Abitanti teorici in zona B6:** Volumetria potenzialmente residenziale / 150 = 376.162 / 150 = **23 abitanti teorici**

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva della capacità insediativa esistente nel Tessuto Urbano Consolidato.

# DETERMINAZIONI DOCUMENTO DI PIANO

Zona	Volume esistente (mc)	coefficiente di adattamento	Volume residenziale (mc)	Abitanti teorici insediabili (1 ab=150 mc)
A- Nucleo di antica formazione	341.562	0,85	290.327	1.936
A- Cascine storiche	86.981	0,80	69.584	464
B1- Ambiti residenziali	589.654	0,90	530.688	3.538
B2- Ambiti residenziali	417.958	0,90	376.162	2.508
B3- Ambiti residenziali	1.085.664	0,90	977.097	6.514
B4- Ambiti residenziali	93.091	0,85	79.127	527
B5- Ambiti produttivi con elementi residenziali	44.921	0,80	37.191	248
B6- Ambiti commerciali con elementi residenziali	4.205	0,80	3.364	23
<b>TOTALE</b>				<b>15.758</b>

## 8.2 Capacità insediativa del territorio comunale

Gli abitanti residenti al 31/12/2017 sono pari a 15.644 (fonte dati: ISTAT), per tanto ai fini della verifica si adotta il dato risultante dalla verifica parametrica effettuata ovvero 15.758 abitanti teorici.

## INCREMENTO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE PREVISTA ALL'INTERNO DELLE TRASFORMAZIONI IN ITINERE E NEL COMPLETAMENTO DEL TESSUTO RESIDENZIALE ESISTENTE.

Nel periodo di redazione del PGT e nella sua primissima fase di attuazione si deve rilevare la presenza di Piani in itinere e zone soggette a permesso di costruire convenzionato. Tali contributi non sono compresi all'interno della popolazione residente, ma rappresentano una quota di popolazione residente insediabile in tempi più o meno brevi.

Identificazione	ST (mq)	Volume massimo previsto residenziale (mc)	Abitanti teorici insediabili (1 ab=150 mc)
<b>Pll Frette</b>	24.820,00	30.968,00	206
<b>PCC B</b>	2.077,00	3.645,14	24
<b>TOTALE</b>			<b>230</b>

## 8.3 Capacità insediativa piani in itinere

Si devono aggiungere i potenziali interventi di completamento delle zone residenziali B esistenti, ipotizzando una saturazione delle aree libere oggi presenti. Si deve considerare che le aree non edificate

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

ad attuazione diretta attualmente svolgono funzioni diverse: in molti casi sono ambiti interclusi all'interno del tessuto ad uso giardino delle abitazioni, in alcuni casi invece sono utilizzati in prevalenza come orti. Si può ipotizzare verosimilmente che lo sviluppo di nuovi edifici possa interessare durante la vita del PGT una percentuale pari al 70%.

**Abitanti teorici insediabili nelle aree libere:** Volumetria potenzialmente residenziale / 150 = 14.100 / 150 = **94 abitanti teorici.**

### INDOTTO DEL PROGETTO DI PGT

Il Documento di Piano prevede alcune possibili espansioni per gli edifici esistenti nel tessuto "B2": tale incentivo, denominato "Concorezzo+1" rende possibili gli ampliamenti di un piano degli edifici che risultano strutturalmente idonei, evitando così il consumo di nuovo suolo.

Per il calcolo si sono valutati differenti scenari di realizzazione: partendo alle superfici occupate dagli edifici esistenti sono stati applicati diversi fattori di riduzione in merito agli edifici potenzialmente idonei e un secondo fattore di riduzione in merito alle superfici da escludere (superfici per spazi tecnici o non utilizzabili per la sopraelevazione). Alla fine di questa valutazione si è optato per una soluzione intermedia: si è ritenuto che solamente il 40% degli edifici possa effettivamente godere delle possibilità del Concorezzo + 1 (per via di possibili problemi di distanze dagli edifici vicini, disponibilità dei condomini alla realizzazione dell'intervento, ...); di questi la superficie utilizzabile, da computare, dovrebbe rappresentare circa il 70% dell'attuale sviluppo dell'ultimo piano abitabile (dovuto essenzialmente alla creazione di vani ascensori e alle superfici "perse" dall'altezza della falda). Pertanto:

**Abitanti teorici insediabili con il Concorezzo + 1:** Volumetria potenzialmente residenziale / 150 = 33.226,62 / 150 = **665 abitanti teorici.**

A questi si devono aggiungere gli indotti dalle trasformazioni previste dagli Ambiti di Trasformazione:

AT	Volume residenziale (mc)	previsto	Abitanti teorici insediabili ab=150 mc	(1
<b>AT 01</b>	4.029,60		27	
<b>AT 02</b>	40.000,00		258	
<b>TOTALE</b>	<b>44.029,60</b>		<b>285</b>	

8.4 Capacità insediativa ambiti di trasformazione

### CARICO INSEDIATIVO PREVISTO DAL PGT

Al fine di determinare il carico insediativo del Piano vengono sommati gli abitanti teorici allo stato di fatto, quelli insiti del Tessuto consolidato di cui il Piano non prevede modifica agli indici, quelli delle aree soggette a permessi di costruire convenzionato non attuati e quelli del progetto di Piano. La capacità insediativa del nuovo PGT che ne deriva è di **1.274 abitanti teorici insediabili**, a fronte dei 1028 previsti dal PGT vigente. La popolazione totale prevista è pertanto di 17.032 abitanti.

Abitanti teorici stato di fatto	Abitanti teorici piani in itinere	Abitanti teorici tessuto consolidato	Abitanti teorici di progetto	TOTALE Abitanti teorici	CARICO INSEDIATIVO DEL PGT
15.758	230	94	950 (665+285)	17.032	<b>1.274</b>

#### 8.5 Carico insediativo complessivo del Piano

Effettuato lo studio dell'andamento demografico passato è stato possibile proiettare tali tendenze al futuro utilizzando un modello di crescita esponenziale discreta in base al quale si ipotizza che sia possibile calcolare la popolazione futura in base alla formula  $P_n = P_0 \cdot (1+r)^n$  dove  $r$ , detto saggio di variazione, è la variazione media annua di popolazione rapportata al valore iniziale.

Applicando il valore medio di  $r$  calcolato nell'ultimo decennio, tra il 2008 ed il 2017 pari a 0,52% la proiezione della popolazione è pari a circa 16.057 abitanti al 2022 e a 16.566 abitanti al 2028. Applicando invece il valore medio di  $r$  calcolato nell'ultimo quinquennio, fra il 2013 e il 2017, pari a 0,25 % la proiezione della popolazione è pari a 15.881 abitanti al 2022 e a 16.117 abitanti al 2028.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

Andamento Popolazione residente e proiezione futura		
anno	POPOLAZIONE TOTALE	
	(0,52% incremento medio 10 anni)	(0,25% incremento medio 5 anni)
2008		15.037
2009		15.178
2010		15.371
2011		15.193
2012		15.448
2013		15.547
2014		15.633
2015		15.631
2016		15.608
2017		15.644
2018	15.726	15.682
2019	15.808	15.721
2020	15.890	15.760
2021	15.973	15.799
2022	16.057	15.881
2023	16.140	15.920
2024	16.225	15.959
2025	16.309	15.998
2026	16.394	16.038
2027	16.480	16.077
2028	16.566	16.177

8.6 Tabella con andamenti stimati popolazione futura  
Fonte: elaborazione con dati del sito <http://www.tuttitalia.it>

Andamento Popolazione residente e proiezione futura	
anno	POPOLAZIONE TOTALE (incremento medio)
2018	15.704
2019	15.764
2020	15.825
2021	15.886
2022	15.969
2023	16.030
2024	16.092
2025	16.154
2026	16.216
2027	16.279
2028	16.371

8.7 Tabella andamento stimato medio popolazione futura  
Fonte: elaborazione con dati del sito <http://www.tuttitalia.it>

All'interno di questo range si trova la stima della popolazione prevista pari a 15.969 abitanti al 2022 e 16.371 abitanti al 2028.

Il superamento delle previsioni di Piano, rispetto alla proiezione tendenziale della popolazione riferita al trend abituale, può essere adeguatamente inserito nel cambio di paradigma che il Piano persegue con le proprie strategie: innanzitutto negli ultimi decenni Concorezzo, come la maggior parte dei comuni, ha determinato le variazioni di popolazione residenti in funzione delle politiche più o meno aggressive di consumo di suolo. Laddove si è consumato di più si sono registrate incrementi significativi della popolazione. Oggi invece la realtà è profondamente cambiata e l'affermarsi della riduzione, per non dire eliminazione tendenziale, del consumo di suolo porta inevitabilmente a concentrare le politiche urbanistiche sulla rigenerazione interna, di ciò che è già edificato: come evidenziato nei capitoli precedenti è ciò a cui punta la nuova proposta di PGT, e pertanto il futuro andamento della popolazione non può essere "ipotizzato" utilizzando gli stessi modelli del passato.

In secondo luogo è difficile immaginare che tutte le previsioni del PGT, in particolare Concorezzo + 1 (che è quella che contribuisce in maniera determinante nella determinazione del carico insediativo indotto) trovino piena e diffusa attuazione. La strategia è quella di stimolare le zone B2 ad una riqualificazione energetica, diffusa e indistinta (non è oggettivamente possibile stabilire a priori quali siano gli edifici meritevoli di efficientamento energetico e quali invece no, o stabilirne una classifica) ma è supponibile che solamente alcuni degli edifici attueranno tale intervento. Pertanto i 665 abitanti teorici insediabili appaiono esclusivamente una quantificazione "teorica".

Un ulteriore elemento di valutazione è rappresentato dal tentativo, del Piano, di trattenere all'interno del comune quella quota di cittadini, variabile dai 300 ai 500, che ogni anno si trasferiscono in altri comuni: offrire loro la possibilità di intensificare l'edificazione già esistente per trovare le superfici necessarie per una propria abitazione o per una propria attività professionale (compatibile con la residenza) appare una condizione dell'abitare da perseguire e stimolare. Tutto questo facendo si edificare di più (in aree già edificate) ma solo per spostamento interni di popolazione.

Si ritiene, in conclusione, che le politiche messe in atto dal PGT siano compatibili con il tessuto urbano di Concorezzo, con il suo trend demografico e con gli obiettivi che persegue lo stesso strumento urbanistico.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

### 8.1.3 *Bilancio ecologico – l.r. 31/2014*

Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici sovraordinati (PTR e PTCP) alla L.R. 31/2014 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, i comuni e pertanto Concorezzo, possono approvare varianti al documento, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero.

Al fine di rispondere a tale indicazione viene computato il Bilancio ecologico delle previsioni del PGT, secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. 31/2014 (si veda la tavola DT10 – Carta del Bilancio ecologico).

Come precisato all'art. 2 della Legge Regionale 31/2014 il bilancio ecologico del suolo corrisponde alla differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata, nel medesimo strumento urbanistico, a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

Di seguito si riporta la tabella quantitativa allegata alla tavola DT 10 – Carta del Bilancio Ecologico.

<b><i>BILANCIO ECOLOGICO COMUNALE</i></b>	
<b><i>AREE CHE CONSUMANO SUOLO AGRICOLO</i></b>	<b><i>14.484 mq.</i></b>
<b><i>AREE TRASFORMATE IN DESTINAZIONE AGRICOLA</i></b>	<b><i>142.226 mq.</i></b>
<b><i>TOTALE</i></b>	<b><i>- 127.742 mq.</i></b>
<b><i>(bilancio ecologico conforme all'art.5 della L.R. 31/14)</i></b>	

Dalla lettura dei risultati ottenuti va evidenziato come il bilancio ecologico risulti positivo. Questo sta a significare che il Piano prevede un ritorno alla destinazione agricola di 122.307 metri quadri.



### 8.2 GLI INDIRIZZI PER IL PIANO DEI SERVIZI E DELLE REGOLE

Il Documento di Piano definisce le strategie di evoluzione della città, individuando le modalità attuative e le principali azioni da intraprendere per il raggiungimento degli obiettivi individuati per la Concorezzo, ma l'attuazione del Piano avviene nel complesso dello strumento urbanistico, quindi attraverso l'integrazione tra Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole. I due documenti, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, introducono alcuni rinnovamenti metodologici rispetto al previgente PGT.

#### 8.2.1 *Indirizzi per il Piano dei Servizi*

Il Piano dei Servizi ha come obiettivo prioritario l'aumento della qualità del comune di Concorezzo. Aumento della qualità che può essere raggiunto attraverso un miglioramento ecologico, ambientale, paesaggistico e delle connessioni territoriali.

Il Piano dei Servizi, all'interno dell'elaborato SR01 Relazione generale, illustra in maniera esaustiva le azioni messe in atto per il raggiungimento degli obiettivi di Piano. Dal punto di vista quantitativo, il Comune non necessita di interventi significativi in quanto lo standard esistente risulta superiore rispetto a quanto richiesto dalla normativa. L'aspetto quantitativo, però, è diventato sempre meno rilevante ai fini della verifica delle caratteristiche della città pubblica ed essa è oggi chiamata a soddisfare le esigenze della popolazione. Per tale ragione il Piano dei Servizi definisce un progetto per il sistema dei servizi che sia soprattutto qualitativo e che miri a raggiungere un miglioramento della qualità della vita per i cittadini di Concorezzo. Da questa qualificazione passa l'identificazione di un'area a servizi per il possibile completamento del centro sportivo e, anche, laddove le condizioni economiche lo permettessero, la riorganizzazione dei servizi scolastici con il trasferimento della scuola primaria "Don Gnocchi".

#### 8.2.2 *Indirizzi per il Piano delle Regole*

L'obiettivo prioritario che il Piano delle Regole assume come elemento portante, dal quale ne scaturiscono tutte le azioni intraprese, è la rigenerazione urbana ad ampio spettro. Per giungere a questo obiettivo un primo aspetto da affrontare riguarda la maggiore flessibilità normativa, tradotta in minori limitazioni nelle funzioni ammesse, mix funzionale meno rigido, norme che facilitino gli interventi di rigenerazione urbana. Il Piano delle Regole specifica altresì i meccanismi perequativi e le norme per l'incentivazione.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale

# 9. COERENZA TRA IL PTR – PTCP E PGT

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale

Il presente capitolo analizza il rapporto tra le scelte del nuovo Documento di Piano e i contenuti e gli obiettivi degli strumenti di governo del territorio di scala sovracomunale, quali il PTR – Piano Territoriale Regionale e il PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Monza e Brianza.

Il PTR e il PTCP definiscono gli obiettivi e i temi che dovranno essere recepiti, ed esplicitati ad un'altra scala, all'interno degli strumenti urbanistici comunali.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

### 9.1 COERENZA CON IL PTR – PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Il PTR articola gli obiettivi strategici della propria programmazione per “Sistemi territoriali”, ovvero per ambiti interpretativi della regione che presentano potenzialità e criticità da trattare in maniera specifica.

Il comune di Concorezzo è inserito dal PTR nel “Sistema territoriale metropolitano” (ST1) per il quale individua 11 assi strategici:

ST1.1. Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale

ST1.2. Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale

ST1.3. Tutelare i corsi d’acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità

ST1.4. Favorire uno sviluppo e riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia

ST1.5. Favorire l’integrazione con le reti infrastrutturali europee

ST1.6. Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili

ST1.7. Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche territoriali

ST1.8. Riorganizzare il sistema del trasporto merci

ST1.9. Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza

ST1.10 Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio

ST1.11 EXPO – Creare le condizioni per la realizzazione ottimale dell’evento e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio.

OBIETTIVO DEL PTR PER IL SISTEMA METROPOLITANO	AZIONI PREVISTE DEL PTR intercettate dal PGT	OBIETTIVI E AZIONI DEL PGT
ST1.1. Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale	<p>Ridurre l'inquinamento atmosferico, con una specifica attenzione alle zone di risanamento per la qualità dell'aria, agendo in forma integrata sul sistema di mobilità e dei trasporti, sulla produzione ed utilizzo dell'energia, sulle emissioni industriali e agricole.</p> <p>Prevenire e ridurre i livelli di inquinamento acustico generati dalle infrastrutture di trasporto e dagli impianti industriali.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Incremento del valore ecosistemico delle aree agricole grazie all'incremento dei margini verdi e nuovi rimboschimenti.</li> <li>- Previsioni di aumento del sistema verde lungo le infrastrutture esistenti ed in particolare lungo l'asse centrale.</li> <li>- Previsione di servizi di progetto ecologici/ambientali per la città.</li> <li>- Previsione di un sistema di mobilità dolce integrato e alternativo alla mobilità motorizzata.</li> <li>- Incentivo all'efficientamento energetico all'interno del tessuto residenziale con specifiche modalità e interventi sull'esistente.</li> </ul>
ST1.2. Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sviluppare politiche per la conoscenza e la tutela della biodiversità vegetale e animale sostenuta dal mosaico di habitat che si origina in città.</li> <li>- Sviluppare la rete ecologica regionale (...)</li> <li>- Favorire uno sviluppo rurale nelle aree periurbane in grado di presidiare gli spazi aperti e di contrastare il consumo di suolo (...).</li> <li>- Promuovere l'efficienza energetica nel settore edilizio e della diffusione delle fonti energetiche rinnovabili (...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definizione di corridoi ecologici comunali e di aree di supporto alle connessioni.</li> <li>- Completamento del sistema ciclopedonale per la fruizione degli ambiti agricoli e valorizzazione di alcuni percorsi campestri esistenti.</li> <li>- Buona manutenzione delle porzioni di territorio sottoposte a previsioni urbanistiche e incremento ecologico tramite piantumazione lungo le infrastrutture e lungo i margini urbani.</li> <li>- Previsione di servizi di progetto ecologici/ambientali per la città.</li> </ul>

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

		<ul style="list-style-type: none"><li>- Riqualificazione energetica della città esistente: aree di rigenerazione urbana e politiche di compensazione.</li><li>- Previsione di riqualificazione degli ambiti all'interno del tessuto urbano esistente a garanzia degli spazi agricoli e delle aree aperte</li></ul>
ST1.4. Favorire uno sviluppo e riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia	<ul style="list-style-type: none"><li>- Creare un efficace sistema policentrico condiviso in una visione comune attraverso il potenziamento dei poli secondari complementari evitando il depotenziamento di Milano.</li><li>Completare le opere infrastrutturali necessarie a favorire l'accessibilità trasportistica su gomma favorendo il perfezionamento della rete stradale (...).</li><li>- Ridurre la tendenza alla dispersione insediativa, privilegiando la concentrazione degli insediamenti presso i poli e pianificando gli insediamenti coerentemente con il SFR.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Rigenerazione della città esistente.</li><li>- Definizione degli Ambiti di Trasformazione in corrispondenza delle aree a maggior accessibilità sostenibile.</li><li>- Riqualificazione dell'asse centrale per un miglioramento della mobilità urbana.</li></ul>
ST1.6. Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili	<ul style="list-style-type: none"><li>- Rendere effettiva sul piano attuativo e temporale la realizzazione di edificazione di particolare rilevanza dimensionale e strategica con i tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ed i servizi di trasporto pubblico che ne rendano sostenibile la realizzazione.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Previsione di un'area di interscambio modale nei pressi della futura stazione metropolitana e di una riqualificazione viabilistica delle aree contigue, insieme alla realizzazione trasformativa prevista.</li></ul>



ST1.7. Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche territoriali

- Valorizzare la rete delle polarità urbane minori preservandone i valori storico-culturali messi a rischio dalla pressione insediativa derivante dallo spostamento della popolazione dai centri maggiori a più alta densità, alla ricerca di più elevati standard abitativi.

- Recuperare e rifunzionalizzare le aree dismesse o degradate, con attenzione a previsioni d'uso che non si limitino ad aree edificate ma prendano in considerazione l'insediamento di servizi pubblici e di verde.

- Tutelare il suolo libero esistente e preservarlo dall'edificazione e dai fenomeni di dispersione insediativa, in particolare per quanto riguarda le aree agricole periurbane.

- Pianificare attentamente gli insediamenti della grande distribuzione, per evitare la scomparsa degli esercizi di vicinato ed evitare creazione di congestione in aree già dense.

- Valorizzare il sistema del verde e delle aree libere nel ridisegno delle aree di frangia, per il miglioramento della qualità del paesaggio urbano e periurbano ed il contenimento dei fenomeni conurbativi, con specifica attenzione alle situazioni a rischio di saldatura.

- Assumere la riqualificazione e la rivitalizzazione dei sistemi ambientali

- Individuazione dei Nuclei di Antica Formazione e cascinali e previsioni di recupero e valorizzazione.

- mappatura delle aree dismesse nella città e previsioni di differenti modalità di recupero e incentivi allo stesso, a seconda della tipologia del dismesso.

- Eliminazione di alcune previsioni di trasformazione del PGT previgente e non previsione di ulteriori espansioni, oltre a quelle già previste dal previgente Piano e confermate.

- Non vengono previsti insediamenti per la grande distribuzione.

- Tutela delle aree agricole esistenti.

- Realizzazione o incremento di spazi verdi lineari ai margini dell'urbanizzato per aumentare la qualità paesaggistica del territorio.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

	come preconditione e principio ordinatore per la riqualificazione del sistema insediativo.	
ST1.10 Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio	Valorizzare gli elementi paesaggistici costituiti dal sistema delle bellezze artistiche, architettoniche e paesaggistiche diffuse nell'area, costituite da elementi storici diffusi (ville con parco, santuari e chiese, sistemi fortificati testimonianze di archeologia industriale) e da presenze riconoscibili del paesaggio agrario (cascine, tessitura della rete irrigua, filari, molini, navigli) al fine di percepirne la natura di sistema atto a contribuire al miglioramento della qualità ambientale complessiva, a produrre una maggiore attrazione per il turismo e a favorire l'insediamento di attività di eccellenza.	- Promozione di misure di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio storico con l'introduzione di norme di tutela dell'edificato storico, sia del tessuto ricompreso nei nuclei di antica formazione che delle presenze di pregio diffuse nel territorio.
<b>Uso del Suolo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limitare l'ulteriore espansione urbana.</li> <li>- Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio.</li> <li>- Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture.</li> <li>- Realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Non previsione di ulteriori espansioni, oltre a quelle già previste dal previgente Piano e confermate.</li> <li>- Normative a favore della riqualificazione e del riuso del patrimonio edilizio.</li> <li>- Individuazione del nucleo di antica formazione e definizione delle modalità di intervento.</li> <li>- Prescrizioni per le nuove previsioni del raggiungimento di requisiti energetici di qualità.</li> </ul>

- Eliminazione di buona parte degli ambiti di trasformazione previsti dal PGT vigente che interessano aree libere.

## 9.2 COERENZA CON IL PTCP – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il PTCP, nell'allegato al piano provinciale "Documento degli Obiettivi", descrive gli obiettivi e le misure di indirizzo e prescrittivi che dovranno essere recepiti ed esplicitati nell'elaborazione degli strumenti urbanistici locali, organizzandoli attraverso 6 temi progettuali:

- Struttura socio-economica;
- Uso del suolo e sistema insediativo;
- Sistema infrastrutturale esistente e scenari di sviluppo;
- Sistema paesaggistico-ambientale;
- Ambiti agricoli strategici;
- Difesa del suolo e assetto idrogeologico.

### STRUTTURA SOCIO-ECONOMICA

OBIETTIVO GENERALE DEL PTCP	OBIETTIVI E AZIONI DEL PGT
2.1 COMPETITIVITÀ E ATTRATTIVITÀ DEL TERRITORIO	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Previsione di una città pubblica di qualità.</li> <li>- Definizione di interventi ad alta valenza ambientale ed ecosistemica.</li> <li>- definizione di un sistema della mobilità lenta più capillare ed efficace.</li> <li>- Individuazione del Nucleo di Antica Formazione e modalità attuative per la tutela e valorizzazione.</li> <li>- Incentivi per le aree di rigenerazione produttive e residenziali</li> </ul>
2.2 QUALITÀ E SOSTENIBILITÀ DEGLI INSEDIAMENTI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE PRODUTTIVE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Incentivi alla rigenerazione, anche ambientale, del patrimonio produttivo.</li> <li>- mappatura georeferenziata di tutte le aree e gli edifici dismessi presenti nel territorio comunale.</li> </ul>

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definizione delle modalità di recupero del patrimonio dismesso.</li> <li>- Definizione di parametri qualitativi da rispettare per i nuovi insediamenti produttivi.</li> </ul>
2.3 RAZIONALIZZAZIONE E SVILUPPO EQUILIBRATO DEL COMMERCIO	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definizione delle modalità di insediamento di nuove attività commerciali</li> <li>- Incremento e riqualificazione della città centrale con aree stradali dedicate alle attività commerciali e nuovi spazi pedonali al fine di aumentare e stimolare la domanda di spazi commerciali.</li> <li>- Facilitazione normativa al fine di non ostacolare l'insediamento delle attività di vicinato.</li> <li>- Definizione di parametri qualitativi da rispettare per i nuovi insediamenti commerciali.</li> </ul>

## USO DEL SUOLO E SISTEMA INSEDIATIVO

OBIETTIVO GENERALE DEL PTCP	OBIETTIVI E AZIONI DEL PGT
3.1 CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO	Controllo delle previsioni insediative: limitando e riducendo gli Ambiti di Trasformazione rispetto al previgente PGT; prevedendo azioni di miglioramento ecologico per le trasformazioni previste (efficientamento energetico) prevedendo trasformazioni nelle aree di rigenerazione esistenti.
3.2 RAZIONALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- promozione del miglioramento delle condizioni di compatibilità del sistema produttivo, attraverso l'analisi di compatibilità di tale sistema definendo, ove si riscontrano incompatibilità prescrizioni atte al superamento.</li> <li>- coordinamento con il PUT, al fine di limitare il traffico pesante in attraversamento dai centri urbani</li> </ul>
3.3 PROMOZIONE DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE ATTRAVERSO IL SUPPORTO ALLA DOMANDA	Le nuove previsioni trasformative si localizzano in prossimità delle aree con buona accessibilità pubblica all'interno di un nucleo compatto e denso, al fine di evitare che si realizzino insediamenti i cui abitanti o utenti siano nelle condizioni di non potere servirsi agevolmente del TPL,

	<p>mantenendo i nuovi insediamenti residenziali, produttivi e di servizio entro distanza di agevole accesso pedonale dal trasporto pubblico.</p>
<p>3.4 MIGLIORARE LA CORRISPONDENZA TRA DOMANDA E OFFERTA NEL MERCATO RESIDENZIALE</p>	<p>- Il Piano definisce la capacità insediativa residenziale e, in riferimento alla quantificazione dei soggetti che non possono accedere al mercato libero, prevede la realizzazione di edilizia convenzionata che coniughi il prezzo moderato e la qualità.</p> <p>- Il piano rimanda a nuove possibilità di ampliamento delle unità residenziali esistenti senza consumare nuovo suolo e assecondando le esigenze del territorio.</p>

## SISTEMA INFRASTRUTTURALE ESISTENTE E SCENARI DI SVILUPPO

OBIETTIVO GENERALE DEL PTCP	OBIETTIVI E AZIONI DEL PGT
<p>4.1 RAFFORZAMENTO DELLA DOTAZIONE DI INFRASTRUTTURE VIARIE PER RISPONDERE ALLA CRESCENTE DOMANDA DI MOBILITÀ</p>	<p>- Recepimento delle previsioni relative al completamento della rete della mobilità lenta, al fine di creare una mobilità alternativa per gli spostamenti a breve raggio.</p>
<p>4.2 POTENZIAMENTO DEL TRASPORTO PUBBLICO PER FAVORIRE IL TRASFERIMENTO DELLA DOMANDA DI SPOSTAMENTO VERSO MODALITÀ DI TRASPORTO PIÙ SOSTENIBILI</p>	<p>- Al fine di favorire l'integrazione tra le diverse modalità di trasporto, il Piano prevede, all'interno dell'Ambito di Trasformazione PP1, un parcheggio di interscambio e la riqualificazione dell'asse urbano di collegamento a supporto della futura stazione metropolitana.</p>

## SISTEMA PAESAGGISTICO AMBIENTALE

OBIETTIVO GENERALE DEL PTCP	OBIETTIVI E AZIONI DEL PGT
<p>5.1 LIMITAZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO; PROMOZIONE DELLA CONSERVAZIONE DEGLI SPAZI LI-</p>	<p>- Il Piano limita il consumo di suolo non prevedendo nuovi ambiti rispetto a quelli previsti dal previgente Piano.</p> <p>- Si prescrive la conservazione degli spazi liberi dall'edificazione attraverso la definizione del progetto di rete ecologica comunale.</p>

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

<p>BERI DALL'EDIFICATO E CREAZIONE DI UNA CONTINUITÀ FRA GLI STESSI ATTRAVERSO IL DESIGNO DI CORRIDOI VERDI</p>	<p>- Il piano definisce corridoi verdi da intensificare, varchi da mantenere e margini verdi da incrementare</p>
<p>5.2 CONSERVAZIONE DEI SINGOLI BENI PAESAGGISTICI, DELLE LORO RECIPROCHE RELAZIONI E DEL RAPPORTO CON IL CONTESTO, COME CAPISALDI DELLA PIÙ COMPLESSA STRUTTURA DEI PAESAGGI DELLA PROVINCIA E DELL'IDENTITÀ PAESAGGISTICO/ CULTURALE DELLA BRIANZA</p>	<p>- Definizione del Nucleo di Antica Formazione, delle cascine storiche e delle relative modalità di intervento.  - Aumento delle aree boscate e delle aree vegetali lineari al fine di tutelare la conservazione della biodiversità.</p>
<p>5.3 PROMOZIONE DELLA CONOSCENZA DEI VALORI PAESAGGISTICI DEL TERRITORIO E DELLA LORO FRUIZIONE DA PARTE DEI CITTADINI</p>	<p>- Riconoscimento e tutela delle aree agricole esistenti, riconoscendone uno specifico valore naturalistico ed ecologico  - Riconoscimento e conservazione, al fine della valorizzazione dei percorsi campestri.</p>
<p>5.4 PROMOZIONE DELLA QUALITÀ PROGETTUALE, CON PARTICOLARE RIGUARDO AGLI INTERVENTI DI RECUPERO E TRASFORMAZIONE IN AMBITI DI SEGNALE SENSIBILITÀ IN RAPPORTO ALLA PRESENZA DI ELEMENTI E SISTEMI COSTITUTIVI DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO/AMBIENTALE</p>	<p>- Definizione del Nucleo di Antica Formazione, delle cascine storiche e delle relative modalità di intervento al fine di promuovere il recupero del patrimonio edilizio dei centri storici mediante progetti adeguati alla tipologia preesistente.</p>
<p>5.5 INDIVIDUAZIONE E SALVAGUARDIA DI AMBITI E PERCORSI DI FRUIZIONE PAESAGGISTICA DEL</p>	<p>- Riconoscimento e conservazione, al fine della valorizzazione dei percorsi campestri.  - Individuazione e tutela delle strade panoramiche esistenti.</p>

TERRITORIO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA MOBILITÀ ECOCOMPATIBILE E AL RAPPORTO PERCETTIVO CON IL CONTESTO - Incentivo a sistemi di mobilità ecologica attraverso l'implementazione sia di percorsi ciclo-pedonali, sia di aree pedonali centrali.

## AMBITI AGRICOLI STRATEGICI

OBIETTIVO GENERALE DEL PTCP	OBIETTIVI E AZIONI DEL PGT
6.1 CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO RURALE	- Individuazione e tutela del patrimonio rurale esistente e delle aree agricole.
6.2 VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE	- Riconoscimento della valenza anche ecologica, paesaggistica e fruitiva dei territori agricoli, prevedendone una disciplina specifica.

## DIFESA DEL SUOLO E ASSETTO IDROGEOLOGICO

OBIETTIVO GENERALE DEL PTCP	OBIETTIVI E AZIONI DEL PGT
7.1 RIQUALIFICAZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE IDRICHE	- Laminazione delle piene del sistema fognario urbano e applicazione di nuovi sistemi di drenaggio urbano.  - Utilizzo e sfruttamento della risorsa idrica sotterranea per usi geotermici e di miglioramento della sostenibilità ambientale.
7.4 CONTENIMENTO DEL DEGRADO	- Ridefinizione della rete verde di ricomposizione paesaggistica nelle aree agricole esistenti e miglioramento dell'integrazione con l'urbanizzato attraverso nuovi margini verdi che evidenzino i contorni delle aree verdi di ricomposizione paesaggistica.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale



# **10. SINTESI OBIETTIVI STRATEGIE E AZIONI DEL PGT**

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione generale

Compito del Documento di Piano è, anche, quello di tradurre in strategie e azioni gli obiettivi definiti sulla base delle indicazioni elaborate dall'Amministrazione Comunale, articolandole in modo da orientare tutte le parti che compongono il Piano (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole). Pertanto, a conclusione del Documento di Piano, si vuole restituire un quadro di sintesi che racchiuda obiettivi – strategie e azioni del PGT che troveranno applicazione e riscontro sia nel Documento di Piano, sia negli altri strumenti.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

### OBIETTIVO 1: CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

Il PGT rappresenta lo strumento operativo con il quale deve avvenire la progressiva riduzione del consumo di suolo.

E' ormai sufficientemente consolidata l'impostazione data per il calcolo del contenimento del consumo di suolo, da sviluppare nella Carta del Consumo di suolo, la quale rappresenta il principale strumento operativo per costruire il nuovo assetto territoriale.

#### STRATEGIE

STRATEGIA 01.A: determinare la qualità dei suoli come supporto per la programmazione della riduzione del consumo di suolo

STRATEGIA 01.B: valorizzare le aree agricole

#### AZIONI

- Analizzare, al fine del potenziamento e della salvaguardia, i valori ecosistemici del territorio
- Definire il progetto di Rete Ecologica Comunale attraverso la definizione di una rete verde che colleghi tutte le aree verdi
- Riconoscere il carattere paesaggistico ambientale di particolari ambiti urbani
- Definire le aree a supporto dell'efficiamento energetico e dell'invarianza idraulica
- Allineamento della normativa di Piano con quella del Parco Regionale della Valle del Lambro per le aree di prossima annessione, per una maggior coerenza con gli obiettivi del Parco.

## OBIETTIVO 2: FAVORIRE I PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA E RIDURRE L'INQUINAMENTO ATTRAVERSO L'INCENTIVO AL RISPARMIO ENERGETICO E ALL'UTILIZZO DI FONTI ALTERNATIVE

Il Piano deve evidenziare, a livello urbano, le potenzialità locali per la costruzione di una rete energetica per lo sfruttamento delle fonti rinnovabili capace di portare significativi apporti al sistema energetico tradizionale, limitando gli impatti ambientali e favorendo uno sviluppo più sostenibile, "a energia 0", così come previsto dalla direttiva europea.

### STRATEGIE

**STRATEGIA 02.A:** migliorare e completare il sistema edilizio esistente

**STRATEGIA 02.B:** individuare all'interno del Piano differenti tipologie di aree di rigenerazione urbana

**STRATEGIA 02.C:** incentivare l'efficiamento energetico anche attraverso intensificazioni edilizie che non comportino consumo di suolo

**STRATEGIA 02.D:** incentivare l'utilizzo di fonti alternative

### AZIONI

- Il Documento di Piano stabilisce per gli ambiti di Trasformazione previsti che la trasformazione dell'uso del suolo che comporta variazioni di permeabilità superficiale debba rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile. Tale principio viene ripreso anche all'interno del Piano delle Regole poiché, anche all'interno del tessuto consolidato, per le aree già urbanizzate oggetto di interventi edilizi, va rispettato tale principio.
- Il Piano dei Servizi, attraverso la definizione del progetto di città pubblica, contribuisce a soddisfare il principio di invarianza idraulica individuando, a tal fine, le infrastrutture pubbliche necessarie per soddisfare tale principio, sia per la parte già urbanizzata del territorio (servizi di progetto a valenza paesaggistica e ambientale), sia per gli ambiti di nuova trasformazione

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

### OBIETTIVO 3: INCREMENTARE L'ATTRATTIVITÀ E IL VALORE DEL SISTEMA URBANO E MIGLIORARE LA QUALITÀ DI VITA

La qualità della vita è strettamente legata alla soddisfazione dei bisogni quotidiani: un ambiente urbano dove le attività di vicinato funzionano, l'offerta dei servizi è soddisfacente e il territorio è attrattivo migliora la qualità della vita di chi vi abita.

#### STRATEGIE

STRATEGIA 03.A: riorganizzare e qualificare il sistema degli spazi pubblici

STRATEGIA 03.B: potenziare l'attrattività del patrimonio immobiliare attraverso l'aumento ponderato del verde pubblico e privato

STRATEGIA 03.C: potenziare il sistema degli spazi centrali per aumentare l'attrattività degli esercizi di vicinato

STRATEGIA 03.D: migliorare la sicurezza urbana

#### AZIONI

- Progetto di valorizzazione dei percorsi rurali
- Definizione degli assi di collegamento della città, sui quali investire in progetti finalizzati alla mobilità lenta e alla riqualificazione degli spazi urbani.
- Implementazione del sistema dei servizi attraverso la riqualificazione e l'allargamento del centro sportivo esistente
- Definizione delle aree a supporto dell'efficientamento energetico e dell'invarianza idraulica

## OBIETTIVO 4: NUOVO APPROCCIO NELLA GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE URBANE

Gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi comunali devono recepire ed attuare i principi di invarianza idraulica, idrologica e del drenaggio urbano sostenibile, sia per le trasformazioni d'uso del suolo sia per gli insediamenti esistenti. Obiettivo primario è prevenire e mitigare i fenomeni di esondazione e di dissesto idrogeologico provocati dall'incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli e, conseguentemente, contribuire ad assicurare elevati livelli di salvaguardia idraulica e ambientale.

### STRATEGIE

STRATEGIA 04.A: adottare norme tese al raggiungimento dell'invarianza idraulica semplici e inderogabili

STRATEGIA 04.B: incentivare il raggiungimento dell'invarianza idraulica anche sul tessuto urbano esistente

STRATEGIA 04.C: promuovere e prevedere tecniche di drenaggio urbano sostenibile

### AZIONI

- Realizzazione vasca volano
- Progetto di valorizzazione e riqualificazione di alcuni servizi esistenti/di progetto per il miglioramento della permeabilità dei suoli e la raccolta temporanea delle acque meteoriche
- Definizione della Carta per l'efficiamento energetico e l'invarianza idraulica.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione generale

### OBIETTIVO 5: MIGLIORARE LA QUALITÀ PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

Migliorare la qualità paesaggistica ed ambientale ripensando alle politiche urbane in funzione della costruzione di uno scenario territoriale in grado di definire le condizioni per un equilibrio tra sistema antropico e l'ecosistema su cui si poggia. Le aree verdi urbane costituiscono una risorsa fondamentale per la sostenibilità e la qualità della vita in città e, per liberarne appieno le potenzialità, è necessario superare la loro considerazione tradizionale all'interno dei piani come mero dato statistico (mq/ab, standard) per considerarne le funzioni potenziali come "servizi ambientali", risorsa strategica per rafforzare le politiche di sostenibilità urbana.

#### STRATEGIE

STRATEGIA 05.A: forestazione urbana

STRATEGIA 05.B: evitare la saldatura urbana dovuta a nuove previsioni di espansione

#### AZIONI

- Recepimento delle previsioni di nuovi percorsi della mobilità lenta, previsti dal PGTU, all'interno del Piano dei servizi, nel progetto di città pubblica, prevedendone la sostenibilità economica e, pertanto, l'attuabilità
- Progetto di valorizzazione dei percorsi rurali
- Definizione degli assi di collegamento della città sui quali investire in progetti finalizzati alla mobilità sostenibile



## OBIETTIVO 6: INCREMENTARE IL LIVELLO E LA QUALITÀ DEI COLLEGAMENTI URBANI ED EXTRAURBANI

La rigenerazione urbana non può prescindere dal tema della mobilità: particolare attenzione viene posta alle componenti legate alla mobilità dolce e alla mobilità sostenibile, sia all'interno del tessuto urbano consolidato sia nella fascia più prettamente agricola.

### STRATEGIE

STRATEGIA 06.A: potenziare la struttura ciclopedonale interna

STRATEGIA 06.B: facilitare la mobilità dolce a livello sovracomunale

STRATEGIA 06.C: rendere progressivamente fruibili le aree agricole di Concorezzo

### AZIONI

- Definizione degli assi di collegamento della città, sui quali investire in progetti finalizzati alla mobilità sostenibile
- Qualificazione dell'asse centrale di attraversamento quale perno portante della rigenerazione urbana centrale, con l'obiettivo di elevare la qualità urbana e diventare, da barriera infrastrutturale, elemento di forte vitalità urbana e verso cui estendere il centro cittadino
- Riqualificazione e implementazione sistema dei percorsi rurali