

# Comune di Concorezzo

Provincia di Monza e della Brianza



---

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge regionale n°12 del 2005

### RELAZIONE DOCUMENTO di PIANO

con le modifiche e integrazioni apportate a seguito delle controdeduzioni  
e degli emendamenti approvati dal C.C. - febbraio 2012

Il quadro socio economico  
Il quadro di riferimento territoriale  
Il Documento di Piano

---

Progettista Architetto Alberto Secchi, con la collaborazione di:  
architetto Alfredo Viganò,  
e architetti Marco Rota, Cinzia Cornalba, Cecilia Tangari  
Valutazione Ambientale Strategica (VAS): ITER . Ingegneria del territorio, s.r.l.  
Studi geologici, idrogeologici e sismici: dott. Geologo Fabrizio Zambra  
Zonizzazione acustica: architetto Cristiana Bernasconi

# IL QUADRO SOCIO ECONOMICO E TERRITORIALE

(Nota)

*I dati statistici riportati nella presente relazione si riferiscono, secondo i casi e la disponibilità, agli anni 2007, 2008, 2009, 2010. Per alcuni dati è stato necessario riferirsi ai Censimenti della Popolazione e dell'Industria e dei Servizi, che risalgono al 2001.*

*E' ragionevole comunque ritenere che alcuni fenomeni "strutturali" (per esempio pendolarismo, tipologia delle attività economiche insediate, caratteristiche professionali della popolazione, ecc.) non abbiano subito significative modifiche negli ultimi anni.*

*Per altri fenomeni, relativi soprattutto alla dinamica demografica, sono in corso sviluppi, di anno in anno mutevoli, di cui non è facile prevedere il risultato al termine del quinquennio (vedi in particolare l'immigrazione, l'entità delle coabitazioni, il fenomeno della scomposizione dei nuclei familiari) . Nel capitolo relativo alla domanda abitativa si sono pertanto assunte a riferimento ipotesi prudenziali, sapendo che soprattutto la crisi economica potrà avere un effetto significativo sugli andamenti che sono stati caratteristici degli ultimi anni e quindi anche di contrazione, sia pure limitata, della domanda di abitazioni.*

## **Lo sviluppo demografico di Concorezzo**

L'andamento demografico del comune è stato caratterizzato da una forte crescita (in media circa 135 unità in più all'anno, nel decennio 1991 – 2001), percentualmente inferiore solo a Villasanta.

La tabella che riguarda il periodo 2001 – 2009, segnala un rallentamento della crescita nel triennio 2004-2006, e una forte ripresa dal 2007, che comunque resta determinata in prevalenza dal saldo migratorio attivo (in media + 97 unità/anno), anche se permane un saldo naturale positivo.

L'andamento discontinuo della crescita è presumibilmente determinato dal variare dell'offerta insediativa, che dipende dalle possibilità via via messe in campo dai diversi strumenti urbanistici e dallo stato di avanzamento delle iniziative immobiliari.

La dimensione dell'offerta è il vero motore dello sviluppo demografico, in particolare dell'immigrazione, poiché solo una parte minima di essa si indirizza a soddisfare le esigenze che nascono dalla popolazione già residente.

Il saldo naturale positivo è comunque un dato contro corrente: non sono molti i comuni in cui si verifica questa circostanza, presumibilmente determinata dalla vivace crescita della popolazione nei decenni precedenti, una crescita di famiglie giovani anche provenienti da altri comuni.

L'andamento della popolazione di Concorezzo va comunque osservato in un contesto che sotto il profilo demografico appare in evoluzione poiché la popolazione di Monza, ma anche quella di Vimercate, come d'altra parte quella di Milano, diminuita nel decennio 1991 – 2001 appare invece in crescita negli ultimi anni (dopo il 2001); questo deve ragionevolmente ricondursi ad un saldo migratorio non unicamente determinato dall'arrivo di popolazione straniera, ma anche da uno spostamento di popolazione dal sud al nord del paese, da regione a regione e anche all'interno dell'area metropolitana. C'è quindi un fenomeno che investe tutta la provincia ed a cui sicuramente parteciperà Concorezzo quale entità geografica strettamente coinvolta nei processi di concentrazione e addensamento dell'area metropolitana. Nel contesto dei dati spicca la situazione di Milano e del resto della Brianza, che appaiono come parti fondamentali di un processo di polarizzazione che evidentemente riguarda sia la residenza come l'insieme integrato delle funzioni produttive e di servizio. Per Concorezzo significa la necessità di tener conto di una probabile crescente pressione insediativa.

Riguardo al saldo migratorio di Concorezzo generalmente positivo (salvo che negli anni 2005 – 2006) appare con evidenza che esso si accompagna ad un forte ricambio di popolazione, quindi ad un rilevante fenomeno di mobilità sociale.

Negli anni 2004, 2005, 2006 gli iscritti sono stati sostanzialmente pari ai cancellati, mentre dal 2007 si è riproposto un rilevante saldo attivo. Il fenomeno migratorio ha riguardato soprattutto giovani famiglie, probabilmente interessate a risiedere in un comune dotato di adeguati servizi primari, ove sia possibile usufruire di buone condizioni ambientali (l'ambiente e il paesaggio della Brianza), avendo anche i capoluoghi (Monza, Milano) a portata di mano.

Si è verificato quindi, non solo all'interno dei movimenti migratori dall'estero, ma anche fra i comuni dell'area metropolitana, uno scambio di popolazione che mette in evidenza un tema non secondario e particolarmente impegnativo della politica della casa: si può infatti ritenere che la casa possa divenire, in un futuro relativamente prossimo, non solo, come fin qui è stato, un patrimonio stabile della famiglia, ma anche un punto di appoggio transitorio per le variabili condizioni del lavoro, dello studio, dello stato economico.

Da qui la necessità di ridefinire le caratteristiche funzionali degli alloggi, di pensare ad una casa diversa, più flessibile, e soprattutto una casa in affitto piuttosto che in proprietà e quindi di programmare un'offerta insediativa capace di soddisfare i nuovi bisogni.

Il fenomeno della mobilità della popolazione, del resto ormai ampiamente diffuso nei comuni dell'area metropolitana, può anche significare che Concorezzo viene considerata da molti una “posizione” di transizione, non definitiva.

<b>Andamento demografico 1991 – 2009</b> (Fonte Istat)						
	Popolaz. residente 1991	Popolaz. residente 2001	Variazione popolaz. 91-01 %	Popolaz.ne 31 dic 2009	Variazione popolaz. 01-09 %	Variazione media/ann o 2001-2009
Concorezzo	12.881	14.225	10,4	15.178	6,7	119
Agrate	11.963	12.708	6,2	14.962	17,7	282
Arcore	15.767	16.663	5,7	17.636	5,8	122
Monza	120.651	120.204	-0,4	121.545	1,1	168
Villasanta	11.494	12.951	12,7	13.530	4,5	72
Vimercate	25.767	25.536	-0,9	25.643	0,4	13
Provincia MB	729.347	766.631	5,1	840.711	9,7	9.260

Alla data del dicembre 2012 la popolazione di Concorezzo era uguale a 15.434 unità

<b>Comune di Concorezzo – Bilancio demografico al 31 dicembre 2001-2009</b> (dati anagrafe comunale)										
	genn 2001	anno 2001	anno 2002	anno 2003	anno 2004	anno 2005	anno 2006	anno 2007	anno 2008	anno 09
Nati		140	138	152	158	146	151	158	143	153
Morti		104	111	129	112	106	115	125	113	133
Saldo n/m		36	27	23	46	40	36	33	30	20
Iscritti		381	420	486	478	438	442	668	652	479
Cancellati		300	317	377	450	446	462	502	453	358
Saldo i/c		81	103	109	28	- 8	- 20	166	199	121
Saldo		117	130	132	74	32	16	199	229	141
Totali	14.108	14.225	14.355	14.487	14.561	14.593	14.609	14.808	15.037	15.178
Famiglie									6.127	6.263
N°compnenti									2,45	2,42

Riguardo alla presenza di popolazione straniera, dai dati forniti da ISTAT si ricava che tale componente a Concorezzo è aumentata considerevolmente negli ultimi anni, superando leggermente il dato medio provinciale, ma rimanendo al di sotto della media dei comuni confinanti e dell'intera provincia.

Il tema “stranieri” tuttavia esiste e, per quanto riguarda la casa, significa soprattutto una domanda di alloggi economici (possibilmente in affitto e in genere di dimensione medio grande), ma per ora non è così rilevante come in altre realtà urbane (l'incidenza della popolazione straniera ha raggiunto nel 2009 il 9,3% nelle regioni del Nord-).

#### 4. Popolazione straniera residente 31/12/2002-31/12/2008 (Fonte Istat)

	31/12/2002			31/12/2006			31/12/2007			31/12/2008		
	abitanti	stranieri	%									
Concorezzo	14.355	365	2,5	14.609	713	4,9	14.808	811	5,5	15.037	970	6,5
Agrate	13.001	359	2,8	14.557	763	5,2	14.671	908	6,2	14.797	1.047	7,1
Arcore	16.767	493	2,9	17.129	927	5,4	17.355	1.071	6,2	17.540	1.184	6,8
Monza	121.233	4.363	3,6	121.445	8.696	7,2	120.826	9.410	7,8	121.280	10.614	8,8
Villasanta	13.783	331	2,4	13.397	630	4,7	13.480	698	5,2	13.537	724	5,3
Vimercate	25.581	841	3,3	25.612	1.565	6,1	25.553	1.733	6,8	25.601	1.915	7,5
totale ambito	190.365	6.387	3,4	192.140	12.581	6,5	206.693	14.631	7,1	207.792	16.454	7,9
Provincia MB	775.626	19.407	2,5	812.831	40.412	5,0	822.771	46.537	5,7	833.348	52.859	6,3

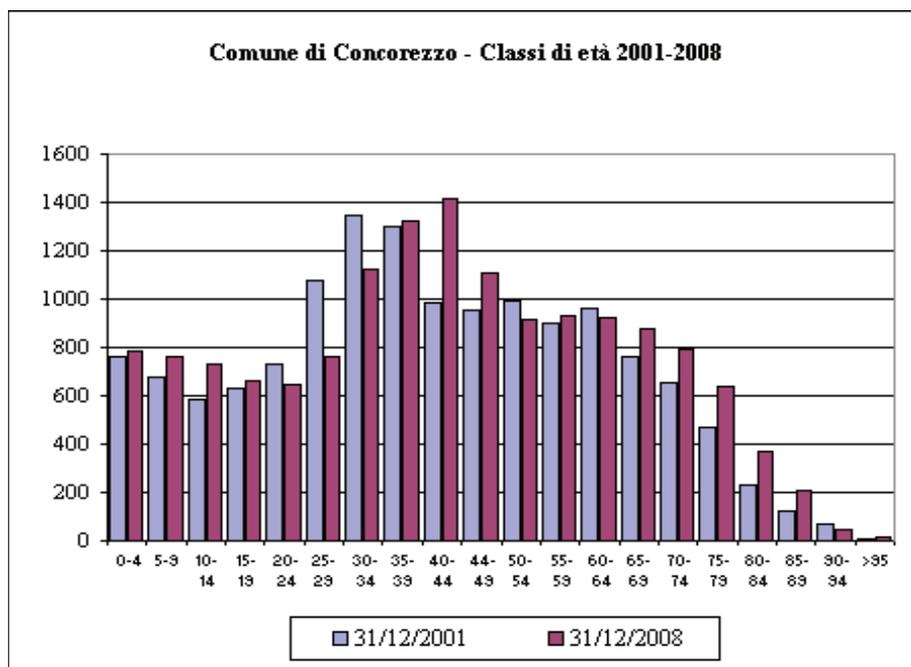
## La popolazione per classi d'età e la composizione delle famiglie

La composizione della popolazione per classi d'età e successivamente i dati sulla composizione media della famiglia confermano quanto sopra segnalato, cioè che la popolazione di Concorezzo è relativamente giovane (quella tra gli 0 e i 14 anni è pari al 15% dell'intera popolazione, contro il 14% della provincia), mentre dal censimento del 2001 alla fine del 2008 la dimensione media del nucleo familiare è leggermente diminuita, passando dal 2,54 al 2,42. (alla data del censimento la dimensione media delle famiglie residenti nella provincia di Monza e Brianza era 2,58)

La quota di popolazione in età attiva (dai 15 ai 65 anni) è inferiore alla quota media provinciale (65%, contro il 67%). Conseguentemente, la popolazione ultrasessantacinquenne è superiore (20%) a quella della provincia (19%).

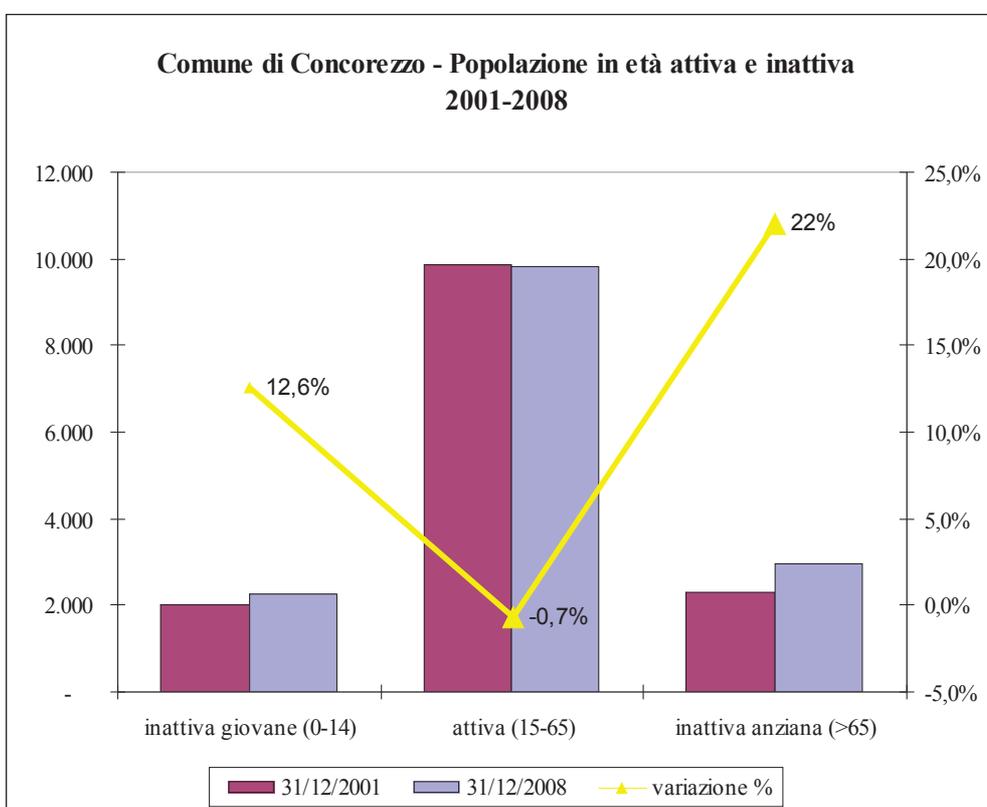
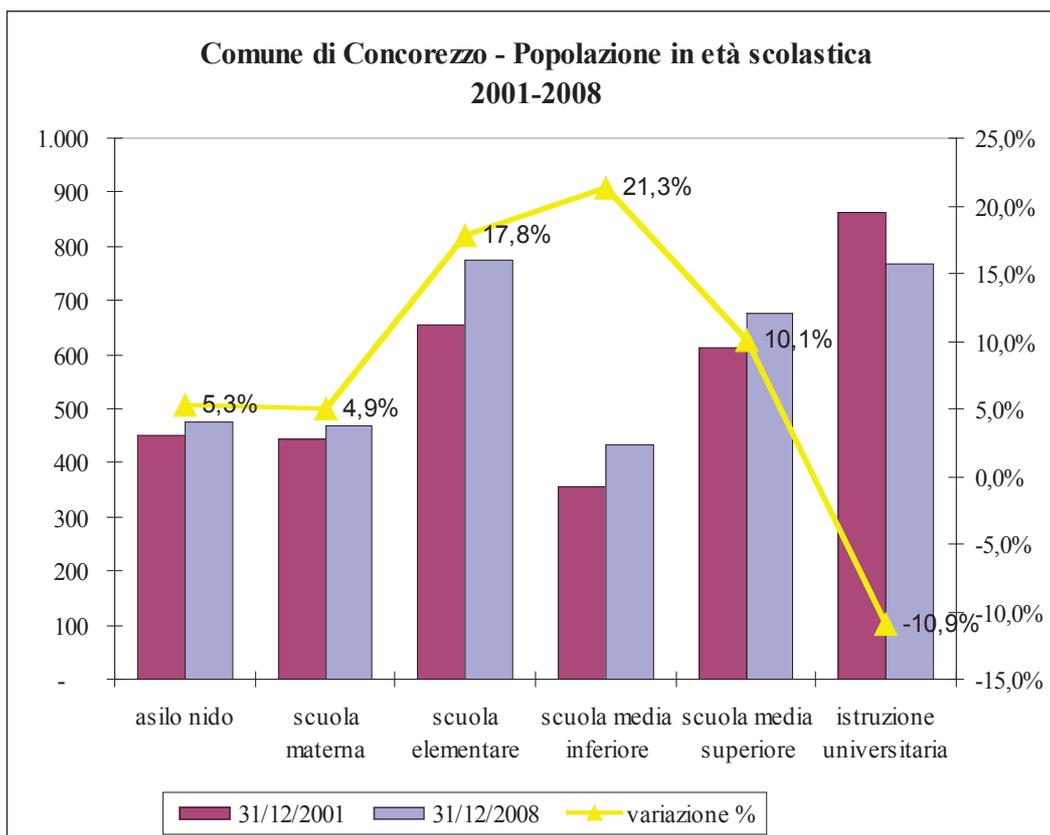
In quanto alle recenti dinamiche delle classi di età, possiamo osservare che, nei sette anni dal 31 dicembre 2001- al 31 dicembre 2008, in Concorezzo:

- la popolazione in età di asilo nido e di scuola materna, dopo un periodo di decrescita ha verificato un lieve incremento (ma inferiore a quanto avvenuto sul totale della provincia nella provincia), la popolazione in età di scuola elementare e media è sensibilmente aumentata (+18 e +21%); è stimabile che nei prossimi 5 anni la situazione tenda a stabilizzarsi nella scuola elementare, mentre per l'utenza della scuola media ci si dovrà aspettare un leggero aumento;
- l'istruzione media superiore vede la popolazione in classe d'età stabile fino al 2007, mentre c'è da prevedere un aumento nel successivo quinquennio, come effetto della domanda delle classi di età attualmente nelle scuole medie inferiori;
- è elevata la riduzione della popolazione in classe d'età 19-24, per le quali c'è da attendersi una ulteriore riduzione nel prossimo quinquennio;
- complessivamente abbiamo un aumento percentuale della popolazione non attiva, in particolare degli anziani e quindi una leggera riduzione della popolazione in età attiva;
- la popolazione anziana (ultrasessantacinquenne) supera del 29% la popolazione da 0 a 14 anni; l'indice di vecchiaia<sup>1</sup> è in crescita, ma meno elevato della media della provincia di Monza e Brianza, dove è pari al 150%, mentre nel comune di Milano ha raggiunto il 196%;
- l'Indice di dipendenza<sup>2</sup> totale è considerato un importante indicatore sintetico che descrive la struttura economica della popolazione e esprime il carico economico che il mantenimento della popolazione non attiva ha sul reddito di quella attiva.



**5. Comune di Concorezzo e Totale provincia di Monza e Brianza -  
Popolazione per classe di età e indicatori 31/12/2001-31/12/2008 (Fonte Istat)**

popolazione in età	età	Comune di Concorezzo			totale provincia di Monza e Brianza		
		31/12/2001	31/12/2008	variazione %	31/12/2001	31/12/2008	variazione %
asilo nido	0-2	450	474	5,3%	21784	25439	16,8%
scuola materna	3-5	445	467	4,9%	21.376	24.625	15,2%
scuola elementare	6-10	656	773	17,8%	34.812	39.555	13,6%
scuola media inferiore	11-13	356	432	21,3%	20.811	22.596	8,6%
scuola media superiore	14-18	614	676	10,1%	34.739	36.926	6,3%
istruzione universitaria	19-24	861	767	-10,9%	49.918	45.767	-8,3%
inattiva giovane	0-14	2.022	2.277	12,6%	105.468	119.589	13,4%
attiva	15-64	9.883	9.813	-0,7%	535.218	555.349	3,8%
inattiva anziana	>65	2.320	2.947	22%	126.081	158.410	22%
<b>totale popolazione residente</b>		<b>14.225</b>	<b>15.037</b>		<b>766.767</b>	<b>833.348</b>	
Indice di vecchiaia IV	(>65)/(0-14)%	115%	129%	12,8%	120%	132%	10,8%
	(0-14+>65)/						
Indice di dipendenza totale Idt	(15-64)%	44%	53%	21,2%	43%	50%	15,7%
Indice di dipendenza giovanile Idg	(0-14)/(15-64)%	20%	23%	13,4%	20%	22%	9,3%
Indice di dipendenza senile Ids	(>65)/(15-64)%	23%	30%	27,9%	24%	29%	21,1%



### 6. Famiglie per numero di componenti (Fonte Censimento Istat 2001)

	1 comp.	% 1 c.	2 comp.	% 2 c.	3 comp.	% 3 c.	4 comp.	% 4 c.	5 comp.	6 e +	Totale famiglie	comp/ fam.
Concorezzo	1.248	23%	1.586	29%	1.371	25%	1.062	19%	237	30	5.534	2,57
Agrate	998	21%	1.357	28%	1.243	26%	955	20%	220	37	4.810	2,64
Arcore	1.487	23%	1.869	29%	1.596	25%	1.229	19%	264	58	6.503	2,56
Monza	13.060	26%	15.325	31%	11.121	23%	7.966	16%	1.601	298	49.371	2,43
Villasanta	1.139	23%	1.434	28%	1.243	25%	1.000	20%	199	35	5.050	2,56
Vimercate	2.433	24%	2.838	28%	2.352	23%	1.924	19%	379	95	10.121	2,52
Provincia MB	66.098	22%	84.701	29%	73.573	25%	57.483	19%	12.218	2.481	296.554	2,59

### 7. Composizione media delle famiglie (Fonte Annuario Statistico Regionale)

	2001 (cens)	31 dic 2003	31 dic 2004	31 dic 2005	31 dic 2006	31 dic 2007	31 dic 2008	31 dic 2009
Concorezzo	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,4
Agrate Brianza	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
Arcore	2,6	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4	2,4	2,3
Monza	2,4	2,4	2,4	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Villasanta	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4
Vimercate	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4	2,4	2,3	2,3
Provincia MB	2,6	2,5	2,5	2,5	2,5	2,4	2,4	2,4

Utile per valutare la domanda residenziale è il dato della famiglie per numero di componenti. Per una analisi comparativa possiamo fare riferimento solo ai dati dell'ultimo Censimento della popolazione. Dalla tabella precedente si vede che nel 2001 le famiglie di uno o due componenti rappresentano il 52% del totale, in modo non dissimile dagli altri comuni (con l'eccezione di Monza, dove la quota è più elevata, grazie soprattutto alle famiglie con un solo componente) e della media provinciale.

La dimensione media dei nuclei famigliari è in costante discesa negli ultimi anni nella generalità dei comuni e in particolare nei comuni di Monza, di Vimercate e Agrate, dove la dimensione media nel 2009 è di 2,3 componenti. Questo fenomeno nasce dalla scomposizione del nucleo famigliare tradizionale e dall'aumento dei nuclei di uno o due componenti, ma anche dall'invecchiamento della popolazione, dall'aumento di persone sole in età avanzata e dai flussi migratori dall'estero, prevalentemente composti, in un primo momento, da nuclei familiari mono componenti, successivamente, a seguito dei ricongiungimenti famigliari, anche di grande dimensione.

Le conseguenze sulla domanda quantitativa e qualitativa di alloggi è evidente. La domanda aumenta anche a popolazione costante, mentre aumenta la richiesta di alloggi di piccola dimensione, anche in conseguenza dell'aumento del costo degli alloggi.

## Il patrimonio abitativo

I dati del Censimento del 2001 ci informano che il patrimonio abitativo è formato da costruzioni realizzate prevalentemente nel dopo guerra, (quelle anteriori al 1945 sono il 18% del totale del patrimonio); dopo il 1981 a Concorezzo, come d'altra parte nell'intera provincia, a Monza e negli altri comuni dell'area, la quota di costruito si riduce considerevolmente.

Le costruzioni, in particolare quelle residenziali, sono quindi in buono stato, anche per effetto di adeguamenti, ristrutturazioni e restauri realizzati negli ultimi anni. Non si pongono quindi, salvo casi limitati, puntualmente individuabili, problemi rilevanti di adeguamento igienico e della qualità abitativa.

Prevalgono gli alloggi di quattro stanze (40,4% del totale) e il parco alloggi è in generale simile, per quanto riguarda la dimensione media, a quello degli altri comuni considerati e della provincia. Rispetto ai fenomeni socio economici in corso (riduzione della dimensione media della famiglia, aumento della mobilità sociale, aumento dei costi) si riscontra nel mercato una difficoltà ed una lentezza ad adeguare i modelli dell'offerta; questo compito di orientamento può essere anche in parte imputato agli obiettivi della pianificazione urbanistica.

La presenza di alloggi di 1 o 2 stanze è in linea con la media dei comuni dell'area di analoga dimensione ma inferiore a quella che si riscontra a Monza, dove la presenza di persone "in transit" è presumibilmente maggiore e dove l'evoluzione della famiglia verso una minore dimensione, la maggior presenza di anziani soli, ma anche il maggior costo delle abitazioni, influisce già da tempo sulle tendenze del mercato.

Non risultano a Concorezzo, alla data del Censimento, fenomeni di coabitazione e sovraffollamento che meritino una particolare attenzione (1 solo caso di coabitazione e 21 abitazioni dove si registrava un disagio grave da sovraffollamento, per il quale si calcola un deficit di 9 alloggi). I problemi della domanda sociale, come si evidenzierà in seguito, si connettono prevalentemente ad altre cause (condizioni economiche, presenza di famiglie in condizioni di particolare disagio o molto numerose, presenza di portatori di handicap, ecc.).

### 8. Edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione (Fonte Censimento Istat 2001)

	prima del 1919	dal 1919 al 1945	dal 1946 al 1961	dal 1962 al 1971	dal 1972 al 1981	dal 1982 al 1991	dopo il 1991	Totale
Concorezzo	108	108	247	248	212	166	111	1.200
Agrate	93	100	421	384	294	295	180	1.767
Monza	160	158	313	301	230	130	138	1.430
Arcore	1.227	1.099	1.500	1.138	680	359	391	6.394
Villasanta	130	143	229	242	132	156	187	1.219
Vimercate	334	194	320	526	480	285	173	2.312
Provincia MB	8.391	8.270	19.809	18.898	12.800	9.128	7.847	85.143

**9. Abitazioni occupate per numero di stanze (Fonte Censimento Istat 2001)**

	abitaz.	%	abitaz.	%	abitaz.	%	abitaz.	%	abitaz.	%	abitaz.	%	tot
	1 st.	1 st.	2 st.	2 st.	3 st.	3 st.	4 st.	4st.	5 st.	5 st.	>=6 st.	>=6 st.	
Concorezzo	120	2,2	661	11,9	1.225	22,1	2.236	40,4	973	17,5	318	5,7	5.533
Agrate	79	1,6	502	10,4	980	20,4	2.045	42,6	877	18,2	312	6,5	4.795
Monza	1.301	2,6	6.746	13,7	11.971	24,3	17.672	35,9	8.101	16,4	3.365	6,8	49.156
Arcore	142	2,2	692	10,6	1.379	21,2	2.637	40,6	1.126	17,3	517	8,0	6.493
Villasanta	100	2,0	582	11,5	1.138	22,5	1.954	38,7	829	16,4	435	8,6	5.038
Vimercate	218	2,2	1.057	10,6	2.065	20,6	3.798	30,0	1.976	19,7	872	8,7	9.986
Provincia MB	5.613	1,9	33.217	11,2	66.285	22,4	117.232	39,7	51.046	17,3	22.056	7,5	295.449

Il rapporto stanze/occupanti e il numero relativamente basso di alloggi di grande dimensione fanno pensare ad un patrimonio che si adatta senza particolari sprechi dimensionali alle esigenze delle famiglie di Concorezzo, ma le prospettive socio economiche non possono far escludere, per il futuro, una situazione di sottoutilizzo del patrimonio abitativo e quindi la necessità di frazionamento delle unità immobiliari, con aumento della densità abitativa.

Gli alloggi (5.533 alla data del Censimento) per il 79,3% erano in proprietà; il 14,9% in affitto e il 5,8% occupato con altro titolo di godimento.

Va rilevata la bassa quota di alloggi in affitto, di un punto percentuale inferiore a quella media provinciale e ancor più a quella di Monza (22,6%), che non favorisce un uso flessibile del patrimonio e non corrisponde al forte ricambio di popolazione, testimoniato dai dati delle iscrizioni e cancellazioni anagrafiche, così come va ancora sottolineato che la dimensione media attuale degli alloggi, per quanto attualmente congrua, potrà in prospettiva non corrispondere alla tendenza delle famiglie a scomporsi in nuclei di piccola dimensione; in futuro potranno quindi porsi problemi di ristrutturazione degli spazi abitativi per realizzare, dove possibile, due unità tramite divisione di un'unità grande, con problemi che possono riguardare soprattutto la necessità di posti auto.

L'attività edilizia residenziale negli ultimi anni ha registrato una punta nel 2005 e nel 2006 (in questi anni sono state costruite in particolare le Residenze della Ghiringhella), cui ha corrisposto una punta di iscrizioni all'anagrafe nel 2007.

## **L'edilizia sociale esistente e in cantiere**

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica di Concorezzo è attualmente formato da:

n. 224 appartamenti ALER

n. 57 appartamenti di proprietà comunale.

24 alloggi a canone sociale sono stati realizzati in via Dante – via Libertà, cofinanziati dalla Regione con l'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale sottoscritto nel gennaio 2008. L'intervento è condotto dal Comune ed è anche in funzione della ricollocazione di una parte degli inquilini di case comunali, attualmente ospitati in un edificio che richiede lavori di manutenzione straordinaria.

Per le fasce di domanda con reddito superiore a quello limite per accedere agli alloggi a canone sociale o moderato, ma ancora bisognose di un sostegno, il Comune di Concorezzo ha stabilito nella convenzione del PII Comparto 8, che il 50% della volumetria residenziale edificabile (circa 15.000 mc.) sia in vendita convenzionata, al prezzo di 1.900 euro/mq commerciale.

## Il mercato immobiliare

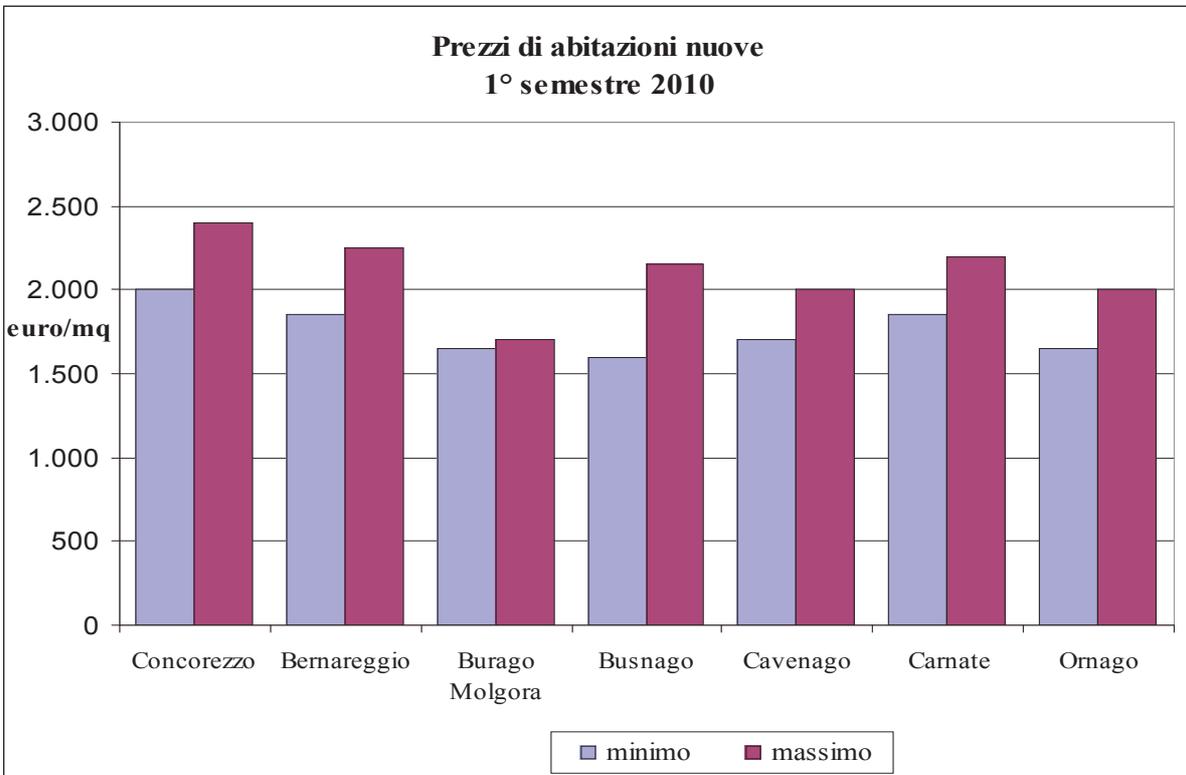
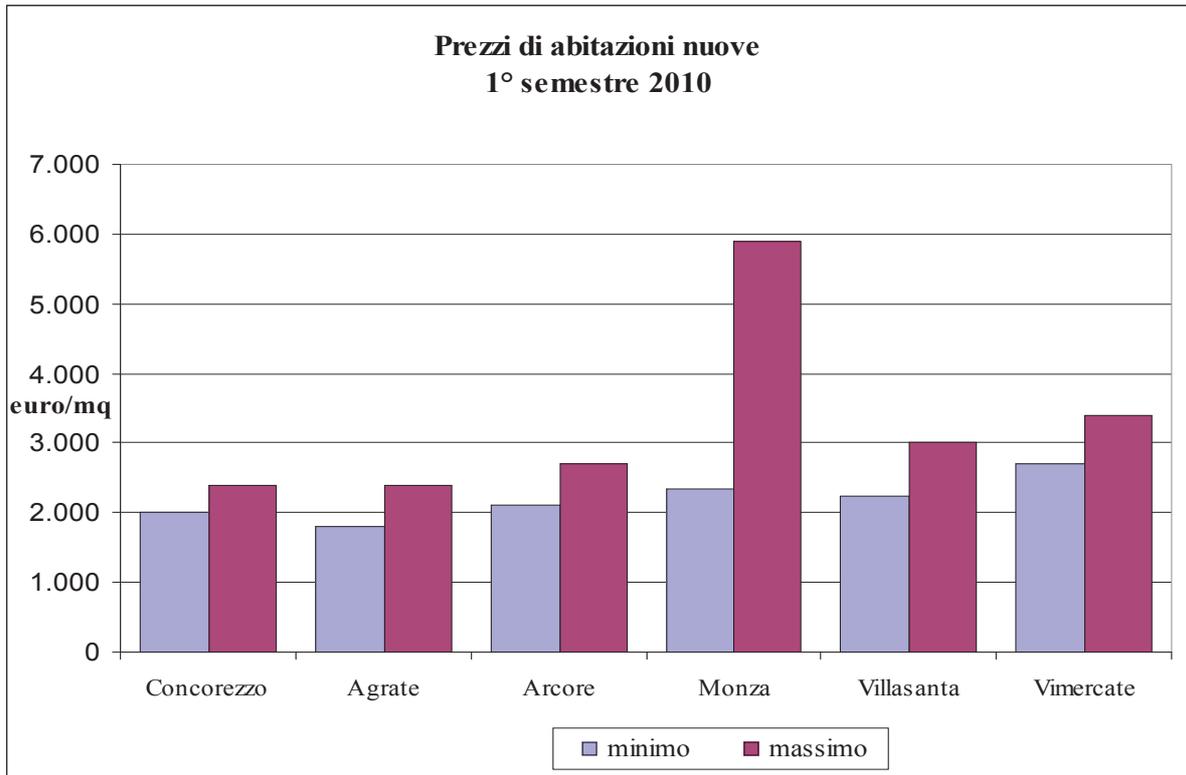
La rilevazione promossa dalla Camera di Commercio di Monza e Brianza su dati del Collegio Agenti d'Affari in mediazione di Milano, segnala, dal primo semestre del 2010 al corrispondente periodo del 2009, una dinamica delle compravendite in consistente calo in tutta la provincia (meno 5,4% nel capoluogo e meno 14% nel resto della provincia). I prezzi, invece, registrano una contrazione maggiore in Monza (meno 8% in media) rispetto al resto della provincia (meno 3%). Gli appartamenti nuovi sono la tipologia che mantiene quasi invariato il prezzo di vendita: in media a Monza 3.225 euro/mq (-1,3% nell'anno), nel resto della provincia 1.960 euro/mq (-1,0%)<sup>3</sup>.

Il mercato dell'affitto è più sostenuto, perché molte famiglie devono rimandare il progetto di acquisto dell'abitazione; nel complesso i canoni si mantengono stabili: il costo per l'affitto di un appartamento di tipologia media di oltre 70 mq è di 71 €/mq per anno in Monza, mentre è più elevato in media nel vimerchiese (73. €/mq per anno)

Nel grafico e nella tabella che seguono riportiamo il dettaglio di Concorezzo e dei comuni dell'area di riferimento. Un secondo grafico rappresenta, invece, i valori minimi e massimi degli appartamenti nuovi, nei comuni che sono stati, verosimilmente, anche le destinazioni di alcuni trasferimenti di residenza di famiglie di Concorezzo.

10 - Rilevazione dei prezzi degli immobili - 2007/2010 (Fonte Rilevazione dei prezzi degli immobili - Camera di Commercio di Monza e Brianza)											
		zone	appartamenti nuovi o ristrutturati	appartamenti recenti entro 35 anni	appartamenti vecchi oltre 35 anni	box	negozi	uffici	capannoni nuovi o ristrutturati	capannoni vecchi	terreni residenziali
			euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/corpo	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq
Concorezzo	2° sem 2007	centro	2100/2400	1650/1850	1400/1600	17000/19000	2200/2500	1600/1800			250/280
		periferia	2000/2200	1600/1800	1400/1600	16500/18000	1800/2000	1400/1700	800/1000	600/800	250/290
	1° sem 2010	centro	2100/2400	1550/1850	1250/1550	17000/19000	2150/2450	1500/1750			240/260
		periferia	2000/2200	1400/1750	1250/1550	16500/18000	1700/1950	1300/1650	800/1000	600/800	230/270
Agrate	2° sem 2007	centro	2100/2400	1600/1900	1300/1500	17000/20000	1800/2000	1500/1600			
		periferia	1800/2100	1500/1650	950/1400	16000/19000		1400/1500	800/950	700/900	270/310
	1° sem 2010	centro	2100/2400	1350/1850	1050/1350	17000/20000	1750/1950	1450/1600			
		periferia	1800/2100	1350/1550	900/1150	16000/19000		1350/1500	800/1000	650/850	220/280
Arcore	2° sem 2007	centro	2350/2700	1800/1950	1400/1600	18000/20000	1600/1900	1450/1900		500/700	340/360
		periferia	2200/2450	1600/1900	1250/1450	16000/18000	1300/1600	1250/1250	800/950	500/700	290/330
	1° sem 2010	centro	2300/2700	1600/1800	1200/1400	18000/18000	1400/1850	1400/1800		500/700	310/350
		periferia	2100/2400	1500/1750	1150/1250	16000/18000	1200/1550	1200/1250	750/950	500/700	240/320
Monza	2° sem 2007	centro storico	4750/5850	3400/4000	2800/3300	50000/65000	3300/7700	2600/3300			
		Parco-Villa Reale	3900/4800	3000/3500	2550/3000	28000/35000	1800/2350	1850/2550			460/560
		Via Libertà Stadio Nuovo	2550/2900	1950/2200	1800/2000	16000/2200	1300/1500	1450/1800	700/1050	750/1100	300/350
	1° sem 2010	centro storico	4650/5900	3150/3850	2600/3050	50000/65000	3100/7500	2550/3250			
Parco-Villa Reale		3750/4650	2700/3250	2300/2700	27000/35000	1800/2300	1800/2500			370/420	
Villasanta	2° sem 2007	centro	2100/2600	1650/1850	1250/1400	15000/18000	1700/1900	1550/1750			
		periferia	1800/2000	1500/1650	1150/1300	14000/17000	1350/1650	1400/1600	750/950	650/750	190/250
	1° sem 2010	centro	2400/3000	1800/2250	1350/1650	16000/22000	1850/2050	1550/1750			
		periferia	2250/2600	1650/2050	1150/1450	14000/17000		1350/1650	800/950		220/290
Vimercate	2° sem 2007	centro	3000/3400	2000/2300	1700/2000	18000/20000	2200/300	2600/3200			
		periferia	2700/3000	1800/2100	1600/1800	17000/20000	1800/2000	1800/2000	800/1000	600/700	300/370
	1° sem 2010	centro	3000/3400	2100/2450	1650/2050	19000/23000	2450/3150	2500/3000			
		periferia	2700/3000	1750/2250	1550/1850	17000/20000		2000/2400	800/1000	600/750	290/350

(in corsivo: diminuzione del prezzo medio rispetto al 2° trimestre 2007; in grassetto aumento del prezzo medio rispetto al 2° trimestre 2007)



## La domanda abitativa nel periodo di validità del Documento di Piano

Il fabbisogno sociale pregresso viene periodicamente registrato dall'Ufficio Casa del comune.

A seguito del bando 2005 sono state presentate 82 domande per l'inserimento nella graduatoria di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, di cui idonee 78 (di queste solo una ha caratteristiche di reddito compatibili con l'assegnazione di un alloggio a canone moderato).

Questi dati possono essere assunti in prima approssimazione, insieme a quelli del 2008, come un riferimento valido per il prossimo quinquennio, anche se altri osservatori riferiscono di una domanda in rilevante crescita; è infatti ragionevole pensare che la quantità della domanda potrà aumentare in ragione della situazione di crisi economica generale, piuttosto che diminuire.

Le assegnazioni effettuate sulla graduatoria del 2005 sono state 1.

Nel corso di questo periodo sono anche pervenute numerose domande di cambio alloggio relative alla necessità di nuclei familiari numerosi che hanno bisogno di avere un alloggio più ampio (10 domande) e si è potuto rispondere a 5 domande di cambio appartamento assegnando a nuclei familiari numerosi un appartamento di maggiore dimensione.

Rispetto al fabbisogno abitativo espresso attraverso la graduatoria del 2005 è possibile vedere che:

- più del 60% delle domande sono di nuclei familiari stranieri, circa 49 di cui 11 nuclei familiari sono formati da 5 ad 8 componenti, mentre 13 sono persone sole;
- la percentuale di domande effettuate da nuclei familiari formate da un solo componente è elevata, circa il 30% per un totale di 25 domande;
- le domande effettuate da nuclei familiari formati da 2 a 4 componenti sono 43: 18 famiglie sono formate da due componenti, 12 famiglie sono formate da tre componenti e 13 famiglie da quattro componenti;
- le domande effettuate da nuclei familiari dove almeno un componente è anziano o disabile sono 13.

A questi dati sono da aggiungere, come espressione della domanda sociale, le richieste di accesso al Fondo Sostegno Affitti, che, nel 2006, sono state 84, delle quali 27 con caratteristiche di grave difficoltà. Calcolando una sovrapposizione fra i due dati pari all'11% (media regionale), risulta una stima della domanda sociale complessiva attuale di circa 145 alloggi.

La graduatoria del bando 2008 conferma sostanzialmente i dati del 2005, sono infatti i seguenti: domande n° 75, che riguardano:

- 18 famiglie composta da 1 componente (14 con figli)
- 14 famiglie composte da due componenti (5 con anziani)
- 17 famiglie con 3 componenti
- 18 famiglie con 4 componenti
- 5 famiglie con 5 componenti
- 2 famiglie con 6 componenti
- 1 famiglia con 8 componenti

Gli stranieri che hanno fatto domanda sono 44

In proporzione alla popolazione residente, a confronto con i dati dei comuni dell'area di riferimento e con i valori medi della Brianza, risulta una domanda sostanzialmente contenuta, inferiore in particolare a quelle registrata ad Arcore e a Vimercate; bisognerebbe però capire se il numero relativamente limitato non dipenda dalla scarsa fiducia in un possibile riscontro positivo.

Nella classificazione del fabbisogno utilizzata dalla Regione per il Piano Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica, il comune di Concorezzo è classificato comune con fabbisogno "in aumento", come Arcore e Villasanta. Il fabbisogno di Monza è classificato "elevato".

### 11 - Domanda esplicita di edilizia sociale 2006/2007 (fonte Regione Lombardia)

Comune	famiglie 1/1/2007	domande FSA 2006	dom FSA/ famiglie	di cui in grave difficoltà	alloggi ERP	domande ERP (canone sociale/moder- ato) 2007	domande ERP/ famiglie
Concorezzo	5.857	84	1,43%	27	281	78	1,33%
Agrate Brianza	5.891	109	1,85%	30	164	100	1,70%
Arcore	7.085	150	2,12%	21	130	154	2,17%
Monza	52.148	802	1,54%	295	2.417	722	1,38%
Villasanta	5.411	78	1,44%	19	95	99	1,83%
Vimercate	10.720	177	1,65%	57	543	298	2,78%
totale Brianza (1)	327.445	4.758	1,45%	1.538	8.085	5.441	1,66%
Provincia Milano	1.734.421	25.172	1,45%	8.791	112.708	35.116	2,02%

(1) non corrisponde al territorio della Provincia di Monza e Brianza

Nel dicembre 2010 i residenti di Concorezzo erano 2010, con un incremento rispetto al 2009 di 193 unità.

Il fabbisogno nuovo, stimato sulla base di una interpretazione neutrale dei dati demografici, sarà determinato:

- a)- dal prevedibile aumento naturale della popolazione
- b)- dal saldo migratorio
- c)- dal prevedibile aumento del numero delle famiglie a parità di abitanti
- d)- dalla domanda pregressa, soprattutto relativa all'edilizia sociale
- e)- dal deficit derivante dai fenomeni di sovraffollamento
- f)- dagli interventi di sostituzione o adeguamento igienico, tecnologico e funzionale del patrimonio edilizio che comportano in genere una perdita di superficie utile

a)- data la costanza del fenomeno della crescita naturale (saldo nati-morti) nei sette anni 2001- 2009 e la consistente presenza di famiglie giovani si può ragionevolmente prevedere ancora un saldo naturale positivo relativamente costante per i prossimi cinque anni di circa 30 unità/anno.

b)- un analogo ragionamento può essere fatto per il saldo migratorio: se si assume come riferimento la crescita media del settennio 2001- 2009, si ha un saldo attivo medio annuo di circa 130 unità. Ma, già nel 2007 il saldo migratorio di Concorezzo ha superato le 160 unità e nel 2008 le 190 unità, per scendere a 121 nel 2009; ma anche per quanto succede in generale nell'area metropolitana (dove la popolazione cresce sia nei comuni grandi che in quelli piccoli) è logico considerarlo in crescita; è prudente prevedere un incremento migratorio attivo pari ad almeno 180 abitanti/anno.

c)- per le considerazioni fatte in precedenza, che si riferiscono alle difficoltà economiche in atto, che presumibilmente si protrarranno anche nel prossimo quinquennio, sembra giusto pensare a un rallentamento, ma non ad una stabilizzazione del fenomeno dell'aumento del numero dei nuclei

famigliari a parità di abitanti; si ritiene quindi quanto meno prevedibile, che nel decennio si raggiunga il valore di 2,35 componenti/famiglia (circa equivalente alla dimensione media della famiglia nella provincia di Milano alla data del censimento 2001) e che nel quinquennio si raggiunga il valore di 2,45 componenti/famiglia;

d)- riguardo al fabbisogno di edilizia sociale si rileva una generalizzata crescita che evidentemente riguarda anche il comune di Concorezzo. La tendenza in atto è preoccupante e consiglia di assumere un atteggiamento previdente (il fabbisogno arretrato stimato, come già detto, era nel 2008 di 75 alloggi, se ci si riferisce alle domande del 2008; si può ragionevolmente pensare ad un fabbisogno maggiore cioè almeno di 100 alloggi);

e)- i fenomeni di sovraffollamento sono per ora poco numerosi, almeno per quanto si rileva dai dati ISTAT, tuttavia sono almeno provvisoriamente quantificabili in 9 alloggi, sapendo che potranno solo crescere in relazione alla difficile situazione economica. Tuttavia questo fabbisogno può logicamente essere considerato compreso nel punto d) precedente;

f)- gli interventi di sostituzione o adeguamento del patrimonio edilizio più antico comportano generalmente una perdita di superficie utile e quindi una domanda aggiuntiva di volume; sembra ragionevole che a questa domanda possa dare quantitativamente risposta il recupero di volumi rustici, o sottoutilizzati, o destinati a funzioni non residenziali, esistenti soprattutto nell'ambito del nucleo antico.

Conclusivamente è bene considerare che il fattore migrazione è quello più soggetto nel tempo a modifiche anche rilevanti perché la sua evoluzione dipende dal variare di condizioni generali (economia, politiche più o meno restrittive sull'immigrazione dall'estero, situazione economica delle famiglie, ecc.); si è anche visto, in precedenza, che una quota non irrilevante di nuovi iscritti è costituita da popolazione italiana, attratta dalle buone condizioni insediative offerte da Concorezzo; questa domanda in futuro, col prolungamento della linea 2 metropolitana (comunque oltre il periodo di validità del presente Documento di Piano), potrà diventare ancor più evidente, tanto che il controllo dell'uso del territorio potrà essere un problema decisivo per il mantenimento del benessere della comunità locale.

**Secondo questa stima la popolazione al 2015, inizio 2016, anno in cui si presume potrà decadere la validità del "Documento di Piano", è data dai seguenti valori:**

popolazione residente al 2010	= 15.371
popolazione residente al 2011	= 15.434
saldo naturale, 30 ab/anno x 6	= 180
saldo migratorio, 180 ab/anno	= 1.080
abitanti al 2016: 15.371 + 1.260	= 16.631 al 2016
famiglie al 2016: 16.631/2,45	= 6.788
famiglie al 2010 (stima)	= 6.030
incremento famiglie = fabbisogno alloggi	= 758

A questo fabbisogno si deve aggiungere:

per fabbisogno sociale pregresso = 100 alloggi

In totale si stima che il fabbisogno al 2015 sia pari a **858 alloggi**, pari a una superficie lorda di pavimento di **mq. 75.280** (80 mq/alloggio) e di **metri cubi virtuali 212.784** (H virtuale 3,10 m.)

Va comunque considerato che anche raffreddando l'offerta insediativa per cercare di ridurre l'entrata di nuova popolazione e ovviamente il consumo di suolo, Concorezzo continuerà a subire, in una certa misura, anche nel breve periodo di validità del PGT, la pressione insediativa delle aree urbane più dense, tanto più che il P.R.G. (e quindi il P.G.T.) mette in campo una notevole quota di edilizia libera, non ridimensionabile, che si deve considerare come un fatto acquisito, solo parzialmente orientabile, come in precedenza si è rilevato, a soddisfare le esigenze della popolazione già residente (per es. edilizia convenzionata).

Va ancora sottolineato che la politica per la casa dell'amministrazione Comunale dovrà cercare di garantire che almeno parzialmente le iniziative di nuova edificazione del P.G.T., sia pure di dimensione limitata, si rivolgano ai cittadini di Concorezzo e non siano semplicemente "un'offerta sul mercato".

Un orientamento della politica abitativa capace di rappresentare al meglio le esigenze locali e in particolare di soddisfare i bisogni della fascia più debole della popolazione può essere rappresentato dai seguenti punti programmatici, da tenere ben presenti nella fase di gestione del Piano:

- soddisfare, per quanto possibile, la domanda di ampliamenti edilizi, affrontando in questo modo anche il problema delle coabitazioni, che potrebbe presentarsi in futuro in termini più accentuati a causa del possibile peggioramento delle condizioni economiche generali;
- soddisfare la domanda di alloggi di piccola dimensione e più economici;
- orientare le eventuali nuove iniziative immobiliari verso soluzioni adeguate a rispondere alla domanda interna, anche con una quota di edilizia a prezzo concordato, o convenzionata, la cui assegnazione sia controllata dal Comune;
- favorire iniziative cooperative locali;
- favorire iniziative verso la casa in affitto, per corrispondere meglio alle attuali necessità sociali (problema della ricerca del lavoro e della mobilità, difficoltà ad avere subito un alloggio in grado di soddisfare le esigenze della famiglia in prospettiva, ecc.).

## Le attività economiche e l'occupazione.

### La situazione al Censimento 2001

La forza lavoro in Concorezzo, pari al 46,9% dei residenti, corrisponde percentualmente a quella della provincia, ma è quasi di un punto percentuale maggiore di quella rilevata al Censimento 2001 nel capoluogo della provincia di Monza, ove incide maggiormente la presenza di popolazione anziana e di studenti. In sostanza, sotto questo profilo (occupati – non occupati), la situazione di Concorezzo si dimostra in linea con la situazione generale che, all'interno dell'area metropolitana, esprime una condizione socialmente omogenea.

<b>12. Popolazione residente in condizione lavorativa e studente</b>							
<b>(Fonte Censimento Istat, 2001)</b>							
	Forza lavoro				Totale	Studenti	
	Occupati		In cerca di occupazione				
	N°	%	N°	%	N°	%	N°
Concorezzo	6.456	45,4	223	1,6	6.679	46,9	780
Monza	52.423	43,6	2.899	2,4	55.322	46,0	6.929
Provincia MB	341.239	44,5	17.386	2,3	358.625	46,8	42.892

Anche per quanto riguarda la posizione professionale della popolazione residente non si notano sostanziali differenze rispetto alla media dei comuni della zona; vale tuttavia la pena di notare che gli imprenditori, i liberi professionisti e i lavoratori in proprio sono percentualmente presenti a Concorezzo in numero relativamente rilevante: “gli imprenditori ed i liberi professionisti” (8%) sono presenti nella stessa proporzione di Villasanta e Vimercate (si consideri che Vimercate è considerato un “polo” secondario dell’area della Brianza est); i “lavoratori in proprio” (13,6%) sono in numero maggiore che a Monza e nella provincia (anche se questa categoria comprende attività il cui valore, in termini economici e sociali, non è ben definibile).

### 13. Occupati per posizione nella professione (Fonte Censimento Istat, 2001)

	Dipendenti d’azienda		Imprenditori o liberi profess.		Lavoratori in proprio		Soci di cooperative		Totale
Concorezzo	4.891	75,5	518	8	881	13,6	75	1,16	6.456
Agrate	4.589	78,3	377	6,4	780	13,3	46	0,79	5.857
Arcore	5.710	77,6	561	7,6	932	12,6	72	0,98	7.354
Monza	39.619	75,6	5.437	10,4	6.259	11,9	564	1,08	52.423
Villasanta	4.310	75,8	454	8	789	13,9	48	0,84	5.684
Vimercate	8.684	78,3	924	8,3	1.255	11,3	112	1,01	11.078
Provincia MB	258.001	75,6	25.839	7,6	49.411	14,5	3.468	1,02	341.239

E’ invece interessante notare che gli addetti delle unità produttive di Concorezzo, nei diversi rami di attività (7.234 addetti) superano per numero le unità della “forza lavoro” locale (6.679) e che invece a Monza la “forza lavoro” (55.322) è sensibilmente più numerosa degli addetti (50.382); ciò significa che Monza esporta forza lavoro e che invece Concorezzo la importa, sia pure in un bilancio di flussi che entrano ed escono dai confini comunali creando una situazione di grande mobilità all’interno di tutta l’area metropolitana. Si può quindi dire che a Concorezzo le attività di lavoro non mancano e che conta soprattutto la capacità di mantenerle attive e funzionali, piuttosto che aprire il territorio a nuove espansioni insediative.

Le successive tabelle contengono i principali indicatori quantitativi e qualitativi sulla struttura produttiva dei comuni della zona.

### 14. Unità locali e addetti, principali indicatori (Fonte Censimento Istat 2001)

	unità locali	addetti	N° u.l. / kmq	u.l. /100 abitanti	addetti /100 abitanti	addetti / u.l.
Concorezzo	1.279	7.234	150	9	50,9	5,65
Agrate	1.431	16.967	126	11,26	133,5	11,85
Arcore	1.447	6.685	150	8,7	40,1	4,62
Monza	12.503	50.382	378	10,4	41,9	4,03
Villasanta	1.100	5.406	225	8,5	41,7	4,91
Vimercate	2.289	16.642	110	8,96	66	7,27
Provincia MB	65.625	293.473	180	8,6	38,3	4,47

## 15. Imprese per settore d'attività economica (Fonte Censimento Istat 2001)

	Industria manifatturiera		Costruzioni	Commercio -riparazioni	Alberghi, pubblici esercizi	Trasporti - comunicaz	Credito - Assicuraz	Altre imprese
	N°	%	N°	N°	N°	N°	N°	N°
Concorezzo	264	22,9	136	299	42	63	13	335
Agrate	224	18,3	129	363	34	59	20	395
Arcore	192	14,7	145	317	69	43	29	515
Monza	1032	9,1	1.028	2.778	368	309	295	5.505
Villasanta	168	17,3	116	280	39	26	18	322
Vimercate	217	11,1	210	495	63	53	48	876
Provincia MB	11.506	18,8	8.457	15.718	2.014	2.068	1.186	20.392

## 16. Imprese con più di 50 addetti (Fonte Censimento Istat 2001)

	Tot. imprese	con più di 50 addetti	
		N°	%
Concorezzo	1.152	11	0,95
Agrate	1.224	41	3,35
Arcore	1.310	15	1,15
Monza	11.315	66	0,58
Villasanta	969	9	0,93
Vimercate	1.962	16	0,82
Provincia MB	61.341	448	0,73

A Concorezzo le imprese con più di 50 addetti sono presenti in modo significativo; la percentuale è inferiore solo ad Arcore e soprattutto ad Agrate, ma non alla media provinciale. Il dato molto rilevante di Agrate è sicuramente connesso alla condizione di accessibilità delle aree del comune collegato direttamente all'autostrada A4 da un proprio casello.

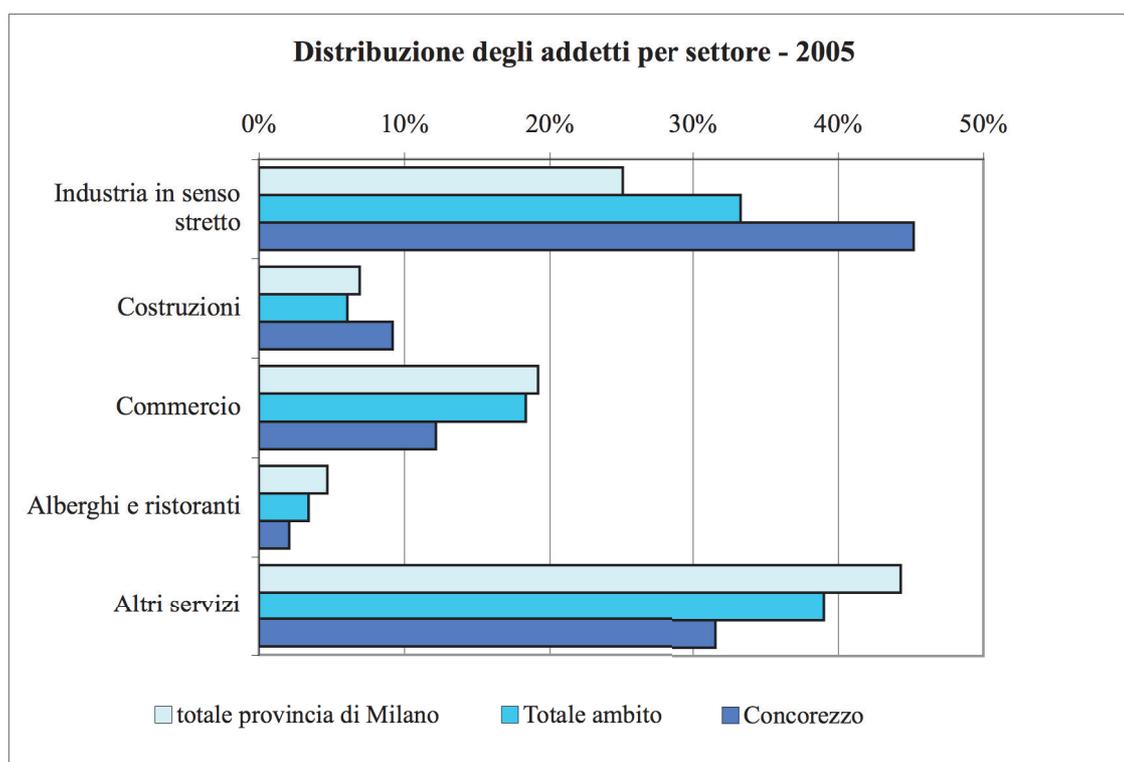
Per quanto riguarda Concorezzo, è da segnalare la presenza molto significativa del settore manifatturiero, ove il numero delle imprese supera percentualmente e in modo anche rilevante la quota di manifatturiero presente in tutti i comuni considerati ed anche nella provinciale. Ovviamente i comuni di Monza e Vimercate confermano il loro ruolo terziario, di centri di servizi per l'intorno a cui sono collegati.

### Gli aggiornamenti al 2005 -2009

Per aggiornare le informazioni relative alle dinamiche recenti del sistema economico di Concorezzo e delle aree di riferimento, utilizziamo i dati dell'Archivio ASIA dell'Istat relativi agli addetti e alle unità locali delle imprese nel 2005 (non si hanno dati aggiornati relativi alle "istituzioni" e non è stato possibile ricostruire i dati della provincia di Monza e Brianza) e i dati della Camera di Commercio di Monza, relativi alle imprese quivi iscritte.

Sinteticamente, il grafico illustra le variazioni percentuali degli addetti in totale e in vari settori, rispetto ai dati del censimento 2001:

- complessivamente si registra una riduzione del 4% nel numero degli addetti alle imprese, ma un aumento del 10% nel numero delle unità locali;
- nel settore maggiormente rappresentato, l'industria (45%), Concorezzo registra una riduzione di addetti proporzionalmente più elevata di quanto non si sia verificato nei comuni dell'area di riferimento (Agrate, Arcore, Monza, Villasanta e Vimercate) e nella intera provincia di Milano;
- anche nel settore degli alberghi e dei ristoranti (settore peraltro poco rilevante nell'economia del comune) si verifica una riduzione nel numero degli addetti (ma non nel numero delle unità locali), mentre nelle altre due aree si registra un incremento;
- il commercio si può ritenere stabile, in lieve contrazione nell'area, leggermente in aumento nella provincia;
- gli aumenti nel settore delle costruzioni e soprattutto nel settore dei servizi, che assume così un peso maggiore all'interno della struttura economica locale, non riescono a compensare totalmente le riduzioni degli addetti negli altri settori.



**17 - Addetti alle unità locali delle imprese per settore di attività economica.  
Anno 2001 (Fonte Censimento Istat 2001)**

COMUNI	Industria in senso stretto	Costruzioni	Commercio	Alberghi e ristoranti	Altri servizi	Totale
Concorezzo	3.636	455	805	157	1.821	6.874
Agrate Brianza	9.150	408	2.472	253	4.396	16.679
Arcore	3.529	394	866	193	1.244	6.226
Monza	10.448	2.656	9.516	1.333	17.200	41.153
Villasanta	2.468	343	1.039	272	986	5.108
Vimercate	5.932	675	3.567	366	4.172	14.712
totale ambito	31.527	4.476	17.460	2.417	27.998	83.878
totale provincia di Milano	462.424	93.526	302.603	63.636	649.688	1.571.877

**18 - Addetti alle unità locali delle imprese per settore di attività economica.  
Anno 2005 (Istat, Registro statistico delle imprese ASIA)**

COMUNI	Industria in senso stretto	Costruzioni	Commercio	Alberghi e ristoranti	Altri servizi	Totale
Concorezzo	2.975	605	800	136	2.075	6.591
Agrate Brianza	8.693	575	3.019	237	6.065	18.588
Arcore	3.820	436	943	181	1.689	7.071
Monza	9.126	3.183	9.870	1.815	20.268	44.262
Villasanta	2.614	373	993	374	1.154	5.508
Vimercate	4.699	655	2.009	526	6.201	14.090
totale ambito	28.952	5.222	16.834	3.133	35.378	89.519
totale provincia di Milano	411.543	113.306	315.446	76.468	728.145	1.644.907

**19 - Addetti alle unità locali delle imprese per settore di attività economica. Variazioni  
percentuali 2001 - 2005 (Fonte Istat)**

COMUNI	Industria in senso stretto	Costruzioni	Commercio	Alberghi e ristoranti	Altri servizi	Totale
Concorezzo	-18%	33%	-1%	-14%	14%	-4%
Agrate Brianza	-5%	41%	22%	-6%	38%	11%
Arcore	8%	11%	9%	-6%	36%	14%
Monza	-13%	20%	4%	36%	18%	8%
Villasanta	6%	9%	-4%	37%	17%	8%
Vimercate	-21%	-3%	-44%	44%	49%	-4%
totale ambito	-8%	17%	-4%	30%	26%	7%
totale provincia di Milano	-11%	21%	4%	20%	12%	5%

**20. Imprese attive presenti nel Registro delle Imprese per sezione di attività economica. Totale forme giuridiche.**  
(Fonte Annuario Statistico Regionale della Lombardia)

	Agricoltura caccia silvicoltura piscicoltura	Estrazione di minerali Attività manifatturiere Prod. e distrib. Energia elettr. Acqua	Costruzioni	Comm. ingr. e dett. rip. beni pers. e per casa	Alberghi e ristoranti	Trasporti magazzinaggio e comunicazioni	Intermed. Monetaria e finanziaria	Attiv. immob. Noleggio informatica e ricerca	Sanità, Istruzione, Pubblica amministraz. Altri servizi pubblici sociali e personali	altre Imprese	Totale
<b>al 21-12-2001</b>											
Concorezzo	30	241	141	298	31	46	19	144	46	9	1.005
Agrate Brianza	46	206	130	292	28	52	21	179	46	18	1.018
Arcore	33	197	147	346	44	44	31	219	56	14	1.131
Monza	111	1.424	1.139	2.953	374	347	362	2.980	585	191	10.466
Villasanta	17	162	124	268	38	31	19	114	45	8	826
Vimercate	60	255	206	494	59	51	48	437	110	30	1.750
totale ambito	267	2.244	1.746	4.353	543	525	481	3.929	842	261	15.191
Totale provincia MB	1.133	12.374	9.051	16.021	1.898	2.193	1.334	9.688	2.919	706	57.317
<b>al 31-12-2009</b>											
Concorezzo	29	237	194	283	41	65	18	193	58	13	1.031
Agrate Brianza	36	204	172	330	35	43	26	228	59	20	1.038
Arcore	26	193	215	355	65	53	33	305	79	13	1.219
Monza	122	1.374	1.457	2.986	429	365	400	3.557	681	217	10.568
Villasanta	14	133	120	278	41	38	22	145	64	11	777
Vimercate	62	247	279	535	88	56	49	587	125	27	1.841
totale ambito	260	2.151	2.243	4.484	658	555	530	4.822	1.008	288	15.443
Totale provincia MB	1.225	11.421	12.047	16.760	2.302	2.213	1.601	12.603	3.462	939	64.573
<b>Variazione percentuale dal 2001 al 2009</b>											
Concorezzo	-3%	-2%	38%	-5%	32%	41%	-5%	34%	26%	44%	3%
Agrate Brianza	-22%	-1%	32%	13%	25%	-17%	24%	27%	28%	11%	2%
Arcore	-21%	-2%	46%	3%	48%	20%	6%	39%	41%	-7%	8%
Monza	10%	-4%	28%	1%	15%	5%	10%	19%	16%	14%	1%
Villasanta	-18%	-18%	-3%	4%	8%	23%	16%	27%	42%	38%	-6%
Vimercate	3%	-3%	35%	8%	49%	10%	2%	34%	14%	-10%	5%
totale ambito	-3%	-4%	28%	3%	21%	6%	10%	23%	20%	11%	2%
Totale provincia MB	8%	-8%	33%	5%	21%	1%	20%	30%	19%	34%	13%

Dal punto di vista del numero delle imprese iscritte alla Camera di Commercio, il confronto 2001-2009 indica per Concorezzo una complessiva tenuta, malgrado i due settori principali – attività manifatturiere e commercio – abbiano subito una leggera flessione. Sono le imprese di costruzioni quelle che hanno registrato il maggiore incremento, sia in valori assoluti, sia percentualmente, come in tutta l'area di riferimento e nella provincia. E' forte la dinamica positiva della registrazione di imprese nei settori del terziario, esclusi il commercio e il bancario-finanziario.

## I movimenti sistematici per lavoro e per studio

Una lettura rapida dei dati relativi al pendolarismo per motivi di lavoro al Censimento 2001e facendo riferimento all'uso dell'auto privata, che ovviamente, per ora, è il mezzo di trasporto largamente più usato, porta a rilevare alcuni sommari dati significativi:

- complessivamente Concorezzo agisce come un polo di attrazione, essendo il totale dei movimenti in ingresso superiori a quelli in uscita e in particolare nei confronti sia di Monza sia di Vimercate;
- il pendolarismo verso Milano è prevalente e molto rilevante, in entrata da Milano è assai meno importante, ma esiste; da questo punto di vista la linea M2 metropolitana, con stazione a Concorezzo, appare come una risorsa in grado di ridurre significativamente il traffico pendolare e quindi taluni effetti di congestione nelle ore di punta;
- Monza appare dai dati un polo di attrazione, per Concorezzo, pari a Milano, ma è molto più interessante e da interpretare l'effetto attrattivo di Concorezzo per i monzesi (ma la recente contrazione nei posti di lavoro nell'industria può avere ridotto questo fenomeno); risultano anche rilevanti i movimenti verso Agrate e quelli nei due sensi da e verso Vimercate.

**22 - Movimenti sistematici in ingresso a Concorezzo, per motivi di lavoro**  
(Fonte Istat, Censimento 2001)

mezzo utilizzato	origine														Totale	
	Monza	Vimercate	Milano	Brugherio	Agrate B.	Villasanta	Cologno M.	Arcore	Lissone	Bernareggio	Sesto San G.	Cinisello B.	Bellusco	Muggiò		altre origini
treno															17	17
tram				1			1								0	2
metropolitana	1		15								1				7	24
autobus urbano	10	7	3	4	2		4				1	2	1		17	51
autobus extraurbano	14	3	12	8			3					1	3		36	80
autobus scolastico	1	3	17	1		2	1				3	3		1	33	65
auto privata (come conducente)	565	291	194	188	168	121	71	80	70	70	58	46	46	45	1.519	3.532
auto privata (come passeggero)	33	12	8	10	2	4	8	4	1	4	1	3	2		75	167
motocicletta	75	16	9	12	26	6	5	7	5	2	2	2	4	4	59	234
bicicletta, a piedi	13	8		4	10	4		1	1			1		1	10	53
<b>Totale complessivo</b>	<b>712</b>	<b>340</b>	<b>258</b>	<b>228</b>	<b>208</b>	<b>137</b>	<b>93</b>	<b>92</b>	<b>77</b>	<b>76</b>	<b>66</b>	<b>58</b>	<b>56</b>	<b>51</b>	<b>1.773</b>	<b>4.225</b>

**23 - Movimenti sistematici interni**  
(Fonte Istat Censimento 2001)

mezzo utilizzato	studenti	lavoratori
autobus urbano	17	1
autobus extraurbano	2	4
autobus scolastico	27	5
auto privata (come conducente)	34	850
auto privata (come passeggero)	599	63
motocicletta	3	64
bicicletta, a piedi	628	782
<b>Totale complessivo</b>	<b>1.310</b>	<b>1.769</b>

# IL QUADRO DI RIFERIMENTO TERRITORIALE

## Il territorio, la densità abitativa, le risorse ambientali

Concorezzo si colloca in un territorio ad alta densità di abitanti, ove si riscontra conseguentemente un elevato consumo di suolo: l'indice del consumo di suolo nel nord Milano è del 68,6% e nella Brianza del 47%, contro il 29,6% del sud Milano; a Concorezzo il consumo di suolo è pari a circa il 51% dell'intero territorio comunale.

Il comune, come risulta dalla tabella, ha un territorio piuttosto piccolo, Vimercate è due volte e mezzo più grande e infatti la sua densità abitativa è la minore fra i comuni della subarea; solo il territorio di Villasanta è di dimensione minore di quella di Concorezzo, tanto che la densità di abitanti in questo comune si avvicina a quella di Monza.

1- Superficie territoriale e densità (Fonte Istat)			
	kmq	Abitanti 2009	Densità ab/kmq
Concorezzo	8,5	15.178	1.786
Agrate	11,29	14.962	1.325
Arcore	9,33	17.636	1.890
Monza	33,02	121.545	3.681
Villasanta	4,89	13.530	2.767
Vimercate	20,73	25.643	1.237
Provincia MB	405	840.711	2.076

Lo spazio non urbanizzato è costituito da un'area perimetrale agricola, continua su tre lati, e da un ambito agricolo relativamente compatto, ma isolato e di piccola dimensione, a sud. Questo territorio non urbanizzato, prevalentemente agricolo, misura circa 4 Kmq. (46% della superficie dell'intero territorio).

Il suolo non urbanizzato è costituito in gran parte da aree agricole comprese nel parco della Cavallera e da semplice verde agricolo.

La densità di abitanti nel territorio comunale di Concorezzo è relativamente alta, praticamente pari a quella media della Provincia di Milano (che però comprende Milano, Sesto, Cinisello, Monza, ecc., territori ad altissima densità), ma inferiore a quella della provincia di Monza e Brianza e, fra i comuni dell'ambito, è approssimativamente uguale a quella di Arcore, che però comprende il parco della villa Borromeo ed un territorio, a nord, di conformazione complessa e praticamente inedificabile; resta invece inferiore a quella di Monza e Villasanta..

Le aree agricole a sud ed a sud ovest, verso Agrate e Monza si assottigliano fin quasi a scomparire, ma proprio per questo i residui spazi liberi, ove l'effetto di conurbazione risulta più evidente, assumono una importanza meritevole di particolare tutela; sono invece di qualche consistenza a est e ad ovest, ma interrotte da infrastrutture e impianti (in particolare a ovest); a nord invece esiste uno spazio "libero" relativamente ampio, impegnato dal PLIS della Cavallera. Questa importante area "naturale" non risulta ancora chiaramente e definitivamente vincolata da norme specifiche, o da un preciso "piano territoriale" redatto e riconosciuto da tutti i comuni che hanno costituito il PLIS e questo rende il territorio del parco ancora vulnerabile; per tale ragione sono soprattutto le norme comunali riguardanti le aree agricole a costituire il vero "baluardo difensivo", ma occorrerebbe quanto meno una iniziativa di unificazione dei criteri normativi.

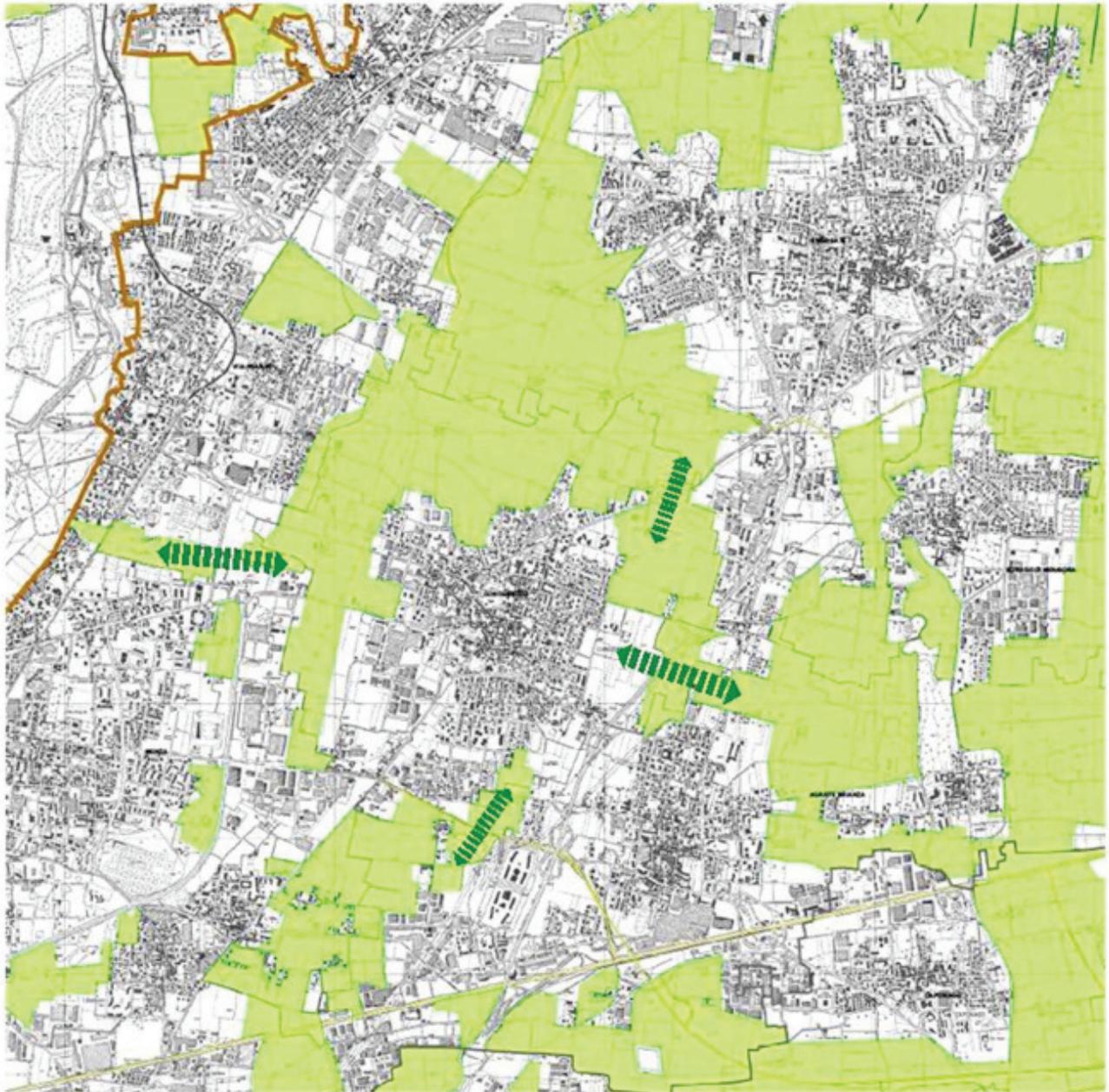
La definizione degli spazi da classificare, a cura della Provincia, con la collaborazione dei comuni, come “aree agricole strategiche”, può rappresentare un passo avanti nella tutela di questi residui territori.

In un contesto così complesso e densamente costruito, ove gli insediamenti tendono a saldarsi coprendo interamente gli spazi liberi residui, risultano evidenti due necessità: in linea generale quella di coordinare, con molta attenzione e senso di responsabilità, le azioni di pianificazione fra comuni confinanti, sia con l'intento di impedire una ulteriore occupazione delle aree ancora libere di più consistente dimensione, che rappresentano una risorsa indispensabile per la salvaguardia dell'ambiente umano e naturale, ma anche di procedere con particolare cautela nell'uso degli spazi liberi di minore dimensione, di forma spesso complessa, talvolta labirintica, che costituiscono corridoi verdi di connessione fra le risorse ambientali di comuni limitrofi, in particolare quando si prolungano verso comuni anche non immediatamente adiacenti.

Per questo motivo assumono particolare valore i progetti della Regione e della Provincia riguardanti il mantenimento di aperture (varchi) e collegamenti fra gli spazi agricoli, in particolare nelle situazioni in cui questi spazi si restringono per effetto delle edificazioni esistenti o previste, che però consentono di mettere in comunicazione, per una fruizione collettiva (anche ricreativa e culturale), tramite un sistema di collegamenti, in particolare ciclabili e pedonali, punti vitali dell'ambiente naturale e degli insediamenti urbani.

L'obiettivo primario di piano che si identifica nella “compattazione” della forma urbana trova già di fatto, nel caso di Concorezzo, un riscontro positivo, poiché le espansioni insediative sono avvenute generalmente a contatto con il nucleo denso centrale o nelle anse della periferia urbana; al di fuori, nel territorio agricolo, esistono solo pochi e modesti insediamenti legati in particolare alla presenza di storiche cascine. Questa caratteristica positiva merita di essere conservata con molta attenzione e il P.G.T. ne prende atto con adeguati provvedimenti di tutela.

La tavola che segue illustra in modo molto evidente quale sia il livello di densità e di congestione degli insediamenti nel territorio a nord est di Monza attraverso una individuazione del negativo, cioè degli spazi, spesso veri e propri interstizi, di terreno agricolo. Va comunque sottolineato che gli spazi agricoli non sono un territorio totalmente vuoto; oltre alle abitazioni e agli impianti connessi all'attività agricola sono spesso presenti abitazioni non agricole e altre attività, sia in forma sparsa che in forma aggregata; questa situazione rende ancor più importante l'individuazione e tutela dei “varchi” e dei corridoi liberi, la cui continuità mette in comunicazione fra loro gli spazi più ampi.



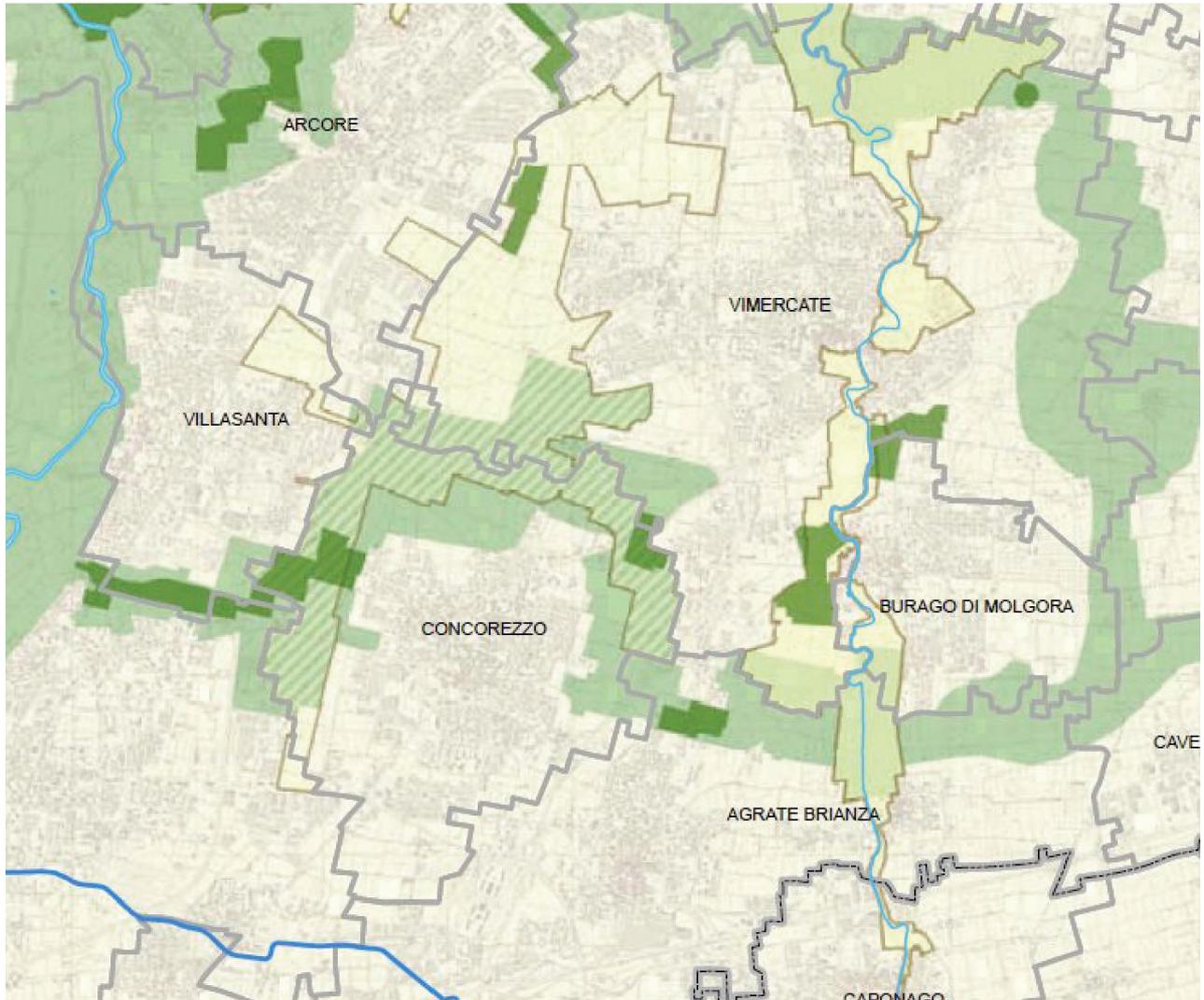
Aree agricole e varchi critici

Quale approfondimento del progetto regionale di rete ecologica, il progetto “Dorsale Verde Nord” (vedi la successiva illustrazione) si fonda su una ricostruzione della continuità delle reti ecologiche della pianura a nord del capoluogo milanese e rappresenta un segno riconoscibile e continuo dal Parco del Ticino a quello dell’Adda. Si sviluppa collegando tra loro tutti i PLIS presenti in questa porzione di territorio, i SIC, le ZPS, le aree agricole e i margini dei nuclei urbani.

Il principale obiettivo del progetto Dorsale Verde Nord è la conservazione della natura, con particolare riferimento al mantenimento ed incremento della biodiversità, ma è anche un elemento ordinatore del territorio altamente urbanizzato del Nord Milano.

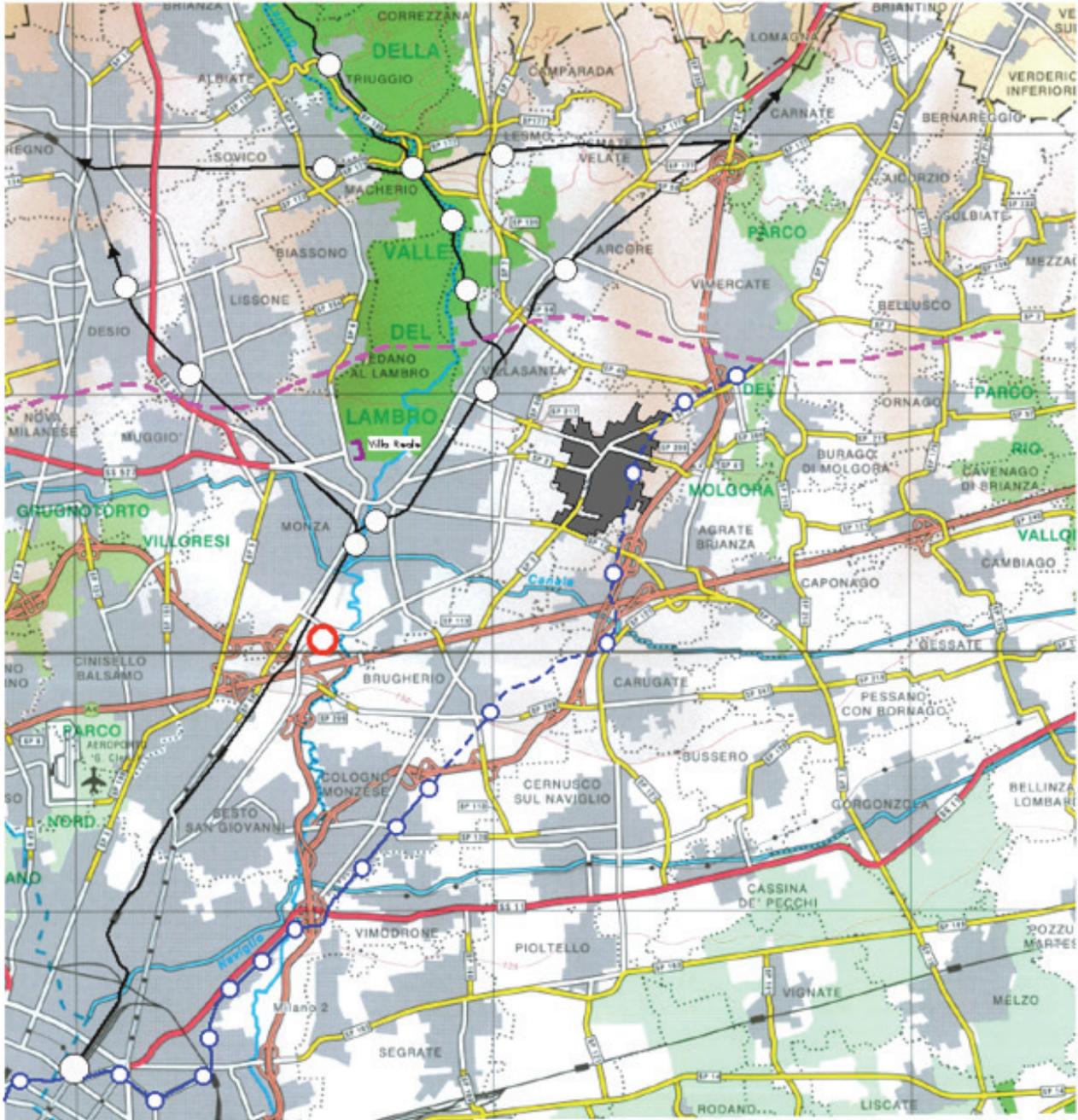
Nel territorio di Concorezzo la Dorsale interseca il Parco della Cavallera e si congiunge ad ovest con il Parco della valle del Lambro, sia pure attraverso un percorso sinuoso e talvolta in parte compromesso da strettoie e dall’interferenza di grandi infrastrutture.

Il progetto della “Dorsale verde nord” mette in evidenza soprattutto la necessità di salvaguardare la continuità degli spazi liberi e la criticità di alcuni corridoi o varchi, ove il percorso della Dorsale risulta già in parte compromesso, ma proprio per questo da assumere come un impegno forte di tutela.



## Il sistema urbano e delle infrastrutture nella subarea territoriale a est di Monza

Concorezzo si colloca a nord est di Monza in una posizione ancora 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 costituite dai comuni di Lissone, Biassono, Sovico, da una parte e Villasanta, Arcore dall'altra.



Il sistema delle infrastrutture nell'area vasta (Milano - Brianza monzese)

Questi insediamenti continui formano con Monza una vera e propria conurbazione il cui elemento costitutivo e connettivo è rappresentato da due linee ferroviarie (per Como e Chiasso e per Colico e Sondrio) e da due importanti assi stradali, a ovest la SS 36, a est la SP 58.

Rispetto a questo sistema l'area di Concorezzo risulta, come già detto, distaccata e distinta, collegata com'è alla direttrice della tangenziale est ed orientata ad avere come riferimento primario il centro di Vimercate, che nella zona rappresenta già un polo di attrazione.

Questo comporta che Concorezzo, anche conservando importanti rapporti col capoluogo di Monza, sia anche parte di una subarea di riferimento diversa (la subarea del Vimercatese), una subarea che risulterà ancor più rafforzata e caratterizzata quando alla linea di forza della tangenziale est si aggiungerà la metropolitana M2 con attestamento appunto a Vimercate.

E' evidente che la direttrice tangenziale – metropolitana produrrà una intensificazione delle relazioni di Concorezzo con Vimercate, ma soprattutto con il centro dell'area metropolitana e che si potranno produrre rilevanti spinte insediative e pressioni sul territorio comunale per un uso volto a soddisfare bisogni estranei alla comunità locale.

La facilità di spostamento potrà infatti far individuare Concorezzo come un luogo privilegiato di residenza per i milanesi, un luogo facilmente accessibile e dotato di collegamenti importanti anche per i rapporti con altre regioni (si consideri la vicinanza dell'A4 e del casello di Agrate, ma anche, in futuro, della Pedemontana per i rapporti con Malpensa, Como, Bergamo, Brescia).

Questi temi riguardano il futuro di Concorezzo, cioè i prossimi Piani di Governo, ma occorre averne già da ora la consapevolezza, sia per cogliere pienamente il senso alle stesse scelte del presente P.G.T., sia per aumentare l'attenzione riguardo alla necessità di difendere come un patrimonio di tutti le risorse territoriali, ambientali e storiche.

## **Il sistema della mobilità nell'area di Concorezzo**

Concorezzo si trova al centro di una quadra stradale formata a nord dalla SP 45, a est dalla Tangenziale ovest, a ovest dalla SP 60, a sud dalla SP 13.

Questo sistema di strade che collega il comune verso tutte le direzioni è contemporaneamente un supporto fondamentale per l'obiettivo di ridurre o addirittura eliminare il traffico di attraversamento dall'abitato e soprattutto per alleggerire l'asse centrale di via Dante e per meglio mettere in comunicazione le zone edificate di formazione relativamente recente (residenziali e produttive) poste a est di questo asse urbano e del nucleo storico.

Questa linea d'intervento comporta di assumere i provvedimenti tecnici e gestionali necessari, in particolare i seguenti:

- realizzare o completare i collegamenti urbani alle strade urbane radiali che conducono verso i diversi lati della quadra (vedi nel Piano la strada di bordo urbano "a valore programmatico" che collega l'area industriale ex Dogana alla SP 2 e quindi alla SP60 con la possibilità, sempre in forza di una previsione programmatica, di arrivare facilmente alla SP45; il prolungamento della via Kennedy e il suo collegamento con la via San Pio X; si consideri che il prolungamento della San Pio X alla via Agrate permette di allacciare alla tangenziale ovest una parte consistente di insediamenti posti a sud del nucleo storico;
- migliorare l'accessibilità all'area della prevista stazione M2, con l'apertura dei passaggi ancora possibili e con una adeguata regolamentazione del traffico;
- in prospettiva: recuperare e riqualificare la comunale per Oreno che conduce alla SP 45 e permetterebbe di avere uno sbocco verso nord senza interessare l'asse di via Dante, realizzando anche uno dei due collegamenti (indicati in alternativa nel Piano) dal quartiere Milanino a questa comunale.

Risulta tuttavia preliminare a questi obiettivi di razionale e completa sistemazione della rete urbana l'adeguamento della SP 13, del nodo che la collega alla SP 60 e del nodo in corrispondenza di C.na Rancate; si rileva infatti che gli sbocchi da Concorezzo su questa provinciale sono assolutamente inadeguati e che il traffico lungo questa arteria è ai limiti della sostenibilità, ove non si assumano i provvedimenti necessari a renderlo più scorrevole.

Il tema di come collegare Concorezzo alla quadra stradale primaria è stato analizzato e valutato dallo studio sul traffico condotto da "Centro Studi Traffico" su commissione del Comune; in esso si rilevano le criticità del sistema ma anche le sue rilevanti potenzialità, che comportano un insieme di provvedimenti coordinati ai diversi livelli.



- Linea ferroviaria Milano - Monza - Como - Chiasso e relative stazioni
- Linea ferroviaria Monza - Lecco - Sondrio e relative stazioni
- Linea metropolitana M2, da realizzare, e stazioni previste

# IL DOCUMENTO DI PIANO

## GLI OBIETTIVI GENERALI E LA SOSTENIBILITÀ DELLE AZIONI DI PIANO

In un contesto così complesso e densamente costruito, ove gli insediamenti tendono a saldarsi e i parametri ambientali mostrano un costante peggioramento è necessario un rigoroso controllo dell'uso del suolo, con riferimento agli indirizzi della Regione e del Piano Territoriale Provinciale; la questione ambientale è quindi il riferimento primo per le scelte di piano e conseguentemente l'obiettivo di un consumo quanto più possibile contenuto del suolo e un uso pieno delle sue potenzialità.

### **Questione ambientale e uso del suolo non edificato.**

Il Piano si caratterizza per le seguenti linee di azione:

- mantiene la compattezza e la continuità del suolo agricolo, valorizzandone le caratteristiche anche a fini ricreativi, ludici, culturali (in particolare per sviluppare la cultura ambientale); a ciò contribuisce anche l'individuazione di un ampio spazio continuo di "verde agricolo strategico";
- tutela e valorizza il territorio agricolo e l'attività agricola che vi si svolge, anche come presidio e tutela del territorio, e quindi le cascine, per i loro valori architettonici e di richiamo della storia e tradizione locale;
- salvaguarda i corridoi verdi di connessione fra le diverse parti in cui si articola il territorio agricolo di Concorezzo e gli spazi (spesso ristretti - varchi) di connessione con le risorse ambientali dei territori comunali limitrofi (vedi progetto della "Dorsale Verde Nord"), con particolare attenzione all'esigenza di raggiungere anche con mezzi leggeri (ciclomotori, bici) le stazioni ferroviarie, il parco di Monza e le attrezzature e gli spazi qualificati di altri comuni;
- difende e valorizza l'area del Parco della Cavallera (percorsi pedonali e ciclabili, aree di sosta), ne propone l'ampliamento, indicando la necessità di alcune sottrazioni che riguardano in generale piccole aree pertinenti a presenze edilizie o ad attività improprie;
- propone un controllo delle fonti di inquinamento (per traffico, impianti industriali, rumore), con la previsione ove necessario di interventi di mitigazione e compensazione anche dove il territorio agricolo confina con quello urbanizzato, per marcare il confine e i caratteri ambientali;
- tende a una generale qualificazione del bordo urbano edificato, utilizzando lo spazio agricolo che l'avvolge come un elemento integrativo del bordo stesso, in cui prioritariamente far approdare iniziative di compensazione ambientale e attività ricreative all'aria aperta a supporto della residenza di margine.

### **Questione ambientale e uso del suolo urbanizzato.**

Il Piano si caratterizza per le seguenti linee di azione:

- mantiene compatta anche la forma urbana evitando sfrangiature e sviluppi insediativi totalmente nuovi con i "caratteri dell'espansione";
- utilizza pienamente il suolo urbanizzato evitando tuttavia la sua totale impermeabilizzazione, e promuover uno sviluppo edilizio rispettoso degli aspetti qualitativamente più significativi della vita urbana:

- tende a migliorare i rapporti interquartiere e dei rapporti dei quartieri col nucleo storico centrale, anche mediante il lo sviluppo della rete dei collegamenti ciclo pedonali;
- si propone di conservare i caratteri tipo morfologici dei diversi insediamenti quando siano caratterizzati da una evidente omogeneità di impostazione planivolumetrica, evitando inserimenti impropri e fuori scala, eliminando destinazioni improprie cioè non coerenti con i caratteri prevalenti del contesto.
- sfrutta completamente le potenzialità del territorio costruito: consente in generale (salvo i casi in cui sia prevalente il problema della tutela dei valori storici e ambientali) l'utilizzo delle porosità del tessuto e la realizzazione di ampliamenti, dove possibile nel rispetto degli indici di piano (tendenzialmente uguali a quelli del P.R.G.), mantenendo soprattutto le altezze e i profili edilizi caratteristici, evitando quindi disomogeneità tipologiche e di dimensione evidenti;
- agevola le operazioni di ristrutturazione e adeguamento funzionale degli edifici e il recupero dei rustici, anche tramite interventi diretti, secondo criteri di rispetto dei connotati tradizionali (forme, materiali, colori – utilizzando una particolare procedura per il “coordinamento” degli interventi);
- favorisce, anche con procedimenti premiali, la utilizzazione piena del patrimonio abitativo la dove questo consegue anche un positivo risultato ambientale;
- promuove il coordinamento delle azioni di pianificazione fra comuni confinanti, sia per quanto riguarda i rapporti funzionali e fisici fra gli insediamenti, che per quanto concerne i problemi di completamento – razionalizzazione della rete viaria e del sistema del verde.

Per quanto riguarda in special modo la residenza, procede, in piena aderenza allo spirito della l.r.12/2005, secondo precisi criteri di programmazione e di valutazione qualitativa e quindi:

- contiene per quanto possibile gli sviluppi insediativi di edilizia di reddito, che solo molto parzialmente possono rispondere alle esigenze dei residenti, programmandone l'attuazione nel tempo a seguito di un'accurata valutazione delle conseguenze determinate da un'offerta che non si rivolge solo all'ambito del comune, ma a un territorio più ampio;
- provvede a realizzare una quota adeguata di edilizia convenzionata o a prezzo concordato calmierato, per sopperire ai fabbisogni pregressi e ai previsti incrementi della domanda sociale, tenuto conto anche del crescente disagio economico, perseguendo positivi accordi fra pubblico e privati;
- favorisce iniziative verso la casa a costo convenzionato e le iniziative di Housing Sociale, su aree di proprietà del Comune o private, sempre puntando a realizzare costi contenuti e criteri di risparmio energetico, utilizzando i meccanismi premiali della legge reg. 12/2005;
- incentiva gli interventi di riqualificazione del patrimonio esistente e, per quanto possibile, favorisce gli ampliamenti edilizi, per limitare il consumo di suolo e per rispondere, in modo più economico e prioritario, alla domanda locale;
- nel centro Storico promuove -con appropriati indirizzi normativi che consentono il più possibile di operare anche con interventi diretti e parziali ma compatibili con i caratteri ambientali-: il recupero completo dei volumi edilizi esistenti, in primo luogo dei rustici; l'allontanamento delle attività incompatibili, consentendo la trasformazione dei volumi in residenza; il rispetto di una linea di coerenza e coordinamento col contesto e con i caratteri edilizi tradizionali (per quanto riguarda sistemi costruttivi, materiali, colori).

Per quanto riguarda i settori produttivi e le attività economiche in genere:

- favorisce il consolidamento e la qualificazione delle attività economiche esistenti, in direzione dello sviluppo delle tecnologie e dei servizi avanzati oltre che della sostenibilità, con la possibilità di subordinare una maggiore occupazione di suolo o una maggiore edificabilità

- all'ottenimento di adeguati benefici ambientali (viabilità autonoma che non interferisce con le zone residenziali, risparmio energetico, riduzione delle emissioni, risparmio dell'acqua);
- favorisce l'incremento delle attività terziarie (uffici, laboratori) e il commercio di vicinato;
  - promuove il trasferimento di piccole attività produttive dai contesti residenziali in cui si trovano impropriamente collocate verso le aree produttive esistenti e ancora non completamente utilizzate, favorendo il riuso residenziale delle aree lasciate libere, anche con l'eventuale utilizzo di meccanismi premiali che la legge regionale 12/2005 mette a disposizione della Pubblica Amministrazione.

## **I contenuti specifici del Documento di Piano**

Il Documento di Piano è lo strumento di programmazione degli "interventi di trasformazione", ossia di quelle azioni "di trasformazione" dell'uso del suolo che comportano un utilizzo significativo di suolo non edificato, o modifiche sostanziali dell'assetto e/o delle destinazioni d'uso di aree urbane già totalmente o parzialmente edificate (definibili anche come interventi di ristrutturazione urbanistica).

L'impostazione del Documento di Piano fa riferimento ad un primo documento d'indirizzi (chiamato "Linee Guida per il P.G.T.") illustrato al Consiglio Comunale nell'aprile 2009 e successivamente in incontri e assemblee pubbliche.

Quella data d'inizio faceva prevedere che l'approvazione del Piano sarebbe avvenuta entro il 2010 e che il Documento di Piano, con validità quinquennale, avrebbe esaurito i propri effetti entro il 2015. Una successiva versione delle Linee Guida, presentata in Consiglio Comunale nel luglio 2010, confermava sostanzialmente le scelte quantitative del primo documento, con variazioni non molto rilevanti, sostanzialmente di dettaglio, nel rispetto delle scelte strategiche.

Tenuto conto del trend di sviluppo demografico in atto, e del tempo trascorso dalla data dell'incarico alla data dell'adozione si prevede di raggiungere un tetto insediativo di 16.900 abitanti nel 2017, contro i 16.000 abitanti previsti all'epoca delle linee guida.

Il volume edilizio corrispondente al prevedibile (cautelativamente) incremento di abitanti, con l'aggiunta dell'incremento stimato del numero delle famiglie e del fabbisogno pregresso derivante dalla domanda di edilizia sociale è di circa mc. 200.000.

Gli interventi di nuova edificazione previsti dal Documento di Piano (salvo quindi i piccoli interventi pertinenti al Piano delle Regole) corrisponde a:

- Piani attuativi del P.R.G. in corso di attuazione: mc. 50200
- Aree di trasformazione residenziali (RU) del Documento di Piano: mc. 59.100
- Programmi integrati residenziali (P.I.I.) del Documento di Piano: massimo mc 57.000
- Piani Particolareggiati residenziali (PP) del Documento di Piano: massimo mc 40.000
- Interventi di edilizia economica: mc. 12.420
- Interventi nel contesto urbanizzato soggetti a Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato: massimo mc. 30.000.

In totale per la residenza mc. 173.220

Di questi complessivi volumi una quota di mc 23.420 è destinata a edilizia convenzionata o a canone calmierato in base a specifiche prescrizioni normative; a questa quantità cui si devono aggiungere i volumi dell'intervento Co8 ancora disponibili e quelli che saranno definiti in sede di convenzione per l'attuazione dell'intervento PII 1 (Frette).

## **Condizioni pregresse e caratteri specifici del Documento di Piano**

Il P.G.T. di Concorezzo è, come tutti i piani ex lege regionale n° 12/2005, di prima generazione e quindi di transizione. Questa definizione non vuole sminuirne il valore o l'efficacia, anzi serve a chiarire, come si dirà più avanti, il senso delle scelte, sapendo comunque che esse sono in parte obbligate in quanto derivano da condizioni poste dai precedenti Piani Regolatori che, come è noto, attribuivano alle aree rese edificabili, dei precisi diritti volumetrici. Questi "diritti volumetrici" potrebbero anche essere cancellati dal nuovo piano, ma pare obiettivamente difficile non riconoscere che, anche per il tempo trascorso, i rapporti pubblico – privato intervenuti, le attese, ecc. la pura e semplice cancellazione sarebbe per lo meno inopportuna e in alcuni casi dannosa; altro è invece intervenire con gli aggiornamenti e i miglioramenti ritenuti necessari.

Nel caso di Concorezzo la conferma si pone come una scelta logica, non solo in ragione delle considerazioni sopra riportate ma anche di altre valutazioni relative al carattere degli interventi. Ci si riferisce ovviamente e in particolare alle trasformazioni che riguardano l'area Frette e l'area della Stazione M2, il terzo caso (comparto 8) riguardando una convenzione approvata e prossima all'attuazione e non può essere messo in discussione.

Per le ragioni sopra enunciate e soprattutto per concludere la fase di transizione portando a compimento esclusivamente previsioni di sistemazione, riordino, completamento del sistema urbano, chiudendo una fase di situazioni aperte e non eludibili, l'Amministrazione ha ritenuto, soprattutto per quanto riguarda la questione dello sviluppo residenziale, di non prevedere nessun vero e proprio intervento espansivo (salvo un piccolo intervento sostanzialmente di completamento a C.na Rancate), di privilegiare alcune puntuali operazioni di ristrutturazione urbanistica (RU1, RU2, RU3, RU4) e di dare avvio all'attuazione degli interventi strategici denominati PII. 1 (Frette) e PP. 2 (Stazione), che comunque, in particolare per quanto riguarda il secondo intervento, non potranno ragionevolmente concludersi entro il quinquennio di validità del Documento di Piano.

Questa scelta strategica rappresenta, al momento attuale, il massimo contenimento possibile degli sviluppi insediativi e si pone a premessa di una linea di "sviluppo zero", che potrà eventualmente essere assunta dalla prossima Amministrazione.

Anche per quanto riguarda la viabilità le nuove previsioni strategiche di completamento della rete tendono a concludere e a razionalizzare il sistema della viabilità urbana, che potrà anche evolvere soprattutto nel versante nord, verso ulteriori sviluppi (vedi le alternative indicate sulla tavola grafica), ai fini di un sostanziale alleggerimento dell'asse centrale di via Dante.

## **La capacità insediativa del Piano**

La tabella che segue riporta i dati relativi alla capacità insediativa del Piano, sia per quanto riguarda la residenza che le attività commerciali e produttive.

Risulta evidente che l'incremento di volume residenziale è dato soprattutto da previsioni del Documento di Piano ereditate dal P.R.G., in particolare quelle relative ai due Programmi Integrati d'Intervento PII 1 (Frette) e PII 2 (Stazione) i cui contenuti, notevolmente ridimensionati rispetto alle possibilità consentite dal Piano Regolatore, sono tuttavia ancora dimensionalmente prevalenti, rispetto all'insieme delle previsioni e rappresentano, insieme al comparto 8 (che metterà in campo la sua offerta nel corso del quinquennio di validità del Documento di Piano) circa il 74% dell'intera offerta di piano.

Queste considerazioni mettono anche in evidenza il carattere particolare del primo P.G.T., che è per forza uno strumento di transizione non ancora in grado di esplicitare in pieno le sue potenzialità di governo, condizionato com'è dalla sopravvivenza di diritti edificatori, o da situazioni ormai consolidate da precedenti trattative e aspettative in qualche modo convalidate da atti amministrativi.

L'altro aspetto da mettere in evidenza è che i due interventi più importanti (PII 1 - Frette, PP 1 - Stazione) oltre che essere ereditati sono anche due problemi urbani che non sarebbe possibile eludere, la cui definizione e risoluzione è necessaria per completare la città.

I dati volumetrici di previsione per quanto riguarda la residenza comportano un teorico aumento di abitanti al 2016 pari a circa 1500 abitanti in più degli attuali 15.434 del dicembre 2011 (gli abitanti sono calcolati attribuendo ad ogni abitante una quota di 110 mc. di volume: parametro dedotto analizzando i dati -alloggi, stanze, abitanti- di alcuni insediamenti recenti).

L'avvio degli interventi e quindi le quantità volumetriche attuabili nel quinquennio sono stabiliti dal Comune con riferimento ai criteri di programmazione dell'art. 4, Titolo II delle NTA. La previsione riguardante il PP. 1 (stazione), che è di zero volumi nel quinquennio, non impedisce in assoluto l'avvio della progettazione e anche, eventualmente, dell'attuazione, ove si configurino le condizioni stabilite dalla normativa, sempre a seguito di una verifica nell'ambito della programmazione comunale degli interventi. Infine si ricorda che nel documento "Linee Guida" la previsione riguardante la residenza era di 160.336 metricubi.

<b>RESIDENZA</b> Denominazione dell'intervento	Superf. territo- riale indicat. mq.	Superf. .fond. mq.	Indice fond. lordo mc/mq	Volume totale mc.	Volume residenza		Volume residen. nei 5 anni, stima		Volume terziario commercio, nei 5 anni	
					mc.	%	mc.	%	mc.	
Comparto 8, PRG (da attuare)		20.100			100	32.000	100	32.000		
P.I.I. 1, Frette	25.423			57.000	75	42.750	50	21.350	25	5.375
P.I.I. 2, Stazione	91.400			40.000	65	26.000	0	0	35	0
RU. 1		1.700	2,4	3.900	75	2.925	100	2.925	25	975
RU. 2		7.800	2	15.400	70	10.780	100	10.780	30	4.620
RU. 3		8.150	2	14.800	75	11.100	100	11.100	25	3.700
RU. 4		7.700		25.000	90	22.500	50	11.250	10	1.250
AT. 4/a (Rancate)		4.700	1	4.700	100	4.700	100	4.700	0	0
Residenza EP		8280	1,5	12.420	100	12.420	100	12.420	0	0
Tot. D. di Piano				<b>173220</b>		<b>165.175</b>		<b>106.525</b>		<b>15.920</b>
Tot. P. Regole				<b>30.000</b>		<b>30.000</b>		<b>30.000</b>	<b>30</b>	<b>9.000</b>
Totale P.G.T.				<b>203.220</b>				<b>136.525</b>		<b>24.920</b>

<b>PRODUTTIVO</b>	Superf. .fond. mq.	Indice fond. mq/mq	Rapp.to copert. Rc. %	Slp. mq.
AT.p1	10.000	1	55	10.000
AT.p2	14.300	1	55	14.300
AT.p3 (Comune)	2.750	1	55	2.750
AT.4b (Rancate)	9.280	1	55	9.280
AT.p5 (Rancate)	44.050	1	55	44.050
Totale produttivo	<b>80.380</b>			<b>80.380</b>
<b>COMMERCIALE</b>				
Co. 6 (P.R.G.)	5.788			4.800
Co. 8 (P.R.G.)				9.397
Totale Slp.				

Il risultato quantitativo sopra documentato è il frutto di un attento lavoro di verifica delle previsioni insediative fatto in sede di esame delle osservazioni pervenute all'Amministrazione Comunale dopo la pubblicazione del Piano adottato. Le osservazioni pervenute sono 216; quelle fuori termine (3) non sono state prese in esame dal Consiglio Comunale. In conseguenza di tale lavoro sono state soppressi due interventi (ATc1 – commerciale; ATp3 produttivo) a vantaggio della fascia di verde agricolo inedificabile e dell'obiettivo di riduzione del consumo di suolo; è stato leggermente ampliato l'intervento AT p5 (già At p6) e l'intervento AT p 2 , in misura comunque molto inferiore al verde agricolo recuperato; si è ridotta la capacità residenziale dell'intervento "Stazione" (PP1) che è stato assoggettato alla predisposizione e approvazione di un Piano Particolareggiato, quindi ad una procedura di competenza del Comune subordinata all'avvio della fase di attuazione della linea e stazione Metropolitana; a fronte della riduzione quantitativa operata nel comparto PP1, si è aumentata di circa 5000 metricubi la capacità insediativa dell'intervento RU4 per superare le previste difficoltà e complessità di attuazione. Queste in sintesi le principali modifiche.

## **La “gestione urbanistica” e le proposte del Piano, in coerenza ai criteri di sostenibilità ambientale ed economica.**

Le difficoltà della situazione economica generale (che si ripercuotono in primo luogo sui bilanci comunali) impongono all'Amministrazione Pubblica una linea di azione che comporta un uso molto oculato delle risorse economiche pubbliche e private, volto soprattutto a un loro utilizzo ottimale, per scelte che siano sicuramente prioritarie, che vadano a favore della collettività e non di singoli cittadini od operatori economici e che mantengano alto il livello della qualità dell'abitare.

Per questo occorre rendere il più possibile partecipi i cittadini alla gestione del territorio comunicando con chiarezza le ragioni per le quali si impongono scelte di contenimento nell'uso del territorio, che è un bene comune, e quindi di contenimento degli sviluppi edilizi (e degli sviluppi demografici), per un utilizzo pieno dei servizi pubblici e privati di interesse collettivo che già ci sono, senza dover provvedere a investimenti per i quali comunque mancherebbero le risorse.

A questa esigenza di comunicazione rispondono pienamente le procedure introdotte dalla legge urbanistica regionale per il Piano di Governo del Territorio, procedure che richiedono, prima ancora di arrivare all'adozione e alla fase delle osservazioni, vari momenti di comunicazione e di dialogo con i cittadini e le organizzazioni sociali.

Il rapporto con i cittadini tuttavia è maggiormente produttivo se, quanto meno, si riducono, rispetto al passato, le situazioni più gravi di disparità di trattamento nell'uso del suolo, con la divisione della collettività in fortunati (cioè titolari diritti di edificazione) e sfortunati (cioè titolari di vincoli), come appunto succedeva col Piano Regolatore.

Col Piano di Governo del Territorio e più propriamente col **Documento di Piano** le previsioni insediative nuove non costituiscono un diritto di edificazione: questo significa che la loro attuazione può avvenire solo quando sia garantita la sostenibilità (funzionale e ambientale) dell'intervento, quando non si determini un rapporto critico con gli insediamenti esistenti, quando l'intervento di trasformazione offra un contributo adeguato al miglioramento del sistema urbano in termini di servizi di interesse generale.

Le norme del Documento di Piano stabiliscono in modo anche dettagliato, per ciascun diverso intervento, le principali condizioni di fattibilità, tuttavia in sede di valutazione delle proposte dei privati e di negoziazione il Comune potrà considerare altre necessità e, mettendo a confronto le varie proposte pervenute (entro la gamma delle possibilità indicate dal Piano), scegliere quella più utile a conseguire gli obiettivi generali del Piano e della programmazione pubblica, chiedendo anche, se necessario, contributi qualitativi e quantitativi maggiori di quelli posti dalla normativa come condizione minima.

Poichè tuttavia il mercato, in ragione della crisi economica in atto, pone anche agli operatori condizioni di fattibilità non facili da affrontare e superare, la negoziazione dovrà ricercare un corretto equilibrio fra ciò che è possibile e ciò che è necessario; gli incentivi sono una leva utile da usare, secondo i criteri dettati dalla normativa stessa che stabilisce quali siano i benefici generali e gli aspetti qualitativi dei progetti meritevoli di un eventuale premio volumetrico. Fra questi hanno ovviamente un rilievo particolare quelli che riguardano l'efficienza energetica, il risparmio dell'acqua, l'uso di tecnologie di bio edilizia.

## **Il procedimento di compensazione e il monitoraggio del Piano**

La legge regionale n° 12/2005 sottolinea in modo evidente la necessità che il Piano abbia una impostazione “dimensionalmente corretta”, cioè proporzionata alle esigenze di uno sviluppo equilibrato in un'ottica di risparmio delle risorse ambientali, ma che anche sia orientato a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, sia valorizzando e migliorando l'esistente, che indirizzando gli interventi di trasformazione verso soluzioni rispettose del contesto e in se pregevoli per quanto riguarda l'assetto tipo-morfologico, l'accessibilità e i contenuti ambientali e di utilità generale.

Nella normativa del Piano hanno quindi uguale importanza sia le norme prescrittive (quelle che in genere definiscono le quantità massime ammissibili o i provvedimenti di compensazione sociale e ambientale ritenuti necessari per ottenere la sostenibilità) che le norme d'indirizzo. Il rispetto delle prime è una premessa indispensabile, ma le seconde non sono meno importanti e comportano una procedura di valutazione qualitativa, di nuovo tipo, per la quale è opportuna la partecipazione a pieno titolo della “Commissione per il Paesaggio” (o della Commissione Urbanistica, quando la prima non esista), oltre che degli uffici comunali e degli stessi cittadini.

Una verifica generale quali-quantitativa, di grande importanza, attiene al procedimento del “**monitoraggio**” che il Comune deve attuare periodicamente e per il quale dovrà prevedere nel bilancio un apposito stanziamento. Si ritiene sia utile attuare tale verifica almeno due volte nel corso dei cinque anni di validità dello strumento, la periodicità ovviamente non può essere stabilita a priori essendo connessa al ritmo di attuazione del Piano.

Questo procedimento deve servire per verificare se la concreta attuazione del Piano avvenga nel rispetto degli obiettivi di quantità e qualità predefiniti e quindi anche nel rispetto dei parametri ambientali definiti dalla VAS a certificazione della sostenibilità del Piano.

Il risultato del monitoraggio potrà richiedere una variante in corso d'opera per definire gli opportuni correttivi riguardo agli obiettivi stessi (al mutare delle condizioni sociali ed economiche), oltre che ai meccanismi tecnici e di gestione.

Il P.G.T., come già detto, assume fra i suoi obiettivi principali quello di limitare la sperequazione nel trattamento delle aree interessate da previsioni urbanistiche promuovendo, per quanto possibile e nei limiti in cui ciò risulta consentito dalla vigente legislazione, un sistema attuativo che comporti opportune forme di compensazione fra le diverse proprietà, ai sensi dell'art. 11 della l.r.12/2005.

Partecipano a questo procedimento di compensazione:

- a)- gli interventi di nuova edificazione compresi negli ambiti di trasformazione urbanistica, a prevalente destinazione residenziale, e a destinazione produttiva, commerciale e mista;
- b)- gli interventi del Piano delle Regole per la realizzazione di nuovi volumi, e di ampliamenti, oltre una soglia stabilita soggetti a Piano Attuativo, o a permesso di costruire convenzionato (vedere normativa tecnica), comunque destinati;
- c)- le aree destinate alle attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico (standard) e quelle destinate alla viabilità e ai parcheggi di urbanizzazione secondaria, esterne ai perimetri degli ambiti soggetti a trasformazione, individuate nel Piano dei Servizi come titolari di diritti volumetrici trasferibili;

d)- le “aree agricole non soggette a trasformazione a protezione del bordo urbano.

Per le aree di cui al punto a) e b) il Documento di Piano stabilisce che una quota della edificazione consentita (pari al 10 % dell’edificabilità massima, fatta salva la possibilità, negli interventi di trasformazione, di attribuire incentivi volumetrici a fronte di adeguati benefici pubblici), sia acquisita tramite trasferimento volumetrico di volumi pertinenti alle aree di cui al precedente punto c), a cui è attribuito un indice virtuale, non utilizzabile all’interno delle aree stesse, pari a **0,5 mc/mq**, e alle aree di cui al precedente punto d) a cui è attribuito un indice virtuale pari a **0,1 mc/mq**.

Le aree di cui al punto c) e d) da cui viene prelevata la quota di volume necessario per l’integrazione volumetrica degli interventi edificatori devono essere cedute al Comune a titolo gratuito.

Ove l’area da cedere al Comune in forza del meccanismo perequativo sia irreperibile, o ritenuta dal Comune stesso di troppo scarsa dimensione, o insoddisfacente rispetto ai propri indirizzi di programmazione, potrà essere consentita la “monetizzare”, sulla base di un valore definito da un apposito atto comunale.

L’apporto di standard così ottenuto, ha il valore di un fondamentale contributo al “benessere urbano” e quindi ha un valore di utilità generale, serve a mantenere a livelli adeguati la dotazione di attrezzature pubbliche per l’intera comunità; questo non toglie che all’interno delle stesse aree di trasformazione debba essere garantita la presenza di aree pubbliche, o di uso pubblico, nella misura minima necessaria a garantire un livello soddisfacente di qualità dell’insediamento, tenuto conto delle sue specificità, e in particolare deve essere prevista una dotazione di parcheggi e verde in misura adeguata a rendere sostenibile l’intervento stesso.

S’intende che al Comune resta la facoltà di procedere con l’esproprio per la realizzazione di opere di interesse pubblico, ove il meccanismo della compensazione e quello relativo all’attuazione degli interventi di trasformazione a carico degli operatori privati non risulti adeguato a provvedere a tale necessità.

## **I contenuti specifici del Documento di Piano :**

### **La viabilità**

La tavola che individua le proposte del Documento di Piano, intitolata “Le scelte strategiche di trasformazione nel contesto urbanizzato” contiene tutte le previsioni di “trasformazione” che occupano nuovo suolo, o che modificano sostanzialmente gli assetti funzionali di particolari ambiti edificati, nonché le previsioni relative ai nuovi elementi della viabilità urbana o di raccordo fra questa e la viabilità esterna (strade provinciali); tali elementi di viabilità vengono definiti e rappresentati in modo differente, essendo diversi i ruoli e i gradi di priorità ad essi attribuiti:

.- la viabilità di struttura di previsione è la viabilità necessaria a completare in modo razionale la viabilità esistente o ad integrarla; in questa importante previsione di struttura si distinguono, con apposito retino, quelle parti che si ritiene debbano essere realizzate prioritariamente;

.- la viabilità di struttura a valore programmatico rappresenta una logica “estensione” del sistema della viabilità di previsione, non riferibile ad azioni da compiersi entro il quinquennio di validità del DP, che tuttavia viene rappresentata al fine di esprimere le possibilità di estensione-integrazione della rete, in una logica coerente con le previsioni prioritarie. Non ha quindi valore vincolante, ma indica potenzialità e indirizzi di programmazione che potranno anche richiedere opportuni approfondimenti tecnici e adeguate verifiche (simulazioni) e varianti dello strumento urbanistico.

La proposta grafica contiene inoltre molti elementi progettuali e indicazioni non riferibili direttamente al Documento di Piano, “definiti di contesto”, che nella stesura definitiva del P.G.T. verranno trasferiti nelle tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Questa rappresentazione pertanto indica soluzioni che hanno nel D.P. un valore indicativo, assolutamente non prescrittivo, sono indicazioni “in più”, ma che risultano utili al fine di collocare le “trasformazione” entro un quadro di riferimento reale e quindi per capire come si relazionano le nuove proposte col contesto edificato.

La "quadra" degli assi stradali primari (SP45, SP41, SP13, Tangenziale est) è una risorsa di grande importanza per il sistema delle comunicazioni dall'area urbana di Concorezzo, che ha fortunatamente una forma compatta, verso tutte le direzioni. Al fine di ricavare da questa condizione favorevole tutte le potenzialità possibili, anche per quanto riguarda la mobilità urbana ed il suo completamento, sono in particolare prioritari gli interventi di adeguamento e riforma della SP 13, che nella “quadra” primaria è il ramo più congestionato e con evidenti punti di criticità.

Il PGT e gli studi sul traffico predisposti a cura del Comune segnalano con forza questa esigenza per consentire di uscire agevolmente da Concorezzo verso est e verso ovest e non solo in direzione dei comuni contermini, in particolare Monza, ma soprattutto verso Milano. Il P.G.T. assume comunque il sistema delle strade di grande comunicazione della quadra come un riferimento fondamentale per orientare i criteri di completamento della stessa rete urbana, realizzando anche all'interno dell'urbanizzato il completamento degli anelli stradali che, in alternativa all'asse centrale di via Dante, permettono di collegare fra loro le diverse parti del territorio con una circolazione “attorno al centro”.

Il potenziamento della quadra stradale primaria, in particolare della SP 13, insieme al completamento, nel senso sopra descritto, del sistema della viabilità urbana, potrà consentire prima di tutto di alleggerire il traffico su via Dante e in prospettiva di eliminare del tutto quello di attraversamento.

Nella prospettiva di un miglioramento funzionale della SP 13 il P.G.T. prevede anche di organizzare il traffico proveniente dalle aree industriali di Agrate, che attualmente attraversa il nucleo di Cascina Rancate, con un raccordo autonomo e tangenziale alla frazione con la Provinciale.

In questa generale prospettiva di organizzazione più razionale del traffico urbano resta comunque un problema aperto, quello di collegare meglio al centro città il quartiere Milanino; non esistono per questo soluzioni radicali, ma un miglioramento può essere realizzato con la previsione di una strada di bordo urbano a ovest del comparto produttivo di Milanino (a valore programmatico nel PGT, ma già recepita come indicazione dalla Provincia e convalidata dalle verifiche del “Centro Studi Traffico”) in modo da evitare, come attualmente succede, che il traffico operativo interessi la parte residenziale del quartiere complicando anche il movimento dei residenti all'interno e verso il centro; è tuttavia di primaria importanza ridurre il traffico sulla via Dante (come precedentemente indicato) con provvedimenti che riguardano, da una parte il miglioramento della circolazione lungo i bordi della città, ma anche il miglioramento della viabilità ciclo pedonale, importante anche per rendere più agevole il rapporto tra lo stesso quartiere Milanino con il centro città.

Si segnalano a questo proposito anche le indicazioni (a valore programmatico) di viabilità del quadrante nord che indicano la possibilità, da verificare, di un raccordo possibile alla comunale per Oreno.

In dettaglio gli interventi prioritari previsti dal Piano sono:

- Completamento del collegamento Don Minzoni – Pio X, formazione di una rotatoria all'incrocio con via Agrate, a formare un semi anello che porti alla stazione M2 dalle aree urbane a sud del nucleo storico;
- Proposta integrativa a valore indicativo programmatico di allargamento dell'anello Kennedy – Pio X, tramite il raccordo via Kennedy – via Lazzaretto e formazione di una rotatoria in

corrispondenza dell'intersezione con l'anello più stretto. Questo secondo e più largo anello non contrasta col precedente ma completa il sistema della viabilità di connessione fra le aree urbane a sud e l'ambito della futura stazione M2 ed è utile per realizzare un collegamento fra le zone industriali a sud ovest e la stazione stessa, limitando le interferenze con gli insediamenti residenziali;

- Proposta di un bypass della via Kennedy in corrispondenza della stazione M2 con rotatoria in corrispondenza di via De Gasperi. La soluzione porta il traffico di scorrimento e di approdo alla stazione all'esterno dell'edificato e non coinvolge la viabilità urbana;
- Realizzazione di una strada tangente ad ovest il nucleo di C.na Rancate, per collegare la SP 13 e la Via Massimo D'Azeglio, e liberare la frazione dal traffico operativo proveniente dai nuovi insediamenti Atp5 e AT 4b, ma anche dalle aree industriali del Comune di Agrate. L'intervento infrastrutturale è totalmente a carico degli interventi sopra citati.

#### Interventi di adeguamento e razionalizzazione della rete:

- Riqualificazione e adeguamento delle vie che a senso unico portano dal centro urbano alla stazione (De Gasperi, Sant'Agata); fra questi il ripristino di un collegamento a senso unico fra via Agrate e via Mazzini in connessione con l'intervento RU 3;
- Chiusura della via Vittorio Veneto al traffico pesante;
- Allargamento della via Sant'Agata, ultimo tratto ad ovest;
- Sistemazione e completamento del nodo Ungaretti – Piave – Monte Rosa in relazione agli interventi di trasformazione RU 1 e RU 4.

## **Le previsioni insediative e l'uso del suolo**

La scelta di uno sviluppo insediativo contenuto, assunta dall'Amministrazione Comunale, comporta di mantenere le previsioni insediative entro un limite che consenta di rispettare il tetto di circa 16.500 abitanti nel 2016, tenendo conto delle rilevanti previsioni ereditate dal P.R.G.; questo ha come logica conseguenza, una conferma degli obiettivi già precedentemente definiti e precisamente:

- Un utilizzo pieno del territorio già urbanizzato, senza incremento degli indici di edificazione del P.R.G., e con un miglioramento della qualità ambientale dei singoli nuovi interventi tramite una revisione accorta e verificata dei rapporti di copertura e di permeabilità;
- Nessuna nuova espansione edilizia al di fuori del profilo urbano: compattazione della forma urbana a conferma della forma ben definita e compiuta della città;
- Attenzione prevalente agli Interventi di completamento e riqualificazione del tessuto residenziale (densificazione) a favore anche dello spontaneo allontanamento delle attività produttive dai contesti residenziali (con incentivi, anche volumetrici);
- Valorizzazione del Centro storico nei suoi contenuti tipologici connotativi (cortine edilizie, corti), oltre che negli edifici, luoghi e episodi che sono elementi significativi della memoria locale; possibilità di operazioni di completamento edilizio ove ciò sia coerente col contesto e di riordino degli spazi, anche con il recupero di volumi impropri; eliminazione delle funzioni non compatibili;

Sul rispetto di questi principi generali rende conto la tabella che segue, che contiene i principali dati sull'occupazione del suolo nel territorio di Concorezzo, per effetto del P.G.T.

In essa risulta che l'area urbanizzata, cioè occupata da insediamenti, infrastrutture e attrezzature, è già maggiore del 50% del territorio comunale, non considerando i micro insediamenti agricoli e misti presenti nel territorio classificato come agricolo.

Le nuove previsioni del P.G.T. consumano suolo in misura del 2% superiore al P.R.G., ma è opportuno considerare che tale situazione è prevalentemente determinata dalla previsione di insediamenti produttivi nella zona sud del territorio (sotto C.na Rancate) su aree degradate, già di fatto sottratte all'uso agricolo, che il P.G.T. utilizza per nuovi insediamenti, ma anche risana (togliendo queste quantità l'occupazione di suolo rispetto al P.R.G. sarebbe meno di zero), mentre le trasformazioni previste nel comparto produttivo di nord ovest sono di fatto completamente del comparto stesso; a fronte di questi incrementi l'area restituita dal P.G.T. all'uso agricolo (eliminando previsioni del P.R.G.) è di rilevante dimensione ed ha conformazione compatta (132.000 mq), non è quindi costituita da ritagli insignificanti di territorio e va a consolidare in modo significativo il territorio agricolo a est della città.

<b>OCCUPAZIONE DI SUOLO: CONFRONTO STATO DI FATTO PRG - PGT</b>			
		Superficie m <sup>2</sup>	
<b>X</b>	Intero territorio (ISTAT)	8.500.000	
	<b>STATO DI FATTO</b>	Superficie m <sup>2</sup>	Incidenza % su <b>X</b>
<b>A</b>	Territorio urbanizzato	3.987.645	46,91
<b>B</b>	Viabilità extra urbana	119.180	1,40
<b>C</b>	Incrementi insediativi da PRG previsti ma non attuati	473.894	5,58
<b>D</b>	Territorio agricolo e piccoli insediamenti diffusi (X-A-B)	4.393.175	51,68
<b>E</b>	Territorio impegnato da insediamenti e servizi esistenti, esclusa viabilità urbana	3.425.639	
<b>F</b>	Viabilità urbana (A-E)	562.006	6,61
	<b>PREVISIONI</b>	Superficie m <sup>2</sup>	Incidenza % su <b>X</b>
<b>G</b>	Nuove previsioni insediative del Documento di Piano	102.900	1,21
<b>H</b>	Nuova viabilità di struttura	27.262	0,32
<b>I</b>	Trincea MM	26.260	0,31
<b>L</b>	Occupazione nuovo suolo da PGT coincidente con il PRG	101.349	
<b>M</b>	Occupazione nuovo suolo (previsioni del Piano delle Regole)	11.133	0,13
<b>N</b>	Occupazione nuovo suolo da PGT (G+H+I+L+M)	268.904	3,16
<b>O</b>	Occupazione di suolo complessiva derivante dall'attuazione del PGT (A+B+N)	4.375.729	51,48
<b>P</b>	Occupazione di suolo prevista dall'attuazione completa del PRG (A+B+C)	4.580.719	53,89
<b>Q</b>	Saldo delle previsioni di occupazione di suolo tra PGT e PRG (P-O)	204.990	2,41

Occorre anche tener conto del fatto che non solo le nuove previsioni relative alla viabilità di struttura, ma anche quelle che derivano da decisioni sovraordinate (vedi MM), consumano complessivamente circa l'1% del territorio comunale, e che circa i 3/5 di questa superficie è impegnata dalla trincea della metropolitana che, al contrario dei nuovi insediamenti, occupa parti importanti del suolo agricolo e ne determina una frammentazione preoccupante.

## **Le previsioni di trasformazione in dettaglio**

Gli indirizzi strategici sopra descritti hanno in primo luogo comportato la necessità di proporre una soluzione definitiva di due temi strategici per l'organizzazione del sistema insediativo e la riqualificazione urbana:

### **Area Frette**

Il comparto storicamente occupato dalla Frette oggi presenta una rilevante e compatta presenza di edifici produttivi inutilizzati. Accanto agli edifici più recenti, visivamente molto ingombranti, esistono i residui di un più vecchio insediamento con edifici che si possono definire di archeologia industriale, che si aprono verso il nucleo urbano storico (Frette storica).

Trattandosi di un'area industriale dismessa in posizione centrale una sua conversione, anche funzionale, che non comporta nuova occupazione di suolo, deve ritenersi utile e necessaria anche allo scopo di portare elementi di centralità urbana oltre la via Dante Alighieri verso il quartiere di Milanino.

Questi obiettivi si concretizzano in:

- Previsione di un insediamento prevalentemente residenziale, con limitate quote di uffici e di commercio (unità di vicinato), che si presenti per quantità e tipologie edilizie in accordo con il contesto, anche rivedendo al ribasso le previsioni e proposte preesistenti circa la quantità di volume insediabile;
- Realizzazione di un percorso pedonale di attraversamento verso il centro e creazione di uno spazio piazza con verde pubblico attrezzato su via Vittorio Veneto;
- Acquisizione pubblica dell'area e degli edifici storici con lo scopo di realizzare un polo di servizi e attrezzature, anche private, quale elemento ponte fra il nucleo storico e la periferia urbana.

Questi obiettivi, già indicati nelle Linee guida approvate dal C.C., sono stati recepiti da un Programma Integrato d'Intervento approvato dall'Amministrazione Comunale (corredato di VAS), recepito senza modifiche dal Documento di Piano.

### **Area della Stazione M2**

La previsione di trasformazione, già contenuta nel P.R.G., è la conseguenza diretta del progetto di prolungamento della metropolitana con la realizzazione anche in Concorezzo di una stazione. La previsione occupa inevitabilmente spazi liberi di area agricola, determina quindi una nuova occupazione di suolo, anche se il PGT riduce l'occupazione prevista dal Piano Regolatore riconsegnando all'uso agricolo una parte dell'area. La continuità dell'asse di via Kennedy interrotta dalla stazione, viene ripristinata portando verso l'esterno la nuova viabilità di completamento dell'asse, riducendo in questo modo l'interferenza del traffico verso la Stazione, che si prevede incrementato dalla presenza del parcheggio d'interscambio. La riduzione consistente della capacità volumetrica dell'ambito, rispetto alla previsione del P.R.G., può consentire la realizzazione di

tipologie edilizie coerenti col contesto di questo bordo urbano caratterizzato dalla presenza di edifici generalmente di due soli piani.

Questi obiettivi si concretizzano in:

- Consistente riduzione del peso insediativo del "Comparto 1" del P.R.G., (ora 40.000 metricubi rispetto agli oltre 100.000 del P.R.G.) che tiene conto di una razionale utilizzazione degli spazi e delle necessità relative all'uso della Stazione M2 con le attrezzature relative; quindi collocazione delle aree costruibili in posizione che permette un'integrazione col contesto urbano e consente di creare uno spazio pubblico qualificato di accesso alla Metropolitana, un luogo attrezzato (anche con servizi e funzioni di interesse collettivo), attraente, e "custodito", che deve diventare parte integrante della città, a un completamento del suo margine. L'area della Stazione M2 non deve essere uno spazio degradato e poco sicuro.
- Previsione di due ambiti distinti d'intervento (come opzione possibile, non vincolante), per favorire una realizzazione per parti funzionali che non risultino in contrasto con le fasi di avanzamento dei lavori per la metropolitana e per permettere una progettazione non eccessivamente concentrata dei volumi: l'ambito fra la stazione e l'edificato esistente delle vie Di Vittorio, Mattei e Fermi, da realizzare nella sua porzione più prossima alla stazione, quando risultino definiti e disponibili gli spazi attorno ad essa; l'ambito, ad ovest dell'asse di via Kennedy e a sud dell'interscambio, destinato all'insediamento di una semplice linea di edifici isolati, a basso impatto ambientale.
- Posizionamento del parcheggio d'interscambio all'esterno degli insediamenti residenziali esistenti e nuovi, separando le sue vie d'accesso da quelle "urbane". La dimensione contenuta e la posizione aderente alla città di questa attrezzatura devono caratterizzarla come un'attrezzatura eminentemente urbana.
- In conseguenza delle indicazioni della Provincia di Monza e Brianza e di altre osservazioni alle quali si dà risposta in modo positivo l'intervento viene classificato "di interesse provinciale" e assoggettato alla approvazione di un Piano Particolareggiato. Questo tra l'altro risolve i problemi relativi alla possibilità di un avvio coerente con le operazioni di cantiere della Metropolitana.

A questi due interventi strategici si aggiunge un terzo intervento che deriva da una variante del P.R.G., di importante dimensione e collocazione, e precisamente:

### **Comparto 8**

Si tratta di una previsione in variante del P.R.G., con convenzione approvata prima dell'avvio della procedura per il P.G.T.: occupa un'ampia area, posta fra i due principali assi di penetrazione / attraversamento della città (via Dante e via Don Minzoni), in una posizione preminente, all'ingresso della città da nord. Il P.G.T. la assume come un dato di fatto, ma è auspicabile che, anche per esigenze di adattamento alle tendenze del mercato, si possa arrivare ad una revisione dei suoi contenuti.

Il peso insediativo dell'intervento è rilevante, ma soprattutto appare di notevole incidenza la quota prevista di funzioni commerciali, in grado di spostare il baricentro urbano determinando una nuova polarità di cui è difficile prevedere le conseguenze nel sistema degli spazi e delle attrezzature della città.

L'attuazione è in corso per la parte relativa alla quota di residenza convenzionata (mc. 32.000), mentre appare, per il momento, ferma per quanto riguarda le funzioni non residenziali (mq. 9.397 di Slp.).

## **Altre previsioni di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale:**

### **Area RU 1**

Trattasi di una prima previsione di riordino urbano e di riqualificazione della via Monte Rosa, lato sud, in rapporto con la sistemazione già avvenuta sul lato opposto, ove la realizzazione del nuovo quartiere residenziale sull'area dell'ex Dogana ha prodotto una situazione completamente rinnovata e coerente nell'assetto volumetrico e funzionale. Il riordino dovrà interessare nel tempo tutto il lato sud che è costituito da discontinue presenze di edifici in parte residenziali e in parte produttivi, allo scopo di realizzare una più qualificata conformazione della quinta stradale e della strada stessa (spazi pedonali, parcheggi), incominciando dallo spazio pubblico posto alla testa di via Monte Rosa, che attualmente si configura esclusivamente come uno svincolo stradale di forma approssimativamente circolare.

L'area RU 1 riguarda appunto la prima parte di questo lato e precisamente lo spazio che si affaccia sul nodo stradale fra le vie San Rainaldo, Piave, Monte Rosa; in quest'area sono attualmente presenti varie tipologie di edifici, in parte industriali dismessi. La proposta, come si evidenzia nelle schede grafiche di riferimento per la pianificazione attuativa, da attuarsi tramite intervento di ristrutturazione urbanistica, ha lo scopo di realizzare una più qualificata conformazione della quinta stradale e dello spazio pubblico (che ha la forma di una rotatoria) posto alla testa di via Monte Rosa e che attualmente si configura esclusivamente come uno svincolo stradale, realizzando un arretramento degli edifici e la formazione di un piccolo e qualificato spazio pubblico.

### **Area RU. 2**

L'intervento, alla periferia del nucleo storico, intende favorire lo spostamento di un'attività produttiva esistente in una sede più idonea, all'interno del comune; la destinazione dell'area attualmente in atto è evidentemente incongrua rispetto al contesto ormai totalmente residenziale. Lo scopo della trasformazione di ristrutturazione urbanistica è la realizzazione di un intervento unitario di riqualificazione urbana, col completamento dell'assetto ambientale delle vie 4 Novembre e Alessandro Volta, in coerenza con i diversi caratteri degli edifici che si affacciano su queste strade, la prima delle quali porta verso la periferia e si caratterizza per la presenza di edifici isolati di piccole dimensioni, mentre la seconda si connota già come parte del "centro urbano".

La formazione di un complesso edilizio con caratteristiche tipologiche, morfologiche e funzionali coerenti e compatibili con i diversi aspetti degli insediamenti esistenti, deve anche realizzare una migliore sistemazione delle sedi stradali (spazi pedonali, parcheggi pubblici, verde di arredo).

### **Area RU 3**

L'intervento intende favorire lo spostamento di un'attività produttiva esistente in una sede più idonea, all'interno del comune; la destinazione dell'area attualmente in atto è evidentemente incongrua rispetto a un contesto residenziale che si caratterizza per la presenza di edifici isolati (di 2 – 3 piani) con spazi rilevanti di verde privato.

Trattasi quindi di un intervento unitario di riqualificazione urbana volto alla formazione di un tessuto edilizio con caratteristiche tipologiche, morfologiche e funzionali coerenti e compatibili con i caratteri della zona e delle aree edificate adiacenti.

## **Area Ru 4**

Con l'intervento s'intende favorire lo spostamento in una sede più idonea, all'interno del comune, delle attività produttive esistenti nell'area, attualmente insediate in spazi ristretti e in edifici incongrui rispetto al contesto residenziale prevalente. L'intervento si qualifica come una ristrutturazione urbanistica, di riqualificazione urbana, volta a determinare attorno al nuovo quartiere dell'area ex Dogana (in questo caso si tratta del lato est del quartiere ove si situano i servizi pubblici) una situazione omogenea per destinazioni e assetti ambientali, eliminando vecchi e compatti edifici produttivi; la previsione prevede quindi la formazione di un complesso edilizio unitario con caratteristiche tipologiche, morfologiche e funzionali coerenti e compatibili con i caratteri della zona, una migliore sistemazione della via Piave con la formazione di parcheggi pubblici lineari, l'apertura di un passaggio pedonale fra questa via e il quartiere residenziale dell'ex Dogana aprendo quindi un varco fra il quartiere stesso e l'area agricola (verde agricolo inedificabile a protezione del bordo urbano) che si apre verso gli ampi spazi del Parco della Cavallera.

## **Area AT 4/a**

L'intervento, di piccole dimensioni, rappresenta un "completamento" degli insediamenti residenziali di C.na Rancate, nucleo distinto della periferia sud, a cui deve riferirsi per i caratteri tipologici e volumetrici degli edifici; la qualificazione come area di trasformazione dipende dalla sua connessione con l'intervento produttivo AT 4/b, che insieme all'intervento AT p5 deve portare alla realizzazione della nuova tangenzialina a ovest del nucleo, liberando dal traffico operativo l'asse centrale della frazione.

## **Altre previsioni di trasformazione a destinazione produttiva**

### **Comparto nord ovest, intervento ATp 1**

Si tratta di intervento che completa in modo omogeneo e ordinato il comparto produttivo esistente di nord ovest (area ex Dogana), consentendo eventualmente anche alcuni utili ampliamenti degli impianti esistenti; in tal modo si intende anche realizzare un più unitario e qualificato assetto del bordo urbano nord, definendo un più netto confine col territorio agricolo e realizzando su tale confine opere di mitigazione e compensazione a verde.

### **Comparto sud, C.na Rancate, interventi AT 4/a (sopra descritto), AT 4/b, e ATp 5**

Si tratta di un insieme coordinato di interventi prevalentemente di tipo produttivo che hanno le seguenti finalità:

- eliminare il traffico pesante che attualmente attraversa il nucleo residenziale di Cascina Rancate, tramite la realizzazione di una tangenzialina ad ovest del nucleo stesso, di collegamento fra la SP 13 e gli insediamenti industriali di via Massimo D'Azelio in comune di Agrate;
- recuperare e bonificare un'area ora utilizzata come deposito anche a cielo aperto;
- dotare la frazione di un'area pubblica di verde attrezzato;
- completare il nucleo residenziale storico, all'interno del suo perimetro, con limitati interventi di edilizia residenziale unifamiliare;
- potenziare il verde di cintura urbana.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla contestuale o preventiva realizzazione della tangenzialina ovest a partire dallo svincolo con la SP 13 fino all'allacciamento

con la via Massimo d'Azeglio. L'accessibilità all'area produttiva deve quindi avvenire unicamente tramite questa nuova strada, la cui progettazione deve coordinarsi con la previsione di interventi di adeguamento e razionalizzazione della SP 13.

### **Area a destinazione produttiva AT p2**

Trattasi di intervento che ha lo scopo di mettere ordine e riqualificare l'uso di un'area privata che nel PRG risulta destinata a standard, ma che non è mai stata acquisita dal Comune non essendo risultata prioritaria la sua utilizzazione pubblica. L'area è parte integrante di un'attività di autotrasporto esistente in un'area limitrofa.

La riqualificazione ha lo scopo di dare una configurazione definitiva e ambientalmente sostenibile al deposito automezzi in atto, anche con la realizzazione di idonee strutture edilizie di qualità (la normativa ne definisce le caratteristiche) ed a garantire la presenza di uno spazio libero da costruzioni e qualificato lungo il lato est della SP 3, in continuità con i caratteri delle aree pubbliche o di uso pubblico esistenti a nord. Si prevede quindi la realizzazione di una densa fascia alberata (m. 15 di spessore) lungo la SP 3 e infine la formazione di un parcheggio d'uso pubblico verso l'interno, ad uso del comparto produttivo di via Tasso.

### **Area AT p3**

E' un'area, di dimensione molto piccola, di proprietà del Comune, che si colloca a contatto con altre aree produttive situate immediatamente a sud o sul lato opposto di via Europa; l'intervento anche per la sua modesta dimensione non presenta elementi di particolare criticità, ma risulta importante la formazione di un parcheggio e di una fascia verde lungo via Aldo Moro, anche allo scopo di determinare un arretramento dei fabbricati e lasciare uno spazio libero da costruzioni in continuità con l'area di verde pubblico a ovest.

## BILANCIO DELLE PREVISIONI

### La compensazione perequativa e le aree da acquisire per servizi e infrastrutture

Nella seguente tabella sono calcolate le aree acquisite dalla pubblica amministrazione in forza del meccanismo di compensazione, per il quale il 10% del volume costruibile deve essere obbligatoriamente ottenuto tramite trasferimento (acquisto) di volume dalle aree destinate a servizi e ad infrastrutture.

<b>RESIDENZA</b> <i>Denominazione dell'intervento</i>	<i>Volume commerciale / terziario nel quinquennio</i>	<i>Volume totale nel PGT</i>	<i>Volume attuato nel quinquennio</i>		<i>Aree standard acquisibili tramite compensaz.</i>	<i>Aree standard acquisito all'interno di trasform.</i>
	<i>mc.</i>	<i>mc.</i>	<i>%</i>	<i>mc.</i>	<i>mq.</i>	<i>mq.</i>
Comparto 8 del P.R.G. (in corso)		32.000	100	32.000	0	11.135
P.I.I. 1, Frette	4.500	57.000	50	28.500		7.490
P.I.I. 2, Stazione	16.890	40.000	0	0		0
RU. 1	975	3.900	100	3.900		550
RU. 2	4.620	15.400	100	15.400		780
RU. 3	3.700	14.800	100	14.800		800
RU. 4	900	25.000	50	12.500		1.210
AT. 4a (C.na. Rancate)	0	4.700	100	4.700		300
Resid. sociale EP 1	0	12.420	100	12.420		
Totale Doc. di P.	31.585	<b>173.320</b>		<b>124.220</b>		
Volume Piano Regole	9000	30.000		30.000		
Totale nel P.G.T.	40.585	<b>203.320</b>		<b>154.220</b>	<b>30.844</b>	<b>22.265</b>
<b>PRODUTTIVO</b>	<i>Volume mc.</i>	<i>Slp. totale mq.</i>			<i>Area mq.</i>	
AT p1	31.000	10.000	100	31.000		secondo NTA
AT p2	44.330	14.300	100	44.330		secondo NTA
AT p3	8.525	2.750	100	8.525		secondo NTA
AT 4b (C.na Rancate)	28.768	9.280	100	28.768		secondo NTA
AT p5 (C.na Rancate)	129.735	41.850	100	129.735		secondo NTA
<b>Totale</b>	<b>242.358</b>	<b>78.180</b>	100	<b>242.358</b>	<b>48.470</b>	
<b>COMMERCIALE</b>						
Co 6 (da PRG)	14.880	4.800			0	secondo NTA
Co 8 (da PRG)	29.124	9.395			0	secondo NTA
<b>Totale</b>	<b>44.004</b>	<b>14.195</b>			<b>0</b>	
<b>Totale nel P.G.T.</b>					<b>79.314</b>	

Le nuove aree per servizi e attrezzature di pubblica utilità e per la viabilità che il Documento di Piano e il Piano dei Servizi individuano e vincolano a tale uso sono indicate nella successiva tabella:

Aree per servizi ed attrezzature per la residenza: 14 - Istruzione, a est del campo sportivo = mq. 14.600 15 - Sport e tempo libero, a est del campo sportivo = mq. 11.600 16 - Ampliamento depuratore = mq. 5.700 17 - Edilizia sociale = mq. 7.700 Per interventi di viabilità ciclabile, parcheggi, verde = mq. 20.000	Totale mq.	59.600
Aree per la viabilità: Bypass Stazione M2 = mq. 6.000 Prolungamento Kennedy – San Pio X = mq. 5.000 Tangenzialina a ovest di C.na Rancate = mq. 7.000	Totale mq.	18.000
	<b>Totale</b>	<b>77.000</b>

Le aree di possibile acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione con la procedura della compensazione sono conformi alle previsioni di piano con un leggero margine che può consentire di acquisire anche aree del verde inedificabile di bordo urbano o di avere una disponibilità di riserva nel caso in cui gli interventi previsti nel quinquennio non si attuassero come previsto.

<b>(A) Interventi residenziali - introiti per oneri e contributi sul costo costruzione</b>						
<i>Denominazione dell'intervento</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Volume o Slp. da attuare nei 5 anni</i>		<i>Introiti per oneri urb. primaria €</i>	<i>Introiti per oneri urb. secondari a €</i>	<i>Contributi costo costruzione €</i>
Comparto 8, P.R.G	Mista	mc.	32.000	0	0	rientra nel P.R.G.
P.I.I. 1, Frette	Residenza	mc.	21.350	0	0	rientra nel P.R.G.
	Direzionale-comm	mq.	5.375	0	0	rientra nel P.R.G.
P.I.I. 2, Stazione	Residenza	mc.	0	0	0	0
	Direzionale-comm	mq.	0	0	0	0
RU. 1	Residenza	mc.	2.925	33.637	38.025	29.610
	Direzionale-comm	mq.	730	19.929	20.805	51.100
RU. 2	Residenza	mc.	10.780	123.970	140.140	109.093
	Direzionale-comm.	mq.	3.230	88.179	92.055	226.100
RU. 3	Residenza	mc.	11.100	127.650	144.300	112.332
	Direzionale-comm	mq.	2.775	75.757	79.087	194.250
RU. 4	Residenza	mc.	11.250	129.375	146.250	113.850
	Direzionale-comm	mq.	1.250	34.125	35.625	87.500
AT. 4a (C. Rancate)	Residenza	mc.	4.700	54.050	61.100	47.564
EP2	Residenza	mc.	12.420	142.830	161.460	non dovuto
<b>Totale Doc. di P.</b>				<b>775.452</b>	<b>918.847</b>	<b>971.399</b>
<b>Totale in P. di R.</b>	Residenza	mc.	30.000	345.000	273.000	212.520
	Direzionale-comm	mq.	9.000	245.700	256.500	630.000
<b>Totale PGT</b>				<b>1.366.152</b>	<b>1.448.347</b>	<b>1.813.919</b>

<b>(B) Interventi produttivi - Introiti per oneri e smaltimento rifiuti</b>						
<i>Denominazione dell'intervento</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Superficie lorda di pavimento mq.</i>	<i>Introiti per oneri urb. primaria €</i>	<i>Introiti per oneri urb. secondari a €</i>	<i>Introiti per smaltimento rifiuti €</i>	<i>Contributi per costo costruzione €</i>
<b>Atp 1</b>	produttiva	10.000	300.000	173.600	31.600	
<b>Atp 2</b>	produttiva	14.300	429.000	248.248	45.188	
<b>Atp 3 (area del Comune)</b>	produttiva	2.750	82.500	47.740	8.690	
<b>At 4b (C.na Rancate)</b>	produttiva	9.280	278.400	161.100	29.325	
<b>Atp 5 (C.na Rancate)</b>	produttiva	41.850	1.255.500	726.516	132.246	
<b>Totali</b>		<b>78.180</b>	<b>2.345.400</b>	<b>1.361.539</b>	<b>247.049</b>	
<b>Co 6 (da P.R.G.)</b>	commerciale	4.800	rientra nel P.R.G.	rientra nel P.R.G.	0	336.000
<b>Co 8 (da P.R.G.)</b>	commerciale	9.397	rientra nel P.R.G.	rientra nel P.R.G.	0	657.790
<b>Totali</b>		<b>14.197</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.680.790</b>
<b>Totali complessivi</b>			<b>2.345.400</b>	<b>1.361.539</b>	<b>247.049</b>	<b>2.680.790</b>

I valori unitari applicati sono quelli attuali e non tengono conto quindi di possibili maggiorazioni; alcune maggiorazioni sono comunque previste, e da definire in sede di delibera per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, per la realizzazione di opere di compensazione ambientale nei casi in cui si verifichi un limitato superamento dei limiti definiti dal Rapporto di copertura e dal Rapporto di permeabilità, ove le norme tecniche del Piano lo consentono.

## IL BILANCIO ECONOMICO

### Gli introiti complessivi

derivanti da oneri e contributi (tabelle A e B) sono complessivamente i seguenti:

• Residenza e terziario connesso	I)	€ 1.366.152
	II)	€ 1.448.347
	CC)	€ 1.813.919
• Produttivo :	I)	€ 2.345.400
	II)	€ 1.361.539
	SR)	€ 247.049
<b>TOTALE</b>		<b>8.582.406</b>

Senza considerare i possibili introiti per i contributi sul costo di costruzione relativamente degli interventi Co6 e Co8.

### I costi

<b>(C) Opere infrastrutturali; costi da scomputare</b>			
	<i>Dimensione mq.</i>	<i>Costo unitario € al mq.</i>	<i>Costo totale €</i>
Prolungamento Kennedy – San Pio X	5.000	130	650.000
Tangenzialina a ovest di C.na Rancate	7.000	130	910.000
<b>Totale</b>			<b>1.560.000</b>
<b>(D) Altre opere pubbliche a carico dell'Amministrazione Comunale</b> secondo il programma opere pubbliche 2011 - 2013			
Manutenzione urbana (strade, sottoservizi, piste ciclabili, abbattimento barriere, illuminazione, verde, ecc)		a corpo	2.500.000
Messa in sicurezza immobili comunali		a corpo	500.000
Manutenzione straordinaria scuola media, pompe calore ...		a corpo	1.500.000
Ampliamento colombari cimitero		a corpo	600.000
Intervento villa Zoia		a corpo	1.000.000
<b>Totale</b>			<b>6.100.000</b>
<b>Totale costi: C + D</b>			<b>7.660.000</b>
<b>RESTANO A DISPOSIZIONE EURO</b>			<b>976.659</b>

Per quanto riguarda l'ampliamento del depuratore e la realizzazione del prolungamento di via Ungaretti si prevede solo l'acquisizione dell'area.