



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## Schema operativo

Novembre 2017

Gruppo di progettazione

**d:rh** architetti  
associati

Arch. Sergio Dinale  
Arch. Paola Rigonat Hugues  
Arch. Enrico Robazza

Venezia, via Temanza 1  
Como, via Pessina 15

studio@drhassociati.com  
www.drhassociati.com



collaborazione  
Arch. Kristiana D'Agnolo  
Arch. Helga Destro

---

<b>SCHEMA OPERATIVO</b>	<b>3</b>
<b>OBIETTIVI E LIMITI DEL DOCUMENTO</b>	<b>3</b>
<b>UN PRIMO SGUARDO SULLA CITTÀ</b>	<b>3</b>
1) UNA REALTÀ COMPLESSA.	3
2) UNA COMUNITÀ IN EVOLUZIONE	10
3) IL PGT VIGENTE	13
<b>ESAME DEI CONTRIBUTI</b>	<b>15</b>
<b>PRIME INDICAZIONI SULLE STRATEGIE DELLA VARIANTE</b>	<b>16</b>
1) ATTUALIZZAZIONE DELLE PREVISIONI	16
2) GRANDI STRATEGIE URBANE	16
3) APPROCCIO	16
4) SALVAGUARDIA DELLA PIATTAFORMA PRODUTTIVA	16
5) RETE ECOLOGICA	16
6) ADEGUAMENTO PTCP	17

## Schema operativo

### Obiettivi e limiti del documento

Il presente schema operativo sintetizza le prime attività svolte e ha lo scopo di esplicitare alcuni dei temi che saranno oggetto di successivo approfondimento nello svolgersi del percorso di costruzione della Variante al PGT.

E' fondamentale sottolineare che gli oggetti progettuali qui rappresentati non esauriscono gli argomenti del Piano. Altri potranno giungere (anzi è auspicabile che ciò avvenga) dal percorso di partecipazione e condivisione con tutti i soggetti e i saperi qualificati che contraddistinguono la realtà locale. Altri ancora potranno emergere dal confronto con gli attori direttamente coinvolti, dagli approfondimenti e dall'evolversi delle situazioni in atto.

Si vogliono quindi precisare due aspetti:

- 1) Le indicazioni contenute nel presente Schema operativo non sono esaustive di tutti i temi che saranno trattati dal Piano.
- 2) Le proposte sono da considerarsi assolutamente preliminari e potranno subire modifiche durante il percorso di PGT.

### Un primo sguardo sulla città

Per conoscere la realtà che si va ad pianificare è necessario approcciare in primo luogo il suo territorio. Abbiamo deciso di farlo all'inizio del lavoro, senza alcuna influenza o indicazioni specifiche su cosa e come andare a vedere.

I sopralluoghi sono quindi stati compiuti quasi come turisti della città. Dei turisti, però, interessati oltre che agli elementi qualificanti (tradizionali), anche alle piattaforme produttive, ai margini urbani, ai "retri" della città (oltre ai "fronti").

Abbiamo attraversato il territorio con varie velocità e mezzi, riuscendo a cogliere (ancora non del tutto) alcuni aspetti distintivi (a nostro avviso e per i nostri fini) di questa città.

Tornati al tavolino abbiamo letto i documenti, le carte, i piani, le storie e i contributi dei cittadini e ne abbiamo tratto un primo quadro.

#### 1) Una realtà complessa.

Villasanta è una realtà complessa in un territorio metropolitano articolato. Questo commento, valido per molte altre città della grande area metropolitana Milanese (ovviamente non coincidente con la Città Metropolitana e che si sviluppa senza soluzione di continuità fino a Como e Varese), si "complica/arricchisce" qui di specificità e di unicità che rendono questo Piano, da un lato interessante e, dall'altro, difficile.



Di cosa parliamo:

PLUS	MINUS
Il Parco di Monza	
Il Lambro	Il Lambro
Il tessuto economico	Un'area industriale in larga parte dismessa, da bonificare, di dimensioni pari al centro città. Aree dismesse, sottoutilizzate o incompiute all'interno del tessuto urbano.
La rete dei servizi	
Il sistema della mobilità metropolitana	Il sistema della mobilità metropolitana

### 1.1) Il Parco di Monza

Il Parco della Villa Reale di Monza è unico. Questo elemento di unicità deve trovare una migliore relazione (spaziale, culturale, paesistica, ambientale, ecc.) con Villasanta.



Si deve lavorare su più fronti:

- Migliorare le attuali opportunità di relazione (da viale Cavriga e dall'area feste) in un'ottica di permeabilità plurima, ma misurata, e nel rispetto della caratteristica culturale del Parco di Monza quale parco "murato" (in collaborazione con gli studi in corso per la definizione del nuovo piano della mobilità).
- Approfondire le connessioni ecosistemiche. Ad esempio verificando le possibilità di collegamento in senso est-ovest tra il corridoio ecologico del Lambro e quello "Margine pianura est" che si sviluppa nella zona agricola tra Villasanta e Concorezzo. Questo approfondimento implica anche un confronto con il Comune di Monza, la Provincia e le Ferrovie per definire le azioni in capo a ciascuna

- competenza (territoriale o settoriale), per approfondire la necessità di aggiornare/rivedere le scelte pianificatorie vigenti (nel PTCP e nel PGT).
- Definire i rapporti percettivi tra spazio aperto e tessuto edificato prossimo. E' forse interessante aprire un dibattito anche culturale sui diversi approcci al tema "parco urbano". Questo grande ambito verde deve essere avvicinato attraverso una fascia urbana "bassa", porosa, estensiva, ecc. oppure la sua relazione con il contesto urbano deve essere quella di un Central park metropolitano sul quale si affacciano edifici alti e incondizionati che creano le nuove mura?

## 1.2) Il Lambro



La ricchezza derivante dalla presenza del fiume si è persa nel tempo a causa di una molteplicità di motivi, che peraltro accomunano tutti i corsi d'acqua del bacino Lambro-Seveso-Olona (inquinamento, esondazioni, ecc.).

Per il breve tratto di fiume che interessa il territorio comunale si rilevano due fenomeni tipici:

- Riduzione delle aree di pertinenza fluviale attraverso urbanizzazione con effetti dal punto di vista paesistico-ambientale, idraulico, ecc..
- Mascheramento/occultamento del fiume (con riduzione/eliminazione delle relazioni, perdita culturale, ecc.).

Questa condizione di stato non può però ridurre la potenzialità insita nell'elemento fluviale, ed è per questo motivo che il Lambro è stato inserito sia nei plus sia nei minus del territorio.

Tra le ipotesi progettuali che la Variante al PGT intende approfondire vi sono:

- 1) Aumento della permeabilità fisica del tessuto urbano perifluviale in coordinamento con gli studi in corso per la definizione del nuovo piano della mobilità.
- 2) Valorizzazione delle aree libere con maggiore accessibilità e già oggi riconosciute dalla comunità come punti di contatto con il Fiume.
- 3) Coordinamento con le attività e i progetti del Contratto di Fiume.

### 1.3) *Il tessuto economico*

I “segni” di una tradizione produttiva locale sono ben visibili sul territorio. Come nel resto del paese molti settori hanno subito una profonda crisi che ha portato a volte al ridimensionamento a volte alla chiusura dei siti. Di tale passaggio (si spera) sono altrettanto ben visibili gli effetti su porzioni non secondarie del tessuto locale.

I sopralluoghi hanno fatto emergere:

- diverse situazioni di dismesso (in complessi di varia epoca e in contesti urbani variegati) e di vendita (specie nella zona industriale ovest);
- la “consistenza” (quantitativa e qualitativa) del tessuto produttivo locale;
- la presenza di attività di rilevanza nazionale/internazionale;
- segnali di ripresa (riattivazione di aree produttive).

Tra gli elementi di maggiore rilievo spicca la grande area della ex Lombarda Petroli. Avvicinandosi, per quanto possibile, osservandola dalle immagini satellitari e analizzando i molti documenti che hanno tentato di organizzarla nel corso dei decenni si coglie appieno la complessità del tema:

- la dimensione “sproporzionata” rispetto al territorio comunale;
- la collocazione asimmetrica e separata;
- la pesante condizione ambientale;
- la complessa (e mutata nel tempo) struttura decisionale che ne ha cambiato anche gli obiettivi.



L'insieme degli elementi conduce ad alcune considerazioni preliminari:

- 1) trattasi di una realtà sovracomunale che non può trovare le proprie ragioni di organizzazione e di futuro avendo come unico riferimento Villasanta;
- 2) ogni ipotesi pianificatoria deve prescindere da soluzioni rigide (nel tempo e nel spazio), preconfezionate e tradizionali;
- 3) la dinamicità e originalità (ogni giorno compare una nuova modalità del fare, dell'abitare o di come passare il tempo libero) del mercato induce a rivolgere l'attenzione verso soluzioni che definiscono oggi la procedura e domani i contenuti.

Seppur di minore impatto emotivo, altrettanto interessante è la presenza di diversi piccoli o medi insediamenti produttivi all'interno del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale. Trattasi ovviamente degli insediamenti "storici", legati alla prima fase, quasi artigianale, dello sviluppo economico locale.

Fermo restando il principio della difesa della piattaforma produttiva in senso generale, è opportuno che questi elementi puntuali possano essere riorganizzati affinché non diventino aree di degrado (in quanto abbandonate perché non più riattivabili). Sulle modalità e sulle funzioni sostitutive che caratterizzeranno queste aree si dovrà fare un approfondimento, spesso legato alla specifica collocazione.

Tra le aree abbandonate ve ne è una in particolare che, per dimensione e impatto, emerge: l'area dell'ex Villasanta Village.

Gli scheletri che connotano oggi l'area sono forse il manifesto più efficace del recente passato di crisi economica, in generale, e immobiliare, in particolare.

Tralasciando le cause, la sfida di oggi è quella di ricucire lo strappo e, se possibile, di sfruttare l'occasione per un miglioramento puntuale che abbia effetti su tutto il Comune.

Ancora una volta l'ipotesi di partenza è quella di raccordare gli interessi pubblici e privati all'interno di una procedura che raggiunga gli obiettivi prefissati, tenendo conto, in questo caso è importante, del fattore tempo.



All'interno dei moderni sistemi economici una componente rilevante è rappresentata dalla rete del commercio.

La rete locale è caratterizzata dal classico centro commerciale naturale che si articola lungo i principali assi centrali e da un centro commerciale tradizionale (grande struttura di vendita alimentare associata a piccole e medie strutture non alimentari) al confine nord.

Rispetto a quest'ultimo insediamento sono attivi diversi livelli di confronto sia per una riorganizzazione/ammodernamento (condivisibile) del sito vero e proprio, sia per una integrazione dell'attività, con la creazione di un centro distributivo integrato al servizio di più punti vendita. Tale proposta riguarda le aree a cavallo del confine con Arcore. L'iniziativa, avviata da molto tempo, trova solo in parte sede nel PGT, in quanto ricade in un procedimento di natura sovracomunale che ha la Provincia come soggetto istituzionale principale, avendo questo intervento riflessi non solo locali sulla pianificazione vigente (PTCP).

Il compito e il ruolo del PGT è in questo caso quello di supportare il procedimento, eventualmente mettendo a disposizione le aree o creando le condizioni al contorno necessarie per la definizione delle scelte.

In termini assolutamente preliminari si vuole anticipare l'approccio al tema, mutuandolo dai principi che connotano la Valutazione Ambientale Strategica: la ricerca del migliore equilibrio tra interessi paritetici e concorrenti di carattere ambientale, economico e sociale.

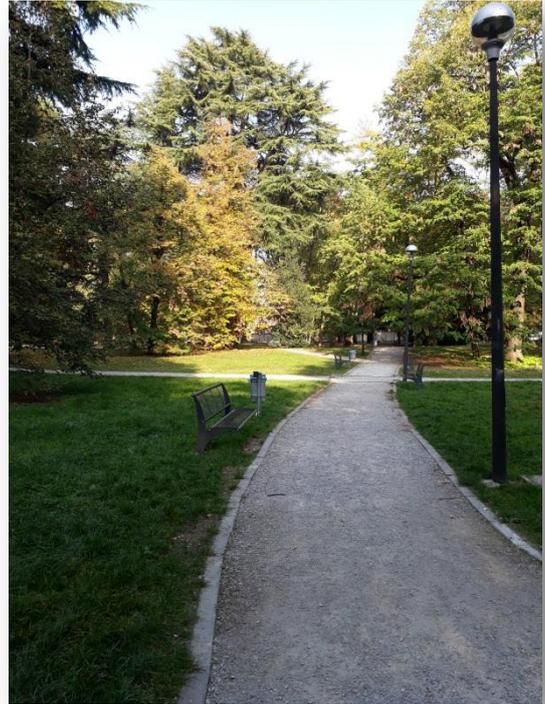
#### **1.4) La rete dei servizi**



La prima impressione che si ha visitando Villasanta è che la rete dei servizi sia solida, addirittura per qualche settore, sovrabbondante.

Negli approfondimenti che seguiranno durante lo sviluppo del PGT si analizzeranno nel dettaglio i rapporti tra domanda e offerta, il grado di utilizzo delle strutture, ecc. non tanto per confermare o smentire la prima impressione, ma soprattutto per verificare se è necessario procedere, attraverso la leva urbanistica, ad una sistematizzazione della rete per migliorare l'efficienza e razionalizzare la spesa pubblica (alienazioni, riduzione dei costi di gestione e manutenzione, ecc.).

Un secondo dato interessante è la presenza di isole verdi in alcuni quartieri residenziali che, da un lato danno carattere agli insediamenti, e, dall'altro, svolgono una funzione ambientale importante, contribuendo alla regolazione del microclima locale, nonché rappresentando un primo livello di equilibrio ecologico urbano.



Sul tema “ecologico” è necessario abbozzare alcune prime riflessioni:

- a) La rete ecologica è una infrastruttura al servizio del territorio e delle bio-comunità (tra cui gli uomini). Trattasi quindi di servizio ambientale che, a pieno diritto, entra a far parte del sistema complessivo dei servizi (comunali e sovracomunali) assumendone i meccanismi attuativi, la cogenza, ecc. La differenza sostanziale rispetto alle infrastrutture tradizionali (grigie anziché verdi) è che spesso riesce ad esplicare i propri effetti (a svolgere il proprio servizio) attraverso pochi o nulli interventi. In tal senso non si compone necessariamente di sole aree di verde urbano, ma anche di aree agricole, boscate, umide, ecc..
- b) La creazione di una rete ecologica comunale, quale articolazione delle corrispondenti provinciali e regionali, è un elemento progettuale costituente il PGT.

Tra le reti che contribuiscono alla vivibilità di una città ha assunto sempre più importanza quella ciclopedonale legata sia al tempo libero sia alla fruizione dei servizi.

La materia sarà indagata in modo coordinato con il redigendo piano di settore, e nello specifico assumendo il compito di assegnare le giuste compatibilità urbanistiche alle previsioni progettuali, nonché di fornire gli elementi di scenario insediativo affinché la futura rete possa rispondere alle esigenze derivanti.

In materia di mobilità appare evidente il ruolo che le ferrovie hanno storicamente assunto all'interno di Villasanta. Le due linee segnano il territorio, in qualche modo lo ordinano, limitano, racchiudono.

In ogni città attraversata da una ferrovia si sviluppa un rapporto articolato e conflittuale tra il treno e le persone. Avere una stazione è ovviamente un plus per la città, ma i binari dividono i quartieri e i (sempre) pochi punti di passaggio condizionano gli spostamenti interni.

Il PGT non ha competenza sulla programmazione ferroviaria (non si può prevedere una nuova stazione se ciò non è contenuto nei programmi dei Gestori), però può lavorare affinché i servizi di supporto siano adeguati, i potenziamenti infrastrutturali siano attuabili,

ecc.. Il PGT può anche però immaginare una strategia urbanistica affinché accanto alla ferrovia si sviluppi un sistema di aree qualificate che migliorino il rapporto tra l'infrastruttura e il territorio sia dal treno (un paesaggio urbano apprezzabile) sia dalla città (vivere la ferrovia in senso longitudinale).

Per quanto riguarda la mobilità veicolare è risultato particolarmente "confuso" (forse anche pericoloso) lo svincolo sulle Strade Provinciali a nord e in particolare l'accesso alle strade locali e di collegamento con il centro commerciale.

Il tema dovrà essere approfondito in modo coordinato con quanto si svilupperà all'interno delle proposte di riassetto del comparto commerciale, anche tenendo conto delle esigenze di collegamento ciclabile con Arcore espresse dalla cittadinanza.

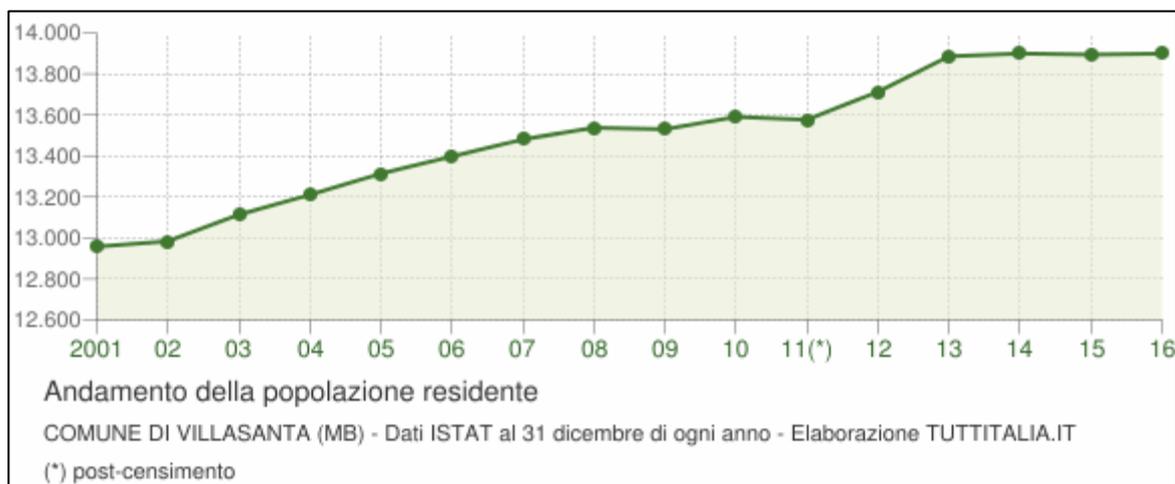
Per concludere, in via preliminare, le ipotesi sulla viabilità si può affermare che le previsioni di PGT a sud della ex Lombarda Petroli dovranno essere rivalutate attentamente alla luce dei nuovi assetti dell'area e avendo presente gli interessi ecologici concorrenti.

## 2) Una comunità in evoluzione

Per una prima analisi sono stati scelti i tradizionali elementi demografici statistici che consentono di scattare una fotografia della comunità insediata.

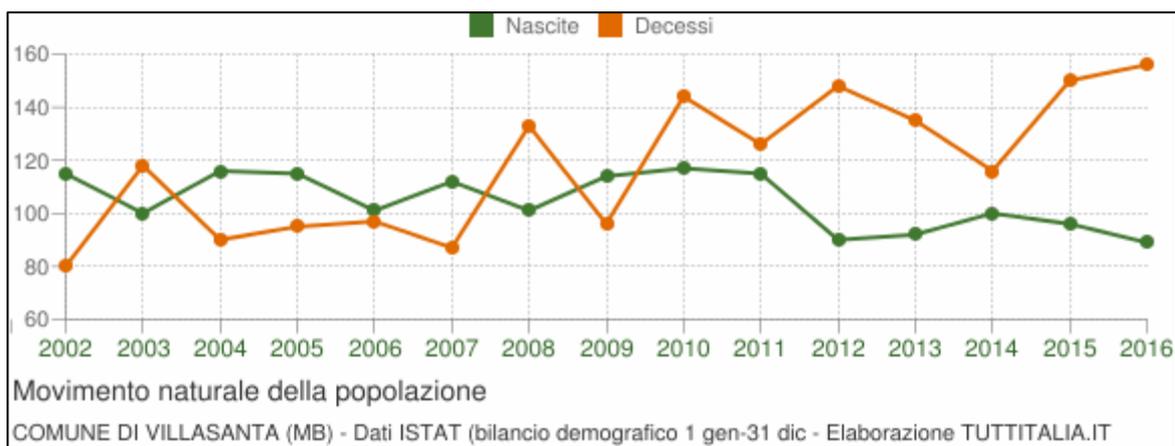
Un primo elemento abbastanza rilevante proviene dall'andamento demografico. Negli ultimi 15 anni la popolazione di Villasanta è decisamente in aumento, con un rallentamento negli ultimi 3 anni. Il dato appare coerente con il trend riconosciuto nel contesto sovracomunale, in cui molti altri Comuni accrescono la propria popolazione.

### Andamento demografico

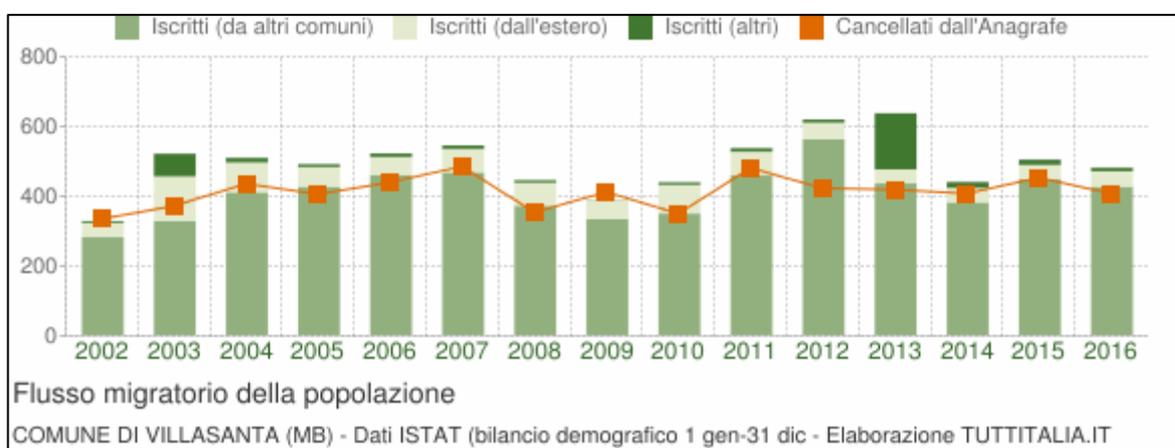


La crescita demografica non è legata al saldo naturale che, anzi, è negativo, ma direttamente derivante dal saldo migratorio.

Saldo naturale



Flussi migratori



Popolazione straniera residente a Villasanta

La presenza di stranieri a Villasanta è pari al 6,1%.



Distribuzione della popolazione a Villasanta nel 2017

La struttura della popolazione di Villasanta si può definire regressiva in quanto la popolazione giovane (0-14 anni) è minore di quella anziana (65 anni e oltre).

Indici demografici

Anno	Indice di vecchiaia	Indice di dipendenza strutturale	Indice di ricambio della popolazione attiva	Indice di struttura della popolazione attiva	Indice di natalità (x 1.000 ab.)	Indice di mortalità (x 1.000 ab.)
	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1 gen-31 dic	1 gen-31 dic
2002	118,9	44,6	138,0	101,1	8,9	6,2
2003	123,4	45,9	138,7	103,9	7,7	9,0
2004	128,4	46,0	135,1	106,5	8,8	6,8
2005	128,7	47,5	128,2	114,7	8,7	7,2
2006	135,6	48,9	122,8	119,3	7,6	7,3
2007	142,1	50,4	124,4	122,7	8,3	6,5
2008	146,8	51,8	126,9	126,1	7,5	9,8
2009	152,4	51,7	132,1	130,2	8,4	7,1
2010	156,6	52,9	140,5	137,3	8,6	10,6
2011	155,7	53,5	155,7	143,4	8,5	9,3
2012	157,7	54,8	151,8	147,0	6,6	10,8
2013	160,8	55,7	148,8	149,6	6,7	9,8
2014	161,8	57,2	148,9	153,8	7,2	8,4
2015	171,4	58,8	140,5	155,7	6,9	10,8
2016	179,9	59,3	132,3	156,3	6,4	11,2
2017	188,5	59,3	134,1	156,3	-	-

*Indice di vecchiaia*

Rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione. È il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni. Nel 2017

l'indice di vecchiaia per il comune di Villasanta dice che ci sono 188,5 anziani ogni 100 giovani.

*Indice di dipendenza strutturale*

Rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni). Teoricamente, a Villasanta nel 2017 ci sono 59,3 individui a carico, ogni 100 che lavorano.

*Indice di ricambio della popolazione attiva*

Rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (60-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-19 anni). La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100. A Villasanta nel 2017 l'indice di ricambio è 134,1 e significa che la popolazione in età lavorativa è molto anziana.

*Indice di struttura della popolazione attiva*

Rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni).

*Indice di natalità*

Rappresenta il numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti.

*Indice di mortalità*

Rappresenta il numero medio di decessi in un anno ogni mille abitanti.

### **3) Il PGT vigente**

Per capire il livello di revisione necessaria rispetto allo strumento urbanistico vigente è stato verificato lo stato di attuazione delle previsioni. Tale attività non ha lo scopo di verificare la correttezza delle scelte compiute (peraltro nell'ultimo decennio largamente influenzate da fattori economici del tutto esogeni rispetto alle logiche urbanistiche), ma serve per capire in via preliminare quali sono le aree ancora in gioco, gli spazi di manovra della Variante all'interno di un territorio fortemente consolidato e di un sistema di regole che sostanzialmente vietano il consumo di suolo.

#### **3.1) Stato di attuazione del PGT: gli ambiti di trasformazione**

Lo stato di attuazione delle previsioni del PGT è ad oggi così riassumibile:

- Ambiti di trasformazione totali previsti: 17
- Ambiti di trasformazione approvati e convenzionati: 1 (pari al 3% delle previsioni in termini di superficie di trasformazione prevista)
- Ambiti di trasformazione presentati ma non approvati: 5 (pari al 37% delle previsioni in termini di superficie di trasformazione prevista).

Il dato analitico è riportato nella tabella sottostante. In linea generale si tratta di un risultato piuttosto modesto che dovrà essere attentamente valutato in fase di redazione della Variante.

*Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali*

Ambito di trasformazione Rr01	mq	3.184,00	presentato ma non approvato
Ambito di trasformazione Rr02	mq	4.463,00	presentato ma non approvato
Ambito di trasformazione Rr03	mq	9.097,00	non attuato
Ambito di trasformazione Rr04	mq	4.869,00	non attuato
Ambito di trasformazione Rr05	mq	3.527,00	non attuato
Ambito di trasformazione Rr06	mq	2.188,00	non attuato
Ambito di trasformazione Rr07	mq	4.943,00	non attuato
Ambito di trasformazione Rr08.a	mq	1.255,00	non attuato
Ambito di trasformazione Rr08.b	mq	8.840,00	non attuato
Ambito di trasformazione Rr09	mq	4.296,00	approvato convenzionato
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>46.662,00</b>	
Totale completato convenzionato	mq	4.296,00	
Totale completato convenzionato	%	9%	

*Ambiti di trasformazione prevalentemente commerciali*

Ambito di trasformazione Rp01		17.668,00	non attuato
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>17.668,00</b>	
Totale completato convenzionato	mq	0,00	
Totale completato convenzionato	%	0%	

*Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali*

Ambito di trasformazione Cr01		12.871,00	non attuato
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>12.871,00</b>	
Totale completato convenzionato	mq	0,00	
Totale completato convenzionato	%	0%	

*Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali*

Ambito di trasformazione Sr01.a	mq	11.931,00	presentato ma non approvato
Ambito di trasformazione Sr01.b		6.815,00	presentato ma non approvato
Ambito di trasformazione Sr02		6.733,00	non attuato
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>25.479,00</b>	
Totale completato convenzionato	mq	0,00	
Totale completato convenzionato	%	0%	

*Ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi*

Ambito di trasformazione Sp01	mq	21.968,00	presentato ma non approvato
Ambito di trasformazione Sp02	mq	3.793,00	non attuato
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>25.761,00</b>	
Totale completato convenzionato	mq	0,00	
Totale completato convenzionato	%	0%	
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>128.441,00</b>	
Totale completato convenzionato	mq	4.296,00	
Totale completato convenzionato	%	3%	

*Stato di attuazione delle previsioni del PGT relativamente agli ambiti di trasformazione*

**3.2) Stato di attuazione della pianificazione attuativa vigente**

Lo stato di attuazione della pianificazione attuativa previgente è riportato nella tabella sottostante. In termini sintetici si possono fare le seguenti considerazioni:

- gli ambiti di riqualificazione hanno avuto ancora modesta attuazione
- gli ambiti di espansione (se si esclude il PAV 18, per estensione il più significativo) sono ormai completati

*Ambiti di qualificazione*

AR1	mq	1.229,00	non attuato
AR2	mq	1.003,00	non attuato
AR3	mq	1.700,00	non attuato
AR4	mq	1.265,00	non attuato
AR5	mq	1.295,00	non attuato
AR6	mq	1.421,00	non attuato
AR7	mq	1.584,00	non attuato
AR8	mq	713,00	approvato e convenzionato
AR9	mq	2.397,00	completato
AR10	mq	2.519,00	completato
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>15.126,00</b>	
Totale completato e convenzionato	mq	5.629,00	
Totale completato e convenzionato	%	37%	

*Piani attuativi vigenti*

PAV01	mq	13.277,00	completato
PAV02	mq	1.942,00	completato
PAV03	mq	30.828,00	approvato e convenzionato
PAV04	mq	2.995,00	completato
PAV05	mq	1.086,00	completato
PAV06	mq	3.358,00	completato
PAV07	mq	87.253,00	completato
PAV08	mq	1.497,00	completato
PAV09	mq	3.774,00	completato
PAV10	mq	10.771,00	in corso di realizzazione
PAV11	mq	3.667,00	completato
PAV12	mq	4.839,00	completato
PAV13	mq	4.001,00	completato
PAV14	mq	14.512,00	approvato ma non convenzionato
PAV15	mq	4.507,00	completato
PAV16	mq	13.793,00	completato
PAV17	mq	2.209,00	completato
PAV18	mq	305.417,00	approvato ma non convenzionato
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>509.726,00</b>	
Totale completato (o in corso) e convenzionato	mq	189.797,00	
Totale completato e convenzionato	%	37%	

*Stato di attuazione delle previsioni dei piani urbanistici attuativi (previgenti)***Esame dei contributi**

A seguito dell'avviso di avvio del procedimento di Variante al PGT son giunti 38 contributi così articolati (si veda tavola allegata con individuazione):

- 35 da soggetti privati
- 3 da associazioni

Gli argomenti trattati sono:

- Revisione della disciplina urbanistica specifica di un lotto/comparto.
- Integrazione della normativa.
- Temi generali legati alla mobilità /rete ciclopedonale, ferrovia, ecc.).
- Temi generali di tutela del territorio (aspetti paesistici, ambientali, culturali, ecc.).

## Prime indicazioni sulle strategie della Variante

In via preliminare è possibile sin d'ora tracciare alcune indicazioni sulle strategie che, coerentemente con il mandato ricevuto dall'Amministrazione Comunale, caratterizzeranno la Variante di PGT. Tali indicazioni generali:

- sintetizzano le considerazioni precedentemente esposte sui primi elementi di analisi;
- possono essere considerati elementi di indirizzo anche ai fini della Valutazione Ambientale Strategica e nello specifico per la definizione del Documento di scoping.

### 1) Attualizzazione delle previsioni

Alcune scelte contenute nel PGT vigente non sembrano più coerenti con lo scenario complessivo comunale e sovracomunale, nonché con la realtà economica odierna e ipotizzabile a medio termine.

Le previsioni urbanistiche di tipo edificatorio che risultano inoltre anche in contrasto con gli indirizzi Regionali (del Piano Territoriale regionale), in quanto connotate da consumo di suolo libero, ampliamento del perimetro di margine urbano, interferenti con sistemi paesistico-ambientali, ecc., saranno attentamente rivalutate in un'ottica di conservazione del territorio.

### 2) Grandi strategie urbane

La strategia complessiva passa necessariamente attraverso la definizione di 4 grandi marker:

- 1 – riattivazione del percorso di riqualificazione della ex Lombarda Petroli;
- 2 – decisione sul nuovo centro produttivo sovracomunale connesso con gli insediamenti commerciali;
- 3 – attivazione di un processo di completamento o riconversione per l'area nord;
- 4 – definizione di un masterplan per l'area perifluviale del Lambro (in relazione con il Parco di Monza).

### 3) Approccio

Sia per i temi strategici sia per le azioni minute l'approccio sarà sempre caratterizzato da un "ottimistico realismo" finalizzato alla definizione di strumenti e accordi che conducano alla attuazione della previsione urbanistica secondo tempi certi e, si auspica, senza lasciare sul territorio eredità abbandonate o nell'Amministrazione pubblica contenziosi infiniti.

### 4) Salvaguardia della piattaforma produttiva

Con il cauto ottimismo citato precedentemente, si propone la difesa della piattaforma produttiva in termini di mantenimento degli spazi industriali esistenti caratterizzati da una adeguata collocazione, dimensione e qualità infrastrutturale.

L'obiettivo raccoglie le indicazioni di alcuni analisti del settore che denunciano la perdita pressoché totale di capacità produttiva da mettere in campo per far fronte alla eventuale (e auspicata) ripresa.

### 5) Rete ecologica

Come già accennato la presente Variante analizzerà il livello sovracomunale con particolare riferimento all'ipotesi di corridoio ecologico est-ovest nella porzione sud di Villasanta.

In aggiunta si intende verificare se esistono le condizioni per creare una rete locale di collegamento tra le grandi matrici di naturalità esterna e il tessuto urbano (anche con riferimento agli spazi verdi puntuali riscontrati in vari quartieri).

**6) Adeguamento PTCP**

Con l'occasione della Variante si procederà all'adeguamento rispetto alle previsioni prevalenti contenute nel PTCP in termini di Ambiti agricoli, Rete verde di ricomposizione ambientale, rete ecologica, ecc..

Nel compiere questa operazione si procederà comunque ad una interlocuzione con la Provincia al fine di condividere eventuali proposte modificative.