Comune di Villasanta

Provincia di Monza e Brianza

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Relazione generale

Febbraio 2019

Adottato con DCC n. 17 del 21.09.2019 - Approvato con DCC n. __ del __.__.2019

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

FABRIZIO MONZA
ARCHITETTO
20014 - NERVIANO (MI) - VIA TICINO 27
0331415944
WWW.ARCHIMONZA.IT

collaborazione
Arch. Kristiana D'Agnolo
Arch. Helga Destro

RELAZIONE GENERALE 3
La VARIANTE GENERALE AL PGT, ELEMENTI AMMINISTRATIVI 3
LINEE DI INDIRIZZO 3
LA PARTECIPAZIONE 3
Contributi 3
Piattaforma on-line 5
Tavoli tematici 5
Diario delle attività 7
QUADRO CONOSCITIVO 8
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 8
Rete ecologica del Piano Territoriale Regionale 18
LETTURA DEL TERRITORIO 20
Uso del suolo 20
Aree dismesse 22
Altezze 23
Densità edilizia 24
Rapporto di copertura 25
Dati sociodemografici 26
Dati socioeconomici 31
Produzione edilizia 37
Il PGT vigente 37
Stato di attuazione degli Ambiti di Trasformazione e della pianificazione attuativa 37
Analisi dei servizi 39
Stato di attuazione dei servizi 40
QUADRO PROGETTUALE 41
Gli obiettivi della variante indicati nello Schema operativo 2017 41
Documento di Piano 42
Piano delle Regole 50
Piano dei Servizi 57
Contabilità delle azioni di piano 63

RELAZIONE GENERALE

LA VARIANTE GENERALE AL PGT, ELEMENTI AMMINISTRATIVI

Il Comune di Villasanta è dotato di PGT approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 156 del 06/03/2012 e n. 157 del 08/03/2012.
Con Delibera di Giunta Comunale n. 194 del 13/12/2016 è stato avviato il percorso di Variante generale e sono state definite le linee di indirizzo.
Nel novembre del 2017 sono state avviate le attività tecniche per la redazione della Variante.

LINEE DI INDIRIZZO

Le linee di indirizzo definite dall'Amministrazione Comunale sono:

1. non prevedere nuovo consumo di suolo;
2. privilegiare, nel rispetto dei principi enunciati dalla L.R. 31/2014, interventi che minimizzino il consumo prevedendo la riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione;
3. adeguamento alle norme del PTCP vigente, in particolare a quelle prescrittive e prevalenti;
4. salvaguardare le aree a ridosso del Parco Reale;
5. qualificare gli spazi pubblici presenti sul territorio ancora privi di una chiara destinazione, sottoutilizzati e/o degradati;
6. aumentare la quota di verde e qualificare il verde urbano;
7. privilegiare gli interventi edilizi di recupero delle aree degradate e/o dismesse favorendo progetti legati ad attività produttive e ad uno sviluppo economico del territorio;
8. promuovere negli ambiti di trasformazione la realizzazione di edilizia convenzionata e/o sociale;
9. promuovere la mobilità ciclopedonale;
10. preservare il tessuto storico consolidato.

LA PARTECIPAZIONE

La redazione della Variante al PGT è stata accompagnata da un importante percorso di partecipazione, svolto in sinergia e collaborazione tra gli Amministratori, l'Ufficio urbanistica, la società BiPart (con il ruolo di facilitatori) e i tecnici incaricati della componente urbanistica .
Si è inoltre scelto di associare a questo percorso anche il corrispondente relativo al Piano Strategico Comunale della mobilità ciclistica; ciò al fine di cogliere le evidenti relazioni tra i due strumenti e di razionalizzare il calendario degli incontri con la cittadinanza.
Per favorire l'ampliamento della base partecipativa sono state messe in campo iniziative di vario genere:

- formali >> raccolta di contributi scritti
- diretti >> incontri pubblici
- virtuali >> piattaforma sul sito comunale
- specifiche >> tavoli tematici
- conviviali >> biciclettata

Gli obiettivi della partecipazione sono:

- far conoscere il procedimento in corso di redazione
- coinvolgere la cittadinanza nell'espressione di suggerimenti, contributi e priorità.

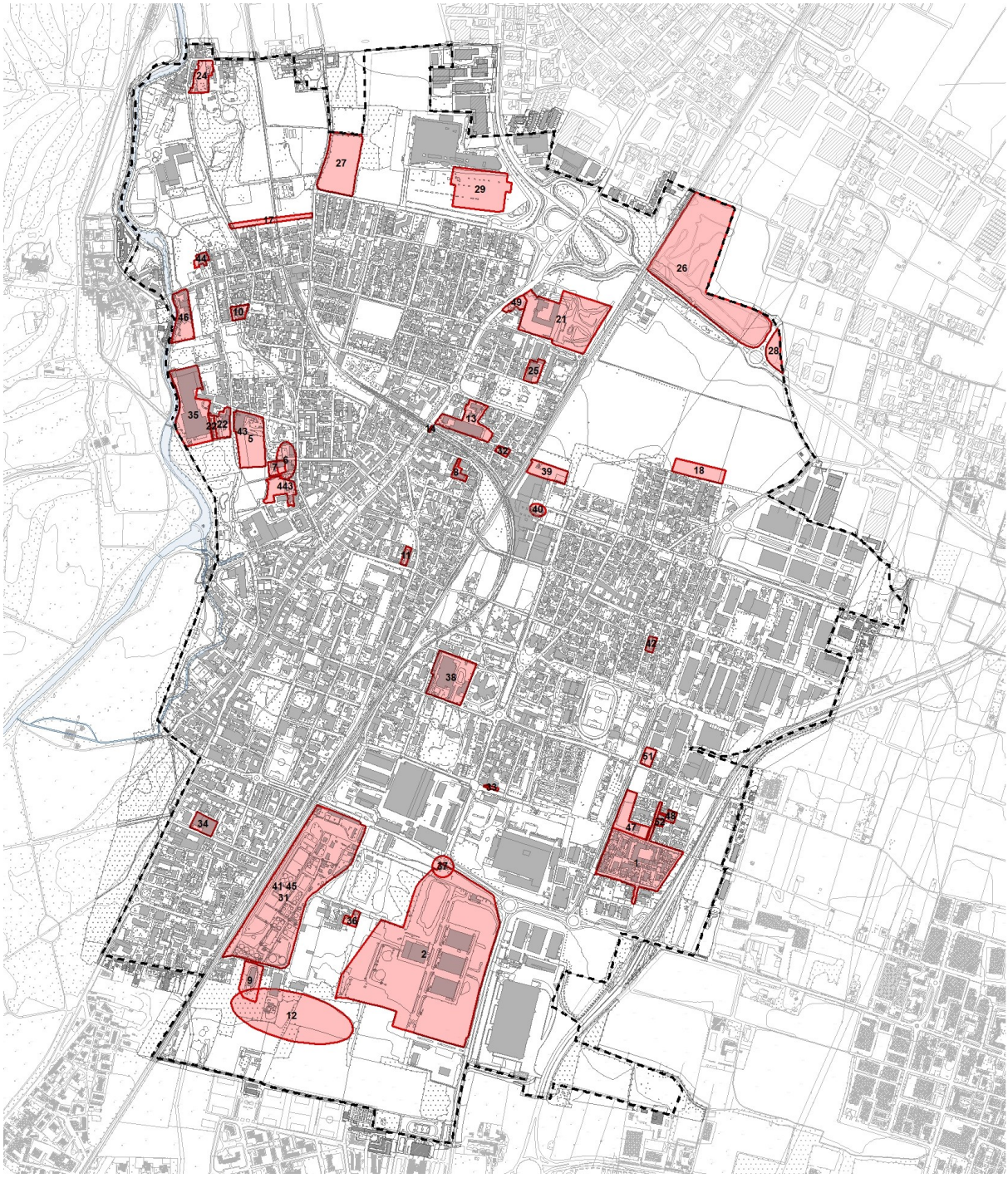
Contributi

A seguito dell'avviso di avvio del procedimento di Variante al PGT sono giunti 52 contributi così articolati:

- 49 da soggetti privati
- 3 da associazioni

I principali 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.).



Piattaforma on-line

All'interno del sito comunale è stata creata una piattaforma che ha permesso di mettere a disposizione dei cittadini:

- i documenti tecnici via via elaborati o necessari per lo svolgimento degli incontri, utili alla comprensione dello stato di fatto del PGT e delle "intenzioni" della Variante;
- un "luogo virtuale", sempre aggiornato, dove proporre, interagire e condividere temi e suggerimenti (confluiti poi nei successivi tavoli tematici).

Tavoli tematici

Sono stati organizzati tre tavoli tematici (poi confluiti in due):
Tavolo tematico 1: Ambiente e natura
Tavolo tematico 2: Casa, servizi e tempo libero
Tavolo tematico 3: Mobilità e lavoro
I partecipanti, suddivisi in gruppi di lavoro, sono stati invitati a discutere rispetto ai seguenti argomenti, scaturiti dalle proposte e dalle segnalazioni pervenute via web:

- Tavoli tematici 1 e 2:
  - Gestione ed ottimizzazione del verde pubblico urbano
  - Gestione ed ottimizzazione degli spazi pubblici
  - Nuove infrastrutture per lo sport
- Tavolo tematico 3:
  - Manutenzione e riorganizzazione della rete stradale e viabilistica
  - Mobilità ciclabile
  - Efficientamento del trasporto pubblico
  - Strutture e servizi a supporto della ciclabilità.

Dai tavoli sono emerse varie indicazioni:
Rispetto al tema della "Gestione ed ottimizzazione del verde pubblico urbano " sono stati proposti diversi interventi puntuali quali:

- la conservazione ed estensione dei corridoi ecologici esistenti;
- l'integrazione dei concetti di verde pubblico e valore paesaggistico;
- la riqualificazione degli spazi degradati;
- la demolizione degli ecomostri e la ricomposizione paesaggistica;
- la lettura, indicazione e perimetrazione del terrazzo alluvionale;
- l'ampliamento delle aree verdi protette;
- la cura di aiuole e aree per cani.

Per quanto riguarda il tema della "Gestione ed ottimizzazione degli spazi pubblici" le indicazioni si sono concentrate sui quartieri di San Fiorano e Sant'Alessandro in quanto il gruppo di lavoro era composto essenzialmente da residenti di queste zone:

- attrezzare con arredi urbani e vegetali il parcheggio di piazzale Zena Carnicelli per valorizzarlo ed aumentarne la fruibilità;
- riattivare uno spazio comunale sottoutilizzato, sito in via La Marmora, affidandolo a un soggetto privato per la realizzazione di uno spazio di co-working;
- dare più visibilità al cinema Astrolabio;
- creare di un nuovo centro civico in via Buonarroti mediante iniziative simili a quelle adottate per San Fiorano (APS La Ghiringhella);
- valorizzare il prato sito in piazza Canova.

Per il tema "Nuove infrastrutture per lo sport" sono state suggerite le seguenti strategie:

- concentrare le risorse nel recupero e ripristino di campi e strutture esistenti;
- fornire supporto alle associazioni sportive;
- trovare finanziamenti attraverso la partecipazione a bandi promossi da enti privati e pubblici e la ricerca di uno sponsor;
- prediligere la realizzazione di strutture polifunzionali.
- costruire una palestra, una piscina, un bike/skate park e un campo di bocce.

Per la "Manutenzione e riorganizzazione della rete stradale e viabilistica" sono state elaborate tre linee guida:

- la revisione delle priorità tra le utenze della strada (privilegiando i pedoni, i ciclisti);
- l'istituzione di una 'zona 30' generalizzata o zonizzata;
- la specifica regolamentazione del traffico locale e di attraversamento.

Rispetto alla "Mobilità ciclabile" è stato proposto:

- la riduzione del numero di incroci auto-bici e della segmentazione delle piste ciclabili;
- una configurazione tipologica e dimensionale idonea;
- la realizzazione di percorsi ciclabili lungo i percorsi più brevi da un punto all'altro;
- la revisione della mobilità veicolare per meglio integrare quella ciclistica.
- la realizzazione di una rete di ciclabili a scopo ricreativo (in relazione al Parco Reale);
- la possibilità di attraversare il Parco Reale anche in orario notturno.

Per il tema "Efficientamento del trasporto pubblico" la scala di analisi è stata doppia. Relativamente ai collegamenti interni al paese i partecipanti hanno proposto:

- la predisposizione di un servizio shuttle a chiamata orientato soprattutto verso i soggetti più fragili;
- la revisione del percorso della linea 208 (rendendolo circolare).

Rispetto al trasporto interurbano l'obiettivo principale è di razionalizzare i trasporti per disincentivare l'impiego dell'auto privata sia nell'uso pendolare che occasionale mediante:

- il miglioramento dei collegamenti (bici/bus) con la stazione di Villasanta;
- la predisposizione di un collegamento integrato (bici+bus) per agevolare l'interscambio con le linee Vimercate- Arcore;

- l'incoraggiamento della mobilità turistica legata al Parco Reale integrando la denominazione della stazione di Villasanta con un riferimento esplicito ad esso;
- la predisposizione di un punto di noleggio di biciclette e di pannelli illustrativi per il Parco Reale.

Il quarto gruppo, "Strutture e servizi a supporto della ciclabilità", non ha ottenuto adesioni.

Diario delle attività

15/01/2018	Incontro iniziale
ott. '17- febb. '18	Incontri con stakeholders – mondo socio-economico
29/01/2018	Incontri di quartiere – San Fiorano
05/02/2018	Incontri di quartiere – Sant'Alessandro
08/02/2018	Commissioni comunali
12/02/2018	Incontri di quartiere – La Santa
12/03/2018	Tavoli tematici – Ambiente e natura, casa, servizi e tempo libero
16/03/2018	1° conferenza di VAS
19/03/2018	Tavoli tematici – Mobilità e lavoro
09/04/2018	Incontro di informazione sugli esiti della partecipazione
26/06/2018	Commissioni comunali
20/07/2018	2° conferenza di VAS
27/07/2018	Raccolta pareri delle parti socio-economiche
21/09/2018	Adozione Variante PGT
05/12/2018	Termine per raccolta osservazioni
11/02/2019	Commissioni comunali

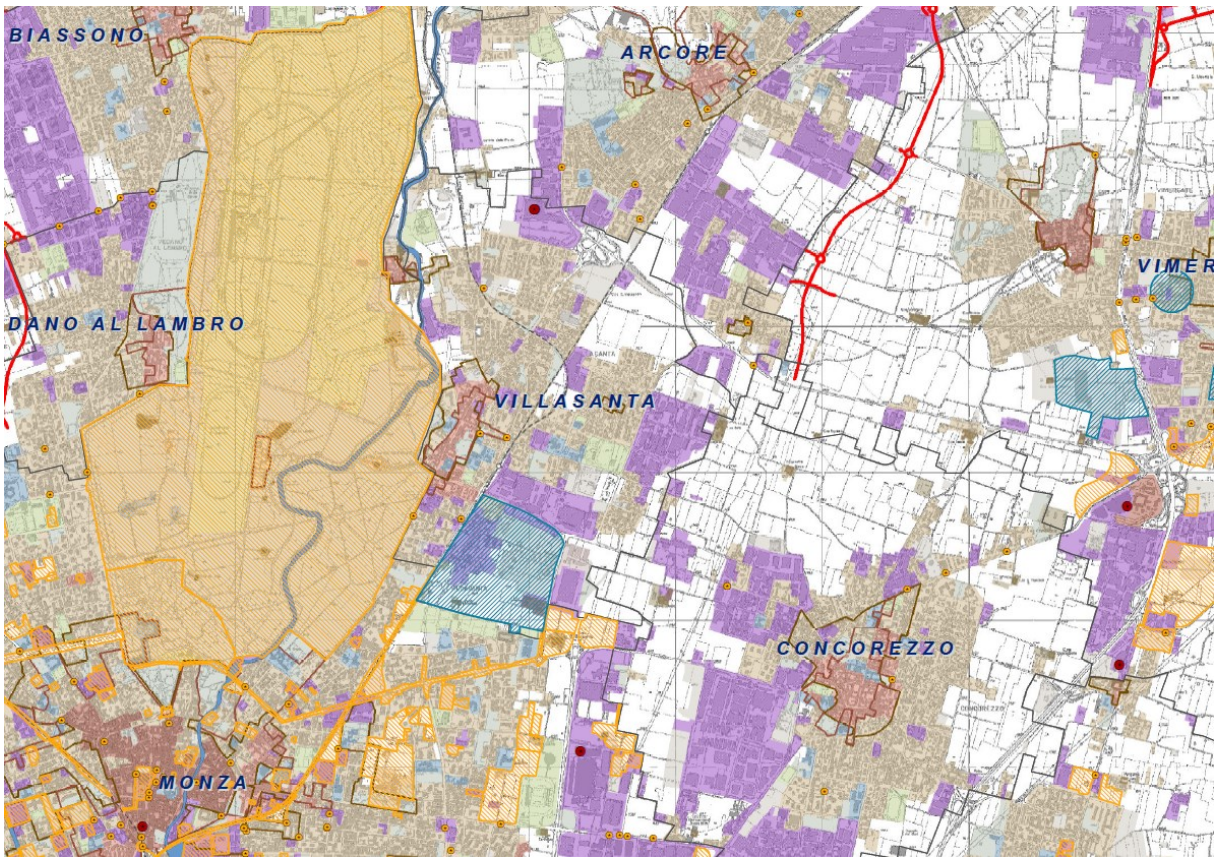
QUADRO CONOSCITIVO

La presente sezione ha lo scopo di inquadrare il territorio comunale nel contesto generale e di rappresentare alcuni elementi conoscitivi che sono stati utili per la predisposizione della Variante al PGT.
Per la contestualizzazione sovracomunale di Villasanta si utilizza lo strumento del PTCP in quanto consente una lettura sia generale sia per temi. A tale scopo sono state scelte le tavole grafiche che risultano maggiormente significative.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

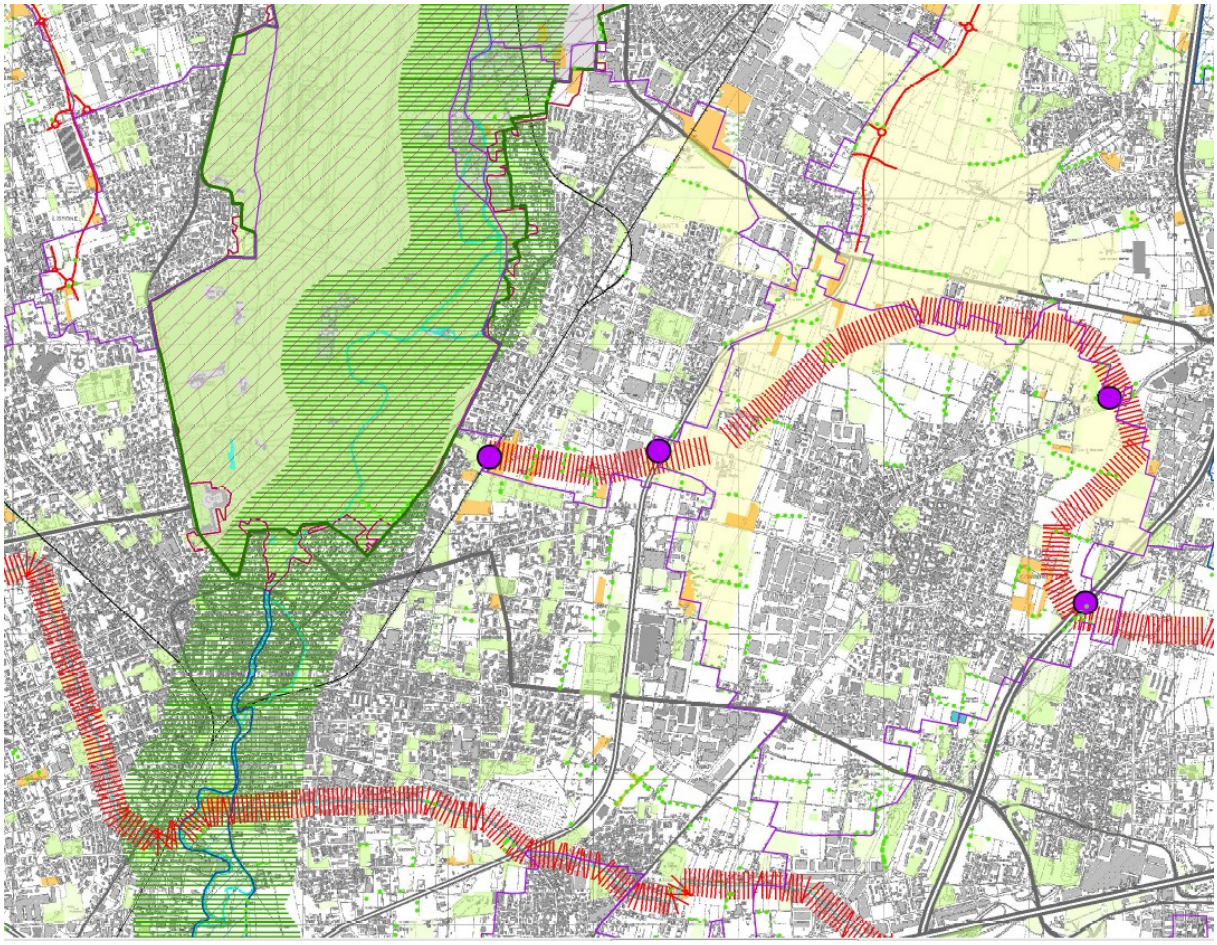
La provincia di Monza Brianza, con DCP n. 16/2013 del 10/07/2013, ha approvato il PTCP, divenuto vigente con la pubblicazione sul BURL n. 43 del 23/10/2013. Attualmente è in corso una Variante alle Norme di piano, adottata con DCP n. 15 del 31/05/2017.

Tavola 1: Caratteristiche del sistema insediativo e interventi di trasformazione urbana di rilevanza sovracomunale (Elaborato non prescrittivo)



Si noti come il tessuto di Villasanta sia coerente con la struttura territoriale dei Comuni appartenenti all'asta ferroviaria: grandi comparti produttivi sviluppati verso est richiamati dalla disponibilità stradale.
E' evidenziata l'area della ex Lombarda Petroli (comprendendo tutto il comparto e anche la fascia agricola al confine sud) come "Grandi progetti di recupero e trasformazione urbana".

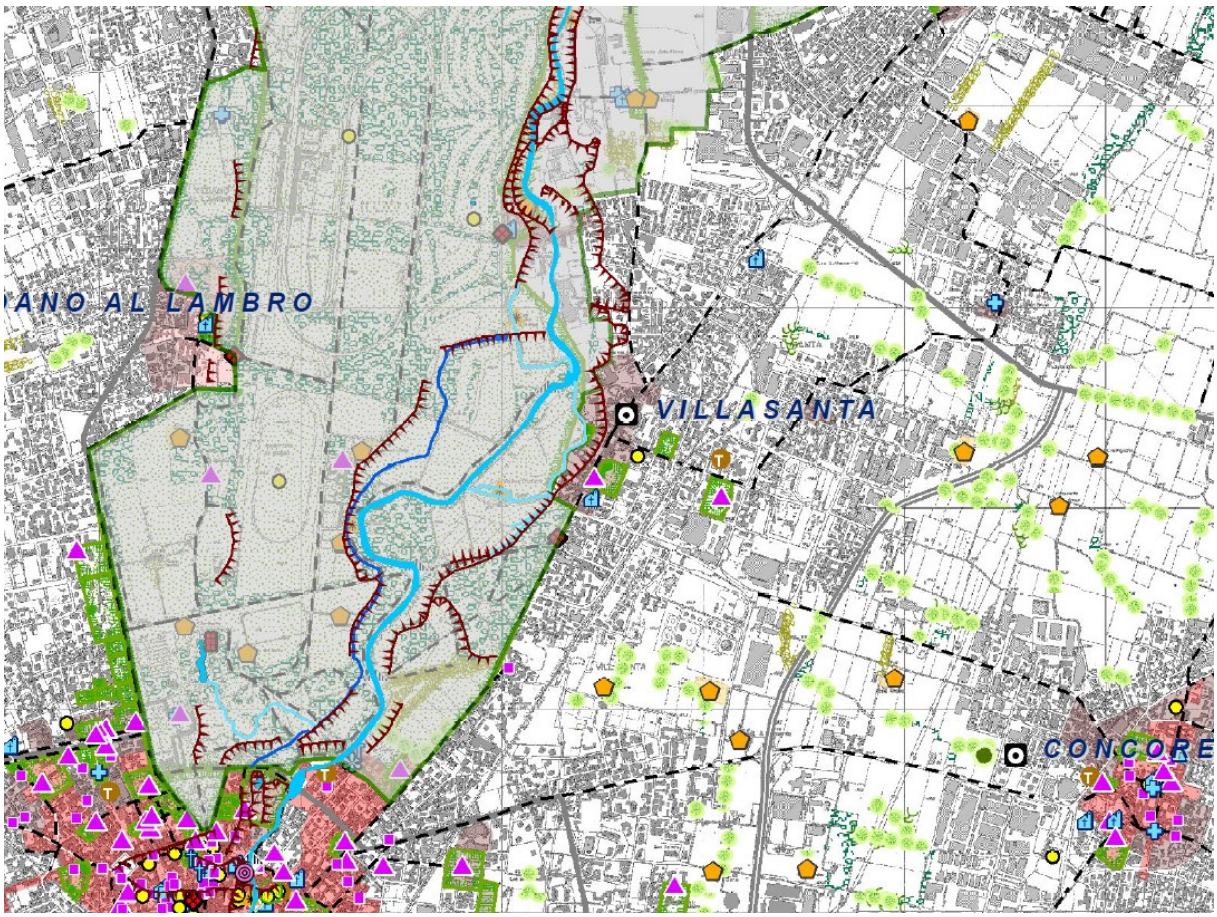
Tavola 2: Elementi di caratterizzazione ecologica del territorio (Elaborato non prescrittivo)



Gli elementi significativi sono:

1) Il corridoio regionale primario (ancorché qualificato come "ad alta antropizzazione") coincidente con il Lambro, che incontra qui il grande sistema aperto del Parco di Monza.
2) La linea di continuità ecologica che dal Parco di Monza si sviluppa verso est passando nell'unica area disponibile (e in parte edificata) tra Villasanata e Monza. Questo corridoio appare molto importante perché rappresenta l'unico elemento di continuità est-ovest se si esclude il Canale Villoresi (che peraltro si sviluppa in ambiti fortemente urbanizzati). In questo corridoio vengono evidenziati due "elementi di interruzione della continuità" in corrispondenza della infrastrutture esistenti. Si deve infine far notare che, seppur con la dovuta approssimazione legata alla scala di rappresentazione, il corridoio trova giusto andamento escludendo le aree produttive consolidate di Villasanta.

Tavola 3a: Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica (Elaborato prescrittivo)



All'interno del territorio comunale sono individuati beni storico architettonici quali le ville Camperio e Notari (e relativi giardini), il municipio, la chiesa di S. Anastasia e l'ex opificio.
Di interesse paesistico è anche l'individuazione dell'orlo di terrazzo fluviale che contraddistingue il centro storico di La Santa.

SISTEMI DI PARTICOLARE RILEVANZA GEOMORFOLOGICA

Creste di morena

Orli di terrazzo

Geositi

IDROGRAFIA NATURALE

Fontanili

Fiumi

Laghi

AREE DI RILEVANZA AMBIENTALE

Zone umide

COMPONENTI VEGETALI

Boschi (PIF Vigente) ***art. 12***

Fasce boscate ***art. 12***

SISTEMI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE

BENI STORICO-ARCHITETTONICI ***art. 13***

Aggregati storici ***art. 14***

Centri storici

Nuclei storici

Comparti urbani al 1930

Quartieri di impianto omogeneo

Insediamenti rurali

Architettura civile residenziale ***art. 15***

Villa

Casa, palazzo

Architettura civile non residenziale

Parco storico, giardino ***art. 16***

Architettura religiosa ***art. 17***

Chiesa o edificio per culto

Monastero, abbazia, convento, chiostro, seminario

Monumento religioso o altro edificio religioso

Architettura militare ***art. 18***

Castello, fortezza

Torre

Altre strutture legate alla storia militare (mura, bastioni, fossato, fortificazioni)

Architettura e manufatti della produzione industriale ***art. 20***

Setificio, filanda, cotonificio, e altri impianti del settore tessile

Fornace, industria per metalli edili o ceramiche

Impianto per la produzione di energia

Altri impianti (industria alimentare, meccanica, conceria, laboratori e impianti artigianali)

Architettura e manufatti della produzione agricola ***art. 23***

Cascina, casa colonica, stalla, fienile, altro edificio rurale

Molino

Filari (fonte DUSAF 3.0) ***art. 25***

Siepi (fonte DUSAF 3.0) ***art. 25***

Presenza di alberi monumentali ***art. 26***
[per l'elenco puntuale si veda il relativo repertorio]

Viabilità di interesse storico (IGM 1888) ***art. 27***

Rete stradale principale

Stazione ferroviaria o tranviaria

Ponte o attraversamento

BENI ARCHEOLOGICI ***art. 21***

Beni archeologici

Siti archeologici
[per la localizzazione si veda il relativo repertorio]

IDROGRAFIA ARTIFICIALE ***art. 24***

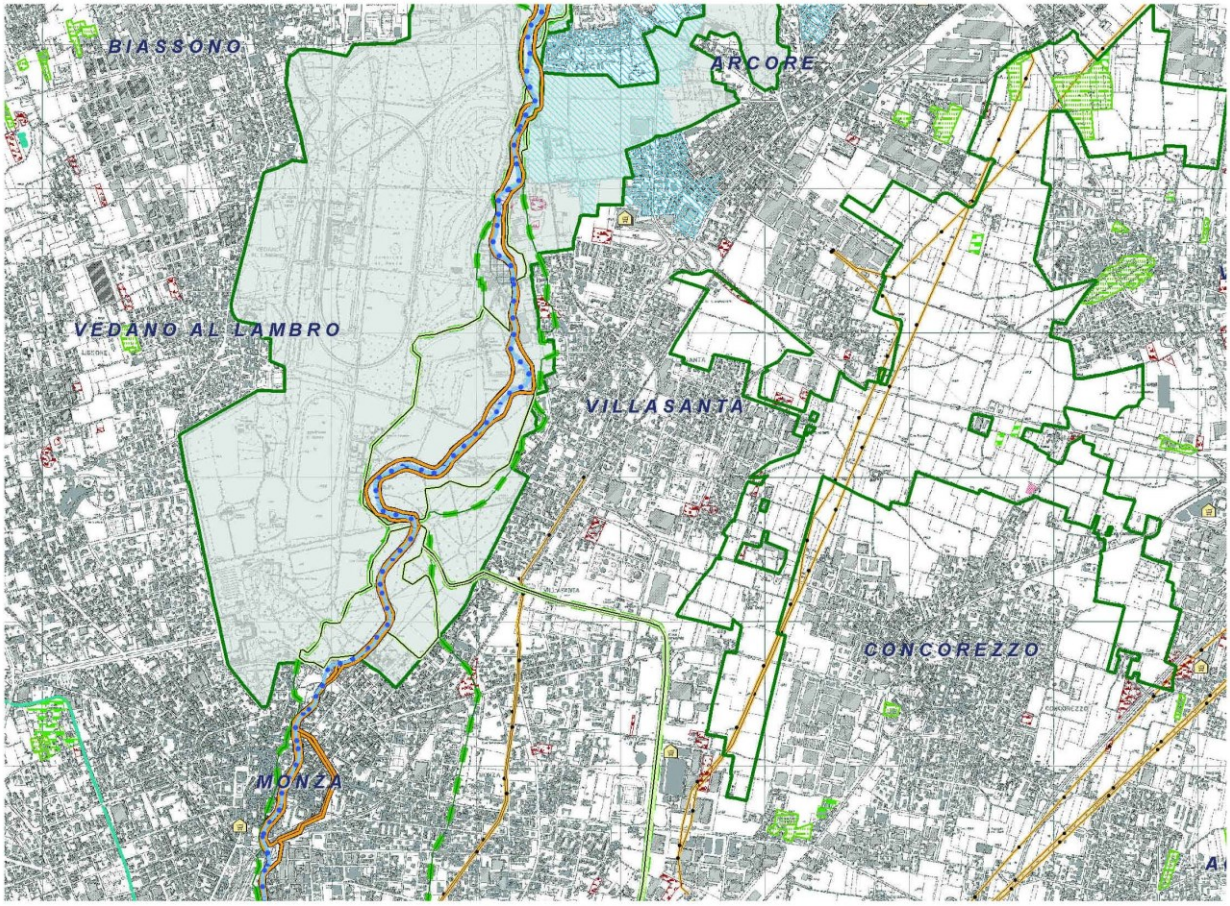
Naviglio di Pademo

Canale Villoresi

Rogge

Elaborazioni cartografiche a cura del **Centro Studi PIM e Sistema Informativo Territoriale Integrato MB**

Tavola 4: Ambiti, sistemi ed elementi di degrado e compromissione paesaggistica (Elaborato non prescrittivo)

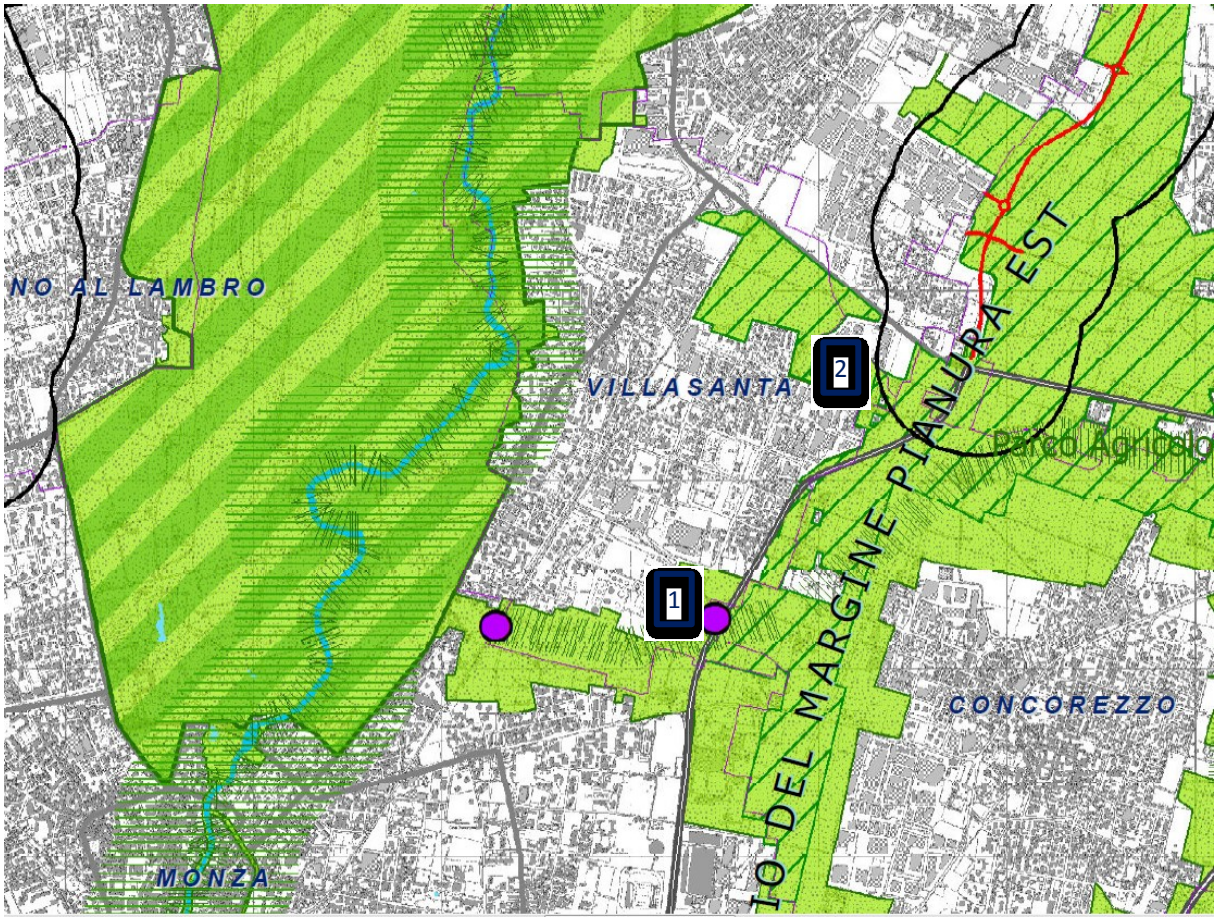


L'analisi provinciale (che fa riferimento alla metodologia di indagine LOTO) non individua particolare fenomeni di degrado per Villasanta) se non elementi puntuali e, in forza della metodologia sopra citata, il centro commerciale.
E' necessario sottolineare che sono comunque presenti sul territorio elementi detrattori e nello specifico:

- le aree dismesse (edificate e libere) della ex Lombarda Petroli, associate ai lotti non completati dell'insediamento produttivo adiacente;
- l'area abbandonata e mai completata a Sant'Alessandro (ex Villasanta Village);
- le aree dismesse di piccole e medie dimensioni lungo o in prossimità del Lambro.

Sono inoltre elementi di potenziale degrado le aree dismesse all'interno del comparto industriale a nord di via Sanzio. Per queste però sono in atto azioni di recupero e riattivazione che sembrano scongiurare il pericolo.

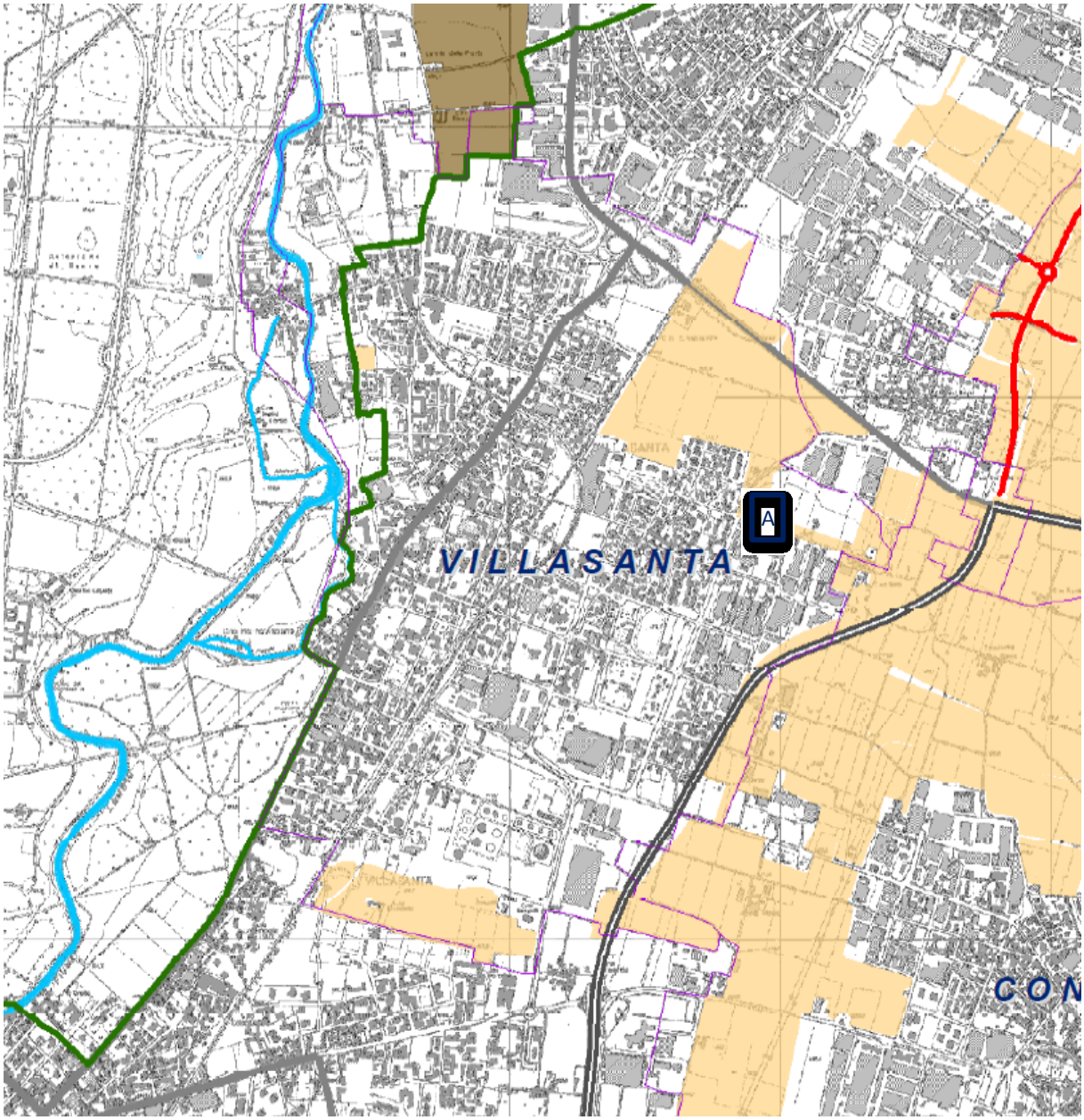
Tavola 6a: Progetto di tutela e valorizzazione del paesaggio (Elaborato prescrittivo)



Il tema è "centrale" per Villasanta in quanto la proposta di "Rete verde di ricomposizione paesaggistica" interessa pressoché tutte le aree inedificate del territorio.
Rispetto alla individuazione del PTCP si segnala:

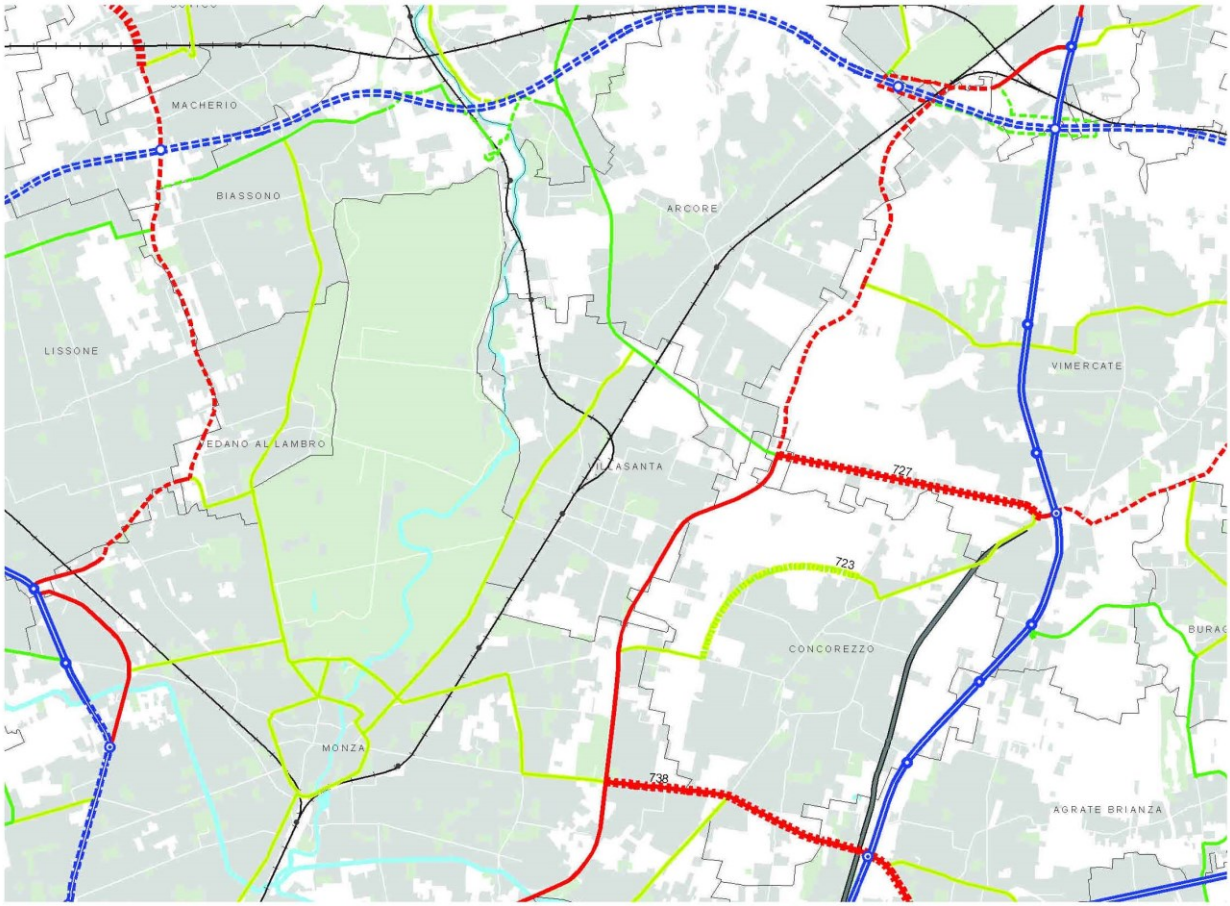
A) In primo luogo si evidenziano alcuni elementi puntuali che potrebbero trarre in inganno rispetto alla continuità dei sistemi rappresentati:
    1. la rete verde si sovrappone ad un complesso produttivo esistente di grandi dimensioni nonché alle aree per le quali sono vigenti previsioni edificatorie;
    2. la rete verde si sovrappone ad un insediamento produttivo esistente composto da diversi capannoni e relative infrastrutture;
B) Un secondo elemento conoscitivo è l'avvenuto (recente e post PTCP) scioglimento del PLIS della Cavallera.

Tavola 7b: Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (Elaborato prescrittivo)



Anche questo tema risulta molto significativo per Villasanta perché amplia ulteriormente, seppur in due soli ambiti (a nord della SP45 e un piccolo ambito in via della Resega) il sistema delle salvaguardie prevalenti rispetto alla pianificazione locale.
Si segnala che l'indicazione relativa all'ambito individuato con [A] nell'estratto sopra riportato, è riferita alle aree verdi urbane cedute e attrezzate all'interno del piano di lottizzazione industriale.

Tavola 12: schema di assetto della rete stradale nello scenario di piano (Elaborato non prescrittivo)

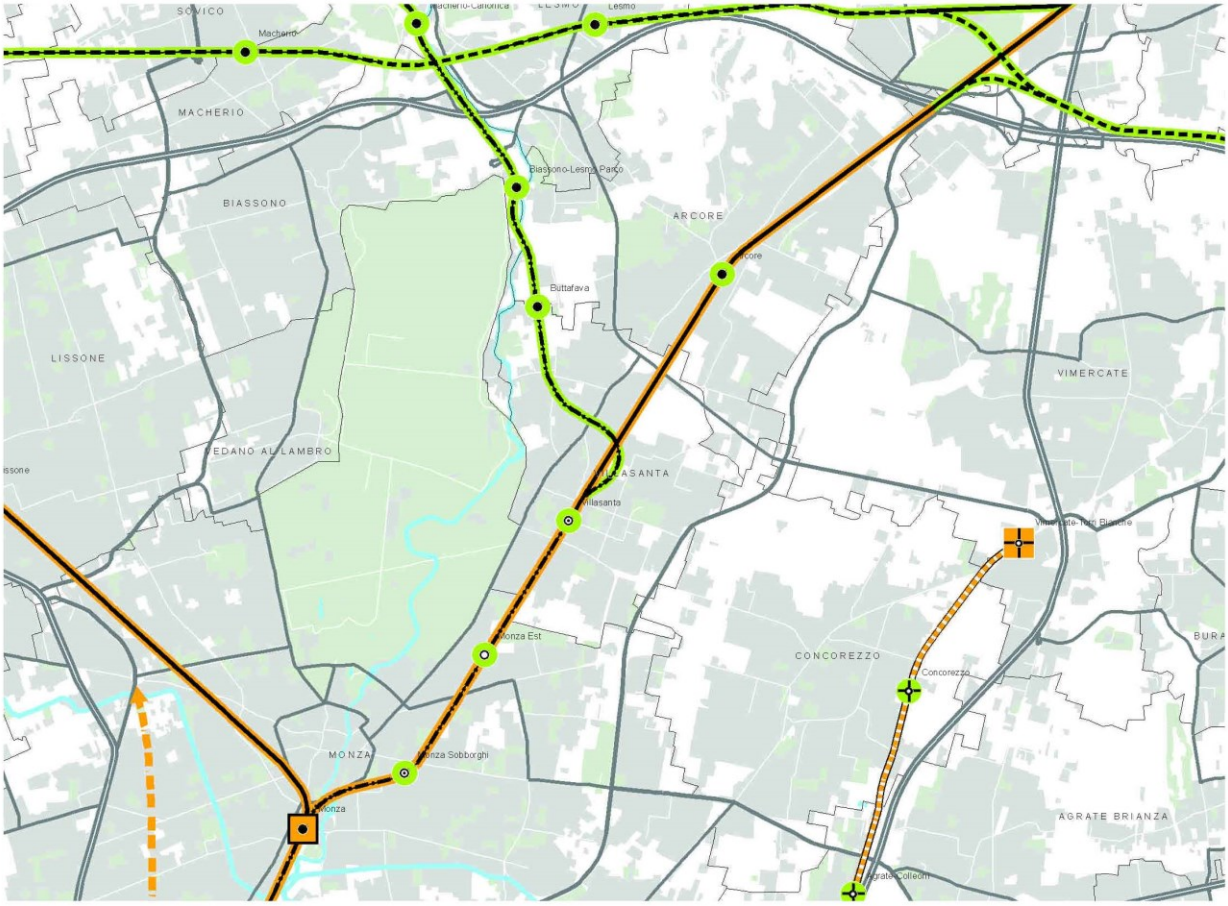


Il PTCP classifica la rete stradale di rilevanza sovracomunale articolandola secondo tre livelli:

- I livello - con funzione di supporto alla maglia portante autostradale;
- II livello - comprendente le connessioni necessarie al fine di garantire una più articolata distribuzione delle relazioni intercomunali;
- III livello - di penetrazione nelle aree urbane.

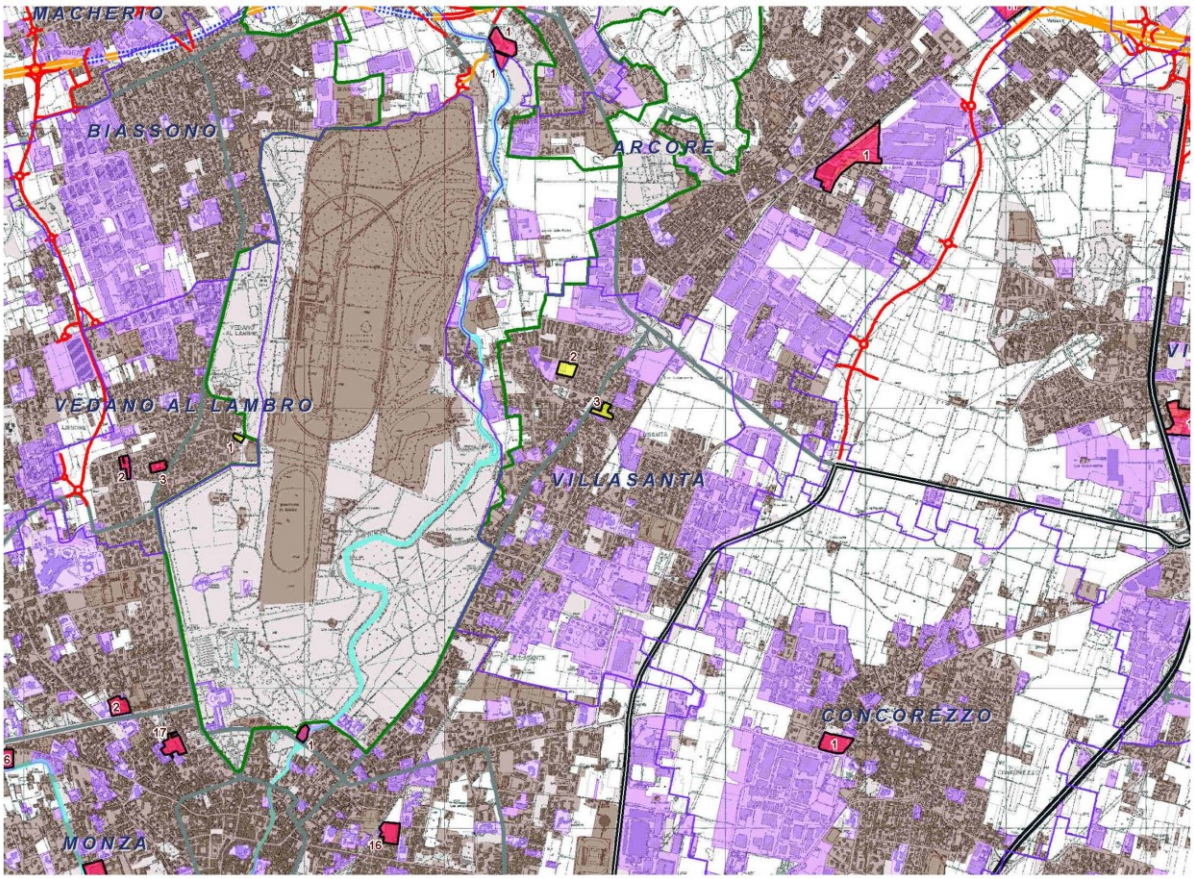
La SP60 è indicata come Strade extraurbane secondarie e viabilità urbana principale di I° livello
La SP45 è indicata come Strade extraurbane secondarie e viabilità urbana principale di II° livello
La via Leonardo da Vinci è indicata come Strade extraurbane secondarie e viabilità urbana principale di III° livello

Tavola 13: Schema di assetto della rete del trasporto su ferro nello scenario di piano (Elaborato non prescrittivo)



Le linee ferroviarie che interessano il territorio comunale e la stazione di Villasanta risultano da riqualificare

Tavola 16: Aree urbane dismesse e aree urbane sottoutilizzate (Elaborato prescrittivo)

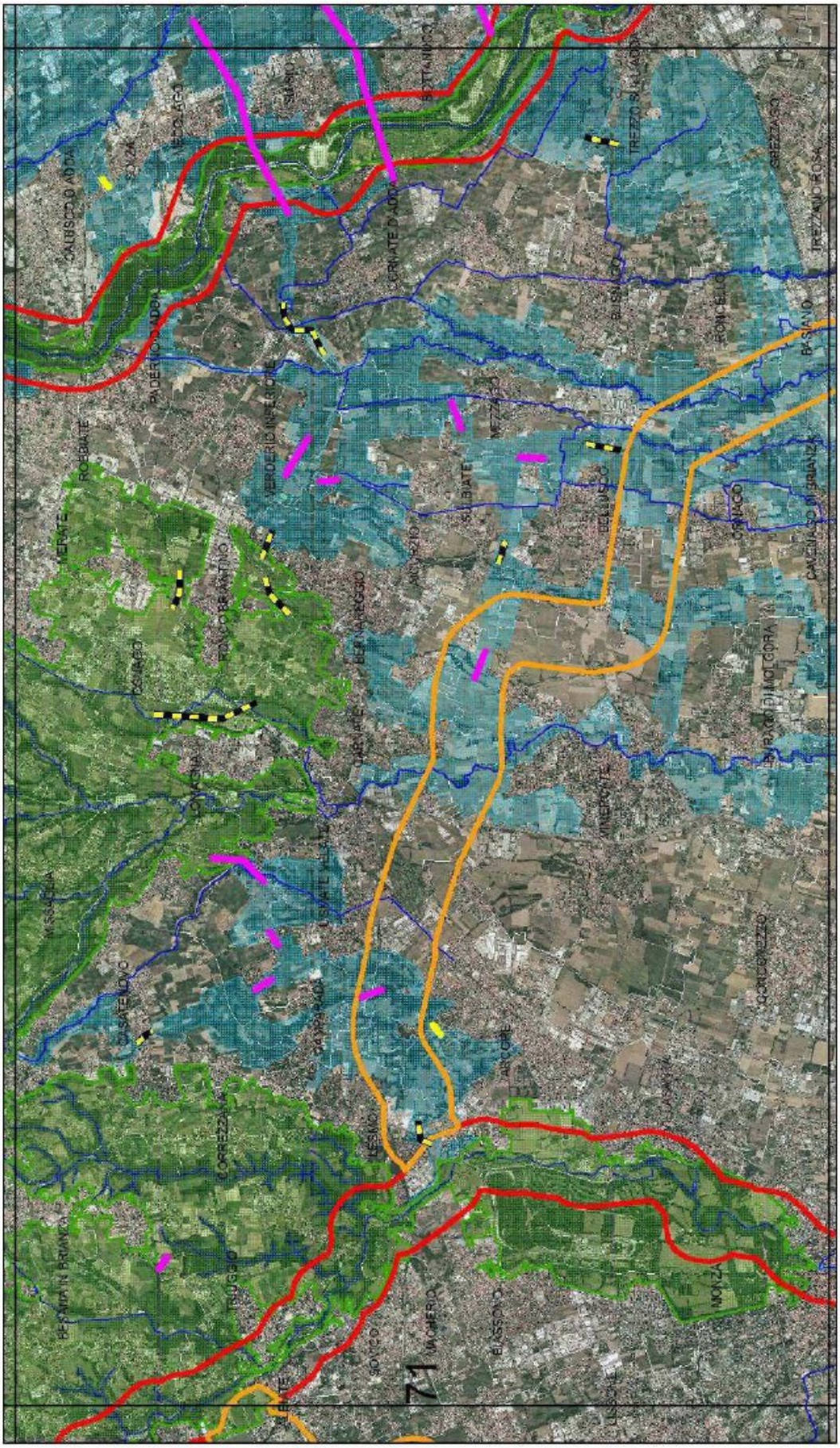


La tavola (elaborata nel 2011) non risulta aggiornata e in parte errata. Per aggiornamento individuazione aree dismesse si veda il capitolo "Aree dismesse".

Rete ecologica del Piano Territoriale Regionale

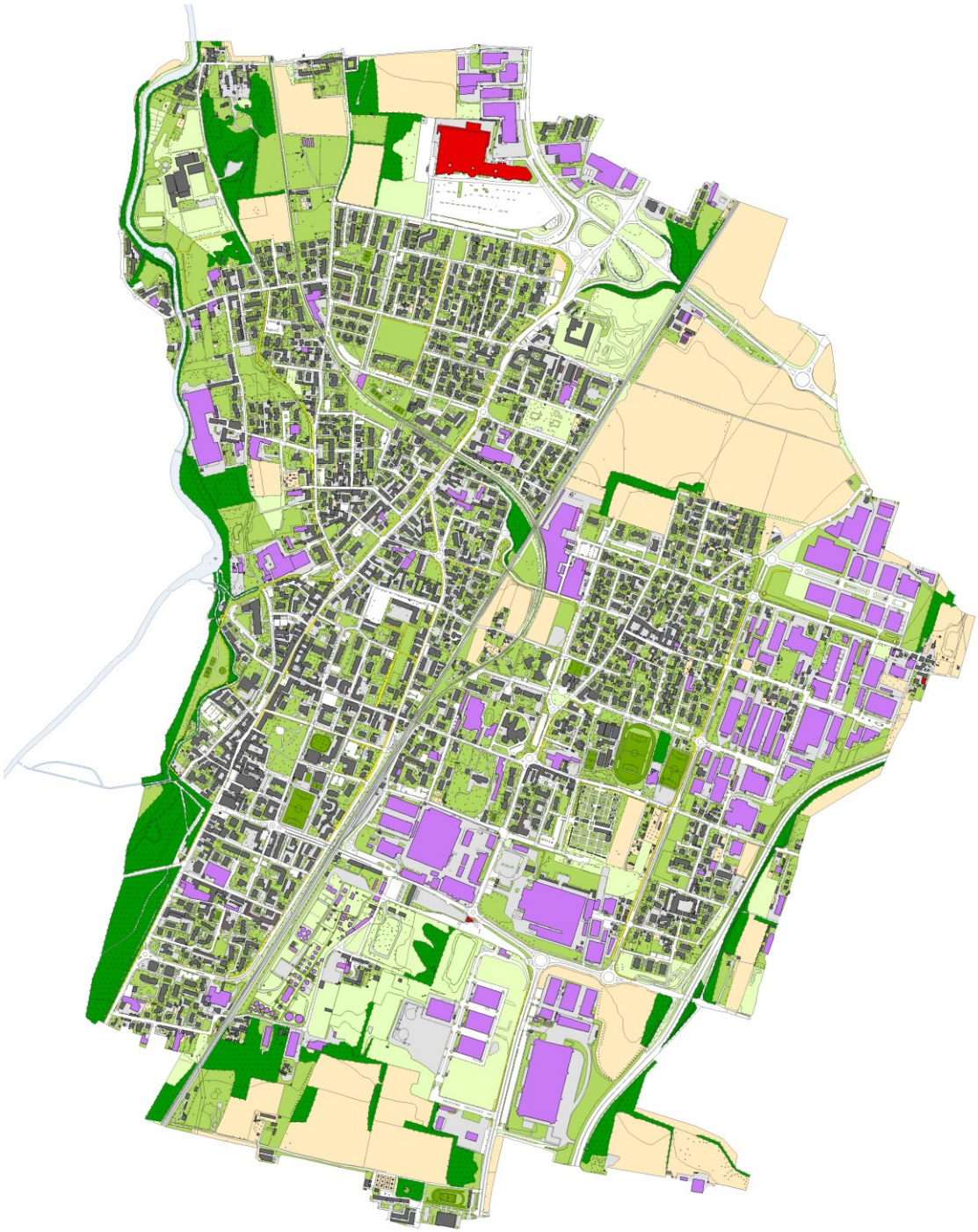
La Rete Ecologica Regionale è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce lo strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.
Il comune di Villasanta ricade nel settore n. 71 denominato BRIANZA ORIENTALE che interessa le province di Milano, Monza e Brianza, Como e Lecco.
Il territorio viene descritto come ""*importante settore di contatto tra la pianura milanese e i primi rilievi brianzoli, ove si rilevano aree a elevata naturalità quali settori meridionali del Parco della Valle del Lambro e del Parco di Montevecchia e Valle del Curone, oltre a un ampio tratto del Parco Adda Nord e, in territorio bergamasco, il settore sud-occidentale del PLIS del Monte Canto e del Bedesco. Nel contesto planiziale di segnalano invece i PLIS del Molgora e del Rio Vallone, oltre ad ampie aree agricole e parzialmente boscate, in particolare nella fascia compresa tra il Molgora ed il Parco di Monza.*
È percorso da corsi d'acqua che presentano buoni livelli di naturalità quali il fiume Adda e torrenti Molgora e Rio Vallone".

Il territorio del comune di Villasanta è interessato dal Corridoi primario "Fiume Lambro e Laghi Briantei" classificato, in questo settore, come "fluviale antropizzato".
Si tratta di un elemento fondamentale per favorire la connessione ecologica tra aree inserite nella rete ed in particolare per consentire la diffusione spaziale di specie animali e vegetali, sovente in contesti altamente frammentati.


ALTRI ELEMENTI
griglia di riferimento
reticolo idrografico
elementi di secondo livello della RER
comuni
RegioneLombardia
Qualità dell'Ambiente
ELEMENTI PRIMARI DELLA RER
varco da deframmentare
varco da tenere
varco da tenere e deframmentare
corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
elementi di primo livello della RER
Base cartografica:
Ortofoto 2003
Compagnia Generale
di Riprese Aeree
e banche dati prodotte
da Regione Lombardia -
Infrastruttura per
l'Informazione Territoriale
N
1:75.000
dicembre 2009

LETTURA DEL TERRITORIO

Uso del suolo



confine comunale

USO DEL SUOLO

- RESIDENZIALE
- COMMERCIALE
- PRODUTTIVO
- COLTURA AGRICOLA
- INCOLTO
- AREA VERDE
- ATTREZZATURA SPORTIVA
- AREA BOSCATA
- AREA PAVIMENTATA

Con riferimento alle categorie utilizzate per la precedente rappresentazione grafica di sintesi il territorio si può così descrivere.

Il tessuto "residenziale" occupa la maggior parte dell'ambito costruito. Si riconoscono ancora i due nuclei originari (La Santa e S.Fiorano) nonché il quartiere più recente di Sant'Alessandro a nord.

La funzione "commerciale" (intesa come grande distribuzione) è confinata all'estremo nord ed è rappresentata dell'insediamento "Il Gigante". Nel resto del tessuto sono comunque presenti altre realtà di piccole e medie dimensioni (si vedano anche i dati statistici).

Il tessuto "produttivo" si sviluppa all'interno di due grandi comparti: uno più antico a sud (oggi in larga parte dismesso per la chiusura della Lombarda Petroli) e uno a est lungo la strada di circonvallazione. Sono inoltre presenti insediamenti "storici" all'interno del tessuto consolidato e in prossimità del Lambro. Anche in questo caso le dismissioni sono frequenti e solo in parte sono stati avviati processi di rigenerazione.

Il comparto agricolo è sostanzialmente rappresentato da una grande area compatta a nord di S.Fiorano e da una più variegata realtà a sud. Nella valle del Lambro sono presenti alcuni appezzamenti anche se trattasi per lo più di aree residuali.

Nella categoria "incolto" sono confluite tutte le aree appartenenti alle grandi aree dismesse dove la natura a in parte riconquistato gli spazi, nonché i reliquati e i margini urbani che non hanno una specifica qualificazione.

Attraverso le categorie "area verde" e "attrezzatura sportiva" si coglie come il tessuto sia poroso e con buona dotazione di spazi permeabili (utili anche ai fini delle costituzione di una rete ecologica urbana).

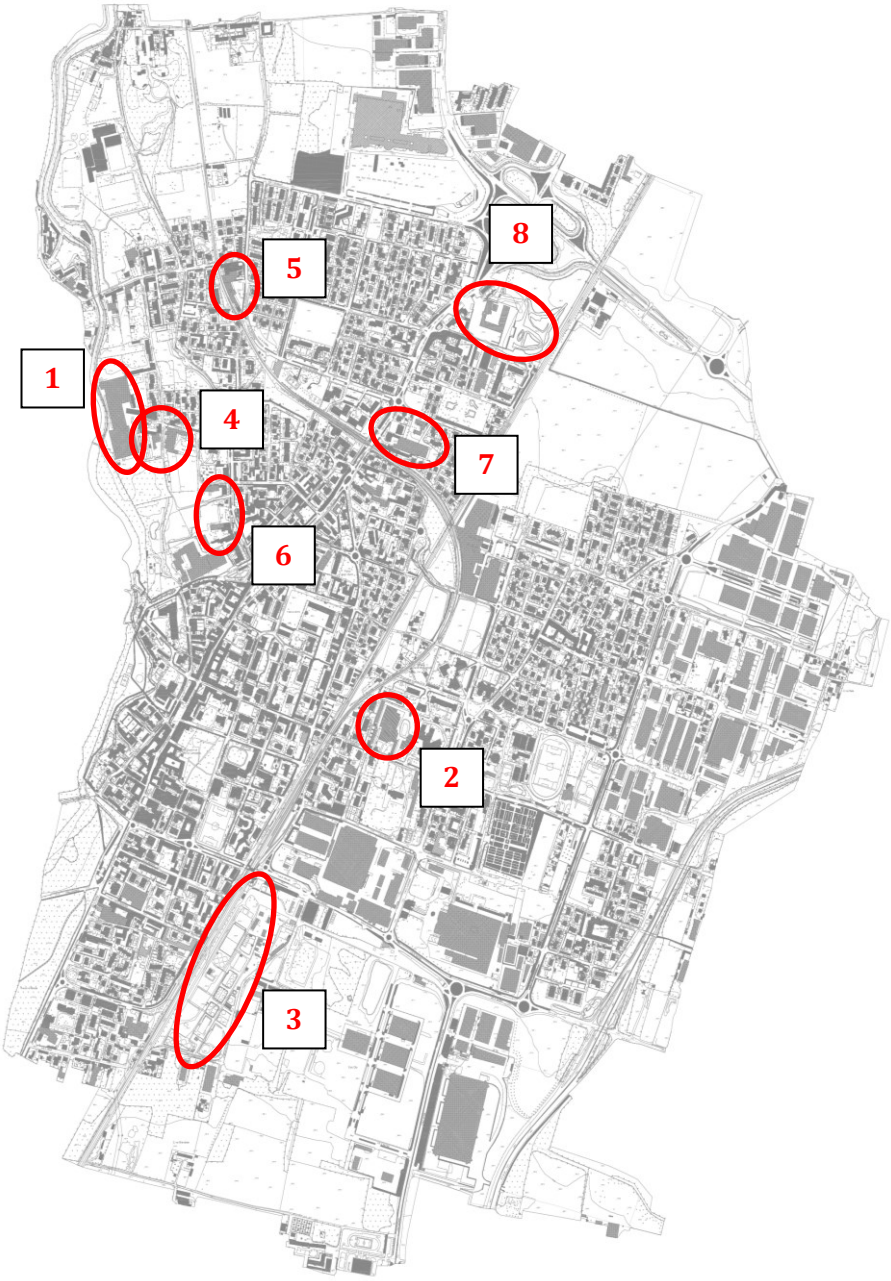
Le aree boscate sono sostanzialmente concentrate lungo il Lambro. Gli altri popolamenti sono in realtà fasce arboree o piantumazioni a corredo di infrastrutture. Si deve segnalare però che molte delle aree pertinenziali (contenute nella categoria precedente) sono arricchite di esemplari anche di notevole sviluppo e portamento (un ambito su tutti il parco di Villa Camperio).

Aree dismesse

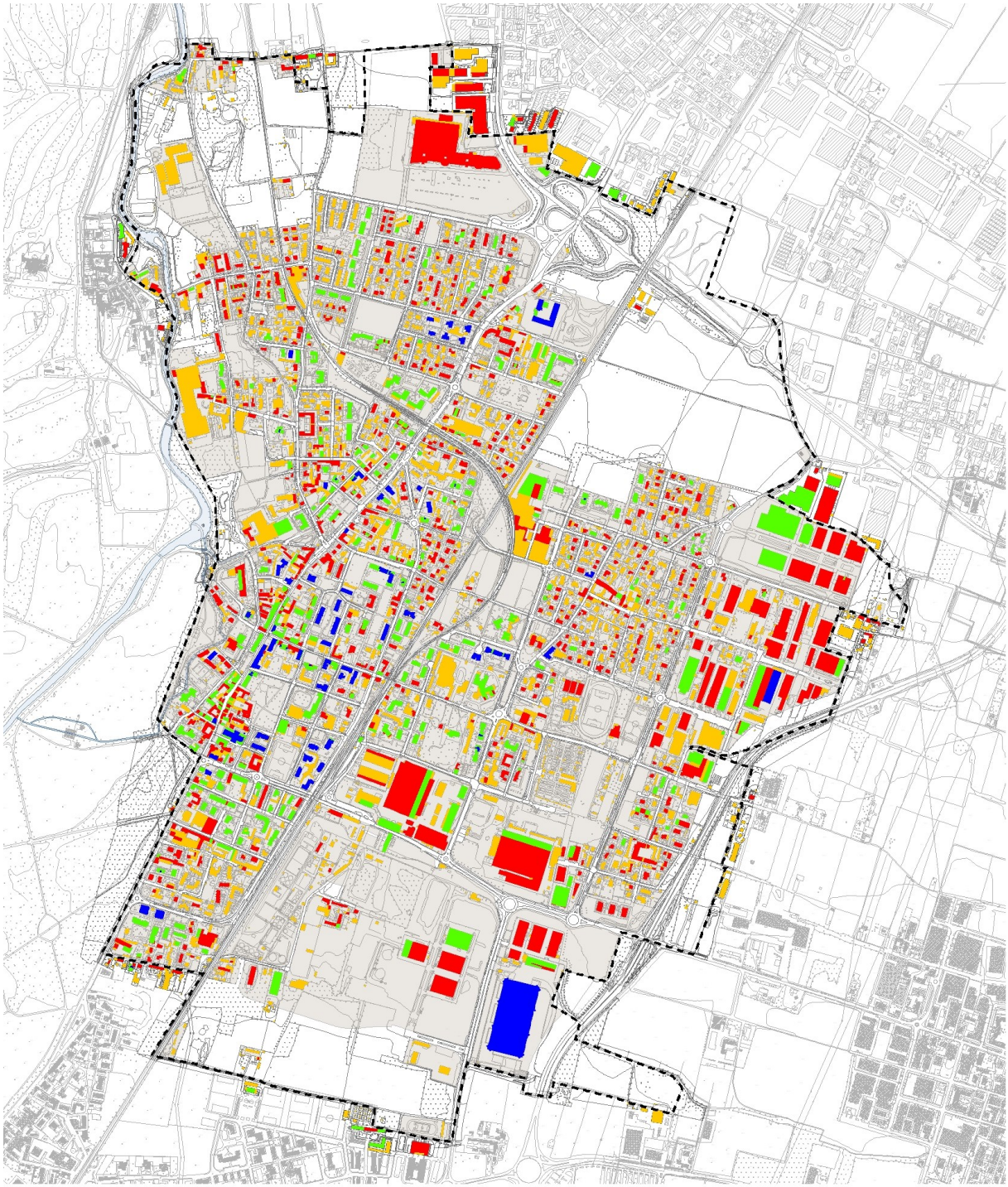
Le Aree urbane dismesse e sottoutilizzate" più significative sono:

1. ex tintoria Rossi e Simeoni
2. ex tessitura Tronconi
3. ex Lombarda Petroli
4. edifici produttivi in via Montello
5. edifici produttivi in fregio alla ferrovia
6. serie di edifici produttivi di piccole e medie dimensioni in via Piave - viale della Vittoria
7. complesso produttivo in via Doria.
8. complesso non completato e abbandonato (ex "Villasanta Village")

Sono inoltre presenti piccole realtà in ambito urbano che sono state segnalate come in via di dismissione. Trattasi generalmente di capannoni artigianali che hanno cessato l'attività



Altezze



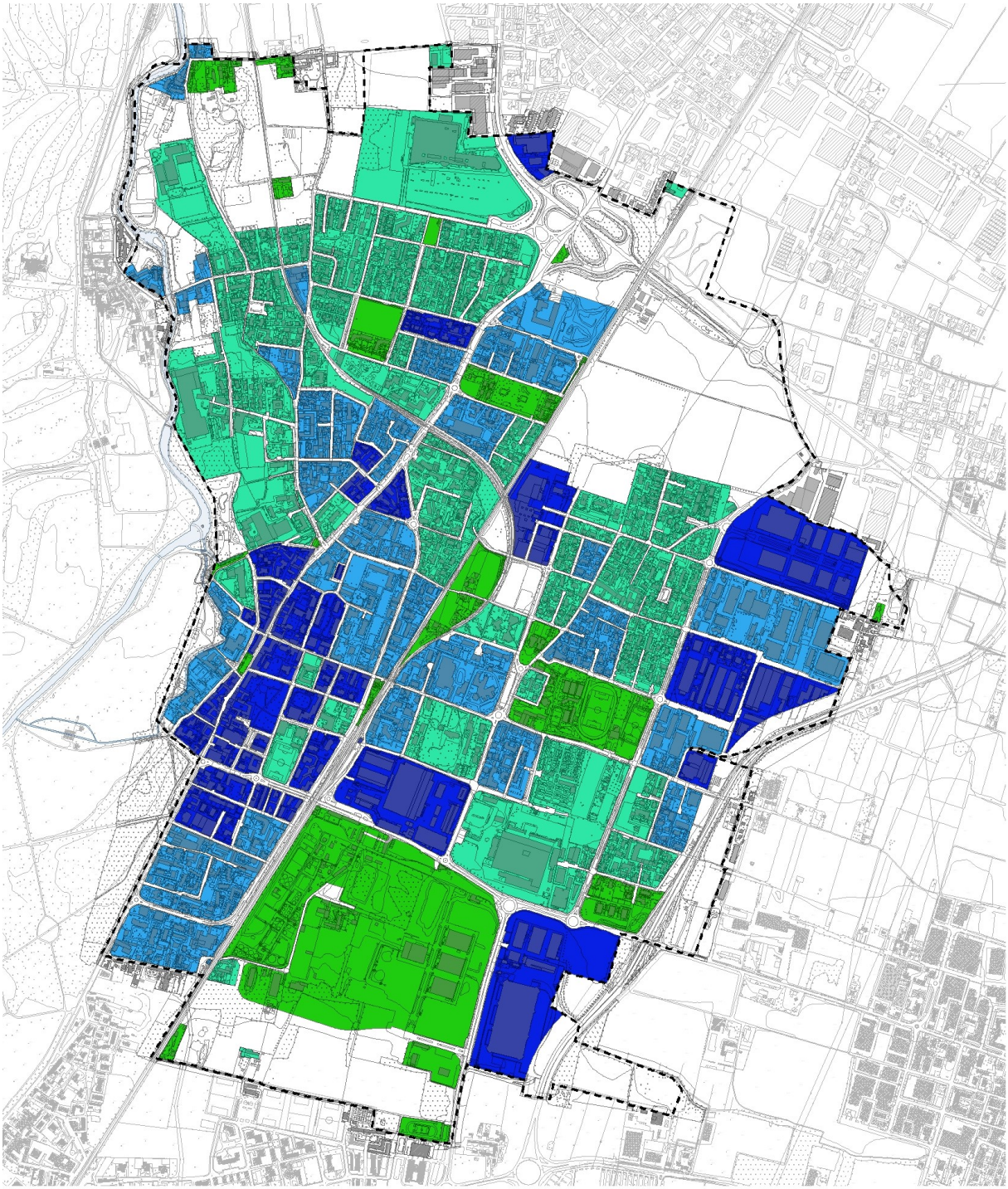
confine comunale

ALTEZZA EDIFICI

- 0.00 - 7.00 metri
- 7.00 - 10.00 metri
- 10.00 - 18.00 metri
- oltre i 18.00 metri

Il tessuto edificato risulta abbastanza omogeneo con prevalenza di edifici a due – tre piani.
Si riscontra una maggior concentrazione di edifici alti oltre 18 metri (6 piani) nel nucleo storico principale La Santa.

Densità edilizia



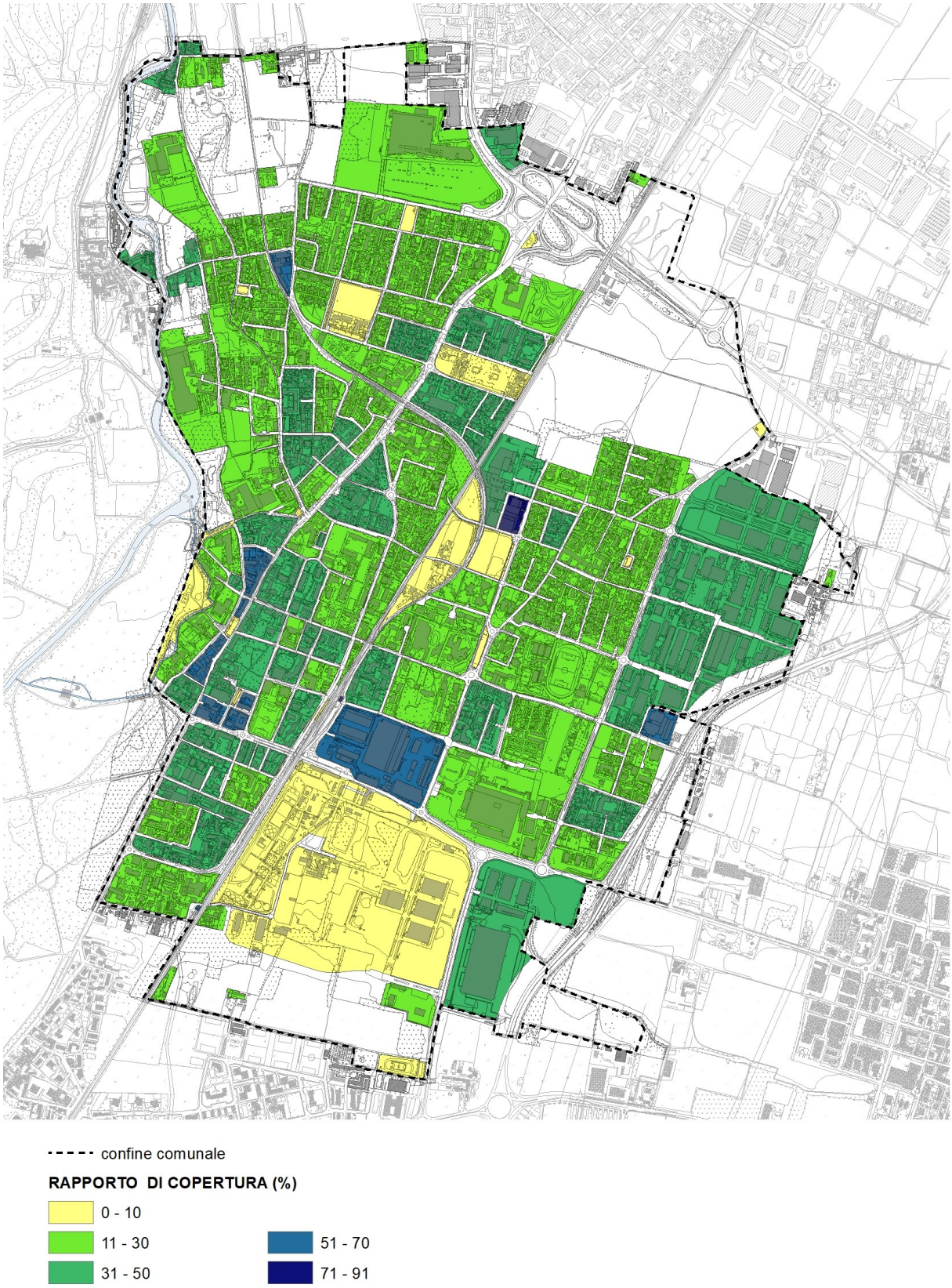
- - - - - confine comunale

DENSITA' EDILIZIA

- 0.00 - 1.00 mc/mq
- 1.01 - 2.00 mc/mq
- 2.01 - 3.00 mc/mq
- > di 3.00 mc/mq

La maggior densità edilizia (calcolata con riferimento agli isolati urbani) è concentrata nel nucleo storico La Santa (edifici residenziali) e in alcuni comparti industriali.

Rapporto di copertura



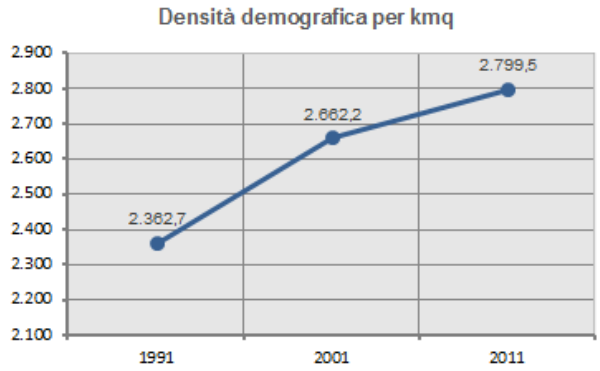
La schematizzazione qui riportata ha l'obiettivo di caratterizzare sommariamente la morfologia urbana con specifico riferimento alla copertura del suolo avendo come riferimento gli isolati. In tal senso la categoria prevalente è rappresentata da un tessuto con medio-basso rapporto di copertura, normalmente identificabile con gli edifici uni-bifamigliari o pluripiano con buona dotazione di aree pertinenziali.

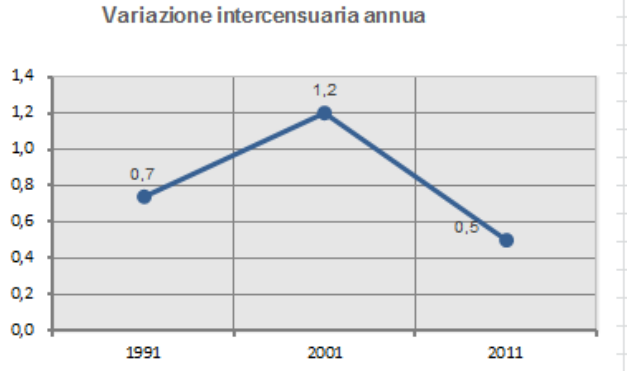
Dati sociodemografici

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

Popolazione

Indicatore	1991	2001	2011
Popolazione residente	11.494	12.951	13.619
Variazione intercensuaria annua	0,7	1,2	0,5
Variazione intercensuaria popolazione con meno di 15 anni	-	0,9	0,3
Variazione intercensuaria popolazione con 15 anni ed oltre	-	1,3	0,5
Incidenza superficie centri e nuclei abitati	74,7	71,7	71,7
Incidenza della popolazione residente nei nuclei e case sparse	0,4	1,4	1,4
Densità demografica	2.362,7	2.662,2	2.799,5





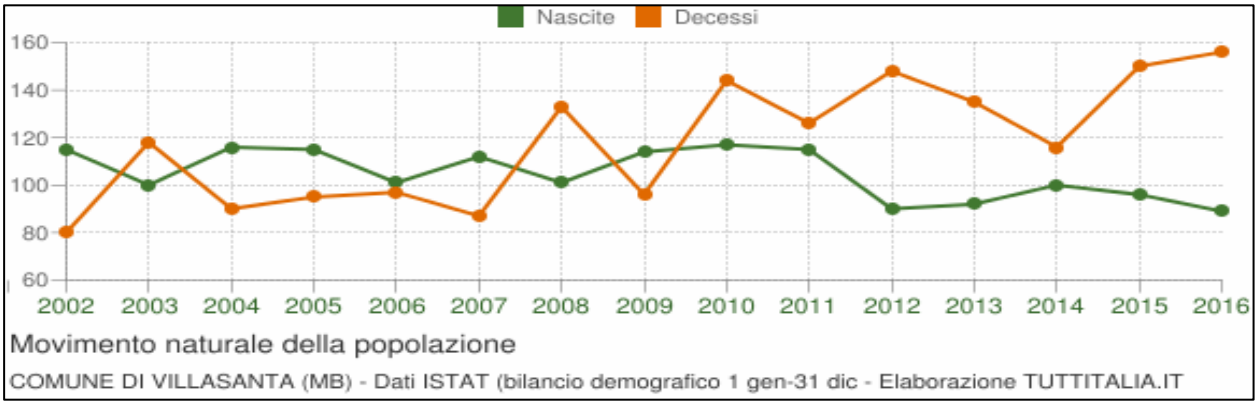
CONFRONTI TERRITORIALI AL 2011

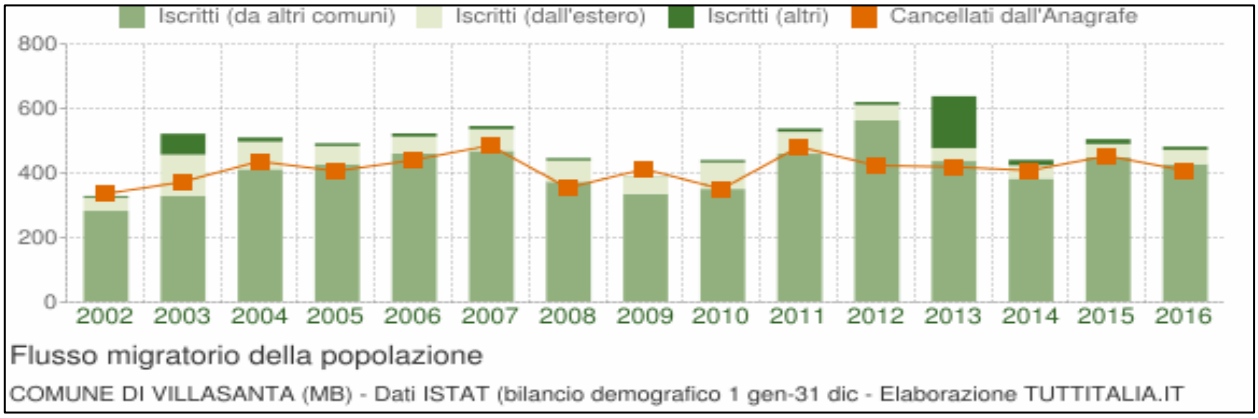
Indicatore	Villasanta	Lombardia	Italia
Popolazione residente	13.619	9.704.151	59.433.744
Variazione intercensuaria annua	0,5	0,7	0,4
Variazione intercensuaria popolazione con meno di 15 anni	0,3	1,6	0,3
Variazione intercensuaria popolazione con 15 anni ed oltre	0,5	0,6	0,4
Incidenza superficie centri e nuclei abitati	71,7	12,4	6,4
Incidenza della popolazione residente nei nuclei e case sparse	1,4	3,7	9,0
Densità demografica	2799,5	406,6	196,8

Fonte dati: 8milaCensus (Istat)

Negli ultimi 15 anni la popolazione di Villasanta è andata aumentando, 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.

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

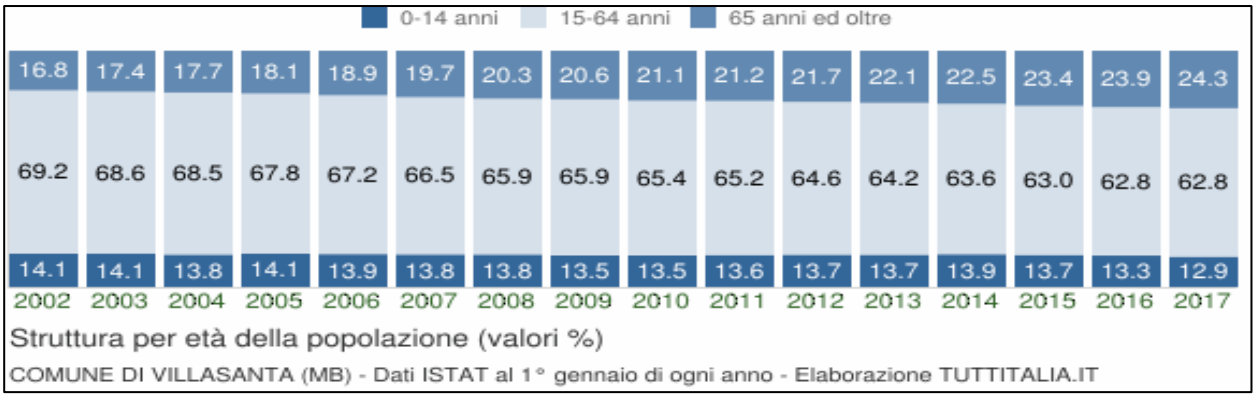




La presenza di stranieri a Villasanta è pari al 6,1%.

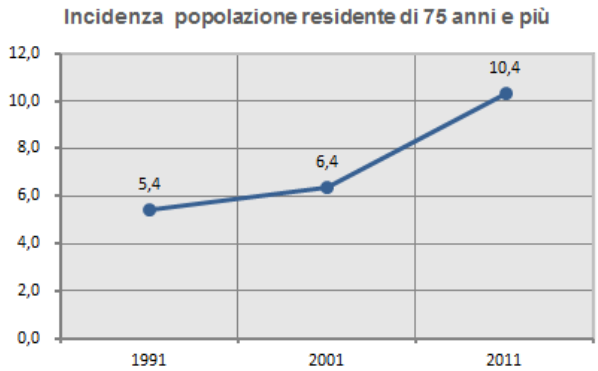
Struttura della popolazione

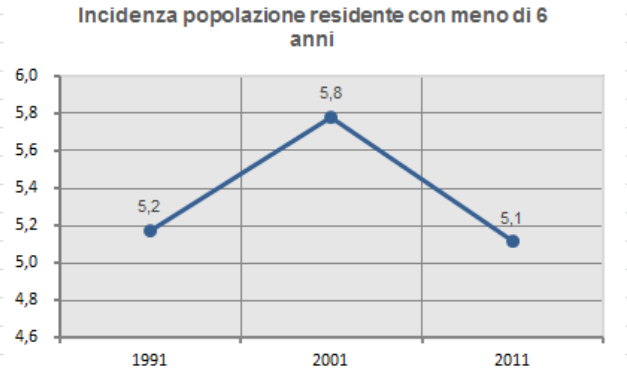
La struttura della popolazione di Villasanta si può definire regressiva in quanto la popolazione giovane (0-14 anni) è minore di quella anziana (65 anni e oltre).



Fonte dati: 8milaCensus (Istat)

Indicatore	1991	2001	2011
Rapporto di mascolinità	92,3	92,5	93,6
Incidenza popolazione residente con meno di 6 anni	5,2	5,8	5,1
Incidenza popolazione residente di 75 anni e più	5,4	6,4	10,4
Indice di dipendenza anziani	18,2	23,7	33,3
Indice di dipendenza giovani	20,1	20,3	21,5
Indice di vecchiaia	90,8	116,7	155,2

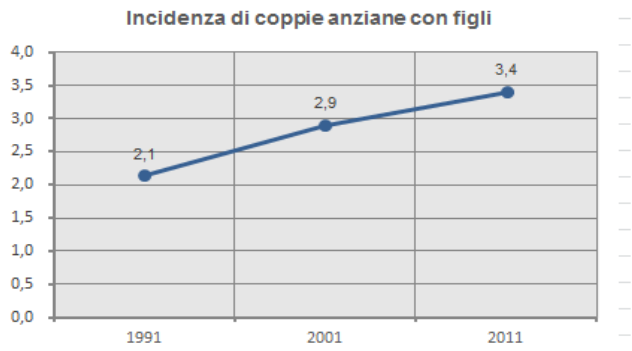


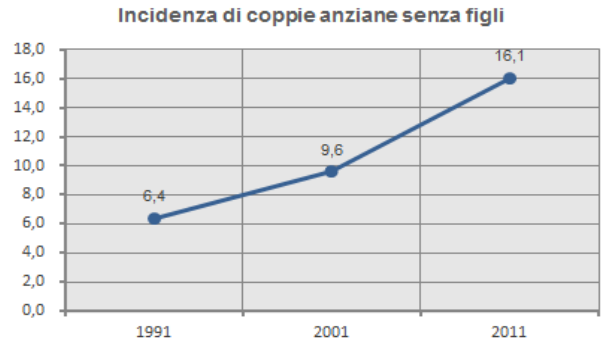


CONFRONTI TERRITORIALI AL 2011

Indicatore	Villasanta	Lombardia	Italia
Rapporto di mascolinità	93,6	94,4	93,7
Incidenza popolazione residente con meno di 6 anni	5,1	5,9	5,6
Incidenza popolazione residente di 75 anni e più	10,4	10,0	10,4
Indice di dipendenza anziani	33,3	32,0	32,0
Indice di dipendenza giovani	21,5	21,9	21,5
Indice di vecchiaia	155,2	145,9	148,7

Indicatore	1991	2001	2011
Incidenza di anziani soli	32,1	28,0	24,4
Incidenza di famiglie monogenitoriali anziane	4,0	3,8	4,4
Incidenza di coppie anziane senza figli	6,4	9,6	16,1
Incidenza di coppie anziane con figli	2,1	2,9	3,4



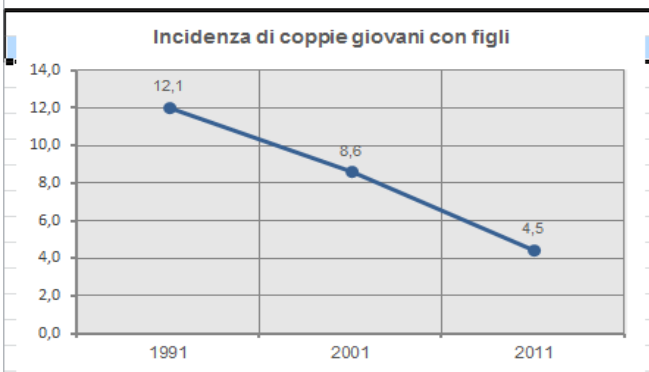


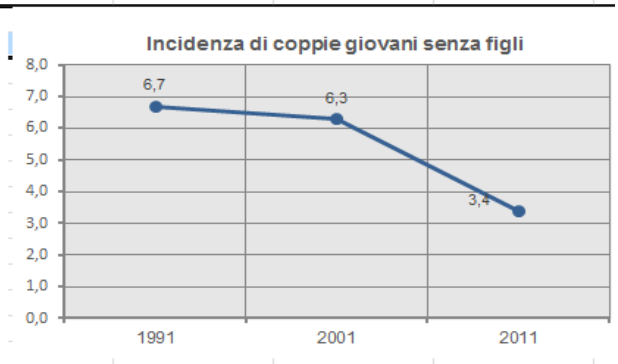
CONFRONTI TERRITORIALI AL 2011

Indicatore	Villasanta	Lombardia	Italia
Incidenza di anziani soli	24,4	27,8	27,1
Incidenza di famiglie monogenitoriali anziane	4,4	4,4	4,6
Incidenza di coppie anziane senza figli	16,1	14,5	14,2
Incidenza di coppie anziane con figli	3,4	3,6	3,8

Fonte dati: 8milaCensus (Istat)

Indicatore	1991	2001	2011
Incidenza di giovani che vivono da soli	2,1	4,7	5,6
Incidenza di famiglie monogenitoriali giovani	0,4	0,7	0,7
Incidenza di coppie giovani senza figli	6,7	6,3	3,4
Incidenza di coppie giovani con figli	12,1	8,6	4,5





CONFRONTI TERRITORIALI AL 2011

Indicatore	Villasanta	Lombardia	Italia
Incidenza di giovani che vivono da soli	5,6	8,3	7,0
Incidenza di famiglie monogenitoriali giovani	0,7	0,9	1,0
Incidenza di coppie giovani senza figli	3,4	4,3	3,4
Incidenza di coppie giovani con figli	4,5	7,3	7,4

Fonte dati: 8milaCensus (Istat)

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	-	-

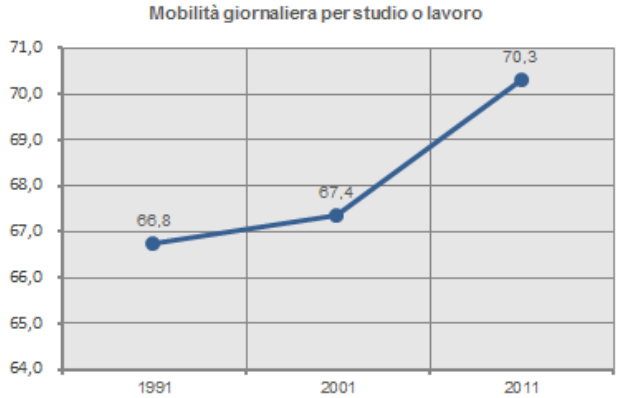
Indice di vecchiaia
Rappresenta il grado d'invecchiamento di una popolazione. È il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni. Nel 2017 l'indice di vecchiaia per il comune di Villasanta dice che ci sono 188,5 anziani ogni 100 giovani.
Indice 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

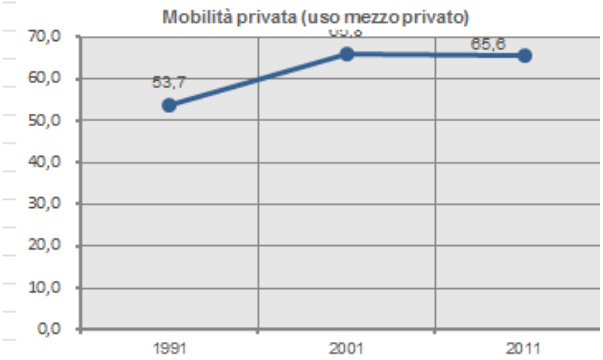
Dati socioeconomici

Fonte dati: 8milaCensus (Istat), Censimento 2011 (Istat), Open Data (Regione Lombardia)

Spostamenti quotidiani

Indicatore	1991	2001	2011
Mobilità giornaliera per studio o lavoro	66,8	67,4	70,3
Mobilità fuori comune per studio o lavoro	40,2	44,3	47,7
Mobilità occupazionale	194,7	280,4	363,9
Mobilità studentesca	95,6	98,0	83,3
Mobilità privata (uso mezzo privato)	53,7	65,8	65,6
Mobilità pubblica (uso mezzo collettivo)	17,6	12,5	14,3
Mobilità lenta (a piedi o in bicicletta)	22,7	16,8	19,4
Mobilità breve	77,6	73,9	72,6
Mobilità lunga	5,9	5,1	7,5





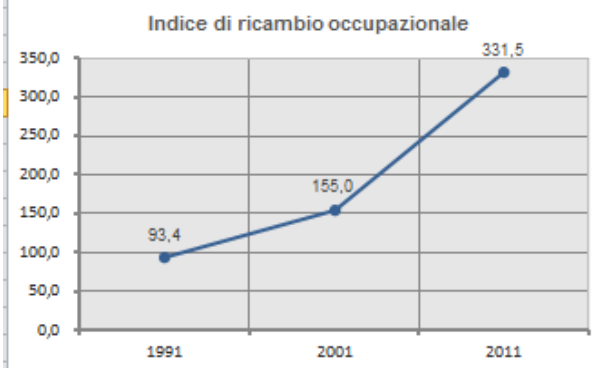
CONFRONTI TERRITORIALI AL 2011

Indicatore	Villasanta	Lombardia	Italia
Mobilità giornaliera per studio o lavoro	70,3	68,3	61,4
Mobilità fuori comune per studio o lavoro	47,7	36,7	24,2
Mobilità occupazionale	363,9	167,5	85,7
Mobilità studentesca	83,3	50,2	35,2
Mobilità privata (uso mezzo privato)	65,6	62,9	64,3
Mobilità pubblica (uso mezzo collettivo)	14,3	15,6	13,4
Mobilità lenta (a piedi o in bicicletta)	19,4	19,0	19,1
Mobilità breve	72,6	76,9	81,4
Mobilità lunga	7,5	6,1	5,0

Fonte dati: 8milaCensus (Istat)

Occupazione

Indicatore	1991	2001	2011
Tasso di occupazione maschile	64,3	62,7	57,6
Tasso di occupazione femminile	33,9	40,4	42,5
Tasso di occupazione	48,4	51,1	49,7
Indice di ricambio occupazionale	93,4	155,0	331,5
Tasso di occupazione 15-29 anni	54,2	52,4	41,2
Incidenza dell'occupazione nel settore agricolo	0,6	0,9	0,9
Incidenza dell'occupazione nel settore industriale	49,3	42,2	31,1
Incidenza dell'occupazione nel settore terziario extracommercio	33,2	37,6	50,8
Incidenza dell'occupazione nel settore commercio	16,9	19,3	17,2
Incidenza dell'occupazione in professioni ad alta-media specializzazione	32,1	44,2	41,6
Incidenza dell'occupazione in professioni artigiane, operaie o agricole	33,5	23,0	16,8
Incidenza dell'occupazione in professioni a basso livello di competenza	7,1	11,1	11,4
Rapporto occupati indipendenti maschi/femmine	173,5	185,1	198,0



CONFRONTI TERRITORIALI AL 2011

Indicatore	Villasanta	Lombardia	Italia
Tasso di occupazione maschile	57,6	60,4	54,8
Tasso di occupazione femminile	42,5	42,4	36,1
Tasso di occupazione	49,7	51,0	45,0
Indice di ricambio occupazionale	331,5	274,1	298,1
Tasso di occupazione 15-29 anni	41,2	46,1	36,3
Incidenza dell'occupazione nel settore agricolo	0,9	2,3	5,5
Incidenza dell'occupazione nel settore industriale	31,1	33,1	27,1
Incidenza dell'occupazione nel settore terziario extracommercio	50,8	47,0	48,6
Incidenza dell'occupazione nel settore commercio	17,2	17,6	18,8
Incidenza dell'occupazione in professioni ad alta-media specializzazione	41,6	33,5	31,7
Incidenza dell'occupazione in professioni artigiane, operaie o agricole	16,8	22,0	21,1
Incidenza dell'occupazione in professioni a basso livello di competenza	11,4	15,0	16,2
Rapporto occupati indipendenti maschi/femmine	198,0	174,9	161,1

Fonte dati: 8milaCensus (Istat)

Imprese e risorse umane anno 2011

Territorio	Villasanta
Tipo dato	numero imprese attive
Forma giuridica	totale
Impresa con dipendenti	totale
Carattere artigiano	totale
Appartenenza a gruppi	totale
Diffusione territoriale	qualunque diffusione territoriale
Anno	2011

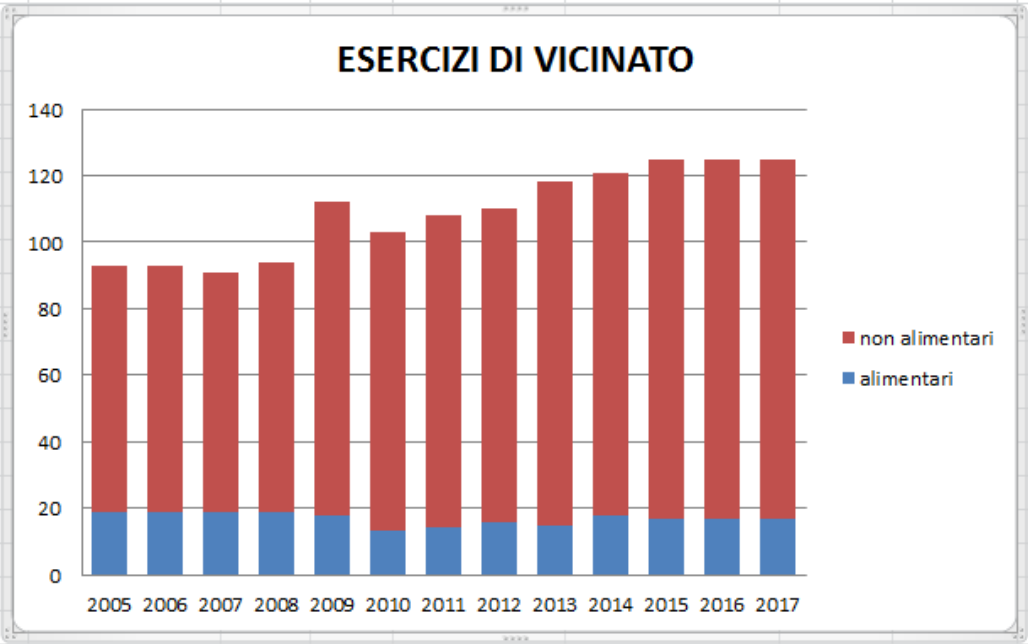
Classe di addetti	0	1	2	3-5	6-9	10-15	16-19
Ateco 2007							
totale	26	632	161	135	48	23	5
agricoltura, silvicoltura e pesca	..	..	..	..	..	..	..
estrazione di minerali da cave e miniere	..	..	..	..	..	..	..
industrie alimentari, delle bevande e del	..	..	1	4	..	..	..
industrie tessili, dell'abbigliamento, articoli in pelle e simili	..	4	2	3	3	3	..
industria dei prodotti in legno e carta,	..	5	4	2	2	..	..
fabbricazione di coke e prodotti derivanti dalla raffinazione del petrolio	..	..	..	..	..	..	..
fabbricazione di prodotti chimici	..	..	1	..	..	..	..
fabbricazione di prodotti farmaceutici di base e di preparati farmaceutici	..	..	..	..	..	..	..
fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche e di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi	..	1	1	5	..	2	..
metallurgia e fabbricazione di prodotti in metallo esclusi macchinari e attrezzature	..	5	2	4	2	2	..
fabbricazione di computer e prodotti di elettronica e ottica, apparecchi elettromedicali, apparecchi di misurazione e di orologi	..	..	1	..	1	..	..
fabbricazione di apparecchiature elettriche ed apparecchiature per uso domestico non elettriche	..	..	1	3	..	..	..
fabbricazione di macchinari ed apparecchiature nca	2	4	2	2	2	1	1
fabbricazione di mezzi di trasporto	..	..	..	..	1	..	..
altre industrie manifatturiere, riparazione e installazione di macchine e apparecchiature	..	12	4	4	..	1	..
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	..	..	..	..	..	..	..
fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	..	..	..	..	..	..	..
costruzioni	3	48	19	14	10	3	2
commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicl	3	154	69	28	14	5	1
trasporto e magazzinaggio	..	21	4	3	..	1	..
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	..	12	13	16	3	2	..
attività editoriali, audiovisivi e attività di trasmissione	..	4	..	..	..	..	..
telecomunicazioni	..	..	..	..	..	..	..
informatica ed altri servizi d'informazione	2	21	1	6	..	..	..
attività finanziarie e assicurative	..	18	1	1	..	..	..
attività immobiliari	12	28	10	5	..	..	..
attività legali, di contabilità, di direzione aziendale, di architettura, di ingegneria, di collaudo e di analisi tecniche	..	92	5	4	2	..	1
ricerca scientifica e sviluppo	..	..	..	..	..	..	..
altre attività professionali, scientifiche e tecniche	1	62	4	4	1	..	..
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	1	21	3	4	2	3	..
istruzione	..	10	..	1	..	..	..
assistenza sanitaria	..	67	3	6	2	..	..
assistenza sociale residenziale e non	..	..	1	1	2	..	..
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	..	19	2	..	..	..	..
altre attività di servizi	2	24	7	15	1	..	..

Territorio	Villasanta
Tipo dato	numero imprese attive
Forma giuridica	totale
Impresa con dipendenti	totale
Carattere artigiano	totale
Appartenenza a gruppi	totale
Diffusione territoriale	qualunque diffusione territoriale
Anno	2011

Classe di addetti	20-49	50-99	100-199	200-249	250-499	500-999	1000 e più	totale
Ateco 2007								
totale	11	2	2	..	1	..	..	1046
agricoltura, silvicoltura e pesca	..	..	..	..	..	..	..	..
estrazione di minerali da cave e miniere	..	..	..	..	..	..	..	..
industrie alimentari, delle bevande e del	..	..	..	..	..	..	..	5
industrie tessili, dell'abbigliamento, articoli in pelle e simili	1	..	..	..	..	..	..	16
industria dei prodotti in legno e carta,	..	..	..	..	..	..	..	13
fabbricazione di coke e prodotti derivanti dalla raffinazione del petrolio	..	..	..	..	..	..	..	..
fabbricazione di prodotti chimici	..	..	..	..	..	..	..	1
fabbricazione di prodotti farmaceutici di base e di preparati farmaceutici	..	..	..	..	..	..	..	..
fabbricazione di articoli in gomma e materie plastiche e di altri prodotti della lavorazione di minerali non metalliferi	2	..	..	..	..	..	..	11
metallurgia e fabbricazione di prodotti in metallo esclusi macchinari e attrezzature	..	1	..	..	..	..	..	16
fabbricazione di computer e prodotti di elettronica e ottica, apparecchi elettromedicali, apparecchi di misurazione e di orologi	..	..	..	..	..	..	..	2
fabbricazione di apparecchiature elettriche ed apparecchiature per uso domestico non elettriche	..	..	..	..	..	..	..	4
fabbricazione di macchinari ed apparecchiature nca	2	..	..	..	1	..	..	17
fabbricazione di mezzi di trasporto	..	..	..	..	..	..	..	1
altre industrie manifatturiere, riparazione e installazione di macchine e apparecchiature	..	..	..	..	..	..	..	21
fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	..	..	..	..	..	..	..	..
fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	..	..	1	..	..	..	..	1
costruzioni	..	..	1	..	..	..	..	100
commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli	2	..	..	..	..	..	..	276
trasporto e magazzinaggio	1	..	..	..	..	..	..	30
attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	1	..	..	..	..	..	..	47
attività editoriali, audiovisivi e attività di trasmissione	..	..	..	..	..	..	..	4
telecomunicazioni	..	..	..	..	..	..	..	..
informatica ed altri servizi d'informazione	1	..	..	..	..	..	..	31
attività finanziarie e assicurative	..	..	..	..	..	..	..	20
attività immobiliari	..	..	..	..	..	..	..	55
attività legali, di contabilità, di direzione aziendale, di architettura, di ingegneria, di collaudo e di analisi tecniche	1	..	..	..	..	..	..	105
ricerca scientifica e sviluppo	..	..	..	..	..	..	..	..
altre attività professionali, scientifiche e tecniche	..	..	..	..	..	..	..	72
noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	..	..	..	..	..	..	..	34
istruzione	..	..	..	..	..	..	..	11
assistenza sanitaria	..	..	..	..	..	..	..	78
assistenza sociale residenziale e non	..	..	..	..	..	..	..	4
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	..	..	..	..	..	..	..	21
altre attività di servizi	..	1	..	..	..	..	..	50

Commercio – esercizi di vicinato

N°alimentari	N°non alimentari	N°Misti	N° TOT	Sup. alimentari	Sup.non alimentari	Sup.misti	Sup. TOT	Anno
19	74	4	97	641.00	4561.00	303.00	5505.00	2005
19	74	4	97	641.00	4561.00	303.00	5505.00	2006
19	72	4	95	641.00	4408.00	303.00	5352.00	2007
19	75	6	100	641.00	4575.00	330.00	5546.00	2008
18	94	4	116	688.00	6590.00	422.00	7700.00	2009
13	90	7	110	527.00	6456.00	677.00	7660.00	2010
14	94	6	114	573.00	5337.00	393.00	6303.00	2011
16	94	6	116	585.00	5274.00	393.00	6252.00	2012
15	103	6	124	624.00	5724.00	370.00	6718.00	2013
18	103	6	127	914.00	5724.00	370.00	7008.00	2014
17	108	6	131	760.00	6868.00	558.00	8186.00	2015
17	108	6	131	760.00	6868.00	558.00	8186.00	2016
17	108	6	131	760.00	6868.00	558.00	8186.00	2017



N°alimentari	N°non alimentari	N°Misti	N° TOT	Sup. alimentari	Sup.non alimentari	Sup.misti	Sup. TOT	Anno
0	2	1	3	200	840		1040	2005
0	2	1	3	200	840		1040	2006
0	2	1	3	200	840		1040	2007
0	3	1	4	200	1140		1340	2008
0	4	1	5	200	1477		1677	2009
0	4	1	5	200	1477		1677	2010
0	4	1	5	200	1477		1677	2011
0	3	1	4	200	1140		1340	2012
	3	1	4	235	1678		1913	2013
0	3	1	4	235	1678		1913	2014
0	2	1	3	235	1256		1491	2015
0	2	1	3	235	1256		1491	2016
0	2	1	3	235	756		991	2017

Commercio – Villasanta anno 2017

INDAGINE COMMERCIO 30 GIUGNO 2017

ESERCIZI DI VICINATO

N. ALIMENTARI	N. NON ALIMENTARI	N. MERCEOLOGIA MISTA	SUPERFICIE ALIMENTARI (MQ)	SUPERFICIE NON ALIMENTARI (MQ)	SUPERFICIE MERCEOLOGIA MISTA (MQ)	SUPERFICIE TOTALE (MQ)
17	108	6	760	6.868	558	8.186

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (MSV)

INDIRIZZO	TITOLARE	CENTRO COMMERCIALE	SUPERFICIE ALIMENTARI (MQ)	SUPERFICIE NON ALIMENTARI (MQ)	SUPERFICIE MERCEOLOGIA MISTA (MQ)	SUPERFICIE TOTALE (MQ)
VIA FARINA, 11	AUTOVILL	NO	0	392	0	392
VIA SEGANTINI, 23	DE RITO GIUSEPPE	NO	0	300	0	300
PIAZZA MARTIRI DELLA LIBERTA', 12	COOP LOMBARDIA SOCIETA' COOPERATIVA	NO	235	64	0	299

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (GSV)

INDIRIZZO	TITOLARE	CENTRO COMMERCIALE	SUERFICIE ALIMENTARI (MQ)	SUPERFICIE NON ALIMENTARI (MQ)	SUPERFICIE MERCEOLOGIA MISTA (MQ)	SUPERFICIE TOTALE (MQ)
VIA VECELLIO, 1	RIALTO SRL	SI	3.500	9.840	0	13.340

COMPOSIZIONE CENTRO COMMERCIALE

MEDIE SRUTTURE DI VENDITA (MSV)	ESERCIZI DI VICINATO ALIMENTARI	ESERCIZI DI VICINATO NON ALIMENTARI	ATTIVITA' ARTIGIANALI	ATTIVITA' DI SERVIZIO	ATTIVITA' DI SVAGO	ESERCIZI CON SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE
X	X	X	X	X		X

Il tessuto commerciale del comune di Villasanta è prevalentemente caratterizzato da Esercizi di Vicinato di tipo non alimentare con scarsa (una sola) presenza di Medie Strutture di Vendita alimentare e da una Grande struttura (Il Gigante).

Produzione edilizia

L'attività edilizia nel periodo considerato appare modesta, ma in linea con il trend che ha caratterizzato il decennio di recessione economica appena trascorso.

ANNO DI	***FABBRICATI RESIDENZIALI***			***FABBRICATI NON RESIDENZIALI***		
RIFERIMENTO	*NUOVA COSTRUZIONE*		*AMPLIAMENTI*	*NUOVA COSTRUZIONE*		*AMPLIAMENTI*
	N.	VOLUME	(VOLUME)	N.	VOLUME	(VOLUME)
2013			*1119*			
2014	*2*	*8224*	*912*			
2015	*1*	*238*	*149*			*739*
2016	*1*	*997*	*560*			
2017	*2*	*3388*	*360*			

Fonte dati: Ufficio tecnico (comune di Villasanta)

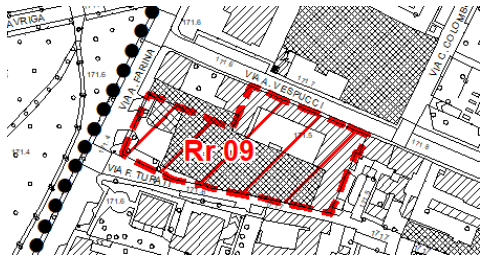
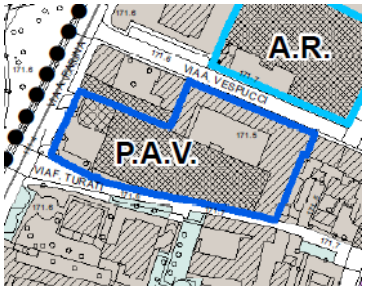
Il PGT vigente

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 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.

Stato di attuazione degli Ambiti di Trasformazione e della pianificazione attuativa

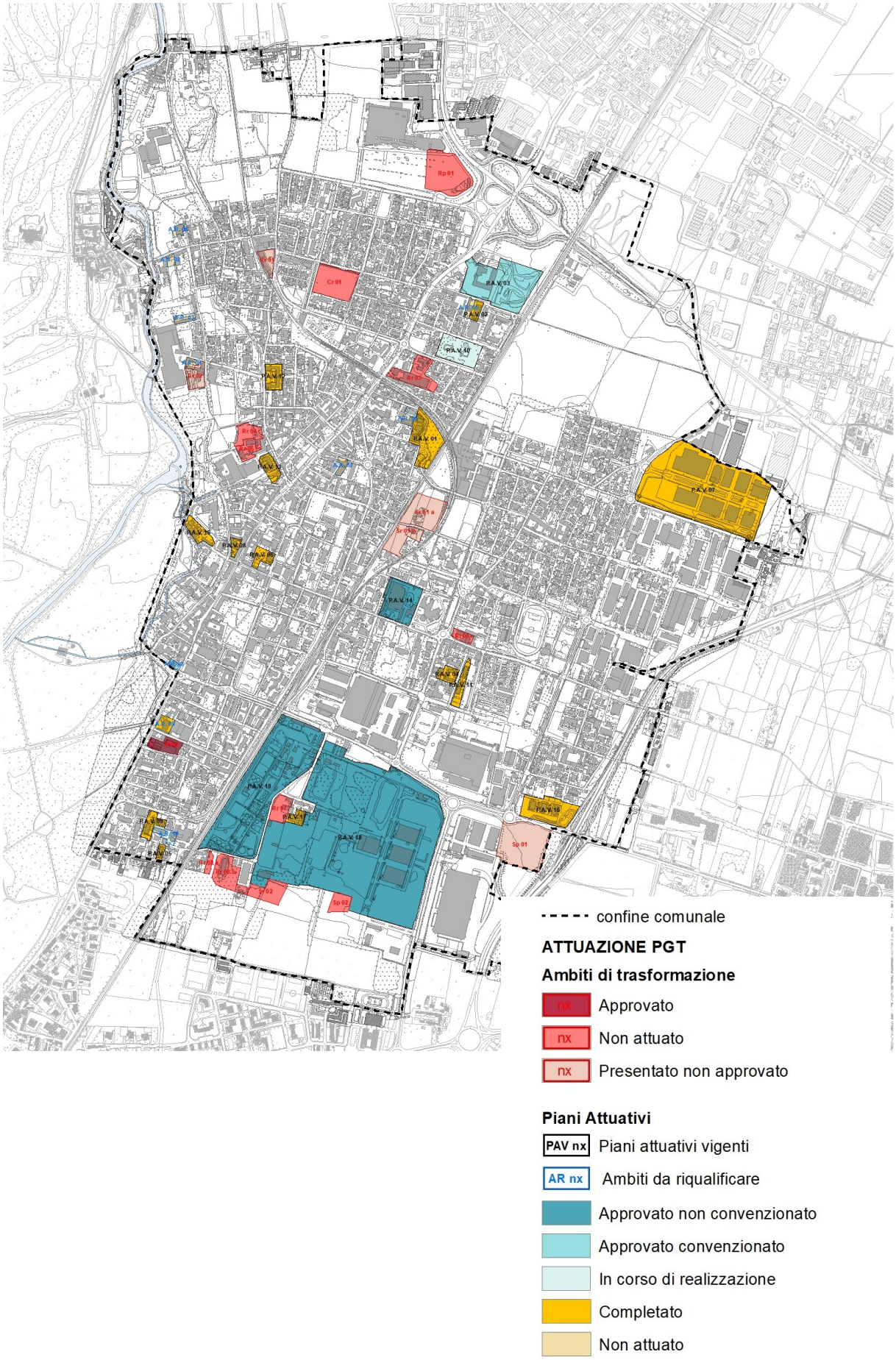
Lo stato di attuazione delle previsioni del PGT è ad oggi così riassumibile:

- 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 – dettaglio nella tabella sottostante)
- Ambiti di trasformazione presentati ma non approvati: 5 (pari al 37% delle previsioni in termini di superficie di trasformazione prevista.

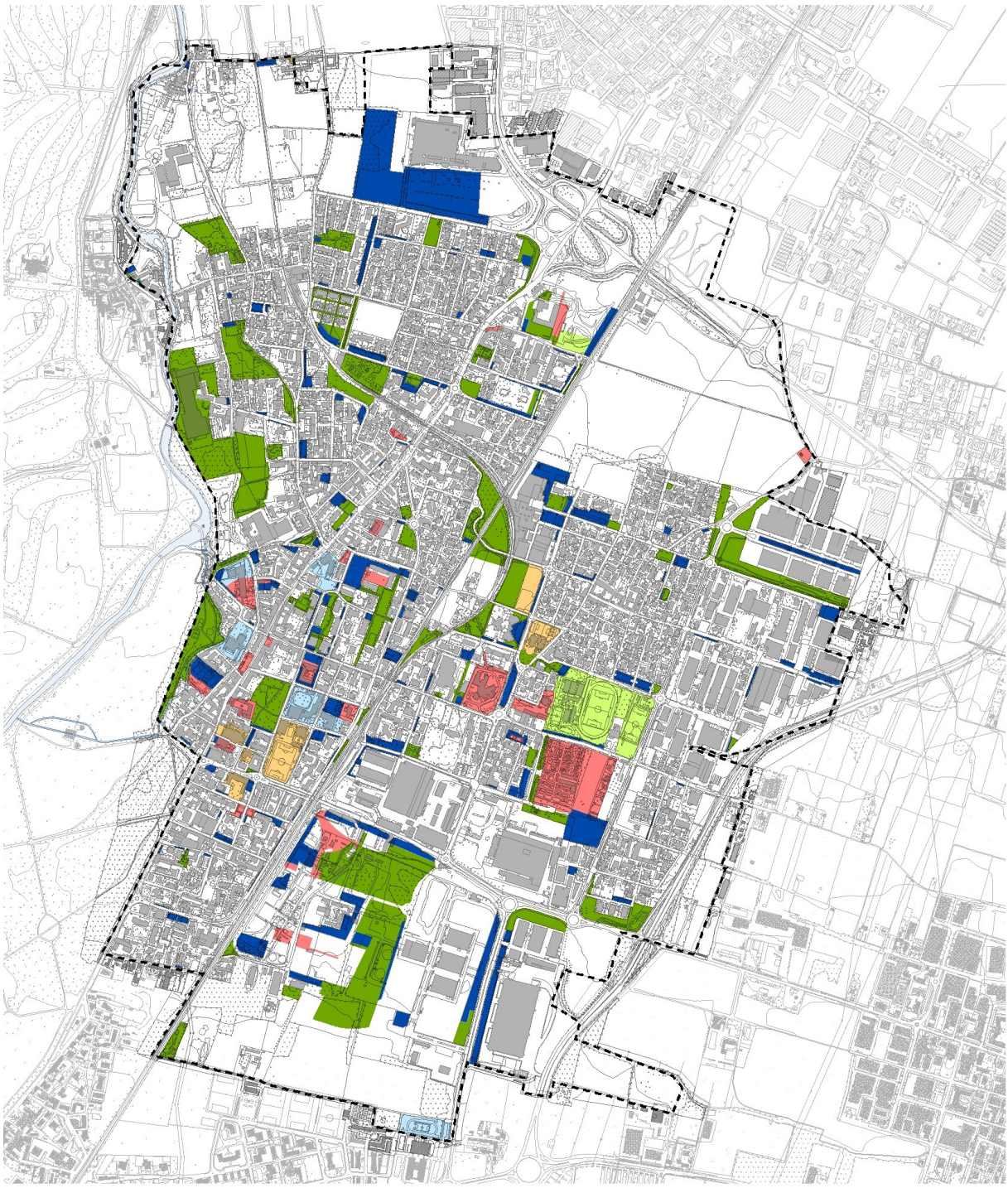
Rr 09	Residenziale		

Per quanto riguarda lo stato di attuazione della pianificazione attuativa previgente invece è possibile 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.


confine comunale
ATTUAZIONE PGT
Ambiti di trasformazione
nx Approvato
nx Non attuato
nx Presentato non approvato
Piani Attuativi
PAV nx Piani attuativi vigenti
AR nx Ambiti da riqualificare
Approvato non convenzionato
Approvato convenzionato
In corso di realizzazione
Completato
Non attuato

Analisi dei servizi



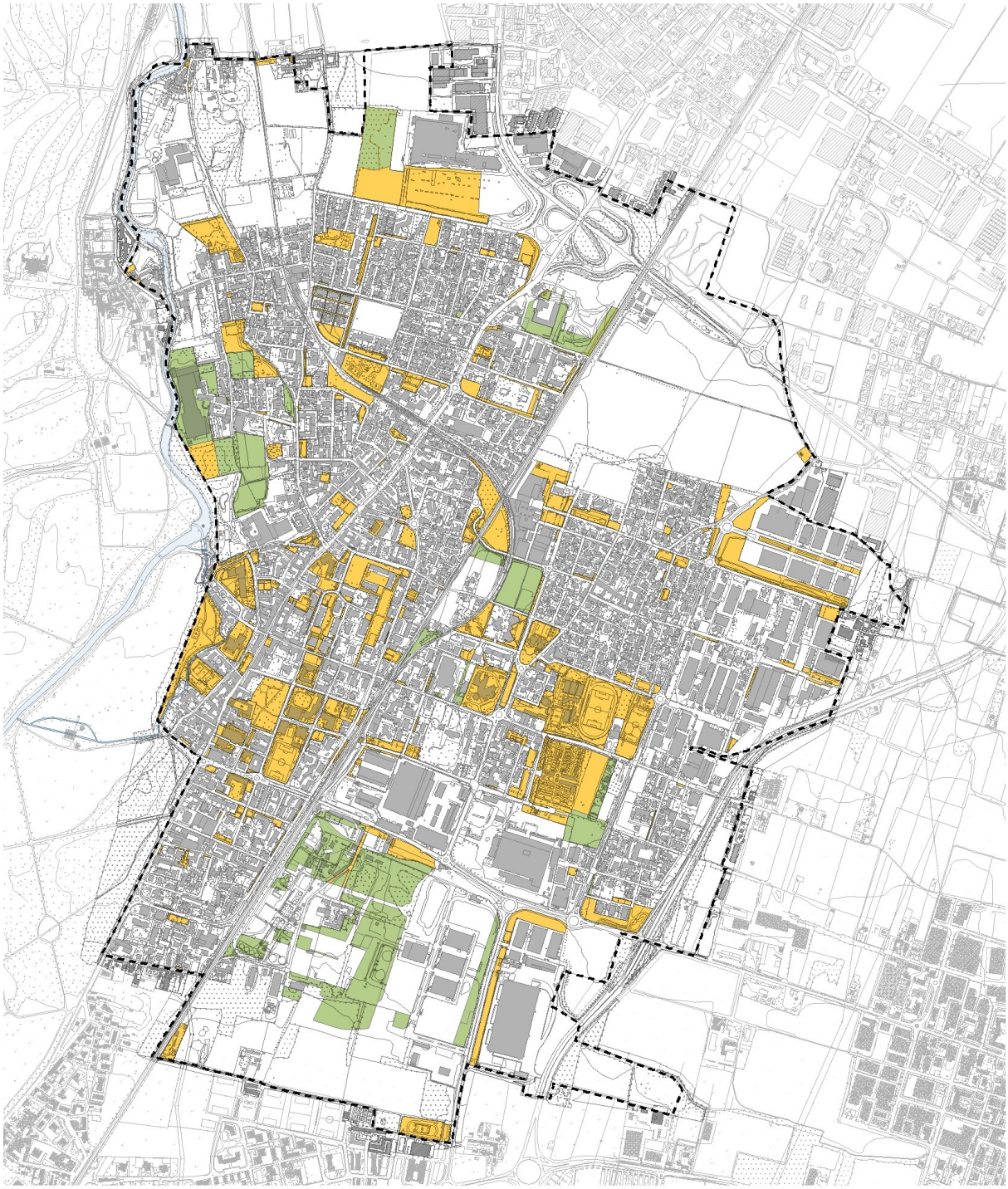
confine comunale

SERVIZI DA PGT- CLASSIFICAZIONE

- aree di interesse comune: culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative
- aree per attrezzature di interesse comune: religiose
- aree per l'istruzione
- aree per impianti ed attrezzature sportive
- aree per servizi a verde
- aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico

La rete dei servizi risulta ben strutturata e articolata.
Non sono state rilevate carenze significative, salvo la segnalazione della necessità di realizzare una struttura sportiva polivalente coperta.
Si evidenzia che alcune previsioni sono chiaramente legate a ipotesi pianificatorie non attuate (l'area ex Lombarda Petroli e della ex Rossi-Simeoni).

Stato di attuazione dei servizi



confine comunale

SERVIZI DA PGT - ATTUAZIONE

servizi attuati

servizi non attuati

Le aree per servizi previste dal PGT vigente risultano in larga parte già di proprietà comunale o di uso pubblico.
Le principali previsioni non attuate sono connesse a grandi trasformazioni urbane che non hanno preso avvio (ex- Lombarda Petroli, ex Rossi-Simeoni).

QUADRO PROGETTUALE

Gli obiettivi della variante indicati nello Schema operativo 2017

Appare interessante riportare gli obiettivi che sono stati definiti a novembre 2017 nello Schema operativo per due ragioni:

1) dare conto della linearità del percorso seguito
2) evidenziare la coerenza con le scelte finali

Gli obiettivi dello Schema operativo erano:

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.

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).

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.

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.

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).

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.

Nei successivi capitoli, coerentemente con gli obiettivi delineati all'inizio del percorso, si riportano gli elementi principali della Variante suddivisi nei tre strumenti che costituiscono il PGT.

Documento di Piano

Il Documento di piano è stato completamente sostituito da un nuovo strumento; ciò non solo perché il precedente risultava scaduto, ma anche per il totale rinnovamento delle grandi strategie pianificatorie.

Le scelte strutturali

1) Ampliamento del Parco Valle Lambro
2) Riduzione del consumo di suolo
3) Riattivazione delle grandi aree degradate
4) Sostegno all'economia locale
5) Semplificazione

Ognuna delle scelte strutturali sopra riportate trova riscontro operativo negli strumenti di PGT dedicati (piano delle regole e piano dei servizi), ma è nella costruzione del Documento di piano che tali scelte trovano piena paternità in termini di volontà amministrativa. Ed è in tal senso che vengono qui descritte negli aspetti strategici.

<u>Ampliamento del Parco Valle Lambro</u>
Lo scioglimento del PLIS della Cavallera ha posto il Comune (e il PGT) di fronte alla necessità di scegliere se e come mantenere una forma di tutela paesistico-ambientale delle aree agricole che caratterizzano la spalla est del territorio comunale.
La decisione è stata da un lato semplice e dall'altra coraggiosa: proporre una ampliamento del Parco Regionale della Valle del Lambro.
La "semplicità" sta nella contiguità delle aree rispetto alla valle fluviale e nella indubbia valenza delle aree interessate. Trattasi infatti di aree agricole compatte o di brani maggiormente residuali ma strategici ai fini dei collegamenti ecologici (proprio con la valle del Lambro).
Il "coraggio" deriva dal fatto che la tutela impressa su queste aree è assai più importante rispetto a quella del precedente PLIS. L'inserimento nel parco regionale costituisce certamente un "vincolo più solido" sia in termini sia di modificabilità della scelta sia come trasformazioni ammesse.
In sintesi la *ratio* della scelta è la tutela del territorio in un'ottica di sistema paesistico-ambientale sovracomunale.

<u>Riduzione del consumo di suolo</u>
Il bilancio del consumo di suolo è largamente positivo. Ciò non tanto in termini urbanistici, quanto in termini reali.
La Variante ha ridotto in modo significativo le previsioni edificatorie.
Per fare ciò sono stati soppressi:

- Ambiti di trasformazione
- Previsioni infrastrutturali
- Aree (oggi libere) di atterraggio di volumi di perequazione (via Buonarroti)

La scelta sposa i consolidati principi di attenzione verso la risorsa suolo e promuove la rigenerazione degli spazi urbani esistenti.
Ancorché "consolidati" (dalle Istituzioni, dalla Comunità scientifica e dalla Società civile) tali principi devono però essere applicati effettivamente, cosa che non sempre è accaduta in passato. In questo caso però i conti e le previsioni urbanistiche lo dimostrano. Non ultima la scelta di non procedere con l'ipotesi di nuovo centro produttivo sovracomunale a cavallo con Arcore che avrebbe comportato la trasformazione di una rilevante superficie agricola.

Riattivazione delle grandi aree degradate

In parte connessa al tema del consumo di suolo è la strategia legata alle grandi aree degradate che, purtroppo, caratterizzano punti specifici (e importanti) del territorio di Villasanta.

1) Area nord. La scelta è quella di ricondurre una larga parte dell'area abbandonata alla condizione agricola (in senso ambientale più che produttivo). La restante parte viene invece inserita come area per servizi al fine di consentire la realizzazione delle strutture che erano originariamente previste (e mai realizzate a cura del privato).
2) Comparto industriale sud. Si divide il comparto in due ambiti di trasformazione affinché possano svilupparsi in modo indipendente (seppur all'interno di un telaio comune). Per entrambi viene proposto un futuro "industriale", che sostanzia la linea strategica della difesa della piattaforma produttiva locale. L'idea è che in un comparto così grande possano trovare collocazione realtà economiche di nuova generazione e che quindi si possa creare una Area Produttiva Socialmente ed Ecologicamente Attrezzata. In pratica un sistema produttivo integrato che mette in sinergia le infrastrutture e le attività per creare un *cluster* all'interno del quale sviluppare una nuova modalità di lavoro. Un luogo di lavoro al quale sono associati i servizi agli addetti, di qualità ambientale, rispettoso degli elementi ecologici.
3) Ex tintoria Rossi Simeoni. La scelta è in questo caso strategica sia per la collocazione dell'area dismessa (sul Lambro e di fronte al Parco di Monza) sia perché la previsione di PGT vigente proponeva il trasferimento dell'edificazione nel grande spazio verde di via Buonarroti. La nuova proposta prevede la riqualificazione in loco dell'area e il mantenimento a parco di quartiere dell'area di via Buonarroti. L'intervento è ulteriormente importante perché concretizza l'obiettivo di aumentare la permeabilità del Parco di Monza e di creare nuovi collegamenti con Villasanta.

Sostegno all'economia locale

Il ruolo della pianificazione urbanistica rispetto all'economica di un territorio è chiaramente subordinato. Non saranno mai le scelte di un Piano a determinare la crescita o il declino del sistema economico. Una strategia che conserva la piattaforma produttiva e che propone la reindustrializzazione delle aree dismesse ha però sicuri effetti positivi sulle scelte degli imprenditori (attivi o potenziali). Questo è ciò che propone la Variante: il mantenimento di tutte le aree produttive che hanno adeguate infrastrutturazione nonché dimensioni e localizzazione consone ad accogliere nuove attività.

Il secondo "salto" nell'economia moderna deriva dal riconoscimento di una evoluzione in atto da anni: non esiste più una differenza netta tra settore secondario e terziario. La produzione dei beni è spesso associata o complementare a quella dei servizi (diventata addirittura prevalente con il trasferimento di molte produzioni "pesanti" in paesi extra UE). La variante propone quindi di ammettere nelle aree produttive una pluralità di funzioni, molto più ampia di quanto non si possa ascrivere al semplice concetto di "industria".

In modo analogo la Variante riconosce la *mixitè* che contraddistingue la città consolidata (fatta di abitazioni, uffici, negozi, artigiani, *service*, bar, ecc.) e ne favorisce il mantenimento e lo sviluppo ammettendo tutte le funzioni compatibili all'interno del tessuto consolidato.

Semplificazione

La richiesta di semplificazione è tanto forte quanto lo sono le inerzie ad applicarla.

Il contributo della Variante è:

- ricondurre la normativa alle sole disposizioni prescrittive riunificando tutto in un unico documento di facile consultazione da parte degli operatori e dei funzionari,
- strutturare il Piano attraverso pochi documenti essenziali.

Con questa logica sono state impostate anche le disposizioni per gli Ambiti di trasformazione. Volendo governare gli interventi attraverso la definizione dei processi anziché predefinendone gli esiti, è proposta una struttura semplice basata su: obiettivi, usi non ammessi ed elementi imprescindibili per l'attuazione.

Anche i parametri sono semplificati perché (nello spirito della legge lombarda) trattasi di elementi soggetti a successiva precisazione in sede attuativa.

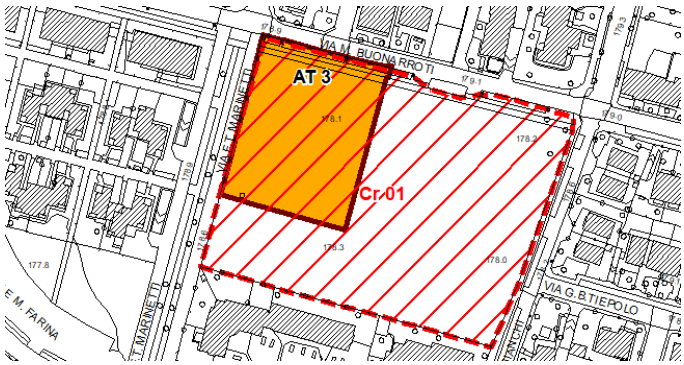
Da ultimo è stato introdotto un meccanismo "negoziale" che potrà essere messo in atto nella contrattazione pubblico-privato e potrà condurre a maggiori vantaggi per i proponenti a fronte di corrispondenti benefici pubblici.

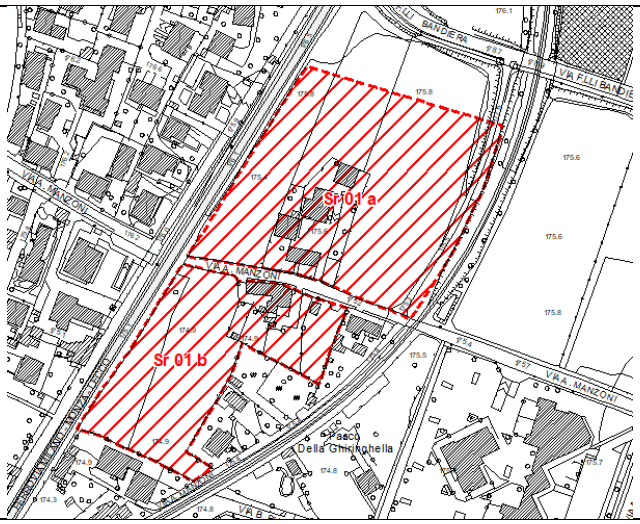
Modifiche al Documento di piano

A supporto delle scelte strutturali sopra descritte si riporta uno schema delle scelte puntuali compiute rispetto agli Ambiti di trasformazione previsti dal PGT vigente:

Ambiti di Trasformazione eliminati

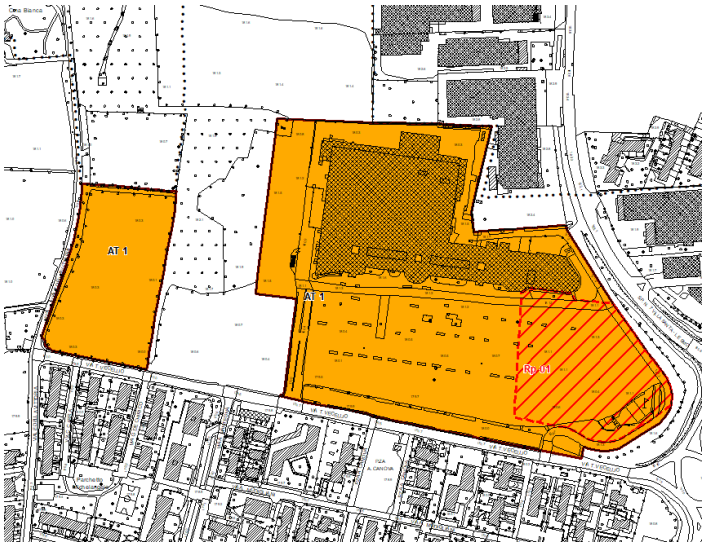
- Rr08a, Rr08b, Sp02, Sr02: gli Ambiti di trasformazione posti nella porzione sud del territorio erano, da un lato, strettamente legati alle nuove previsioni infrastrutturali e, dall'altro, connessi ad una congiuntura espansiva ormai superata; la scelta della Variante è mantenere le aree libere per favorire il corridoio ecologico est-ovest e puntare sulla rigenerazione delle aree dismesse anziché consumare nuovo suolo.
- Rr 06: è interno al tessuto consolidato in adiacenza a strutture comunali esistenti; la Variante classifica l'ambito come Servizi al fine di consentire l'ampliamento delle strutture adiacenti (polo sportivo, Astrolabio, magazzino comunale, ecc.).
- Cr 01: questo Ambito rappresentava nel PGT l'area di "atterraggio" dell'edificazione trasferita dall'area dismessa sul Lambro; la Variante prevede il mantenimento dell'intera area come Servizi (verde di quartiere); la porzione non di proprietà comunale è prevista in cessione a cura dell'AT3.

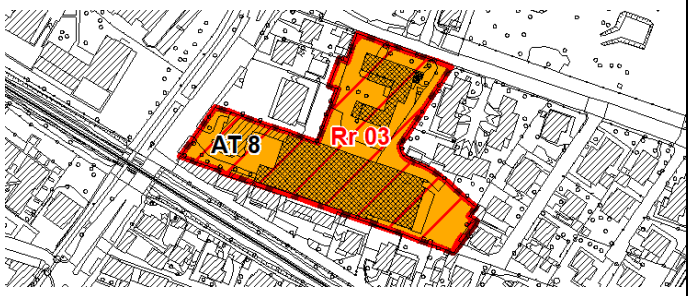
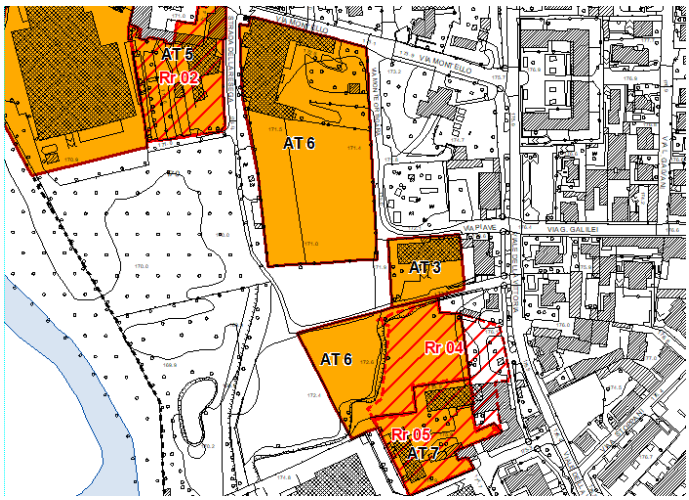
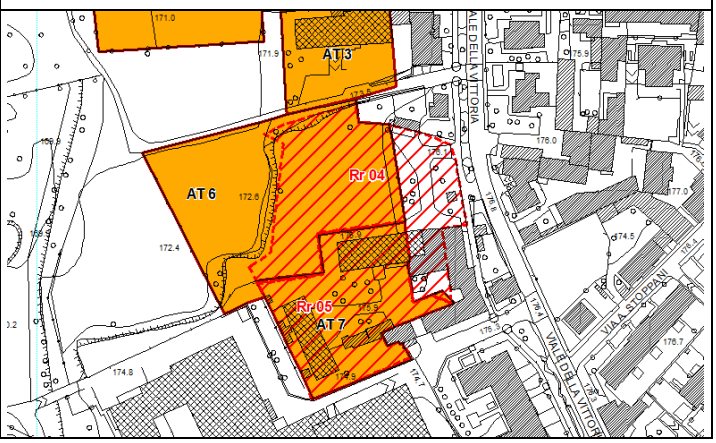
Ambito	Destinazione PGT vigente	Destinazione Variante	Individuazione
Rr 08 a	Residenziale	Agricolo	
Rr 08 b	Residenziale	Produttivo Agricolo	
Sp 02	Produttivo	Agricolo	
Sr 02	Residenziale	Agricolo	
Cr 01	Residenziale	Servizi (Verde – area di cessione dell'AT3)	

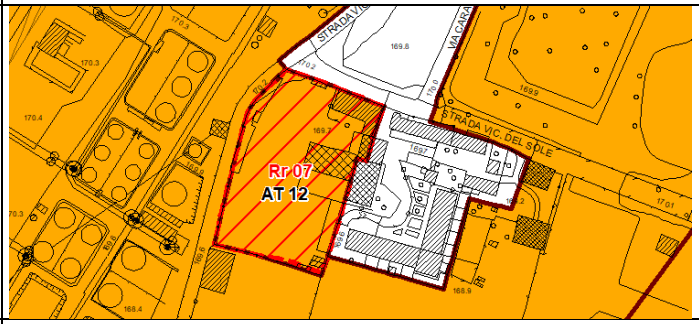
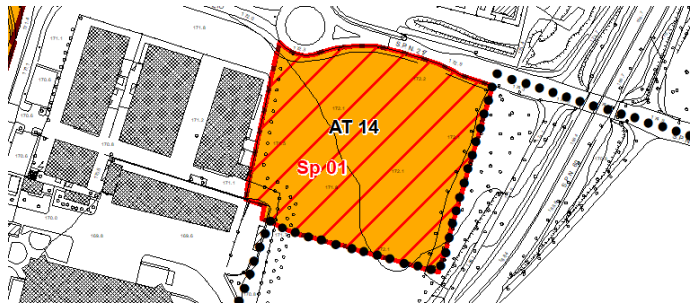
Rr 06	Residenziale	AR (Ambiti di riqualificazione urbana) AGRICOLO	

Ambiti di Trasformazione riconfermati

Si tratta prevalentemente di ambiti produttivi dismessi interni o al margine del tessuto edificato. La riconferma di tali ambiti è finalizzata all'eliminazione delle condizioni di degrado e al potenziamento dei servizi. In alcuni casi si è proceduto anche alla riperimetrazione per migliorarne la fattibilità (AT1 – AT6 – AT7 – AT9).

Ambito	Destinazione PGT	Destinazione Variante	Individuazione
Rr 01	Residenziale	AT2 Residenziale Mixité	
Rp 01	Commerciale	AT1 Commerciale Mixité	

Rr 02	Residenziale	AT5 Residenziale Mixité	
Rr 03	Residenziale	AT8 Residenziale Mixité	
Rr 04	Residenziale	AT6 Residenziale Mixité	
Rr 05	Residenziale	AT7 Residenziale Mixité	

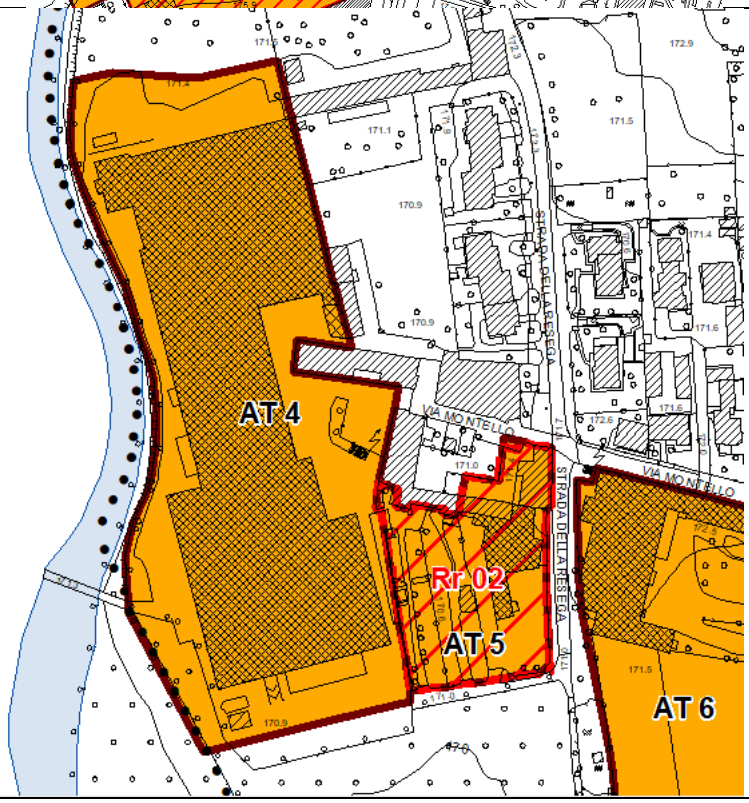
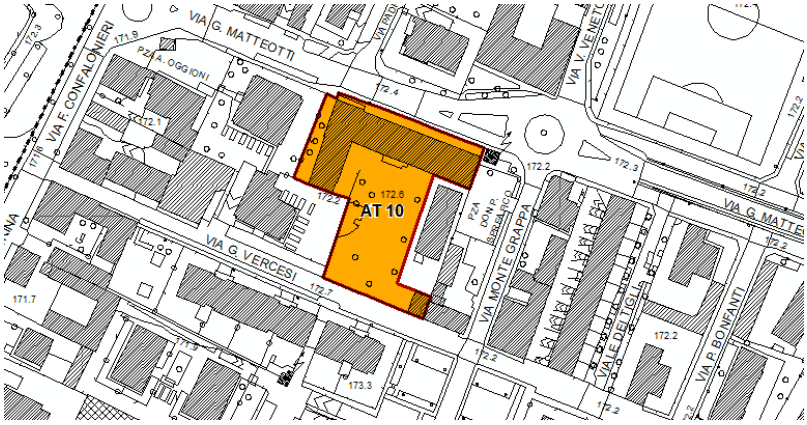
Rr 06	Residenziale	AT 9 Residenziale Mixité	
Rr 07	Residenziale	AT12 Produttivo	
Sp 01	Produttivo	AT14 Produttivo	

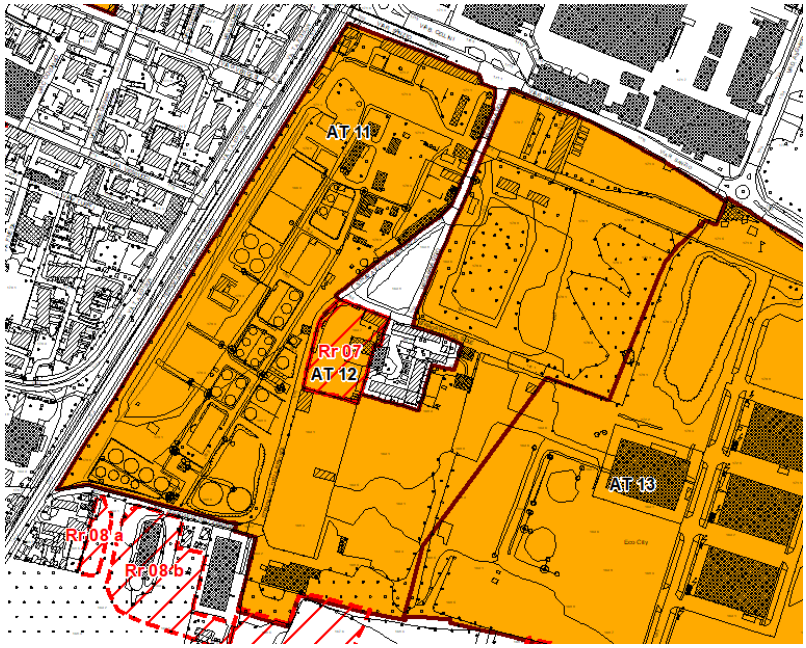
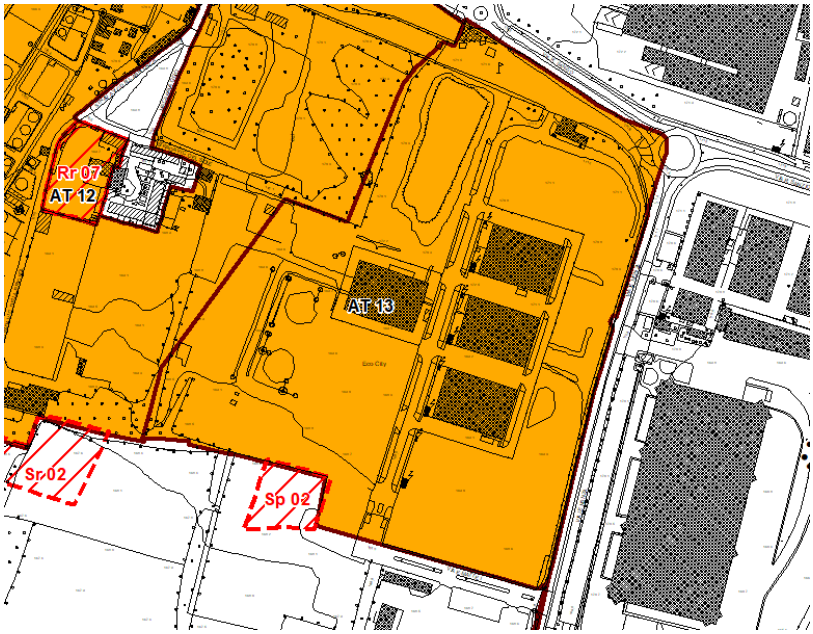
Nuovi Ambiti di trasformazione

I nuovi Ambiti di trasformazione proposti dalla Variante sono contraddistinti dalle seguenti caratteristiche:

1) non prevedono consumo di suolo
2) interessano sempre ad aree già edificate
3) sono finalizzati alla rigenerazione urbana
4) contribuiscono al potenziamento del sistema dei servizi (con particolare riferimento alla rete ecologica al verde di quartiere).

Si sottolinea che le previsioni relative al grande comparto sud (ex Lombarda Petroli) sono classificati come "Nuovi Ambiti di trasformazione" oltre che per scelta strategica anche per ragioni procedurali, dato che sono oggi sono ambiti soggetti a pianificazione attuativa decaduta o in scadenza.

AT3	Residenziale Mixité (cessione area Verde in via Buonarroti)	
AT4	Residenziale Mixité	
AT10	Residenziale (edilizia sociale) Mixité	

AT11	Produttivo Mixité	
AT13	Produttivo Mixité	

Piano delle Regole

Il Piano delle regole ha subito modifiche di profonda portata:

1) Semplificazione dell'articolazione territoriale urbanistica, riconoscendo nel tessuto urbano consolidato (residenziale o produttivo) quella *"mixitè fonctionnelle"* che da sempre caratterizza le città e che si ritiene debba essere favorita.
2) Modalità di attuazione dirette, salvo il ricorso al Permesso di costruire convenzionato per un numero ridotto di casi, legati alla riconversione di edifici produttivi dismessi di medie dimensioni.
3) Rideterminazione dei centri storici sulla base delle sostituzioni urbanistiche (e non solo edilizie) intervenute.
4) Tutela del patrimonio rurale sia mediante la proposta di ampliamento del Parco Regionale del Lambro sia mediante una disciplina che salvaguarda gli spazi liberi residuali esistenti (a supporto della Rete verde di ricomposizione paesaggistica, delle Aree agricole strategiche e della Rete ecologia)

Mixitè fonctionnelle

La nuova disciplina delle destinazioni d'uso si fonda sul principio della semplificazione delle categorie e sulla compresenza di più funzioni compatibili all'interno del tessuto urbano.
L'articolazione prevista è:

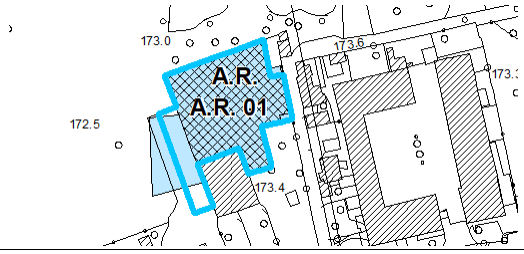
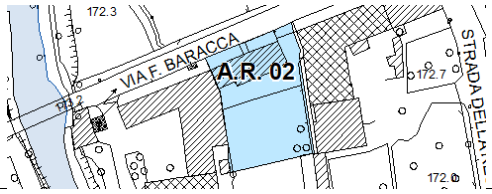
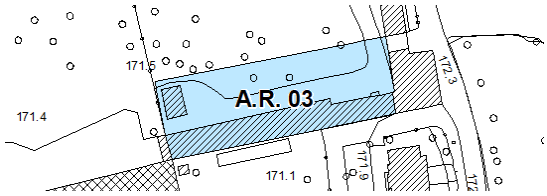
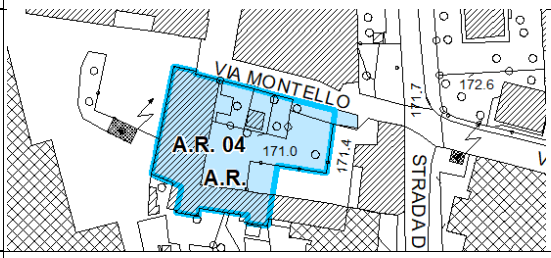
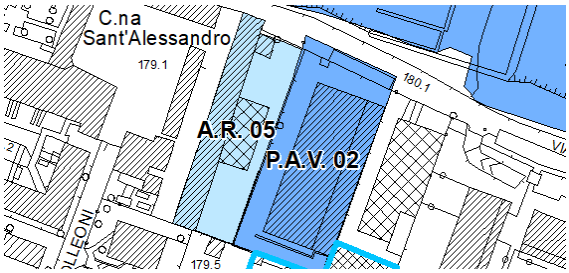
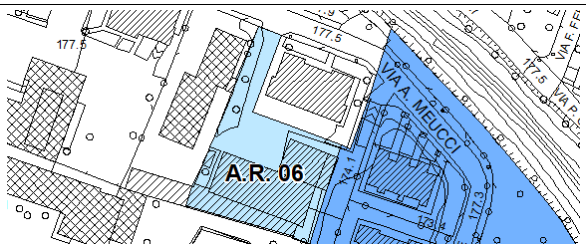
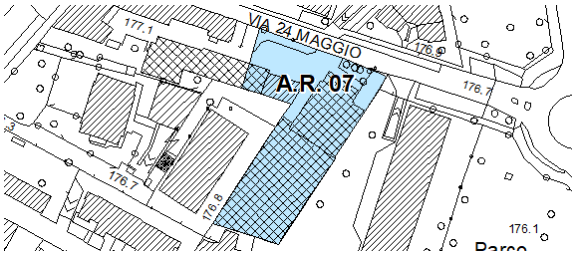
- **Abitare** = residenza e ricettivo
- **Agricoltura** = coltivazione e allevamento
- **Mixité** = esercizi commerciali di vicinato, esercizi pubblici, artigianato, terziario
- **Servizi** = servizi privati e pubblici alla persona e alle attività economiche
- **Grande commercio** = grandi strutture di vendita, centro o parco commerciale;
- **Medio commercio** = medie strutture di vendita;
- **Produzione** = industria, artigianato depositi, attività di intrattenimento di massa, centri raccolta e trattamento rifiuti
- **Carburanti** = impianti della rete distributiva dei carburanti per autotrazione

Nei tessuti prevalentemente residenziali sono generalmente escluse le funzioni agricole, produttive, i distributori di carburante e le strutture di vendita di grandi dimensioni.
Nei tessuti prevalentemente produttivi sono generalmente escluse le abitazioni, funzioni agricole e le strutture di vendita di grandi dimensioni.
Le medie strutture di vendita sono ammesse in modo graduato nelle diverse unità territoriali in funzione della localizzazione (in centro storico o nel tessuto consolidato) con riferimento alla superficie di vendita.
Le grandi strutture di vendita sono ammesse solo nel comparto esistente (oggetto di apposito Ambito di trasformazione – AT1)

Modalità di attuazione e Ambiti di riqualificazione

La gran parte del tessuto consolidato è trasformabile mediante intervento diretto.
Per alcuni ambiti specifici è previsto il ricorso al Permesso di costruire convenzionato in virtù della necessità di aprire un dialogo fra pubblico e privato circa le modalità e il riflessi della trasformazione sul contesto di prossimità. Tali comparti sono identificati come Ambiti di riqualificazione urbana (AR).

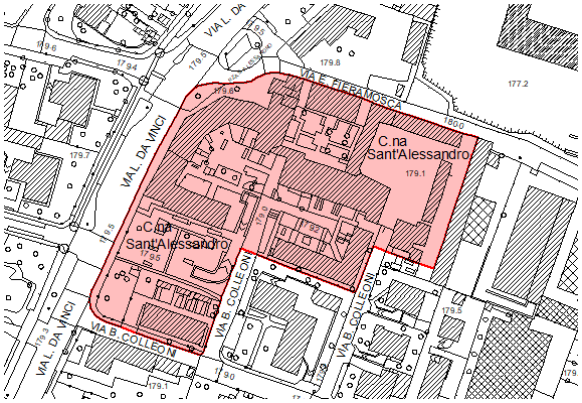
Nella tabella seguente si evidenziano le scelte della Variante (confermato – non riconfermato) in relazione alle precedenti previsioni di PGT.

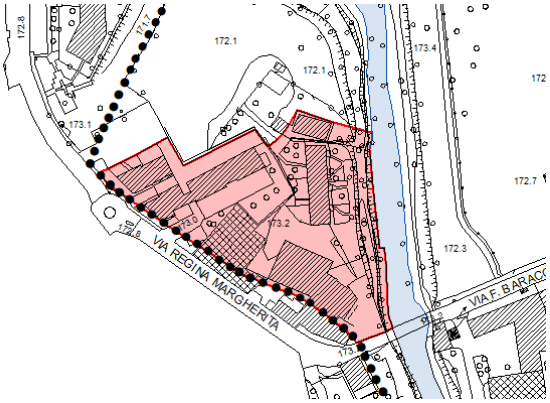
PGT	Stato di attuazione	Variante PGT	
A.R. 01	non attuato	Confermato	
A.R. 02	non attuato	Non confermato Unità R2	
A.R. 03	non attuato	Non confermato Unità R2	
A.R. 04	non attuato	Confermato (minima riperimetrazione)	
A.R. 05	non attuato	Non confermato Unità R2	
A.R. 06	non attuato	Non confermato Unità R2	
A.R. 07	non attuato	Non confermato Unità R2	

Centri storici

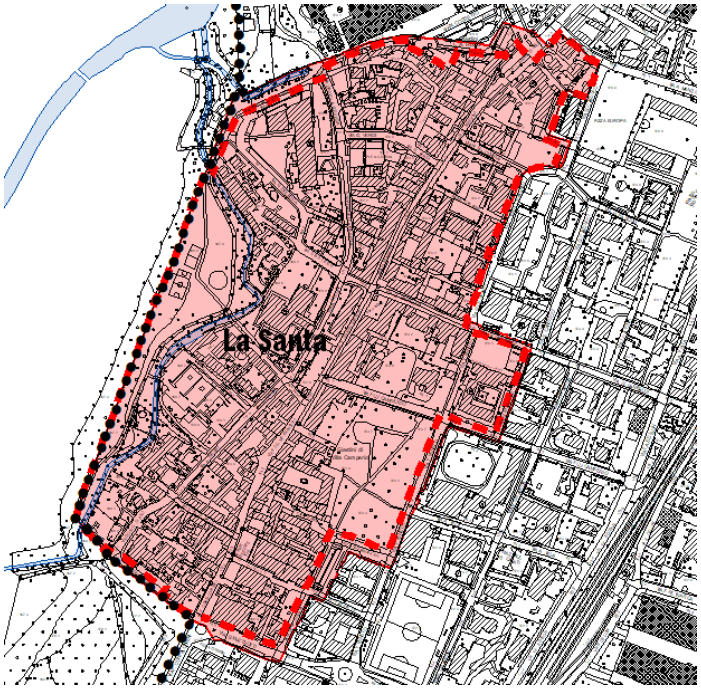
L'analisi delle mappe e una rilettura del costruito urbano alla luce delle trasformazioni avvenute hanno portato a una ridefinizione del tessuto consolidato attraverso:

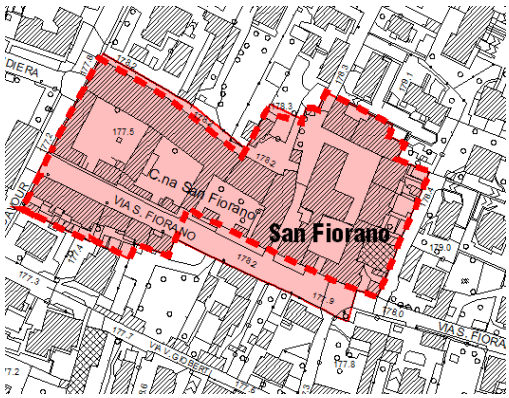
- l'eliminazione dei nuclei di antica formazione che, a seguito di interventi edilizi importanti, hanno perso ogni elemento di riconoscibilità storica (Sant'Alessandro e San Giorgio);



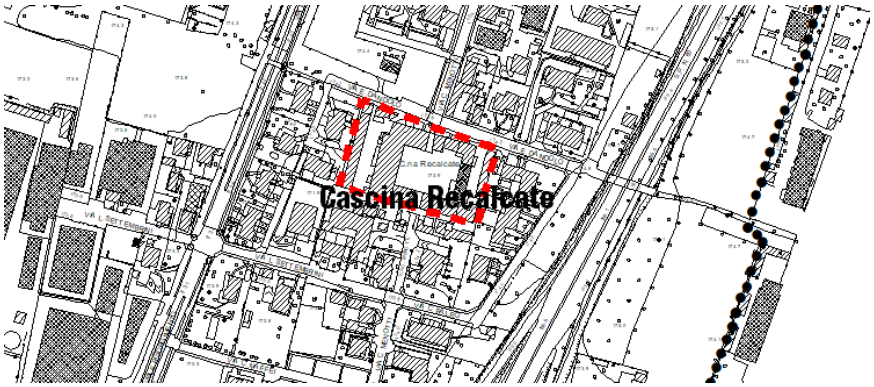


- la riperimetrazione dei nuclei di La Santa e San Fiorano appoggiandosi ad elementi fisici riconoscibili;





- l'individuazione di un nucleo meritevole di tutela (Cascina Recalcate);



Ai fini della semplificazione normativa, si è inoltre scelto di trasferire nel presente elaborato gli "*Indirizzi per la promozione della qualità architettonica e per la valorizzazione del patrimonio edilizio di matrice storica*" precedentemente contenuti nelle norme del Piano delle regole (ex articolo 33). Tali indirizzi sono di seguito riportati e riorganizzati al fine di renderli coerenti con la struttura del testo.

Indirizzi generali

La qualità degli insediamenti urbani e degli elementi dell'architettura, è in grado di contribuire alla valorizzazione del paesaggio e concorre ad innalzare il livello della qualità della vita della collettività; in quanto tale, riveste un interesse pubblico, da promuovere tra gli obiettivi del PGT mediante la tutela e il miglioramento del patrimonio architettonico.

In ogni intervento di trasformazione i criteri progettuali devono essere orientati alla salvaguardia, al miglioramento e all'assegnazione di "qualità" agli edifici e allo spazio urbano, in un rapporto di equilibrio e di compatibilità con le caratteristiche degli organismi edilizi e del contesto su cui si opera.

La centralità del progetto deve essere esplicitata, oltre che nelle scelte delle soluzioni architettoniche ed urbanistiche riferite alla cultura locale, anche nel corretto uso dei materiali da costruzione e della loro qualità intrinseca, al fine della coerenza architettonica fra l'impianto urbano complessivo, la struttura dell'edificio e gli spazi di pertinenza.

Per motivate esigenze di ordine tecnologico, di ricomposizione tipologica degli edifici e di compatibilità morfologica dell'impianto urbanistico, sono comunque ammesse soluzioni alternative a quelle esplicitate, purché finalizzate al raggiungimento del medesimo obiettivo di rispetto e valorizzazione delle peculiarità ambientali, formali, storico-artistiche e culturali dei centri storici. In tale caso, alle domande tese all'approvazione dei PA e all'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi, deve essere allegata una dichiarazione resa dal progettista, con esplicitazione delle motivazioni che sostanziano il discostamento dagli indirizzi e con illustrazione delle puntuali soluzioni alternative proposte.

Fronti e prospetti

Tutte le fronti degli edifici e di ogni altro manufatto devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'insediamento urbano e dei valori paesistici e ambientali del contesto territoriale. L'utilizzo dei diversi materiali sulle facciate deve essere analizzato secondo una corretta identificazione progettuale che verifichi la coerenza degli stessi anche in relazione agli elementi del contesto.

Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate, devono essere tinteggiati, salvo che non siano impiegati materiali che per la loro natura non richiedono tinteggiatura o verniciatura.

Negli edifici condominiali la coloritura delle facciate, delle cornici, degli infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile dall'esterno, deve seguire l'ordine architettonico.

I prospetti laterali dei fabbricati destinati a rimanere scoperti devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.

Nella scelta degli intonaci e dei rivestimenti di facciata devono essere utilizzati colori da scegliersi nella gamma delle terre naturali. Non sono ritenuti congrui i colori accesi, gli intonaci trattati a disegni vistosi e l'utilizzo di rivestimenti plastici e ceramici di qualsiasi genere.

Nel caso di utilizzo di finiture in cotto faccia a vista o in materiale lapideo, devono essere utilizzati materiali aventi caratteristiche proprie della tradizione architettonica locale.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non è consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, travi in legno e simili) che non fossero originariamente in vista; gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo, qualora esistenti, devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originaria, fatti salvi idonei trattamenti protettivi che si rendessero necessari.

Coperture

Nella scelta dei manti di copertura deve essere perseguito l'uso di materiali propri della tradizione locale quali tegole e coppi laterizi; è comunque considerato congruo l'utilizzo di

coperture in rame. In ogni caso, i colori delle coperture devono armonizzarsi con il contesto urbano e paesistico di riferimento.
Nel caso di edifici a cortina lungo le vie, ciascuna falda deve sporgere lungo la linea di gronda per una misura non superiore a quella degli edifici adiacenti.
Negli edifici che presentano coperture di tipo tradizionale deve essere perseguita la conservazione dell'originaria conformazione e la reciproca disposizione delle falde, nonché dei raccordi, delle pendenze e delle quote d'imposta.
Deve essere perseguita la rimozione di tutte le strutture precarie in cemento-amianto, vetroresina o altro materiale improprio, reintegrando le falde manomesse e le relative gronde con idonei materiali.

Impianti e canalizzazioni
Non è considerata congrua l'installazione di caldaie, serbatoi, motori, condizionatori, antenne paraboliche e altri macchinari e apparecchiature tecniche, sui prospetti, nei balconi, sulle coperture, e in genere lungo le strutture perimetrali degli edifici esposte alla pubblica vista. Tali attrezzature, compatibilmente con le norme di sicurezza e le esigenze funzionali, possono trovare idonea collocazione nelle chiostrine, nei locali al piano terreno o in elevazione privi di elementi qualificanti, in vani interrati o seminterrati appositamente ricavati nelle aree di pertinenza, ovvero nei sottotetti e nei terrazzini ricavati dalla interruzione delle falde spioventi, senza emergere dal profilo complessivo delle coperture. Qualora, per comprovata necessità tecnica, sia inevitabile l'installazione all'esterno dell'edificio, dovranno essere adottate opportune schermature atte a nasconderne la vista il più possibile.
Nell'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve, in particolare, essere osservata la seguente disciplina:

- le antenne paraboliche devono avere una colorazione capace di armonizzarsi il più possibile con l'estetica dell'edificio;
- per immobili con più di quattro unità abitative, deve essere previsto l'uso di impianti collettivi.

Le tubazioni e le condutture di impianto per l'alimentazione delle utenze a rete, se in facciata, devono interferire in minore modo possibile con l'estetica dell'edificio, integrandosi nella composizione della facciata. Tali condutture devono essere in numero ridotto per ogni prospetto, e opportunamente distanziate da spigoli, aperture, superfici decorate e membrature con andamento parallelo. Deve essere comunque perseguito il collocamento delle tubazioni e delle condutture sotto traccia.
Valvole, riduttori, misuratori, e altri apparecchi accessori possono, se necessario, essere collocati lungo i prospetti esterni, entro appositi vani muniti di sportello dello stesso colore del paramento intonacato.
Le colonne di scarico, le canne fumarie e le condotte in genere di grossa sezione devono, per quanto possibile, essere inserite in appositi vani e cavedi all'interno delle murature perimetrali dell'edificio; in caso di comprovata impossibilità tecnica potranno essere collocate su prospetti secondari privi comunque di elementi architettonici o decorativi di particolare pregio. È comunque ammesso il loro rivestimento in rame oppure la loro foderatura in muratura intonacata o altro materiale liscio, tinteggiato nello stesso colore del paramento.

Strutture e infrastrutture per impianti tecnologici di interesse collettivo
Le strutture e le infrastrutture per gli impianti tecnologici di interesse collettivo quali cabine elettriche di trasformazione, cabine per telecomunicazioni, attrezzature di servizio degli impianti di comunicazioni radio-televisive, attrezzature di servizio ai sistemi di distribuzione dei combustibili energetici, devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e adottare disegno e finiture coerenti con le caratterizzazioni edilizie prevalenti nel contesto urbano di riferimento.
Al fine di garantire il corretto inserimento urbano e di determinare un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti, tali manufatti devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- rivestimento delle pareti esterne con intonaco nella colorazione da scegliersi con riferimento alle tinte presenti negli edifici circostanti e, in caso di assenza di effetti cromatici prevalenti, nella gamma delle terre naturali. Non è ritenuto congruo l'utilizzo di rivestimenti plastici e ceramici di qualsiasi genere, i colori accesi e gli intonaci trattati a disegni vistosi;
- porte in vetroresina colorata o in lamiera zincata verniciata, con colorazione da scegliersi
- con riferimento alle tinte presenti negli edifici circostanti.

Nel caso di realizzazione di tali manufatti su spazi pubblici o di uso pubblico, al fine di minimizzare l'impatto visivo, il Comune può prescrivere la realizzazione di barriere visive e mascheramenti vegetali da attuarsi a cura e spese dell'Ente proprietario delle strutture e delle infrastrutture.

Aree scoperte

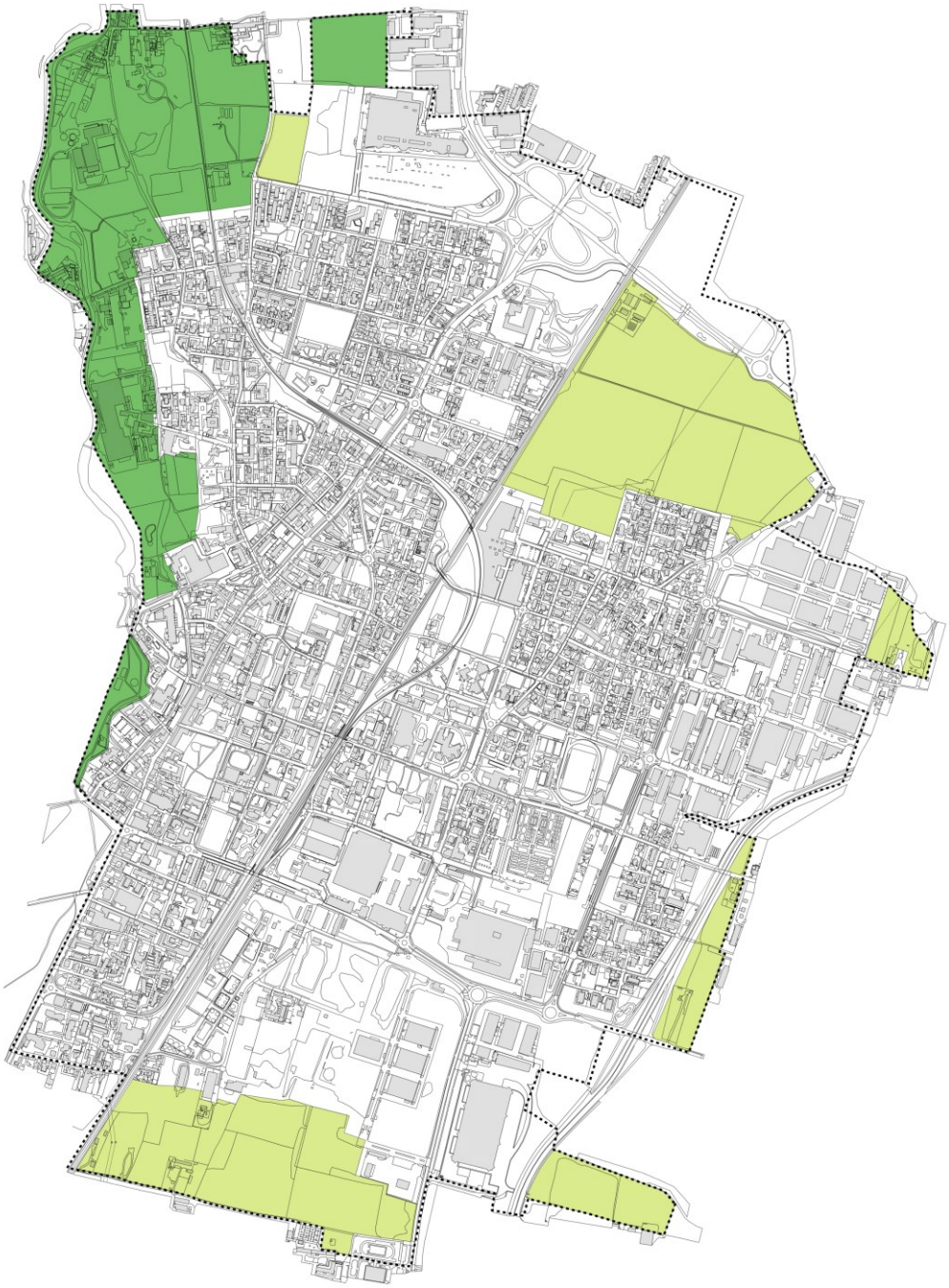
Le aree scoperte quali corti, cortili e simili costituiscono elemento caratterizzante della tipologia edilizia di matrice storica e dei sistemi insediativi tradizionali di aggregazione dei tipi a corte.
Al fine di evitare la perdita del valore unitario della corte, devono essere perseguite scelte progettuali attente alla composizione di tali spazi, in modo da evitare incongrui frazionamenti con recinzioni improprie o con occupazioni con corpi di fabbrica risultanti da ristrutturazioni parziali del patrimonio edilizio esistente.
Al fine di conservare gli aspetti identitari delle corti che concorrono alla determinazione dell'immagine complessiva dei luoghi, deve essere perseguito il mantenimento e il ripristino delle pavimentazioni originarie che costituiscono l'elemento di connotazione materica di tali spazi, quali acciottolato, lastricato o selciato.
I lavori di sistemazione delle pavimentazioni devono preferibilmente essere estesi all'intera superficie delle corti, e comunque nella definizione dei materiali e dei disegni delle pavimentazioni degli spazi aperti deve essere rispettato il principio della continuità e della armonia con il contesto.

Decorazioni

Le decorazioni, gli ornati, le "madonne votive", i portali in pietra, le decorazioni parietali, iscrizioni con datazioni e gli altri elementi di pregio o che testimoniano la storia della comunità devono essere preservati e protetti, e quando deteriorati devono essere attentamente restaurati e valorizzati.

Tessuto agricolo

Il territorio rurale di Villasanta è prezioso. Non tanto per la caratteristiche pedologiche quanto per la "residualità" rispetto al contesto urbano (locale e sovracomunale).
Per tutelare questa specificità il Comune ha partecipato (a suo tempo) alla costituzione del PLIS della Cavallera, mettendo a disposizione una larga parte delle aree esterne al Parco del Lambro.
Il PLIS del Cavallera è stato però sciolto nel 2018, dopo che tutti i Comuni aderenti si sono via via dissociati. Per sopperire a tale carenza e per garantire la salvaguardia delle aree agricole il Comune ha scelto di proporre all'Ente Parco un ampliamento del Parco Regionale che interessa quasi tutte le aree agricole compatte esistenti (in verde chiaro nell'immagine seguente).



In aggiunta alle tutele espresse tramite l'ampliamento del Parco Lambro, la Variante propone anche una disciplina urbanistica specifica caratterizzata da un forte elemento di tutela: il divieto di realizzare opere che comportano consumo di suolo ancorché connesse all'attività agricola.
La norma sposa una tendenza diffusa nella pianificazione ai vari livelli (dall'UE sino alla Provincia) che affida all'agricoltura un ruolo multifunzionale, slegato dall'attività economica primaria e maggiormente connesso alla funzione di presidio del territorio e tutela dei valori paesaggistico-ambientali.
In tale senso vengono classificate come "agricole" anche aree che non sono effettivamente coltivate, a volte di dimensioni ridotte, in alcuni casi localizzate al margine del tessuto edificato. Tali aree svolgono un doppio ruolo:

1) sono tessere importanti nell'ecosistema para-naturale;
2) supportano le aziende agricole nella produzione di "certificati verdi".

Piano dei Servizi

La rete Ecologica Comunale

Villasanta partecipa ad uno dei territori (l'area metropolitana milanese) dove più critica risulta essere la situazione di molte componenti ambientali. Tanto critica da condizionare pesantemente l'attrattività che questo territorio esercita sui decisori delle grandi aziende globali, che tanto ruolo hanno nell'allocazione degli investimenti (*European Cities Monitor*, Cushman e Wakefield, edizioni dal 1990 al 2011. Milano, che negli anni '90 si collocava al 8°-9° posto nella classifica delle città europee, scivola progressivamente indietro sino a trovarsi al 12° posto nel 2011).

Contaminazione dei suoli, inquinamento atmosferico, residualità degli spazi aperti sono i fattori di più pesante condizionamento ambientale e, di conseguenza, di compromissione della qualità della vita dei cittadini.

La domanda di qualità dell'ambiente urbano non proviene solo dai residenti e dalla società civile organizzata, ma anche dagli operatori economici interessati a stabilirsi nell'area metropolitana milanese.

Per competere globalmente a livelli d'eccellenza, i sistemi produttivi locali sono chiamati ad attrezzarsi con un insieme articolato di dotazioni e fattori localizzativi, di cui la qualità ambientale e insediativa costituisce una componente rilevante.

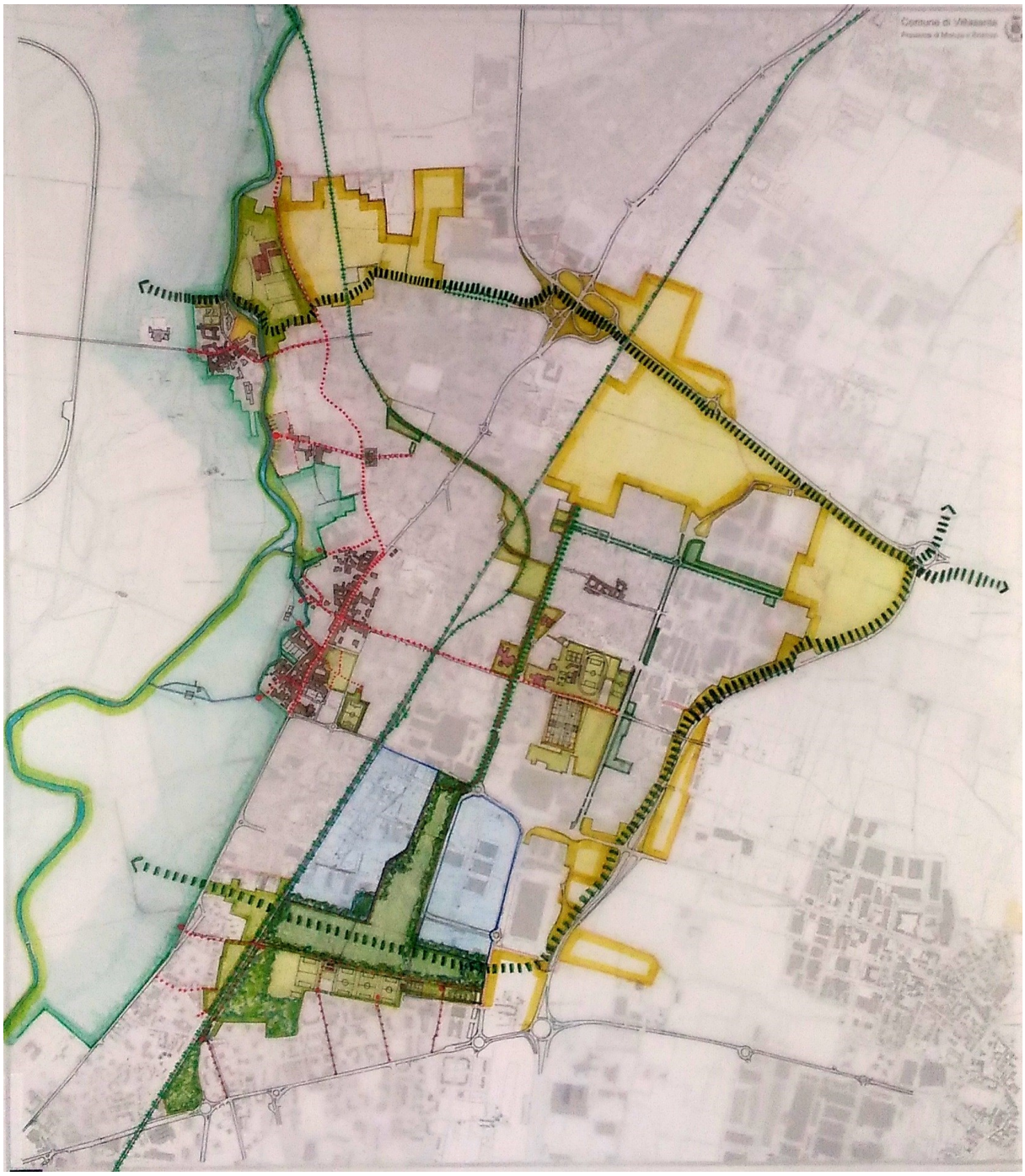
I temi di progetto che si pongono quindi allo strumento urbanistico sono funzionali ad un complessivo miglioramento delle condizioni ambientali, e in questo senso i principi prevalenti su cui strutturare le scelte di PGT, in particolare del Piano dei Servizi, sono:

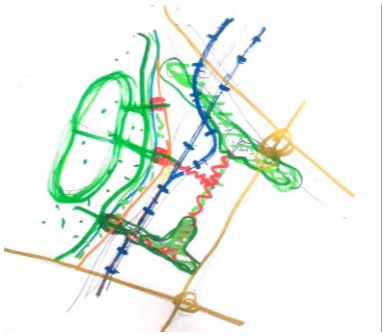
1) consolidamento e ampliamento, degli istituti di tutela dei parchi locali: in particolare l'estensione del Parco della Valle Lambro a ricomprendere le aree precedentemente interessate dal PLIS della Cavallera;
2) ri-significazione degli spazi non urbanizzati, nella direzione di migliorarne le qualità ambientali;
3) irrobustimento dell'equipaggiamento vegetale in ambito urbano ed estensione delle "vie verdi" quali viali alberati che possono svolgere funzione, seppur minore, di connessione verde. Ad esempio: via Dante Alighieri per la connessione tra le aree agricole poste a sud e a nord del territorio urbanizzato; via Vecellio per la connessione tra l'ambito fluviale dell'Ambro e le aree agricole poste a est);
4) individuazione di una rete di mobilità ciclopedonale che innervi il territorio comunale e che faciliti un progressivo spostamento modale e modalità di spostamento urbano più sostenibili (in coerenza con il BICIPLAN);
5) preservare a verde alcune limitate porzioni di aree private (in particolare nel settore orientale del territorio comunale) che possono incrementare la funzione ecologica delle "vie verdi";
6) definire i requisiti prestazionali, minimi e premiali, di carattere ecologico-ambientale, degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Obiettivo della variante al Piano di Governo del Territorio è quindi quello di consolidare la rete ecologica comunale in quanto:

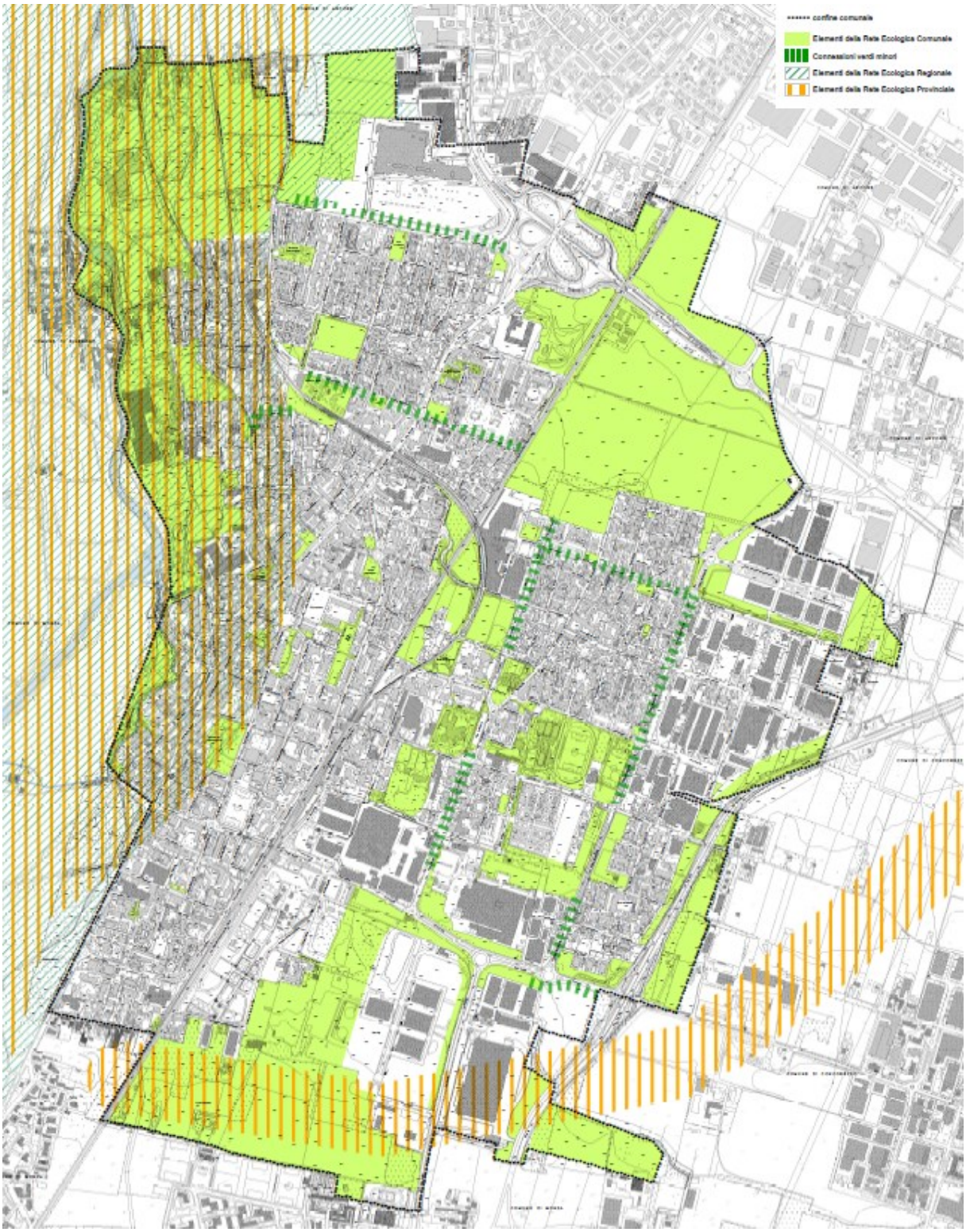
1) trama sulla quale avviare la riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio comunale anche ai fini di una sua maggiore attrattività (in particolare per quanto riguarda la piattaforma produttiva che il PGT intende preservare e potenziare);
2) trama sulla quale rafforzare le relazioni tra i diversi nuclei urbani e quartieri che compongono Villasanta;
3) trama sulla quale impostare un nuovo modo di muoversi all'interno del territorio;
4) trama sulla quale avviare la riqualificazione delle parti edificate.

La "rete verde" è quindi risorsa finalizzata a migliorare il microclima, a dare avvio alla riqualificazione paesaggistica, a rivedere le modalità di movimento all'interno della città e di relazione con le zone esterne a Villasanta.





Studi per l'individuazione della Rete Ecologica Comunale



Individuazione delle aree e degli elementi della Rete Ecologica Comunale

Modifiche e integrazioni al Piano dei Servizi

Richiamato il concetto espresso in sede di analisi, che valuta positivamente il sistema dei servizi esistenti, le integrazioni alla rete proposte dalla Variante risultano importanti e strategiche sia dal punto di vista qualitativo (più che quantitativo) sia come contributo dato alla crescita della qualità urbana richiamata nel precedente paragrafo.

E' importante sottolineare che la strategia complessiva in materia di servizi si esplica mediante due strumenti:

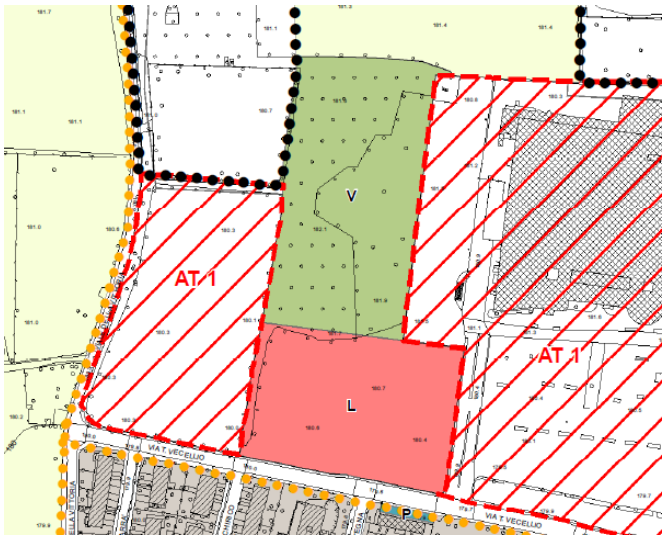
- il Piano dei servizi (che disciplina complessivamente il sistema e individua specifiche nuove aree)
- il Documento di piano (tramite le cessioni e gli interventi in capo agli Ambiti di trasformazione)

Per il contributo del Documento di piano si rimanda al precedente capitolo, per le principali scelte del Piano dei servizi invece si riportano di seguito gli ambiti maggiormente significativi.

<u>Sistema verde-sportivo nord</u>

Si tratta di un complesso di tre aree che complessivamente mettono a disposizione della futura progettazione pubblica un ambito di buone proporzioni da destinare a verde e sport.

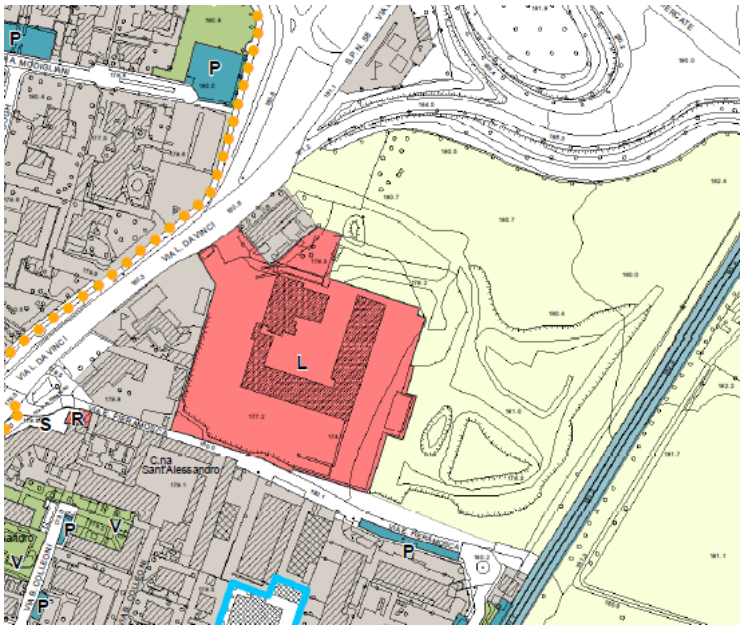
Le aree sono già in larga parte di proprietà pubblica mentre quella più a ovest è posta in cessione all'adiacente AT1. E' possibile ipotizzare che qui si possa creare una struttura sportiva coperta polivalente arricchita da aree verdi e spazi scoperti che da un lato possono creare sinergia con il vicino Parco Lambro e, dall'altro, hanno la disponibilità di spazi di sosta nell'area del centro commerciale.



<u>Area sportiva ex Villasanta Village</u>

Nell'area abbandonata dell'ex Villasanta Village il Piano propone una strategia finalizzata a sbloccare la situazione di stallo in cui versa da anni il procedimento.

La scelta è particolarmente importante perché investe il Comune di un ruolo primario nella riqualificazione dell'area, assegnando alla parte edificata una classificazione "pubblica" (e quindi con attore principale il Comune stesso) di tipo ricreativo-sportivo (come era nelle intenzioni progettuali originarie).



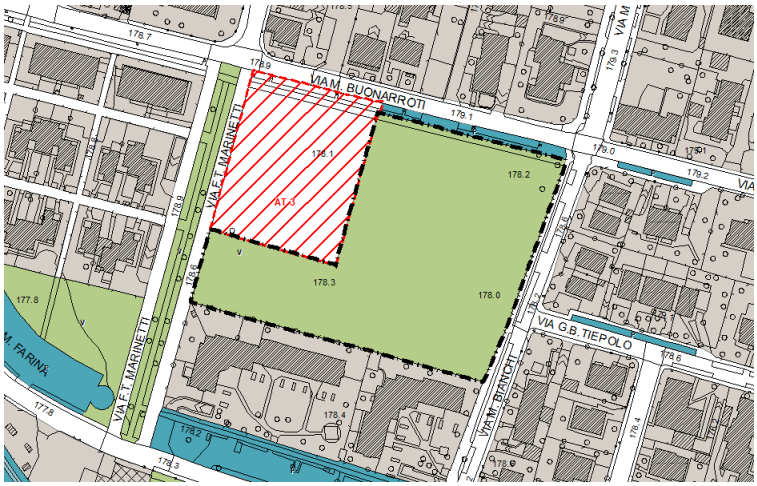
Si deve sottolineare che la previsione può contare sulle risorse rese disponibili dalle azioni legali già messe in atto all'interno del procedimento in essere. Tali risorse sono compatibili con le previsioni infrastrutturali proposte.

Area verde Sant'Alessandro

Si tratta di una scelta in netta controtendenza rispetto al PGT vigente, che qui prevedeva l'edificazione in trasferimento dall'area ex Rossi-Simeoni.

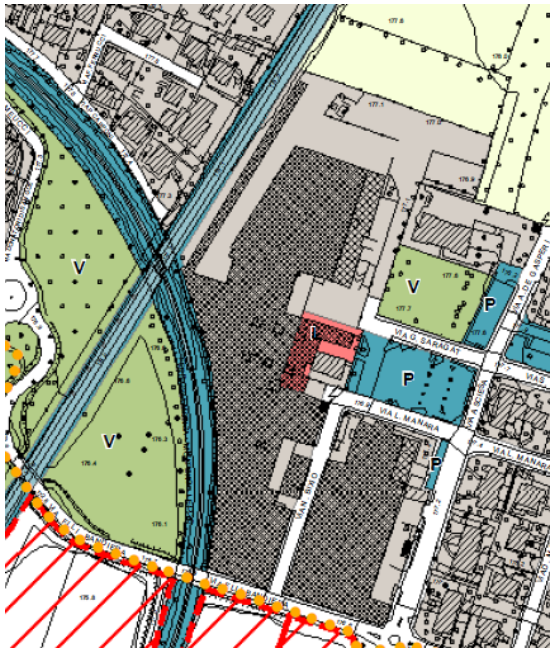
L'area è già per 3/4 di proprietà comunale. La restante quota viene posta in cessione all'AT3 previsto dalla Variante.

L'area rappresenta uno dei punti focali del quartiere Sant'Alessandro e può diventare un punto di socialità oltre che elemento di riequilibrio ambientale.



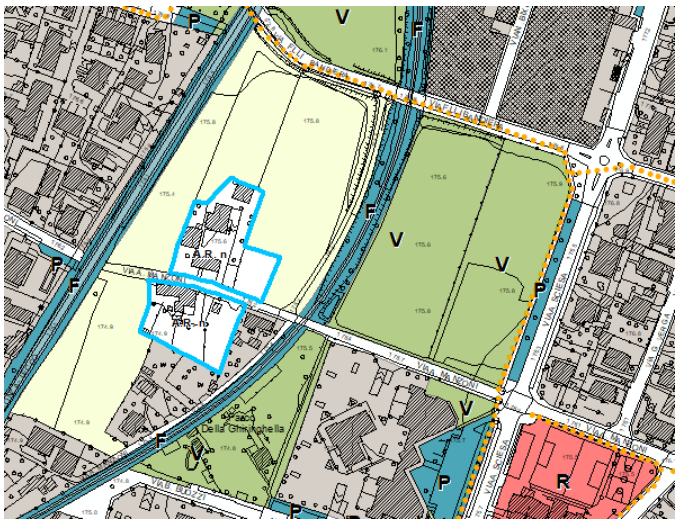
Aree integrate produzione e ricerca

La Variante prevede la riorganizzazione delle aree gravitanti intorno all'area produttiva di via Saragat dove, grazie all'insediamento di una nuova attività di livello internazionale, si rende disponibile uno spazio da destinare alla formazione professionale, di livello universitario e aperto alla città; con l'occasione si prevede la sdemanializzazione del parcheggio retrostante.



Sistema verde S.Fiorano

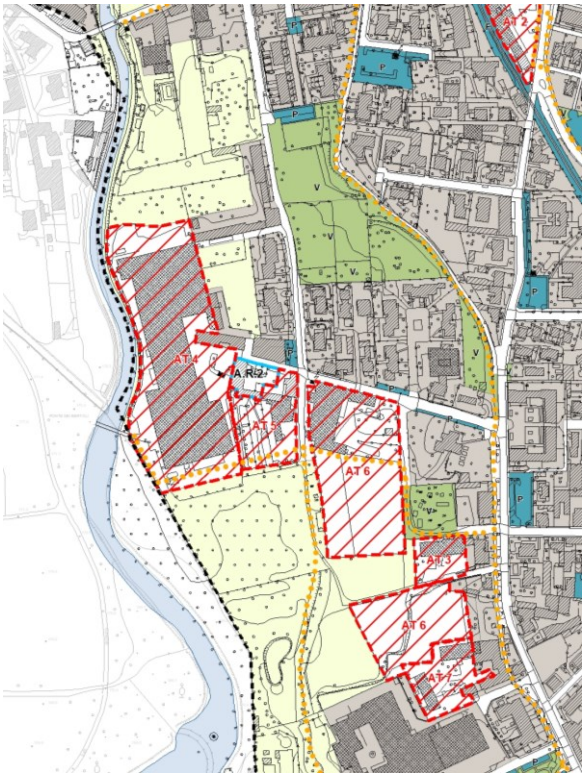
In questo grande ambito centrale per S.Fiorano (in adiacenza al parco della Ghiringhella) la Variante propone la creazione di un significativo spazio verde.



Aree Lambro

Tra le proposte della Variante vi è anche l'eliminazione di alcune aree oggi classificate come servizi giudicate non più coerenti rispetto alla struttura territoriale e alle scelte strategiche di Piano. Tra di esse vi sono le aree dell'ex Rossi-Simeoni e ambiti adiacenti lungo il Lambro.

Dal confronto tra PGT vigente (a sinistra) e Variante (a destra) risulta chiara la nuova scelta di ricondurre alla funzione agricola (in senso multifunzionale) la gran parte delle aree lungo il fiume e di consentire la trasformazione in loco nel comparto dismesso (AT4). Ciò da un lato non toglie tutela al territorio (peraltro completamente inserito nel Parco Regionale) e dall'altro non sottende l'acquisizione pubblica.



Ex oratorio

Tra le aree "sottoutilizzate" di Villasanta vi è anche l'ex oratorio di via Matteotti. Per questo comparto speciale la Variante (attraverso il Documento di piano) propone l'eliminazione della previsione a servizi e una disciplina finalizzata al soddisfacimento di più esigenze:

- per la Parrocchia la possibilità di valorizzare un bene
- per la comunità l'opportunità di avere un insediamento di edilizia sociale (di interesse per una popolazione giovane)

Modifiche della normativa del Piano dei Servizi

La variante propone una semplificazione normativa relativa ai seguenti aspetti:

1) individuazione di poche categorie di servizi articolate in funzione del consumo di suolo;
2) possibilità di modificare la destinazione dei servizi con consumo di suolo sulla base del modificarsi delle esigenze;
3) eliminazione dei parametri che limitano la possibilità di realizzare o potenziare i servizi che prevedono consumo di suolo;
4) necessità di avviare specifica procedura di variante solo nel caso del passaggio da un servizio senza consumo di suolo ad uno con consumo di suolo: l'obiettivo è quello di stabilizzare la rete ecologica comunale;
5) prevedere misure alternative all'esproprio quale, ad esempio, la possibilità di delegare al privato la realizzazione e la gestione di alcuni servizi di interesse pubblici.

Contabilità delle azioni di piano

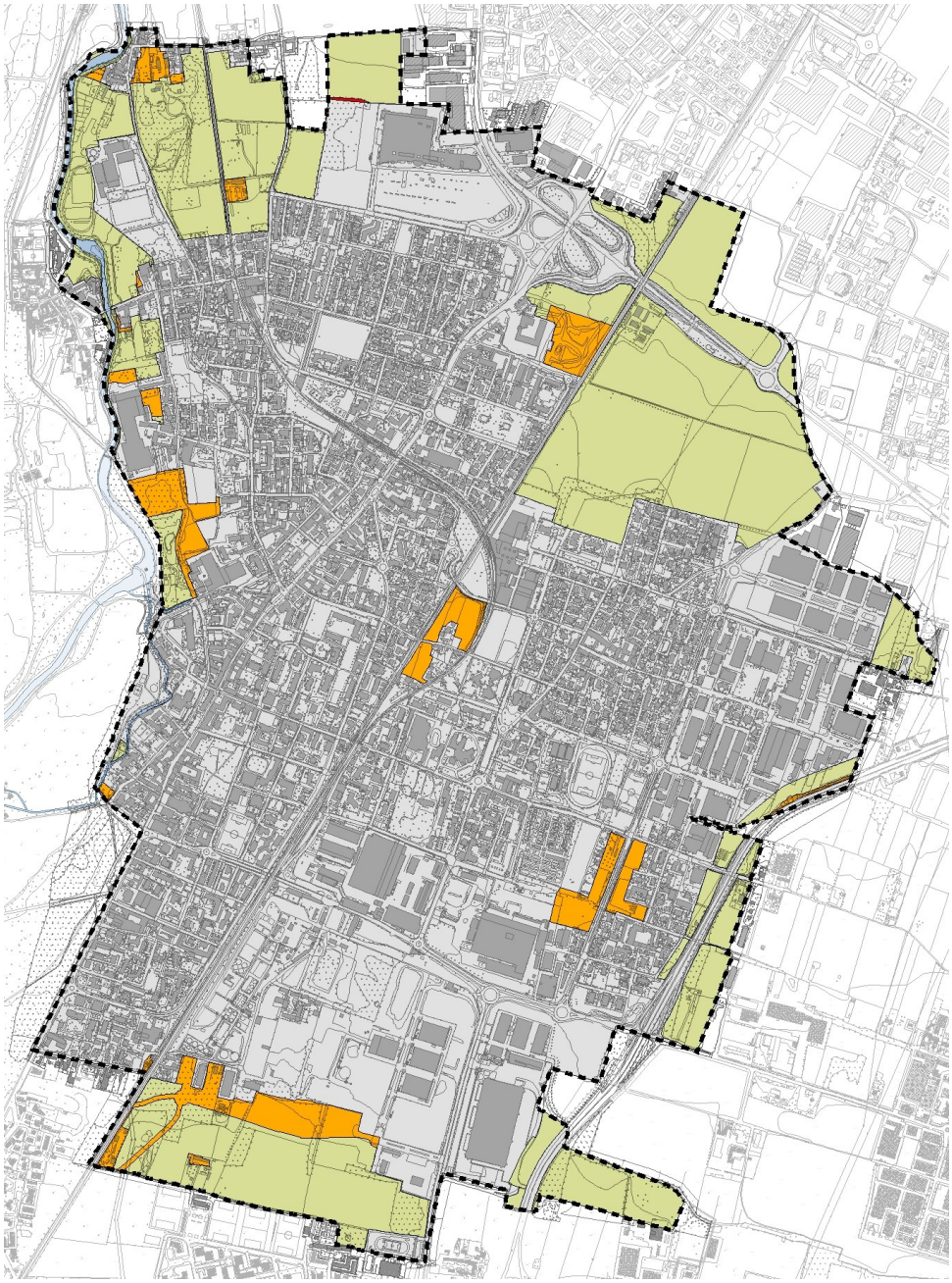
Il consumo di suolo

La Variante al PGT non solo non comporta ulteriore consumo di suolo, ma addirittura il "bilancio del consumo di suolo" è positivo, avendo eliminato una serie di previsioni insediative e infrastrutturali e trasformato le aree in tessuto agricolo.
Il quadro di raffronto tra la Variante e il PGT vigente è:

	PGT vigente (mq)	Variante (mq)
Suolo urbanizzato	3.877.256	3.730.830
Suolo non urbanizzato	1.011.532	1.157.958

Il bilancio della Variante è quindi:

Aumento consumo di suolo	mq	657
Riduzione consumo di suolo	mq	161.532
Bilancio positivo	mq	160.875



A valorizzare ulteriormente il bilancio positivo si deve sottolineare che i servizi senza consumo si suolo (i parchi pubblici, le aiuole, aree di sgambamento cani, gli orti urbani, le aree di riequilibrio ecologico e gli impianti sportivi scoperti) ammontano a quasi 280.000 mq, di cui oltre 240.000 mq già attuati. A questi si devono aggiungere tutte le aree verdi che verranno cedute dagli ambiti di trasformazione (stimabili in circa 160.000 mq).

Un'analisi oggettiva (e non strettamente urbanistica) dello stato "minerale" di Villasanta inteso come occupazione/copertura/impermeabilizzazione del suolo conduce ai seguenti dati:

Superficie comunale	mq	4.888.788
Superficie a Verde urbano esistente e previsto dalla Variante	mq	450.000
Superficie non urbanizzata	mq	1.157.958
Superficie "minerale"	mq	3.280.830

Si può pertanto dire che, seppur all'interno di un *range* di elevata urbanizzazione, la struttura territoriale di Villasanta (in prospettiva e alla luce delle scelte della Variante) è in linea con le direttive urbanistiche e con le aspettative umane di riduzione del consumo di suolo e di aumento della qualità ambientale.

Il dimensionamento delle aree per servizi

L'offerta di aree per servizi del PGT è la seguente:

- aree per servizi esistenti mq: 488.442 mq/ab 35,16
- Aree per servizi di nuova previsione esterni agli AT mq: 88.131 mq/ab 6,36
- Aree per servizi di nuova previsione interni agli AT mq: 158.412 mq/ab 11,40

Al dato sopra riportato si aggiungono le aree per servizi derivanti dall'attuazione delle previsioni degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa del Piano delle Regole che andranno quantificate e realizzati (o monetizzati) in sede di esecuzione.

Si tratta quindi di un dimensionamento complessivo al di sopra dei minimi previsti dalla Legge Urbanistica Regionale, ma che trova una sua coerente giustificazione con:

- La necessità di avviare un processo di riqualificazione paesaggistica e ambientale in grado di risultare attrattivo rispetto alle logiche localizzative delle aziende produttive.
- La necessità di dare forma alla rete ecologica comunale con le aspettative descritte nella presente Relazione.
- La necessità di avviare una riqualificazione urbana complessiva, anche mediante il rafforzamento della politica dei servizi, al fine di far diventare Villasanta attrattiva nei confronti della popolazione giovane, invertendo il processo di progressivo invecchiamento della popolazione residente.

Il dimensionamento delle previsioni residenziali

In relazione alle previsioni delle aree residenziali occorre fare alcune premesse:

- L'individuazione di ambiti di trasformazione a destinazione residenziale discende esclusivamente da esigenze di riqualificazione urbana: eliminazione di condizioni di degrado dovute alla presenza di aree dismesse nel tessuto residenziale, esigenza di bonifica dei suoli, esigenze di rafforzamento della rete ecologica e di potenziamento dell'offerta di servizi. In altre parole la logica delle scelte della variante del PGT non è quella di rispondere in modo meccanico ad uno scenario di crescita demografica.
- Il dimensionamento del piano non rappresenta un dato ma un costrutto: in altre parole l'offerta di aree residenziali discende dalle scelte amministrative (ad esempio attrarre popolazione giovane per invertire processi di invecchiamento) e non solo e semplicemente da calcoli matematici.
- La scelta della variante è comunque quella di ridurre in modo significativo le ipotesi di sviluppo residenziale contenute nel PGT vigente al fine di favorire il mantenimento della piattaforma produttiva (quale presupposto per il rilancio economico di Villasanta). Va in

questa direzione, ad esempio, la scelta di modificare radicalmente le previsioni relative all'ambito della ex Lombarda Petroli (abbandonando in particolare l'idea di realizzare un nuovo pezzo di città) e all'ambito dell'ex Villasanta Village.

Il dimensionamento delle previsioni residenziali della Variante al PGT è in sintesi il seguente:

- Ambiti di trasformazione:
  - Stima della Slp a destinazione residenziale: 28.743 mq
  - Abitanti insediabili/teorici (100 mc per abitante): 862 ab
- Ambiti di riqualificazione urbana:
  - Stima della Slp a destinazione residenziale: 3.855 mq
  - Abitanti insediabili/teorici (100 mc per abitante): 116 ab

Per la piena comprensione del dato è utile sottolineare due aspetti:

1) nella stima è stata considerata la Slp massima attuabile come interamente residenziale anche se tale opzione appare non probabile;
2) il parametro preso come riferimento (100 mc per abitante) è realistico e maggiormente cautelativo rispetto a quello indicato dal PTCP (utilizzando 150 mc per abitante l'aumento complessivo sarebbe di 652 residenti contro i 978 sopra stimati).

A questi si devono aggiungere gli abitanti teorici derivanti da:

- Piani attuativi vigenti = 555 ab
- Trasformazioni puntuali nel tessuto consolidato mediante interventi diretti = non quantificabile

Le previsioni produttive e commerciali

La Variante prevede 4 Ambiti di trasformazione a prevalentemente produttivi e 1 commerciale. Dal punto di vista quantitativo questi interventi producono:

AT produttivi (11-12-13-14)	Slp (mq)	151.967
AT commerciali (1)	Slp (mq)	9.000