

## **Documento di Piano**

---

# **DP 1.0**

### **Quadro conoscitivo e ricognitivo**

### **Relazione**





## SOMMARIO

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>PREMESSA .....</b>   | <b>5</b>  |
| 1.1       | Efficacia e contenuti Del DDP.....  | 6         |
| 1.2       | Ruolo del quadro conoscitivo e ricognitivo.....   | 7         |
| <b>2.</b> | <b>LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO SOVRAORDINATA E IL QUADRO STRATEGICO DELLA CITTA' METROPOLITANA .....</b> | <b>8</b>  |
| 2.1       | Il Piano Territoriale Regionale (PTR) .....   | 9         |
| 2.1.1     | Struttura, obiettivi e indirizzi .....  | 9         |
| 2.1.2     | La Rete Ecologica Regionale .....   | 13        |
| 2.2       | L'integrazione del PTR alla Legge Regionale 31/14 .....   | 15        |
| 2.3       | Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) .....  | 21        |
| 2.3.1     | Fascia Paesaggistica – Ambito geografico - Unità Tipologica di paesaggio .....                                | 21        |
| 2.3.2     | Strutture insediative, valori storico-culturali e trame verdi del paesaggio .....                             | 23        |
| 2.3.3     | Gli Elementi di rilevanza regionale del PPR .....   | 26        |
| 2.4       | Il PTCP della Città Metropolitana Di Milano .....   | 28        |
| 2.4.1     | Assetto strategico e macro-obiettivi .....  | 29        |
| 2.4.2     | Elementi di scenario del sistema infrastrutturale .....   | 31        |
| 2.4.3     | Sistema paesistico-ambientale e di difesa del suolo (Parte II, Titolo I NdA del PTCP) .....                   | 31        |
| 2.4.4     | Gli ambiti agricoli di interesse strategico (Parte II, Titolo II NdA del PTCP) .....                          | 36        |
| 2.4.5     | Sistema della mobilità Dolce (Parte II, Titolo III NdA del PTCP) .....  | 37        |
| 2.4.6     | Sistema insediativo (Parte II, Titolo IV NdA del PTCP) .....  | 38        |
| 2.5       | Il Piano Strategico Triennale della Città Metropolitana .....   | 40        |
| 2.5.1     | Struttura e contenuti generali del PSTTM .....  | 40        |
| 2.5.2     | Obiettivi per la Zona Omogenea Alto Milanese .....  | 42        |
| 2.6       | Il Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano .....                                     | 44        |
| <b>3.</b> | <b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....</b>   | <b>46</b> |
| <b>4.</b> | <b>SISTEMA INFRASTRUTTURALE .....</b>   | <b>48</b> |
| 4.1       | Sistema viario .....  | 48        |
| 4.2       | Trasporto pubblico.....   | 49        |
| <b>5.</b> | <b>SISTEMA INSEDIATIVO .....</b>  | <b>51</b> |
| 5.1       | Cenni storici.....  | 51        |
| 5.2       | Evoluzione dell'insediamento urbano.....  | 53        |

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| 5.3.      | Struttura urbana, destinazioni d'uso e vocazioni funzionali.....                     | 58         |
| 5.4       | Il sistema dei servizi .....   | 62         |
| 5.4.1     | I servizi comunali – Dotazioni esistenti   | 62         |
| 5.4.2     | I servizi sovracomunali  | 63         |
| <b>6.</b> | <b>SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE.....</b>  | <b>66</b>  |
| 6.1       | Inquadramento generale.....  | 66         |
| 6.2       | Elementi del sistema paesistico ambientale locale .....                              | 67         |
| 6.3       | La lettura del paesaggio locale .....  | 71         |
| 6.4       | Le Reti Ecologiche sovraordinate.....  | 75         |
| 6.4.1     | La Rete Ecologica Regionale (RER)  | 75         |
| 6.4.2     | La Rete Ecologica della Città Metropolitana  | 77         |
| 6.4.3     | Restituzione locale delle reti ecologiche sovralocali                                | 78         |
| 6.5       | Sistema rurale.....  | 79         |
| <b>7.</b> | <b>I VINCOLI TERRITORIALI .....</b>  | <b>82</b>  |
| <b>8.</b> | <b>ANALISI DELLE COMPONENTI DEMOGRAFICHE, ECONOMICHE E INSEDIATIVE.....</b>          | <b>84</b>  |
| 8.1       | La popolazione.....  | 84         |
| 8.1.1     | L'andamento demografico di lungo periodo nell'areale di riferimento                  | 84         |
| 8.1.2     | Trend e indici demografici di medio-breve periodo                                    | 87         |
| 8.1.3     | La componente familiare  | 91         |
| 8.1.4     | La Biforcazione strutturale tra andamento della popolazione e del numero di famiglie | 92         |
| 8.1.5     | Saldo naturale e ricambio della popolazione  | 96         |
| 8.1.6     | Popolazione straniera  | 98         |
| 8.2       | Sistema economico produttivo .....   | 100        |
| 8.2.1     | Struttura del sistema economico locale   | 100        |
| 8.2.2     | Condizione occupazionale   | 108        |
| 8.2.3     | La componente commerciale  | 110        |
| 8.3       | La mobilità della popolazione residente.....   | 124        |
| 8.4       | Il patrimonio edilizio .....   | 127        |
| 8.4.1     | I dati censuari  | 127        |
| 8.4.2     | Il patrimonio edilizio nuovo invenduto – “Beni Merce”                                | 128        |
| <b>9.</b> | <b>LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE .....</b>                                | <b>131</b> |
| 9.1       | Struttura e contenuti del PGT vigente.....   | 131        |



|       |  |     |
|-------|--|-----|
| 9.2   | Gli ambiti di Trasformazione del DdP vigente.....                      | 134 |
| 9.2.1 | Area di Trasformazione TR1   | 134 |
| 9.2.2 | Area di Trasformazione TRA   | 135 |
| 9.2.3 | Area di Trasformazione TR2   | 135 |
| 9.2.4 | Area di Trasformazione TR3   | 136 |
| 9.2.5 | Area di Trasformazione TR4   | 136 |
| 9.3   | La disciplina urbanistica del Piano delle regole.....                  | 138 |
| 9.4   | La disciplina del Piano dei Servizi e le sue ipotesi di progetto ..... | 141 |
| 9.5   | La capacita' insediativa residenziale teorica del PGT vigente.....     | 144 |
| 9.6   | Stato di Attuazione del PGT vigente .....                              | 145 |

## 1. PREMESSA

Ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R.12 del 1 marzo 2005 il PGT (Piano di Governo del Territorio) definisce l'assetto dell'intero territorio comunale.

Il PGT è articolato in tre distinti strumenti: il Documento di Piano (DdP) il Piano delle regole (PdR) e il Piano dei servizi (PdS) cui sono demandati diversi livelli e temi di pianificazione.

Il Documento di Piano (normato dall'art. 8 della LR12/05) costituisce il livello ricognitivo, interpretativo e strategico della pianificazione comunale.

Il Piano delle regole norma l'attuazione delle trasformazioni territoriali ammesse dal PGT su tutto il territorio comunale, ad eccezione delle porzioni di territorio di valenza strategica individuate dal DdP (ambiti di trasformazione).

Il Piano dei servizi individua la struttura pubblica del territorio comunale e definisce il quadro programmatico degli interventi necessari ad assicurare un funzionamento e uno sviluppo equilibrato dei sistemi insediativi presenti.

Il PGT assume pertanto una natura interdisciplinare, sviluppando assieme agli aspetti prettamente urbanistici anche gli aspetti gestionali, paesistici, ambientali, geologici, agronomici e informatici.

La caratteristica fondamentale del Documento di Piano è di possedere contemporaneamente una dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo, e una più direttamente operativa contraddistinta dall'individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione e all'indicazione dei loro criteri di attuazione.

Il DdP ha validità quinquennale ed è sempre modificabile (punto 4. dell'art. 8 della LR12/05). Scaduto tale termine, il Comune provvede all'approvazione di un nuovo Documento di Piano.

Il PGT vigente è stato approvato con delibera di consiglio Comunale n° 6 del 27 marzo 2012 ed è divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL n° 31, Serie Avvisi e Concorsi, del 1 agosto 2012.

La durata quinquennale del Documento di Piano prevista dalla legge regionale risponde alle esigenze di flessibilità derivanti dalla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali.

In quanto Variante Generale al PGT, l'approvazione della presente variante ridefinisce il termine di validità del Documento di Piano, con nuova durata quinquennale che decorrerà dalla data di approvazione dello stesso.

Resta però da sottolineare che, indipendentemente dalla durata prevista per legge degli atti del PGT, i processi di pianificazione territoriale delineano per loro natura scenari territoriali e prospettive di programmazione di più lungo periodo.

In essi, infatti, sono delineati gli elementi portanti della struttura territoriale che, oltre ad essere caratterizzati da inerzie alla trasformazione, devono poter costituire un riferimento stabile nel medio lungo periodo delle scelte di pianificazione generale del Comune.

Il Documento di Piano, pertanto, .... *pur riferendosi ad un arco temporale definito (validità quinquennale assegnata dalla Legge), che risponde ad un'esigenza di flessibilità legata alla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali, proprio per l'essenza dello stesso deve contenere una visione strategica rivolta ad un orizzonte temporale di più ampio respiro*<sup>1</sup>.

## 1.1 EFFICACIA E CONTENUTI DEL DDP

La Legge Regionale n° 12/2005 stabilisce che “... il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ...” (art. 8.3.) e pertanto i contenuti del DdP non costituiscono prescrizioni immediatamente operative nel governo del territorio. Di conseguenza le indicazioni di piano sono volte a fissare i criteri per l'elaborazione dei piani conformativi (PdR e PdS) e degli atti di programmazione negoziata sulla base degli obiettivi generali del PGT e degli obiettivi specifici individuati per ogni ambito di trasformazione.

Sulla base delle indicazioni di legge il Documento di piano, individua, determina o dimostra:

- gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni a efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo di suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, e della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale;
- la compatibilità delle politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica e idrogeologica;
- i principali elementi caratterizzanti il paesaggio e il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo è percepito;
- le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- gli eventuali criteri di compensazione, perequazione e incentivazione.

<sup>1</sup> da paragrafo 2.1 D.g.r. 8/1681 del 29 dicembre 2015.

## 1.2 RUOLO DEL QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO

Tra gli aspetti fondamentali che caratterizzano il PGT rispetto alle precedenti consuetudini tecniche vi è sicuramente la rinnovata importanza, nel processo di pianificazione, assegnata alla costruzione del quadro conoscitivo del territorio.

In una logica moderna non solo le metodologie e gli strumenti finalizzati alla conoscenza del territorio, ma anche e soprattutto le analisi e gli elaborati cartografici con i quali si restituisce il quadro di riferimento si sono modificati profondamente, assumendo un ruolo e una connotazione spiccatamente orientativa.

Le analisi territoriali, anche quelle riferite alla scala comunale, assumono in questa logica caratteristiche improntate ad un approccio metodologico di tipo sistemico, con analisi mirate e fortemente connotate per le loro capacità di sintesi interpretativa e di lettura critica dei processi trasformativi.

Tali analisi, come previsto dalla L.R. n° 12/2005 e dai criteri attuativi delineati dalla D.g.r. 8/1681 del 29 dicembre 2015 *“Modalità per la pianificazione comunale”* non sono solo indirizzate a restituire il quadro ricognitivo e programmatico dettato dagli atti di programmazione sovraordinati ma sono anche volte a raccogliere e sintetizzare istanze, suggerimenti e/o proposte provenienti da Enti, attori locali, operatori pubblici e/o privati, associazioni all’interno dell’iter di redazione del nuovo strumento.

Il quadro conoscitivo ha assunto, in questa articolata interpretazione, il valore fondamentale di studio approfondito del territorio in esame, condotto attraverso una lettura sistemica dei suoi caratteri (geografici, geomorfologici, idraulici, ambientali, paesistici, storico-culturali, economico, sociali, ...), funzionale all’individuazione di strategie adeguate alle esigenze delle diverse realtà indagate. Si tratta quindi di un approccio necessariamente interdisciplinare, fondato sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio e mirato a evidenziare e valorizzare le possibili interazioni tra i vari sistemi e i fattori che li connotano, sulla base dei quali definire obiettivi e contenuti del Piano.

Il quadro conoscitivo ha acquisito importanza anche alla luce delle nuove esigenze di partecipazione alla costruzione dello strumento di governo del territorio: le Amministrazioni e i soggetti impegnati nelle azioni pianificatorie, ai diversi livelli di competenza (comunale, provinciale, regionale, ...), devono, infatti, riferirsi costantemente ad un patrimonio conoscitivo sempre più esteso e aggiornato, condiviso o desunto dalle banche dati degli enti sovraordinati. Ciò permette la costruzione di un quadro d’interpretazione sintetica del territorio e delle principali dinamiche territoriali che ne caratterizzano il rapporto con il contesto di riferimento. Una condizione che facilita l’individuazione di obiettivi e priorità di azione condivise favorendo, rispetto alla dimensione regionale e provinciale, una maggior integrazione tra i diversi livelli di pianificazione territoriale.

## 2. LA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO SOVRAORDINATA E IL QUADRO STRATEGICO DELLA CITTA' METROPOLITANA

Il governo del territorio, così come strutturato all'interno della legislazione regionale, *"... si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati, i quali nel loro insieme costituiscono la pianificazione del territorio stesso"* (art. 2 comma 1 della LR12/05).

I piani sono di livello regionale, provinciale o comunale e la loro articolazione è definita dalla legislazione nazionale e regionale di riferimento. Nei confronti della pianificazione comunale i piani sovraordinati hanno generalmente carattere di indirizzo e coordinamento, ma in alcuni casi specifici assumono anche efficacia prevalente e vincolante.

Gli strumenti di pianificazione sovraordinata di riferimento per la Variante generale al PGT sono:

- **Piano Territoriale Regionale (PTR)**, che ai sensi della LR 12/05 delinea linee d'indirizzo per lo sviluppo, obiettivi e azioni di governo del territorio che i livelli di pianificazione subordinati devono recepire e interpretare ad una scala territoriale di maggiore dettaglio. A seguito dell'entrata in vigore della l.r. 31/14, al PTR spetta inoltre il compito di dettare i criteri per la riduzione del Consumo di suolo del territorio regionale;
- **Piano Paesaggistico Regionale (PPR)**, redatto dalla Regione in applicazione del D.Lgs. 142/2004, che orienta la pianificazione e la tutela del paesaggio regionale. Per la Regione Lombardia il PPR costituisce articolazione e specificazione del PTR;
- **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Città Metropolitana di Milano** che orienta e coordina la pianificazione del territorio provinciale. Esso esercita per taluni specifici aspetti (tutela di beni ambientali e paesaggistici del PPR oggetto di maggior definizione alla scala locale, localizzazione d'infrastrutture della mobilità di scala provinciale o regionale, individuazione degli ambiti agricoli d'interesse strategico definiti dall'art.15 comma 4 della LR 12/05, indicazione delle aree soggette a rischio idrogeologico e sismico) un'efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT (art.18 comma 2 LR 12/05);
- **Piano di Indirizzo Forestale (PIF)**, di cui all' art. 47 comma 3 della L.R. 31/2008) della Città Metropolitana di Milano, approvato con Deliberazione del Consiglio metropolitano n.8 del 17 marzo 2016, che ha efficacia prevalente rispetto all'individuazione dei boschi e alla loro trasformabilità anche a fini urbanistici.

La costruzione del quadro conoscitivo parte quindi dal riconoscimento delle indicazioni fornite dalla pianificazione sovraordinata per lo specifico contesto comunale.

Pur non essendo uno strumento di pianificazione territoriale appare necessario richiamare anche il **Piano Strategico triennale del territorio metropolitano** che, ai sensi della lett.a) comma 44 art.1 della legge 56/2014 (cosiddetta legge Delrio ), costituisce atto di indirizzo per la Città Metropolitana e ... **per l'esercizio delle funzioni dei comuni e delle unioni di comuni compresi nel predetto territorio, anche in relazione all'esercizio di funzioni delegate o assegnate dalle regioni, nel rispetto delle leggi delle regioni nelle materie di loro competenza.**

L'ultimo aggiornamento del Piano Strategico triennale della Città Metropolitana di Milano, approvato nel 2019, è relativo al periodo 2019-2021.

## 2.1 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR)

### 2.1.1 STRUTTURA, OBIETTIVI E INDIRIZZI

Con deliberazione n. 56 del 28/9/2010 il Consiglio Regionale della Lombardia ha definitivamente approvato, apportandovi le ultime modifiche, il Piano Territoriale Regionale istituito dalla L.R. 12/2005. Aggiornato con cadenza annuale, esso è uno strumento di carattere generale che ha la funzione di indirizzare, agli effetti territoriali, la programmazione di settore della Regione e di orientare la programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province.

Sulla base dei contenuti del programma regionale di sviluppo e della programmazione regionale generale e di settore il PTR indica gli elementi essenziali dell'assetto territoriale regionale e definisce, in coerenza con quest'ultimo, i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di programmazione territoriale di province e comuni.

Il Piano Territoriale Regionale indica:

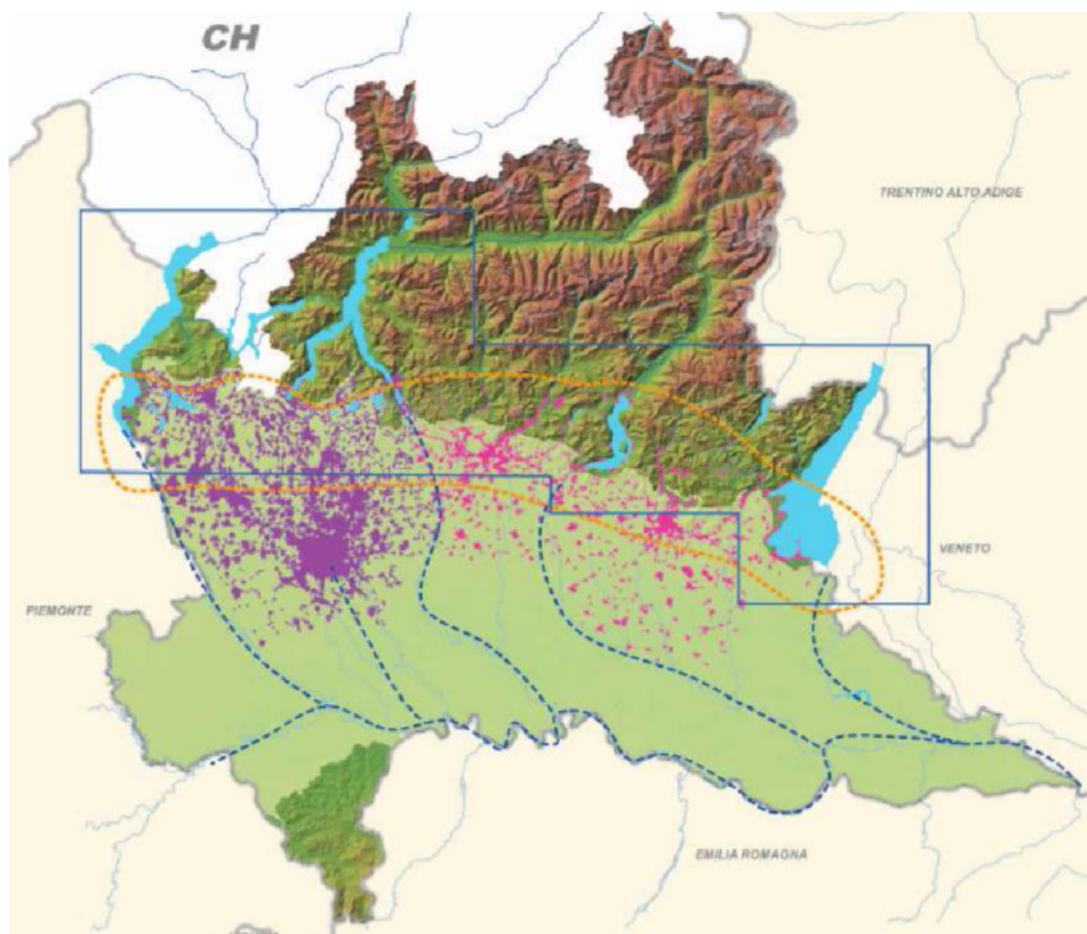
- il quadro delle iniziative inerenti alla realizzazione delle infrastrutture e delle opere pubbliche di interesse regionale e nazionale;
- i criteri operativi per la salvaguardia dell'ambiente, in relazione alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, della disciplina delle aree regionali protette e degli atti di regolamentazione e programmazione regionale e nazionale in materia di tutela delle risorse idriche, geologiche, idrogeologiche, agro-forestali, ecologiche e della riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico, dello smaltimento dei rifiuti;
- il quadro delle conoscenze delle caratteristiche fisiche del territorio.

L'obiettivo del PTR diventa quello di costruire il quadro di riferimento per le scelte urbanistico-territoriali compiute dagli enti locali e dagli attori coinvolti, valorizzandone i contributi al fine di migliorare la competitività, la qualità della vita e le caratteristiche del territorio lombardo.

Tra le sezioni che compongono il PTR, il Documento di Piano stabilisce le linee orientative dell'assetto del territorio regionale, individuando gli elementi potenziali di fragilità territoriale e gli obiettivi di sviluppo socio economico regionale.

Il DdP del PTR articola specifici tematismi per i sei sistemi territoriali individuati sul territorio regionale: Metropolitano, della Montagna, Pedemontano, dei Laghi, della Pianura Irrigua, Fiume Po e Grandi Fiumi di Pianura.

**Il Comune di Villa Cortese appartiene al Sistema Territoriale Metropolitano.**



Fonte: PTR, DdP, Tav.4

Il *Documento di Piano* del P.T.R., in genere, individua e persegue tre macro-obiettivi territoriali di sostenibilità:

**1. rafforzamento della competitività dei territori della Lombardia**, da intendere come la capacità di una regione di migliorare la capacità di affermazione delle imprese sui mercati e generare attività innovative e, quindi, di conseguenza, migliorare la qualità della vita dei cittadini

La crescita della produttività, attraverso condizioni per lo sviluppo più favorevoli – la cosiddetta efficienza territoriale, dipende dalla capacità di generare, attrarre e trattenere nel territorio regionale risorse indispensabili per le imprese, quali tecnologia, capitale, risorse umane qualificate ed, ancora, reti infrastrutturali di trasporto e di telecomunicazioni, ordinato assetto insediativo, buone condizioni ambientali, offerta culturale di qualità.

**2. riequilibrare il territorio della Regione Lombardia**, da intendersi come insieme di territori con caratteri differenti da non omologare, ma al contrario, da valorizzare accentuando i punti di forza e minimizzando gli impatti sui punti di debolezza e perseguendo la coesione economica e sociale con la riduzione dei divari strutturali tra i territori e la promozione di pari opportunità tra i cittadini.

**3. proteggere e valorizzare le risorse della Lombardia**, caratterizzata dalla presenza diffusa di una varietà di risorse territoriali di tipo primario (naturali, capitale umano, aria, acqua e suolo) o prodotte dalle trasformazioni (culturali, paesaggistiche, identitarie, della conoscenza e di impresa) avvenute nel

corso del tempo, preservandole dallo spreco, dai fattori di degrado, dagli usi incoerenti e valorizzandole attraverso lo sviluppo di modalità innovative e azioni di promozione

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

Per quanto riguarda il **Sistema Territoriale Metropolitano**, cui Villa Cortese appartiene, il DdP del PTR individua i seguenti obiettivi (tra parentesi i riferimenti ai 24 obiettivi espliciti del PTR):

1. ST1.1 - Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale (ob. PTR 7,8,17)
2. ST1.2 - Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale (ob. PTR 14, 17)
3. ST1.3 - Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità (ob. PTR 16, 17)
4. ST1.4 - Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia (ob. PTR 2, 13)
5. ST1.5 - Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee (ob. PTR 2, 12, 24)
6. ST1.6 - Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili (ob. PTR 2, 3, 4)
7. ST1.7 - Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio (ob. PTR 3, 4, 5, 9, 14, 19, 20, 21)"
8. ST1.8 - Riorganizzare il sistema del trasporto merci (ob. PTR 2, 3)
9. ST1.9 - Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza (ob. PTR 11, 23, 24)
10. ST1.10 - Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio (ob. PTR 5, 12, 18, 19, 20)
11. ST1.11 POST EXPO - Creare le condizioni per la realizzazione ottimale del progetto di riqualificazione delle aree dell'ex sito espositivo e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio (ob. PTR 2,9,11,12,20,21)

Per quanto riguarda l'uso del suolo, per il Sistema Metropolitano la relazione del DdP fornisce i seguenti indirizzi:

1. limitare l'ulteriore espansione urbana: coerenzare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo;
2. favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio;
3. limitare l'impermeabilizzazione del suolo;
4. conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale;
5. evitare la dispersione urbana;
6. mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture;
7. realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile, di buona qualità architettonica ed adeguato inserimento paesaggistico;
8. nelle aree periurbane e di frangia, contenere i fenomeni di degrado e risolvere le criticità presenti, con specifico riferimento alle indicazioni degli Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico;



9. favorire il recupero delle aree periurbane degradate con la riprogettazione di paesaggi compatti, migliorando il rapporto tra spazi liberi e edificati anche in relazione agli usi insediativi e agricoli.

Tali indirizzi devono essere interfacciati con gli elementi essenziali di riferimento per la pianificazione richiamati al paragrafo 1.5.7 del DdP del PTR (Orientamenti per la pianificazione comunale) che deve perseguire:

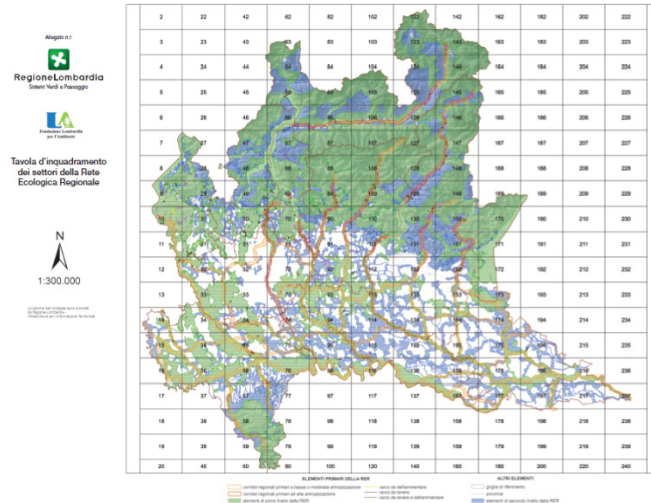
- l'ordine e la compattezza dello sviluppo urbanistico;
- l'equipaggiamento con essenze verdi, a fini ecologico-naturalistici e di qualità dell'ambiente urbano;
- l'utilizzo razionale e responsabile del suolo e la minimizzazione del suo consumo al fine di garantire la quantità di suolo libero, ma anche la qualità del suolo nel suo complesso;
- il riuso dell'edilizia esistente e/o dismessa e dei suoli degradati e contaminati (brownfield);
- la messa a sistema di tutte le risorse ambientali, naturalistiche, forestali e agroalimentari;
- la corretta verifica delle dinamiche territoriali nelle esigenze di trasformazione;
- l'adeguato assetto delle previsioni insediative, in rapporto alla funzionalità degli assi viabilistici su cui esse si appoggiano (assicurare congrui livelli di servizio e di sicurezza, evitare allineamenti edilizi, salvaguardare i nuovi tracciati da previsioni insediative, separare con adeguate barriere fisiche la viabilità esterna dal tessuto urbanizzato....);
- lo sviluppo delle reti locali di "mobilità dolce" (pedonale e ciclabile);
- l'agevolazione al recupero e alla utilizzazione residenziale di tutto il patrimonio edilizio rurale ed agricolo, dismesso o in fase di dismissione;
- l'attenzione alla riqualificazione (energetica, funzionale, ..... ) del patrimonio edilizio abitativo, anche di proprietà pubblica;
- la valorizzazione delle risorse culturali, monumentali, storiche diffuse nel territorio.

I molteplici temi su cui si concentra il PRT contengono obiettivi d'interesse specifico per il territorio di Villa Cortese in merito a:

- **ambiente:** fra i differenti obiettivi vi sono quelli della tutela della salute e della sicurezza riducendo le forme di inquinamento ambientale;
- **assetti territoriali:** fra i differenti obiettivi vi sono senz'altro quelli di un utilizzo razionale del suolo minimizzandone il consumo, la correlazione tra dinamiche territoriali e previsioni di trasformazione, la coerenza di queste con l'assetto del sistema viabilistico, il riuso dell'edilizia esistente e/o dismessa e dei suoli degradati e contaminati (brownfield), il sostegno alla visione policentrica del territorio regionale, un servizio di trasporto pubblico di qualità per favorire la mobilità sostenibile, la progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio, la realizzazione di nuove edificazioni di buona qualità architettonica ed adeguato inserimento paesaggistico;
- **assetto economico/produttivo:** fra i differenti obiettivi vi è quello di favorire il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza;
- **patrimonio culturale e paesaggio:** fra i differenti obiettivi vi è quello di valorizzare il patrimonio, aumentare la quantità e qualità dei servizi offerti, sensibilizzare e trovare sinergie (anche negli strumenti di pianificazione) tra pubblico e privato per la promozione delle risorse culturali ed ambientali, recuperare le aree di degrado.

## 2.1.2 LA RETE ECOLOGICA REGIONALE

La **Rete Ecologica Regionale (RER)** costituisce lo strumento per raggiungere le finalità previste, in materia di biodiversità e servizi ecosistemici, dalla Convenzione internazionale di Rio de Janeiro (5 giugno 1992) sulla diversità biologica e dalla Strategia di Sviluppo Sostenibile Europea (2006).



La rete ecologica Regione Lombardia (RER) – PTR Regione Lombardia

Essa è costruita, in Lombardia, con i seguenti obiettivi generali:

- riconoscere le Aree prioritarie per la biodiversità (DDG regionale n. 3376 del 3 aprile 2007);
- individuare un insieme di aree e azioni prioritarie per i programmi di riequilibrio ecosistemico e di ricostruzione naturalistica;
- fornire lo scenario ecosistemico di riferimento e i collegamenti funzionali per:
  - l'inclusione dell'insieme dei SIC e delle ZPS nella Rete Natura 2000 (Direttiva Comunitaria 92/43/CE),
  - il mantenimento delle funzionalità naturalistiche ed ecologiche del sistema delle Aree Protette nazionali e regionali,
  - l'identificazione degli elementi di attenzione da considerare nelle diverse procedure di Valutazione Ambientale;
- articolare il complesso dei servizi ecosistemici rispetto al territorio, attraverso il riconoscimento delle reti ecologiche di livello provinciale e locale.

Con la deliberazione **n. 8/10962 del 30 dicembre 2009**, la Giunta ha approvato il disegno definitivo di Rete Ecologica Regionale, aggiungendo agli ambiti precedentemente individuati anche l'area alpina e prealpina. Successivamente con BURL n. 26 Edizione speciale del 28 giugno 2010 è stata pubblicata la versione cartacea e digitale degli elaborati. Il progetto di RER pubblicato è costituito dai seguenti documenti:

- Rete Ecologica Regionale della Pianura Padana e dell'Oltrepò Pavese (con schede descrittive e tavole 1:25.000 dei 99 Settori interessati)
- Rete Ecologica Regionale di Alpi e Prealpi (con schede descrittive e tavole 1:25.000 dei 66 Settori interessati)

- "Modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli enti locali", che integra e completa il precedente documento approvato con DGR n. 6415/2007, fornendo indicazioni metodologiche e schemi tecnici necessari per l'attuazione degli elementi della Rete Ecologica;

La **Rete Ecologica Regionale (RER)** è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale. Essa riprende e sviluppa i "Criteri per l'interconnessione della Rete Ecologica Regionale con gli strumenti di programmazione territoriale" indicati nella DGR del 27 dicembre 2007 n. 8/6415, in cui vengono indicati i campi di governo prioritari per una rete ecologica polivalente:

- Rete Natura 2000;
- aree protette;
- agricoltura e foreste;
- fauna;
- acque e difesa del suolo;
- infrastrutture;
- paesaggio.

Il disegno di RER e i criteri per la sua implementazione forniscono al Piano Territoriale Regionale il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale. Essa, inoltre:

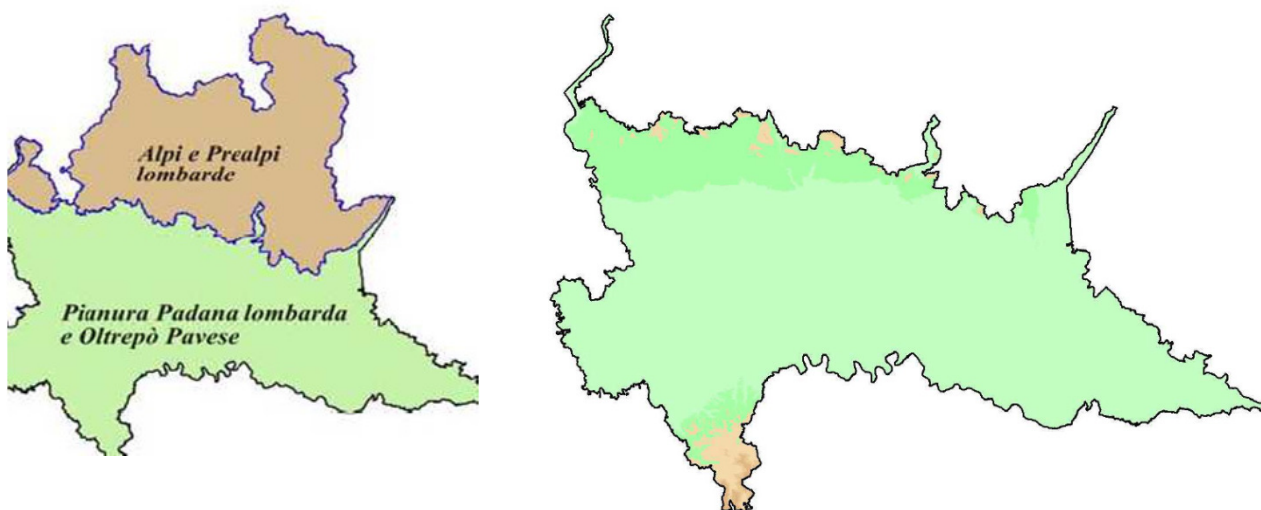
- coadiuva il PTR nella funzione di indirizzo dei PTCP/PTM e dei PGT;
- aiuta il PTR a coordinare piani e programmi regionali di settore nell'individuazione di sensibilità prioritarie e target utili a favorire azioni di riequilibrio ecologico;
- fornisce, anche alle Pianificazioni regionali di settore, un quadro orientativo di natura naturalistica ed ecosistemica e delle opportunità per individuare azioni di piano compatibili.

Il documento "**Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali**" fornisce indispensabili indicazioni per la composizione e la concreta salvaguardia della Rete nell'ambito dell'attività di pianificazione e programmazione.

Come già sopra richiamato, l'assetto di progetto complessivo della RER è stato realizzato dalla Regione suddividendo il proprio territorio in due sotto-aree ("Pianura Padana lombarda e Oltrepò Pavese" e "Alpi e Prealpi lombarde"), che sono state oggetto analizzate in due fasi successive. Il territorio di Villa Cortese è ricompreso nella sub area della Pianura Padana lombarda.

Le indicazioni per il territorio di Villa Cortese sono dettate nelle schede RER del settore 32 (Alto Milanese).

Nell'apposito capitolo di descrizione delle componenti ambientali del Comune sono riportate anche le indicazioni puntuali della RER per il settore dell'Alto Milanese e dell'areale di Villa Cortese.



La suddivisione in due ai fini della costruzione della RER e il *Digital Terrain Model (DTM)* del settore “*Pianura Padana lombarda e Oltrepò Pavese*”

## 2.2 L’INTEGRAZIONE DEL PTR ALLA LEGGE REGIONALE 31/14

La L.r. 31/14 *Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato* integra e modifica la L.r. 12/05, per la riduzione del consumo di suolo e per orientare gli interventi edilizi verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, al fine di non compromettere l'ambiente, il paesaggio e l'attività agricola.

Le legge assume il suolo quale bene Comune, non rinnovabile e delinea un sistema di competenze, coordinate tra loro e organizzate su più livelli, in cui la pianificazione regionale, provinciale e comunale sono interconnesse.

Essa assegna in particolare al Piano Territoriale Regionale, ai Piani Territoriali di Coordinamento provinciale e al Piano territoriale metropolitano (di seguito PTR, PTCP e PTM) il compito di individuare i criteri per gli strumenti di governo del territorio finalizzati all’attuazione della politica di riduzione del Consumo di suolo declinata dalla L.r. 31/14.

In particolare, l’art. 2 comma 2 della L.r. 31/14, prevede che il PTR “*precisi le modalità di determinazione e quantificazione degli indici che misurano il consumo di suolo, validi per tutto il territorio regionale, esprimendo i conseguenti criteri, indirizzi e linee tecniche da applicarsi negli strumenti di governo del territorio per contenere il consumo di suolo*”.

L’integrazione del PTR alla L.r. 31/14 è stata approvata con Delibera di Consiglio Regionale 411 del 19 dicembre 2018.

Pertanto ci si riferisce, per la riduzione del CdS, ai criteri, agli indirizzi e alle linee tecniche da esso delineati per:

- contenere il consumo di suolo, tenendo conto delle specificità territoriali degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) di cui alla lettera b-bis) comma 2 art. 19 della L.r. 12/05, come integrata dalla L.r. 31/14<sup>2</sup>;
- delle caratteristiche qualitative dei suoli, dello stato della pianificazione territoriale, urbanistica e paesaggistica, delle previsioni infrastrutturali, dell'estensione del suolo già edificato, del fabbisogno abitativo e del fabbisogno produttivo;
- determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo dei PGT relativamente ai diversi sistemi funzionali e agli Ambiti territoriali omogenei;
- indicare criteri univoci per la redazione della Carta del consumo di suolo;
- avviare un sistema di monitoraggio applicabile ai vari livelli di pianificazione, per dare priorità e ordine all'attuazione degli interventi previsti, compresi quelli infrastrutturali.

In via preliminare esso individua la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, che è fissata:

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

Il PTR, poi, rimodula la soglia regionale di riduzione in rapporto alle specificità insediative e previsionali delle singole Province e della CM, ossia in considerazione dell'indice di urbanizzazione territoriale, del rapporto tra ambiti di trasformazione previsti su suolo urbanizzato e fabbisogno e delle potenzialità della rigenerazione.

La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per le destinazioni **prevalentemente residenziali** è articolata di conseguenza in soglie provinciali nel seguente modo:

- tra il 20% e il 25% per le Province di Bergamo, Brescia, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Pavia e Sondrio;
- **tra il 25% e il 30%** per le Province di Monza e Brianza, Varese e la **CM di Milano**.

Per **altre funzioni urbane**, definisce per tutte le Province la soglia di riduzione del consumo di suolo del **20%**.

Al fine di territorializzare gli specifici criteri di riduzione del Consumo di suolo, il PTR individua 33 ambiti Territoriali Omogenei rappresentati nella tavola 01.

Le tavole 06 della revisione del PTR per l'adeguamento della L.r. 31/2014 costituiscono apparato documentale di riferimento per la declinazione dei criteri d'Ato da parte dei PTCP/PTM, ma anche dei PGT per il proprio specifico territorio, nel processo di adeguamento alla L.r. 31/2014. In tale tavola,

---

<sup>2</sup> 'b bis) comma 2 art. 19 L.r. 12/05 – Il PTR .... *identifica gli ambiti territoriali omogenei in cui disaggregare le province e la città metropolitana, rispetto ai quali individuare .....*

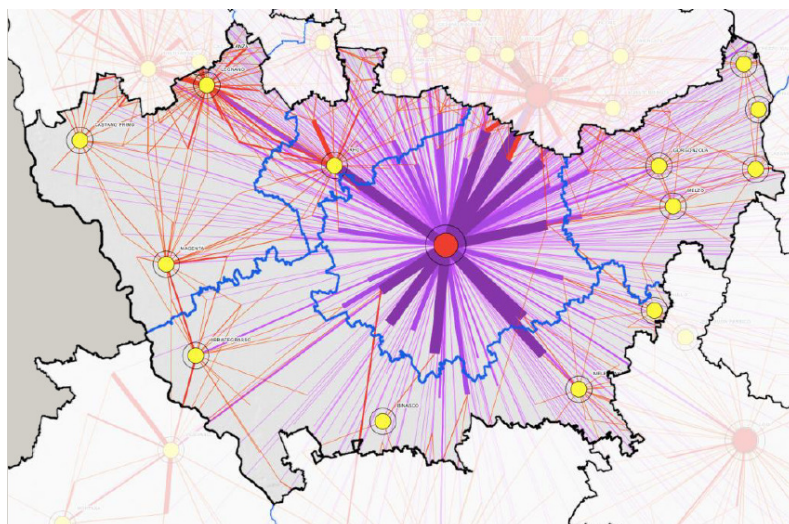
infatti, oltre che nel fascicolo dei criteri di applicazione del PTR, sono declinati gli specifici obiettivi da raggiungere da parte degli strumenti di governo del territorio.

Sul territorio della Città Metropolitana di Milano sono individuati dal PTR .... Ambiti Territoriali Omogenei, e precisamente:

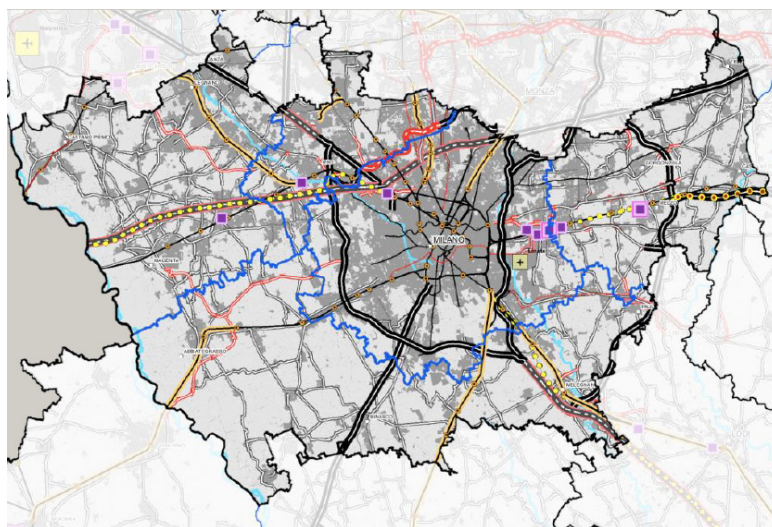
- Milano e Cintura metropolitana
- Sempione e Ovest milanese;
- Nord Milanese;
- Sud Milanese;
- Est Milanese;
- Lodigiano e colline di San Colombano

Di questi ATO, due sono interprovinciali (per quanto riguarda le politiche regionali o di co-pianificazione provinciale) e precisamente il Sempione e Ovest Milanese e il Nord Milanese.

**Villa Cortese** è inserito nell'**ATO SEMPIONE E OVEST MILANESE**, per il quale vengono dettati specifici criteri di riduzione del consumo di suolo.

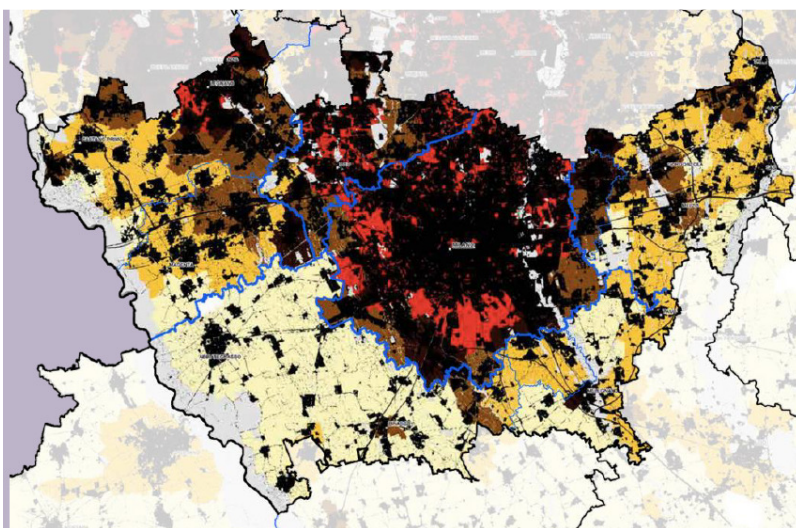


Polarità PTCP e sistema di relazioni – A8

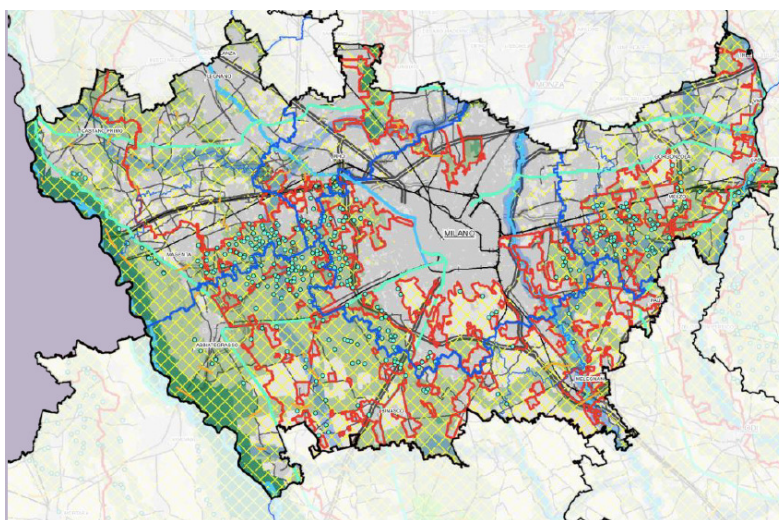


Sistema infrastrutturale esistente e di progetto – A8





Indice di urbanizzazione territoriale del suolo utile netto – D1



Valori paesistico ambientali - D2

Per l'**ATO SEMPIONE E OVEST MILANESE**, il PTR l.r.31714 restituisce una specifica lettura territoriale e detta criteri generali di riduzione del consumo di suolo:

*L'ambito interessa porzioni anche della Provincia di Varese.*

*Per la parte ricadente nella Città Metropolitana di Milano, l'indice di urbanizzazione (36,4%) è leggermente inferiore all'indice della Città Metropolitana (39,5%).*

*La distribuzione dell'indice di urbanizzazione comunale (tavola 05.D1) non è però omogenea.*

*La conurbazione del Sempione (SS33 - e A8), da Legnano sino al Nord Milanese, è connotata da livelli di consumo di suolo più elevati di quelli presenti ad ovest, ove gli insediamenti sono ancora distinti e il sistema rurale e ambientale mantengono sufficienti livelli di strutturazione.*

*Nella porzione attestata sul Sempione, il suolo libero è più raro (con casi di  $iU > 75\%$  o  $iU 50\% < iU \leq 75\%$  - tavola 05.D1) e spesso frammentato. Il sistema rurale assume, di frequente, i caratteri periurbani e il valore del suolo (generalmente di valore medio – tavola 05.D3) assume uno specifico significato in rapporto alla rarità delle aree libere compatte, al ruolo delle aree periurbane nella regolazione dei*

sistemi insediativi e per la connessione dei residui elementi del sistema ambientale (qui connotato anche dalla residua presenza di boschi).

Le previsioni di consumo di suolo della conurbazione (tavola 04.C1 e 04.C2), di natura sia residenziale sia produttiva, sono poste sui margini urbani. Tenzialmente non occludono e non interferiscono con le residue direttrici di connessione ambientale presenti.

Le potenzialità di rigenerazione e recupero sono diffuse in tutto l'Ato (tavola 04.C3). La direttrice del Sempione, di antica industrializzazione, assume però una rilevanza strategica di scala regionale, per popolazione, capacità produttiva e grado di infrastrutturazione.

Il recupero urbano e la rigenerazione costituiscono un obiettivo strategico (areale n° 2 – tavola 05.D4), perseguibile anche con l'ausilio degli strumenti delineati dal PTR e attivabili attraverso processi di copianificazione (Regione-Città Metropolitana-Comuni).

Le previsioni di trasformazione, pertanto, devono prioritariamente essere orientate alla rigenerazione e, solo a fronte dell'impossibilità di intervento, optare per consumi di suolo necessari al soddisfacimento di fabbisogni, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa.

Nella porzione Ovest, il consumo di suolo, pur con caratteri di varietà, è di livello inferiore rispetto alla conurbazione della SS33 (tavola 05.D1).

I caratteri del sistema rurale mutano passando da nord a sud (della pianura asciutta alla pianura irrigua) e i valori del suolo sono distribuiti in modo disomogeneo (tavola 05.D3), pur con prevalenza della classe di valore medio. Qui il suolo assume valore, oltre che per i caratteri di produttività, anche rispetto ai servizi ecosistemici di prossimità resi alla conurbazione storica.

Le previsioni di consumo di suolo residenziali e produttive sono generalmente poste in continuità con il tessuto urbano consolidato (tavole 04.C1 e 04.C2) ma assumono, in alcuni casi, dimensioni notevoli (Castano Primo, Vanzaghella e Magnago a nord, Magenta, Vittuone, Corbetta e Santo Stefano Ticino a sud).

Ciò delinea, anche, nuove tendenze conurbative, soprattutto lungo la direttrice della SS Padana Superiore.

Nel settore ovest e sud, però, sono presenti buone potenzialità di rigenerazione (tavola 04.C3).

Le previsioni di trasformazione, pertanto, devono prioritariamente orientarsi alla rigenerazione e, solo a fronte dell'impossibilità di intervento, optare per consumi di suolo necessari solo al soddisfacimento di fabbisogni, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa, soprattutto nei casi di sovradimensionamento degli ambiti di trasformazione.

In particolare, sembra necessario, qui più che altrove, che in sede di revisione dei PGT sia approfondita l'entità dell'effettiva domanda espressa dalle attività economiche, al fine di procedere ad un equilibrato dimensionamento degli ambiti di trasformazione produttivi.

La riduzione del consumo di suolo consentire, inoltre, il consolidamento e la tutela dei varchi di connessione ambientale oggi presenti tra i diversi tessuti urbani.



*Legnano e gli altri poli del Sempione posti in Provincia di Varese (Busto Arsizio, Gallarate, sistema aeroportuale di Malpensa) costituiscono il principale centro di gravitazione dell'Ato.*

*A ovest e a sud della conurbazione emergono anche i ruoli di Magenta e, in misura minore, di Castano Primo.*

*La riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione devono essere declinate anche rispetto a queste gerarchie territoriali e alla funzione svolta dai centri di gravitazione locale (Legnano e Comuni dell'asse del Sempione, Magenta, Castano Primo), con applicazione dei criteri generali dettati dal PTR per gli obiettivi di progetto territoriale degli Ato (presenza o necessità di insediamento di servizi e attività strategiche di rilevanza sovralocale, ruolo assunto dai Comuni all'interno del sistema economico e produttivo, ecc.).*

*Partecipano, alla definizione della soglia di riduzione del consumo di suolo dei PGT, anche i contenuti del PTR dei Navigli.*

*La porzione di ATO attestata sulla direttrice del Sempione è ricompresa nella zona critica di qualità dell'aria di cui alla DGR IX / 2605 del 30/11/2011, corrispondente all'agglomerato di Milano e ai relativi Comuni di cintura appartenenti alla zona A. In tale porzione la regolamentazione comunale in materia dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica. Inoltre, l'eventuale Consumo di suolo previsto e/o riconfermato dovrà privilegiare i suoli direttamente connessi a reti infrastrutturali di trasporto pubblico o ai nodi di interscambio e definire meccanismi compensativi e/o di mitigazione che concorrano ad elevare il valore ecologico del tessuto urbano e delle reti ecologiche locali. Gli interventi di rigenerazione o riqualificazione del tessuto urbano dovranno partecipare in modo più incisivo che altrove alla strutturazione di reti ecologiche urbane, anche attraverso la restituzione di aree libere significative al sistema ecologico locale. Anche nel resto dell'ATO, ricompreso nella zona A (pianura ad elevata urbanizzazione) di qualità dell'aria, la regolamentazione comunale in materia dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica. Laddove imprescindibile, il nuovo consumo di suolo dovrà privilegiare localizzazioni limitrofe al sistema locale dei servizi, alle reti di mobilità (preferibilmente di trasporto pubblico) e ai nodi di interscambio, prevedendo meccanismi compensativi e/o di mitigazione del sistema ambientale.*

Oltre alla declinazione dei criteri per gli specifici ATO, il PTR integrato alla LR 31/14 declina ulteriori linee di indirizzo per la riduzione del consumo di suolo, tra cui le linee tecniche per la redazione della Carta del Consumo di suolo prevista dalla LR 12/05, come integrata dalla LR 31/14, le modalità di misura del Consumo di suolo e gli altri criteri di carattere generale rispetto alla qualità dei suoli e ai caratteri specifici delle scelte in materia di riduzione del consumo di suolo.

## 2.3 IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) è il quadro di riferimento per la costruzione del Paesaggio Lombardo, oltre che strumento di tutela e disciplina paesaggistica del territorio ai sensi della legislazione nazionale (D.Lgs 42/2004), cui gli strumenti di pianificazione di livello subordinato (provinciale e comunale) devono adeguarsi assumendo al contempo la veste di atti di maggior definizione.

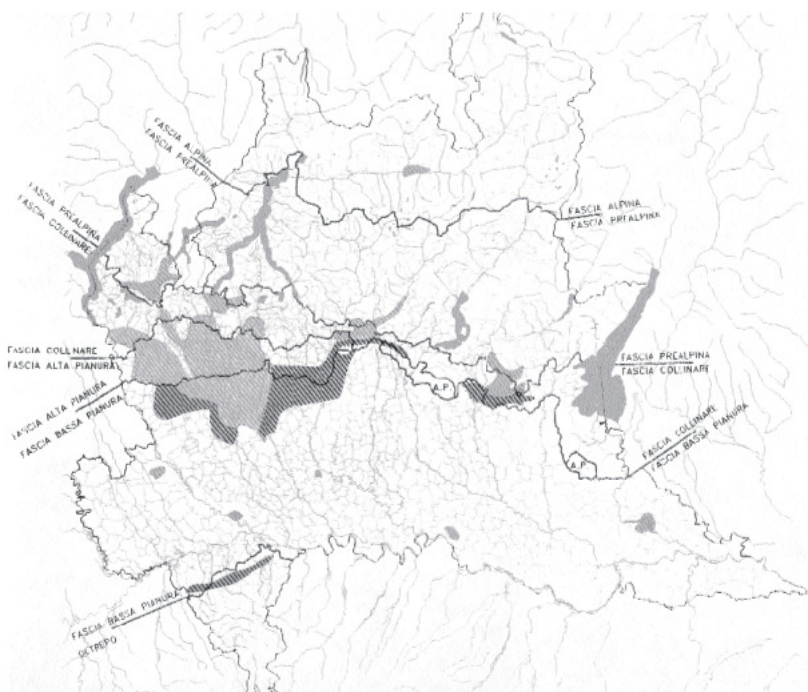
In Lombardia il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) è parte integrante del Piano Territoriale Regionale (PTR).

Il PPR articola l'analisi paesaggistica attraverso l'individuazione di:

- fasce di paesaggio;
- ambiti geografici, ovvero ambiti che si distinguono sia per le componenti morfologiche, sia per le nozioni storico-culturali che li qualificano;
- unità tipologiche del paesaggio, ovvero ambiti che si caratterizzano per una omogeneità percettiva, fondata sulla ripetitività dei motivi, sull'organicità e sull'unità di contenuti;

### 2.3.1 FASCIA PAESAGGISTICA – AMBITO GEOGRAFICO - UNITÀ TIPOLOGICA DI PAESAGGIO

Il Piano Paesaggistico Regionale colloca Villa Cortese nella *Fascia Alta Pianura* del territorio regionale, nell'*Ambito geografico Valle Olona* e all'interno dell'Unità tipologica dei "Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta" (Tavola A del Piano Paesaggistico Regionale).



Estratto della cartografia del PPR con individuazione della suddivisione in fasce paesaggistiche del territorio regionale.

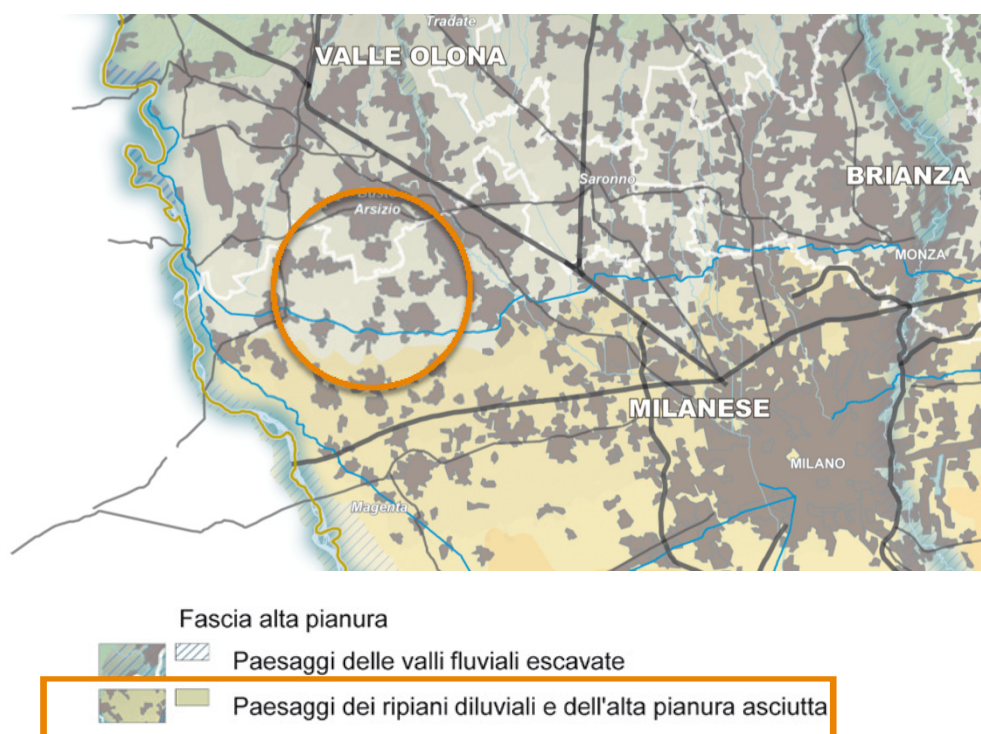


Tavola A del Piano Paesaggistico Regionale - unità tipologiche di paesaggio di Villa Cortese

Per le unità tipologiche dei Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta il PPR indica, negli **Indirizzi di tutela generali (volume III)**, la necessità della tutela delle ... *residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti...* e la necessità di riabilitare ... *i complessi monumentali (ville, chiese parrocchiali, antiche strutture difensive)* che spesso si configurano come *fulcri ordinatori di un intero agglomerato*.

Sono inoltre dettati alcuni **indirizzi di tutela specifici**, quali:

**Il suolo e le acque** - *L'eccessiva urbanizzazione tende a compromettere il sistema naturale di drenaggio delle acque nel sottosuolo..... Devono essere previste adeguate operazioni di salvaguardia dell'intero sistema dell'idrografia superficiale e sotterranea; gli interventi di riqualificazione e/o valorizzazione territoriale e paesistica devono essere indirizzati al mantenimento dei solchi e delle piccole depressioni determinate dallo scorrimento dei corsi d'acqua minori ..... che, con la loro vegetazione di ripa, sono in grado di variare l'andamento abbastanza uniforme della pianura terrazzata.*

**Gli insediamenti storici** - *Il carattere addensato dei centri e dei nuclei storici e la loro matrice rurale comune, (in molti si tratta casi dell'aggregazione di corti) costituisce un segno storico in via di dissoluzione per la diffusa tendenza attuale alla saldatura degli abitati e per le trasformazioni interne ai nuclei stessi..... Vanno previsti criteri di organicità e coerenza da applicare negli interventi di recupero delle antiche corti, infatti, l'estrema parcellizzazione proprietaria degli immobili può dare luogo a interventi isolati fortemente dissonanti con le caratteristiche proprie del contesto. Gli interventi di riorganizzazione o riqualificazione territoriale devono, inoltre, evitare l'accerchiamento e "l'annegamento" di tali nuclei e abitati nel magma delle urbanizzazioni recenti, anche tramite un'adeguata e mirata pianificazione del sistema degli spazi pubblici e del verde.*

**Le brughiere** - *Le brughiere rappresentano elementi fortemente caratterizzanti il paesaggio dell'alta pianura e ne costituiscono l'aspetto originario legato alla conformazione del terreno inadatto, per la sua*

*permeabilità, ad un'attività agricola intensiva.... Occorre salvaguardarle nella loro residuale integrità e impedirne l'aggressione ed erosione dei margini, favorendone, per esempio, la loro riforestazione e, comunque, difendendoli da interventi di trasformazione o di urbanizzazione che possano comprometterne l'estensione e l'equilibrio.*

Nella Parte II<sup>a</sup> degli indirizzi di tutela del PPR (fascicolo 3) sono inoltre dettati alcuni specifici temi di tutela delle **strutture insediative** e dei **valori storico-culturali del paesaggio** indicati relativamente ai seguenti aspetti:

- a) centri storici**
- b) elementi di frangia**
- c) elementi del verde**
- d) presenze archeologiche**

La lettura di tutti gli elementi indicati e le altre analisi locali devono consentire poi la classificazione della sensibilità paesaggistica del territorio prevista dal PPR (linee guida regionali della D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045) per la valutazione dell'impatto sul paesaggio dei progetti di trasformazione urbanistica o edilizia del territorio.

### 2.3.2 STRUTTURE INSEDIATIVE, VALORI STORICO-CULTURALI E TRAME VERDI DEL PAESAGGIO

Nella Parte II - Strutture insediative e valori storico-culturali del paesaggio - degli indirizzi del PPR (fascicolo 3) sono indicate le politiche di salvaguardia del patrimonio storico testimoniale della regione.

Pertinenti con il territorio di Villa Cortese sono gli indirizzi relativi alla tutela dei centri storici e alla ricostruzione della trama verde del territorio agricolo.

Oltre a fornire le indicazioni metodologiche per l'individuazione dei nuclei storici (con riferimento alla soglia temporale della prima levata IGM) sono fornite indicazioni su come riconoscere gli elementi precipui che li costituiscono a cui porre specifica attenzione per la loro tutela e, allo stesso modo, sono forniti gli indirizzi di individuazione degli elementi ambientali e architettonici e gli indirizzi per la loro tutela e valorizzazione.

| 1.1 CENTRI E NUCLEI STORICI  | INDIRIZZI DI TUTELA  | IDENTIFICAZIONE  | INDIRIZZI DI TUTELA  |
|--|--|--|--|
| <p>Sono da considerare parte integrante dei Centri e Nuclei storici, indipendentemente dalla classificazione urbanistica, anche:</p> <p>a) le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei elementari isolati;</p> <p>b) le aree inedificate (inteme o circostanti l'agglomerato storico) in diretto rapporto visivo con esso;</p> | <p>La tutela dei centri e dei nuclei storici deve essere finalizzata alla conservazione e trasmissione degli organismi nel loro complesso. Tale tutela sarà quindi definita in seguito ad una attenta lettura dei caratteri e degli elementi connotativi, del sistema di relazioni, dei rapporti visivi e strutturali tra le diverse parti di uno stesso centro o nucleo e tra questo e il suo</p> | <p>Costituiscono "insediamenti storici" ovvero insediamenti "di origine" (per epoca di fondazione o rifondazione) ed "impianto storico" (per struttura e tipologia insediativa) convenzionalmente i contesti, prevalentemente edificati, costituiti da strutture e agglomerati edilizi o da edifici e manufatti isolati - definiti come Centri e Nuclei - la cui</p> | <p>La tutela della memoria storica (e dei valori di paesaggio da questa inscindibili) si esercita per ogni singolo centro o nucleo in relazione alla perimetrazione dell'ambito interessato dal tessuto insediativo antico (strutture edilizie, verde, spazi privati e civici ecc.) valutati come insieme e contesto unitario. Per la tutela del singolo bene tale</p> |

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <p>c) il verde e le fasce di rispetto o di protezione visiva, idonee ad assicurare la fruibilità e l'immagine dell'insieme o di sue parti significative;</p> <p>d) gli edifici di costruzione (o di ristrutturazione) recente interclusi o accorpati ad un agglomerato storico, o comunque in diretta relazione ottica con esso;</p> <p>e) le estensioni integrative degli ambiti, come sopra determinati, operate in fase di studio.</p> | <p>territorio.</p> <p>L'individuazione e la tutela dei Centri e Nuclei storici sono disciplinate dall'art. 25 della Normativa del PPR.</p> | <p>presenza, traccia o memoria è attestata dalla prima cartografia I.G.M. 1:25000.</p> <p>I soggetti estensori dei piani urbanistici e territoriali definiscono per ogni insediamento storico i caratteri qualitativi e il rango assunto, alle diverse sequenze cronologiche, nell'organizzazione politico amministrativa, civile e religiosa del territorio: sede di Pieve, Feudo, Comune; capoluogo distrettuale, vicariato, ecc... Centri e Nuclei storici costituiscono singolarmente insiemi unitari ed individui (nel loro complesso e consistenza) sintesi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dei diversi caratteri e tipologie edilizie (palazzi, chiese, teatri ecc.);</li> <li>• degli spazi d'uso privato (corti, giardini, aie ecc.) o comune (piazze, sagrati, parchi ... );</li> <li>• delle opere di difesa militare (mura, torri ecc.) o di protezione civile (argini, contrafforti, valli ecc.);</li> <li>• delle infrastrutture di mobilità interna e di connessione al territorio circostante;</li> <li>• delle individualità visive e degli elementi di tradizione materiale, storica, artistica, linguistica (ovvero di tutto il complesso etnoculturale) che li tipizzano e differenziano.</li> </ul> | <p>contesto costituisce elemento obbligato di analisi, riferimento e giudizio.</p> <p>Sono ammessi di regola gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura. Le integrazioni funzionali, finalizzate al completamento o al recupero, sono da verificare in riferimento alla ammissibilità dell'intervento con il carattere del tessuto edilizio d'insieme e la tipologia dell'edificio. La destinazione d'uso è opportuno che risulti coerente con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico.</p> |
|---|--|--|---|

| 1.1 ELEMENTI DEL VERDE  | LA TUTELA E I SUOI OBIETTIVI  | IDENTIFICAZIONE  | INDIRIZZI DI TUTELA   |
|---|---|--|---|
| <p>Vengono individuate le seguenti categorie di beni:</p> <p>a) parchi, riserve e giardini storici, intesi come organismi unitari autonomi e come pertinenza degli edifici antichi a tipologia urbana o rurale, anche scomparsi;</p> <p>b) spazi verdi attrezzati, giardini e boschi urbani o periurbani di origine storica, di costituzione recente o di nuovo impianto;</p> <p>c) alberature stradali urbane (vie, piazze o altri spazi urbani) o extraurbane (viabilità autostradale e Anas, Provincia ecc.);</p> <p>d) complessi arborei o arbustivi considerati nel loro insieme o come esemplari isolati, comunque inseriti in un contesto insediativo o di paesaggio antropizzato; recinzioni con uso prevalente di siepi o elementi di verde.</p> | <p>La tutela non riguarda solo i singoli elementi ma la valorizzazione o ridefinizione di sistemi del verde (leggibili e fruibili alle diverse scale) nei quali tali elementi risultino conservati e valorizzati.</p> | <p>Gli strumenti urbanistici generali:</p> <p>1) individuano e documentano, fornendo analisi e valutazioni di merito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i beni (presenze, tracce, memoria) delle categorie a) e b), redigendo apposito elenco ed indicazione in mappa.</li> </ul> <p>2) individuano, con documentazioni, analisi e valutazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i beni emergenti segnalati nelle categorie a), b), c) e d), da individuare in mappa ed in apposito elenco e da tutelare con normativa specifica;</li> <li>• i beni emergenti segnalati nelle categorie a), b), c) e d) che possono essere utilmente introdotti nella revisione dei vincoli che attua la Regione ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i. (Parte Terza – Titolo 1)</li> </ul> <p>3) definiscono e propongono, motivandone la valutazione, le specie e le associazioni vegetali il cui uso è da considerarsi privilegiato nelle operazioni di impianto, manutenzione o sostituzione del verde nei beni pertinenti alle categorie a), b), c) e d), in relazione ai caratteri specifici dei contesti, nonché le specie e le associazioni vegetali il cui uso è sconsigliato ovvero ammesso a condizioni particolari.</p> | <p>I beni definiti dalla categoria a), indipendentemente dal titolo attuale di proprietà, dal soggetto gestore (privato/pubblico) o dallo stato di frazionamento del bene, sono da considerare documenti della memoria.</p> |



## 2.3.3 GLI ELEMENTI DI RILEVANZA REGIONALE DEL PPR

Le tavole B e C del PPR non evidenziano, sul territorio comunale o nell'areale di prossimità, la presenza di elementi di valenza paesistica di *rilevanza regionale o di tutela del sistema ambientale*<sup>3</sup>.

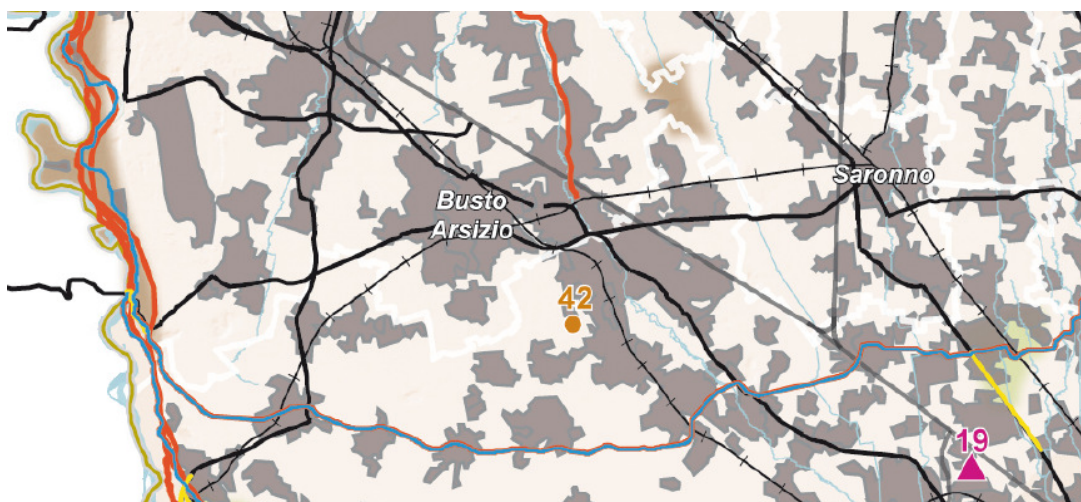


Tavola B del PPR –Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico

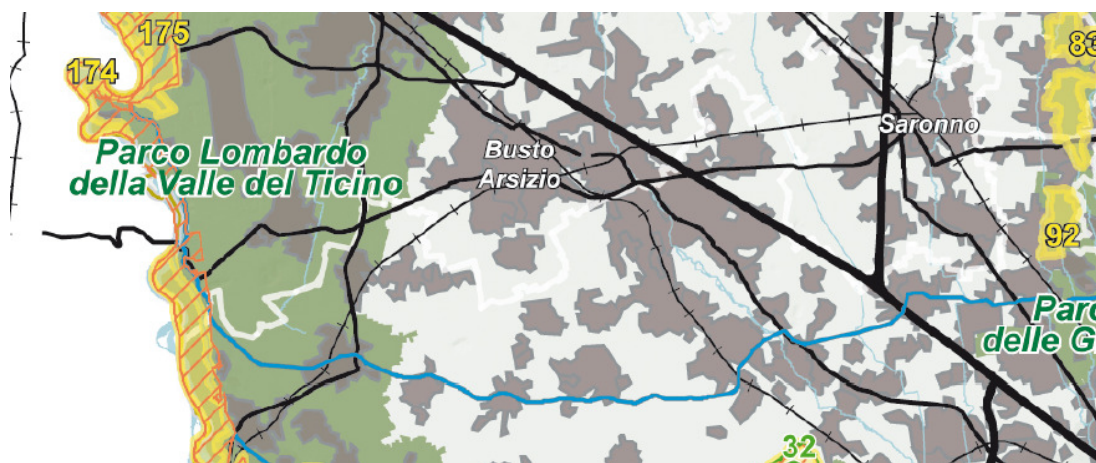


Tavola C del PPR – Istituzioni per la tutela della natura

Anche le tavole D ed E del PPR non individuano specifici elementi di disciplina paesaggistica o tracciati paesaggistici di rilevanza regionale sul territorio comunale o nell'areale di riferimento.

<sup>3</sup> Non sono considerati elementi di tutela della natura i PLIS, non assumendo rango di tutela regionale

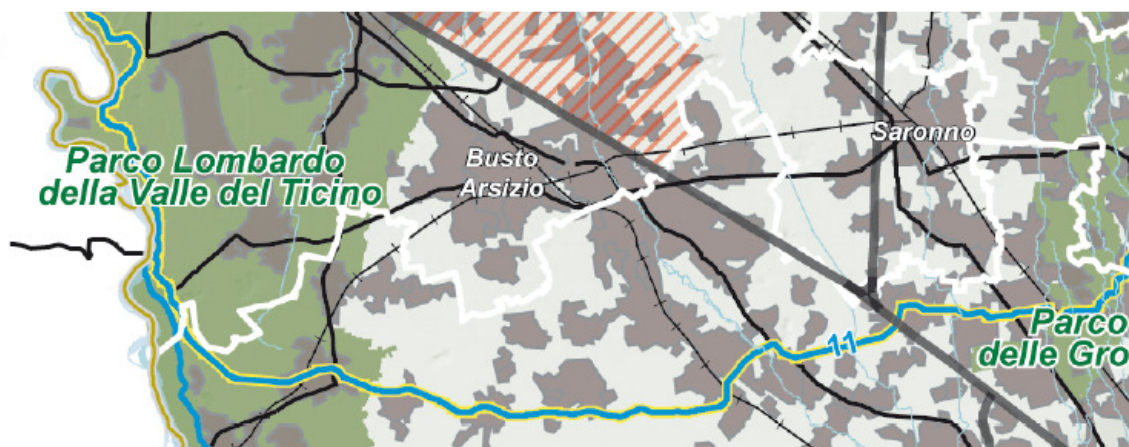


Tavola D del PPR – Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

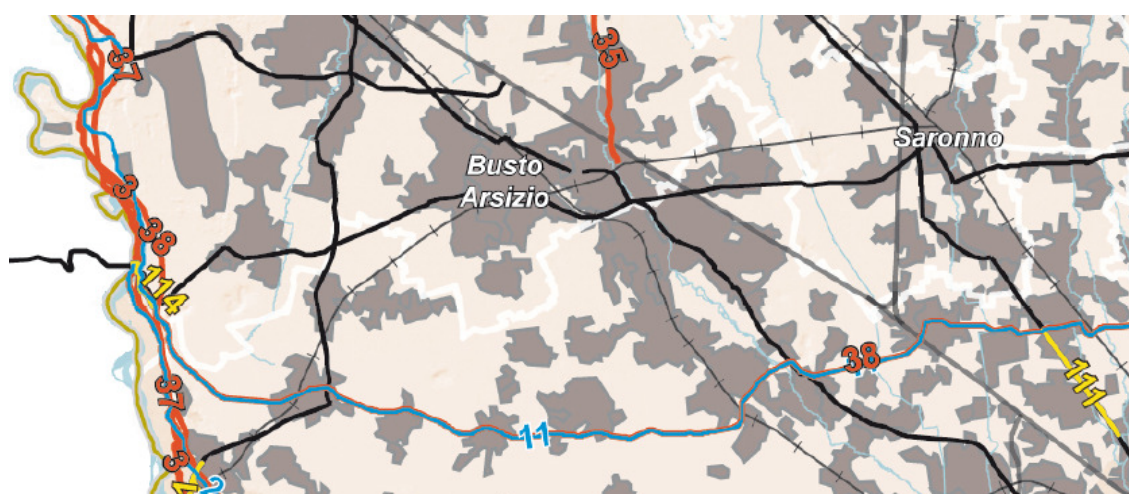


Tavola E del PPR – Viabilità di rilevanza paesaggistica



## 2.4 IL PTCP DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Città Metropolitana di Milano è stato approvato, in sostituzione del precedente PTCP, con Delibera del Consiglio Provinciale n° 93 del 17 dicembre 2013 .

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è lo strumento di pianificazione che definisce gli obiettivi generali di assetto e tutela del territorio provinciale, indirizza la programmazione socio-economica della Provincia, raccorda le politiche settoriali di competenza provinciale e indirizza e coordina la pianificazione urbanistica comunale.

Esso inoltre costituisce un atto di pianificazione dotato di valenza paesistica.

I contenuti del PTCP possono avere carattere di indirizzo e di coordinamento nei confronti dei comuni oppure possono avere efficacia prescrittiva e prevalente sulla pianificazione comunale.

Gli aspetti di indirizzo e di coordinamento del PTCP nei confronti della pianificazione comunale riguardano principalmente le seguenti tematiche:

- la localizzazione delle strutture ad interesse sovracomunale;
- l'attuazione della rete ecologica come definita nel PTCP;
- l'attuazione dei criteri per l'inserimento ambientale e paesaggistico delle infrastrutture per la mobilità di rilevanza provinciale e regionale e dei corridoi tecnologici ove realizzare le infrastrutture a rete di interesse sovracomunale individuate dal PTCP;
- l'attuazione e l'articolazione degli indirizzi di tutela paesaggistica definiti dal PTCP

Ai sensi dell'art. 18 della l.r. 12/05 hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT:

- le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art.77 della l.r. 12/05 (lett.a) comma 2);
- l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità alla scala della pianificazione provinciale, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale (lett. b) comma 2);
- l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui al comma 4 art.15 l.r. 12/05 (lett. c comma 2);
- l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla provincia la competenza in materia con efficacia prevalente. (lett. d comma 2).

Il PTCP detta poi una serie di criteri e di indicatori necessari alla verifica della sostenibilità del Piano. Tra di essi l'indicatore del consumo di suolo assume un valore fondamentale nella determinazione delle ulteriori quantità di espansione urbana ammessa per il PGT.

Tra le procedure di approvazione degli atti di PGT è contemplata la valutazione della Provincia in merito alla compatibilità del Documento di Piano alle indicazioni del PTCP.

Esso è pertanto lo strumento di pianificazione territoriale sovraordinata che incide in modo più diretto e significativo sui contenuti del PGT.

#### 2.4.1 ASSETTO STRATEGICO E MACRO-OBIETTIVI

Il PTCP della Città Metropolitana di Milano fonda la sua struttura:

- sul riconoscimento del ruolo centrale dell'area metropolitana milanese (**Regione urbana milanese - lombarda**) all'interno delle gerarchie di assetto territoriale del sistema paese e delle sue relazioni con l'Europa<sup>4</sup>;
- sull'assunzione del **policentrismo** quale quadro di assetto e di sviluppo del territorio della Città Metropolitana;
- sulla lettura critica degli intensi fenomeni di dispersione insediativa (**sprawl urbano**) che ne hanno caratterizzato le dinamiche di sviluppo più o meno recenti.

L'assetto strategico del PTCP, anche al fine del consolidamento del policentrismo necessario a riequilibrare il territorio e contrastare le dinamiche spontanee di egemonia di Milano, si fonda prevalentemente su:

- *Potenziamento della "densità qualificata" dei poli del sistema urbano policentrico articolato in una **Città centrale**, che comprende **Milano e altri 24 comuni**, e in 10 Poli attrattori;*
- ***Qualificazione ed estensione delle reti infrastrutturali**, rafforzando le connessioni trasversali, prolungando verso l'esterno la rete metropolitana e i servizi ferroviari e potenziando il sistema degli interscambi;*
- ***Qualificazione dell'ambiente e del paesaggio urbano, agricolo e naturalistico** salvaguardando gli spazi aperti tra polo e polo e tra questi e il polo centrale;*
- *Potenziamento e riqualificazione del sistema paesistico-ambientale con la costruzione di un sistema a rete degli spazi verdi articolato in una **Rete verde**, nelle **Grande Dorsali Territoriali** (Dorsale Verde Nord, Dorsali Est e Ovest rappresentate dalle valli dell'Olona e del Lambro), nel **Sistema dei Navigli**.*

Il quadro progettuale persegue 6 macro obiettivi definiti dall'art. 3 delle NdA del PTCP:

- **macro-obiettivo 01** - *Compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni.*
- **macro-obiettivo 02** - *Razionalizzazione e sostenibilità del sistema della mobilità e sua integrazione con il sistema insediativo.*
- **macro-obiettivo 03** - *Potenziamento della rete ecologica.*
- **macro-obiettivo 04** - *Policentrismo, riduzione e qualificazione del consumo di suolo.*
- **macro-obiettivo 05** - *Innalzamento della qualità dell'ambiente e dell'abitare.*
- **macro-obiettivo 06** - *Incremento dell'housing sociale in risposta al fabbisogno abitativo e promozione del piano casa.*

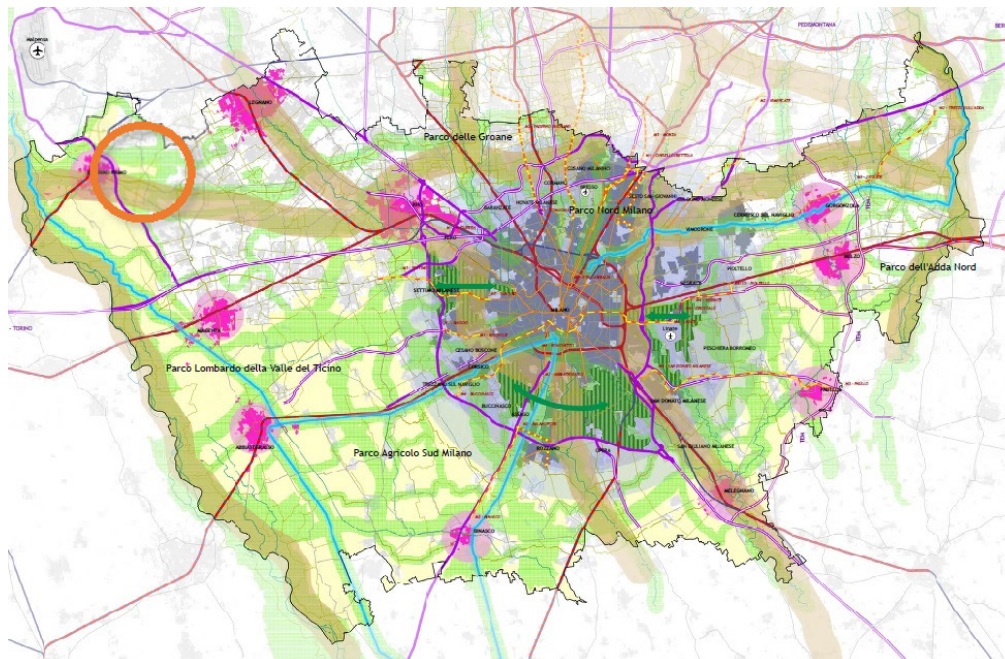
La struttura degli atti del PTCP (elaborati grafici e norme) è articolata riferendosi a quattro sistemi territoriali (PARTE II delle NdA del PTCP):

<sup>4</sup> La Regione urbana milanese così definita risulta una significativa visione di riferimento per il PTCP, necessaria per garantire potenzialità tali da competere con le altre Regioni urbane europee – da Relazione generale del PTCP

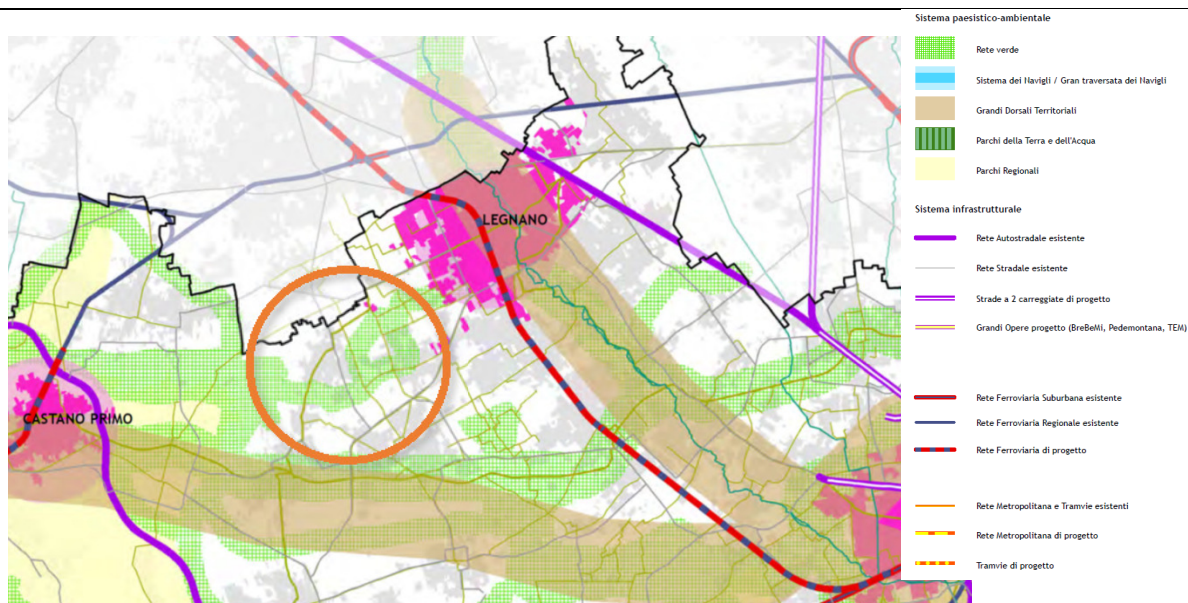
- a) Sistema paesistico-ambientale e di difesa del suolo (Parte II, Titolo I NdA del PTCP);
- b) Sistema degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (Parte II, Titolo II NdA del PTCP);
- c) Sistema infrastrutturale della mobilità (Parte II, Titolo III NdA del PTCP);
- d) Sistema insediativo (Parte II, Titolo IV NdA del PTCP).

All'interno dell'assetto strategico del territorio metropolitano, Villa Cortese è collocata tra le Dorsali territoriali del Sempione e del Villoresi, in relazione diretta con il *Polo attrattore* di Legnano.

Al territorio comunale è riconosciuto un ruolo nella costruzione della Rete Verde metropolitana, per la connessione tra i due sistemi territoriali principali.



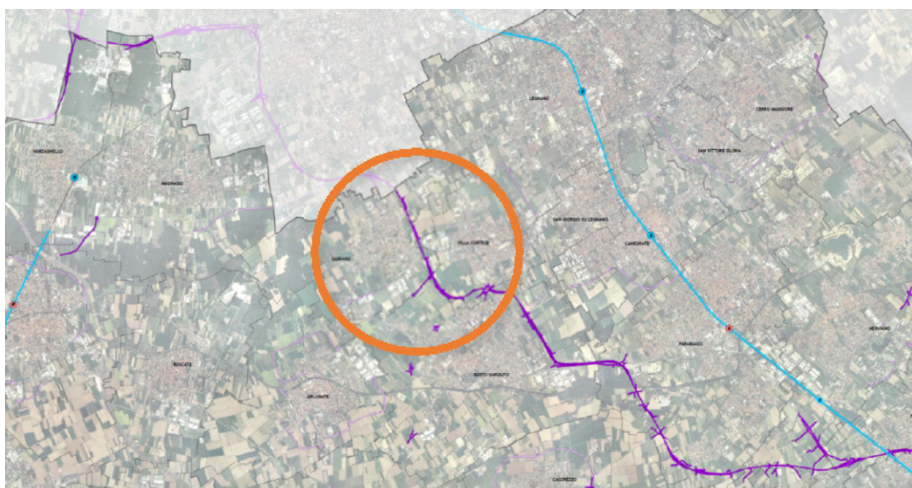
Tav 0 del PTCP – Strategie di Piano



Stralcio della tavola 0 del PTCP - area di riferimento di Villa Cortese

## 2.4.2 ELEMENTI DI SCENARIO DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

La **Tavola 1 del PTCP**, nell'individuare la viabilità connessa alla **Variante alla SS33 del Sempione tra Rho e Gallarate** (intervento n° 191 della Tabella 2 delle NdA del PTCP - elenco progetti riguardanti la viabilità stradale - art.63 comma 2bis) delinea il principale elemento di scenario infrastrutturale che interessa il territorio comunale e l'intero areale di riferimento.

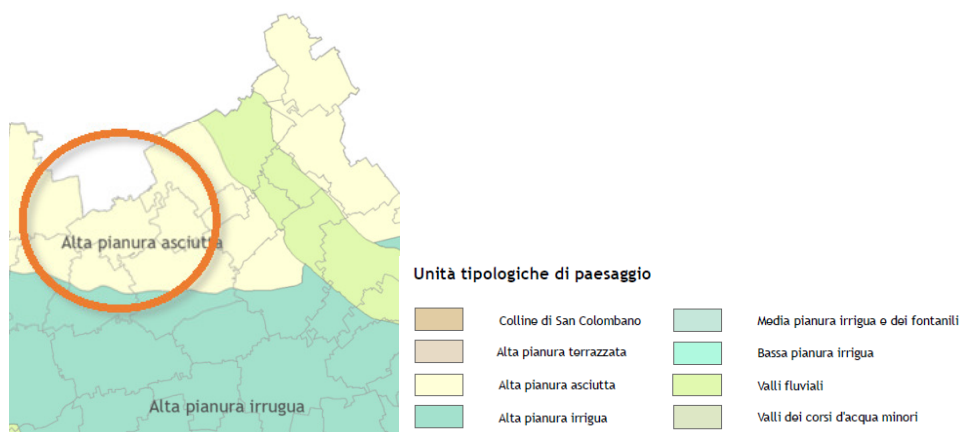


Stralcio della tavola 1 del PTCP - Sistema infrastrutturale – Sezione 5

La nomenclatura adottata per l'intervento (Variante alla SS33 del Sempione) evoca immediatamente la portata (di scala interprovinciale e/o regionale) dell'intervento che nel tratto verso Rho è ormai per la gran parte attuata. Verso nord, essa consentirà la connessione diretta (per il tramite della variante alla SS341 nei territori di Cassano Magnago, Gallarate, Samarate e Vanzaghella) con l'aeroporto della Malpensa, con Gallarate e il tessuto nord di Busto Arsizio, con il sistema autostradale della Pedemontana verso Bergamo e Brescia, introducendo gradi potenziali di accessibilità in grado di modificare il rango territoriale degli insediamenti posti lungo il tracciato.

## 2.4.3 SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E DI DIFESA DEL SUOLO (PARTE II, TITOLO I NDA DEL PTCP)

All'interno del Sistema paesistico-ambientale, il PTCP colloca Villa Cortese nell'**Unità Tipologica** dell'**Alta pianura asciutta** (Tavola2 del PTCP).



Stralcio della tavola 2 del PTCP - Unità tipologiche di paesaggio - area di riferimento di Villa Cortese



Per questa Unità tipologica e con riferimento alla specifica collocazione territoriale di Villa Cortese, l'art. 19 delle NdA del PTCP fissa i seguenti obiettivi:

- Conservare e riqualificare le formazioni boschive dell'alta pianura asciutta occidentale;
- Salvaguardare il paesaggio agrario tra Castanese e Legnanese, dell'area dei torrenti Bozzente e Lura ....omissis.....;
- Salvaguardare la continuità del paesaggio agrario residuale tra fenomeni di urbanizzazione;
- .....omissis.....
- Tutelare e valorizzare ville, chiese, castelli, sistemi a corte, mulini e fornaci.

La **Tavola 2 del PTCP** individua i principali elementi del sistema paesistico ambientale presenti a Villa Cortese.

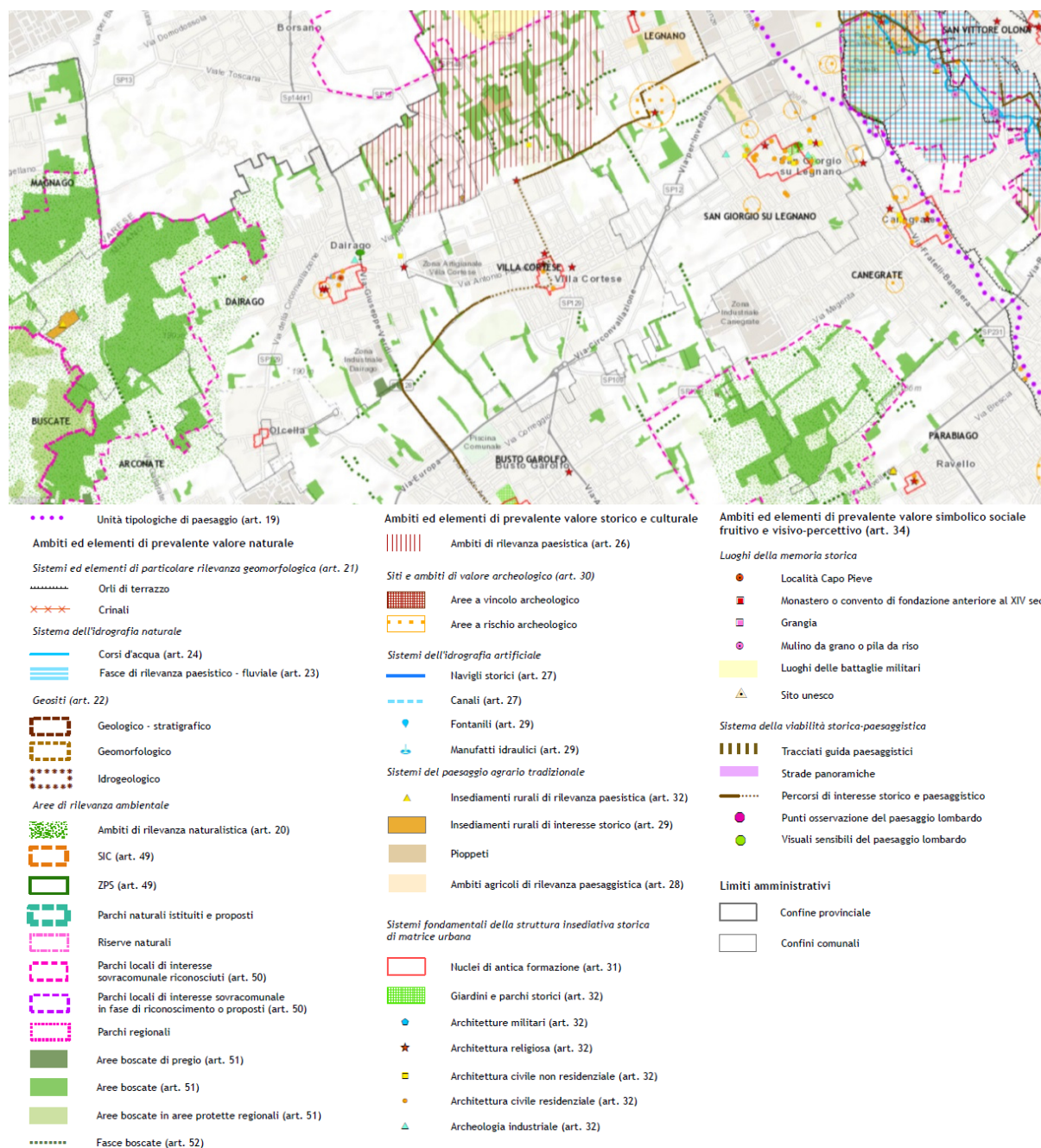


Tavola 2 del PTCP – Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica

In particolare sono riconosciuti all'interno degli elementi di rilevanza paesaggistica:

- le residue aree boscate presenti (art. 51 delle NdA del PTCP), di fatto coincidenti con quelle del PIF della Città Metropolitana e le “Fasce boscate” (art. 52 delle NdA del PTCP);
- le aree agricole verso il PLIS dell’Alto Milanese classificate come “Ambiti di rilevanza paesistica” (art. 26 delle NdA del PTCP);
- gli elementi fondamentali della struttura insediativa storica, costituiti dal Nucleo di antica formazione (art.31 delle NdA del PTCP) e dagli altri episodi singoli di architetture di pregio (religiose, storiche, ecc.. – art. 32 delle NTA del PTCP), connesse dai percorsi di interesse storico e paesaggistico individuati dallo stesso PTCP, che in questo areale assumono una natura progettuale più che una effettiva condizione rilevabile;

Nella **Tavola 3 il PTCP** individua gli **elementi di rischio o degrado** presenti sul territorio comunale, ove sono catalogati:

- il sistema degli elettrodotti;
- il tracciato di progetto della variante alla SS 33 di collegamento tra Rho e Gallarate;
- le aree, poste tra Villa Cortese e Dairago, *a rischio di conurbazione e saldatura dell’urbanizzato che compromettono la funzionalità ecologica*;
- l’area del PL 16 di via A. Da Giussano, classificata ancora come dismessa pur se interessata da un Piano Attuativo in corso;
- l’area, erroneamente classificata come *soggetta ad uso improprio*, del cantiere (in fase di sospensione) del PL H, piano attuativo produttivo già approvato e in corso;
- la Sp 12, quale infrastruttura con potenziali effetti detrattori.

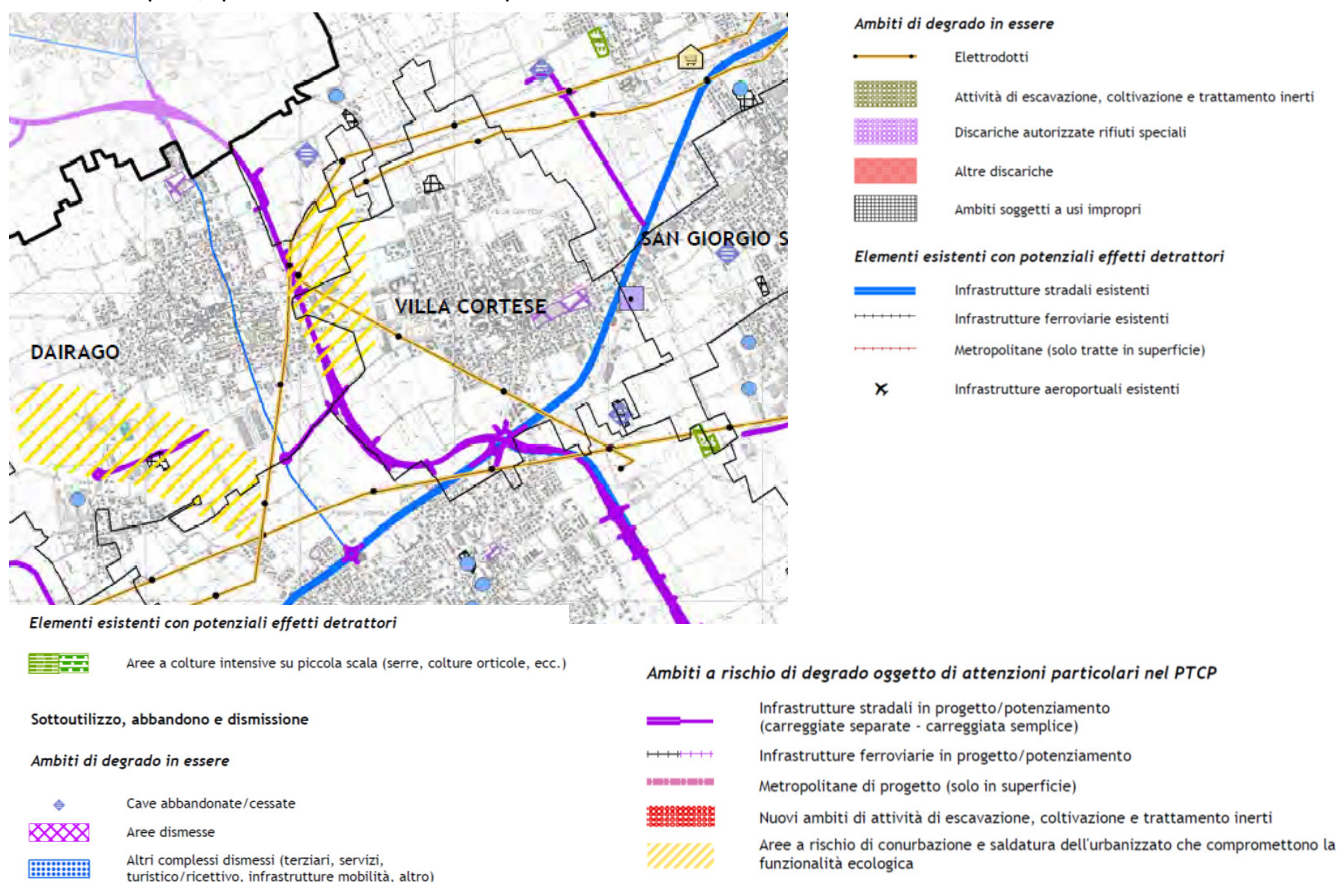


Tavola 3 del PTCP – Ambiti, sistemi ed elementi di degrado o di compromissione paesaggistica



Il PTCP delinea, poi, il Progetto di **Rete Ecologica Provinciale** (REP – Tavola 4 del PTCP), che sul territorio di Villa Cortese individua, quali elementi di progetto significativi, la perimetrazione della Dorsale Verde Nord (art. 48 NdA PTCP), il connesso Ganglio secondario verso il PLIS dell'Alto Milanese (art. 48 NdA PTCP), il corridoio ecologico secondario e il varco perimetrato n° 3 (art. 46 NdA del PTCP) volti ad impedire la saldatura dei sistemi insediativi di Dairago e Villa Cortese, nonché il varco non perimetrato corrispondente all'intersezione tra la SP 12 e la variante della SS33 (in parte realizzata e in parte da realizzare).

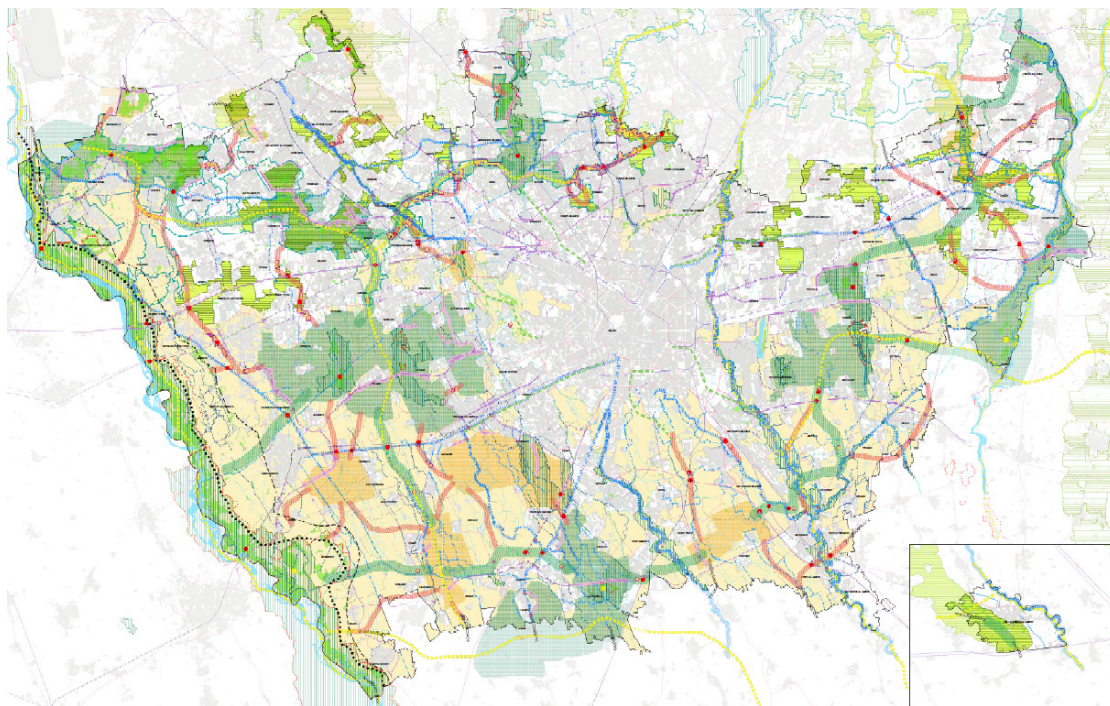
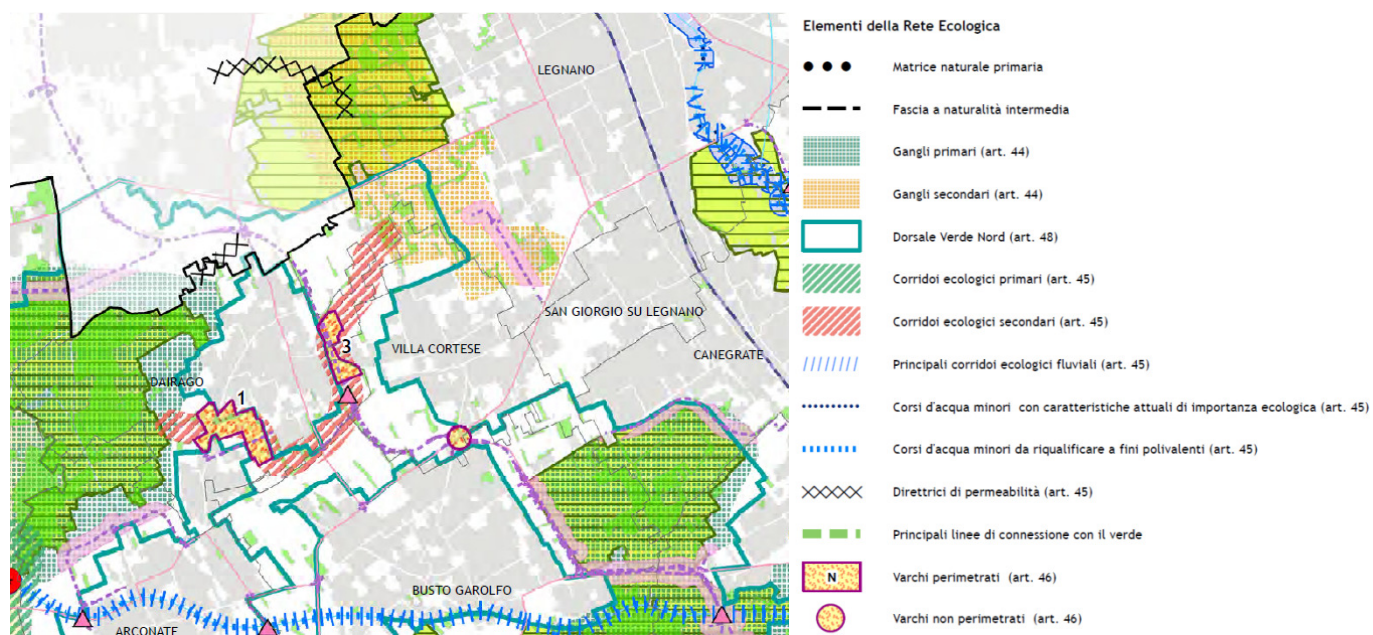


Tavola 4 del PTCP – Rete ecologica provinciale



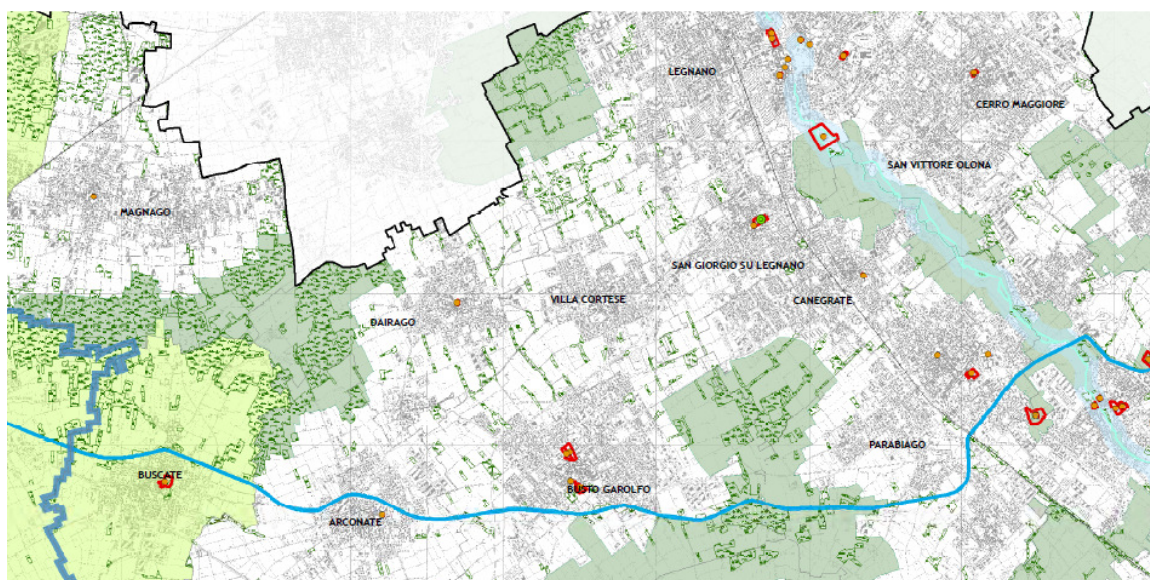
Stralcio Tavola 4 del PTCP – Rete ecologica provinciale nell'areale di Villa Cortese





Il Varco n° 3 - Fonte: "Repertorio dei varchi della rete ecologica", PTCP vigente

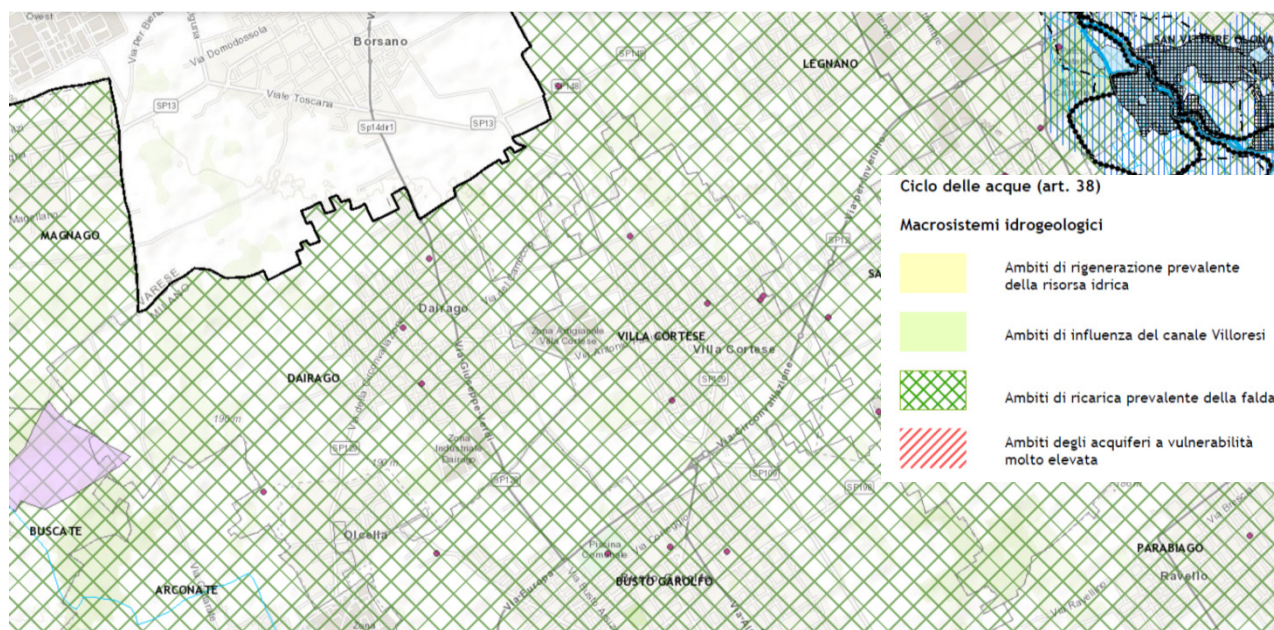
La particolare condizione di Villa Cortese, posta ai margini di vari sistemi di tutela è resa dalla Tavola 5 dei **vincoli territoriali**, ove ad eccezione degli elementi del PIF non si registrano altri elementi di vincolo sul territorio comunale.



Stralcio Tavola 5 del PTCP –Vincoli

Una condizione simile è restituita anche dalla Tavola 7 del PTCP, che registra una sostanziale assenza di condizionamenti rispetto ai principali elementi di **difesa del suolo**.





Stralcio Tavola 7 del PTCP – Difesa del suolo

#### 2.4.4 GLI AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PARTE II, TITOLO II NDA DEL PTCP)

Sul territorio comunale il PTCP individua (tavola 6 PTCP) una corona continua (a nord est, nord, ovest e sud/ovest) di ambiti agricolo di interesse strategico di cui all'art. 43-bis l.r. 12/05. L'unica discontinuità è costituita dal settore est/sud-est, dove la presenza della SP12 interrompe la continuità degli ambiti agricoli di interesse strategico.

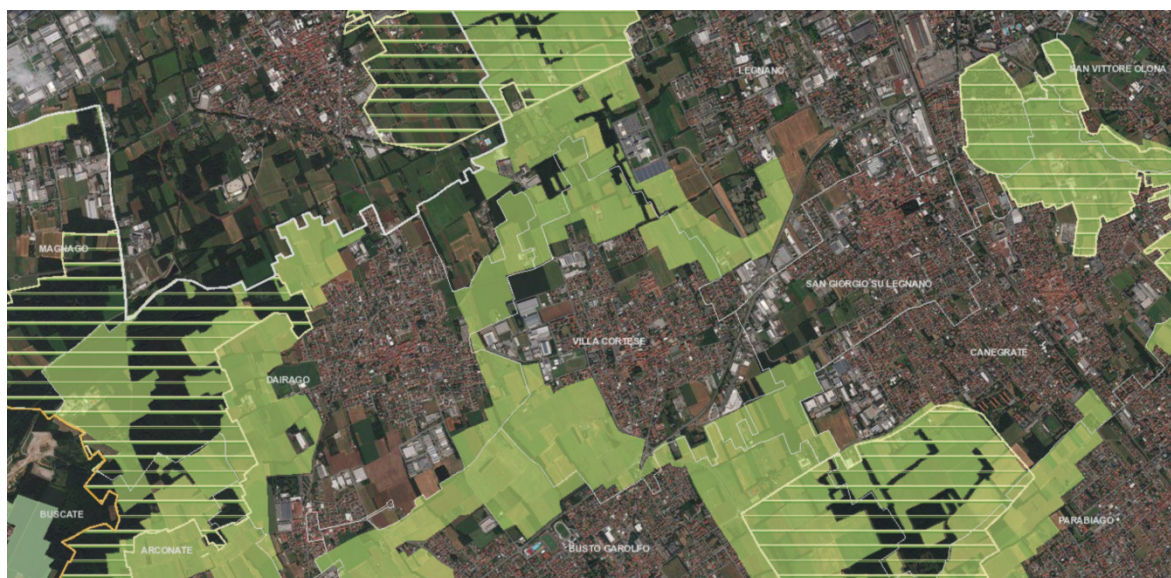


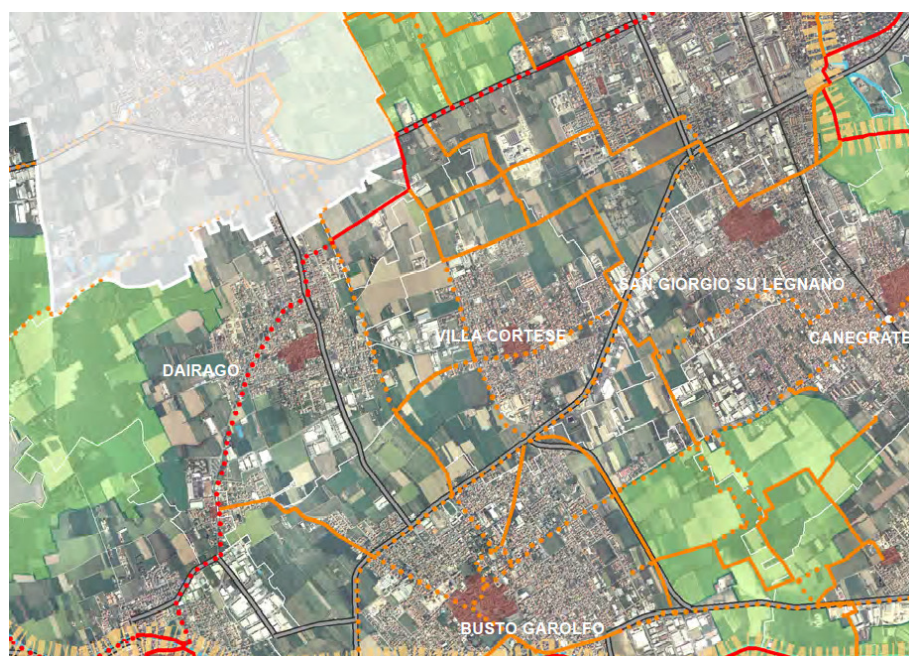
Tavola 6 del PTCP – Ambiti agricoli strategici



## 2.4.5 SISTEMA DELLA MOBILITÀ DOLCE (PARTE II, TITOLO III NDA DEL PTCP)

La tavola 8 del PTCP individua gli elementi del progetto di ciclabilità provinciale (MIBICI) presenti sul territorio comunale.

il PTCP individua sul territorio comunale alcuni elementi, esistenti o di progetto, cui è assegnata una funzione di supporto al sistema della ciclabilità provinciale e il cui compito è di aumentare i gradi di connessione del sistema fruitivo sovralocale di connessione con i PLIS esistenti al contorno e, più verso ovest, del Parco del Ticino.



## Rete ciclabile (art. 66)

- Rete portante esistente
- ⋯ Rete portante in progetto
- Rete di supporto esistente
- ⋯ Rete di supporto in progetto
- ||||| Percorsi regionali

Stralcio Tavola 8 del PTCP – Rete ciclabile provinciale

## 2.4.6 SISTEMA INSEDIATIVO (PARTE II, TITOLO IV NDA DEL PTCP)

Per il sistema insediativo il PTCP fissa (art.69) specifici obiettivi, quali:

- a) ***rilanciare la struttura policentrica**, ..... utilizzando meccanismi perequativi, compensativi e incentivanti per la gestione delle ricadute delle concentrazioni insediative;*
- b) *definire modelli localizzativi coerenti con un territorio basato sullo **sviluppo delle vocazioni e sul sostegno all'innovazione**;*
- c) *favorire la **densificazione qualificata nel Territorio Urbanizzato (TU)**, concentrandovi i servizi e l'eventuale fabbisogno abitativo, subordinando le trasformazioni esterne al TU, al miglioramento della densità al suo interno;*
- d) *organizzare una nuova rete territoriale che riequilibri i pesi tra centro e resto della provincia e puntare allo sviluppo delle potenzialità presenti nel vasto territorio della regione urbana milanese lombarda, rilocalizzando le grandi funzioni urbane;*
- e) *potenziare i poli urbani che godono delle migliori condizioni di accessibilità, favorendo in essi l'insediamento di funzioni qualificate, modulando anche i parametri sul consumo di suolo e rafforzandone l'identità;*
- f) *mettere in atto politiche insediative non dissipative, orientate a **ridurre il consumo di suolo e garantire la sostenibilità ambientale** delle trasformazioni delle diverse aree del territorio provinciale, **limitare l'effetto sprawl** e l'addensamento lungo i tracciati della viabilità;*
- g) *perseguire **l'identità e la reciproca distinzione dei centri urbani e del territorio rurale circostante**, collocando le espansioni insediative in stretta continuità con il territorio urbanizzato ed evidenziando la percezione dei confini dell'urbano con l'eventuale ridefinizione dei margini;*
- h) *riorganizzare la città dispersa e attrezzarla perché diventi il luogo privilegiato di produzione e distribuzione di conoscenza e innovazione, anche mediante estensione e diffusione delle reti telematiche;*
- i) *incentivare e concorrere alla realizzazione di abitazioni di **housing sociale** per le categorie più disagiate e attivare meccanismi di governance finalizzati al coordinamento e al sostegno delle azioni in capo ai Comuni, orientando a tali fini gli strumenti di pianificazione locali;*
- l) *sviluppare forme di governance per le politiche insediative, coordinare a livello intercomunale le politiche urbane, promuovere e favorire la concertazione tra enti e forme associative tra Enti con configurazione variabile in funzione dei temi e degli obiettivi.*

Ai sensi dell'art. 70 delle NdA del PTCP, *gli strumenti di pianificazione comunale che introducono nuovo consumo di suolo, si intendono idonei ad assicurare il conseguimento degli obiettivi sopra delineati, a condizione che, contemporaneamente:*

- a) *sia garantito il **riuso di almeno il 40% delle aree degradate o dismesse**, laddove presenti intendendosi come tali anche quelle con destinazione funzionale non specificamente produttiva. A*

tal fine, il quadro conoscitivo del PGT, di cui all'articolo 1 comma 8 lett b) della LR 12/2005, è obbligatoriamente integrato da uno specifico censimento di tali aree comprensivo di una cartografia a scala adeguata e di una tabella riassuntiva delle superfici e dei volumi che evidenzia le aree per le quali è in corso il recupero o è stato adottato un piano attuativo che ne preveda il recupero;

- b) sia **migliorata la concentrazione degli insediamenti**, calcolata come rapporto tra il perimetro del Territorio Urbanizzato di ogni singolo nucleo, ad esclusione degli insediamenti sparsi di estensione inferiore a 10 ettari, e la circonferenza di un cerchio con superficie equivalente a quella del nucleo stesso.

Gli strumenti di pianificazione comunale possono introdurre incrementi del Territorio Urbanizzato (TU), soltanto se, oltre alle condizioni di cui alle precedenti lettere a) e b) .... omissis...., sia verificata l'attuazione di almeno l'80% delle previsioni di trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale già disposte dagli strumenti urbanistici vigenti.

Il PTCP colloca **Villa Cortese** nell'ambito dei Comuni non polo esterni alla "Città Centrale", dettando (come per il resto del territorio della Città metropolitana) gli specifici indicatori di sostenibilità e qualificazione delle trasformazioni, il cui rispetto è condizione necessaria per accedere a **nuovo consumo di suolo**.

La seguente tabella, desunta dalle NdA del PTCP, riepiloga la natura di tali indicatori e l'entità del nuovo consumo di suolo eventualmente ammesso:

|   |  | Ambiti di appartenenza dei comuni |                                   |                                   |                                   |   |
|---|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
|   |  | Città centrale                    |                                   | Poli attrattori                   |                                   | Comuni non polo<br>esterni alla<br>“Città centrale” |
|   |  | SENZA<br>progetti<br>strategici   | CON<br>progetti<br>strategici     | SENZA<br>progetti<br>strategici   | CON<br>progetti<br>strategici     |   |
| Indicatori di sostenibilità e relativo consumo di suolo max ammesso | Densità insediativa<br>↓<br>consumo di suolo max ammesso       | qualunque                         | ≥ 0,5 mq/mq                       | ≥ 0,4 mq/mq                       | ≥ 0,4 mq/mq                       | ≥ 0,2 mq/mq   |
|   | Mix funzionale<br>↓<br>consumo di suolo max ammesso            | qualunque                         | ≥ 20%<br>e se abitanti<br>> 5.000 | ≥ 20%<br>e se abitanti<br>> 5.000 | ≥ 20%<br>e se abitanti<br>> 5.000 | ≥ 10%<br>e se abitanti<br>> 5.000                   |
|   | Gestione acque meteoriche<br>↓<br>consumo di suolo max ammesso | qualunque                         | ≥ 10%                             | ≥ 10%                             | ≥ 10%                             | ≥ 5%  |
|   | Aree verdi ecologiche<br>↓<br>consumo di suolo max ammesso     | qualunque                         | ≥ 10%                             | ≥ 10%                             | ≥ 10%                             | ≥ 10%   |
|   | Energie rinnovabili<br>↓<br>consumo di suolo max ammesso       | qualunque                         | ≥ 20%                             | ≥ 20%                             | ≥ 20%                             | ≥ 20%   |
|   | TOTALE di consumo di suolo max ammesso                         | 0%                                | 2%                                | 2%                                | 4%                                | 2%  |



## 2.5 IL PIANO STRATEGICO TRIENNALE DELLA CITTÀ METROPOLITANA

### 2.5.1 STRUTTURA E CONTENUTI GENERALI DEL PSTTM

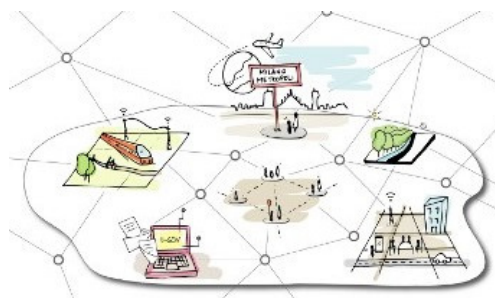
Il **Piano Strategico triennale del territorio metropolitano** pur non essendo uno strumento di pianificazione territoriale costituisce, ai sensi della lett.a) comma 44 art.1 legge 56/2014 (c.d. *legge Delrio*), **atto di indirizzo** per la Città Metropolitana e ... **per l'esercizio delle funzioni dei comuni .....**, *anche in relazione all'esercizio di funzioni delegate o assegnate dalle regioni, nel rispetto delle leggi delle regioni nelle materie di loro competenza*. Come indicato dallo stesso comma 44 art. 1, il Piano strategico è soggetto ad aggiornamento annuale.

La Città Metropolitana di Milano ha approvato il primo Piano Strategico 2016/2018 con delibera del Consiglio metropolitano R.G. n. 27/2016 del 12/5/2016.

Nel 2019 è stato approvato l'ultimo aggiornamento del Piano Strategico triennale della Città Metropolitana di Milano (2019-2021), che assume *il principio della **sostenibilità economico-sociale, territoriale ambientale politico-amministrativa** come guida per la propria azione...*

Il Piano strategico si fonda, sin dalla sua prima approvazione (2016/2018), su una **struttura (frame)** costituita da **sei strategie/piattaforme progettuali** trasversali:

1. *Agile e performante*
2. *Creativa e innovativa*
3. *Attrattiva e aperta al mondo*
4. *Intelligente e sostenibile*
5. *Veloce e integrata*
6. *Coesa e cooperante*



Esse dettano l'indirizzo per l'azione di Città Metropolitana e sono proposte come una "base aperta" sulla quale integrare molteplici progettualità con il contributo di una pluralità di soggetti.

Con l'aggiornamento 2019-2021 le sei strategie sono confermate nel loro ruolo di struttura (frame) di riferimento e sono articolate in **sei ambiti d'azione (policy)**:

- Semplificazione e digitalizzazione;
- Intercomunalità, supporto ai Comuni e Politiche europee;
- Sviluppo economico, formazione e lavoro;
- Pianificazione territoriale, welfare metropolitano e rigenerazione urbana;
- Sostenibilità ambientale e Parchi;
- Infrastrutture e sistemi di mobilità.

Per ognuno di questi sei ambiti d'azione sono forniti indirizzi d'azione. Stante il carattere liquido, fortemente trasversale e prevalentemente d'indirizzo della struttura e dei contenuti del PSTTM, possono essere riconosciuti come direttamente attinenti alla pianificazione territoriale ed urbanistica i seguenti indirizzi:

- **Pianificazione territoriale, welfare metropolitano e Rigenerazione urbana:**

- *Governare le **grandi funzioni metropolitane**, in dialogo/collaborazione con Regione, Comuni e attori privati, promuovendo l'attrattività del territorio.*
- ***incentivare i processi di rigenerazione urbana** nell'ottica di limitazione del consumo di suolo, attraverso nuove forme e strumenti, comprese perequazione/compensazione territoriale, e innovazione tecnologica, componentistica, organizzativa e finanziaria.*
- ***valorizzare i beni pubblici**, prioritariamente del patrimonio di Città metropolitana, per realizzare progetti che sappiano interpretare la spinta all'innovazione economica, culturale e sociale, che si declinino secondo le vocazioni specifiche dei territori interessati e che producano benefici per la comunità, specie in termini di innovazione e di inclusione.*
- *Innescare processi di riqualificazione di spazi sottoutilizzati o abbandonati per **rispondere alla domanda abitativa di fasce deboli della popolazione** e alla necessità di luoghi per attività culturali e aggregative per l'inclusione sociale e per dare spazio a nuove forme di lavoro e imprenditoria.*
- *Favorire la costruzione di **reti intercomunali** per la gestione di servizi per l'accoglienza e la coesione sociale.*

- **Sostenibilità ambientale e parchi:**

- *Partecipare attivamente al dibattito nazionale e internazionale per promuovere progetti innovativi e definire linee guida in materia di adattamento al cambiamento climatico e contenimento degli effetti distruttivi. Assumere un ruolo centrale nella ricerca e sperimentazione di soluzioni volte ad accrescere la resilienza urbana e contribuire a mitigare e ridurre il cambiamento climatico. Divulgare e diffondere le informazioni e le soluzioni per una replicabilità a scala locale. Promuovere attivamente uno sviluppo economico sostenibile, che risponda alle esigenze del presente senza compromettere quelle del futuro.*
- *Recuperare efficienza energetica, contribuendo con azioni concrete e misurabili a ridurre i consumi energetici e i costi della pubblica amministrazione e aumentare la qualità di vita dei cittadini. Contenere le emissioni di CO2 nell'atmosfera, verso l'obiettivo carbon zero. Dare rilevanza e visibilità agli interventi di adattamento fino ad oggi compiuti e alle progettualità già in essere e future, per rendere i Comuni e i cittadini più consapevoli dei processi conoscitivi, tecnici e decisionali in materia ambientale, e promuovere comportamenti diffusi virtuosi e sostenibili.*
- *Realizzare un **sistema integrato delle aree protette** della città metropolitana di Milano, dai Parchi regionali ai PLIS, **interconnesso con le reti verdi e blu regionali** (Parco Metropolitano). Contribuire allo sviluppo di un modello di rapporto sostenibile tra città e natura, anche tramite la condivisione degli obiettivi di tutela delle aree naturali, del paesaggio e di conservazione della biodiversità.*
- *Adottare, in particolare per il Parco Sud, un approccio che unisca alla tutela azioni di progettazione che vadano nella direzione di una sua valorizzazione e fruizione anche attraverso il coinvolgimento delle comunità locali.*
- *Alimentare partnership costruttive fra realtà interessate della pubblica amministrazione, imprese private e mondo della ricerca, per favorire nuove opportunità di economia circolare, in una visione di sostenibilità ambientale, finanza etica e innovazione dei processi produttivi e dei servizi. Assumere un ruolo centrale e propositivo nel processo di aggiornamento e*

*adeguamento della legislazione nazionale in materia di end of waste. Sostenere scambi di beni prodotti secondo principi di economia circolare (Green Public Procurement).*

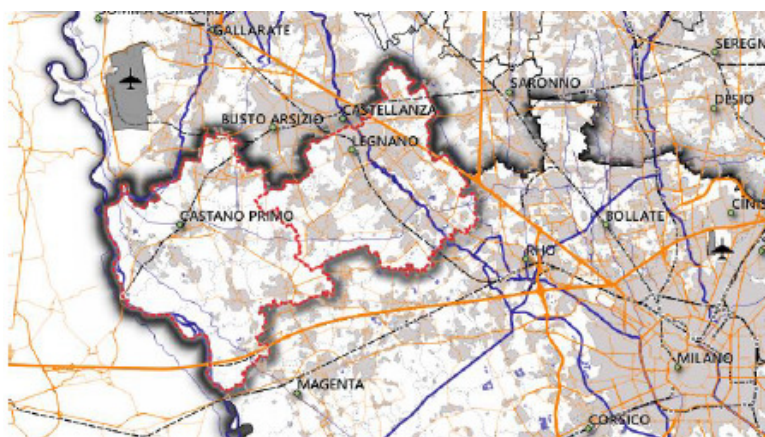
- *Dare attuazione a una gestione più efficiente e organizzata dei rifiuti definendo gli Ambiti Territoriali Ottimali (come previsto dal dlgs 152/2006). Applicare gli stessi obiettivi di efficacia amministrativa e funzionale anche al servizio idrico integrato.*
- **Infrastrutture e sistemi di mobilità**
  - *Attuare le previsioni, come stabilite dal Programma di Bacino dell'Agenzia del TPL e dal PUMS del Comune di Milano relative al sistema di trasporto pubblico metropolitano in un'ottica di potenziamento.*
  - *Potenziare forme di mobilità a basso impatto ambientale, promuovendo interventi di mobilità lenta che garantiscano la realizzazione di assi di continuità dei percorsi ciclabili e progetti di percorsi turistico culturali in un'ottica metropolitana, anche attraverso l'elaborazione del Piano Urbano della mobilità ciclistica (Bicipan).*
  - *Incentivare i mezzi di trasporto (pubblici, condivisi o privati) a ridotto impatto inquinante e lo sviluppo delle infrastrutture per i combustibili alternativi.*

I sei ambiti di *policy* definiscono gli obiettivi e gli indirizzi per l'azione di Città metropolitana e dei Comuni e raccordano le sei piattaforme strategiche ai progetti e alle azioni.

Ciò consente di definire gli obiettivi di ciascuna Zona Omogenea raccordando le priorità di Città metropolitana e dei territori.

#### 2.5.2 OBIETTIVI PER LA ZONA OMOGENEA ALTO MILANESE

La Zona Omogenea Alto Milanese cui appartiene anche Villa Cortese ricomprende i comuni di Arconate, Bernate Ticino, Buscate, Busto Garolfo, Canegrate, Castano Primo, Cerro Maggiore, Cuggiono, Dairago, Inveruno, Legnano, Magnago, Nerviano, Nosate, Parabiago, Rescaldina, Robecchetto Con Induno, San Giorgio Su Legnano, San Vittore Olona, Turbigo, Vanzaghella.



Gli obiettivi indicati dal PSTTM direttamente pertinenti la pianificazione urbanistica della ZO sono:

- **Pianificazione Territoriale, welfare metropolitano e rigenerazione urbana**

*Il tema della rigenerazione urbana nel contesto dell'Alto Milanese riguarda in primo luogo le aree industriali dismesse, la cui gestione ad oggi è affidata ai singoli Uffici Tecnici comunali, nonostante un percorso di analisi e mappatura iniziato con Regione Lombardia. L'esperienza del Bando Periferie, che*

*ha visto la ZO impegnata in un progetto integrato (Integration Machine) che coinvolge tre Comuni, viene considerata in maniera positiva, sia nella componente di gestione e collaborazione, che negli esiti pratici.*

#### **Obiettivi**

- *Gestire i progetti di rigenerazione urbana attraverso un'integrazione settoriale e territoriale.*
- *Sviluppare azioni integrate, accompagnate da una regia metropolitana o di Zona Omogenea, per estendere gli interventi iniziati con il Bando periferie ad altri Comuni, con particolare riferimento alle aree ex industriali e alle proprietà pubbliche.*

#### • **Sostenibilità ambientale e parchi**

*I comuni della ZO Alto Milanese sono promotori di numerosi PLIS che stanno oggi rivelando alcune criticità nella loro gestione. Il numero elevato, la scarsa integrazione, la debolezza delle strutture gestionali e la mancanza di fondi si sommano alla necessità di una regia comune che sviluppi progetti e unifichi le regole e le funzioni.*

#### **Obiettivi**

- *Rafforzare il ruolo di Città metropolitana come coordinamento e sviluppo di una strategia territoriale unica, a scala di Zona omogenea, con un ufficio tecnico assegnato, risorse e progetti condivisi, regole e funzioni unificate.*
- *Sperimentare un nuovo ruolo per i PLIS attraverso lo sviluppo di iniziative che stimolino la fruizione, anche in ottica di sensibilizzazione sulle tematiche ambientali.*
- *Rafforzare le politiche per uno sviluppo sostenibile anche in chiave di accesso a fondi di finanziamento attraverso partnership pubblico-private.*
- *Sviluppare le connessioni fisiche tra parchi, in particolare attraverso la progettazione di percorsi ciclabili intercomunali.*

#### • **Infrastrutture e sistemi di mobilità**

*La rete infrastrutturale locale, finora sufficiente a contenere la domanda, costituisce tuttavia una criticità se vista in una prospettiva temporale più ampia. Il fenomeno dello sfaldamento dell'auto-contenimento del mercato del lavoro nella sede di residenza sta rendendo sempre più importante il bisogno di collegamenti con il capoluogo per pendolari: il bacino occupazionale della popolazione della ZO tende infatti a espandersi a scala metropolitana. Parallelamente, si amplia il carico veicolare relativo alle nuove funzioni insediate nel territorio.*

#### **Obiettivi**

- *Potenziare la rete infrastrutturale e dei servizi di mobilità (gomma e ferro) della zona sulla scorta del crescente pendolarismo verso Milano e dell'attrattività data dalle nuove funzioni diffuse sul territorio.*
- *Riqualificare il reticolo viario secondario per le relazioni intercomunali.*
- *Potenziare il trasporto ferroviario tra Rho e Gallarate al fine di migliorare il servizio ferroviario regionale e l'accessibilità a Malpensa.*
- *Valorizzare il sistema della mobilità ciclabile.*



## 2.6 IL PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

La Città metropolitana di Milano, con Deliberazione del Consiglio metropolitano n.8 del 17 marzo 2016, ha approvato il Piano di Indirizzo Forestale (PIF), in revisione del previgente strumento scaduto nel 2014, e in adeguamento ai contenuti delle nuove disposizioni di redazione dei Piani di Indirizzo Provinciale dettati dalla D.G.R. 24 luglio 2008 n. 8/7728.

Il PIF, specifico piano di settore del PTCP, costituisce uno strumento di analisi e di indirizzo per la gestione del territorio forestale, di raccordo tra la pianificazione forestale e quella territoriale, nonché di supporto per la definizione delle priorità nell'erogazione di incentivi e contributi e per le attività silvicolture da svolgere.

In relazione alle caratteristiche dei territori oggetto di pianificazione, delimita le aree in cui è possibile autorizzare le trasformazioni, definisce modalità e limiti per le autorizzazioni alle trasformazioni dei boschi e stabilisce tipologie, caratteristiche qualitative, quantitative e localizzative dei relativi interventi di natura compensativa.

L'ambito di applicazione del PIF è costituito dalla superficie forestale di competenza amministrativa della Città metropolitana di Milano.

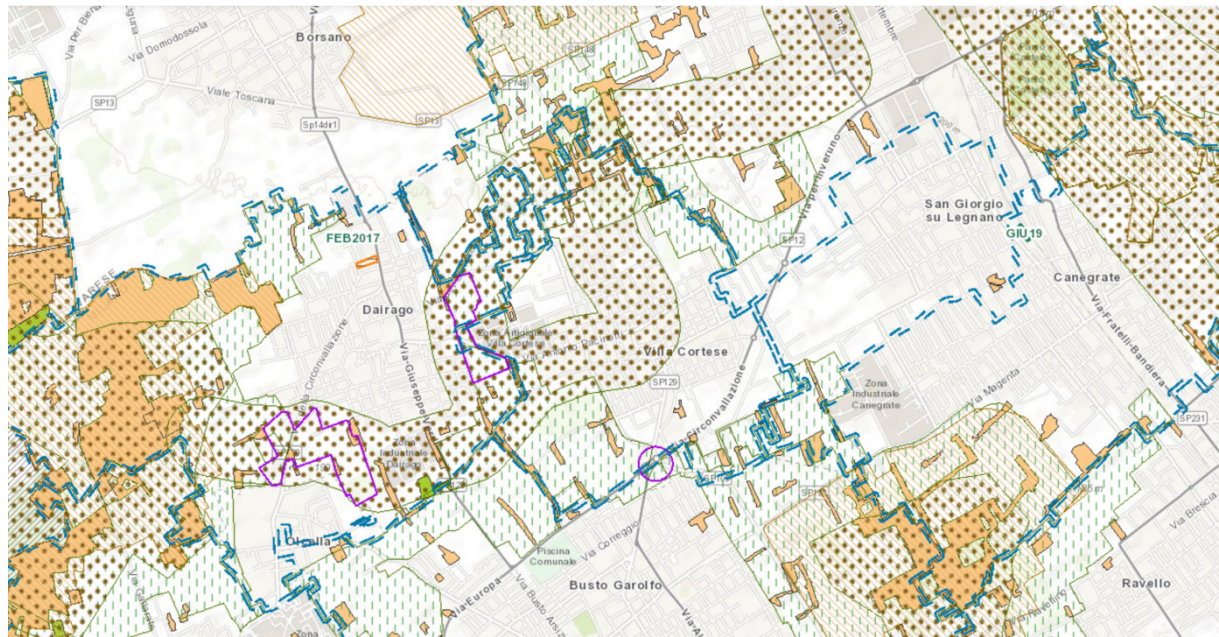
Al PIF è demandata:

- l'identificazione delle superfici forestali ai sensi della normativa vigente;
- la caratterizzazione delle superfici secondo il modello dei Tipi forestali della Lombardia;
- il riconoscimento e la valutazione delle funzioni delle superfici forestali;
- la definizione di indirizzi e modalità gestionali delle superfici forestali.

Costituiscono indirizzi strategici del PIF i seguenti:

- la conservazione ed ampliamento della superficie forestale provinciale, in un'ottica di presenza diffusa degli ecosistemi naturali sul territorio
- la tutela e governo della superficie forestale in relazione alle condizioni ecologiche specifiche ed alle funzioni prevalenti
- la valorizzazione multifunzionale delle superfici forestali quale garanzia di una gestione ottimale delle risorse naturali e culturali del territorio ricadute dirette e indirizzi sulle scelte della strumentazione urbanistica attuativa.

Sul territorio di Villa Cortese il PIF individua alcuni residui elementi vegetazionali classificati come "boschi trasformabili", ad eccezione di due ambiti classificati come "altri boschi non trasformabili" in quanto coincidenti con i "varchi rete ecologica provinciale". Buona parte del territorio è comunque destinabile a interventi compensativi (coincidente con gli ambiti di tutela paesistico-ambientale e degli ambiti agricoli del PTCP).



- AREA PIF
- CONFINE COMUNALE
- FONTANILI (da PTCP)
- PASM
- PARCHI REGIONALI

#### BOSCHI PIF

- TRASFORMABILI
- NON TRASFORMABILI (per tipologia forestale)
- boschi trasformati (art.42 comma 1c, LR 31/08)
- nuovi boschi e sistemi verdi finanziati (art.42 comma 1b, LR 31/08)

#### ALTRI BOSCHI NON TRASFORMABILI

- BOSCHI DA SEME
- VARCHI RETE ECOLOGICA PROVINCIALE
- BUFFER 500 METRI AREE NATURA 2000
- BUFFER 50 METRI FONTANILI

#### AREE PER INTERVENTI COMPENSATIVI

- ambiti di tutela paesistico-ambientale (da PTCP)
- ambiti agricoli (da PTCP)
- PLIS
- aree Natura2000

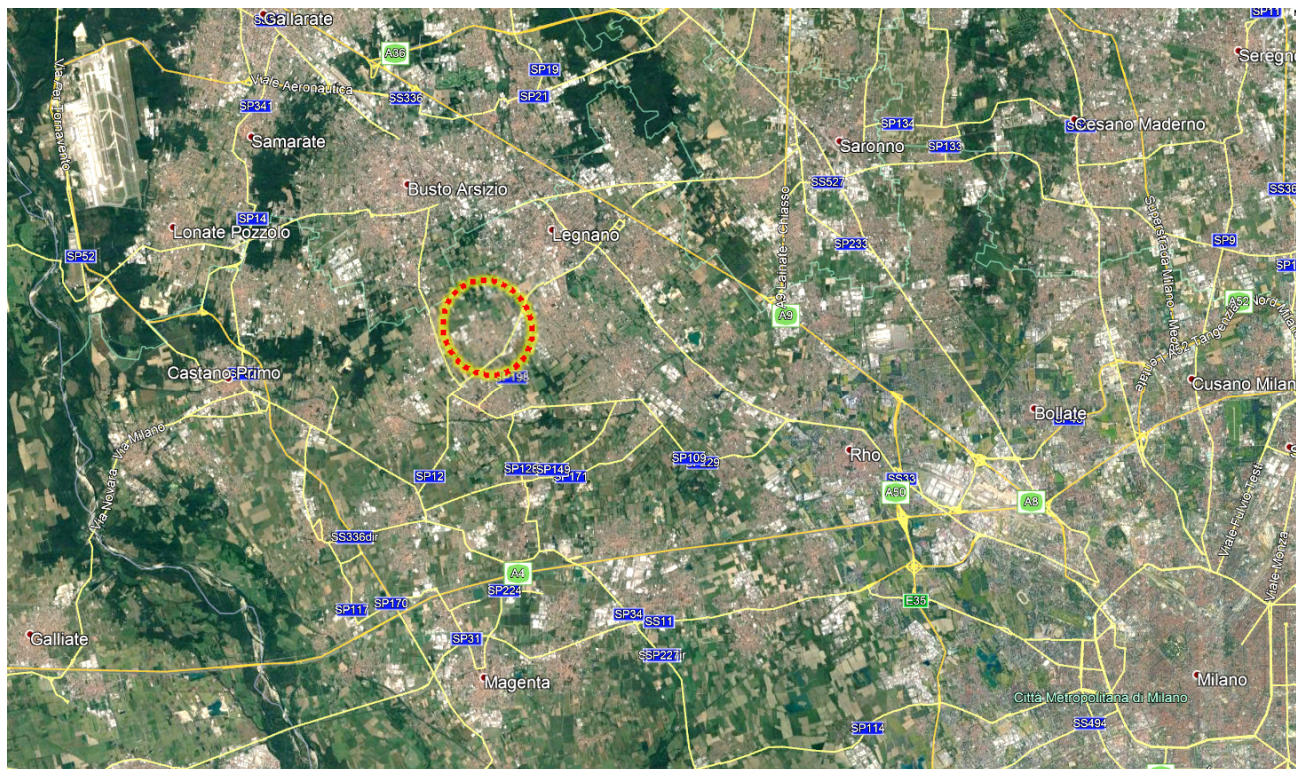
Estratto della Tavola 3 del Piano di Indirizzo forestale (PIF) - "Carta delle trasformazioni e degli interventi compensativi"



### 3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE<sup>5</sup>

Il **Comune di Villa Cortese**<sup>6</sup> si trova al limite nord-ovest della Provincia di Milano, a una trentina di chilometri dal capoluogo, vicino al confine con la Provincia di Varese e confina con quattro comuni della Provincia di Milano: Legnano a nord, San Giorgio su Legnano a est, Busto Garolfo a sud e Dairago ad ovest.

Il Comune è ricompreso nella Zona Omogenea dell'**Alto Milanese**, attestata su due principali sistemi di polarizzazione, il **Castanese** e il **Legnanese**, ove è collocata, geograficamente e per gravitazione, Villa Cortese.



Inquadramento territoriale da satellite di Villa Cortese – Fonte Google Maps®

Il **Legnanese**<sup>7</sup> è una conurbazione lineare che comprende undici comuni contigui che si trovano nell'area tra Milano, Varese e i territori d'Oltralpe. L'ambito presenta un carattere fortemente urbano e fa parte di una più complessa ed estesa conurbazione cresciuta a ridosso della valle dell'Olona e dell'asse del Sempione.

<sup>5</sup> Il presente capitolo ripropone, con carattere italico, diversi passaggi dell'omologo capitolo 3.1 della relazione del PGT vigente.

<sup>6</sup> Il toponimo Villa Cortese è un nome composto di cui sono state date almeno due possibili origini. La prima fa risalire il nome dall'unione di Vicus (dal latino, ossia dimora di campagna) per il primo insediamento, che poi, sviluppandosi con l'aggiunta di altri insediamenti, diviene Curtis (corte), definendone così il toponimo, che nel corso dei secoli si modifica in Vilcortex, Vilacortexia ed infine Villa Cortese. La seconda etimologia per il toponimo deriva sempre dalla radice latina di Villa e dal nome proprio Cortese, o di famiglia Cortesi, proprietari della zona.

<sup>7</sup> I dati provengono da vari documenti editi dalla Provincia di Milano.

*Il Legnanese ha dimensioni relativamente contenute avendo un'estensione di poco meno di 100 Km<sup>2</sup> (pari al 4,9 % dell'intera provincia) e una popolazione di quasi 180.000 (circa il 4,6 % del totale). Questi valori determinano una densità abitativa di poco superiore ai 1.800 abitanti/Km<sup>2</sup>, poco al di sotto dei 2.000 abitanti/Km<sup>2</sup> della media provinciale.*

*Il territorio comunale si estende su un'area di circa 3,5 Km<sup>2</sup> e la sua altezza sul livello del mare si attesta sui 200 metri, con un'escursione altimetrica di soli 16 metri.*

*Tale quota altimetrica colloca Villa Cortese nella fascia altimetrica della pianura.*

*Dal punto di vista degli aspetti del paesaggio agrario, il territorio comunale è caratterizzato dalla prevalenza di seminativi con presenze residuali di boschi di latifoglie a nord ed a sud dell'abitato di Villa Cortese.*

*Le zone agricole e le aree non edificate costituiscono un valore produttivo, ecologico ed ambientale in un'area densamente urbanizzata come questa, dove le saldature urbane con i comuni confinanti di Legnano, San Giorgio e Dairago testimoniano la forte pressione insediativa tipica della direttrice del Sempione.*

*In merito all'assetto infrastrutturale per la mobilità, il territorio comunale risente della vicinanza con un asse infrastrutturale così importante, che, pur causando qualche disagio in termini di congestione e traffico (che dovrà essere mitigato con interventi di riqualificazione ambientale, per evitare fenomeni di aumento della continuità spaziale a scapito di una forma urbana definita), favorisce un buon livello di accessibilità.*

*Infatti, Villa Cortese, pur essendo un comune di piccole dimensioni, può sfruttare la vicinanza alla rete viabilistica e ferroviaria di scala sovralocale, a cui è connessa grazie a una fitta maglia stradale e a un servizio di trasporto collettivo locali che le consentono i collegamenti sia con i comuni confinanti che con le località vicine più importanti, come Busto Arsizio e Magenta.*

*In merito va anche detto che il livello di accessibilità del comune è destinato a elevarsi in virtù della realizzazione di alcuni interventi infrastrutturali previsti dalla Provincia di Milano (ora Città Metropolitana di Milano) e inseriti nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), come la realizzazione della Variante della Strada Statale 33 e della messa in sicurezza della Strada Provinciale 12.*



## 4. SISTEMA INFRASTRUTTURALE

L'inquadramento del sistema infrastrutturale sovralocale è restituito dalla tavola A.1.1.a del Documento di Piano.

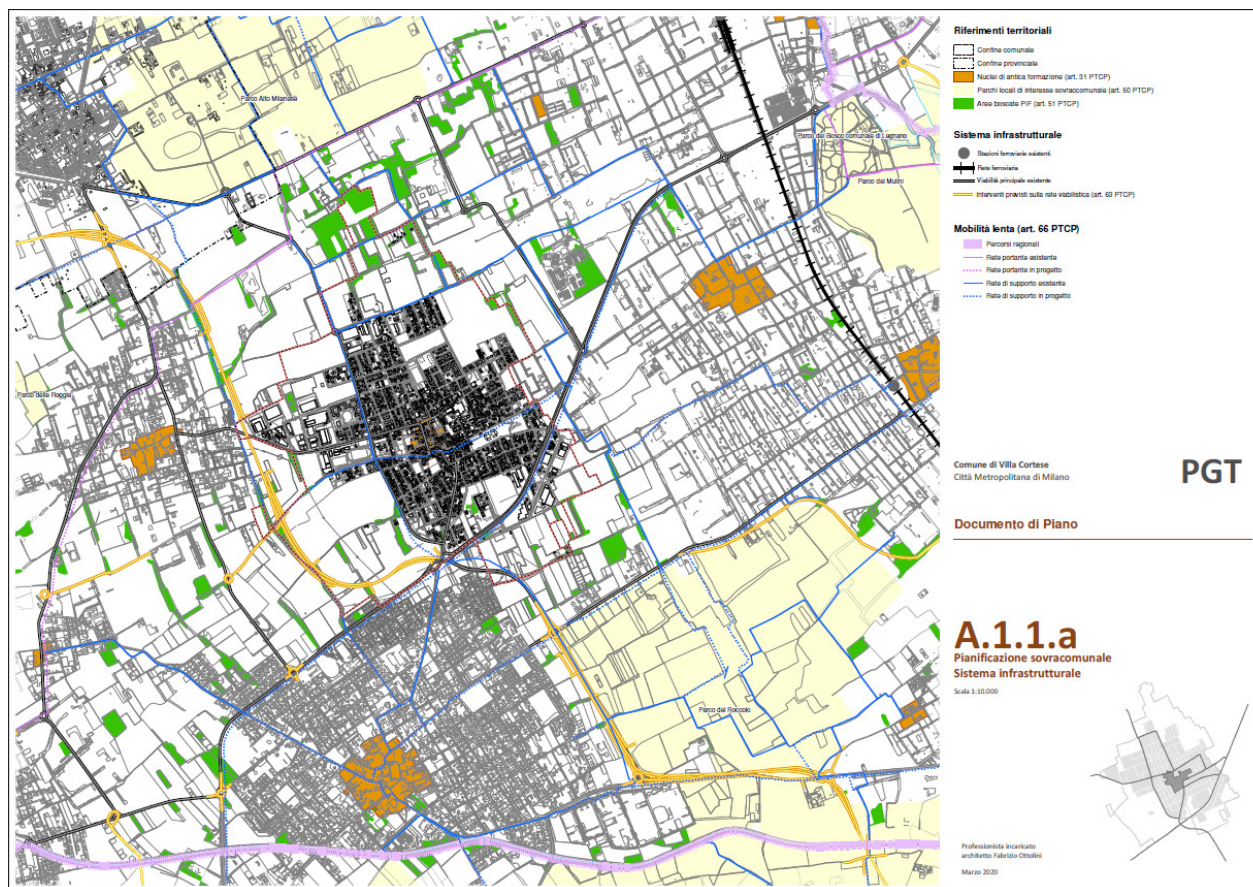


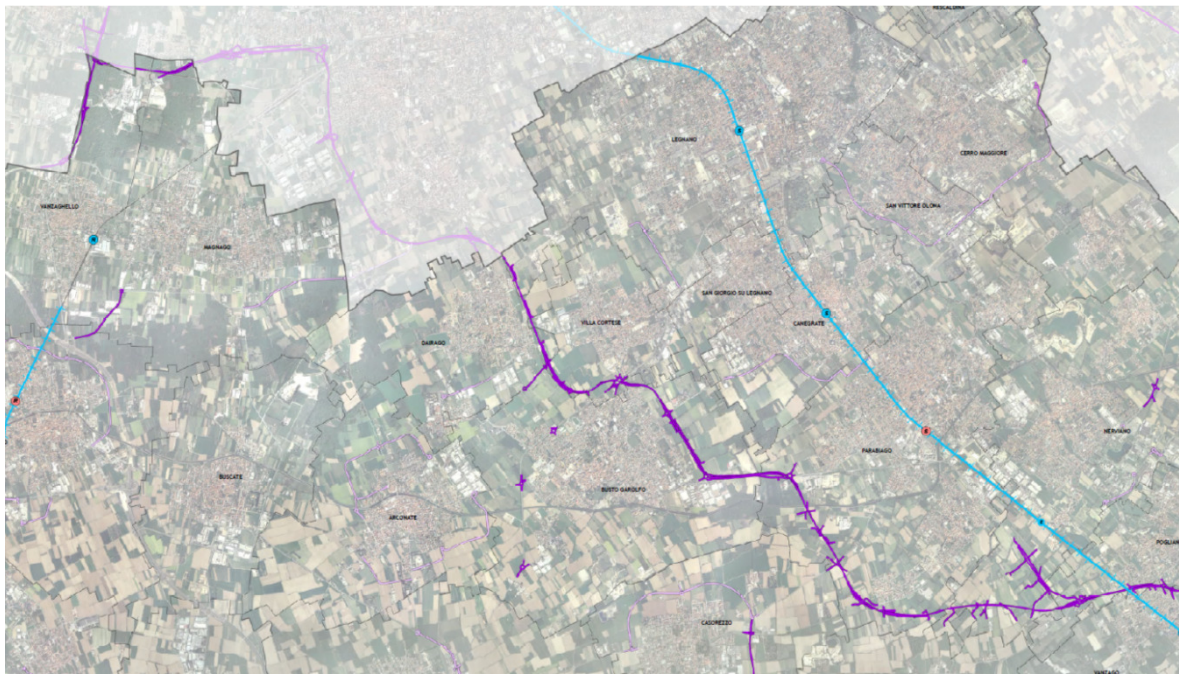
Tavola A.1.1.a del Documento di Piano – Pianificazione sovracomunale - sistema infrastrutturale

Gli elementi costitutivi di questo quadro di riferimento, insieme agli altri che caratterizzano e strutturano il sistema locale, sono descritti nei successivi paragrafi.

### 4.1 SISTEMA VIARIO

Le infrastrutture per la mobilità costituiscono componenti strutturanti il territorio, sia per la loro consistenza fisica, sia per le loro ricadute funzionali e per il loro impatto sull'ambiente. La programmazione della Città Metropolitana in questo settore risulta pertanto particolarmente incisiva per la definizione dell'assetto insediativo, e su questo presupposto fonda le politiche e le conseguenti azioni messe in campo dal piano.

La Tavola 1 del PTCP, relativa al Sistema insediativo-infrastrutturale illustra lo schema generale delle reti infrastrutturali e dei collegamenti strategici per la mobilità.



Stralcio della tavola 1 del PTCP della Città Metropolitana – Sistema infrastrutturale – Sezione 5

*Alla vasta scala, Villa Cortese fa parte del **sistema insediativo-infrastrutturale** della **direttrice del Sempione**; più precisamente il comune si trova nella porzione di territorio compresa tra le autostrade A4 Milano-Torino e A8 dei Laghi (ramo E62 per Varese), pochi chilometri a sud-ovest di Legnano, raggiungibile con la SP 12.*

La **Strada Provinciale 12**, su cui sono stati realizzati interventi provinciali di separazione delle corsie e realizzazione di rotatorie alle intersezioni, si collega alla porzione (sud) già realizzata del tracciato della **Variante della SS 33** (intervento viabilistico prioritario di livello sovralocale previsto dal PTCP).

Verso nord la Variante alla SS33 consentirà la connessione diretta (per il tramite della variante alla SS341 nei territori di Cassano Magnago, Gallarate, Samarate e Vanzaghella) con l'aeroporto della Malpensa, con Gallarate e il tessuto nord di Busto Arsizio, con il sistema autostradale della Pedemontana verso Bergamo e Brescia, introducendo gradi potenziali di accessibilità in grado di modificare il rango territoriale degli insediamenti posti lungo il tracciato.

## 4.2 TRASPORTO PUBBLICO

Villa Cortese è servita da un servizio di trasporto pubblico locale su gomma che la connette con i comuni limitrofi e con i principali nodi infrastrutturali.

Le linee di trasporto pubblico sono attualmente gestite dalla società Movibus e sono principalmente organizzate sulle linee:

- Z625 Busto Arsizio – Dairago – Busto Garolfo;
- Z627 Castano Primo – Busto Garolfo – Legnano;

Per il tramite del Nodo di Busto Garolfo le linee di TPL presenti forniscono un servizio completo per i quadranti sud, est e ovest.



Il collegamento è più diretto, verso nord, con Legnano.

In ogni caso il TPL consente di raggiungere su gomma le stazioni ferroviarie di Legnano (stazione FS) e Busto Arsizio (stazioni FS e FNM).

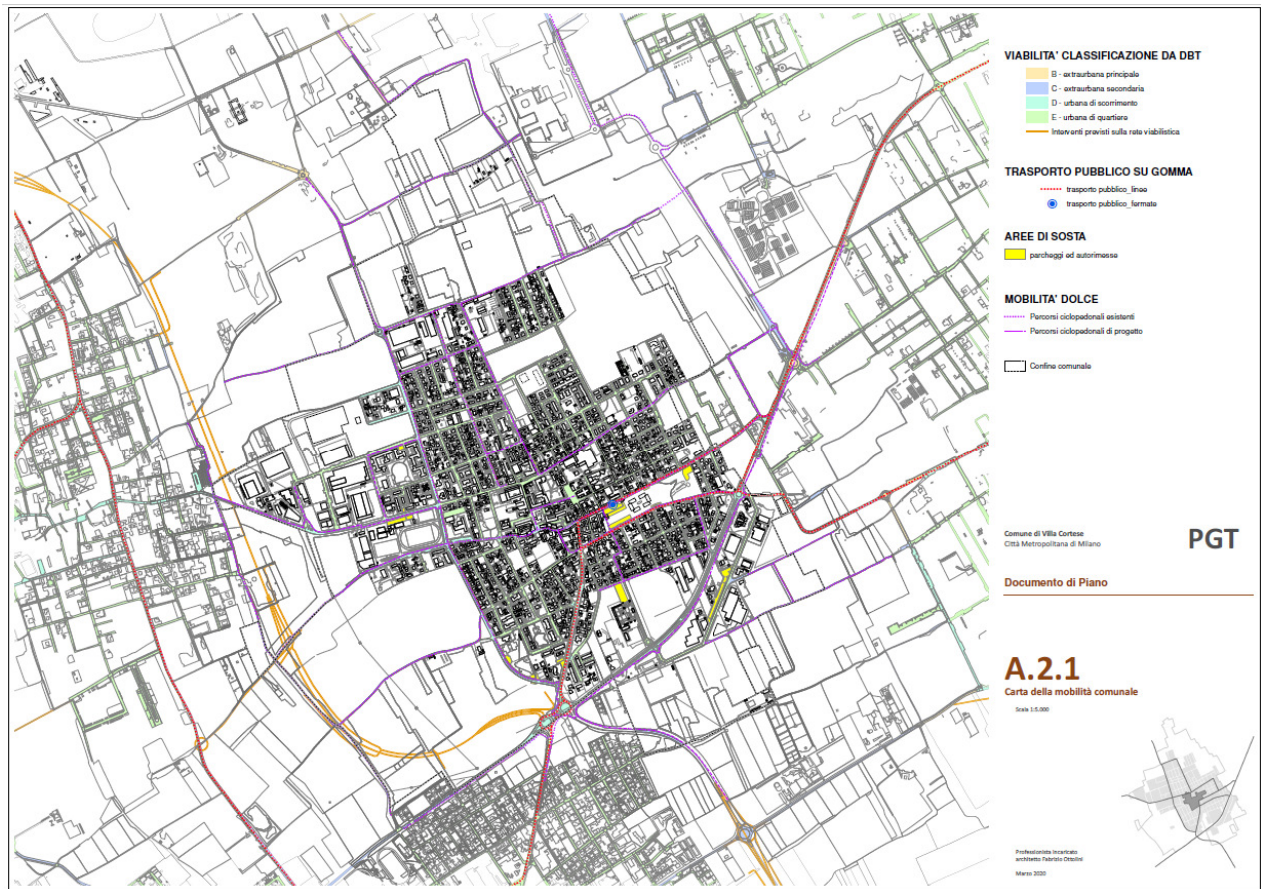


Tavola DP A.2.1 del DdP – Mobilità comunale



## 5. SISTEMA INSEDIATIVO

### 5.1 CENNI STORICI<sup>8</sup>

*Il ritrovamento di un sarcofago romano databile al **I secolo d.C.** testimonia sul territorio un **insediamento fin dall'epoca romana**, anche se il primo documento nel quale il paese viene citato è della metà del XXIII secolo<sup>9</sup>. Sempre nel **1200**, Goffredo da Bussero, nel 'Liber Notitiae Sanctorum Mediolani', racconta di un **altare dedicato a San Vittore Martire** sito a Villa Cortese.*

*Del periodo tra **1300** e **1400** si hanno poche notizie: le uniche sono legate alla presenza di tale Famiglia Scazzosi<sup>10</sup>, potente famiglia con ampi possedimenti, che, attraverso la registrazione all'elenco dei mercanti dell'epoca, ci dice che **Villa Cortese dipendeva dalla Pieve di Olgiate Olona nel Ducato di Milano**.*

*Per avere notizie più precise riguardo agli abitanti di Villa Cortese bisogna arrivare al **1500**, quando un elenco censuario riporta i nomi di 28 famiglie (chiamate 'fuochi').*

*Tra i notabili viene menzionato il prete Domenico Sarugeri, primo parroco quando nel 1564 San Carlo Borromeo erige in parrocchia la **Chiesa di San Vittore Martire**.*

*Il **1600** viene da tutti ricordato per la **grande epidemia di peste** (1630), che a Villa Cortese causa 250 vittime su una popolazione di soli 400 abitanti. Più avanti, nel 1652, a Villa Cortese viene nominato il nuovo feudatario Giovanni Battista Rossetti, il quale, dieci anni dopo, viene investito 'Marchese di Inveruno e Villa Cortese'<sup>11</sup>.*

*Nel **1700**, grazie del censimento geometrico e descrittivo del territorio del 1722, apprendiamo l'entità di case, corti, coltivi e boschi di Villa Cortese. A quel tempo, le case di abitazione erano 37 con 403 abitanti, tutti occupati nell'agricoltura (del totale del territorio lavorativo, venivano seminate circa mille pertiche, alternate a segale, lino e vigneti) e nell'artigianato.*

*Nel **1800**, precisamente nel 1857, viene redatto il **nuovo censo**: la popolazione è quasi raddoppiata e nella Contrada Maggiore (più tardi intitolata alla famiglia Tosi)<sup>12</sup> trovano sede il municipio, le scuole ed il*

<sup>8</sup> Il presente capitolo è ripreso integralmente dal capitolo 4.1 della Relazione (rif. A.20) del Documento di Piano previgente

<sup>9</sup> Un atto del 1261, con cui il Prevosto ed i Canonici del Convento di San Giorgio (che si trovava dove ora sorge il Castello Visconteo in Legnano) certificano i beni che detengono tra il fiume Olona, Villa Cortese e la Strada Dairasca che congiungeva Legnano con Dairago.

<sup>10</sup> La famiglia viene citata in una pergamena del 1312, poi, nel 1403 tal Ambrogio Scazzosi compare nell'elenco dei Mercanti di Lana con marchio e matricola, risultando abitante di Villa Cortese, Pieve di Olgiate Olona, Ducato di Milano.

<sup>11</sup> Nel 1798, anno in cui viene abolita la feudalità, venne costruito il nuovo camposanto nel vecchio Lazzaretto, con ampliamenti successivi si giunge, nel 1960, all'abbattimento della Chiesa per far posto al nuovo ingresso dell'attuale cimitero.

<sup>12</sup> La Contrada Maggiore (attuale Via Franco Tosi) era l'anima del paese con a meridione la Piazza Grande (ora Piazza della Vittoria) e la Chiesa Parrocchiale (ora trasformata) ed all'altro suo estremo l'Oratorio di San Fermo con l'omonima piazzetta. Ai lati, le corti e le case si sviluppavano già sulle vie per Dairago e Busto Garolfo. La

corpo di guardia. Fuori dell'abitato, scompare la brughiera, lasciando nuovo spazio al coltivo e ai gelsi, importanti per la bachicoltura.

Con l'avvento del **Regno d'Italia** cambiano le leggi e i Comuni con una popolazione inferiore ai 1.500 abitanti devono essere aggregati ad altri maggiori, pertanto, il Consiglio Provinciale di Milano, nell'adunanza del 13 settembre 1866, decide che **Villa Cortese diventa una frazione di Busto Garolfo**.

Nel frattempo, a metà '800, Eugenio Tosi fonda la **prima fabbrica tessile** di Villa Cortese, l'Opificio America, edificio a tre piani con 150 telai tradizionali in legno.

Dopo di lui, il figlio sviluppa la grande Officina Legnanese Franco Tosi con la fabbricazione di macchine per la produzione di energia a vapore ed elettrica<sup>13</sup>.

A fine secolo, nel 1884 muore l'ultimo sindaco in carica prima della trasformazione in frazione, Benedetto Speroni, possidente ed abitante in Villa Cortese, che lascia tutti i suoi beni per l'istituzione di un **asilo infantile** che vedrà la realizzazione nel 1890.

Nel **1900**, nascono due nuove industrie, la tessitura a vapore Fabio Vignati nel 1900 e la tessitura meccanica Giovanni Crespi nel 1919, l'unica tutt'ora operante con i più moderni impianti del settore.

Contemporaneamente, nel 1910, il Cardinal Ferrari pone la prima pietra per la costruzione di una **nuova chiesa parrocchiale**, divenuta un'urgente necessità per l'aumentata popolazione. L'imponente opera progettata dall'Ingegnere Malinverni per una capienza di 3.500 persone, sorge su un terreno donato dai coniugi Francesco Ferrazzi e Luigia Cova, ma col sopraggiungere della **prima guerra mondiale** i lavori subiscono un notevole rallentamento, fino alla consacrazione, avvenuta nell'ottobre 1922. Nel 1933, alla morte di Francesco Ferrazzi il vasto fondo di sua proprietà diventa, per sua volontà, la **Scuola di agricoltura** Ferrazzi-Cova<sup>14</sup>, che nel 1953 si trasforma in Scuola di avviamento professionale per l'agricoltura e nel 1980 ospita una sezione staccata dell'Istituto Tecnico Dell'Acqua<sup>15</sup> 81. Infine, dall'1988, da sezione staccata sperimentale ad indirizzo agrario, la Scuola divenne a tutti gli effetti Istituto Tecnico Agrario Statale Gregorio Mendel.

---

Chiesa del Lazzaretto completava gli edifici sacri, consacrata nel 1720 e dedicata alla Madonna del Rosario, era sorta a fianco della fossa comune dove furono sepolti gli appestati.

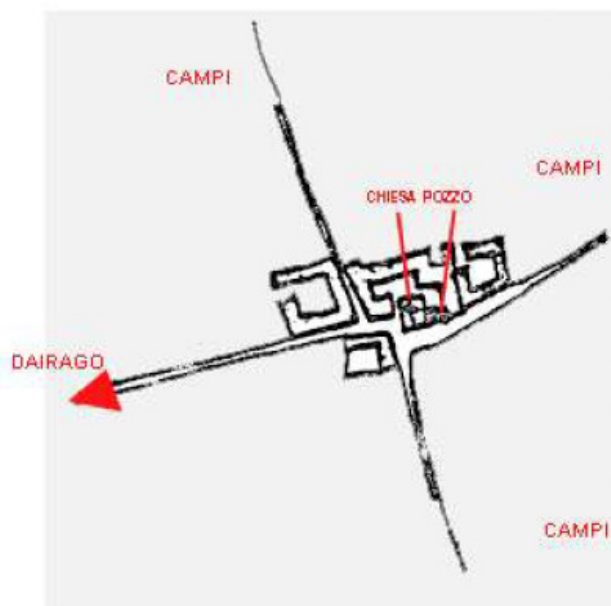
<sup>13</sup> Dopo la sua morte gli verrà intitolata la Contrada Maggiore dove era la casa di famiglia.

<sup>14</sup> Con Regio Decreto 3 giugno 1938 - XVI n. 1139 la Scuola viene eretta in Ente Morale. Nell'ottobre del 1935 iniziava il corso biennale di agricoltura

<sup>15</sup> Istituto sperimentale ad indirizzo agrario, che usufruisce delle strutture dell'Azienda Agricola, con i suoi campi sperimentali, il reparto zootecnico, la serra, il frutteto ed il vigneto specializzato per le sperimentazioni didattiche.

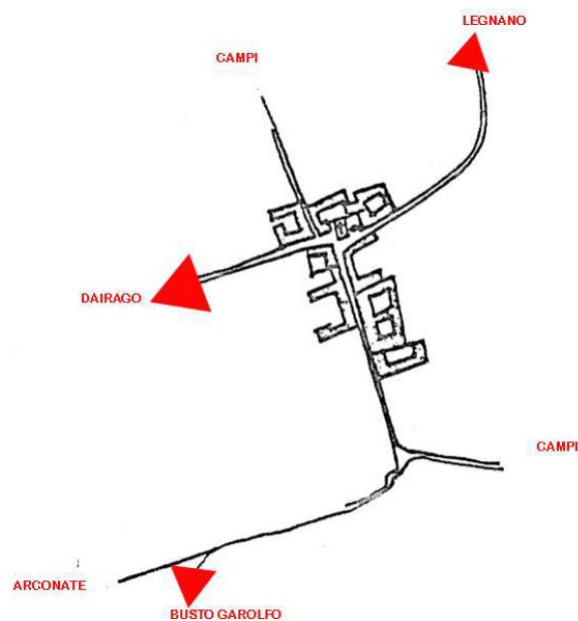
5.2. EVOLUZIONE DELL'INSEDIAMENTO URBANO<sup>16</sup>

*Fino al 1400 Villa Cortese, che ha una popolazione inferiore a 100 abitanti, è collegata esclusivamente con Dairago: è lungo questa direzione che avviene la prima edificazione.*



Villa Cortese prima del 1400

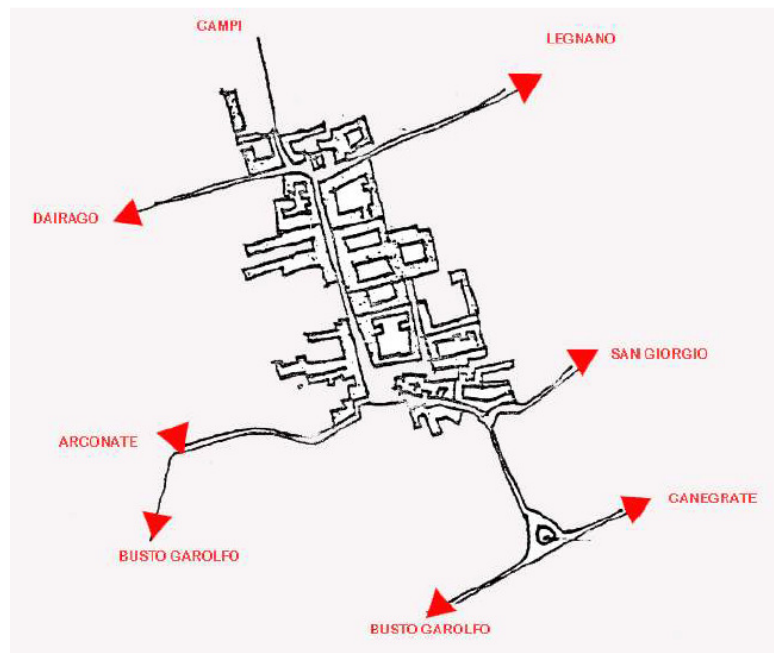
*Nel 1400 si sviluppano degli scambi tra Legnano e Busto Garolfo con l'attraversamento di Villa Cortese che si espande lungo questa direttrice.*



Villa Cortese nel 1500

*Nel 1600 si rileva ..... lo sviluppo lungo la strada per Legnano e la rete di vicoli intorno alla chiesa.*

<sup>16</sup> Parte dei contenuti del presente capitolo sono desunti dal capitolo e della relazione del Piano delle Regole vigente. In tal caso i relativi passaggi sono riportati con carattere italico.



Villa Cortese e i collegamenti nel 1600

Nel 1722 con il censimento geometrico e descrittivo del territorio (catasto teresiano) si apprende la consistenza di case, corti, coltivi e boschi. La Contrada Maggiore (attuale Via Franco Tosi) era l'anima del paese, a sud di questa si trovano la Piazza Grande (attuale Piazza della Vittoria) e la Chiesa Parrocchiale (ora trasformata) ed all'altro suo estremo l'Oratorio di San Fermo con l'omonima piazzetta.

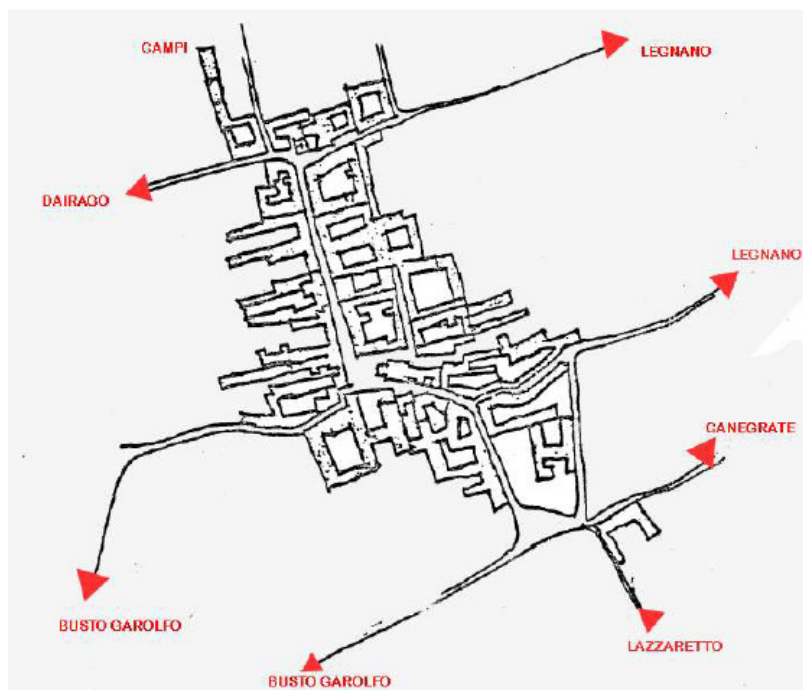
Ai lati, le corti e le case che si sviluppavano già sulle vie per Dairago e Busto Garolfo. La Chiesa del Lazzaretto completava gli edifici sacri: consacrata nel 1720 e dedicata alla Madonna del Rosario, era sorta a fianco della fossa comune dove furono sepolti gli appestati.

Nel 1798 venne costruito il nuovo camposanto nel vecchio Lazzaretto; con ampliamenti successivi si giunse, nel 1960, all'abbattimento della Chiesa per far posto al nuovo ingresso dell'attuale camposanto.

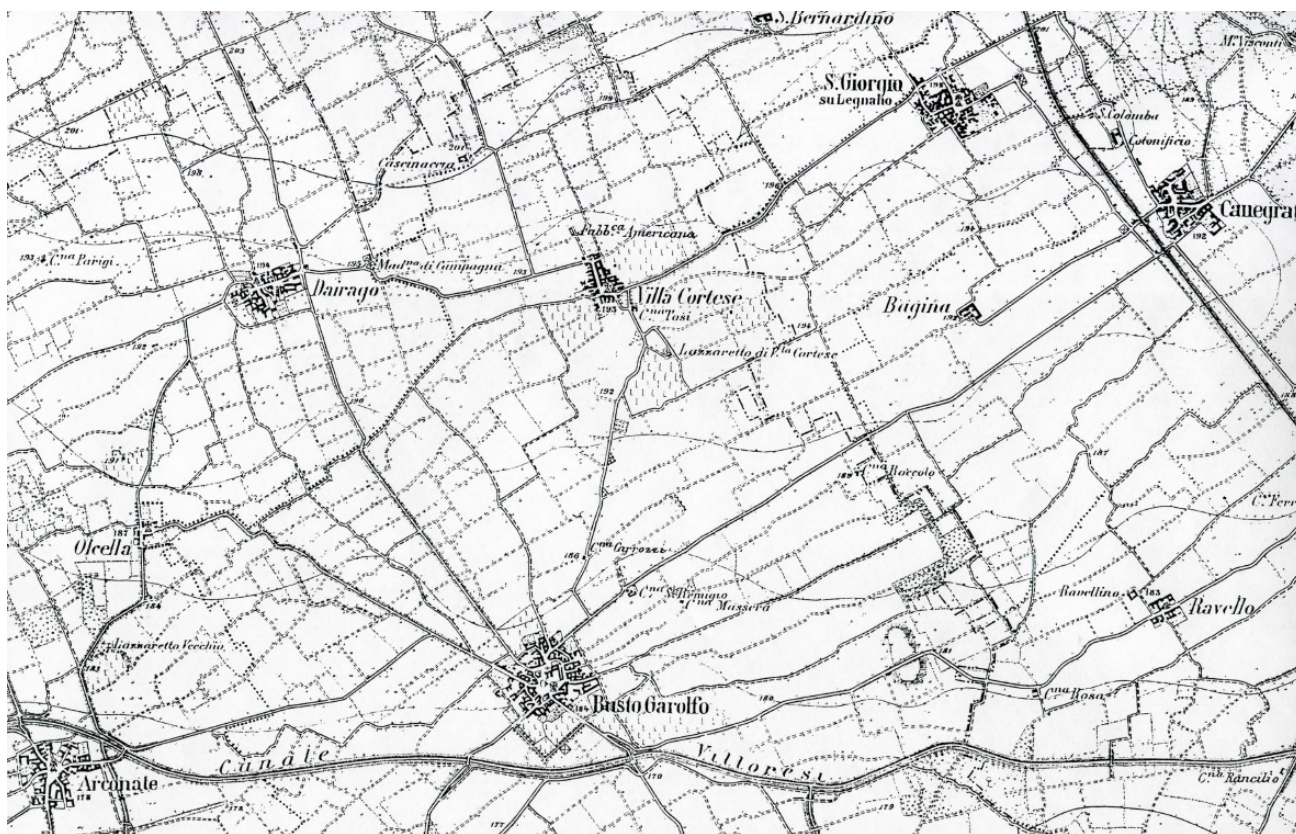
Nel Catasto Teresiano vengono censite 37 case di abitazione con 403 abitanti, persone tutte dedite all'agricoltura ed all'artigianato, a loro essenziale. Del territorio lavorativo se ne seminava circa mille pertiche, frammischiatamente a segale, lino e, tra i moroni, i vigneti.

Nel 1857, più di un secolo dopo, verrà fatto il nuovo censo. In una nota dei registri, vi si legge: "tutti i fabbricati in questo Comune sono costruiti di muro in cotto e calce e coperti di tegole". La popolazione è quasi raddoppiata; le scuole, il municipio ed il corpo di guardia hanno sede nella Casa n. 11 in Contrada Maggiore. Scompare la brughiera, lasciando nuovo spazio al coltivo: i gelsi, importanti per la bachicoltura, sono 2003 (erano 1750 nel vecchio censo).

Con le nuove leggi del Regno d'Italia, i Comuni con una popolazione inferiore ai 1500 abitanti vengono aggregati ad altri maggiori. Con Decreto Reale del 24 dicembre 1868 emanato a Torino da Vittorio Emanuele II, i Comuni di Dairago, Arconate e Villa Cortese venivano soppressi ed aggregati come frazioni a Busto Garolfo.



Villa Cortese nel 1800



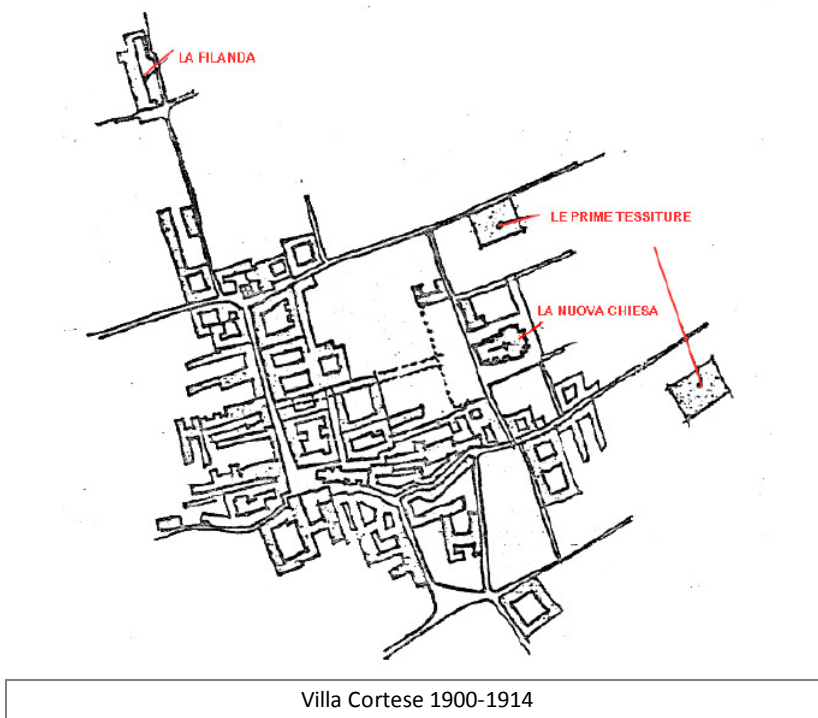
Estratto cartografia IGM del 1883

Eugenio Tosi (1815 - 1896), creò il lavoro di fabbrica a Villa Cortese con la costruzione dell'opificio America, edificio a tre piani dove trovano posto centocinquanta telai tradizionali in legno. Il figlio Franco (1850 - 1898) diverrà famoso per lo sviluppo della grande Officina Legnanese "Franco Tosi" con la fabbricazione di macchine per la produzione di energia a vapore ed elettrica. Dopo la sua morte gli verrà intitolata la Contrada Maggiore dove si trovava la casa di famiglia.



*Il 14 aprile 1910 il Card. Ferrari poneva la prima pietra per la costruzione di una nuova chiesa parrocchiale, completata nel 1922. L'opera progettata dall'Ingegnere Malinverni per una capienza di tremilacinquecento persone, sorge su un terreno donato dai coniugi Francesco Ferrazzi e Luigia Cova.*

*Nel 1919 nasce la Tessitura Meccanica Giovanni Crespi; nel 1900 aveva preso l'avvio la tessitura a vapore Fabio Vignati. Ad oggi solo la tessitura Crespi è tutt'ora operante con i più moderni impianti del settore.*



*Per volontà testamentaria del Comm. Ferrazzi fu fondata la Scuola di Agricoltura Ferrazzi - Cova a cui destinò tutto il suo ingente patrimonio. Con Regio Decreto 3 giugno 1938 - XVI n. 1139 la Scuola viene eretta in Ente Morale. Nell'ottobre del 1935 iniziava il corso biennale di agricoltura e l'8 ottobre 1953 si trasforma in "Scuola di Avviamento Professionale a tipo Agraria".*

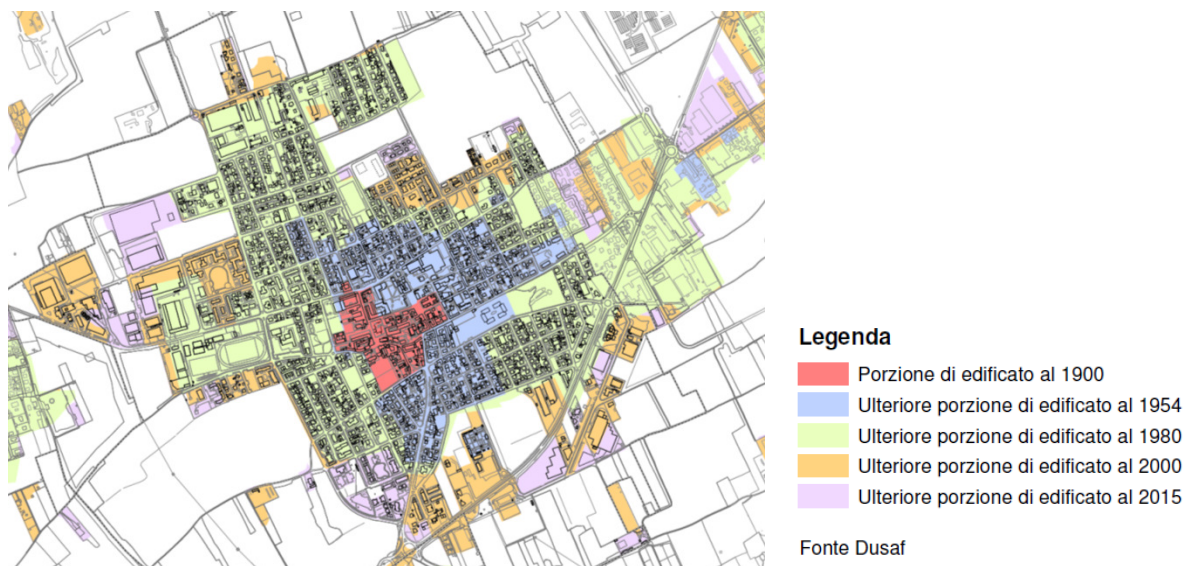
Dalla fine del 1800 Villa Cortese si è sviluppata con processi additivi, via via più sempre più intensi, avvenuti attorno all'originario nucleo di antico insediamento.

Sulla base della Banca dati DUSAF e GAI dia ERSAF (Regione Lombardia) è possibile restituire graficamente il processo evolutivo recente del sistema urbano locale.

Negli anni '50 la conformazione del sistema urbano evidenzia un'attrazione marcata esercitata dalle direttrici di collegamento con Legnano/San Giorgio su Legnano (a est) e Busto Garolfo (a sud), lungo le rispettive direttrici viarie di collegamento.

Nel successivo periodo tra la metà degli anni 50 il 1980 l'impronta urbana degli insediamenti assume una forma e un'estensione non troppo dissimile dall'attuale, mentre la gran parte dello sviluppo urbano degli anni 80, 90 e del primo decennio degli anni 2000 ha una vocazione prevalentemente produttiva che si attesta lungo le direttrici della SP 12 e della SP 129, inducendo le tendenze conurbative verso San Giorgio su Legnano, Dairago e (solo potenzialmente) Busto Garolfo.

Nell'ultimo decennio gli sviluppi urbani sono relativi a puntuali operazioni additive che, ad eccezione dello sviluppo industriale del settore ovest, si manifestano come programmazioni avvenute nei periodi precedenti.

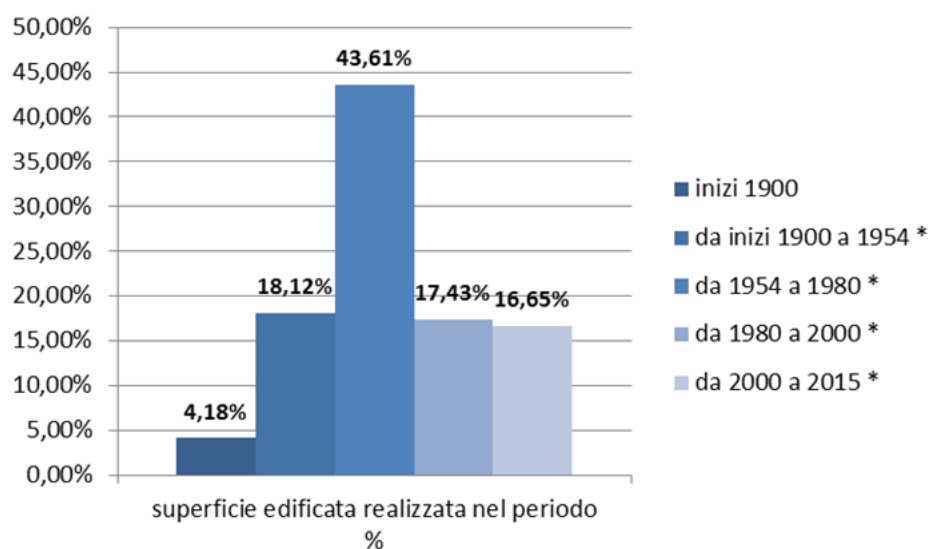


Stralcio Tavola A.2.2 del DdP - Soglie storiche

Pur con le dovute approssimazioni, l'interrogazione delle banche dati evidenzia una distribuzione dell'edificato, rispetto all'epoca di costruzione, così sintetizzabile:

| Soglia storica         | superficie edificata realizzata<br>nel periodo<br>(ha) | superficie edificata realizzata<br>nel periodo<br>% |
|------------------------|--|---|
| inizi 1900             | 7,65   | 4,18%   |
| da inizi 1900 a 1954 * | 33,18  | 18,12%  |
| da 1954 a 1980 *       | 79,84  | 43,61%  |
| da 1980 a 2000 *       | 31,91  | 17,43%  |
| da 2000 a 2015 *       | 30,49  | 16,65%  |
| <b>Totale</b>          | <b>183,07</b>  | <b>100,00%</b>                                      |

\* Fonte DUSAF

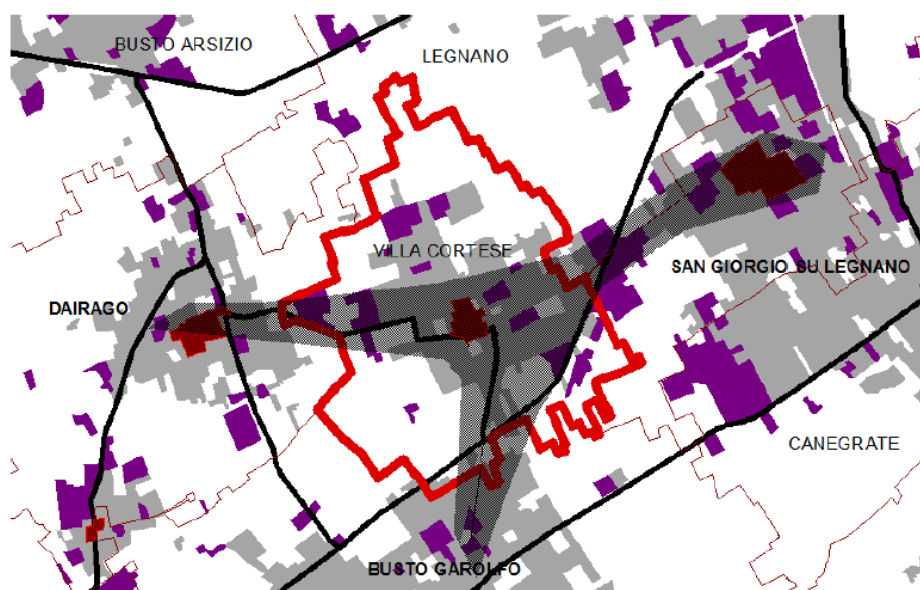




### 5.3. STRUTTURA URBANA, DESTINAZIONI D'USO E VOCAZIONI FUNZIONALI

Il sistema insediativo di Villa Cortese è collocato sul margine ovest del Comune di Legnano e a sud di Busto Arsizio, appena all'esterno della conurbazione continua del Sempione che, attestata sulla direttrice storica della SS33, si sviluppa senza soluzione di continuità da Gallarate a Milano.

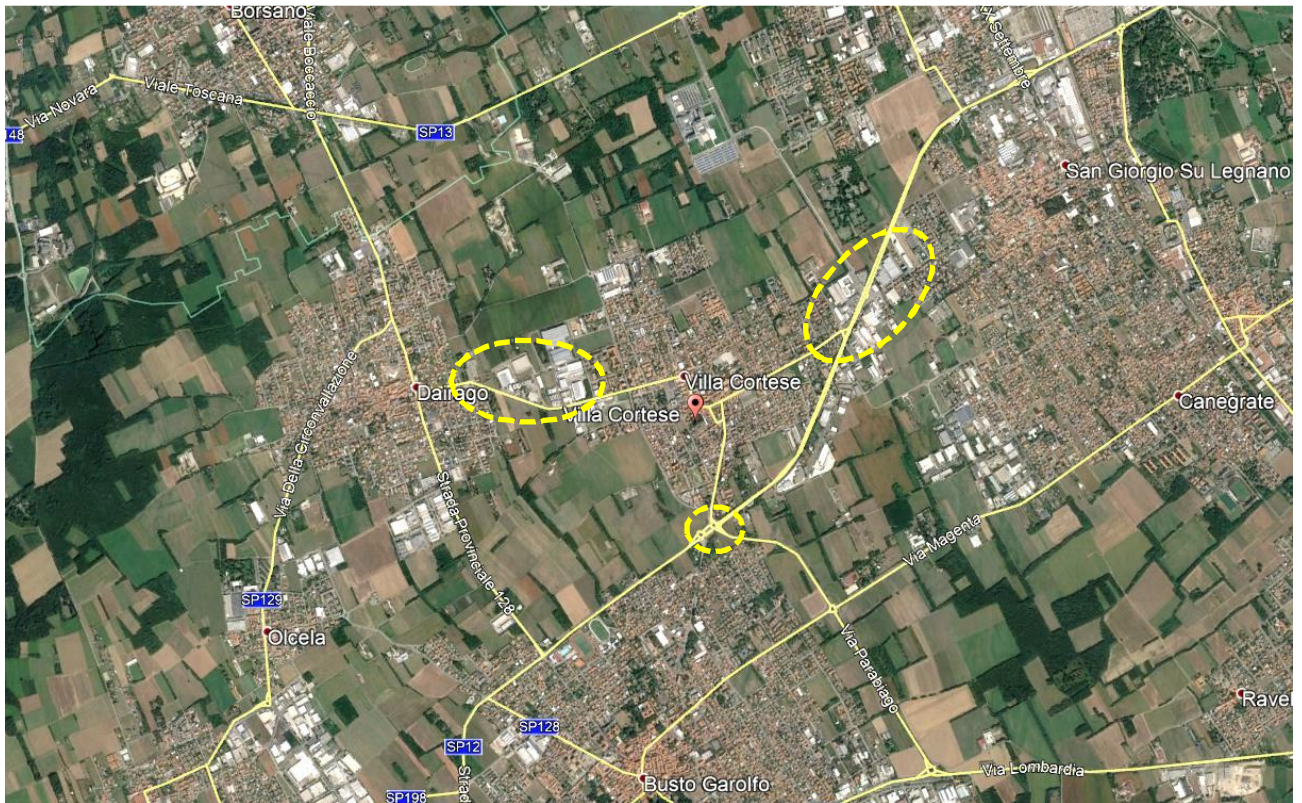
A differenza del porzione centrale della direttrice del Sempione, il contesto territoriale in cui si colloca Villa Cortese consente ancora una buona riconoscibilità dei nuclei urbani dei diversi comuni, pur in presenza di tendenze conurbative marcate lungo le principali direttrici di collegamento viario (verso Legnano e San Giorgio su Legnano lungo la direttrice nord/est della SP12, verso Dairago lungo la Sp 129 e, pur in misura minore, verso Busto Garolfo lungo la direttrice storica della SP 129 sud), lungo direttrici che il PGT previgente definisce come "Linee di pressione antropica".



Le linee di pressione antropica indicate dal PGT vigente – capitolo 2.3 della Relazione del Piano delle Regole

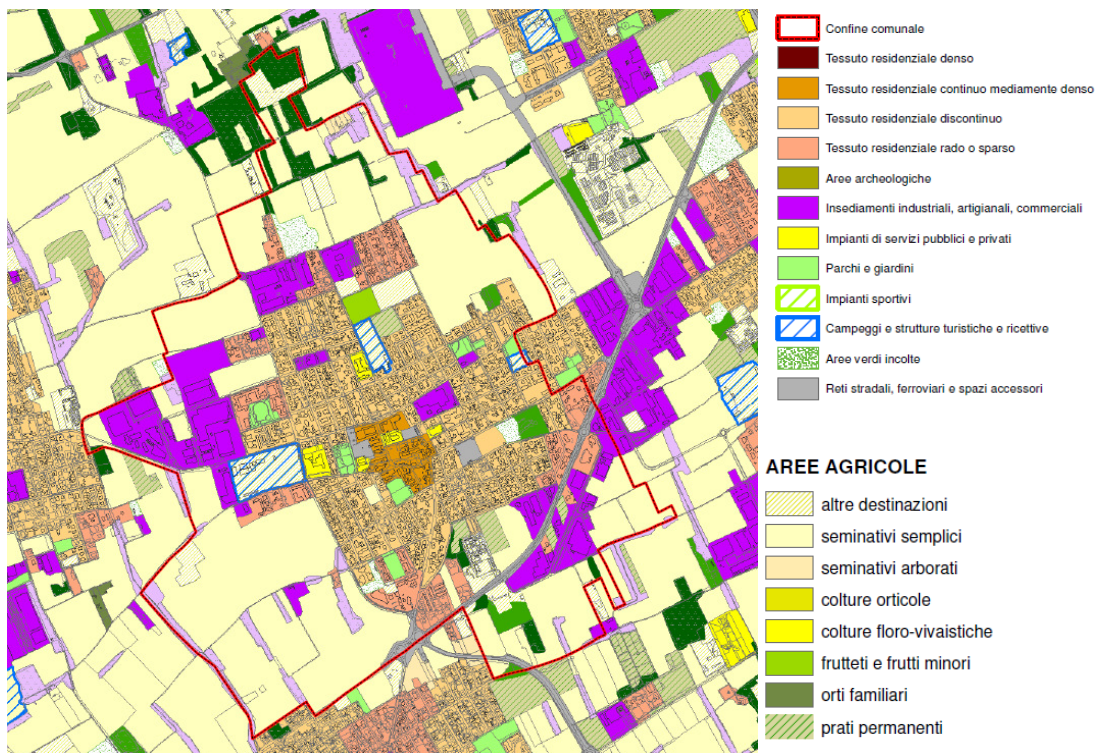
Il tessuto urbano presenta comunque una forma tendenzialmente compatta derivante dallo schema radiocentrico della struttura viaria storica, attestata sulle direttrici di collegamento tra San Giorgio e Dairago (via Da Giussano e SP 129 ovest) e tra Villa Cortese e Busto Garolfo (SP 129 sud). Alcuni apparenti vuoti urbani coincidono, perlopiù, con alcuni ambiti convenzionati (Piani attuativi) che non hanno trovato completa attuazione o che sono ancora in attesa di attuazione.

Il sistema produttivo, ancora vitale, è tendenzialmente attestato in due principali comparti. Uno posto lungo la direttrice della SP 12, di collegamento con la direttrice del Sempione e conurbato con le propaggini produttive sud di San Giorgio su Legnano e di Legnano (che sul suo territorio vede dislocate alcune attività produttive proprio a confine e in continuità con Villa Cortese, a nord della SP12) e uno posto al confine con Dairago, lungo la SP 129.



Le tendenze conurbative verso i comuni confinanti – fonte Google Earth®

All'interno del tessuto urbano prevalentemente residenziale è sporadica la presenza di insediamenti produttivi. Non particolarmente diffusa appare, anche sulla principale direttrice a vocazione commerciale (SP12), la distribuzione delle attività commerciali.



Stralcio tavola A.2.5.1 del DdP - Carta dell'uso del suolo aree urbanizzate (Fonte DUSAF 2015)



Il nucleo storico, a carattere prevalentemente residenziale o di servizio pubblico e privato, si connota comunque ancora come uno dei principali elementi ordinatori della struttura urbana sebbene i suoi caratteri di originarietà siano frequentemente contaminati da edifici e tipologie di insediamento più recenti che hanno in parte sostituito quelli della matrice originaria.

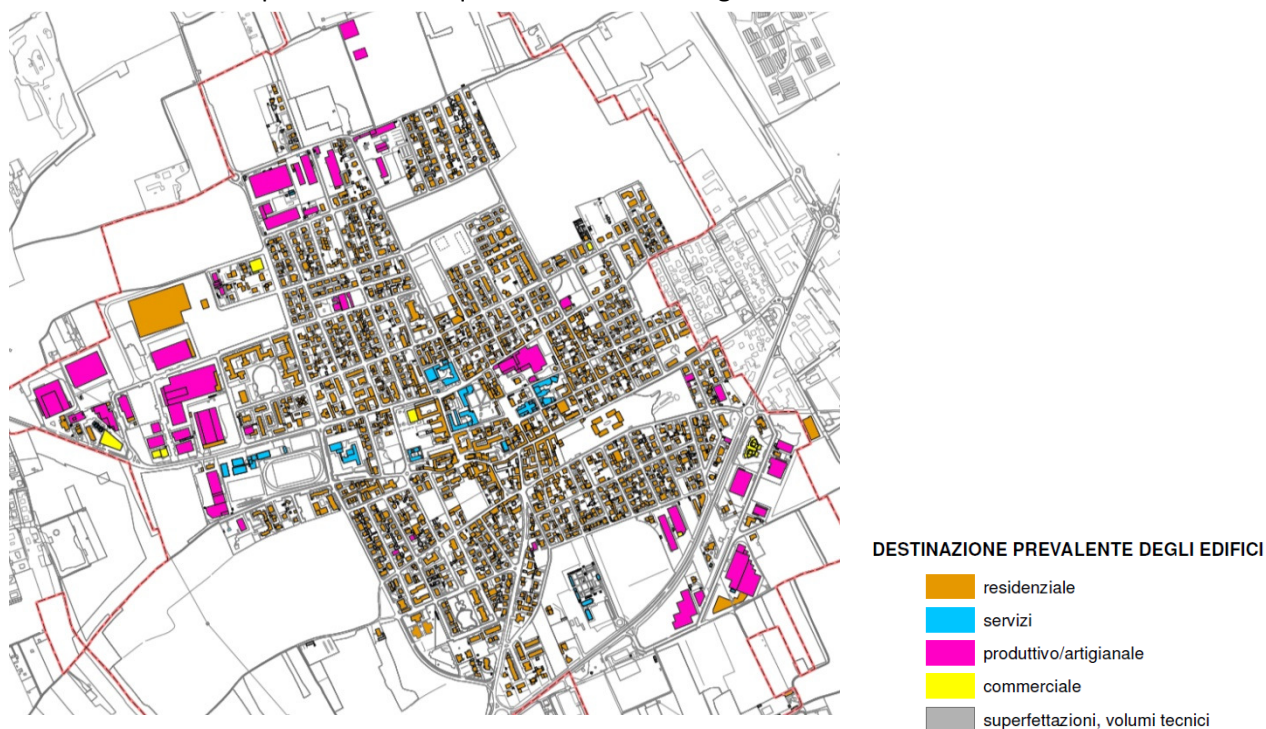


Tavola A.2.7 del DdP – Destinazione d'uso degli edifici – Fonte Data Base Topografico Comunale

Dal punto di vista morfologico è possibile rilevare la prevalenza dell'edificato residenziale a bassa densità che occupa ampie fasce periferiche del tessuto urbano consolidato, alternata però, soprattutto nelle porzioni più centrali, a tessuti edilizi o singoli edifici residenziali connotati da densità edilizie decisamente superiori (edifici plurifamiliari anche oltre i 4 o 5 piani).



Tavola A.2.8 del DdP – Altezza degli edifici – Fonte Data Base Topografico Comunale

Diverse dalle tipologie residenziali si rilevano poi le tipiche tipologie produttive recenti (anche di notevoli dimensioni) e quelle afferenti al sistema dei servizi.

## 5.4 IL SISTEMA DEI SERVIZI

### 5.4.1 I SERVIZI COMUNALI – DOTAZIONI ESISTENTI

Il Piano dei Servizi descrive nel dettaglio lo stato di fatto dei servizi esistenti e quelli programmati dal PdS previgente.

Esso evidenzia che Villa Cortese presenta una dotazione procapite di servizi (34,39 mq/ab) decisamente superiore alla dotazioni minima richiesta dalla l.r. 12/05 (18 mq/qb), così ripartita:

| Tipologia aree a destinazione pubblica      | Superficie complessiva<br>(mq) | di cui: | di proprietà pubblica<br>(mq) | da acquisire<br>(mq) | privato ad uso pubblico<br>(mq) |
|---|--------------------------------|---------|-------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| al servizio degli insediamenti residenziali | 213.488                        |         | 151.347                       | 2.969                | 59.172                          |
| al servizio degli insediamenti produttivi   | 30.868                         |         | 30.868                        |                      |                                 |
| per impianti tecnologici                    | 30.191                         |         | 30.191                        |                      |                                 |
| per attrezzature sovracomunali              | 76.066                         |         | 39.845                        |                      | 36.221                          |
| <b>Totale</b>                               | <b>350.613</b>                 |         | <b>252.251</b>                | <b>2.969</b>         | <b>95.393</b>                   |

All'interno di questa dotazione, ulteriormente ampliata nel corso della vigenza del PGT, tra i servizi alla popolazione appaiono di particolare valore, in rapporto ai servizi resi:

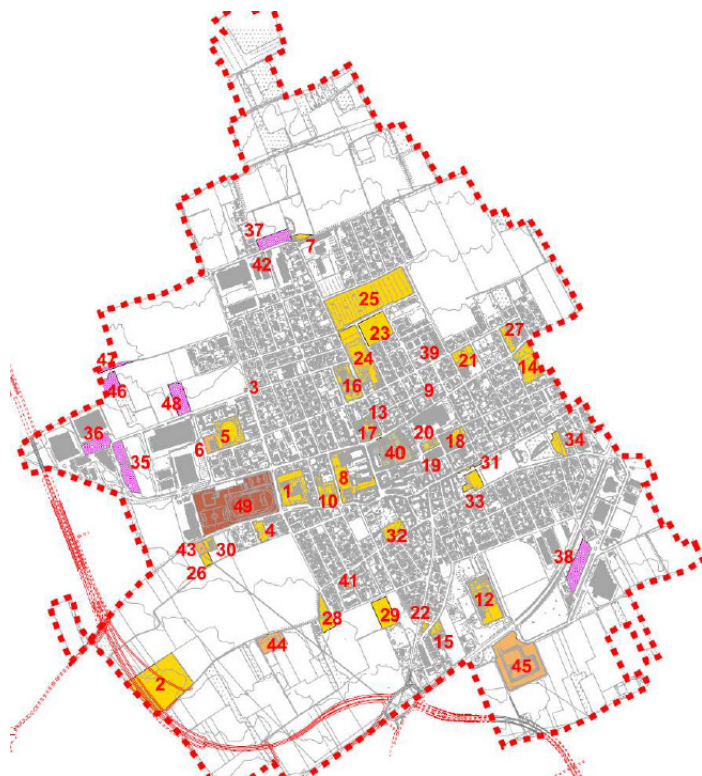
- il Municipio, sede di tutte le strutture della pubblica amministrazione;
- la *Scuola materna* (dell'infanzia) privata paritaria autorizzata e l'asilo nido '*Speroni-Vignati*' di via S. Carlo 12;
- la *Scuola elementare* (primaria) '*G.Pincirolì*' di via San Grato;
- la *Nuova Scuola elementare* di via XXV aprile
- l'*Istituto comprensivo 'Villa Cortese'* (materna, elementare e media) di via Olcella, 24;
- la casa *Famiglia di Villa Cortese*, ove ha sede la *Residenza sanitaria e assistenziale* per anziani autosufficienti o non autosufficienti, affiancata dal *Centro diurno integrato* (sempre per anziani parzialmente autosufficienti e non autosufficienti con erogazione di servizi infermieristici, interventi di fisioterapia, attività di animazione e socializzazione e attività ludico-ricreative) di Via S. Grato 29;
- la struttura della *Mutua Medica di Villa Cortese*, con sede in via Colleoni, in cui vengono erogati servizi medici, diagnostici ed assistenziali;
- il *Centro di aggregazione giovanile* (momenti di svago, attività ludiche, attività ricreative e sportive, uscite strutturate e attività di laboratorio manuali) di via San Grato 27;
- il *Locale polifunzionale* per attività di ritrovo e associazionismo di via San Vittore 5.
- la *Ludoteca* del Centro ricreativo e per l'aggregazione di via San Vittore 5;
- la *Palazzina della Musica* di via Colleoni 2;



- la *struttura polifunzionale per attività culturali e associazionismo* di Piazza del Carroccio 19;
- l'*Oratorio Parrocchiale* di via Bertarelli/angolo via Pepe e i suoi servizi connessi;
- gli *altri servizi parrocchiali* dell'area ex Cinema prevalentemente connessi all'associazionismo (Banda, Corale, Caritas, ecc..)

Tra i servizi privati di un certo rilievo si segnala anche l'*asilo nido privato Kindergarten* di via Pacinotti 29.

I servizi esistenti e di progetto sono stati comunque catalogati nell'apposito elaborato di schedatura allegato al Piano dei servizi



#### 5.4.2 I SERVIZI SOVRACCOMUNALI

Per la fruizione di servizi sovracomunali Villa Cortese gravita sulle strutture presenti negli altri comuni dell'Alto Milanese o, per funzioni di rango più elevato (ad esempio università, sistema sanitario di punta, ecc..), sul sistema dei servizi attestato sull'asse del Sempione (anche in Provincia di Varese) o, più oltre, sino a Milano e alla sua prima cintura.

Tra i servizi sovralocali erogati nell'areale di "prossimità" di Villa Cortese o nel settore storico di gravitazione dell'asse del Sempione si possono citare:

- l'Ospedale di Legnano, posto in prossimità del confine comunale con Villa Cortese, oltre alle altre strutture ospedaliere e medico sanitarie di Castellanza, Busto Arsizio e Gallarate ;
- il sistema scolastico superiore di Legnano, Busto Garolfo, Arconate e finanche Busto Arsizio;
- le strutture sportive di rango superiore di Legnano, Busto Arsizio, Busto Garolfo;

- il sistema dei servizi amministrativi dell'amministrazione centrale collocati prevalentemente a Legnano (INPS, INAIL, Agenzia delle Entrate, ATS, ecc...).
- l'università LIUC di Castellanza;
- il sistema della fruizione ambientale attestato sui PLIS del Parco di legnano, dell'Alto Milanese, del Rocco e delle Roggie.

A fronte di questo sistema di erogazione e fruizione ormai storicamente sedimentatosi sul territorio, l'articolazione per Zone Omogenee ai sensi della legge Delrio impone l'articolazione di strategie più articolate e strutturate.

Rispetto a quanto delineato nelle prime attività di valutazione del modello organizzativo e di erogazione dei servizi associati sovralocali, *la configurazione della Zona Omogenea Alto Milanese dovrebbe prevedere<sup>17</sup>:*

1. *il consolidamento delle forme di collaborazione già in essere con consorzi e società partecipate, per la gestione dei servizi, previa valutazione dell'effettiva convenienza per gli enti rispetto ad altre configurazioni, ... quali l'attivazione a livello di Zona Omogenea di servizi la cui gestione oggi risulta critica* (Funzioni di Polizia Locale, lo Sportello Unico delle Attività Produttive, la Centrale Unica di Committenza, l'ICT) o i *Servizi di supporto riconducibili alle Funzioni Generali di Amministrazione, Gestione e Controllo.*

Per quanto riguarda le dotazioni di servizi sovralocali presenti sul territorio comunale il PGT vigente classifica come tali:

- il centro sportivo ove si svolgono gli sport del calcio, del calcetto e del tennis, con attività organizzata di ristorazione;
- l'Istituto di Istruzione Superiore "Gregorio Mendel" con indirizzo di studio nel Settore tecnologico di Agraria, Agroalimentare, Agroindustria

Un focus può essere dedicato proprio all'istituto Gregorio Mendel che costituisce, per la scala territoriale di Villa Cortese, una vera e propria eccellenza riconosciuta a scala territoriale e che contribuisce, assieme alla Fondazione Ferrazzi e Cova e alle altre eccellenze produttive presenti nel comune, al *brand* territoriale.

L'istituto opera nelle strutture scolastiche di proprietà della Fondazione Ferrazzi e Cova che, per attività statutaria, mette a disposizione del percorso di studio anche un'area agricola dedicata alle attività di approfondimento e di sperimentazione didattica, nonché la propria azienda agraria.

L'insieme articolato di questi tre elementi (Fondazione Ferrazzi e Cova, Istituto scolastico Gregorio Mendel, Azienda Agraria Ferrazzi e Cova) consente di erogare un'offerta formativa non comune, con produzione di prodotti di punta e innovativi che costituiscono, essi stessi, elementi di promozione territoriale.

---

<sup>17</sup> **Le Zone Omogenee nel sistema istituzionale multilivello** - Esiti della sperimentazione sull'Alto Milanese - Éupolis Lombardia – Città Metropolitana di Milano - Dicembre 2016

Di tale articolazione occorre tenere presente nella formulazione del progetto di territorio, pur dovendo formalmente considerare in modo urbanisticamente distinto le diverse parti (strutture a servizi scolastici servizi e aree agricole) che la compongono.



L'articolazione del sistema formativo, didattico e rurale della Fondazione Ferrazzi – Cova e dell'IIS Greogorio Mendel

## 6. SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE

### 6.1 INQUADRAMENTO GENERALE

Villa Cortese è collocata sul limite esterno della conurbazione del Sempione, che senza soluzione di continuità si attesta sulla direttrice storica che va da Rho a Gallarate.

In questo settore (ad ovest della conurbazione) l'insieme delle aree libere di "prima cintura" ha progressivamente assunto, nel tempo, un ruolo di regolazione ambientale e di salvaguardia paesistica, che si è progressivamente formalizzato nella costituzione di una serie di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) che, per primi, si sono assunti il ruolo esplicito di difesa dei residui elementi di naturalità presenti tra la conurbazione e il sistema ambientale primario, più ad ovest, del parco del Ticino.

Ci si riferisce, in particolar modo, ad una serie di PLIS che "cingono" il territorio comunale di Villa Cortese. In particolare, da nord a sud: al PLIS dell'Alto Milanese (Comuni di Legnano, Castellanza e Busto Arsizio), il PLIS del Rocolo (Comuni di Arluno, Busto Garolfo, Canegrate, Casorezzo, Nerviano e Parabiago), al PLIS delle Roggie (comuni di Magnago, Arconate e Dairago).

Essi costituiscono, insieme al Parco Regionale della Valle del Ticino, la struttura del sistema delle tutele ambientali dell'Alto Milanese, che si incunea in un territorio particolarmente complesso e innegabilmente soggetto a spinte insediative e dinamiche erosive dei caratteri ambientali.

Ciò per effetto della sua conformazione (presenza significativa di aree libere rispetto al resto della Città Metropolitana) e della sua collocazione tra Milano, la conurbazione del Sempione, l'aeroporto della Malpensa e la direttrice autostradale della A4, di accesso al Piemonte e direttrice TEN-T strategica per le connessioni europee.

In questo contesto, come indicato dal **Piano Strategico triennale del territorio metropolitano** i PLIS .... stanno oggi rivelando alcune criticità nella loro gestione. Il numero elevato, la scarsa integrazione, la debolezza delle strutture gestionali e la mancanza di fondi si sommano alla necessità di una regia comune che sviluppi progetti e unifichi le regole e le funzioni.

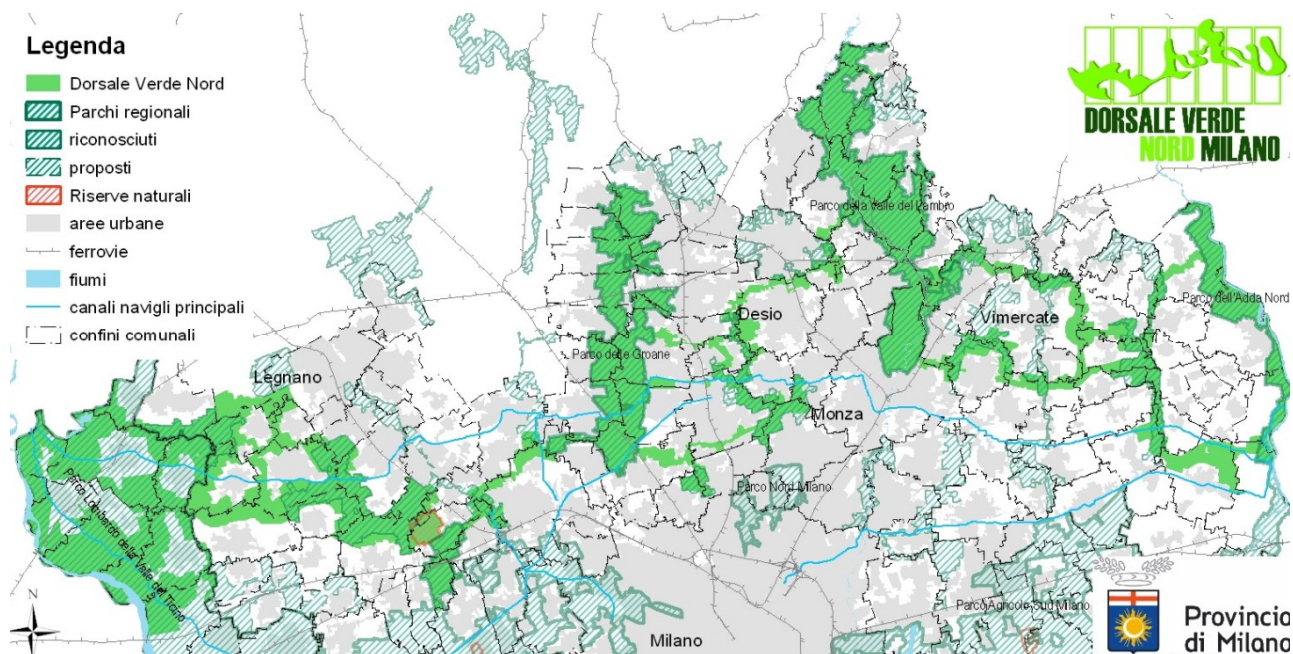
Proprio per tali motivi il PSTTM indica, tra gli obiettivi dell'area la necessità di *rafforzare il ruolo di Città metropolitana come coordinamento e sviluppo di una strategia territoriale unica ..... **sperimentare un nuovo ruolo per i PLIS** attraverso lo sviluppo di iniziative che stimolino la fruizione, anche in ottica di sensibilizzazione sulle tematiche ambientali, ..... rafforzare le politiche per uno sviluppo sostenibile anche in chiave di accesso a fondi di finanziamento attraverso partnership pubblico-private, **sviluppare le connessioni fisiche tra parchi**, in particolare attraverso la progettazione di **percorsi ciclabili intercomunali**.*

In quest'ottica è evidente che la collocazione baricentrica di Villa Cortese rispetto al sistema dei PLIS di cintura della conurbazione del Sempione comporta, in prospettiva, la possibilità di svolgere un ruolo non secondario nella strutturazione della rete fruitiva e di connessione ambientale locale.

Il tema, peraltro, è già chiaramente delineato dal PTCP vigente che nella declinazione del Progetto di **Rete Ecologica Provinciale** (REP – Tavola 4 del PTCP) individua sul territorio comunale oltre ai diversi



elementi di progetto di connessione ambientale, quello preminente della Dorsale Verde Nord, elemento ormai storico della pianificazione della Provincia di Milano, ora Città metropolitana.



## 6.2 ELEMENTI DEL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE LOCALE

Il sistema paesistico ambientale locale è connotato, rispetto ad altri contesti, da una relativa semplicità.

Infatti, nella porzione libera di edificazione esterna al tessuto urbano consolidato, i suoli hanno una vocazione spiccatamente rurale e non sono presenti elementi naturalistici di rilievo che caratterizzano il territorio (quali boschi, corsi fluviali, specchi idrici, ecc....) ad eccezione di alcune residue rive boschive censite anche dal PIF.

Allo stesso modo, dal punto di vista paesaggistico non sono presenti marcati elementi geomorfologici, di caratterizzazione del soprassuolo, elementi di veduta o elementi simbolici di particolare rilevanza a scala sovralocale o locale.

Come già evidenziato nel paragrafo precedente, il valore paesistico ambientale delle aree libere esterne al Tessuto urbano consolidato è da leggere più come valore di relazione con il territorio e con gli elementi del territorio circostante che non in valore assoluto.

In questo senso una lettura ampliata, ad una scala maggiore, dei caratteri paesistico ambientali aiuta meglio a comprendere significati, vocazioni, opportunità e criticità da declinare nel progetto di territorio a scala comunale.

In aiuto a questo approccio sono le letture restituite dal PTCP vigente, che alla **Tavola 2** restituisce nell'insieme i principali elementi del contesto territoriale di Villa Cortese.

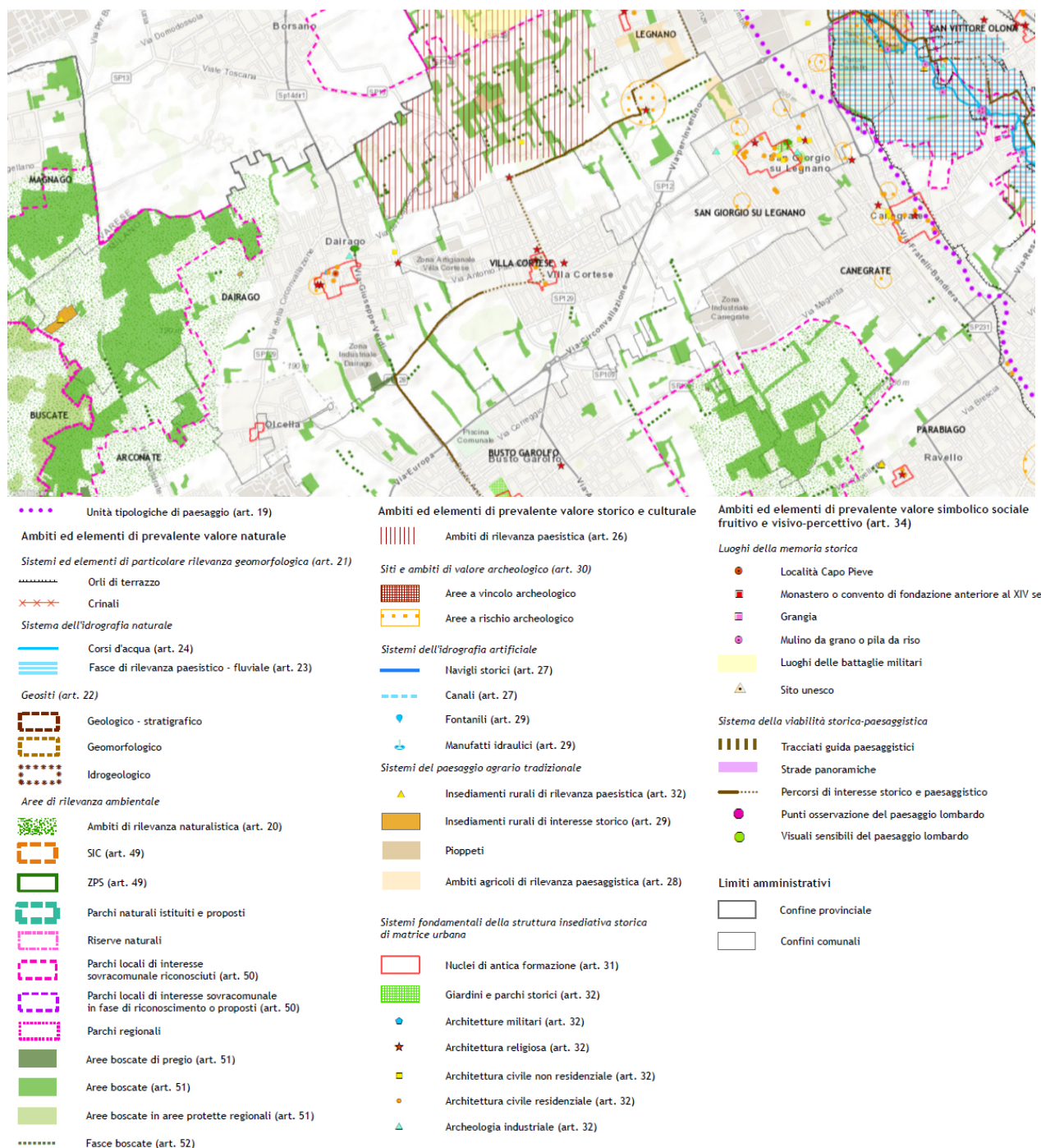


Tavola 2 del PTCP – Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica

All'interno del territorio comunale sono riconosciuti quali elementi di rilevanza paesaggistica:

- le residue aree boscate presenti (art. 51 delle NdA del PTCP), di fatto coincidenti con quelle del PIF della Città Metropolitana e le "Fasce boscate" (art. 52 delle NdA del PTCP);
- le aree agricole verso il PLIS dell'Alto Milanese classificate come "Ambiti di rilevanza paesistica" (art. 26 delle NdA del PTCP);
- gli elementi fondamentali della struttura insediativa storica, costituiti dal Nucleo di antica formazione (art.31 delle NdA del PTCP) e dai singoli episodi delle architetture religiose (art. 32 delle NTA del PTCP) della Chiesa parrocchiale di San Vittore, in Piazza Vittorio Veneto, e degli oratori della Beata Vergine Immacolata e di San Grato, entrambi disposti lungo via San Grato



che costituisce uno degli elementi di connessione storica ancora riconoscibili nella fitta trama dell'attuale rete viaria.



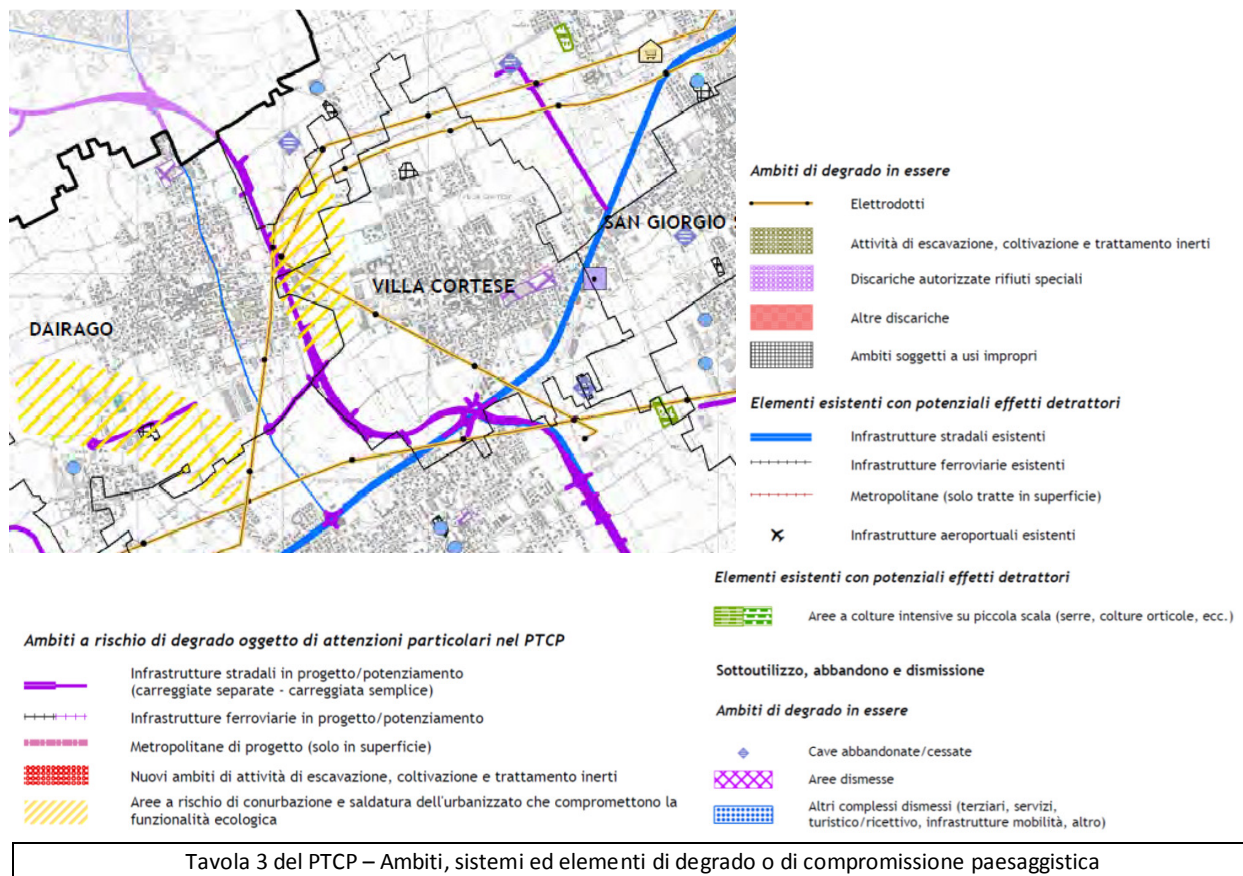
Per converso, nella **Tavola 3** il **PTCP** individua anche gli **elementi di rischio o degrado**<sup>18</sup> (anche solo potenziali) presenti sul territorio comunale, ove sono catalogati:

- le aree, poste tra Villa Cortese e Dairago, *a rischio di conurbazione e saldatura dell'urbanizzato che compromettono la funzionalità ecologica*;
- il tracciato di progetto della variante alla SS 33 di collegamento tra Rho e Gallarate;
- il sistema degli elettrodotti;
- la Sp 12, quale infrastruttura con potenziali effetti detrattori.



<sup>18</sup> La Tavola e del PTCP individua erroneamente anche:

- l'area del PL 16 di via A. Da Giussano, classificata ancora come dismessa pur se interessata da un Piano Attuativo in corso;
- l'area, erroneamente classificata come soggetta ad uso improprio, del cantiere (in fase di sospensione) del PL H, piano attuativo produttivo già approvato e in corso;



La tavola 1.1.b del Documento di Piano individua, con maggior dettaglio, i principali elementi di strutturazione del sistema paesistico ambientale sopra richiamati.

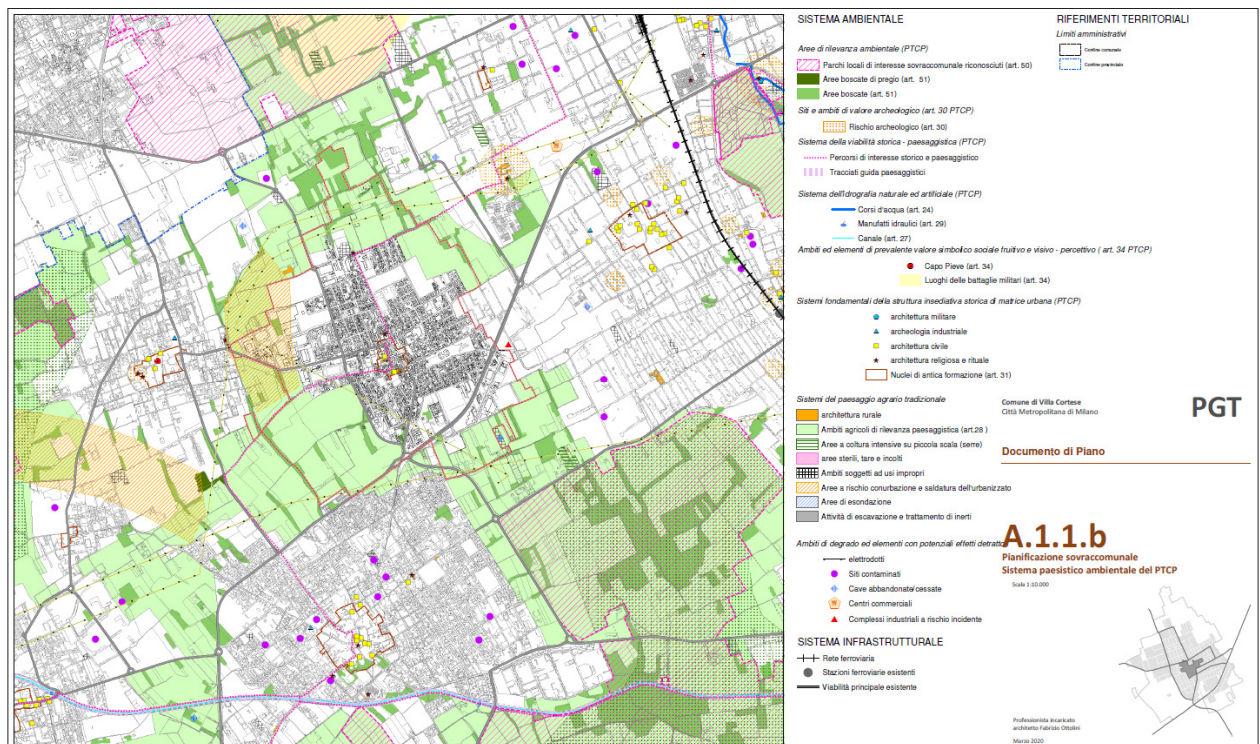


Tavola A.1.1.b del DdP - Pianificazione sovracomunale – Sistema Paesistico Ambientale del PTCP



### 6.3 LA LETTURA DEL PAESAGGIO LOCALE

Per il **Codice dei beni culturali e del paesaggio** (D.Lgs 42/2004) il paesaggio è un “ ... territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni”<sup>19</sup>.

Il Codice e la normativa che da esso discende, pertanto, tutela “.. il paesaggio relativamente a quegli aspetti e caratteri che costituiscono rappresentazione materiale e visibile dell'identità nazionale, in quanto espressione di valori culturali”<sup>20</sup>.

Una lettura pertinente del paesaggio non si limita quindi ad individuare ed elencare beni (naturali o antropici) o manufatti che assumono importanza dal punto di vista visuale o scenografico (che restano comunque elementi fondamentali per la connotazione o percezione del paesaggio), ma amplia la lettura anche i contenuti di carattere identitario o simbolico necessari a interpretare la cultura locale che ha prodotte forme e oggetti di ogni specifico paesaggio.

Con ciò accettando di assumere nella lettura anche quegli aspetti mutevoli della percezione o del riconoscimento identitario connessi all'evolversi delle sensibilità, delle aspettative e delle visioni delle popolazioni che generano o fruiscono i paesaggi.

Assumendo questa prospettiva di lettura fatta propria anche dal Piano Paesaggistico Regionale al PPR e dalla DGR 11045/7 del 8 novembre 2002 possono quindi essere schematizzate tre categorie fondamentali di lettura, tra loro complementari e integrate, afferenti al riconoscimento di:

- a) *Elementi morfologico/strutturali*, ossia quegli elementi che caratterizzano il paesaggio in dipendenza della forma delle strutture territoriali (montagna, collina, pianura) o del tipo di copertura del suolo (boschi, prati, seminativi, laghi, deserti, città, ecc..). E' infatti evidente la differenza tra un'area di montagna e una di pianura (forma del territorio) o tra un'area boschiva e un'area desertica (copertura del suolo). L'interrelazione di forma e copertura consente quindi di descrivere in modo pertinente i caratteri morfologico/strutturali di un dato paesaggio. Partecipa a questa lettura paesaggistica il riconoscimento:
  - dei segni della morfologia del territorio: dislivello di quota, scarpata, elementi dell'idrografia superficiale
  - degli elementi naturalistico ambientali: alberature, monumenti naturali, fontanili o zone umide, aree verdi che svolgono un ruolo significativo, ecc...
  - delle componenti del paesaggio agrario storico: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti, struttura poderale, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali, ecc..;

<sup>19</sup> 1^ comma art. 131 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137

<sup>20</sup> 2^ comma art. 131 del D.Lgs. 42/2004

- degli elementi di interesse storico o artistico: centri o nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche, ecc...
  - degli elementi di relazione fondamentali per il sistema: percorsi o direttrici di collegamento tra edifici storici, parchi pubblici, elementi lineari verdi o d'acqua.
  - dei gradi di vicinanza con luoghi connaturati da alti gradi di coerenza sotto il profilo linguistico, tipologico o d'immagine
- b) *Elementi di veduta* afferenti a modalità più “tradizionali” di lettura del paesaggio derivanti dalla visione di specifici siti o panorami quali:
- siti collocati in posizione emergente rispetto al territorio circostante (l'unico rilievo in un paesaggio agrario di pianura, il crinale, l'isola o il promontorio in mezzo a un lago, ecc..);
  - siti in contiguità con percorsi panoramici di valore, di elevata notorietà o di intensa fruizione, e che si collocano in posizione strategica rispetto alla fruibilità del panorama (rischio occlusione);
  - siti o beni appartenenti ad una veduta significativa per integrità paesistico o notorietà di un luogo quali la sponda di un lago, il versante di una montagna, la vista verso le cime (rischio intrusione);
  - siti percepibili da tracciati di elevata percorrenza.
- c) *Elementi simbolici* che consentono di restituire l'appartenenza del territorio ad una struttura identitaria. In essi la popolazione locale si riconosce, sempre che non se ne siano stati dimenticati i significati originari. In ogni caso, anche in presenza di significati desueti o dimenticati, da essi derivano aspetti della cultura materiale locale che connotano comunque il territorio con elementi di unicità non reperibili altrove. Il carattere di mutevolezza della loro percezione ne determina un'estrema fragilità e, di conseguenza, una fragilità di fondo del sistema paesaggistico. Per contro proprio questa mutevolezza sottesa all'evoluzione delle comunità locali può costituire un elemento di forza di un nuovo sistema di valori via via consolidatisi in tempi più recenti, come nel caso di aree di cui venga percepita la necessità di tutela per la salvaguardia della qualità ambientale residua o per la salvaguardia dei livelli di salute e il comfort della popolazione locale.
- Tali elementi possono essere riconosciuti in:
- siti collocati in ambiti di elevata notorietà e fruizione turistica per le loro qualità paesistiche;
  - siti richiamati in opere d'arte o utilizzati per rappresentazioni artistiche, ecc....
  - luoghi riconosciuti dalla collettività (locale o che ne fruisce) come caratterizzanti il contesto o come elementi di qualità importanti per gli equilibri paesistico/ambientali, per la qualità della vita, l'immagine locale, ecc....

Questo approccio metodologico consente di restituire una lettura paesaggistica pertinente anche in un territorio come quello di Villa Cortese, in cui gli elementi con valore paesaggistico non hanno necessariamente caratteri eclatanti. Qui essi devono essere filtrati e individuati non solo catalogandone gli aspetti oggettivi (della forma del territorio, dei caratteri del soprassuolo, degli elementi di veduta o

della storia locale) ma, anche e soprattutto, attribuendogli valori o significati più ampi di quelli percepibili alla semplice scala locale, al fine di consolidarne, col tempo, caratteri specifici di riconoscibilità e identità locale.

In particolare possono essere riconosciuti:

a) *Elementi morfologico/strutturali* quali:

- le **aree agricole** e i caratteri di **copertura del soprassuolo** (colture pregiate, prati stabili, seminativi, ecc...) che le distinguono, particolarmente nei settori nord (verso il PLIS Alto Milanese), e sud/ovest, verso Dairago e Busto Garolfo;
- il **Centro Storico** che costituisce, sempre, un elemento di forte caratterizzazione del territorio, pur in presenza di forti episodi di contaminazione e/o sostituzione recente;
- il **sistema del verde urbano**, che in questi tessuti costituisce un importante elemento ordinatore della qualità urbana e di connessione ambientale con il sistema esterno;

Essi possono connotarsi anche per elementi di negatività, quali **elementi detrattori del paesaggio**, come ad esempio

- **le infrastrutture viarie** principali, tra cui potenzialmente si può annoverare la SP 12, almeno in termini di cesura fruitiva del territorio e, in prospettiva, l'ipotesi di variante alla SS33 programmata a scala sovralocale;
- **gli impianti tecnologici (elettrodotti) o le aree produttive connotate da relazioni critiche (visive o di impatto) con il sistema paesistico e ambientale;**
- **le aree dismesse** che determinano condizioni di criticità "urbana" e/o ambientale.

b) *Elementi di veduta*. Pur non essendo presenti elementi di veduta di valore assoluto, a scala locale svolgono un ruolo positivo, nel riconoscimento "percettivo" o visuale degli elementi di qualità, la percezione delle gerarchie urbane riferibili:

- **alla presenza di addensamenti di strutture pubbliche** lungo alcuni elementi principali della viabilità urbana (via Pacinotti, via Speroni, via San Grato) o dalla presenza di **direttrici di percorrenza ciclopedonale ben strutturate** (via Righi, via de Gasperi, ecc...);
- **la caratterizzazione di qualità di alcuni luoghi centrali**, come la Piazza Vittorio Veneto o la Piazza del Municipio;

c) *Elementi simbolici*. A Villa Cortese localmente essi possono essere individuati selezionandoli tra quelli che la popolazione può percepire come caratterizzanti il contesto o come elementi importanti per gli equilibri paesistico/ambientali, per la qualità della vita, l'immagine locale, ecc... In questo caso la loro individuazione, non sempre oggettivabile, costituisce un'attività di carattere pre-progettuale che presuppone progressivi livelli di condivisione locale nella costruzione del piano e della lettura. In ogni caso si ritiene di poter individuare tra gli elementi importanti la caratterizzazione paesaggistica di Villa Cortese:

- **gli edifici di matrice storica maggiormente incidenti sulla memoria collettiva**, quali la Chiesa parrocchiale di San Vittore e gli oratori della Beata Vergine Immacolata e di San Grato;
- **le strutture della Fondazione Ferrazzi e della scuola di Agraria**, intimamente connesse con la storia del paese.

La tavola 3.1 del DdP (Carta condivisa del paesaggio ) restituisce, in una logica progettuale, gli elementi utili ad una lettura paesaggisticamente integrata del territorio di Villa Cortese.

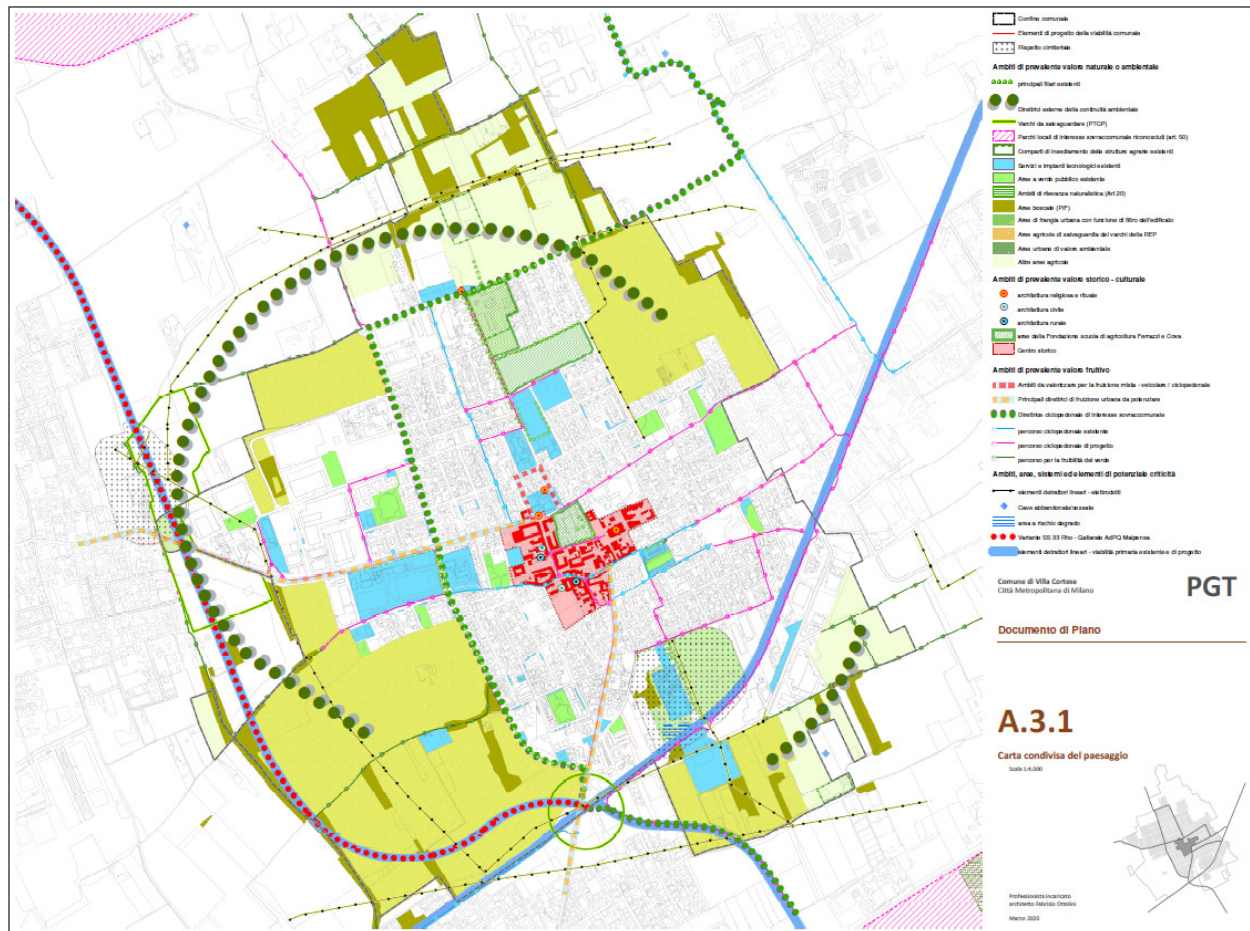


Tavola **A.3.1** del DdP – Carta condivisa del paesaggio



## 6.4 LE RETI ECOLOGICHE SOVRAORDINATE

### 6.4.1 LA RETE ECOLOGICA REGIONALE (RER)

Come già richiamato al precedente paragrafo 2.1.2 la **Rete Ecologica Regionale (RER)** costituisce lo strumento per raggiungere le finalità previste, in materia di biodiversità e servizi ecosistemici, dalla Convenzione internazionale di Rio de Janeiro (5 giugno 1992) sulla diversità biologica e dalla Strategia di Sviluppo Sostenibile Europea (2006).

Con la deliberazione n. **8/10962 del 30 dicembre 2009**, la Giunta ha approvato il disegno definitivo di Rete Ecologica Regionale successivamente pubblicato sul BURL n. 26 Edizione speciale del 28 giugno 2010. Tra i documenti approvati, il documento "**Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali**" fornisce le indicazioni per la composizione e la concreta salvaguardia della Rete nell'ambito dell'attività di pianificazione e programmazione.

Villa Cortese è inserita nel settore dell'Alto Milanese (Scheda 32) per il quale sono dettati specifici criteri di attuazione della RER. Il settore 32 dell'alto Milanese è descritto, dall'apposita scheda, come .... *Settore densamente urbanizzato, localizzato immediatamente a sud della provincia di Varese e delimitato a ovest dal fiume Ticino, a nord dal Parco Alto Milanese, a est dagli abitati di Pogliano Milanese e Pregnana Milanese. Include un tratto di Parco del Ticino compreso tra Turbigo e Bernate Ticino, il settore settentrionale del Parco Agricolo Sud Milano, la Riserva del Bosco WWF di Vanzago, i PLIS Parco del Roccolo e Bosco comunale di Legnano ed il margine meridionale del PLIS Parco Alto Milanese. L'angolo sud-occidentale del settore è percorso da un breve tratto di fiume Ticino, mentre l'angolo nord-orientale è attraversato dal fiume Olona. È inoltre interessato da corsi d'acqua artificiali quali il Canale secondario Villoresi ed il Canale Villoresi; quest'ultimo lo percorre da ovest a est e lo frammenta in due settori... omissis.... Tutta l'area è permeata da una fitta matrice urbana e da una rete di infrastrutture lineari che ne frammentano la continuità ecologica, in particolare l'autostrada A4 che, nel settore meridionale, attraversa il Parco Agricolo Sud Milano e il Parco del Ticino.*

Oltre ai diversi **elementi di tutela** presenti nel settore (SIC e ZPS del Parco del Ticino, Riserva Naturale regionale dell'Oasi di Vanzago, Parchi regionali del Parco del Ticino e Agricolo Sud Milano, PLIS) la scheda del settore 32 individua gli **elementi di primo livello** (Aree prioritarie per la biodiversità (vedi D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962) e **secondo livello** (Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie e la quasi totalità delle aree non comprese nelle zone di primo livello, eccettuate alcune limitate aree urbanizzate dei fondovalle e delle sponde del Lago di Como) **della RER**.

Per quanto riguarda Villa Cortese assumono un rilievo di progetto importante:

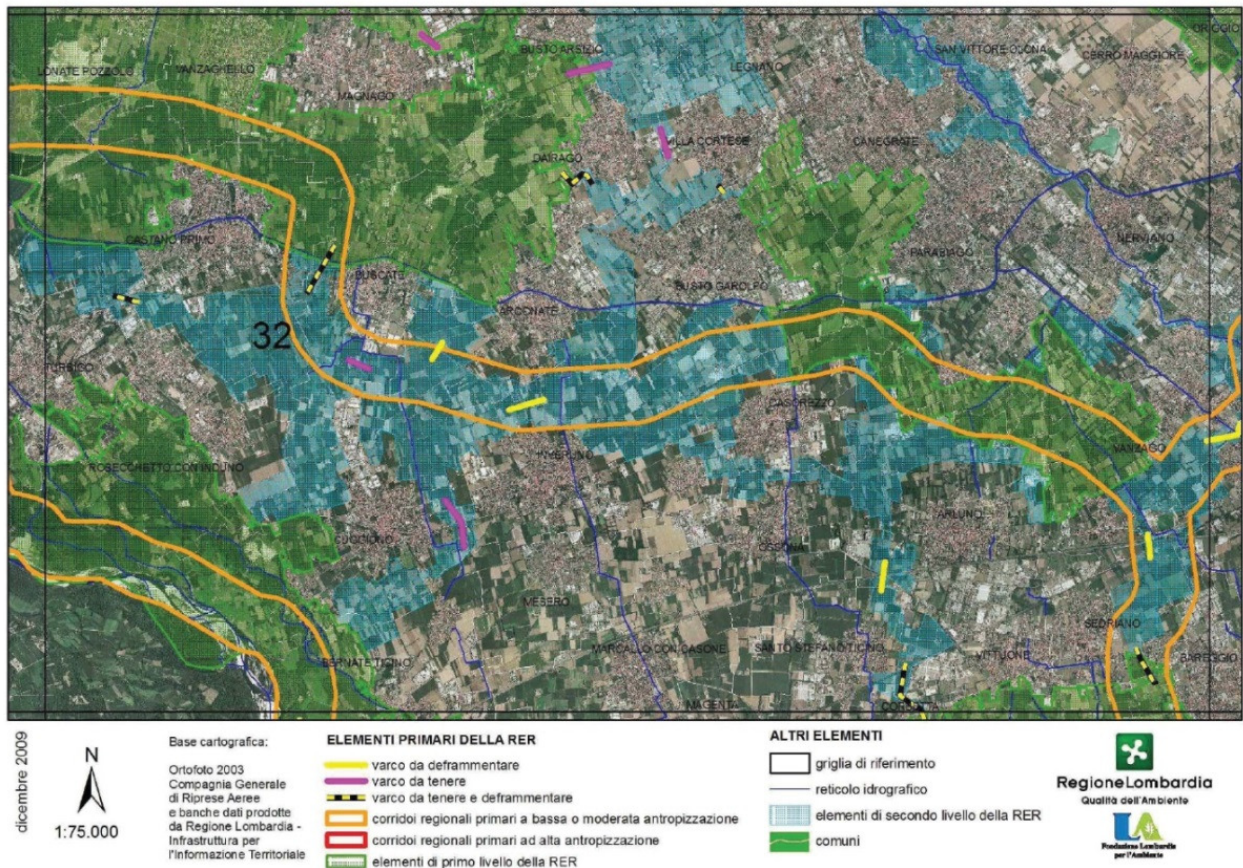
- **il corridoio primario della *Dorsale Verde Nord Milano***;
- **gli elementi di secondo livello delle *aree agricole a nord di Busto Garolfo*** con un'importante ... *funzione in termini di connettività ecologica*. Per esse sono dettati i seguenti indirizzi: *conservazione e ripristino degli elementi naturali tradizionali dell'agroecosistema; incentivazione della messa a riposo a lungo termine dei seminativi per creare praterie alternate a macchie e filari prevalentemente di arbusti gestite esclusivamente per la flora e la fauna selvatica; incentivazione del mantenimento e ripristino di elementi naturali del paesaggio agrario quali siepi, filari, stagni, ecc.; mantenimento dei prati stabili polifiti; incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività*

di sfalcio e concimazione dei prati stabili; mantenimento di radure prative in ambienti boscati; mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone; mantenimento delle piante vetuste; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato in aree a prato e radure boschive; incentivazione del mantenimento di bordi di campi mantenuti a prato o a incolto (almeno 3 m di larghezza); gestione delle superfici incolte e dei seminativi soggetti a set-aside obbligatorio con sfalci, trinciature, lavorazioni superficiali solo a partire dal mese di agosto; incentivazione delle pratiche agricole tradizionali e a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica; capitozzatura dei filari; incentivi per il mantenimento della biodiversità floristica (specie selvatiche, ad es. in coltivazioni cerealicole); studio e monitoraggio dell'avifauna, dei micromammiferi e dei Lepidotteri legati agli agroecosistemi;

- il varco **da mantenere** tra **Dairago e Villa Cortese** e quello **da mantenere e deframmentare** tra **Villa Cortese e Busto Garolfo** per i quali è necessario intervenire attraverso opere sia di deframmentazione ecologica che di mantenimento dei varchi presenti al fine di incrementare la connettività ecologica.

Per le **aree urbane**, è richiesta ... l'adozione di misure di attenzione alla fauna selvatica nelle attività di restauro e manutenzione di edifici, soprattutto di edifici storici, che tipicamente si riferisce, in quest'areale, alle esigenze riproduttive delle specie afferenti alla famiglia delle rondini o alle necessità vitali dei pipistrelli.

Per le **infrastrutture lineari**, invece, occorre prevedere opere di mitigazione e di inserimento ambientale al fine di ridurre la frammentazione ecologica.

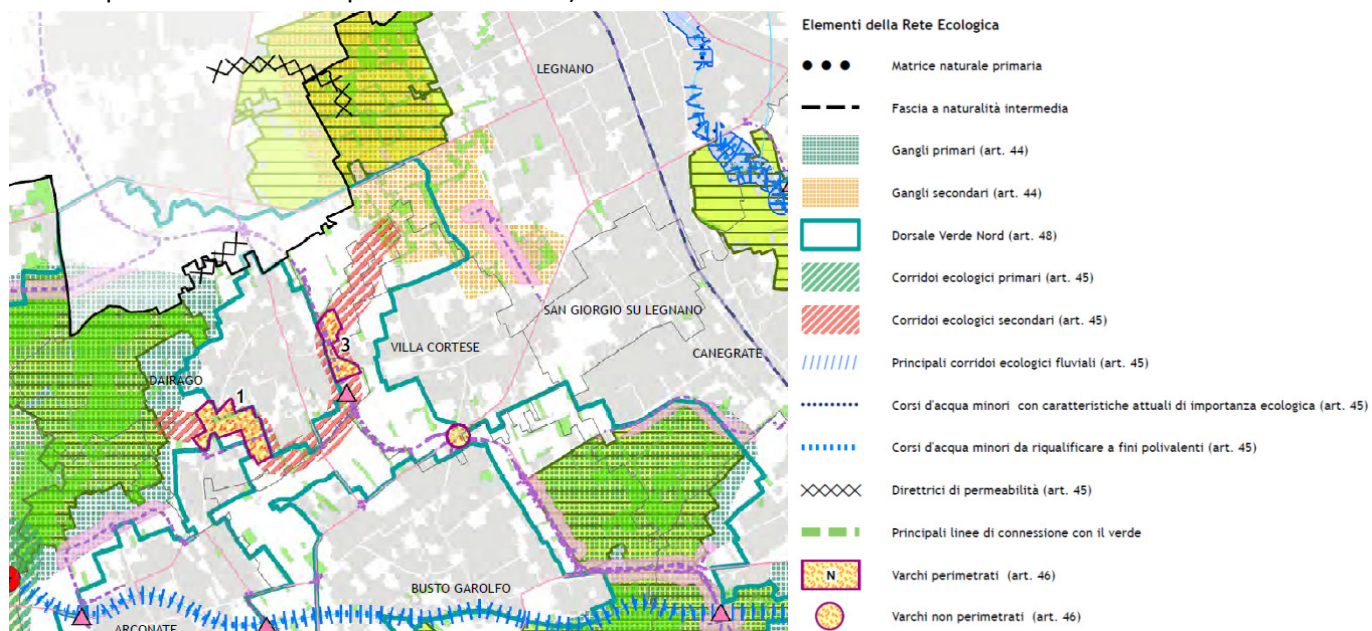




## 6.4.2 LA RETE ECOLOGICA DELLA CITTÀ METROPOLITANA

Il PTCP delinea il Progetto di **Rete Ecologica Provinciale** (REP – Tavola 4 del PTCP), che sul territorio di Villa Cortese individua, quali elementi di progetto significativi:

- la Dorsale Verde Nord (art. 48 NdA PTCP);
- il connesso Ganglio secondario verso il PLIS dell'Alto Milanese (art. 48 NdA PTCP);
- il corridoio ecologico secondario e il varco perimetrato n° 3 (art. 46 NdA del PTCP) volti ad impedire la saldatura di Dairago e Villa Cortese;
- il varco non perimetrato corrispondente all'intersezione tra la SP 12 e la variante della SS33 (in parte realizzata e in parte da realizzare).



Stralcio Tavola 4 del PTCP – Rete ecologica provinciale nell'area di Villa Cortese



Il Varco n° 3 - Fonte: "Repertorio dei varchi della rete ecologica", PTCP vigente

## 6.4.3 RESTITUZIONE LOCALE DELLE RETI ECOLOGICHE SOVRALOCALI

La tavola 1.3 del DdP restituisce cartograficamente gli elementi delle reti ecologiche sovrالocali presenti sul territorio comunale.

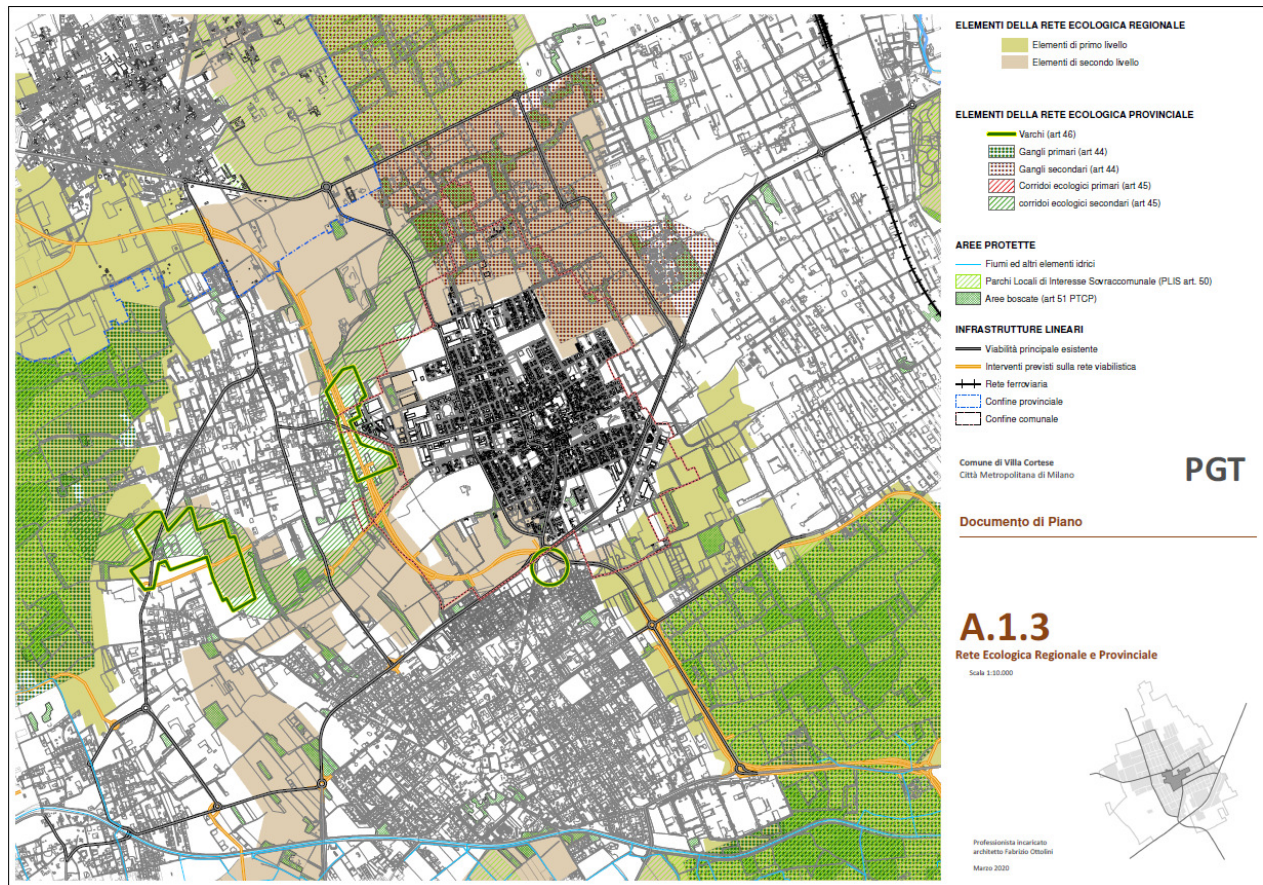


Tavola A.1.3 del DdP – Rete Ecologica Regionale e Provinciale



## 6.5 SISTEMA RURALE

La lettura della banca dati DUSAF (Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali) periodicamente rilasciata da ERSAF (Ente Regionale per i servizi all'Agricoltura e alle Foreste) evidenzia caratteri di fondo della ripartizione colturale frequentemente riscontrabile in ambiti dell'alta pianura, ove i seminativi cerealicoli costituiscono la coltura prevalente.

Accanto ad essi, si registra da un lato la permanenza di una quota di prati permanenti e, soprattutto, delle colture di pregio (vite e frutteti) connesse alle attività didattiche e sperimentali della Fondazione Ferrazzi e Cova e dell'Istituto scolastico superiore di Agraria.

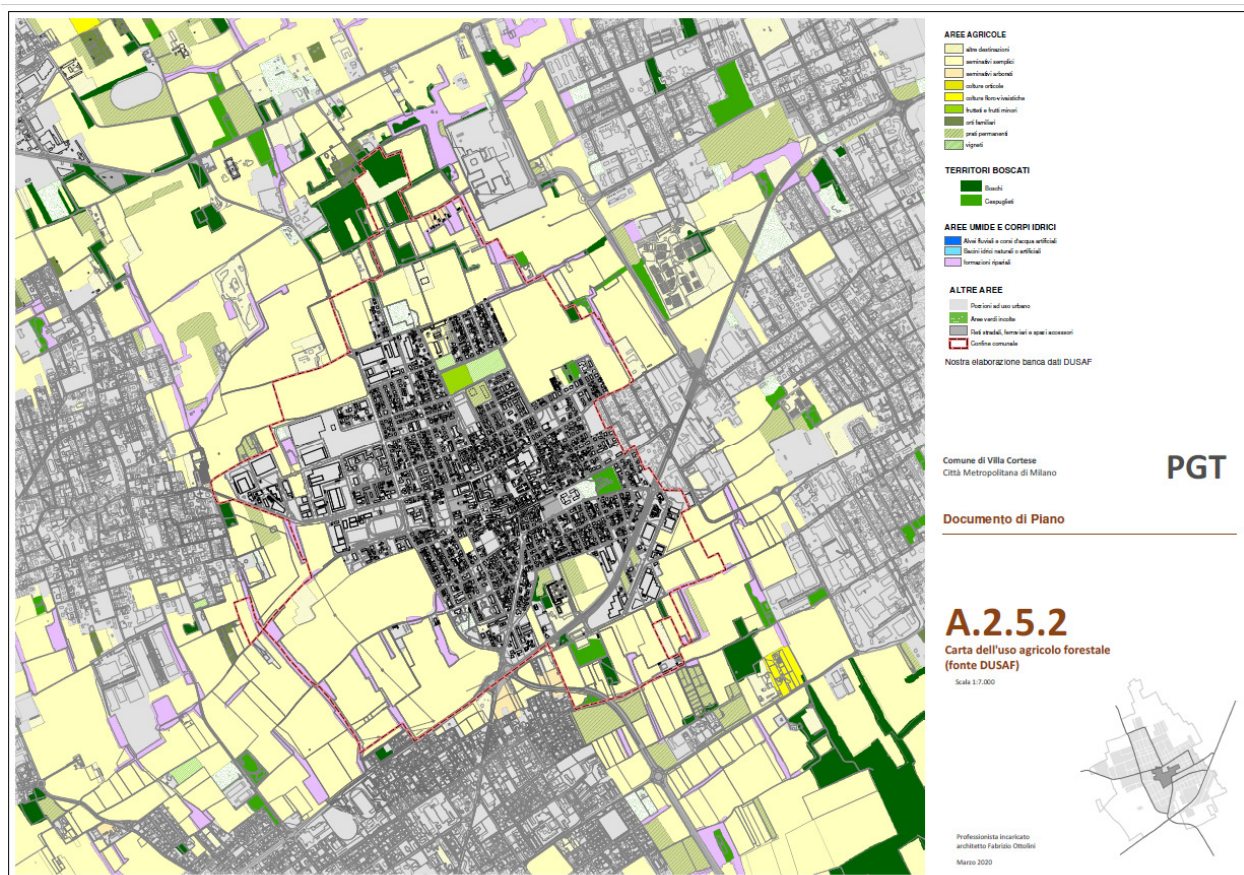
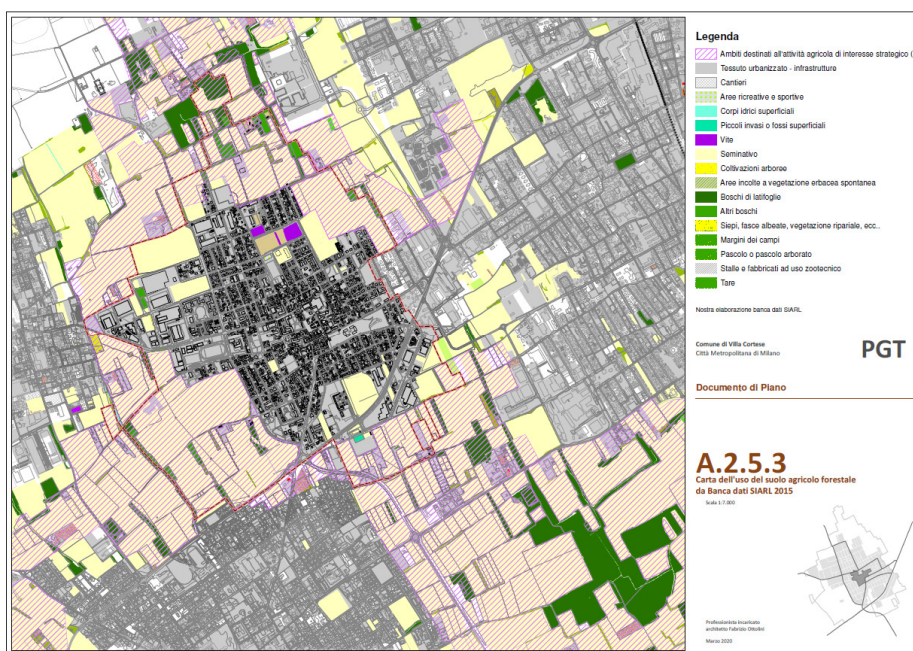


Tavola A.2.5.2 del DdP – Carta dell'uso agricolo e forestale (DUSAF)

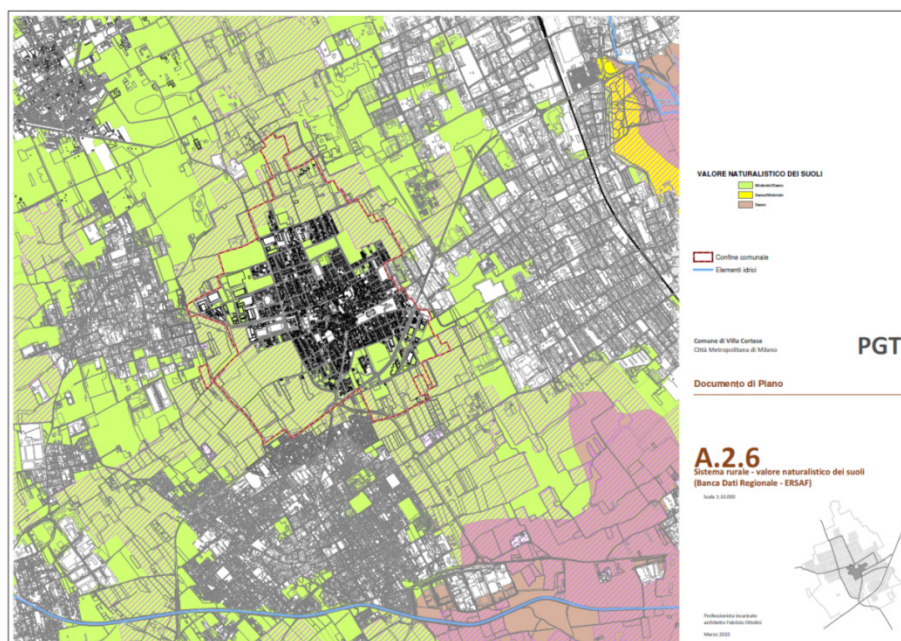
| Utilizzo del suolo agricolo (DUSAF)                        | superficie<br>(mq) | %              |
|--|--------------------|----------------|
| vigneti  | 26.270             | 1,41%          |
| frutteti e frutti minori                                   | 15.695             | 0,84%          |
| prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive | 41.218             | 2,22%          |
| seminativi semplici  | 1.402.402          | 75,46%         |
| pioppeti   | 19.030             | 1,02%          |
| boschi di latifoglie a densità media e alta                | 84.705             | 4,56%          |
| Parchi e giardini  | 42.214             | 2,27%          |
| formazioni ripariali                                       | 122.811            | 6,61%          |
| cespuglieti in aree di agricole abbandonate                | 13.619             | 0,73%          |
| Aree verdi incolte   | 40.886             | 2,20%          |
| aree degradate non utilizzate e non vegetate               | 49.640             | 2,67%          |
| <b>Totale</b>  | <b>1.858.490</b>   | <b>100,00%</b> |

Situazione simile e sostanzialmente concordante è restituita dalla banca dati SIARL<sup>21</sup>.



Estratto della tavola A.25.3 del DdP – Carta dell'uso agricolo e forestale (SIARL 2015)

L'analisi dei caratteri di qualità dei suoli del sistema rurale comprende il giudizio di valore naturalistico dei suoli elaborato da ERSAF<sup>22</sup> che vede in Villa Cortese la presenza di suoli considerati comunque di valore moderato o basso.



Estratto della tavola A.2.6 del DdP – Sistema rurale: valore naturalistico dei suoli (Banca dati regionale ERSAF)

<sup>21</sup> <https://www.dati.gov.it/search/type/dataset?query=siarl&page=0%2C2>

<sup>22</sup> sulla base di una serie di indicatori (tra cui la capacità d'uso del suolo, la continuità rispetto al tessuto rurale compatto, l'accessibilità per i mezzi agricoli, ecc..)



Pur a fronte di caratteri oggettivamente di scarso rilievo agronomico del suolo, esso assume un'importanza strategica diffusa rispetto al riconosciuto ruolo multifunzionale svolto dall'agricoltura nell'area metropolitana. Per tale motivo il PTCP della Città metropolitana riconosce come ambiti di interesse strategico (ai sensi dell'art. 15 comma 4 della l.r. 12/05) la gran parte dei suoli agricoli presenti sul territorio comunale.

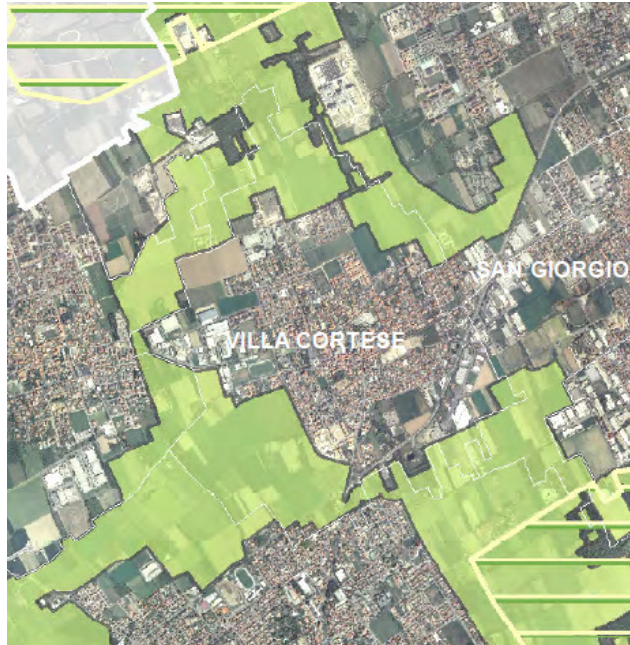
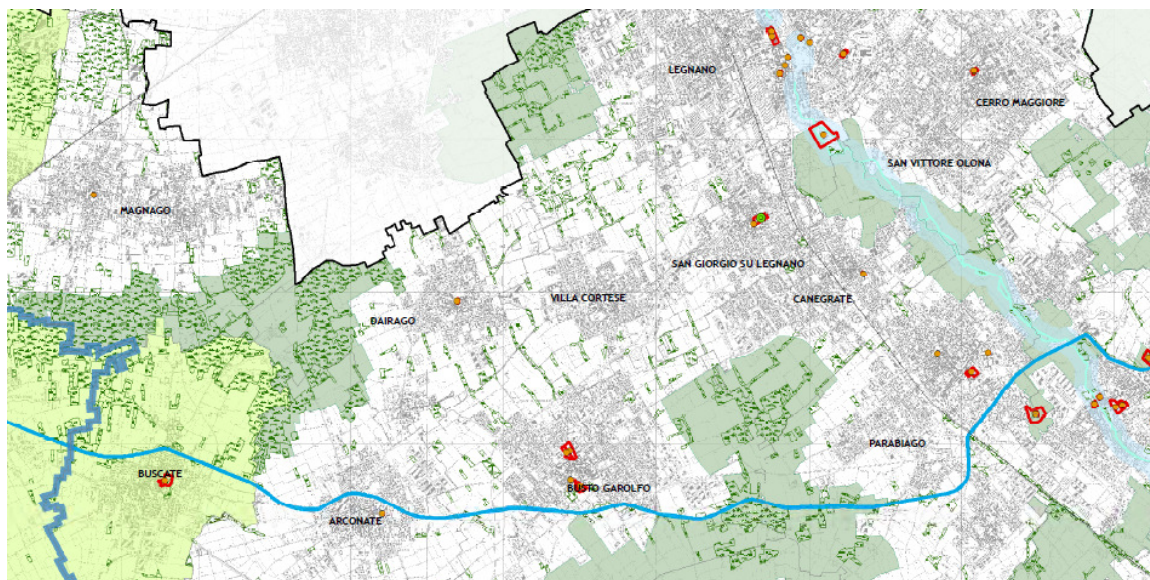


Tavola 6 del PTCP – Ambiti agricoli strategici

## 7. I VINCOLI TERRITORIALI

La particolare condizione di Villa Cortese che, posta ai margini di vari sistemi di tutela, è sostanzialmente libera di vincoli della pianificazione sovraordinata, è resa dalla Tavola 5 del PTCP (**vincoli territoriali**) ove ad eccezione degli elementi del PIF non si registrano altri elementi di vincolo sul territorio comunale.



Stralcio Tavola 5 del PTCP –Vincoli

Il Documento di piano compie comunque la ricognizione dei vincoli amministrativi, ambientali e monumentali presenti sul territorio comunale.

Tra questi:

- i vincoli boschivi così come desunti dal PIF;
- le fasce di rispetto cimiteriale definita ai sensi dell'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 e s.m.i.. (corrispondente a quella già indicata dal PGT vigente). L'uso delle aree ricomprese in tale rispetto è normato dall' art. 338 del T.U.LL.SS., come modificato dalla Legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e L.R. n. 22/2003. Essa è presente nelle tavole del PdR per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.
- le distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti di alta tensione, alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art.6 del DPCM 8 luglio 2003, approvato con D.M. 29 maggio 2008 e relativi allegati (assunte dal PGT vigente).
- le zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti di emungimento dell'acqua potabile sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. n. 152/1999 così come modificato dal D.lgs. n. 258/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.
- le fasce di rispetto stradale previste dagli articoli 26, 27 e 28 del DPR 495/92, riferite alla maglia viaria sovralocale (rete viaria provinciale e statale).

I vincoli idro-geologici presenti sul territorio comunale sono riepilogati dallo Studio geologico allegato al PGT, che riporta, in particolare le classi di fattibilità geologica .



Allo stato attuale non è stato possibile cartografare eventuali vincoli archeologici, in quanto non sono stati reperiti dati o indicazioni ufficiali da parte della Soprintendenza.

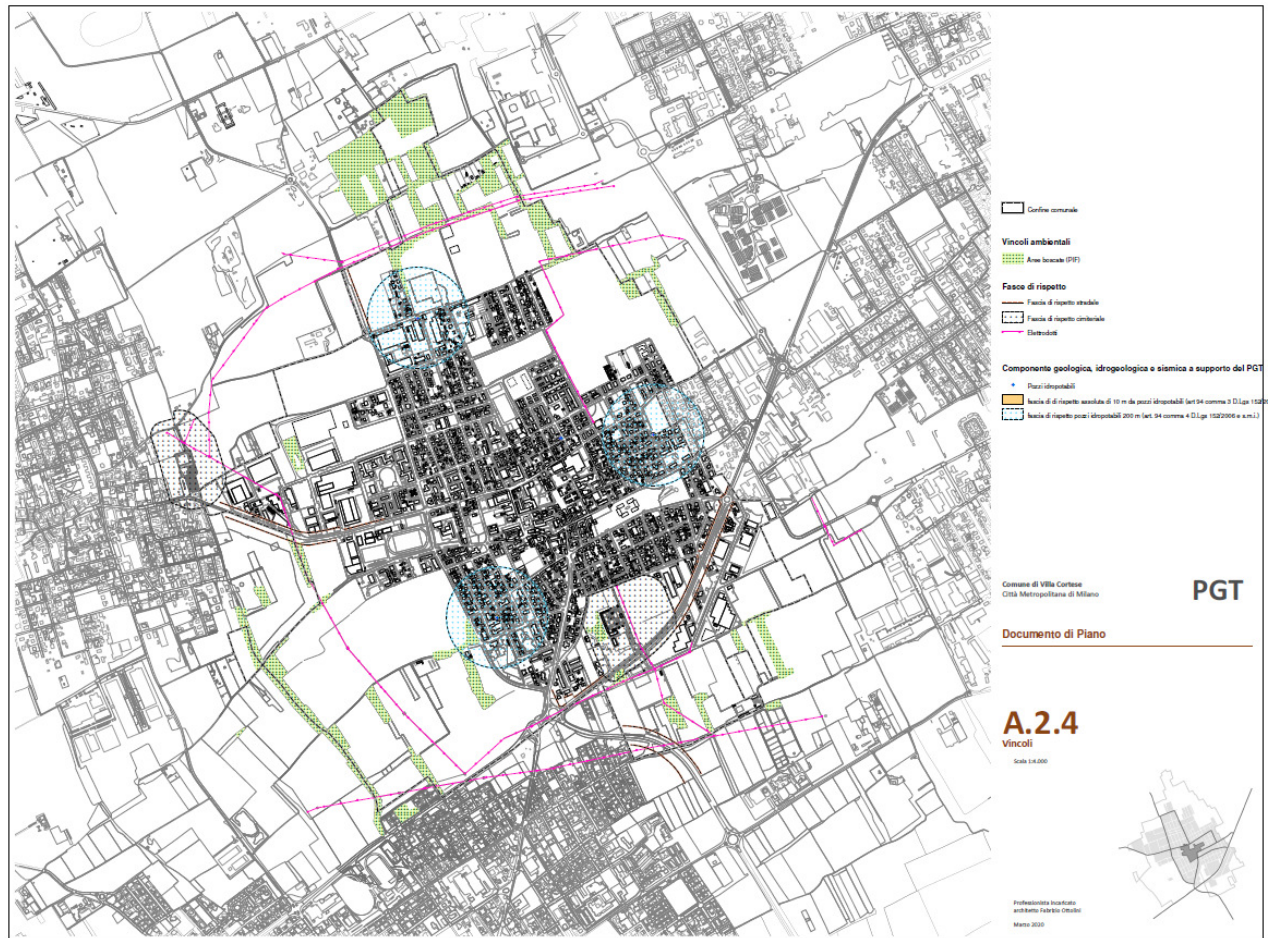


Tavola A.2.4 del DdP – Vincoli

## 8. ANALISI DELLE COMPONENTI DEMOGRAFICHE, ECONOMICHE E INSEDIATIVE

### 8.1 LA POPOLAZIONE

La popolazione residente a Villa Cortese al 31.12.2018 è di 6.138 abitanti, di cui 3.017 maschi (49,20%) e 3.121 femmine (50,80%).

L'interpretazione delle dinamiche di andamento demografico si presta a diverse letture a seconda del periodo di riferimento considerato e della scala di lettura utilizzata.

#### 8.1.1 L'ANDAMENTO DEMOGRAFICO DI LUNGO PERIODO NELL'AREALE DI RIFERIMENTO

Dal 1951 al 2018<sup>23</sup> la popolazione residente di Villa Cortese registra un sensibile incremento (+168,74%).

Nello stesso periodo l'incremento demografico dell'immediato intorno di Villa Cortese (Legnano e comuni limitrofi attestati ad ovest della conurbazione del Sempione - Dairago, Busto Garolfo, San Giorgio su Legnano, Canegrate) pur se intenso è stato sensibilmente inferiore (79,21%).

Tale differenza, tuttavia, nasconde differenze e similitudini tra i diversi comuni. Legnano (+59,10%), Busto Garolfo (+84,17%) e San Giorgio su Legnano (+42,58%), che esprimono caratteri di centralità più marcati (anche solo per contatto fisico con la conurbazione del Sempione, come San Giorgio su Legnano) hanno avuto un trend di crescita sensibilmente inferiore, mentre Dairago (+203,11%) e Canegrate (+170,86%) insieme a Villa Cortese, più periferici e dimensionalmente simili, hanno avuto trend di incremento più alti e simili.

In ogni caso il trend % di crescita di Villa Cortese, tra il 1951 e oggi è similmente a Canegrate e a Dairago, è sensibilmente superiore anche a quello registrato dall'intera Città Metropolitana (+67,63%) e dalla Regione (+52,85%).

La lettura dei dati di lungo periodo conferma dinamiche già note in termini più generali:

- il periodo compreso tra gli anni '50 e la fine degli anni '70 è quello in cui si registrano i maggiori valori di crescita %. Alla fine degli anni '70 Villa Cortese aveva più che raddoppiato la propria popolazione rispetto a vent'anni prima.
- anche negli anni '80 e '90 i trend di crescita, pur se inferiori a quelli del ventennio precedente, si mantengono elevati e solo negli anni '2000 il trend rallenta stabilizzandosi attorno a valori di crescita prossima allo zero.

Queste dinamiche hanno un riflesso diretto sullo sviluppo del sistema urbano, che nel periodo 1954 – 1980 vede crescere del 43,61 %<sup>24</sup> le aree edificate, mentre nei periodi successivi le componenti della crescita delle aree edificate sono afferenti, in modo più sensibile, all'insediamento di attività economiche.

<sup>23</sup> 01/01/2018

<sup>24</sup> vedasi precedente capitolo 5.2

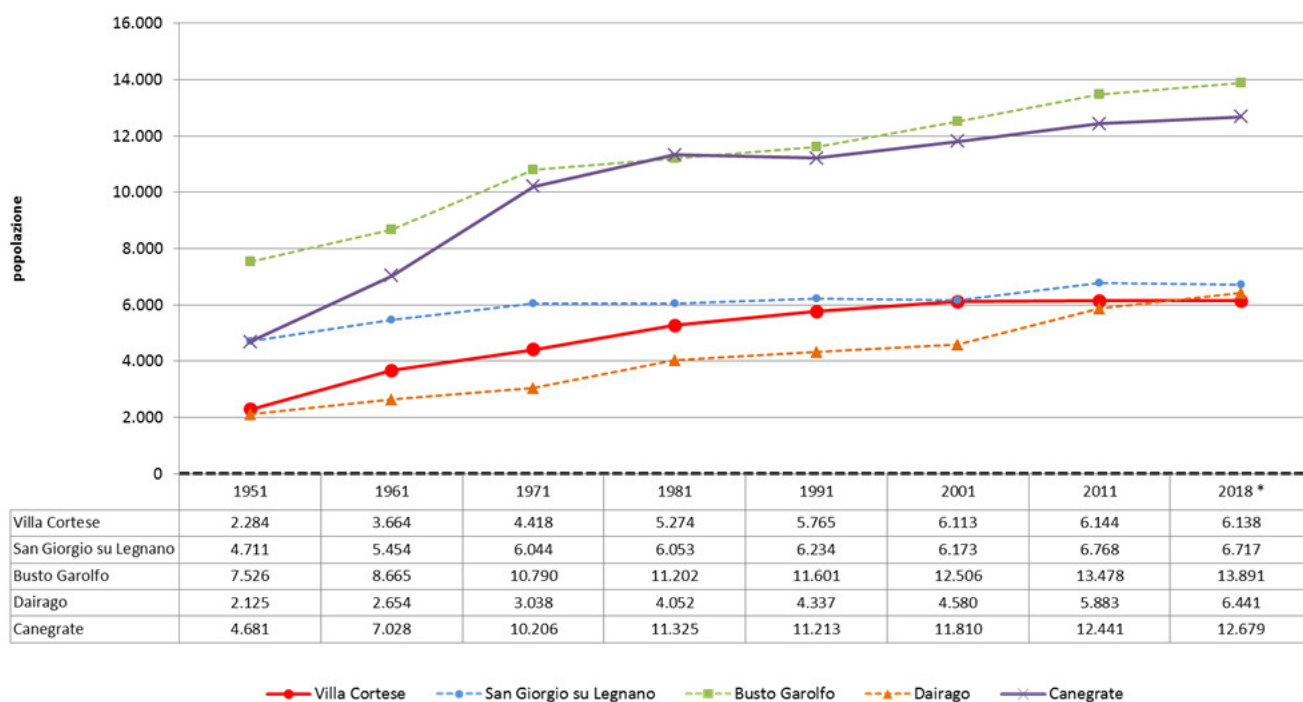
La collocazione dell'incremento demografico più intenso tra gli anni '50 e '80 incide, poi, sull'attuale composizione per età della popolazione.

Serie storica popolazione residente dal 1951-2018 nel contesto territoriale di Villa Cortese, nella Provincia e nella Regione

| Descrizione                                 | 1951             | 1961             | 1971             | 1981             | 1991             | 2001             | 2011             | 2018 *            | Var ass. 51/18   |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| Villa Cortese                               | 2.284            | 3.664            | 4.418            | 5.274            | 5.765            | 6.113            | 6.144            | 6.138             | 3.854            |
| San Giorgio su Legnano                      | 4.711            | 5.454            | 6.044            | 6.053            | 6.234            | 6.173            | 6.768            | 6.717             | 2.006            |
| Busto Garolfo                               | 7.526            | 8.665            | 10.790           | 11.202           | 11.601           | 12.506           | 13.478           | 13.891            | 6.365            |
| Dairago                                     | 2.125            | 2.654            | 3.038            | 4.052            | 4.337            | 4.580            | 5.883            | 6.441             | 4.316            |
| Canegrate                                   | 4.681            | 7.028            | 10.206           | 11.325           | 11.213           | 11.810           | 12.441           | 12.679            | 7.998            |
| Legnano                                     | 38.014           | 42.473           | 47.736           | 49.687           | 50.018           | 53.797           | 57.707           | 60.481            | 22.467           |
| <b>Totale intorno territoriale</b>          | <b>59.341</b>    | <b>69.938</b>    | <b>82.232</b>    | <b>87.593</b>    | <b>89.168</b>    | <b>94.979</b>    | <b>102.421</b>   | <b>106.347</b>    | <b>47.006</b>    |
| <b>Totale Città Metropolitana di Milano</b> | <b>1.929.687</b> | <b>2.494.598</b> | <b>3.087.269</b> | <b>3.139.490</b> | <b>3.009.338</b> | <b>2.940.579</b> | <b>3.038.420</b> | <b>3.234.658</b>  | <b>1.304.971</b> |
| <b>Totale Lombardia</b>                     | <b>6.566.154</b> | <b>7.406.152</b> | <b>8.543.387</b> | <b>8.891.652</b> | <b>8.856.074</b> | <b>9.032.554</b> | <b>9.748.171</b> | <b>10.036.258</b> | <b>3.470.104</b> |

Fonte: Istat. Il dato al 2018 è al 31/12/2018

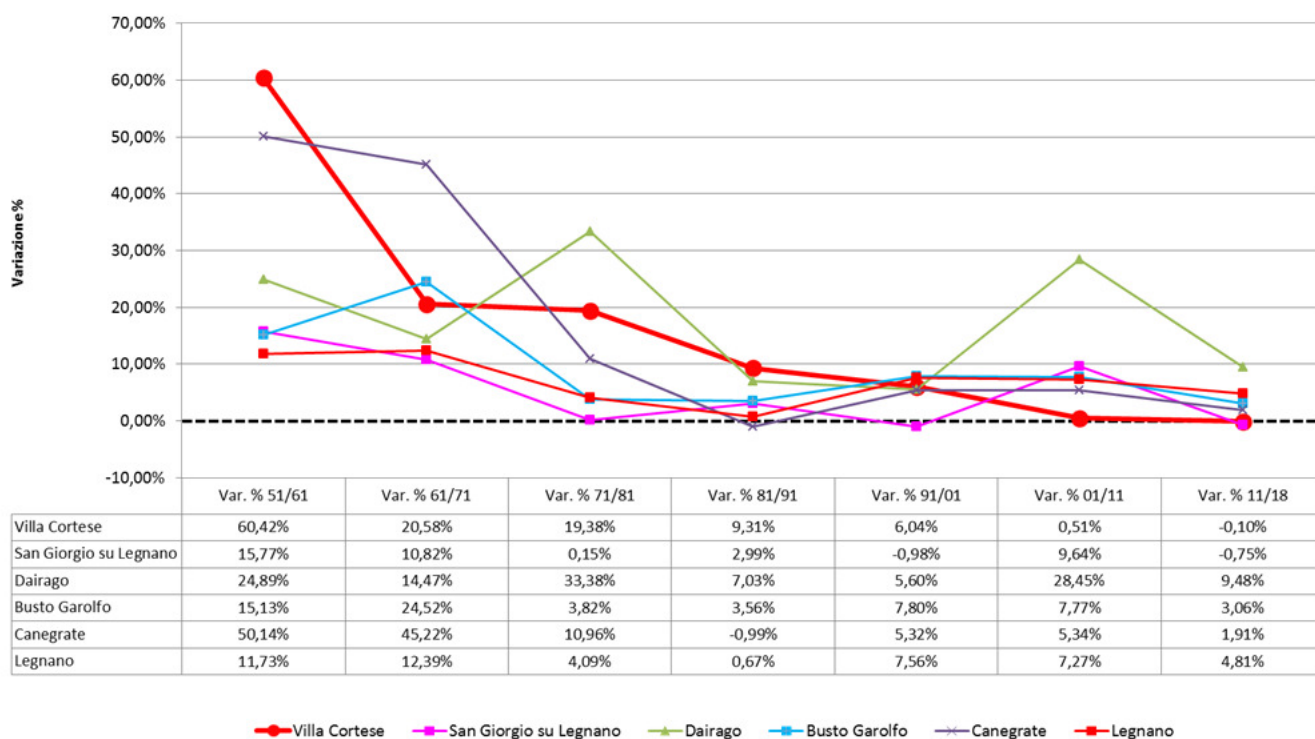
Andamento della popolazione residente 1951/2018 - Villa Cortese e Intorno (escluso Legnano)



Serie storica popolazione residente dal 1951-2018 nel contesto territoriale di Villa Cortese, nella Provincia e nella Regione

| Descrizione                                 | Var. % 51/61  | Var. % 61/71  | Var. % 71/81 | Var. % 81/91  | Var. % 91/01  | Var. % 01/11 | Var. % 11/18 | Var. % 51/18  |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Villa Cortese                               | 60,42%        | 20,58%        | 19,38%       | 9,31%         | 6,04%         | 0,51%        | -0,10%       | 168,74%       |
| San Giorgio su Legnano                      | 15,77%        | 10,82%        | 0,15%        | 2,99%         | -0,98%        | 9,64%        | -0,75%       | 42,58%        |
| Busto Garolfo                               | 15,13%        | 24,52%        | 3,82%        | 3,56%         | 7,80%         | 7,77%        | 3,06%        | 84,57%        |
| Dairago                                     | 24,89%        | 14,47%        | 33,38%       | 7,03%         | 5,60%         | 28,45%       | 9,48%        | 203,11%       |
| Canegrate                                   | 50,14%        | 45,22%        | 10,96%       | -0,99%        | 5,32%         | 5,34%        | 1,91%        | 170,86%       |
| Legnano                                     | 11,73%        | 12,39%        | 4,09%        | 0,67%         | 7,56%         | 7,27%        | 4,81%        | 59,10%        |
| <b>Totale intorno territoriale</b>          | <b>17,86%</b> | <b>17,58%</b> | <b>6,52%</b> | <b>1,80%</b>  | <b>6,52%</b>  | <b>7,84%</b> | <b>3,83%</b> | <b>79,21%</b> |
| <b>Totale Città Metropolitana di Milano</b> | <b>29,27%</b> | <b>23,76%</b> | <b>1,69%</b> | <b>-4,15%</b> | <b>-2,28%</b> | <b>3,33%</b> | <b>6,46%</b> | <b>67,63%</b> |
| <b>Totale Lombardia</b>                     | <b>12,79%</b> | <b>15,36%</b> | <b>4,08%</b> | <b>-0,40%</b> | <b>1,99%</b>  | <b>7,92%</b> | <b>2,96%</b> | <b>52,85%</b> |

Variazione % della popolazione residente 1951/2018 - Villa Cortese e Intorno



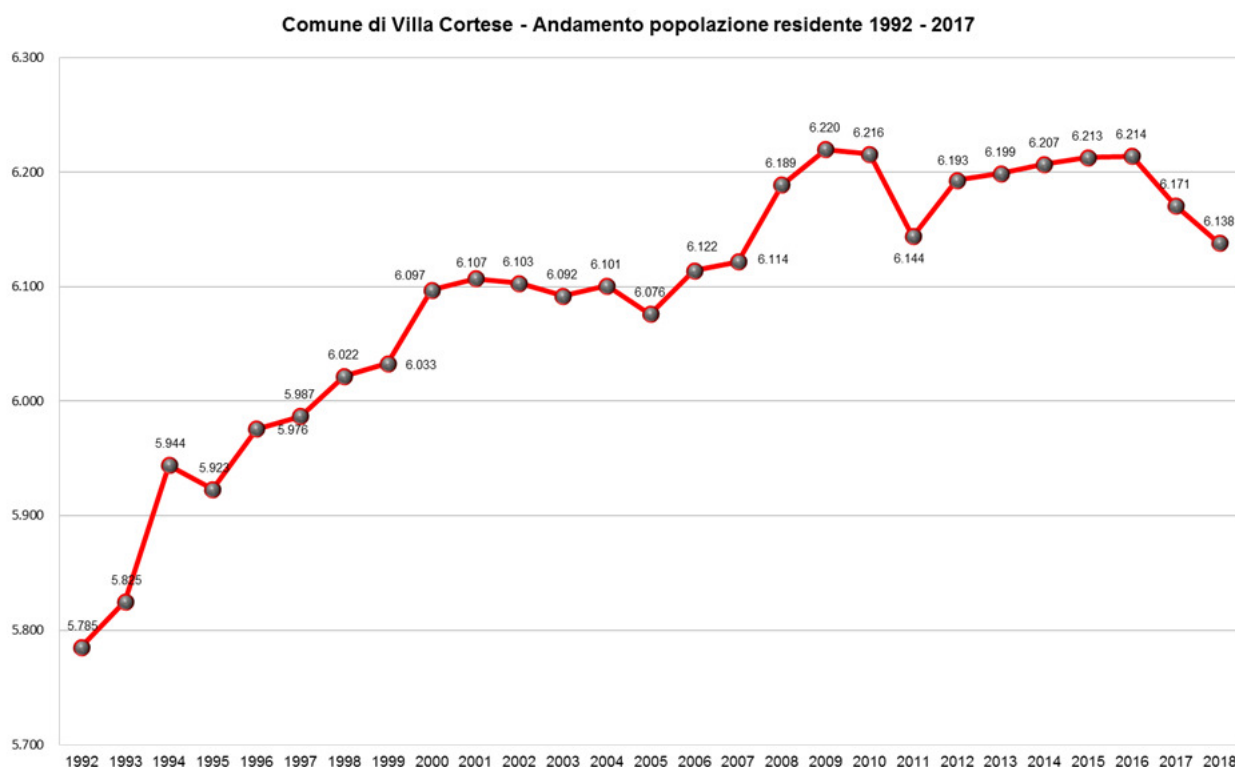


## 8.1.2 TREND E INDICI DEMOGRAFICI DI MEDIO-BREVE PERIODO

L'analisi dell'andamento demografico tra il 1992 e il 2018 (ultimi 25 anni) consente di cogliere ulteriori elementi di interesse.

In questo periodo la popolazione di Villa Cortese è cresciuta con ritmi più blandi rispetto ai periodi precedenti (+ 353 abitanti pari al 6,10%), con un deciso rallentamento se si considerano gli ultimi 20 anni **(+ 116 abitanti pari al + 1,9%)**.

In questo periodo l'andamento della popolazione residente non segue un andamento costante, conoscendo momenti di incremento più deciso nel periodo 2005-2010, appena prima della crisi del mercato immobiliare, e picchi di caduta sensibili nel 2011 e poi nell'ultimo periodo (2016- 2018).



Circa nello stesso periodo, però, altre componenti demografiche si sono modificate in modo molto sensibile.

Ci si riferisce, in particolar modo, alla composizione della popolazione per fasce d'età e al progressivo invecchiamento della popolazione che si registra.

Infatti:

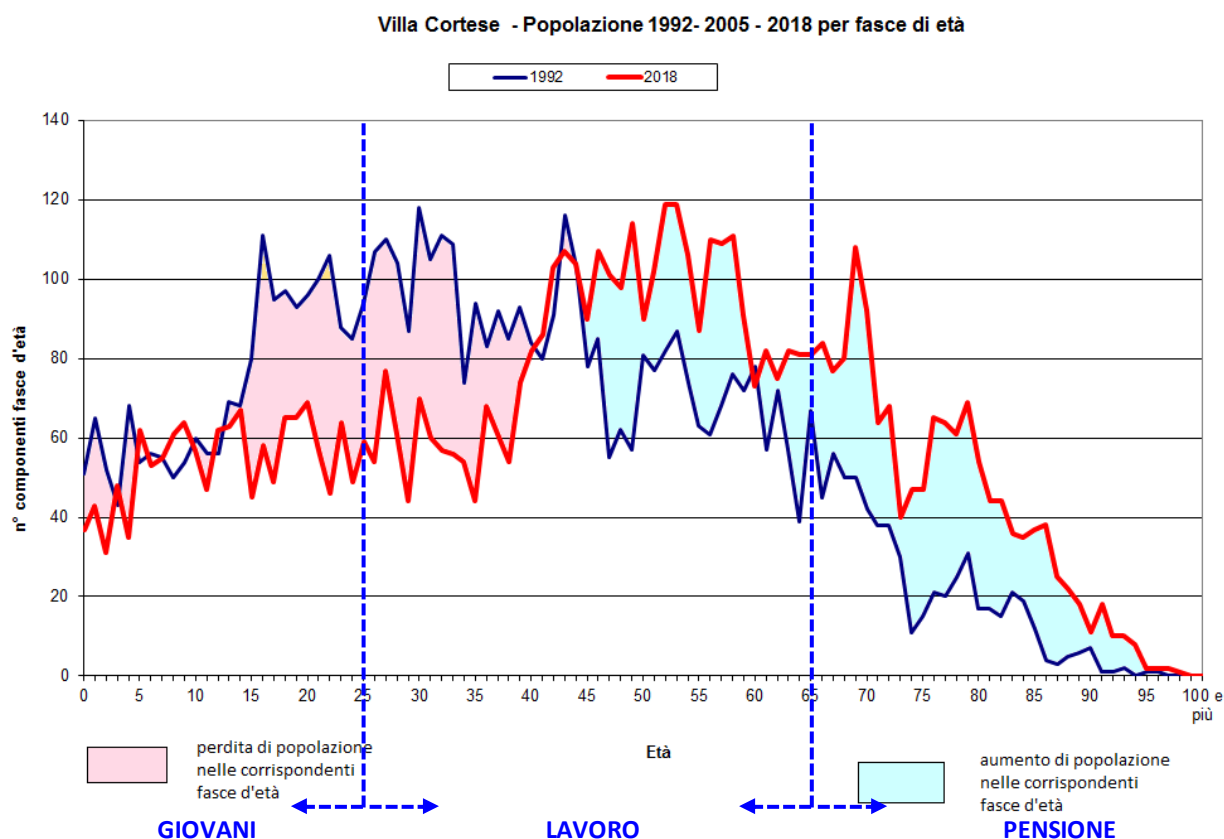
- nel periodo è presente un forte calo delle nascite o, comunque, della popolazione in età infantile (la popolazione con meno di 1 anno) che si riduce sensibilmente in 25 anni (-27,45%);
- della gran massa di giovani tra i 15 e 25 anni presenti nel 1992 e oggi tra i 40 e i 50 anni si è perso circa il 33%, con perdite anche di circa il 50% in alcune fasce d'età (fenomeno che dimostra, almeno nel periodo più recente, una crisi nell'attrattività di Villa Cortese per le classi in età di lavoro);

- numericamente la fascia lavorativa tra i 25 e i 65 anni resta quasi inalterata in valore assoluto, ma con un evidente invecchiamento delle sue componenti. Infatti è aumentata notevolmente la fascia tra i 50 e i 65 anni, quindi ancora attiva ma che in prospettiva, tra pochi anni, andrà ad incrementare la fascia di popolazione non attiva (dai 65 anni circa in poi) che costituirà, progressivamente, la parte predominante della popolazione.

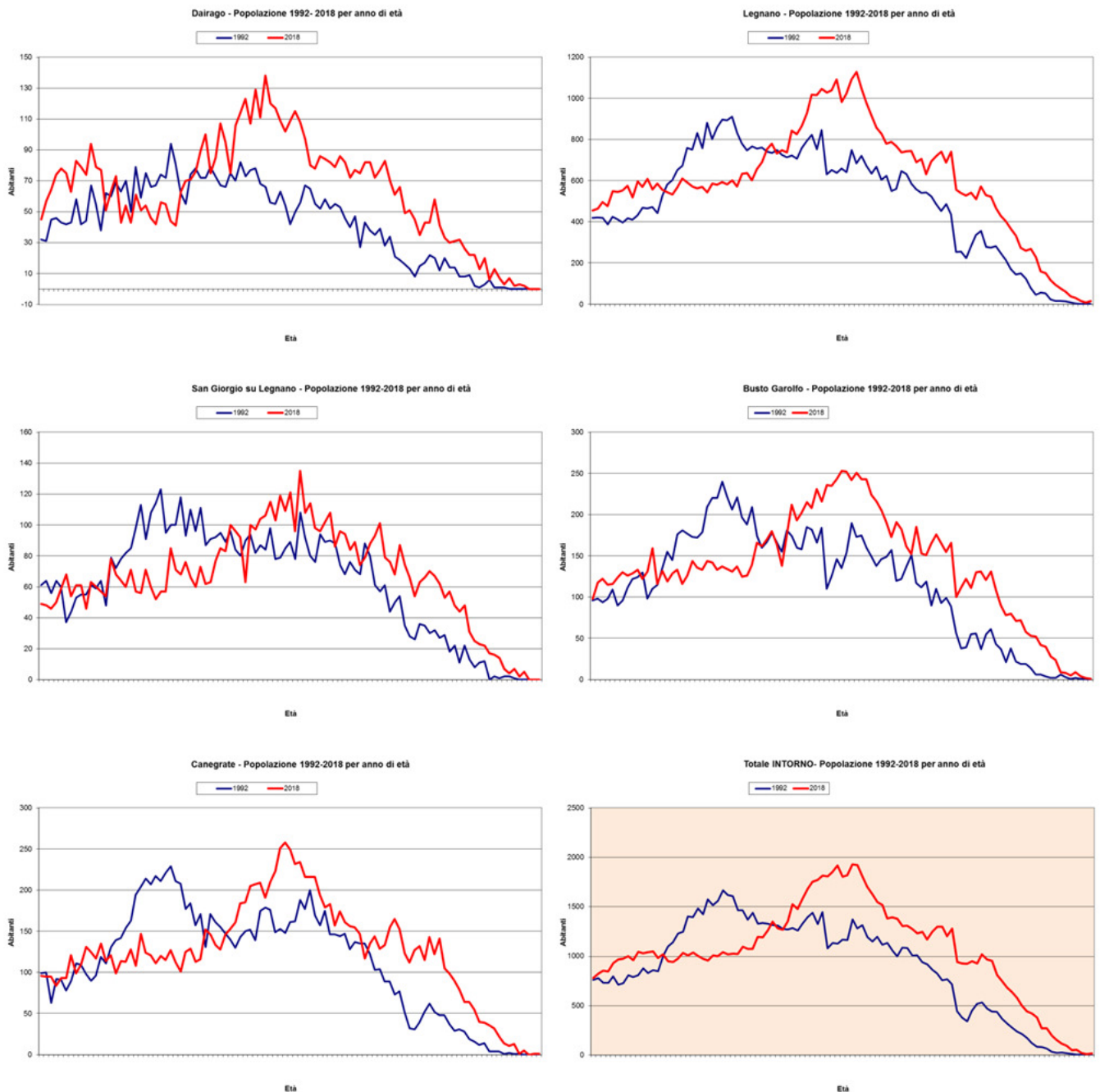
Tali fenomeni di invecchiamento si sono aggravati anche nel periodo di vigenza del PGT, accompagnati da una lieve perdita di popolazione.

Ciò costituisce, evidentemente un profilo problematico, in quanto il progressivo invecchiamento della popolazione determinerà la progressiva incapacità di mantenere vitale il tessuto sociale ed economico locale.

La perdita di oltre 1/4 della popolazione giovane rispetto al 1992 determinerà, negli anni a venire, l'accelerazione della riduzione di popolazione attiva e un peso progressivamente importante della popolazione in età di pensione, con incremento di domande per nuovi servizi e delle criticità di sostenibilità economica del bilancio comunale e del sistema assistenziale in genere.



Le dinamiche della distribuzione per fasce d'età nei comuni confinanti, pur registrando alcune peculiarità che le differenziano da quelle degli altri, registrano in realtà un identico fenomeno esteso a tutto l'areale analizzato.

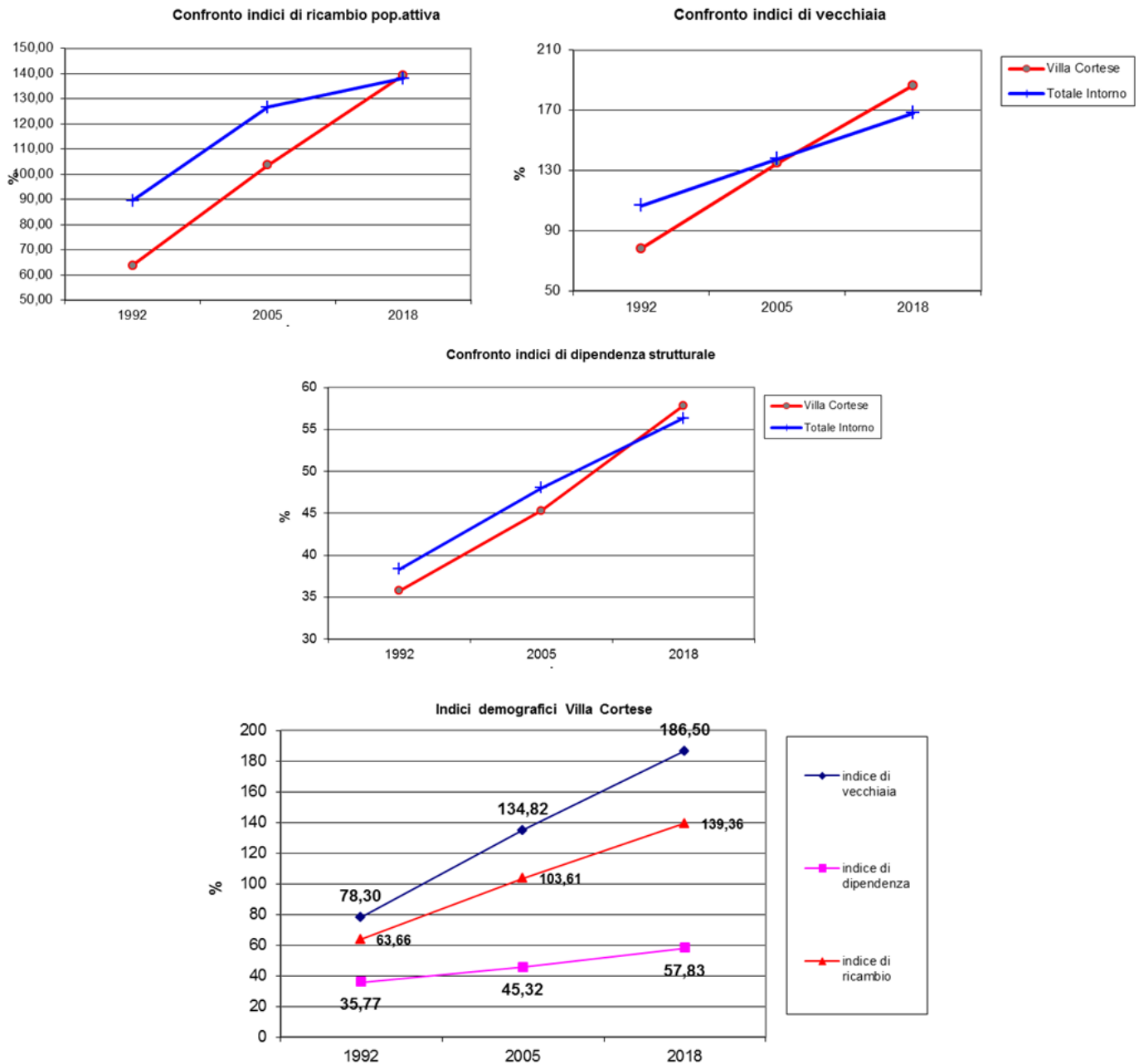


La condizione critica rispetto al tema dell'invecchiamento della popolazione è confermata dalla lettura dell'evoluzione dei principali indici demografici.

L'indice di vecchiaia, che rappresenta il rapporto percentuale fra la popolazione con più di 65 anni e la popolazione con meno di 14 anni, nel 2018 ha raggiunto a Villa Cortese il valore di **186,50%**, quasi due anziani ogni bambino. Anche rispetto alla media dell'intorno considerato (168,05 %) la situazione di Villa Cortese denuncia qualche difficoltà aggiuntiva.

L'indice di dipendenza, che rappresenta il rapporto percentuale fra la somma della popolazione non attiva (ultra 65enni e ragazzi con meno di 14 anni) e la popolazione attiva (da 15 a 64 anni), nel 2018 a Villa Cortese è pari a **57,83%**, confermando la necessità di attenzione alle dinamiche demografiche. Non molto dissimile, in questo caso, l'indice medio dell'intorno considerato (56,35%)

L'indice di ricambio, calcolato come rapporto percentuale tra le fasce di popolazione che stanno per andare in pensione (60-64 anni) e quelle che stanno per entrare nel mondo del lavoro (15-19 anni) nel 2018 raggiunge il valore di 139,36% (indice medio dell'introno territoriale pari a 138,07). Ai fini di una valutazione generale, si consideri che l'indicatore segnala buone condizioni tanto più è minore di 100.



Si può notare come l'indice di vecchiaia della popolazione e l'indice di dipendenza strutturale evidenzino una condizione più critica di Villa Cortese rispetto a quelle medie dell'intorno considerato.

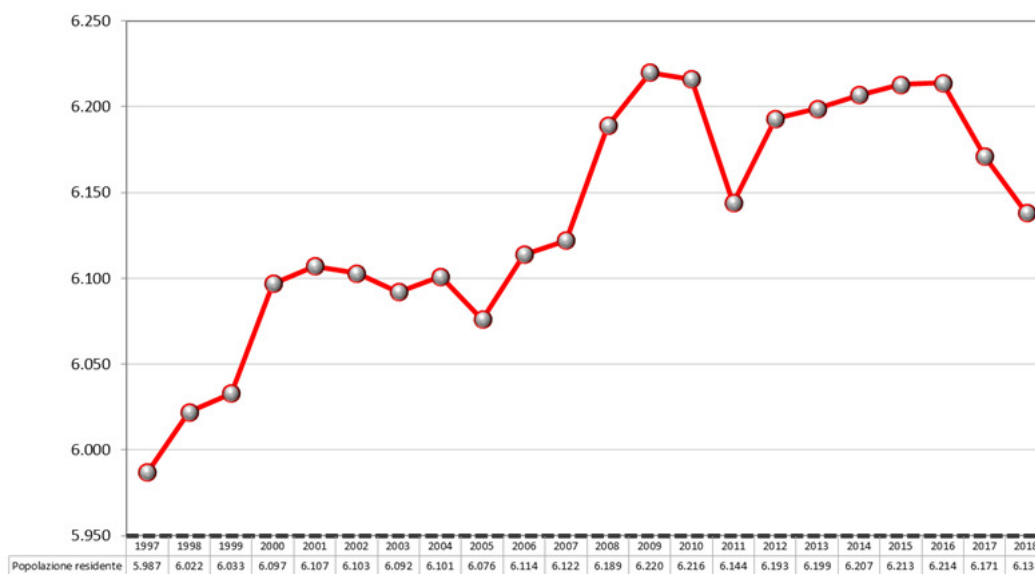
Ciò che rileva, ai fini della pianificazione territoriale ed urbanistica, è che a tali caratteristiche demografiche conseguiranno, per il futuro, specifici fabbisogni sia di carattere abitativo sia domanda di specifici servizi, in prospettiva sempre connessi all'invecchiamento della popolazione (da attendersi in fase di ulteriore espansione nel medio periodo).



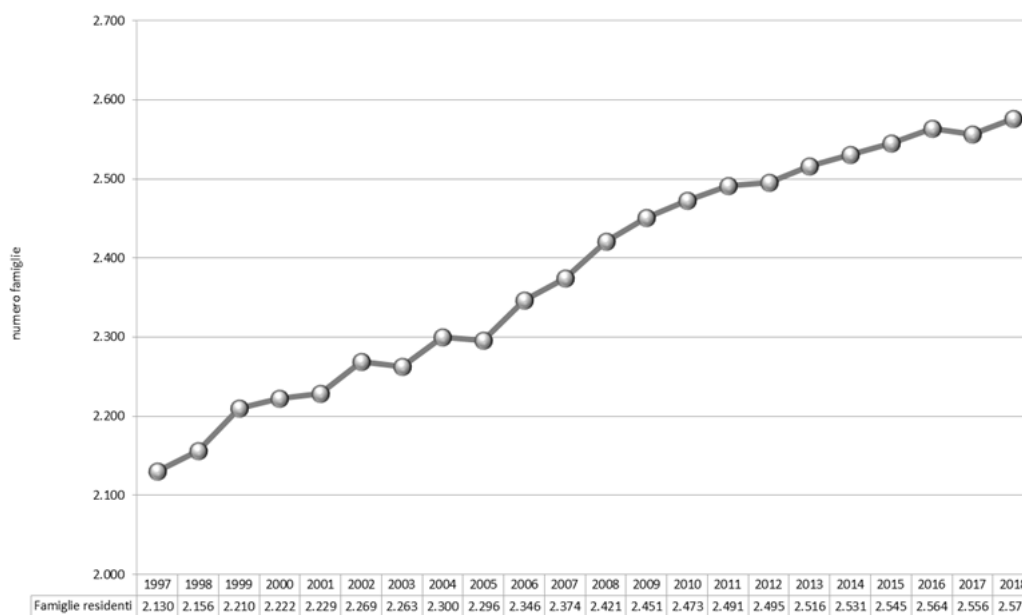
## 8.1.3 LA COMPONENTE FAMILIARE

Se si concentra l'attenzione sul periodo 1997 – 2018, per il quale sono a disposizione anche i dati relativi alla dimensione familiare si rileva che:

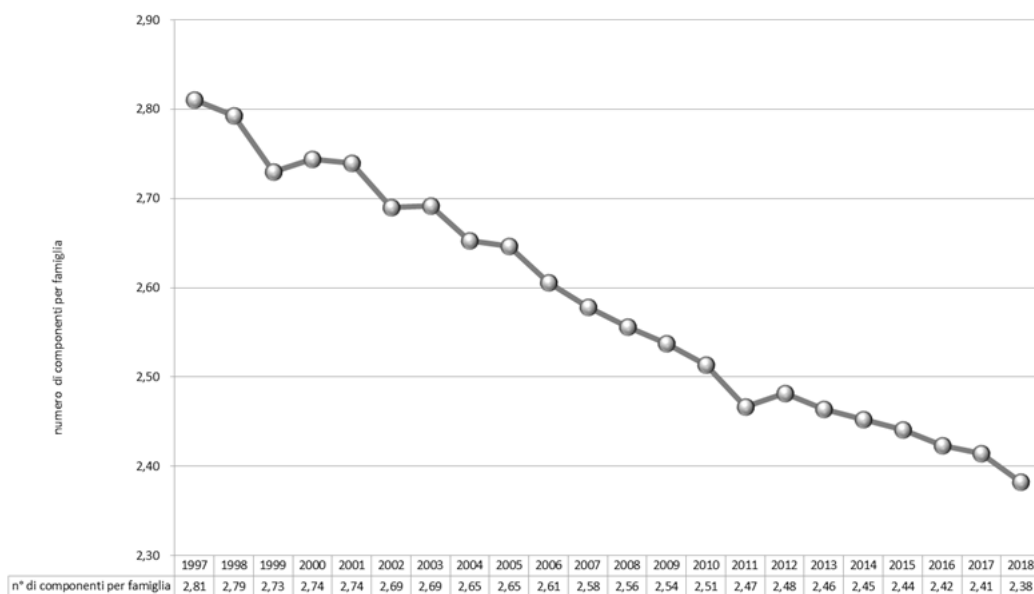
- nel periodo 1997 – 2018 la **popolazione** del Comune aumenta del **2,52% (+ 151 residenti)**;
- il numero delle **famiglie**, nello stesso periodo, aumenta invece del **20,94% (+ 446 famiglie)**;
- la causa di questa forbice nei tassi di variazione della popolazione e delle famiglie è da ricercarsi nella progressiva diminuzione della dimensione media familiare, passata negli ultimi 20 anni da 2,81 a 2,38 membri per famiglia;



Villa Cortese - andamento della popolazione residente 1997-2018



Villa Cortese - andamento del n° di famiglie nel periodo 1997-2018

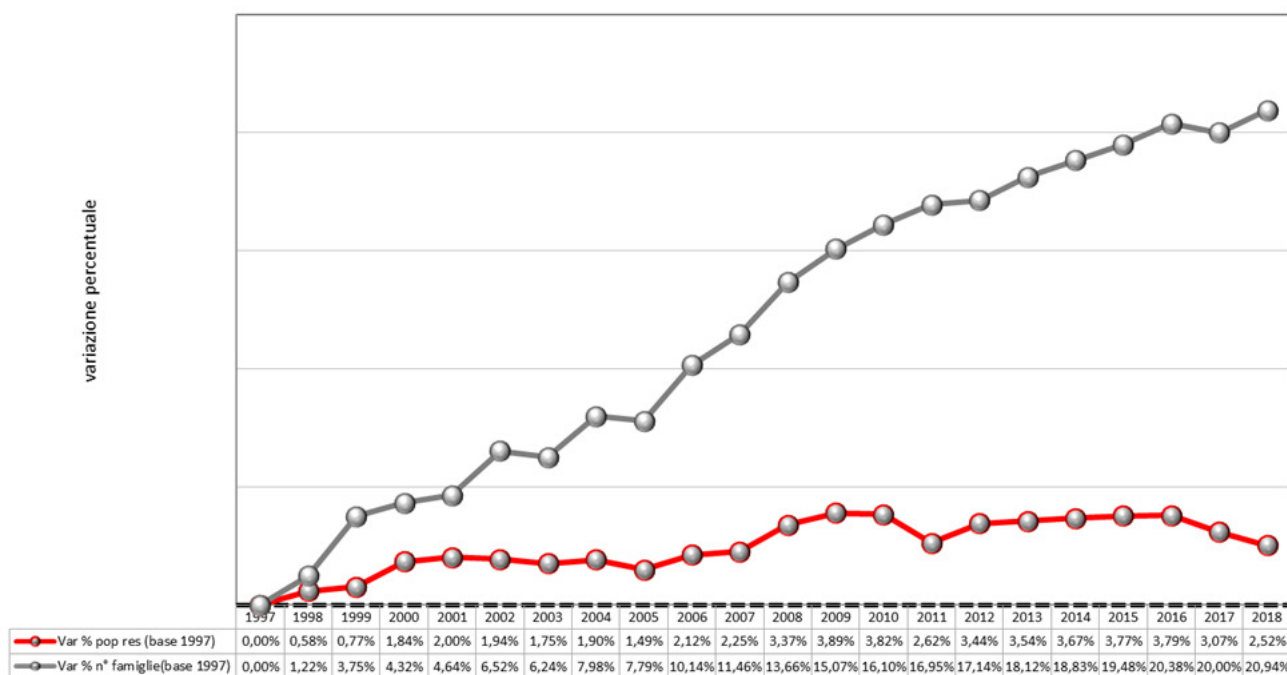


Villa Cortese - Variazione della dimensione media familiare nel periodo 1997-2018

#### 8.1.4 LA BIFORCAZIONE STRUTTURALE TRA ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE E DEL NUMERO DI FAMIGLIE

I dati relativi a popolazione e famiglie registrano una condizione ampiamente diffusa nei comuni dell'area metropolitana lombarda: la progressiva e crescente biforcazione tra andamento della popolazione e quella delle famiglie. In particolare, non solo il numero delle famiglie cresce in modo più che proporzionale a quello della popolazione, ma registra valori di crescita progressiva anche laddove la popolazione conosce fenomeni di regressione o (come nel caso di Villa Cortese) fenomeni di stasi della popolazione.

Variazione % della popolazione residente e del numero delle famiglie dal 1997 al 2018



Villa Cortese - Confronto tra la variazione % della popolazione e quella delle famiglie – 1997-2018

| Villa Cortese - Andamento recente della popolazione residente e del numero delle famiglie |       |       |       |       |       |        |        |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |                     |              |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------------|--------------|
| Descrizione   | 1997  | 1998  | 1999  | 2000  | 2001  | 2002   | 2003   | 2004  | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | Var. assoluta 97-18 | Var. % 97/17 |
| Popolazione residente   | 5.987 | 6.022 | 6.033 | 6.097 | 6.107 | 6.103  | 6.092  | 6.101 | 6.076  | 6.114  | 6.122  | 6.189  | 6.220  | 6.216  | 6.144  | 6.193  | 6.199  | 6.207  | 6.213  | 6.214  | 6.171  | 6.138  | 151                 | 2.52%        |
| Famiglie residenti  | 2.130 | 2.156 | 2.210 | 2.222 | 2.229 | 2.269  | 2.263  | 2.300 | 2.296  | 2.346  | 2.374  | 2.421  | 2.451  | 2.473  | 2.491  | 2.495  | 2.516  | 2.531  | 2.545  | 2.564  | 2.556  | 2.576  | 446                 | 20.94%       |
| n° di componenti per famiglia   | 2,81  | 2,79  | 2,73  | 2,74  | 2,74  | 2,69   | 2,69   | 2,65  | 2,65   | 2,61   | 2,58   | 2,56   | 2,54   | 2,51   | 2,47   | 2,48   | 2,46   | 2,45   | 2,44   | 2,42   | 2,41   | 2,38   | - 0,43              | -15,23%      |
| Incremento % popolazione residente  | 0,00% | 0,58% | 0,18% | 1,06% | 0,16% | -0,07% | -0,18% | 0,15% | -0,41% | 0,63%  | 0,13%  | 1,09%  | 0,50%  | -0,06% | -1,16% | 0,80%  | 0,10%  | 0,13%  | 0,10%  | 0,02%  | -0,69% | -0,53% |                     | 3,06%        |
| Incremento % n° famiglie  | 0,00% | 1,22% | 2,50% | 0,55% | 0,31% | 1,79%  | -0,25% | 1,63% | -0,17% | 2,18%  | 1,19%  | 1,98%  | 1,24%  | 0,90%  | 0,73%  | 0,16%  | 0,84%  | 0,60%  | 0,55%  | 0,75%  | -0,31% | 0,78%  |                     | 19,16%       |
| Var % pop res (base 1997)   | 0,00% | 0,58% | 0,77% | 1,84% | 2,00% | 1,94%  | 1,75%  | 1,90% | 1,49%  | 2,12%  | 2,25%  | 3,37%  | 3,89%  | 3,82%  | 2,62%  | 3,44%  | 3,54%  | 3,67%  | 3,77%  | 3,79%  | 3,07%  | 2,52%  |                     | 3,07%        |
| Var % n° famiglie(base 1997)  | 0,00% | 1,22% | 3,75% | 4,32% | 4,64% | 6,52%  | 6,24%  | 7,98% | 7,79%  | 10,14% | 11,46% | 13,66% | 15,07% | 16,10% | 16,95% | 17,14% | 18,12% | 18,83% | 19,48% | 20,38% | 20,00% | 20,94% |                     | 20,00%       |
| Fonte: Istat e ufficio anagrafe comunale  |       |       |       |       |       |        |        |       |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |                     |              |

Fonte: Istat e ufficio anagrafe comunale

La biforcazione registrata tra il tasso di crescita delle famiglie rispetto a quello di riduzione della popolazione ha importanti ricadute anche sul versante della pianificazione urbanistica.

Questo fenomeno determina infatti l'insorgenza della domanda abitativa primaria, non tanto connessa all'andamento della popolazione quanto alle variazioni del numero di nuclei familiari, essendo vera la relazione *"1 famiglia → 1 casa"*.

Sulla base di tale assunto, nel periodo dal 1997 al 2018 a Villa Cortese si è generata, dunque, una domanda potenziale di circa 446 abitazioni rispetto a quelle disponibili sul mercato nel 1997.

La biforcazione tra domanda effettiva di abitazioni, espressa dal progressivo incremento del numero di famiglie, rispetto a dinamiche regressive o di stasi della popolazione pone evidentemente in crisi il parametro (la popolazione) tradizionalmente utilizzato dai piani urbanistici e dalla comunicazione di settore per valutare l'equilibrio tra domanda e offerta abitativa delle previsioni urbanistiche.

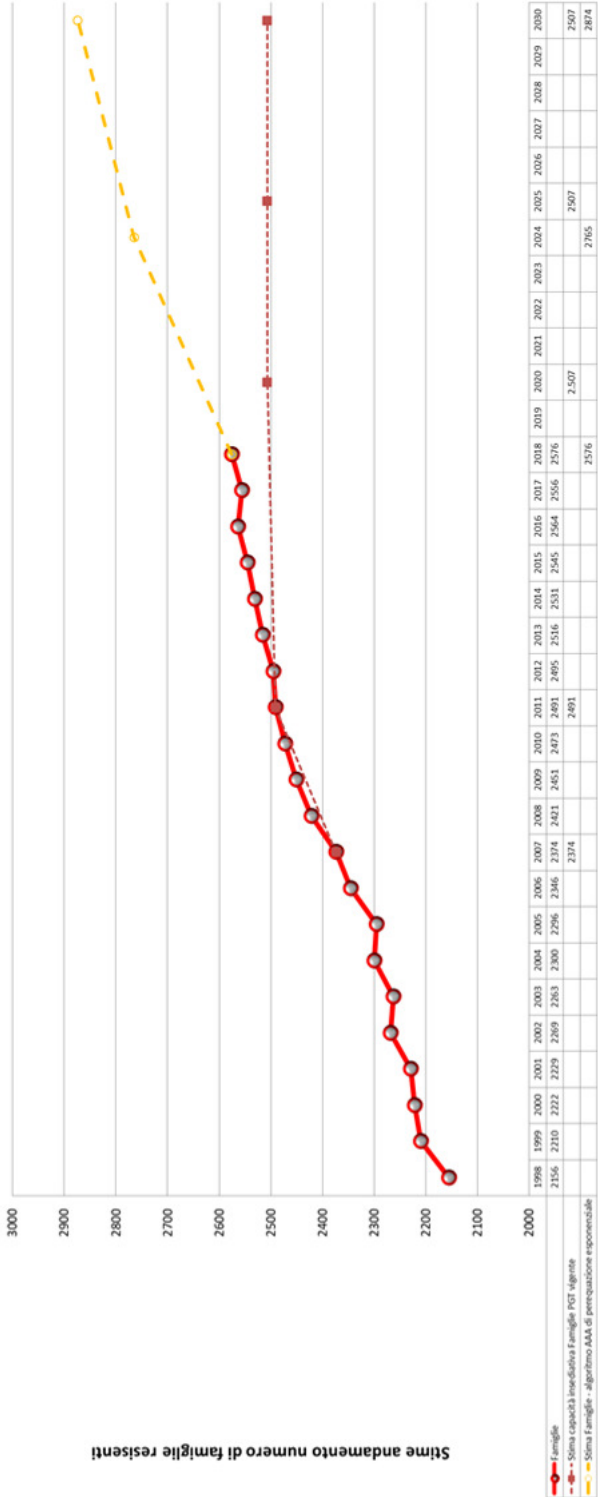
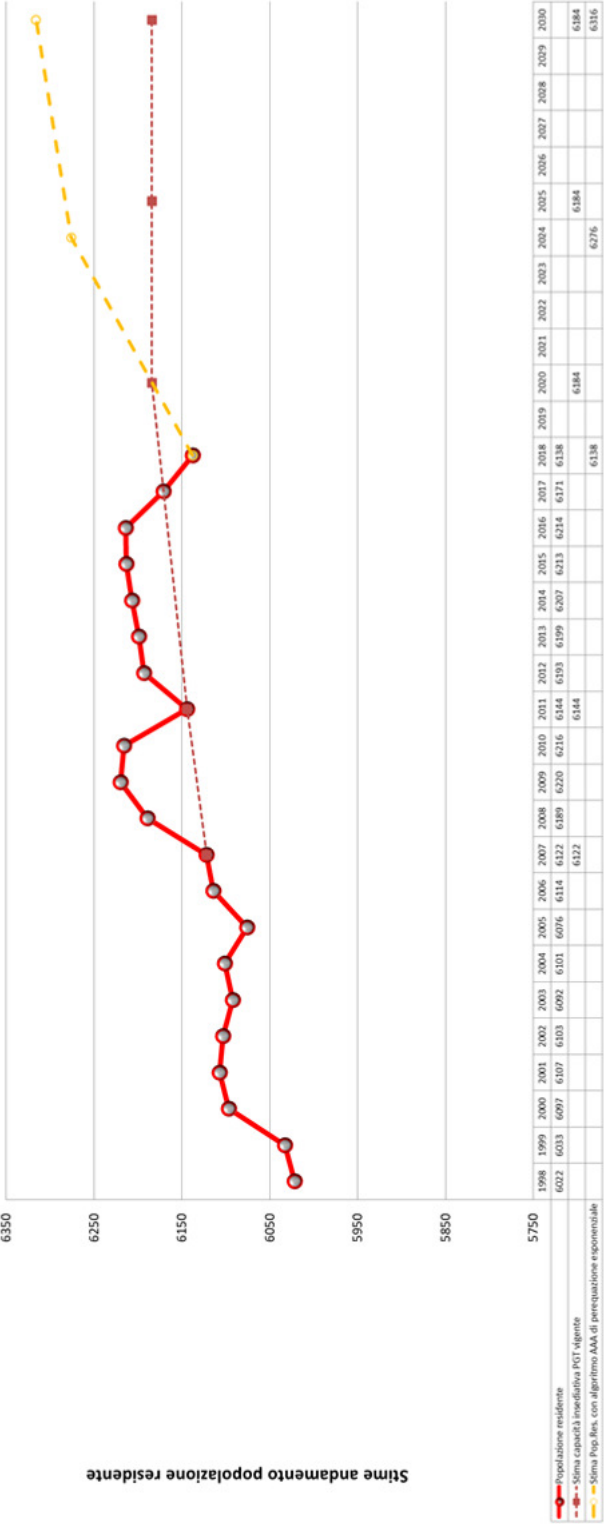
Biforcazione questa che, a parità di condizioni rispetto all'attualità, potrà aggravarsi ulteriormente in futuro, come schematizzato dai grafici seguenti, ove è restituito il confronto tra:

- le serie storiche degli andamenti della popolazione e delle famiglie tra il 1998 e il 2018;
- i possibili trend futuri della popolazione e delle famiglie secondo le serie storiche registrate, stimati con l'algoritmo AAA di perequazione esponenziale applicato ai dati registrati negli ultimi 20 anni;
- la capacità insediativa del PGT vigente in termini di nuova popolazione (40 abitanti – vedasi successivo capitolo 9.5) e nuove famiglie (16 nuove famiglie, calcolate ipotizzando una dimensione familiare – 2,47 ab/famiglia - immutata rispetto alla data di approvazione del PGT) insediabili, che in assenza di varianti e stante il basso grado di attuazione del PGT potrebbe essere proiettata come valida, esemplificativamente, ancora per i prossimi dieci anni.

I due grafici evidenziano, infatti, un deficit potenziale di offerta insediativa del PGT vigente, soprattutto in riferimento all'andamento delle famiglie che, a prescindere dal futuro andamento della popolazione, tenderà molto probabilmente ad aumentare ancora.

La componente della domanda abitativa generata dall'incremento dei nuclei familiari si somma, peraltro, ad altri elementi di domanda che tipicamente hanno determinato, nei periodi più recenti, ulteriori elementi di tensione abitativa (crisi del mercato immobiliare e del credito, tipologia di appartamenti disponibili per nuclei familiari sempre più piccoli, crescente uso "polifunzionale" del patrimonio edilizio residenziale anche per funzioni compatibili, debolezza sociale ed economica di importanti quote della popolazione residente, ecc...).





Villa Cortese – Confronto tra serie storica, stima futura in base alla serie storica (algoritmo AAA di perequazione esponenziale) e previsioni del PGT vigente: popolazione residente (sinistra) e famiglie (sinistra)

## 8.1.5 SALDO NATURALE E RICAMBIO DELLA POPOLAZIONE

Al fine di indagare i pesi specifici che hanno determinato l'evoluzione demografica degli ultimi decenni occorre valutare l'incidenza dei saldi naturali interni (nati – morti) rispetto a quella dei saldi migratori da e verso l'esterno del Comune.

Nella tabella seguente vengono riepilogati i saldi migratori di Villa Cortese nel periodo 2002-2018.

| Anno                      | Iscritti        |            |                      | Cancellati       |            |                      | Saldo Migratorio con l'estero | Saldo Migratorio totale |
|---------------------------|-----------------|------------|----------------------|------------------|------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------|
| 1 gen-31 dic              | DA altri comuni | DA estero  | per altri motivi (*) | PER altri comuni | PER estero | per altri motivi (*) |                               |                         |
| 2002                      | 146             | 2          | 10                   | 160              | 6          | 5                    | -4                            | -13                     |
| 2003                      | 133             | 0          | 24                   | 142              | 1          | 14                   | -1                            | 0                       |
| 2004                      | 167             | 0          | 14                   | 170              | 6          | 1                    | -6                            | 4                       |
| 2005                      | 146             | 2          | 8                    | 182              | 5          | 2                    | -3                            | -33                     |
| 2006                      | 249             | 12         | 1                    | 220              | 3          | 1                    | 9                             | 38                      |
| 2007                      | 155             | 6          | 2                    | 143              | 1          | 1                    | 5                             | 18                      |
| 2008                      | 199             | 22         | 1                    | 142              | 0          | 3                    | 22                            | 77                      |
| 2009                      | 152             | 7          | 1                    | 138              | 2          | 0                    | 5                             | 20                      |
| 2010                      | 151             | 15         | 0                    | 167              | 7          | 1                    | 8                             | -9                      |
| 2011 (1)                  | 122             | 14         | 1                    | 145              | 3          | 11                   | 11                            | -22                     |
| 2012                      | 194             | 18         | 36                   | 180              | 17         | 0                    | 1                             | 51                      |
| 2013                      | 141             | 12         | 25                   | 136              | 11         | 24                   | 1                             | 7                       |
| 2014                      | 149             | 15         | 4                    | 117              | 6          | 13                   | 9                             | 32                      |
| 2015                      | 164             | 14         | 1                    | 145              | 12         | 0                    | 2                             | 22                      |
| 2016                      | 183             | 6          | 11                   | 160              | 7          | 1                    | -1                            | 32                      |
| 2017                      | 155             | 21         | 5                    | 153              | 15         | 15                   | 6                             | -2                      |
| 2018                      | 164             | 7          | 12                   | 174              | 11         | 6                    | -4                            | -8                      |
| <b>Totale 2002 - 2018</b> | <b>2.770</b>    | <b>173</b> | <b>156</b>           | <b>2.674</b>     | <b>113</b> | <b>98</b>            | <b>60</b>                     | <b>214</b>              |

| Totale iscritti da altri comuni, da estero o per altri motivi | Totale cancellati verso altri comuni, verso estero o per altri motivi |
|---|---|
| 3.099   | 2.885   |

(\*) sono le iscrizioni/cancellazioni in Anagrafe dovute a rettifiche amministrative.

Saldi migratori nel periodo 2002-2016 – ns. elaborazione su dati anagrafe tratti da *Tuttitalia.it*®

**Negli ultimi 15 anni, i movimenti di popolazione da e verso l'esterno, in valore assoluto, sono pari a circa la metà della popolazione attuale, per effetto di ininterrotti movimenti migratori dall'esterno verso il Comune di Villa Cortese e viceversa.**

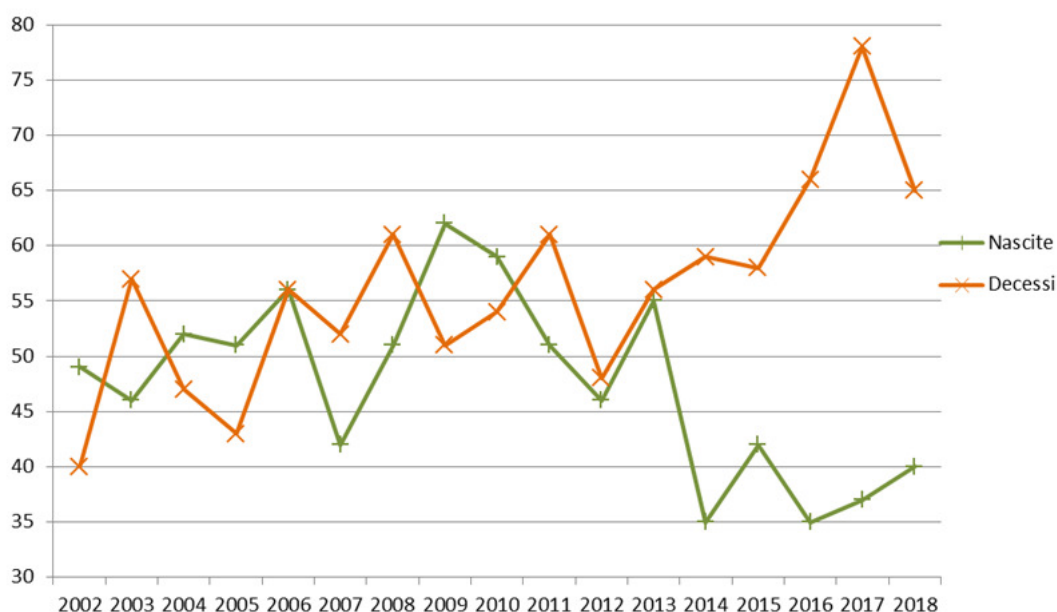
Tale migrazione deriva, per circa l'89%, da movimenti della popolazione che si trasferisce da o verso altri comuni. Il resto è assorbito da movimenti migratori dall'estero (che registrano un saldo positivo nel periodo considerato) o da rettifiche amministrative.

Questi dati hanno un riflesso importante anche sulle dinamiche del mercato immobiliare, che evidentemente cerca di rispondere con quote di immobili "fisiologicamente" a disposizione dei nuovi

ingressi, dei frequenti movimenti di popolazione e delle molteplici domande abitative (connaturate da diverse aspettative di alloggio) che i movimenti di popolazione generano.

Confrontando questi dati con il saldo naturale, negativo nel periodo 2002-2018, si evince che l'incremento di popolazione degli ultimi anni, pur lieve, deriva completamente dai saldi migratori da e verso l'esterno.

| Anno                  | Nascite    | Variaz. | Decessi    | Variaz. | Saldo naturale |
|-----------------------|------------|---------|------------|---------|----------------|
| 2002                  | 49         | -       | 40         | -       | 9              |
| 2003                  | 46         | -3      | 57         | 17      | -11            |
| 2004                  | 52         | 6       | 47         | -10     | 5              |
| 2005                  | 51         | -1      | 43         | -4      | 8              |
| 2006                  | 56         | 5       | 56         | 13      | 0              |
| 2007                  | 42         | -14     | 52         | -4      | -10            |
| 2008                  | 51         | 9       | 61         | 9       | -10            |
| 2009                  | 62         | 11      | 51         | -10     | 11             |
| 2010                  | 59         | -3      | 54         | 3       | 5              |
| 2011                  | 51         | -8      | 61         | 7       | -10            |
| 2012                  | 46         | -5      | 48         | -13     | -2             |
| 2013                  | 55         | 9       | 56         | 8       | -1             |
| 2014                  | 35         | -20     | 59         | 3       | -24            |
| 2015                  | 42         | 7       | 58         | -1      | -16            |
| 2016                  | 35         | -7      | 66         | 8       | -31            |
| 2017                  | 37         | 2       | 78         | 12      | -41            |
| 2018                  | 40         | 3       | 65         | -13     | -25            |
| <b>Tot. 2002-2018</b> | <b>809</b> |         | <b>952</b> |         | <b>-143</b>    |



Villa Cortese - Comparazione nascite e decessi nel periodo 2002 – 2018

La condizione registrata dai dati evidenzia che le residue dinamiche di sviluppo demografico del Comune (e, probabilmente anche dell'areale di riferimento) sono in gran parte di natura esogena.

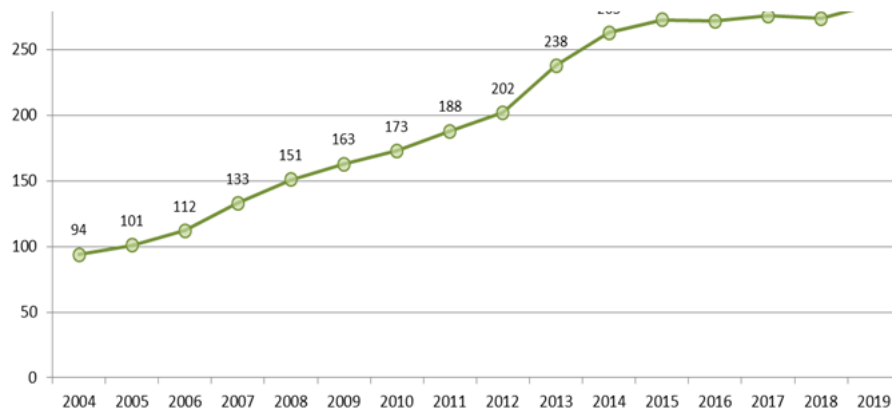
Esse, cioè, risiedono solo in parte nei caratteri di forza e strutturazione del sistema sociale e insediativo locale, ma in parte maggioritaria derivano dagli spostamenti di residenza delle persone, che rispondono a logiche non sempre connesse ai caratteri della struttura territoriale o alla sua capacità di fornire servizi, ma sono spesso connesse anche alle caratteristiche del patrimonio abitativo esistente e alla capacità del mercato di fornire una certa dotazione di alloggi a minor costo.

#### 8.1.6 POPOLAZIONE STRANIERA

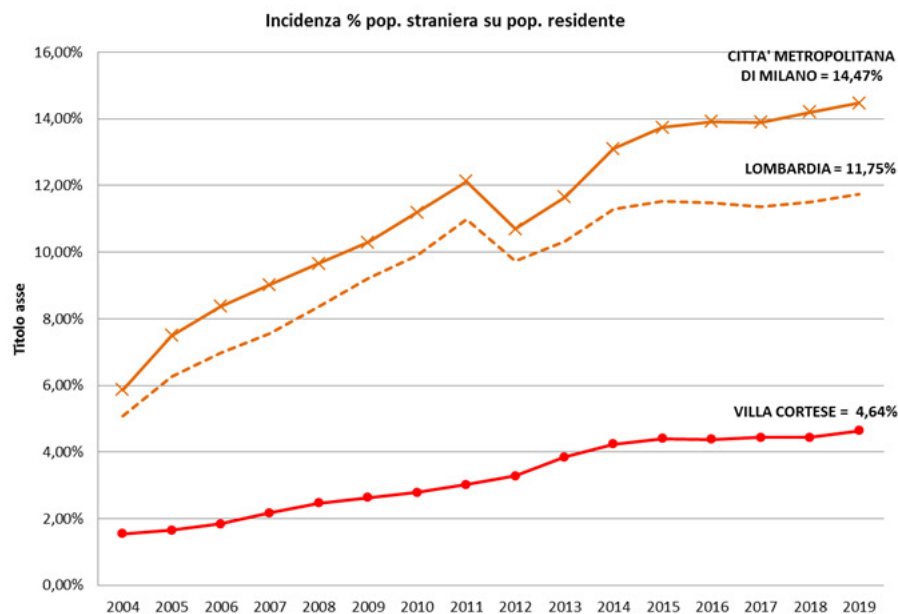
Con 285 abitanti al 1 gennaio 2019, la popolazione straniera costituisce il 4,64 % della popolazione residente totale al 1 gennaio 2019.

Incidenza % largamente inferiore a quelle della Città Metropolitana (15,47%), della Regione (11,75%), di Legnano (11,70%).

Anche nell'areale di riferimento, Villa Cortese resta il Comune con la minore incidenza % di popolazione straniera.

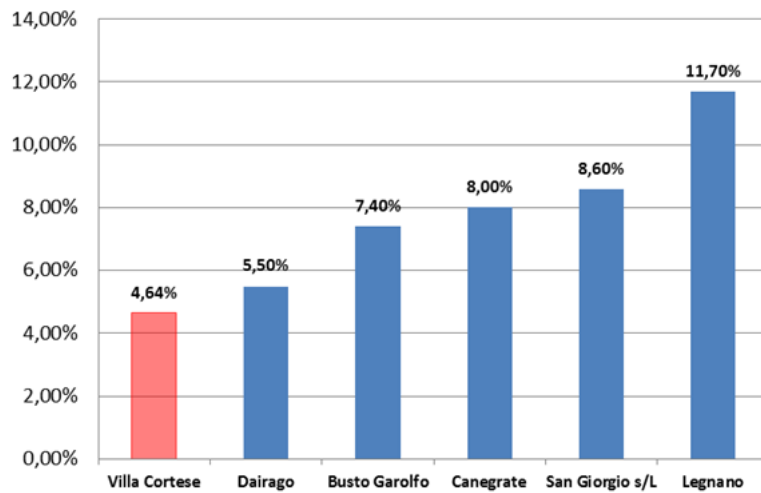


Villa Cortese - Andamento della popolazione residente straniera – periodo 2004 – 2019 (1° gennaio)



Confronto dell'incidenza % della popolazione straniera  
Villa Cortese / Provincia di Lecco / Lombardia – periodo 2004 – 2019 (1° gennaio)

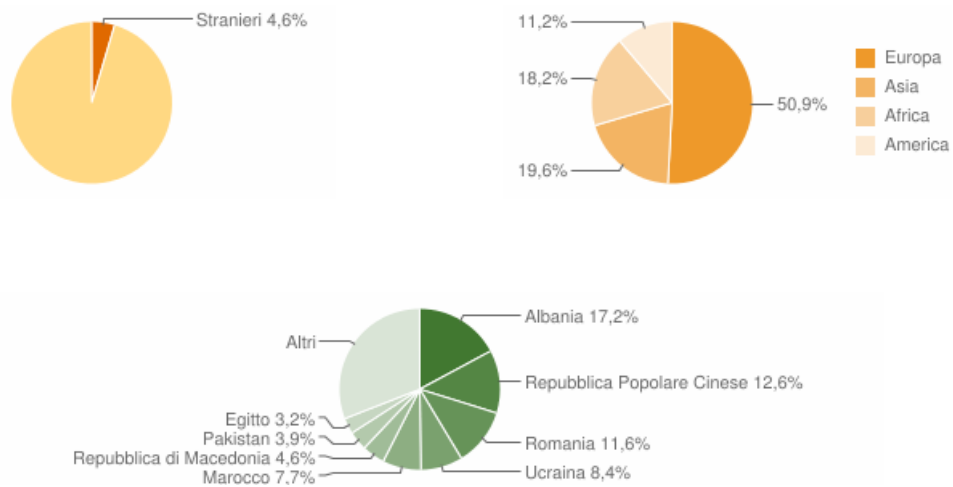




incidenza %della popolazione straniera sulla popolazione residente – Intorno territoriale – 1° gennaio 2019

Della popolazione straniera, circa la metà arriva dall'Europa, mentre l'altra metà è suddivisa tra Africa, Asia e America.

La nazionalità straniera più diffusa è quella albanese, seguita da quella cinese e Rumena.



Villa Cortese - Incidenza della popolazione residente straniera sul totale della popolazione residente e areali di provenienza - 2019 estratto da *Tuttitalia.it*®

## 8.2 SISTEMA ECONOMICO PRODUTTIVO

## 8.2.1 STRUTTURA DEL SISTEMA ECONOMICO LOCALE

## 8.2.1.1 Le dinamiche del periodo intercensuario 2001 - 2011

I dati del **Censimento Industria e Servizi del 2011**, raffrontati con quelli del 2001, **pur se non intercettano una parte consistente della crisi economica degli ultimi anni**, consentono di descrivere le principali vocazioni economiche del sistema economico locale relativamente ai settori delle imprese<sup>25</sup>, della pubblica amministrazione<sup>26</sup> e del settore no profit.

| Territorio  |  | Villa Cortese              |      |                |      |                              |                                |
|---|--|----------------------------|------|----------------|------|------------------------------|--------------------------------|
| Tipologia unità   |  | unità locali delle imprese |      |                |      |                              |                                |
| Forma giuridica   |  | totale                     |      |                |      |                              |                                |
| Classe di addetti   |  | totale                     |      |                |      |                              |                                |
| Tipo dato   |  | numero unità attive        |      | numero addetti |      | Var. %<br>unità<br>2001-2011 | Var. %<br>addetti<br>2001-2011 |
| Anno  |  | 2001                       | 2011 | 2001           | 2011 |                              |                                |
| <b>Ateco 2007</b>   |  |                            |      |                |      |                              |                                |
| <b>totale</b>   |  | 365                        | 335  | 1420           | 1276 | -8,22%                       | -10,14%                        |
| <b>agricoltura, silvicoltura e pesca</b>  |  | ..                         | 1    | ..             | 1    | 100,00%                      | 100,00%                        |
| <b>attività manifatturiere</b>  |  | 53                         | 39   | 772            | 637  | -26,42%                      | -17,49%                        |
| <b>costruzioni</b>  |  | 93                         | 84   | 221            | 198  |                              |                                |
| <b>commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli</b> |  | 73                         | 73   | 186            | 216  | 0,00%                        | 16,13%                         |
| <b>trasporto e magazzinaggio</b>  |  | 9                          | 7    | 21             | 13   | -22,22%                      | -38,10%                        |
| <b>attività dei servizi di alloggio e di ristorazione</b>                           |  | 14                         | 20   | 23             | 54   | 42,86%                       | 134,78%                        |
| <b>servizi di informazione e comunicazione</b>                                      |  | 7                          | 3    | 15             | 5    | -57,14%                      | -66,67%                        |
| <b>attività finanziarie e assicurative</b>  |  | 6                          | 4    | 16             | 18   | -33,33%                      | 12,50%                         |
| <b>attività immobiliari</b>   |  | 16                         | 20   | 23             | 25   | 25,00%                       | 8,70%                          |
| <b>attività professionali, scientifiche e tecniche</b>                              |  | 33                         | 26   | 60             | 31   | -21,21%                      | -48,33%                        |
| <b>noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese</b>               |  | 13                         | 12   | 15             | 12   | -7,69%                       | -20,00%                        |
| <b>istruzione</b>   |  | 2                          | 2    | 3              | 2    | 0,00%                        | -33,33%                        |
| <b>sanità e assistenza sociale</b>  |  | 20                         | 17   | 26             | 21   | -15,00%                      | -19,23%                        |
| <b>attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento</b>             |  | 1                          | 3    | 1              | 3    | 200,00%                      | 200,00%                        |
| <b>altre attività di servizi</b>  |  | 25                         | 24   | 38             | 40   | -4,00%                       | 5,26%                          |

Dati estratti il 17 dic 2019, 07h20 UTC (GMT), da Ind.Stat

Villa Cortese - Ripartizione unità locali e addetti delle imprese – raffronto 2001 - 2011

<sup>25</sup> Sono comprese alcune unità della Pubblica Amministrazione (settore S13) con forma giuridica di diritto privato.

<sup>26</sup> Le istituzioni pubbliche sono unità giuridico-economiche di produzione di beni e servizi non destinabili alla vendita e/o di redistribuzione del reddito e della ricchezza e le cui risorse principali sono costituite da prelevamenti obbligatori (presso famiglie, imprese e istituzioni non profit) o da trasferimenti a fondo perduto ricevuti da altre istituzioni della PA.

|   |  |             |                |             |  |  |
|---|--|-------------|----------------|-------------|--|--|
| <b>Territorio</b>   | Villa Cortese                            |             |                |             |  |  |
| <b>Tipologia unità</b>  | unità locali delle istituzioni pubbliche |             |                |             |  |  |
| <b>Forma giuridica</b>  | totale                                   |             |                |             |  |  |
| <b>Classe di addetti</b>  | totale                                   |             |                |             |  |  |
| <b>Tipo dato</b>  | numero unità attive                      |             | numero addetti |             | <b>Var. %<br/>unità<br/>2001-<br/>2011</b> | <b>Var. %<br/>addetti<br/>2001-<br/>2011</b> |
| <b>Anno</b>   | <b>2001</b>                              | <b>2011</b> | <b>2001</b>    | <b>2011</b> |  |  |
| <b>Ateco 2007</b>   |  |             |                |             |  |  |
| <b>totale</b>   | 6  | 5           | 164            | 192         | -16,67%                                    | 17,07%                                       |
| <b>amministrazione pubblica e difesa assicurazione sociale obbligatoria</b> | 1  | 1           | 26             | 22          | 0,00%                                      | -15,38%                                      |
| <b>istruzione</b>   | 3  | 4           | 133            | 170         | 33,33%                                     | 27,82%                                       |
| <b>sanità e assistenza sociale</b>  | 1  | ..          | 3              | ..          | -100,00%                                   | -100,00%                                     |
| <b>attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento</b>     | 1  | ..          | 2              | ..          | -100,00%                                   | -100,00%                                     |

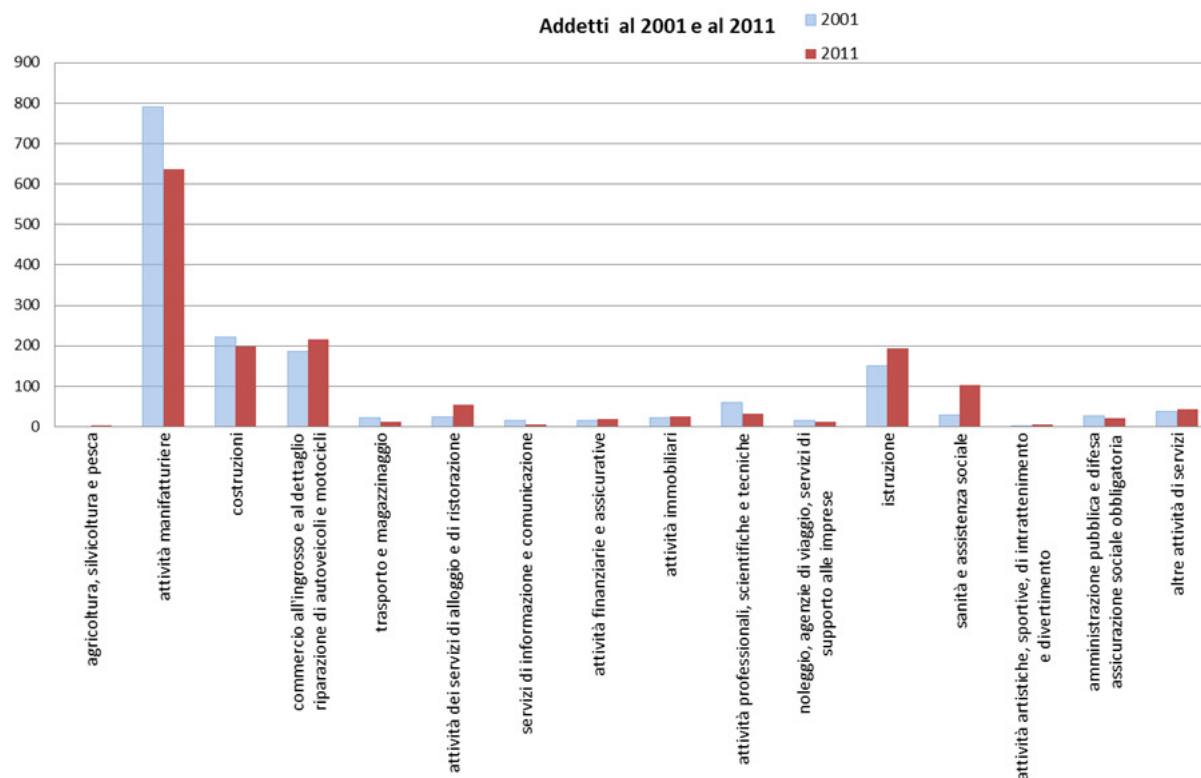
Dati estratti il 13 gen 2020, 07h29 UTC (GMT), da Ind.Stat

Villa Cortese - Ripartizione unità locali e addetti della pubblica amministrazione – raffronto 2001 - 2011

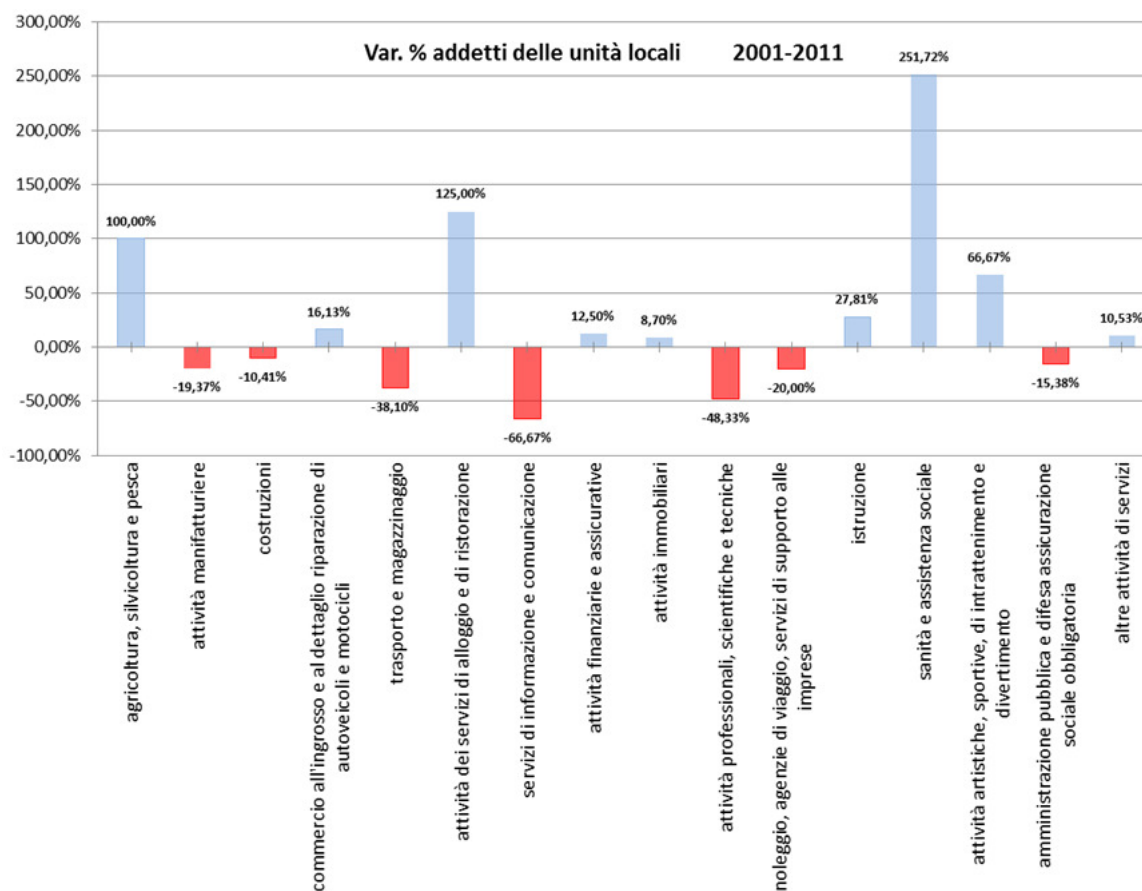
|   |   |             |                |             |               |               |
|---|---|-------------|----------------|-------------|---------------|---------------|
| <b>Territorio</b>   | Villa Cortese                             |             |                |             |               |               |
| <b>Tipologia unità</b>  | unità locali delle istituzioni non profit |             |                |             |               |               |
| <b>Forma giuridica</b>  | totale                                    |             |                |             |               |               |
| <b>Classe di addetti</b>  | totale                                    |             |                |             |               |               |
| <b>Tipo dato</b>  | numero unità attive                       |             | numero addetti |             | <b>Var. %</b> | <b>Var. %</b> |
| <b>Anno</b>   | <b>2001</b>                               | <b>2011</b> | <b>2001</b>    | <b>2011</b> |               |               |
| <b>Ateco 2007</b>   |   |             |                |             |               |               |
| <b>totale</b>   | 24  | 31          | 34             | 106         | 29,17%        | 211,76%       |
| <b>attività manifatturiere</b>  | 1   | ..          | 18             | ..          | -100,00%      | -100,00%      |
| stampa e riproduzione di supporti registrati                            | 1   | ..          | 18             | ..          |               |               |
| <b>attività dei servizi di alloggio e di ristorazione</b>               | 1   | ..          | 1              | ..          | -100,00%      | -100,00%      |
| alloggio  | 1   | ..          | 1              | ..          |               |               |
| <b>istruzione</b>   | 2   | 1           | 15             | 21          | -50,00%       | 40,00%        |
| istruzione  | 2   | 1           | 15             | 21          |               |               |
| <b>sanità e assistenza sociale</b>                                      | 3   | 6           | ..             | 81          | 100,00%       | 100,00%       |
| assistenza sanitaria  | 2   | 1           | ..             | 4           |               |               |
| servizi di assistenza sociale residenziale                              | ..  | 1           | ..             | 40          |               |               |
| assistenza sociale non residenziale                                     | 1   | 4           | ..             | 37          |               |               |
| <b>attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento</b> | 12  | 17          | ..             | 2           | 41,67%        | 100,00%       |
| attività creative, artistiche e di intrattenimento                      | 1   | 3           | ..             | 2           |               |               |
| attività di biblioteche, archivi, musei ed altre attività culturali     | ..  | 2           | ..             | ..          |               |               |
| attività sportive, di intrattenimento e di divertimento                 | 11  | 12          | ..             | ..          |               |               |
| <b>altre attività di servizi</b>  | 5   | 7           | ..             | 2           | 40,00%        | 100,00%       |

Dati estratti il 13 gen 2020, 07h25 UTC (GMT), da Ind.Stat

Villa Cortese - Ripartizione unità locali e addetti del settore non profit – raffronto 2001 - 2011

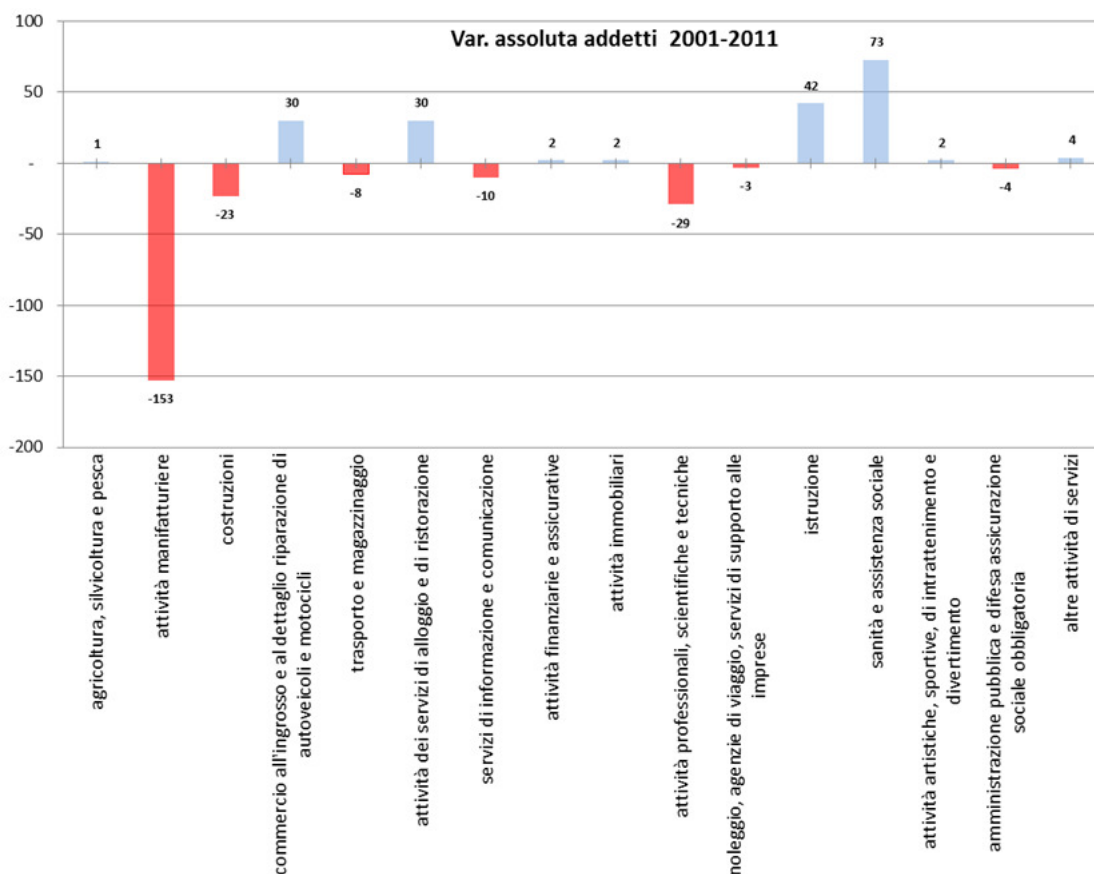


Villa Cortese - Addetti totali alle unità locali – 2001 – 2011 - Censimento Industria e servizi

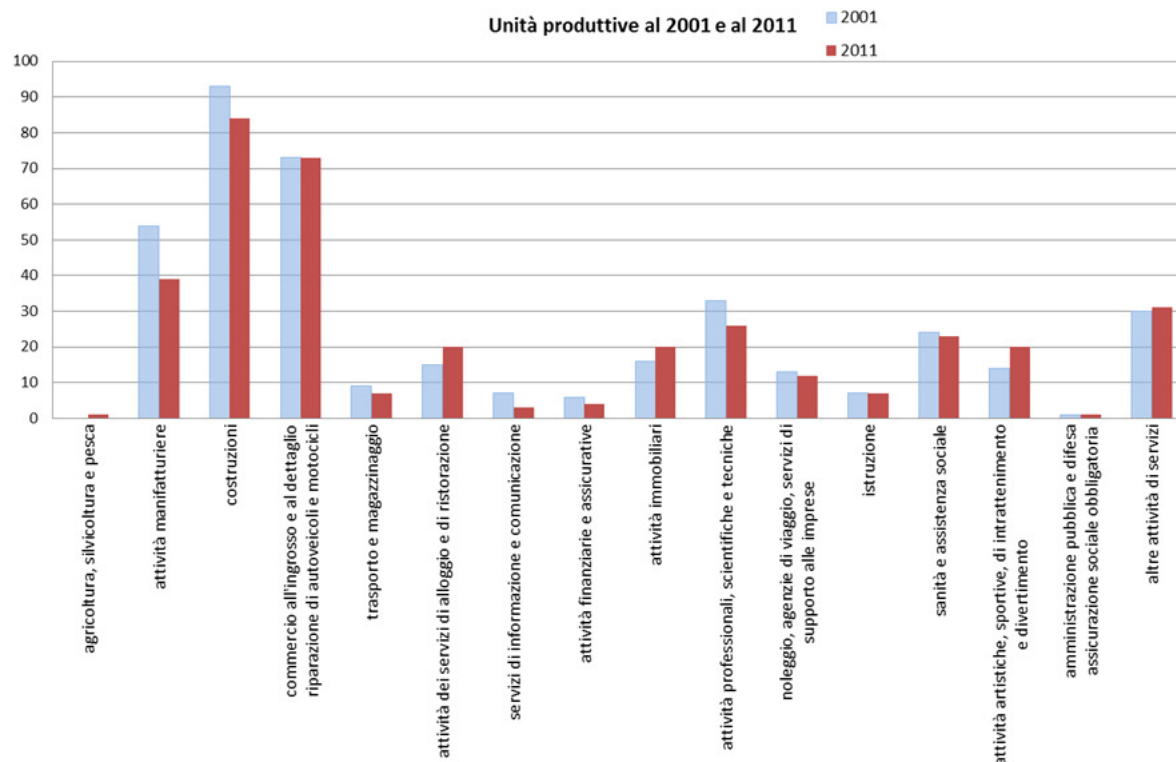


Villa Cortese – Variazione % (2011-2001) addetti totali alle unità locali - Censimenti Industria e servizi

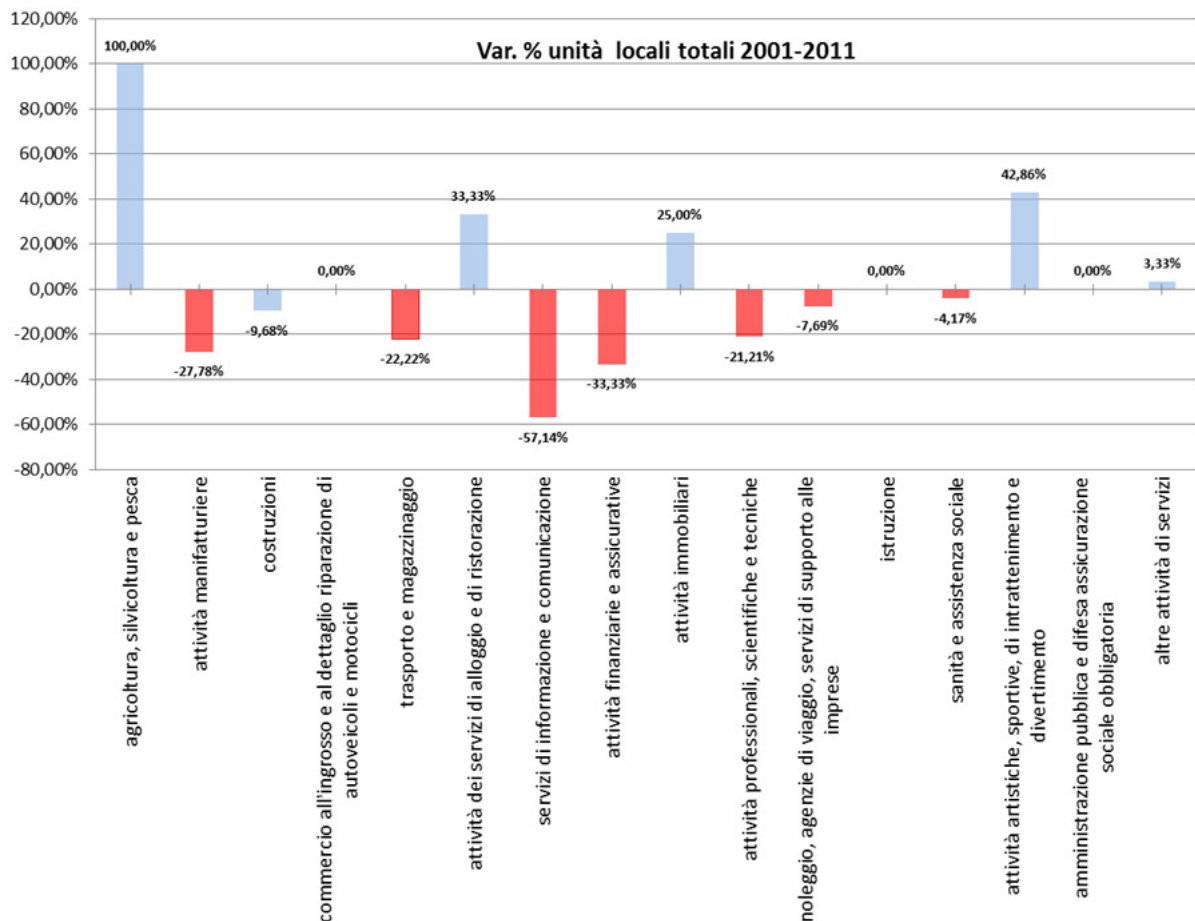




Villa Cortese – Variazione in valori assoluti (2011-2001) addetti alle unità locali - Censimenti Industria e servizi



Villa Cortese – Unità produttive al 2011 e al 2001 - Censimenti Industria e servizi



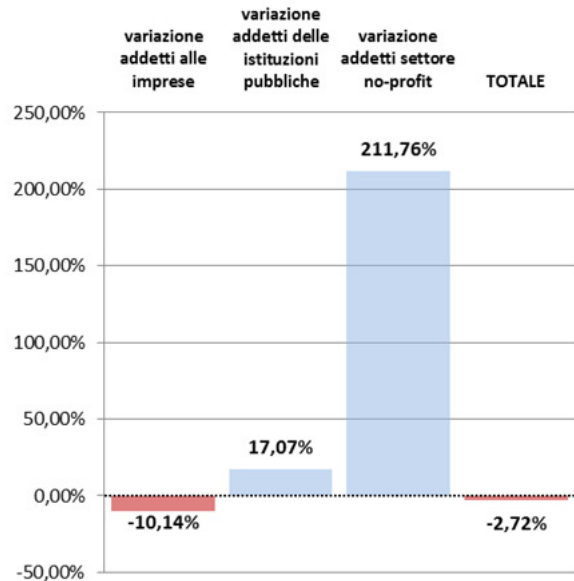
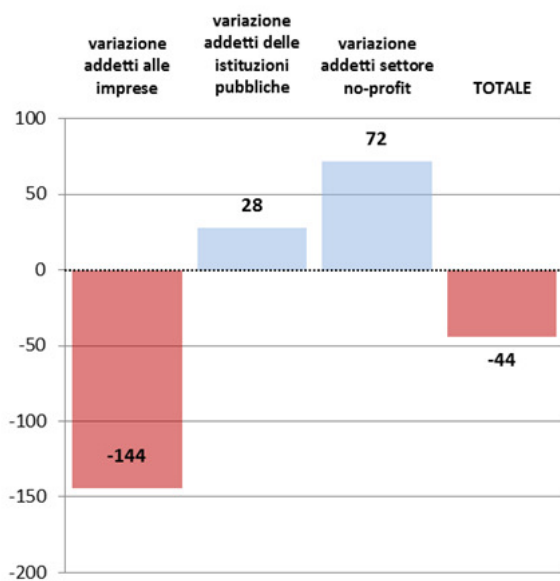
Villa Cortese – Variazione % (2011-2001) numero di unità locali - Censimenti Industria e servizi

Il confronto tra le due soglie censuarie (2001 e 2011) evidenzia un decremento di unità attive (-24 unità pari a -8,22%) che trascina con sé una leggera riduzione del numero totale degli addetti (-44 addetti pari a -2,72) che passano dai 1.618 del 2001 ai 1.574 del 2011.

Tra le altre questioni, emerge che:

- il dato negativo, di contrazione degli addetti, deriva, principalmente dalla forte crisi delle attività manifatturiere, con valori negativi che si registrano però anche nel settore delle costruzioni e delle attività professionali;
- il settore no profit è quello che si espande di più in termini di addetti (in tutte le attività esclusa una quota impiegata in attività manifatturiere);
- le dinamiche registrate dai dati (leggero decremento del n° di unità locali e contrazione più decisa degli addetti) testimoniano una progressiva polverizzazione della dimensione media delle unità locali.

|                 | variazione addetti 2001 - 2011<br>per settore |  |  |        |
|-----------------|---|--|--|--------|
|                 | variazione<br>addetti alle<br>imprese         | variazione<br>addetti delle<br>istituzioni | variazione<br>addetti settore<br>no-profit | TOTALE |
| valori assoluti | -144  | 28   | 72   | -44    |
| valori %        | -10,14%                                       | 17,07%                                     | 211,76%                                    | -2,72% |



Villa Cortese - Variazione 2001-2011 (valori assoluti e %) degli addetti alle unità locali - Censimento Industria e servizi

I dati del censimento evidenziano una tendenza evolutiva del sistema produttivo locale verso il **settore terziario**, che complessivamente occupa ormai il **46,95 %** della forza lavoro ( **739 addetti**).

Il peso dell'industria manifatturiera, che scende dal 47,71% del 2001 al 40,47 % del 2011, resta comunque un elemento di forte connotazione del sistema produttivo locale.

| settore            | addetti 2001 | inc%    | addetti 2011 | inc%    | var %<br>2001/2011 |
|--------------------|--------------|---------|--------------|---------|--------------------|
| industria          | 772          | 47,71%  | 637          | 40,47%  | -17,49%            |
| costruzioni        | 221          | 13,66%  | 198          | 12,58%  | -10,41%            |
| terziario          | 427          | 26,39%  | 441          | 28,02%  | 3,28%              |
| terziario pubblico | 164          | 10,14%  | 192          | 12,20%  | 17,07%             |
| no profit          | 34           | 2,10%   | 106          | 6,73%   | 211,76%            |
| totale addetti     | 1618         | 100,00% | 1574         | 100,00% | -2,72%             |

Villa Cortese - Variazione 2001-2011 (valori assoluti e %) della composizione degli addetti per settore - Censimento Industria e servizi

### 8.2.1.2 Le dinamiche del periodo 2010 – 2017

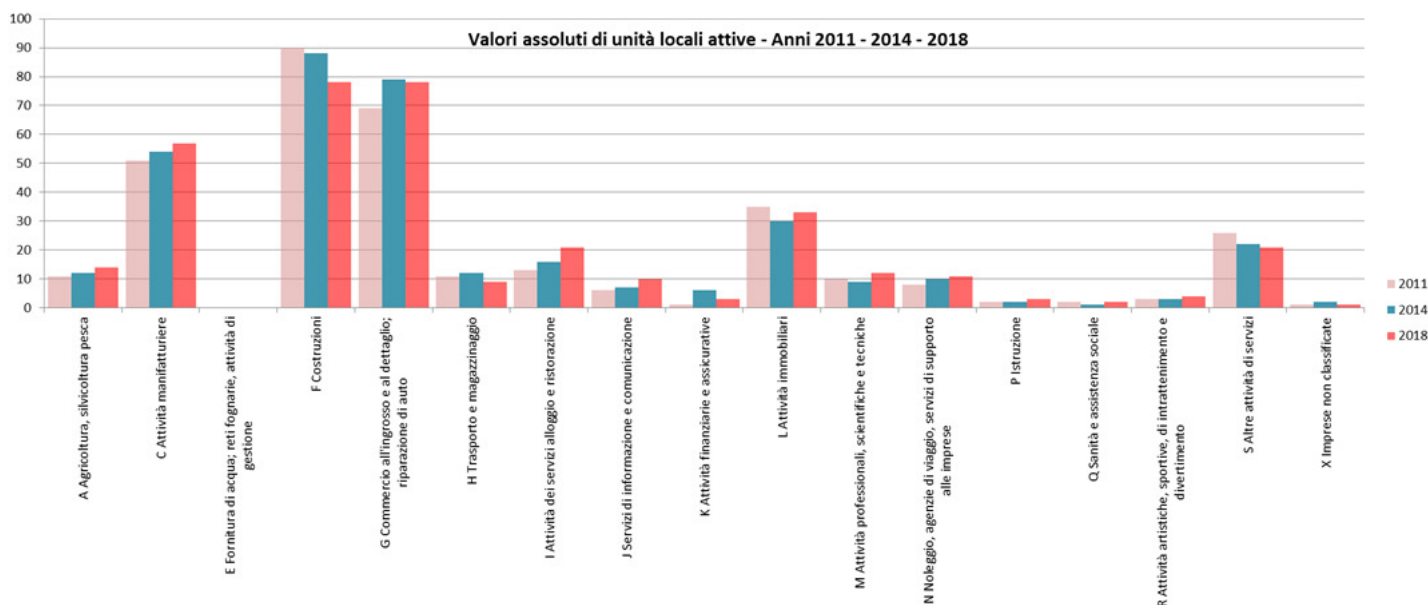
Attraverso la lettura dei dati di sintesi sulle unità locali messi a disposizione di Infocamere per il periodo 2010 – 2018<sup>27</sup>, sulla base delle chiavi di lettura sviluppate nel precedente paragrafo è possibile verificare il trend di evoluzione del sistema economico locale nell'ultimo periodo.

Andamento numero di Imprese attive - Villa Cortese

| settore ATECO 2007   | anno       |            |            |            |            |            |            |            |            | variazione assoluta 2011-2018 | Variazione % 2011 - 2018 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------------------------|--------------------------|
|  | 2010       | 2011       | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       |                               |                          |
| A Agricoltura, silvicoltura pesca                                  | 10         | 11         | 11         | 10         | 12         | 13         | 13         | 13         | 14         | 3                             | 30,00%                   |
| C Attività manifatturiere  | 51         | 51         | 54         | 12         | 54         | 58         | 59         | 60         | 57         | 6                             | 11,76%                   |
| E Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0                             | 0,00%                    |
| F Costruzioni  | 98         | 90         | 88         | 25         | 88         | 86         | 85         | 82         | 78         | -12                           | -12,24%                  |
| G Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di auto       | 74         | 69         | 71         | 32         | 79         | 79         | 82         | 82         | 78         | 9                             | 12,16%                   |
| H Trasporto e magazzinaggio  | 12         | 11         | 11         | 6          | 12         | 12         | 10         | 9          | 9          | -2                            | -16,67%                  |
| I Attività dei servizi alloggio e ristorazione                     | 12         | 13         | 12         | 6          | 16         | 16         | 18         | 18         | 21         | 8                             | 66,67%                   |
| J Servizi di informazione e comunicazione                          | 6          | 6          | 7          | 9          | 7          | 8          | 8          | 9          | 10         | 4                             | 66,67%                   |
| K Attività finanziarie e assicurative                              | 1          | 1          | 2          | 4          | 6          | 7          | 6          | 4          | 3          | 2                             | 200,00%                  |
| L Attività immobiliari   | 35         | 35         | 35         | 2          | 30         | 33         | 34         | 32         | 33         | -2                            | -5,71%                   |
| M Attività professionali, scientifiche e tecniche                  | 10         | 10         | 8          | 4          | 9          | 11         | 10         | 11         | 12         | 2                             | 20,00%                   |
| N Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese   | 6          | 8          | 7          | 5          | 10         | 11         | 9          | 10         | 11         | 3                             | 50,00%                   |
| P Istruzione   | 1          | 2          | 2          | 0          | 2          | 2          | 2          | 2          | 3          | 1                             | 100,00%                  |
| Q Sanità e assistenza sociale                                      | 1          | 2          | 1          | 0          | 1          | 1          | 1          | 1          | 2          | 0                             | 0,00%                    |
| R Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento | 2          | 3          | 3          | 0          | 3          | 3          | 4          | 4          | 4          | 1                             | 50,00%                   |
| S Altre attività di servizi  | 26         | 26         | 23         | 3          | 22         | 21         | 21         | 21         | 21         | -5                            | -19,23%                  |
| X Imprese non classificate   | 2          | 1          | 1          | 0          | 2          | 2          | 1          | 1          | 1          | 0                             | 0,00%                    |
| <b>TOTALE</b>  | <b>347</b> | <b>339</b> | <b>336</b> | <b>118</b> | <b>353</b> | <b>363</b> | <b>363</b> | <b>359</b> | <b>357</b> | <b>10</b>                     | <b>2,88%</b>             |

Fonte Infocamere

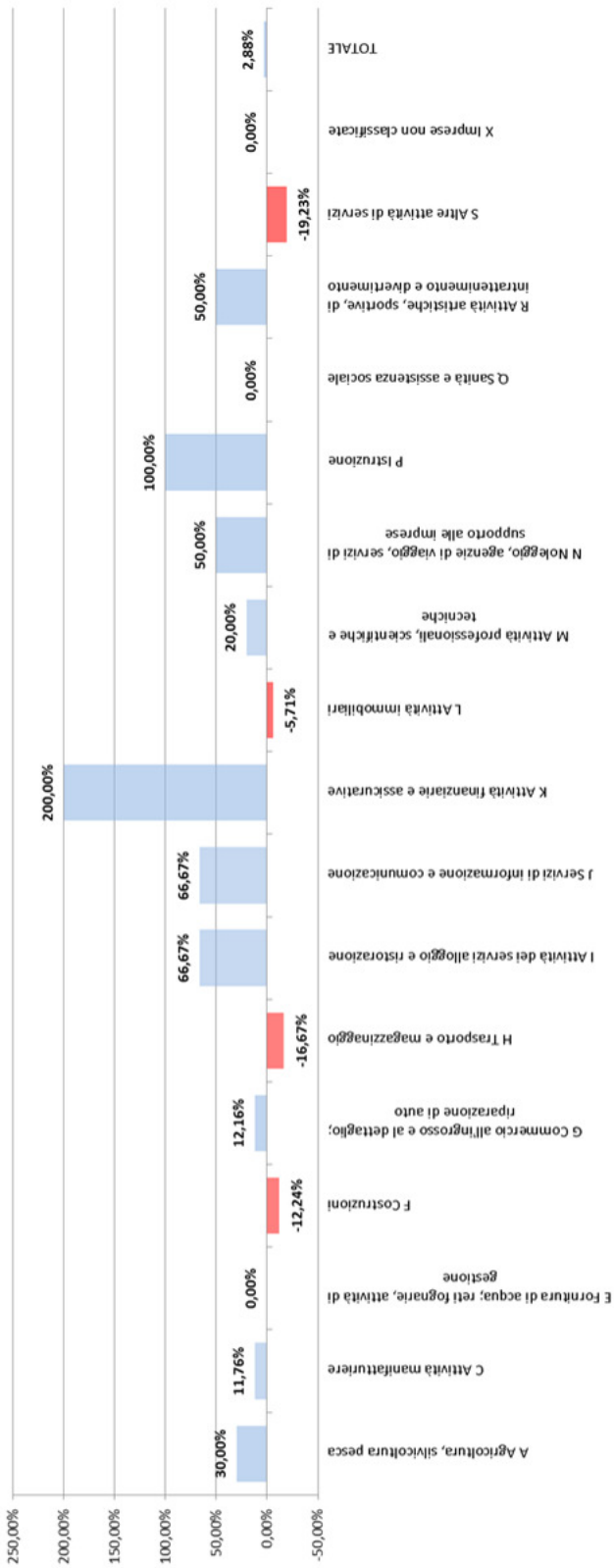
Il riepilogo dei dati per settore di attività sembra segnalare una ripresa o tenuta del settore manifatturiero. Persiste invece la difficoltà del settore delle costruzioni (- 12,24 % di u.a.) e dell'immobiliare (-5,71% di u.a.).



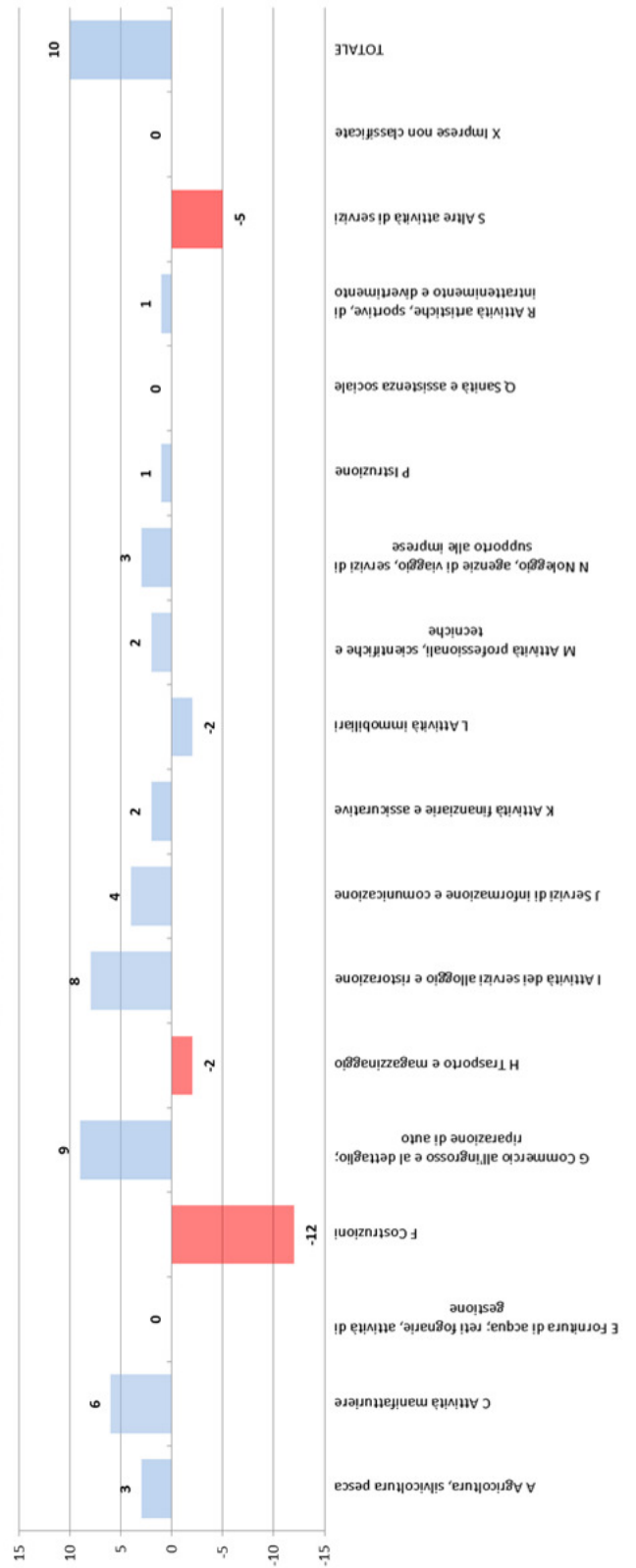
<sup>27</sup> InfoCamere è la società consorziale di informatica delle Camere di Commercio Italiane



Variazione % unità locali 2011 - 2018



variazione assoluta unità locali 2011-2018



## 8.2.2 CONDIZIONE OCCUPAZIONALE

I dati del censimento ISTAT 2011 e gli indicatori elaborati dall'Istituto di Statistica<sup>28</sup> consentono di leggere i principali caratteri e le componenti fondamentali della condizione occupazionale (o, in senso più ampio, del mercato del lavoro) della popolazione residente. Pur se non particolarmente recenti essi consentono comunque, per le finalità della pianificazione urbanistica comunale, una lettura degli elementi di fondo della condizione occupazionale della popolazione residente e delle principali dinamiche del mercato del lavoro.

INDICATORI OCCUPAZIONALI DA CENSIMENTO 2011<sup>29</sup>

| Indicatore   | Villa Cortese | Lombardia | Italia |
|--|---------------|-----------|--------|
| Tasso di occupazione maschile  | 57,3          | 60,4      | 54,8   |
| Tasso di occupazione femminile   | 40,9          | 42,4      | 36,1   |
| Tasso di occupazione   | 48,9          | 51,0      | 45,0   |
| Indice di ricambio occupazionale   | 277,55        | 274,1     | 298,1  |
| Tasso di occupazione 15-29 anni  | 44,3          | 46,1      | 36,3   |
| Incidenza dell'occupazione nel settore agricolo                          | 1             | 2,3       | 5,5    |
| Incidenza dell'occupazione nel settore industriale                       | 41,1          | 33,1      | 27,1   |
| Incidenza dell'occupazione nel settore terziario extracommercio          | 40,1          | 47,0      | 48,6   |
| Incidenza dell'occupazione nel settore commercio                         | 17,7          | 17,6      | 18,8   |
| Incidenza dell'occupazione in professioni ad alta-media specializzazione | 29,4          | 33,5      | 31,7   |
| Incidenza dell'occupazione in professioni artigiane, operaie o agricole  | 27,9          | 22,0      | 21,1   |
| Incidenza dell'occupazione in professioni a basso livello di competenza  | 10,6          | 15,0      | 16,2   |
| Rapporto occupati indipendenti maschi/femmine                            | 213,2         | 174,9     | 161,1  |

## SERIE STORICHE

<sup>28</sup> vedasi *8000Census.istat.it*

<sup>29</sup> **Tasso di occupazione.** Rapporto percentuale tra gli occupati di 15 anni e più e la popolazione residente di 15 anni e più. L'indicatore rappresenta la percentuale di persone che sono occupate rispetto al totale della popolazione in età da lavoro (15 anni e oltre) ed esprime la quota della domanda di lavoro che il sistema economico riesce ad assorbire. Il livello dell'occupazione è fondamentale per garantire un adeguato tenore di vita e contribuire ai risultati economici, alla qualità della vita e all'inclusione sociale. Come indicato anche nella strategia Europa 2020, esso rappresenta una misura cardine del livello di sviluppo socio-economico.

**Tassi di occupazione maschile e femminile.** Rapporto percentuale tra gli occupati maschi o femmine (distintamente) di 15 anni e più e la popolazione residente maschile o femminile (distintamente) di 15 anni e più. In sintesi... esprime la quota della domanda di lavoro maschile o femminile (distintamente) che il sistema economico riesce ad assorbire.

**Tasso di occupazione 15-29 anni.** Rapporto percentuale tra gli occupati di 15-29 anni e la popolazione residente di 15-29 anni. In sintesi ... esprime la propensione dei giovani a trovare una collocazione occupazionale nel mercato del lavoro.

**Incidenza dell'occupazione nei diversi settori (agricolo, industria, terziario, commercio).** Rapporto percentuale tra gli occupati nei diversi e distinti settori (agricoltura, industria, terziario, commercio) e il totale degli occupati. L'analisi di lungo periodo del peso dei vari settori sul sistema economico in termini di occupazione e valore aggiunto permette di analizzarne l'evoluzione del suo sviluppo da uno stadio in cui domina il settore primario ad uno in cui prevalgono le attività produttive del terziario rivolte al soddisfacimento di servizi per imprese, istituzioni e famiglie.

| <b>Indicatore</b>  | <b>1991</b> | <b>2001</b> | <b>2011</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Tasso di occupazione maschile  | 64          | 63.1        | 57.3        |
| Tasso di occupazione femminile   | 37.8        | 41.9        | 40.9        |
| Tasso di occupazione   | 50.6        | 52.2        | 48.9        |
| Indice di ricambio occupazionale   | 62.7        | 98.6        | 277.5       |
| Tasso di occupazione 15-29 anni  | 56.3        | 63.7        | 44.3        |
| Incidenza dell'occupazione nel settore agricolo                          | 0.8         | 1.1         | 1           |
| Incidenza dell'occupazione nel settore industriale                       | 63.6        | 52.4        | 41.1        |
| Incidenza dell'occupazione nel settore terziario extracommercio          | 22.7        | 30.1        | 40.1        |
| Incidenza dell'occupazione nel settore commercio                         | 12.8        | 16.4        | 17.7        |
| Incidenza dell'occupazione in professioni ad alta-media specializzazione | 20.4        | 30.8        | 29.4        |
| Incidenza dell'occupazione in professioni artigiane, operaie o agricole  | 52.5        | 31.4        | 27.9        |
| Incidenza dell'occupazione in professioni a basso livello di competenza  | 6.7         | 16.7        | 10.6        |
| Rapporto occupati indipendenti maschi/femmine                            | 133.1       | 163.3       | 213.2       |

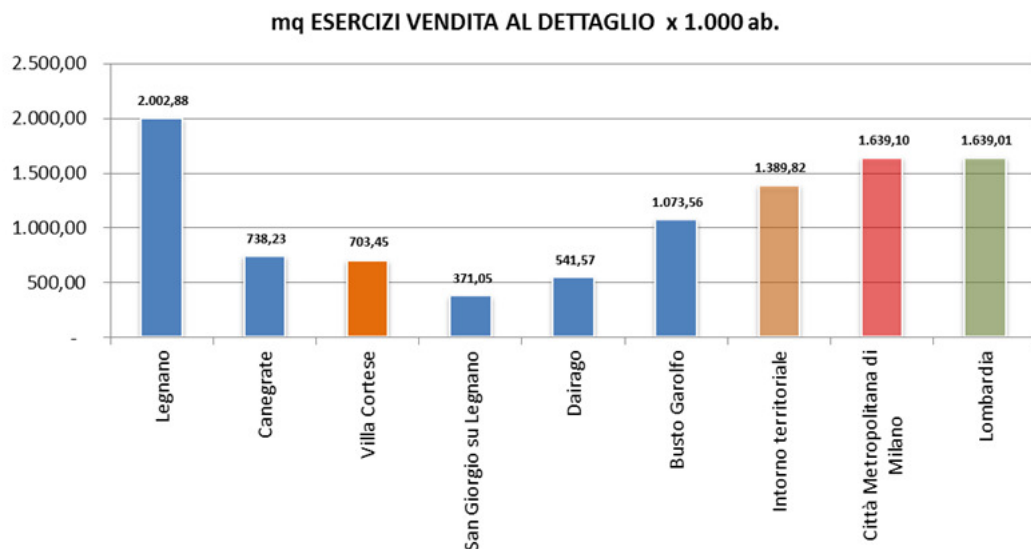
I tassi di disoccupazione, maschili, femminili e totali, sono leggermente inferiori a quelli della media lombarda, sintomo del periodo di difficoltà del sistema economico locale. Analizzando la serie storica di tali indici, infatti, emerge una dinamica in progressiva diminuzione nel corso degli ultimi tre decenni.

Tra gli altri elementi restituiti dagli indicatori emerge, ancora una volta, la predominanza occupazionale del settore industriale (ben superiore alla media lombarda e nazionale) rispetto agli altri settori. Sintomo, questo, di caratteri maturi del sistema economico locale rispetto al *core* dell'area metropolitana, come dimostrato anche dagli ulteriori indicatori relativi allo specifico settore o professione di attività degli occupati.

### 8.2.3 LA COMPONENTE COMMERCIALE

#### 8.2.3.1 L'intorno territoriale - Composizione dimensionale e per settore merceologico

Sulla base dei dati dell'Osservatorio Regionale del Commercio (rilevamento 30 giugno 2018) emerge che il sistema commerciale dell'intorno territoriale di Villa Cortese (Legnano, San Giorgio su Legnano, Canegrate, Busto Garolfo, Dairago) presenta una dotazione di Superficie di Vendita (SV) per esercizi di vendita al dettaglio (Grandi superfici di vendita + Medie Superfici di Vendita + Esercizi di Vicinato) inferiore a quello medio della Città Metropolitana e della Regione.



Il dato è sintomatico se si considera il ruolo di centralità esercitato da Legnano sull'asse del Sempione e la dotazione commerciale che svolge un servizio anche nei confronti dei comuni limitrofi.

All'interno del territorio preso a riferimento emerge il ruolo di "polo secondario" di Busto Garolfo (oltre 1.000 mq ogni 1.000 abitanti).

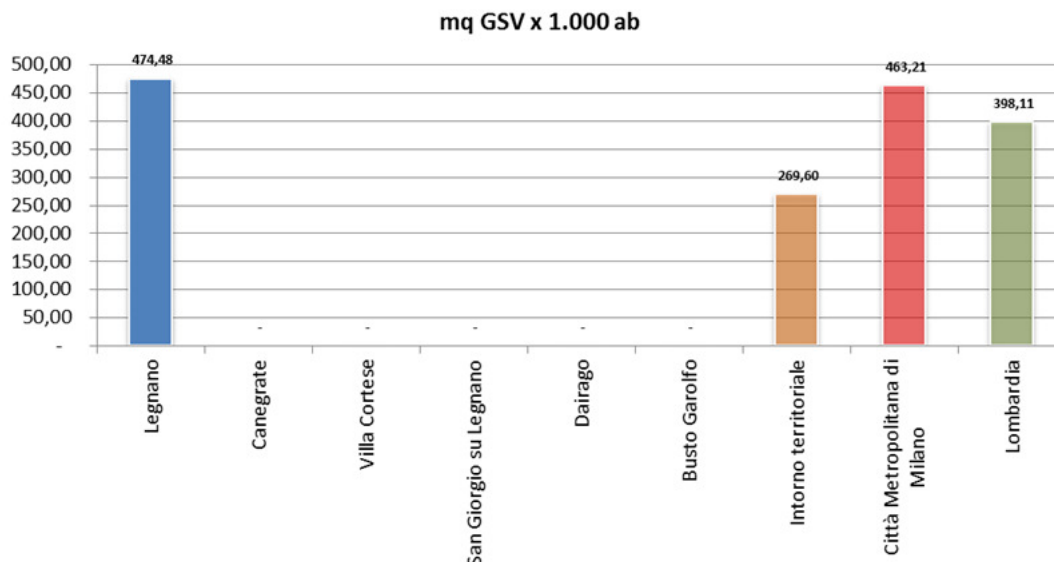
Spiccano anche la dotazione bassissima di San Giorgio Su Legnano e quella bassa di Dairago<sup>30</sup>.

La distribuzione delle Superficie di Vendita all'interno delle diverse categorie degli esercizi di vendita al dettaglio (GSV, MSV, EV) presenta però elementi di forte differenza tra i vari comuni considerati.

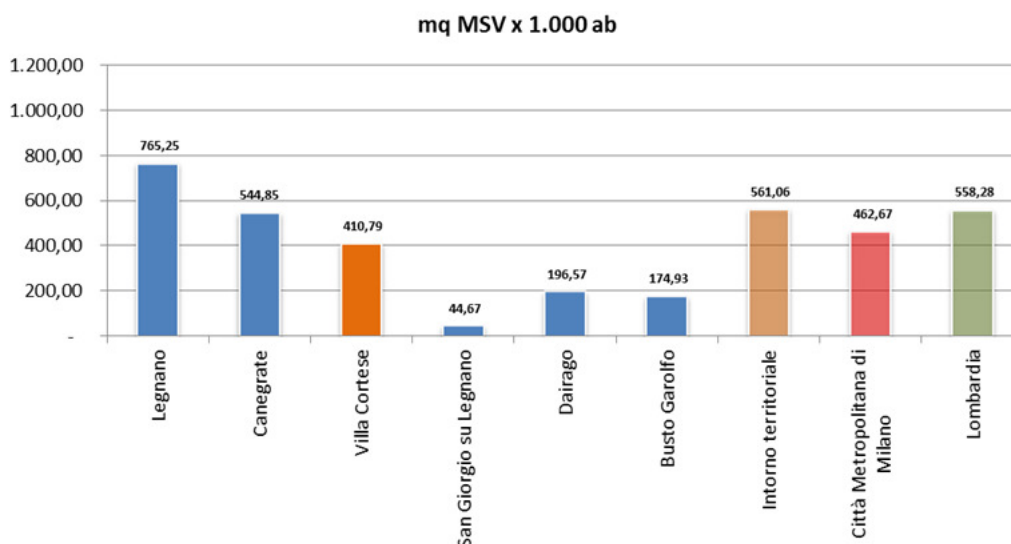
Legnano, ad esempio, emerge come unico comune in cui sono collocate Grandi Superfici di Vendita (GSV). Ciò porta la dotazione media procapite di superfici in GSV dei comuni considerati ben al di sotto delle dotazioni medie provinciali e regionali. L'analisi, probabilmente, sconta un eccessivo limite dimensionale dell'areale considerato, considerando comunque che per i comuni analizzati sono disponibili ulteriori molteplici bacini commerciali (si pensi al sistema di Busto Arsizio/Castellanza).

<sup>30</sup> Dati, questi, che probabilmente si fondano su presupposti diversi: San Giorgio su Legnano, probabilmente, è penalizzato da un punto di vista statistico dalle strutture commerciali di Legnano che però sono di "prossimità" rispetto alla sua popolazione; Dairago, probabilmente, ha scontato un vero e proprio deficit di posizione, fatto comunque salvo che i dati riportati non intercettano la recente apertura di MSV alimentare avvenuta sul territorio comunale.





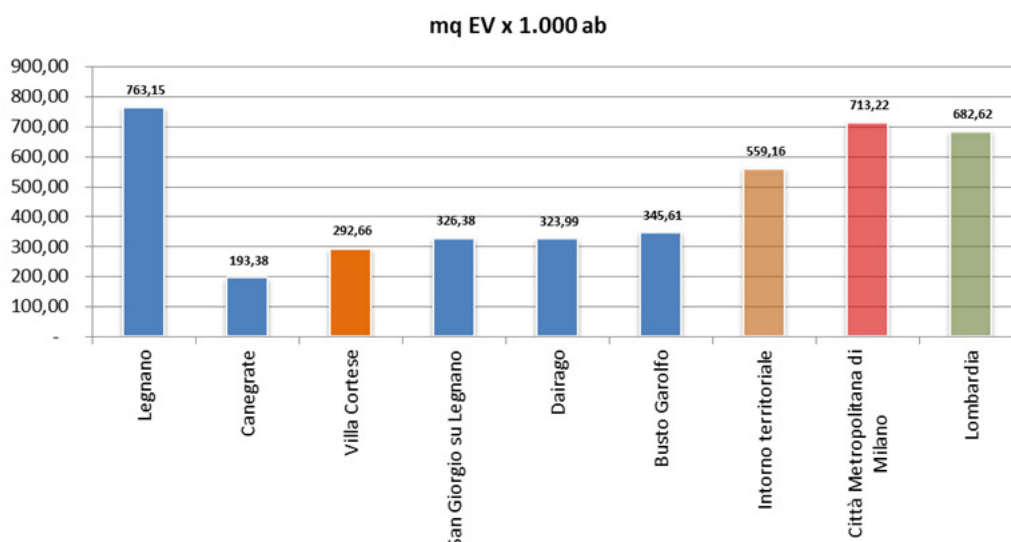
Più equilibrata e dimensionalmente significativa appare invece la dotazione media (ogni 1.000 abitanti) di superfici di vendita in MSV, dove il dato dell'intorno territoriale è superiore sia quella della Città Metropolitana sia a quella della Regione. Anche in questo caso, però, si registra una forte sotto dotazione di San Giorgio su Legnano e Dairago, nonché un ruolo debole di Busto Garolfo.



Eccettuata Legnano, la situazione appare decisamente più omogenea se si considera la dotazione media di superfici di vendita in esercizi di vicinato.

In questo caso la dotazione di San Giorgio su Legnano e di Dairago si eleva su livelli simili a quelli degli altri comuni, dove emerge come peculiare la sotto dotazione relativa di Canegrate.

Ciò che però emerge in modo più significativo è l'evidente sotto dotazione di esercizi di vicinato dell'area rispetto alla media della Città Metropolitana e della Lombardia, pur con l'apporto di Legnano. In termini assoluti, i singoli comuni (eccetto Legnano) si attestano su valori medi di dotazione procapite di EV pari a meno del 50% della dotazione media della Città Metropolitana e pari a circa il 50% della dotazione media regionale.

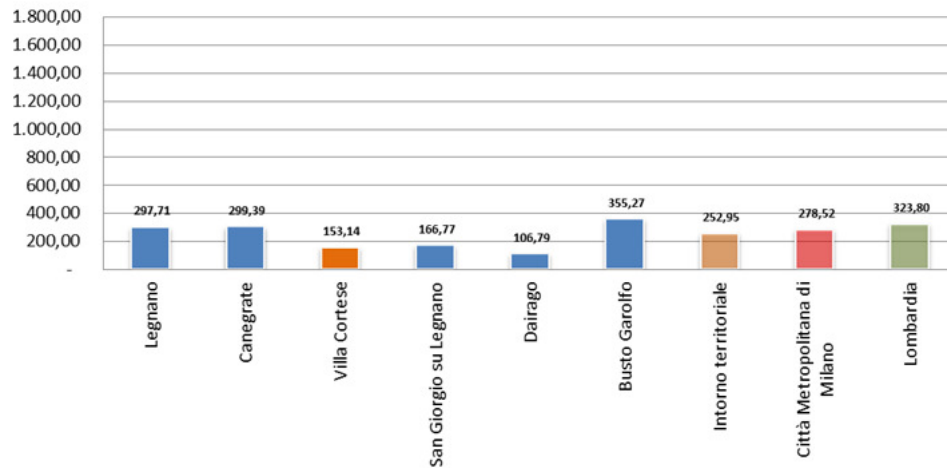
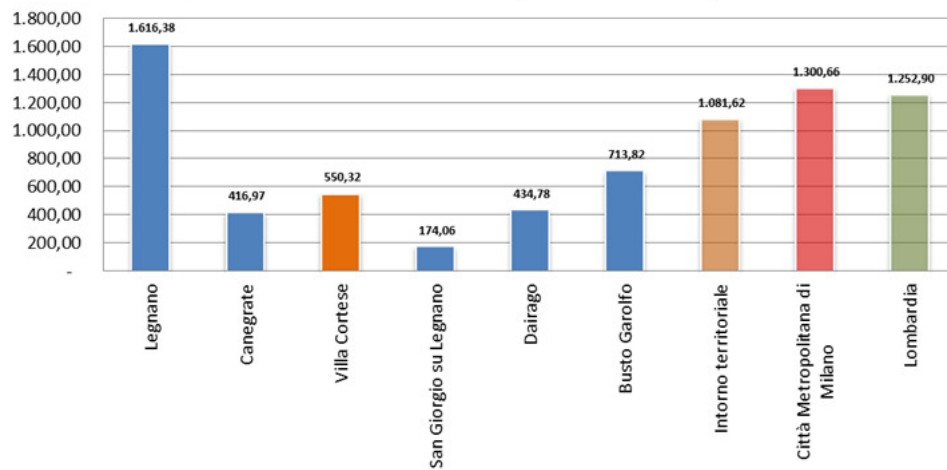


La seguenti tabelle riepilogano nel dettaglio, per i Comuni dell'areale considerato, il numero di esercizi commerciali e la dotazione complessiva di superfici di vendita per ogni categoria dimensionale (dato al 30 giugno 2018).

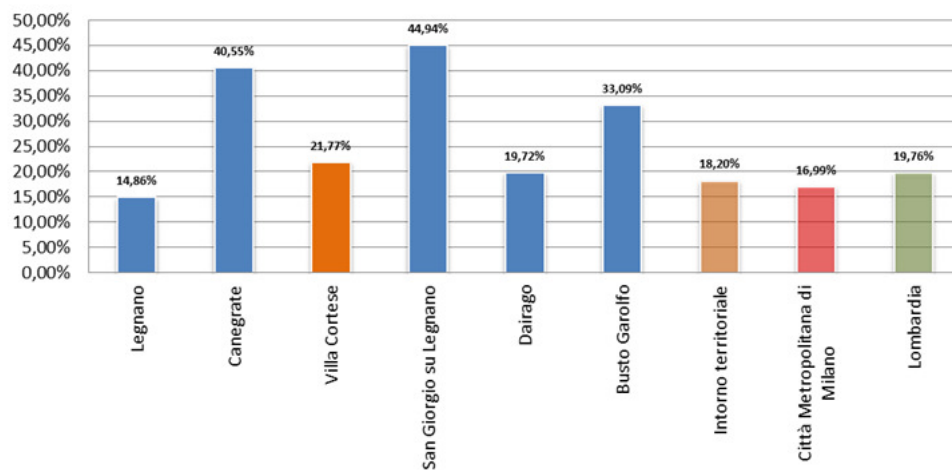
| COMUNE                 | n° di esercizi di vendita al dettaglio per tipologia dimensionale |     |     | Incidenza % del numero di MSV, GSV e EV rispetto al totale degli esercizi di vendita al dettaglio |        |        |
|------------------------|---|-----|-----|---|--------|--------|
|                        | GSV   | MSV | EV  | GSV   | MSV    | EV     |
| Legnano                | 5   | 47  | 660 | 0,70%   | 6,60%  | 92,70% |
| Canegrate              | -   | 6   | 61  | 0,00%   | 8,96%  | 91,04% |
| Villa Cortese          | -   | 5   | 32  | 0,00%   | 13,51% | 86,49% |
| San Giorgio su Legnano | -   | 1   | 57  | 0,00%   | 1,72%  | 98,28% |
| Dairago                | -   | 4   | 26  | 0,00%   | 13,33% | 86,67% |
| Busto Garolfo          | -   | 5   | 84  | 0,00%   | 5,62%  | 94,38% |

| COMUNE                      | Composizione dimensionale esercizi di vendita al dettaglio - mq di (SV) |               |               | Incidenza % delle superfici di vendita distinte per tipologia dimensionale |               |               |
|-----------------------------|---|---------------|---------------|--|---------------|---------------|
|                             | GSV   | MSV           | EV            | GSV  | MSV           | EV            |
| Legnano                     | 28.553  | 46.050        | 45.924        | 23,69%   | 38,21%        | 38,10%        |
| Canegrate                   | -   | 6.851         | 2.432         | 0,00%  | 73,81%        | 26,19%        |
| Villa Cortese               | -   | 2.535         | 1.806         | 0,00%  | 58,40%        | 41,60%        |
| San Giorgio su Legnano      | -   | 300           | 2.192         | 0,00%  | 12,04%        | 87,96%        |
| Dairago                     | -   | 1.262         | 2.080         | 0,00%  | 37,76%        | 62,24%        |
| Busto Garolfo               | -   | 2.423         | 4.787         | 0,00%  | 33,61%        | 66,39%        |
| <b>Intorno territoriale</b> | <b>28.553</b>   | <b>59.421</b> | <b>59.221</b> | <b>19,40%</b>  | <b>40,37%</b> | <b>40,23%</b> |

Approfondendo l'analisi rispetto al settore merceologico (**alimentare – non alimentare**), è possibile descrivere nel dettaglio le ulteriori differenze tra i diversi comuni e la peculiarità data dalla dotazione mediamente rilevante (rispetto alle medie metropolitana e regionale) delle superfici di vendita alimentari sul totale delle SV.

mq ESERCIZI VENDITA AL DETTAGLIO ALIMENTARE x 1.000 ab.mq ESERCIZI VENDITA AL DETTAGLIO NON ALIMENTARE x 1.000 ab.

incidenza % S.V. ALIMENTARE SU S.V. TOTALE



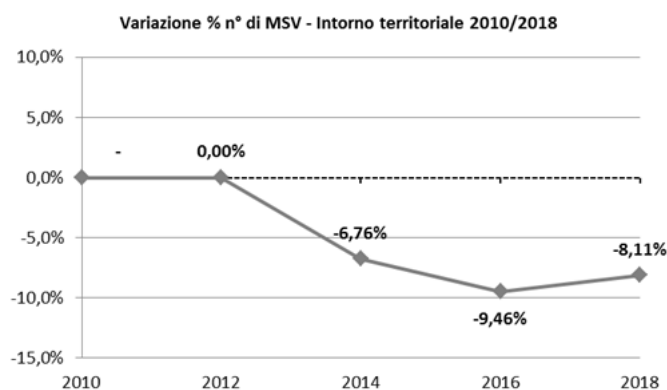
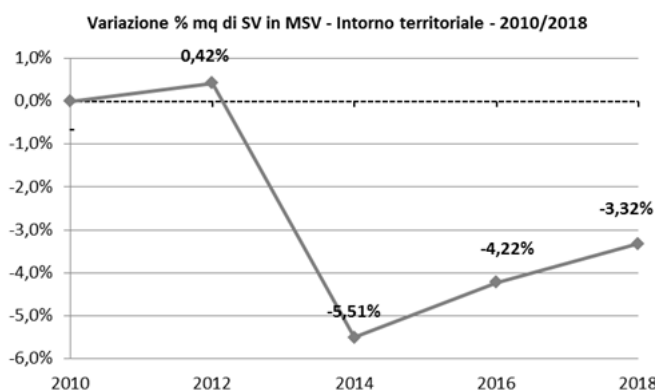
| COMUNE                               | mq GSV x 1.000 ab |                         |                    | mq MSV x 1.000 ab   |                            |                    | mq EV x 1.000 ab    |                            |                |                    | mq ESERCIZI VENDITA AL DETTAGLIO x 1.000 ab. |                            |                |                    |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|----------------------------|--------------------|---------------------|----------------------------|----------------|--------------------|--|----------------------------|----------------|--------------------|
|                                      | mq<br>alimentari  | mq<br>NON<br>alimentari | mq<br>x<br>1000 ab | mq/ab<br>alimentari | mq/ab<br>NON<br>alimentari | mq<br>x<br>1000 ab | mq/ab<br>alimentari | mq/ab<br>NON<br>alimentari | mq/ab<br>mista | mq<br>x<br>1000 ab | mq/ab<br>alimentari                          | mq/ab<br>NON<br>alimentari | mq/ab<br>mista | mq<br>x<br>1000 ab |
| Legnano                              | 59,09             | 415,39                  | 474,48             | 167,26              | 597,98                     | 765,25             | 71,36               | 603,00                     | 88,79          | 763,15             | 297,71                                       | 1.616,38                   | 88,79          | 2.002,88           |
| Canegrate                            | -                 | -                       | -                  | 280,10              | 264,75                     | 544,85             | 19,29               | 152,22                     | 21,87          | 193,38             | 299,39                                       | 416,97                     | 21,87          | 738,23             |
| Villa Cortese                        | -                 | -                       | -                  | 119,75              | 291,04                     | 410,79             | 33,38               | 259,28                     | -              | 292,66             | 153,14                                       | 550,32                     | -              | 703,45             |
| San Giorgio su Legnano               | -                 | -                       | -                  | 43,78               | 0,89                       | 44,67              | 122,99              | 173,17                     | 30,23          | 326,38             | 166,77                                       | 174,06                     | 30,23          | 371,05             |
| Dairago                              | -                 | -                       | -                  | 59,03               | 137,54                     | 196,57             | 43,61               | 280,37                     | -              | 323,99             | 106,79                                       | 434,78                     | -              | 541,57             |
| Busto Garolfo                        | -                 | -                       | -                  | 103,31              | 71,62                      | 174,93             | 68,95               | 274,49                     | 2,17           | 345,61             | 355,27                                       | 713,82                     | 4,47           | 1.073,56           |
| <b>Intorno territoriale</b>          | <b>33,58</b>      | <b>236,02</b>           | <b>269,60</b>      | <b>155,14</b>       | <b>405,92</b>              | <b>561,06</b>      | <b>64,24</b>        | <b>439,68</b>              | <b>55,25</b>   | <b>559,16</b>      | <b>252,95</b>                                | <b>1.081,62</b>            | <b>55,25</b>   | <b>1.389,82</b>    |
| <b>Città Metropolitana di Milano</b> | <b>78,98</b>      | <b>384,22</b>           | <b>463,21</b>      | <b>118,33</b>       | <b>344,33</b>              | <b>462,67</b>      | <b>81,20</b>        | <b>572,11</b>              | <b>59,91</b>   | <b>713,22</b>      | <b>278,52</b>                                | <b>1.300,66</b>            | <b>59,91</b>   | <b>1.639,10</b>    |
| <b>Lombardia</b>                     | <b>88,68</b>      | <b>309,43</b>           | <b>398,11</b>      | <b>146,47</b>       | <b>411,81</b>              | <b>558,28</b>      | <b>88,65</b>        | <b>531,66</b>              | <b>62,31</b>   | <b>682,62</b>      | <b>323,80</b>                                | <b>1.252,90</b>            | <b>62,31</b>   | <b>1.639,01</b>    |

Ripartizione delle SV per dimensione e settore merceologico - Comuni dell'areale, della Città Metropolitana e della Regione.

### 8.2.3.2 Andamento storico – periodo 2010/2018 – nell'areale di riferimento

Dall'analisi delle serie storiche (periodo 2010 – 2018) dei dati dell'Osservatorio Regionale del Commercio emerge che il sistema commerciale dell'intorno considerato, pur in presenza di una leggera flessione, ha sostanzialmente tenuto, in termini statistici, anche nel periodo di crisi profonda del sistema economico generale. Nel periodo 2010-2018, infatti:

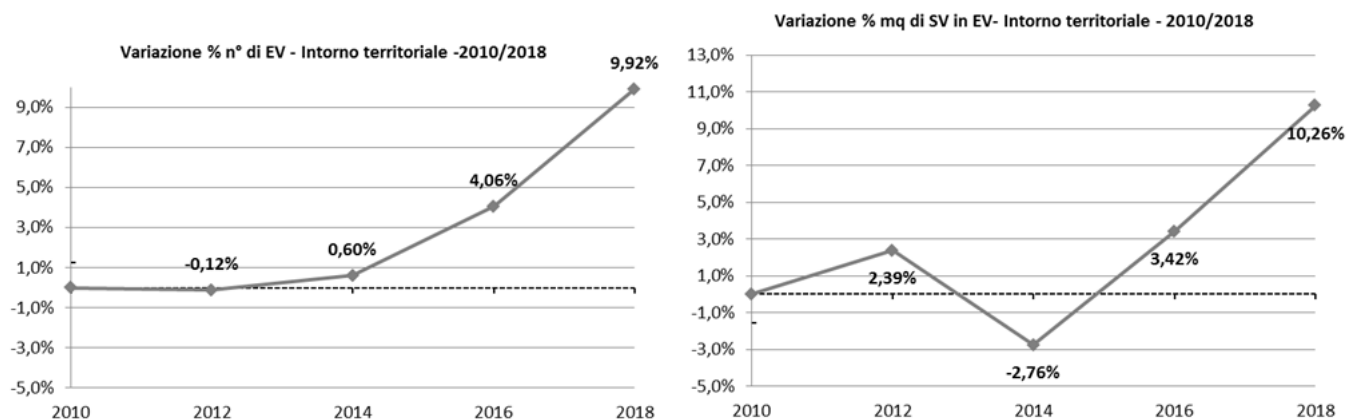
- **resta stabile** il numero e la dimensione delle **GSV**, comunque tutte localizzate **in Legnano**;
- **le MSV** conoscono una **flessione** in termini di **n° di esercizi (-8,11%)** e, pur se inferiore, in termini di **superficie di vendita (-3,32 %)**; dato, questo, che sottende un fenomeno di "rafforzamento dimensionale" delle MSV presenti sul territorio;



Variazione % del n° di esercizi e di SV (mq) in MSV – dato aggregato dell'intorno territoriale – periodo 2010-2018

- **gli Esercizi di Vicinato si rafforzano, sia in termini di n° di esercizi di vendita (+ 9,92%) sia in termini di superfici di vendita (10,26%)**. Il dato medio, però, nasconde dinamiche completamente diverse nei singoli comuni, con un rafforzamento significativo di San Giorgio su Legnano (+30,24%) e Legnano (+17,26%), una tenuta sostanziale di Villa Cortese (+ 3,91%) e Canegrate (-2,99%) ma con una crisi pronunciata per Busto Garolfo (-19,21%) e Dairago (-22,85%).

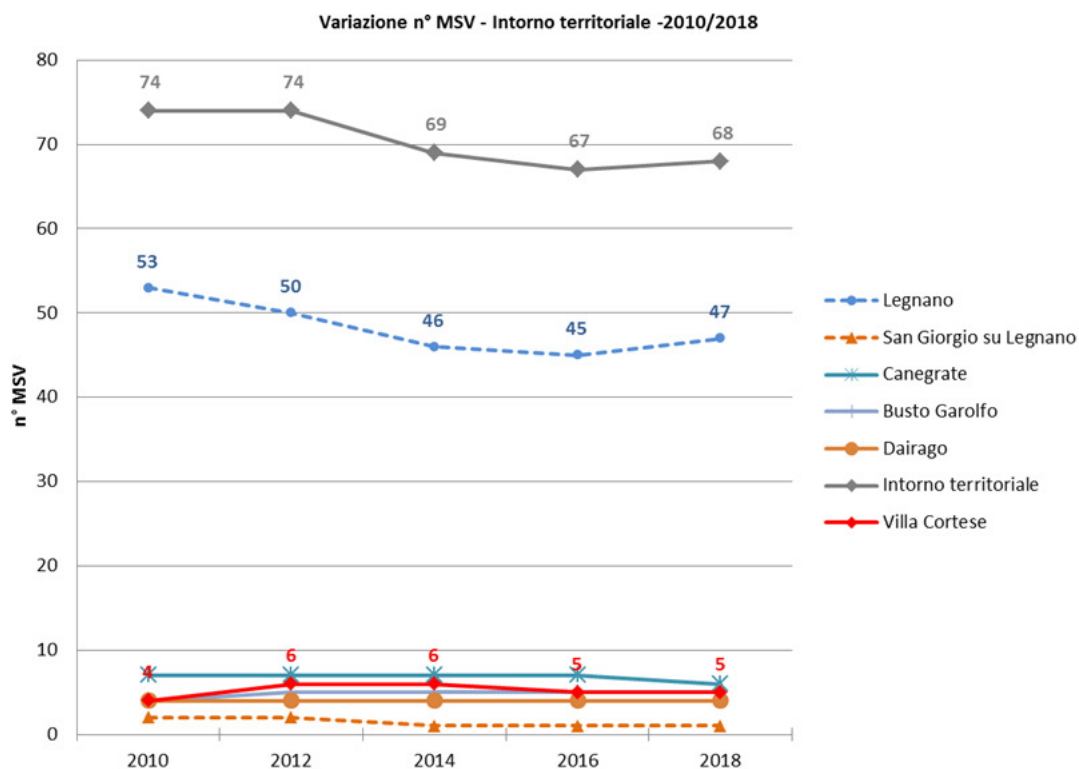




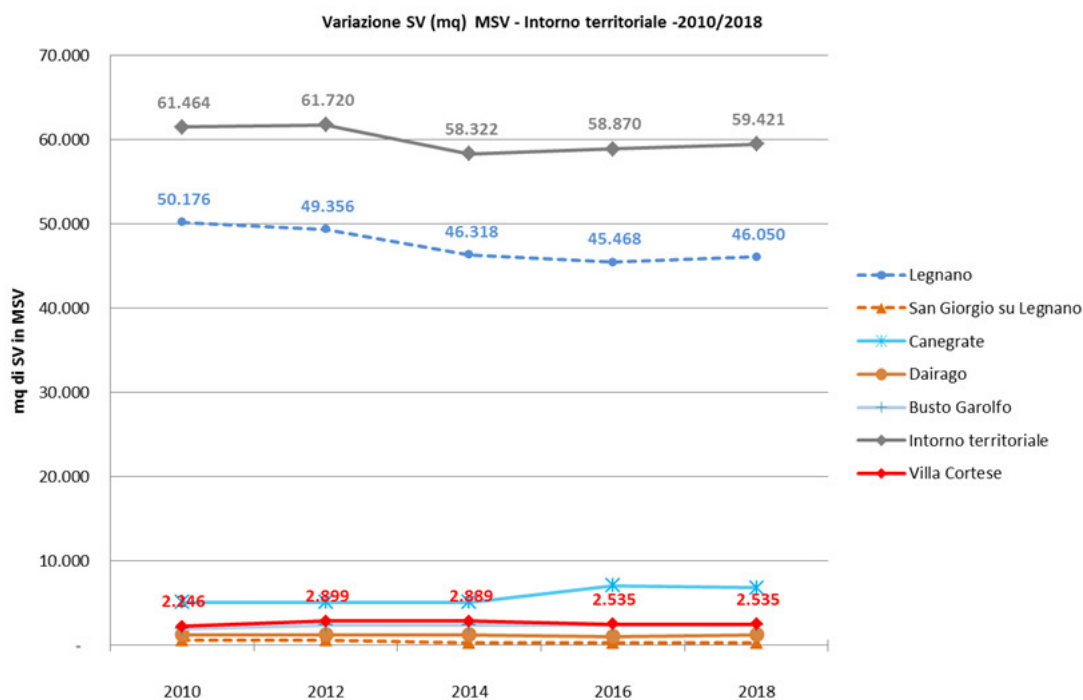
Variazione % del n° di esercizi e di SV (mq) in EV – dato aggregato dell'intorno territoriale – periodo 2010-2018

I dati disaggregati per Comune però, come descritti anche dai seguenti grafici, evidenziano che a queste tendenze generali sono sottese dinamiche anche assai diverse da comune a comune.

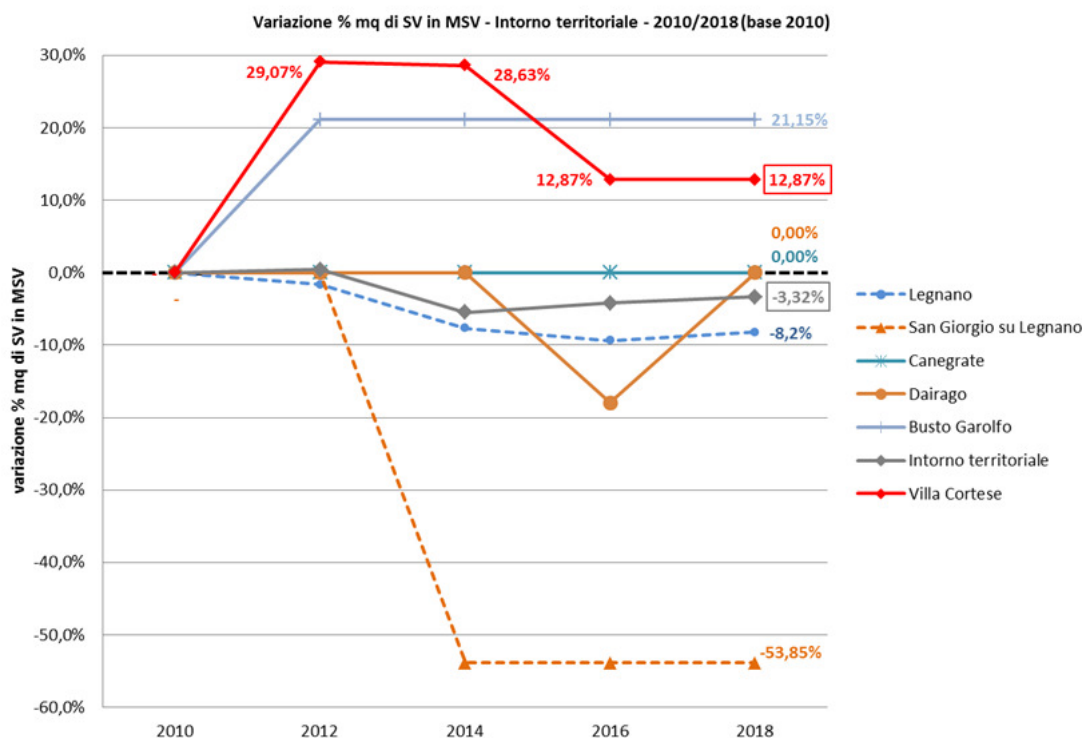
**Per le MSV**, il leggero dato di perdita media dell'intorno (-3,32%) sottende episodi di incremento significativo (Villa Cortese +12,87% e Busto Garolfo +21,15%), fenomeni di stasi (Dairago e Canegrate 0%) e episodi di perdita secca (Legnano -8,2% e San Giorgio su Legnano -53,85%)



Variazione assoluta del n° di MSV – Comuni dell'intorno territoriale –2010/2018



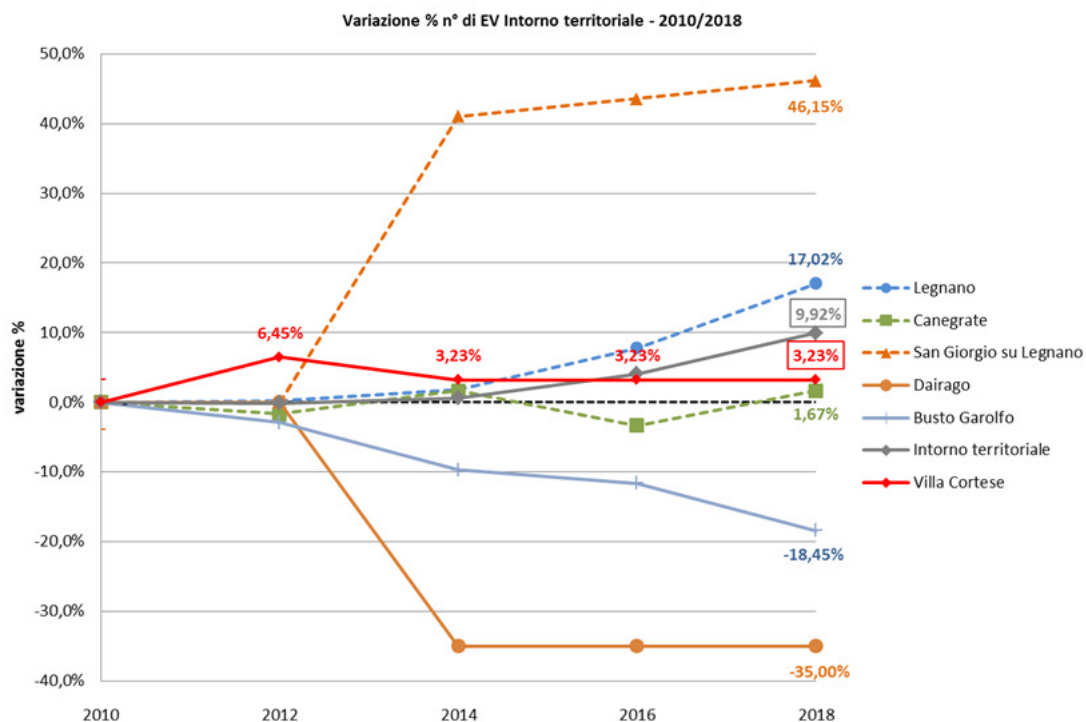
Variazione assoluta dei mq di SV in MSV – Comuni dell'interno territoriale –2010/2018



Variazione assoluta (n° e mq) e % (mq) delle MSV – Comuni dell'interno territoriale –2010/2018

Anche per gli **Esercizi di Vicinato** la dinamica generale di rafforzamento presenta punti di discontinuità. Infatti, attorno ad un nucleo di comuni in serie positiva **in termini di n° di esercizi** (con il dato notevole di San Giorgio pari a + 46,15%), si registrano dinamiche fortemente negative per Busto Garolfo (-18,45%) e Dairago (-35%). Dati non dissimili si ottengono parametrando le dinamiche alla **superficie di vendita**

anziché al n° di esercizi. Anche in questo caso, tuttavia, gli incrementi % sono meno che proporzionali all'incremento degli esercizi, denotandosi quindi una tendenza al rafforzamento dimensionale.



Variazione assoluta (n° e dimensioni in mq) e % (dimensioni) degli EV – Comuni dell'intorno territoriale –2010/2018

Ciò che sembra emergere, in modo significativo, da una lettura speditiva è l'assenza di una corrispondenza biunivoca tra fenomeni di crisi degli Esercizi di Vicinato e diffusione di strutture di

**vendita di maggiore dimensione (MSV o GSV). In alcuni casi, anzi, sembra potersi riscontrare un effetto di “traino” delle strutture maggiori rispetto agli EV.**

**E’ però da evidenziare che dai dati dell’Osservatorio regionale non sia possibile estrapolare valutazioni sull’eventuale frequenza del ricambio e della durata delle insegne commerciali.**

Le seguenti tabelle riepilogano, per ogni comune, i dati dei grafici del presente paragrafo.

|                             | 2010        |           |            | 2012        |           |            | 2014        |           |            | 2016        |           |            | 2018        |           |            |
|-----------------------------|-------------|-----------|------------|-------------|-----------|------------|-------------|-----------|------------|-------------|-----------|------------|-------------|-----------|------------|
|                             | n° esercizi |           |            | n° esercizi |           |            | n° esercizi |           |            | n° esercizi |           |            | n° esercizi |           |            |
| COMUNE                      | GSV         | MSV       | EV         | GSV         | MSV       | EV         | GSV         | MSV       | EV         | GSV         | MSV       | EV         | GSV         | MSV       | EV         |
| Legnano                     | 6           | 53        | 564        | 6           | 50        | 565        | 6           | 46        | 574        | 5           | 45        | 608        | 5           | 47        | 660        |
| Canegrate                   | 0           | 7         | 60         | 0           | 7         | 59         | 0           | 7         | 61         | 0           | 7         | 58         | 0           | 6         | 61         |
| Villa Cortese               | 0           | 4         | 31         | 0           | 6         | 33         | 0           | 6         | 32         | 0           | 5         | 32         | 0           | 5         | 32         |
| San Giorgio su Legnano      | 0           | 2         | 39         | 0           | 2         | 39         | 0           | 1         | 55         | 0           | 1         | 56         | 0           | 1         | 57         |
| Dairago                     | 0           | 4         | 40         | 0           | 4         | 40         | 0           | 4         | 26         | 0           | 4         | 26         | 0           | 4         | 26         |
| Busto Garolfo               | 0           | 4         | 103        | 0           | 5         | 100        | 0           | 5         | 93         | 0           | 5         | 91         | 0           | 5         | 84         |
| <b>Intorno territoriale</b> | <b>6</b>    | <b>74</b> | <b>837</b> | <b>6</b>    | <b>74</b> | <b>836</b> | <b>6</b>    | <b>69</b> | <b>841</b> | <b>5</b>    | <b>67</b> | <b>871</b> | <b>5</b>    | <b>68</b> | <b>920</b> |

|                             | 2010              |          |          | 2012              |              |               | 2014              |               |              | 2016              |               |              | 2018              |               |              |
|-----------------------------|-------------------|----------|----------|-------------------|--------------|---------------|-------------------|---------------|--------------|-------------------|---------------|--------------|-------------------|---------------|--------------|
|                             | var % n° esercizi |          |          | var % n° esercizi |              |               | var % n° esercizi |               |              | var % n° esercizi |               |              | var % n° esercizi |               |              |
| COMUNE                      | GSV               | MSV      | EV       | GSV               | MSV          | EV            | GSV               | MSV           | EV           | GSV               | MSV           | EV           | GSV               | MSV           | EV           |
| Legnano                     | -                 | -        | -        | 0,00%             | -5,66%       | 0,18%         | 0,00%             | -13,21%       | 1,77%        | 0,00%             | -15,09%       | 7,80%        | 0,00%             | -11,32%       | 17,02%       |
| Canegrate                   | -                 | -        | -        | 0,00%             | 0,00%        | -1,67%        | 0,00%             | 0,00%         | 1,67%        | 0,00%             | 0,00%         | -3,33%       | 0,00%             | 0,00%         | 1,67%        |
| Villa Cortese               | -                 | -        | -        | 0,00%             | 50,00%       | 6,45%         | 0,00%             | 50,00%        | 3,23%        | 0,00%             | 25,00%        | 3,23%        | 0,00%             | 25,00%        | 3,23%        |
| San Giorgio su Legnano      | -                 | -        | -        | 0,00%             | 0,00%        | 0,00%         | 0,00%             | -50,00%       | 41,03%       | 0,00%             | -50,00%       | 43,59%       | 0,00%             | -50,00%       | 46,15%       |
| Dairago                     | -                 | -        | -        | 0,00%             | 0,00%        | 0,00%         | 0,00%             | 0,00%         | -35,00%      | 0,00%             | 0,00%         | -35,00%      | 0,00%             | 0,00%         | -35,00%      |
| Busto Garolfo               | -                 | -        | -        | 0,00%             | 25,00%       | -2,91%        | 0,00%             | 25,00%        | -9,71%       | 0,00%             | 25,00%        | -11,65%      | 0,00%             | 25,00%        | -18,45%      |
| <b>Intorno territoriale</b> | <b>-</b>          | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>0,00%</b>      | <b>0,00%</b> | <b>-0,12%</b> | <b>0,00%</b>      | <b>-6,76%</b> | <b>0,60%</b> | <b>0,00%</b>      | <b>-9,46%</b> | <b>4,06%</b> | <b>0,00%</b>      | <b>-8,11%</b> | <b>9,92%</b> |

|                             | 2010                            |               |               | 2012                            |               |               | 2014                            |               |               | 2016                            |               |               | 2018                            |               |               |
|-----------------------------|---------------------------------|---------------|---------------|---------------------------------|---------------|---------------|---------------------------------|---------------|---------------|---------------------------------|---------------|---------------|---------------------------------|---------------|---------------|
|                             | superficie di vendita - SV (mq) |               |               | superficie di vendita - SV (mq) |               |               | superficie di vendita - SV (mq) |               |               | superficie di vendita - SV (mq) |               |               | superficie di vendita - SV (mq) |               |               |
| COMUNE                      | GSV                             | MSV           | EV            | GSV                             | MSV           | EV            | GSV                             | MSV           | EV            | GSV                             | MSV           | EV            | GSV                             | MSV           | EV            |
| Legnano                     | 42.853                          | 50.176        | 39.163        | 42.853                          | 49.356        | 40.937        | 42.853                          | 46.318        | 40.542        | 28.553                          | 45.468        | 42.772        | 28.553                          | 46.050        | 45.924        |
| Canegrate                   | -                               | 5.130         | 2.507         | -                               | 5.130         | 2.460         | -                               | 5.130         | 2.420         | -                               | 7.109         | 2.216         | -                               | 6.851         | 2.432         |
| Villa Cortese               | -                               | 2.246         | 1.738         | -                               | 2.899         | 1.826         | -                               | 2.889         | 1.806         | -                               | 2.535         | 1.806         | -                               | 2.535         | 1.806         |
| San Giorgio su Legnano      | -                               | 650           | 1.683         | -                               | 650           | 1.804         | -                               | 300           | 1.943         | -                               | 300           | 2.142         | -                               | 300           | 2.192         |
| Dairago                     | -                               | 1.262         | 2.696         | -                               | 1.262         | 2.696         | -                               | 1.262         | 2.080         | -                               | 1.035         | 2.080         | -                               | 1.262         | 2.080         |
| Busto Garolfo               | -                               | 2.000         | 5.925         | -                               | 2.423         | 5.272         | -                               | 2.423         | 4.723         | -                               | 2.423         | 4.535         | -                               | 2.423         | 4.787         |
| <b>Intorno territoriale</b> | <b>42.853</b>                   | <b>61.464</b> | <b>53.712</b> | <b>42.853</b>                   | <b>61.720</b> | <b>54.995</b> | <b>42.853</b>                   | <b>58.322</b> | <b>53.514</b> | <b>28.553</b>                   | <b>58.870</b> | <b>55.551</b> | <b>28.553</b>                   | <b>59.421</b> | <b>59.221</b> |



|                             | 2010                           |     |    | 2012                           |        |         | 2014                           |         |         | 2016                           |         |         | 2018                           |         |         |
|-----------------------------|--------------------------------|-----|----|--------------------------------|--------|---------|--------------------------------|---------|---------|--------------------------------|---------|---------|--------------------------------|---------|---------|
|                             | var %<br>Superficie di Vendita |     |    | var %<br>Superficie di Vendita |        |         | var %<br>Superficie di Vendita |         |         | var %<br>Superficie di Vendita |         |         | var %<br>Superficie di Vendita |         |         |
| COMUNE                      | GSV                            | MSV | EV | GSV                            | MSV    | EV      | GSV                            | MSV     | EV      | GSV                            | MSV     | EV      | GSV                            | MSV     | EV      |
| Legnano                     | -                              | -   | -  | 0,00%                          | -1,63% | 4,53%   | 0,00%                          | -7,7%   | 3,52%   | 0,00%                          | -9,4%   | 9,22%   | 0,00%                          | -8,2%   | 17,26%  |
| Canegrate                   | -                              | -   | -  | 0,00%                          | 0,00%  | -1,87%  | 0,00%                          | 0,00%   | -3,47%  | 0,00%                          | 0,00%   | -11,61% | 0,00%                          | 0,00%   | -2,99%  |
| Villa Cortese               | -                              | -   | -  | 0,00%                          | 29,07% | 5,06%   | 0,00%                          | 28,63%  | 3,91%   | 0,00%                          | 12,87%  | 3,91%   | 0,00%                          | 12,87%  | 3,91%   |
| San Giorgio su Legnano      | -                              | -   | -  | 0,00%                          | 0,00%  | 7,19%   | 0,00%                          | -53,85% | 15,45%  | 0,00%                          | -53,85% | 27,27%  | 0,00%                          | -53,85% | 30,24%  |
| Dairago                     | -                              | -   | -  | 0,00%                          | 0,00%  | 0,00%   | 0,00%                          | 0,00%   | -22,85% | 0,00%                          | -17,99% | -22,85% | 0,00%                          | 0,00%   | -22,85% |
| Busto Garolfo               | -                              | -   | -  | 0,00%                          | 21,15% | -11,02% | 0,00%                          | 21,15%  | -20,29% | 0,00%                          | 21,15%  | -23,46% | 0,00%                          | 21,15%  | -19,21% |
| <b>Intorno territoriale</b> | -                              | -   | -  | 0,00%                          | 0,42%  | 2,39%   | 0,00%                          | -5,51%  | -2,76%  | 0,00%                          | -4,22%  | 3,42%   | 0,00%                          | -3,32%  | 10,26%  |

Andamento della serie storica degli esercizi di vendita al dettaglio (GSV – MSV – EV) nei comuni considerati - 2010/2018

### 8.2.3.3 Rilevanza sovracomunale del sistema commerciale delle Medie Superfici di Vendita

In ottica progettuale può essere utile verificare il valore dell'indice di sovracomunalità, come definito dall'Allegato A della DGR 5/12/2007 n. VIII/6024, delle MSV presenti a Villa Cortese e nei comuni dell'intorno.

Secondo la DGR n. VIII/6024 del 2007 sono da considerarsi di rilevanza sovra comunale le MSV collocate in comuni in cui il rapporto calcolato quale somma di residenti e addetti in MSV rispetto alla superficie di vendita sia inferiore a 1,5.

Per la stima degli addetti ci si riferisce ai dati di occupazione per mq di SV forniti dall'Osservatorio Regionale (dato al 2017 rilasciato dal rilevamento 2018):

Addetti per tipologia di vendita (GSV, MSV, EV) anno 2018

|                      | ALIMENTARI                             | NON ALIMENTARI                         |
|----------------------|--|--|
| Tipologia di vendita | Addetti 2017 ogni 1.000 mq. (2017) (*) | Addetti 2017 ogni 1.000 mq. (2017) (*) |
| EV                   | 28,85                                  | 16,03                                  |
| MSV                  | 19,73                                  | 7,26                                   |
| GSV                  | 37,74                                  | 8,79                                   |

|                        | stima addetti GSV |                   |                | stima addetti MSV |                   |                | stima addetti EV |                   |                    |                | stima addetti totali (GSV +MSV +EV) |                   |                    |                |
|------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|----------------|------------------|-------------------|--------------------|----------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------|----------------|
| COMUNE                 | addetti alim.     | addetti non alim. | addetti totali | addetti alim.     | addetti non alim. | addetti totali | addetti alim.    | addetti non alim. | addetti mer. mista | addetti totale | addetti alim.                       | addetti non alim. | addetti mer. mista | addetti totale |
| Legnano                | 134               | 220               | 354            | 199               | 261               | 460            | 124              | 582               | 86                 | 791            | 457                                 | 1.063             | 899                | 2.418          |
| Canegrate              | -                 | -                 | -              | 69                | 24                | 94             | 7                | 31                | 4                  | 42             | 76                                  | 55                | 98                 | 229            |
| Villa Cortese          | -                 | -                 | -              | 15                | 13                | 28             | 6                | 26                | -                  | 32             | 21                                  | 39                | 28                 | 87             |
| San Giorgio su Legnano | -                 | -                 | -              | 6                 | 0                 | 6              | 24               | 19                | 3                  | 46             | 30                                  | 19                | 9                  | 57             |
| Dairago                | -                 | -                 | -              | 7                 | 6                 | 14             | 8                | 29                | -                  | 37             | 16                                  | 35                | 14                 | 65             |
| Busto Garolfo          | -                 | -                 | -              | 28                | 7                 | 35             | 28               | 61                | 0                  | 89             | 56                                  | 68                | 36                 | 160            |

Il parametro di rilevanza sovracomunale delle MSV insediate è pertanto pari a:

| COMUNE                 | pop res.<br>01/01/2018 |    | indice di<br>sovracomunalità MSV |
|------------------------|------------------------|----|----------------------------------|
| Legnano                | 60.177                 | ab | 1,32                             |
| Canegrate              | 12.574                 | ab | 1,85                             |
| Villa Cortese          | 6.171                  | ab | 2,45                             |
| San Giorgio su Legnano | 6.716                  | ab | 22,41                            |
| Dairago                | 6.420                  | ab | 5,10                             |
| Busto Garolfo          | 13.851                 | ab | 5,73                             |

Secondo quanto indicato dalla DGR VIII/6024 del 2007, i valori inferiori a 1,5 individuano i comuni nei quali le MSV acquisiscono carattere sovralocale, in quanto la loro dimensione è sovrabbondante rispetto alla dimensione demografica del Comune.

Nell'areale considerato solo Legnano risponde a questa caratteristica dell'indice.

E' evidente che tale dato debba essere interpretato, in quanto è ovvio che la dotazione di MSV non è direttamente connessa alla domanda locale quanto alla capacità attrattiva, in termini commerciali, esercitata dai territori, anche in termini di infrastrutture presenti e capacità di intercettare flussi ingenti di spostamenti sulla rete.

#### 8.2.3.4 Il sistema commerciale comunale

Come già riepilogato nei precedenti paragrafi, il sistema commerciale comunale è composto, al 2018<sup>31</sup>, da 126 esercizi di vendita al dettaglio così distinti:

- Medie superfici di vendita (MSV): n° 5
- Esercizi di vicinato (EV): n° 32

Rispetto alla differenziazione per settori merceologici, gli esercizi di vendita al dettaglio sono così suddivisi:

- settore alimentare: 8 esercizi (21,62%);
- settore non alimentare: 29 esercizi (78,38%);
- tipologia merceologica mista: 0 esercizi (00,00%).

La superficie di vendita complessiva è di 4.341 mq, divisa in:

- settore alimentare: mq. 945 (21,77%);
- settore non alimentare: mq 3.396 (78,23%);
- tipologia merceologica mista: mq 0 (00,00%).

Gli Esercizi di Vicinato costituiscono l' 86,49% del totale delle insegne commerciali. La loro Superficie di vendita (1.806 mq) è però pari solo al 41,60% della SV complessivamente in attività.

<sup>31</sup> Dato rilasciato il 30/06/2018 dall'Osservatorio Regionale sul Commercio

Le seguenti tabelle dettagliano la composizione del sistema commerciale comunale:

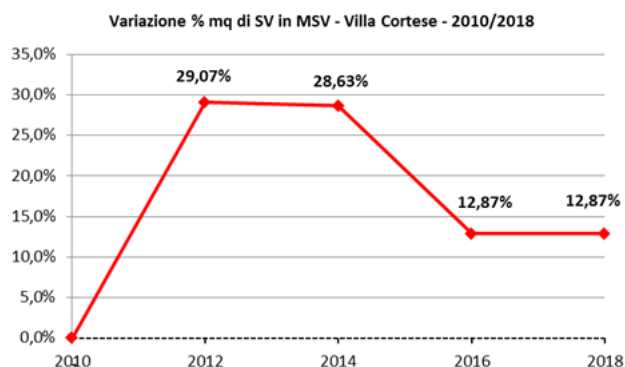
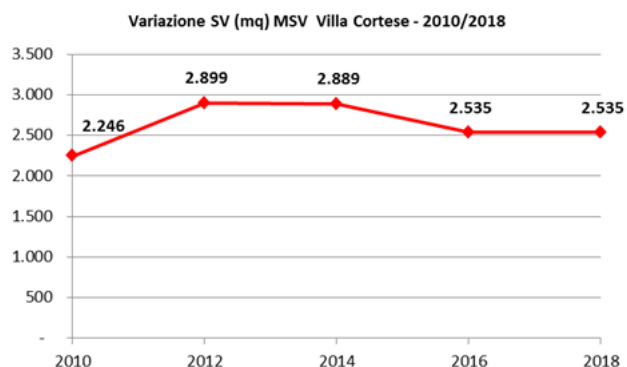
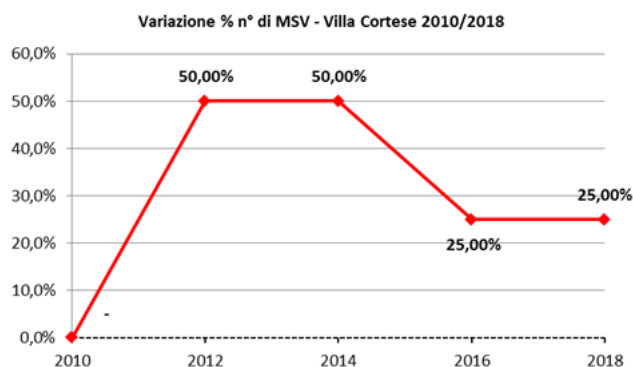
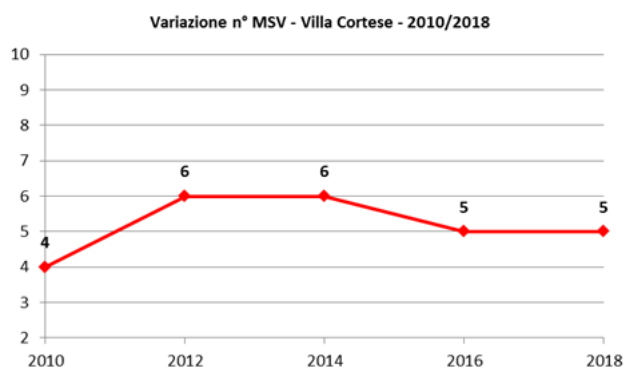
| <b>ESERCIZI DI VICINATO</b> |                |                    |                             |                 |
|-----------------------------|----------------|--------------------|-----------------------------|-----------------|
| COMUNE                      | n° alimentari  | n° non alimentari  | n° merceologia mista        | n° Totale       |
| Villa Cortese               | 6              | 26                 | 0                           | <b>32</b>       |
| COMUNE                      | Sup.alim. (mq) | Sup.non alim. (mq) | Sup. merceologia mista (mq) | Sup.totale (mq) |
| Villa Cortese               | 206            | 1.600              | 0                           | <b>1.806</b>    |

#### MEDIE SUPERFICI DI VENDITA - 2018

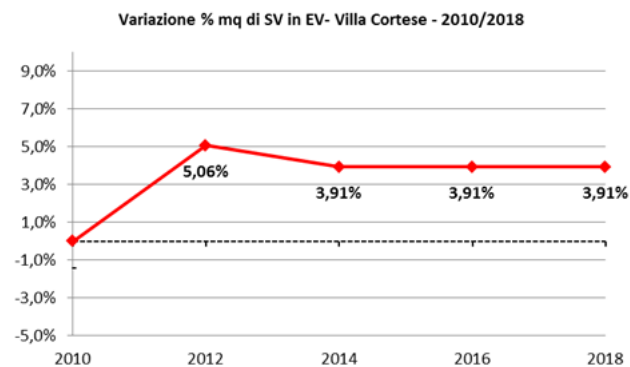
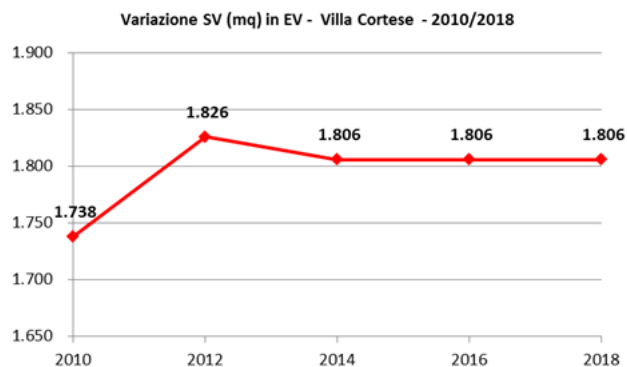
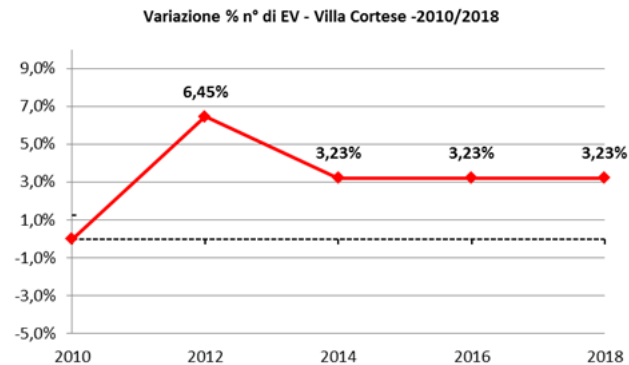
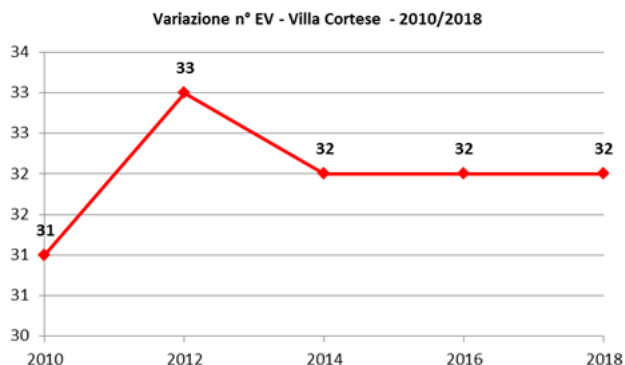
| Comune        | n° punti di vendita | Sup.alim. (mq) | Sup.non alim. (mq) | Sup.totale (mq) |
|---------------|---------------------|----------------|--------------------|-----------------|
| Villa Cortese | 5                   | 739            | 1.796              | 2.535           |

| n° di esercizi di vendita al dettaglio per tipologia dimensionale       |     |       |       | Incidenza % del numero di MSV, GSV e EV rispetto al totale degli esercizi di vendita al dettaglio |        |        |
|---|-----|-------|-------|---|--------|--------|
| COMUNE  | GSV | MSV   | EV    | GSV   | MSV    | EV     |
| Villa Cortese   | -   | 5     | 32    | 0,00%   | 13,51% | 86,49% |
| Composizione dimensionale esercizi di vendita al dettaglio - mq di (SV) |     |       |       | Incidenza % delle superfici di vendita distinte per tipologia dimensionale                        |        |        |
| COMUNE  | GSV | MSV   | EV    | GSV   | MSV    | EV     |
| Villa Cortese   | -   | 2.535 | 1.806 | 0,00%   | 58,40% | 41,60% |

Si può evidenziare che anche a fronte della congiuntura economica sfavorevole e dei dati critici rilevati dal Censimento 2011, a Villa Cortese dopo il 2010 si registra una sostanziale tenuta degli esercizi di vendita al dettaglio, sia nelle componenti dimensionalmente maggiori (MSV) sia relativamente agli esercizi di vicinato (EV).



Variazione del numero di attività commerciali e delle Superfici di Vendita (mq) in MSV a Villa Cortese – periodo 2010-2018



Variazione del numero di attività commerciali e delle Superfici di Vendita (mq) in Esercizi di vicinato a Villa Cortese –2010/2018

Dal punto di vista localizzativo non si registra alcun addensamento localizzativo per le MSV, pur in presenza di un'asta viaria di attraversamento del territorio comunale di rilievo sovralocale (SP12).



Più articolato e diffuso è comunque il sistema degli Esercizi di Vicinato, maggiormente connesso al sistema residenziale.

Non sono disponibili particolari informazioni relative al commercio all'ingrosso o di prodotti a vendita differita (ad esempio mobilifici, prodotti per l'edilizia, autoconcessionarie) e alle attività paracommerciali, cioè quelle attività che vendono prodotti o servizi ma che non sono oggetto di autorizzazione commerciale (come, ad esempio, la somministrazione di alimenti e bevande, i servizi privati a pagamento quali palestre, centri estetici, centri analisi, ecc...). Tali attività, laddove presenti sono variamente distribuite sul territorio comunale o in prossimità dell'asta della SP12 (che in questo caso funge da addensatore di attività).

### 8.3 LA MOBILITÀ DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

I dati del censimento ISTAT 2011 e gli indicatori elaborati dall'Istituto di Statistica<sup>32</sup> consentono di leggere i principali caratteri e le componenti fondamentali della mobilità della popolazione residente. Pur se non particolarmente recenti, infatti, consentono, almeno in prima battuta, la lettura delle dinamiche strutturali della mobilità, intendendo per tali quelle interdipendenti con il sistema infrastrutturale e con il tessuto socio economico locale che, nel medio-breve periodo, sono caratterizzati da elementi di inerzia rispetto alla modifica strutturale e significativa del taglio modale e degli spostamenti della popolazione residente.

#### Spostamenti quotidiani INDICATORI AI CONFINI DEL 2011<sup>33</sup>

| Indicatore                                | 1991  | 2001  | 2011  |
|---|-------|-------|-------|
| Mobilità giornaliera per studio o lavoro  | 65.5  | 65.7  | 67.6  |
| Mobilità fuori comune per studio o lavoro | 44.4  | 46.2  | 47.6  |
| Mobilità occupazionale                    | 385.5 | 423.6 | 443.9 |
| Mobilità studentesca                      | 76.5  | 80.8  | 82.3  |
| Mobilità privata (uso mezzo privato)      | 58.7  | 69.3  | 69.9  |
| Mobilità pubblica (uso mezzo collettivo)  | 13    | 10.3  | 12    |
| Mobilità lenta (a piedi o in bicicletta)  | 24.3  | 16.8  | 17.6  |

<sup>32</sup> vedasi [8000Census.istat.it](http://8000Census.istat.it)

<sup>33</sup> **Mobilità giornaliera per studio o lavoro:** Rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente dall'alloggio di dimora abituale per recarsi al luogo di lavoro o di studio e la popolazione residente di età fino a 64 anni. L'indicatore misura gli occupati e gli studenti che giornalmente si recano al luogo di lavoro o di studio e fanno rientro al proprio alloggio di dimora abituale.

**Mobilità fuori comune per studio o lavoro:** Rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio fuori dal comune di dimora abituale e la popolazione residente di età fino a 64 anni.

**Mobilità occupazionale:** Rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro fuori dal comune di dimora abituale e la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro all'interno del comune di dimora abituale

**Mobilità studentesca:** Rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di studio fuori dal comune di dimora abituale e la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di studio all'interno del comune di dimora abituale

**Mobilità privata (uso mezzo privato):** Rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio ed utilizza un mezzo privato a motore (autoveicolo o motoveicolo) e la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio

**Mobilità pubblica (uso mezzo collettivo):** Rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio e utilizza mezzi di trasporto collettivi (treno, autobus, metropolitana) e la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio

**Mobilità lenta (a piedi o in bicicletta):** Rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio e va a piedi o in bicicletta e la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio

**Mobilità breve:** Rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio e impiega fino a 30 minuti e la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio

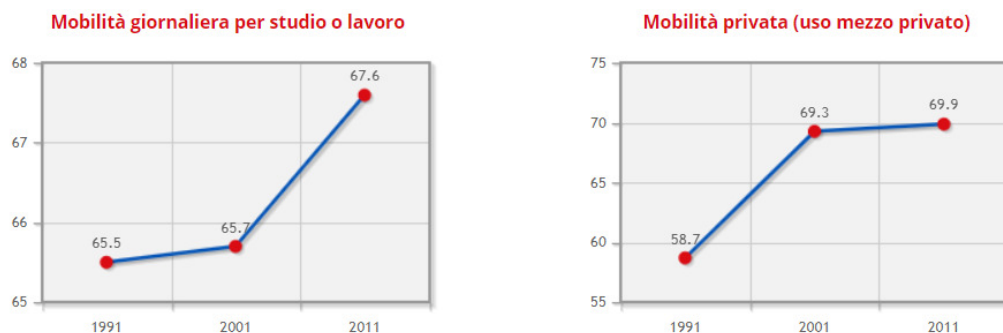
**Mobilità lunga:** Rapporto percentuale tra la popolazione residente che si sposta giornalmente dal luogo di dimora abituale per motivi di lavoro o di studio ed impiega oltre 60 minuti e la popolazione residente che si sposta giornalmente per motivi di lavoro o di studio

|                |     |      |      |
|----------------|-----|------|------|
| Mobilità breve | 87  | 83.3 | 79.8 |
| Mobilità lunga | 3.7 | 3.6  | 7.2  |

La serie storica degli indicatori elaborata da Istat evidenzia, accanto all'incremento in valore assoluto della mobilità della popolazione per motivi di lavoro e studio, il progressivo incremento degli spostamenti verso l'esterno del Comune (per lavoro e/o studio).

L'indice di *mobilità occupazionale* testimonia che, al 2011, gli spostamenti quotidiani per motivi di lavoro verso destinazioni esterne al Comune sono il quadruplo di quelli che restano all'interno, con un incremento significativo di spostamenti verso l'esterno rispetto al 1991 (+ 58,40). Tale dato, pur significativo di un'evoluzione dei caratteri sociali e relazionali, testimonia, forse, anche il momento di crisi o difficoltà del sistema economico locale.

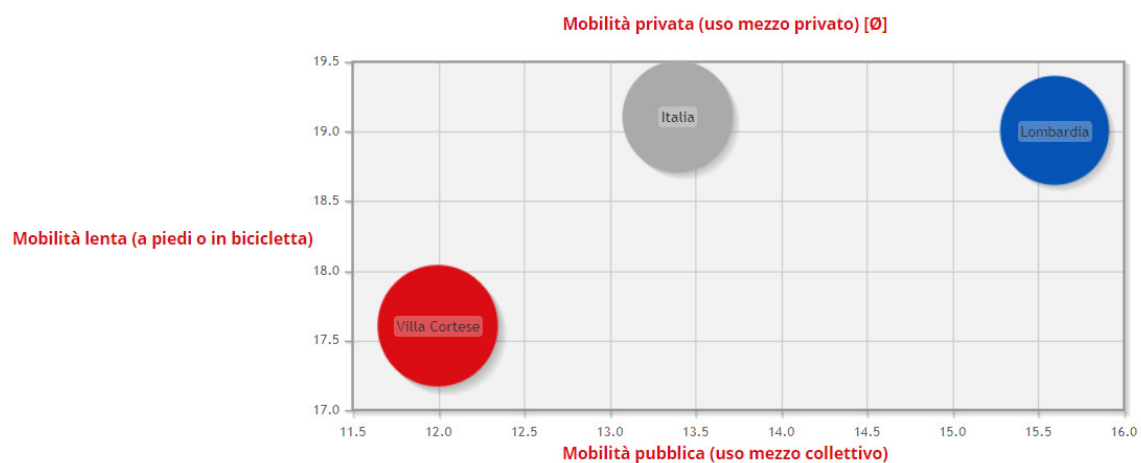
Data la localizzazione di Villa Cortese, l'incremento dei flussi, probabilmente polverizzati in termini di origini e destinazioni, sembra determinare un netto incremento della mobilità con mezzo privato (+ 11,2 punti rispetto al 1991)



Il confronto con la Lombardia evidenzia, comunque, che a fronte di un tasso *mobilità giornaliera per studio o lavoro* in linea con la media regionale, divergono invece in modo sensibile i tassi di *mobilità fuori comune* o di *mobilità occupazionale*, sintomi evidenti della gravitazione di Villa Cortese verso epicentri esterni (tra cui sicuramente il Sempione e Milano).

## CONFRONTI TERRITORIALI AL 2011

| Indicatore                                | Villa Cortese | Lombardia | Italia |
|---|---------------|-----------|--------|
| Mobilità giornaliera per studio o lavoro  | 67.6          | 68.3      | 61.4   |
| Mobilità fuori comune per studio o lavoro | 47.6          | 36.7      | 24.2   |
| Mobilità occupazionale                    | 443.9         | 167.5     | 85.7   |
| Mobilità studentesca                      | 82.3          | 50.2      | 35.2   |
| Mobilità privata (uso mezzo privato)      | 69.9          | 62.9      | 64.3   |
| Mobilità pubblica (uso mezzo collettivo)  | 12            | 15.6      | 13.4   |
| Mobilità lenta (a piedi o in bicicletta)  | 17.6          | 19        | 19.1   |
| Mobilità breve                            | 79.8          | 76.9      | 81.4   |
| Mobilità lunga                            | 7.2           | 6.1       | 5      |



## 8.4 IL PATRIMONIO EDILIZIO

### 8.4.1 I DATI CENSUARI

Dall'ultimo censimento ISTAT 2011 possono desumersi alcuni dati relativi al patrimonio edilizio e alle sue modalità d'uso che, pur se non esaustive e basate su dati ormai datati, consentono di condurre valutazioni di massima anche in sede di progetto di piano.

Il totale degli edifici principali registrati dal censimento è pari a 2.430 unità. Il loro tasso di utilizzo al 2011 era molto elevato (99%).

#### Abitazioni occupate da residenti e dimensione media (censimento ISTAT 2011)

|   |   |         |    |
|---|---|---------|----|
| a | n° abitazioni occupate da residenti                     | 2.430   | n° |
| b | Superficie delle abitazioni occupate da residenti       | 239.593 | mq |
| c | dimensione media delle abitazioni occupate da residenti | 99      | mq |

#### Tasso di utilizzo degli edifici (censimento ISTAT 2011)

|   |  |       |    |
|---|--|-------|----|
| a | Totale edifici (residenziali e non)          | 1.076 | n° |
| b | Edifici utilizzati                           | 1.066 | n° |
| c | Edifici non utilizzati                       | 10    | n° |
| d | Tasso di utilizzo degli edifici (b/a %)*     | 99%   |    |
| e | Tasso di non utilizzo degli edifici (c/a %)* | 1%    |    |

(\*) ns elaborazione

Le abitazioni occupate da popolazione residente è pari a 2.430 alloggi, per una dimensione media di 99 mq. Il totale degli edifici residenziali (anche plurifamiliari o polifunzionali) è invece pari a 1.076 unità immobiliari.

Come si rileva dalla seguente tabella, dal 1981 alla data di rilevamento dell'ultimo censimento (2011) è stata costruita una quota minoritaria di edifici residenziali ( 26,96 %).

Con riferimento al dato del 2011, circa il 74% del patrimonio edilizio allora rilevato ha oggi più di 40 anni.

#### Villa Cortese - Edifici residenziali per epoca di costruzione

| Epoca di costruzione       | 1918 e<br>precedenti | 1919<br>1945 | 1946<br>1960 | 1961<br>1970 | 1971<br>1980 | 1981<br>1990 | 1991<br>2000 | 2001<br>2005 | 2006 e<br>succ. | totale |
|----------------------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-----------------|--------|
| n° edifici residenziali    | 16                   | 31           | 143          | 313          | 215          | 126          | 97           | 21           | 21              | 983    |
| % su totale                | 1,63%                | 3,15%        | 14,55%       | 31,84%       | 21,87%       | 12,82%       | 9,87%        | 2,14%        | 2,14%           | 100%   |
| % annuo medio del periodo  | n.d.                 | 0,12%        | 1,04%        | 3,18%        | 2,19%        | 1,28%        | 0,99%        | 0,43%        | n.d.            |        |
| % incrementale (base 1918) | 1,63%                | 4,78%        | 19,33%       | 51,17%       | 73,04%       | 85,86%       | 95,73%       | 97,86%       | 100,00%         | 100%   |



Dai dati censuari non è possibile desumere il tasso di occupazione specifico degli edifici residenziali.

Tuttavia, richiamando la dinamica di progressivo aumento dei nuclei familiari (precedente paragrafo 8.1.3), pur nella difficoltà di individuare analiticamente un valore di offerta disponibile, è possibile ipotizzare, verosimilmente, una occupazione degli alloggi esistenti in linea con il dato generale di occupazione degli edifici (95%).

#### 8.4.2 IL PATRIMONIO EDILIZIO NUOVO INVENDUTO – “BENI MERCE”

L'analisi del **patrimonio edilizio invenduto**, laddove praticabile e nei limiti dei risultati perseguibili, consente di completare l'analisi sul versante dell'offerta del patrimonio edilizio esistente, utile a comprendere lo stato del mercato e dell'offerta locale, che assume un peso importante nelle decisioni relative alle politiche abitative o alle previsioni urbanistiche dei comuni.

In via preliminare occorre precisare che la quota di invenduto residenziale è solo un segmento della quota endemica di sottoutilizzo del patrimonio residenziale.

Il patrimonio edilizio invenduto, infatti, può considerarsi quale somma di alcune componenti:

- **Invenduto vero e proprio**, costituito da abitazioni collocate sul mercato della compravendita e che non hanno ancora trovato un acquirente;
- **Sfitto**, costituito da abitazioni collocate sul mercato per l'affitto e che non hanno ancora trovato un affittuario;
- **Inutilizzato**, costituito da abitazioni inutilizzate e non disponibili per la vendita o l'affitto, perché inagibili (caso frequente o ricorrente per le abitazioni montane o, in certi casi, del patrimonio storico che non risponde più a standard abitativi percepiti come contemporanei) o per volontà dei proprietari di tenerle libere (ad esempio per destinarle ai figli, oppure locate in maniera irregolare e dichiarate libere) oppure per disinteresse (ad esempio di proprietari residenti all'estero o comunque in altre località).

Il patrimonio edilizio invenduto, inoltre, può essere suddiviso in:

- **Usato** e collocato sul mercato prevalentemente da famiglie (il patrimonio edilizio esistente, infatti, è caratterizzato dall'altissima parcellizzazione della proprietà presso le famiglie, al contrario di quanto avviene, mediamente, per le proprietà fondiarie, spesso concentrate nelle mani di pochi possessori);
- **Nuovo**, realizzato appositamente per essere collocato sul mercato per la vendita o per l'affitto, in prevalenza di proprietà di imprese e cooperative.

Per l'analisi di quest'ultimo segmento è particolarmente utile l'apporto indiretto fornito dall'articolo 2 comma 1 del DL 102/2013, convertito con modificazioni nella legge 124/2013, che prevede l'esenzione dalle imposte locali per gli immobili invenduti da nuova costruzione. Beneficiari della misura sono i cosiddetti “beni merce”, cioè i fabbricati costruiti per la vendita e che non siano stati venduti (o rogitati) o locati.

Sulla base delle istanze inoltrate dalle imprese al Comune per l'esenzione è infatti possibile avere un quadro dell'offerta di alloggi nuovi disponibili sul mercato.

Inoltre, dall'incrocio con i dati catastali aggiornati è possibile registrare, in tempo reale, le tendenze del mercato rispetto a questa quota di patrimonio edilizio.

Sulla base dei dati assunti presso gli uffici comunali e riepilogati nelle successive tabelle, nel **2018<sup>34</sup>** risultano a Villa Cortese **90 alloggi residenziali invenduti** (ad essi si sommano, poi, alcuni box per autovetture e alcune unità immobiliari a deposito), di proprietà di sole 7 persone giuridiche.

**Nel 2018 la quota di invenduto (nuovo) è pari a circa il 3,70% del totale degli alloggi censiti al 2011** dall'ISTAT (quota, questa, vicina alla quota di invenduto considerata fisiologica del mercato, variabile a seconda dei contesti dal 2 al 3%).

Sulla base di una verifica catastale effettuata per la redazione della presente analisi, nel periodo 2018 – marzo 2020 (data di redazione del presente documento) il 34,44 % degli alloggi invenduti è stato ceduto e il totale degli alloggi invenduti è ora pari a 59 alloggi.

**Nel marzo 2020 la quota di invenduto (nuovo) si è ridotta a circa il 2,43% del totale degli alloggi censiti al 2011**, abbastanza coerente con la quota fisiologica di invenduto solitamente assunta in questo tipo di analisi.

Sulla base di questi dati, chiaramente parziali, è comunque possibile affermare che un possibile fenomeno di blocco del mercato appare progressivamente in via di fluidificazione.

**Alloggi residenziali - andamento invenduto 2018 - marzo 2020**

| Operatore            | Invenduto 2019 | Categoria catastale | foglio | mapp | sub | Invenduto Marzo 2020 |
|----------------------|----------------|---------------------|--------|------|-----|----------------------|
| <b>1</b>             | 1              | A3                  | 8      | 462  | 3   |                      |
|                      | 1              | A3                  | 8      | 462  | 6   |                      |
|                      | 1              | A3                  | 8      | 462  | 1   |                      |
| <b>parz. oper. 1</b> | <b>3</b>       |                     |        |      |     | <b>0</b>             |
| <b>2</b>             | 1              | A3                  | 6      | 129  | 722 | 1                    |
|                      |                |                     |        |      |     |                      |
|                      |                |                     |        |      |     |                      |
| <b>parz. oper. 2</b> | <b>1</b>       |                     |        |      |     | <b>1</b>             |
| <b>3</b>             | 1              | A7                  | 3      | 200  | 1   |                      |
|                      | 1              | A3                  | 4      | 146  | 6   |                      |
|                      |                |                     |        |      |     |                      |
| <b>parz. oper. 3</b> | <b>2</b>       |                     |        |      |     | <b>0</b>             |

**Alloggi residenziali - andamento invenduto 2018 - marzo 2020**

| Operatore            | Invenduto 2019 | Categoria catastale | foglio | mapp | sub | Invenduto Marzo 2020 |
|----------------------|----------------|---------------------|--------|------|-----|----------------------|
| <b>4</b>             | 1              | A7                  | 8      | 447  | 1   |                      |
|                      | 1              | A7                  | 8      | 448  | 1   | 1                    |
|                      | 1              | A7                  | 8      | 449  | 1   | 1                    |
|                      | 1              | A3                  | 8      | 457  | 2   |                      |
|                      | 1              | A3                  | 8      | 457  | 3   | 1                    |
|                      | 1              | A3                  | 8      | 457  | 4   | 1                    |
|                      | 1              | A3                  | 8      | 457  | 15  | 1                    |
| <b>parz. oper. 4</b> | <b>7</b>       |                     |        |      |     | <b>5</b>             |

<sup>34</sup> dichiarazione depositata in comune al giugno 2019

## Alloggi residenziali - andamento invenduto 2018 - marzo 2020

| Operatore           | Invenduto<br>2019 | Categoria<br>catastale | foglio | mapp | sub | Invenduto<br>Marzo<br>2020 |
|---------------------|-------------------|------------------------|--------|------|-----|----------------------------|
| 5                   | 1                 | A2                     | 6      | 439  | 9   |                            |
|                     | 1                 | A2                     | 6      | 439  | 10  |                            |
|                     | 1                 | A2                     | 6      | 439  | 11  |                            |
|                     | 1                 | A2                     | 6      | 439  | 13  |                            |
|                     | 1                 | A2                     | 6      | 439  | 18  |                            |
|                     | 1                 | A2                     | 6      | 439  | 19  |                            |
|                     | 1                 | A10                    | 6      | 439  | 8   | 1                          |
| <b>parz.oper. 5</b> | <b>7</b>          |                        |        |      |     | <b>1</b>                   |
| 6                   | 1                 | A                      | 7      | 439  | 4   | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 6   | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 8   | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 10  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 14  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 15  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 20  |                            |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 25  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 29  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 30  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 31  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 35  |                            |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 36  |                            |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 37  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 40  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 42  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 43  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 44  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 45  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 46  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 47  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 50  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 52  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 53  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 54  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 55  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 56  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 57  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 58  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 59  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 60  | 1                          |

## Alloggi residenziali - andamento invenduto 2018 - marzo 2020

| Operatore           | Invenduto<br>2019 | Categoria<br>catastale | foglio | mapp | sub | Invenduto<br>Marzo<br>2020 |
|---------------------|-------------------|------------------------|--------|------|-----|----------------------------|
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 61  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 62  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 63  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 67  |                            |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 68  |                            |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 69  |                            |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 70  |                            |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 71  |                            |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 72  |                            |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 73  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 74  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 75  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 76  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 78  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 84  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 85  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 86  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 87  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 88  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 89  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 90  |                            |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 91  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 92  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 93  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 94  |                            |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 95  | 1                          |
|                     | 1                 | A                      | 7      | 439  | 96  |                            |
| <b>parz.oper. 6</b> | <b>58</b>         |                        |        |      |     | <b>46</b>                  |
| 7                   | 1                 | A2                     | 6      | 421  | 2   |                            |
|                     | 1                 | A2                     | 6      | 421  | 3   | 1                          |
|                     | 1                 | A2                     | 6      | 421  | 5   |                            |
|                     | 1                 | A2                     | 6      | 421  | 6   |                            |
|                     | 1                 | A2                     | 6      | 421  | 1   |                            |
|                     | 1                 | A2                     | 6      | 421  | 7   | 1                          |
|                     | 1                 | A2                     | 6      | 421  | 10  | 1                          |
|                     | 1                 | A2                     | 6      | 421  | 11  | 1                          |
|                     | 1                 | A2                     | 6      | 421  | 12  |                            |
|                     | 1                 | A2                     | 6      | 421  | 8   | 1                          |
|                     | 1                 | A2                     | 6      | 421  | 9   | 1                          |
|                     | 1                 | A2                     | 6      | 421  | 4   |                            |
| <b>parz.oper. 7</b> | <b>12</b>         |                        |        |      |     | <b>6</b>                   |

|                                   |         |        |
|-----------------------------------|---------|--------|
|                                   | alloggi | %      |
| Totale invenduto 2018 =           | 90      | 100%   |
| Totale invenduto marzo 2020 =     | 59      | 65,56% |
| Totale venduto 2018- marzo 2020 : | 31      | 34,44% |

## 9. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE

Il PGT vigente è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 22 marzo 2011 ed è divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n° 40 del 5 ottobre 2011.

Successivamente:

- con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 31 marzo 2015 è stata approvata una Variante denominata “Variante al Piano di recupero Corte Travaini” , pubblicata sul BURL, Serie A.C. n°39 del 23 settembre 2015;
- con Delibera di Consiglio Comunale n° 4 del 1 ottobre 2015 è stata approvata una Variante relativa alla modifica della fascia di rispetto cimiteriale in conformità al Piano regolatore Cimiteriale, pubblicata sul BURL, serie A.C. n°52 del 23 dicembre 2015;
- con Delibera di Consiglio Comunale n° 36 del 18 dicembre 2018 è stata approvata una variante parziale al PGT avente per oggetto la modifica dell’art. 26 delle NTA relativamente alle modalità di insediamento delle medie superfici di vendita, pubblicata sul BURL, serie A.C. n° 9 del 27 febbraio 2019.

Con la Delibera di Giunta Comunale n° 35 del 19 marzo 2019 e successivo avviso in data 4 aprile 2019, il Comune di Villa Cortese ha infine dato avvio al procedimento della presente Variante Generale al PGT.

### 9.1 STRUTTURA E CONTENUTI DEL PGT VIGENTE

Gli obiettivi perseguiti con la redazione del PGT vigente sono dichiarati nel capitolo 2 - *Obiettivi dell’Amministrazione Comunale* - della “Relazione” del Documento di Piano (Allegato A.20) del PGT vigente, che qui si riporta per stralcio:

*Per garantire ai propri cittadini che Villa Cortese rimanga un luogo dove sia piacevole non solo abitare ma anche svolgere le proprie attività lavorative e personali, l’Amministrazione Comunale intende preservare e promuovere l’attuale assetto complessivo di Villa Cortese, che conserva la sua identità di cittadina a sé stante nonostante si trovi in un contesto territoriale in cui è alto il rischio di trasformarsi nella periferia di uno dei comuni limitrofi maggiori. A tal proposito, l’attenzione deve essere posta sulla vivibilità del territorio, con la previsione di adeguati servizi pubblici e privati, di aree verdi e di un assetto infrastrutturale sostenibile. Per questo, l’Amministrazione comunale ha avviato un dibattito al suo interno e con la cittadinanza per individuare una serie di priorità da perseguire nel corso della propria azione di pianificazione territoriale.*

*Le priorità emerse dal dibattito interno e pubblico sono sintetizzate di seguito:*

- ***rispondere alla domanda di qualità del sistema dei servizi pubblici;***
- ***favorire le attività economiche presenti nell’ottica di sviluppo sostenibile;***
- ***costruire il piano di governo del territorio a partire dagli aspetti ambientali;***
- ***evitare scelte urbanistiche discriminatorie.***

Queste priorità hanno guidato la redazione del PGT e determinano i seguenti obiettivi di piano:

1. **limitare ulteriore consumo di suolo**, non prevedendo ulteriore sviluppo residenziale ma solo un'eventuale espansione delle aree artigianali e industriali strettamente legate all'effettivo assetto dell'attività produttiva, a patto che esse risultino ambientalmente compatibili e che generino nuovi posti di lavoro;
2. **promuovere una nuova e forte politica energetico-ambientale** per sostenere modi di abitare più sostenibili, a partire dall'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e dal miglioramento del patrimonio arboreo, boschivo e agricolo pubblico e privato;
3. **migliorare la qualità dell'ambiente e tutelare la salute dei cittadini**, fornendo strumenti idonei, in particolare per razionalizzare l'uso dell'acqua potabile e per individuare e recuperare le numerose strutture che contengono ancora amianto;
4. **integrare le politiche di mobilità urbana con quelle relative alla città pubblica** (prima di tutto servizi e aree verdi), soprattutto incentivando l'utilizzo della bicicletta con la realizzazione di un sistema di percorsi ciclopeditoni sicuri, razionalizzando il sistema delle aree di sosta in relazione all'alto grado di motorizzazione ma anche alle esigenze di residenti e commercianti e, infine, risolvendo le criticità legate alla circolazione e alla sosta dei mezzi pesanti.

Il capitolo 7 – Progetto di Piano - della Relazione del PGT vigente articola i quattro obiettivi in specifiche linee d'azione, come di seguito riepilogato:

#### **Obiettivo 1 – limitare ulteriore consumo di suolo**

- individuazione di eventuali nuove aree in ambiti contigui al tessuto urbano esistente
- preclusione all'utilizzo di aree di valore paesistico e ambientale
- nessuna previsione di nuove aree residenziali (ma unicamente di un'area polifunzionale in un ambito già urbanizzato) ridefinendo e migliorando al contempo le previsioni non ancora attuate nel PRG previgente.
- programmazione di uno sviluppo urbano compatto e in continuità con il nucleo abitato esistente;
- centralità del recupero e della riqualificazione del patrimonio storico e abitativo;
- rimodulazione delle norme del Piano delle Regole volte a promuovere la qualità degli edifici e il loro rapporto col contesto di riferimento;
- promozione dell'integrazione sociale e culturale attraverso interventi mirati sul patrimonio edilizio;
- controllo delle trasformazioni del tessuto urbano recente;

#### **Obiettivo 2 – promozione di una politica energetico-ambientale**

- previsione di interventi legati al risparmio energetico degli edifici ed alla riduzione delle loro emissioni;
- realizzazione del Piano ecologico comunale;
- promozione di un catasto energetico degli edifici pubblici e dell'audit energetico per la valutazione dei possibili interventi di adeguamento
- perseguimento del risparmio energetico negli strumenti di regolamentazione e pianificazione urbanistica, in relazione alle nuove costruzioni
- promozione di interventi di riqualificazione energetica nel campo dell'illuminazione pubblica



**Obiettivo 3 – miglioramento della qualità dell’ambiente e della tutela della salute dei cittadini**

- definizione degli interventi di qualificazione del nucleo storico con norme di intervento sul tessuto esistente per la qualità degli edifici;
- promozione di interventi di recupero di edifici degradati in zone a rischio di emarginazione sociale;
- conferma e integrazione dei percorsi ciclopeditoni che permettono la fruizione dei valori ambientali e la loro valorizzazione come “corridoi ecologici”

**Obiettivo 4 – riqualificazione del sistema delle connessioni e integrazione delle politiche di mobilità urbana con quelle relative alla città pubblica**

- previsione di nuovi tratti di viabilità in presenza di punti critici
- realizzazione e/o completamento di percorsi pedonali
- conferma della dotazione di servizi esistenti all’interno del Piano dei Servizi;
- possibili politiche di integrazione dei servizi esistenti, sulla base delle risultanze dell’analisi delle esigenze dei cittadini;
- realizzazione di nuovi servizi, secondo la nuova concezione introdotta dalla l.r. 12/05;
- previsione di una rete di collegamenti tra i servizi esistenti per consentirne la fruibilità ed il facile accesso ai cittadini.

Il capitolo 7.1 della Relazione del PGT vigente riepiloga le **Proposte di progetto** che si basano sulla conferma dell’assetto insediativo esistente integrato con alcune nuove previsioni di trasformazione (AT) a cui non sono demandate particolari politiche di infrastrutturazione del territorio ma, anzi, dovranno perlopiù mettere a disposizione risorse economiche (derivanti dalla monetizzazione delle aree per servizi pubblici) per consentire la .. *realizzazione di opere e l’acquisizione di aree per la realizzazione dei servizi.*

In ogni caso costituiscono elemento portante della struttura di progetto del PGT vigente:

- 1) **la creazione di nuova rete di connessione ciclopeditona degli spazi pubblici, al fine di facilitare l’accesso ai servizi e agli spazi pubblici in genere, soprattutto da parte di particolari categorie di cittadini quali bambini ed anziani.....** *Lo schema individuato prevede il collegamento di tutti i servizi di interesse urbano attraverso una rete di percorsi ciclopeditoni che riutilizzano in vario modo la rete viaria esistente.*  
L’obiettivo, in ogni caso, non era quello di ... *creare un’isola pedonale, ma un sistema protetto di percorsi che permetta di aumentare l’autonomia di spostamento di bambini ed anziani e renda più sicuro l’utilizzo della bicicletta.*
- 2) **la creazione di collegamento ciclopeditono con Legnano e Busto Garolfo,** che rappresenta ... *il completamento del sistema di viabilità alternativa descritta al punto precedente....* utile a consentire lo .... *spostamento dei ragazzi che frequentano le scuole superiori a Legnano, ma anche fornire a tutti i cittadini un collegamento alternativo con il principale centro urbano cui Villa Cortese è funzionalmente collegata. Tale percorso è già finanziato.*
- 3) **l’individuazione degli Ambiti (aree) di Trasformazione** puntualmente descritti al paragrafo successivo.

## 9.2 GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DDP VIGENTE

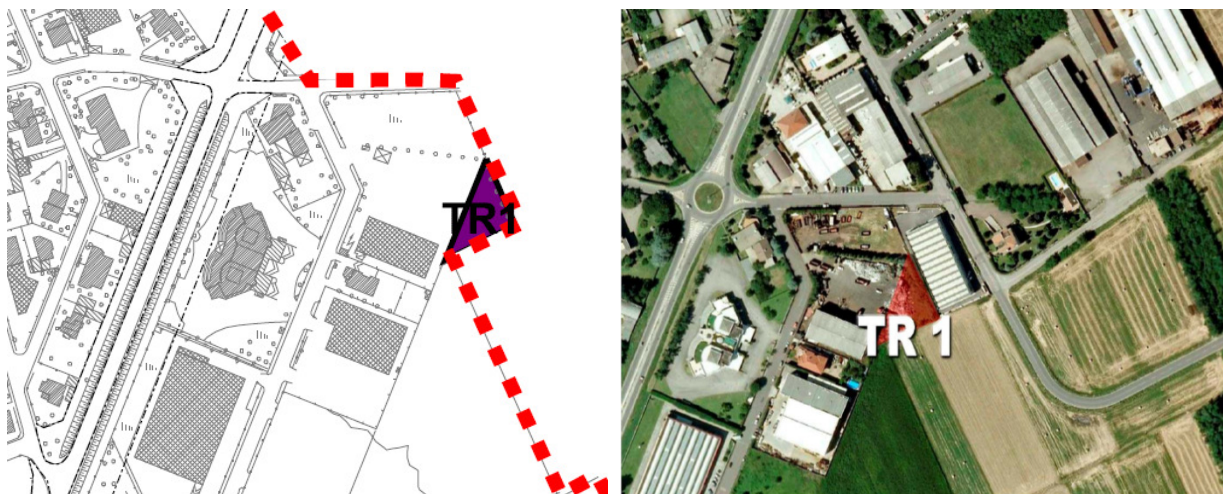
Sulla base di due principi fondamentali (compromettere meno suolo possibile e riqualificare contesti paesaggisticamente critici in quanto esito di processi) il Documento di Piano individua 5 *Aree di Trasformazione* (TR1, TR2, TR3, TR4 e TRA). Ad eccezione delle aree TR1 e TRA, le aree TR2, TR3 e TR4 erano già conformate nel P.R.G.

L'incremento della popolazione prevista nel Documento di Piano vigente è stato quantificato in 40 abitanti. Considerando la popolazione al dicembre 2009 (6.220 abitanti) ne consegue una popolazione teorica complessivamente insediata di 6.260.

### 9.2.1 AREA DI TRASFORMAZIONE TR1

L'area TR1 (974 mq) era un'area a destinazione agricola posta, sul confine est del territorio comunale, in continuità con le aree produttive attestate, in Villa Cortese e Legnano, sulla SP12.

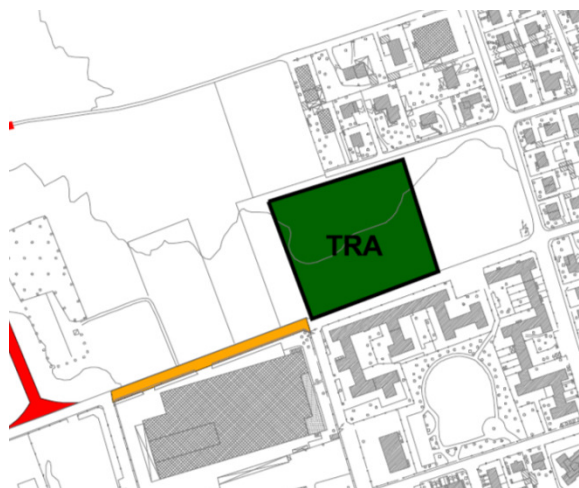
Data la collocazione (di mero completamento delle attività produttive già insediate) e l'esiguità dell'area, il DdP vigente prevedeva la possibilità di attuazione, per la destinazione produttiva, tramite titolo diretto (attuazione avvenuta con D.I.A. n. 63/12 del 13/7/2012).



### 9.2.2 AREA DI TRASFORMAZIONE TRA

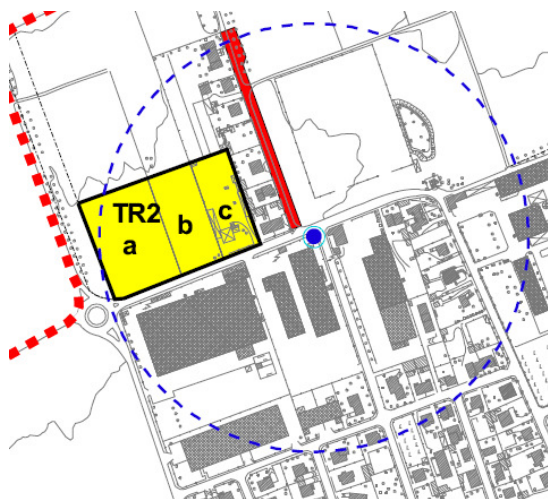
L'area di Trasformazione TRA, con un'estensione di circa **13.000 mq** e collocata su aree agricole poste al margine nord-ovest del Tessuto Urbano consolidato, è definita dal PGT vigente come di **Interesse pubblico**, in quanto **destinata a servizi** per la realizzazione di una residenza sanitaria assistenziale (RSA) da 120 posti letto.

Le linee di indirizzo del DdP vigente prevedevano la realizzazione di *fasce verdi di mitigazione ambientale verso la zona produttiva* e un'attuazione mediante *Permesso di costruire convenzionato*.



### 9.2.3 AREA DI TRASFORMAZIONE TR2

L'area di Trasformazione TR2, considerata dal DdP vigente come *già conformata* dal PRG previgente (in quanto l'intervento di trasformazione era già previsto dallo stesso PRG, soggetto a PA), copre un'estensione di **circa 14.000 mq** ed è collocata su aree agricole poste al margine nord del Tessuto Urbano consolidato



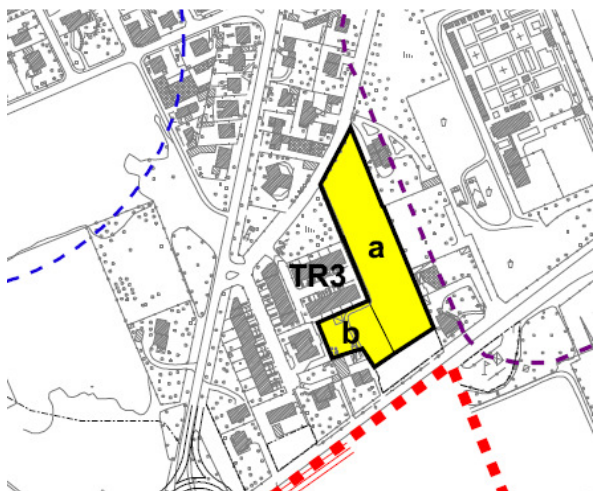
La destinazione funzionale è produttiva ed è volta a consentire l'ampliamento della zona artigianale a nord del territorio comunale, riconfermando un Piano Attuativo già previsto.

L'attuazione è soggetta a **Piano di Lottizzazione convenzionato**.



#### 9.2.4 AREA DI TRASFORMAZIONE TR3

L'area di Trasformazione TR3, considerata dal DdP vigente come *già conformata* dal PRG previgente (in quanto l'intervento di trasformazione era già previsto dallo stesso PRG, soggetto a PA), copre un'estensione di **8.075 mq** ed è collocata su aree libere poste ad ovest del cimitero, sul margine sud del Tessuto Urbano consolidato



La destinazione funzionale è residenziale ed è volta a consentire la realizzazione di *un intervento di completamento residenziale coerente con le caratteristiche delle zone adiacenti*. La capacità edificatoria (5.962 mc) è puntualmente definita dal DdP senza riferimento ad uno specifico indice.

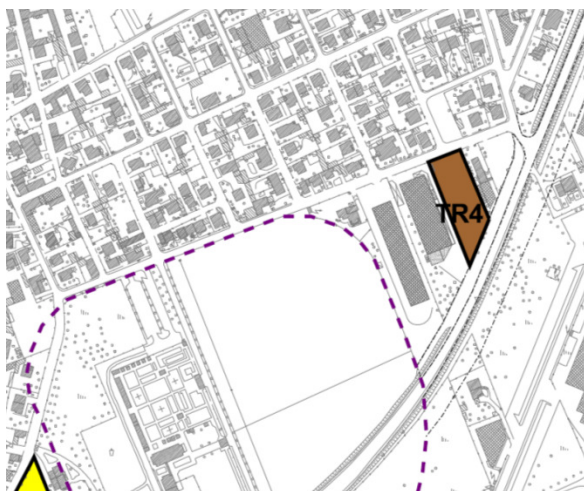
L'attuazione è soggetta a **Piano di Lottizzazione convenzionato**. Il DdP prevede che ... *L'intervento potrà essere realizzato attraverso la suddivisione del comparto in due lotti ..... In particolare nel comparto A si potrà realizzare un volume di mc 4.743,37 e uno standard di mq. 1423, nel comparto B la volumetria sarà di mc 1.218,63 e lo standard di mq.366.*

#### 9.2.5 AREA DI TRASFORMAZIONE TR4

L'area di Trasformazione TR4, considerata dal DdP vigente come *già conformata* dal PRG previgente (in quanto l'intervento di trasformazione era già previsto dallo stesso PRG, soggetto a PA), copre un'estensione di **2.997 mq** ed è collocata su aree libere poste ad est del cimitero, sul margine sud del Tessuto Urbano consolidato.

La destinazione funzionale è produttiva ed è volta ad *aumentare la dotazione produttiva del Comune completando il tessuto urbano*.

L'attuazione è soggetta a **Piano di Lottizzazione convenzionato**.





### 9.3 LA DISCIPLINA URBANISTICA DEL PIANO DELLE REGOLE

Come indicato dalla Relazione del Piano delle Regole, il progetto ivi definito .... *concorre ad integrare ed a completare le trasformazioni urbane che sono previste ed auspiccate nel Documento di Piano.*

Il progetto sul tessuto costruito muove dall'insieme degli elementi che ne costituiscono l'assetto:

- il **nucleo storico** (identificazione delle aree da riqualificare e ampliamento del Parco di via Vercellio)
- il **sistema dei luoghi collettivi** (è in corso la costruzione di un nuovo complesso scolastico e la riorganizzazione degli spazi centrali della città)
- le **connessioni tra gli spazi pubblici** (progetto dei percorsi ciclabili tra i servizi)

Dal punto di vista dell'assetto normativo e regolamentare, il Piano delle regole vigente ha semplificato l'assetto del precedente piano regolatore.

In particolare sono individuate:

- le aree del **centro storico** .... *per le quali si prevede una semplificazione procedurale mirata a ridurre al minimo il ricorso ai Piani di Recupero attraverso l'introduzione degli interventi minimi sul patrimonio edilizio esistente.* Il centro storico, in ogni caso, non è oggetto di pianificazione di dettaglio ma le tavole di "azzonamento" del Piano delle regole individuano unicamente i comparti nei quali si può intervenire tramite pianificazione attuativa, sebbene nella relazione del PdR è affermato che la regolamentazione normativa è volta .... *a ridurre al minimo il ricorso ai Piani di Recupero attraverso l'introduzione degli interventi minimi sul patrimonio edilizio esistente;*
- le **aree residenziali esistenti** sono ricondotte a due sole classi riferibili alle categorie del "completamento". La zona B1 a densità più bassa ( $I_f = 1 \text{ mq/mq}$ ) e la zona B2 a densità maggiore ( $I_f = 2,5 \text{ mq/mq}$ );
- i **PEEP** di via Lussemburgo/Kolbe (approvato con Delibera di C.C. n° 81 del 05/07/79<sup>35</sup>) e di via Olcella (approvato con Delibera di CC n° 15 del 07/05/2002<sup>36</sup>);
- le **aree produttive esistenti**, anch'esse ricondotte a due sole classi riferibili alle categorie del "completamento" (zona D e zona D1), nonché alle aree soggette a pianificazione attuativa già attuate;
- le **aree edificate (residenziali o produttive) derivanti da pianificazione attuativa** e previste dal PRG del 1993, il PdR ne perpetua l'individuazione al fine di consentire la verifica delle loro capacità edificatorie alle disposizioni delle originarie convenzioni.

<sup>35</sup> n° 184 appartamenti privati in diritto superficie e diritto di proprietà

<sup>36</sup> Convenzione per le cessioni di aree in diritto di proprietà – atto n. 48267 di repertorio del Notaio Domenico De Stefano del 20/06/2003 - PdC 16/03 del 17/07/2003 - n° 32 appartamenti privati in diritto di proprietà

In particolare sono individuati:

- i **piani attuativi residenziali** con le sigle/numeri 1A -1B – 2 – 3 – 4 - 5 - 6 - 7 – 8 -9 -10 – 11 – 12 – 13 – 15 - 16;
- i **piani attuativi produttivi** con le sigle A – B – C – E – G – H - PIP1.

Nelle **aree produttive su aree libere soggette a piano attuativo**, individuate con le sigle **PLI** e **PLL** nella tavola C1 Azzonamento, si applica invece la normativa prevista nell'articolo 22 delle Nda del PdR.

#### **Principali riferimenti di approvazione dei PA del PRGC 1993**

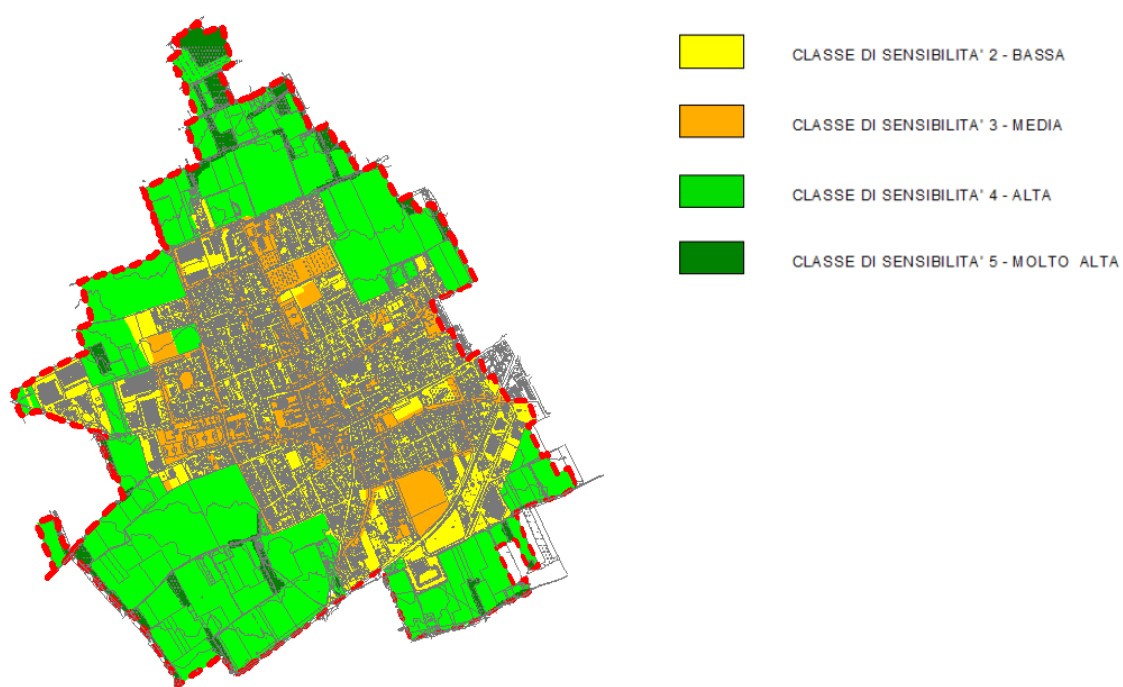
|   |
|---|
| P.I.P. delibera di CC n. 66 del 21/12/2010  |
| P.L. "A" delibera di CC n. 78 del 11/04/1988  |
| P.L. "B" delibera di CC n. 91 del 25/07/1994  |
| P.L. "L" delibera di GC n. 41 del 16/04/2009 e successivo ampliamento – delibera di CC n. 17 del 22/03/2011 |
| P.L. "I" delibera di CC n. 9 del 21/02/2006   |
| PEEP di via Kolbe/Lussemburgo, delibera di CC n. 81 del 16/7/1981   |
| PEEP di via Olcella delibera di CC n. 15 del 7.05.2002  |
| P.L. "11" delibera di CC n. 31 del 26/10/2004   |
| P.L. "15" delibera di CC n. 53 del 30/11/2010   |
| P.L. "1A" delibera di CC n. 29 del 02/04/1993   |
| P.L. "9" delibera di CC n. 57 del 26/05/1994  |
| P.L. "16" P.I.I. delibera di CC n. 46 del 25/07/2006 (convenzione scade il 14/05/2020)                      |
| P.R. "1" comparto 5A delibera di CC n. 4 del 16/02/2016   |

- le **zone rurali** suddivise in 3 classi;
  - **E1** per le aree sulle quali sorgono i manufatti della produzione rurale e per la quale sono dettati indici di edificazione;
  - **E2** principalmente adibita all'utilizzazione agricola del suolo e dove l'edificazione rurale è soggetta a particolari limitazioni;
  - **E3** relativa alla specifica area posta sulla vicinale del quadro, soggetta a particolare regolamentazione.

Il Piano delle Regole classifica, per il tramite della tavola C3 (**Carta della sensibilità**), la sensibilità paesaggistica del territorio comunale, sulla base dei criteri e delle classi definiti dalla DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045 - *Approvazione «Linee guida per l'esame paesistico dei progetti»*.

Il processo di attribuzione delle classi di sensibilità non ha riconosciuto, sul territorio comunale, alcun elemento di sensibilità "molto bassa". L'attribuzione, quindi, ha seguito approssimativamente il seguente schema:

- Sensibilità paesistica bassa (Zone edificate miste residenziali e produttive)
- Sensibilità paesistica media (Aree dei nuclei storici, dei servizi e delle connessioni)
- Sensibilità paesistica alta (aree agricole)
- Sensibilità paesistica molto alta (Aree Boscate e Giardini storici ).



Stralcio tavola 3 (classi di sensibilità) del PdR

#### 9.4 LA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI E LE SUE IPOTESI DI PROGETTO

Il precedente capitolo 5.2 riepiloga il sistema dei servizi esistenti che, a parte alcune eccezioni, costituisce il quadro di riferimento del PGT vigente.

Tale sistema, che deriva dal Piano dei Servizi antecedente al PGT, appare sovrabbondante rispetto alle dotazioni minime di legge per i servizi alla persona (213.488 mq di aree per servizi pubblici, con una dotazione procapite pari a 34,54 mq/ab > 18 mq/ab)

Anche per effetto di questa sovra dotazione le previsioni di progetto del Piano dei Servizi vigente si concentrano soprattutto sul miglioramento dell'accessibilità ai servizi da parte della popolazione, cercando di liberare risorse economiche utili al bilancio comunale.

Per quanto riguarda l'accessibilità da potenziare, emerge infatti .... *la difficoltà ad accedere ai servizi ed in generale agli spazi pubblici, soprattutto da parte di particolari categorie di cittadini quali bambini ed anziani. Nonostante le dimensioni contenute dell'abitato, le problematiche connesse al traffico automobilistico sono infatti molto simili a quelle registrabili nei centri urbani di maggiori dimensioni. Per questo motivo l'Amministrazione Comunale intende ripensare in termini innovativi al sistema di accessibilità agli spazi pubblici attraverso una nuova rete di connessione ciclopedonale. Lo schema individuato prevede il collegamento di tutti i servizi di interesse urbano attraverso una rete di percorsi ciclopedonali che riutilizzano in vario modo la rete viaria esistente*<sup>37</sup>.

L'assetto di progetto del Piano dei Servizi prevedeva comunque la realizzazione di alcuni nuovi servizi. Oltre alla nuova RSA prevista dal DdP nel TRA:

- la nuova scuola primaria di via XXV aprile, in quanto il rapporto fra la popolazione insediata al 2008 e i servizi esistenti evidenzia alcune criticità (legate anche alla vetustà degli edifici) nella dotazione di attrezzature scolastiche;
- l'ampliamento del parco di via Vecellio, per il collegamento pedonale tra il Centro Storico (via Olcella) e via Vecellio;
- la realizzazione di un bosco urbano nell'area di rispetto cimiteriale prospiciente Via dei Caduti per la Libertà.;

La previsione di ampliamento del Parco di via Vecellio avveniva con apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio che, ai sensi dell'art. 9 l.r. 12/05 è da intendersi ormai decaduto.

Per quanto riguarda le previsioni del Piano dei Servizi in relazione agli insediamenti produttivi, nella zona produttiva nord/ovest, verso Dairago, il Piano dei Servizi vigente individua:

- l'area denominata **Sp35** (via padre Kolbe), **interna al PLB** produttivo, già ceduta e destinata alle **attività della PRO LOCO**, con edificio pubblico già realizzato alla data di approvazione del PGT vigente e porzione di area a verde ancora da completare nella sua configurazione finale per le attività varie di servizio alla PRO LOCO;

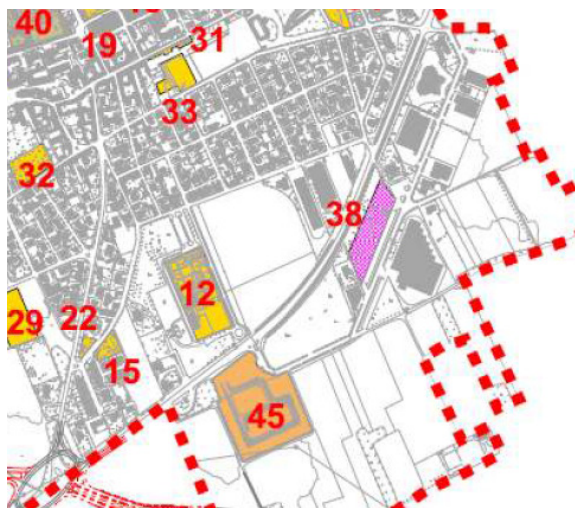
<sup>37</sup> da capitolo 5.1 della Relazione del Piano dei Servizi vigente

- l'area denominata **SP36** (via padre Kolbe), **interna al PLA** produttivo, già ceduta e **destinata a parcheggi o ad altre strutture di servizio** alle attività produttive;
- l'area denominata **SP48** (via padre Kolbe), già acquisita al patrimonio comunale e principalmente **destinata a fascia di mitigazione a verde** tra zona produttiva (ambito PLI del PdR) e ambito di trasformazione TRA per la realizzazione della RSA sopra richiamata;
- le aree **46 e 47** (sul prolungamento di via fratelli Cervi), già acquisite al patrimonio comunale per la realizzazione di **parcheggi al servizio** degli insediamenti produttivi di PLI e PLL.



Zona produttiva nord/ovest - Stralcio del fascicolo di individuazione dei servizi del PdS vigente

Nella zona produttiva est, (Strada Provinciale SP12 – via dell'Industria), emerge la previsione del PdS di riqualificazione e riutilizzo dell'area di proprietà comunale classificata come **SP38**, già interessata dall'insediamento, convenzionato, di un'attività di somministrazione alimenti e bevande. L'area, attualmente, è dismessa (in quanto non utilizzata per la funzione originaria e in stato di abbandono).



Zona produttiva est - Stralcio del fascicolo di individuazione dei servizi del PdS vigente

Nella porzione settentrionale del tessuto urbano consolidato, ulteriori previsioni di aree per servizi produttivi (SP 37 - parcheggi) erano previste (all'interno dei PLI e PLH) in fregio a via Pisa e a via Genova.

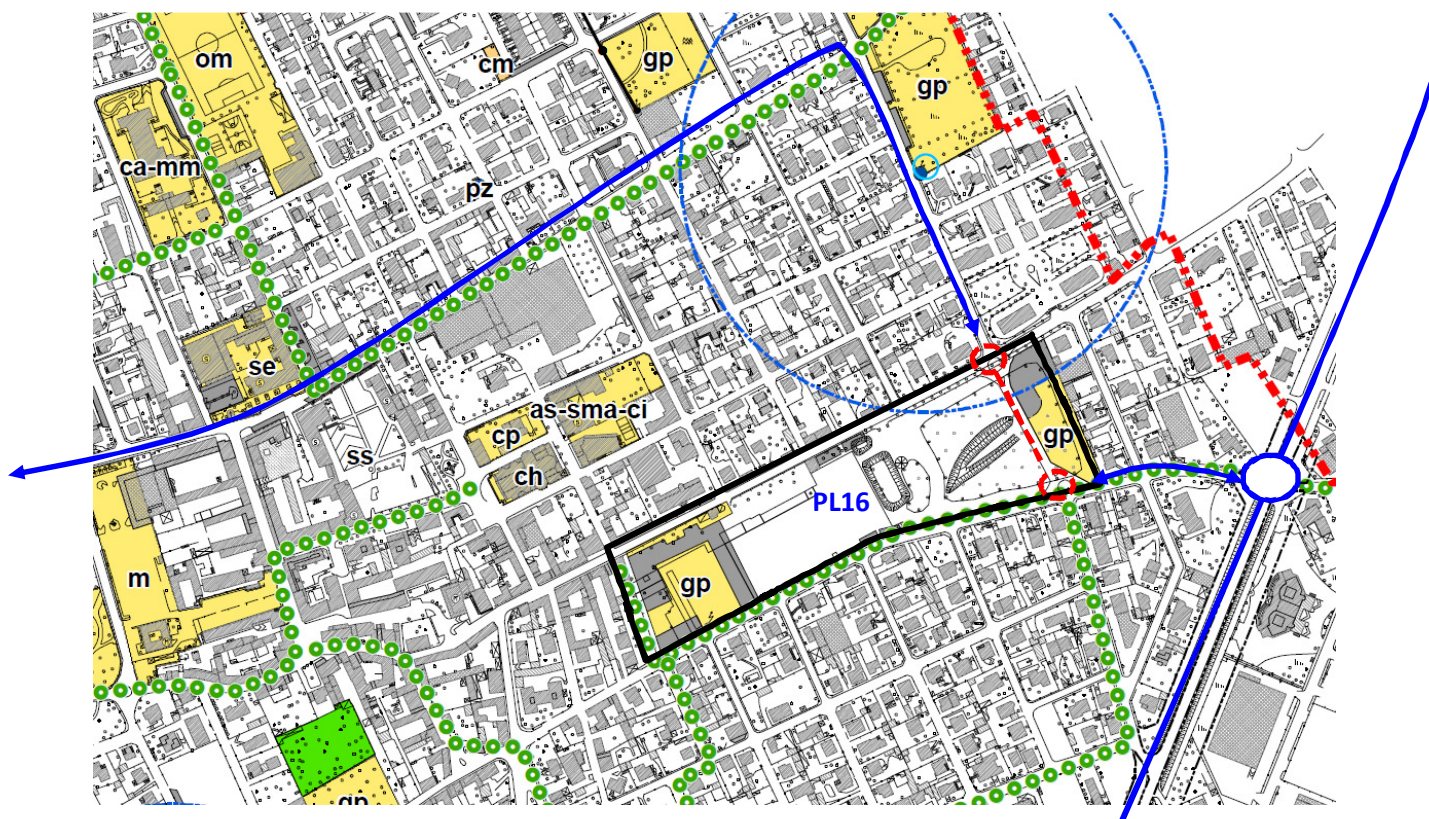


A seguito di sottoscrizione di convenzione urbanistica, è stata attuata sia la cessione delle aree sia la realizzazione delle opere.

Tutte le aree sopra indicate, anche se non sempre attuate in termini di opere, risultano comunque tutte cedute all'amministrazione comunale.

Integrano queste previsioni, anche quelle connesse all'attuazione del PL16 e del PL11, già convenzionati e in corso di attuazione.

Di particolare rilievo viabilistico sono le previsioni del PL16 che prevedevano la chiusura dell'anello viario settentrionale di via Pacinotti/Speroni/D'Azeglio sulla via Canova e l'adduzione diretta sulla rotatoria presente sulla SP12. Oltre a tali previsioni, ulteriori aree a servizi (parcheggio e verde di arredo) erano previste dal PL16. Allo stato attuale, solo la piastra a servizi ovest è stata realizzata, mentre devono ancora trovare attuazione le previsioni relative alla viabilità e al blocco di servizi posti ad est dell'area.



Schema viario sotteso al completamento del PL 16

Ad eccezione di queste previsioni, come già richiamato in altre parti del presente documento, l'approccio posto alla base del Piano dei Servizi vigente era quella di una *politica di integrazione funzionale e infrastrutturale dei servizi e degli spazi pubblici* all'interno della quale rivestiva un ruolo prioritario il potenziamento del sistema di accessibilità e interconnessione dei servizi con una rete di mobilità dolce che, in prospettiva, era pensata anche per estendersi oltre i confini comunali, principalmente verso Legnano e verso Busto Garolfo.

A valle delle nuove previsioni insediative (40 abitanti teorici) e di ulteriore reperimento di aree per servizi pubblici (1.789 mq), la nuova dotazione procapite del Piano dei Servizi veniva quindi quantificata in 34,39 mq/ab.

#### 9.5 LA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA DEL PGT VIGENTE

La capacità insediativa residenziale teorica del PGT è riferita unicamente, dalla relazione del DdP, al TR3, unico ambito di trasformazione residenziale del DDP.

L'offerta degli altri piani attuativi del PdR è implicitamente considerata come una risposta ai fabbisogni pregressi della popolazione residente.

La seguente tabella restituisce, pertanto, il quadro della capacità insediativa residenziale del PGT vigente.

| Sigla | Superficie territoriale (mq) | Slp residenziale (mq) | Volume residenziale (mc) | Abitanti teorici |
|-------|------------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------|
| TR3   | 8.075                        |                       | 5.962                    | 40               |

Edificabilità residenziale e abitanti teorici nell'Ambito di Trasformazione TR3

## 9.6 STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE

La tavola DP A.2.3 della Variante Generale riepiloga, sinteticamente, lo stato di attuazione del PGT, relativamente agli ambiti di trasformazione del DdP e ai Piani Attuativi del Piano delle regole.

Per quanto riguarda gli **Ambiti di Trasformazione** del DdP si registra una **generalizzata mancata attuazione delle previsioni di piano**, ad eccezione del TR1 che, di piccolissima dimensione è stato attuato con titolo diretto per l'ampliamento (aree pavimentate) di un'attività produttiva esistente.

Per quanto riguarda i **Piani Attuativi del Piano delle Regole**, premettendo che il PdR perpetua l'individuazione di ogni piano attuativo approvato dal 1988 in poi (con la conseguenza che la maggior parte dei piani attuativi individuati dal PdR erano già stati attuati alla data di approvazione del PGT), si registra uno stato di attuazione molto avanzato. Tutti i PA del PdR sono stati approvati e convenzionati. Per alcuni di essi, tuttavia, restano da completare una parte delle previsioni convenzionate.

In particolare:

- **per la destinazione residenziale, i due maggiori Piani attuativi (PL 11 e PL16)** del PdR devono ancora essere completati in termini di edificazione privata e/o di opere di urbanizzazione convenzionate.
- **per la destinazione produttiva, i PL G ed H**, pur se convenzionati e attuati rispetto alle opere di urbanizzazione convenzionate, devono ancora essere attuati rispetto all'edificabilità privata.

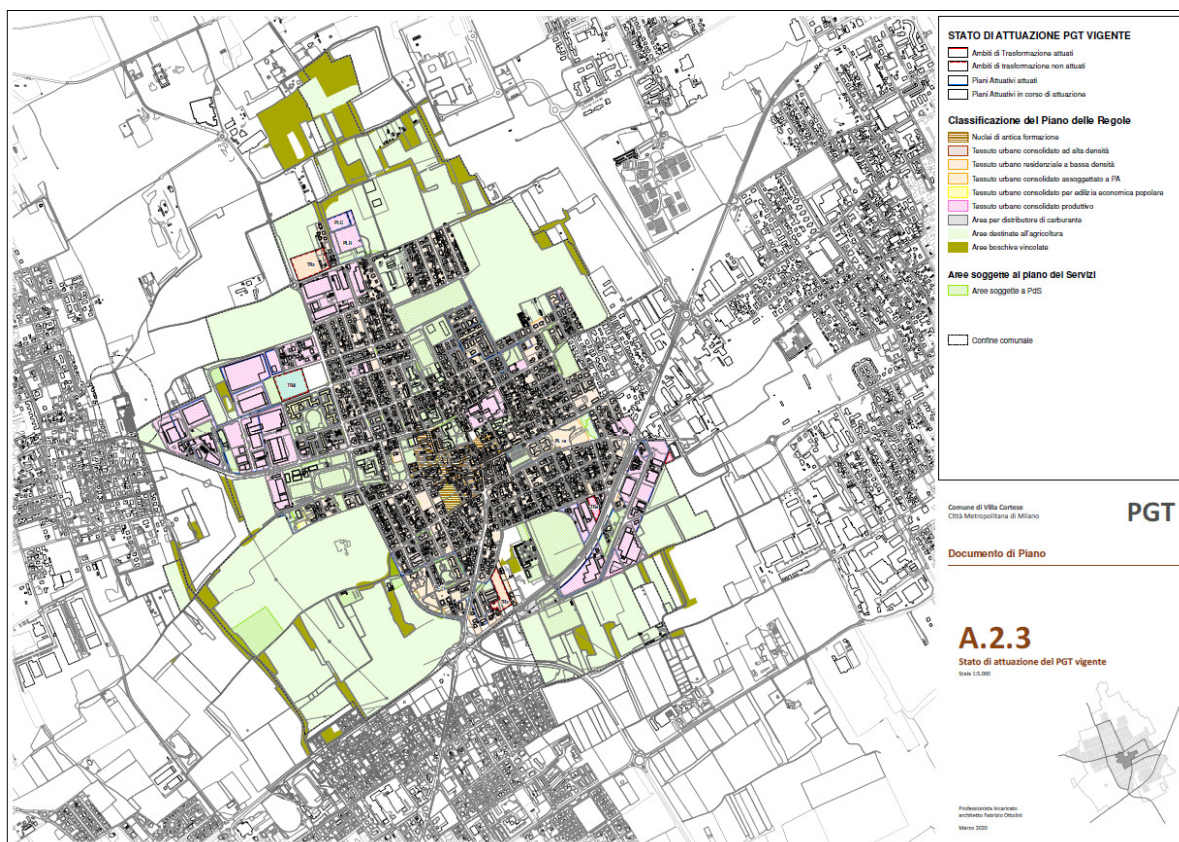


Tavola A.2.3 del DdP di Variante – Stato di attuazione del PGT vigente



Le seguenti tabelle riepilogano analiticamente lo stato di attuazione degli At del DdP e dei PA del PdR.

**a) Stato di attuazione degli Ambiti di Trasformazione**

**Ambiti di Trasformazione residenziali**

| siglaPdR | Superficie territoriale (mq) | Capacità edificatoria prevista (mc) | aree per servizi pubblici da reperire (mq) | V realizzato (mc) | V da realizzare (mc) | APPROVATO /NON APPROVATO | % cessione aree pubbliche | % realizzazione OOUU | % attuazione edificabilità privata |
|----------|------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------------|
| TR3 a/b  | 8.075                        | 5.962                               | 0  | 0,00              | 5.962                | NO                       | 0%                        | 0%                   | 0%                                 |

**Ambiti di Trasformazione produttivi**

| sigla PdR | Superficie territoriale (mq) | Capacità edificatoria prevista (mq) | aree per servizi pubblici da reperire (mq) | SLP realizzata (mq) | SLP da realizzare (mq) | APPROVATO /NON APPROVATO | % cessione aree pubbliche | % realizzazione OOUU | % attuazione edificabilità privata |
|-----------|------------------------------|-------------------------------------|--|---------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------------|
| TR1       | 974                          | 974                                 | 0  | 0,00                | 974                    | SI                       | n.p.                      | 100%                 | 0%                                 |
| TR2       | 14.000                       | 11.200                              | 2.800                                      | 0,00                | 11.200                 | NO                       | 0%                        | 0%                   | 0%                                 |
| TR4       | 2.997                        | 2.398                               | 599  | 0,00                | 2.398                  | NO                       | 0%                        | 0%                   | 0%                                 |

**Ambiti di Trasformazione a servizi**

| sigla PdR | Superficie territoriale (mq) | Capacità edificatoria prevista (mq) | aree per servizi pubblici da reperire (mq) | SLP realizzata (mq) | SLP da realizzare (mq) | APPROVATO /NON APPROVATO | % cessione aree pubbliche | % realizzazione OOUU | % attuazione edificabilità privata |
|-----------|------------------------------|-------------------------------------|--|---------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------------|
| TRA       | 13.000                       | 13.000                              | 0  | 0,00                | 13.000                 | NO                       | 0%                        | 0%                   | 0%                                 |

**b) Stato di attuazione dei Piani Attuativi del PdR (solo parzialmente attuati)**

**Piani attuativi residenziali parzialmente attuati**

| sigla DdP | Superficie territoriale (mq) | Capacità edificatoria prevista (mc) | aree per servizi pubblici da reperire (mq) | V realizzato (mc) | V da realizzare (mc) | APPROVATO /NON APPROVATO | % cessione aree pubbliche | % realizzazione OOUU | % attuazione edificabilità privata |
|-----------|------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------------|
| PL11      | 53.714                       | 51.641,66                           |  | 43.722,12         | 7.919,54             | SI                       | 100%                      | 100%                 | 84,66%                             |
| PL16      | 36.933                       | 53.097,00                           |  | 21.360,42         | 31.736,58            | SI                       | 100%                      | 80%                  | 40,23%                             |

**Piani attuativi produttivi parzialmente attuati**

| sigla DdP | Superficie territoriale (mq) | Capacità edificatoria prevista (mq) | aree per servizi pubblici da reperire (mq) | SLP realizzata (mq) | SLP da realizzare (mq) | APPROVATO /NON APPROVATO | % cessione aree pubbliche | % realizzazione OOUU | % attuazione edificabilità privata |
|-----------|------------------------------|-------------------------------------|--|---------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------------|
| PLH       | 18.384                       | 13.291                              |  | 0,00                | 13.291                 | SI                       | 100%                      | 100%                 | 0%                                 |
| PLG       | 5.899                        | 5.371                               |  | 0,00                | 5.371                  | SI                       | 100%                      | 100%                 | 0%                                 |

Relativamente al **Piano dei Servizi** deve registrarsi l'attuazione della previsione della nuova scuola primaria di via XXV aprile (progetto esecutivo approvato con Delibera di GC n. 54 del 28/06/2018 e lavori in corso di realizzazione alla data di redazione del presente documento) e di una quota di piste ciclabili previste per l'integrazione dei servizi comunali.

Non sono invece state attuate le previsioni di ampliamento del parco di via Vecellio (il cui vincolo preordinato all'esproprio è da intendersi ormai decaduto) e di nuova RSA del TRA del DdP.