



Comune di Pregnana Milanese

Provincia di Milano

Piano di Governo del Territorio 2010

Documento di Piano DP.05 – Relazione

Approvazione con Delibera CC n.35 del 10/06/2011

Arch. Franco Aprà – Arch. Marco Engel

Con Pian. Massimo Bianchi



Indice

Premessa: i contenuti del Documento di Piano	pag.	1
<u>Parte 1^a - Condizioni e dinamiche di trasformazione del contesto sociale e territoriale</u>		
1	Contesto e dinamiche dello sviluppo economico e sociale	pag. 2
1.1	Pregnana e l'area Rhodense	
1.2	Il sistema occupazionale	
1.3	L'incidenza della popolazione anziana	
1.4	L'andamento della curva demografica	
2.	Il quadro della pianificazione alla scala sovracomunale	pag. 17
2.1	Piani e prescrizioni sovracomunali	
2.2	Limiti posti dai vincoli sovracomunali	
2.3	Indicazioni della strumentazione urbanistica dei comuni confinanti	
<u>Parte 2^a - Quadro conoscitivo del territorio comunale</u>		
1.	Il sistema insediativo urbano	pag. 35
2.	Il dopoguerra e l'evoluzione della pianificazione comunale	pag. 40
2.1	Il Programma di Fabbricazione del 1966	
2.2	Il primo Piano Regolatore Generale (1980)	
2.3	La Variante Generale di PRG del 2002	
3	Sistema viario e circolazione	pag. 50
3.1	La maglia viaria sovralocale	
3.2	La stazione ferroviaria e la sua accessibilità	
3.3	La maglia viaria interna	
3.4	La ciclabilità	
3.5	La circolazione pedonale	
3.6	La sosta	
3.7	La sicurezza	
3.8	Classificazione della rete stradale e perimetrazioni	
4.	Sistema dei servizi e qualità degli spazi pubblici	pag. 59
4.1	Adeguamento e integrazione della dotazione di servizi pubblici	
4.2	Qualificazione degli spazi pubblici di maggior valore collettivo e identitario	
4.3	Il problema della casa	
5.	Beni ambientali e paesaggio	pag. 73
5.1	Le grandi infrastrutture	
5.2	Il fiume e la sua valle	
5.3	La distesa agricola	
5.4	Il paesaggio urbano	
5.5	Elementi detrattori	
<u>Parte 3^a - Presupposti e obiettivi delle scelte di Piano</u>		
1.	Attuazione del PRG 2002 e problematiche aperte	pag. 78
2.	Sintesi delle istanze presentate da cittadini, associazioni, operatori economici	pag. 79
3.	Criticità/opportunità	pag. 80
3.1	Valori, opportunità, potenzialità	
3.2	Problemi, criticità	

Parte 4^a - Le azioni di Piano

1.	Obiettivi generali e specifici del Documento di Piano	pag.	82
2.	I capisaldi della strategia territoriale	pag.	83
2.1	Limitazione del consumo di suolo: gli ambiti agricoli		
2.2	La tutela delle attività produttive di beni e servizi.		
2.3	Le prospettive di incremento dei residenti		
2.4	I parchi sovracomunali		
3.	Gli ambiti di trasformazione: criteri per l'attribuzione degli indici di edificabilità, la perequazione e gli incentivi	pag.	85
3.1	Indici di edificabilità e perequazione		
3.2	Incentivi		
3.3	Capacità insediativa degli ambiti di trasformazione a vocazione residenziale		

Allegato A	La componente paesaggistica del Documento di piano	pag.	90
------------	--	------	----

Allegato B:

Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano: obiettivi della legge istitutiva e valori riconosciuti dal PTC del Parco nel Comune di Pregnana Milanese.	91
--	----

ALLEGATI

1.	Elaborazioni statistiche
2.	Estratti degli strumenti di piano di livello sovracomunale
3.	Riepilogo dei contributi presentati a seguito dell'avviso di avvio della formazione del PGT
4.	Stato di attuazione del PRG vigente, Sintesi dei piani attuativi
5.	Elaborati cartografici del Documento di Piano
6.	“Documento di indirizzo del PGT di Pregnana Milanese”, elaborato dalla Giunta Comunale

Premessa: i contenuti del Documento di Piano

Compito prioritario del Documento di Piano è di chiarire i presupposti ed indicare le strategie della pianificazione, motivandole in relazione alle caratteristiche del territorio e degli insediamenti, alla natura, qualità e consistenza delle dinamiche di trasformazione in atto o ipotizzabili, alle attese ed alle proposte dei cittadini e degli altri soggetti presenti nel percorso partecipativo attivato nel quadro della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

In ottemperanza alle disposizioni contenute nella legge urbanistica regionale, nei documenti applicativi conseguenti e nelle prescrizioni della pianificazione provinciale, il Documento di Piano contiene la descrizione del quadro economico, sociale, territoriale e programmatico all'interno del quale sono proposte le strategie del PGT, demandando in particolare:

- * al Piano dei Servizi l'esame più dettagliato della dotazione e distribuzione dei servizi di uso e interesse pubblico, la valutazione della qualità e della distribuzione degli spazi pubblici; la verifica dell'adeguatezza degli stessi e delle reti infrastrutturali;
- * al Piano delle Regole l'approfondimento delle condizioni del tessuto urbano consolidato e delle sue caratteristiche quantitative, funzionali e morfologiche nonché dei valori del tessuto edilizio di antica formazione.

La presente Relazione contiene gli esiti delle analisi conoscitive, della discussione degli obiettivi e delle strategie di piano e la prima identificazione delle azioni da intraprendere ed è articolato in quattro parti:

Parte 1^a Condizioni e dinamiche di trasformazione del contesto sociale e territoriale

Parte 2^a Il quadro conoscitivo del territorio comunale

Parte 3^a Presupposti e obiettivi della pianificazione

Parte 4^a Le azioni di Piano

Parte 1^a

Condizioni e dinamiche di trasformazione del contesto sociale e territoriale

La prima parte è volta a descrivere la collocazione di Pregnana Milanese nel suo contesto territoriale, evidenziandone i caratteri e le particolarità e descrivendo le relazioni fra le dinamiche di trasformazione e sviluppo dell'area e le tendenze presenti nel Comune.

La ricognizione riguarda tanto gli aspetti strutturali delle trasformazioni economiche e sociali e delle loro ricadute territoriali che gli indirizzi di trasformazione, conservazione, qualificazione contenuti nella strumentazione urbanistica e nel sistema di vincoli di scala sovracomunale.

1 Contesto e dinamiche dello sviluppo economico e sociale

1.1 Pregnana e l'area Rhodense

Nelle successive analisi socio economiche i dati relativi al Comune di Pregnana vengono confrontati con gli analoghi dati di diversi contesti. In particolare i contesti intercomunali sono stati così individuati:

- contesto del “*Rhodense*”: nella suddivisione del territorio provinciale individuata ai fini dell'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale alle disposizioni di cui alla L.R. 12/05¹, il comune di Pregnana è parte dell'Area Rhodense che comprende i seguenti 12 comuni: Arese, Baranzate, Bollate, Cornaredo, Garbagnate Milanese, Lainate, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Settimo Milanese e Vanzago;²
- contesto del “*Rhodense allargato*”: comprende i comuni sopra elencati con l'aggiunta dei comuni di Arluno, Bareggio, e Sedriano (asta della strada magentina), e Nerviano (asta del Sempione);³
- “*Sistema d'Area 1*”: nel Rhodense, Pregnana è parte del “primo sistema” d'Area individuato dal PTCP assieme ai comuni di Rho, Pero, Vanzago e Pogliano Milanese, costituente cerniera con Milano e asse di sviluppo industriale tra i più forti dell'area metropolitana.

Nell'ultimo quarto di secolo il “*Sistema d'Area 1*” ha presentato valori di sviluppo superiori alla media provinciale. Attualmente è riscontrabile un rallentamento legato alla oggettiva saturazione degli spazi residui e alla conseguente tendenza dei PRG

¹ Deliberazione Giunta Provinciale n. 884 del 16 novembre 2005 (avviso BURL n. 48 del 30/11/05); deliberazione Consiglio Provinciale n. 26/2006 del 13 luglio 2006 “Documento di indirizzo e linee guida per l'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente” rivista con deliberazione di Giunta n. 606 del 28/7/2009 (avviso BURL n.34 del 26/8/09) nella quale è stato formalmente riavviato il procedimento di adeguamento e la contestuale procedura di valutazione ambientale strategica che accompagna e integra l'elaborazione del Piano.

² A questi comuni hanno fatto riferimento le elaborazioni del “Piano d'area Rhodense” elaborato nel 2007 e fatto proprio dai comuni nel corso del 2008. Solo successivamente all'area Rhodense sono stati aggregati i comuni di Novate Milanese e tre comuni dell'area delle Groane: Senago, Solaro e Cesate.

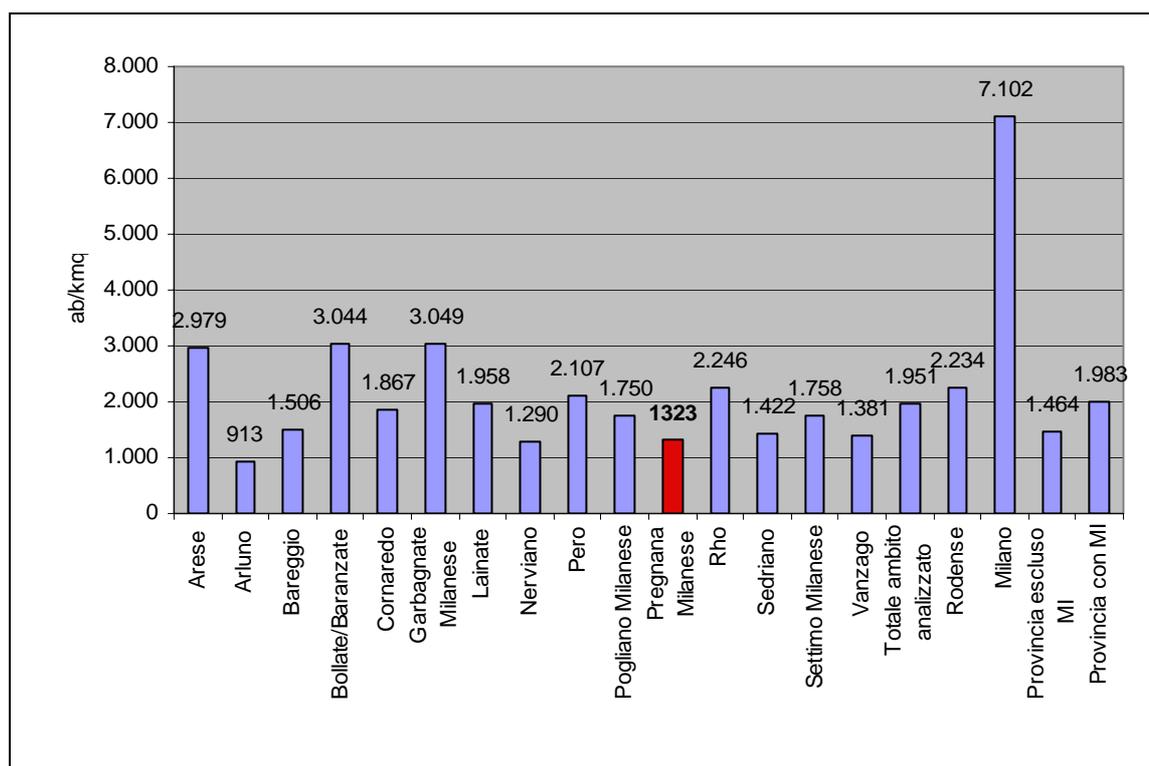
³ L'ambito territoriale del “rhodense allargato” risulta quindi costituito dai comuni di Arese, Arluno, Bareggio, Baranzate, Bollate, Cornaredo, Garbagnate Milanese, Lainate, Nerviano, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Sedriano, Settimo Milanese e Vanzago.

dell'ultimo decennio a ridurre il consumo di suolo. L'asta del Sempione ha presentato in anticipo fenomeni di congestione insediativa e "...*infrastrutturale, di conurbazione e addensamento urbano, di crisi industriale con trasformazione dei grandi vuoti lasciati dalle dismissioni, mentre il resto dei comuni del comparto hanno assunto l'attuale assetto territoriale in modo più graduale e con caratteristiche diverse tra loro*"⁴.

In generale, dal punto di vista della morfologia caratteristica degli insediamenti, Pregnana Milanese, come Pogliano, Lainate, Cesate, Garbagnate e Senago, hanno conosciuto uno sviluppo residenziale caratterizzato da abitazioni prevalentemente di piccola dimensione (in gran parte unifamiliari), mentre comuni come Rho, Pero, Novate e parzialmente anche Arese, Bollate, Settimo e Vanzago hanno risposto alla richiesta di nuove abitazioni con tipologie di densità più elevata, non di rado optando nei più recenti piani attuativi, a parità di indici di utilizzazione territoriale, per l'acquisizione di più rilevanti aree pubbliche da destinare prevalentemente a parco.

Nell'ambito territoriale del *Rhodense allargato* preso in esame nel successivo grafico, che presenta densità poco al disotto della media provinciale (1.951 abitanti per Km² contro una media provinciale di 1.983 abitanti per Km²), Pregnana presenta uno tra i più bassi dati di densità di popolazione, superiore solo a quella di Arluno e di Nerviano, mentre le densità più alte sono relative ai comuni dell'asta della Varesina, Bollate-Baranzate, Arese e Garbagnate.⁵

Tab. 1 - Densità di popolazione per km quadrato (abitanti al 31/12/2008)



⁴ Brano tratto dalle analisi preparatorie per: "Adeguamento del PTCP alla L.R. 12/05 - Relazione generale - settembre 2007".

⁵ Nel grafico Baranzate e Bollate, comuni distinti dal 2005, sono considerati ancora come un comune solo. E' Baranzate che è caratterizzato dalla più alta densità di residenti per Km quadrato tra i comuni presi in considerazione, poiché nei confini di Bollate è compresa una parte consistente di Parco delle Groane.

Caratterizzato da una localizzazione privilegiata rispetto alla Città di Milano e alla sua rete infrastrutturale sia stradale che ferroviaria, il *Rhodense* presenta, in modo specifico rispetto al più ampio bacino del nord Milano:

- una presenza di fattori infrastrutturali o naturali, come il Sempione, la ferrovia e il fiume Olona, che hanno determinato, nei fondamentali periodi dell'industrializzazione italiana, condizioni favorevoli per l'insediamento del comparto produttivo del tessile (settore storico per la valle dell'Olona) e del suo indotto, della chimica (in particolare del petrolchimico con epicentro in Rho-Pero), della metalmeccanica e dell'alimentare ed a Pregnana e Settimo in particolare, nel secondo dopoguerra, del settore dell'informatica e delle telecomunicazioni;
- una buona accessibilità, sia con il mezzo di trasporto pubblico, recentemente potenziato, che con l'automobile; l'accessibilità veicolare risulta invece recentemente peggiorata, come si vedrà nelle parti di analisi del sistema della mobilità, per effetto delle modifiche apportate ai caselli autostradali della A4;
- una buona dotazione di strutture di terziario avanzato di servizio alle imprese, che conferiscono a questo settore dell'area metropolitana caratteristiche elevate come bacino economico integrato, favorevole per la possibilità di nuove trasformazioni e di inserimento di funzioni innovative;⁶
- un'importante dotazione di aree verdi e di elementi di valore ambientale.

Nell'ambito considerato, il bacino del fiume Olona ha influenzato il disegno e la morfologia del territorio attraversato, mentre i corsi d'acqua minori (Lura, Bozzente, Guisa, Nirone, Pudiga, Garbogera) salvo pochi casi, sono completamente inglobati nel tessuto degli insediamenti urbani, percepibili solo a tratti come segni significativi del paesaggio locale.

1.2 Il sistema occupazionale⁷

Anche a Pregnana si assiste nel dopoguerra, fino ai primi anni Settanta, al crollo dell'occupazione nel settore dell'agricoltura, con il parallelo aumento dei settori industriale e terziario.

Gli anni del grande sviluppo delle attività extra-agricole, in particolare manifatturiere, sono gli anni Sessanta.⁸

Tra il 1961 e il 1971 Pregnana si forma come piccolo comune marcatamente industriale con un numero di posti di lavoro ("addetti") già in grado di richiamare popolazione dalle aree esterne. Se infatti la popolazione attiva⁹ passa dal 1961 al 1971 da 1.332 a 1.676

⁶ L'apertura del Polo fieristico di Rho-Pero ha rappresentato una nuova possibilità di sviluppo rappresentata dalle attività economiche indotte. Ulteriori potenzialità sono destinate ad aprirsi con l'organizzazione di EXPO' 2015.

Si tratta tuttavia di potenzialità che richiederebbero una forte guida pubblica, e una capacità non solo di pianificazione urbanistica classica, quanto di *marketing territoriale*, che in generale vede la pubblica amministrazione italiana a livelli particolarmente arretrati rispetto agli altri paesi dell'Europa occidentale. Di tale scarsa propensione è esemplare la vicenda degli Accordi di Programma per l'area dell'Alfa di Arese.

⁷ Le valutazioni sono obbligatoriamente sviluppate a partire dagli unici dati confrontabili disponibili, ossia quelli dei censimenti ISTAT 1991 e 2001. Tali dati non possono più essere considerati di attualità, stanti anche le più recenti evoluzioni dell'economia mondiale. Nondimeno possono costituire un interessante spunto di riflessione in particolare per il confronto della situazione di Pregnana Milanese con quella del contesto locale e nazionale.

⁸ I dati relativi al periodo 1961-1991 sono tratti dalla relazione generale del PRG dell'aprile 2000.

⁹ Residenti a Pregnana occupati o disoccupati o in cerca di lavoro entro o fuori dai confini comunali.

unità (+ 20,5%), i posti di lavoro offerti nell'ambito del comune crescono da 234 a 1.708 (+ 630% circa), superando in valore assoluto il numero dei residenti attivi.

In particolare nell'industria l'incremento è del 664% (+ 6,6% per la provincia di Milano, -16,5% nel capoluogo). Anche il terziario passa da 61 a 402 posti di lavoro (+ 559%). La crescita industriale è concentrata nel settore manifatturiero (da 105 a 1.232 addetti). E' il decennio in cui si insediano nel comune numerose fabbriche di piccola e media dimensione espulse da Milano o provenienti da altri comuni, come la Olivetti che verrà successivamente rilevata dalla Honeywell (progettazione di macchine e impianti per elaborazione dati).

Nel terziario lo sviluppo riguarda soprattutto il settore commerciale (da 53 posti di lavoro nel 1961 a 377 nel 1971), anche se credito e assicurazioni cominciano ad avere una certa significativa presenza. L'industria ha comunque il primato assoluto (76,5% dei posti di lavoro), mentre l'agricoltura crolla dal 6,0 all'1,6%.

Tra il 1971 e il 1981 continua la crescita dei posti di lavoro con tassi superiori a quelli della popolazione attiva. Mentre questa cresce del 46,2%, gli addetti nelle imprese locali aumentano del 72,8%: percentuale altissima anche se inferiore a quella del tutto eccezionale del decennio precedente.

Tab. 2 - Comune di Pregnana Milanese - Addetti e attivi al 1971 e al 1981

Censimento	A - Addetti	B - Attivi	Differenza (A - B)
1971	1.708	1.676	32
1981	2.952	2.450	502

Fonte: ns. elaborazione su dati dei Censimenti popolazione e abitazioni 1971 e 1981

Il saldo positivo addetti - attivi è certamente una forte causa degli elevati saldi migratori positivi e dell'incremento del pendolarismo "in entrata" per motivi di lavoro. La specificità del fenomeno è evidente se si opera un raffronto sommario con altri ambiti territoriali.

Tab. 3 - Incrementi degli addetti nel decennio 1971-1981 - valori percentuali

Ambiti territoriali	Industria	Terziario
Pregnana Milanese	18,4	249,7
Comuni confinanti	11,6	148,5
Milano	-28,0	55,7
Provincia	-9,3	80,2
Resto della Provincia	5,5	141,0

Fonte: ns. elaborazione su dati dei Censimenti popolazione e abitazioni 1971 e 1981

Anche al 1981 il settore industriale appare come nettamente prevalente. La stessa industria delle costruzioni, che nel decennio precedente aveva subito una flessione, cresce per addetti. La crescita è comunque generale per il settore manifatturiero, in controtendenza rispetto alle flessioni già evidenti nei luoghi dell'industrializzazione storica (Milano e, nella nostra area, Rho), che in generale perdono posti di lavoro in conseguenza dell'avvio dei processi di ristrutturazione tecnologica e aziendale, e del consolidarsi del

fenomeno del decentramento "spontaneo". Il fenomeno è come noto in stretta relazione con il processo virulento e incontrollato della terziarizzazione della nostra economia. Anche a Pregnana i dati statistici indicano una crescita ingente del settore terziario

Tra il 1981 e il 1991 l'articolazione delle imprese per settori, secondario e terziario, diventa sempre più inadeguata per molte aziende la cui produzione riguarda sia beni materiali che servizi. Già al censimento del 1981 la Honeywell (622 addetti), che dieci anni prima era compresa nel settore manifatturiero, era stata classificata nel settore terziario in quanto produttrice prevalentemente di servizi alle imprese anziché di beni materiali. Pregnana Milanese continua il proprio comportamento specifico che vede la tenuta e, anzi, l'incremento degli addetti nell'industria, mentre il panorama di " area vasta " corrisponde alla tendenza generalizzata alla de-industrializzazione, per l'intero bacino produttivo lombardo.

Tab. 4 - Incrementi degli addetti nel decennio 1981-1991 - valori percentuali

Ambiti territoriali	Industria	Terziario
Pregnana Milanese	7,1	20,6
Comuni confinanti	-5,9	39,8
Milano	-33,1	8,3
Provincia	-19,4	20,9
Resto della Provincia	-11,9	41,1

Fonte : ns. elaborazione su dati dei Censimenti popolazione e abitazioni 1981 e 1991

Si fa più marcato anche per Pregnana lo spostamento di occupazione dal secondario al terziario. Al censimento del 1991 oltre la metà degli addetti (50,5%) appartiene al terziario. Cresce il comparto che comprende credito, assicurazioni e servizi alle imprese (+30%). Alla tenuta del settore manifatturiero si accompagna dunque, come fenomeno qualitativamente positivo, la crescita del settore che normalmente, a fini statistici, si identifica con il "terziario avanzato", fondamentale per l'integrazione con il settore industriale in quanto fornitore di servizi e conoscenze per ricerca e sviluppo.

Aumenta ulteriormente il saldo positivo tra addetti e attivi: nel 1991 a 3.356 posti di lavoro corrispondono 2.696 attivi residenti. L'eccedenza teorica di 660 posti di lavoro, ben maggiore tenendo conto del pendolarismo "in uscita", significa il permanere della capacità attrattiva del comune e del pendolarismo "in entrata".

Al Censimento della Popolazione 2001 la percentuale di occupati¹⁰ sul totale della popolazione residente in Italia era pari al 36,20%, con significative differenze tra le cinque ripartizioni geografiche individuate dall'ISTAT: il valore maggiore, infatti, si registrava in Italia Nord Orientale (43,86%), il minore in Italia Insulare (27,55%), con una differenza di oltre quindici punti percentuali.

¹⁰ Gli occupati, rilevati nel Censimento della Popolazione, rappresentano la quota di popolazione residente in un determinato Comune che svolge un'attività comunemente retribuita, comprensiva ad esempio delle prestazioni svolte a domicilio, saltuarie, dei lavori socialmente utili, marginali, ecc.; non coincidono con gli addetti, che vengono rilevati nel Censimento dell'Industria, e corrispondono alle persone che trovano impiego presso l'Unità Locale censita (stabilimento, negozio, ufficio, sede distaccata), di un'impresa o di un'istituzione, e che possono risiedere in Comuni diversi da quello dove si trova appunto l'Unità Locale.

Tab. 5 - Percentuale di occupati rispetto alla popolazione residente al 2001

Ripartizione geografica	Residenti	Occupati	% Occupati
Pregnana Milanese	5.985	2.785	46,53%
Italia Nord Occidentale	14.938.562	6.329.326	42,37%
Italia Nord Orientale	10.634.820	4.664.367	43,86%
Italia Centrale	10.906.626	4.239.205	38,87%
Italia Meridionale	13.914.865	3.942.274	28,33%
Italia Insulare	6.600.871	1.818.560	27,55%
Italia – totale	56.995.744	20.993.732	36,20%
Regione Lombardia	9.032.554	3.949.654	43,73%
Provincia di Milano	3.707.210	1.647.174	44,43%
Rhodense allargato	287.346	131.097	45,62%

Fonte: Istat, ns. elaborazione su dati Censimento Popolazione 2001

Nella Regione Lombardia, sempre alla data del Censimento 2001, la quota di occupati rispetto al totale della popolazione residente era superiore di oltre un punto percentuale rispetto al valore riferito all'Italia Nord Occidentale.

Il dato della Provincia di Milano, alla medesima data, era leggermente superiore al valore medio regionale.

Per quanto riguarda il Comune di Pregnana Milanese, la percentuale di occupati sul complesso della popolazione residente corrispondeva, sempre a Censimento 2001, al 46,53%, a fronte di un valore del 45,70% registrato nell'ambito del Rhodense. Si tratta di un valore maggiore di più di due punti percentuali sul dato medio provinciale, valore sicuramente legato alla composizione demografica della popolazione residente, che presenta un'incidenza della popolazione anziana sul totale della popolazione residente inferiore alla media provinciale (cfr. tab. A3 - Incidenza della popolazione anziana 1991-2008 e indice di dipendenza 2001). Tale incidenza, dal 1991 in poi, va progressivamente accentuandosi mentre parallelamente si riduce la forbice rispetto al dato provinciale: a Pregnana si passa dal 9,3% del 1991 (con una differenza di - 4,6 punti rispetto al dato provinciale) al 14,5% del 2001 (con una differenza di - 3,7 punti) fino a raggiungere il 17,3% alla fine del 2008, con una differenza rispetto al dato provinciale che si è ridotta a - 2,9 punti percentuali.

Analizzando il dato riferito agli addetti, assumibile come indicatore della presenza di attività economiche all'interno del territorio di riferimento, la loro percentuale sul complesso della popolazione residente corrispondeva, secondo quanto risultante dall'elaborazione dei dati del Censimento dell'Industria e delle attività produttive 2001, al 61,50%, a fronte di un valore del 42,23% nell'ambito analizzato come "Rhodense allargato"¹¹, che diventa 44,29% nell'ambito del Rhodense, 47,56% nel "Sistema d'area 1" e 48,29% a livello provinciale (Cfr. Tab. B2 - Addetti - Andamento attività lavorative 81-91-01).

¹¹ Per "Rhodense allargato" si intendono i comuni di Arese, Arluno, Bareggio, Baranzate, Bollate, Cornaredo, Garbagnate Milanese, Lainate, Nerviano, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Sedriano, Settimo Milanese e Vanzago.

Tab. 6 - Percentuale di addetti rispetto alla popolazione residente - 2001

Ripartizione geografica	Residenti	Addetti	% Occupati
Pregnana Milanese	5.985	3.681	61,50%
Sistema d'Area 1	81.215	38.628	47,56%
Rhodense	234.765	103.979	44,29%
Rhodense allargato	287.346	121.346	42,23%
Provincia di Milano	3.707.210	1.790.042	48,29%

Fonte: Istat, ns elaborazione su dati Censimenti Popolazione e Industria 2001

Per quanto riguarda Pregnana, la quota di addetti rispetto alla popolazione residente appare ancora decisamente superiore alla media provinciale (più di 13 punti percentuali), allineandosi ai valori del comune di Milano, e relativamente ai comuni dell'ambito considerato è superata solo dai comuni di Pero con 78,03% e da Settimo Milanese con il 64,32%. Dei 3.681 addetti, 1.972 pari al 53,57% sono impiegati nell'industria manifatturiera mentre il 16,73% pari a 616 unità è impiegato nel settore commerciale. La ricchezza in Pregnana di attività appartenenti al sistema secondario provoca un consistente pendolarismo in ingresso da residenti degli altri Comuni, non solo del Rhodense ma anche del "Sistema d'area 1".

Analizzando, l'evoluzione del valore in esame tra il 1981 ed il 2001¹², si evidenzia per Pregnana una crescita nel numero degli addetti, che passano dai 2.952 del 1981 ai 3.356 del 1991 con una variazione percentuale di 13,36 punti, per poi passare nel 2001 a 3.681 unità con un ulteriore incremento nel decennio del 9,68%.

Complessivamente, nel ventennio considerato, l'incremento risulta attestarsi al 20% circa decisamente più marcato di quello registrato nel Rhodense, che passa dai 101.368 del 1981 ai 101.613 addetti nel 1991 fino ai 103.979 del 2001 con un incremento nel ventennio di 2,51%, mentre l'incremento 1981/2001 in Provincia di Milano è pari al 5,66% in linea con quello del Rhodense allargato (6,47%): si tratta sempre di valori nettamente inferiori a quelli riscontrati nel comune di Pregnana.

Tab. 7 - Evoluzione degli addetti tra il 1981 e il 2001

Ripartizione geografica	Addetti 1981	Addetti 1991	Addetti 2001	△ 91/01	△ 81/01
Pregnana Milanese	2.952	3.356	3.681	9,68%	19,20%
Sistema d'Area 1	32.212	35338	38.628	9,31%	16,61%
Rhodense	101.368	101.613	103.979	2,33%	2,51%
Rhodense allargato	113.497	116.175	121.346	4,45%	6,47%
Provincia di Milano	1.688.785	1.665.238	1.790.042	7,49%	5,66%

Fonte: Istat, ns elaborazione su dati Censimenti Popolazione e Industria 2001

In modo più marcato di quanto avvenuto nel Rhodense e nella Provincia di Milano, nel corso del ventennio 1981-2001, nel comune di Pregnana Milanese si è registrato un incremento del peso degli addetti, ad indicare una rinnovata forza del sistema industriale

¹² Cfr. Tab. B2 - Addetti - Andamento attività lavorative 81-91-01

locale, con coerenti ricadute positive sul sistema occupazionale, analoghe a quelle registrate nel “Sistema d’area 1”.

Nel corso di questi anni gli addetti al terziario (con esclusione del commercio, oggetto di trattazione separata) non cambiano in maniera significativa.

A Pregnana Milanese è particolarmente elevata l’incidenza degli addetti occupati nell’industria manifatturiera (53,57%), nettamente superiore a quella del Rhodense, (40,71%), già marcatamente superiore rispetto a quella provinciale (25,08%).

Tra il 2001 e il 2009, pur non disponendo dei dati ISTAT, le condizioni generali non mutano. Dalle concessioni edilizie ovvero dai permessi di costruire rilasciati si conferma una positiva tendenza insediativa di nuovi edifici produttivi nelle aree a ciò preordinate dal PRG del 2000.

Tuttavia nelle zone industriali si rileva un più difficoltoso *turn over* di attività: alcuni edifici industriali risultano non occupati o sottoutilizzati per attività di puro magazzino, mentre nelle zone residenziali si accentua la flessione delle attività commerciali di “prossimità” che caratterizza in modo generalizzato tutti i tessuti urbani consolidati del Rhodense in connessione con la nascita degli insediamenti di media e grande distribuzione.

Il dato più negativo è costituito dalla crisi della BULL (già Olivetti e Honeywell), omogeneo con la crisi delle grandi industrie che ha toccato nell’ambito del Rhodense l’Italtel di Settimo-Castelletto e, fin dalla fine degli anni Ottanta, l’Alfa di Arese.

Una valutazione particolare deve essere svolta per l’area AGIP a est del tracciato ferroviario del Sempione, ove il processo di dismissione già accertato alla fine degli anni Novanta si è definitivamente concluso, ponendo anche per il PGT il tema della riconversione della relativa area.

Non a caso le linee guida per la formazione del PGT elaborate dalla Giunta Comunale hanno posto al centro della propria attenzione il destino delle due aree - BULL e AGIP - che nel loro insieme costituiscono le occasioni di più rilevante trasformazione territoriale, da prefigurarsi in un periodo di medio-lungo termine, che nel quinquennio di validità del Documento di Piano potrà probabilmente avere un limitato avvio.

1.3 L’incidenza della popolazione anziana

Un altro parametro importante per qualificare l’evoluzione economica e sociale di una comunità è dato dal peso degli ultrasessantacinquenni rispetto al totale della popolazione residente: infatti, a una popolazione più anziana corrisponde un minore reddito pro capite, indicatore solitamente significativo di decadenza della vita della comunità anche agli effetti di un equilibrato svolgimento dei rapporti sociali.

I dati relativi al dicembre 2008 indicano che nel comune di Pregnana Milanese la percentuale di cittadini ultrasessantacinquenni, sul totale dei residenti, è pari a 17,30%, con un’incidenza leggermente inferiore a quella registrata nel Rhodense e nel “Sistema d’area 1” (rispettivamente 18,04% e 19,22%), già decisamente ridotta rispetto a quella della Provincia di Milano, pari al 20,23%.

E’ opportuno sottolineare come all’interno del Rhodense allargato il comune con la minore percentuale di ultrasessantacinquenni sia il comune di Pero, mentre limitando l’analisi al “Sistema d’area 1” agli estremi si posizionano il comune di Rho con valori

del 20,61% e il comune di Pogliano Milanese con una popolazione “over 65” del 13,70%.

Tab. 8 - Percentuale di ultrasessantacinquenni sulla popolazione residente al 31.12.2008

Ripartizione geografica	Residenti	> 65 anni	% > 65 anni
Pregnana Milanese	6.477	1.123	17,34%
Sistema d'Area 1	84.012	16.145	19,22%
Rhodense	243.396	43.903	18,04%
Rhodense allargato	300.133	54.060	18,01%
Provincia di Milano	3.927.124	794.459	20,23%

Fonte: Annuario Statistico Regionale, dati al dicembre 2008

E' interessante verificare l'evoluzione del valore in esame nell'ultimo periodo, prendendo a riferimento i dati 2001.

Per Pregnana Milanese si registra, nel periodo indicato, un incremento del peso degli ultrasessantacinquenni sul totale della popolazione residente, con un passaggio dal 14,50% del 2001 al 17,34% del 31 dicembre 2008, con una variazione percentuale di 19,55%, valore in linea con l'incremento del Rhodense allargato.

Analogamente, ma con caratteri più marcati, nel Rhodense, si passa dal 14,78% del 2001 al 18,04% nel 2008, con un incremento percentuale di 22,02%, con un incremento di più di due punti percentuale rispetto a Pregnana Milanese.

Meno marcato è l'incremento del “Sistema d'area 1” e della provincia con valori rispettivamente di 16,34% e 11,11%.

E' opportuno sottolineare come i comuni che costituiscono il “Sistema d'area 1” ad eccezione di Rho e Pregnana Milanese abbiano tendenze negative, significative per Pero (circa -13%), meno marcate per Vanzago con valori attorno al -6,50%.

Tab. 9 - Percentuale di ultrasessantacinquenni sulla popolazione residente

Variazione 2001 - 2008

Ripartizione geografica	% > 65 anni 2001	% > 65 anni 2008	△ % 2001/2008
Pregnana Milanese	14,50%	17,34%	19,55%
Sistema d'Area 1	16,52%	19,22%	16,34%
Rhodense	14,78%	18,04%	22,02%
Rhodense allargato	14,96%	18,01%	20,37%
Provincia di Milano	18,21%	20,23%	11,11%

Fonte: ns. elaborazione su dati Annuario statistico regionale

Il processo di “invecchiamento” della popolazione residente a Pregnana Milanese, registrato nel corso del periodo in esame, è sostanzialmente coerente con quello registrato nel Rhodense, ma si discosta sensibilmente da quello dei comuni immediatamente limitrofi come Pero, Pogliano e Vanzago.

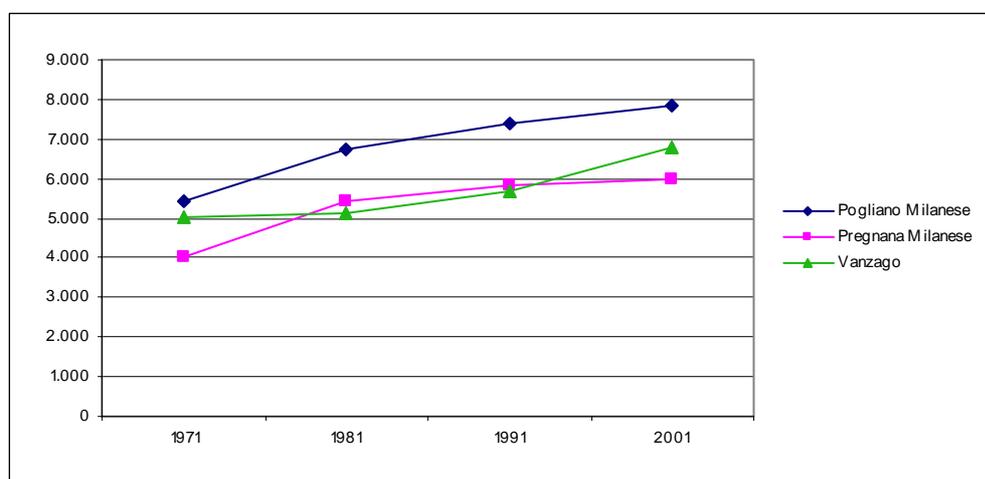
1.4 L'andamento della curva demografica

Per meglio comprendere i fenomeni demografici del comune di Pregnana Milanese è necessario confrontare gli andamenti del comune con quelli dell'ambito denominato *Rhodense allargato*, che come detto in precedenza oltre ai 12 comuni del Rhodense¹³ comprende anche i comuni di Arluno, Bareggio, Nerviano e Sedriano, per un totale di 16 comuni. I diversi comuni vengono analizzati attraverso le seguenti soglie dimensionali fissate in base alla popolazione al 31 dicembre 2008:

- comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti (piccoli centri);
- comuni con popolazione tra i 10.000 e i 25.000 abitanti (medi centri);
- comuni con popolazione superiore a 25.000 abitanti (grandi centri).

L'analisi è inoltre articolata in due distinti periodi (dal 1971 al 2001 e dal 2001 al 2008) per evidenziare i trend di lungo e medio periodo.

Tab. 10 - Andamento demografico 1971/2001 - Comuni con meno di 10.000 abitanti al 31/12/08

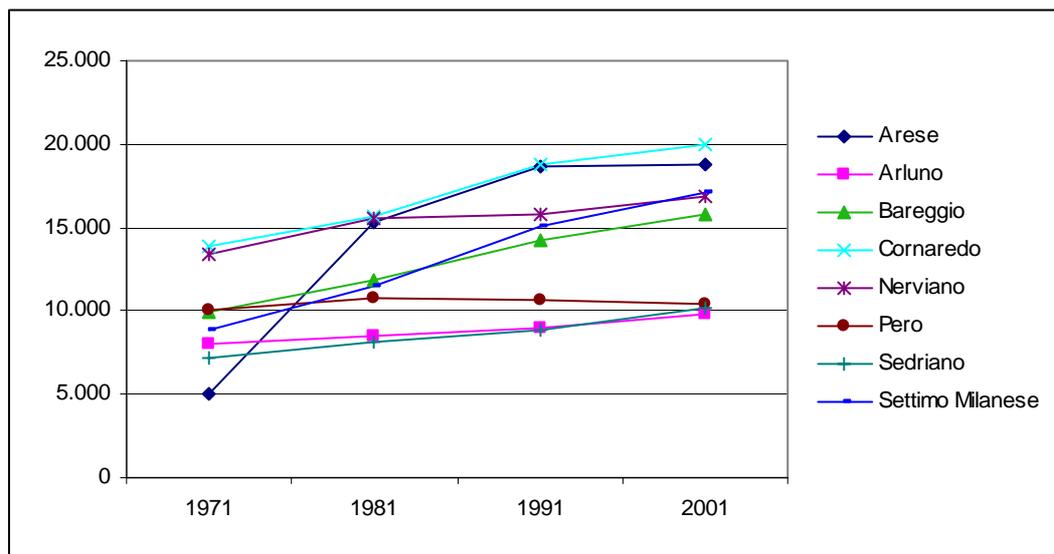


Comuni	Residenti			
	1971	1981	1991	2001
Pogliano Milanese	5.418	6.720	7.382	7.828
Pregnana Milanese	4.032	5.438	5.835	5.985
Vanzago	5.014	5.139	5.668	6.783

Fonte: Istat, ns elaborazione su dati Censimenti Popolazione 1971-2001

¹³ Al fine di permettere un confronto con i dati precedenti il 2005, si sono considerati sempre in forma unitaria i Comuni di Baranzate e Bollate che, dopo tale data, si sono separati.

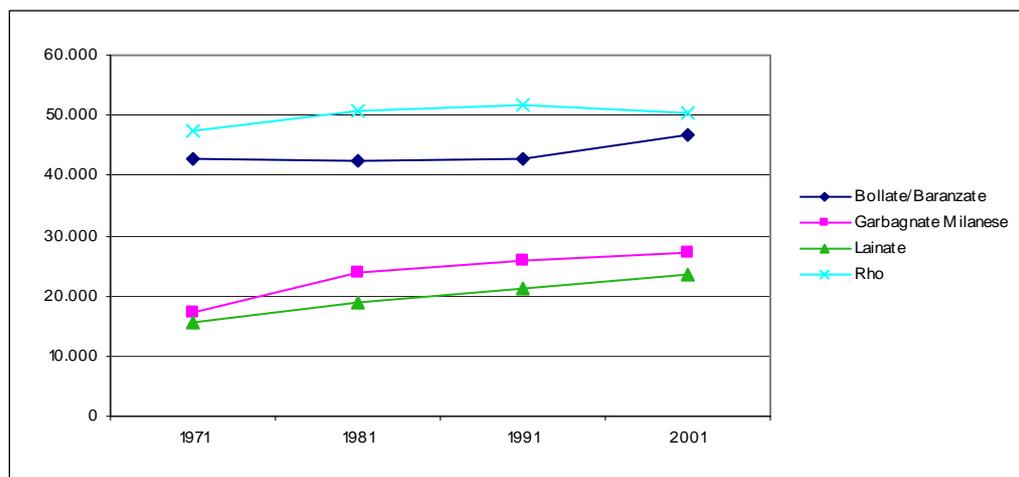
Tab. 11 - Andamento demografico 1971/2001 - Comuni tra 10.000 e 25.000 abitanti al 31/12/08



Comuni	Residenti			
	1971	1981	1991	2001
Arese	5.052	15.294	18.609	18.771
Arluno	8.016	8.478	8.928	9.815
Bareggio	9.884	11.800	14.280	15.759
Cornaredo	13.932	15.623	18.817	19.928
Nerviano	13.450	15.543	15.758	16.810
Pero	10.030	10.781	10.667	10.373
Sedriano	7.225	8.152	8.834	10.197
Settimo Milanese	8.800	11.475	15.036	17.134

Fonte: Istat, ns elaborazione su dati Censimenti Popolazione 1971-2001

Tab. 12 - Andamento demografico - 1971/2001 - Comuni con più di 25.000 abitanti al 31/12/08



Comuni	Residenti			
	1971	1981	1991	2001
Bollate/Baranzate	42.770	42.298	42.923	
Garbagnate Milanese	17.374	23.911	25.978	27.276
Lainate	15.702	18.801	21.320	23.660
Rho	47.301	50.666	51.848	50.246

Fonte: Istat, ns elaborazione su dati Censimenti Popolazione 1971-2001

I grafici mettono in evidenza la relazione tra la dimensione dei comuni e il loro sviluppo demografico dal Censimento 1971 a quello 2001.

In generale i comuni più grandi crescono meno degli altri: in particolare Rho ha un flessione negativa tra il 1991 e il 2001. Per il resto non vi sono sostanziali differenze tra le diverse classi demografiche.

Nella quasi totalità dei casi l'andamento risulta essere positivo con pendenze paragonabili nei 30 anni, ad eccezione di Arese che tra il '71 e '81 triplica la propria popolazione (incremento del 202%), passando da 5.052 a 15.294 abitanti in conseguenza dell'insediamento negli anni Sessanta dello stabilimento dell'Alfa Romeo.

Anche il Comune di Garbagnate ne risentirà, con una crescita degli insediamenti residenziali maggiormente dedicati alle famiglie degli operai, mentre Arese accoglierà prevalentemente tipologie destinate agli impiegati.

L'unico comune con andamento negativo è Pero che, aldilà del primo decennio ('71-'81), perde popolazione passando da 10.781 nel 1981 ai 10.667 abitanti nel 1991 per poi attestarsi nel 2001 a quota 10.373: il dato è tuttavia connesso con la specifica conformazione del territorio comunale e le sue limitate risorse territoriali. Una variante parziale del PRG di recente attuazione riporterà i residenti a circa 10.500 unità.

Tra il 1971 e il 1981, analizzando l'incremento percentuale nei diversi decenni, si nota che, trascurando il caso di Arese, il comune con il maggior sviluppo dopo Garbagnate Milanese (37%) è Pregnana Milanese con un crescita di quasi il 35%, mentre Bollate/Baranzate è l'unico che ha un calo di 1,1%.

Tra il 1981 e il 1991, il comune di Pregnana Milanese, escludendo Pero con incremento negativo (circa 1%), si pone al quintultimo posto con un valore di 7,3%, davanti a Nerviano, Bollate/Baranzate, Rho ed Arluno con valori rispettivamente di 1,38%, 1,47%, 2,33% e 5,30%.

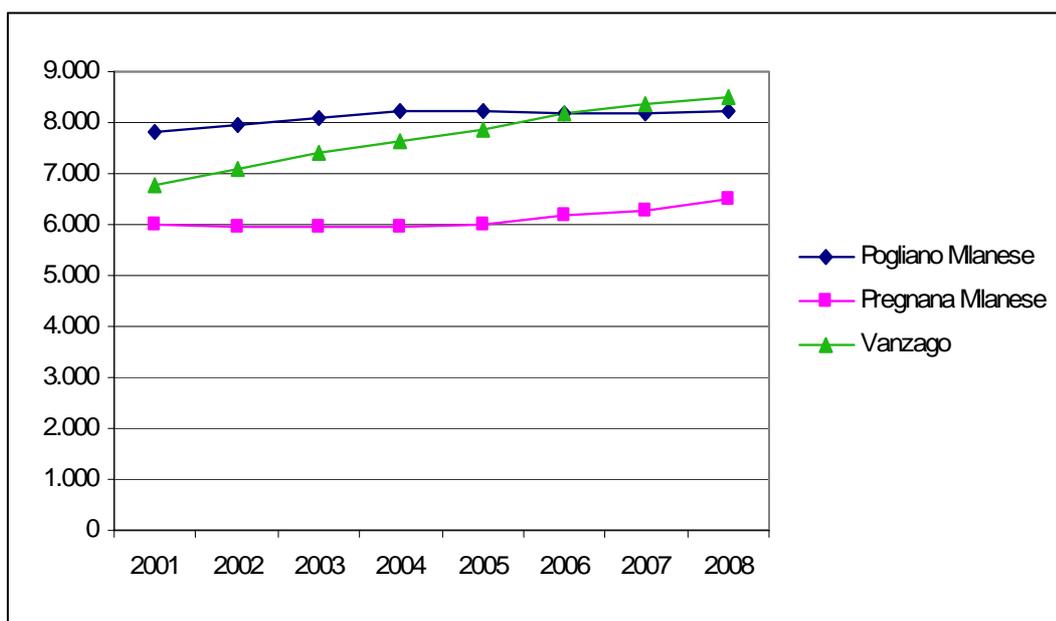
Tra il 1991 e il 2001, trascurando i comuni con una decrescita come Rho e Pero, la crescita di Pregnana Milanese si posiziona al penultimo posto davanti solo ad Arese (che ha consumato totalmente le aree a sua disposizione) con un incremento percentuale di 2,5 punti, mentre il comune a più rapida crescita è Vanzago (+ 19,6%).

In sintesi Pregnana Milanese è cresciuta con tassi meno alti degli altri comuni, e con un mutamento di dimensione demografica e sociale più graduale.

I grafici successivi illustrano l'andamento demografico negli anni dal 2001 al 2008 sempre attraverso le soglie dimensionali sopra descritte.

Nell'ultimo quinquennio in particolare si possono registrare differenze significative tra le diverse classi demografiche individuate.

Tab. 13 - Andamento demografico 2001/2008 - Comuni con meno di 10.000 abitanti al 31/12/08

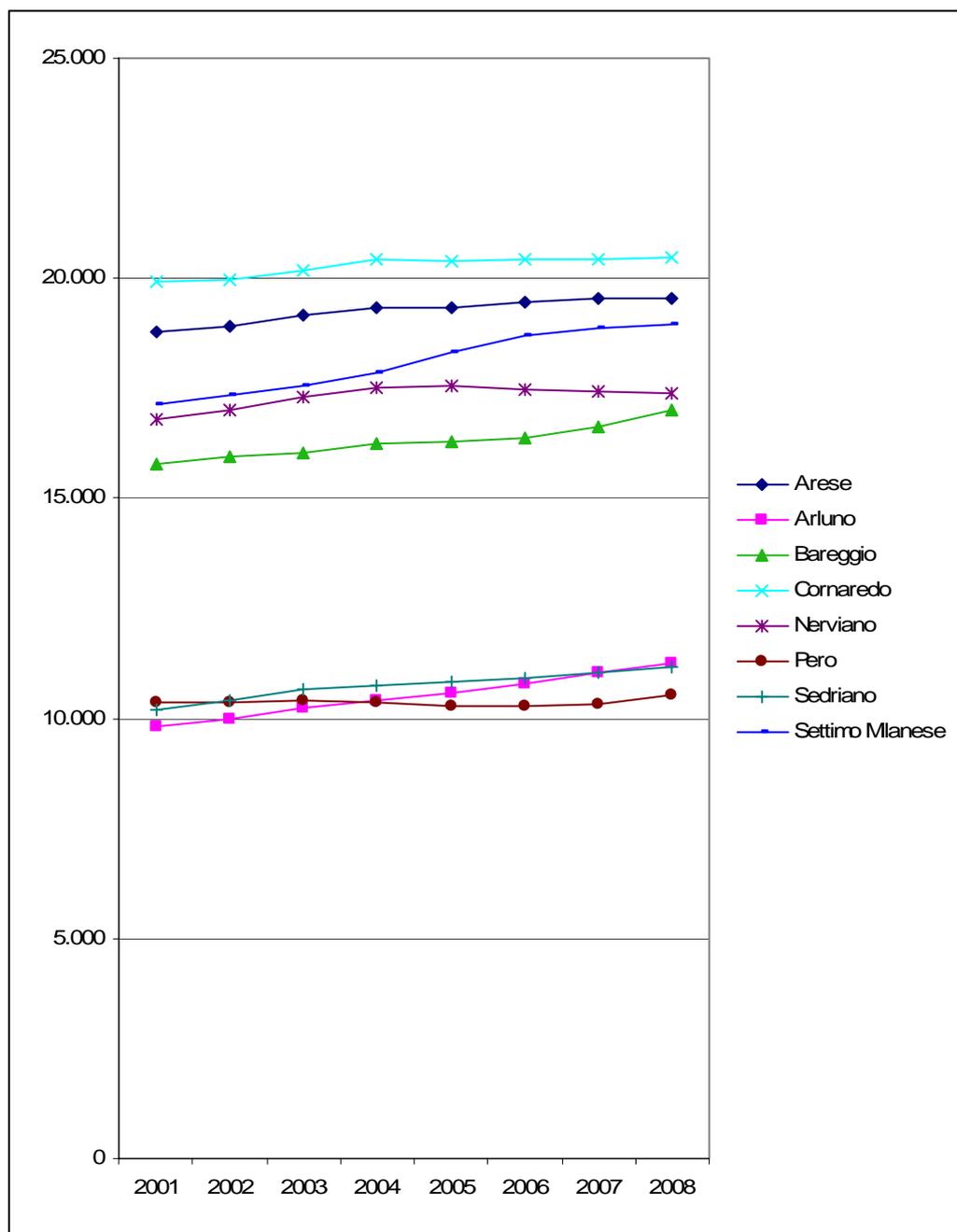


Comuni	Residenti							
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Pregnana Milanese	5.985	5.955	5.963	5.962	6.008	6.168	6.271	6.481
Pogliano Milanese	7.828	7.943	8.070	8.214	8.219	8.196	8.192	8.209
Vanzago	6.783	7.098	7.387	7.615	7.881	8.178	8.362	8.496

In particolare, all'interno dei Comuni più piccoli, con meno di 10.000 abitanti, si segnala la forte crescita demografica registrata dal Comune di Vanzago, superiore rispetto a tutti i Comuni del Rhodense allargato, mentre Pogliano e Pregnana Milanese si comportano in modo "speculare": ad un incremento nei primi tre anni di Pogliano, corrisponde una stagnazione del comune di Pregnana Milanese, mentre, l'incremento di Pregnana Milanese nei successivi anni, coincide con l'interruzione della crescita della popolazione di Pogliano. Si tratta tuttavia di mere coincidenze con la dinamica della pianificazione urbanistica e con le concrete possibilità che i PRG hanno offerto alla domanda di nuove abitazioni.

Molto omogeneo è invece l'andamento riferito alla classe demografica compresa tra i 10.000 e i 25.000 abitanti, dove si registrano lievi ma costanti incrementi ad eccezione di Nerviano.

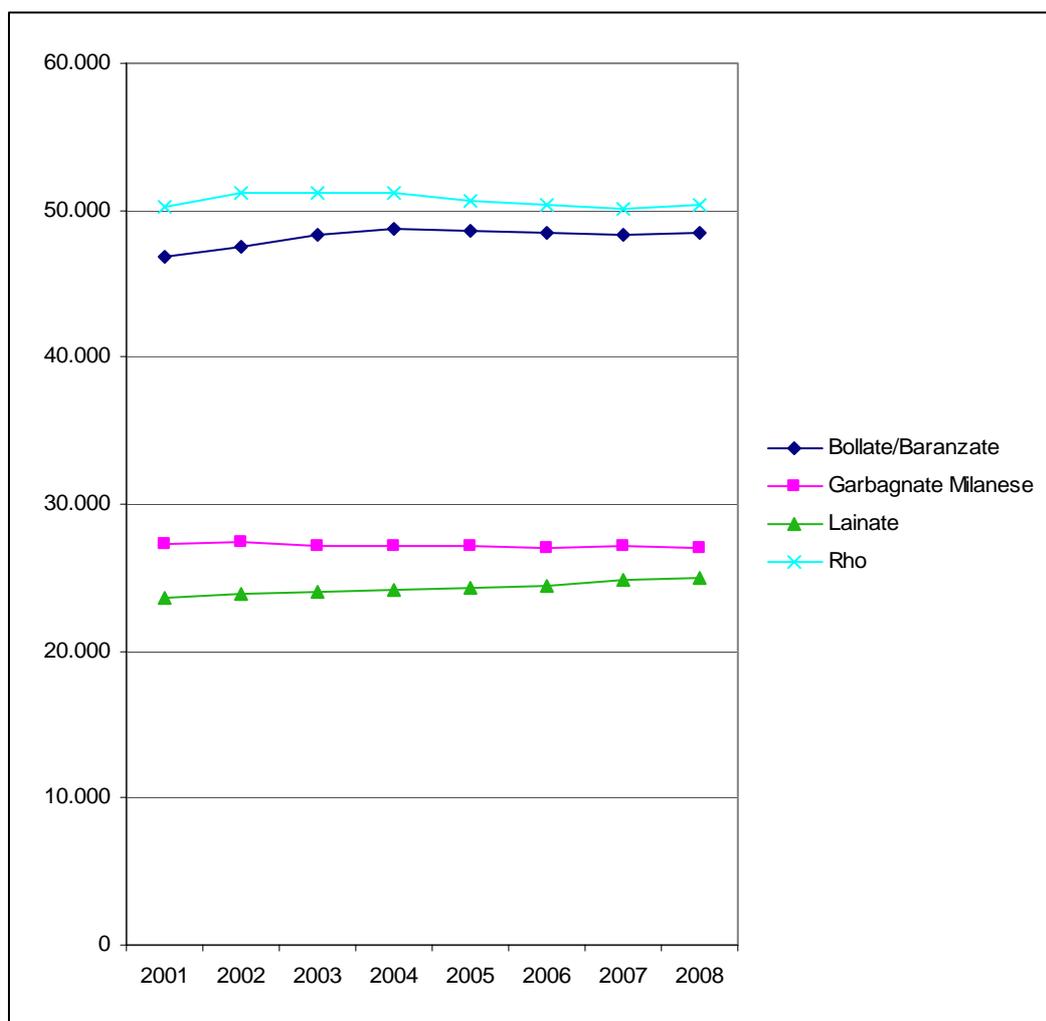
Tab. 14 - Andamento demografico 2001/2008 - Comuni tra 10.000 e 25.000 abitanti al 31/12/08



Comuni	Residenti							
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Arese	18.771	18.924	19.181	19.333	19.340	19.459	19.537	19.543
Arluno	9.815	9.993	10.257	10.424	10.588	10.786	11.029	11.262
Bareggio	15.759	15.949	16.026	16.264	16.306	16.375	16.622	16.993
Cornaredo	19.928	19.987	20.188	20.416	20.395	20.451	20.439	20.466
Nerviano	16.810	17.012	17.291	17.523	17.541	17.455	17.409	17.388
Pero	10.373	10.350	10.403	10.378	10.282	10.260	10.306	10.533
Sedriano	10.197	10.413	10.653	10.744	10.848	10.919	11.028	11.173
Settimo Milanese	17.134	17.354	17.549	17.853	18.326	18.676	18.846	18.932

Fonte: Istat, ns elaborazione su dati Censimenti Popolazione 1971-2001

Tab. 15 - Andamento demografico 2001/2008 - Comuni superiori a 25.000 abitanti al 31/12/08



Comuni	Residenti							
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Bollate/Baranzate	46.781	47.495	48.356	48.783	48.633	48.515	48.360	48.434
Garbagnate	27.276	27.398	27.189	27.167	27.114	27.069	27.088	27.048
Lainate	23.660	23.926	24.024	24.146	24.290	24.468	24.813	25.027
Rho	50.246	51.244	51.136	51.229	50.623	50.345	50.143	50.298

Fonte: Istat, ns elaborazione su dati Censimenti Popolazione 1971-2001

Omogeneo, anche se di segno opposto, è l'andamento dei Comuni con oltre 25.000 abitanti, che conoscono una limitata contrazione demografica ad eccezione di Lainate.

In definitiva a Pregnana Milanese, nel raffronto con gli altri comuni del Rhodense, **si è verificata una crescita tendenzialmente costante**, con incrementi più rilevanti nel decennio '71-'81, in connessione con la crescita degli insediamenti produttivi, e negli anni 2005-2008, in attuazione delle possibilità concesse dal PRG del 2000.

2 Il quadro della pianificazione alla scala sovracomunale

2.1 Piani e prescrizioni sovracomunali

I contenuti della pianificazione sovracomunale hanno interesse non solamente per il loro valore prescrittivo ma in quanto valutazioni di carattere generale che considerano il territorio comunale con uno sguardo allargato, proponendo un punto di vista dal quale è impossibile prescindere date le strette interrelazioni che legano il destino dei comuni del territorio metropolitano. Di seguito vengono richiamati i contenuti dei piani sovracomunali che hanno avuto o avranno qualche influenza sulle scelte della pianificazione locale, considerando sia quelli che non hanno avuto, o non hanno ancora, riconoscimento formale, sia i piani vigenti, dotati di valore prescrittivo.

2.1.1 Le successive edizioni del Piano Intercomunale Milanese

La collocazione geografica decentrata di Pregnana Milanese rispetto all'area metropolitana milanese, e la sua evidenziata natura "di confine" ha costituito in passato un limite che ha condizionato i documenti e i piani che si sono succeduti nell'area PIM e nella stessa Provincia di Milano. Nel Piano Intercomunale Milanese del 1975 il territorio del comune di Pregnana viene stralciato. Tuttavia, alcune considerazioni infrastrutturali, che riguardano i comuni limitrofi, investono inevitabilmente anche questo territorio comunale.

Viene individuata, nella parte sud/ovest del territorio comunale, una nuova strada che attraversa l'autostrada Milano-Torino, raccordandosi ad essa con un sistema di svincoli e unisce l'attuale via Giovanni Falcone, in comune di Bareggio, con la SP119, in comune di Pogliano Milanese. La previsione perderà successivamente valore sino ad essere sostituita dal progetto di SP 172, che aggira Pregnana a est anziché a ovest. Degna di nota è anche la previsione della stazione ferroviaria sulla linea Milano-Novara posizionata 700 metri circa più a ovest rispetto alla previsione dell'attuale fermata. Tale impostazione privilegia l'interscambio gomma ferro rispetto a un più elevato livello di servizio per gli insediamenti esistenti, in particolare per Pregnana.

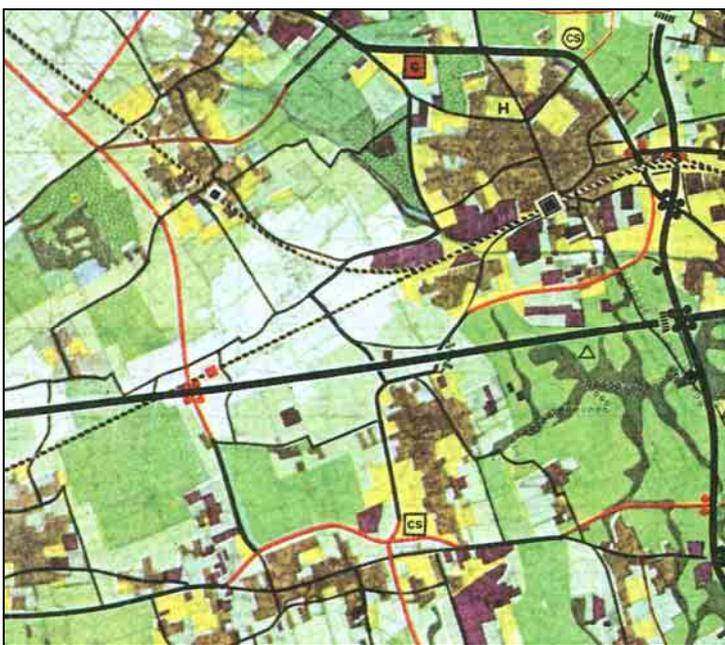


Fig. 01

PIM 1975, Tav. 9 - Tavola di sintesi

Per Pregnana non esistono indicazioni né per il centro abitato, né per le aree agricole. Il documento individua il valore delle aree che, disegnando un semicerchio sud-ovest-nord attorno al comune, comprendono terreni ineditati ("zone agricole generiche") a nord ed a sud, e "zone agricole di rilevante interesse agronomico" a ovest, tutte in seguito rientranti nel Parco Sud e nell'Oasi WWF di Vanzago. A nord, oltre la ferrovia del Sempione, all'interno del bacino del fiume Olona vengono identificate altre "zone agricole generiche" che si collegano al parco del Castellazzo di Rho e che saranno alla base del progetto di Parco Locale di Interesse Sovracomunale del basso Olona rhodense.

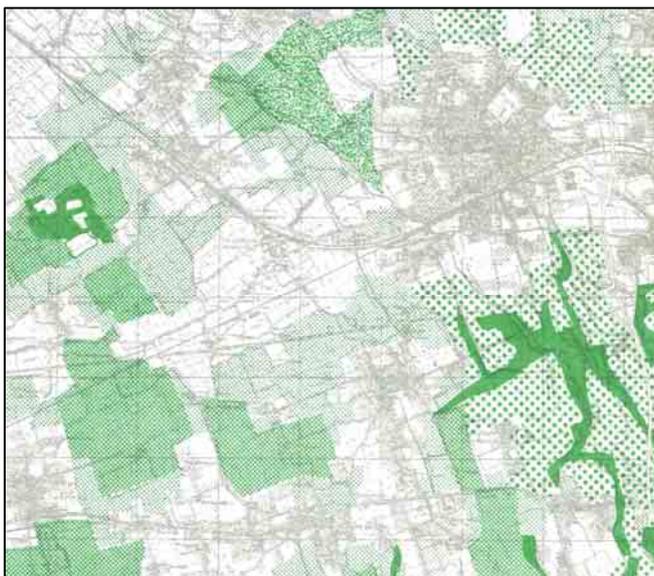


Fig. 02

PIM 1975, Tav. 8 -Le zone a verde

Si nota la fascia di connessione a nord di Rho tra il Parco delle Groane e l'Olona, definita di "Verde Ecologico", che prelude all'identificazione delle aree costitutive della proposta di Parco Locale di Interesse Sovra-comunale (PLIS) dell'Olona rhodense.

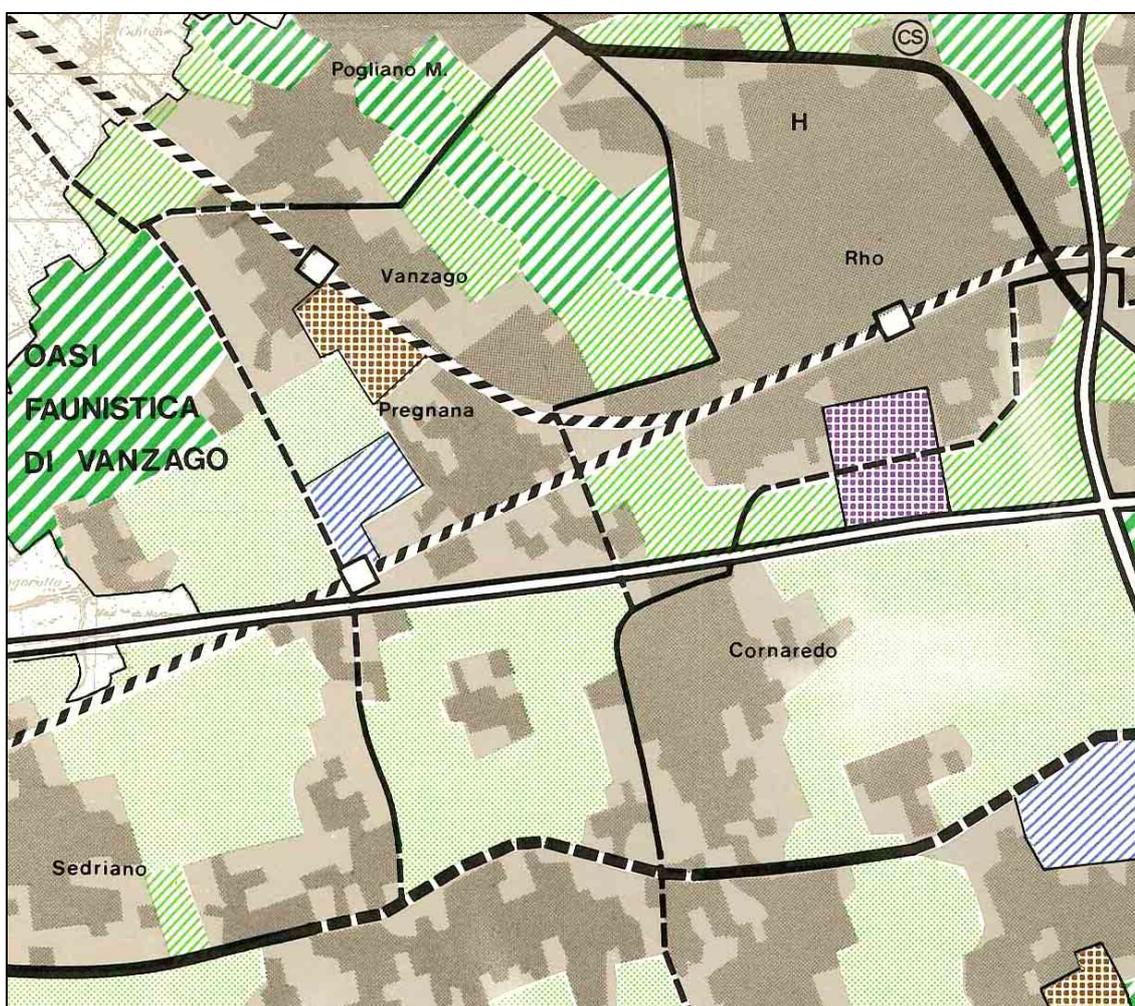


Fig.03

Piano Territoriale Comprensoriale Milanese – 1982 - Tav. 1 - Schema di Piano

Il Piano, oltre alle infrastrutture della mobilità, individua alcune zone per insediamenti di rilevanza comprensoriale:

- marrone: residenza, tra Pregnana Milanese e Vanzago;
- viola: industria, a sud di Rho;
- azzurro: zone di riserva, in connessione con una nuova fermata ferroviaria a sud di Pregnana Milanese.

Il Piano Territoriale del Comprensorio Milanese del 1982 prodotto dallo stesso Centro Studi PIM, in seguito accantonato conseguentemente alla soppressione dei comprensori, assume il tessuto urbano di Pregnana come già completamente saldato all'abitato di Vanzago, accentuandone la continuità attraverso l'individuazione in un comparto residenziale posto tra i due comuni a ovest della ferrovia Milano-Domodossola, in gran parte attuato sulla base dei piani urbanistici di Vanzago.

Analogamente il documento rileva, a sud, le saldature esistenti verso Cornaredo e rafforza quelle nei confronti di Bareggio tramite l'individuazione di "Zone di riserva per interventi di rilevanza comprensoriale", aree salvaguardate per interventi futuri nelle quali, in attesa della definizione delle scelte comprensoriali, si propone ai comuni di applicare le prescrizioni per le zone agricole, con divieto integrale di edificazione.

In connessione con questa indicazione si conferma la viabilità comprensoriale nord-sud, Pogliano-Barreggio, già contemplata dal piano del 1975, con la stazione in prossimità dell'autostrada, anche se non è più riportato lo svincolo autostradale per realizzare l'interscambio ferro-gomma con la A4. Prevale in questo caso il ragionamento sull'accessibilità ferroviaria alla prevista zona di rilevanza comprensoriale.

E' importante sottolineare come le fasce verdi di interposizione contemplate nel Piano PIM del 1975 a tutela delle saldature tra i diversi nuclei abitati vengano completamente disattese con il PTC del 1982, a differenza di quanto proporrà in seguito il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano nelle sue diverse edizioni e, ancor prima, il Parco Agricolo Sud Milano istituito 10 anni dopo (1993).

A livello infrastrutturale si introduce la previsione di una nuova strada che da via Della Repubblica a Cornaredo, con un tratto rettilineo si collega alla via Vanzago a Pregnana oltrepassando le due ferrovie. Ciò prelude al progetto della SP 172 che, con qualche cambiamento, assumerà obiettivi analoghi.

2.1.2 Il PTCP del 2003 e gli elaborati dell'adeguamento del 2007 alla L.R. 12/05¹⁴

Il vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano contiene un complesso sistema di obiettivi e strategie, tradotti in orientamenti e prescrizioni per la pianificazione comunale.¹⁵ Tali obiettivi e strategie riguardano argomenti diversi, sintetizzati nelle tavole numerate da 1 a 6: nei successivi capitoli i temi principali vengono trattati con riferimento a dette tavole, richiamando altresì le tavole predisposte nel 2007 per l'*adeguamento* del PTCP alla legge regionale n. 12/2005 (legge per il governo del territorio). La proposta di *adeguamento*, elaborata dalla Giunta Provinciale in carica nel quinquennio 2004-2009, pur priva di valore formale non essendo stata approvata dal Consiglio Provinciale, costituisce tuttavia un riferimento utile per l'analisi del contesto di Pregnana Milanese, in particolare per valutare la vocazione delle aree inedificate ancora presenti nel territorio comunale.

La nuova Giunta provinciale ha azzerato il precedente procedimento dando inizio nel corso del 2010 a una nuova procedura di *adeguamento*. Allo stato attuale è stato pubbli-

¹⁴ Il PTCP attualmente vigente fu preceduto da una versione pubblicizzata e discussa coi Comuni nel 1999, che successivamente non fu adottata. Di quella versione furono recuperate le indicazioni più significative per la tutela ambientale (Rete ecologica provinciale).

¹⁵ Cfr Allegato 2.

cato un documento di “linee guida” contenente, per l’area del Rhodense, un paragrafo specifico sull’EXPO.¹⁶

A - Il sistema insediativo infrastrutturale

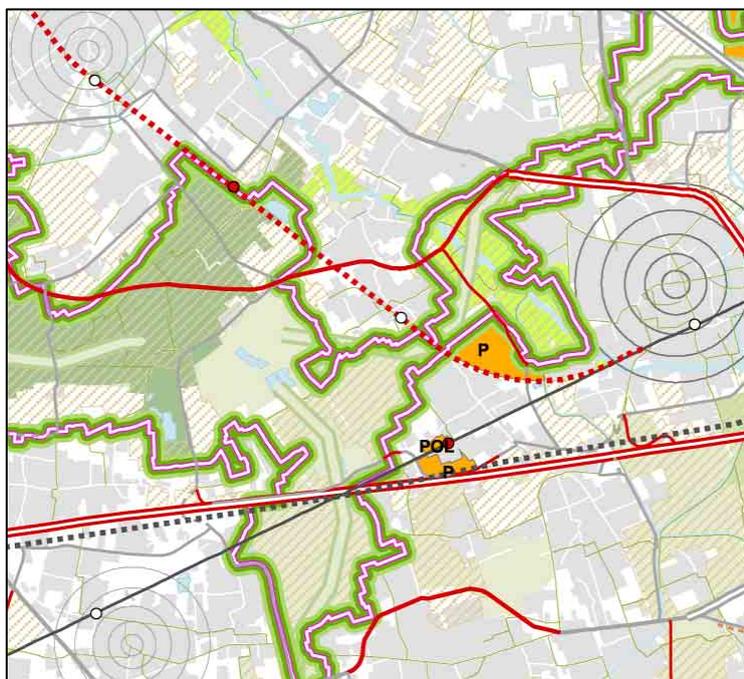


Fig. 04

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. 2007 Adeguamento alla L.R. 12/05

Tav. 1: Quadro di riferimento di assetto e tutela del territorio provinciale.

Con la campitura gialla sono identificati i “Progetti di rilevanza sovracomunale” che interessano il territorio di Pregnana Milanese, connotati dalle seguenti funzioni prevalenti”:

P = produttivo

POL = polifunzionale

La tav. 1 del vigente PTCP corrisponde alle tavv. 1, 1A e 1B dell’adeguamento del 2007. La tav. 1 del 2007, a conferma dei contenuti della tav. 1 del PTCP vigente, prevede il rafforzamento della tratta ferroviaria Milano-Domodossola¹⁷ e individua il tracciato della nuova linea ad alta velocità del sistema Milano-Torino-Lione, realizzato ed entrato in funzione nel dicembre 2009 per il tratto fino a Torino. La novità rispetto alla vigente tav. 1 è costituita dai “Progetti di rilevanza sovracomunale” (campitura gialla). I cerchi concentrici individuano in Rho un “Polo attrattore di 1° livello”. Il bollo rosso sulla linea Milano Novara a sud di Pregnana Milanese conferma la localizzazione della prevista (nel 2007) fermata ferroviaria, nel frattempo realizzata ed entrata in funzione.

¹⁶ Il progetto “Expo oltre le mura”, strettamente collegato al progetto “Fare rete”, si propone di cogliere l’occasione dell’Expo 2015 e dei suoi finanziamenti per realizzare interventi che rafforzino e qualificano le identità culturali, sociali e paesaggistiche, presenti nel territorio provinciale. Per l’Expo sono previsti 29 milioni di visitatori.

L’Expo tuttavia non si esaurisce nel sito espositivo. Anzi, sempre secondo le previsioni, i visitatori dedicheranno una buona parte del loro tempo alla visita della città e del territorio. Il format della città e del territorio è dunque cruciale per il successo dell’Expo, altrettanto se non di più rispetto a quello del sito dell’evento.

L’Expo è dunque l’occasione per una grande operazione di rinnovamento che deve appoggiarsi innanzitutto, alla scala territoriale più ampia, ai poli che per giacitura sulle linee di paesaggio, per connessioni infrastrutturali esistenti o in corso di realizzazione, per rilevanza di risorse funzionali e culturali, rappresentano un forte potenziale di riconoscibilità territoriale. Questi si configurano allora come porte di accesso al sistema espositivo e, al tempo stesso, come poli di convergenza della mobilità territoriale.

Le linee generali del progetto, anche in aderenza al tema di Expo 2015, si rivolgono alla qualificazione e valorizzazione dei corsi e delle vie d’acqua e di terra (fiumi e navigli, strade e ferrovie) e dei borghi d’arte e storia che ad essi fanno riferimento.

Il progetto “Expo oltre le mura” si propone di promuovere e coordinare una pluralità di progetti locali per costruire una visione d’insieme e renderli efficaci per contribuire significativamente al più generale obiettivo di rafforzare la rete territoriale provinciale anche in virtuosa competizione con la città centrale. (Provincia di Milano, Linee guida per l’adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente, bozza, maggio 2010).

¹⁷ Il progetto definitivo del potenziamento della linea Rho-Arona per il tratto nel comune di Pregnana consiste nella realizzazione del quarto binario.

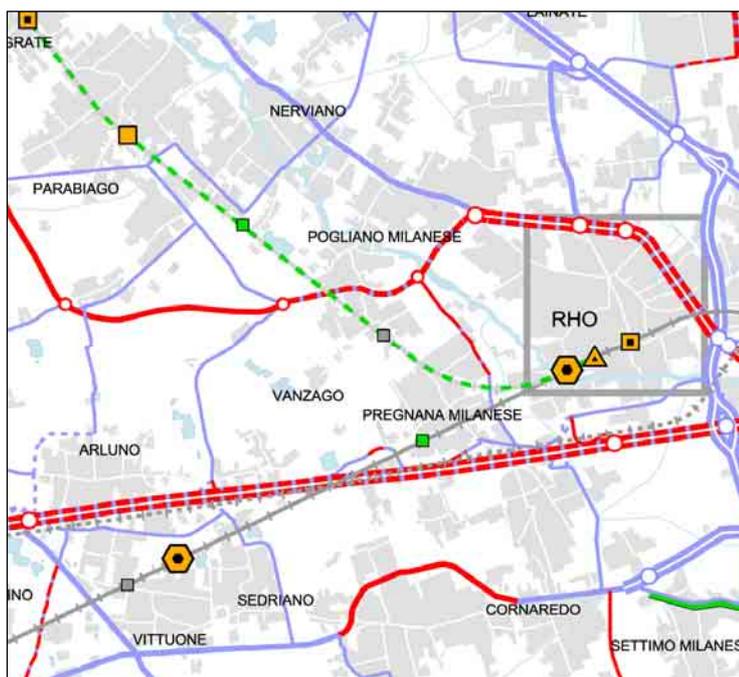


Fig. 05
 Piano Territoriale di Coordinamento
 Provinciale. 2007
 Adeguamento alla L.R. 12/05
 Tav. 1A: Sistema infrastrutturale

Per quanto riguarda le infrastrutture per la mobilità stradale, la tav. 1A conferma i contenuti della vigente tav. 1 del PTCP. Per Pregnana Milanese è rilevante il progetto di variante della nuova strada provinciale SP 172 nel tratto evidenziato in rosso, a partire dalla “variante del Sempione” che passa tra Pogliano e Vanzago fino a collegarsi con il tratto già realizzato dalla rotatoria delle vie Lombardia-Castellazzo a nord fino all’incrocio con la Padana Superiore (SS n. 11) a sud, tra Settimo e Cornaredo.

In Rho i simboli gialli (esagono, triangolo e cerchio con parti centrali nere) identificano rispettivamente un terminal intermodale, uno scalo merci e un “interscambio di 2° livello” esistente. Un previsto “interscambio di 1° livello” (quadrato con campitura gialla) è localizzato nella nuova stazione della Fiera, a est del Polo di Rho-Però, dove si attesta anche la linea della MM1.

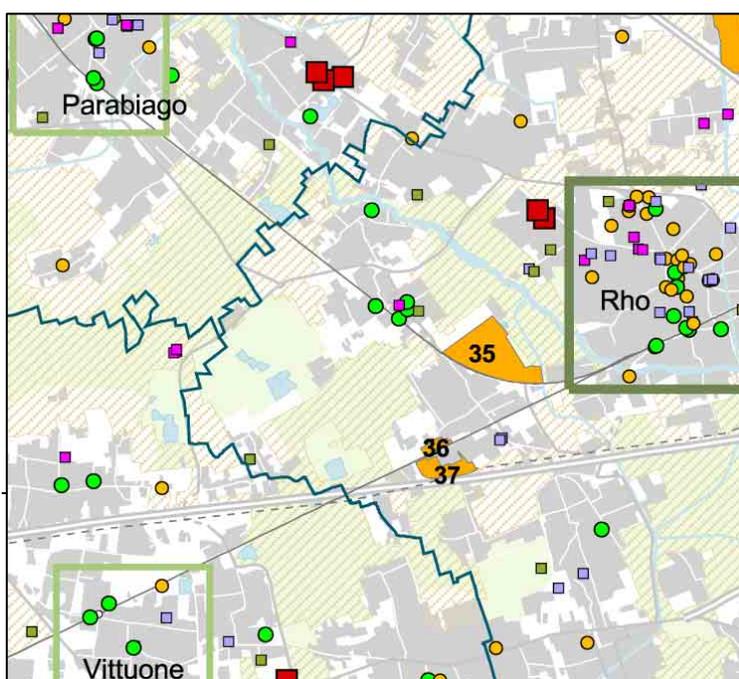


Fig. 06
 Piano Territoriale di Coordinamento
 Provinciale. 2007
 Adeguamento alla L.R. 12/05
 Tav. 1B: Sistema insediativo.

La tav. 1B del 2007 contiene un'analisi dei servizi di livello sovracomunale, concentrati soprattutto a Rho. L'unico simbolo presente nel territorio di Pregnana Milanese ("servizio di livello sovracomunale alle imprese") identifica probabilmente la Bull. Tra i possibili insediamenti di rilevanza sovracomunale sono individuati:

- 35: Area ex AGIP;
- 36: PII nuova fermata ferroviaria (in corso di realizzazione);
- 37: Area Bull.

Quest'ultima è in realtà coincidente con le aree non ancora edificate del più complessivo insediamento della Bull.

B – Difesa del Suolo e Sistema Paesistico Ambientale

Le tavv. 2 e 3 contengono i dati fondamentali ripresi e meglio specificati negli elaborati del PGT relativi alle tematiche dei vincoli, dell'ambiente e del paesaggio.

L'indicazione di maggiore rilievo riguarda l'individuazione della fascia di "rilevanza paesistico fluviale" lungo il corso del fiume Olona, con l'individuazione di una serie di aree boscate a nord dello scolmatore e lungo il fontanile Serbelloni, e il recepimento del Parco Agricolo Sud Milano. A questo si somma l'individuazione del nucleo storico di Pregnana e la segnalazione di alcuni edifici di pregio a carattere civile, religioso, rurale ed industriale.

C – La rete ecologica

La tav. 4 del PTCP (Rete ecologica) è stata rielaborata in sede di *adeguamento* del 2007. Il territorio di Pregnana Milanese è lambito dal corridoio ecologico del corso d'acqua del Lura a est e dal corridoio ecologico primario che passando da est ad ovest divide il comune dall'abitato di Vanzago, unendo il Parco sud e l'Oasi WWF di Vanzago con l'area del futuro PLIS del basso Olona rhodense.

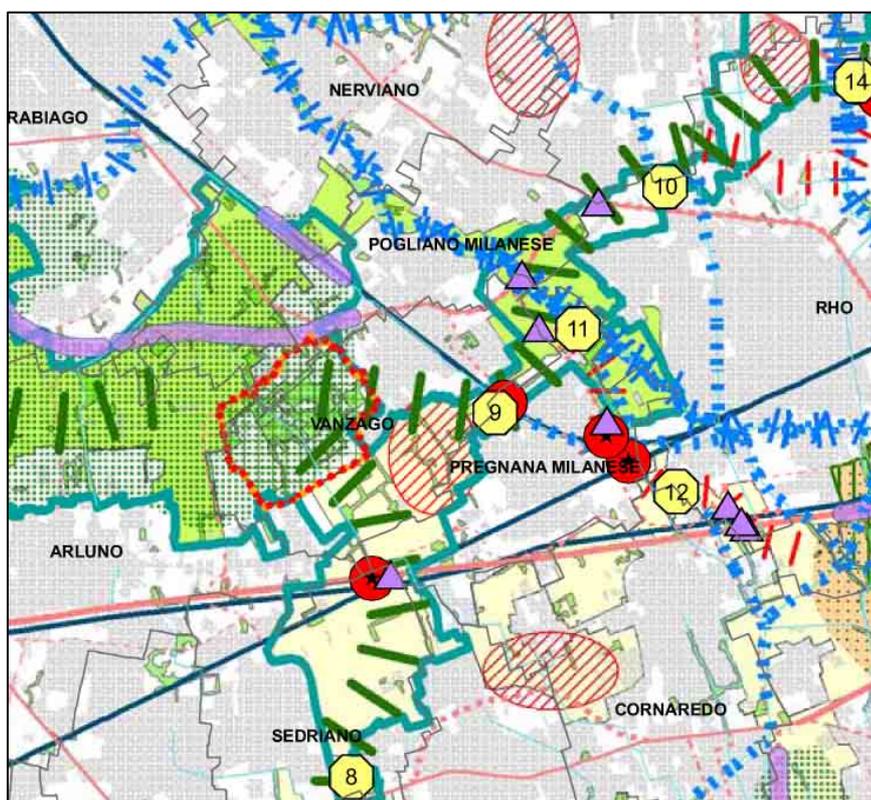


Fig. 07
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. 2007
Adeguamento alla L.R. 12/05
Tav. 4: Rete ecologica.

La più importante differenza rispetto alla tav. 4 vigente è costituita da una più puntuale identificazione dei “varchi”, distinti tra “non perimetrati e “perimetrati”, questi ultimi contraddistinti con un numero (9, 11 e 12 significativi per Pregnana), e della “Dorsale Verde Nord”. Tralasciando l’individuazione delle “barriere infrastrutturali” (i cerchi rossi) e dei “varchi”, trattati in seguito, si rileva la presenza di un “ganglio secondario” a nord-ovest dell’abitato (la figura ovale tratteggiata), compreso entro il perimetro della Dorsale Verde Nord e interessante in parte il territorio occidentale di Pregnana, tra il centro abitato e l’Oasi WWF di Vanzago. Quest’ultima è perimetrata in uno specifico elaborato dell’*adeguamento* del 2007 (tav. A/1, Studio di incidenza su SIC, pSIC e ZPS).

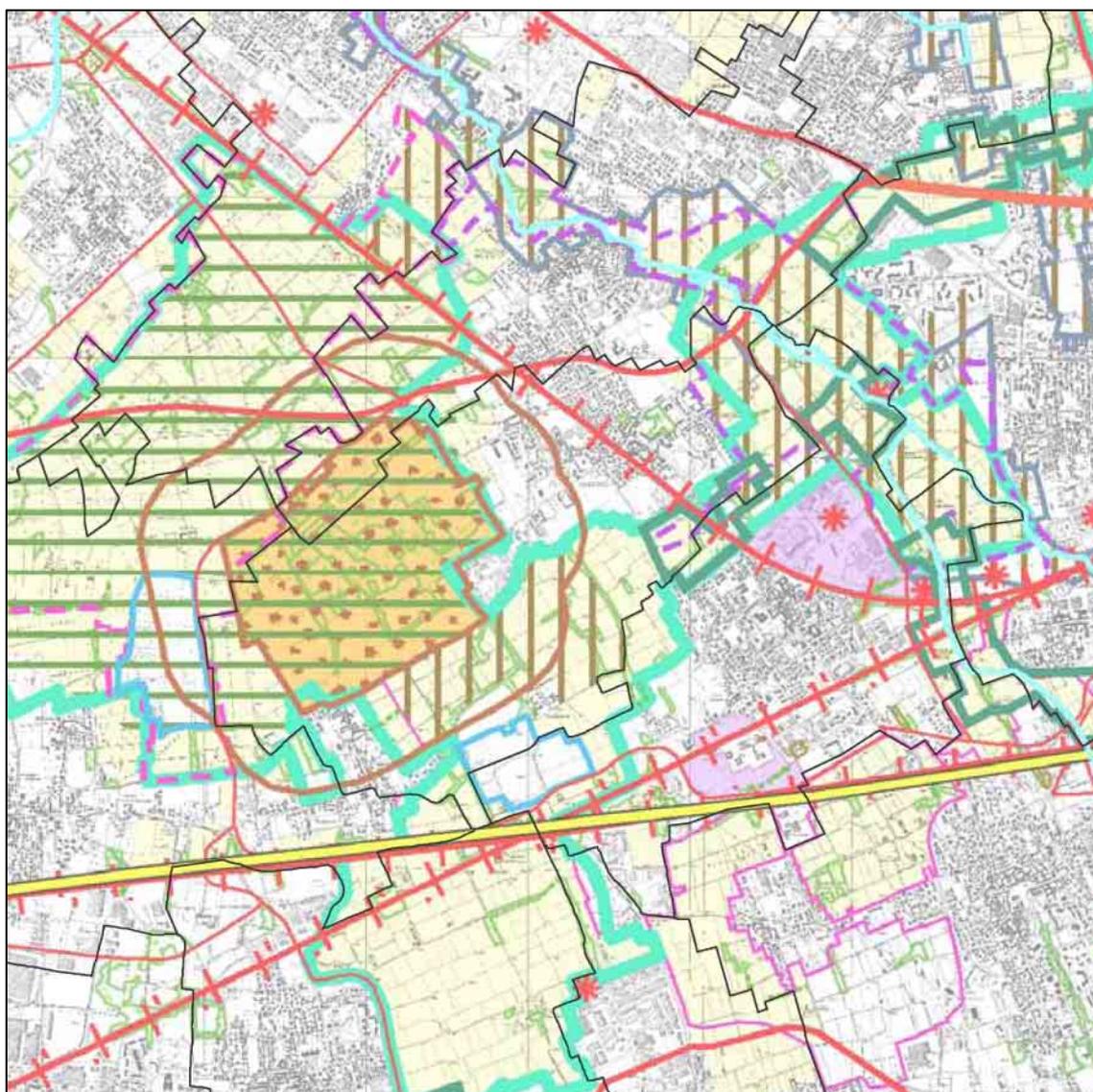


Fig.. 08

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. 2007 - Adeguamento del PTCP alla L.R. 12/05

Tav. A/1 – Studio di incidenza su SIC, pSIC e ZPS. L’Oasi del WWF di Vanzago figura come SIC e ZPS della “Rete 2000”. Le aree inedificate sui versanti ovest e sud di Pregnana Milanese sono quasi del tutto perimetrati nel Parco Agricolo Sud Milano

D – L’individuazione degli ambiti destinati all’attività agricola

L’individuazione degli ambiti da destinare all’attività agricola è affidato dalla L.R.

12/05 alla Provincia e al singolo Comune:¹⁸ entrambi vi provvedono nel contesto della redazione dei propri strumenti di programmazione del territorio e giungono a una conclusione vincolante nella fase del giudizio provinciale sul PGT di compatibilità con il PTCP.¹⁹

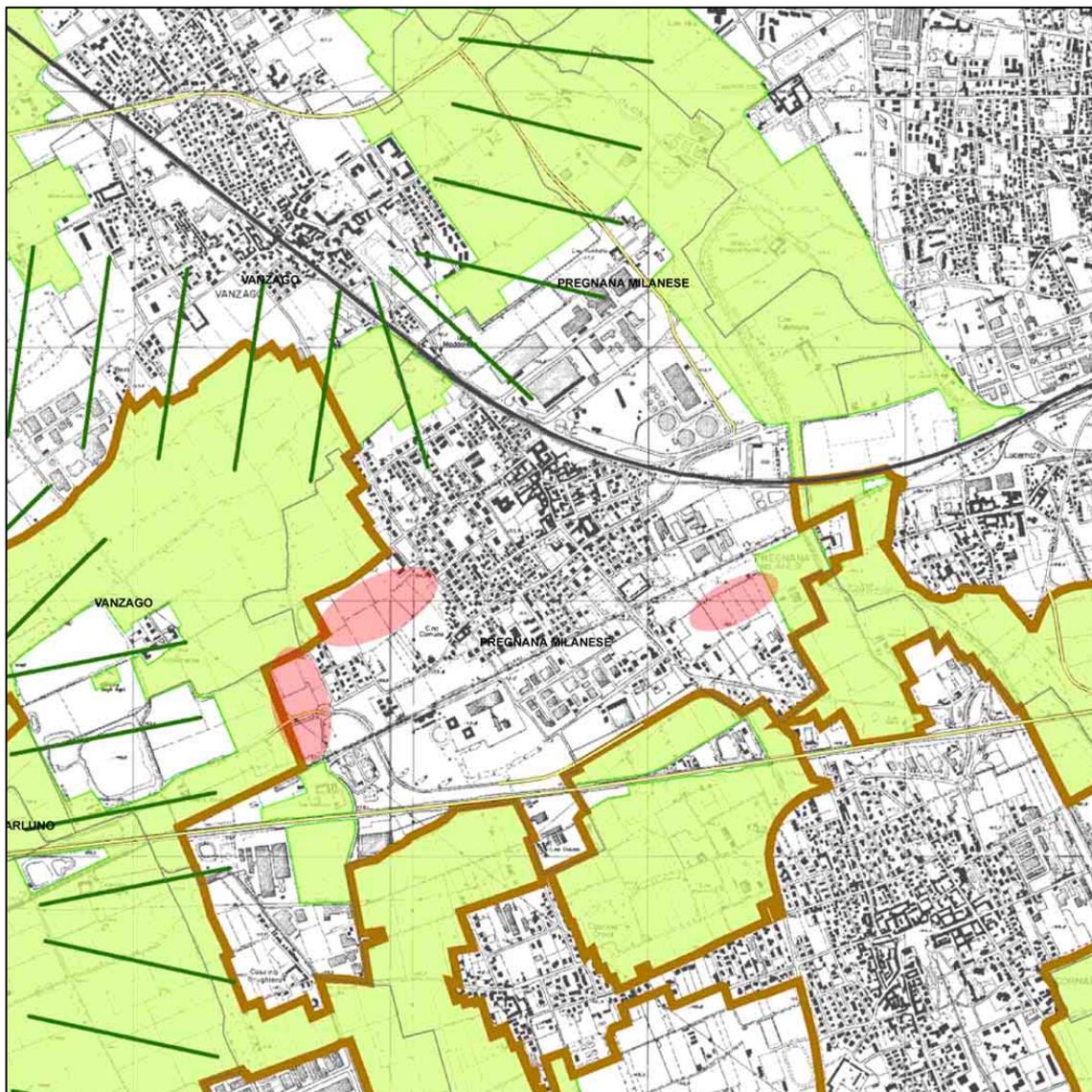


Fig. 09

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. 2007 - Adeguamento del PTCP alla L.R. 12/05

Tav. 7 -Ambiti destinati all'attività agricola. Le figure ovali in tinta rosa sono state aggiunte, e individuano sommariamente aree agricole come tali classificate dal PRG di Pregnana Milanese Milanese del 2000.

¹⁸ I criteri e le modalità per tale operazione sono contenuti nella DGR n° VIII/008059 del 19 settembre 2008, avente appunto per oggetto i "Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei piani territoriali di coordinamento provinciale". Nei comuni comprendenti territori del Parco Agricolo Sud Milano, il relativo perimetro è stato assunto dalla Provincia come principale elemento di riferimento.

¹⁹ L.R. 12/05, art. 15, comma 4, e art. 10, comma 1, paragrafo "e". La stessa legge colloca l'individuazione delle aree agricole fra le indicazioni del PTCP che "... hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT ..."; tuttavia tale prevalenza è limitata al solo periodo intercorrente fra l'approvazione del PTCP e l'approvazione del PGT e l'individuazione è compiuta dal PTCP una volta "... acquisite le proposte dei comuni ...". Ne consegue che l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola verrà concertata fra Provincia e Comune nel contesto della discussione delle scelte dei rispettivi piani.

La proposta di *adeguamento* elaborata e non adotta nel quinquennio 2004-2009 opera una individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola (in verde nella successiva immagine) che non discende esattamente dallo stato dei luoghi. Vengono escluse alcune aree coltivate esterne al Parco Agricolo (perimetro marrone), posizionate a ridosso dell'abitato e classificate dal PRG del 2000 in zona agricola. Il disegno delle aree agricole costruisce un sistema protettivo attorno all'abitato di Pregnana. La tavola (fig. 09) riporta anche i corridoi primari della rete ecologica (tav. 4 del PTCP) a nord e a ovest, in direzione dell'Oasi WWF di Vanzago, rimarcando i problemi legati all'attraversamento delle infrastrutture ferroviarie e autostradali.

E – Il disegno della “Dorsale Verde Nord”

La Dorsale Verde Nord costituisce un primo approfondimento delle indicazioni relative alla rete ecologica provinciale. La Dorsale “... vuole rappresentare la struttura portante del sistema di connessione ecologica e ambientale della metà settentrionale della Provincia e propone il mantenimento della continuità territoriale e la riqualificazione ecologica degli ambiti non edificati nell'area compresa tra i fiumi Ticino e Adda.”²⁰

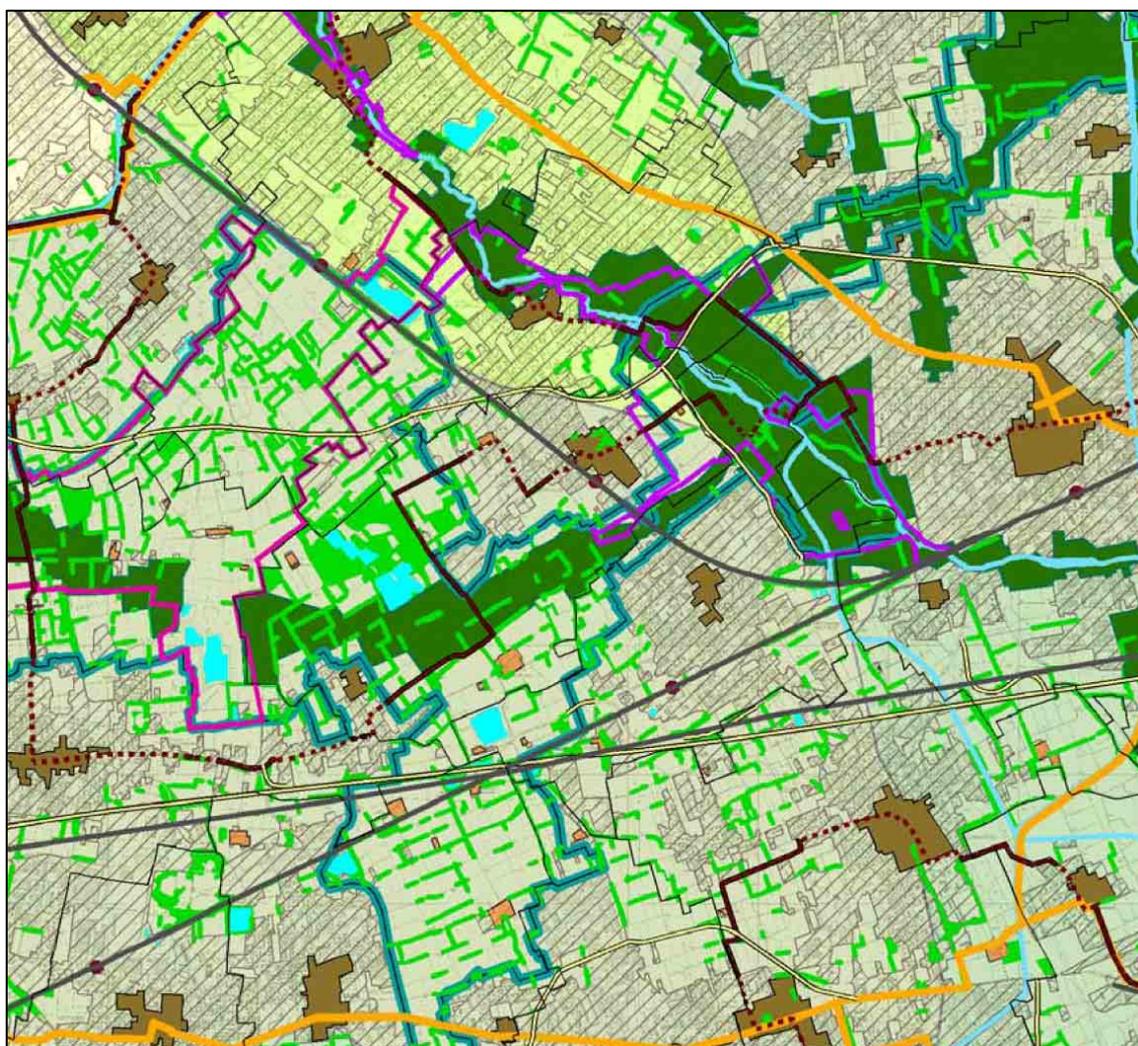


Fig. 10

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. 2007

Adeguamento del PTCP alla L.R. 12/05 - Tav. 6/a - Progetto di valorizzazione del paesaggio

La Dorsale Verde Nord è evidenziata con tratto azzurro scuro con linea nera al centro

²⁰ Dalla “Relazione Generale” della Variante, cap. 11.3.

La Dorsale Verde Nord corrisponde approssimativamente al tracciato del corridoio ecologico primario della “rete ecologica provinciale” e lambisce il territorio di Pregnana da nord-est a sud-ovest unendo il futuro Parco del basso Olona rhodense con l’Oasi WW e il Parco del Roccolo verso ovest, e verso sud con il Parco Agricolo Sud Milano.

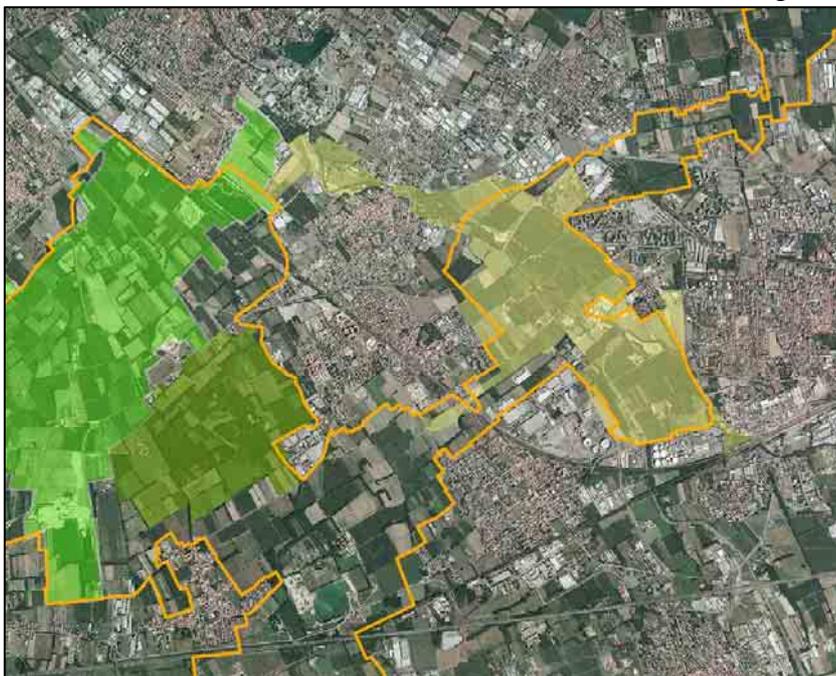


Fig. 11

Fotografia aerea con individuazione del perimetro della Dorsale Verde Nord (arancione), del proposto *PLIS del Basso Olona rhodense* (campitura gialla), del vigente PLIS del Roccolo (campitura verde chiaro) e dell’Oasi WWF di Vanzago (verde scuro).

Per garantire la continuità della Dorsale anche nei passaggi più critici, la Variante di *adeguamento* del 2007 è corredata da un repertorio dei “Varchi”, per alcuni dei quali viene proposta una perimetrazione dettagliata delle aree da salvaguardare. Per il territorio comunale la Variante individua tre varchi rispettivamente a nord, tra Pregnana e Vanzago in corrispondenza della ferrovia a cavallo del Viale Europa Unita; uno a est, nella valle fluviale dell’Olona tra le industrie sul corso d’acqua (località Molino Cecchetti) e il comparto industriale ad oriente; l’ultimo più problematico posizionato a est al confine con Rho in prossimità dello scolmatore.



Fig. 12

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. 2007
Adeguamento del PTCP alla L.R. 12/05

Sulla foto aerea sono rappresentati il perimetro (in bianco) del “varco” contraddistinto con il n. 9 e l’individuazione delle aree facenti parte della Dorsale (tratteggio nero), più schematicamente individuate nella precedente figura.

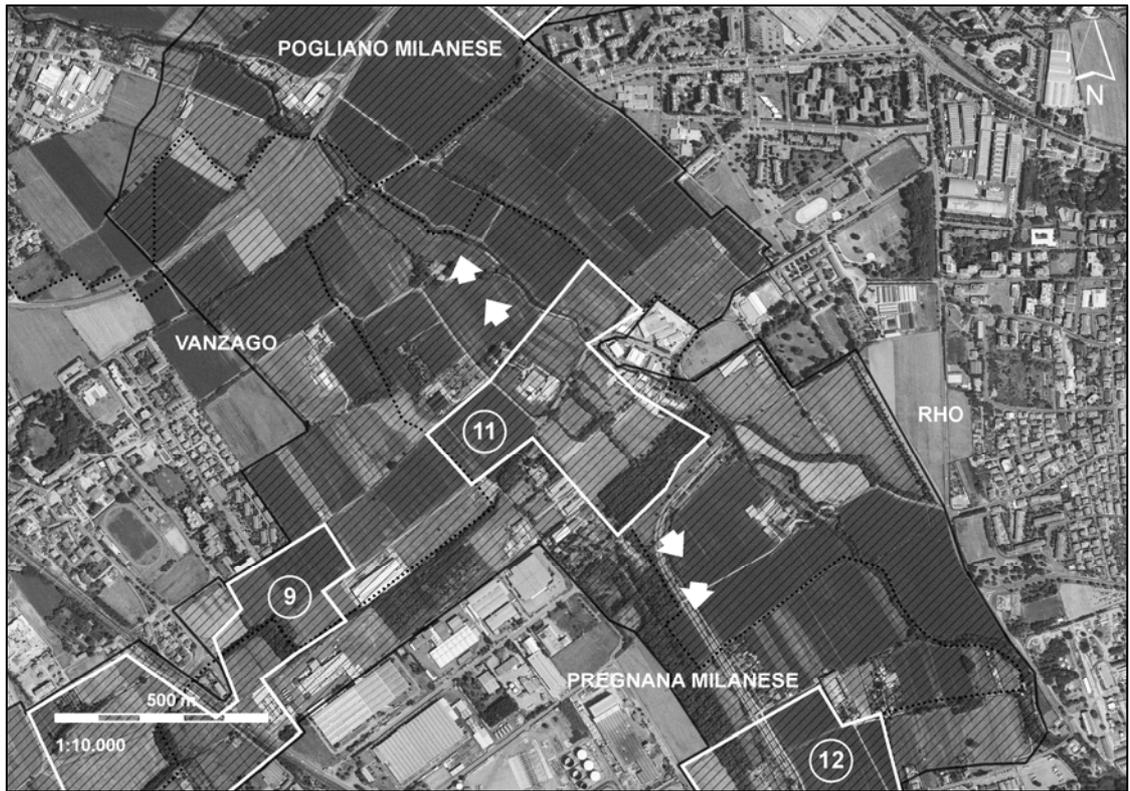


Fig. 13
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. 2007
Adeguamento del PTCP alla L.R. 12/05 - "Varco" contraddistinto con il n. 11.



Fig. 14
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. 2007
Adeguamento del PTCP alla L.R. 12/05 - Varco contraddistinto con il n. 12.

Il Progetto della Dorsale Verde Nord è stato fatto proprio dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 8/8515 del 26 novembre 2008, che lo ha inserito nella Rete Ecologica Regionale (RER: vedi figura successiva).

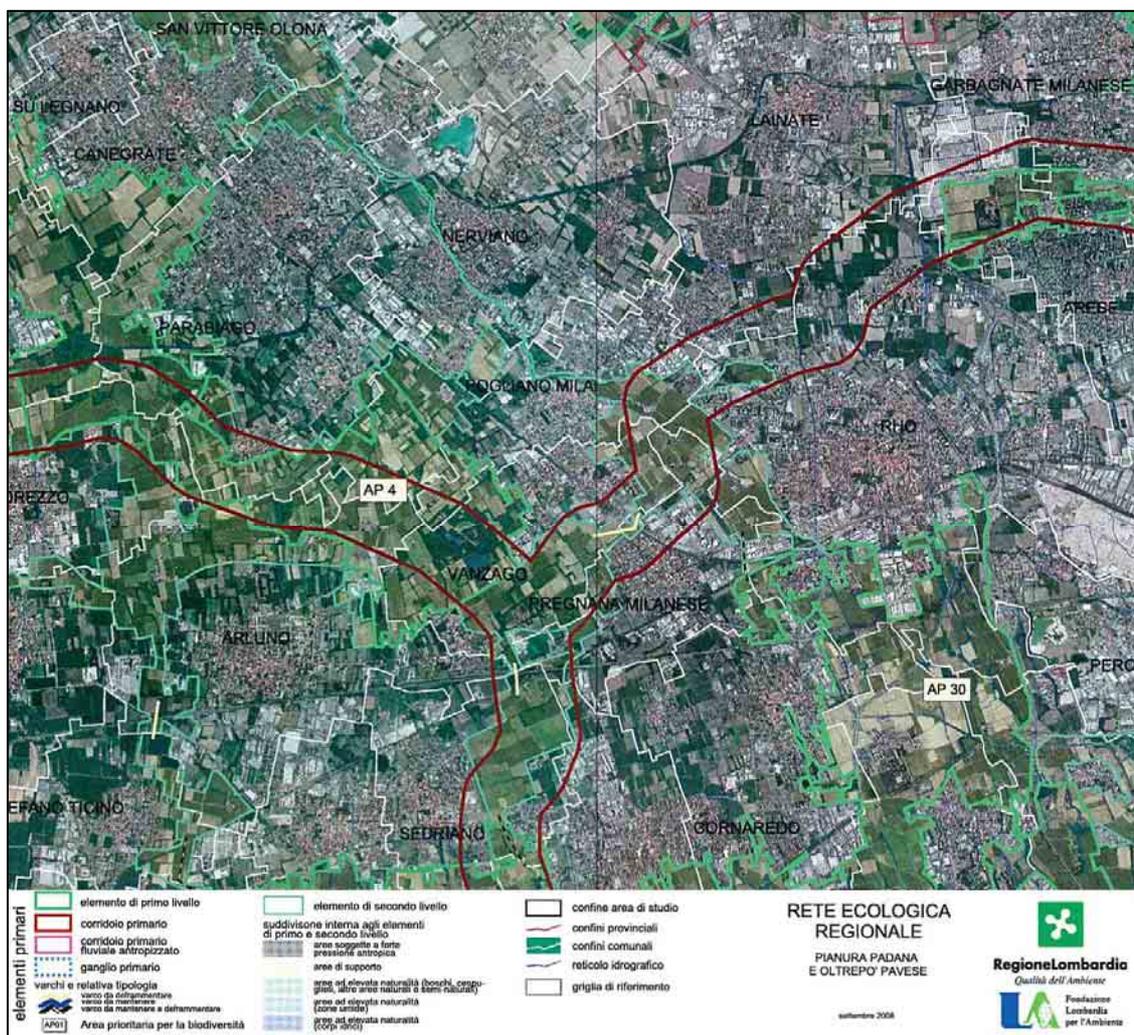


Fig. 15
Rete Ecologica Regionale - Settore 32 e 52

2.1.3 Il Piano d'Area Rhodense

Al momento della predisposizione degli atti che costituiscono il PGT del comune di Pregnanza, il Piano d'Area Rhodense²¹ ha concluso la prima fase²² che si occupa dei temi e dei problemi di assetto del territorio che non possono essere adeguatamente affrontati alla scala comunale, ponendosi ad un livello intermedio fra questa ed il PTCP.

²¹ F. Aprà, A. Drufuca, M. Engel, G. Praderio, *Piano d'Area del Rhodense*, 2008.

²² La redazione del Piano d'Area è stata promossa dalla Provincia di Milano e dai 12 Comuni del Rhodense (Arese, Baranzate, Bollate, Cornaredo, Garbagnate M., Lainate, Pero, Pogliano, Pregnanza M., Rho, Settimo M., Vanzago). La prima stesura del Piano è stata presentata ai Comuni del Rhodense nel luglio 2007. L'edizione finale è rassegnata nel gennaio 2008, prima che fosse decisa l'assegnazione a Milano dell'allestimento dell'EXPO' 2015, i cui effetti non sono pertanto contemplati dal Piano d'Area stesso.

Il Piano d'Area non è dotato di valore formale ma, presentandosi come approfondimento alla scala locale delle indicazioni del PTC, sostanzialmente condiviso dai Comuni proponenti, può costituire un riferimento importante per la redazione dei piani comunali.

Tralasciando le valutazioni di carattere generale sulle dinamiche di sviluppo, sul consumo di suolo, sul fabbisogno abitativo e sugli altri temi sviluppati, le principali indicazioni dei diversi progetti contenuti nel Piano d'Area riguardano il verde e il sistema delle aree inedificate. In particolare vengono riconosciute a nord/ovest dell'abitato, tra la ferrovia per Novara e quella per Domodossola, a est nel futuro PLIS del Basso Olona e a sud della ferrovia al confine con Cornaredo, aree (evidenziate in colore giallo) che per la loro conformazione e posizione presentano una vocazione agricola produttiva.

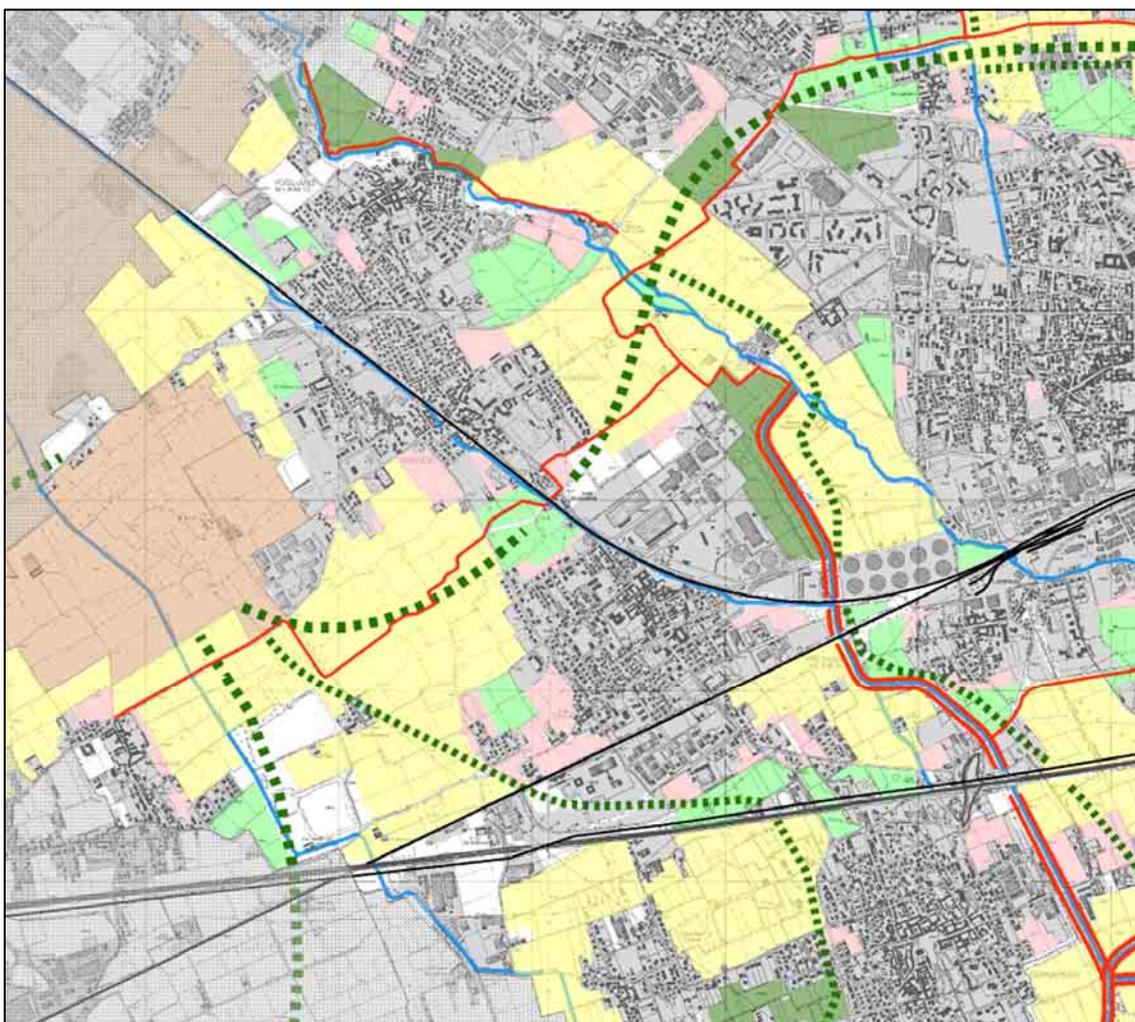


Fig. 16

Piano d'Area Rhodense -Tav.9 "La trama verde, il sistema ambientale e la fruizione delle aree verdi". A ovest di Pregnana sono identificati il PLIS del Roccolo (marrone più scuro) e l'Oasi di Vanzago (marrone più chiaro). In colore rosa sono identificate le aree la cui pianificazione si ritiene di esclusivo interesse comunale.

Viene individuato inoltre un sistema di connessioni ciclopedonali principali (tratti rossi nella figura) che appoggiandosi sul sistema dello scolmatore e sui percorsi rurali collega le aree libere di Pregnana con il più generale sistema di aree di uso pubblico del Rhodense.

2.2 Limiti posti dai vincoli sovracomunali²³

Oltre alle prescrizioni della pianificazione provinciale il territorio del Comune di Pregnana Milanese è gravato da vincoli di natura ambientale, idrogeologica o connessi alla presenza di infrastrutture, la maggior parte dei quali riportati nello stesso PTCP.

Una maggiore attenzione meritano in particolare i vincoli legati alla presenza del corso d'acqua del fiume Olona sia per le problematiche di natura idrogeologica (Piano di Assetto Idrogeologico del Po) che per quelle di carattere paesaggistico.

2.2.1 Vincoli imposti dal Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)²⁴

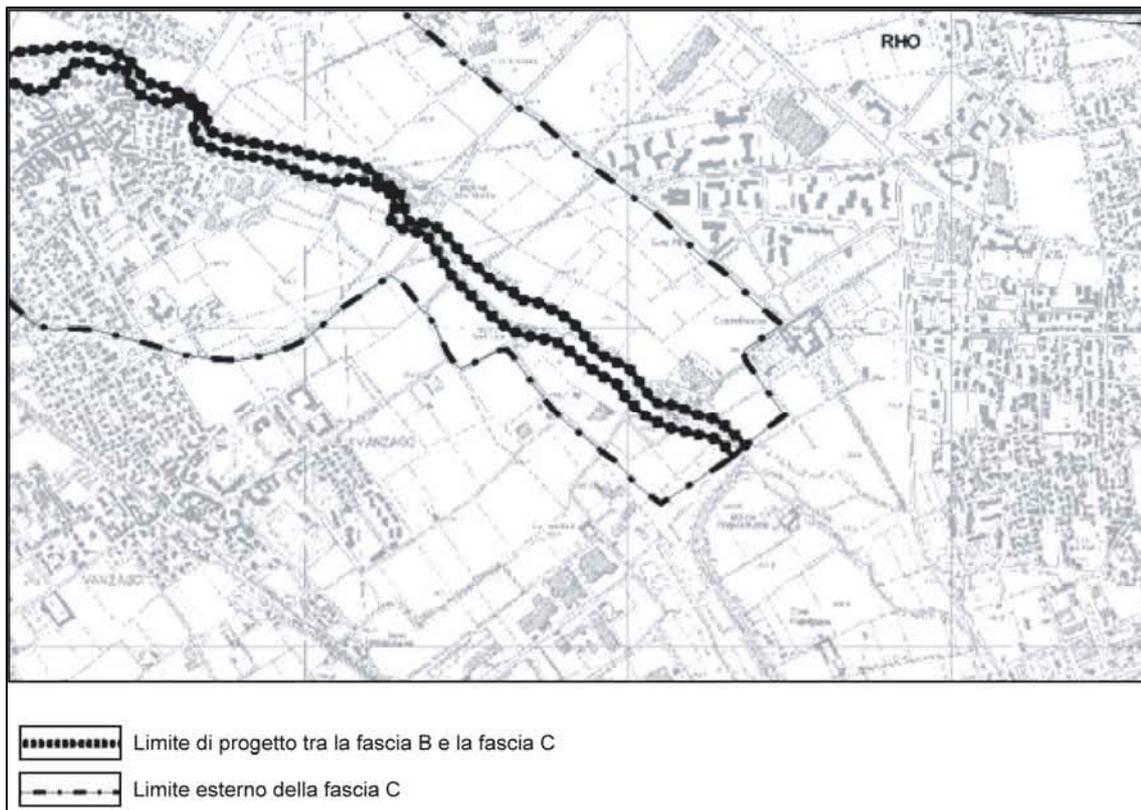


Fig. 17

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. 2003
Tav.5 bis - Olona Zona B-PR e Zona I (PAI)

Lungo il corso del Olona fino al raggiungimento dello scolmatore, il Piano individua in prossimità del corso d'acqua, una fascia di esondazione ("Fascia B") che assume come portata di riferimento la piena con tempo di ritorno di 200 anni.

²³ Cfr Tav. DA.02

²⁴ Il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico è approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 24 maggio 2001 (GU n. 183 dell'8 agosto 2001).

In tale delimitazione sono vietati (art. 30 NTA):

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);
- c) in presenza di argini: interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Esternamente a tale fascia, il Piano (assumendo come portata di riferimento la massima piena storicamente registrata, se corrispondente a un tempo di ritorno superiore a 200 anni, o in assenza di essa, la piena con tempo di ritorno di 500 anni), individua la "Fascia C, Area di inondazione per piena catastrofica".

In tale area che si estende ad ovest circa fino alla Via Molino Sant'Elena ed a est fino alla Via Antonio Fogazzaro in territorio di Rho, a nord del Castellazzo, il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza, mediante la predisposizione prioritaria, da parte degli Enti competenti, di Programmi di previsione e prevenzione.

2.2.2 Vincoli ai sensi dell'art. 142 del DLgs 42/04

Il corso dell'Olona è fiancheggiato da fasce di salvaguardia paesistica della profondità di m. 150 per effetto dell'art. 142 del DLgs 42/04, che riprende una disposizione contenuta originariamente nella legge 431/85, meglio nota come "Legge Galasso".

Il vincolo comporta l'assoggettamento alla preventiva autorizzazione degli enti preposti dei progetti delle opere che si intendono realizzare all'interno dei territori tutelati: nella Regione Lombardia la competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggista è delle "commissioni comunali del paesaggio" istituite ai sensi della L.R. 12/05.

Non si tratta dunque di un vincolo di inedificabilità, ma di una disposizione volta a rendere coerenti gli interventi di trasformazione con gli obiettivi di salvaguardia del paesaggio.²⁵

Ferma restando la disposizione di salvaguardia transitoria istituita per legge, spetta al PGT di precisare gli oggetti e gli obiettivi della tutela e proporre una articolazione normativa coerente col carattere dei luoghi e con l'assetto urbanistico complessivo.

²⁵ Rimangono escluse dal vincolo le "... aree che alla data del 6 settembre 1985:

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;
- b) limitatamente alle parti comprese nei piani pluriennali di attuazione, erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone [C e D] ..." (DLgs 42/04, art. 142, comma 2).

2.2.3

Piano Territoriale di Coordinamento Parco Agricolo sud Milano (DGR 3/8/2000 n° 7/818)

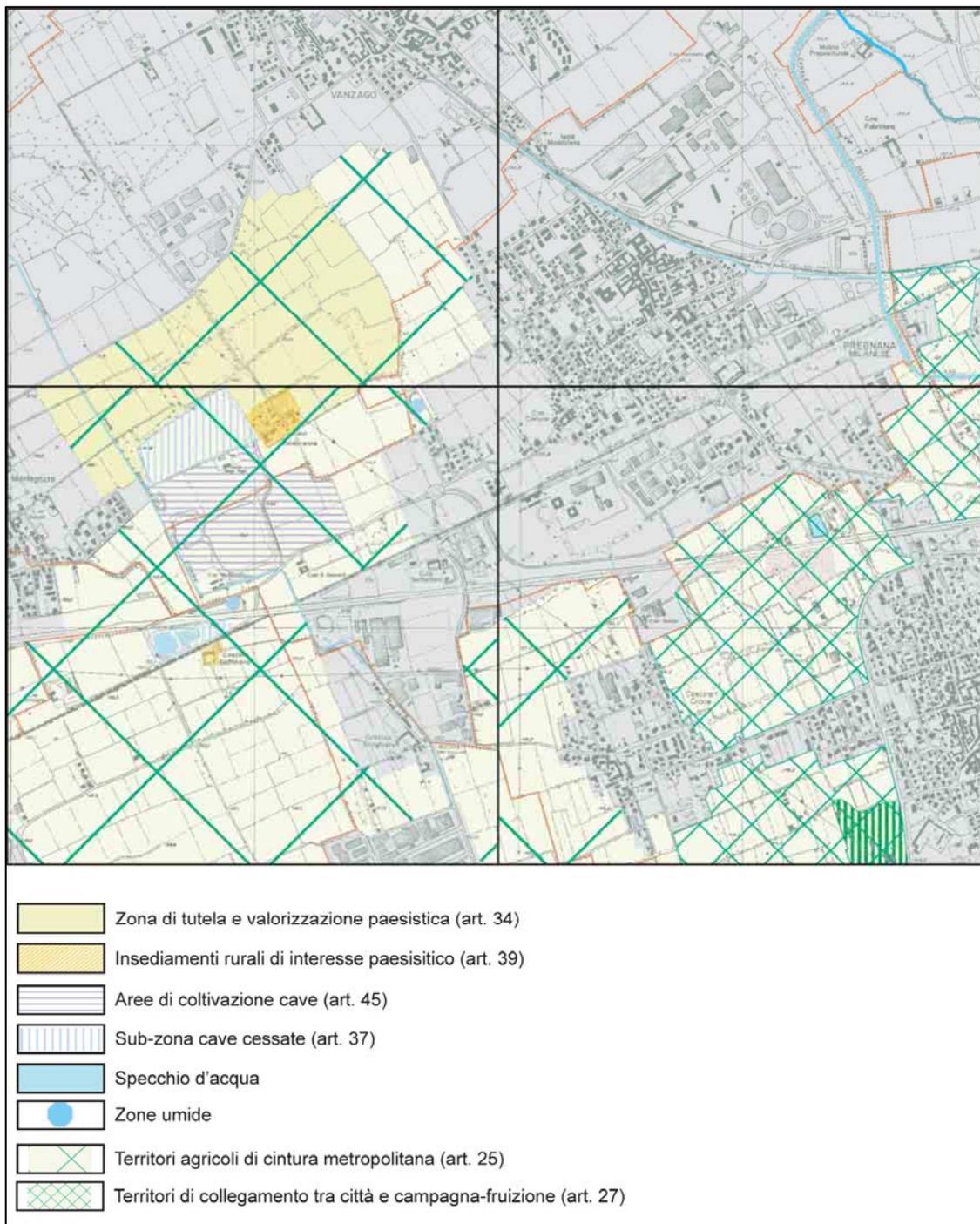


Fig. 18
Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano - 2000
Azzonamento

Il Parco Regionale Agricolo Sud Milano, che circonda da ovest ad est la porzione meridionale del territorio comunale di Pregnana Milanese, interessa circa 60 ettari del territorio comunale ponendosi a salvaguardia dei processi di saldatura delle edificazioni con i centri urbani di Sedriano, Bareggio e Cornaredo a sud, e Vanzago a nord/ovest. Le

previsioni urbanistiche del PTC “sono immediatamente vincolanti *erga omnes*: sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali comunali dei comuni interessati e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute” (art. 1, comma 5).

Nella planimetria del PTC del Parco si riconoscono in tratto rosso i confini comunali e, all’interno del confine di Pregnana:

- Aree ai confini con Vanzago e Sedriano, classificate nei “Territori agricoli di cintura metropolitana” (quadrettatura verde a maglia larga). Si tratta di aree che “...*per la loro collocazione, compattezza e continuità e per l’alto livello di produttività, sono destinate all’esercizio ed alla conservazione delle funzioni agricolo-produttive, assunte quale settore strategico primario per la qualificazione del parco*” (art. 25, comma 1 delle NTA). Comprendono anche un’area classificata tra le “Aree di coltivazione cave” (art. 45 delle NTA), contemplata dal vigente Piano Provinciale (Cava Valdarenne) che definisce perimetro, tempi e modalità di escavazione. Con la stessa classificazione (art. 25 delle NTA) sono trattati due piccoli appezzamenti a sud dell’autostrada, confinanti con il comune di Cornaredo.
- Area ai confini con Rho: si tratta di una piccola ma importante porzione del territorio di Pregnana, classificata dal PTC del Parco tra i “Territori di collegamento tra città e campagna - Fruizione” (art. 27 delle NTA): interessata dal passaggio del canale scolmatore dell’Olona e, poco più a sud, da due sottopassi ai rilevati ferroviari poco dopo la loro biforcazione, è un’occasione unica per garantire continuità fruitiva tra le aree del PLIS e quelle del Parco Sud, entrambi da integrare ai fini di detta continuità.

2.3 Indicazioni della strumentazione urbanistica dei comuni confinanti

La relazione fra l’edificato di Pregnana e quello dei comuni vicini risulta sostanzialmente determinato dalla pianificazione sovraordinata (PTC del Parco Agricolo Sud Milano) e dalle iniziative di salvaguardia in corso di definizione (Parco locale di interesse sovracomunale dell’Olona Rhodense). Questa situazione viene necessariamente confermata dagli strumenti della pianificazione comunale in corso di elaborazione al momento del rilascio del presente Documento.

In particolare il Comune di Vanzago, nel quadro dei documenti preliminari alla redazione del PGT, evidenzia la necessità di concordare il destino della vasta area della Cava Valdarenne che interessa il territorio dei due comuni.

1 Il sistema insediativo urbano

Il territorio del Comune di Pregnana è parte integrante dell'area metropolitana milanese. E' situato a nord-ovest del capoluogo lombardo nel territorio compreso tra le strade statali n. 33 del Sempione e n. 11 Padana superiore. Vi convergono in direzione di Milano due linee ferroviarie che collegano la regione Padana con la Francia e con la Svizzera e l'Europa Centrale. Dal punto di vista idrogeologico è collocato nell'alta pianura irrigua occidentale caratterizzata da un paesaggio agrario sostanzialmente omogeneo e pianeggiante. Unica rilevante eccezione è costituita dall'incisione dell'alveo dell'Olona, che interessa marginalmente i terreni ai confini con Rho e la cui valle, quasi del tutto impercettibile, fa da confine con l'alta pianura irrigua occidentale in sinistra del fiume, caratterizzata dalla presenza di acque di risorgiva. Sul versante destro, l'intero territorio comunale è scandito da una struttura irrigua capillare derivante dai canali secondari del Villoresi.

Più in generale prima della realizzazione delle grandi radiali di fine Settecento e prima della costruzione della ferrovia di fine Ottocento, il fattore dinamico di formazione dell'agglomerato urbano è costituito dall'incrocio di due strade. La prima, in direzione nord-sud, collega Pogliano, Vanzago e Pregnana con Cornaredo e Cascine Olona.

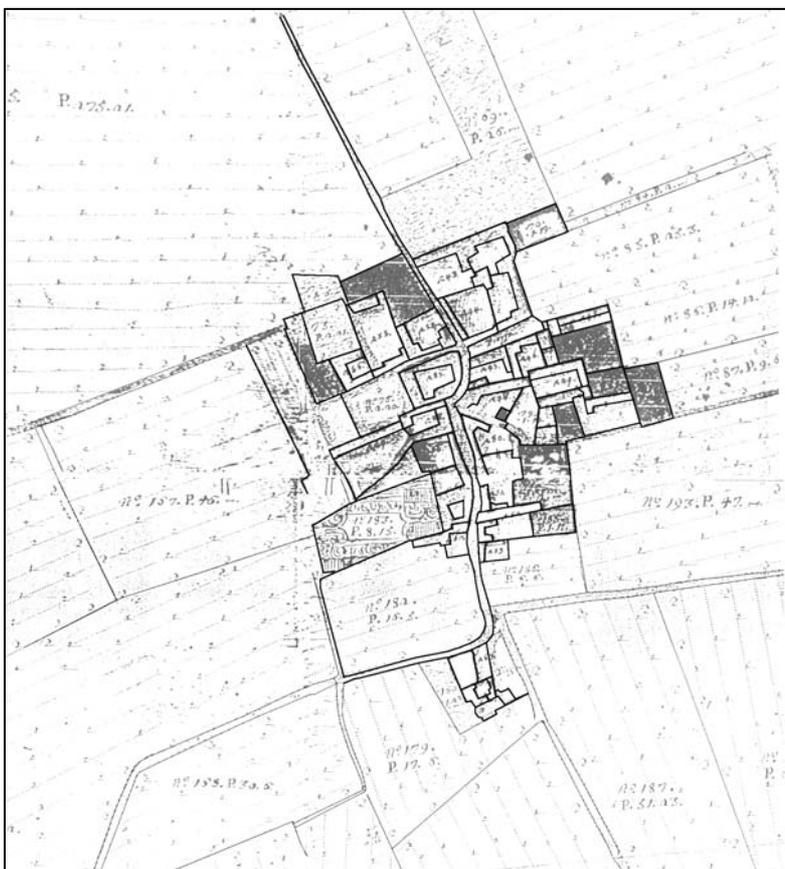


Fig. 19
Catasto di Carlo VI (Teresiano),
1726

La strada orientata in direzione nord-nord-ovest sud-sud-est è l'attuale via Roma.

A sud del centro abitato la strada in direzione est ovest (oggi via Marconi) proviene da Arluno e punta verso Rho, parallela alla futura Padana superiore e all'autostrada A4. Fino all'inizio degli anni Novanta, via Marconi costituirà l'itinerario di attraversamento di Pregnana della Strada Provinciale n. 214, Arluno-Rho.

La dimensione dell'insediamento non muta sostanzialmente al 1830, quando l'area milanese del settore di nord ovest risulta infrastrutturata, sin dalla fine del Settecento, con le radiali che diventeranno le “strade statali”, Magentina e Sempione.

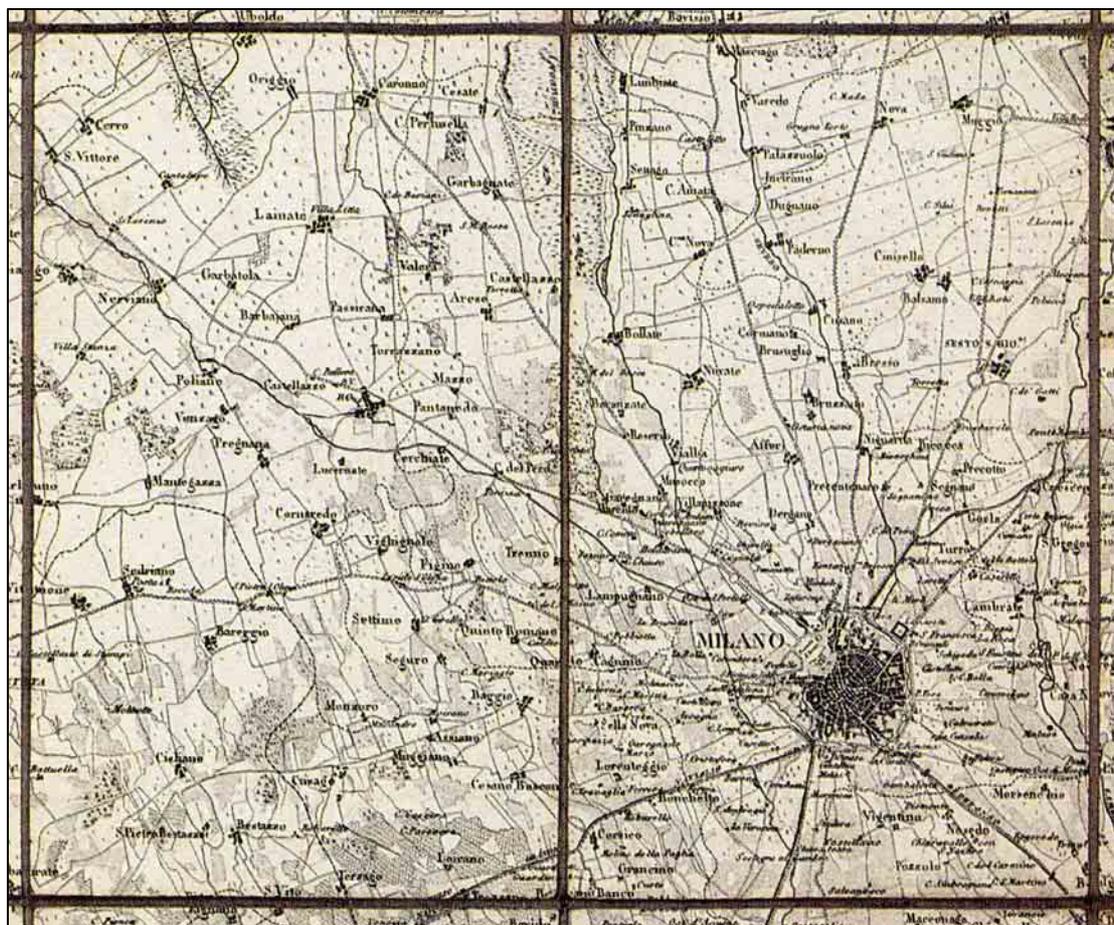


Fig. 20

Tratta da: *Carta topografica delle Province di Milano e Pavia, coll'indicazione delle nuove strade e canali*, Milano, ca. 1830, riprodotta da V. Vercelloni, *Atlante storico di Milano, città di Lombardia*, Milano 1987 (originale in Milano, Civica Raccolta Stampe A. Bertarelli).

A Cascine Olona (poi assorbita da Settimo), il tracciato della strada che scendeva da Pogliano e Vanzago si biforcava consentendo la penetrazione in Milano attraverso Baggio (o la Padana superiore dopo la fine del Settecento), o il collegamento tramite Monzoro con la strada Milano-Cusago-Abbiategrasso. Oggi funzionalmente il suo ruolo di collegamento intercomunale è surrogato dalla sua parallela orientale SP 172 Nerviano Baggio,

E' all'incrocio delle attuali vie Roma e Marconi che Pregnana organizza nel tempo il consolidamento del suo centro storico trovando relazioni e tendenze conurbative più con Vanzago a nord e Cornaredo a sud che con Rho, rispetto alla quale funge da separazione proprio la valle dell'Olona.

E tuttavia la dimensione del borgo rurale non muta sostanzialmente nel corso dell'Ottocento, come testimoniano le successive cartografie storiche.

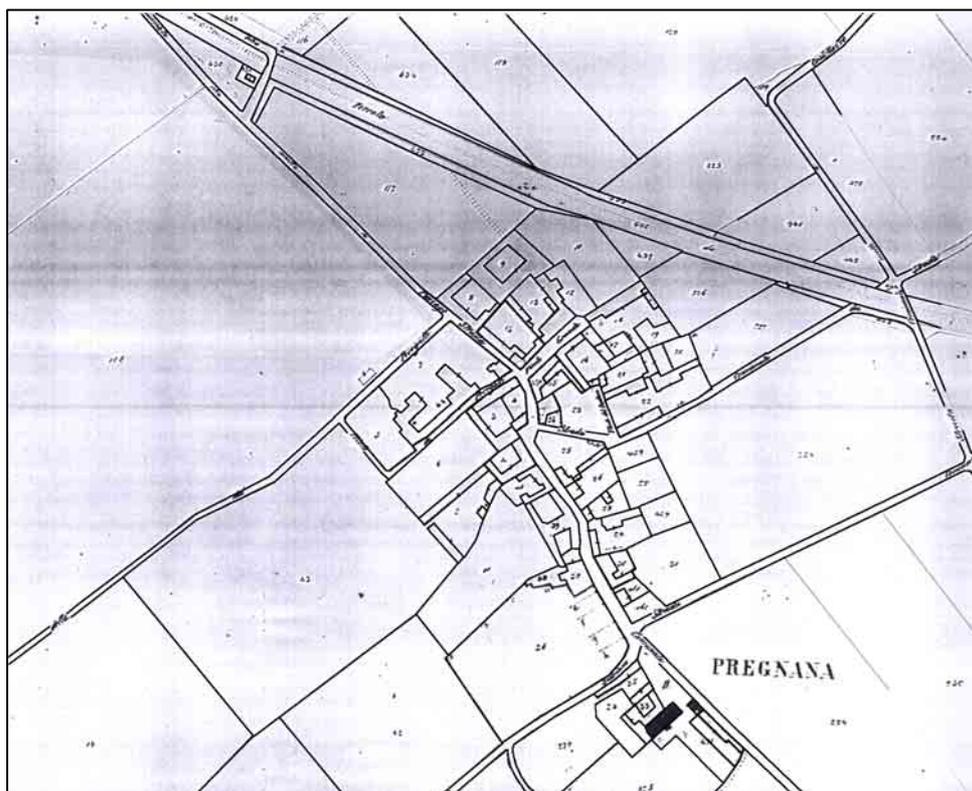


Fig. 21
Catasto Lombardo Veneto, 1857 circa.

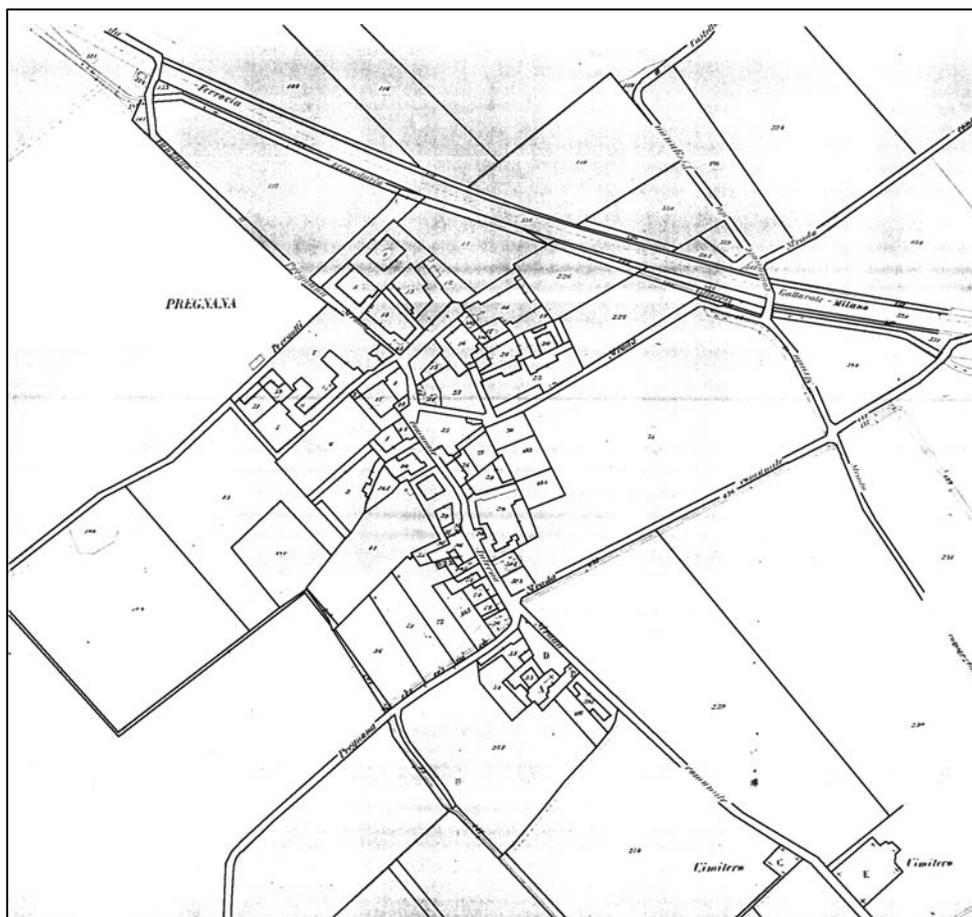


Fig. 22
Cessato Catasto, 1890 circa.

E' già visibile nel Catasto Lombardo Veneto il tracciato ferroviario e il passaggio a livello a nord del paese, che diventerà l'attuale sottopasso pedonale. Terra di confine tra diverse direttrici di sviluppo principale, Pregnana resta un piccolo borgo anche dopo la realizzazione della ferrovia, che qui non ha stazioni o fermate fino al 2009.

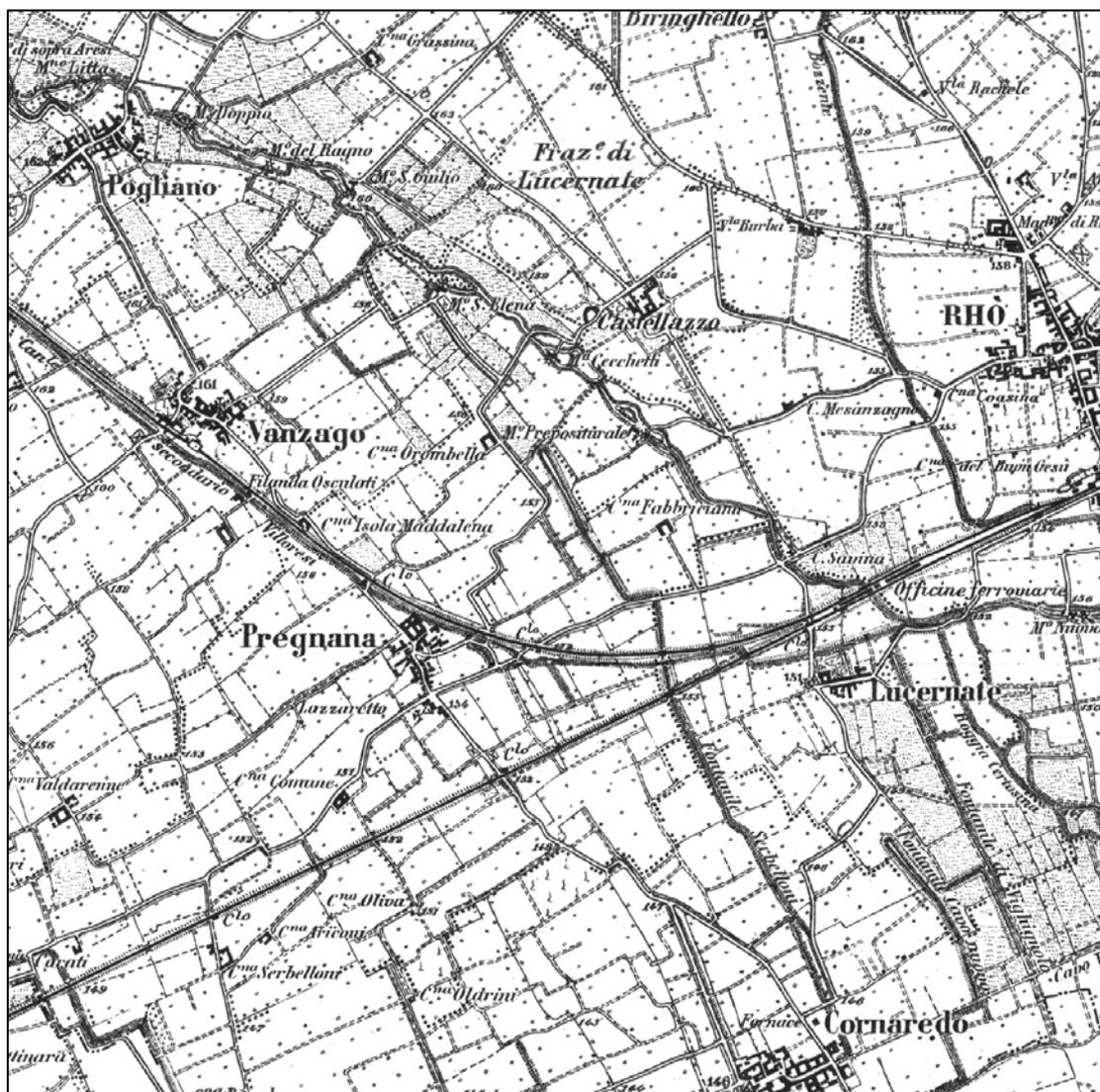


Fig. 23

IGM, tavoletta prima levata, 1888, in scala 1:25.000, qui riprodotta in scala 1:30.000.

E' il tracciato ferroviario, compiutamente realizzato con i due rami per Gallarate (con il parallelo canale secondario Villoresi) e per Magenta nella seconda metà dell'Ottocento, che stabilisce nuovi confini artificiali per la crescita del nucleo urbano fino agli anni Sessanta dello scorso secolo, quando anche Pregnana assume un ruolo nell'imponente sviluppo industriale postbellico dell'area metropolitana milanese.

Ancora oggi la ferrovia costituisce, a meno di alcune eccezioni, un confine significativo tra il tessuto urbano residenziale sorto attorno al nucleo originario e le zone industriali sorte a est e a sud dei binari.

La valle dell'Olonà è punteggiata dal sistema dei Mulini che ne sfruttano l'energia, la campagna è presidiata dalla rete, residenziale e produttiva, delle cascate.

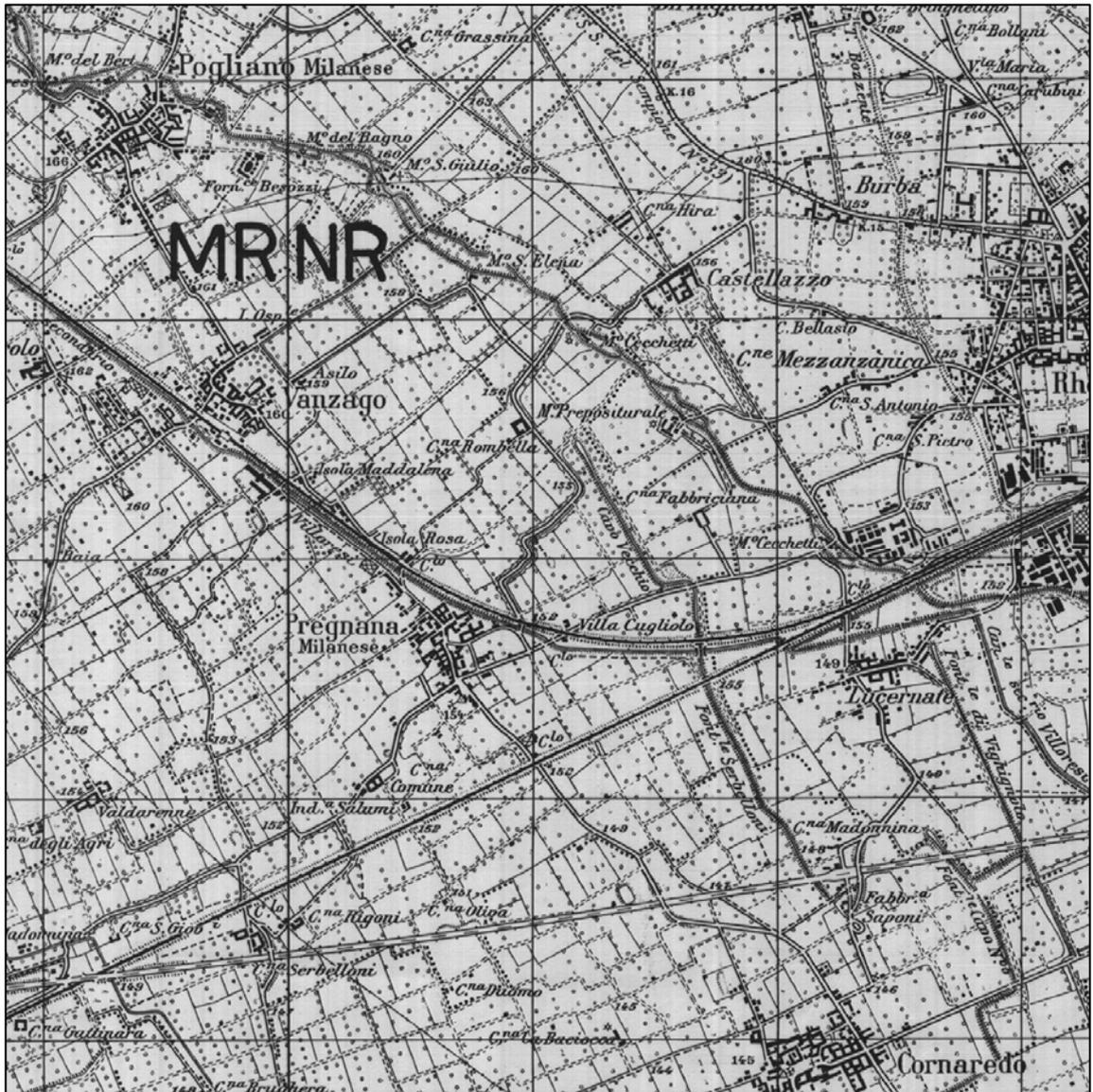


Fig. 24
 IGM, tavoletta 1936, in scala 1:25.000, qui riprodotta in scala 1:30.000.

Nel periodo tra le due guerre, mentre Rho e, in minor misura, Vanzago e Cornaredo si consolidano dimensionalmente, Pregnana resta sostanzialmente identica al paese venutosi a formare alla metà dell'Ottocento.

Le grandi infrastrutture procedono con la realizzazione dell'autostrada Milano-Torino (A4), che ha uno dei suoi "caselli" fra Cornaredo e Lucernate (cascina Madonnina). Il casello fornirà un'accessibilità privilegiata all'area rhodense, solo recentemente compromessa dal suo "sdoppiamento" nel corso dei lavori di ristrutturazione del nodo autostradale milanese in occasione dell'insediamento del polo fieristico di Rho-Però e della realizzazione della linea ferroviaria di alta velocità (TAV).

2. Il dopoguerra e l'evoluzione della pianificazione comunale

2.1 Il Programma di Fabbricazione del 1966

Alla metà degli anni Sessanta Pregnana Milanese vede in atto la crescita degli insediamenti produttivi e la parallela crescita degli insediamenti residenziali. Lo stato di fatto sul quale viene disegnato l'azzonamento del Regolamento Edilizio con Programma di Fabbricazione approvato nel 1966 è costituito da una planimetria catastale aggiornata all'anno precedente.

Vi compaiono già l'insediamento originario dell'Olivetti²⁶ e alcuni nuclei ancora sparsi di piccoli edifici residenziali, a volte esito di processi di "autocostruzione"²⁷, avamposti della successiva crescita a cavallo della fine del decennio.

La proprietà dei terreni risulta già diffusamente lottizzata e predisposta ad accogliere le nuove abitazioni, confermando la tipologia della casa isolata mono o bifamiliare.

La planimetria riporta anche il contenuto di due importanti varianti introdotte nel 1968-1969, che ampliano le possibilità di insediamenti industriali, partendo dalla considerazione che le possibilità già previste nel 1966 si sono già rapidamente attuate²⁸. Le varianti del 1968 e del 1969 riguardano in particolare:

- la previsione del canale navigabile che da Melegnano (porto del canale Milano-Cremona-Po) aggira Milano a sud passando a ovest di Pregnana e piegando poi in direzione di Robecchetto con Induno e Turbigo, verso il Ticino;
- l'edificabilità delle aree (classificate come "zona mista") sulle sponde dell'Oloni ai confini con Rho (poi attuate al 50%) e a nord della testa del fontanile Serbelloni;
- il consolidamento delle aree industriali ai confini con Vanzago, a est della ferrovia, e con Cornaredo (zone di via Olivetti e via Bergamo), e l'ampliamento verso ovest dell'area "Bull",²⁹ con l'inserimento della fascia di 60 m di rispetto dell'autostrada.

²⁶ Nel maggio 1964 la precaria situazione finanziaria della Olivetti conduce all'ingresso di un gruppo di intervento formato da Fiat, Pirelli, IMI, Mediobanca e la Centrale. Il nuovo vertice aziendale decide di cedere il 75% della Divisione Elettronica alla General Electric, che ha appena rilevato gran parte delle attività della francese Bull. Ne deriva nel luglio 1965 la nascita della Olivetti General Electric (OGE). Nel 1968 la Olivetti cede a General Electric anche la residua quota del 25% ed esce del tutto dalla OGE, che assume la denominazione di General Electric Information Systems Italia (GEISI). Nel 1970 la General Electric viene rilevata dalla Honeywell e assume la denominazione di Honeywell Information Systems Italia (HISI).

La collaborazione tra l'Olivetti e la francese Bull risale ai primi anni 50. Nel 1987 la Honeywell dà vita alla Honeywell-Bull Italia, diventando Bull Italia nel 1988: Pregnana è il centro di R&S dell'azienda. (fonte: Wikipedia).

²⁷ Non si verificano tuttavia i fenomeni massicci che hanno caratterizzato i comuni di prima corona nel nord Milano: Pregnana non conosce vere e proprie "coree", brani di città costruiti nel Rhodense come nuovi quartieri a Pero (nelle frazioni di Cerchiate e Cerchiarello) e Bollate (nelle frazioni di Cascina del Sole e Cassina Nuova).

²⁸ Risultano costruite le fabbriche AIFO, SGC, SIRI, Natale macchine, Sala Foschi, Selgas e Citroen. Altre sono in costruzione. (da: Relazione illustrativa della variante del Programma di fabbricazione).

²⁹ La relazione della variante fa riferimento alla opportunità di accogliere "...istanze presentate dalla General Electric Informatio System Italia e dall'Amministrazione Giuseppe Cabassi, tendenti ad ottenere la classificazione di appezzamenti a 'zona industriale attuale e futura' onde procedere ad insediamenti produttivi di notevole capacità tecnico-scientifica-culturale quali: l'ampliamento dell'attuale centro studi di ricerche elettroniche con l'istituzione di speciali scuole, l'impianto di alcune unità produttive di grandi calcolatori elettronici, l'insediamento di altro complesso altamente specializzato dell'arredamento quale la ditta Artemide".



Fig. 25
Regolamento Edilizio con Programma di Fabricazione 1966, come variato nel 1969.

A destra: 1964: Le Corbusier, "Centre di Calcoli électroniques Olivetti a Rho". L'area della Bull, tra la ferrovia e l'autostrada, ha una precaria accessibilit : il progetto prevede uno svincolo autostradale "dedicato" all'Olivetti. (Immagine tratta da: Le Corbusier et son atelier rue de Sèvres 35, Oeuvre complete 1957-1965, Zurigo 1965).



Per la residenza il Programma di Fabbricazione del 1966 prevede:

- una vasta nuova zona di tipo *semintensivo* tra il nucleo storico e l'attuale via Gallarate;
- una seconda zona, di tipo *semintensivo*, tra via Marconi e la ferrovia;
- una terza zona, di tipo *semintensivo*, a cavallo di via Vittorio Emanuele e viale Lombardia;
- una quarta zona di tipo *estensivo*, a ovest di via Gallarate (a nord della SP 214 Arluno-Rho);
- una quinta zona, di tipo *estensivo*, a sud della ferrovia, a cavallo dell'asse stradale di via Cornaredo.

A est della ferrovia è già disegnata la variante della SP n. 172, con un tracciato pressoché identico a quello poi attuato tranne che per l'intersezione con la ferrovia che sostituirà un sottopasso al previsto sovrappasso.

Mentre dunque in gran parte dei comuni dell'arco del nord Milano le grandi trasformazioni sono già largamente avvenute, a Pregnana è con gli anni Settanta che si delinea l'attuale forma urbana in base al disegno del Programma di Fabbricazione del 1966-1969.

Il piano è anche all'origine di alcune criticità oggi particolarmente evidenti alla luce della maggiore sensibilità per i valori ambientali e paesaggistici: si tratta soprattutto degli insediamenti nella zona dell'Olona e del fontanile Serbelloni, e delle zone residenziali a ridosso di quelle industriali nelle vie Po-Olivetti e dei Rovedi. Per quest'ultima, collegata alla rete stradale comunale con strade tipicamente residenziali, il problema è soprattutto causato dal traffico dei mezzi pesanti: tema oggi evidenziato anche dal Piano Generale del Traffico Urbano.

2.2 Il primo Piano Regolatore Generale (1980)

Nel 1978 viene adottato e nel 1980 approvato il primo Piano Regolatore Comunale.

Nella cartografia dello stato di fatto (rilievo aerofotogrammetrico del 1978) sul quale è disegnato l'azzonamento sono evidenti gli insediamenti degli anni Settanta in attuazione del Programma di Fabbricazione. L'area edificabile della Honeywell-Bull, ove non si è verificato alcun intervento di ampliamento, viene ridotta stralciandone circa il 35% (la parte occidentale). Viene stralciata anche la grande area di espansione residenziale localizzata dal Programma di Fabbricazione a nord della SP 214, riportandola alla destinazione agricola.

Sono in corso di avanzata realizzazione le aree residenziali a est di via Gallarate, a sud di via Marconi, a cavallo di Via Vittorio Emanuele e tra viale Lombardia e via dei Rovedi, quest'ultima già a contatto con la zona industriale attraversata dalla stessa strada. Si consolidano le aree industriali al confine con Vanzago tra la ferrovia e la SP 172. A ovest è stato costruito il primo edificio dello stabilimento Artemide, a ridosso della A4. A est è sorto l'impianto dell'AGIP in Pregnana (e Rho, come è visibile nella successiva Carta Tecnica Regionale del 1984, volo 1982).

Scompare la previsione del canale navigabile. La SP 214 attraversa ancora il centro di Pregnana.

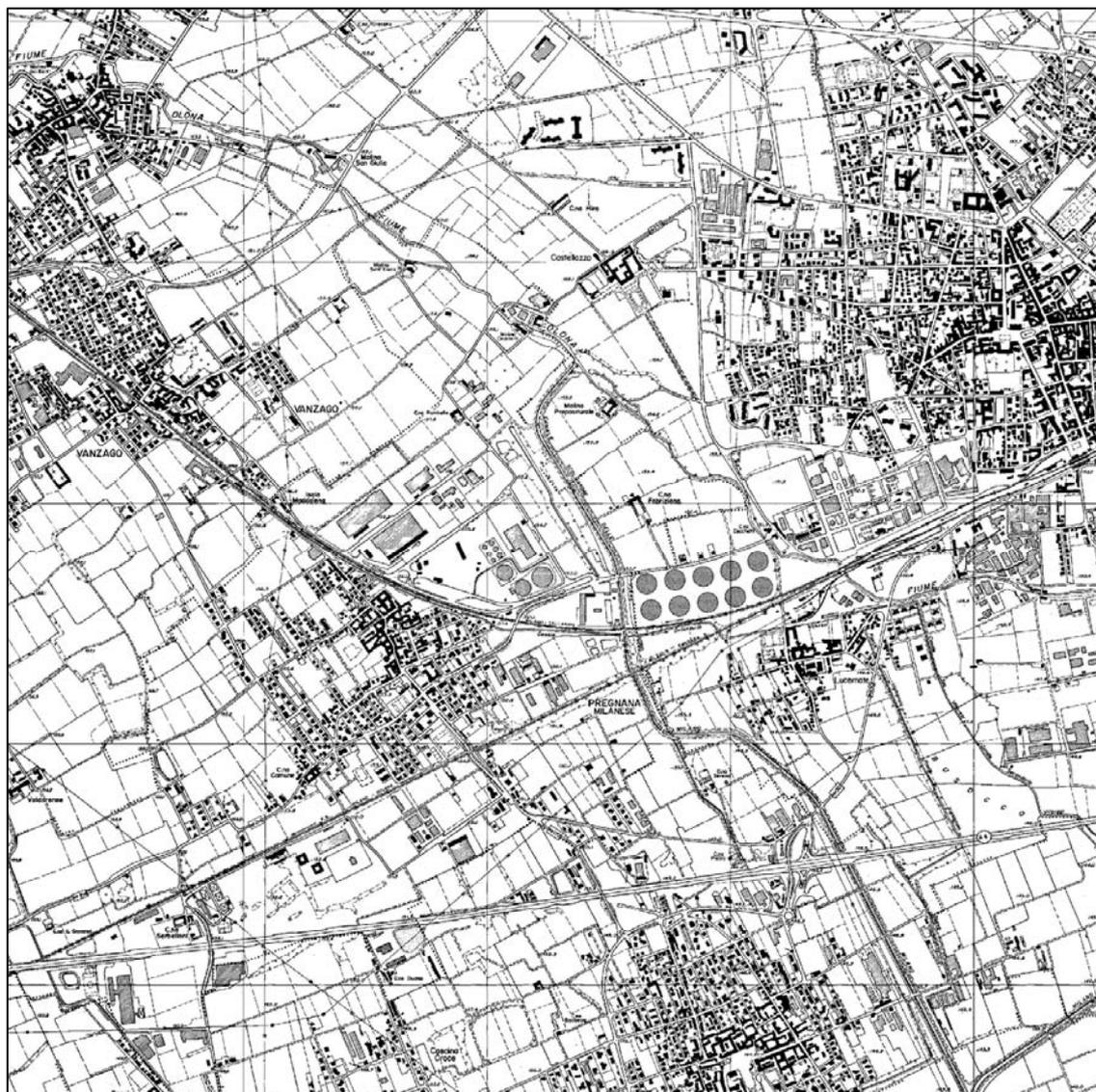


Fig.27
CTR 1984, volo 1982.

E' ancora nettamente percepibile il corridoio ecologico tra Pregnana e Vanzago, che successivamente tenderà a chiudersi soprattutto per effetto dei nuovi insediamenti promossi dal PRG di Vanzago, sia residenziali che industriali (questi ultimi a ridosso del confine comunale con Pregnana).

Nel 1990 e 1994 sono approvate due varianti, importanti soprattutto per l'aggiornamento della rete della viabilità sovracomunale. Il tracciato della SP 214 Arluno-Rho, passante per via Marconi, viene deviato a sud della ferrovia secondo l'attuale tracciato parallelo alla A4.

Sono previste due nuove zone industriali, a ovest del nucleo residenziale di via Rovereto (in prossimità della rotatoria sulla SP 214), e a est della ferrovia del Sempione, per la metà occidentale dell'area residua a ridosso del confine con Vanzago.

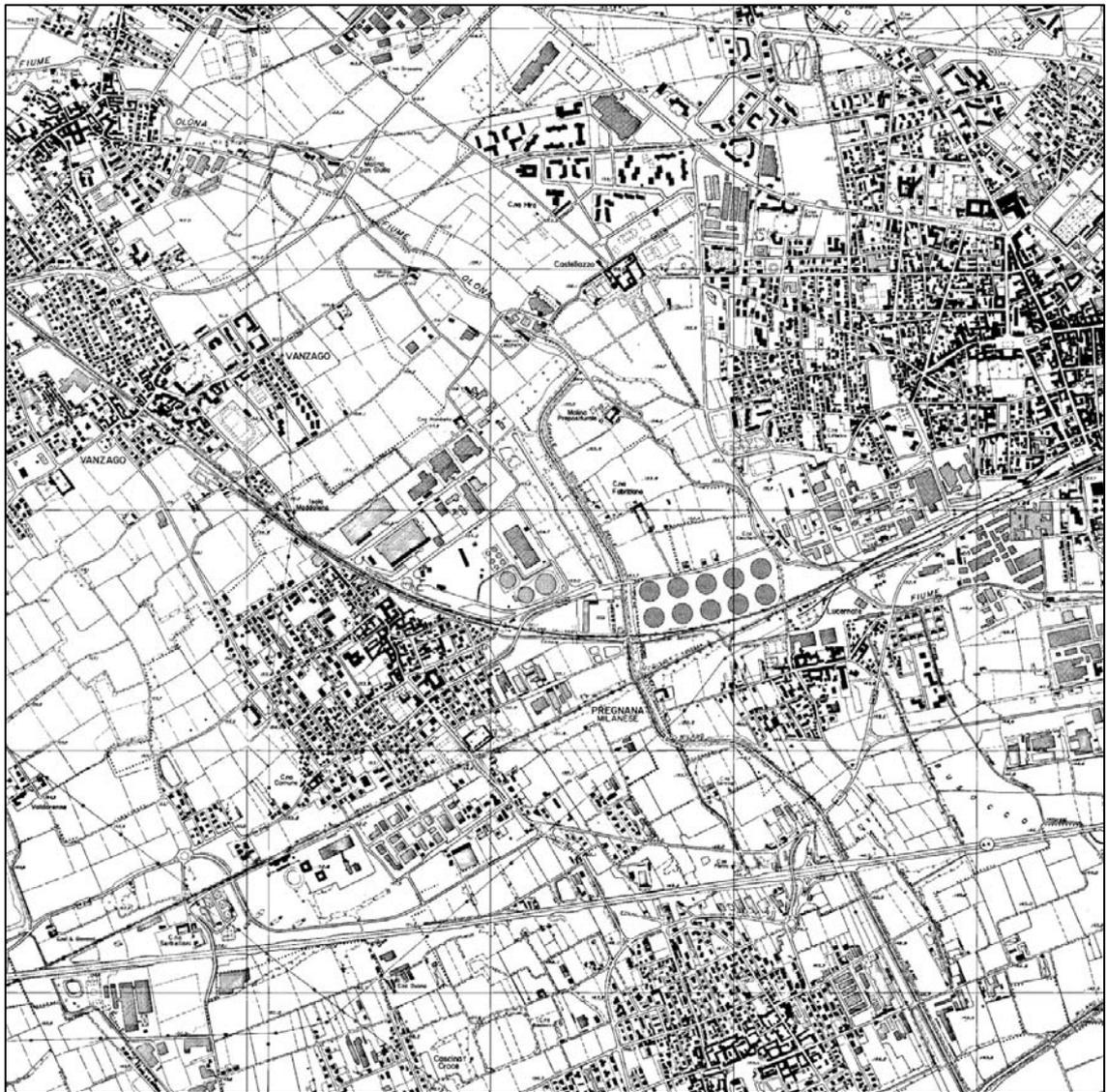


Fig. 29
CTR 1994, volo 1992

All'inizio degli anni Novanta lo stato di fatto vede quasi completamente realizzata la crescita residenziale prevista fin dal primo piano urbanistico comunale generale: il margine urbano verso ovest è abbastanza definito, anche se resta isolato il gruppo di case costruite a cavallo di via Rovereto. Lo stesso si può dire del margine settentrionale, dove sono state costruite quasi tutte le case di via IV Novembre. In una positiva localizzazione centrale rispetto alla nuova configurazione urbana è stata realizzata la nuova sede di scuola media, in via Varese.

A sud della ferrovia per Novara è stata realizzata una parte della zona industriale delle vie Po e Olivetti, mentre è pressoché completata quella a est della linea del Sempione, servita da via dell'Industria. Resta sempre inattuato l'ampliamento della Honeywell, già diventata Bull. Nel complesso si è sostanzialmente compiuto il disegno che, fin dal Programma di Fabbricazione del 1966, ha connotato Pregnana come comune a crescita residenziale relativamente moderata e progressiva, concentrata tra i due tracciati ferroviari, e a forte insediamento industriale, concentrato soprattutto all'esterno di tali tracciati. Fanno eccezione la zona industriale di via dei Rovedi, e il comparto residenziale coagulatosi attorno alle vie Cornaredo ed Europa.

2.3 La Variante Generale di PRG del 2002

Nel 2002 viene approvato il secondo Piano regolatore, che attualmente risulta pressoché del tutto attuato per le previsioni residenziali. Viceversa non sono decollate le trasformazioni delle grandi aree industriali: Bull e AGIP.

L'azzonamento prevede in sintesi:

- il completamento della zona industriale a est della ferrovia, fino al confine con Vanzago;
- la concentrazione delle nuove possibili espansioni residenziali in due comparti a nord dell'asse di via Marconi, recuperando parzialmente una previsione del piano degli anni Sessanta;
- una grande zona "omogenea F" estesa ai terreni ineditati a est della SP 172, con il dichiarato obiettivo di costituire un parco intercomunale con Rho, in direzione del "Castellazzo".

Il PRG attribuisce inoltre importanza alla promozione degli interventi di recupero nella zona omogenea A (centro storico), semplificando le procedure e configurando una politica di incentivi per interventi coordinati coinvolgenti più proprietà.



Fig. 30

PRG 2002 (aggiornato con le varianti successive). L'area della nuova fermata ferroviaria, immediatamente a nord della "area Bull", è stata oggetto di un Programma Integrato di Intervento che vi ha previsto nuove edificazioni residenziali, un piccolo supermercato alimentare (media struttura) e un parcheggio di interscambio.

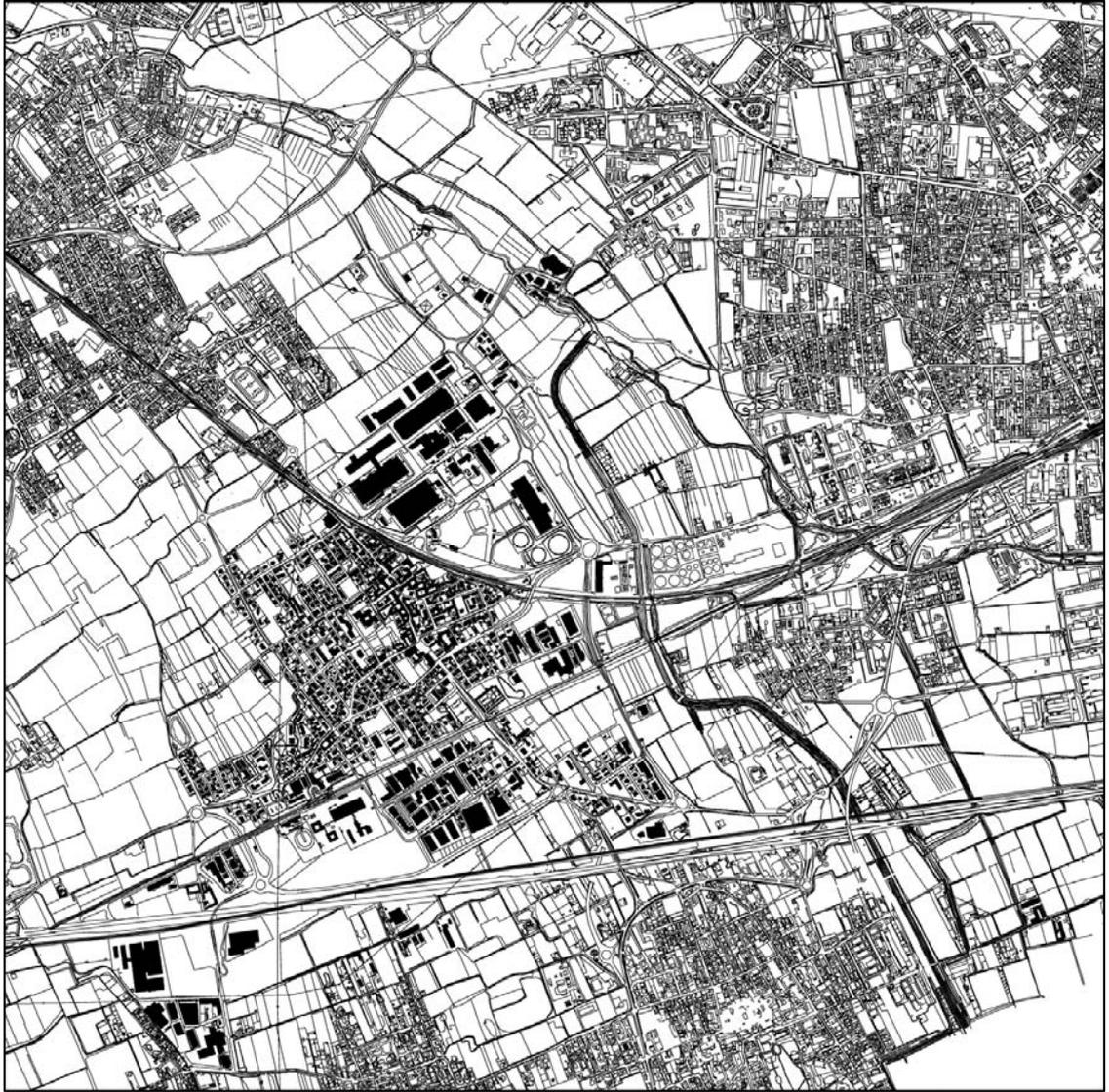


Fig. 31
Stato di fatto - rilievo aerofotogrammetrico 1995, aggiornamento 2009.

3 Sistema viario e circolazione

Il Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) di Pregnana Milanese è stato elaborato nel luglio 2008³⁰,

Nel primo capitolo sono riportati “diagnosi, obiettivi e strategie di intervento”. Di seguito se ne riportano integralmente, in corsivo, le parti maggiormente significative per delineare i temi fondamentali della mobilità ai quali si riferisce il PGT.³¹

Il PGTU è completato dal cosiddetto ‘regolamento viario’, al quale le NTA del Piano delle Regole rinviano per la determinazione delle caratteristiche geometriche e di traffico nonché della disciplina d’uso dei diversi tipi di strade, definendo gli standard di riferimento ai quali devono tendere gli interventi di modificazione o integrazione della rete stradale esistente.

3.1 La maglia viaria sovralocale

L’analisi dei flussi di traffico evidenzia la sostanziale efficacia della maglia stradale esterna nel proteggere le zone urbane interne a Pregnana dai più rilevanti flussi di traffico in attraversamento del suo territorio.

Le condizioni di carico sulla SP. 214 e sulla SP. 172, che coprono rispettivamente i quadranti meridionale ed orientale del comune, risultano infatti ben più elevate rispetto a quelle che si ritrovano sulla parallela rete interna.

Lungo il tratto mancante del sistema tangenziale di Pregnana inoltre, cioè sul quadrante nord-ovest, le relazioni appaiono relativamente più modeste, anche se non propriamente irrilevanti. L’analisi dei dati porta infatti a stimare in circa 250 i veicoli/ora provenienti da Vanzago lungo la via Gallarate e diretti verso Cornaredo e la zona industriale di via Olivetti. La presenza di un asse più esterno, posto a completamento della quadra di scorrimento, sarebbe quindi potenzialmente in grado di scaricare quasi completamente la via Gallarate.

Restano invece i problemi strutturali di tale rete, e precisamente:

- *la questione dello smembramento e della parziale soppressione del casello di Rho, destinata a peggiorare la già inadeguata accessibilità al sistema autostradale delle zone produttive;*
- *la formazione di fenomeni di sovrassaturazione in corrispondenza della rotatoria tra via Cornaredo e via Magenta;*
- *la pericolosità della rotatoria tra via Castellazzo e viale Lombardia.*

³⁰ Comune di Pregnana, Piano generale del traffico, luglio 2008. Il documento è stato redatto da: **Polinomia Srl** (ing. Alfredo Drufuca, responsabile progetto, ing. Antonio Liguigli, arch. Gabriele Lamera e sig.ra Zaira Sanvittore).

³¹ Il resto del documento è invece articolato secondo i contenuti specificatamente previsti dalla normativa vigente:

- la classificazione della rete stradale e perimetrazioni in capitolo 2;
- gli interventi a favore della mobilità pedonale in capitolo 3;
- gli interventi a favore della mobilità ciclabile in capitolo 4;
- gli interventi di riorganizzazione della circolazione in capitolo 5;
- gli interventi di riorganizzazione della sosta in capitolo 6;
- lo sviluppo di progetti di riassetto delle strade e dei nodi di traffico in capitolo 7.

Da ultimo la SP. 172, che con la variante nord –in progetto e non ancora finanziata- verso la SP. 229, arteria che a sua volta verrà in prospettiva potenziata come ‘nuovo Sempione’, e con la variante sud –già realizzata- verso la SS.11 e la sua variante verso Molino Dorino, darà vita ad un efficace percorso alternativo all’uso del congestionato itinerario Sempione/tangenziale ovest e dovrebbe di conseguenza in prospettiva subire un forte incremento del carico. Tale fatto potrebbe in parte comprometterne le funzioni di protezione oggi, come si è detto, ancora efficacemente garantite rispetto alla rete urbana di Pregnana.

L’obiettivo fondamentale è ovviamente quello della difesa e della massimizzazione della funzionalità, fluidità, capacità e sicurezza del sistema tangenziale esterno, al fine di evitare per quanto possibile ogni utilizzo della rete interna per funzioni non legate all’accesso locale.

Vanno inoltre resi funzionali e sicuri i punti di innesto della rete interna a Pregnana sulla quadra di scorrimento esterna.

Va infine migliorato per quanto possibile l’accesso al sistema autostradale da parte delle aree produttive, per aumentarne da una parte i livelli di accessibilità, e minimizzarne dall’altra l’impatto negativo prodotto dal traffico pesante generato sul territorio circostante.

(...) Un primo elemento strategico si fonda sulla risoluzione degli elementi di criticità oggi riscontrabili nella quadra di scorrimento esterna e sulla attenta salvaguardia della sua funzionalità (occorre cioè per quanto possibile evitare l’apertura di nuovi innesti e non consentire sviluppi urbanistici direttamente appoggiati su di essa).

A tal fine occorre in particolare rivedere la rotatoria tra la SP. 172 e via Lombardia, nodo dal quale dipende l’efficienza dei collegamenti tra Pregnana e Rho, e che risulta oggi caratterizzato da elevati livelli di pericolosità e da una bassa capacità³². Occorre poi razionalizzare il sistema degli innesti della zona industriale sulla via Castellazzo, concentrandoli sulla via Edison, da attrezzare con rotatoria, e di converso declassando via dell’Industria³³.

Sulla SP. 214 il nuovo sottopasso di via Brughiera risolve efficacemente il problema della connessione con il comparto Serbelloni/Olivetti, connessione sino a ieri affidata all’intersezione con via Adriano Olivetti. La pericolosità di quest’ultima è stata ridotta grazie al nuovo incrocio canalizzato recentemente realizzato da TAV; si ritiene in ogni caso assai opportuno in prospettiva sostituire anche tale incrocio con una rotatoria, indispensabile per risolvere il grave problema dell’incidentalità di nodo dovuta alle elevatissime velocità di percorrenza ed alla leggera curvatura della provinciale in tale punto.

Ad est la trasformazione del ponte di via Lombardia connessa al progetto di terzo binario della ferrovia del Sempione consentirà un più razionale accesso alla zona industriale di via dei Rovedi.

Un secondo elemento strategico risiede nel possibile completamento della quadra di scorrimento sul lato ovest, ottenuto realizzando un nuovo collegamento tra SP. 214 ed

³² Le dimensioni eccessive della rotatoria (70 metri di diametro esterno) rendono possibili velocità molto elevate sull’anello con la relativa pericolosità ed una riduzione di capacità dovuta alla maggiore difficoltà di immissione in corona.

³³ Il ridisegno di tale rotatoria potrebbe anche opportunamente consentire di eliminare l’attuale senso unico oggi imposto alla via per Vanzago. Se infatti il progetto del terzo binario sulla ferrovia del Sempione ne precluderà in prospettiva l’utilizzo in entrambe le direzioni, è pur vero che l’orizzonte temporale di realizzazione di tale progetto è talmente incerto da rendere comunque ragionevole la realizzazione di tale ipotesi.

SP. 239. Occorre tuttavia ben valutare l'impatto che tale realizzazione può avere su Vanzago, soprattutto se visto in concomitanza con un possibile nuovo accesso autostradale che potrebbe essere aperto tra Pregnana ed Arluno. Una eccessiva quanto presumibile attrattività dell'itinerario potrebbe infatti comportare la necessità di prolungare tale sistema sino alla SP. 229. Si verrebbe in tal caso ad incidere sulla continuità oggi esistente tra Vanzago, la sua area salvaguardata a verde agricolo e l'oasi naturalistica.

D'altra parte una minore attrattività, quale deriverebbe da un suo tracciato più interno, non consentirebbe di proteggere efficacemente la via Gallarate e, soprattutto, l'itinerario Marconi/Giovanni XXIII.

Sembra dunque dover concludere come tale nuovo collegamento, se realizzato, debba essere attentamente 'calibrato' per consentire ad esso di scaricare la viabilità interna di Pregnana (via Gallarate), senza innescare itinerari 'di fuga' eccessivamente competitivi.

In ogni caso, la realizzazione di tale collegamento, per i forti costi economici ed ambientali che presenta (il tracciato sarebbe in larga parte interno al Parco Sud), non potrebbe trovare giustificazione nell'alleggerimento della via Gallarate, ma dovrà, se del caso, trovare la propria logica in un ragionamento di area vasta.

Il terzo elemento strategico è infine quello del ripristino della accessibilità diretta completa all'autostrada. Tale obiettivo non può essere soddisfatto dalla soluzione attualmente realizzata nell'ambito del progetto TAV, che colloca le rampe di collegamento con la carreggiata nord in adiacenza alla barriera, e apre la questione della localizzazione di un nuovo casello tra Rho ed Arluno.

3.2 La stazione ferroviaria e la sua accessibilità

La realizzazione della nuova stazione rappresenta il fatto in assoluto di maggior rilievo rispetto a Pregnana ed all'intero territorio circostante. Obiettivo fondamentale è ovviamente quello di favorire la sua accessibilità multimodale, con particolare riferimento alla ciclabilità ed al trasporto pubblico.

Il bacino di utenza cui occorre principalmente riferirsi è rappresentato, oltre che ovviamente da Pregnana, da Cornaredo e Bareggio, ed è rispetto a questi ultimi che vanno prioritariamente verificate ed implementate le infrastrutture ed i servizi di collegamento. La maggiore disponibilità di sosta potrebbe tuttavia attrarre, una volta consolidata l'offerta ferroviaria, anche utenza da altri comuni, ed in particolare dalle zone occidentali di Rho.

Cornaredo e Bareggio accedono alla stazione attraverso la viabilità di scorrimento esterna, senza quindi interessare la rete interna ed appoggiandosi a percorsi dalle prestazioni già sostanzialmente adeguate. Una eventuale domanda proveniente da Rho sarebbe invece portata a percorrere la viabilità interna (via Lombardia).

In ogni caso la dotazione prevista di sosta è in grado di generare flussi di traffico ancora ragionevolmente compatibili con la capacità residua della rete interessata.

Per quanto riguarda l'accessibilità garantita dai servizi automobilistici, l'attuale linea portante (Z649 Arluno-Molino Dorino con 50 coppie di corse al giorno) già transita sulla via Marconi, in prossimità quindi della stazione.

La linea Z616 invece (circolare Rho-Pregnana con 15 coppie/giorno) si avvicina alla

stazione da sud, lungo il suo anello di distribuzione in zona Serbelloni.

Da ultimo la rete ciclabile oggi prevista nel progetto della stazione potrà contare su di un attraversamento nord-sud realizzato in corrispondenza della stazione, di un asse parallelo alla linea e di un percorso che, attraverso il nuovo insediamento del comparto C3, arriverà sino a via Gallarate in corrispondenza di via Trieste.

(...) Al momento non sembra ragionevole prevedere forme di regolazione della sosta, ed in particolare l'introduzione del pagamento, dovendosi in questa prima fase incentivare per quanto possibile la funzione dell'interscambio con la ferrovia. Anche in questo caso l'insorgere di problemi di sovrasaturazione potrà portare alla adozione di specifici provvedimenti, quali il pagamento e/o forme di preferenziazione per la sosta degli utenti abbonati ferroviari. Si segnala al proposito fin d'ora l'opportunità di mantenere aperta una futura possibilità di ampliamento del parcheggio sul lato sud.

(...) l'obiettivo dello sviluppo della accessibilità ciclabile, in accordo con la filosofia del Piano Provinciale MiBici, deve essere perseguito sia per Pregnana che per i comuni limitrofi.

I percorsi di accesso alla stazione vanno quindi attentamente raccordati alla rete portante prevista da MiBici nel rispetto dei relativi standard, e cioè verso Arluno, Cornaredo, Vanzago e Rho. Rispetto alla rete così configurata come primaria, dovrà successivamente essere fondata la politica più complessiva di sviluppo del sistema ciclabile di Pregnana.

Più nello specifico, la necessità di garantire per tale rete standard elevati comporta l'abbandono del percorso ciclo-pedonale realizzato sulla via Gallarate, le cui caratteristiche lo rendono funzionale solo per movimenti strettamente locali, e la conseguente necessità di individuare percorsi alternativi.

L'ipotesi di passaggio centrale lungo la via Roma ovviamente resta, per quanto complessa e delicata, una delle opzioni a tal fine più interessanti. Questa opzione peraltro è pienamente coerente con l'attuale tracciato di collegamento verso Cornaredo, corrente lungo il sottopasso di via Cornaredo.

La connessione verso Arluno resta invece affidata alla pista inserita da TAV lungo la provinciale sino alla rotatoria con via Marconi, ed al successivo tracciato previsti su quest'ultima sino alla stazione.

Infine, la connessione verso il centro di Pregnana e Vanzago potrà avvenire sfruttando il nuovo tracciato ricavato internamente al nuovo comparto C3, prolungandola lungo l'asse di via Trieste.

3.3 La maglia viaria interna

La rete interna risulta essere, come si è detto, sufficientemente protetta dalla quadra di scorrimento esterna, così da non presentare i fenomeni negativi (eccesso di traffico, congestione) in genere legati alla presenza di flussi di attraversamento di una certa consistenza. Gli unici episodi congestivi di una certa rilevanza sono infatti oggi riscontrabili sulla circonvallazione sud, lungo la via Europa.

La struttura portante di tale rete è essenzialmente formata dall'asse est-ovest Marconi/Lombardia e dall'asse nord-sud di via Gallarate, con flussi di traffico rilevato dell'ordine dei 6-700 veicoli ora per il primo, e di 500 veicoli per il secondo.

Si tratta di flussi pienamente compatibili con la capacità tecnica di deflusso anche se,

soprattutto nel secondo caso, già di impatto non irrilevante sulle funzioni residenziali. Questo fatto è aggravato dalla diffusa carenza delle strutture dedicate alla circolabilità pedonale.

Restano infine alcuni problemi legati agli itinerari seguiti dai veicoli pesanti, e resta soprattutto il problema del controllo dei comportamenti e delle velocità, problema quest'ultimo reso particolarmente delicato dal calibro in generale assai ridotto della rete viaria e dalla sopra ricordata scarsità di strutture per la pedonalità.

Inoltre, le esigenze poste dalla realizzazione di un sistema ciclabile ben strutturato possono introdurre ulteriori elementi di conflitto con le funzioni di traffico attualmente svolte da alcune strade.

Gli obiettivi generali degli interventi sulla maglia interna possono essere così riassunti:

- *protezione da funzioni di distribuzione interna anche modesta della rete stradale non strutturabile per tale funzione (caratteristiche geometriche modeste, assenza di marciapiedi adeguati, connotati fortemente residenziali, presenza di recettori sensibili ecc.);*
- *sistematica messa in sicurezza di tutti i nodi che presentano episodi ripetuti di incidentalità;*
- *mantenimento di bassi livelli di competitività degli itinerari di attraversamento interni rispetto a quelli tangenziali.*

Un obiettivo particolare riguarda poi la via Roma, che dovrebbe veder ridotto il traffico in transito in funzione delle esigenze poste dalla circolazione pedonale e ciclabile.

Un obiettivo particolare riguarda anche l'asse Marconi/Giovanni XXIII/ Lombardia, che dovrebbe essere per quanto possibile migliorato sotto l'aspetto estetico-formale, in quanto itinerario che rappresenta il più frequentato punto di visuale del paese.

L'obiettivo della protezione della rete più fragile comporta una chiara gerarchizzazione della rete, con evidenziazione delle maglie circolatorie e conseguente netta separazione delle tratte da sottrarre a funzioni di supporto alla circolazione interna.

La maglia in qualche modo emersa come 'principale' dovrà essere verificata nelle sue connessioni con la quadra esterna, il che comporta ad esempio:

- *la verifica della rotatoria via Lombardia-Castellazzo, particolarmente pericolosa;*
- *la riprogettazione della sequenza di intersezioni tra la via Giovanni XXIII con le vie Gallarate e Marconi;*
- *l'introduzione, già citata, di una rotatoria all'incrocio Edison-Castellazzo.*

(...) Risulta coerente sia con l'obiettivo della gerarchizzazione che con quello della riduzione della competitività degli itinerari interni la proposta di risolvere il problema della strettoia sulla via Marconi con l'introduzione di un senso unico alternato semaforizzato. Oltre infatti a disincentivare i flussi in attraversamento, tale dispositivo evita anche di dover utilizzare impropriamente tratti stradali minori per ricostruire la continuità dell'itinerario, come risulterebbe invece necessario nel caso di adozione di un senso unico di marcia.

Quest'ultima soluzione invece resta da considerare nel momento in cui si verificassero fenomeni di eccessivo accumulo di veicoli, tali da compromettere la funzionalità del vicino incrocio con via Gallarate. In tal caso andrebbe comunque mantenuta la

transitabilità a doppio senso per il mezzo pubblico.

3.4 La ciclabilità

La bicicletta a Pregnana dovrebbe essere il modo di trasporto più diffuso, date le ridotte distanze degli spostamenti interni. Già oggi peraltro tale mezzo copre il 25% degli spostamenti interni al comune (dati indagine Regione Lombardia).

Confliggono con tale obiettivo, oltre a fattori comportamentali che portano a preferire l'autovettura per qualunque spostamento, l'oggettiva difficoltà che si ha nel trovare condizioni di circolazione sicura nel contesto urbano, sia per la limitatezza degli interventi sino ad oggi realizzati, sia per le considerazioni sui comportamenti svolte nel paragrafo precedente a proposito delle caratteristiche della viabilità interna.

Problemi specifici relativi alla ciclabilità sono oggi posti dal recente Piano della Ciclabilità provinciale, rispetto al quale deve misurarsi l'assetto attuale e previsto della rete ciclabile, con particolare riferimento al problema degli standard delle realizzazioni esistenti, ed a quello delle previsioni di intervento previste all'interno del progetto TAV.

Un'ultima questione riguarda la chiusura, prevista dal progetto di terzo binario sul Sempione, del collegamento ciclopedonale con la zona industriale all'altezza della via delle Industrie. Tale chiusura rappresenta in effetti un serio problema per l'accessibilità al comparto produttivo dal centro di Pregnana, anche se pare al momento difficile ipotizzare soluzioni praticabili per la sua soluzione.

L'indirizzo strategico generale è quello di consegnare alla bicicletta, assieme al pedone, il ruolo di elemento ordinatore per l'organizzazione degli spazi e la caratterizzazione del 'linguaggio' urbano. La città cioè da una parte deve ridisegnare i propri spazi in funzione della circolazione confortevole e sicura di biciclette e pedoni, e dall'altra deve riorientare il proprio linguaggio (dai segnali all'arredo, dai servizi complementari alle iniziative promozionali) alla comunicazione privilegiata con questi utenti.

3.5 La circolazione pedonale

La circolazione dei pedoni può contare su di una strutturazione piuttosto scarsa degli spazi urbani. Numerose sono le strade prive di spazi pedonali protetti, anche in presenza flussi veicolari non irrilevanti, mentre, di converso, sono pochissimi i tratti stradali che presentano spazi pedonali di ampiezza maggiore o eguale a 2 metri.

Positiva risulta invece essere l'istituzione della zona pedonalizzata in corrispondenza della piazza S.Pietro e Paolo.

Un aspetto particolare che si vuole riferire alla pedonalità è quello dell'accesso al sistema scolastico. E' infatti proprio rispetto a tale questione che si devono registrare gli elementi forse più consistenti di criticità dovuti da una parte ad un eccessivo uso dell'auto privata, e dall'altra ad una carenza di qualità e sicurezza dei percorsi ciclabili e pedonali.

(...) Sembra opportuno, per conseguire risultati significativi in tempi e con risorse ragionevoli, ridurre per quanto possibile la necessità di procedere alla sistematica realizzazione/adeguamento dei marciapiedi³⁴. Questa necessità potrebbe infatti essere

³⁴ Si deve tener presente anche come questa operazione in molte situazioni comporterebbe la riduzione degli spazi di sosta.

limitata alla sola rete individuata come gerarchicamente significativa, lasciando ad interventi di drastica 'sterilizzazione' delle funzioni di attraversamento veicolare e/o di forte moderazione il compito di rendere compatibile e sicura la promiscuità tra utenti deboli ed utenti meccanizzati sulla rete minore.

3.6 La sosta

Il problema della sosta non assume a Pregnana, come è ragionevole attendersi, contorni particolarmente critici. Anche nei giorni di mercato è relativamente agevole trovare spazi in diretta prossimità del centro.

Gli unici episodi significativi sono riferibili ad una eccessiva occupazione della sosta a diretto servizio della zona del municipio.

Resta poi in generale il problema di valutare se tutta l'attuale offerta di sosta sia compatibile con obiettivi di riqualificazione urbana delle strade e degli spazi pubblici e con la realizzazione del sistema di protezione della ciclabilità.

(...) L'attuale distribuzione della sosta regolata, sostanzialmente corretta in termini dimensionali, potrà limitarsi ad essere marginalmente aggiustata in funzione degli assetti circolatori che saranno definiti dal Piano.

La presenza di fenomeni di sovrasaturazione nell'area del Municipio potrà giustificare una estensione della regolazione a tempo.

3.7 La sicurezza

Il tema della sicurezza resta quello in assoluto più importante, e deve in tal senso intersecare tutti gli altri temi.

(...) Rispetto a tale questione specifica peraltro sono stati nel frattempo attuati alcuni importanti interventi tra cui la rotatoria all'incrocio Magenta/Brughiera ed i percorsi ciclopedonali verso Arluno.

Altri nodi di più rilevante incidentalità sono: via Sauro/via Cervi; via Sauro/via Varese; via Capri/via Trieste; via Cornaredo/via Olivetti; via Molino Sant'Elena/via Castellazzo.

A Pregnana sono stati realizzati diversi interventi di moderazione del traffico, con la posa di piattaforme rialzate in alcuni tratti particolarmente pericolosi. Si tratta in genere di interventi puntuali, non ancora inseriti in progetti di riqualificazione complessiva di itinerari stradali e che sarà opportuno ripensare in occasione di progetti più articolati di interventi sulle strade. Uno dei più significativi di tali punti riguarda l'intersezione Marconi/Giovanni XXIII, che dovrà tenere conto della più generale esigenza di riqualificazione dell'asse Marconi-Lombardia e di un diverso assetto funzionale da riconoscere per via Pavia. Si sottolinea infatti come quest'ultima dia accesso alla scuola materna e, in prospettiva, farà parte di un fondamentale itinerario di accesso ciclo-pedonale alla stazione ferroviaria.

La localizzazione dei principali incidenti avviene tuttavia, come si è detto, in corrispondenza della quadra esterna, di competenza della Provincia, il che pone ovviamente limiti alle iniziative direttamente attivabili da parte dell'Amministrazione Comunale.

(...) Specifici interventi di messa in sicurezza dovranno invece essere adottati per

l'incrocio Cornaredo/Olivetti, per l'incrocio Molino Sant'Elena/Castellazzo e per l'accesso del cimitero sulla via Rovedi, dove occorre controllare maggiormente le velocità dei veicoli in volta.

L'estrema gravità della situazione riscontrata per la SP. 214 suggerisce, come già si è detto, di inserire una rotonda per gestire l'immissione della via Adriano Olivetti. Questo intervento consentirebbe sia di mettere in sicurezza tale nodo, sia di interrompere un rettilineo eccessivamente lungo dove possono essere raggiunte velocità molto elevate.

3.8. Classificazione della rete stradale e perimetrazioni

Il PGTU ha predisposto la classificazione della rete stradale e le perimetrazioni significative per le categorie di traffico da escludere o privilegiare nelle diverse zone delimitate.³⁵

L'individuazione del centro abitato viene disegnata, nel rispetto della vigente normativa³⁶, in funzione della attuale configurazione delle zone urbanizzate.

Il PGTU propone la costituzione di:

- *Zone a Traffico Regolato (...)³⁷:*

³⁵ (...) sotto l'aspetto normativo la definizione del centro abitato individua le strade nelle quali in generale prevalgono le funzioni urbane; quella di zona di rilevanza urbanistica individua le zone maggiormente attrattive per le quali devono poter operare strumenti specifici di governo dell'accessibilità; quella di traffico limitato le zone dove è possibile ed opportuno porre dei vincoli alla circolazione delle diverse categorie di veicoli (vincoli che nel caso di Pregnana riguardano solo i veicoli commerciali pesanti); quella di zone a traffico residenziale i comparti dove prevalenti divengono le esigenze (e le modalità) di circolazione di pedoni e ciclisti; quelle pedonali infine le strade e le piazze dove tali esigenze diventano esclusive.

La classificazione proposta per Pregnana è riportata nella tavola 2.1. Come si vede, tutta la rete urbana è stata classificata estendendo ed articolando la categoria delle strade locali interzonali secondo una classificazione per obiettivi, così riassumibile:

- *strade primarie (EF1): rientrano in tale categoria le strade che compongono la maglia viaria interna portante e specificatamente le vie Gallarate, Marconi (dalla rotonda della SP.214 alla via Gallarate), Cornaredo, Lombardia. Si aggiungono a queste la viabilità di accesso alle due principali zone industriali, e precisamente alcuni tratti della via Olivetti e le vie Edison e Vanzago (tratto nord);*
- *strade secondarie (EF2): sono essenzialmente rappresentate dalla viabilità di distribuzione interna ai comparti industriali, come le vie Vanzago (tratto sud), delle Industrie, Olivetti, oltre all'itinerario Emilia/Rovedi. Ad esse si aggiunge inoltre la nuova viabilità del comparto C3, della quale si evidenzia in tal modo il ruolo di supporto per la via Gallarate. Un significato particolare assume invece l'iscrizione a questa categoria della via Giovanni XXIII che, dal punto di vista topologico, avrebbe dovuto essere inserita nella categoria EF1 propria della maglia urbana portante. Con tale scelta si è voluto indicare il diverso equilibrio di funzionamento che, rispetto alle altre tratte di tale maglia, va qui ricercato per effetto di una più rilevante presenza di funzioni urbane;*
- *strade complementari (EF3): si è voluto con questa categoria classificare la viabilità di accesso e di distribuzione interna all'area centrale non identificabile come strettamente locale. Compongono tale categoria gli assi longitudinali delle vie Roma, Varese/Cervi e Garibaldi/Manzoni/Liguria, e gli assi trasversali IV Novembre, Sauro e Marconi;*
- *itinerari ciclopedonali (Fbis): appartengono a tale categoria tutte le strade comprese all'interno delle ZTR;*
- *altre strade urbane locali (F): a tale categoria si intendono assegnate tutte le strade non altrimenti classificate e che non svolgono funzioni di traffico di interesse urbano.*

³⁶ **Definizione di Centro abitato** (Nuovo Codice della Strada, art.3 comma1 punto 8): *insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e di fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari e pedonali sulla strada.*

³⁷ *Il Piano prevede di realizzare due 'zone 30':*

- *la prima zona coincide con l'intero comparto urbano compreso tra la ferrovia, la via Gallarate e via Giovanni XXIII, cioè nell'area protetta dal sistema viabilistico urbano primario;*
- *la seconda controlla il comparto di via dei Rovedi, per la quale non sono ipotizzabili, data la presenza di itinerari di accesso*

- *Zone a traffico limitato (...)*

Il dispositivo di Z.T.L. viene qui essenzialmente pensato per regolare la circolazione dei mezzi commerciali pesanti all'interno della rete stradale urbana. All'interno di tale area sarebbe vietata in modo permanente la circolazione dei mezzi commerciali pesanti (> 35 q.li), ad esclusione di quelli diretti ai luoghi di carico/scarico interni alla Z.T.L.

L'area che è oggi possibile sottrarre alla circolazione dei veicoli commerciali pesanti comprende in pratica tutta l'area urbana a nord ed a ovest delle due linee ferroviarie, sino alla rotatoria SP. 214/Marconi. La circolazione lungo via Roma è inoltre consentita sino all'incrocio con via Olivetti che, come si vedrà in seguito, è possibile attrezzare con una rotatoria.

Resta invece escluso dalla limitazione l'itinerario Lombardia/Emilia/Rovedi, che resta necessariamente aperto al transito dei veicoli pesanti sino alla realizzazione dell'innesto diretto previsto sulla via Lombardia.

Va infine associato alle Z.T.R. definite nel paragrafo precedente un analogo dispositivo di divieto di accesso e transito esteso a tutti i veicoli commerciali senza limiti di portata, sempre ovviamente ad esclusione di quelli impegnati in operazioni di carico/scarico. Queste ultime possono essere in ogni caso soggette a limiti di orario che ne limiti l'impatto.

Zona di particolare rilevanza urbanistica

Nella Codice della Strada (art.7 del nuovo C.d.S) è prevista l'identificazione delle zone di 'particolare rilevanza urbanistica', che individua aree nelle quali sussistono esigenze e condizioni particolari di traffico. Tale identificazione è necessaria ai fini della disciplina della sosta e dell'adozione di provvedimenti di limitazione dell'accessibilità automobilistica.

Si è, in questo senso, ritenuto opportuno far coincidere la zona di rilevanza urbanistica con la Z.T.L. sopra descritta in quanto risulta essere quest'ultimo il dispositivo che, tra tutti quelli che possono comportare limitazioni nella accessibilità o alla sosta, implica la massima estensione territoriale.

per i veicoli pesanti, modalità più 'forti' di protezione.

Tali modalità sono invece attuabili per altri, più limitati comparti, per i quali viene in effetti proposta l'introduzione di Z.T.R. Tali comparti, alcuni dei quali già sono delle Z.T.R. 'naturali' in quanto del tutto prive di traffico improprio, sono:

- *la zona compresa tra le vie Marconi, Varese, Gallarate e Sauro;*
- *il quartiere della via Trento;*
- *il quartiere della via Pavia;*
- *il quartiere delle vie Novara-Torino-Genova;*
- *il quartiere Carducci/Leopardi;*
- *il reticolo viario compreso tra via Marconi, via Giovanni XXIII e via Venezia;*
- *il nuovo comparto residenziale di Via Adige e Via Molise.*
- *Infine, le aree pedonali individuate coincidono con quella già esistente della piazza della Chiesa.*

4 Sistema dei servizi e qualità degli spazi pubblici

Il tema è trattato nel Piano dei Servizi ove è analizzata la dotazione attuale di servizi e spazi pubblici o di uso e interesse pubblico insieme alle aspettative dei cittadini, raccolte attraverso l'indagine conoscitiva sviluppata per l'occasione.

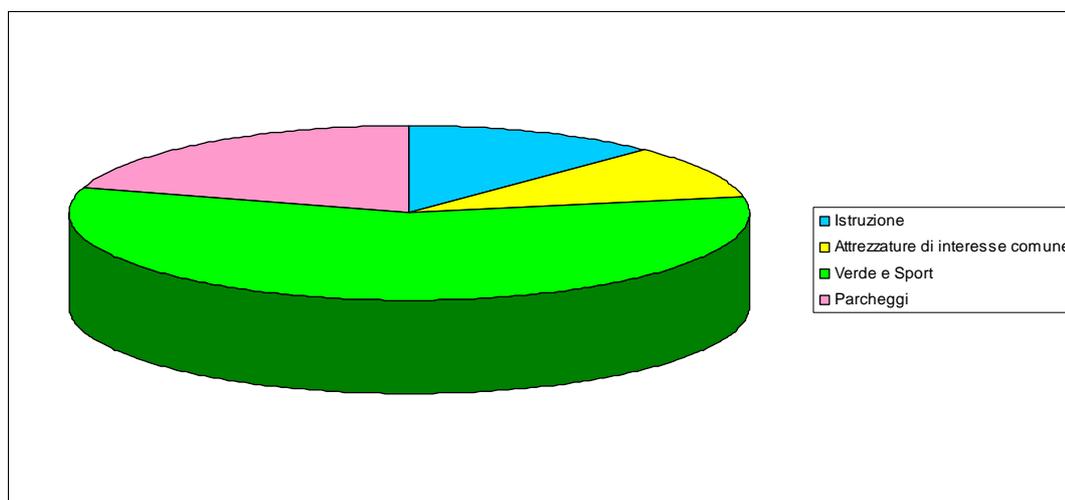
Si riassumono qui gli aspetti principali di tale elaborazione, mettendo in luce gli interventi sul sistema dei servizi e degli spazi pubblici potenzialmente dotati di valore strategico in quanto destinati ad influire sulla trasformazione dell'intero Comune di Pregnana Milanese o di sue parti significative.

4.1 Adeguamento e integrazione della dotazione di servizi pubblici

Nel successivo prospetto si analizzano i dati quantitativi relativi alle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico presenti a Pregnana Milanese alla fine del 2009. I dati vengono confrontati con gli "standard" della legge regionale urbanistica vigente all'atto dell'approvazione del PRG 2002 (L.R. n. 51/1975, legge urbanistica regionale lombarda). Coerentemente con i criteri di elaborazione dei dati in materia di standard, le attrezzature di interesse comune comprendono quelle religiose, ma escludono il cimitero e la relativa zona di rispetto.

Aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico	Superficie (mq)	Attuale	L.R. 51/75
		mq/ab	mq/ab
Istruzione	24.650	3,65	4,5
Attrezzature di interesse comune	19.694	2,91	4,0
Verde e Sport	117.566	17,39	15,0
Parcheggi	41.286	6,11	3,0
Totale	203.196	30,05	26,5

Abitanti al 31/10/2009: 6.761



4.2 Qualificazione degli spazi pubblici di maggior valore collettivo e identitario

In questa sede si evidenzia che l'obiettivo fondamentale del Piano dei Servizi consiste nel consolidamento di alcune attrezzature esistenti, e in particolare nella creazione di un plesso della scuola dell'obbligo da realizzare integrando l'attuale sede della scuola media. Di minore portata sono gli obiettivi di integrazione del Centro Sportivo e degli orti comunali. Detti obiettivi sono pertanto stati assunti in sede di Documento di Piano impostando criteri di applicazione del principio della perequazione finalizzati all'acquisizione da parte del Comune delle relative aree.

Più in generale si pone invece l'obiettivo del potenziamento delle aree di verde pubblico, e della migliore gestione delle risorse esistenti: è quest'ultimo l'obiettivo individuato in particolare attraverso l'incontro con i rappresentanti delle associazioni locali.

4.3 Il problema della casa

Già nell'elaborazione dei precedenti Piani Regolatori, e in particolare nell'ultimo PRG entrato in vigore nel mese di giugno 2002, il problema della casa fu affrontato "*... a partire dalla considerazione che nelle aree metropolitane la dinamica delle tendenze insediative ha senso solo se riferita a grandi aree (la regione) o a subaree significative (come l'area metropolitana milanese, seppure con le specificità del nord e del sud Milano), non per singoli comuni*".³⁸

A partire dalla metà degli anni Ottanta nella provincia di Milano si assiste a fenomeni di riassetto della distribuzione della popolazione. Tali fenomeni sono l'esito di complessi spostamenti di migrazione interna all'area, per i quali si dovrebbero approfondire altrettanto complesse motivazioni.³⁹

³⁸ Così Prosegue la relazione del PRG del 2002: "*Se dunque sarà importante - coerentemente con gli obiettivi della nuova legge urbanistica regionale - delineare una politica locale riferita al problema della "casa come servizio", da garantire tendenzialmente a tutti i cittadini, è altrettanto importante partire dalla considerazione che i grandi spostamenti di popolazione che hanno caratterizzato gli ultimi 50 anni rispondono a una logica generale che si colloca a una scala diversa da quella locale.*

L'area metropolitana milanese può considerarsi un territorio con caratteristiche generali omogenee dal punto di vista socioeconomico e culturale, caratterizzato tuttavia dagli squilibri tipici di tutte le grandi "città mondiali": ha un centro primario (il centro della città di Milano) alcuni "centri" secondari (è potenzialmente policentrica), molte e diverse "aree periferiche", gradi diversi di accessibilità.

Al suo interno si è assistito nell'ultimo trentennio a una sostanziale stabilità delle sub-aree settentrionali, a un saldo fortemente positivo in quelle dell'arco ovest-sud-est (i comuni del "Parco Sud", tra i quali anche Pregnana Milanese) e al crollo della popolazione residente nel capoluogo.

³⁹

La più determinante motivazione è costituita dai valori di mercato, che hanno obbligato le famiglie con minore capacità di reddito al decentramento dal capoluogo alla sua immediata periferia, e da questa ai comuni esterni.

A comportamenti imposti alle famiglie dalla loro diversificata solvibilità nel mercato delle abitazioni si è affiancata anche una propensione elettiva all'abbandono della grande città (delle sue condizioni di traffico, congestione e inquinamento) con trasferimento in realtà urbane di più contenuta dimensione.

Per ultima ha ruolo la motivazione della vicinanza del posto di lavoro, come dimostrano i tassi di crescita della popolazione e delle abitazioni nei comuni della fascia del Sud Milano.

4.3.1 Dinamica demografica 1861-2009

Nei 90 anni dall'unità d'Italia al 1951 Pregnana è cresciuta da 1.128 a 2.440 residenti, con un tasso medio annuo oscillante attorno all'1,2% (12% medio intercensuario). Nel 1951 il suo nucleo urbano ha una dimensione non dissimile da quella che si riscontrava negli anni Trenta.

A Pregnana non si realizzano le coree che colonizzano, poco più a est, Pero (Cerchiate e Cerchiarello), Bollate e, in generale, i comuni dell'arco settentrionale dell'area milanese.

Il balzo avviene dunque inizialmente nel decennio 1951-1961, (da 2.440 a 2.924 residenti, + 2% circa all'anno), accompagnata dalla formazione delle prime zone industriali, ma soprattutto nel ventennio 1961-1981, quando la crescita dei residenti si attesta sul 3,5% medio annuo, con la prosecuzione degli insediamenti industriali.⁴⁰

In seguito il tasso di incremento medio annuo di Pregnana Milanese rallenta notevolmente, attestandosi allo 0,7% per il decennio 19781-1991, mentre la Provincia è pressoché stabile e il Comune di Milano subisce un crollo demografico.

Infine nel periodo tra il 1991 e il 2001 la crescita rallenta ulteriormente (+0,25% medio annuo) e riprende quota tra il 2001 e il 2009 (+1,4% annuo), quando dispiega i propri effetti il PRG del 2002.

In sintesi, fino al 1971 Pregnana Milanese ha incrementi migratori originati da spostamenti di popolazione verso l'area metropolitana dalle altre regioni italiane, mentre dopo il 1971 gli incrementi sono dovuti prevalentemente a spostamenti interni all'area stessa con una forte componente di cittadini del capoluogo che cercano abitazioni di costo più contenuto e con caratteristiche ambientali giudicate migliori.

Le analisi del Centro Studi PIM hanno colto per tempo come le dinamiche demografiche successive alla metà degli anni Settanta siano state connotate da *"...una forte mobilità interna in un quadro complessivo di apparente stabilità"*.⁴¹

Si accentua cioè la diversificazione dei ruoli, fra città centrale sempre più vissuta da pendolari e city users, e hinterland *"... sempre più luogo di residenza delle famiglie ... con un'offerta che, pur diversificata per standard edilizi e urbanistici, è per molti aspetti di qualità migliore rispetto a quella della periferia cittadina"*.

Nel passaggio, tra il 1951 e il 2001, da circa 2 milioni a 3,7 milioni di abitanti nella provincia di Milano, il rapporto tra capoluogo e resto della provincia si capovolge. Nel 1951 la popolazione nel capoluogo era circa il doppio di quella localizzata negli altri comuni della provincia; nel 2001 i residenti a Milano (1.256.211) sono la metà circa di quelli residenti negli altri comuni (2.450.999).

I fenomeni di migrazione da e per aree esterne a quella milanese sono assai più difficili da indagare e interpretare rispetto alla dinamica interna.

Una valutazione del tutto specifica deve essere svolta per il fenomeno degli immigrati dall'estero (extracomunitari in particolare). A tale settore di "fabbisogno" - rapidamente

⁴⁰ E' del 1964 il progetto per il "Centre de Calculs électroniques Olivetti di Le Corbusier, malauguratamente non realizzato.

⁴¹ Centro Studi PIM e Dipartimento di Sociologia dell'Università degli Studi di Milano, *L'abitare nell'area metropolitana milanese*, quaderni del Piano per l'Area Metropolitana Milanese n. 9, Milano 1999.

in espansione, per ora di difficile quantificazione – con il maturare delle condizioni per il conseguimento dei diritti di "cittadinanza", si dovrebbe presumibilmente rispondere prevalentemente con edilizia pubblica a totale carico dello Stato, per ora surrogata dalle soluzioni provvisorie assunte dalle amministrazioni comunali in logica di emergenza.

Si tratta infatti di "domanda" sostanzialmente tagliata fuori dalla forma prevalente di "offerta" messa in campo nell'ultimo ventennio: l'edilizia libera o quella privata (Imprese e Cooperative edilizie) convenzionata e/o agevolata, prevalentemente ma non esclusivamente realizzata in lotti di Piano di Zona.

Nella provincia, nei tre saldi intercensuari tra il 1971 e il 2001, per le abitazioni risultano incrementi medi annui decrescenti: da 16.400 abitazioni/anno nel periodo 1971-1981 si passa a 10.400 nel periodo 1981-1991 e 10.700 nel periodo 1991-2001. Nel capoluogo le abitazioni occupate passano da 607.000 circa nel 1971 a 583.000 circa.

L'incremento è dunque concentrato nell'hinterland, dove le abitazioni realizzate in forma cooperativa o comunque in aree di Piano di Zona ex lege 167/62, sono "*... poste sul mercato a prezzi due o anche tre volte inferiori rispetto a quelli delle aree centrali e semicentrali del capoluogo...*".

Si è trattato quindi di una emigrazione prevalentemente forzosa anche se tra le sue motivazioni non può essere certamente ignorata la ricerca di migliore qualità ambientale e la scelta di un modello abitativo extraurbano, che tuttavia, per quanto è stato possibile desumere per via indiretta, è da ritenere in molti casi compresente e integrativa, ma solo in piccola parte esclusiva o principale".

Questo quadro sintetico è confermato dalle successive ricerche commissionate dalla Provincia come supporti analitico-conoscitivi nell'ambito dell'elaborazione dell'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale alla L.R. 12/2005.⁴²

E' tuttavia necessario operare alcune sommarie distinzioni. Nell'area rhodense Pregnana Milanese non ha con Milano rapporti di "conurbazione", e non è immediatamente identificabile come una prosecuzione "periferica" del capoluogo (come nel caso di Pero lungo l'asta del Sempione, o di Baranzate lungo la Varesina, per citare la realtà più vicina, o di Novate e, più in generale, della fascia dei comuni del nord da Pero a Cologno).

In questo quadro è possibile interpretare la storia recente della progressiva crescita del paese e approfondirne le specificità in relazione alla complessiva area metropolitana milanese.

Le famiglie che anche recentemente si sono trasferite a Pregnana da Milano non hanno cambiato quartiere, bensì "città".

Nel prospetto successivo sono sinteticamente riportati i dati relativi alla popolazione residente dal 1861 al 2009.

⁴² Vedi in particolare: Centro Studi PIM e Dipartimento di Sociologia dell'Università degli Studi di Milano, *L'abitare nell'area metropolitana milanese*, quaderni del Piano per l'Area Metropolitana Milanese n. 9, Milano 1999; CRESME, *Gli scenari della domanda residenziale nella Provincia di Milano – 2006-2015*, Quaderni del Piano Territoriale n. 25, Milano 2006.

Tabella 16 - Provincia di Milano - Dinamica demografica 1861 - 2009

Anno	Provincia di Milano	Δ %	Comune di Milano	Δ %	Altri comuni della Provincia	Δ %	Comuni dell'area Rhodense	Δ %
1861 *	704.799		267.618		437.181		28.926	
1951 *	2.324.717	229,84%	1.274.154	376,11%	1.050.563	140,30%	74.732	158,36%
1961 *	2.983.903	28,36%	1.582.421	24,19%	1.401.482	33,40%	110.859	48,34%
1971 *	3.903.685	30,82%	1.732.000	9,45%	2.171.685	54,96%	175.425	58,24%
1981 *	4.018.108	2,93%	1.604.773	-7,35%	2.413.335	11,13%	206.146	17,51%
1991 *	3.922.710	-2,37%	1.369.231	-14,68%	2.553.479	5,81%	224.086	8,70%
2001 *	3.707.210	-5,49%	1.256.211	-8,25%	2.450.999	-4,01%	234.765	4,77%
** 2009	3.961.550	6,86%	1.306.071	3,97%	2.655.479	8,34%	247.268	5,33%

* Dati di censimento popolazione e abitazioni (rilevati nel mese di ottobre)

** Dati anagrafici comunali al 31 ottobre

Anno	Pero	Δ %	Arese	Δ %	Baranzate	Δ %	Bollate	Δ %
1861 *	488		1.751				4.680	
1951 *	2.614	435,66%	2.470	41,06%			11.932	154,96%
1961 *	6.370	143,69%	3.037	22,96%			24.073	101,75%
1971 *	10.030	57,46%	5.052	66,35%			42.770	77,67%
1981 *	10.781	7,49%	15.294	202,73%			42.298	-1,10%
1991 *	10.667	-1,06%	18.612	21,69%			42.923	1,48%
2001 *	10.373	-2,76%	18.771	0,85%			46.781	8,99%
** 2009	10.686	3,02%	19.550	4,15%	11.363		37.128	

Anno	Cornaredo	Δ %	Garbagnate	Δ %	Linate	Δ %	Pogliano M.	Δ %
1861 *	3.032		1.957		3.541		1.533	
1951 *	7.067	133,08%	5.632	187,79%	6.758	90,85%	3.132	104,31%
1961 *	8.529	20,69%	7.633	35,53%	9.408	39,21%	4.090	30,59%
1971 *	13.932	63,35%	17.374	127,62%	15.702	66,90%	5.418	32,47%
1981 *	15.623	12,14%	23.911	37,63%	18.801	19,74%	6.720	24,03%
1991 *	18.817	20,44%	25.978	8,64%	21.320	13,40%	7.382	9,85%
2001 *	19.928	5,90%	27.276	5,00%	23.660	10,98%	7.828	6,04%
** 2009	20.442	2,58%	26.972	-1,11%	25.106	6,11%	10.686	36,51%

Anno	Pregnana M.	Δ %	Rho	Δ %	Settimo M.	Δ %	Vanzago	Δ %
1861 *	1.128		6.891		2.433		1.492	
1951 *	2.440	116,31%	24.428	254,49%	4.549	86,97%	3.710	148,66%
1961 *	2.924	19,84%	34.231	40,13%	6.377	40,18%	4.187	12,86%
1971 *	4.032	37,89%	47.301	38,18%	8.800	38,00%	5.014	19,75%
1981 *	5.438	34,87%	50.666	7,11%	11.475	30,40%	5.139	2,49%
1991 *	5.835	7,30%	51.848	2,33%	15.036	31,03%	5.668	10,29%
2001 *	5.985	2,57%	50.246	-3,09%	17.134	13,95%	6.783	19,67%
** 2009	6.761	12,97%	50.648	0,80%	19.256	12,38%	8.670	27,82%

4.3.2 Fabbisogno teorico di abitazioni da sovraffollamento

Dalle analisi sulle modalità d'uso del patrimonio residenziale esistente e occupato si è potuto quantificare il fabbisogno teorico da sovraffollamento in comune di Pregnana Milanese. Le elaborazioni successive partono dai dati dei censimenti decennali relativi a Popolazione e Abitazioni, e in particolare dalla matrice delle abitazioni occupate per numero di stanze e famiglie per numero di componenti al 2001.

In generale si ha riscontro, come per tutti i comuni della Lombardia, degli effetti trascurabili di filtering up che la realizzazione di nuove abitazioni produce sulle condizioni di sovraffollamento rilevate nel 1991. In altri termini si ha scarso riscontro della teoria secondo la quale la produzione di edilizia "libera" per il mercato solvibile produca effetti di miglioramento anche per la "domanda non solvibile".

Ciò consente di concludere che il deficit da sovraffollamento ascrivibile alle famiglie in condizioni di reddito medio-basso, costitutive della cosiddetta "domanda non solvibile", può essere eliminato o tendenzialmente ridotto esclusivamente con produzioni specificamente mirate, promosse da interventi pubblici di diverso tipo, che in seguito si analizzeranno.

Per quanto riguarda Pregnana Milanese, le successive elaborazioni consentono di concludere che:

- 1/4 della popolazione residente vive in abitazioni più o meno sovraffollate;
- anche considerando che una parte (50%) delle famiglie che vivono in abitazioni non fortemente sovraffollate sia solo temporaneamente in tale condizionee in cerca di un'abitazione di adeguata dimensione sul libero mercato, alle restanti famiglie che vivono in sovraffollamento mancherebbero circa 400 "stanze";
- si può quantificare in circa 100 abitazioni di dimensione media pari a 4 stanze (soggiorno, cucina e due stanze da letto) la parte della nuova produzione di edilizia residenziale che sarebbe opportuno destinare a dare risposta prioritariamente a tale fabbisogno;
- 100 abitazioni corrispondono a un volume di circa 25.000-30.000 metri cubi, ovvero a una superficie lorda di pavimento di circa 8.500-10.000 metri quadrati di SLP.

Nelle successive tabelle, per stanza, in base alla definizione assunta dall'ISTAT, si intende "un locale che riceve aria e luce diretta dall'esterno e ha dimensioni tali da poter ospitare un letto per un adulto, lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona". Le cucine "abitabili", che posseggono tali caratteristiche, sono dunque classificate come stanze.

Per famiglia si intende un insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, coabitanti e aventi dimora abituale nello stesso comune. Tale definizione è quella contenuta nel regolamento anagrafico.

La matrice che incrocia i dati relativi alle famiglie per numero di componenti e alle abitazioni per numero di stanze consente una valutazione sufficientemente attendibile del fenomeno del sovraffollamento.

Tabella 17 - Comune di Pregnana Milanese**Abitazioni occupate per numero di stanze e famiglie per numero di componenti al 2001**

Abitazioni con stanze	Famiglie con componenti						Totale abitazioni		Disagio grave
	1	2	3	4	5	6 e più	n°	%	
1	0	8	8	1	0	0	17	0,76%	Disagio
2	116	51	36	11	6	0	220	9,87%	
3	109	176	127	93	15	7	527	23,67%	Standard
4	122	279	324	208	39	17	989	44,38%	
5	37	58	100	97	25	6	323	14,48%	Sopra-standard
6 e più	19	32	40	41	13	7	152	6,83%	
Totale famiglie	n°	403	604	635	451	98	37	2.228	100,00%
	%	18,09%	27,11%	28,50%	20,24%	4,40%	1,66%	100,0%	

Dati ISTAT, Censimento Popolazione e Abitazioni - Nostre elaborazioni (Standard 2010)

Le caselle della matrice con bordo evidenziato in grassetto corrispondono allo standard assunto come condizione minima di dimensione dell'abitazione in rapporto al numero dei componenti della famiglia che la occupa. Le tabelle successive derivano da elaborazioni maggiormente analitiche dei dati della matrice.

Tabella 18 - Comune di Pregnana Milanese**Abitazioni per numero di stanze e tipo di affollamento al 2001**

Abitazioni con stanze		Abitazioni					Stanze				
		Totale	Di cui, per tipo di affollamento:				Totale	Di cui, per tipo di affollamento:			
			Disagio grave	Disagio	Affollam. standard	Sotto-affollam.		Disagio grave	Disagio	Affollam. standard	Sotto-affollam.
1	n°	17	17	0			17	17	0		
	%	0,76%	100,00%	0,00%			0,20%	0,20%	0,00%		
2	n°	220	53	51	116		440	106	102	232	
	%	9,87%	24,09%	23,18%	52,73%		5,12%	1,23%	1,19%	2,70%	
3	n°	527	22	220	176	109	1.582	67	660	528	327
	%	23,67%	4,24%	41,72%	33,37%	20,67%	18,40%	0,78%	7,68%	6,14%	3,80%
4	n°	989	17	39	532	401	3.955	67	156	2.128	1.604
	%	44,38%	1,70%	3,94%	53,80%	40,55%	46,00%	0,78%	1,81%	24,75%	18,65%
5	n°	323		6	25	292	1.613		28	125	1.460
	%	14,48%		1,76%	7,75%	90,49%	18,76%		0,33%	1,45%	16,98%
6 e più	n°	152			7	145	991			46	945
	%	6,83%			4,67%	95,33%	11,53%			0,54%	10,99%
Totale	n°	2.228	109	316	856	947	8.599	257	946	3.059	4.336
	%	100,00%	4,90%	14,17%	38,43%	42,51%	100,00%	2,99%	11,01%	35,58%	50,42%

Dati ISTAT, Censimento Popolazione e Abitazioni - Nostre elaborazioni (Standard 2010)

Le abitazioni risultano così disaggregabili in base al tipo di affollamento:

- 19% abitazioni sovraffollate
- 38% abitazioni occupate secondo lo standard assunto
- 43% abitazioni più ampie rispetto allo standard assunto

In base all'unità di misura *stanza*, le modalità d'uso dello stock residenziale sono così interpretabili:

- 14% stanze comprese in abitazioni sovraffollate
- 36% stanze comprese in abitazioni occupate secondo lo standard assunto
- 50% stanze comprese in abitazioni più ampie rispetto allo standard assunto

**Tabella 19 - Comune di Pregnana Milanese
Famiglie per numero di componenti e tipo di affollamento al 2001**

Famiglie con componenti		Famiglie					Componenti				
		Totale	Di cui, per tipo di affollamento:				Totale	Di cui, per tipo di affollamento:			
			Disagio grave	Disagio	Affollam. standard	Sotto-affollam.		Disagio grave	Disagio	Affollam. standard	Sotto-affollam.
1	n°	403		0	116	287	403		0	116	287
	%	18,09%		0,00%	5,21%	12,88%	6,74%		0,00%	1,94%	4,80%
2	n°	604	8	51	176	369	1.208	16	102	352	738
	%	27,11%	0,36%	2,29%	7,90%	16,56%	20,19%	0,27%	1,70%	5,88%	12,33%
3	n°	635	44	127	324	140	1.905	132	381	972	420
	%	28,50%	1,97%	5,70%	14,54%	6,28%	31,84%	2,21%	6,37%	16,25%	7,02%
4	n°	451	12	93	208	138	1.804	48	372	832	552
	%	20,24%	0,54%	4,17%	9,34%	6,19%	30,15%	0,80%	6,22%	13,91%	9,23%
5	n°	98	21	39	25	13	490	105	195	125	65
	%	4,40%	0,94%	1,75%	1,12%	0,58%	8,19%	1,75%	3,26%	2,09%	1,09%
6 e più	n°	37	24	6	7		173	113	27	33	
	%	1,66%	1,08%	0,26%	0,32%		2,89%	1,89%	0,44%	0,56%	
Totale	n°	2.228	109	316	856	947	5.983	414	1.077	2.430	2.062
	%	100,00%	4,90%	14,17%	38,43%	42,51%	100,00%	6,92%	17,99%	40,62%	34,46%

Dati ISTAT, Censimento Popolazione e Abitazioni - Nostre elaborazioni (Standard 2010)

Sulla base dello standard adottato, le famiglie risultano così disaggregabili in base al tipo di affollamento:

- 19% famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento
- 38% famiglie che vivono in condizioni di affollamento corrispondenti allo standard adottato
- 43% famiglie che vivono in abitazioni più ampie rispetto allo standard assunto

Utilizzando l'unità di misura "componenti" (complessivamente equivalenti ai residenti), le modalità d'uso dello stock residenziale sono così interpretabili:

- 25% residenti che vivono in abitazioni sovraffollate
- 41% residenti che vivono in abitazioni di dimensione corrispondente allo standard assunto
- 34% residenti che vivono in abitazioni più ampie rispetto allo standard assunto

Tabella 20- Comune di Pregnana Milanese

Deficit di stanze per adeguare le abitazioni sovraffollate alle esigenze (standard) delle famiglie occupanti al 2001

Calcolo per l'intero settore sovraffollato (disagio e disagio grave)

Abitazioni sovraffollate per n° di stanze (disagio e disagio grave)			Deficit di stanze delle famiglie in sovraffollamento per n° componenti secondo lo Standard 2010					Percentuale di popolazione in sovraffollamento	
n° stanze	Abitazioni	Stanze	n° compon. per famiglia	Standard	N° famiglie	Stanze necessarie	Bilancio (deficit)	n° compon. per famiglia	famiglie/componenti in sovraffollamento
1	17	17					17		
2	104	208	1	2	0	0	208	1	0,00%
3	242	727	2	3	59	177	550	2	9,77%
4	56	223	3	4	171	1.104	-881	3	26,93%
			4		105			4	23,28%
5	6	28	5	5	60	300	-272	5	61,22%
			6 e più	6	30	179	-179	6 e più	80,77%
Totale	425	1.204	Totale		425	1.760	-556	Totale	19,07% 24,92%

Dati ISTAT, Censimento Popolazione e Abitazioni - Nostre elaborazioni (Standard 2010)

Nel primo riquadro, comprendente le prime 3 colonne, sono riportati i dati in abitazioni e in stanze relativi al patrimonio residenziale sovraffollato.

Nel secondo riquadro è riportato il calcolo delle esigenze delle famiglie che le occupano (colonna delle "stanze necessarie") e, nell'ultima colonna ("bilancio - deficit") il numero delle stanze mancanti rispetto a quelle necessarie in base allo standard assunto.

556 è il valore del deficit da sovraffollamento espresso in stanze

139 è il valore del deficit da sovraffollamento espresso in abitazioni mediamente di 4 stanze

Nel complesso il sovraffollamento riguarda sinteticamente le seguenti parti di popolazione residente:

19,07% delle famiglie

24,92% dei residenti

Nel terzo riquadro sono riportati i dati del sovraffollamento espressi in percentuale di famiglie ovvero componenti per ogni tipo di famiglia. Risultano progressivamente in condizioni di maggiore disagio le famiglie più numerose:

6% delle famiglie di piccola dimensione (uno o due componenti)

25% delle famiglie di media dimensione (tre o quattro componenti)

67% delle famiglie di maggiore dimensione (cinque o più componenti)

Tabella 21 - Comune di Pregnana Milanese

Deficit di stanze per adeguare le abitazioni sovraffollate alle esigenze (standard) delle famiglie occupanti al 2001

Calcolo per il settore sovraffollato con riduzione del 50% del disagio abitativo non grave (disagio transitorio)

Abitazioni sovraffollate (disagio e disagio grave) per n° di stanze			Deficit di stanze delle famiglie in sovraffollamento per n° componenti secondo lo Standard 2010					Percentuale di popolazione in sovraffollamento		
n° stanze	Abitazioni	Stanze	n° compon. per famiglia	Standard	n° famiglie	Stanze necessarie	Bilancio (deficit)	n° compon. per famiglia	famiglie	compon.
1	17	17					17			
2	79	157	1	2	0	0	157	1	0,00%	
3	132	397	2	3	34	101	297	2	5,55%	
4	36	145	3	4	166	664	-519	3	16,93%	
			4					4	12,97%	
5	3	14	5	5	41	203	-188	5	41,33%	
			6 e più	6	27	162	-162	6 e più	73,08%	
Tot. 2001	267	731	Totali 2001		267	1.129	-399	Totali 2001	11,98%	15,92%
Tot. 1991	254	733	Totali 1991		254	1.080	-347	Totali 1991	12,78%	16,51%

Dati ISTAT, Censimento Popolazione e Abitazioni - Nostre elaborazioni (Standard 2010)

Rispetto alla tabella precedente, qui si assume l'ipotesi che, fermo restando lo standard assunto, il 50% delle famiglie classificate nella categoria del "disagio" (una stanza in meno rispetto allo standard) possa essere considerato in tale condizione solo transitoriamente e per breve tempo, in quanto solvibile e alla ricerca di una abitazione adeguata, o in procinto di ottenerla nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica. In tal caso:

399 è il valore del deficit da sovraffollamento al 2001 espresso in stanze

100 è il valore del deficit da sovraffollamento al 2001 espresso in abitazioni mediamente di 4 stanze

I dati del riquadro evidenziato a destra confermano il maggiore disagio delle famiglie più numerose.

L'ultima riga riporta i dati che, in base alle stesse ipotesi di calcolo, sono riscontrabili al censimento del 1991:

347 è il valore del deficit da sovraffollamento al 1991 espresso in stanze

87 è il valore del deficit da sovraffollamento al 1991 espresso in abitazioni mediamente di 4 stanze

Il deficit è pertanto aumentato in valore assoluto.

Tabella 22 - Comune di Pregnana Milanese

Dati generali su popolazione, abitazioni e deficit da sovraffollamento: raffronti 1991-2001

Anno	Abitazioni (famiglie)	Compon.	Stanze	Valori medi			Sovraffollamento (*)		Deficit di stanze (*)	
				Compon. per famiglia	Stanze per abitazione	Stanze per compon.	Famiglie	Compon.	n° stanze	Per 1000 compon.
1991	1.990	5.832	7.805	2,93	3,92	1,34	254	963	347	59,5
2001	2.232	5.983	8.599	2,68	3,85	1,44	267	952	399	66,6
Incrementi	242	151	794	-0,25	-0,07	0,10	13	-11	52	7,2
Dinamica %	12,16%	2,59%	10,17%	-8,53%	-1,77%	7,39%	5,02%	-1,10%	14,94%	12,04%

(*) Calcolo per il settore sovraffollato con riduzione del 50% del disagio abitativo non grave
 Dati ISTAT, Censimento Popolazione e Abitazioni - Nostre elaborazioni (Standard 2010)

E' possibile una valutazione sintetica degli effetti di cambiamento delle condizioni di sovraffollamento rilevate al 1991 in base all'attività edilizia e alla dinamica demografica del decennio intercensuario 1991-2001.

794 è l'incremento di stanze che costituiscono il settore delle abitazioni occupate

10,17% è il valore percentuale di tale incremento

52 è la variazione del deficit di stanze: il deficit è pertanto aumentato in valore assoluto

12,04% è l'effetto di tale produzione sul "deficit per 1.000 residenti", adottato come indice sintetico per misurare l'evoluzione del fenomeno e per confrontarne l'intensità in differenti contesti territoriali: il deficit è pertanto aumentato anche in valore relativo rispetto ai residenti

4.3.3

La condizione di Pregnana Milanese rispetto all'area Rhodense e alla Provincia di Milano

Il deficit da sovraffollamento, calcolato per tutti i comuni del Rhodense oltre che per la Provincia di Milano secondo lo stesso metodo qui utilizzato per Pregnana Milanese, è stato tradotto nel dato parametrico di “deficit di stanze per 1.000 residenti”, significativo per valutare le dimensioni del disagio abitativo a Pregnana e consentirne un confronto con altre realtà territoriali.⁴³

Comune	Deficit di stanze per 1.000 residenti
Arese	31
Lainate	54
Settimo M.	57
Vanzago	60
Pogliano M.	61
Pregnana M.	68
Cesate	70
Garbagnate	71
Rhodense	71
Rho	73
Solaro	76
Cornaredo	78
Novate	78
Senago	85
Pero	88
Bollate	93
Baranzate	93

Provincia di Milano:	
Abitazioni in proprietà	57
Abitazioni in affitto	133
Totale provinciale	79

In particolare è rimarchevole il fatto che il deficit che caratterizza le case godute in affitto è nettamente più del doppio rispetto a quello che caratterizza le abitazioni godute in proprietà. Il dato è disponibile per l'intera Provincia, ed è disaggregabile solamente per capoluogo e “altri comuni della Provincia”: non è possibile pertanto verificarlo nel caso di Pregnana Milanese. Per il Comune di Milano il divario di deficit tra abitazioni in proprietà e in affitto è ancora più evidente.

Il raffronto tra diverse aree è possibile anche analizzando la percentuale di popolazione che vive in sovraffollamento non temporaneo che, per Pregnana, abbiamo riscontrato essere circa il 15% delle famiglie e il 20% dei residenti.

⁴³ Comuni di Arese, Baranzate, Bollate, Cornaredo, Garbagnate M.se, Lainate, Pero, Pogliano M.se, Pregnana M.se, Rho, Settimo M.se, Vanzago, *Piano d'Area del Rhodense*, gennaio 2008 (elaborazione del tavolo interistituzionale Provincia-Comuni per l'adeguamento del PTCP alla legge regionale n. 12/2005).

Tabella 23 - Comuni dell'ambito Rhodense
Popolazione in condizioni di sovraffollamento non temporaneo e deficit di stanze
Anno 2001 - Standard 2010

Dati ISTAT - Censimento pop. abitaz. 2001 - Nostre elaborazioni

Comune	Famiglie			Componenti			Deficit da sovraffollamento			
	totale	in sovra- affollam.	% su tot. famiglie	totale	in sovra- affollam.	% su tot. compon.	stanze	stanze per 1.000 residenti	Abitaz.	
Arese	6.882	399	5,80%	18.625	1.261	6,77%	578	31	145	
Baranzate-Bollate	18.325	2.965	16,18%	46.718	9.669	20,70%	4.325	93	1.081	
Cesate	4.617	576	12,44%	12.288	1.902	15,48%	866	70	216	
Cornaredo	7.781	1.094	14,06%	19.923	3.424	17,19%	1.555	78	389	
Garbagnate	9.865	1.354	13,72%	26.789	4.684	17,48%	1.905	71	476	
Lainate	8.935	922	10,32%	23.650	3.039	12,85%	1.274	54	318	
Novate	8.091	1.137	14,05%	19.813	3.605	18,19%	1.539	78	385	
Pero	4.067	633	15,56%	10.352	2.068	19,98%	907	88	227	
Pogliano M.	2.890	329	11,35%	7.827	1.093	13,96%	476	61	119	
Pregnana M.	2.232	271	12,10%	5.983	956	15,97%	407	68	102	
Rho	20.019	2.577	12,87%	49.825	8.325	16,71%	3.645	73	911	
Senago	7.224	1.098	15,20%	18.826	3.588	19,06%	1.594	85	399	
Settimo M.	6.551	713	10,88%	17.128	2.336	13,64%	971	57	243	
Solaro	4.506	627	13,91%	12.025	2.153	17,90%	914	76	229	
Vanzago	2.635	273	10,35%	6.637	850	12,80%	400	60	100	
Totale Rhodense	114.620	14.900	13,00%	296.409	48.796	16,46%	21.069	71	5.267	
Provincia di Milano	totale	1.537.110	201.653	13,12%	3.679.883	628.735	17,09%	289.541	79	72.385
	proprietà	1.067.856	110.853	10,38%	2.641.343	352.090	13,33%	151.369	57	37.842
	affitto (*)	469.254	90.807	19,35%	1.038.540	276.762	26,65%	138.169	133	34.542
Comune di Milano	totale	583.335	85.664	14,69%	1.241.463	247.813	19,96%	126.066	102	31.516
	proprietà	347.353	37.393	10,77%	753.347	107.652	14,29%	50.916	68	12.729
	affitto (*)	235.982	48.272	20,46%	488.116	140.187	28,72%	75.152	154	18.788
Altri comuni della Provincia	totale	953.775	115.989	12,16%	2.438.420	380.922	15,62%	163.465	67	40.866
	proprietà	720.503	73.460	10,20%	1.887.996	244.434	12,95%	100.453	53	25.113
	affitto (*)	233.272	42.535	18,23%	550.424	136.575	24,81%	63.017	114	15.754

(*) Compresa le abitazioni godute "ad altro titolo".

Nella citata ricerca a supporto del Piano d'Area del Rhodense, si è tentato di stabilire un rapporto tra livello del deficit da sovraffollamento e un gruppo di indicatori socioeconomici.

Si sono riscontrate le seguenti corrispondenze:

- i valori alti di deficit corrispondono sensibilmente a valori alti di case in affitto, indice di dipendenza (% della popolazione di anni 0-14 e più di 65 sul totale della popolazione in età compresa tra 15 e 64 anni), presenza di stranieri, tasso di disoccupazione;
- gli effetti positivi di *filtering up* attendibili da alti tassi di crescita delle famiglie/abitazioni sono assai modesti;
- i valori più alti di deficit da sovraffollamento corrispondono ai valori più bassi della dimensione delle abitazioni per numero di stanze e delle famiglie per numero di componenti.

In effetti le famiglie di taglio maggiore (4 e più componenti) sono caratterizzate dalle maggiori percentuali di sovraffollamento, ma sono anche relativamente poche rispetto al totale delle famiglie. Dunque nei comuni dove i nuclei familiari piccoli sono relativamente più numerosi (tra tutti spicca il comune di Milano), il dato complessivo di deficit è più alto. In particolare le componenti più giovani e più anziane dei piccoli nuclei familiari (i pensionati vedovi o in coppia a basso reddito, le giovani coppie monoreddito all'inizio della progressione salariale) sono le categorie maggiormente in difficoltà con le spese per la casa.

4.3.4 **Prima definizione di obiettivi del PGT**

Si è aperta, anche al livello nazionale, la discussione sulla gamma degli interventi possibili nel campo dell'edilizia residenziale sociale, il cui ambito deve ampliarsi rispetto al tradizionale confine dell'applicazione della legge n. 167/1962. Per concepire politiche tendenzialmente rivolte alla risoluzione del problema casa, è necessario analizzare il mercato (o i mercati) delle abitazioni: le esigenze della domanda e le risposte dell'offerta. Numerose analisi generali, oltre che quelle specifiche qui riassunte, confermano che:

- circa il 20% delle famiglie nelle aree metropolitane del nord Italia non ha condizioni di reddito e capacità di risparmio tali da poter acquisire, sul mercato "libero" della casa in proprietà o in affitto, una abitazione di dimensione sufficiente in rapporto al numero e al tipo di componenti della famiglia stessa;
- tale dato caratterizza anche il Comune di Pregnana Milanese, che pure ha tra i dati più positivi nell'ambito dei comuni del Rhodense e più distanti da quelli delle aree a forte tensione abitativa.

Si tratta della cosiddetta "domanda non solvibile", che non trova risposta nel mercato e neppure nell'edilizia residenziale pubblica in affitto. Tale domanda senza mercato, originata da un bisogno "primario" come quello di una casa di adeguate dimensioni, si suole identificare come "area del disagio abitativo": settore sociale al quale innanzitutto finalizzare le politiche pubbliche nel settore dell'edilizia abitativa.

In sintesi le possibili politiche sono:

1. piani di zona per l'edilizia economica e popolare con intervento diretto a totale carico pubblico per costruire case in affitto;
2. politica di agevolazioni pubbliche alle famiglie per trasformare parte della domanda da "non solvibile" a "solvibile";
3. piani di zona per l'edilizia economica e popolare, finalizzati alla riduzione dell'incidenza del costo delle aree sul prezzo finale per l'acquirente;
4. convenzioni con i produttori di edilizia residenziale per subordinare la realizzabilità dell'edilizia "libera" alla contestuale produzione di "edilizia convenzionata".

Nei primi due casi si tratta di politiche pubbliche di competenza statale e regionale, con effetti di redistribuzione di reddito, con un parziale possibile intervento del Comune nel-

la politica di sostegno all'affitto. Nel terzo caso l'evoluzione della disciplina sugli indennizzi in caso di esproprio ha quasi eliminato la riduzione del costo delle aree rispetto ai valori di mercato. Nel quarto caso si deve mirare a realizzare un adeguato mix sociale, evitando la creazione di eccessive concentrazioni di famiglie a basso reddito: caso che tuttavia riguarda soprattutto gli interventi di grande dimensione.

In questa sede interessa soprattutto individuare il possibile ruolo del Comune nella formazione del PGT e nella successiva fase della sua attuazione. Il Piano dei servizi affida in conclusione al Documento di piano il compito di prevedere nelle nuove realizzazioni di edilizia residenziale una quota di edilizia convenzionata, che in ordine di grandezza corrisponda a circa 100 alloggi, secondo il dato emerso dal calcolo del deficit da sovrappollamento. Si tratta di un dato confermato in ordine di grandezza dall'elenco degli assegnatari potenziali di edilizia economica e popolare, dalle domande di sostegno all'affitto e da quelle desumibili dai soci delle cooperative edilizie.

5 Beni ambientali e paesaggio

Il territorio del Comune di Pregnana partecipa a pieno titolo della conurbazione rhodense che è arrivata ad occupare quasi interamente lo spicchio di territorio metropolitano identificato dalla linee convergenti delle autostrade per Torino e per i laghi. In un contesto di diffusa urbanizzazione il nucleo di Pregnana si presenta nondimeno come un centro dalla forte individualità, distinto e separato dalle agglomerazioni urbane dei comuni vicini grazie alla presenza di ampi tratti di campagna e dei confini fortemente tracciati dalle linee delle infrastrutture: l'autostrada, le ferrovie, il canale scolmatore dell'Olonà.

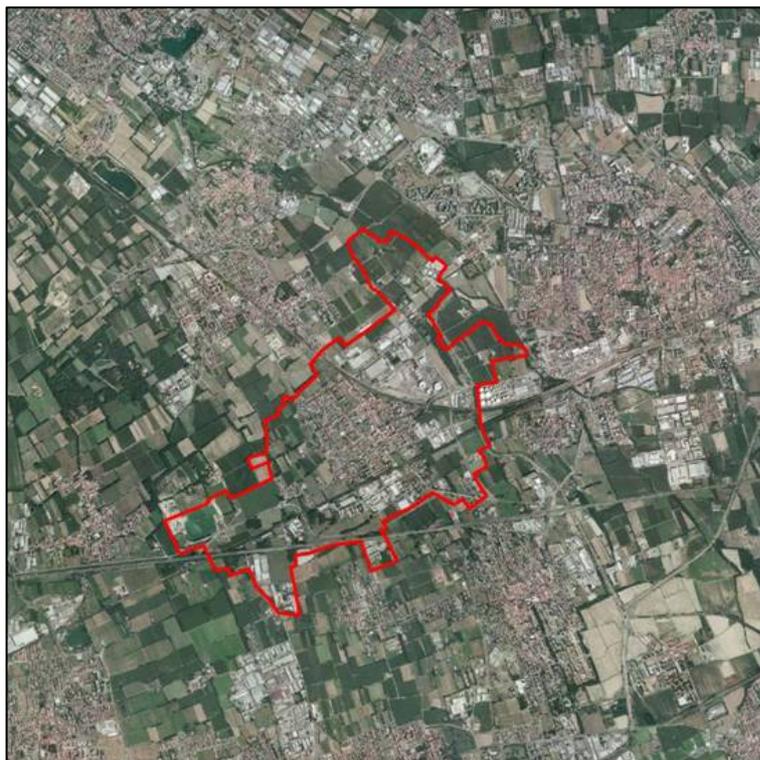


Fig. 32
Regione Lombardia, ortofoto 2003

Gli elementi fondamentali del paesaggio metropolitano attorno a Pregnana si possono raggruppare in alcuni temi principali.

5.1 Le grandi infrastrutture

Le linee fortemente tracciate delle ferrovie e dell'autostrada, quest'ultima da poco affiancata a sua volta da una linea ferroviaria (TAV) che ne accentua l'effetto di barriera, costituiscono senza dubbio il principale fattore di caratterizzazione del paesaggio sia alla scala territoriale che a quella urbana. La loro forza è accentuata dalla distribuzione degli insediamenti e delle diverse funzioni urbane, la cui localizzazione è direttamente influenzata dalla loro giacitura. In particolare la presenza delle infrastrutture determina un salto di scala nell'edificato separando il tessuto residenziale minuto dai grandi isolati industriali occupati dalle estese coperture dei capannoni.

La nuova geometria delle grandi infrastrutture non arriva tuttavia a generare una nuova morfologia: interrompe e frantuma la trama agricola ma non perviene a sostituirla. Il disegno della campagna e anche della città, persino nelle espansioni più recenti, rimane determinato dagli orientamenti e dalle geometrie dei tracciati originari, ancora chiaramente leggibili nella forma del territorio e degli insediamenti.

5.2 Il fiume e la sua valle

In questo tratto il fiume scorre nell'aperta campagna ma non ha dato luogo alla formazione d un solco vallivo vero e proprio. La striscia di territorio agricolo, rimasta quasi intatta lungo il corso del fiume, contornata da insediamenti urbani densi e compatti si presenta come un'ampia vallata verde scavata nell'edificato: una pausa nell'affollata successione di fabbricati e di attività della conurbazione rhodense. La sua dimensione, soprattutto se rapportata alle dimensioni medie dei ritagli inedificati della restante parte della conurbazione metropolitana, appare assai rilevante sia agli effetti della produzione agricola, sia per gli aspetti più propriamente ambientali e paesistici.

L'inclinazione regolare della pianura ha favorito la formazione di rami secondari del fiume che delimitano piccole isole boscate. Queste ultime costituiscono una caratteristica particolare di questo tratto dell'Olonà, insieme alla diffusa presenza di boschiglie di ripa, altrove quasi completamente assenti.

La grande apertura della campagna, le visuali profonde che accompagnano il corso del fiume, la relativa assenza di edificazioni, comprese quelle agricole, la chiarezza dei confini, costituiti dai fronti per lo più regolari dei nuclei urbani, fanno di questa parte del territorio un patrimonio prezioso il cui riconoscimento ha indotto le amministrazioni comunali ad avviare la costituzione del parco locale di interesse sovracomunale dell'Olonà rhodense.



Fig. 33

Veduta verso nord a partire da viale Lombardia. La e visuali profonde sono guidate dai fronti alberati lungo il fontanile Serbelloni (a ovest) e lungo il fiume (a est). Al centro il complesso della Cascina Fabriziana.

5.3 La distesa agricola

Il paesaggio della campagna conserva ancora ampie tracce della sua forma originaria, chiaramente leggibili nella regolarità della maglia ortogonale orientata sull'inclinazione della campagna e sull'andamento del corso dell'Olona.

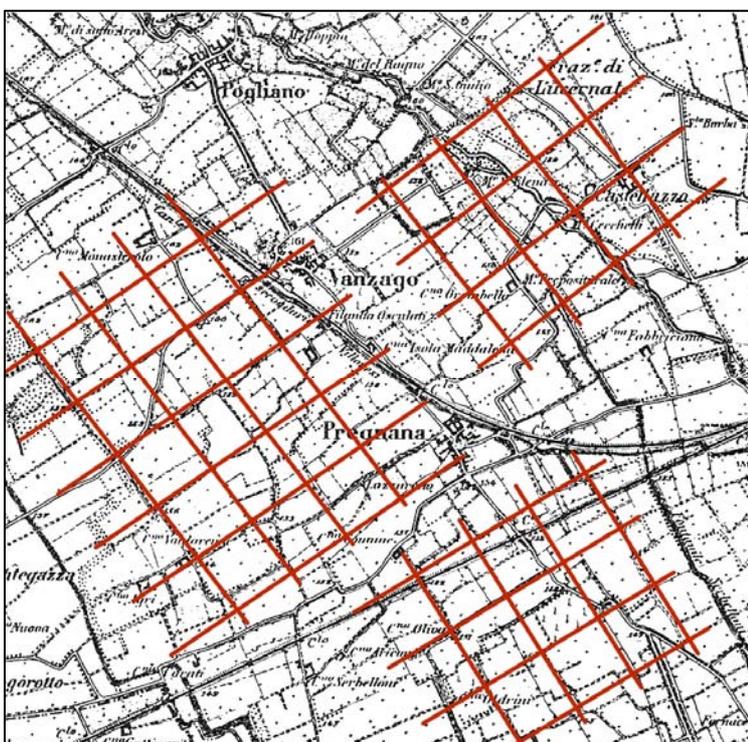


Fig. 34

Sulla carta IGM del 1888 è evidenziato l'andamento ortogonale della trama agricola, che trae origine dalla geometria della centuriazione ed è solo in parte interrotto dal corso ondulato dell'Olona.

Appare evidente l'incoerenza fra i tracciati delle ferrovie - in particolare quella del Sempione - ed il disegno della trama agricola.

L'espansione dell'edificato seguirà il disegno dei campi, ignorando il condizionamento dell'infrastruttura.

Anche se la parte prevalente del territorio agricolo tutelato dal Parco Agricolo Sud Milano ed in futuro anche dal parco locale dell'Olona rimane al di fuori dei confini comunali è evidente la sua importanza nella definizione dei caratteri del paesaggio di Pregana e anche del suo stesso nucleo urbano, così come avviene per gli altri centri cresciuti lungo la direttrice intermedia fra il Sempione e la Novarese.

Dalla trama regolare dei campi, segnata dai corsi delle rogge e della viabilità rurale, emergono alcuni episodi maggiori: il fontanile Serbelloni, la Cascina Fabriziana, i mulini dell'Olona (Sant'Elena, Cecchetti e Prepositurale, quest'ultimo in Comune di Rho). Emergono anche alcuni elementi di più recente formazione ma non meno importanti nel disegno della campagna, quali il canale scolmatore dell'Olona, e alcuni tratti di viabilità recente (ad esempio il sistema delle rotonde e del sottopasso ferroviario di via Europa Unita al confine col Comune di Vanzago o la rotonda di via Magenta, affacciata sulla campagna a sud ovest).

5.4 Il paesaggio urbano

La maglia urbana è tessuta sulla geometria della partizione agricola del territorio e ne riproduce la regolarità. fanno eccezione i comparti produttivi, che assumono necessariamente una diversa scala di impianto, ed alcuni quartieri recenti la cui planivolumetria introduce una variazione chiaramente percepibile nella regola dell'ortogonalità (nuovi quartieri a nord di via Marconi).

La parte prevalente del tessuto urbano presenta altezze contenute – quasi mai più di tre piani fuori terra – consentendo alle alberature di sveltare oltre la quota dei tetti. I rari edifici alti (4 o più piani fuori terra) non arrivano a rappresentare punti di riferimento nel

paesaggio urbano ma neppure appaiono in grado di comprometterne la continuità.

I quartieri industriali e residenziali sono nettamente separati dai due tracciati ferroviari che delimitano con chiarezza i due comparti produttivi principali a nord est e a sud dell'abitato. Solamente in due punti le residenze e l'industria entrano direttamente in contatto: a sud, nell'area di via Ticino e via Po, e ad est, nell'area di via Lazio. In entrambi i casi i problemi conseguenti riguardano principalmente la circolazione dei mezzi pesanti mentre i caratteri del paesaggio e dello stesso tessuto insediativo urbano non sembrano denunciare vistose discontinuità.

5.5 Elementi detrattori

Nonostante la frammentazione dell'edificato e della campagna determinata dalle linee delle infrastrutture, il nucleo di Pregnana presenta nel complesso una configurazione sufficientemente regolare e compatta che non dà luogo, se non sporadicamente, alla formazione di frange o edificazioni disperse nella campagna. I principali fattori di compromissione del paesaggio agricolo e urbano sono quindi identificabili come elementi individui. Fra i principali si possono citare:

- * Le grandi infrastrutture lineari, autostrada e ferrovie, il cui impatto viene solo in parte mitigato dall'espansione dell'edificato, che ne attenua la contraddizione con la geometria del paesaggio agricolo. Le infrastrutture non sono state oggetto di alcun intervento particolare di mitigazione o inserimento paesaggistico ed appaiono come solchi profondamente scavati.
- * Una grande cava in attività (Valdarenne), al margine occidentale del territorio comunale, che si estende a occupare in piccola parte anche il territorio di Vanzago. Anche se la sua posizione è marginale rispetto agli insediamenti ed alla parte più estesa e compatta della campagna l'impatto appare tuttavia rilevante, se non altro per la dimensione dell'area impegnata e per le condizioni di relativo degrado nelle quali versano le aree non più soggette all'attività estrattiva.
- * La grande linea dell'elettrodotto che taglia diagonalmente il territorio comunale attraversandolo in direzione nord sud ed interessando il margine occidentale dell'edificato. La linea elettrica ed i tralicci svettano sulla città e sulla campagna, sono percepibili da grande distanza e tendono ad influenzare la lettura del paesaggio e anche dei singoli ambienti attraversati.
- * Alcuni fabbricati industriali isolati nella campagna, e in particolare lungo le sponde dell'Olonà, costituiscono episodi singoli e tuttavia rilevanti di compromissione del paesaggio in uno dei punti più delicati e potenzialmente preziosi, poiché corrispondono a uno degli attraversamenti antichi del fiume, in prossimità del Mulino Cecchetti.
- * La grande area dismessa dell'AGIP, sul versante orientale della ferrovia, appare importante più per la sua dimensione che per la sua effettiva influenza sul paesaggio: si tratta infatti di un comparto unitario, chiaramente delimitato da altri insediamenti industriali e dalla ferrovia, che solo per un piccolo tratto si affaccia sulla campagna.
- * Alcuni episodi minori di formazione di frange urbane, in particolare nella parte dell'edificato cresciuta a sud della ferrovia per Novara, dove comunque la limitata estensione del territorio delimitato dalle linee della ferrovia e dell'autostrada lascia margini limitatissimi alla possibile dispersione delle edificazioni.

1. Attuazione del PRG 2002 e problemi aperti

Il bilancio dell'attuazione del PRG 2002 a otto anni dalla sua entrata in vigore si può così riassumere:

- * la capacità insediativa residenziale introdotta dal PRG risulta inattuata per un solo ambito di zona omogenea C (per difficoltà di accordo tra i proprietari), mentre nel lotto CIMEP 2PG5 bis-34 risulta inattuato circa 1/3 della relativa volumetria: complessivamente, con riferimento alla SLP edificabile, le previsioni di PRG risultano attuate nella percentuale dell'83%;⁴⁴
- * la capacità insediativa delle aree produttive è invece stata attuata solamente per una percentuale del 31%.

Per quanto riguarda le attività produttive, la ridotta attuazione delle previsioni di piano va ascritta alle particolari condizioni che caratterizzano le due maggiori aree localizzate a nord-est dei tracciati ferroviari (area AGIP), per la quale era prevista una riconversione funzionale nell'ambito delle attività produttive, e a sud, tra la ferrovia e l'autostrada (area BULL), per la quale fin dal precedente PRG era prevista la possibilità di un ampliamento. In entrambi i casi gli interventi resi possibili dal PRG non si sono verificati.

Quanto al conseguimento degli obiettivi generali del piano si può constatare che a fronte della realizzazione di gran parte delle previsioni insediative, quantomeno per la residenza, non è riscontrabile un'altrettanto consistente consolidamento dell'armatura pubblica della città e una soddisfacente soluzione dei maggiori problemi individuati dal PRG. In particolare:

- * Pochi risultati significativi sono stati conseguiti nel recupero dei nuclei storici, nonostante il tentativo del PRG di semplificare la normativa e di fornire incentivi di varia natura e consistenza.
- * Appare tuttora inattuata la previsione di acquisire i terreni necessari per la costituzione di un plesso scolastico dell'obbligo consolidando l'attuale sede della scuola media.
- * L'accessibilità e la "visibilità" garantita al territorio comunale dalla presenza dell'autostrada e, recentemente, della ferrovia non ha prodotto l'effetto di richiamare funzioni o attività produttive di particolare pregio ed anzi il rapporto tra l'autostrada e la città appare peggiorato dallo sdoppiamento del casello in due accessi monodirezionali.
- * L'obiettivo di favorire l'insediamento nel tessuto consolidato e in particolare nell'asse centrale del commercio di prossimità non ha sortito risultati apprezzabili, poiché viceversa è proseguito il fenomeno dell'impoverimento delle attività di piccola dimensione, secondo il processo in corso nei centri storici dei piccoli centri urbani.

⁴⁴ Il dato è riferito all'insieme della capacità insediativa delle zone C di espansione, delle zone B con obbligo di Piano di Lottizzazione e dei comparti assoggettati a Piano di Recupero.

- * l'eliminazione o la forte riduzione del traffico di attraversamento non è stato ancora compiutamente conseguito, nonostante i netti miglioramenti conseguiti alla realizzazione della SP 172, soprattutto per la presenza di alcuni insediamenti produttivi per i quali l'accesso coinvolge ancora la viabilità di zone residenziali

2 Sintesi delle istanze presentate da cittadini, associazioni, operatori economici

Complessivamente le istanze presentate, a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento di formazione del PGT, avvenuto con la Delibera di Giunta n. 146 del 19/09/2007, sono 66⁴⁵.

In linea con la tendenza generale, la percentuale più elevata, nel nostro caso circa il 76%, riguarda la richiesta di trasformazione dell'attuale destinazione di piano, "standard" o "agricolo", in quella residenziale o produttiva, e nello specifico il 61% richiede una destinazione residenziale mentre il 15% una destinazione produttiva.

Le richieste a carattere residenziale riguardano prevalentemente territori agricoli e in due casi interessano il Parco Agricolo sud Milano.

Quando la richiesta riguarda invece l'ottenimento di una destinazione produttiva, si tratta, nella maggior parte dei casi, di aree destinate a "standard" dal PRG vigente, per lo più collocate in prossimità di attività produttive esistenti.

Significativo il peso delle istanze di carattere generale (circa 11%), che chiedono sostanzialmente lo spostamento delle attività produttive a ridosso dell'edificato tra le due ferrovie, quella per Gallarate e quella per Torino, o denunciano l'anomalia della presenza del Parco Sud nel territorio di Pregnana, chiedendo "almeno" la rettifica dei suoi confini e promuovendo l'*edilizia ecosostenibile*.

Di carattere sempre generale ma più articolate, le istanze n. 31 e n. 33 rispettivamente della Lega Nord e di Forza Italia, puntano da un lato a rimarcare l'impatto ambientale e veicolare delle nuove espansioni, ritenute scarsamente supportate da una dotazione minima di servizi, propongono la salvaguardia dell'area a confine con Vanzago e propongono attenzione alla sicurezza dei pedoni attraverso la realizzazione di nuovi marciapiedi. Denunciando inoltre la scarsità di parcheggi e la qualità del verde pubblico, proponendo il trasferimento del centro sportivo e degli orti pubblici con la contestuale riconversione a parco giochi per bambini.

Infine quantitativamente meno rilevanti sono le istanze che da una destinazione produttiva chiedono di passare ad una residenziale (4%) o quelle che richiedono lo stralcio di terreni da ambiti edificabili subordinati a Pianificazione Attuativa (6%) o dal centro storico (3%).

⁴⁵ Cfr. Allegato 3, contenente la rassegna delle istanze presentate a tutto il 28 febbraio 2010..

3 Criticità/opportunità

Sulla base delle considerazioni sviluppate nei capitoli precedenti, della ricognizione qualitativa delle condizioni del territorio comunale e delle indicazioni emerse dai confronti con l'Amministrazione Comunale e da alcune delle proposte formalizzate nelle istanze presentate a seguito dell'avvio del procedimento di formazione del piano, viene di seguito illustrato l'elenco di valori e di problemi che sono alla base dell'elaborazione del nuovo Piano.

3.1 Valori, opportunità, potenzialità

Si tratta delle particolari risorse ambientali, culturali e sociali da investire nel processo di qualificazione del territorio.

3.1.1 Risorse ambientali

- * La vasta distesa agricola che contorna quasi interamente il nucleo edificato, tutelata dal Parco Agricolo Sud Milano. È un territorio ancora compatto e interamente coltivato che mantiene ancora chiaramente leggibili i caratteri del paesaggio agricolo della pianura irrigua anche nei tratti più prossimi all'edificato. Svolge un ruolo fondamentale di separazione tra gli agglomerati urbani contribuendo a preservarne l'identità.
- * Il fiume Olona, che scorre lungo il versante orientale del territorio comunale. La presenza del fiume è appena percepibile nel paesaggio agricolo a causa dell'assenza di un solco vallivo riconoscibile e della frammentarietà delle boschine di ripa che lo fiancheggiano solo in alcuni tratti. Nondimeno si tratta di una componente naturale della pianura di straordinaria importanza e pertanto oggetto di numerose iniziative di valorizzazione che riguardano sia il corso d'acqua, sia il suo territorio.

3.1.2 I valori culturali e identitari

- * Il piccolo nucleo storico di Pregnana, disposto lungo la direttrice antica della via Roma, composto da un tessuto di edilizia di origine rurale ancora sufficientemente compatto e riconoscibile, con al margine meridionale la piazza della chiesa che costituisce il centro del paese e insieme il fattore di unificazione del quartiere antico e delle nuove residenze.
- * Il sistema dei mulini distribuiti lungo il corso dell'Olona, oggi non più in attività, che rappresentano testimonianze preziose della storia dell'attività agricola e possono avere un ruolo importante nelle politiche di riqualificazione dell'asta del fiume.
- * La Cascina Fabriziana, uno dei pochi esempi rimasti sostanzialmente intatti di grande corte agricola della pianura irrigua in area metropolitana.

3.1.3 La vitalità produttiva

- * Disponibilità di grandi aree produttive, separate dal tessuto residenziale dai tracciati ferroviari che assumono il ruolo di confine e barriera protettiva. La grande estensione dell'area produttiva attualmente dismessa (AGIP) può rappresentare un ulteriore vantaggio in una situazione di disponibilità relativamente scarsa di grandi aree produttive unitarie, ben accessibili e collocate in rapporto alle altre funzioni urbane.
- * La tradizionale presenza del settore informatico, che costituisce una delle particolarità di quest'ambito territoriale, unita alla buona accessibilità delle aree produttive

disponibili, può altresì rappresentare un fattore di richiamo di nuove attività produttive.

3.1.4 Le risorse infrastrutturali

- * La nuova stazione ferroviaria di Pregnana, sulla linea per Novara, e la vicinanza della stazione di Vanzago, sulla linea per Gallarate, offrono un livello di accessibilità fra i più elevati dell'area milanese.
- * La SP 172, una volta completata, offrirà a sua volta un buon livello di accessibilità veicolare, anche se non può certamente risarcire la perdita dell'accesso diretto all'autostrada determinata dallo spostamento del casello della A4.

3.2 Problemi, criticità

Si tratta dei problemi maggiormente ricorrenti nei documenti di studio e nelle segnalazioni dei tecnici e degli amministratori comunali. Sono questioni di varia natura ed importanza che corrispondono a punti di debolezza alla cui soluzione è indirizzata parte delle politiche di piano.

3.2.1 Le carenze infrastrutturali

Principalmente l'assenza di un accesso diretto all'autostrada, a seguito dello spostamento del casello dell'A4 di Cornaredo e Pregnana. L'accesso all'autostrada come a tutta la rete viaria principale risulta attualmente assai difficoltoso per la tortuosità e complessità delle connessioni realizzate a seguito dello sbinamento del casello in due accessi-uscite monodirezionali e lontani tra di loro.

3.2.2 Qualità urbana

- * Scarsa urbanità della viabilità locale, salvo gli assi centrali, costituita da strade spesso prive di marciapiedi e frequentemente di calibro ridotto.
- * Relativa povertà degli spazi pubblici, ad eccezione del centro, e assenza di un rapporto leggibile con gli itinerari nella campagna.

3.2.3 Problemi di natura ambientale

- * Invadenza delle linee delle infrastrutture, ferroviarie e autostradali.
- * Presenza di una grande area industriale dismessa (AGIP) con problemi certi di bonifica dei suoli.
- * Presenza di una grande cava in attività al margine occidentale del territorio comunale.
- * Qualche interferenza fra tessuto residenziale ed insediamenti produttivi, soprattutto nella zona ad est del centro.

1. Obiettivi generali e specifici del Documento di Piano

A partire dalla ricognizione delle risorse, dei problemi e delle aspettative, illustrata e confrontata pubblicamente, dalle considerazioni sviluppate nei capitoli precedenti, dalle indicazioni emerse nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, il Documento di Piano assume i seguenti obiettivi principali.

1. Aree verdi e agricole

- 1.a) Azzerare il nuovo consumo di suolo rispetto all'attuale PRG
- 1.b) Tutelare e valorizzare le aree verdi e agricole, prevedendo anche il recupero degli elementi ambientali/naturali della memoria storica
- 1.c) Aumentare la superficie delle aree protette da parchi formalmente istituiti

2. La città esistente

- 2.a) Favorire interventi di recupero unitari
- 2.b) Incoraggiare la permanenza del sistema commerciale nel "tessuto urbano consolidato" e favorire l'insediamento di nuovi esercizi
- 2.c) Aumentare la qualità e la vitalità degli spazi pubblici, con particolare riguardo alle aree verdi

3. Ambiti di riuso e trasformazione

- 3.a) Riqualificare le aree dismesse o sottoutilizzate in un'ottica di medio - lungo periodo realizzando interventi graduali nel tempo e prevedere adeguati mix funzionali e sociali per ciascuna delle aree
- 3.b) Collegare gli interventi di trasformazione all'ottenimento di risorse e aree da destinare alla compensazione ambientale e alla realizzazione di opere e servizi pubblici

4. Servizi pubblici e di pubblica utilità

- 4.a) Mantenere in efficienza, valorizzare e ottimizzare le strutture e i servizi pubblici esistenti e potenziarli dove possibile e necessario
- 4.b) Prevedere nei nuovi interventi quote significative di edilizia convenzionata e a canoni calmierati

5. Efficienza energetica, mobilità, sostenibilità

- 5.a) Prevedere il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, forme di cogenerazione e teleriscaldamento nei nuovi interventi; favorire il risparmio delle risorse idriche e la riduzione dell'inquinamento luminoso
- 5.b) Favorire la mobilità sostenibile, sia promuovendo la fermata ferroviaria che favorendo gli spostamenti ciclopedonali con aree e percorsi adeguati
- 5.c) Migliorare la viabilità, in particolare quella interessata da traffico "pesante"

Tali obiettivi vengono posti alla base delle scelte territoriali generali nonché dell'elaborazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.⁴⁶

Si deve evidenziare come soprattutto gli obiettivi del punto 5 – Efficienza energetica, mobilità, sostenibilità – devono essere assunti nell'ambito di strumenti normativi o di programmazione diversi dal PGT, anche se con esso correlati. Si tratta in particolare del Regolamento Edilizio, per quanto attiene l'efficienza energetica, e del Piano Generale Urbano del Traffico, per quanto attiene la mobilità sostenibile.

2. I capisaldi della strategia territoriale

L'individuazione degli ambiti di trasformazione operata dal Documento di Piano è dettata, oltre che dagli obiettivi sopra richiamati, da un complesso di valutazioni di natura territoriale e funzionale dalle quali discende il disegno strategico di assetto del territorio⁴⁷.

I capisaldi di detto disegno strategico si possono riassumere nei seguenti capitoli principali.

2.1 Limitazione del consumo di suolo: gli ambiti agricoli

In sede di Piano delle Regole le aree agricole sono state individuate a partire da quelle perimetrate nella proposta di *adeguamento* del PTCP formulata dalla Provincia nel 2007, poi non formalmente adottata. Per tali aree il PGT propone alla Provincia, che ha recentemente ripreso il lavoro di *adeguamento*, un'ulteriore integrazione, ai fini dell'individuazione degli “ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico” (art. 15.4 della L.R. 12/2005).

Infine il Piano delle Regole individua altre aree destinate all'attività agricola, seppure non di interesse strategico, tali da concretizzare l'obiettivo assunto dal Documento di Piano di non prospettare nuove urbanizzazioni rispetto a quelle già previste dal PRG del 2000.

2.2 La tutela delle attività produttive di beni e servizi.

Nel rispetto delle “linee guida per la redazione dei documenti costituenti il PGT”,⁴⁸ il PGT conferma la destinazione d'uso ad attività produttive di beni e servizi delle due grandi aree, dismesse o sottoutilizzate, dell'AGIP e della Bull. Per entrambe il Documento di Piano prevede la possibilità di radicali trasformazioni, subordinate a Piano Attuativo o, in ogni caso, a un disegno complessivo esteso all'intero ambito individuato nella cartografia di piano.

In particolare si deve sottolineare che, preliminarmente al riutilizzo dell'area AGIP, si dovrà procedere alla relativa bonifica. La dimensione e la precedente destinazione d'uso fanno presumere che il tempo necessario per la progettazione e l'esecuzione delle opere

⁴⁶ Si tratta degli obiettivi posti in discussione nel corso dell'incontro pubblico svoltosi nell'ambito della procedura di VAS il 25/06/2009.

⁴⁷ Cfr. Tav. DP.01

⁴⁸ In: “ Documento di indirizzo del PGT di Pregnana Milanese”, elaborato dalla Giunta Comunale nel giugno 2009, allegato n° 6.

di bonifica assorbirà gran parte del quinquennio di validità del Documento di Piano. Si deve pertanto presumere che un intervento di effettiva trasformazione potrà eventualmente interessare una prima porzione dell'area, ipotizzando che anche la bonifica possa avvenire per parti.

2.3 Le prospettive di incremento dei residenti

Si afferma la necessità di prevedere processi gradualmente di incremento della popolazione residente, secondo quanto verificatosi dal dopoguerra ad oggi, tali da non provocare il superamento di soglie dimensionali che potrebbero alterare l'attuale positivo assetto dei rapporti sociali (caratteristici del piccolo centro) e della dotazione di servizi per i cittadini, in primo luogo per i servizi essenziali come l'istruzione dell'obbligo.

Alle due zone di espansione già edificabili nel PRG del 2000 e non ancora attuate sono pertanto state aggiunte due aree industriali non più utilizzate, la cui trasformazione in senso residenziale potrà produrre limitati incrementi di residenti.

2.4 I parchi sovracomunali

Il Parco Agricolo Sud Milano sul versante ovest e il PLIS del basso Olona rhodense sul versante est e nord-est costituiscono i presupposti fondamentali per la tutela della qualità ambientale del territorio di Pregnana. Ad essi fa riferimento il quadro effettivamente strategico di governo del territorio, che nell'ambito della competenza propria del PGT si traduce nei richiamati obiettivi di contenimento (azzeramento) del consumo di suolo e di tutela dell'attività agricola.

Esistono tuttavia altri ambiti, di livello sovracomunale, ai quali si deve fare riferimento per immaginare e promuovere una politica attiva di tutela ambientale delle grandi aree istituzionalmente destinate a "parco agricolo" (tale può sostanzialmente ritenersi anche il PLIS del basso Olona rhodense).

Per questo obiettivo, da un lato occorre coinvolgere nei processi di tutela ambientale i conduttori dell'attività agricola, tornando ad affrontare il tema della redditività dell'agricoltura e dell'allevamento. D'altro lato si deve pensare che una simile politica, che coglie anche gli aspetti di "redditività sociale" dell'agricoltura, richiede investimenti pubblici, soprattutto di livello sovracomunale, anche nell'ambito delle aree agricole e non solo a sostegno dell'attività produttiva (come già avviene con le politiche comunitarie) ma anche con interventi specifici e diretti sull'ambiente "naturale".

Nell'immediato rapporto del centro urbano con le aree a parco, una particolare attenzione deve essere rivolta all'accessibilità ciclopedonale alla zona del fontanile Serbelloni (nel PLIS), e alle prospettive di recupero ambientale della cava (nel Parco Sud).

3. **Gli ambiti di trasformazione: criteri per l'attribuzione degli indici di edificabilità, la perequazione e gli incentivi**

3.1 **Indici di edificabilità e perequazione**

La tematica della tendenziale perequazione dei diritti edificatori tra proprietari delle aree comprese negli ambiti di trasformazione e proprietari delle aree destinate dal Piano dei servizi a nuove attrezzature pubbliche o di uso pubblico è stata affrontata con una preliminare valutazione dell'efficacia del meccanismo perequativo classico.

La materia è stata regolata in Lombardia dall'art. 11 della legge regionale n. 12/2005 (Legge per il governo del territorio), che affida al Documento di Piano la definizione dei "criteri", e al Piano delle Regole la fissazione delle modalità di attribuzione degli indici di edificabilità a fini di perequazione urbanistica.⁴⁹

Una ulteriore specificazione legislativa in materia di attribuzione degli indici di edificabilità è stata introdotta con la legge regionale n. 3/2009 (Norme regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità), che prescrive ai PGT di prevedere *l'edificabilità legale* per le aree destinate a servizi.⁵⁰

E' innanzitutto necessario distinguere la perequazione tra proprietari all'interno di ogni singolo ambito di trasformazione (vedi in nota l'art. 11 comma 1) dalla perequazione generalizzata, che interessa quindi le aree esterne a tali ambiti (vedi in nota il comma 2 del citato art. 11). Nel primo caso l'esperienza è stata ampiamente compiuta dai Comuni italiani in sede di Piano Regolatore, in applicazione della "Legge urbanistica" del 1942, e ha consentito di dare attuazione ai comparti di espansione per nuovi insediamenti residenziali o produttivi consentendo, dopo la legge ponte (L. 765/1967), l'acquisizione gratuita delle aree destinate a servizi.

Nel secondo caso si tratta viceversa di un meccanismo di più limitata sperimentazione (innanzitutto altre regioni), che implica un mercato dei diritti edificatori complesso e di non scontata efficacia, esteso all'intero territorio comunale. Nel caso di Pregnana Milanese, le problematiche sono relativamente più semplici in ragione delle scelte di fondo

⁴⁹ L.R. 12/2005 (Legge per il governo del territorio)

Art. 11 - Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica.

1. Sulla base dei criteri definiti dal documento di piano, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale possono ripartire tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, confermate le volumetrie degli edifici esistenti, se mantenuti. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche in permuta con aree di cui al comma 3.

2. Sulla base dei criteri di cui al comma 1, nel piano delle regole i comuni, a fini di perequazione urbanistica, possono attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandone altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti. In caso di avvalimento di tale facoltà, nel piano delle regole è inoltre regolamentata la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto criterio perequativo.

⁵⁰ L.R. 3/2009 (Norme regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità).

Art. 17 - (Edificabilità legale)

1. A seguito dell'entrata in vigore del piano di governo del territorio ed ai soli fini dell'applicazione del titolo II, capo VI, sezione III, del TUE, tutte le aree oggetto della pianificazione comunale si considerano legalmente edificabili, secondo la disciplina di cui alla L.R. 12/2005, anche se destinate a servizi, fatta eccezione per le aree ubicate in ambiti che il piano delle regole individua come destinati all'agricoltura, di pregio ambientale o non soggetti a trasformazione urbanistica.

che hanno portato all'individuazione degli obiettivi generali e specifici di piano, e delle conseguenti azioni.

Si conferma innanzitutto la perequazione dei diritti edificatori tra proprietari all'interno di ogni singolo ambito di trasformazione.

Per quanto riguarda la perequazione all'esterno degli ambiti di trasformazione, le aree individuate dal Piano dei Servizi per le quali è prevista l'acquisizione alla proprietà comunale - assunta come obiettivo del Documento di Piano (da attuarsi pertanto nel quinquennio della sua validità) - sono ben identificate, e facilmente collegabili agli ambiti nei quali potranno trasferirsi i relativi diritti edificatori.

In sintesi gli interventi di trasformazione sono da ricondurre alla seguente casistica.

1) Ambiti con destinazione ad attività produttive di tipo industriale-artigianale o terziario già previsti dal PRG (ATP6 e ATP7)

Si tratta dei due ambiti assoggettati a piano di lottizzazione identificati in cartografia di PGT con le sigle ATP6 (area ex BULL) e ATP7 (area ex AGIP). Il primo è caratterizzato da problematiche di attuazione assai complesse, e non è pertanto opportuno collegarlo all'obiettivo di acquisire nel breve-medio termine aree a servizi esterne, anche perché la sua estensione e localizzazione rende preferibile prospettare nel medio-lungo termine l'acquisizione di aree con destinazione pubblica all'interno dell'ambito. All'area AGIP viene invece assegnata un'edificabilità propria e una aggiuntiva per trasferimento da un'area destinata a servizi.

2) Ambiti con destinazione residenziale già previsti dal PRG (ATR1 e ATR2)

Si tratta di due ambiti identificati in cartografia di PGT con le sigle ATR1 (area compresa nel vigente lotto CIMEP 2 PG 5 bis-34) e ATR2 (area già compresa in un comparto assoggettato dal PRG a Piano di lottizzazione), per le quali il PGT conferma modalità attuative disgiunte da trasferimenti di edificabilità da aree esterne a servizi.

3) Nuovi ambiti con destinazione residenziale (ATR3 e ATR4) e produttiva di tipo terziario (ATP5)

Si tratta di:

- un ambito residenziale (ATR3), localizzato a nord del centro urbanizzato e immediatamente a ovest del tracciato ferroviario, in parte occupato da un edificio industriale non più utilizzato;
- un ambito residenziale (ATR4), localizzato a sud del tracciato ferroviario e a est del viale delle Rimembranze, in parte occupato da un edificio industriale non più utilizzato;
- un ambito destinato ad attività terziaria di tipo ricettivo(ATP5), situato a sud del tracciato ferroviario e articolato in due parti a cavallo di via Olivetti, già ospitante un'attività integrata di tipo alberghiero che ha necessità di ampliamento in loco.

A tali ambiti viene assegnata un'edificabilità propria e una aggiuntiva per trasferimento da aree destinate a servizi, con prescrizione di prevedere nei relativi Piani attuativi una edificabilità complessiva pari alla somma delle edificabilità propria e aggiuntiva. I piani attuativi dovranno pertanto prevedere la cessione delle aree a servizi nella quantità di seguito determinata in proporzione alla SLP di nuova costruzione, la cui edificabilità viene trasferita.

4) Aree destinate a nuovi servizi con trasferimento dell'edificabilità (ATS1, ATS2, ATS3 e ATS4)

Si tratta di aree già destinate a servizi pubblici nell'ambito del PRG, localizzate in adiacenza ad aree pubbliche già attrezzate (ATS1 in continuità con l'area della scuola media, ATS2 confinante con l'esistente campo sportivo e ATS3 finitimo agli esistenti orti comunali e ATS4 in adiacenza all'area del cimitero e al parco pubblico), per consentirne l'integrazione e il consolidamento con gli interventi previsti dal Piano dei Servizi.

Alle aree e agli ambiti sopra descritti il Documento di Piano attribuisce un indice di Utilizzazione territoriale "Ut base" = 0,33 mq/mq. Fa eccezione esclusivamente l'area residua del lotto CIMEP 2 PG5 bis-34, al quale il vigente Piano di Zona consortile attribuisce una volumetria corrispondente a circa 0,41 mq/mq.

L'edificabilità attribuita a ciascun ambito in applicazione dell'indice Ut di base e del trasferimento di edificabilità dalle aree a servizi è calcolata nella successiva tabella.⁵¹

3.2 Incentivi

Il PGT prevede una politica di incentivi volumetrici subordinata all'approvazione di Programmi integrati di Intervento, intesi come strumento ordinario di attuazione delle previsioni del Documento di piano (e per altro verso anche del Piano delle regole).

Rispetto alla contrapposizione tra le due visioni - quella contrattualistica e quella vincolistica - che hanno caratterizzato il dibattito urbanistico a partire dalla metà degli anni Ottanta, è stata qui adottata una versione che ha accolto in buona sostanza le indicazioni emerse in sede INU: ammettere la contrattazione di incentivi volumetrici per obiettivi di pubblica utilità, non in deroga al piano bensì in un quadro di regole trasparenti predefinite dal piano stesso, ammettendo ma contemporaneamente limitando la discrezionalità sia dei proprietari che presentino proposte di PII, sia degli amministratori chiamati a valutarle.

Si è pertanto stabilito (art. 11 dei Criteri tecnici di Attuazione) che le condizioni di attribuzione degli indici aggiuntivi potranno essere negoziate anche prevedendo un possibile incremento rispetto all'edificabilità massima già individuata con l'applicazione dell'indice Ut di base e con l'eventuale trasferimento di edificabilità da aree a servizi, purché contenuto entro l'indice $Ut = 0,1$ mq/mq applicato alla superficie territoriale dell'ambito di trasformazione. Ove i PII prevedano un incremento dell'edificabilità superiore a tale limite, verranno considerati in variante del Documento di Piano.

La facoltà di avvalersi dell'indice Ut aggiuntivo è attribuita ai proprietari delle aree comprese nell'ambito di trasformazione o loro aventi titolo.

Tra i contenuti obbligatori dei PII si deve contemplare la promozione dell'edilizia residenziale convenzionata ovvero, nel caso degli ambiti con destinazione ad attività produttiva, il concorso alla politica comunale nel campo dei servizi secondo gli indirizzi del Piano dei Servizi.

⁵¹ In caso di necessità il Piano dei Servizi prevede l'espropriabilità di tali aree.

3.3 Capacità insediativa degli ambiti di trasformazione a vocazione residenziale

Sulla base dei dati contenuti nella tabella successiva, la massima edificabilità concretizzabile negli ambiti di trasformazione residenziale in caso di approvazione di Programmi Integrati di Intervento ammonta a circa 21.600 mq di SLP (pari a circa 64.800 metri cubi). Adottando l'indice medio di 135 mc/abitante si ottiene una capacità insediativa complessiva di circa 500 nuovi residenti, simile in ordine di grandezza alla capacità residua dei comparti in corso di attuazione sulla base del PRG 2000.

Si può pertanto presumere che la crescita di popolazione possa attestarsi su 1.000 nuovi abitanti. Il dato è significativo per le valutazioni svolte nel Piano dei Servizi.

Più in generale il PGT non imposta il dimensionamento della capacità insediativa in base a valutazioni di carattere sociale o connesse all'andamento demografico riscontrato o atteso: non si tratta in questo caso di raggiungere soglie più consistenti di popolazione per poter meglio attrezzare la città o rivendicare una più efficiente dotazione di infrastrutture, né di non consentire modeste crescite tali da non alterare la natura di Pregnana come cittadina con rapporti sociali caratteristici delle comunità di piccola dimensione.

Il disegno di piano, e con esso il dimensionamento delle capacità insediative, nasce invece da valutazioni di carattere territoriale che riguardano innanzitutto la consistenza, la natura ed anche la forma degli insediamenti, delle attrezzature e degli spazi pubblici. Da questo punto di vista il PGT prosegue sulla strada tracciata dal disegno del PRG 2000, integrandolo con una più puntuale identificazione delle utilità pubbliche da conseguire attraverso gli interventi di trasformazione.

Edificabilità													
A - originata dall'Ut di base				B - da trasferire			C - totale (A+B)			D - in caso di PII			
Ambiti PRG ¹ visti dal	Ambiti e aree a servizi interessati da trasferimenti di edificabilità		St (mq.)		SLP da Ut di base = 0,33 mq/mq		SLP	Indice relativo alla edificabilità totale (mq/mq)	Aree a servizi da cedere al Comune	Ut = 0,10 mq/mq di St	Massima edificabilità		
	Ambiti ATR e ATP	Aree ATS a servizi	Ambiti	Aree a servizi	Totale	esistente e confermata					di nuova costruzione	SLP	V
ATR1			8.000		3.250			0,41			3.250	9.750	0,41
ATR2			17.100		5.643			0,33			5.643	22.059	0,43
ATP6			186.000		61.380			0,33			61.380	239.940	0,43
	ATR3		11.600		3.828		3.828	0,46	4.722		5.386	19.639	0,56
	ATR4		7.900		2.607		2.607	0,46	3.216		3.668	13.375	0,56
	ATP5		15.000		4.950		4.563	0,34	477		5.108	19.823	0,44
		ATS1		6.640	2.191		2.191	0,33			2.191		
		ATS2		1.100	363		363						
		ATS3		675	223		223						
		Tot. ATS		8.415					8.415				
	ATP7		136.870		45.167		45.167	0,36	11.700		49.028	188.145	0,46
		ATS4		11.700	3.861		3.861						
	Totale		382.470	20.115	133.463	4.563	128.900		20.115		135.654	512.730	

¹ Tali ambiti non sono interessati da trasferimenti di edificabilità

² L'edificabilità risulta dal vigente lotto CIMEP 2 PG5 bis -34, ed equivale a un Ut = 0,41 mq/mq circa

³ La stima della SLP esistente e di quella di nuova costruzione è desunta da precedenti atti abilitativi: mq 4.563

⁴ Ripartizione percentuale (proporzionale alla SLP di nuova costruzione) delle aree a servizi esterne agli ambiti di trasformazione residenziale con trasferimento dell'edificabilità e cessione gratuita al Comune.

ATP

Ambiti di trasformazione a destinazione produttiva, industriale e terziaria

ATS

Aree destinate a servizi, da acquisire alla proprietà del Comune in applicazione della perequazione

ATR

Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale

SLP totale ammessa (mq): 21.607

V totale massimo ammesso (mc): 64.822

Nuovi abitanti teorici (135 mc/ab.): 480

Allegato A - La componente paesaggistica del Documento di piano⁵²

Al piano urbanistico comunale viene attribuito un particolare valore conclusivo del processo di costruzione del complessivo sistema di tutela del codice dei Beni Culturali e del Paesaggio⁵³ assunto anche dalla legge regionale 12/2005. La disponibilità di piani urbanistici locali elaborati in conformità e a maggior definizione del Piano Paesaggistico regionale, adeguato ai requisiti definiti dal codice permette di avere un quadro sufficientemente dettagliato per orientare adeguatamente i singoli progetti di trasformazione territoriale.

“L’approccio integrato e complessivo del paesaggio, che ormai si sta affermando ai diversi livelli, richiede che vengano presi in considerazione i diversi aspetti che connotano un paesaggio (...), i temi e gli aspetti indicati alla lettera b) d.art.8 della legge 12 non sono quindi da considerarsi esaustivi di una lettura delle valenze paesaggistiche del territorio comunale.”⁵⁴

Il testo distingue una parte ricognitiva, alla quale attribuisce un ruolo fondamentale nella definizione delle scelte di pianificazione e una parte valutativa, intesa come descrizione sintetica ed interpretativa che ponga in evidenza i caratteri paesaggistici rilevanti e qualificanti con punti di forza e debolezza. Il paesaggio “che c’è” si trova così esaurientemente rappresentato. Infine, redatta a valle dei percorsi ricognitivi ed interpretativi, la Carta della Sensibilità Paesistica, ne costituisce la sintesi.

La carta condivisa del paesaggio

Consiste in un apparato descrittivo e rappresentativo non solo cartografico che metta adeguatamente in evidenza le relazioni tra beni di paesaggio ed in particolare le relazioni di continuità e contiguità spaziale e visiva. Riporta i caratteri culturali e naturali del paesaggio anche nella percezione sociale, nei loro significati simbolici e di immaginario collettivo, e ne effettua una lettura diacronica.

Si tratta di comunicare efficacemente la struttura del paesaggio locale e la presenza in esso di emergenze e criticità in termini comprensibili alla generalità dei cittadini.

La valutazione degli elementi e dei caratteri del paesaggio viene effettuata in termini di **rilevanza e integrità**.

E’ considerato rilevante quanto già riconosciuto da provvedimenti di carattere giuridico-amministrativo, quanto individuabile in base a valutazioni di carattere tecnico-disciplinare e sociale-partecipativo.

Il giudizio di integrità valuta una condizione del territorio riferibile alle permanenze, una chiara leggibilità del rapporto tra fattori naturali e opere dell’uomo e come coerenza linguistica e organicità spaziale di queste ultime.

Questa doppia lettura dei caratteri del paesaggio permette di condurre in modo argomentato il passaggio alla fase interpretativa.

La carta della sensibilità paesistica

Viene redatta quale sintesi di quanto riportato nella carta condivisa del paesaggio. Ne articola i contenuti suddividendo il territorio comunale in cinque ambiti omogenei di sensibilità/vulnerabilità paesistica (molto bassa, bassa, media, alta, molto alta). Questa classificazione è funzionale al documento delle “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti”⁵⁵, laddove la valutazione della rilevanza paesistica dei progetti viene condotta

⁵² Questa parte del Documento è redatta in coerenza con le disposizioni contenute nell’Allegato Alla DGR VIII/1681 del 29/12/05

⁵³ D.L. 42/2004 “codice Urbani”

⁵⁴ Estratto dal citato ALLEGATO A.

⁵⁵ DGR 8 novembre 2002, n°7/11045

in base agli stessi parametri seguiti nella redazione della carta della sensibilità paesistica dei luoghi.

I criteri ed indirizzi relativi ai contenuti paesaggistici dei PTCP

La DGR 27 dicembre 2007, n. 8/6421 istituisce una legenda unificata per la redazione delle carte relative al paesaggio dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale. La deliberazione non riguarda esplicitamente la carta condivisa del paesaggio a livello comunale, tuttavia è nello spirito della deliberazione stessa così come negli intendimenti della Regione Lombardia una più stretta integrazione tra i contenuti dei diversi documenti cartografici della pianificazione regionale: *“La legenda unificata (...) propone una restituzione sintetica e mirata (...), secondo una suddivisione delle categorie tematiche che tiene conto del raccordo con gli altri atti del Piano del Paesaggio Lombardo. Terminologia e scansione concettuale dovrebbero così rendere più agevole sia il raccordo con il Piano regionale che con quello della pianificazione comunale (PGT) anche al fine dell’applicazione delle linee guida per l’esame paesistico dei progetti.”*

Pare quindi doveroso adottare la legenda unificata restituendo i temi relativi alla carta condivisa del paesaggio nelle categorie proposte dalla deliberazione regionale.

1 La carta condivisa del paesaggio di Pregnana

Occorre premettere che la legenda unificata è stata concepita per i PTCP, i quali hanno scale di rappresentazione molto diverse da quelle del singolo comune. Dove un’indicazione areale o mediante simbolo grafico esplicitano quanto occorre, alle scale più dettagliate è spesso la forma stessa del bene o manufatto oggetto di descrizione a chiarire i legami con il contesto. La scelta del sistema di rappresentazione, della simbologia scelta a corredo e commento della struttura urbana e territoriale, diviene così fondamentale per chiarire i rapporti e i valori spaziali che si intendono valorizzare.

Va altresì notato che i documenti ascrivibili alla componente paesaggistica del piano sono parte di un più vasto quadro conoscitivo. Pertanto vengono omesse nella rappresentazione alcune delle categorie che trovano piena esplicitazione negli altri documenti, dando maggior peso ai dati immediatamente o potenzialmente percepibili della struttura urbana e del paesaggio, evitando di sovraccaricare la carta penalizzandone la leggibilità.

In particolare:

- * dell’intera struttura territoriale storica vengono riportati solo gli elementi il cui ruolo è ancora attivo e manifesto;
- * non si sono riportate le perimetrazioni di carattere amministrativo ad esclusione, ovviamente, dei confini comunali, in quanto avrebbero condizionato la lettura della carta dando diverso peso a confini ai quali talvolta non corrisponde un palese riscontro fisico;
- * ancora per semplicità di lettura e per evitare un’ulteriore complicazione della legenda e dei simboli in essa presenti, sono accorpate le categorie relative al degrado in essere e a rischio, tenendo anche conto che nella percezione della struttura del paesaggio ha maggior pregnanza positiva o negativa una struttura che insiste fisicamente sul territorio, a seconda delle modalità del suo porsi e dei rapporti che istituisce o meno, piuttosto che le condizioni di degrado della stessa; il degrado censito è relativo al paesaggio più che al singolo elemento.

Nella redazione della carta viene perseguita la chiarezza e l'immediatezza di comunicazione, privilegiando l'individuazione dei singoli beni ed elementi di paesaggio nelle loro forme o con l'ausilio di simbologia adeguata, piuttosto che procedere a definizioni di carattere areale ed astratto. La carta possiede due livelli di lettura:

- * un primo livello, che corrisponde alla fase ricognitiva, riporta con immediatezza cromatica e rilievo grafico le componenti fisiche della struttura urbana e del paesaggio;
- * un secondo livello, che corrisponde alla fase valutativa, si basa invece su segni grafici astratti sovrapposti al livello precedente nell'intento di rendere più evidente il ruolo delle diverse componenti e le relazioni che tra queste potrebbero intercorrere.

La finalità propria della modalità di rappresentazione adottata è di rendere manifeste e relazioni tra beni di paesaggio ed in particolare le relazioni di continuità e contiguità spaziale e visiva con l'obiettivo di riconoscere una forma dell'insediamento percepibile nelle sue articolazioni tra struttura urbana e paesaggio, funzionale ad orientare le trasformazioni del territorio previste dal Documento di Piano.

2 **Corrispondenza tra la carta del paesaggio e la carta della sensibilità paesistica dei luoghi**⁵⁶

L'individuazione delle diverse classi di sensibilità paesistica è condotta in base alle categorie di rilevanza ed integrità esplicitate nella carta condivisa del paesaggio.

In ambito metropolitano assumono rilevanza gli spazi aperti superstiti che ancora permettono il riconoscimento dei margini urbani e degli elementi o beni singoli ritenuti a loro volta rilevanti. Non sempre si può parlare di integrità paesistica, le pratiche agricole che ne hanno determinato l'aspetto non hanno più l'importanza di un tempo. Agli spazi aperti di contorno all'abitato, in gran parte già tutelati dal PTC del PASM ed in prospettiva valorizzati dalla costituzione del PLIS dell'Olonza rhodense, è stata attribuita una classe di sensibilità molto alta (Classe 5), prescindendo dalla loro integrità paesistica.

All'interno dei tessuti urbani si sono distinte le aree di rilevanza storica (Centro storico, edifici rappresentativi della tipologia insediativa della cascina) aventi una sensibilità molto alta.

I tessuti urbani recenti, industriali e residenziali, benché non degradati, hanno classe di sensibilità paesistica bassa. Tra di essi si sono tuttavia distinte le aree che prospettano sugli ambiti di sensibilità molto alta e che in qualche modo concorrono a definire l'immagine della città, classificandoli in Classe 4.

Nella classe 3 sono state inserite le aree che hanno un rapporto con gli ambiti ad elevata sensibilità mediato da infrastrutture, o collocate al bordo dell'edificato.

La restante parte del tessuto urbano consolidato, privo di particolari fattori di interesse o degrado, è inserita in Classe 2.

Si è scelto di far aderire quasi sempre i confini delle diverse classi di sensibilità paesagistica ad elementi percepibili e presenti sulla carta tecnica comunale, così da non istituire perimetrazioni astratte rispetto al disegno del territorio.

⁵⁶ Per la redazione della carta della sensibilità paesistica dei luoghi sono assunte le classificazioni operate dalla DGR 8 novembre 2002, n. 7/11045 per la valutazione dell'impatto paesistico dei progetti: *molto alta* (classe 5), *alta* (classe 4), *media* (classe 3), *bassa* (classe 2).

Allegato B:

Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano: obiettivi della legge istitutiva e valori riconosciuti dal PTC del Parco nel Comune di Pregnana Milanese.

Il PTC del Parco Agricolo Sud Milano assume, nella sua relazione generale, nelle Norme Tecniche di Attuazione e nei successivi strumenti elaborati in attuazione del piano (art. 6 delle NTA), tre obiettivi di carattere generale (vedi NTA, titolo II - Norme generali per l'intero territorio del parco):

- tutela dell'attività agricola;
- tutela ambientale-paesaggistica;
- fruizione culturale, ricreativa e sportiva.

Per l'attività agricola si richiama il Piano di Settore Agricolo del Parco (PSA), approvato con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 33 del 17 luglio 2007, ai sensi dell'articolo 7 delle n.t.a. del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Inoltre si richiamano in particolare i seguenti *Valori riconosciuti dal PTC del Parco nel Comune di Pregnana Milanese*:

articolazione del territorio:

- **“territori agricoli di cintura metropolitana” (art. 25, n.t.a.)**, *“Le aree appartenenti ai territori agricoli di cintura metropolitana, per la loro collocazione, compattezza e continuità e per l'alto livello di produttività, sono destinate all'esercizio ed alla conservazione delle funzioni agricolo - produttive, assunte quale settore strategico primario per la caratterizzazione e la qualificazione del parco (...)”*.
- **“territori di collegamento tra città e campagna” (art. 27, n.t.a.) – zone di transizione tra le aree esterne al Parco e i territori agricoli di cintura metropolitana**, *“Si tratta di porzioni limitate di territorio del Parco orientate alla migliore definizione dei margini urbani in presenza di valori ambientali e paesistici (...)”*.

elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale:

- **“fontanili e zone umide” (art. 41, n.t.a.)**, *“I fontanili attivi esistenti e gli ambiti vegetazionali e idrogeologici connessi agli stessi e alle relative aste costituiscono zone umide il cui ecosistema complesso è contemporaneamente di alto valore naturalistico e ambientale, funzionale agli usi agricoli e tipico del paesaggio della pianura irrigua. Essi costituiscono perciò aree da sottoporre a forme di gestione finalizzate sia alla tutela del bene, sia allo studio, sia alla fruizione.*
- **“Navigli e corsi d'acqua” (art. 42, n.t.a.)**, *“Il sistema delle acque irrigue, costituito dai Navigli, dal canale Muzza, dal Ticinello, dal canale Vettabbia e dai loro derivatori, dalle rogge provenienti dai fontanili e dai derivatori dei corsi d'acqua naturali, è interamente sottoposto a tutela in quanto parte integrante della struttura morfologica, del tessuto storico e paesistico e della infrastrutturazione agraria del territorio del Parco (...)”*.

aree:

- **“aree di coltivazione cava” (art. 45, n.t.a.)**, *“(…) L'indicazione delle cave attive sugli elaborati cartografici del PTC ha efficacia esclusivamente ricognitiva dell'esistenza dell'attività, mentre la consistenza e l'identificazione degli ambiti estrattivi sono quelli risultanti dal piano cave e dai relativi provvedimenti amministrativi (...). Entro le aree di coltivazione delle cave sono ammesse soltanto le strutture di servizio e le opere individuate dall'art. 35, c. 1 della l.r. 14/98 ed il recupero deve rispettare i tempi, le modalità e le indicazioni sull'assetto finale dell'area, precisati nel progetto dell'ambito estrattivo approvato così come previsto dall'art. 11 della l.r. 14/98”*.

Il Comune ha presentato una formale proposta al Parco Agricolo Sud Milano tendente a consentire - non già con l'esclusione dal Parco bensì con una coerente classificazione nella cartografia e nelle NTA del PTC tra le aree che consentono la fruizione di attrezzature sportive - la realizzazione di un centro sportivo comunale nei terreni a nord della prosecuzione della strada (via Borgorosso) che dà accesso all'area comunale attrezzata per le feste. La realizzazione di tale nuovo centro sportivo comunale, finalizzato a migliorare radicalmente le dotazioni pubbliche per i residenti, è contemplata dal Piano dei Servizi a medio-lungo termine, al di là quindi del quinquennio di validità del primo Documento di Piano del PGT e in connessione con le trasformazioni di maggiore rilievo quantitativo. In attesa che gli enti competenti (Provincia, Regione e Parco Agricolo Sud Milano) facciano proprie tali proposte, il PGT, nell'ambito del Piano delle regole, classifica le aree destinate a essere incluse nel perimetro del Parco, come “agricole di valore strategico”, coerentemente con la classificazione di tutti i terreni agricoli del parco (escluse quindi le aree interessate dalle attività di cava contemplate dal vigente Piano provinciale).

ALLEGATO 1

Elaborazioni statistiche

Tab. A0 - Andamento della popolazione e delle famiglie dal 1997 al 2008

Tab. A1.1 - Andamento demografico 81-91-01-08 e variazioni percentuali: popolazione residente

Tab. A1.2 - Andamento demografico 81-91-01-08 e variazioni percentuali: famiglie

Tab. A2 - Andamento popolazione e famiglie 1981 - 2008 - variazioni percentuali

Tab. A3 - Incidenza della popolazione anziana 1991 - 2008 e indice di dipendenza 2001

Tab. A4 - Indicatori di attività della popolazione 2001

Tab. B1 - Unità locali - Andamento attività lavorative 81-91-01

Tab. B2 - Addetti - Andamento attività lavorative 81-91-01

Tab. B3 – Variazione delle unità locali nell'industria, nel commercio e nelle altre attività 81-01

Tab. B4 – Numero posti di lavoro per occupato residente 2001

Tab. B5 - Occupati per condizione professionale 2001

Tab. A0 - Andamento della popolazione e delle famiglie dal 1997 al 2008

Anno	Pop. 1° Gennaio	Nati	Morti	Immigrati	Emigrati	Popolazione al 31 Dicembre	n° famiglie al 31 Dicembre
1997	5990	56	37	171	167	6013	2169
1998	6013	41	38	146	168	5994	2180
1999	5994	53	48	208	207	6000	2212
2000	6000	53	44	169	198	5980	2210
2001	5980	45	47	201	193	5968	2238
2002	5968	58	46	175	200	5955	2255
2003	5955	60	48	207	211	5965	2279
2004	5965	48	41	197	205	5962	2298
2005	5962	32	47	256	195	6008	2340
2006	6008	58	40	340	198	6168	2462
2007	6168	40	48	339	228	6271	2533
2008	6271	74	33	341	172	6481	2642

Tab. A1.1 - Andamento demografico 81-91-01-08 e variazioni percentuali: popolazione residente

Comuni	Residenti				Variazioni percentuali			
	1981	1991	2001	2008	Δ 81-91	Δ 91-01	Δ 01-08	Δ 81-08
Arese	15.294	18.609	18.771	19.543	21,68	0,87	4,11	27,78
Arluno	8.478	8.928	9.815	11.262	5,31	9,94	14,74	32,84
Bareggio	11.800	14.280	15.759	16.993	21,02	10,36	7,83	44,01
Bollate/Baranzate	42.298	42.923	46.781	48.434	1,48	8,99	3,53	14,51
Cornaredo	15.623	18.817	19.928	20.466	20,44	5,90	2,70	31,00
Garbagnate Milanese	23.911	25.978	27.276	27.048	8,64	5,00	-0,84	13,12
Lainate	18.801	21.320	23.660	25.027	13,40	10,98	5,78	33,12
Nerviano	15.543	15.758	16.810	17.388	1,38	6,68	3,44	11,87
Pero	10.781	10.667	10.373	10.533	-1,06	-2,76	1,54	-2,30
Pogliano Milanese	6.720	7.382	7.828	8.209	9,85	6,04	4,87	22,16
Pregnana Milanese	5.438	5.835	5.985	6.481	7,30	2,57	8,29	19,18
Rho	50.666	51.848	50.246	50.298	2,33	-3,09	0,10	-0,73
Sedriano	8.152	8.834	10.197	11.173	8,37	15,43	9,57	37,06
Settimo Milanese	11.475	15.036	17.134	18.932	31,03	13,95	10,49	64,98
Vanzago	5.139	5.668	6.783	8.496	10,29	19,67	25,25	65,32
Totale ambito analizzato	250.119	271.883	287.346	300.283	8,70	5,69	4,50	20,06
Rodense	206.146	224.083	234.765	243.467	8,70	4,77	3,71	18,10
Milano	1.604.773	1.369.231	1.256.211	1.295.705	-14,68	-8,25	3,14	-19,26
Provincia escluso MI	2.234.233	2.369.454	2.450.999	2.634.640	6,05	3,44	7,49	17,92
Provincia con MI	3.839.006	3.738.685	3.707.210	3.930.345	-2,61	-0,84	6,02	2,38

Nota:

Rodense= Comuni di: Arese, Bollate-Baranzate, Cornaredo, Garbagnate M., Lainate, Pero, Pogliano M., Pregnana M., Rho, Settimo M., Vanzago.

Per gli anni '81, '91, '01 vedi censimenti Atlante statistico Comuni (Istat).

Per il 2008 la popolazione è riferita al 31/12 (Demolstat)

Tab. A1.2 - Andamento demografico 81-91-01-08 e variazioni percentuali: famiglie

Comuni	Famiglie				Variazioni percentuali			
	1981	1991	2001	2008	Δ 81-91	Δ 91-01	Δ 01-08	Δ 81-08
Arese	4.674	5.986	6.898	7.962	28,07	15,24	15,42	70,35
Arluno	3.131	3.295	3.921	4.976	5,24	19,00	26,91	58,93
Bareggio	3.944	5.074	6.131	7.189	28,65	20,83	17,26	82,28
Bollate/Baranzate	14.033	15.314	18.413	20.520	9,13	20,24	11,44	46,23
Cornaredo	5.164	6.650	7.784	8.407	28,78	17,05	8,00	62,80
Garbagnate Milanese	7.267	8.608	9.890	11.019	18,45	14,89	11,42	51,63
Lainate	6.086	7.300	8.947	10.384	19,95	22,56	16,06	70,62
Nerviano	5.139	5.567	6.455	7.070	8,33	15,95	9,53	37,58
Pero	3.492	3.834	4.107	4.383	9,79	7,12	6,72	25,52
Pogliano Milanese	2.154	2.498	2.891	3.210	15,97	15,73	11,03	49,03
Pregnana Milanese	1.827	1.994	2.237	2.642	9,14	12,19	18,10	44,61
Rho	17.079	18.617	20.162	21.955	9,01	8,30	8,89	28,55
Sedriano	2.800	3.142	3.936	4.562	12,21	25,27	15,90	62,93
Settimo Milanese	3.849	5.353	6.560	7.653	39,08	22,55	16,66	98,83
Vanzago	1.799	2.023	2.647	3.528	12,45	30,85	33,28	96,11
Totale ambito analizzato	82.438	95.255	110.979	125.460	15,55	16,51	13,05	52,19
Rodense	67.424	78.177	90.536	101.663	15,95	15,81	12,29	50,78
Milano	625.445	583.889	588.197	668.158	-6,64	0,74	13,59	6,83
Provincia escluso MI	738.919	839.967	957.306	1.080.859	13,68	13,97	12,91	46,28
Provincia con MI	1.364.364	1.423.856	1.545.503	1.749.017	4,36	8,54	13,17	28,19

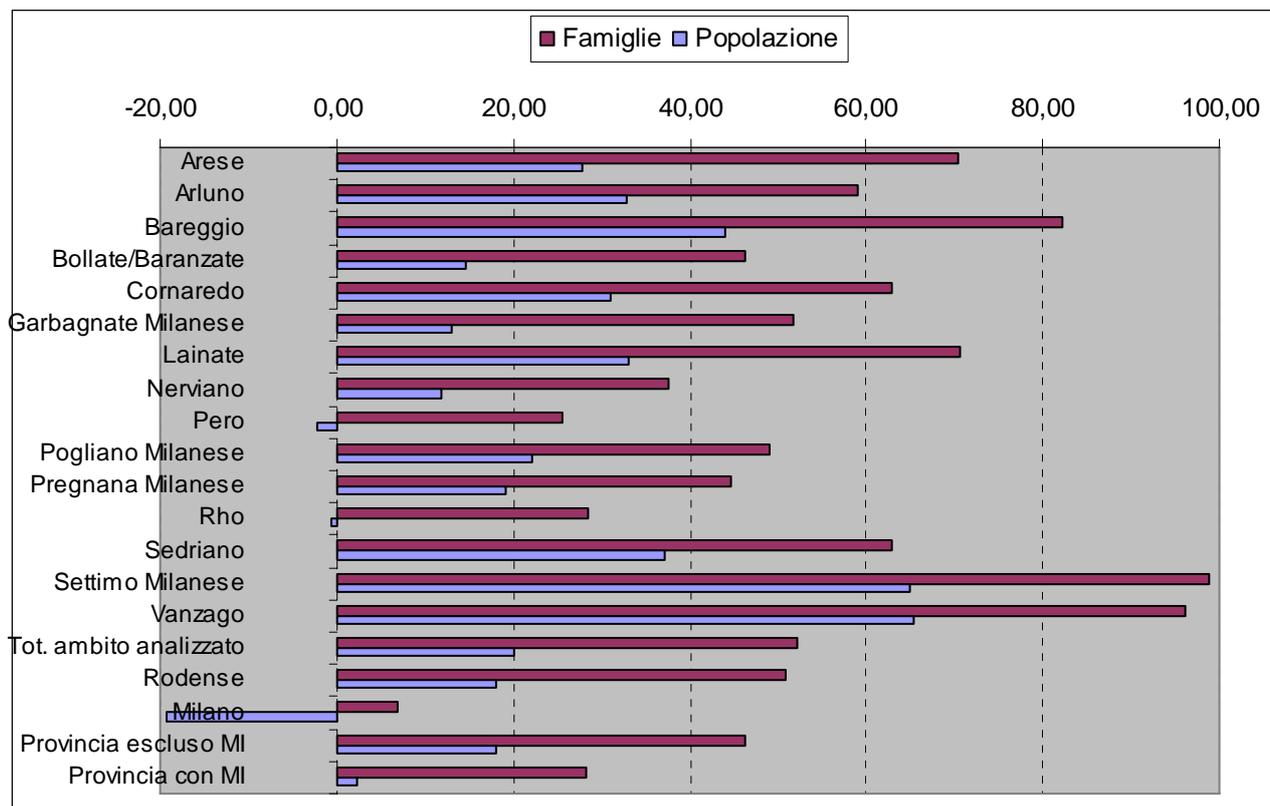
Nota:

Rodense= Comuni di: Arese, Bollate-Baranzate, Cornaredo, Garbagnate M., Lainate, Pero, Pogliano M., Pregnana M., Rho, Settimo M., Vanzago.

Per gli anni '81, '91, '01 vedi censimenti Atlante statistico Comuni (Istat).

Per il 2008 la popolazione è riferita al 31/12 (Demolstat)

Tab. A2 - Andamento popolazione e famiglie 1981 - 2008 - variazioni percentuali



Tab. A3 - Incidenza della popolazione anziana 1991 - 2008 e indice di dipendenza 2001

Comuni	1991	2001	2008	Indice di dipendenza 2001
Arese	7,5	13,1	18,7	35,84
Arluno	14,0	17,3	17,7	43,41
Bareggio	10,6	14,3	17,1	39,71
Bollate/Baranzate	10,5	14,9	18,2	41,00
Cornaredo	9,2	13,4	16,9	38,26
Garbagnate Milanese	9,1	13,2	17,3	38,53
Lainate	10,3	14,0	16,9	39,82
Nerviano	12,7	17,0	20,0	44,21
Pero	9,6	15,4	13,4	39,93
Pogliano Milanese	9,1	13,7	13,7	39,86
Pregnana Milanese	9,3	14,5	17,3	39,41
Rho	12,9	17,4	20,6	43,40
Sedriano	12,6	14,5	16,0	41,17
Settimo Milanese	9,3	13,3	15,7	40,40
Vanzago	14,7	16,7	15,6	42,83
Totale ambito analizzato	10,7	15,0	18,0	40,51
Rodense	10,4	14,8	18,0	40,71
Milano	18,2	22,8	24,0	50,42
Provincia escluso MI	11,4	15,9	18,4	41,95
Provincia con MI	13,9	18,2	20,2	44,71

Tab. A4 - Indicatori di attività della popolazione 2001

Comuni	Indice di dipendenza	Tasso di disoccupazione	Tasso di attività
Arese	35,84	4,62	53,21
Arluno	43,41	4,18	53,48
Bareggio	39,71	5,12	57,09
Bollate/Baranzate	41,00	6,13	57,95
Cornaredo	38,26	4,35	58,03
Garbagnate Milanese	38,53	6,41	56,57
Lainate	39,82	4,77	57,59
Nerviano	44,21	5,01	53,06
Pero	39,93	5,53	56,97
Pogliano Milanese	39,86	4,55	56,06
Pregnana Milanese	39,41	4,39	56,44
Rho	43,40	5,67	53,52
Sedriano	41,17	4,42	57,49
Settimo Milanese	40,40	4,57	59,44
Vanzago	42,83	3,53	54,89
Totale ambito analizzato	40,52	4,88	56,12
Rodense	40,71	5,34	56,10
Milano	50,42	5,50	51,36
Provincia escluso MI	41,95	5,07	54,92
Provincia con MI	44,71	5,21	53,69

Tab. B1 - Unità locali - Andamento attività lavorative 81-91-01

Comuni	Unità locali			Variazione %	
	1981	1991	2001	%81-91	%91-01
Arese	640	822	1.494	28,44	81,75
Arluno	524	546	752	4,20	37,73
Bareggio	581	829	1.318	42,69	58,99
Bollate/Baranzate	1711	2151	3.151	25,72	46,49
Cornaredo	763	1169	1.495	53,21	27,89
Garbagnate Milanese	921	1205	1.659	30,84	37,68
Lainate	969	1461	1.916	50,77	31,14
Nerviano	725	952	1.225	31,31	28,68
Pero	739	931	1.098	25,98	17,94
Pogliano Milanese	352	512	667	45,45	30,27
Pregnana Milanese	257	403	481	56,81	19,35
Rho	2370	3002	4.145	26,67	38,07
Sedriano	398	504	678	26,63	34,52
Settimo Milanese	905	1282	1.802	41,66	40,56
Vanzago	199	299	401	50,25	34,11
Totale ambito analizzato	12.054	16.068	22.282	33,30	38,67
Rodense	9.826	13.237	18.309	34,71	38,32
Milano	107.889	112.289	173.121	4,08	54,17
Provincia escluso MI	126.143	147.748	200.440	17,13	35,66
Provincia con MI	234.032	260.037	373.561	11,11	43,66

Tab. B2 - Addetti - Andamento attività lavorative 81-91-01

Comuni	Addetti			Variazioni %	
	1981	1991	2001	Δ 81-91	Δ 91-01
Arese	22.461	14.502	9.103	-35,43	-37,23
Arluno	2.301	2.683	3.570	16,60	33,06
Bareggio	3.273	4.357	4.920	33,12	12,92
Bollate/Baranzate	14.747	14.980	15.302	1,58	2,15
Cornaredo	7.496	7.744	8.454	3,31	9,17
Garbagnate Milanese	6.616	7.778	8.617	17,56	10,79
Lainate	8.396	9.928	12.854	18,25	29,47
Nerviano	4.733	6.120	6.583	29,30	7,57
Pero	8.121	7.989	8.094	-1,63	1,31
Pogliano Milanese	2.332	2.696	3.812	15,61	41,39
Pregnana Milanese	2.952	3.356	3.681	13,69	9,68
Rho	18.016	20.439	21.743	13,45	6,38
Sedriano	1.822	1.402	2.294	-23,05	63,62
Settimo Milanese	9.440	11.343	11.021	20,16	-2,84
Vanzago	791	858	1.298	8,47	51,28
Totale ambito analizzato	113.497	116.175	121.346	2,36	4,45
Rodense	101.368	101.613	103.979	0,24	2,33
Milano	818.188	761.170	808.642	-6,97	6,24
Provincia escluso MI	870.597	904.068	981.400	3,84	8,55
Provincia con MI	1.688.785	1.665.238	1.790.042	-1,39	7,49

Tab. B3 – Variazione delle unità locali nell'industria, nel commercio e nelle altre attività 81-01

Comuni	industria					
	1981	1991	2001	Δ 81-91	Δ 91-01	Δ 81-01
Arese	182	188	269	3,30	43,09	47,80
Arluno	192	194	226	1,04	16,49	17,71
Bareggio	249	353	448	41,77	26,91	79,92
Bollate/Baranzate	628	733	947	16,72	29,20	50,80
Cornaredo	272	405	454	48,90	12,10	66,91
Garbagnate Milanese	316	336	468	6,33	39,29	48,10
Lainate	342	512	576	49,71	12,50	68,42
Nerviano	299	338	380	13,04	12,43	27,09
Pero	299	365	345	22,07	-5,48	15,38
Pogliano Milanese	148	203	246	37,16	21,18	66,22
Pregnana Milanese	101	145	166	43,56	14,48	64,36
Rho	671	789	1.090	17,59	38,15	62,44
Sedriano	139	150	243	7,91	62,00	74,82
Settimo Milanese	438	592	650	35,16	9,80	48,40
Vanzago	55	83	114	50,91	37,35	107,27
Totale ambito analizzato	4.331	5.386	6.622	24,36	22,95	52,90
Rodense	3.452	4.351	5.325	26,04	22,39	54,26
Milano	25.103	19.260	22.856	-23,28	18,67	-8,95
Provincia escluso MI	46.482	51.367	59.228	10,51	15,30	27,42
Provincia con MI	71.585	70.627	82.084	-1,34	16,22	14,67

Comuni	commercio					
	1981	1991	2001	Δ 81-91	Δ 91-01	Δ 81-01
Arese	319	320	422	0,31	31,88	32,29
Arluno	223	170	186	-23,77	9,41	-16,59
Bareggio	230	231	332	0,43	43,72	44,35
Bollate/Baranzate	706	645	778	-8,64	20,62	10,20
Cornaredo	349	385	385	10,32	0,00	10,32
Garbagnate Milanese	379	443	406	16,89	-8,35	7,12
Lainate	402	459	504	14,18	9,80	25,37
Nerviano	267	299	297	11,99	-0,67	11,24
Pero	291	303	322	4,12	6,27	10,65
Pogliano Milanese	119	166	161	39,50	-3,01	35,29
Pregnana Milanese	99	123	110	24,24	-10,57	11,11
Rho	1.052	998	1.065	-5,13	6,71	1,24
Sedriano	184	167	140	-9,24	-16,17	-23,91
Settimo Milanese	305	368	500	20,66	35,87	63,93
Vanzago	76	74	88	-2,63	18,92	15,79
Totale ambito analizzato	5.001	5.151	5.696	3,00	10,58	13,90
Rodense	4.097	4.284	4.741	4,56	10,67	15,72
Milano	47.810	39.739	36.925	-16,88	-7,08	-22,77
Provincia escluso MI	50.490	46.433	50.887	-8,04	9,59	0,79
Provincia con MI	98.300	86.172	87.812	-12,34	1,90	-10,67

Comuni	altre attività					
	1981	1991	2001	Δ 81-91	Δ 91-01	Δ 81-01
Arese	139	314	803	125,90	155,73	477,70
Arluno	109	182	340	66,97	86,81	211,93
Bareggio	102	245	538	140,20	119,59	427,45
Bollate/Baranzate	377	773	1.426	105,04	84,48	278,25
Cornaredo	142	379	656	166,90	73,09	361,97
Garbagnate Milanese	226	426	785	88,50	84,27	247,35
Lainate	225	490	836	117,78	70,61	271,56
Nerviano	159	315	548	98,11	73,97	244,65
Pero	149	263	431	76,51	63,88	189,26
Pogliano Milanese	85	143	260	68,24	81,82	205,88
Pregnana Milanese	57	135	205	136,84	51,85	259,65
Rho	647	1.215	1.990	87,79	63,79	207,57
Sedriano	75	187	295	149,33	57,75	293,33
Settimo Milanese	162	322	652	98,77	102,48	302,47
Vanzago	68	142	199	108,82	40,14	192,65
Totale ambito analizzato	2.722	5.531	9.964	103,20	80,15	266,05
Rodense	2.277	4.602	8.243	102,11	79,12	262,01
Milano	34.976	53.290	113.340	52,36	112,69	224,05
Provincia escluso MI	29.171	49.948	90.325	71,22	80,84	209,64
Provincia con MI	64.147	103.238	203.665	60,94	97,28	217,50

Tab. B4 – Numero posti di lavoro per occupato residente al 2001

Comuni	occupati	addetti	rapporto
Arese	8.258	9.103	1,10
Arluno	4.376	3.570	0,82
Bareggio	7.333	4.920	0,67
Bollate/Baranzate	21.474	15.302	0,71
Cornaredo	9.488	8.454	0,89
Garbagnate Milanese	12.336	8.617	0,70
Lainate	11.092	12.854	1,16
Nerviano	7.316	6.583	0,90
Pero	4.847	8.094	1,67
Pogliano Milanese	3.570	3.812	1,07
Pregnana Milanese	2.785	3.681	1,32
Rho	22.103	21.743	0,98
Sedriano	4.784	2.294	0,48
Settimo Milanese	8.220	11.021	1,34
Vanzago	3.115	1.298	0,42
Totale ambito analizzato	131.097	121.346	0,93
Rodense	107.288	103.979	0,97
Milano	544.229	808.642	1,49
Provincia escluso MI	1.102.945	981.400	0,89
Provincia con MI	1.647.174	1.790.042	1,09

Tab. B5 - Occupati per condizione professionale al 2001

Comuni	Imprendit. e lib. Prof	%	Dipendenti	%	Altro	%	Totale
Arese	1.012	12,25	5.806	70,31	1.440	17,44	8.258
Arluno	250	5,71	3.399	77,67	727	16,61	4.376
Bareggio	415	5,66	5.745	78,34	1.173	16,00	7.333
Bollate/Baranzate	974	4,54	17.226	80,22	3.274	15,25	21.474
Cornaredo	566	5,97	7.428	78,29	1.494	15,75	9.488
Garbagnate Milanese	608	4,93	10.057	81,53	1.671	13,55	12.336
Lainate	708	6,38	8.715	78,57	1.669	15,05	11.092
Nerviano	435	5,95	5.783	79,05	1.098	15,01	7.316
Pero	230	4,75	3.828	78,98	789	16,28	4.847
Pogliano Milanese	225	6,30	2.825	79,13	520	14,57	3.570
Pregnana Milanese	145	5,21	2.212	79,43	428	15,37	2.785
Rho	1.286	5,82	17.572	79,50	3.245	14,68	22.103
Sedriano	226	4,72	3.822	79,89	736	15,38	4.784
Settimo Milanese	459	5,58	6.407	77,94	1.354	16,47	8.220
Vanzago	176	5,65	2.572	82,57	367	11,78	3.115
Totale ambito analizzato	7.715	5,88	103.397	78,87	19.985	15,24	131.097
Rodense	6.389	5,95	84.648	78,90	16.251	15,15	107.288
Milano	67.185	12,34	394.192	72,43	82.852	15,22	544.229
Provincia escluso MI	72.487	6,57	855.691	77,58	174.767	15,85	1.102.945
Provincia con MI	139.672	8,48	1.249.883	75,88	257.619	15,64	1.647.174

ALLEGATO 2

Estratti degli strumenti di piano di livello sovracomunale

A – Piano Territoriale Paesistico Regionale

B – Piano Paesaggistico Regionale (integrato con DGR 6447 del 16/01/2008)

C – Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano

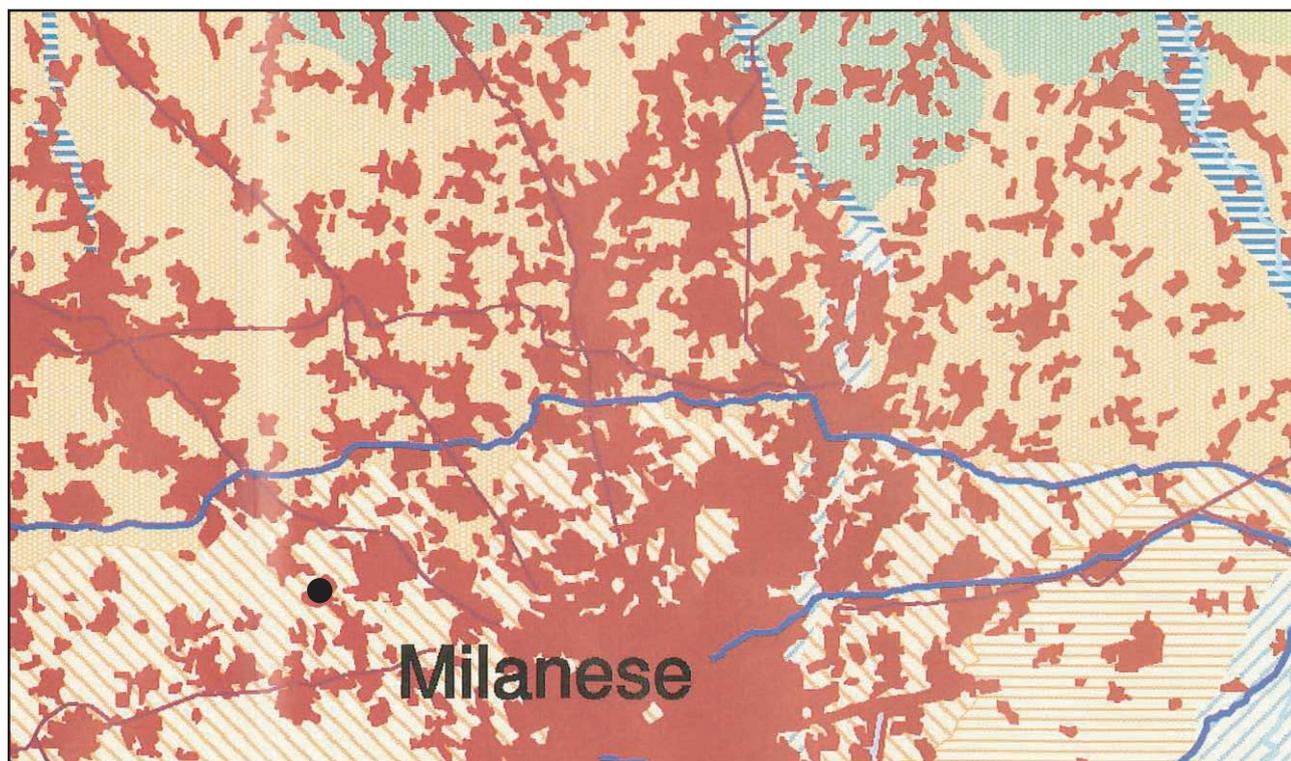
D – Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Milano

E – Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

F – Piano Cave della Provincia di Milano

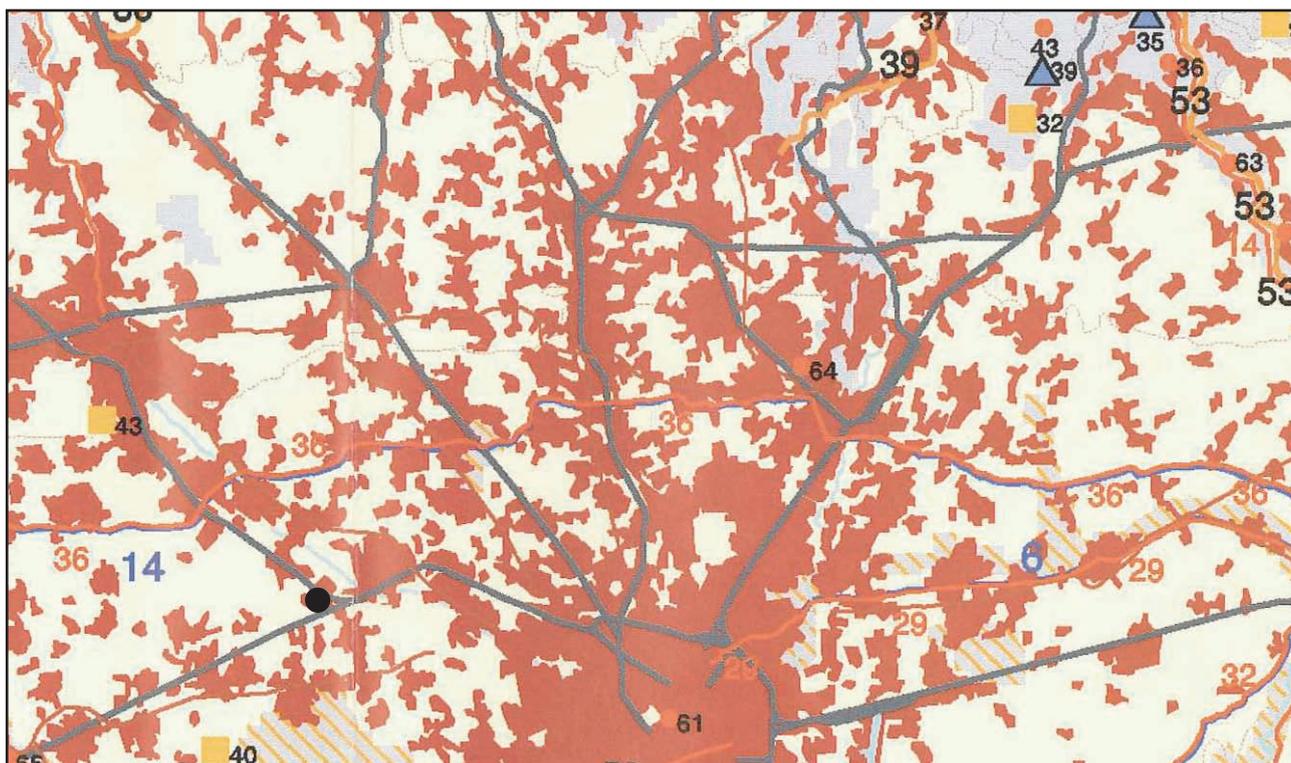
G – Piano Territoriale di Coordinamento Parco Agricolo sud Milano

A - Tavola A - Ambiti Geografici e Unità Tipologiche di Paesaggio

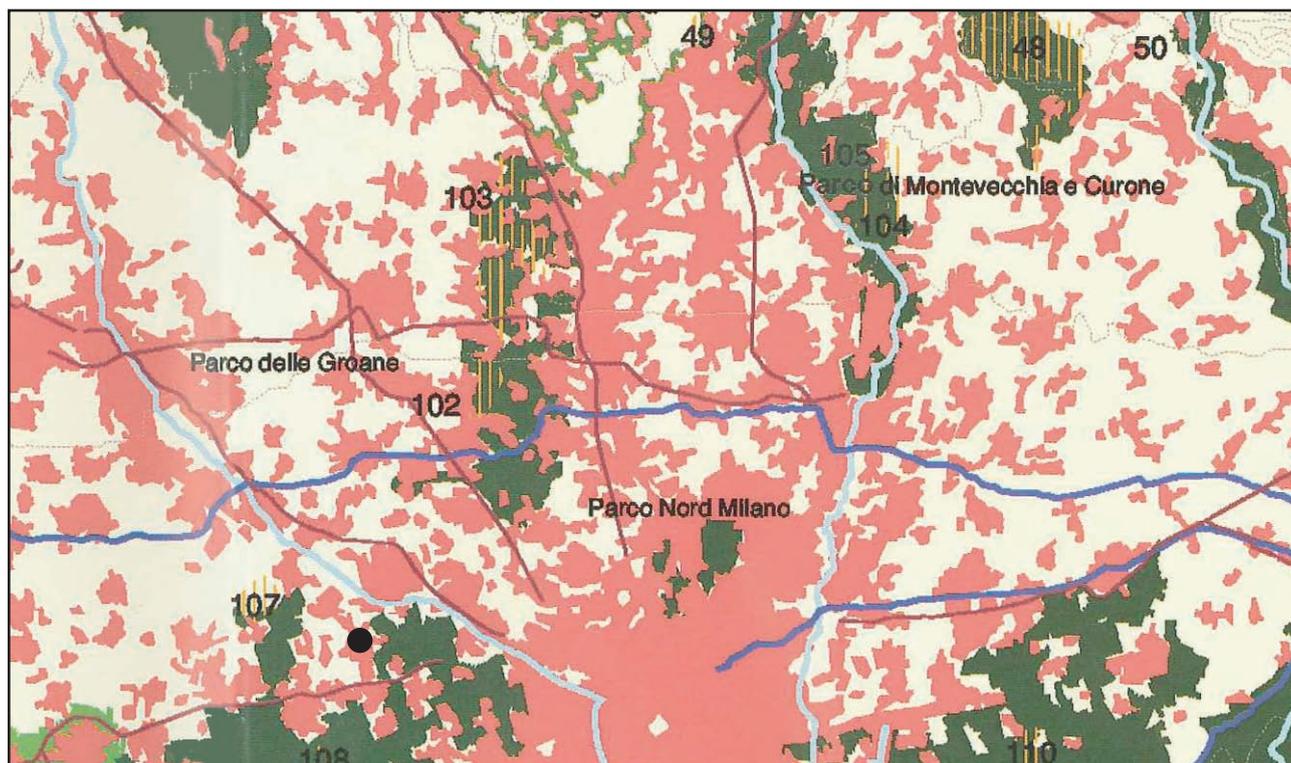


-  Strade statali
-  Canali
-  Ambiti urbanizzati
-  Fascia dell'alta pianura: paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta
-  Fascia della bassa pianura: paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta
-  Comune di Pregnana

A - Tavola B - Elementi identificativi e percorsi panoramici

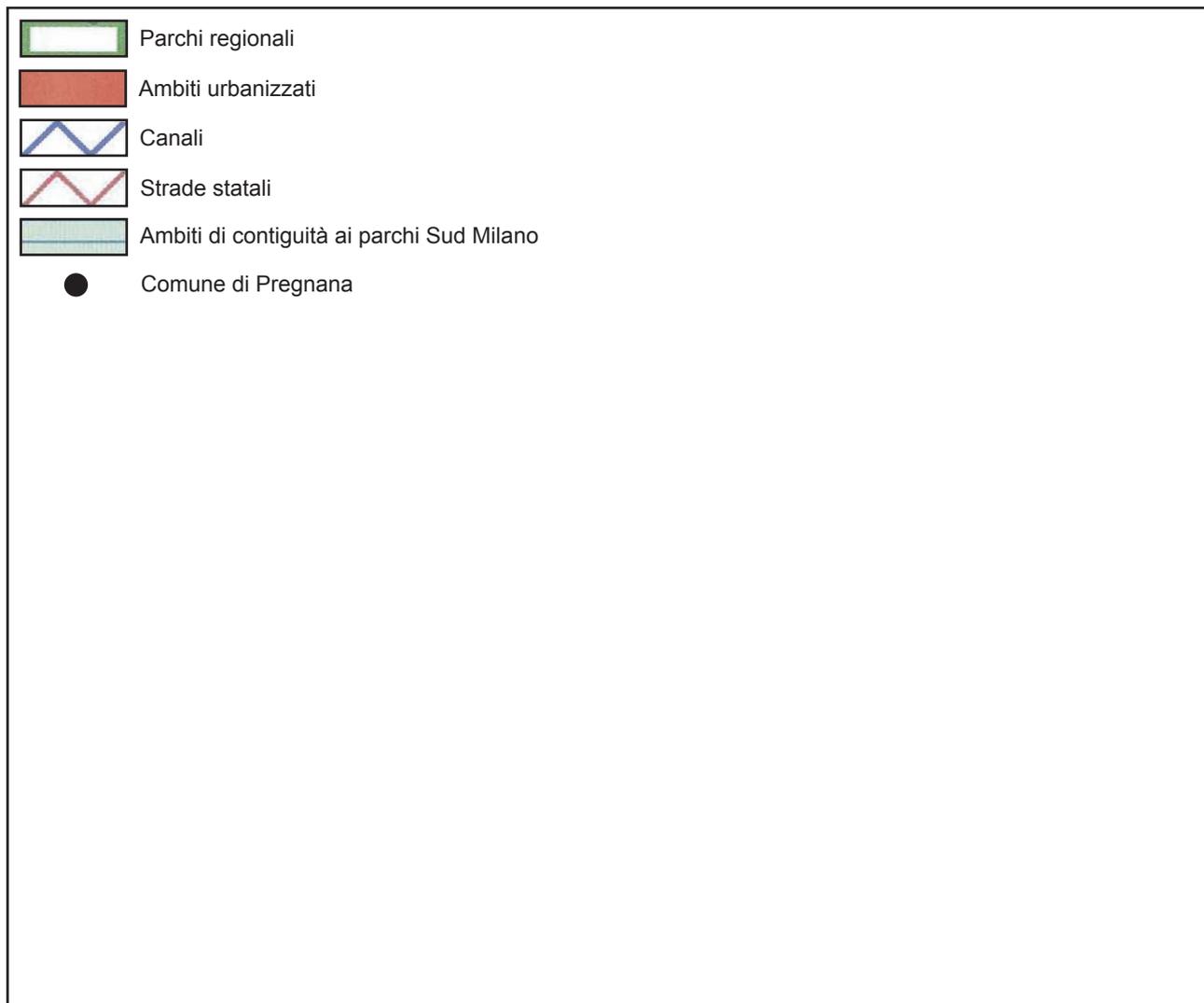
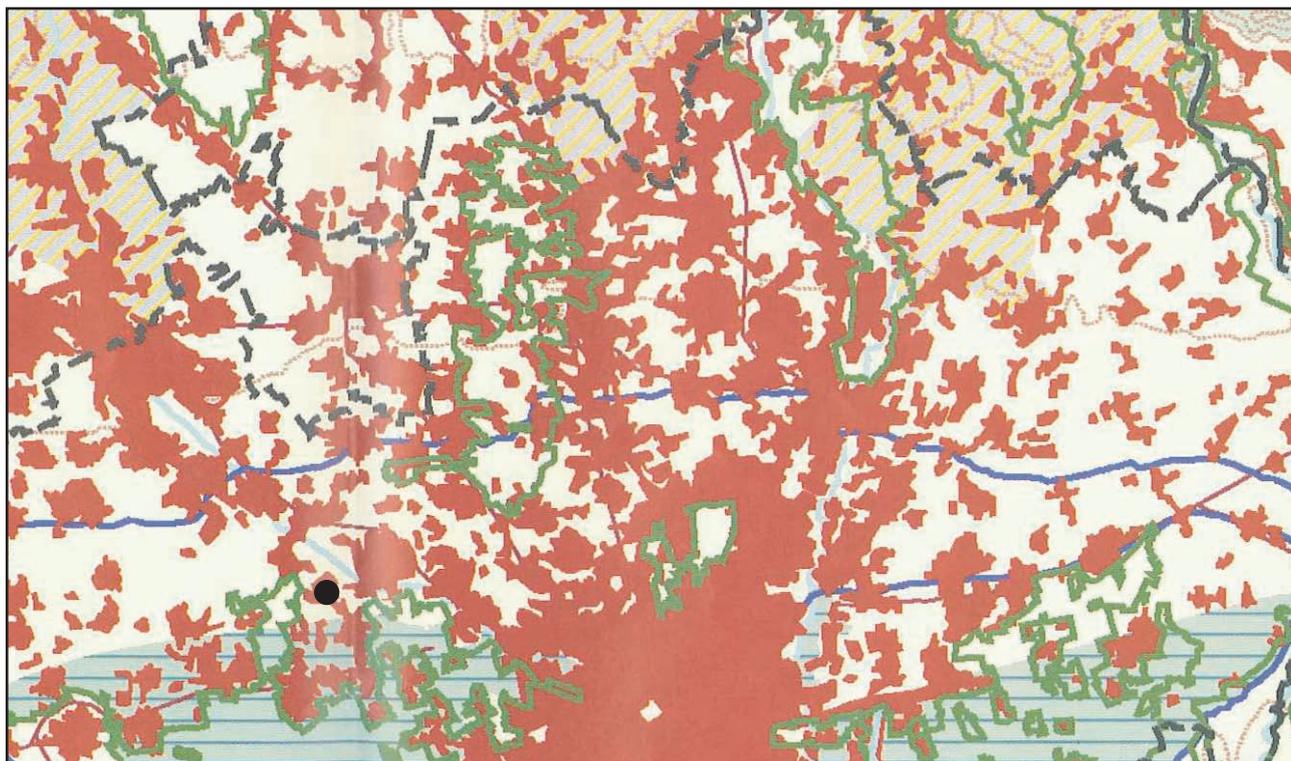


A - Tavola C - Istituzione per la tutela della natura

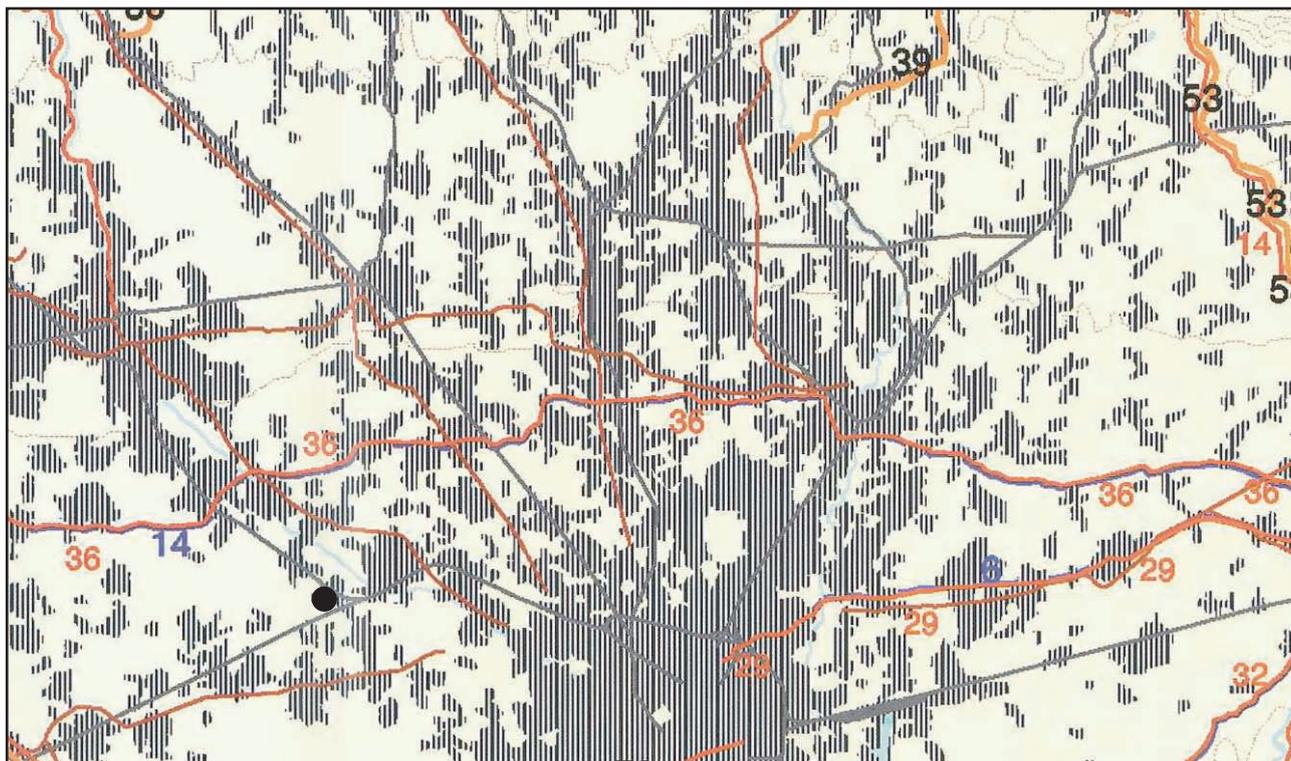


-  Strade statali
-  Canali
-  Ambiti urbanizzati
-  Parchi regionali
-  Comune di Pregnana

A - Tavola D - Quadro di riferimento degli indirizzi di tutela e di operatività immediata

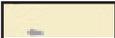
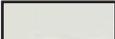


A - Tavola E - Viabilità di rilevanza paesistica

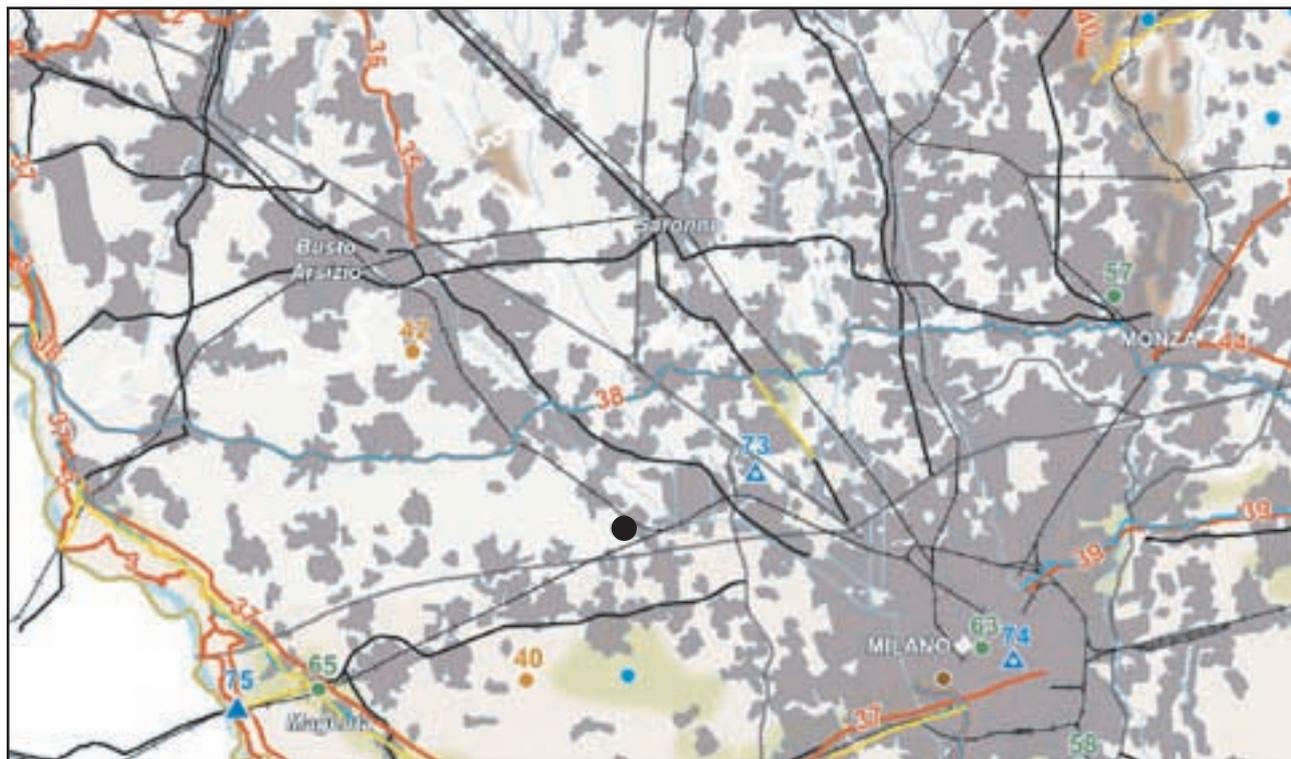


B - Tavola A - Ambiti Geografici e Unità Tipologiche di Paesaggio



-  Paesaggi delle colture foraggere (fascia bassa pianura)
-  Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta (fascia alta pianura)
-  Comune di Pregnana

B - Tavola B - Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico



Strade panoramiche

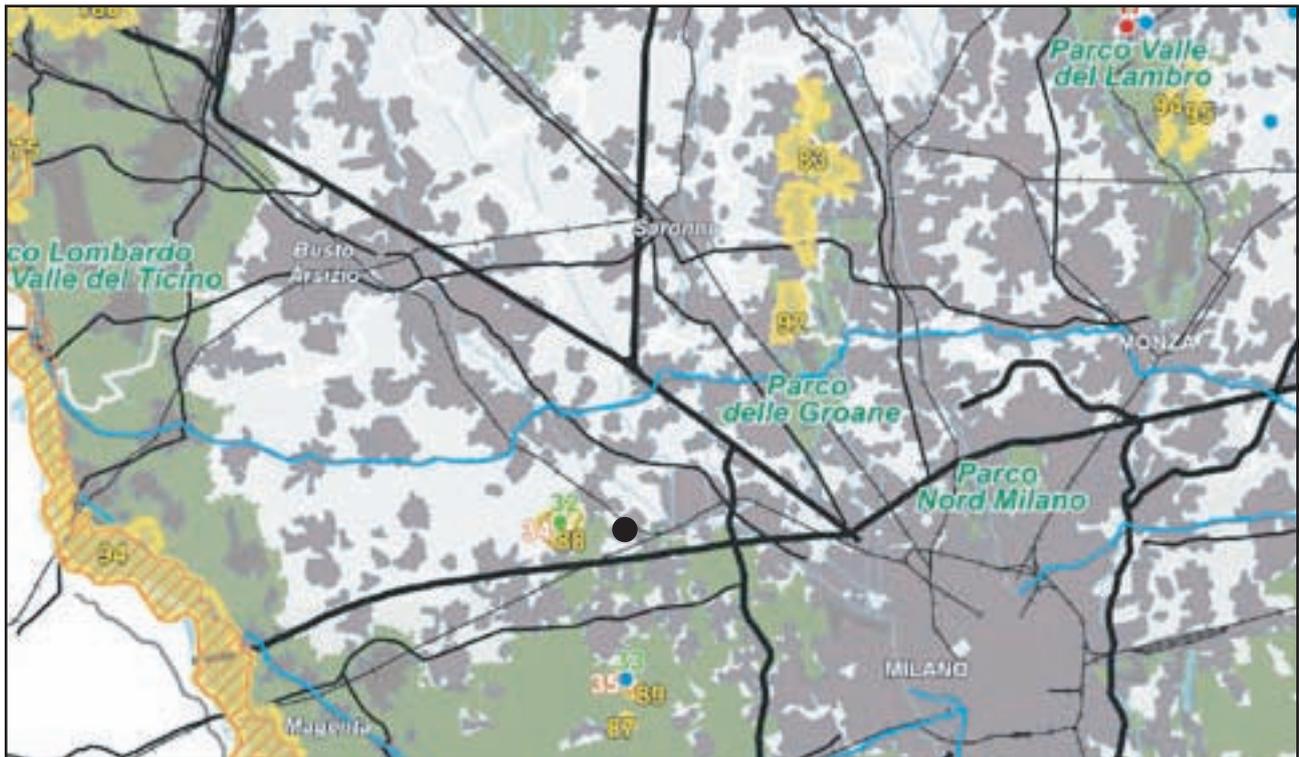


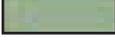
Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura



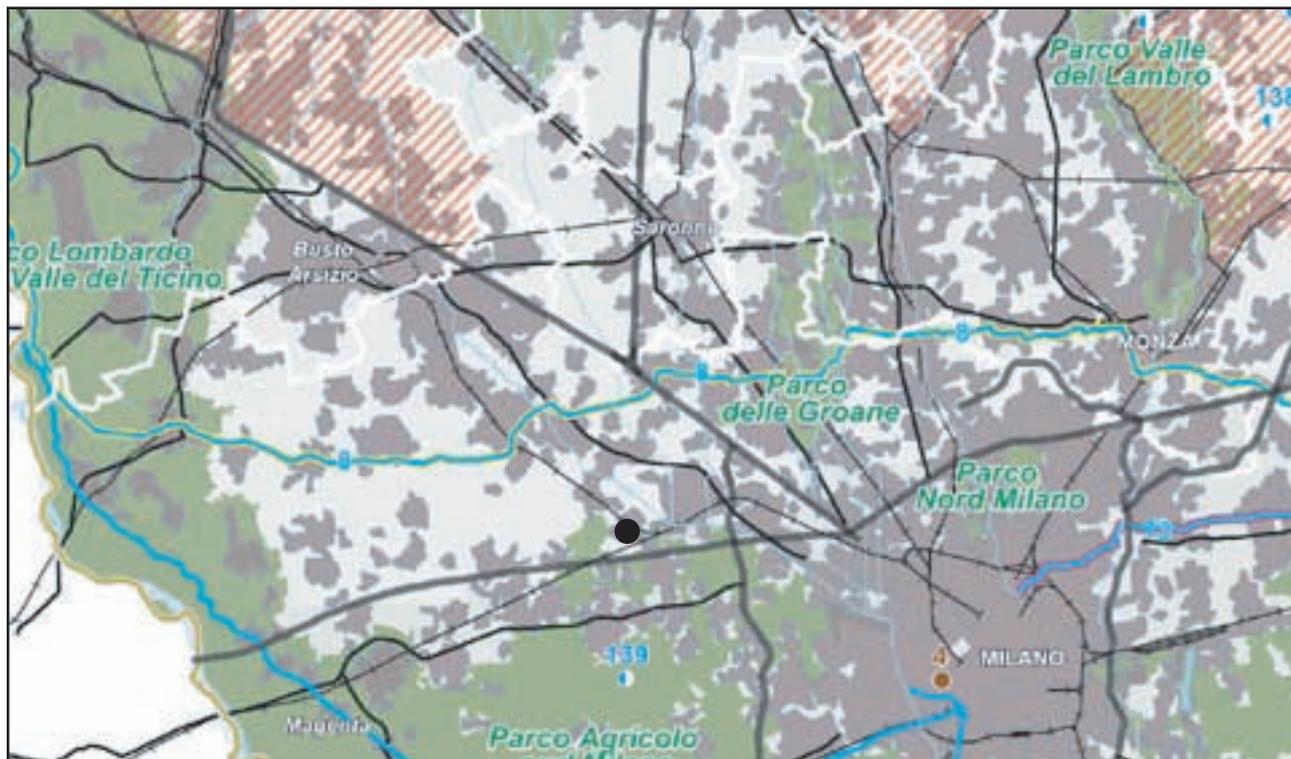
Comune di Pregnana

B - Tavola C - Istituzioni per la tutela della natura



-  Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
-  SIC - Siti di importanza comunitaria
-  ZPS - Zone a protezione speciale
-  Parchi regionali con ptcp vigente
-  Comune di Pregnana

B - Tavola D - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale



Parchi regionali istituiti

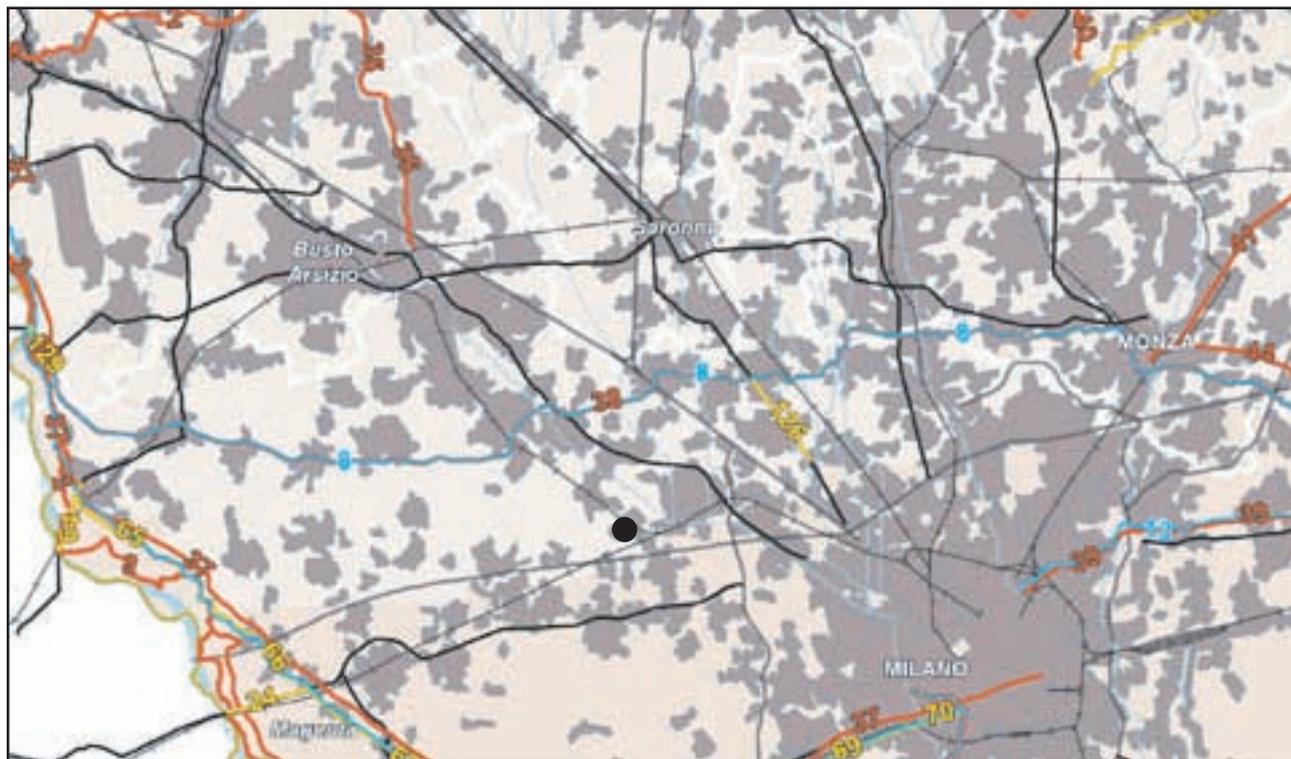


Canali e navigli di rilevanza paesaggistica regionale - [art. 21]



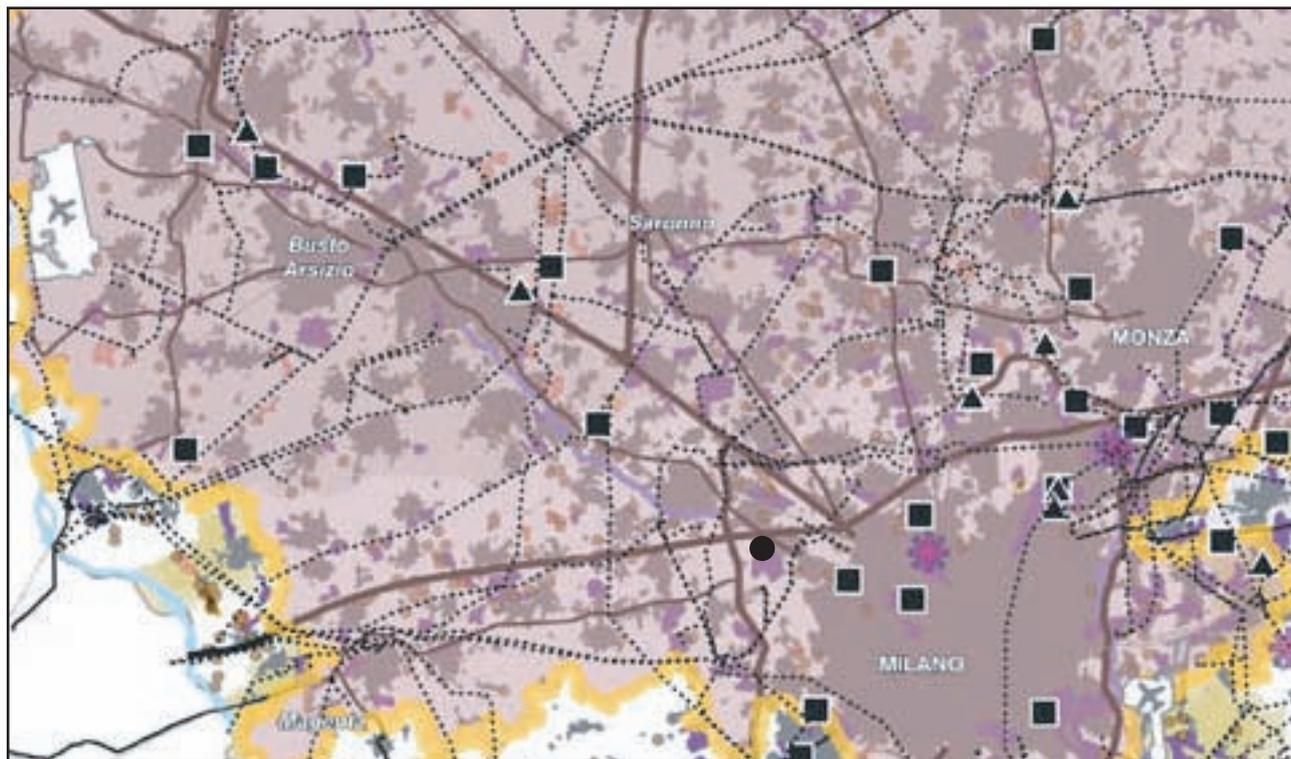
Comune di Pregnana

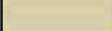
B - Tavola E - Viabilità di rilevanza paesaggistica



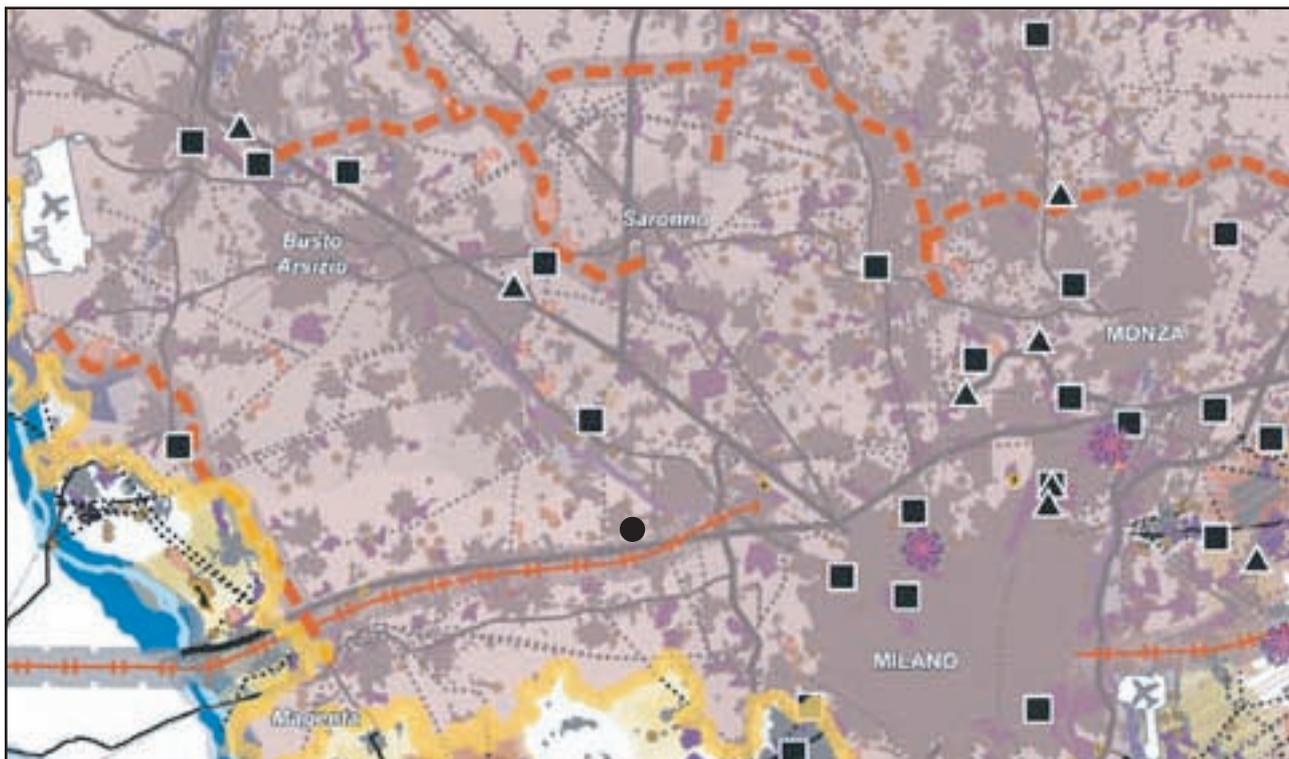
-  Tracciati guida paesistici
-  Strade panoramiche
-  Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
-  Comune di Pregnana

B - Tavola F - Riqualificazione paesaggistica



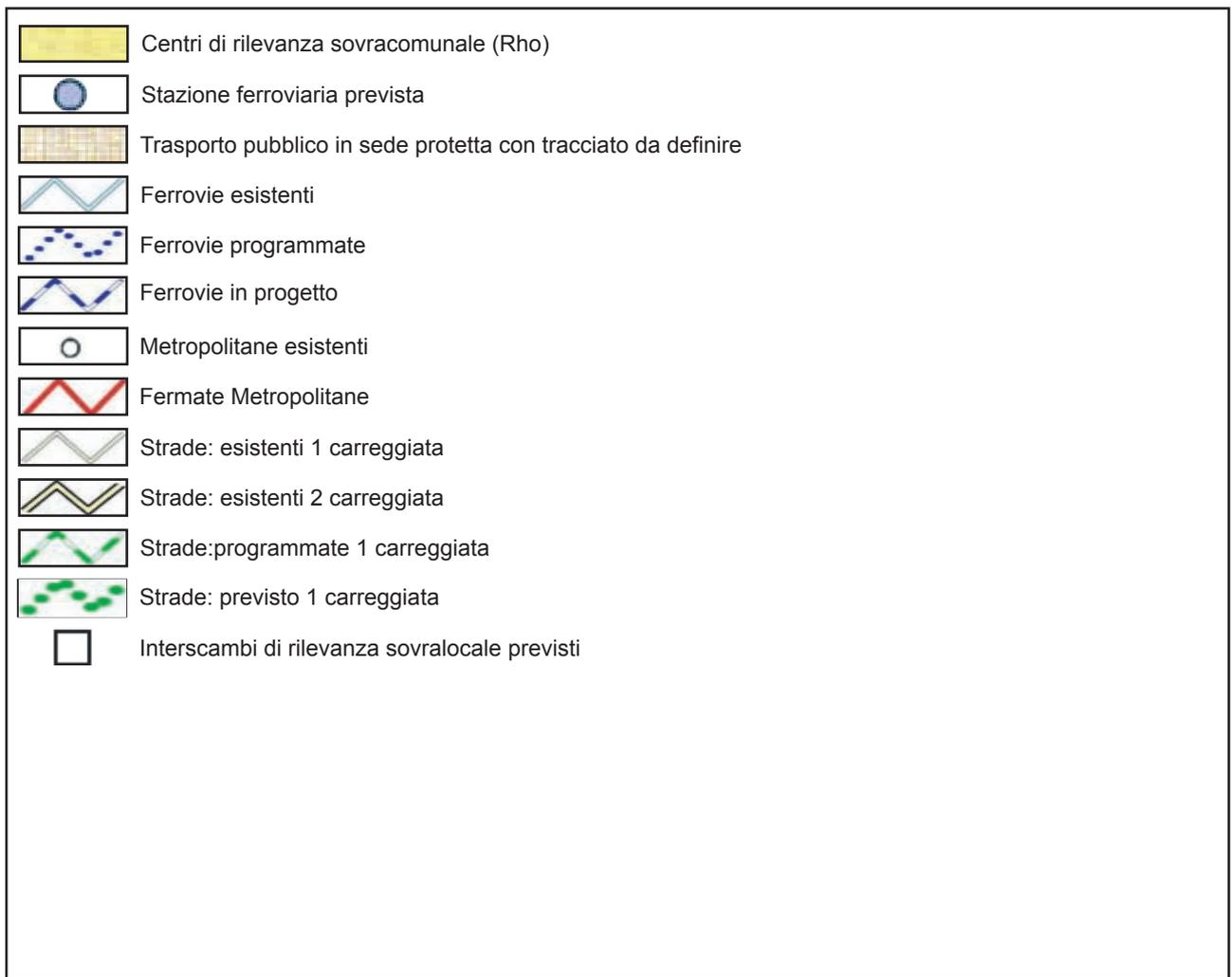
-  Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate - [par.2.1]
-  Elettrodotti - [par.2.3]
-  Principali centri commerciali - [par.2.4]
-  Multisale cinematografiche (multiplex) - [par.2.4]
-  Aree industriali-logistiche - [par.2.5]
-  Aree agricole dismesse - [par.4.8]
diminuzione di superficie maggiore del 10% [periodo di riferimento 1999-2004]
-  Comune di Pregnana

B - Tavola G - Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica

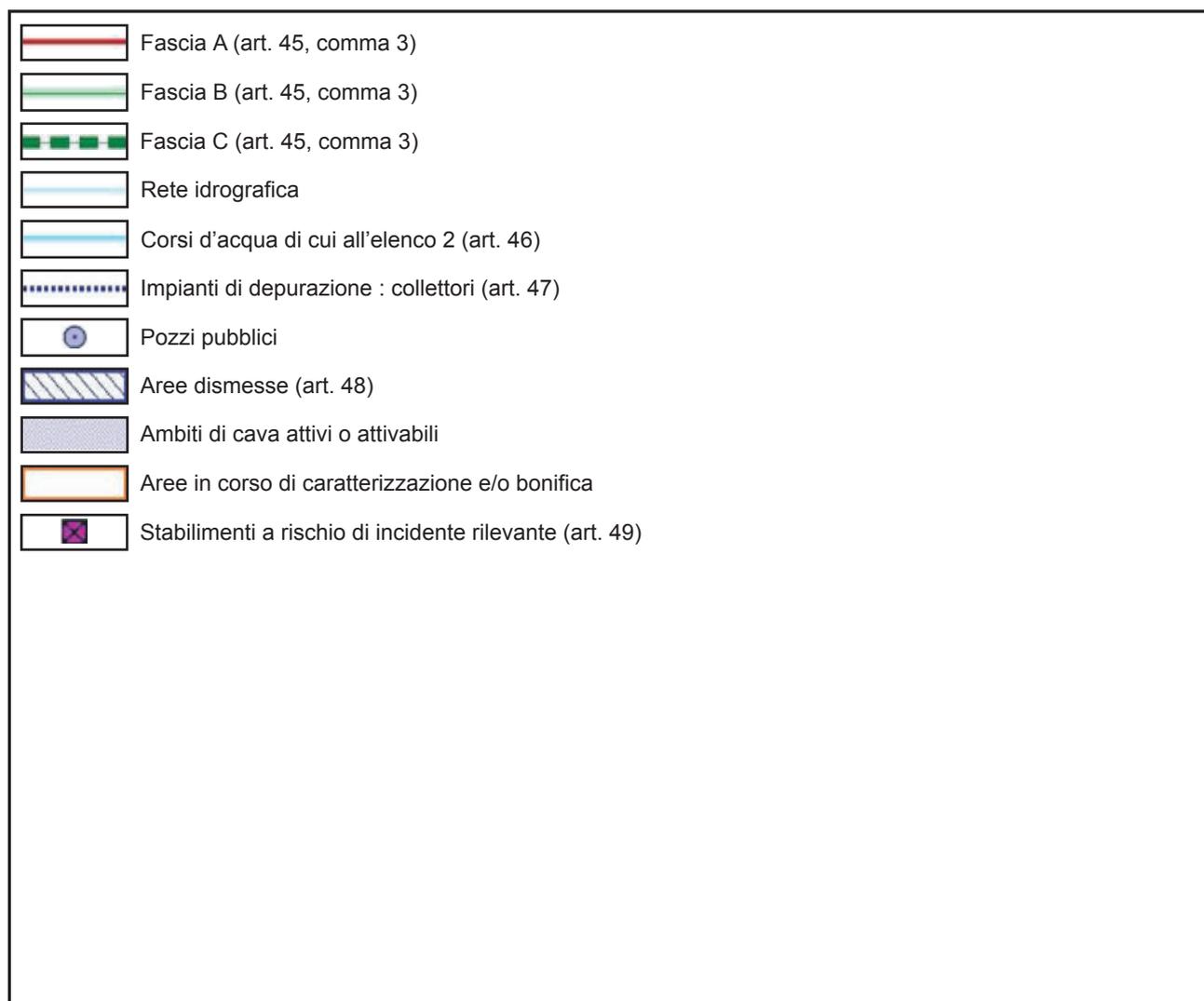
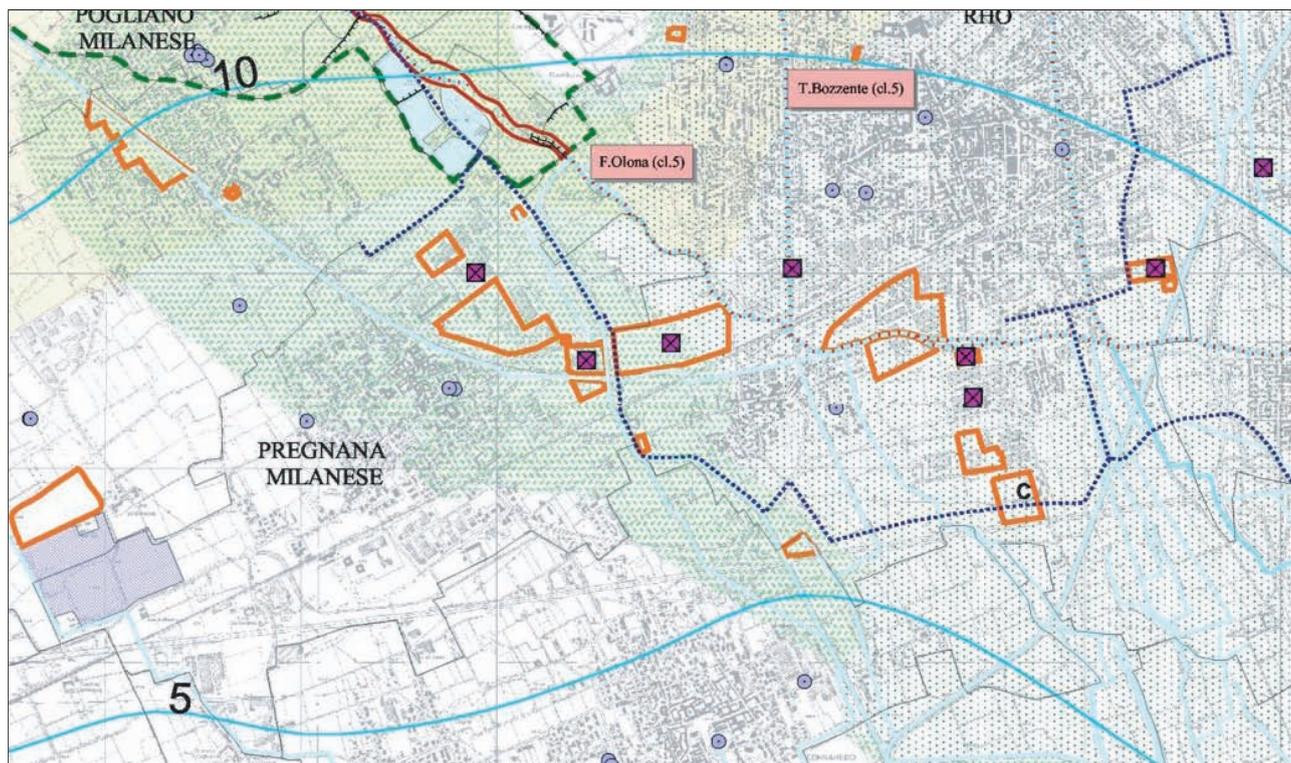


-  Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate - [par.2.1]
-  Elettrodotti - [par.2.3]
-  Linee ferroviarie alta velocità/alta capacità (esistenti e programmate) - [par.2.3]
-  Interventi di grande viabilità programmati - [par.2.3]
-  Principali centri commerciali - [par.2.4]
-  Multisale cinematografiche (multiplex) - [par.2.1]
-  Aree industriali-logistiche - [par.2.5]
-  Ambiti estrattivi in attività - [par.2.7]
-  Comune di Pregnana

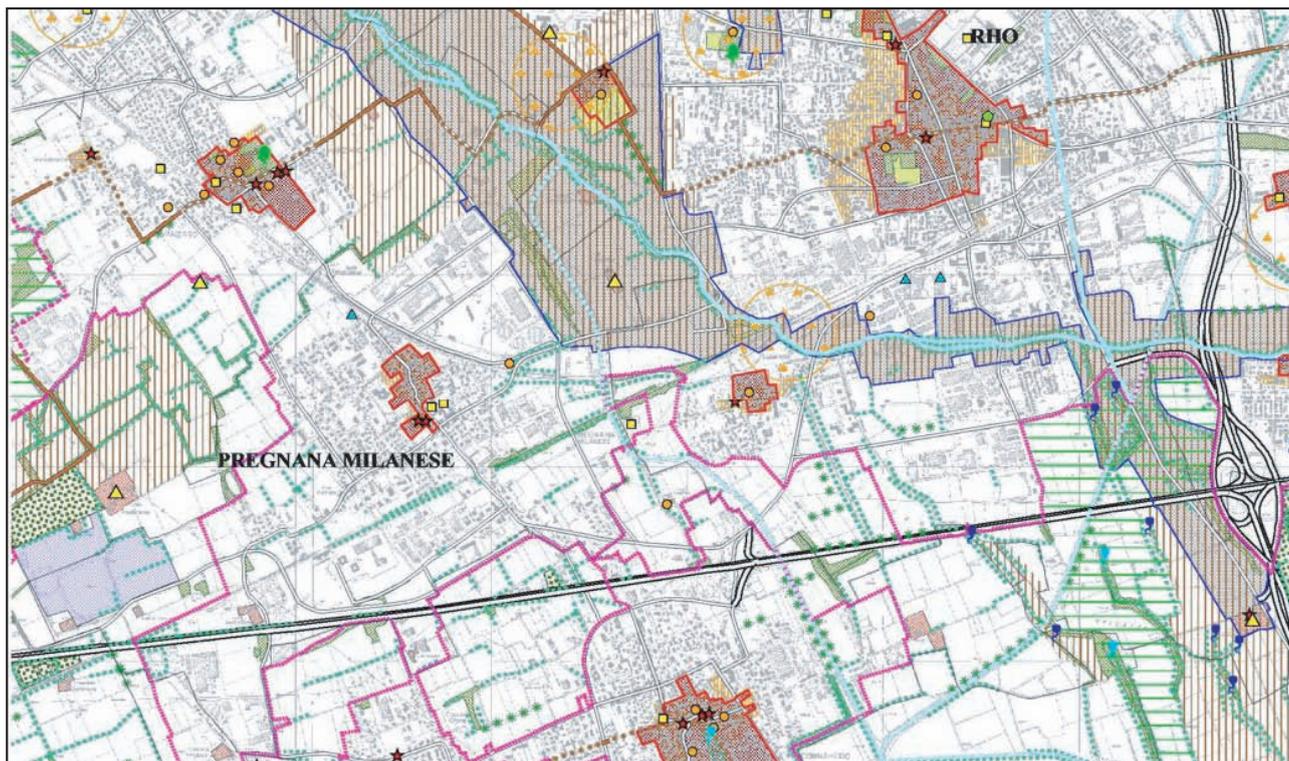
C - Tavola 1 - Sistema insediativo-infrastrutturale

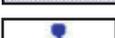


C - Tavola 2/d e 2/g - Difesa del Suolo

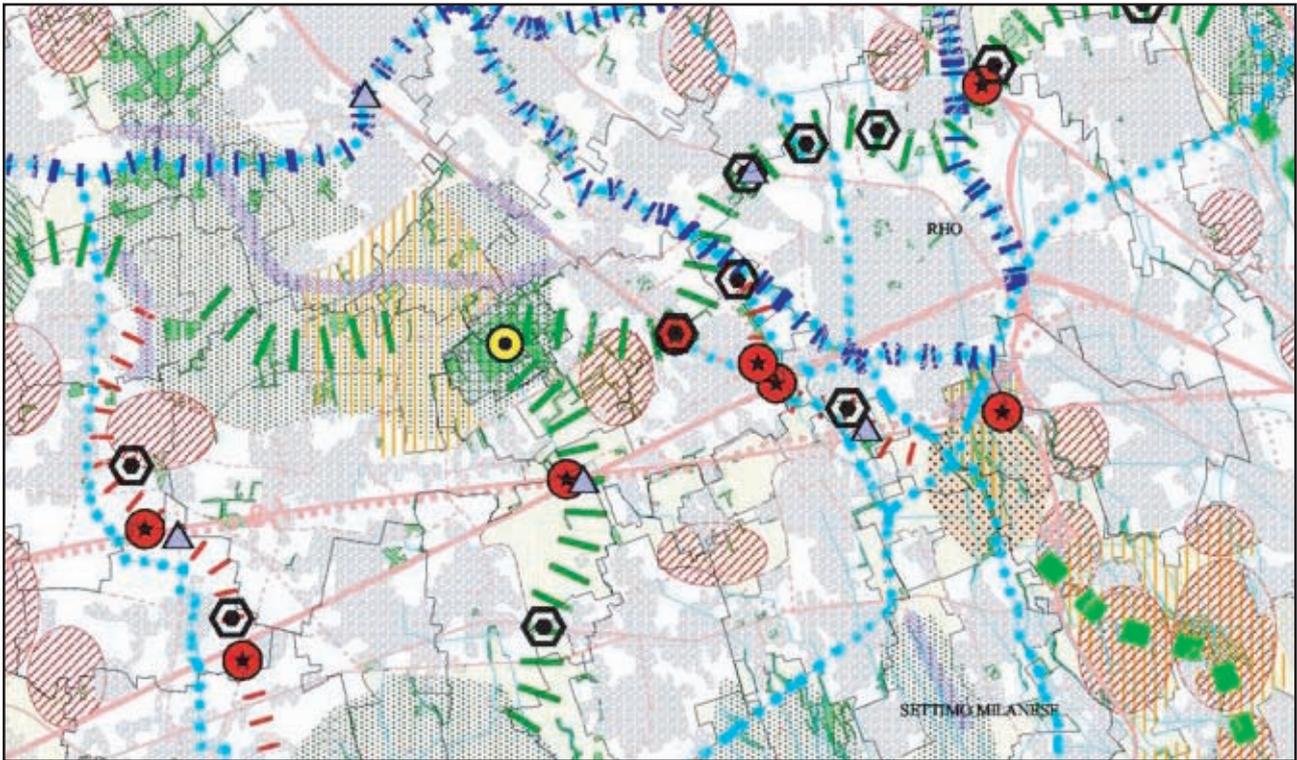


C - Tavola 3/d e 3/g - Sistema Paesistico Ambientale



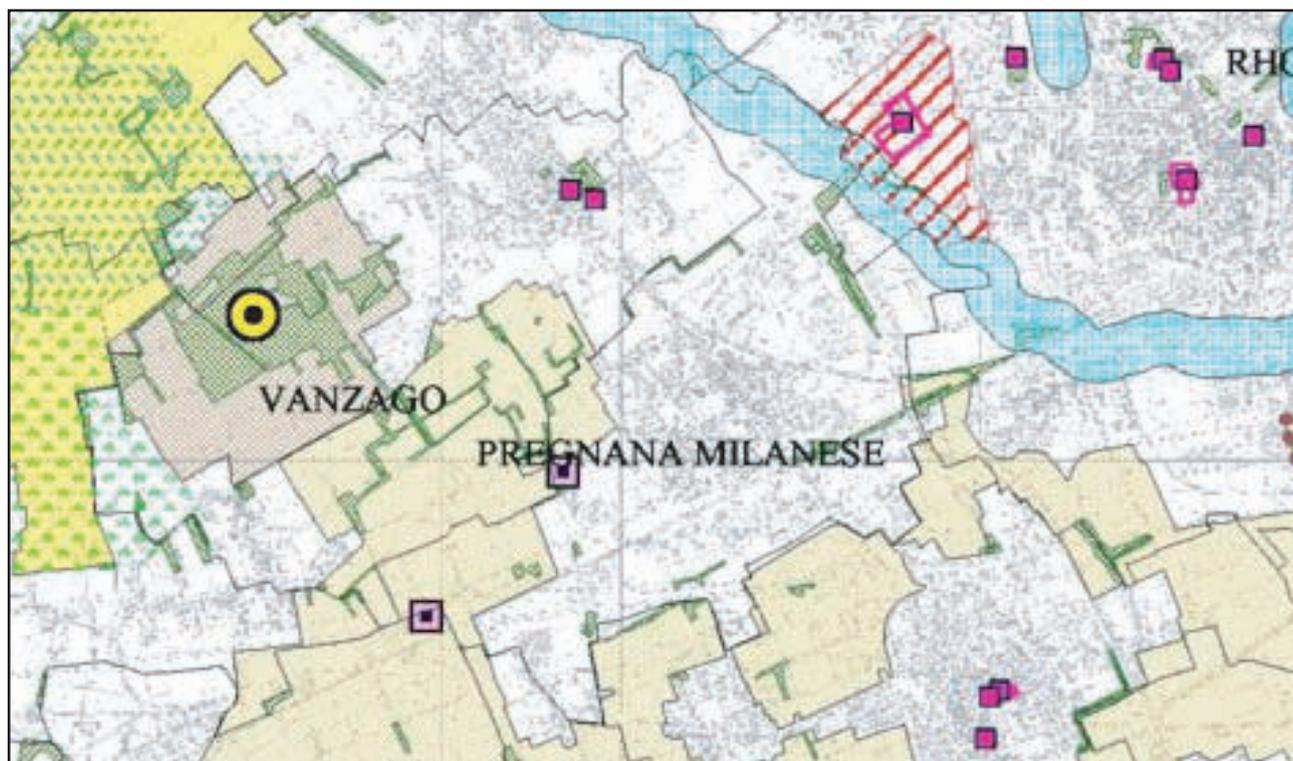
	Ambiti di rilevanza paesistica (art. 31)
	Parchi urbani e aree per la fruizione (art. 35)
	Centri storici e nuclei di antica formazione (art. 36)
	Comparti storici al 1930 (art. 37)
	Insedimenti rurali di interesse storico (art. 38)
	Archeologia industriale (art. 39)
	Insedimenti rurali di rilevanza paesistica (art. 39)
	Architettura religiosa (art. 39)
	Architettura civile non residenziale (art. 39)
	Architettura civile residenziale (art. 39)
	Percorsi di interesse paesistico (art. 40)
	Aree boscate (art. 63)
	"Dieci grandi foreste di pianura" (art. 63)
	Filari (art. 64)
	Arbusteti e siepi (art. 64)
	Alberi di interesse monumentale (art. 65)
	Canali (art. 34)
	PLIS riconosciuti
	Ambiti di cava attivi o attivabili (art. 50)
	Fontanili non attivi

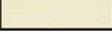
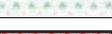
C - Tavola 4 - Rete ecologica



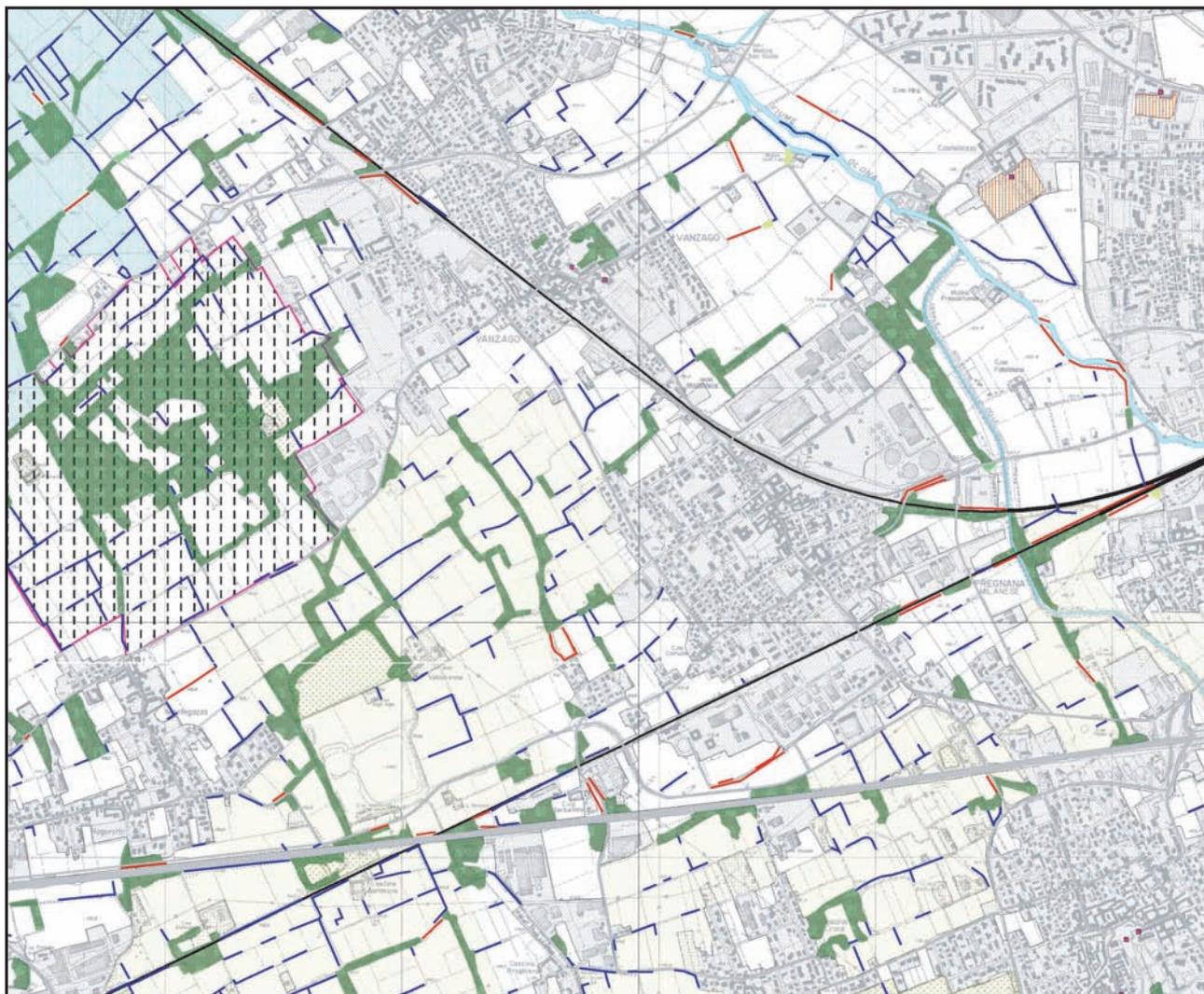
	Rete ecologica - fascia a naturalità intermedia (art. 56)
	Gangli principali (art. 47)
	Gangli secondari (art. 47)
	Corridoi ecologici primari (art. 58)
	Corridoi ecologici secondari (art. 58)
	Principali corridoi ecologici dei corsi d'acqua (art. 58)
	Corsi d'acqua minori da riqualificare a fini polivalenti (art. 58)
	Varchi (art. 59)
	Barriere infrastrutturali (art. 60)
	Siti di importanza comunitaria (art. 62)
	Principali interferenze delle reti infrastrutturali previste e/o programmate con i corridoi ecologici (art.60)
	Fasce extraurbane con presupposti per l'attivazione di progetti di consolidamento ecologico (art. 61)
	Aree boscate (art. 63)

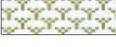
C - Tavola 5/a - Sistema dei vincoli paesistici e ambientali



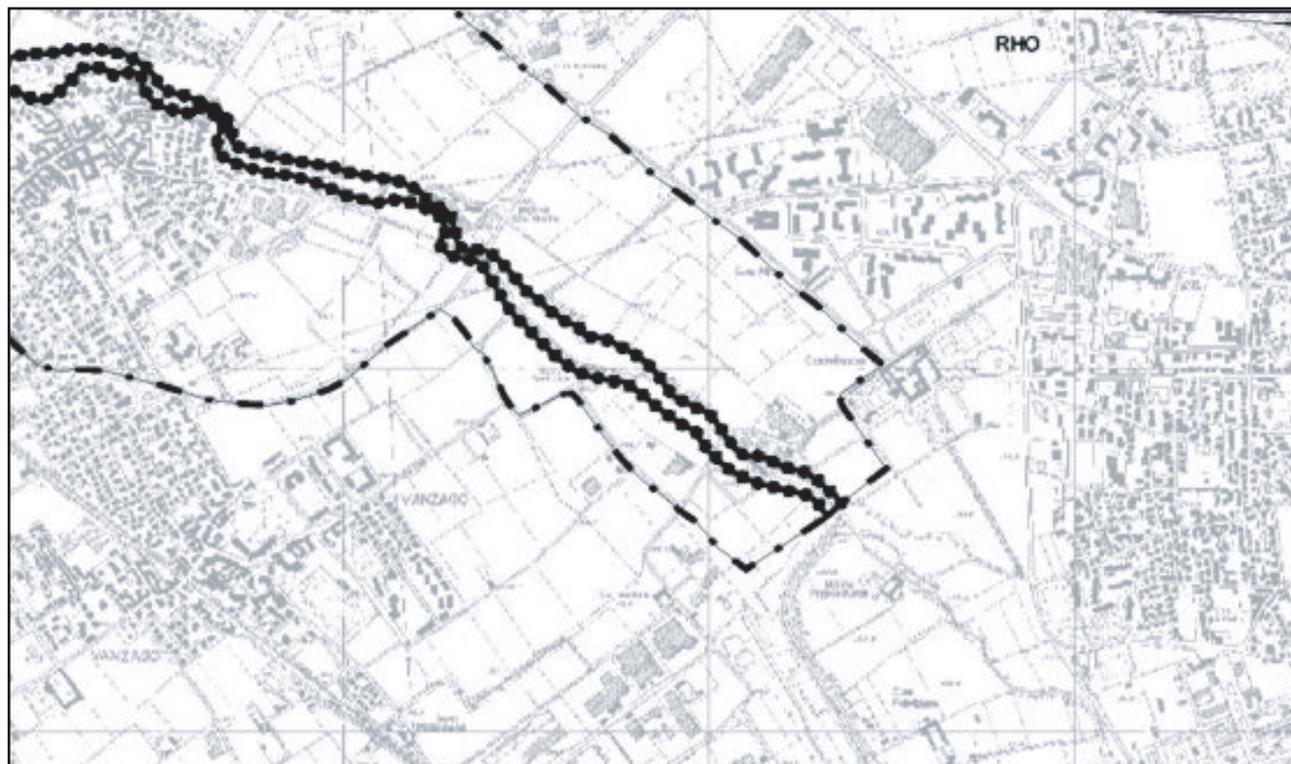
	Beni di interesse artistico e storico (art. 2)
	Beni di interesse artistico e storico (art. 2)
	Fiumi e corsi d'acqua (art. 146 lett. c)
	Parchi Regionali (art. 146 lett. f)
	Boschi (art. 146 lett. g)
	Riserve naturali (art. 146 lett. f)
	Aree naturali protette (L. 394/91)
	Oasi di protezione
	Bellezze d'insieme (art. 139)
	Siti di importanza comunitaria
	Monumenti naturali (L. 86/83)

D - Carta dei Boschi e degli elementi boscati minori



	Boschi (art. 1 ter, L.R. 8/76 e succ. mod.)
	Macchie boscate
	Fasce boscate
	Formazioni longitudinali
	Beni di interesse artistico e storico
	Ambiti a parchi e giardini storici
	Riserva naturale vosco WWF di Vanzago
	Parco agricolo sud Milano
	Dieci grandi foreste di Pianura

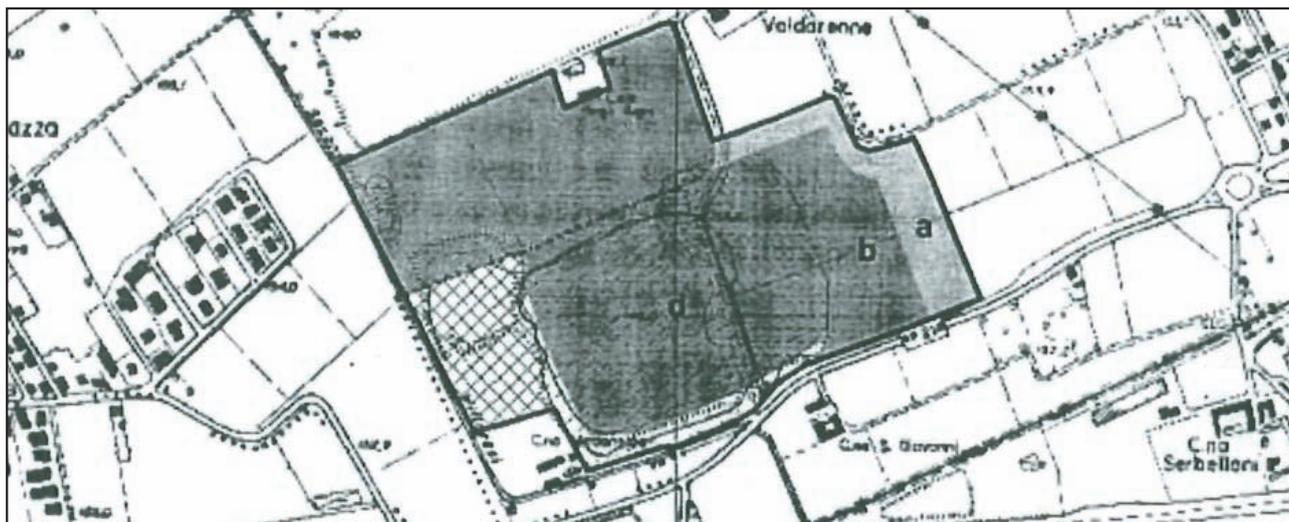
E - Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI)



-  Limite di progetto tra la fascia B e la fascia C
-  Limite esterno della fascia C

Nota: Tav. 5 bis del PTCP

F - Piano Cave - ATEg7



	Limite ATE		Area ripristinata a piano campagna
	Confine tra cave		Attività estrattiva in corso sotto falda
	Area estrattiva sopra falda		Attività estrattiva in corso sopra falda
	Area estrattiva sotto falda		Attività estrattiva cessata sotto falda
	Area di rispetto		Attività estrattiva cessata sopra falda
	Area di recupero in corso o da attuare		Ferrovia
	Area impianti e di stoccaggio		

CAVE INTERESSATE	Cava C.na Madonnina – PG1				
COMUNI INTERESSATI	Pregnana Milanese				
LOCALIZZAZIONE	C.na Madonnina				
CTR 1:10.000 - SEZIONI	A6e2				
CAPISALDI DI RIFERIMENTO	N° 01	N 5039572,24 m	E 1499012,80 m	m s.l.m. 154,33	
	N° 02	N 5039264,76 m	E 1499075,14 m	m s.l.m. 150,77	
SUPERFICIE DELL'AMBITO	19,70 ha	GIÀ COLTIVATA	a secco	-	
			in falda	10,15 ha	
VINCOLI PRESENTI	Parco regionale				
CARATTERISTICHE DELLA FALDA	Quota media della falda (m s.l.m.) riferita ai 27.9.01	0151790041: 146.5 - (7.75) 0151790042: 145.7 - (5.65)		media : 145.78	
		cod. pozzo	sogg.	quota	
	Soggiacenza massima registrata	0151790041 0151790042	12.30 9.35	141.94 141.36	1998-2001 1998-2001
	Soggiacenza minima registrata	0151790041 0151790042	5.90 4.70	148.35 146.02	1998-2001 1998-2001
	Direzione di flusso prevalente	NNO-SSE			
Gradiente idraulico locale (‰)	2-3‰				
SUPERFICIE AREA ESTRATTIVA	154.500 m ²				
VOLUME DI PIANO	1.070.000 m ³				
PROFONDITÀ MASSIMA DI SCAVO	30 m	a secco	3 m		
		in falda	30 m		
PRODUZIONE MEDIA ANNUA	107.000 m ³ /anno				
MODALITÀ DI COLTIVAZIONE	a = coltivazione a secco, profondità 3 m b = coltivazione in falda, profondità 30 m d = approfondimento di 8 m in falda				
DESTINAZIONE FINALE PROGRAMMATA	Usò fruitivo di interesse locale - secondo progetto art.11. L.R. 14/98, con riferimento al P.P.A. approvato dal Comune di Pregnana Milanese				
VOLUME DI RISERVA	Attribuzione di un volume pari al 10% del volume di Piano da utilizzare alla scadenza del Piano Cave, in caso di esaurimento dei volumi assegnati				

Modifiche e prescrizioni aggiuntive:

Inserimento della superficie a nord-ovest dell'ATE, come indicato nella planimetria alla pagina seguente.

ALLEGATO 3

Riepilogo delle istanze presentate a seguito della pubblicazione dell'avviso di
avvio del procedimento di formazione del PGT

N.	DATA	PROT.	NOMINATIVO	Sintesi istanza	Carattere generale	da Standard/agricolo a residenziale	da Standard/agricolo a produttivo/terziario	da produttivo/terziario a residenziale	stralcio da Piano Attuativo	stralcio dal Centro Storico
1	20/11/2007	11184	NOVA ROSANNA - Via Roma 34 - 20010 Pregnana Milanese	zona di espansione residenziale C4 - chiede il frazionamento del comparto per snellire il processo decisionale e attuare quanto previsto dalle scelte urbanistiche già delineate nel PRG 2000					X	
2	06/12/2007	11983	GENERAL COLOR s.r.l. - Via Castellazzo 40 - 20010 Pregnana Milanese	chiede che venga ampliata l'area di proprietà a destinazione produttiva, con la trasformazione della zona attualmente a destinazione residenziale, pur mantenendo parte dell'area a verde di margine			X			
3	11/12/2007	12146	BARONI TIZIANO - Via Adige 46 - 20010 Pregnana Milanese	chiede che i mappali 261 - 262 - 263 del foglio 7 possano essere trasformati in zona residenziale libera o in alternativa, la possibilità di un inserimento di tali mappali nel Piano Attuativo		X				
4	13/12/2007	12206	PROCOPIO DOMENICO - Via Ticino, 6 - Senago	chiede che il terreno di cui al mappale 234 del foglio 6 venga trasformato in zona residenziale o prendere in considerazione la possibilità di inserire detto terreno nella zona industriale adiacente		X				
5	13/12/2007	12207	RONGONI TERESINA - NOVA SABRINA - Via IV Novembre 40 - 20010 Pregnana Milanese	zona di espansione residenziale C4 - chiedono il frazionamento del comparto per agevolare la realizzazione di quanto previsto dalle scelte urbanistiche già delineate nel PRG 2000					X	
6	03/01/2008	50	MAESTRONI CESARE-MAESTRONI ALFREDO-MAESTRONI ROSA-MAESTRONI ANNA MARIA-MAESTRONI DANILO ANTONIO-MAESTRONI CLAUDIO-MAESTRONI FRANCO-SOCIETA' MANIRA ITALIANA S.A.S.	chiedono che i terreni di cui ai mappali 196-522-197 in parte-198-527-538-528-529-530-531-532-533-534-536-537-310 del foglio 7 vengano inseriti come aree edificabili a destinazione residenziale con eventuale redazione di piano di lottizzazione		X				
7	07/01/2008	136	RIZZI MARCO - Via Giovanni XXIII, 61 - 20010 Pregnana Milanese	chiede che venga prolungata la zona B2 residenziale di completamento esistente, mantenendo la stessa profondità per tutto il fronte stradale (circa 35 ml) - mapp. 94 del foglio 3		X				
8	09/01/2008	207	CUCCHIANI GIUSEPPE - GIROLA VIRGINIA - Via Garibaldi 5/A - 20010 Pregnana Milanese	chiedono che venga stralciato il vincolo indicato come percorso pedonale e ciclabile indicato nel cortiletto di proprietà ed aggiornata la relativa tavola del PRG - mappale 121 del foglio 6		X				
9	09/01/2008	208	MAESTRONI ALFREDO-MAESTRONI CLAUDIO-MAESTRONI FRANCO - SOCIETA' MANIRA ITALIANA S.A.S.	chiedono che i terreni di cui ai mappali 248-540-250-251-541-542-544-545 del foglio 7 vengano inseriti come aree edificabili a destinazione residenziale con eventuale redazione di piano di lottizzazione		X				
10	09/01/2008	229	PIROLA GIANFRANCO - Via Padova 14 - 20010 Pregnana Milanese	chiede che il terreno di cui ai mappali 397 e 5(part) del foglio 9 venga trasformato da zona a verde di margine a zona residenziale o comunque in zona interessata da piano attuativo		X				
11	09/01/2008	230	EDILCO s.r.l. - C.so di Porta Romana 63 - 20122 Milano	chiede che il terreno di cui ai mappali 282-287-293-294-307-309 del foglio 1 venga trasformato da zona a verde di margine a zona residenziale o in un piano di lottizzazione		X				
12	10/01/2008	250	CASTAGNA CARMELO - Via Monviso 31 - 20010 Pregnana Milanese	chiede che il terreno di cui al mappale 72-73-74-75-76-144-145-185-186 del foglio 3 venga trasformato da zona agricola in zona residenziale o in alternativa l'inserimento di detta area all'interno di un piano attuativo residenziale		X				
13	10/01/2008	251	RANIERI DOMENICO - Via Piemonte, 19 - 20010 Pregnana Milanese	chiede di non prevedere nel quartiere nuovi insediamenti industriali, produttivi o di logistica; disporre lo spostamento della stessa SDA in altra zona del paese, lontano da insediamenti residenziali, attuali o futuri; l'eventuale raccordo con la tangenzialina dovrebbe essere limitato all'ecocentro	X					
14	10/01/2008	252	ELIA VITO - Largo Roma 1 - 20010 Pregnana Milanese	chiede che il terreno di cui ai mappali 79 e 80 del foglio 3 venga trasformato da zona agricola E a zona residenziale o comunque in zona interessata da piano attuativo		X				
15	11/01/2008	317	ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI MILANO - Piazza S. Stefano 14 - Milano	da non edificabile a residenziale		X				
16	11/01/2008	318	FERRARIO ASSUNTA-FERRARIO MARIA	chiedono che il terreno di cui ai mappali 81 - 82 del foglio 3 venga trasformato da agricolo a residenziale		X				
17	11/01/2008	319	FERRARIO GIUDITTA-FERRARIO MARIANGELA	chiedono che il terreno di cui ai mappali 83 - 84 del foglio 3 venga trasformato da agricolo a residenziale		X				
18	11/01/2008	320	SIPA INDUSTRIALE s.r.l. - Via Castellazzo 53 - 20010 Pregnana Milanese	chiede che la destinazione del terreno venga convertita ad attività produttiva o ad area di transito e parcheggio a servizio di attività produttive			X			
19	11/01/2008	321	ROBINIA s.r.l. - Via Molino delle Armi 7 - Milano	chiede la trasformazione delle aree in zona residenziale di espansione, ricompresa nel perimetro di un piano attuativo		X				
20	14/01/2008	358	FRASCOLD S.p.A. - Via B. Melzi 103/105 - 20027 Rescaldina	chiede che il terreno di cui ai mappali 159-95-160-103-161-162-172-174-105-163-158-133-135-134-138-137-139-140-337-334-143-141-138-145-338-336-332 venga trasformato da agricolo ad industriale			X			
21	14/01/2008	359	ALPA S.p.A. - Via Castellazzo 58 - 20010 Pregnana Milanese	da non edificabile a residenziale		X				
22	14/01/2008	360	NOBILE FRANCO - Via dei Rovedi 7 - 20010 Pregnana Milanese	non prevedere nel quartiere nuovi insediamenti industriali, produttivi o di logistica; disporre lo spostamento della stessa SDA in altra zona del paese, lontano da insediamenti residenziali, attuali o futuri; l'eventuale raccordo con la tangenzialina dovrebbe essere limitato all'ecocentro	X					
23	14/01/2008	361	Soc. PREGAL s.a.s. di G. Maggioni & C. - Via Olivetti 1/3 - 20010 Pregnana Milanese	chiede che l'area di cui al mappale 129 sub 703 del foglio 9 venga azionata come zona con specifica destinazione ad attività recettiva e ristorativa			X			

N.	DATA	PROT.	NOMINATIVO	Sintesi istanza	Carattere generale	da Standard/agricolo a residenziale	da Standard/agricolo a produttivo/terziario	da produttivo/terziario a residenziale	stralcio da Piano Attuativo	stralcio dal Centro Storico
24	14/01/2008	367	ZUCCHETTI FIORANGELA-NASUELLI ANGELO-NASUELLI LUIGI-NASUELLI MARIA MATILDE-PIROVANO ANGELA-PIROVANO FRANCO-PIROVANO GIUSEPPE	chiedono che i terreni di cui ai mappali 27-28-29 del foglio 2 vengano inseriti come aree edificabili a destinazione residenziale con eventuale redazione di un piano di lottizzazione		X				
25	14/01/2008	368	ALFA GARDEN s.r.l. - Corso Magenta 32 - Milano	chiede che l'immobile di cui ai mappali 473-477-65-67 del foglio 9 venga trasformato da zona D1 produttiva mista esistente e di completamento a zona residenziale				X		
26	14/01/2008	369	Società unipersonale FERRARIO s.r.l. - Via Vittorio Emanuele II 2/4/6 - 20010 Vanzago	riclassificare l'area in zona urbanistica di area edificabile residenziale				X		
27	14/01/2008	370	FONDAZIONE FERRARIO - Via Vittorio Emanuele II 2/4/6	riclassificare l'area in zona urbanistica di area edificabile residenziale (?)			X			
28	14/01/2008	371	FONDAZIONE FERRARIO - Via Vittorio Emanuele II 2/4/6	riclassificare l'area in zona urbanistica di area edificabile residenziale		X				
29	14/01/2008	372	PIROLA VIRGINIA - Via Bronzetti 3 - 20017 Rho	chiede che il terreno di cui al mappale 394 del foglio 9 venga trasformato da zona a verde di margine a zona residenziale o comunque in zona interessata da piano attuativo		X				
30	14/01/2008	390	FERENTINI ULISSE - Via Europa 9 - 20010 Pregnana Milanese	chiede che l'area di cui ai mappali 257 parte e 255 parte del foglio 7 venga trasformata in zona B residenziale esistente e di completamento - sottozona B1 a media densità fondiaria				X		
31	15/01/2008	441	LEGA NORD - Sezione di Pregnana Milanese		X					
32	15/01/2008	442	VERPILIO RODOLFO - Via Cascina Serbelloni 12 - 20010 Pregnana Milanese	chiede che il terreno di cui al mappale 74 del foglio 8 venga trasformato da zona a verde di margine a zona D1 produttiva			X			
33	15/01/2008	443	FORZA ITALIA - Sezione di Pregnana Milanese		X					
34	15/01/2008	449	MAGGIONI GIULIO - Via Olivetti 2 - 20010 Pregnana Milanese	rettifica confini Parco Sud Milano	X					
35	15/01/2008	450	COGLIATI GIANMARCO - Via Dante 1 - 20010 Pregnana Milanese	chiede che il terreno di cui al mappale 32 del foglio 4 venga trasformato da zona per attività di interesse pubblico a zona residenziale o comunque all'interno di un piano attuativo		X				
36	15/01/2008	451	COLOMBO ROSALINDA-NOVA MARIA CLAUDIA-NOVA LOREDANA - Via Roma 32/34 - 20010 Pregnana Milanese	mapp. 16 - foglio 3 - classificazione di tutta l'area in zona B2 residenziale esistente e di completamento escludendola in via definitiva dalla perimetrazione del Piano Attuativo denominato C4					X	
37	16/01/2008	511	RE ANNA MARIA-RE ARMANDO - Pregnana Milanese	chiedono di rendere edificabile il loro terreno sito in Via Udine		X				
37b	01/02/2008	1106	Tosi e Perrotta	parco sud	X					
38	08/02/2008	1421	BERGAMASCHI MARIO - Via Cascina Duomo 6 - Pregnana Milanese	chiede che venga modificata la destinazione del terreno da agricola ad industriale/artigianale			X			
39	11/02/2008	1493	COOP. SOCIALE G.P.I.I. - Via Po, 49 - 20010 Pregnana Milanese	chiede che venga modificata la destinazione d'uso da area standard ad area edificabile dell'area identificata in catasto con il foglio 9 - mappale 59			X			
40	12/02/2008	1553	MALACRIDA ANNAMARIA - Via Beccaria 5 - 20017 Rho	mapp. 539 - foglio 5 -		X				
41	21/02/2008	1949	SOCIETA' COOPERATIVA CONSUMO PREGNANA A.R.L. - Via Roma, 50 - 20010 Pregnana Milanese	chiede che venga valutata la possibilità di un conferimento volumetrico aggiuntivo					X	
42	10/03/2008	2599	GILARDI GIOVANNI - Via C.na Pioletta, 1 - 20016 Pero	chiede che l'area di cui al mappale 247 del foglio 7 venga trasformata da zona E agricola a zona con destinazione residenziale o comunque da inserire all'interno di un piano attuativo		X				
43	12/03/2008	2681	GOGLIO VANDA-GOGLIO CARMEN	mapp. 177 - foglio 7		X				
44	17/03/2008	2849	TAVERNA LUIGI-COGLIATI ANGELA-BOSANI MAURIZIO-BOSANI ROBERTO	chiedono che venga presa in considerazione l'opportunità di modificare la destinazione del terreno di cui al mapp. 35 foglio 4 da zona per il verde pubblico, lo sport e lo svago attribuendogli una maggiore flessibilità in termini funzionali ed edificatori		X				
45	19/05/2008	4942	PEVIANI NOEMI - Via Novara, 18 - 20010 Pregnana Milanese	proposta per favorire l'edilizia preconstituita affinché i cittadini ne traggano i massimi vantaggi dal punto di vista ambientale e non solo	X					
46	30/06/2008	6403	AZIENDA AGRICOLA FRATELLI GILARDI - Via Strada Provinciale, 172 - Pregnana Milanese	richiesta cambiamento modalità d'uso fabbricato		X				
47	25/07/2008	7342	ZENABONI GIAN EZIO e GRAZIELLA - Via Marconi, 21 - Pregnana Milanese	chiedono che il terreno di cui al mappale 161 del foglio 4 venga trasformato da zona a verde a zona edificabile residenziale		X				
48	25/07/2008	7343	UBOLDI GIANCARLA - Via Piemonte, 8 - Pregnana Milanese* non in cartografia	chiede che il terreno di cui al mappale 34 del foglio 4 venga trasformato da zona a verde a zona edificabile residenziale		X				
49	25/09/2008	8947	GEOM. LUCA MUTTI - Via Soave, 30 - Milano	cambio destinazione urbanistica terreno (fallimento Baroni/Radice)		X				
50	29/10/2008	10486	MAGISTRELLI ANGELO-MAGISTRELLI GIANCARLO-BARONI WILMA - Vanzago	chiedono che l'area di cui al mapp. 124 del foglio 3 venga modificata da zona agricola a zona residenziale		X				
51	27/11/2008	11748	COOPERATIVA PREGNANA 1 s.r.l. - Via S. Allende, 16 - Pogliano Milanese			X				
52	23/12/2008	12610	MARTINO COSTRUZIONI s.a.s. - Via Gallarate, 29 - Pregnana Milanese	mapp. 207 e 208 - foglio 7 - chiede che i terreni vengano resi edificabili		X				
53	29/12/2008	12728	GIAVAZZI AGOSTINO GERMANO-GIAVAZZI CLAUDIO MARIA - Cascina Nuova Viscontia - Robecco sul Naviglio	mapp. 218-219-220-221-222-223-224-249-270-415-416 - foglio 7 - chiedono di cambiare la destinazione d'uso delle predette aree trasformandole in residenziali		X				
54	04/03/2009	2372	SARCHI DANIELA - Via Mazzo, 73 - Rho	mapp. 100 e 101 - foglio 3 - chiede che l'area sia valutata e definita come possibile area di sviluppo		X				
55	12/03/2009	2711	Giorgetti, Tonello, Bosani, Cavaliere	via Roma - Abolizione anello con Montello		X				
56	18/03/2009	2922	Piatti Giorgio, Lucio e Laura							
57	26/05/2009	5603	Cattaneo Rinaldo	Fg 7 Mapp 808 - via Rovedi, da standard a residenziale		X				
58	05/06/2009	6056	Fraschini Innocente - Stefy srl	da agricolo a zona industriale			X			
59	16/09/2009	9289	Caruso Gaetano Luca	da Zona A a zona B					X	
60	01/10/2009	9991	Grassi Angelo	da agricolo a residenziale		X				
61	05/10/2009	10151	Boniforti Carlo Giorgio-Postiglione Enrico	da agricolo a residenziale		X				

N.	DATA	PROT.	NOMINATIVO	Sintesi istanza	Carattere generale	da Standard/agricolo a residenziale	da Standard/agricolo a produttivo/terziario	da produttivo/terziario a residenziale	estratto da Piano Attuativo	estratto dal Centro Storico
62	14/10/2009	10624	Galasso Federico Antonio	da agricolo a residenziale		X				
63	26/10/2009	11204	Giorgetti Paolo- Tizzoni Luigi	da Zona A a zona B						X
64	23/12/2009	13217	Cattaneo Rinaldo, Immobiliare "Gardenia srl"	trasferimento di volumetria da terreno a VP fg. 7 mapp 808 sub 32 al mappale 546 del fg 6 (già edificato)		X				
65	25/01/2010	568	Fraschini Innocente - Stefy srl	da agricolo a zona industriale			X			
66	24/02/2010	1681	Goglio Carmen	mapp. 177 - foglio 7 da verde pubblico a residenziale		X				

ALLEGATO 4

Stato di attuazione del PRG vigente Sintesi dei piani attuativi

Piani attuativi a prevalente destinazione Produttiva

Nome	Stato di attuazione	S.L.P. Produzione mq.
PL1	inattuato	29.552
PL2	inattuato	9.760
PL3	attuato	24.480
PL4	attuato	24.285
PL5	attuato	9.972
PL6	attuato	4.123
PL7	attuato	3.673
PL8	attuato	7.840
PL9	inattuato	5.680
PL10	inattuato	7.448
	Totale	126.812
	Tot Attuato	74.372
	Tot Inattuato	42.680
	% di attuazione**	58,65
D1s*	inattuato	108.088

* area AGIP già urbanizzata (zona omogenea B ex DM 1444/68)

** valore riferito alle zone omogenee C di cui al ex Dm 1444/68

Piani attuativi a prevalente destinazione Residenziale

Nome	Stato di attuazione	Residenza mc	Residenza mc*	slp	S.L.P. Uffici mq.	S.L.P. Com. mq.	S.L.P. ricettivo mq.
C1	attuato	6.567	7.224	2.408			
C2	attuato	21.230	23.353	7.784			
C3	attuato	36.300	39.930	13.310			
C4	inattuato	15.870	15.870	5.290			
C5	attuato parzialmente	19.800	19.800	6.600			
	Totale	99.767	106.177	35.392			
	Tot Attuato	77.297	83.707	27.902			
	Tot Inattuato	22.470	22.470	7.490			
	% di attuazione**		78,84	78,84			
PA1	inattuato						
PA2	attuato	10.100		3.367	3.260		
PA3	attuato	10.877		3.626		479	
PA4	inattuato	5.494		1.831			
PE1	inattuato	6.300		2.100			
PE2	inattuato	2.040		680			
PE3	attuato	4.604		1.535			
PE5	attuato	4.272		1.424			
PE6	attuato	7.920		2.640			
Pil-stazione	attuato	21.910		7.303		4.000	2.600
	Totale	73.518		24.506			
	Totale attuato	121.671					
	Totale inattuato	24.210					
	Totale	145.881					

* Capacità edificatoria a seguito di varianti ai sensi della L.R. 23/97

** valore riferito alle zone omogenee D di cui al ex Dm 1444/68

Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente (art. 84 NdA del PTCP)

Funzione d'uso	Slp_p prevista	Slp_a attuata/ programmata	Stato di attuazione Slp_a/Slp_p
Totale funzioni	162.205	102.275	63,05
Totale funzione residenziale	35.392	27.902	78,84
Totale funzione residenziale	126.812	74.372	58,65

ALLEGATO 5

Elaborati cartografici del Documento di Piano

DA.01	Aree urbanizzate e rete ecologica
DA.02	Vincoli gravanti sul territorio comunale
DA.03	Stato di attuazione del PRG
DA.04	Istanze a seguito dell'avviso di avvio del procedimento
DA.05	Opportunità e risorse
DA.06	Criticità e problemi
DA.07	Formazione del territorio e dell'agglomerato urbano
DA.08	Serie storica degli strumenti urbanistici comunali
DA.09	Carta condivisa del paesaggio
DP.01	Disegno strategico della struttura pubblica
DP.02	Carta delle previsioni di piano e individuazione degli ambiti di trasformazione
DP.03	Carta della sensibilità paesistica dei luoghi
DP.04	Carta del consumo di suolo e confronto degli ambiti agricoli
DP.05	Relazione e Allegati
DP.06	Criteri Tecnici per l'Attuazione

ALLEGATO 6

“Documento di indirizzo del PGT di Pregnana Milanese”, elaborato dalla G.C.



COMUNE DI PREGNANA MILANESE

(Provincia di Milano)

SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA



DOCUMENTO DI INDIRIZZO DEL P.G.T. DI PREGNANA MILANESE

PREMESSA

Il presente documento ha lo scopo di fornire le indicazioni della Giunta Comunale in ordine agli indirizzi da fornire ai redattori del P.G.T. con particolare attenzione per l'area Ex Bull.

Tale documento si pone come sintesi delle istanze recepite attraverso le discussioni svoltesi all'interno della Giunta e della Lista Insieme per Pregnana, nonché dei documenti prodotti a seguito delle discussioni tra le sue diverse componenti politiche.

Considerato che il punto di partenza per la stesura del P.G.T. è il programma quinquennale di I.P.P. con il quale la Lista ha vinto le elezioni del 2007, ma che le scelte strategiche di piano si pongono in un'ottica di programmazione almeno ventennale del territorio (visione al 2025), mentre le scelte operative di piano hanno una portata di circa cinque anni dalla sua approvazione (2010-2015);

Richiamati per intero gli obiettivi operativi condivisi nelle loro scelte di indirizzo e contenuti in altri documenti sin qui presentati alla Lista (obiettivi di sostenibilità ambientale e socio-economica: azzeramento del consumo di suolo; densità fondiaria e territoriale vicina a valori simili al P.R.G. vigente; crescita graduale, limitata e controllata della densità territoriale complessiva; reperimento di aree e/o risorse da destinare alla compensazione ambientale oltre che al potenziamento di opere e servizi pubblici; copertura da parte dei privati dei costi dovuti al miglioramento ed incremento delle opere pubbliche esistenti; realizzazione di interventi che prevedano mix funzionali e mix sociali);

Considerata la necessità di valutare nel tempo gli effetti dello sviluppo demografico attualmente in atto sul piano della gestione dei servizi e della qualità urbana in generale, tenuto conto del completamento ancora in atto del P.R.G. vigente e dei piani attuativi attualmente in fase di edificazione, che dovrebbero portare ad una popolazione stabile di circa 7.000 abitanti nel giro di cinque anni;

Attesa la valenza, nello sviluppare il Piano di Governo del Territorio, di implementare gradualmente nel tempo l'eventuale edificazione in modo da raccogliere e soddisfare la domanda abitativa di nuovi nuclei che verranno a costituirsi, di coloro che necessitano di cambiare casa o di avvicinarsi a genitori, figli, luogo di lavoro, compatibilmente con i vincoli di sostenibilità ambientale, territoriale e di servizi.

Considerata anche la particolare situazione economica nazionale e internazionale che determina nel breve periodo un quadro decisamente negativo sotto molti aspetti legati alla programmazione e alla pianificazione del territorio, contribuendo anch'esso a suggerire la necessità di un rallentamento dell'attività edificatoria sul territorio della nostra comunità e di un tempo utile al monitoraggio e alla valutazione attenta delle scelte da operare;

Considerato che tale situazione impedisce oggi l'utilizzo più vantaggioso per la comunità locale delle risorse presenti sul territorio, ma augurandoci che nel medio periodo il miglioramento del

quadro nazionale e internazionale possano rilanciare lo sviluppo socio-economico del Paese e della nostra comunità, e con esso le possibilità di utilizzare al meglio le risorse presenti;

Si propongono le seguenti linee guida generali per la stesura del P.G.T.:

1. Utilizzo contingente (parte “operativa” del P.G.T.) delle sole aree già edificabili oggi nel P.R.G. vigente, più eventuali minime parti di completamento, e rilancio degli interventi sulle parti già edificate del territorio;
2. Utilizzo dei 5 anni di vigenza del P.G.T. per monitorare, analizzare e ricercare, anche attraverso una politica di marketing territoriale, le soluzioni più idonee al nostro territorio da poter realizzare negli anni successivi (parte strategica del P.G.T.);
3. Conservazione senza alcuna compromissione delle risorse ambientali da un lato (aree non urbanizzate) e delle risorse strategiche dall’altro (aree urbanizzate di trasformazione), senza operare in maniera parziale ed estemporanea nel P.G.T. in redazione.

LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DEI DOCUMENTI COSTITUENTI IL P.G.T.

In concreto si propone che, nella redazione dei documenti che costituiscono il P.G.T., in particolare del Documento di Piano, si seguano le linee guida sotto riportate.

• Zone del Centro Storico e di Completamento

Favorire prioritariamente gli interventi unitari di recupero e/o di sostituzione del patrimonio edilizio esistente, evitando meccanismi premiali per i singoli interventi edilizi, ma prevedendoli per i progetti unitari.

• Piani attuativi non attuati del P.R.G. vigente

Piani residenziali

Si propone di evitare in ogni modo di “premiare” il comportamento della proprietà *alleggerendo* le attuali condizioni di edificabilità o aumentando le potenzialità edificatorie dei piani o dei lotti:

- rimanendo invece nell’ambito della pianificazione attuativa, modificandone eventualmente alcuni parametri (ad es. prevedendo quote di E.E.P);
- valutando eventualmente la sostituzione dei piani di iniziativa esclusivamente privata (P.L.) con piani di iniziativa pubblica (P.E.E.P. o simili) o mista (P.I.I.);
- valutando, nei casi in cui fosse opportuno e possibile, il “ritorno” ad una condizione di sostanziale inedificabilità dei suoli (aree agricole, verdi o standard) riducendo così le aree “urbanizzabili” del territorio, operando anche attraverso meccanismi perequativi.

Piani produttivi

Si propone il mantenimento delle previsioni vigenti (attività non residenziali) con un sufficiente grado di flessibilità, prevedendo funzioni non residenziali più adeguate alle esigenze di mercato.

• Aree di trasformazione

Aree Piatti e Ferentini

Per quanto riguarda le due più piccole aree industriali dismesse (Piatti e Ferentini), apparendo chiara la vocazione al riuso con carattere prevalentemente residenziale, occorre pensare a strumenti di pianificazione attuativa che possano consentirne il riutilizzo con reciproco vantaggio per la proprietà e per la comunità.

Area Agip

Non ravvisandosi condizioni diverse da quanto già in essere al momento della stesura del P.R.G. vigente, si propone di mantenere nella sostanza le attuali previsioni urbanistiche, fatto salvo quanto già specificato per i Piani Attuativi Produttivi non attuati del P.R.G. vigente.

Area Ex Bull

Per quanto riguarda questa area occorre considerare che al momento risulta inserita tra le aree che possono essere oggetto di P.I.I., e che ad oggi risulta comunque essere:

- in parte edificata e riedificabile con singoli permessi di costruire per circa 60.000 mq
- in parte urbanizzata ed edificabile con piani attuativi per circa 40.000 mq
- in parte sostanzialmente non edificabile ma urbanizzata (standard e aree a valenza ambientale) per circa 100.000 mq

Occorre però ricordare che da quasi 20 anni le previsioni urbanistiche esclusivamente produttive riguardanti l'area sono rimaste del tutto non attuate.

L'assegnazione dell'Expo 2015 a Milano, per motivi che è inutile ricordare nel presente documento, ha però stimolato e in alcuni casi determinato l'avvio del trasferimento fuori dalla città di Milano di alcune attività di alto profilo (Sede R.A.I., sede Fiera...) e ulteriori attività di tale natura (...) potrebbero decidere di trasferirsi altrove nei prossimi due-tre anni.

Solo in tale finestra temporale e non oltre ad essa è quindi possibile pensare di attrarre nel nostro territorio e in particolare nell'area in questione una di queste attività che indubbiamente sarebbe di grande interesse poter ospitare per lo sviluppo socioeconomico della nostra comunità.

Occorre pertanto, nell'immediato, attribuire alle aree in oggetto, in particolare a quelle già rese edificabili, destinazioni funzionali che possano nell'ordine:

- evitare l'insediamento di attività anche produttive o affini con caratteristiche di elevato impatto ambientale sul territorio comunale e con ritorni economici e occupazionali ridotti (attività pericolose, logistica...);
- consentire eventualmente il riutilizzo (anche temporaneo) dell'area per attività non residenziali (produttive, commerciali e terziarie) con caratteristiche adeguate alle necessità della comunità locale e con un sufficiente ritorno economico e occupazionale, senza però pregiudicare le possibilità di un futuro intervento complessivo in condizioni migliori di quelle attualmente presenti;
- favorire il "congelamento" dell'area (alla luce delle condizioni precedentemente richiamate), evitando che le necessità contingenti dell'attuale proprietà spingano alla redazione di un progetto di riutilizzo non adeguato alle aspettative della comunità locale, e proseguire la discussione all'interno della Lista e con la proprietà in vista di un futuro riutilizzo dell'area finalizzato agli obiettivi politici richiamati in premessa;

A livello strategico si propone pertanto che la discussione circa la destinazione futura dell'area avvenga già dalla fase di redazione del P.G.T., con studi ed analisi finalizzati a pianificare il futuro migliore utilizzo dell'area; in questo modo, come richiamato in premessa, si potrà avere una visione complessiva circa la destinazione per un'area di così importante "valenza strategica" e si spera di poter realizzare gli interventi che saranno previsti in un periodo che presenti condizioni al contorno migliori di quelle attuali.

L'attuale individuazione, presente nel programma politico-amministrativo di IPP, di area soggetta ad intervento con P.I.I., rimane pertanto confermata come previsto dal documento di inquadramento dei P.I.I. che verrà integrato nei documenti strategici del P.G.T..

Viste le particolari caratteristiche dell'area stessa, già più volte richiamate, occorre definire dei parametri sulla base dei quali durante il quinquennio di valenza del P.G.T. in redazione possa

essere proseguita la discussione sulla trasformazione dell'area in un'ottica di massimo beneficio per la comunità locale.

Eventuali trasformazioni proposte in variante allo stato di fatto attuale dovranno rispettare le seguenti condizioni:

1. che il Piano preveda **un intervento unitario e organico programmato fin dall'inizio** per essere realizzato anche a lotti in un periodo di dieci anni dalla sua adozione;
2. che il Piano preveda destinazioni funzionali che diano **assoluta priorità ad interventi mirati al mantenimento di un numero consistente di posti di lavoro nell'area**, attraverso la previsione di quote sufficienti di attività produttive e terziarie di vario genere, così da utilizzare la fermata del passante ferroviario non solo per i pendolari "in uscita" ma anche per quelli "in entrata", e da mantenere un corretto equilibrio delle presenze di residenti, utenti, occupati e residenti temporanei;
3. che **fino alla scadenza del programma amministrativo 2007-2012** sia data priorità assoluta ad interventi finalizzati al **riutilizzo non residenziale dell'area** nei quali venga privilegiato l'insediamento di attività non residenziali (industria, artigianato; terziario direzionale, commerciale, ricreativo; ricettivo...) di alto profilo, con elevato numero di posti di lavoro e/o posti di lavoro qualificati (no ad attività produttive estensive dequalificate e/o pericolose); in questo caso la residenza non sarebbe prevista se non in quote decisamente residuali; tale ipotesi rimarrà comunque in vigore per tutta la durata del P.G.T.;
che **successivamente alla scadenza del programma amministrativo 2007-2012** qualora si constati che – in funzione di quanto detto in premessa in merito al trasferimento di attività determinato dall'Expo 2015 – l'ipotesi di intervento esclusivamente non residenziale non si sia concretizzata, si potrà ipotizzare un intervento finalizzato ad una **trasformazione con mix funzionale a carattere residenziale dell'area**, nel quale venga prevista una quota di residenza che sia in misura sufficiente e adeguata per determinare un'autonomia funzionale, un'identità propria e una sufficiente qualità urbana per il quartiere che si verrebbe a creare, ma dove siano ugualmente previste quote consistenti (>30% delle s.l.p) di attività non residenziali (industria, artigianato; terziario direzionale, commerciale, ricreativo; ricettivo...) con caratteristiche analoghe all'ipotesi precedente e in parte complementari alla residenza prevista; per tale ipotesi la fase realizzativa non dovrà essere avviata prima di circa **cinque anni dalla data del presente documento**.
4. che il Piano preveda, nel comparto in oggetto, un indice territoriale complessivo equivalente a quello dei P.L. e P.I.I. già presenti nel P.R.G. vigente;
5. che il Piano preveda la realizzazione di residenza, qualora sia prevista, con diverse tipologie di intervento che determinino un equilibrato mix sociale: edilizia privata in quota maggioritaria, edilizia convenzionata in quota pari a circa il 25-30% delle s.l.p. residenziali, edilizia sociale e/o a canone moderato, in quota minoritaria ma significativa;
6. che il Piano preveda la cessione di almeno il 50% della superficie territoriale assoggettata a piano attuativo al Comune per la realizzazione di attrezzature pubbliche e/o standard con valenza ambientale, consentendo così di valutare anche tali aree nell'allocazione del nuovo centro sportivo in alternativa ad altre soluzioni ipotizzate;

7. che il Piano preveda la realizzazione con finanziamento a carico del lottizzante delle principali infrastrutture per servizi di pubblica utilità previste dal programma di I.P.P., al servizio dell'intera comunità locale, anche fuori dal perimetro del comparto interessato.

• **Aree verdi, standard e agricole**

Non accogliere le osservazioni volte alla trasformazione di aree non edificabili in aree edificabili fuori dalle zone urbanizzate, in particolare se in ambiti omogenei agricoli o naturali.

Operare una riflessione sulle effettive possibilità di attuazione delle aree a standard non attuate inserite all'interno delle zone centrali e già urbanizzate: a) confermandole, b) scegliendo, dove è utile e possibile, di attuare le previsioni anche attraverso logiche perequative, c) altrimenti, nei limiti del necessario, attribuendo ad esse altre destinazioni funzionali.

• **Opere pubbliche**

Ripensare seriamente alle proposte di programma in merito al potenziamento delle infrastrutture per servizi inizialmente ipotizzate, ridimensionando in maniera più che sensibile il programma delle opere pubbliche da realizzare nel breve periodo

- limitando gli interventi a manutenzioni straordinarie (es. interventi sulle scuole)
- operando, dove possibile, un rinnovo/ampliamento delle infrastrutture esistenti (es. interventi sul cimitero e sul municipio)

in funzione dell'ottimizzazione delle stesse, senza prevedere per il momento nuovi interventi di grande portata (nuovo centro sportivo, nuovo plesso scolastico) se non in un'ottica strategica legata soprattutto alla trasformazione, nel medio/lungo periodo, dell'area Ex Bull.

• **Politiche per la casa**

Per quanto riguarda gli interventi di Edilizia Economica e Popolare (*convenzionata*) si potrà procedere in analogia di quanto previsto nei piani residenziali attuati sinora nel P.R.G. vigente:

- per i piani non attuati del P.R.G. (vedi punto precedente), inserendo una quota di almeno il 20% di E.E.P., oppure trasformando in P.E.E.P. o piani misti pubblico/privato tali piani oggi di iniziativa esclusivamente privata;
- per i piani di trasformazione delle aree industriali dismesse (vedi punto precedente): inserendo una quota di almeno il 30% di E.E.P.;

Per quanto riguarda gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica e/o Edilizia Sociale si potrà procedere attraverso quote residuali (ma non irrilevanti) e risorse (se sufficienti) derivanti anche dai piani sopra richiamati.

• **Politiche per la mobilità e per i consumi sostenibili**

Per quanto riguarda la mobilità, anche in funzione della presenza della nuova fermata ferroviaria, dovrà essere incentivato il trasporto collettivo su ferro e la mobilità ciclopedonale, attraverso il completamento delle reti ciclopedonali interne ed esterne all'abitato, in particolare *da e verso* fermata ferroviaria, e attraverso la creazione zone privilegiate per la mobilità ciclopedonale nell'ambito urbanizzato (Zone pedonali e zone 30).

Per quanto riguarda i consumi energetici e idrici dovranno essere favorite forme di consumo responsabile e di risparmio di risorse attraverso politiche di obbligo/incentivo: la revisione delle normative locali (in particolare per quanto riguarda i nuovi interventi), la previsione di incentivi di varia natura (in particolare per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente), gli interventi sul patrimonio pubblico (per una migliore efficienza degli edifici, della rete di illuminazione, ecc.); forme di cogenerazione e teleriscaldamento dovranno essere sempre valutate nella progettazione dei nuovi interventi, anche con l'ipotesi che tali forme di produzione e gestione possano essere gradualmente estese a parti già edificate del territorio.

- **Valutazione ambientale e partecipazione pubblica**

Come già affermato nel programma elettorale, le scelte operative determinate dal Piano saranno sottoposte alla Valutazione Ambientale prevista dalla Legge, mirando a minimizzarne gli effetti negativi sul piano della sostenibilità ambientale, sociale ed economica.

Inoltre l'intero percorso di redazione del Piano sarà reso il più possibile trasparente e condiviso attraverso la presentazione in assemblee pubbliche e di settore di ciascuna delle sue fasi salienti: dalla definizione del metodo di valutazione, alla concretizzazione e valutazione di obiettivi e azioni, alla valutazione finale degli effetti previsti del Piano.

E' interesse e intendimento di questa Amministrazione, nel percorso di valutazione e partecipazione pubblica, porsi in ascolto delle diverse istanze e dei pareri espressi dai portatori di interessi diffusi al fine di valutarle, discuterle, sintetizzarle e rappresentarle al meglio nel piano che si andrà a redigere, in accordo con le premesse del presente documento e gli indirizzi del programma amministrativo di Insieme per Pregnana.

Il presente documento su proposta del Sindaco è approvato all'unanimità dalla Giunta Comunale

Pregnana Milanese, mercoledì 17 giugno 2009

Il Sindaco

La Giunta Comunale