Comune di Lentate sul Seveso

Provincia di Monza e Brianza

Comune di
Lentate sul Seveso (MB)
Nr. 20120022187 A
Data 22-11-2012

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Documento di Piano

QUADRO RICOGNITIVO - CONOSCITIVO

DdP - VOLUME 1

Relazione illustrativa

Approvato con deliberazione di riesame delle osservazioni del Consiglio comunale n. 64 del 12/12/2012.
Il Segretario Comunale
(dott.ssa Anna Lucia Gaeta)

COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO ★ Prov. di Monza e Brianza ★

GRUPPO DI LAVORO

Prof. Arch. Loreto Colombo
Dott. Arch. Paolo Favole
Dott. Arch. Alessandro Oliveri
Dott. Arch. Marcello Magoni
Dott. Arch. Luca Tamini
C.S.T. Centro Studi Traffico
Avv. Guido Bardelli

Modificato a seguito accoglimento osservazioni

Dott. Ing. Antonio Acerbi

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 21 del 09/05/2013.
Il Segretario comunale
(dott.ssa Anna Lucia Gaeta)

COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO ★ Prov. di Monza e Brianza ★

INDICE

Sommario

1. INTRODUZIONE GENERALE 1

1.1. PREMESSA 1

1.2. DA UNA CONCEZIONE STATICA AD UNA DINAMICA 3

1.3. IL PROGRAMMA INTEGRATO COME STRUMENTO FLESSIBILE DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO 5

1.4. LA NECESSITÀ DI UN APPROCCIO RESPONSABILE ALLA DEFINIZIONE DI STANDARD QUALITATIVI 6

1.5. STRUTTURA DEL DOCUMENTO 7

2. RICEZIONE DEGLI OBIETTIVI E DEGLI INDIRIZZI CONTENUTI NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE 9

2.1. PREMESSA: INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO 9

2.1.1. IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE 10

2.1.2. L'ACCESSIBILITÀ ALLA RETE FERROVIARIA 11

2.2. MODALITÀ DI LETTURA DEI PIANI E PROGRAMMI 12

2.3. LO SCHEMA DI SVILUPPO SPAZIALE EUROPEO SSSE 14

2.4. IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE 18

2.4.1. IL SERVIZIO FERROVIARIO REGIONALE 27

2.5. IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE 30

2.5.1. OBIETTIVI, FINALITÀ E CARATTERI DISTINTIVI DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE 32

2.5.2. ARTICOLAZIONE DEL PTCP 33

2.5.3. I CONTENUTI DELLE TAVOLE 35

2.6. IL PROGETTO CITTÀ DI CITTÀ 51

2.6.1. IL DOCUMENTO STRATEGICO PER IL PIANO DELLA BRIANZA OCCIDENTALE 52

2.6.2. AQST "CONTRATTO DI FIUME SEVESO" 53

2.7. LA VARIANTE AL PTC DEL PARCO DELLE GROANE 54

2.8. IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA 61

2.9. IL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO PER LE POLITICHE URBANISTICHE COMUNALI 64

3. LO SCENARIO SOCIO-ECONOMICO: CONSIDERAZIONI GENERALI A SCALA REGIONALE 67

3.1. LA DEMOGRAFIA E LA NUOVA STRUTTURA SOCIALE 67

3.2. LA RESIDENZA 68

3.3. IL SETTORE PRODUTTIVO 68

3.4. LE COMUNICAZIONI E I TRASPORTI 69
3.5. I CAMBIAMENTI CLIMATICI 69
3.6. LA COSCIENZA AMBIENTALE 70
4. CARATTERI SOCIO-ECONOMICI DEL TERRITORIO COMUNALE 72
4.1. L'ANALISI DEMOGRAFICA 72
4.1.1. LA STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE DESCRITTA CON GLI INDICATORI DEMOGRAFICI 72
4.1.2. LE VARIABILI E GLI INDICATORI IMPIEGATI NELL'ANALISI DEMOGRAFICA 72
4.1.3. L'INDICE DI CRESCITA DEMOGRAFICA 73
4.1.4. LA POPOLAZIONE PREVISTA 74
4.1.5. LA POPOLAZIONE IMMIGRATA 75
4.1.6. I MOVIMENTI ANAGRAFICI DELLA POPOLAZIONE 76
4.1.7. L'INDICE DI VECCHIAIA 77
4.1.8. IL TASSO DI VECCHIAIA 78
4.1.9. L'INDICE DI DIPENDENZA 79
4.1.10. L'INDICE DI STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE ATTIVA 81
4.1.11. L'INDICE DI RICAMBIO 82
4.1.12. LA PIRAMIDE DELL'ETÀ 83
4.1.13. LA COMPOSIZIONE DELLA FAMIGLIA 85
4.1.14. IL LIVELLO DI ISTRUZIONE 86
4.2. IL SISTEMA PRODUTTIVO 88
4.2.1. IL SETTORE PRIMARIO 89
4.2.2. IL SETTORE SECONDARIO 91
4.2.3. IL SETTORE TERZIARIO 95
5. LA COMPONENTE URBANISTICA 101
5.1. LA MOBILITÀ DEGLI INDIVIDUI 101
5.2. IL PATRIMONIO IMMOBILIARE ED IL RELATIVO TITOLO DI GODIMENTO 102
5.3. VERIFICA DELL'ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE 105
5.3.1. LE VOLUMETRIE DI PROGETTO 105
5.4. L'ANALISI DELLE ISTANZE PREVENTIVE 113
5.4.1. CLASSIFICAZIONE PER TIPOLOGIA DI RICHIESTA 113
5.4.2. CLASSE DIMENSIONALE DELLE ISTANZE 115
5.4.3. LOCALIZZAZIONE DELLE ISTANZE 117
6. IL SISTEMA AMBIENTALE 122
6.1. IL SUOLO COME RISORSA SCARSA 122
6.2. INDAGINE SULLE UNITÀ DI PEDO - PAESAGGIO 123

6.2.1. CARATTERISTICHE PEDOLOGICHE 125

6.2.2. INDAGINE SULLA CAPACITÀ D'USO DEI SUOLI – LAND CAPABILITY CLASSIFICATION..... 127

6.2.3. INDAGINE SUGLI AMBITI VEGETAZIONALI RILEVANTI 129

6.2.4. INDAGINE SUL VALORE NATURALE DEI SUOLI 131

6.2.5. INDAGINE SUGLI AMBITI AGRICOLI 133

6.2.6. LE CONNESSIONI LINEARI VERDI ESISTENTI 138

6.2.7. I CORPI IDRICI SUPERFICIALI 140

7. INDAGINI CONOSCITIVE IN MATERIA COMMERCIALE 144

7.1. PGT E POLITICHE DI GOVERNO DEL SETTORE COMMERCIALE 144

7.1.1. LENTATE SUL SEVESO E GLI AMBITI TERRITORIALI DI SVILUPPO COMMERCIALE: GLI INDIRIZZI REGIONALI PER L'AMBITO DI ADDENSAMENTO COMMERCIALE METROPOLITANO 148

7.1.2. IL COMMERCIO NELLA PROVINCIA DI MILANO: LENTATE SUL SEVESO E LA GEOGRAFIA E INDIRIZZI STRATEGICI PER UN PIANO DI SETTORE PROVINCIALE 151

7.1.3. IL COMMERCIO NEGLI ATTI DI INDIRIZZO DEL COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO 154

7.1.4. PREMESSE METODOLOGICHE E TECNICHE ALLA RAPPRESENTAZIONE DELLA GEOGRAFIA DELL'OFFERTA COMMERCIALE COMUNALE E SOVRACOMUNALE 156

7.2. INQUADRAMENTO COMMERCIALE SOVRACOMUNALE: LA GEOGRAFIA DELLE POLARITÀ COMMERCIALI. 158

7.3. CONTENUTO DELLE TAVOLE 161

7.4. INDAGINE COMMERCIALE COMUNALE 201

7.4.1. I SERVIZI COMMERCIALI COMUNALI: TIPOLOGIE FUNZIONALI E INSEDIATIVE 204

7.5. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI ADDENSAMENTO COMMERCIALE 222

7.6. METODOLOGIA PER L'INTERPRETAZIONE DELLA GEOGRAFIA DELL'OFFERTA COMMERCIALE COMUNALE 223

7.6.1. CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI AGGREGAZIONE COMMERCIALE INDIVIDUATI 228

1. INTRODUZIONE GENERALE

1.1. Premessa

Il PGT (Piano di Governo del Territorio) sostituisce il PRG ed è costituito da 3 strumenti con funzioni e contenuti specifici. In questo modo la pianificazione territoriale ed urbanistica di livello comunale viene divisa in una fase conoscitivo – programmatica, in una operativa ed infine in una regolamentativa.

I tre strumenti urbanistici previsti sono:

- DOCUMENTO DI PIANO: è uno strumento di indirizzo strategico e programmazione territoriale di breve-medio periodo, privo di qualsiasi valore legale. Sulla scorta del documento di inquadramento introdotto dalla L.R. 9/99, è una rappresentazione spaziale delle politiche territoriali che l'amministrazione comunale intende perseguire nell'arco temporale di 5 anni.
- PIANO DEI SERVIZI: con valenza illimitata e valore prescrittivo, è lo strumento a cui spetta la programmazione e la regolazione degli standard definiti come servizi ed attrezzature, e non più solo come mera quantificazione di aree. Diventano pertanto concetti chiave lo standard qualitativo, inteso come la qualità del servizio offerto alla comunità ed il concetto di servizio di uso pubblico, che lascia intendere la possibilità per un operatore privato di produrre un bene o servizio collettivo. Vengono contemporaneamente superate le logiche quantitative e pubblicistiche che da sempre caratterizzavano il panorama dei servizi destinati alla comunità locale.
- PIANO DELLE REGOLE: ha valore cogente e valenza illimitata, incorpora alcune valenze del regolamento edilizio e disciplina l'uso della città esistente (e del territorio non costruito).

Il Piano di Governo del Territorio si caratterizza dunque per una maggiore adattabilità e flessibilità rispetto al Piano Regolatore tradizionale, in grado di affrontare con maggior efficacia le complessità emergenti da un quadro economico e sociale sempre più complesso e instabile, e dai relativi problemi decisionali. La tripartizione permette di adattare, nel corso del tempo, le decisioni riguardanti le trasformazioni del territorio alle contingenze emergenti, di assumere un grado di compatibilità generale comunque flessibile ed adattabile.

Nella nuova legge regionale è contenuta un'idea di governo del territorio riconducibile a tre parole chiave:

- Piani: la tutela e la normazione della città esistente attraverso regole (piano delle regole ma anche piano dei servizi, là dove assume carattere prescrittivo).
- Progetti: i piani attuativi che concretizzano le trasformazioni previste.
- Strategie: le intenzioni dell'Amministrazione Comunale circa le politiche di sviluppo e trasformazione territoriale, spazializzate all'interno del Documento di Piano e perseguite dal PGT nel suo complesso.

L'entrata in vigore della nuova Legge Urbanistica Regionale n. 12 del 2005 introduce principi fondamentali a cui ispirarsi nell'affrontare le tematiche urbanistiche e paesaggistiche. Innanzitutto la centralità della pianificazione territoriale sia quale strumento per la tutela e la salvaguardia del territorio, sia in termini di riconoscimento del ruolo primario degli Enti locali. I Comuni, infatti, sono riconosciuti quali soggetti primari della pianificazione territoriale e urbanistica.

La Legge introduce il **principio di sussidiarietà** cui è strettamente legato quello di proporzionalità, secondo cui l'azione dell'organo pubblico sovraordinato non può andare al di là di quanto è necessario per sopperire alle esigenze di coordinamento e di indirizzo necessarie per il conseguimento degli obiettivi assegnati al soggetto locale. L'intervento sussidiario della mano pubblica deve essere infatti portato al livello più vicino al cittadino: in caso di necessità il primo ad agire sarà il Comune. I principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza affermati dal Titolo V della Costituzione, ispirano quindi la ripartizione delle competenze fra i diversi soggetti pubblici e i rapporti tra questi e i cittadini, secondo i criteri della responsabilità e della tutela dell'affidamento.

Il quadro ricognitivo – conoscitivo del territorio comunale insieme all'assetto geologico, idrogeologico e sismico rappresentano gli elementi di base per la redazione del Documento di Piano.

Il quadro ricognitivo – conoscitivo di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune (art. 8 comma 1 lettera a) e paragrafo 2.1.1 Dgr 1681/05) considera l'indagine sul sistema socio-economico locale; le indicazioni degli atti di programmazione emanati da Enti sovracomunali e di altri soggetti che hanno influenza diretta sulla pianificazione, nonché strumenti di programmazione settoriale; i vincoli amministrativi definiti dalla legislazione vigente; le istanze e proposte provenienti dai cittadini singoli od in forma associata.

Il quadro conoscitivo del territorio comunale come risultante delle trasformazioni avvenute (art. 8 comma 1 lettera *b)* paragrafo 2.1.1 Dgr 1681/05) si propone come quadro unitario e organizzato delle informazioni territoriali, strumento utile per un approccio integrato al territorio stesso. Le informazioni e la loro organizzazione devono risultare tali da agevolare le diverse chiavi di lettura che necessariamente il PGT deve incrociare al fine di comprendere: assetto e dinamiche di funzionamento dei sistemi insediativi; organizzazione e tendenze evolutive delle attività economiche; caratteri e problematiche ambientali emergenti; caratterizzazioni e vulnerabilità paesaggistiche del territorio; assetto idrogeologico e relative classi di rischio; valore agroforestale del territorio. In quest'ottica, l'elenco delle tematiche indicate dalla legge diviene, all'interno di un processo di elaborazione in cui si auspica il coinvolgimento ed il coordinamento con le Province ed i Comuni contermini, il riferimento per: inquadrare la realtà comunale nel contesto territoriale di appartenenza nonché rispetto ai sistemi territoriali finitimi in riferimento all'assetto insediativo e infrastrutturale, alle dinamiche socio-economiche, ai sistemi ambientali, rurali e paesaggistici, alla configurazione ed all'assetto idro-geologico del territorio, tenendo conto delle indicazioni provenienti dalla pianificazione sovraordinata; indagare le peculiarità e i processi propri del livello locale in riferimento ai diversi aspetti indicati, secondo le diverse chiavi di lettura e nelle loro interazioni con lo scenario di scala più ampia. E' bene sottolineare che nel nuovo approccio richiesto dalla legge la tematica ambientale, rurale e quella paesaggistica si pongono in termini non settoriali

ma trasversali, incrociando i diversi livelli e temi di indagine. Il quadro conoscitivo deve quindi indagare i diversi sistemi funzionali alla luce delle considerazioni sopraesposte. Sistema delle infrastrutture e della mobilità. Sistema urbano. Sistema agricolo. Aree e beni di particolare rilevanza.

Come espressamente delineato nella Dgr 1681/05 le elaborazioni del quadro ricognitivo e del quadro conoscitivo costituiscono il presupposto per arrivare a delineare un'interpretazione della realtà territoriale locale, lo scenario di riferimento, al fine di poter mettere in luce le dinamiche in atto, le criticità (socio-economiche, ambientali, paesaggistiche e territoriali), le potenzialità del territorio, le opportunità che si intendono sviluppare.

Questo lavoro è stato affrontato seguendo quanto tracciato a livello normativo. Si è sempre più maturata la necessità di recepire e rielaborare dati ed informazioni al fine di sviluppare e diffondere il patrimonio di conoscenza, nella più certa convinzione che la conoscenza approfondita del proprio territorio negli aspetti fondanti e sostanziali non rappresenta garanzia, ma sicuramente base indispensabile per l'individuazione degli obiettivi strategici, ma anche puntuali, delle azioni di governo del territorio, poiché solo da una comprensione profonda dei processi di trasformazione avvenuti ed in atto, da una percezione dell'ossatura portante del sistema territoriale formatosi dall'intreccio dei rapporti ambientali, economici e sociali delle realtà urbane, dalla percezione distinta dei "luoghi" intesi come quelli costruiti dalla tradizione, da una memoria condivisa, dalla storia, dall'etica del lavoro, è possibile progettare un disegno urbano capace di aderire alla realtà, di far prosperare il territorio e di migliorare la vita dei suoi cittadini.

La dimensione sovralocale è parte integrante del percorso di conoscenza del territorio comunale di Lentate sul Seveso al fine di individuare le linee di forza che strutturano gli insediamenti.

Per affrontare il problema della difesa e della "rinascita" dell'urbanità occorre innanzitutto riportare al centro il tema dell'abitabilità dei luoghi, intesa come ricerca della qualità urbana dei luoghi.

La lettura e la conoscenza del territorio rappresentano il fondamento sul quale impostare qualsiasi attività connessa alla pianificazione territoriale. La predisposizione degli strumenti conoscitivi preliminari alla pianificazione a qualsiasi scala, anche a quella comunale, risultano pertanto basilari rispetto alla elaborazione dei propri piani urbanistici.

1.2. Da una concezione statica ad una dinamica

La struttura urbanistica che ha caratterizzato il piano urbanistico comunale fino ad oggi, il PRG, si è basata su due tipi di certezze:

1. la certezza dei diritti esistenti, per le parti di città esistenti;
2. la certezza dei diritti "ipotetici", che conformano e rendono vincolanti, con valore di legge, alcune intenzioni, che magari non troveranno nella società e nel mercato, alcuna fattibilità di divenire realtà (le previsioni di Piano).

Con la necessità di superare queste certezze, ed in particolare la seconda tipologia di certezza, che col tempo si è rivelata sempre più come un limite, si è ricercata una soluzione alternativa individuando, all'interno del Piano di Governo del Territorio, un momento strutturale (Documento di Piano), uno operativo per la Pubblica Amministrazione (Piano dei Servizi) e uno regolativo dell'esistente (Piano delle Regole).

Il Piano di Governo del Territorio diviene nelle intenzioni lo strumento privilegiato per cogliere in tempo reale le dinamiche di trasformazione della città rispetto ai bisogni della comunità in interazione con un sistema di alta qualità ambientale. Il PGT per risultare efficace dovrà essere:

- **flessibile**, quindi redatto sulla base di indirizzi strategici ed operativi che costituiscono punti di riferimento per il governo del territorio, in grado di adattarsi e rispondere ai veloci cambiamenti che interessano il territorio comunale e la realtà socio-economica;
- **concertato e condiviso** attraverso il metodo del confronto su obiettivi decisivi per il futuro di tutta la cittadinanza.

Il Documento di Piano deve esplicitare una **visione strategica** supportata da obiettivi e principi fondati e contestualizzati, non banali, che permetta di **selezionare in modo trasparente** le operazioni urbanistiche che, conformi o difformi alla pianificazione vigente, contribuiscano concretamente a perseguire tale visione.

Il Documento di Piano ha l'obiettivo di fondare un **rapporto concertativo** su elementi di certezza e trasparenza che divengono indirizzi e regole generali, in direzione di un nuovo stile di pianificazione, che può definirsi consensuale. Il passaggio concettuale è notevole: dalla rigida conformità alla più snella e veloce coerenza, sebbene alquanto più discrezionale (coi noti rischi che la discrezionalità comporta nella pratica della pianificazione degli usi del suolo).

A questo proposito, il Documento di Piano dovrà configurarsi anche come guida alla valutazione delle proposte progettuali, attraverso la predisposizione di criteri qualitativi e abachi progettuali con funzione di guida ed orientamento alla progettazione dello spazio fisico, sia esso pubblico o privato.

Gli indirizzi generali entro cui dovrà essere definito il processo di pianificazione comunale sono:

- **univocità delle strategie** attraverso l'articolazione di un Piano che deve essere inteso quale strumento di regia delle politiche e azioni settoriali ed avere natura strategica ed operativa;
- **processualità del Piano** in continua evoluzione, che deve generare un percorso circolare e continuo di perfezionamento ed arricchimento dello stesso, anche con l'allestimento di un programma di monitoraggio per la sua attuazione e gestione, in grado di rendere possibile l'adeguamento del Piano al mutare delle situazioni e delle condizioni socio-economiche e territoriali;
- **Piano** come **programma** poiché condizionato dalla sua validità temporale definita ex ante;

- **Sostenibilità socio-economica ed ambientale delle scelte**, attraverso una continua interazione con le valutazioni paesaggistiche ed ambientali ed il percorso di definizione ed aggiornamento delle strategie di pianificazione;
- **Condivisione delle scelte** di governo e trasformazione del territorio, caratterizzato dalla pubblicità e trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti urbanistici; essa comporta inoltre una costante e diffusa partecipazione dei cittadini e delle loro associazioni;
- **Legittimazione delle scelte tecniche** quali ad esempio la perequazione urbanistica, l'incentivazione volumetrica, la compensazione o il disincentivo (ed anche il divieto assoluto).

1.3. Il Programma Integrato come strumento flessibile di trasformazione del territorio

La nuova legge urbanistica regionale (n°12 del 2005) al titolo VI introduce: "*Procedimenti speciali e discipline di settore*" per introdurre al Capo I° la "*Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento*". Nel corso degli ultimi anni il tema della Programmazione Integrata e, più in generale, dell'introduzione di nuove forme di pianificazione contrattata, ha occupato gran parte del dibattito accademico, culturale e professionale in Italia. Spesso il dibattito ha avuto il merito di portare all'attenzione, soprattutto nel mondo professionale, modalità e culture poco conosciute e diffuse, offrendo in questo modo ai soggetti interessati un quadro abbastanza chiaro sugli esiti auspicabili e preferibili. Molto spesso però il dibattito ha assunto pieghe alquanto retoriche ed accademiche, andando a mitizzare i nuovi strumenti di Programmazione Integrata e, più in generale, negoziale, andando sempre più in direzione opposta a quello che nella realtà tendeva a verificarsi, e cioè un'interpretazione riduttiva e quanto più pragmatica della cosiddetta "urbanistica consensuale". La Programmazione Integrata, dapprima soluzione "straordinaria" ad una forma di piano troppo rigida e normativa per consentire trasformazioni del tessuto urbano, soprattutto le grandi trasformazioni strategiche, in tempi certi e veloci, successivamente divenuta strumento ordinario della pianificazione urbanistica, attraverso la ricezione a livello legislativo da parte di alcune Regioni italiane, è stata spesso invocata quale mezzo necessario ed ottimale per il superamento del vecchio PRG e dei limiti ad esso connessi. I Programmi Integrati di Intervento traggono dunque origine da una esplicita condizione di "straordinarietà" di operazione rispetto alla strumentazione urbanistica tradizionale, basata principalmente sui disposti normativi della legge nazionale n. 1150 del 1942, contestualizzati poi dalle rispettive leggi regionali.

Con la nuova legge lombarda sul governo del territorio sembra dunque che i Programmi Integrati assumano un ruolo ordinario nell'attuazione delle previsioni di Piano. La forte flessibilità e il carattere strategico che molti autori riconoscono nel Documento di Piano, il trattamento delle nuove aree di espansione in un documento senza valore legale, il rimando ad una maggiore definizione dei caratteri progettuali nella fase negoziale ed attuativa sembrano legittimare un maggior ricorso allo strumento di Programmazione Integrata. Tuttavia, vi è un forte potere discrezionale esercitato dalla Pubblica Amministrazione sia nella fase di definizione degli obiettivi

strategici, sia nella fase di verifica di coerenza tra le proposte presentate e gli obiettivi politici. Il potere attribuito in capo all'Amministrazione è davvero considerevole e le opportunità offerte dal nuovo piano di governo del territorio possono in alcuni contesti trasformarsi in rilevanti ed ingiustificati vantaggi per l'operatore privato. **Occorre dunque un approccio responsabile e legittimato da una più ampia condivisione locale ad obiettivi e scenari di trasformazione del territorio**. la Programmazione Integrata può garantire esiti qualitativamente elevati solo se vengono preventivamente definiti alcuni standard collettivi che le trasformazioni urbanistiche dovranno garantire, in modo da recuperare alla collettività una parte della rendita sempre più spropositata che il privato ottiene dalla valorizzazione immobiliare determinata da scelte pubbliche.

1.4. La necessità di un approccio responsabile alla definizione di standard qualitativi

Una maggiore riflessione sul concetto di **standard** è più che mai opportuno. **Gli standard devono essere intesi come quei criteri a cui le interazioni devono orientarsi, devono cioè definire quali aspetti qualitativi devono essere contenuti nell'azione e nei suoi risultati**. Un concetto che va ben oltre al più tradizionale standard quantitativo, che da decenni caratterizza l'urbanistica italiana, e che si avvicina molto più alla locuzione standard qualitativo introdotta dalla L.R. 9/99. La forte discrezionalità attribuita alle pubbliche amministrazioni rischia, in alcuni contesti, di ostacolare il perseguimento di obiettivi di lungo periodo e la produzione di beni comuni, che in queste condizioni sono maggiormente esposti a fenomeni di *overgrazing*. Appare dunque necessaria, per assicurare reali forme di innovazione, una riformulazione anche dei livelli di standard che le nuove trasformazioni insediative devono garantire per la produzione di nuovi beni comuni o la loro salvaguardia. Ma questo intento si scontra col fatto che oggigiorno il processo di produzione di "norme socialmente rilevanti" è sempre meno ricondotto alle sedi formalmente previste. I "centri di produzione"di norme e standard proliferano, generando caos e incertezza e ambiguità di decisioni.

Lo *standard setting* preliminare alla definizione dei Piani Attuativi in genere deve trovare la sua autonomia all'interno del Documento di Piano ma, soprattutto, deve essere desunto attraverso un processo partecipato e condiviso di scelta tra alternative. Infatti, una volta stabilito, lo standard si configura come "scelta bloccata", scartando altre alternative ammissibili. Per questo motivo è opportuno un grado di flessibilità nella sua realizzazione, a patto che i cambiamenti siano socialmente condivisi: lo standard infatti può essere soddisfatto da una miscela di risorse e comportamenti che possono o meno concorrere alla produzione o dissipazione di beni pubblici. La flessibilità crea disparità di trattamento e deve in questo modo essere saggiamente dosata. Osserva Carlo Donolo che "*l'esperienza con lo standard produce apprendimento … ma gli ostacoli all'apprendimento sono molti, quasi sempre connessi alla costituzione e/o capacità dell'attore o alle caratteristiche dell'assetto istituzionale competente … Dunque, sembra che l'apprendimento sia scarso: il tanto lodato trial and error vale su scala evolutiva, molto meno nei tempi brevi della politica e dell'economia. La successione di errori senza correzioni apprezzabili caratterizza molti cicli di politiche pubbliche*" (Donolo, 1997). La definizione degli standard è però un'operazione prettamente politica e contribuisce ad anticipare eventuali rischi e problemi. Per questo motivo

sarebbe opportuna una distinzione tra "standard correnti" e "standard avanzati", esprimendo preferenze proiettive sul futuro e preferenze per l'immediato.

Sembra allora opportuno che ad un approccio responsabile da parte di amministratori e progettisti debba affiancarsi la definizione di obiettivi condivisi che vadano oltre la discrezionalità locale di definire ed interpretare in via contingente gli effettivi fabbisogni. Territori fortemente congestionati ed inquinati, come quello di Lentate sul Seveso, devono perseguire politiche di recupero e valorizzazione ambientale o di infrastrutturazione che vanno ben al di là della mera realizzazione di opere pubbliche ordinarie: obiettivi più nobili devono essere perseguiti con la Programmazione Integrata e, più in generale, con un piano di governo del territorio, come ad esempio il garantire requisiti di sostenibilità ambientale e risparmio energetico in tutte le nuove costruzioni, oppure la creazione e l'implementazione di vaste superfici verdi da preservare dall'urbanizzazione, l'incentivo verso forme alternative di mobilità, il recupero di beni paesistici ed ambientali oggi degradati (il riferimento va qui prioritariamente al torrente Seveso), il cofinanziamento di politiche di assistenza e coesione. Comuni di una certa rilevanza, quale è Lentate sul Seveso, non possono sottrarsi ad acquisire un ruolo guida nei confronti di contesti minori, con l'obiettivo di creare una visione condivisa a cui poter fare riferimento nella fase operativa ed in grado di influenzare anche le visioni dei comuni limitrofi.

Questa, la corretta interpretazione di **standard qualitativo**: la possibilità di interpretare a livello locale ed in maniera flessibile il conseguimento di obiettivi strategici condivisi di più ampia portata territoriale e proiettati su orizzonti temporali più estesi. Perché, intendendo la programmazione territoriale come uno dei mezzi riconosciuti a livello istituzionale per garantire la produzione di nuovi beni pubblici e la preservazione di quelli esistenti, non è possibile disporre di un bene comune se certi standard non sono stati garantiti da un'altra generazione.

1.5. Struttura del documento

Il documento è strutturato, oltre alla presente premessa, in parti e sezioni. La **prima parte** raggruppa le tematiche riconducibili al **quadro conoscitivo** (art. 8 comma 1 L.R. 12/05), comprendenti il quadro ricognitivo - conoscitivo, l'indagine degli aspetti socio-economici e l'analisi degli usi del suolo. Completano il quadro conoscitivo, nella versione finale, lo studio delle istanze preventive e lo studio dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico (art. 57, comma 1, lettera a L.R. 12/05), nonché lo stato di fatto dei servizi.

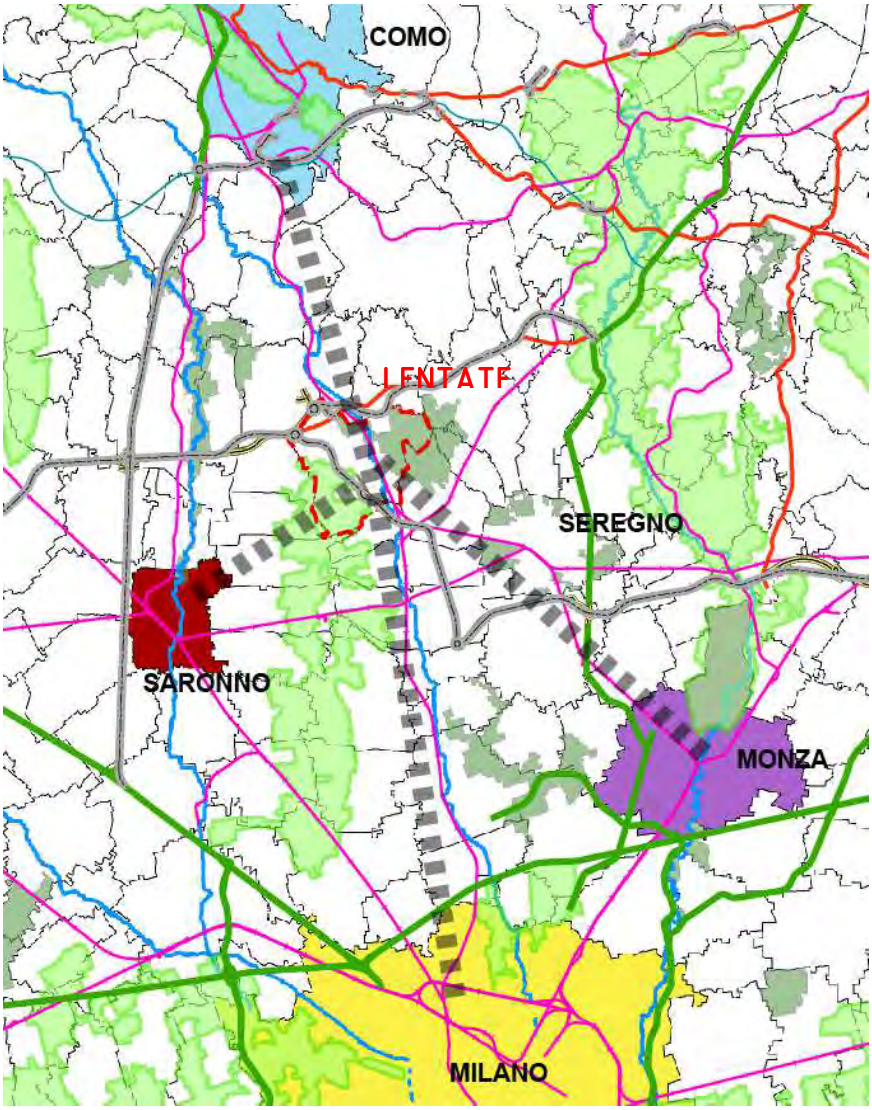
La seconda parte è sostanzialmente il vero e proprio Documento di Piano, all'interno del quale sono definite le strategie di governo del territorio, i criteri operativi ed attuativi, oltre alla parte di definizione dei criteri morfologici e prestazionali per le aree di trasformazione. L'indice tematico presentato di seguito illustra in maniera più approfondita gli argomenti e le tematiche che verranno affrontate dal presente documento.

QC
QUADRO
RICOGNITIVO - CONOSCITIVO
quadro ricognitivo della pianificazione sovraordinata
caratteri e dinamiche socio-economici
analisi della componente urbanistica e delle istanze preliminari
analisi della componente suolo: morfologia e usi
indagini conoscitive sul commercio
DP
DOCUMENTO
PROGRAMMATICO
Quale ruolo territoriale per Lentate
Strategie per il governo e lo sviluppo del territorio
Elementi quali - quantitativi per il quadro di sviluppo del PGT
Criteri prestazionali e morfologici per l'attuazione delle aree di trasformazione

2. RICEZIONE DEGLI OBIETTIVI E DEGLI INDIRIZZI CONTENUTI NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE

2.1. Premessa: inquadramento territoriale del comune di Lentate sul Seveso

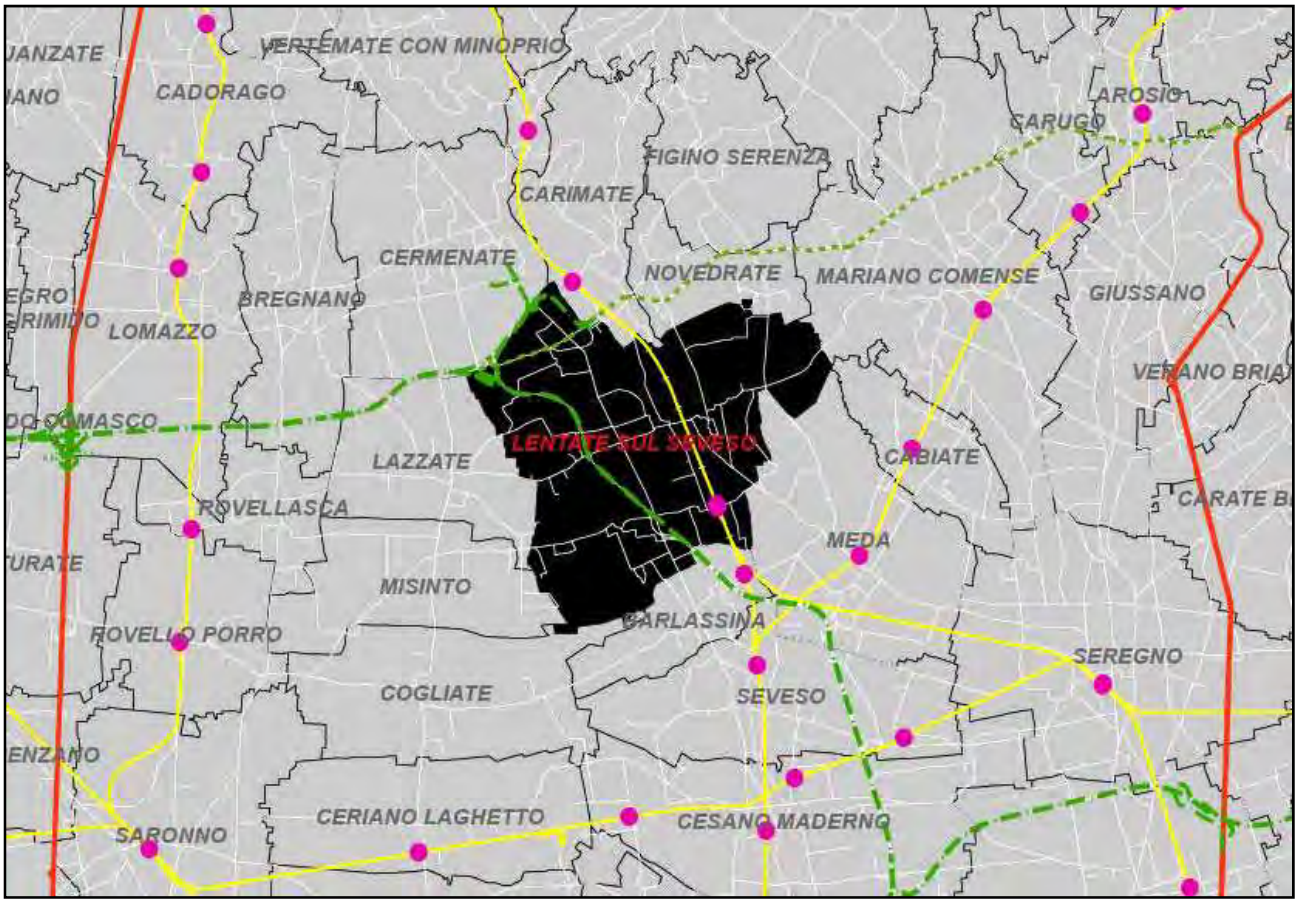
Il Comune di Lentate sul Seveso è ubicato a circa 25 km a nord di Milano, ai confini con la provincia di Como. Il territorio si estende per 14,337 kmq suddiviso tra il capoluogo e quattro frazioni: Camnago, Birago, Cimnago e Copreno ed è situato ad un'altitudine media di 250 metri s.l.m. con una punta massima di 283 metri a Cimnago. Lentate sul Seveso confina a nord con i comuni di Novedrate (CO), Carimate (CO), Cermenate (CO), Lazzate, Misinto e Cogliate ad ovest, Barlassina e Meda a sud e Mariano Comense o est. Il contesto territoriale al quale Lentate appartiene fa riferimento al cosiddetto "territorio allargato" della regione metropolitana milanese, che si estende senza soluzione di continuità da Novara a Brescia, da Varese a Pavia. Lentate si localizza tra Milano ed i rilievi prealpini, a metà strada tra Milano e Como. Le polarità urbane a cui fa riferimento a livello intercomunale sono Seregno ad est e Saronno a ovest. A sud est si trova il nuovo capoluogo di provincia, la città di Monza, collegata direttamente a Lentate dalla linea ferroviaria Milano – Como – Chiasso. A Lentate si attesta la SS 35 dei Giovi Milano – Lentate, sul cui sedime è prevista la realizzazione della tratta B2 della nuova autostrada Pedemontana. Dal punto di vista ambientale Lentate è interessata dalla presenza di due parchi territoriali: il Parco Regionale delle Groane, che occupa gran parte delle aree libere occidentali del comune, mentre i boschi e la piana di Cimnago, oltre ad alcune aree agricole intorno al capoluogo, sono sottoposte al vincolo ambientale del Parco

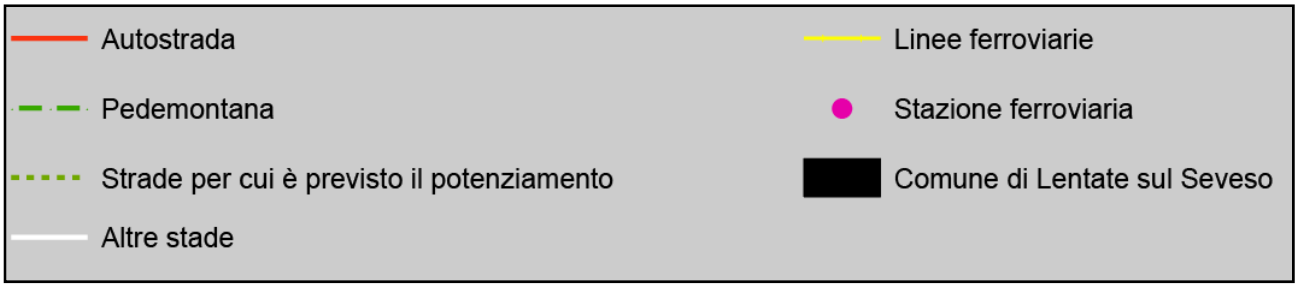


Locale di Interesse Sovralocale della Brughiera Briantea. Infine, un certo rilievo paesistico ambientale lo ricopre il torrente Seveso, che attraversa il territorio comunale in direzione nord – sud e intorno al quale sono ancora rimasti lembi, sopravvissuti miracolosamente all'urbanizzazione, di territori agricoli e boschi.

2.1.1. Il sistema infrastrutturale

Il territorio comunale è interessato da tre assi infrastrutturali principali: la Strada Provinciale "Comasina", la superstrada SS 35 "dei Giovi" e la linea ferroviaria Milano – Como – Chiasso. Tutti gli assi infrastrutturali principali hanno un andamento nord – sud, mentre le strade in direzione est – ovest hanno un ruolo prettamente locale. Lo schema seguente mostra gli assi attraversanti il territorio comunale di Lentate.





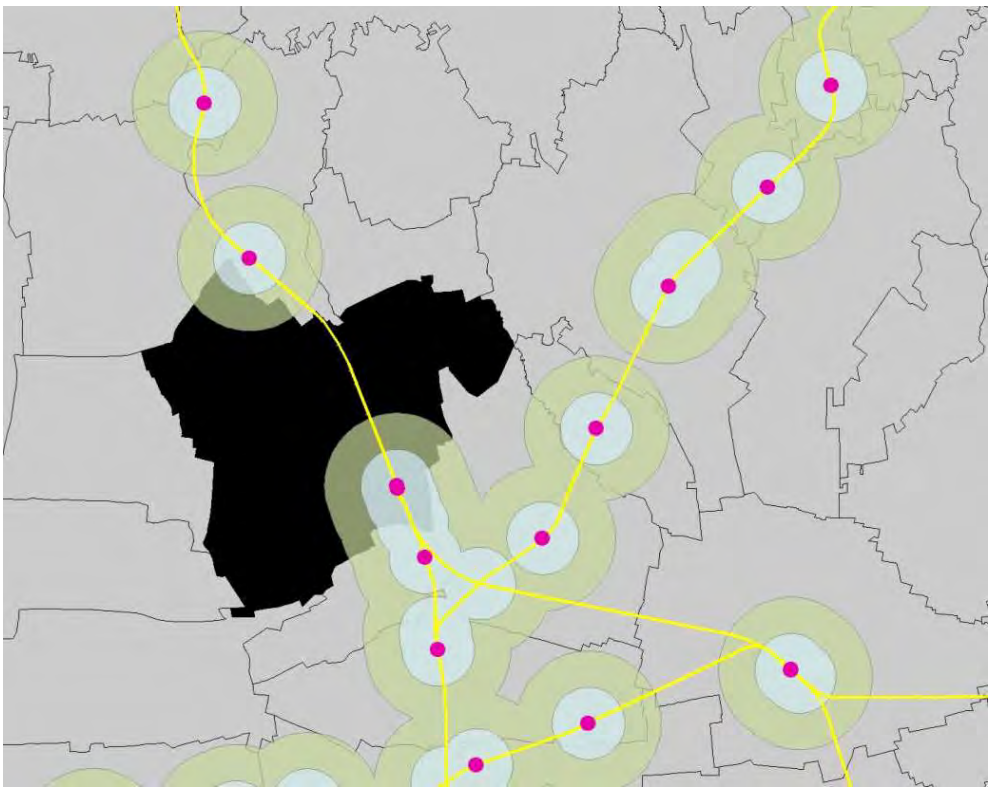
Per maggiori approfondimenti sul sistema stradale, la mobilità ed il sistema gerarchico della rete viaria si rimanda al Piano Urbano del Traffico.

2.1.2. L'accessibilità alla rete ferroviaria

Dal punto di vista dell'accessibilità al trasporto pubblico su ferro il Comune di Lentate presenta le seguenti caratteristiche:

- è presente una stazione ferroviaria nella frazione di Camnago, sulla linea ferroviaria di RFI Milano – Como – Chiasso, dove si attesta anche la stazione della linea S4 delle FNME. Dalla stazione di Camnago dunque si raggiungono direttamente, senza cambi intermedi, le stazioni di Como (Università dell'Insubria), Monza (Università degli Studi di Milano Bicocca, facoltà di Medicina) Milano Greco Pirelli (Università degli Studi di Milano Bicocca), Milano Porta Garibaldi (Passante ferroviario, linee ferroviarie regionali ed interregionali, Linea 2 MM), Milano Bovisa (Politecnico di Milano, Malpensa Express e linee FNME per Como, Varese, Novara e Lodi) e Milano Cadorna (centro città);
- la stazione di Camnago non garantisce accessibilità in maniera uniforme sul territorio comunale, favorendo gli abitati di Camnago e, in misura minima, di Birago e Lentate. Molti residenti sono dunque costretti ad impiegare l'automobile per recarsi alla stazione, che però non dispone di parcheggi sufficienti rispetto alla domanda. Inoltre, molti utenti preferiscono recarsi alla stazione ferroviaria di Seveso, che garantisce collegamenti con Milano decisamente più veloci grazie al servizio di treni diretti.
- La frazione di Copreno è prossima alla stazione ferroviaria di Carimate.

La linea ferroviaria attraversa da nord a sud l'intero territorio comunale, sviluppandosi all'interno della valle del Seveso, che per morfologia garantisce alla strada ferrata pendenze minime; la linea ferroviaria permette agevoli connessioni con il resto della provincia milanese. Nella tavola seguente vengono rappresentate le linee ferroviarie presenti nelle vicinanze con le rispettive stazioni; la rappresentazione mostra inoltre i raggi di influenza valutati rispettivamente alle distanze di 500 e 1000 metri (misurate in linea d'aria). Appare evidente come la sola frazione di Camnago rientri ad una distanza inferiore ai 1000 metri e, dunque, raggiungibile brevemente in bici, ma anche a piedi.



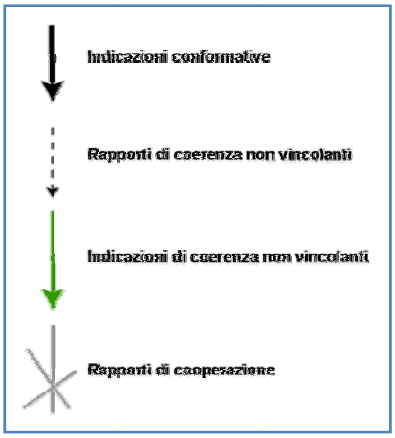
Legenda

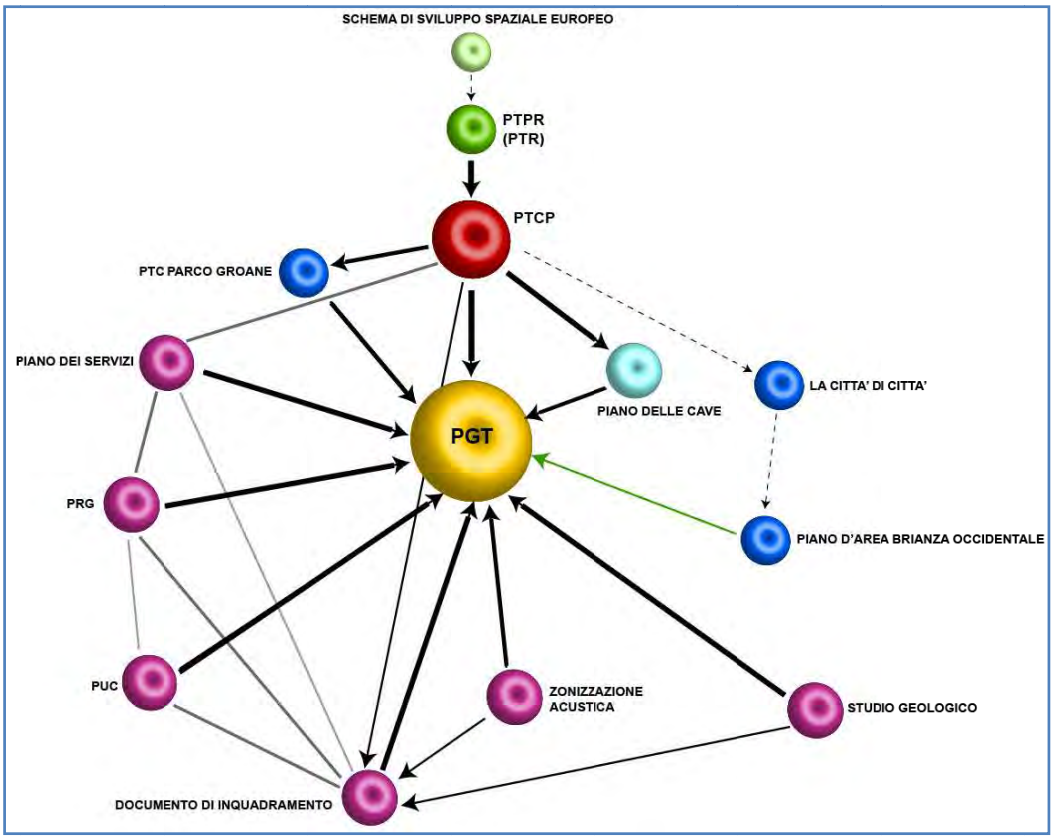
Raggio di influenza di 500 metri Raggio di influenza di 1000 metri

2.2. Modalità di lettura dei Piani e Programmi

La nuova legge urbanistica definisce all'art. 2 che "*il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati, i quali nel loro insieme costituiscono la pianificazione comunale del territorio stesso*". La stessa legge all'art. 8 comma a "*individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale*". Inoltre il Documento di Piano deve "*determinare le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale*".

L'immagine seguente rappresenta schematicamente i rapporti esistenti tra i diversi strumenti di pianificazione e programmatici che dovranno essere recepiti o ai quali si dovrà garantire un livello di coerenza col PGT. Appare evidente la **struttura "a cascata"** dei diversi strumenti di **pianificazione** territoriale, mentre assumono una **struttura reticolare** le **forme programmatorie** che assumono il territorio come ambito di manifestazione di determinate pratiche (economiche, ambientali,...).





Lo schema evidenzia come tra gli strumenti di pianificazione esista un sistema gerarchico a cascata che individua nel PTR lo strumento che definisce i caratteri vincolanti in termini di tutela ambientale e del paesaggio, che vengono recepiti in maniera più precisa e definita nel PTCP, che ha carattere vincolante in merito al sistema ambientale ed infrastrutturale. Dal PTCP origina il Piano Cave ed il progetto Città di Città. Il PGT dovrà inoltre considerare le indicazioni, vincolanti e non, definite da strumenti settoriali che hanno come oggetto il solo territorio comunale di Lentate, come il Piano del Commercio, la zonizzazione acustica e lo studio geologico. In base alla natura del Piano e Programma, questo originerà indicazioni di carattere vincolante oppure di coerenza, come sono evidenziate dal grafico. Piani e Programmi possono avere tra di loro rapporti di cooperazione, o discutere con gradi diversi della stessa tematica, senza dare indicazioni cogenti ma di carattere argomentativo. La successiva parte descrittiva assumerà questo schema come griglia di lettura. Il

nuovo strumento di governo del territorio deve trasformarsi in un processo circolare continuo ed aperto, assoggettato a verifiche di congruenza, a condivisione sociale, avente funzioni regolative, con massima responsabilizzazione e minima rigidità.

2.3. Lo schema di sviluppo spaziale europeo SSSE

La "Carta di Ålborg" definisce il raggiungimento di un modello sostenibile di sviluppo che consenta di conservare il patrimonio naturale assicurando che il tasso di consumo delle fonti non rinnovabili non ecceda il tasso di ricostituzione ed assorbimento delle stesse assicurato dai sistemi naturali. Ogni contesto territoriale ed ogni città deve ricercare la propria via alla sostenibilità, non trascurando una solida conoscenza e interpretazione del territorio. La convenienza economica nel lungo periodo di scelte sostenibili dovrebbe spingere soggetti pubblici e privati a investire in questa direzione. Le nuove espansioni dovranno privilegiare il tipo reticolare, in grado di organizzare e articolare su centralità riconoscibili i nuovi ampliamenti, mirando a forme urbane tendenzialmente compatte e policentriche.

Lo Schema di sviluppo dello spazio europeo (SSSE) è stato elaborato, a partire dal 1993, dal Comitato per lo sviluppo spaziale (CSD), composto dai Ministri responsabili dell'assetto territoriale nei diversi paesi europei. Il documento definitivo è stato approvato dal Consiglio informale dei Ministri responsabili della gestione del territorio a Potsdam nel maggio del **1999.** Tutte le versioni dello SSSE ruotano intorno a **tre principi generali**, stabiliti a Lipsia nel 1994: 1. la **coesione economica e sociale**; 2. lo **sviluppo sostenibile**; 3. una **competitività equilibrata** per il territorio europeo.

Le politiche definite dallo SSSE non sono impositive nei confronti degli stati europei, ma orientative, rimanendo di competenza nazionale il governo dell'assetto del territorio. Lo SSSE propone di migliorare le politiche comunitarie per ricomprendere in esse anche la dimensione territoriale.

Si prefiggono, quindi, **tre obiettivi fondamentali**:

1. un sistema urbano equilibrato e policentrico e nuove forme di relazione città-campagna;
2. pari accessibilità alle infrastrutture e alle conoscenze;
3. una gestione oculata e uno sviluppo del patrimonio naturale e culturale.

Lo SSSE costruisce ipotesi che riguardano diversi aspetti del tema dell'assetto spaziale europeo. Infatti, si può analizzare lo SSSE rispetto ad una serie di tematiche (generali ed analitiche), di seguito elencate, rimandando alla lettura integrale del testo, il necessario approfondimento. Lo SSSE rappresenta:

- il momento di sintesi sulla formulazione di strategie, principi-guida e forme di intervento comuni per la politica di sviluppo dello spazio del territorio europeo. In esso viene condiviso l'intento di promuovere una politica territoriale europea capace di individuare problematiche comuni, adeguate azioni di intervento e strumenti di pianificazione territoriale, ai vari livelli

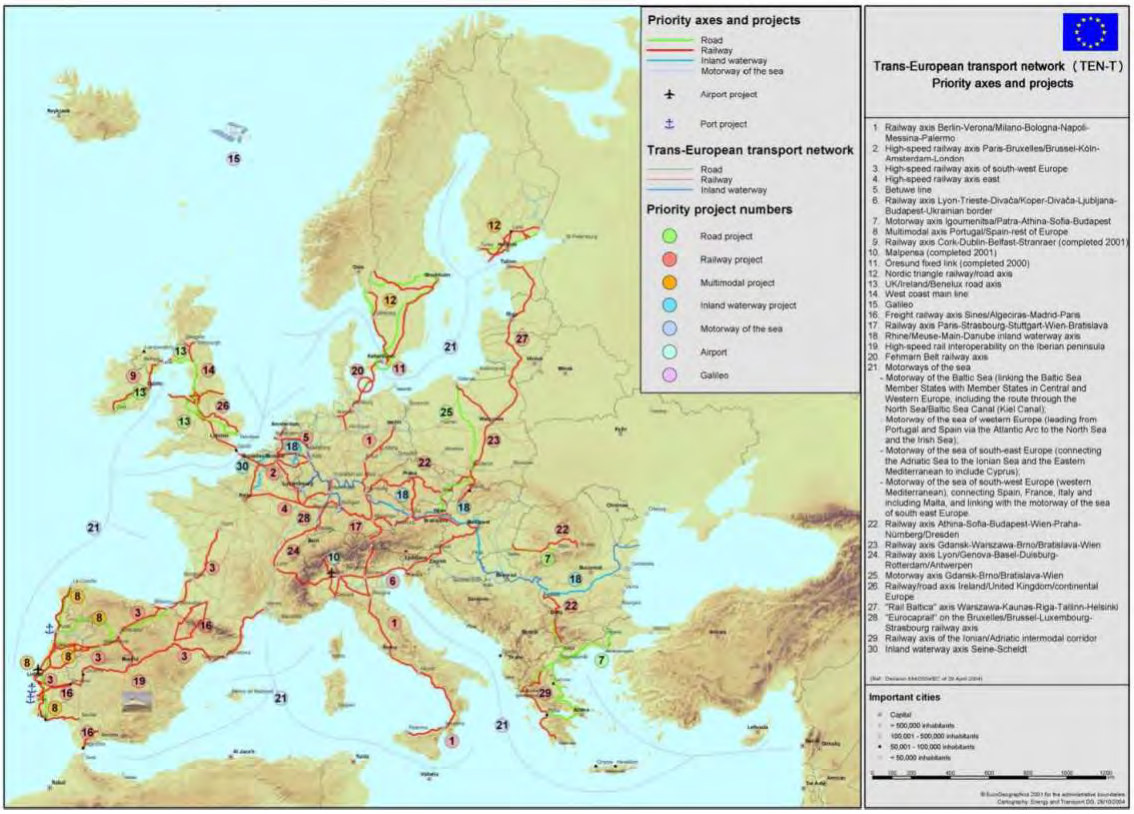
(centrale, regionale e locale) orientata su principi d'intervento finalizzati allo sviluppo di un sistema policentrico ed equilibrato del territorio che, individuando nelle città gli elementi strategici "nodali", funzionali allo sviluppo locale ed al sistema delle reti infrastrutturali, favoriscano azioni comuni di sostegno e di rilancio dello sviluppo socio-economico, attraverso aree più vaste.

- la costruzione di una politica comunitaria basata su una strategia di "regionalizzazione dei programmi di sviluppo locale ed internazionalizzazione" degli stessi, con la predisposizione di comuni strategie, capaci di raggiungere una armonica integrazione tra città, aree rurali ed aree produttive.
- le azioni di miglioramento rivolte a:
    1. la creazione di un nuovo rapporto rurale-urbano, attraverso uno sviluppo integrato, per un cambiamento strutturale e per il miglioramento dei servizi nei centri urbani e loro dintorni;
    2. il superamento dei divari territoriali attraverso una politica globale, capace di concentrare gli sforzi in aree più arretrate e comunque sostenere le aree pilota, vettori di crescita e competitività;
    3. l'attenuazione degli effetti negativi e gli svantaggi che possono caratterizzare le aree periferiche;
    4. la diversificazione della struttura economica e occupazionale, con la promozione e la creazione di attività, utilizzando risorse endogene e interventi combinati di politica economica;
    5. lo sviluppo della cultura e dell'informazione mediante la creazione di reti di istituzioni didattiche, culturali e scientifiche, dotate di avanzate tecnologie per la comunicazione.
- L'analisi della dimensione spaziale (domanda territoriale) dei processi sociali ed economici potrebbe essere assunta come uno dei punti di partenza per identificare i sistemi locali intorno ai quali costruire una strategia di evoluzione sociale, non più rispetto a singole nazioni europee ma rispetto ad "Aree d'azione" comprendenti parti di territorio di più paesi confinanti, con problemi e prerogative simili. Il recupero degli squilibri tra ambiti diversi potrà essere attenuato attraverso la promozione di quegli interventi, di tipo trans-nazionale e trans-frontaliero, caratterizzati da requisiti di forte innovazione tecnologica e di moderni sistemi di informazione.
- lo strumento di riferimento per uno sviluppo sostenibile del territorio, particolarmente attento alle politiche di insediamento ed agli aspetti sociali collegati, ed alla preservazione del patrimonio naturale, storico e culturale con l'obiettivo di costruire o ricostruire i sistemi locali. Gli orientamenti dello SDEC perseguono l'obiettivo di trasformare gli intenti "politici" per lo sviluppo dello spazio europeo in buone pratiche sia a livello trans-nazionale che a livello nazionale, regionale e locale e di mettere in evidenza gli aspetti concreti e visibili, da estendere ad altri contesti.

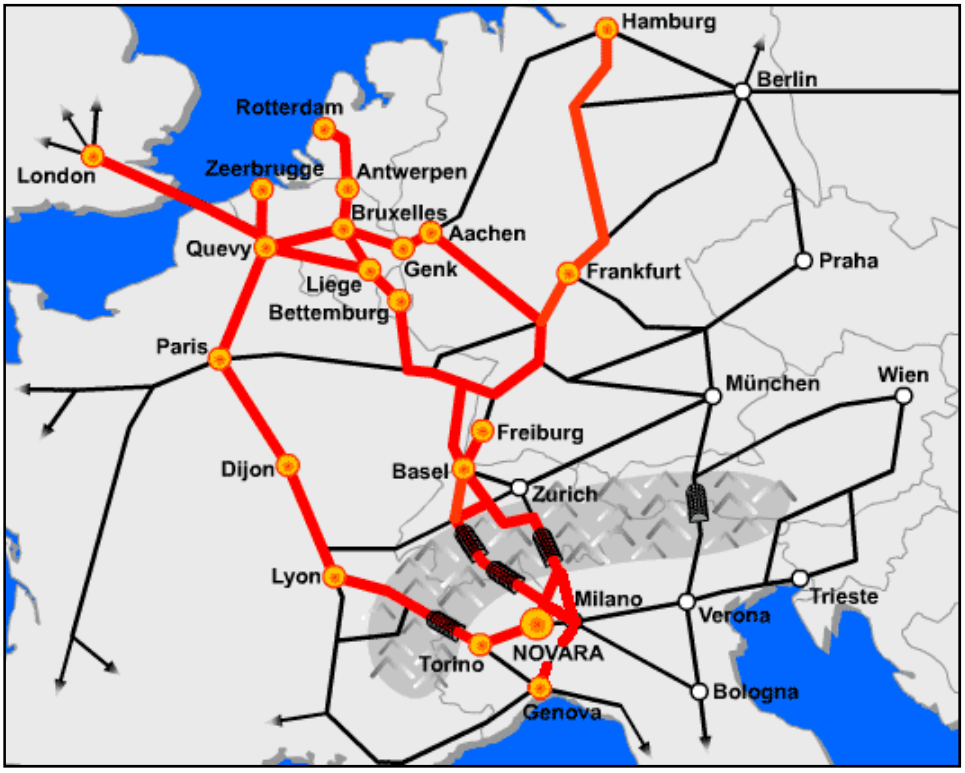
- la concezione ed utilizzazione come quadro di riferimento per le politiche spaziali e per il coordinamento delle politiche settoriali coinvolte a tutti i livelli. Le trasformazioni in atto inducono alla prevenzione da fenomeni incontrollati di urbanizzazione, congestione e segregazione sociale. Si rendono necessarie nuove forme e strumenti di gestione, di pianificazione urbana e di interventi innovativi di politica territoriale.
- lo sviluppo della rete di trasporti internazionali con la creazione di assi per il trasporto multimodale, il miglioramento dei collegamenti tra le reti nazionali e quelle dei paesi confinanti, l'armonizzazione degli standard ambientali;
- l'implementazione dei collegamenti tra paesi, attraverso il miglioramento delle infrastrutture esistenti (ferroviari, stradali, marittimi e delle telecomunicazioni);
- il miglioramento dell'accessibilità ai luoghi ed alle informazioni;
- la lotta al disagio sociale e ricostruzione di linee di uno sviluppo economico sostenibile per gli abitanti (con le evidenti ricadute di tipo occupazionale), hanno portato ad individuare la riqualificazione delle città come "fulcro strategico" di intervento, nel contesto storico-geografico dell'Europa, per un modello più equo e competitivo di sviluppo del territorio, per la piena realizzazione del mercato unico attraverso la "coesione economica e sociale".
- la predisposizione di solide e comuni strategie da parte degli Stati membri, chiare nei contenuti, nelle procedure ed efficaci nelle realizzazioni che si intendono prospettare.
- la definizione di un assetto "politico" capace di introdurre nuove procedure e strumenti operativi per l'attuazione di programmi e la gestione di risorse, demandando sempre più l'asse di gestione e controllo ai Partner territoriali (pubblici e privati) responsabili della gestione e dello sviluppo del territorio.

Certamente di interesse per il territorio comunale di Lentate è il tema del Corridoio europeo 24, denominato "dei due mari", che ha l'obiettivo di collegare i due principali porti europei via ferro: Genova con Rotterdam. Tale direttrice, ad oggi, è prevista, nel tratto compreso tra Milano e la Svizzera, come raddoppio della linea ferroviaria esistente Milano – Como – Chiasso. Pertanto, il territorio di Lentate si troverà attraversato da uno dei principali corridoi di trasporto di merci su ferro a livello europeo.

Trans-European Transport Network TEN-T PRIORITY AXES and PROJECTS 2005



Corridoio 24: schema di sviluppo e principali città collegate



2.4. Il Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale è stato approvato nella seduta del 19 gennaio 2010 dal Consiglio Regionale. La LR 12/2005 individua il PTR quale atto fondamentale di indirizzo agli effetti territoriali, della programmazione di settore della Regione e di orientamento della programmazione e pianificazione dei comuni e delle province. Il PTR ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico (art. 19); con questa sua valenza, persegue gli obiettivi, contiene le prescrizioni e detta gli indirizzi di cui all'art. 143 del D.Lgs. 42/2004. **Le prescrizioni attinenti alla tutela del paesaggio contenute nel PTR sono cogenti per gli strumenti di pianificazione dei comuni**, delle città metropolitane, delle province e delle aree protette e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti di pianificazione (art.76).

Il territorio non viene più concepito come un insieme di "monumenti" da tutelare, ma esso stesso diventa "monumento" poiché interpretato come una sorta di "palinsesto", sistema di luoghi frutto dell'azione continua e combinata di uomini e natura nel tempo. Il paesaggio rappresenta pertanto un sistema complesso in cui si sono sedimentati nei secoli i segni, le tracce esito delle relazioni spaziali e funzionali intrecciatesi nel corso del vissuto dei nostri antenati. Lo stesso PTCP assume come criterio guida la concezione di "paesaggio totale", superando la dicotomia vincolo/non vincolo e ritenendo che "tutto il territorio è anche paesaggio", conformandosi peraltro sia all'impostazione del Piano Paesistico Regionale sia alla Convenzione europea del Paesaggio adottata nel 2000, nella quale si legge: "…si applica a tutto il territorio delle Parti e riguarda gli spazi naturali, rurali, urbani e periurbani…Concerne sia i paesaggi che possono essere considerati eccezionali, che i paesaggi della vita quotidiana e i paesaggi degradati" (adottata dal Comitato dei Ministri della Cultura e dell'Ambiente del Consiglio d'Europa il 19 luglio 2000 a Firenze).

Con tale consapevolezza, del valore unico che ogni territorio rappresenta, risultano immediati un profondo rispetto e un serio impegno non solo per l'individuazione delle tracce nel tempo, ma anche verso la riscoperta del loro significato come testimonianze caratterizzate da un proprio senso. Non è sufficiente elaborare un apparato normativo per il proprio territorio comunale finalizzato alla conservazione e alla innovazione corretta del proprio territorio comunale, ma occorre favorire il consenso sociale verso comportamenti diffusi di tutela e di rispetto.

Il Piano Territoriale Regionale, in applicazione dell'art. 19 della l.r. 12/2005, **ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale**. Il PTR in tal senso assume, consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente e ne integra la sezione normativa. **Il Piano Paesaggistico Regionale diviene** così **sezione specifica del PTR**, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà ed identità. Gli aggiornamenti delle indicazioni regionali di tutela dei paesaggi di Lombardia, nel quadro del PTR, consolidano e rafforzano le scelte già operate dal PTPR vigente in merito all'attenzione paesaggistica estesa a tutto il territorio e all'integrazione delle politiche per il paesaggio negli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, ricercando però nuove correlazioni anche con

altre pianificazioni di settore, in particolare con quelle di difesa del suolo, ambientali e infrastrutturali. Le nuove **misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica** si sviluppano **in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR** al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti e i sistemi di maggiore rilevanza regionale : laghi, fiumi, navigli, rete irrigua e di bonifica, montagna, centri e nuclei storici, geositi, siti UNESCO, percorsi e luoghi di valore panoramico e di fruizione del paesaggio. Il PTR contiene così una serie di elaborati che vanno ad integrare ed aggiornare il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato nel 2001, assumendo gli aggiornamenti apportati allo stesso dalla Giunta Regionale nel corso del 2008 e tenendo conto degli atti con i quali in questi anni la Giunta ha definito compiti e contenuti paesaggistici di piani e progetti.

Gli elaborati adottati sono di diversa natura:

- La Relazione Generale, che esplicita contenuti, obiettivi e processo di adeguamento del Piano
- Le integrazioni e modifiche del Quadro di Riferimento Paesaggistico che riguardano sia l'introduzione di nuovi significativi elaborati che l'aggiornamento dei Repertori esistenti
- La nuova Cartografia di Piano, che aggiorna quella vigente e introduce nuove tavole
- Le integrazioni e modifiche ai Contenuti Dispositivi e di indirizzo, che vede da una parte la nuova Normativa e dall'altra l'integrazione e l'aggiornamento dei documenti di indirizzi.

Il PTR quale strumento di supporto all'attività di *governance* territoriale della Regione si propone di rendere coerente la "visione strategica" della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale; ne analizza i punti di forza e di debolezza, evidenzia potenzialità e opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali e, quindi, per l'intera regione. L'accessibilità del territorio gioca un ruolo essenziale in un processo di sviluppo regionale, sia in termini di mobilità interna, sia soprattutto in termini di accesso ai mercati.

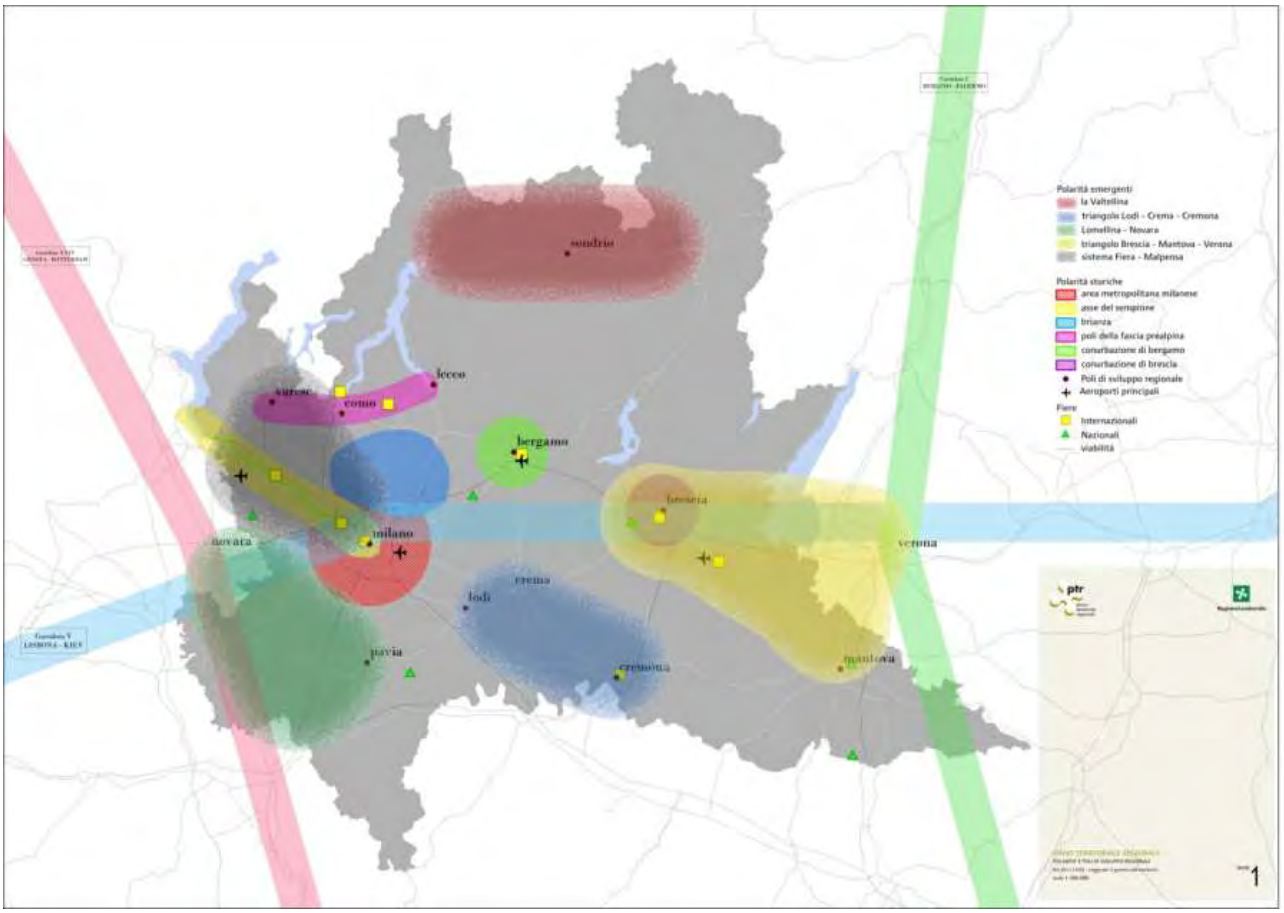
La Lombardia è un'area nevralgica per lo sviluppo delle reti infrastrutturali italiane e transnazionali, sia per l'elevato livello di domanda di trasporto generato e attratto, sia per la sua posizione geografica rispetto al contesto europeo, sia infine per la presenza di nodi fondamentali della rete autostradale e ferroviaria. L'incrocio tra il Corridoio V (Lisbona-Kiev), che attraversa la pianura padana, con il Corridoio "dei due mari" (Genova-Rotterdam), che ha uno sviluppo nord-sud, trova un importante perno proprio nella Lombardia, cui si aggiunge la presenza dell'aeroporto di Malpensa, con un ruolo intercontinentale. La regione rappresenta un sistema produttivo di assoluta rilevanza europea e, negli ultimi decenni, si è sempre caratterizzata per tassi di crescita e di vivacità imprenditoriale superiori alla media nazionale. Questo dinamismo ha avuto ovvie ripercussioni sulla rete infrastrutturale, tanto da far registrare un livello di saturazione generale delle vie di trasporto.

Sono diversi gli interventi di carattere internazionale che interessano il territorio lombardo, incluse le infrastrutture "accessorie" ai collegamenti di corridoio, comunque necessarie per la realizzazione di una moderna rete infrastrutturale che assolva alla duplice funzione di incrementare i

collegamenti della Lombardia con il resto d'Europa e di dotare la regione di un sistema stradale e ferroviario competitivo:

- Alta Capacità ferroviaria Milano-Torino e Milano-Verona;
- Collegamenti ferroviari di corridoio Nord-Sud: Genova-Novara-Sempione-Basilea, Milano-Chiasso-Gottardo-Zurigo, Asse del Loetschberg-Sempione, che comprende il Tunnel del Loetschberg, Asse del Gottardo, che comprende la realizzazione del Tunnel del San Gottardo, del Tunnel del Monte Ceneri e il tunnel dello Zimmerberg;
- Collegamenti ferroviari complementari al corridoio Nord-Sud (Stabio-Arcisate, Novara-Bellinzona) Gronda merci Nord Milano (Novara/Malpensa-Saronno-Seregno-Bergamo);
- Il collegamento ferroviario e stradale con il Brennero: raddoppio della linea ferroviaria tra Verona e Bologna, Ti.Bre autostradale;
- Potenziamento asse Est-Ovest autostradale: Bre.Be.Mi.., Quarta corsia A4 Milano-Bergamo, Potenziamento A4 Milano-Torino, Sistema Viabilistico pedemontano.

PTR: collegamenti transeuropei



Con uno sguardo che si allarga oltre i confini regionali, uno degli elementi comunemente condivisi dalle regioni confinanti è l'obiettivo del contenimento delle tendenze insediative e la propensione a

privilegiare organizzazioni reticolari sia per la residenza, sia per i servizi, sia per il produttivo, che garantiscano stabilità e riequilibrio a scala vasta. L'azione dei molteplici soggetti che operano in tale contesto richiede una conoscenza condivisa e riconosciuta come riferimento. L'Italia si inserisce in una situazione generale europea che vede la popolazione in lieve aumento, grazie all'apporto dell'immigrazione. Ma al fatto che il saldo naturale sia ascrivibile alla popolazione immigrata corrisponde il fenomeno dell'invecchiamento progressivo della popolazione a cui corrisponde inevitabilmente un orientamento delle scelte programmatorie verso la diffusione di servizi a carattere sociale. Questi nuovi scenari, sommati alle politiche di espansione dell'Unione Europea e l'inserimento nel mercato di nuovi protagonisti economici, porteranno ad elevati livelli di competitività all'interno dell'economia nazionale, e nella fattispecie, di quella lombarda, soprattutto per il sistema delle piccole e medie imprese, nelle quali risiede la carta vincente, supportata da politiche di formazione e sostegno, prima tra tutte, il potenziamento delle reti infrastrutturale. L'Italia e la Lombardia sono in forte ritardo per quanto riguarda le politiche infrastrutturali, ritardo che può essere compensato da una valorizzazione della sua posizione di ponte tra sud-est europeo ed il resto del continente, sviluppando adeguatamente i due corridoi (5 e 8) che interessano il suo territorio e la connessione di questi con il corridoio 10. Nell' ottica generale la Lombardia si muove in due prospettive complementari: quella dell'attraversamento dei valichi alpini e quello di centralità geopolitica nel contesto delle reti europee di attraversamento nord-sud ed est-ovest. La previsione delle grandi opere infrastrutturali che, spinte dall'impulso comunitario, sta interessando anche il territorio lombardo, rappresenta un'occasione positiva che deve però da subito essere inserito in una logica e consapevole pianificazione. Il completamento del sistema aeroportuale, lo sviluppo del sistema ferroviario e la sua integrazione con la rete europea, il riassetto della rete viabilistica, lo sviluppo della rete di trasporto pubblico a guida vincolata, lo sviluppo dell'intermodalità e della logistica, la razionalizzazione e ottimizzazione della rete di trasporto pubblico sia per gli spostamenti casa/lavoro sia per quelli non sistemici sono i cardini di questa politica. In questa prospettiva, le scelte dal PTR su trasporti pubblici e privati, le politiche di forestazione e conservazione del verde, e, non ultima, la salvaguardia della risorsa acqua, hanno una diretta rilevanza sugli aspetti qualitativi della componente ambientale; le stesse scelte, attraverso gli strumenti della VAS e attraverso le Zone speciali di conservazione della direttiva Habitat, devono porsi come obiettivo la conservazione della biodiversità, minacciata particolarmente dal consumo dei suoli e dal modello agricolo intensivo, e tendere alla riconoscibilità del paesaggio. La difesa delle aree libere è il punto di partenza per la creazione di una rete ecologica, imperniata su aree verdi, parchi regionali e locali, e anche sulla valorizzazione delle aree agricole, che rappresentano anche un patrimonio produttivo.

Il PTR individua **tre grandi obiettivi** tra loro complementari per conseguire il miglioramento della qualità della vita:

1. **proteggere e valorizzare** le risorse della Lombardia
2. **rafforzare la competitività** dei territori della Lombardia
3. **riequilibrare** il territorio lombardo

La tradizionale politica delle aree protette dei Parchi regionali e locali si rivela una realtà attiva a cui il PTR indica nuovi ruoli da svolgere, passando da un indirizzo di mera salvaguardia ad un compito di difesa attiva e di coordinamento, agendo sui meccanismi di trasformazione e puntando a renderli compatibili con la tutela e valorizzazione ambientale. La ricerca dell'equilibrio ambientale, obiettivo del PTR, si ottiene contenendo le pressioni entro soglie di criticità per il sistema ambientale, per esempio le emissioni inquinanti, sonore e elettromagnetiche, e migliorandone le funzionalità, anche attraverso il Piano Regionale di Qualità dell'Aria (PRQA). Molto importante è perseguire un rapporto tra agricoltura e territorio, minacciato da urbanizzazioni esasperate, non solo per salvaguardare una risorsa produttiva, ma anche per garantire un equilibrio idrogeologico e di tutela del suolo, con particolare attenzione ai suoli collinari e montani dove la valorizzazione dell'agricoltura implica anche quella della conservazione del presidio umano e del paesaggio. Il PTR deve impostare inoltre scenari e strumenti in grado di accompagnare il settore agricolo negli inevitabili cambiamenti indotti dall'allargamento del potenziale mercato, ma anche dalla riduzione delle risorse e dall'introduzione a minor costo dei prodotti, difendendo le valenze economiche, ambientali e sociali.

L'accessibilità alla città policentrica lombarda non è nei soli collegamenti con Milano, di primaria importanza, ma nella possibilità di accesso nel tempo di uso urbano delle funzioni della città policentrica: questo equivale a dire che Lentate, nel momento in cui gode di una accessibilità urbana alla città policentrica, può vivere la totalità degli insediamenti della città milanese-lombarda di cui è parte.

Gli interventi identificati dal PRT definiscono un insediamento policentrico, per il quale una prima categoria di effetti sul territorio metropolitano è ipotizzabile a livello di ricollocazione di funzioni sul territorio, e quindi di nuova gerarchia funzionale rispetto all'area metropolitana milanese in funzione dell'accessibilità. Ad esempio, la realizzazione di infrastrutture di gronda per l'aggiramento del nodo di Milano produce sull'area interessata effetti non solo trasportistici e di accessibilità (immediatamente percepibili), bensì crea anche effetti sulle caratteristiche territoriali e di utilizzo dei suoli, che occorre governare.

La costruzione di infrastrutture quali la Pedemontana, la Tangenziale Est Esterna e la gronda ferroviaria Nord Milano ha effetti a livello di accessibilità diretta valutabili in:

- aumento della domanda di traffico sovracomunale sull'asse della Pedemontana, la quale avrà prevalentemente la funzione di gronda per il traffico privato sistematico che oggi percorre le strade secondarie dell'area briantea, per raggiungere gli assi di penetrazione radiale del quadrante nord/nord-est, con conseguente cospicuo miglioramento dei tempi di spostamento tangenziale;
- aumento della domanda di traffico "satellitare" rispetto a Milano sull'itinerario oggi coperto dalla strada provinciale "della Cerca"; la Tangenziale Est Esterna si troverà probabilmente investita della funzione di drenaggio del traffico di aggiramento di Milano da nord verso est, funzione oggi svolta dalla Tangenziale Est (A51);

- effetti dai possibili risvolti negativi per il livello di servizio della rete est milanese qualora la messa in esercizio della Bre.Be.Mi. e del tratto di Tangenziale Est Esterna tra Rivoltana e Cassanese avvenga in tempi differiti;
- creazione di un sistema di servizi ferroviari passeggeri tangenziali tra Saronno/Busto A./Gallarate, Seregno e Bergamo, qualora la capacità residua della gronda merci lo consenta e qualora vengano riattivate le stazioni sulla tratta riqualificata Saronno-Seregno.

In prima analisi, perciò, la realizzazione di assi di scorrimento tangenziali e funzionali ai collegamenti internazionali esplicherà gli effetti più evidenti sulla mobilità locale e sovralocale, con possibili effetti a medio-lungo termine sulla "identità" dei territori interclusi e sullo stesso ambito di pianificazione "metropolitana". Il completamento delle infrastrutture di collegamento a questi due poli, e fra di essi (es: riqualificazione SS33 del Sempione, terzo binario Rho-Gallarate), rende ipotizzabile lo sviluppo di un sistema di relazioni reciproche da cui trarrebbe immediato vantaggio il territorio attraversato. Quest'ultimo -occorre ricordarlo- è caratterizzato da elevata densità insediativa nell'area dell'asse del Sempione, mentre ha ampio margine di sviluppo insediativo nell'area che verrà servita dalla Boffalora-Malpensa. Il risultato possibile è quello di sviluppo di un polo territoriale ad elevata accessibilità nel quadrante ovest milanese, che potrebbe comprendere anche Novara come nodo secondario di gravitazione.

Un'ultima ma non secondaria categoria di effetti riguarda la separazione geografica tra nodi con funzione di servizio ai passeggeri e nodi merci. Il fenomeno è sicuramente sotteso alla realizzazione dei collegamenti ferroviari ad alta capacità, integrati alle infrastrutture di gronda, ed è riscontrabile nella formazione di "stazioni di porta" sul nodo ferroviario, a cui fa da contrasto la collocazione dei terminal merci in aree sempre più esterne alla metropoli, quali l'asse del Sempione, il segmento Melzo-Treviglio e soprattutto il nodo di Novara, favorito dall'essere situato su un corridoio merci internazionale (in fase di realizzazione) ad alta capacità (Genova-Sempione). Della separazione funzionale dei nodi di interscambio beneficia sicuramente il livello di servizio delle infrastrutture, grazie alla minore commistione fra tipologie di traffico. La problematica conseguente allo spostamento verso l'esterno dei nodi merci è però quella di assicurare il servizio di distribuzione merci nel polo di consumo e commerciale costituito dalla metropoli milanese. Ciò avviene attualmente a partire da piattaforme esterne gestite dagli operatori logistici specializzati e dalla grande distribuzione organizzata. Parallelamente alla politica di interventi infrastrutturali, si segnala il ruolo determinante del miglioramento dei servizi di trasporto pubblico nell'innervamento del territorio. In questo ambito, gli interventi fondamentali sono: l'aumento di capacità ferroviaria per le linee "storiche" Milano-Treviglio e Milano-Novara determinato dalla realizzazione delle linee ad Alta Capacità/Alta Velocità, con conseguente possibilità di incremento (ancora non quantificabile) dell'offerta di servizi ferroviari regionali; la piena realizzazione del Servizio Ferroviario Regionale (SFR), attraverso l'attuazione dell'omonimo Piano promosso dalla Regione Lombardia permetterà una più elevata accessibilità a Milano, in termini di frequenza, velocità, cadenzamento dei servizi, e l'integrazione nel sistema metropolitano milanese di aree oggi servite dalla ferrovia, ma collegate a Milano solo attraverso i grandi nodi ferroviari passeggeri (Milano Centrale, Porta Garibaldi, Lambrate). Inoltre, attraverso l'istituzione di

servizi interpolo senza interscambio a Milano, il S.F.R contribuirà alla creazione di un sistema regionale multipolare e non esclusivamente "milanocentrico".

Il **Documento di Piano** è l'elaborato di raccordo tra tutte le altre sezioni del PTR poiché, in forte relazione con il dettato normativo della l.r.12/05, definisce gli **obiettivi di sviluppo socio economico della Lombardia** individuando 3 macro-obiettivi (principi ispiratori dell'azione di Piano con diretto riferimento alle strategie individuate a livello europeo) e 24 obiettivi di Piano. La declinazione degli obiettivi è strutturata secondo due logiche: dal punto di vista tematico e dal punto di vista territoriale. La declinazione territoriale è effettuata sulla base dell'individuazione di **sistemi territoriali** considerati come chiave di lettura del sistema relazionale a geometria variabile ed integrata, che si attiva e si riconosce spazialmente nel territorio: Sistema Metropolitano, Sistema della Montagna, Sistema Pedemontano, Sistema dei Laghi, Sistema della Pianura Irrigua, Sistema del Fiume Fiume Po e Grandi Fiumi di Pianura.

Il comune di Lentate fa parte di tre differenti sistemi territoriali, secondo quando indicato nella Tav. 4 del Documento di Piano del PTR. Per ciascuno di essi il PTR esplicita una serie di obiettivi, di seguito riportati, ciascuno dei quali è posto in relazione con quelli generali del PTR e di cui qui di seguito se ne riportano i riferimenti in parentesi.

Sistema territoriale metropolitano (settore occidentale)

- ST1.1. Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale (obiettivi PTR 7, 8, 17).
- ST1.2. Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale (14, 17).
- ST1.3. Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità (16, 17).
- ST1.4. Favorire uno sviluppo e riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia (2, 13).
- ST1.5. Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee (2, 12, 24).
- ST1.6. Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili (2, 3, 4).
- ST1.7. Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche territoriali (3, 4, 5, 9, 14, 19, 20, 21).
- ST1.8. Riorganizzare il sistema del trasporto merci (2, 3).
- ST1.9. Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza (11, 23, 24).
- ST.1.10 Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio (5, 12, 18, 19, 20).

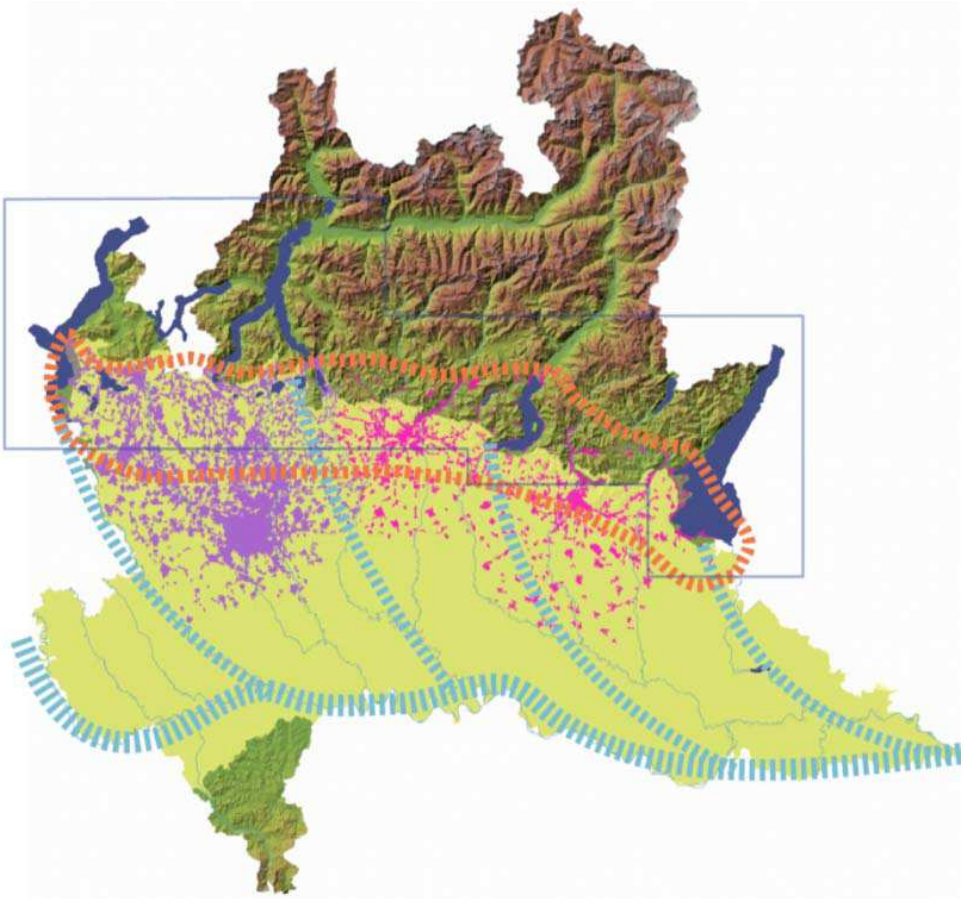
Sistema territoriale pedemontano

- ST3.1. Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche) (14, 16, 17, 19).
- ST3.2. Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell'inquinamento ambientale e la preservazione delle risorse (7, 8, 17).
- ST3.3. Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa (13).
- ST3.4. Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata (2, 3, 4).
- ST3.5. Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio (2, 20, 21).
- ST3.6. Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola (10, 14, 21).
- ST3.7. Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano (5, 6, 14).
- ST3.8. Incentivare l'agricoltura e il settore turistico-ricreativo per garantire la qualità dell'ambiente e del paesaggio caratteristico (10, 14, 18, 19, 21).
- ST3.9. Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendole l'accessibilità alle nuove infrastrutture evitando l'effetto "tunnel" (6, 24).

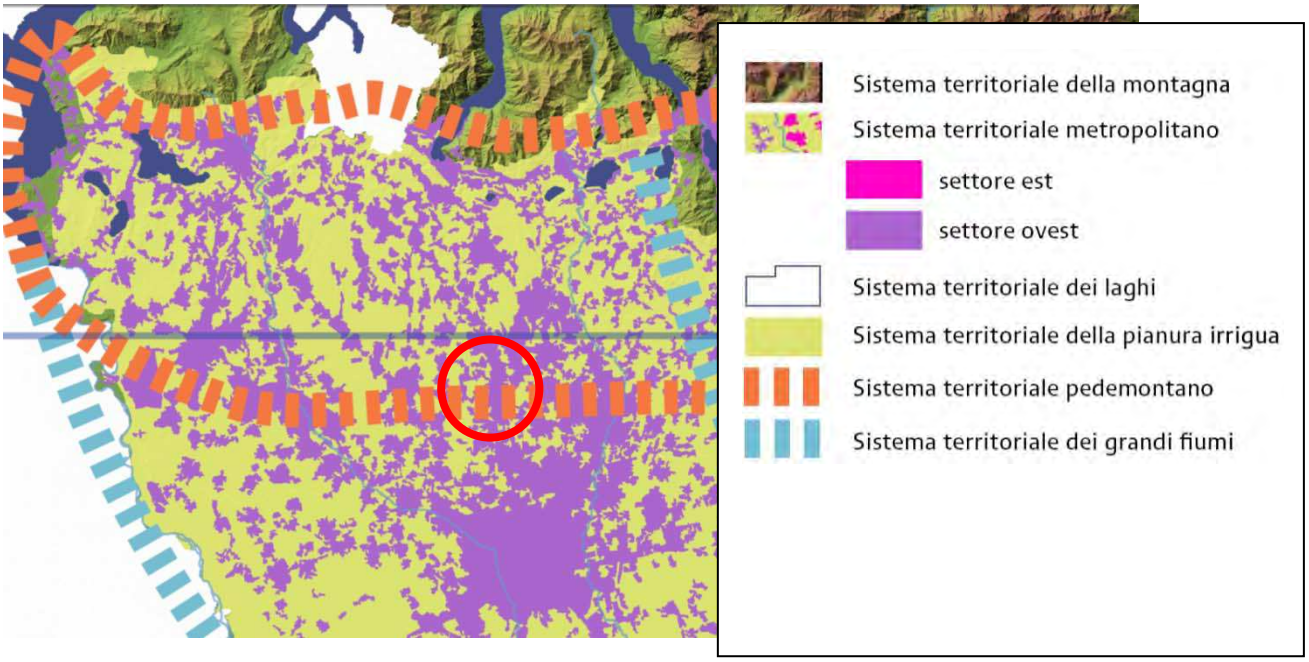
Sistema territoriale della pianura irrigua

- ST5.1. Garantire un equilibrio tra le attività agricole e zootecniche e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche, promuovendo la produzione agricola e le tecniche di allevamento a maggior compatibilità ambientale e territoriale (8, 14, 16).
- ST5.2. Garantire la tutela delle acque ed il sostenibile utilizzo delle risorse idriche per l'agricolture, in accordo con le determinazioni assunte nell'ambito del Patto per l'Acqua, perseguire la prevenzione del rischio idraulico (4, 7, 8, 14, 16, 18).
- ST5.3. Tutelare le aree agricole come elemento caratteristico della pianura e come presidio del paesaggio lombardo (14, 21).
- ST5.4. Promuovere la valorizzazione del patrimonio paesaggistico e culturale del sistema per preservarne e trasmetterne i valori, a beneficio della qualità della vita e come opportunità per l'imprenditoria turistica locale (10, 18, 19).
- ST5.5. Migliorare l'accessibilità e ridurre l'impatto ambientale del sistema della mobilità, agendo sulle infrastrutture e sul sistema dei trasporti (2, 3, 4, 7, 8, 9, 13, 17).
- ST5.6. Evitare lo spopolamento delle aree rurali, migliorando le condizioni di lavoro e differenziando le opportunità lavorative (3, 5).

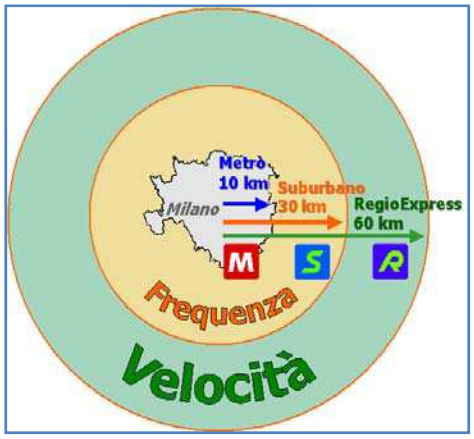
I sistemi territoriali del PTR: visione complessiva



I sistemi territoriali del PTR: dettaglio



2.4.1. Il servizio ferroviario regionale

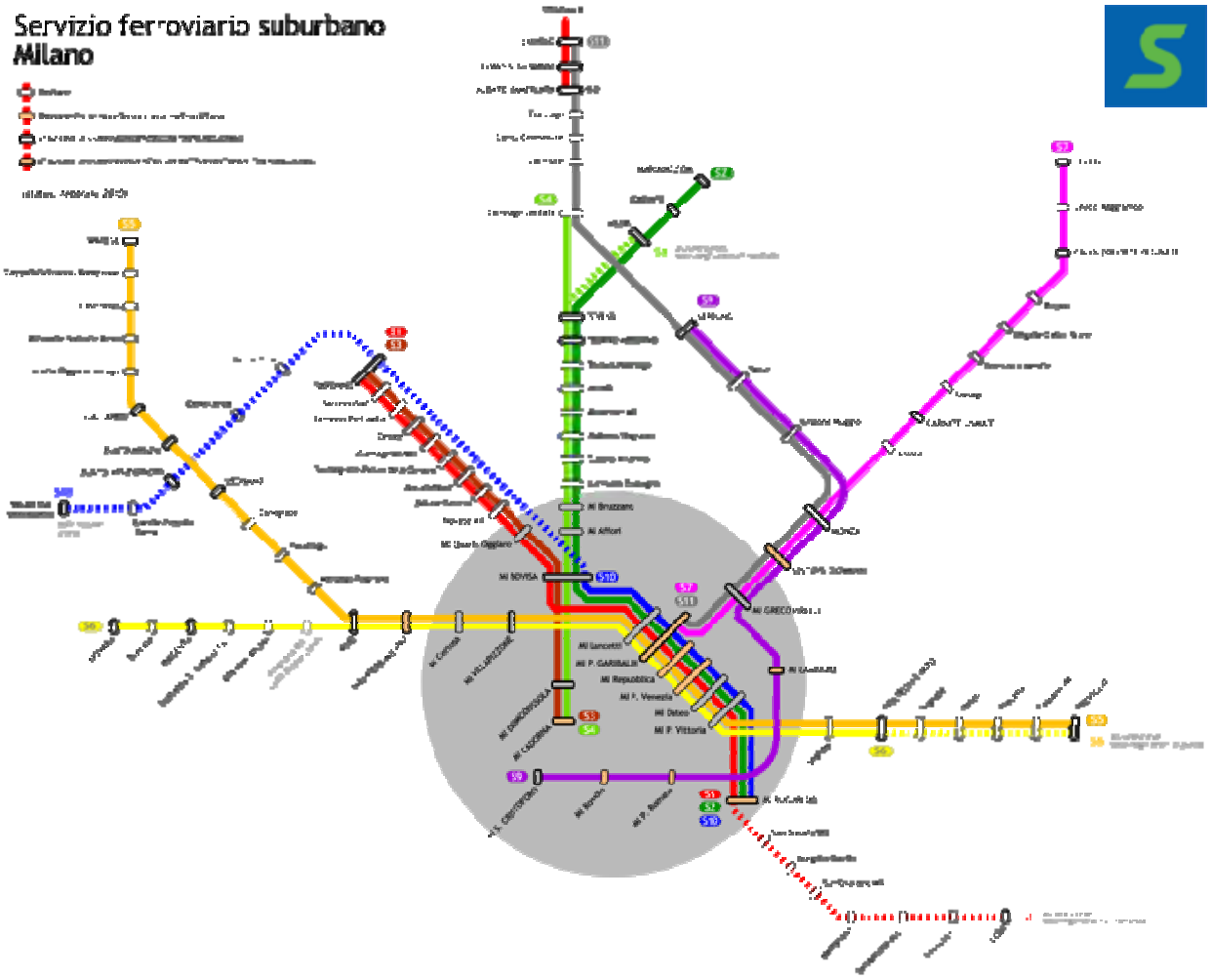


Il programma triennale del Servizio Ferroviario Regionale che stabilisce la struttura generale del servizio regionale e suburbano, indica con il termine "**linea S**" il nome commerciale del nuovo servizio suburbano. È attualmente composto da 10 linee, gestite da Trenitalia e LeNord. La rete offre un collegamento fra i centri dell'area metropolitana e la città di Milano, permettendo coincidenze più veloci tra i treni, la metropolitana milanese e le linee urbane ATM.

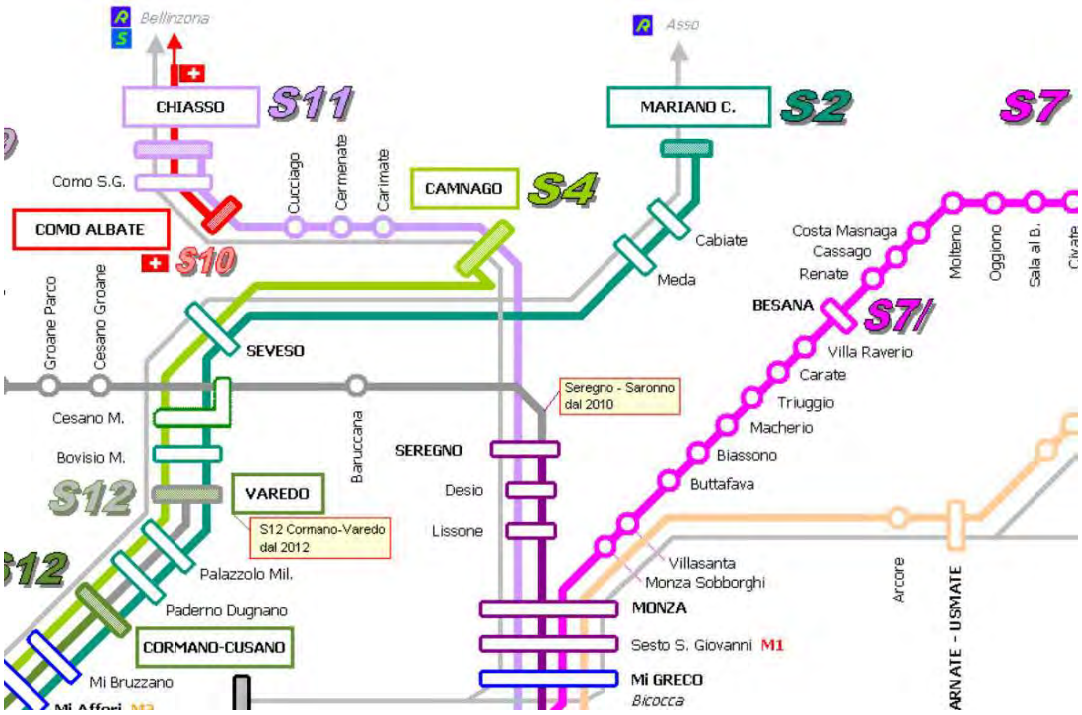
Fulcro del servizio è il passante ferroviario, una galleria che attraversa la città da nord-ovest a est dove confluiscono molte delle "linee S" raggiungendo una frequenza media di 6 minuti, e ha la funzione di distribuire il traffico dei passeggeri sulla rete di metropolitane e le linee di forza in superficie. La distinzione del servizio suburbano da quello regionale si ispira alla RER parigina e alle S-Bahn delle città tedesche, austriache e svizzere. Questo servizio deve rispondere a precise caratteristiche, vere e proprie specifiche progettuali utilizzate nella realizzazione degli orari delle linee S e caratterizzate da:

- servizio limitato a un'area di raggio non superiore a 30-50 km attorno al capoluogo;
- effettuazione di tutte le fermate lungo il percorso;
- identificazione della linea con un numero caratteristico (S1, S2, ...);
- costanza dei capolinea per tutte le corse di una stessa linea;
- frequenza costante di almeno 30 minuti per tutta la giornata;
- arco di servizio esteso dalle 6 a mezzanotte;
- servizio identico per tutti i giorni della settimana e dell'anno;
- tracciatura simmetrica degli orari, per offrire le medesime corrispondenze in entrambi i sensi di marcia.

La stazione ferroviaria di Camnago è attualmente il capolinea della linea S4 Camnago – Milano Cadorna e in futuro vedrà l'attestazione del capolinea anche della linea S9, che attualmente si attesta a Seregno, verso Abbiategrasso.

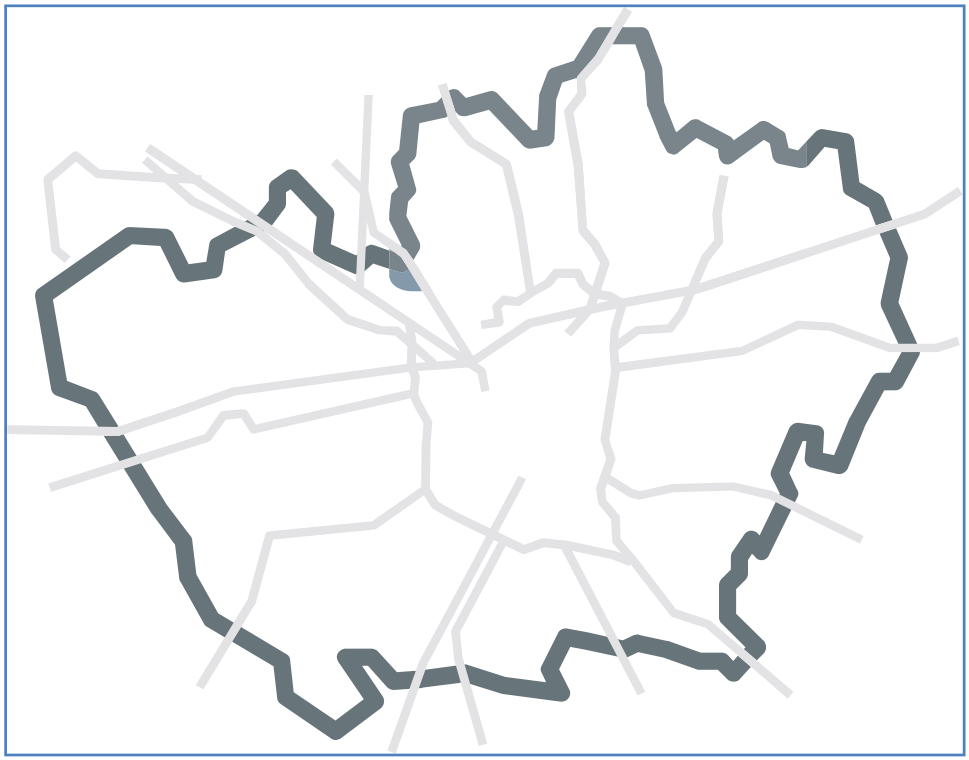


Fonte: Regione Lombardia



2.5. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Nella redazione del nuovo strumento urbanistico comunale è indispensabile leggere e recepire le indicazioni fornite dal Piano Provinciale per improntare uno sviluppo comunale coerente a politiche ed obiettivi di area vasta.



La Provincia, con il processo avviato dalle recenti riforme amministrative (L. 59/1997, D.Lgs. 112/1998) e recepito dalla Regione Lombardia con la L.R. 1/2000, consolida i poteri di amministrazione attiva già previsti dall'art. 20 del T.U. degli enti locali (D.Lgs. 267/2000) e assume, tra le funzioni prioritarie, quella della redazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Nel dettare il nuovo ordinamento delle autonomie locali la L. 142/1990 (abrogata dal D.Lgs. 267/2000) attribuisce alla Provincia competenze in ordine alla predisposizione e adozione del proprio piano territoriale di coordinamento ed enuncia principi innovativi in tema di partecipazione al processo di formazione delle scelte. La legge attribuisce al piano la valenza di atto di programmazione generale a cui compete l'individuazione degli indirizzi strategici di assetto del territorio, con particolare riferimento al quadro delle infrastrutture, agli aspetti di salvaguardia paesistico-ambientale, all'assetto idrico, idrogeologico ed idraulico forestale, previa intesa con le autorità competenti in materia. In particolare, l'art. 57 del D.Lgs. 112/1998 prevede che il piano territoriale di coordinamento provinciale possa assumere il valore e gli effetti "(...) dei piani di tutela nei settori della protezione della natura, della tutela dell'ambiente, delle acque e della difesa del suolo e della tutela delle bellezze naturali (...)" in presenza di due condizioni: un'esplicita previsione, in tal senso, da parte della legge regionale e il recepimento, nel PTCP, delle disposizioni

di cui ai diversi strumenti attraverso il perfezionamento di apposite Intese tra la Provincia e le amministrazioni competenti. Un aspetto rilevante è inoltre quello connesso all'attribuzione al PTCP, da parte della L.R. 18/1997, ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs. 490/1999 (abrogate) della valenza paesistico-ambientale. Secondo quanto previsto dalla L.R. 18/1997 e indicato nel documento "Criteri relativi ai contenuti di natura paesistico-ambientale del piano territoriale di coordinamento provinciale" (D.G.R. 29 dicembre 1999, n. 6/47670), il PTCP, ai fini della tutela e valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e sulla base di un'analisi delle caratteristiche fisiche, naturali e socio-culturali del territorio, individua:

- i sistemi territoriali, definiti in base ai caratteri paesistico-ambientali;
- le zone di particolare interesse paesistico-ambientale, incluse le aree vincolate ai sensi della L. 1497/1939 e della L. 431/1985 (ora D.Lgs. 490/2000-Titolo II);
- i criteri per la trasformazione e l'uso del territorio, volti alla salvaguardia dei valori ambientali protetti.

Il PTCP è costituito da 6 carte di sintesi scaturite da approfondite analisi. Le indicazioni contenute nel PTCP vengono esplicitate tramite spazializzazione in sette carte di sintesi, che costituisco gli elaborati finali e i criteri guida a cui fare riferimento nella trasformazione del territorio provinciale. La cartografica tematica prodotta dal Piano si articola in:

- Tavola 1: sistema insediativo-infrastrutturale che individua i centri di rilevanza sovracomunale, le aree e gli interventi di rilevanza sovracomunale, lo schema generale delle reti infrastrutturali e i collegamenti strategici.
- Tavola 2: difesa del suolo, che individua le tematiche di assetto idrogeologico e dello sfruttamento del suolo (aree dismesse, aree di bonifica, discariche, cave etc).
- Tavole 3: sistema paesistico ambientale, che individua gli ambiti di valenza paesistica e naturalistica, i parchi urbani, le aree per la fruizione, i parchi culturali, i centri storici e gli insediamenti di antica formazione, i parchi regionali, le riserve naturali, i siti di importanza comunitaria, i parchi locali di interesse sovracomunale, le aree a vincolo e a rischio archeologico.
- Tavola 4: rete ecologica, che descrive il progetto di rete ecologica articolata nei diversi elementi strutturali che la compongono e individua le zone che presentano caratteri di degrado e di frammentazione, le aree agricole esterne agli ambiti urbani.
- Tavola 5: sistema dei vincoli paesistici ed ambientali, che individua le aree e gli elementi oggetto di tutela ai sensi di legge in materia paesistico-ambientale.
- Tavola 5 bis: piano stralcio per l'assetto idrogeologico, che contiene le indicazioni del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) dell'autorità di Bacino del fiume Po.
- Tavola 6: unità paesistico-territoriali, che fornisce un'interpretazione del paesaggio secondo ambiti unitari e significativi in base ai criteri fisiografici, geomorfologici e pedoagronomici.

Mentre la cartografia tematica inerente il sistema insediativo ed infrastrutturale possiede carattere di indirizzo per quanto riguarda le scelte localizzative e assume carattere prescrittivo

solo per il sistema viabilistico futuro; la cartografia riguardante gli aspetti ambientali e paesistici possiede carattere normativo e prescrittivo. La legge Regionale Urbanistica definisce all'art. 4 che la pianificazione sovralocale, rappresentata da PTR ed il PTCP, possiede efficacia di orientamento ed indirizzo, fatte salve le previsioni che, ai sensi della 12/05, abbiano efficacia prevalente e vincolante.

Sempre la L.R. 12/2005 apporta alcune modifiche ai contenuti del Piano Provinciale e ai livelli di cogenza delle disposizioni in esso contenute. Sono fondamentalmente tre i principali elementi innovativi che riguarderanno l'adeguamento del PTCP:

1. il processo di Valutazione Ambientale Strategica, che dovrà accompagnare ed integrare l'elaborazione del Piano stesso e dovrà introdurre obiettivi e criteri che assicurino la sostenibilità delle azioni previste.
2. La partecipazione, che riguarderà anche l'elaborazione della VAS, dovrà ricercare il consenso sulle soluzioni progettuali e saper cogliere le opportunità offerte dal confronto con i soggetti partecipanti. Vengono dunque previsti tavoli istituzionali, tavoli allargati ai soggetti portatori di interessi differenziati della società civile e quelli delle autorità con competenze ambientali.
3. Il monitoraggio, quale strumento di verifica del raggiungimento degli obiettivi e ri-orientamento flessibile delle azioni, qualora gli obiettivi non siano stati adeguatamente perseguiti o siano stati male formulati.

2.5.1. Obiettivi, finalità e caratteri distintivi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il PTCP assume come proprio campo d'interesse l'intero territorio provinciale e individua le proprie scelte tenendo conto degli indirizzi e dei progetti di competenza regionale e delle scelte di competenza comunale. Il piano promuove, indirizza e coordina i processi di trasformazione territoriale di interesse provinciale e, indirettamente, orienta i processi di sviluppo economico e sociale in modo coerente con la pianificazione e la programmazione regionale. Il piano territoriale ha carattere flessibile e processuale, mostrandosi aperto a successivi completamenti e integrazioni e costituisce un quadro di riferimento in costante evoluzione per il sostegno alle decisioni. Il PTCP, sulla base della condivisione degli obiettivi e della partecipazione nella gestione delle scelte, si rifà al principio di sussidiarietà nel rapporto con gli enti locali e affida la sua attuazione alle capacità e alle responsabilità degli interlocutori pubblici e privati locali. La concertazione e la partecipazione vengono individuati come aspetti procedurali fondamentali su cui è stato costruito lo strumento pianificatorio. Inoltre, viene data enfasi al carattere flessibile del piano, che dovrà cercare la propria coerenza e legittimità sempre più nei processi di trasformazione territoriale intesi soprattutto nella loro componente dinamica e locale. Il piano ha efficacia normativa in tema paesistico-ambientale e può esplicare le sue competenze per i contenuti paesistici ai sensi della L.R. 12/05 e del piano territoriale paesistico regionale. "Tutti gli obiettivi generali e specifici del PTCP sono riconducibili a tre strategie fondamentali che ne costituiscono la base fondante:

- **L'ecosostenibilità**, ossia l'assunzione di criteri di sviluppo sostenibile nella definizione di tutte le politiche di programmazione, con particolare attenzione all'attivazione di alcune categorie specifiche di azione relative alla riduzione della pressione di inquinamento, al miglioramento della raccolta differenziata e del riciclaggio dei rifiuti, allo sviluppo della mobilità secondo criteri di minimizzazione degli impatti, alla promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di tecnologie innovative ecocompatibili, alla reintroduzione di elementi naturalistici mediante la costruzione di una rete ecologica provinciale.
- **La valorizzazione paesistica**, che assume valore primario e carattere di assoluta trasversalità nei diversi settori di intervento economico e di pianificazione spaziale, con l'obiettivo di definire strategie settoriali e territoriali capaci di promuovere uno sviluppo realmente sostenibile assumendo il paesaggio quale espressione della qualità delle componenti che costituiscono il territorio e delle loro relazioni come base di valutazione su cui misurare la qualità dello sviluppo insediativo ed economico.
- **Lo sviluppo economico**, basato sulla creazione delle infrastrutture e delle condizioni territoriali adatte a favorire una crescita equilibrata oltre che su iniziative di marketing territoriale che possano valorizzare l'attrattività e la competitività del territorio della Provincia di Milano nel contesto delle grandi aree urbane europee e mondiali".

Sono stati individuati cinque macro obiettivi, trasversali alle diverse componenti territoriali, che vanno a costituire le politiche e le azioni che il PTCP dovrà perseguire per il raggiungimento di uno "sviluppo economico sostenibile", così suddivisi:

1. riequilibrio ecosistemico fondato sulla ricostruzione di una rete ecologica;
2. riduzione dei carichi inquinanti;
3. razionalizzazione del sistema infrastrutturale e trasportistico;
4. tutela e valorizzazione del sistema paesistico-ambientale;
5. valorizzazione delle potenzialità economiche.

Questi vengono così declinati in obiettivi generali che delineano, per le differenti componenti territoriali, lo scenario complessivo di lungo periodo, riconducibili ai tre sistemi territoriali:

1. paesistico-ambientale e di difesa del suolo;
2. infrastrutturale della mobilità;
3. insediativo.

2.5.2. Articolazione del PTCP

Il piano assume carattere orientativo, prestazionale e prescrittivo.

1. Possiedono carattere orientativo gli indirizzi e le direttive che esprimono le finalità del PTCP in scelte e priorità; inoltre hanno valenza non prescrittiva gli indirizzi che orientano i comportamenti dei soggetti interessati dalle indicazioni di lungo periodo.
2. Possiedono carattere prestazionale le indicazioni sui criteri urbanistici e territoriali e paesistico-ambientali da adottare per la valutazione del sistema insediativo.

3. Possiedono carattere prescrittivo le tutele paesistico ambientali e le salvaguardie urbanistico-territoriali.

L'insieme dei dispositivi costituisce il riferimento per gli interventi ai vari livelli, da quelli sovra-provinciali fino a quelli comunali. Gli indirizzi del PTCP costituiscono il quadro di orientamento per le azioni dei soggetti pubblici e privati e riguardano:

- la localizzazione delle funzioni di eccellenza e/o di particolare rilevanza economica e sociale.
- le priorità di scelta e i criteri di realizzazione delle reti infrastrutturali e delle modalità di trasporto.
- I criteri di espansione degli insediamenti urbani e dei centri edificati.
- La valorizzazione del sistema paesistico – ambientale.
- I riferimenti per le aree di coordinamento intercomunale.

Le indicazioni identificano le modalità di coordinamento delle azioni dei soggetti pubblici e privati verso le finalità del PTCP e si riferiscono anche agli strumenti per la gestione e per l'attuazione del PTCP. Esse si articolano in:

- procedure per il recepimento e l'adeguamento delle indicazioni e degli indirizzi dei piani extra – provinciali.
- Procedure per gestione del PTCP rispetto sia alla sua attuazione, sia alle scelte dei piani provinciali di settore.
- Procedure per la formazione, la verifica e il coordinamento dei PRG.

Le indicazioni per lo sviluppo insediativo costituiscono dei riferimenti puntuali, individuati sulla base di specifici criteri di valutazione e delle conoscenze disponibili, rispetto ai quali i soggetti pubblici e privati interessati dovranno confrontarsi.

I criteri di valutazione si articolano sulla base dei seguenti fattori:

- Urbanistico-territoriali, che comprendono gli indicatori e i parametri insediativi che i comuni singolarmente o aggregati, adottano o che considerano sia per le nuove scelte insediative, sia per rivedere eventuali previsioni non coerenti con gli indirizzi del PTCP.
- Paesistico-ambientali, che riguardano i criteri che i comuni, singolarmente o aggregati, adottano al fine di orientare le trasformazioni del paesaggio e dell'ambiente verso condizioni di maggiore qualità.

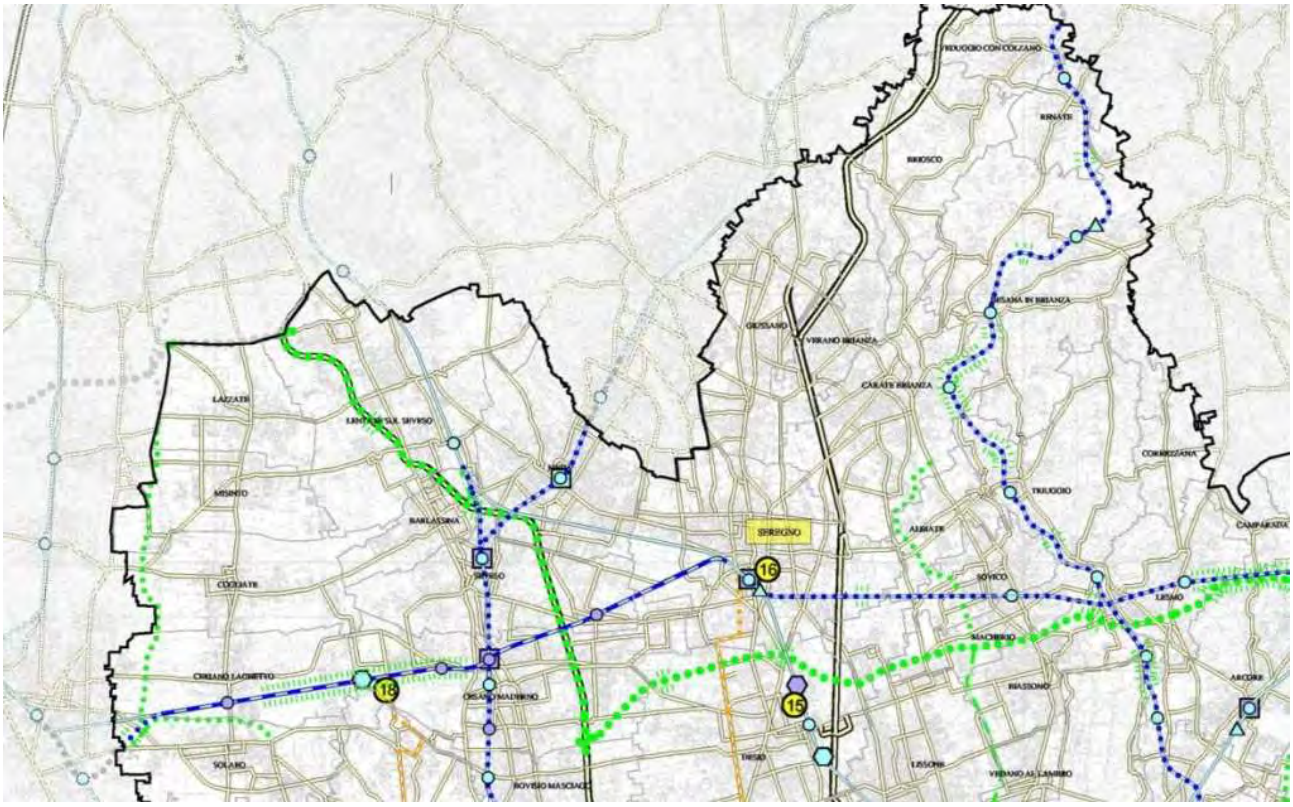
Le prescrizioni di tutela interessano le risorse paesistiche ed ambientali non negoziabili perché di rilevante qualità ecologica, estetica o storico-culturale, mentre le prescrizioni di salvaguardia riguardano le parti di territorio soggette a rischi naturali o tecnologici o che consentono il mantenimento della funzionalità nel tempo delle infrastrutture esistenti o in quanto in esse è prevista la realizzazione d'interventi d'interesse sovracomunale. Le prescrizioni sono articolate in funzione del livello giuridico di appartenenza. Nelle carte del PTCP sono distinte le aree soggette a

regime di tutela di leggi nazionali, le aree soggette a regime di tutela di leggi ed atti di pianificazione regionale e ovviamente le aree soggette a regime di tutela del PTCP.

2.5.3. I contenuti delle tavole

Di seguito vengono riprodotte le tavole del PTCP che riguardano nello specifico il comune di Lentate sul Seveso, descrivendone i contenuti di carattere prescrittivo.

STRALCIO TAVOLA N. 1 "SISTEMA INSEDIATIVO - INFRASTRUTTURALE"



Sistema Insediativo

Centri di rilevanza sovracomunale

Aree e interventi di rilevanza sovracomunale

- 9 Area multifunzionale ex Falck - Sesto S.Giovanni
- 17 Museo della fotografia - Cinisello Balsamo
- 19 Polo culturale e di servizi - Castellazzo di Bollate
- 22 Progetto Bicocca-Ansaldo-Università Statale - Milano
- 23 Politecnico di Milano (Bovisa)

Sistema Infrastrutturale

Stazioni ferroviarie
- esistente
- previsto

Scali merci
- esistente
- programmato

Terminal intermodali e logistica raccordata
- esistente
- previsto

Ferrovie
- esistente
- programmato
- previsto

Metropolitane
- esistente
- programmato
- previsto

Interscambi con caratteristiche di intermodalità di eccellenza
- esistente
- previsto

Interscambi di rilevanza sovralocale
- esistente
- previsto

Interscambi con la rete metropolitana
- esistente
- previsto

Strade
- esistente 1 carreggiata
- esistente 2 carreggiate
- intervento programmato 1 carreggiata
- intervento programmato 2 carreggiate
- intervento previsto 1 carreggiata
- intervento previsto 2 carreggiate
- collegamento strategico con tracciato da definire

A B Alternative di tracciato

Confine provinciale

Confini comunali

Principali interferenze delle reti infrastrutturali previste e/o programmate con i gangli della rete ecologica e i corridoi ecologici

Fermate della metropolitana
- esistente
- programmato

Sistemi di trasporto pubblico a guida vincolata
- esistente
- programmato
- previsto

trasporto pubblico in sede protetta con tracciato da definire

La tavola evidenzia l'assetto strutturale del territorio provinciale, inteso come somma della componente insediativa e dei trasporti. La mobilità è considerata come componente essenziale alla vita sociale ed allo sviluppo economico del territorio, e pertanto l'adeguamento del capitale fisso sociale alle reali esigenze e necessità rappresenta uno degli obiettivi principali del Piano Provinciale. La tavola definisce il sistema infrastrutturale articolato nelle sue diverse componenti (ferrovia, strada principale o secondaria, scali merci, interporti...) e in base allo stato di attuazione, così definito:

- infrastrutture **esistenti;**
- infrastrutture **programmate**, riguardanti nuove reti o il completamento/potenziamento di quelle esistenti, con tracciati e progetti già definiti e programmati all'interno dei relativi strumenti di settore;
- opere **previste**, per le quali è definito un tracciato di massima ma non è stata raggiunta ancora un'intesa definitiva e sulle quali il processo partecipativo è ancora in fase "attiva"; rientrano sia i progetti condivisi ma non ancora approvati sia quelli in fase di discussione e verifica;
- i collegamenti **strategici**, con tracciato ancora de definire e che recepiscono schemi ed obiettivi di tipo sovra locale (Comunitari, statali o regionali) o che perseguono obiettivi strutturali di carattere provinciale ma su cui il processo di partecipazione e condivisione da parte degli enti ed associazioni locali è ancora in fase iniziale se non embrionale.

Il territorio comunale di Lentate si localizza al confine con la provincia di Como. La tavola mostra nel dettaglio la situazione di Lentate, interessata da 3 assi infrastrutturali principali (la nuova S.S. dei Giovi, la linea Milano-Asso delle Ferrovie Nord, che ha come capolinea della linea S4 la stazione di Camnago, la linea ferroviaria internazionale Milano – Como – Chiasso - Lugano). La tavola evidenzia come opera prevista, con un tracciato di massima che dovrebbe svilupparsi sull'attuale tracciato della superstrada, l'autostrada Pedemontana, mentre nulla dice relativamente al potenziamento dell'asse ferroviario versol il Gottardo all'interno del progetto europeo Genova – Rotterdam.

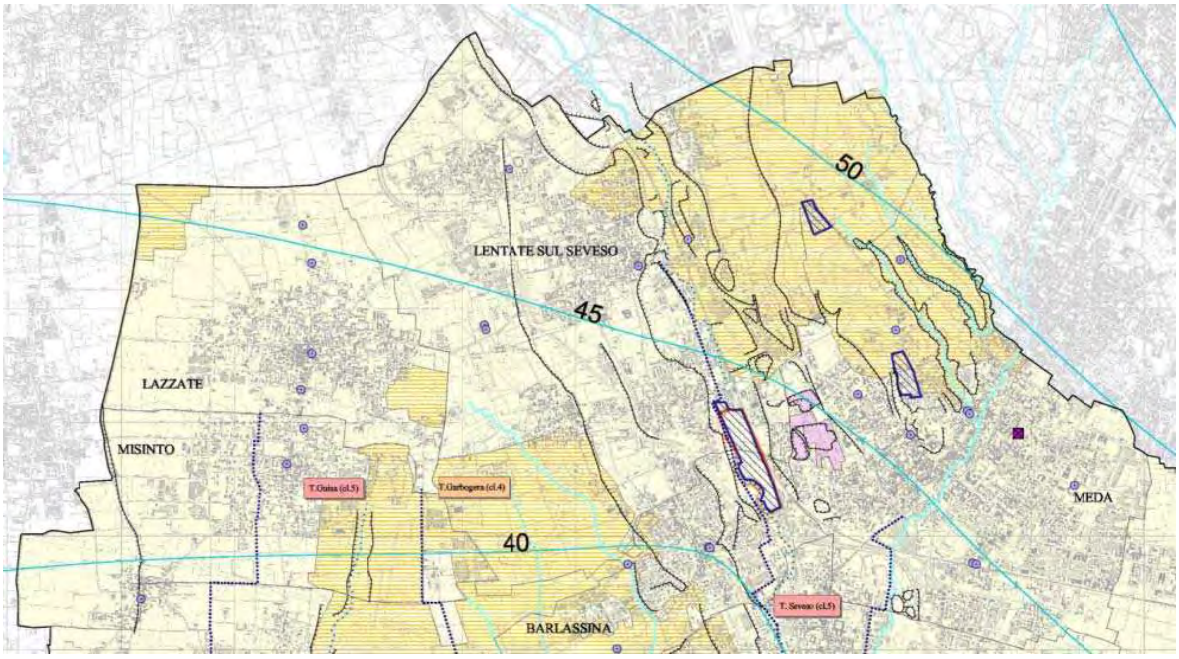
Art. 80 Assetto insediativo

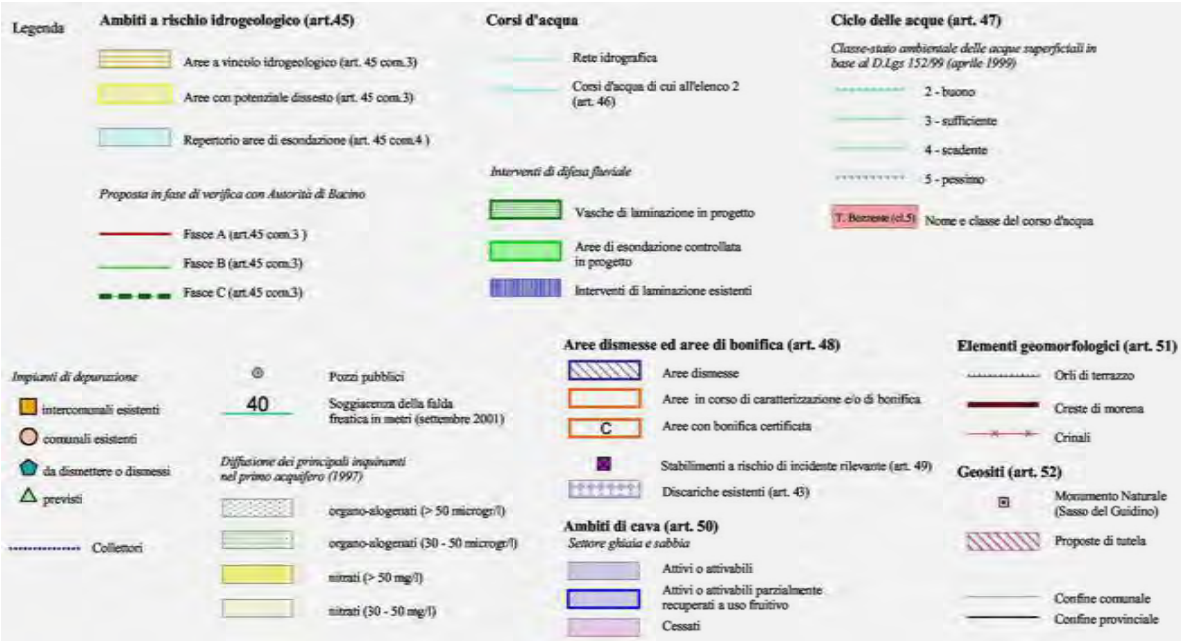
1. Il PTCP indica l'assetto del sistema insediativo provinciale, assume le scelte già concordate negli altri strumenti di programmazione negoziata, opera quelle strategiche concertate in sede di Tavoli istituzionale.

2. Al fine di promuovere politiche insediative sostenibili (...) il PTCP definisce la disciplina per orientare lo sviluppo degli insediamenti urbani e la localizzazione di categorie di interventi, in considerazione della valutazione degli effetti da essi indotti sul sistema territoriale provinciale, con particolare riguardo all'assetto paesistico lombardo.

3. Il programma citato al presente comma 1 può essere modificato ed integrato dai Comuni, d'intesa con la provincia (...). All'intesa partecipa anche la Regione nel caso il programma riguardi i contenuti del PRS.

STRALCIO TAVOLA N. 2/a "DIFESA DEL SUOLO"

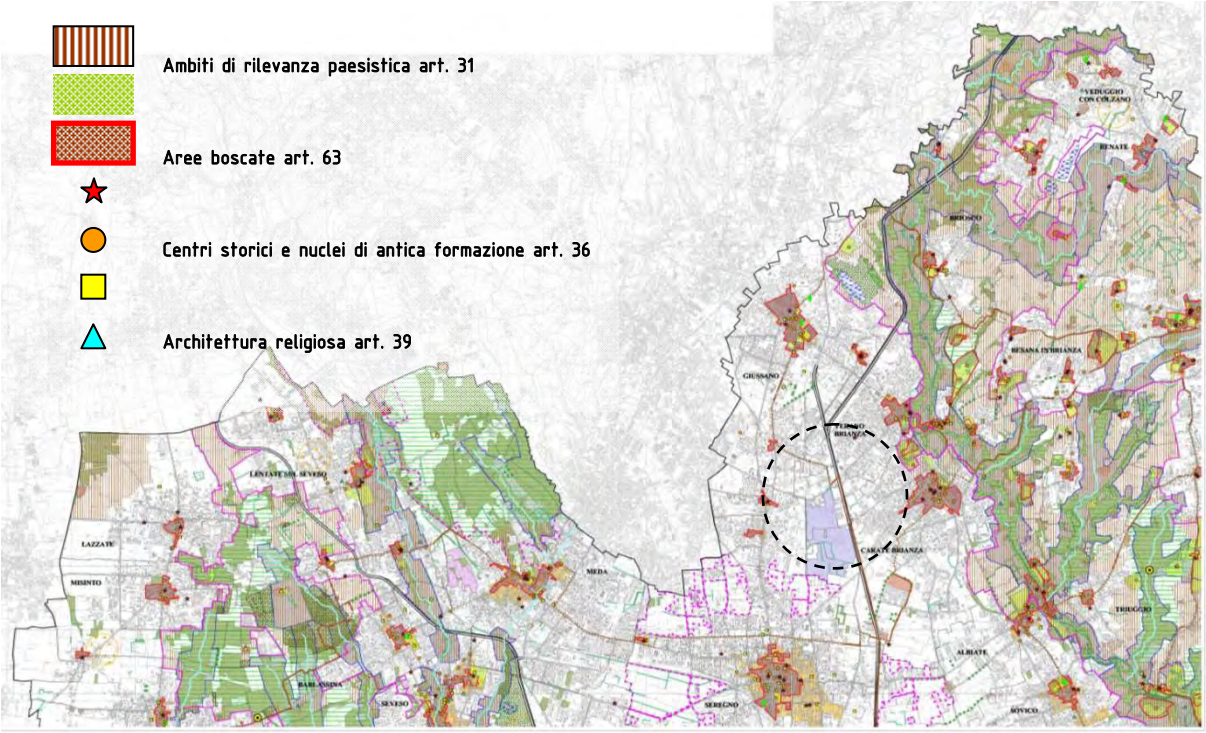


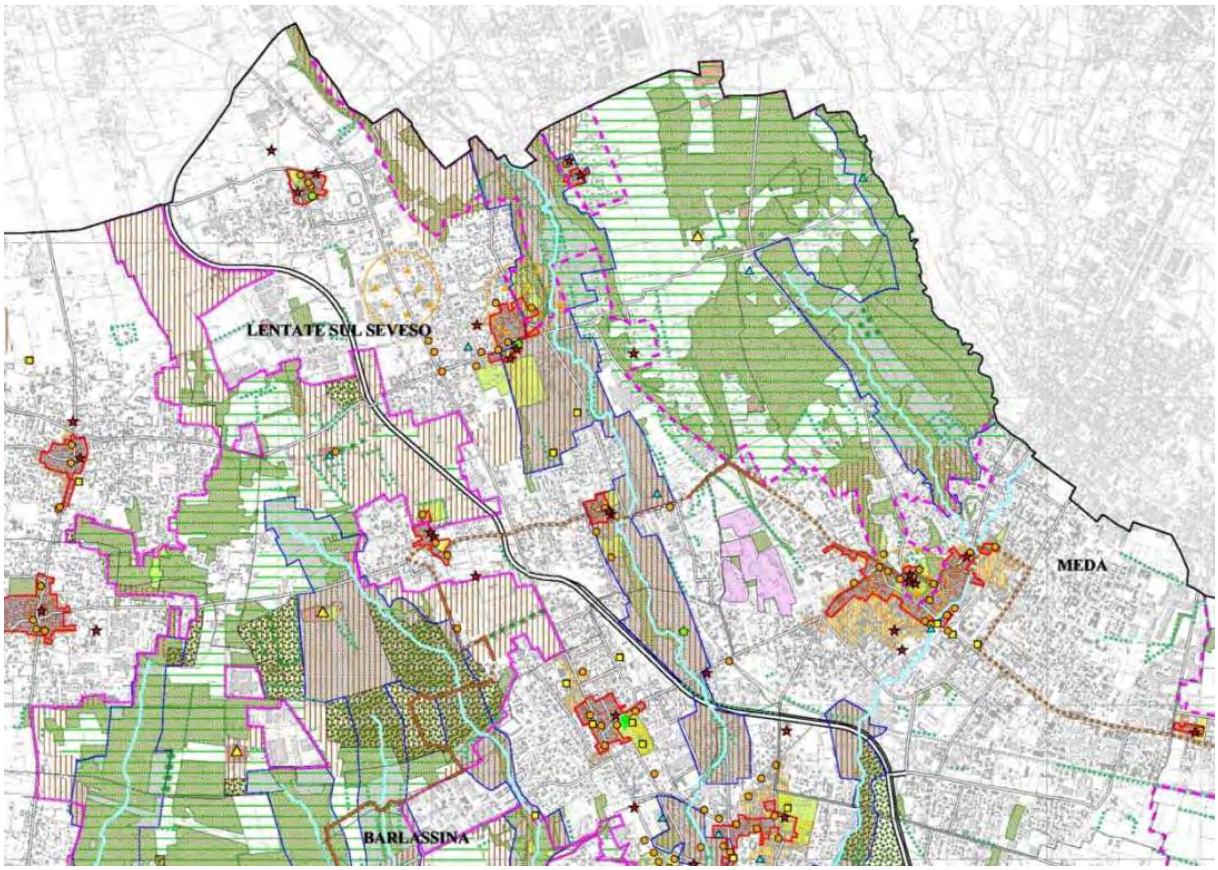


La tavola **2a** individua sul territorio comunale di Lentate alcuni elementi normati dall'apposita direttiva tecnica provinciale, alla quale si rimanda, e nello specifico:

- l'altipiano su cui si sviluppa il Parco della Brughiera, oltre ad una parte del territorio urbanizzato di Lentate in località "Lombarda", sono individuati come aree con potenziale dissesto, normati dall'art. 45 com. 3 del PTCP;
- è presente un collettore che attraversa il territorio comunale in direzione nord-sud che raccoglie le acque fognarie indirizzate all'impianto di depurazione di Varedo; sono individuati sette pozzi pubblici, prevalentemente localizzati in aree periurbane. Collettore e pozzi pubblici sono normati dall'art. 47 "Ciclo delle acque";
- è individuata un'area in corso di caratterizzazione (l'ex Parco Militare di Camnago) e due aree dismesse (una è ancora l'ex Parco Militare, l'alta è localizzata all'interno del Parco della Brughiera, in prossimità delle "quattro strade"). Questa tipologia di aree viene normata dall'art. 48 "Aree dismesse ed aree di bonifica";
- al confine con Meda, in prossimità del quartiere di via Padova, vengono individuati ambiti di cava cessati normati dall'art. 50 del PTCP, secondo cui per queste aree è possibile solo il recupero ambientale a fini naturalistici o per la localizzazione di servizi pubblici (comma 3 lettera b).

STRALCIO TAVOLA N. 3/a "SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE"





La tavola ha lo scopo di evidenziare gli ambiti a valenza paesaggistico-naturale, costituendo un quadro di riferimento per la valutazione preventiva e la redazione del piano comunale. Le azioni che il Piano Provinciale individua in merito a questo tema sono:

Art. 27 Valorizzazione

1. Riguarda:

- il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi individuati.

2. Gli interventi previsti devono essere compatibili con il principio di cui al comma 1 e possono essere subordinati a:

- programmi e progetti relativi alle azioni strategiche di cui al capo IV del presente Titolo;
- progetti e piani specifici individuati dai Comuni o altri Enti territoriali".

Art. 28 Riqualificazione

1. Riguarda:

- il recupero del territorio in un'ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico-ambientale;
- il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali, l'arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio;

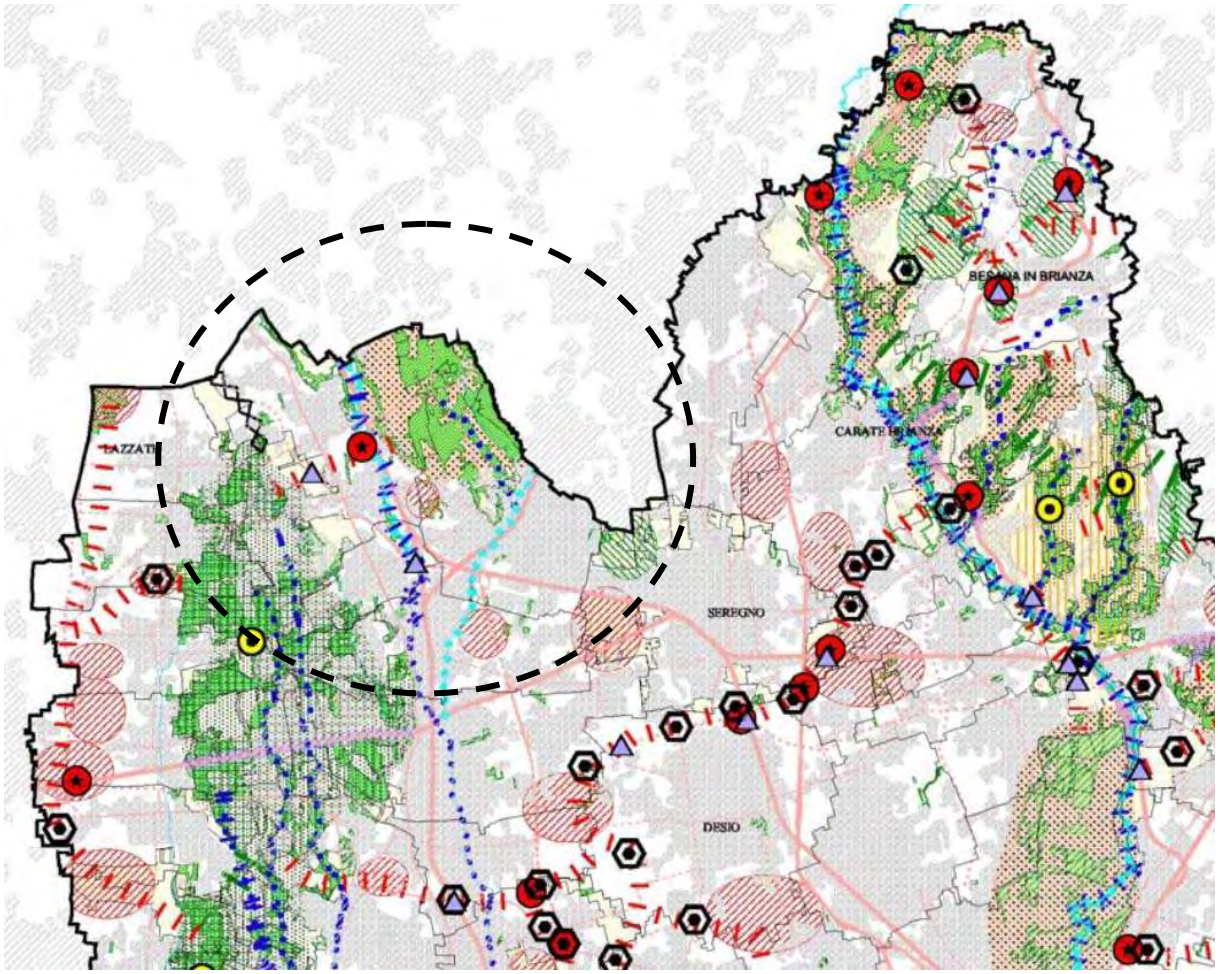
2. Gli interventi previsti devono essere compatibili con il principio di cui al comma 1 e possono essere subordinati a:

- programmi e progetti relativi alle azioni strategiche di cui al capo IV del presente Titolo;
- progetti e piani specifici individuati dai Comuni o altri Enti territoriali".

Il comune di Lentate presenta sul proprio territorio emergenze areali e puntuali che vengono tutelate dal PTCP e fra queste:

- il centro storico di Lentate, normato dall'art. 36 delle NTA del PTCP;
- i beni storico-artistici rappresentati dalle ville storiche, architetture religiose e civili non residenziali, normati dall'art. 39 delle NTA del PTCP;
- l'individuazione dei perimetri del PLIS.

STRALCIO TAVOLA N. 4 "RETE ECOLOGICA"



Rete ecologica (art. 56)

- Matrice naturale primaria
- Fascia a naturalità intermedia

Gangli (art. 57)

- Gangli principali
- Gangli secondari

Corridoi ecologici (art. 58)

- Corridoi ecologici primari
- Corridoi ecologici secondari
- Direttrici di permeabilità
- Principali corridoi ecologici dei corsi d'acqua
- Corsi d'acqua minori con caratteristiche attuali di importanza ecologica
- Corsi d'acqua minori da riqualificare a fini polivalenti
- Principali linee di connessione con il verde

Rete stradale esistente:

- autostrade
- statali
- provinciali
- Rete stradale programmata e/o prevista
- Urbanizzato
- Confine comunale
- Confine provinciale

- Varchi (art. 59)
- Barriere infrastrutturali (art. 60)
- Principali interferenze delle reti infrastrutturali previste e/o programmate con i corridoi ecologici (art. 60)
- Interferenze delle reti infrastrutturali previste e/o programmate con i gangli della rete ecologica (art. 60)
- Zone periurbane su cui attivare politiche polivalenti di riassetto fruitivo ed ecologico (art. 61)
- Zone extraurbane con presupposti per l'attivazione di progetti di consolidamento ecologico (art.61)
- Siti di Importanza Comunitaria (art. 62)

- Aree di riserva naturale integrale o orientata
- Aree con tutele finalizzate all'interesse naturalistico
- Aree a parco
- Oasi di protezione o zone di ripopolamento e cattura
- Aree boscate (art. 63)

- Ferrovie: esistente
- Ferrovie: programmate e/o previste

La rete ecologica è normata dall'articolo 56 delle NTA del Piano Provinciale e:

1. Rappresenta un sistema "polivalente" di interconnessione tra ambienti naturali e agricoli diversificati tra loro da differenti caratteristiche ecosistemiche, così suddivise:

- matrice naturale primaria
- gangli primari e secondari
- zone periurbane ed extraurbane.

Il termine "ecosistemi" si riferisce all'insieme degli elementi fisico-biologici che concorrono a creare specifiche unità naturali (le unità ecosistemiche appunto) tra cui i boschi, i filari, le zone umide. I criteri e le modalità di intervento rispondono al principio della valorizzazione.

2. La rete ecologica "costituisce progetto strategico paesaggistico-territoriale di livello sovra comunale". Gli indirizzi per la sua implementazione sono:

- un riequilibrio ecologico da condurre a scala vasta e locale;
- la riduzione del degrado naturale e delle pressioni antropiche attraverso il miglioramento della capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema nel suo complesso;
- il miglioramento della qualità della vita per le comunità locali insediate;
- il miglioramento della qualità paesistica.

3. Per la realizzazione della rete ecologica si applicano le seguenti direttive:

- per opere che comportino un'ulteriore frammentazione della rete devono essere previste opere di mitigazione, inserimento ambientale e compensative. In questo caso sono disponibili modelli ed indicazioni nell'Allegato B al PTCP;

- le compensazioni ambientali dovranno essere coerenti con le previsioni di rete ecologica e dovranno andare ad implementare le unità paesistico - ambientali esistenti.

4. La provincia, con gli Enti Parco e i Comuni, promuove azioni per la riqualificazione del territorio e la realizzazione della rete ecologica naturale. Per questo motivo il Comune, in fase di adeguamento o redazione degli strumenti urbanistici di governo del territorio, deve:

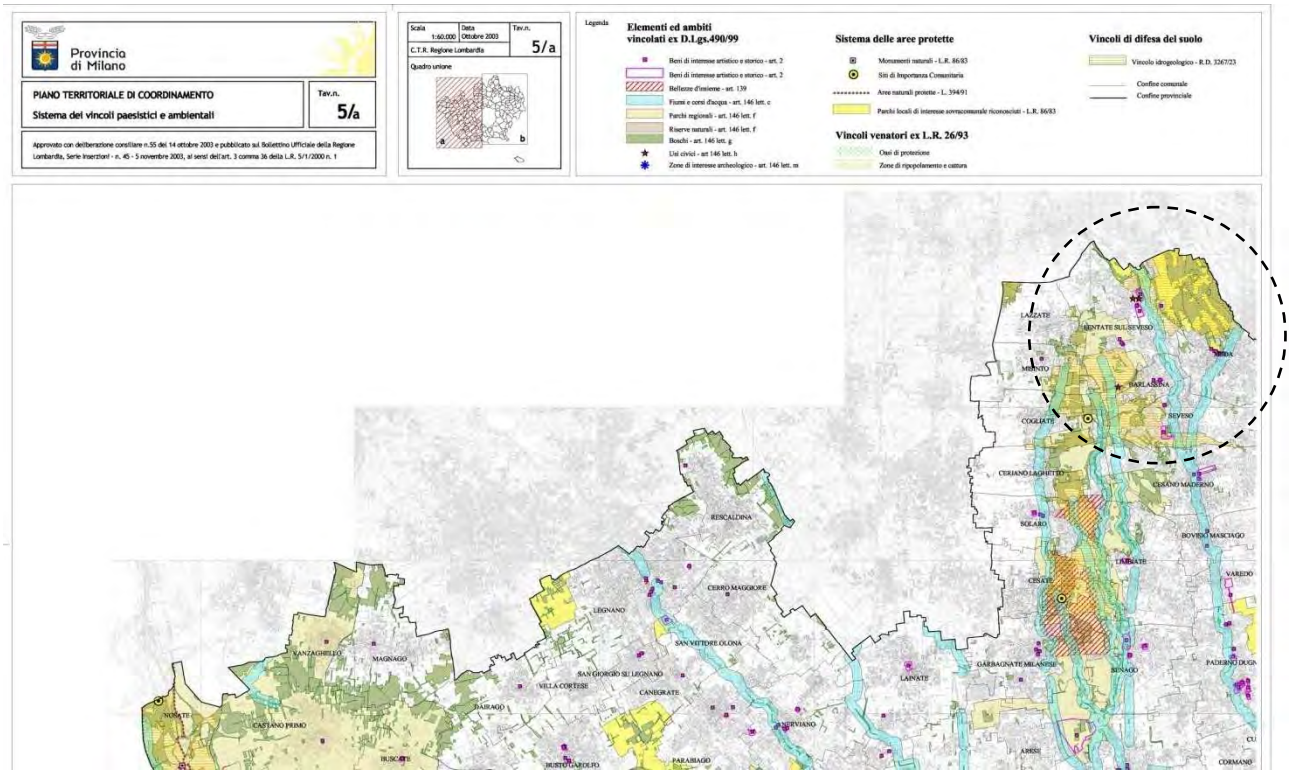
- recepire e dettagliare i contenuti del progetto di rete ecologica a livello locale;

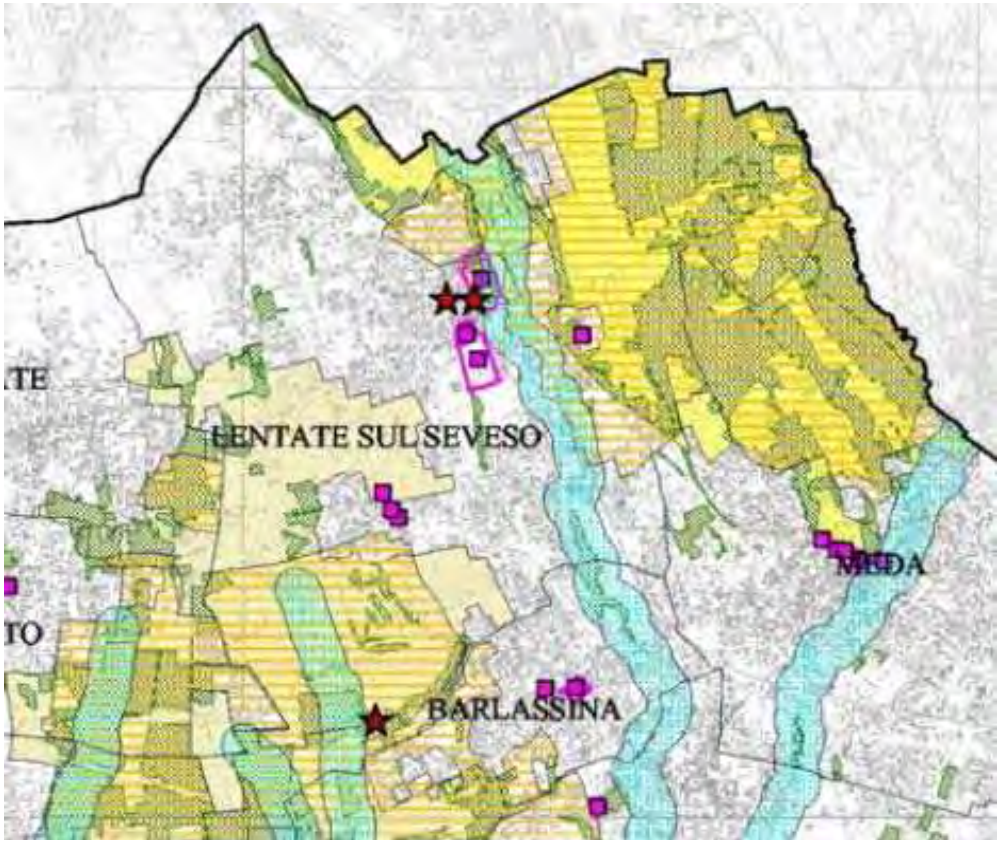
- individuare specifici interventi di riqualificazione ecologica delle campagne e, in particolare, nelle aree individuate dal PTCP come essenziali per la funzionalità della rete ecologica.

La tavola del PTCP individua sul territorio comunale di Lentate alcuni elementi significativi relativi alla rete ecologica provinciale, riconducibili essenzialmente alle aree boscate all'interno del Parco Groane e Parco Brughiera. Poiché le due zone protette si sviluppano alle due estremità del territorio comunale, e poiché sono aree di importanza sovralocale, il PTCP individua un primo corridoio ecologico secondario in direzione est-ovest di connessione all'altezza della via Falcone e Borsellino, interessando le aree agricole sino ad oggi preservate. Vi si riconosce la presenza di

barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete stradale di previsione (nello specifico, Pedemontana). La tavola individua poi un secondo corridoio ecologico in direzione nord-sud lungo il corso d'acqua del Seveso, per il quale è inoltre richiesta un'opera di riqualificazione a fini polivalenti.

STRALCIO TAVOLA N. 5/a "SISTEMA DEI VINCOLI PAESISTICI E AMBIENTALI"





La tavola n. 5 del PTCP "Sistema dei vincoli paesaggistici ed ambientali" rileva numerose indicazioni per il territorio comunale di Lentate: si tratta dei vincoli di natura paesaggistica e storica.

Nello specifico, nel "Repertorio A Elenco dei vincoli paesistici e storici", il PTCP elenca per Lentate i seguenti beni di interesse storico artistico, normati dall'art. 2 ex D. Lgs 490/99:

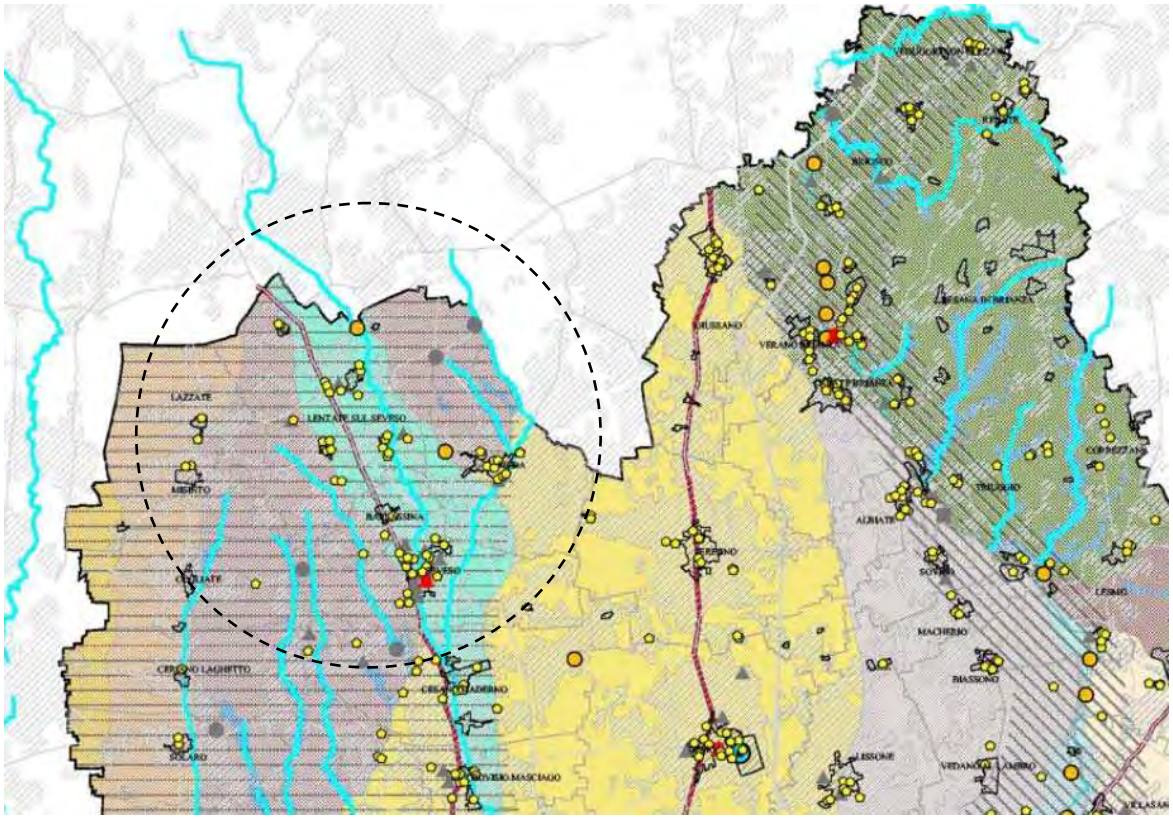
- Palazzo Raimondi, A Birago;
- Oratorio di Mocchirolo, a Mocchirolo;
- Edifici zona di rispetto alla chiesa ed annesso Oratorio di Santo Stefano, a Lentate;
- Villa Valdettaro con Parco ed annessi;
- Villa sett. e parco del Cardinal Stoppani (Villa Cenacolo), a Lentate;
- Villa Radice con Parco, via Montegrappa;
- Chiesa dei SS Giorgio ed Eusebio, via Monte.

A questi si devono aggiungere, sempre ex D. Lgs 490/99:

- il Parco delle Groane, normato dall'art. 146 lett. f;
- il PLIS della Brughiera Briantea (L.R. 86/83);

- i boschi, normati dall'art. 146 lett. g;
- le aree a vincolo idrogeologico.

STRALCIO TAVOLA N. 6 "UNITA' PAESISTICO TERRITORIALI"



Legenda

Unità paesistico-territoriali (art. 29)

Collina

- Colline briantee
- San Colombano

Alta pianura terrazzata

- Terrazzi antichi delle Groane e di Meda
- Terrazzi briantei
- Terrazzo di Trezzo
- Terrazzo intermedio occidentale
- Terrazzi intermedi di Bernareggio
- Superfici terrazzate di Monza

Alta pianura asciutta con prevalenza di colture maidicole

- Alta pianura asciutta occidentale
- Alta pianura asciutta dei torrenti Lura e Bozzente
- Alta pianura asciutta centrale
- Alta pianura asciutta brianzola
- Alta pianura asciutta di Trezzo

Alta pianura irrigua con prevalenza di colture foraggere e cerealicole

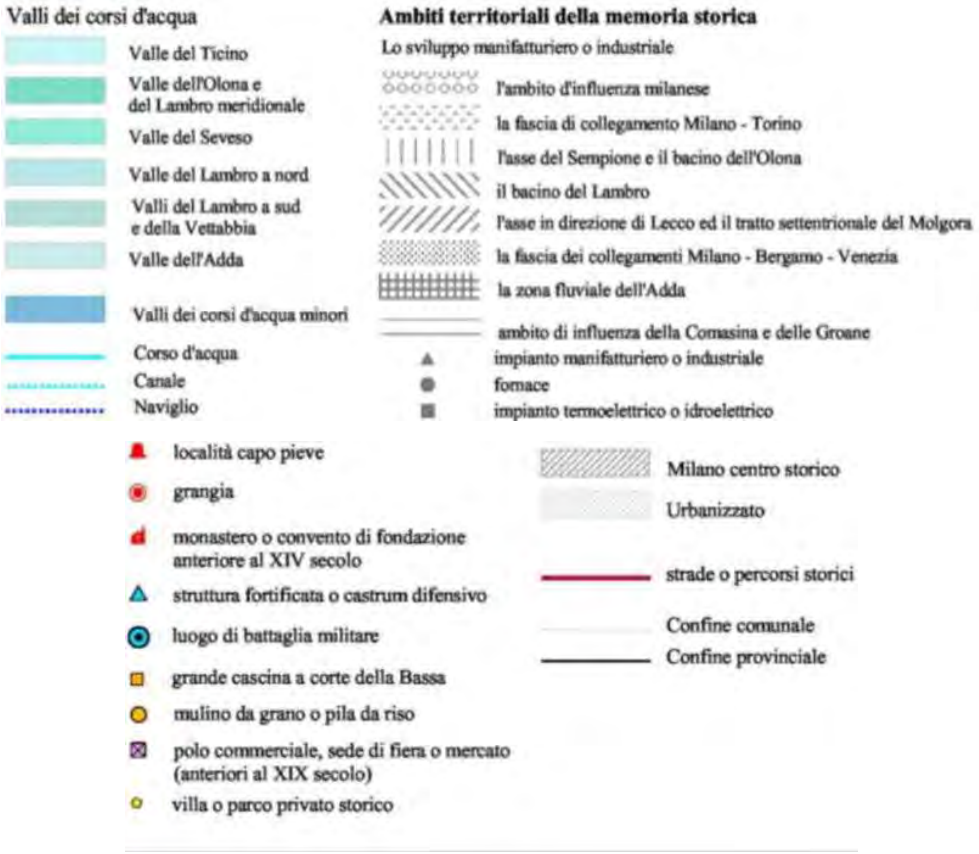
- Alta pianura irrigua occidentale
- Alta pianura irrigua occidentale in sinistra Olona
- Alta pianura irrigua centrale
- Alta pianura irrigua orientale

Media pianura irrigua e dei fontanili con prevalenza di colture foraggere

- Media pianura occidentale della fascia dei fontanili
- Media pianura orientale della fascia dei fontanili

Bassa pianura irrigua caratterizzata da risaie

- Bassa pianura occidentale
- Bassa pianura orientale



Art. 29 Unità Paesistico – territoriali

1. Il PTCP, in attuazione del PTR, definisce quali unità Paesistico – territoriali, gli ambiti territoriali omogenei sotto l'aspetto paesaggistico e ambientale con riferimento alle principali conformazioni geomorfologiche, alla copertura vegetazionale, ai tipi di uso del suolo e alle forme dell'insediamento, da assumere come specifico riferimento nel processo di interpretazione del paesaggio e di gestione della pianificazione territoriale ed urbanistica.

2. Il PTCP individua alla Tavola 6, e ne descrive le relative peculiarità nella Relazione generale, le unità paesistico – territoriali che definiscono la struttura del territorio provinciale.

3. Politiche, strategie, strumenti ed interventi di gestione del territorio dovranno riferirsi in maniera unitaria e coordinata alle peculiarità delle Unità paesistico territoriali. Tali unità costituiscono per i Comuni riferimento essenziale per lo sviluppo dei contenuti paesistici degli strumenti urbanistici comunali. In particolare gli strumenti di pianificazione comunale possono individuare unità Paesistico – territoriali di rango locale e dettare disposizioni per la piena valorizzazione delle relative componenti costitutive. Tali specificazioni concorrono alla determinazione della valenza paesistica dello strumento urbanistico comunale, di cui all'art. 25.

Lentate appartiene all'**unità paesistico territoriale dell'alta pianura terrazzata**, sottounità dei "**terrazzi antichi delle Groane e di Meda**", morfologicamente riconducibile ad un paesaggio

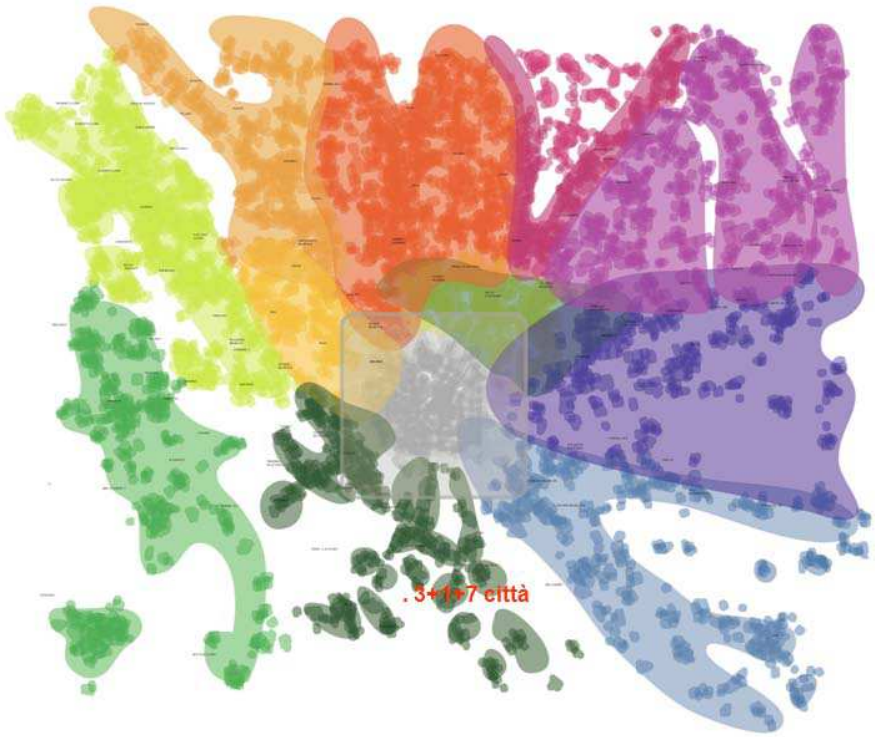
sottoposto ad una intensissima pressione antropica tale da aver costituito, seppure in presenza di discontinuità morfologiche, un sistema urbanizzato pressoché continuo e diffuso, che ha portato alla conglomerazione dei tessuti insediativi. Il reticolo idrico è caratterizzato dalla presenza forte del torrente Seveso in valle, con il suo affluente principale, il Certesa, che raccoglie le acque del bacino della Brughiera di Mariano, Cabiate, mentre corsi d'acqua minori originano nel pianalto delle Groane, in particolare il Garbogera, che vanno poi a confluire nel Seveso alle porte di Milano. Dal punto di vista agricolo, per quanto marginale, prevale la coltura dei seminativi e, in particolar modo, del mais.

Il PTCP propone, per il sistema territoriale dell'alta pianura terrazzata le seguenti indicazioni progettuali:

- valorizzazione del patrimonio ambientale e storico/culturale costituito da ville storiche, giardini, palazzi, archeologia industriale e luoghi della memoria storica, attraverso la realizzazione di circuiti turistico-culturali;
- valorizzazione dei parchi mediante attività di diffusione delle conoscenze storiche e culturali e dei valori ambientali in essi evidenziati, con particolare riferimento al Parco della Villa Reale di Monza;
- incremento dell'equipaggiamento vegetazionale lungo i corsi d'acqua
- sostegno per la riqualificazione ambientale delle aree degradate di cava a fini naturalistico-ricreativi;
- sostegno alle iniziative dei parchi locali di interesse sovracomunale e dei parchi regionali;
- sostegno a progetti di riforestazione;
- individuazione di proposte di valorizzazione del torrente Seveso quale elemento di connessione trasversale a tutto il territorio provinciale e dei diversi sistemi che caratterizzano il suo corso.

2.6. Il progetto Città di Città

La Provincia di Milano ha intrapreso il percorso di costruzione del nuovo Progetto Strategico per promuovere lo sviluppo, la competitività, la capacità di governo, la coesione sociale e territoriale dell'area metropolitana milanese, migliorando il benessere individuale e collettivo dei suoi abitanti. Il Progetto Strategico esercita un punto di vista inedito: superando i confini amministrativi, assume come sfondo di riferimento la regione urbana milanese, un'area densamente urbanizzata, caratterizzata da intense relazioni sociali ed economiche, che comprende le province di Milano, Lodi, Piacenza, Pavia, Novara, Varese, Lecco, Como e Bergamo. Il Progetto assume la dimensione dell'abitabilità come prospettiva strategica, condizione primaria e imprescindibile per lo sviluppo dell'area milanese, e propone una visione in grado di orientare l'azione attorno a temi concreti, attraverso progetti operativi e fattibili. Il Progetto strategico osserva, nello specifico, il territorio della Provincia di Milano secondo due nuovi orientamenti: da un lato, tende a riconoscere una pluralità di "popolazioni" (i pendolari, gli studenti, ecc.) che fanno un uso allargato del territorio metropolitano senza radicarsi prioritariamente in un luogo, configurandosi come produttori di domande di nuova urbanità; dall'altro, riconosce l'emergere di aggregazioni territoriali intermedie, che danno vita a nuove condizioni di urbanità e che possono essere interpretate come "città" caratterizzate da confini fluidi, non riconducibili a limiti amministrativi definiti, campi privilegiati di nuove politiche dell'abitabilità. A partire da queste premesse, il Progetto Strategico identifica tre + sette + una "città": tre città che compongono il mosaico unitario del nuovo territorio della Provincia di Monza e Brianza; sette città che strutturano il territorio della futura nuova Provincia di Milano; una città composta dal cuore urbano, in gran parte coincidente con il Comune di Milano. Per la propria natura, queste nuove "identità territoriali", pur presentando molti punti di congruenza, non coincidono con i tavoli interistituzionali del PTCP. Esse, piuttosto, si propongono come ambiti in grado di generare visioni e rappresentazioni dell'area milanese nelle sue diverse articolazioni. Infatti, per ciascuna delle tre + sette + una "città", il Progetto Strategico avanza una immagine progettuale, una ipotesi di cosa potrebbe diventare nel futuro, per sollecitare e orientare l'azione dei soggetti



responsabili delle politiche urbane. In questo senso, proprio per le differenti finalità che animano i due strumenti, le "città" che il Progetto Strategico ha riconosciuto possono rappresentare un patrimonio progettuale e conoscitivo utile ad alimentare le attività degli stessi tavoli del PTCP.

2.6.1. Il Documento Strategico per il Piano della Brianza Occidentale

"Una città densa e matura che deve mettere in rete i suoi municipi, le sue strutture di welfare e i suoi spazi centrali; attivare nuove forme di mobilità collettiva; creare al suo interno spazi aperti di silenzio e naturalità, nel quadro di una rinnovata e riqualifi cata articolazione di imprese e popolazioni insediate."

circa 415.000 abitanti
circa 180 Kmq di sup.

I piani d'area nascono dalla necessità di gestire problemi e opportunità di specifici ambiti territoriali a una scala intermedia tra quella provinciale e quella comunale. Le tematiche che più spesso danno avvio allo sviluppo di tali piani sono quelle legate a complesse opere infrastrutturali, a insediamenti di rilevanza sovracomunale, a interventi sul sistema paesistico-ambientale e sugli ambiti tutelati, le cui ricadute, in termini di costi e benefici, travalicano i confini comunali. L'associazionismo spontaneo di gruppi di comuni per la redazione di piani d'area nasce dalla necessità di coordinare la messa a fuoco di criticità, potenzialità, occasioni di sviluppo e progetti pilota per meglio governare le trasformazioni del territorio.

Il piano d'area è pertanto uno strumento:

- programmatico, perché condiviso dai Comuni, dalla Provincia ed eventualmente da altri enti (Regione, etc.);
- urbanistico - territoriale, perché tratta problemi non risolvibili alla scala del singolo comune;
- operativo, perché contiene obiettivi di breve-medio termine e strategie di lungo periodo.

Il piano si caratterizza per un duplice livello di approfondimento: struttura un quadro di riferimento strategico della porzione di territorio interessata dalle analisi e, sulla base delle problematiche incontrate, delle possibilità di sviluppo, e della visione strategica condivisa dalle amministrazioni coinvolte, elabora un quadro propositivo declinato in progetti, obiettivi e politiche d'azione, distinguendo un livello:

- strategico: coerentemente ed in un processo di continua alimentazione reciproca con le scelte operate dal PTR e dalla programmazione regionale, con gli scenari di piano strategico per l'area metropolitana e con la costruzione consensuale di proposte di rilevanza sovra comunale, mediante piani d'area, PLIS, progetti e accordi di iniziativa locale;

- regolativo: con norme semplici e certe, limitate ai campi di effettiva cogenza che consentano il funzionamento del sistema di relazioni dinamico e rappresentino le "regole del gioco" per governare i reali processi di trasformazione e la mutevolezza degli assetti territoriali.

Il progetto strategico parte dalla lettura dei caratteri peculiari ed emergenti del territorio considerato per individuare politiche di sviluppo e scenari di riferimento per tutti, politici e cittadini, imprese e associazioni. Poiché il piano strategico è ad oggi ad un livello ancora preliminare, vale qui la pena riportare alcuni stralci del testo originale riguardanti il territorio della Brianza occidentale al quale Lentate appartiene, in modo tale da anticipare già nel presente quadro conoscitivo temi e progetti che, con molta probabilità, verranno sviluppati nei prossimi anni a livello provinciale: "*questa estesa, anomala caotica urbanizzazione può essere oggi re-immaginata come una città multipolare che si integra e si densifica in alcuni nodi e aste e promuove forme di trasporto collettivo, che si dota al suo interno di alcune "pause", isole di naturalità e spazi di silenzio e rallentamento che si affiancano al parco delle Groane, che impara a costruire "ambiente" e "paesaggio". Tale costruzione può essere intesa come una grande e prioritaria opera pubblica, che non procede per grandi progetti, ma per azioni minute ed è in grado di ricreare in forme nuove i suoi caratteristici spazi di prossimità, di socialità ravvicinata, oltre che di promuovere standard ecologico-ambientali appropriati al suo tessuto a "media densità". La Brianza occidentale può essere inoltre reimmaginata come una città ancora focalizzata sul lavoro e sulla produzione (non solo, ma anche, industriale)*"[1].

2.6.2. AQST "Contratto di Fiume Seveso"

L'accordo quadro di sviluppo territoriale (AQST) Contratto di Fiume è teso all'attuazione delle finalità ed obiettivi previsti dalla Comunità Europea in materia ambientale ed in particolare in materia di acque, così come declinati nel VI Programma di Azione per l'Ambiente e nella Direttiva 2000/60/CE, ai sensi della LR 2/2003. Il presente AQST-Contratto di Fiume è diretto alla realizzazione di un programma di attività ed interventi di interesse comune, concernente l'ambito territoriale del bacino del fiume Seveso, sul quale concentrare interventi afferenti a diverse politiche da integrare reciprocamente, perseguendo nel contempo gli obiettivi della semplificazione amministrativa e dell'efficacia, efficienza ed economicità delle azioni previste. La Regione Lombardia riconosce l'AQST-Contratto di Fiume come lo strumento prioritario per la programmazione, il finanziamento e

[1] "La città di città. Un progetto strategico per la regione urbana milan

l'attuazione degli interventi sul bacino del fiume Seveso, riservando la priorità dei propri interventi di sostegno finanziario sul predetto territorio ai progetti in esso definiti. Il contratto è stato firmato a settembre 2006 tra i seguenti attori istituzionali: Regione Lombardia, Amministrazioni Comunali sottoscrittrici del presente AQST (compresa Lentate), Amministrazioni Provinciali di Milano e Como, Ambiti Territoriali Ottimali (ATO) di Milano (Città e Provincia) e di Como, ARPA Lombardia, Autorità di Bacino del fiume Po, Agenzia Interregionale per il Po (AIPO), Ufficio Scolastico Regionale per la Lombardia, Parco regionale Spina Verde di Como, Parco regionale Nord Milano, Parco regionale delle Groane, Parco regionale Agricolo Sud Milano, PLIS Grugnotorto-Villoresi, PLIS della Brughiera Briantea.

Gli obiettivi principali dell'AQST sono:

- Riduzione dell'inquinamento delle acque del Seveso.
- Riduzione del rischio idraulico.
- Tutela, qualificazione e valorizzazione sostenibile dei sistemi e delle dotazioni ambientali e paesistiche.
- Riqualificazione dei sistemi insediativi afferenti ai corridoi fluviali.
- Condivisione delle informazioni, degli scenari di riqualificazione fluviale e diffusione della cultura dell'acqua.
- Tutela delle risorse idriche e qualificazione ambientale polivalente dell'ambito fluviale e del reticolo minore.
- Conservazione e recupero delle valenze ambientali e delle funzionalità idrologiche di corpi idrici minori.
- Diffusione dei principi della sostenibilità nello sviluppo locale, nell'assunzione di modelli di *governance* nei processi decisionali, con la promozione di strumenti e accordi volontari per la definizione di piani e progetti di azione che integrino le valutazioni ambientali nelle politiche di settore.

Relativamente al comune di Lentate, il contratto di fiume di fatto impedisce la localizzazione di nuove espansioni lungo il corso del torrente, incentivando economicamente, attraverso un periodico stanziamento di risorse economiche, la formazione di percorsi ciclopedonali lungo gli argini ed interventi di ingegneria ambientale volti alla ricostruzione della naturalità degli alvei ed il corretto deflusso delle acque.

2.7. La variante al PTC del Parco delle Groane

Il Parco Regionale, istituito nel 1976, per forte volontà dei Comuni e della Regione Lombardia, dal 1984 dispone di un piano territoriale che disciplina l'uso delle aree, in armonia fra conservazione della natura, agricoltura e turismo Il Parco delle Groane è gestito da un Consorzio fra il Comune di Milano, la Provincia di Milano e i Comuni interessati (Arese, Barlassina, Bollate, Bovisio Masciago, Ceriano Laghetto, Cesano Maderno, Cesate, Cogliate, Garbagnate Milanese, Lazzate, Lentate sul Seveso, Limbiate, Misinto, Senago, Seveso, Solaro.)

Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco regionale delle Groane è lo strumento finalizzato al governo delle risorse paesistico – ambientali attraverso la loro tutela e valorizzazione. Il PTC è l'atto di pianificazione con il quale il Parco esercita il proprio ruolo di governo del territorio sia raccordandosi ed adeguandosi alla normativa e agli strumenti di pianificazione vigenti sia coordinando e indirizzando questi ultimi alla scala locale e sovracomunale. In questa sezione si restituisce una sintesi dei contenuti strategici e di scenario individuati dalla Variante al PTC 2009, con il fine di mettere in evidenza le potenziali interazioni con lo sviluppo del PGT. Per quanto concerne gli indirizzi di carattere generale, la Variante al piano sviluppa il tema:

1. **Confini del Parco**, individuazione, mediante il confronto con le Amministrazioni comunali, delle ipotesi di ampliamento del territorio del parco regionale valutando gli elementi di carattere Paesistico-ambientale da sottoporre a regime di tutela
2. **Perimetro del Parco naturale**: in linea di massima, si conferma il corridoio ambientale che interessa i siti d'importanza comunitaria
3. **Definizione dei processi di pianificazione negoziata**
4. **Adeguamento normativo**: aggiornamento rispetto alle nuove norme di recente promulgazione, in particolare alle leggi regionali 31/2008 e 12/2005 (s.m.i.)
5. **Rivisitazione della normativa vigente**: si garantisce un percorso chiaro e definito ai processi di pianificazione negoziata con una puntuale attenzione all'individuazione dei criteri di compensazione ambientale degli interventi
6. **Possibilità di agevolazioni al settore primario, secondario e terziario**: mag-giori agevolazioni laddove sussistano attività esistenti e necessitevoli di adeguamento, compatibili con il regime di tutela e favorendo le imprese che si dotino di certificazione o registrazione ambientale di filiera o di prodotto; rimangono viceversa limitati gli ampliamenti di zone artigianali/industriali, da valutare in relazione alla loro localizzazione e alle proposte di mitigazione e compensazione ambientale, oltre che di certificazione ambientale ottenuta
7. **Definizione criteri di compensazione urbanistica**: identificazione ambiti da assoggettare a compensazione urbanistica, da individuare preferibilmente nelle aree di frangia fra tessuto urbano consolidato e territorio compreso nel perimetro del parco regionale; in applicazione di tale principio è attribuibile a tali ambiti una capacità insediativa virtuale, da localizzarsi e realizzarsi materialmente in spazi, non ricadenti all'interno del Parco, identificati dalle singole amministrazioni nei loro Pgt
8. **Ambiti per servizi**: determinazione, per gli ambiti destinati a servizi d'interesse pubblico locale e comprensoriale, indici più bassi rispetto a quelli oggi vigenti, per attività il più possibile compatibili col regime di tutele dell'area protetta, sia correlate alle infrastrutture esistenti, per garantire la miglior fruibilità e connettività della rete di servizi
9. **Azzonamenti**: ridefinizione dell'azzonamento di alcune aree al fine di una migliore fruizione, tutela e salvaguardia del territorio
10. **Expo 2015**: su indicazione di Regione Lombardia, valutazione inerente ai limiti e alle opportunità del territorio del parco in previsione dell'evento, il PTC del Parco considera le

ricadute sia in termini di maggior fruibilità, riqualificazione e potenzia-mento delle connessioni sia di possibili opportunità per lo sviluppo di progetti interni.

Per quanto riguarda lo stato di fatto della pianificazione vigente, il PTC contempla una classificazione del territorio coinvolto nei seguenti ambiti e zone omogenee:

a. immobili e aree incompatibili con il Parco (art. 24),
b. zona di riserva naturale orientata (art. 28),
c. zona di riqualificazione ambientale a indirizzo naturalistico (art. 30),
d. zona di riqualificazione ambientale a indirizzo agricolo (art. 31),
e. zona per servizi all'agricoltura (art. 32),
f. zona a parco attrezzato – assetto definitivo (art. 33),
g. zona a parco attrezzato – ambito della trasformazione (art. 33),
h. zona a verde privato vincolato (art. 34),
i. zona edificata (art. 35),
j. zona fornaci (art. 36),
k. ambiti per servizi (art. 38),
l. zona per servizi di interesse comunale (art. 38),
m. zona di pianificazione comunale orientata (art. 39)

La disciplina che maggiormente caratterizza il Piano è rappresentata dalle zone di riqualificazione ambientale a indirizzo agricolo, che interessano il 27% circa dell'estensione delle Groane, seguite dalle zone di riqualificazione ambientale a indirizzo naturalistico e di riserva naturale orientata (24%), espressive della presenza di un'ampia porzione di territorio a Parco (complessivamente il 50%) a elevata rilevanza ambientale – naturalistica. Le zone edificate (in essere e previste) incidono nel complesso soltanto per il 4% del territorio a Parco, altrettanto ridotta è la superficie degli ambiti delle fornaci (l'1,5% circa), e si riscontra infine la presenza di quattro situazioni di "immobili e aree incompatibili con il Parco" ai sensi dell'art. 24 del Ptc vigente, che però non riguardano il territorio di Lentate. Di seguito si riportano le quantificazioni inerenti alle superfici degli ambiti di Piano rispetto al territorio comunale di Lentate sul Seveso, in base alla disciplina individuata dal Ptc vigente.

Superfici del Ptc vigente per il comune di Lentate sul Seveso. RelazionePtcGroane2009.

Fonte: www.parcogroane.it

Istat	Comuni	Unità	art. 28 Zona di riserva naturale orientata	art. 30 Zona di riqualificazione ambientale a indirizzo naturalistico	art. 31 Zona di riqualificazione ambientale a indirizzo agricolo	art. 32 Zona per servizi all'agricoltura	art. 33 Zona a parco attrezzato – sottozona ad assetto definito	art. 33 Zona a parco attrezzato – sottozona della trasformazione	art. 34 Zona a verde privato vincolato	art. 35 Zona edificata	art. 36 Zona fornaci	art. 37 Zona di interesse storico ambientale	art. 38 Ambito per servizi – Zona per servizi comprensoriali	art. 38 Ambito per servizi – Zona per servizi di interesse comunale	art. 39 Zona di pianificazione comunale orientata	Altro (aree stradali, ferroviarie, etc.)	Totale
15119	Lentate sul Seveso	*ha*	59.54	31.35	112.96	9.60	76.01	6.02	14.04	11.32	0.00	6.31	0.15	4.86	0.00	9.55	341.71
		% (su comune)	17.4%	9.2%	33.1%	2.8%	22.2%	1.8%	4.1%	3.3%	0.0%	1.8%	0.0%	1.4%	0.0%	2.8%	100.0%
		% (su tot. zona)	7.5%	3.9%	12.2%	23.0%	49.8%	29.3%	33.4%	14.3%	0.0%	11.8%	0.1%	4.8%	0.0%	10.1%	10.3%

Le istanze pervenute all'Ente Parco Groane dopo l'avvio del procedimento coinvolgono novantotto aree per una superficie di 18,98 kmq, di cui 0,42 kmq coinvolti da variazioni di destinazione già contemplata nelle NTA, e 18,55 kmq da variazioni di destinazione non contemplata nelle NTA. Attraverso la disaggregazione e classificazione delle proposte d'istanza, per tipo di destinazione richiesta, si constata come esse riguardino, nella maggior parte dei casi, l'assoggettamento di nuovi spazi alla disciplina del Parco. Nello specifico questi ambiti evidenziano l'intento di ampliare il perimetro coinvolto dal Parco attraverso l'inserimento di ambiti territoriali nel perimetro vincolato. Rispetto alle proposte di Variante pervenute, si configura un progetto di Variante che interessa una porzione di territorio di 642 ha, rappresentativa quasi del 20% della superficie attualmente a Parco (3.316 complessivi). Di seguito si riporta, per il comune di Lentate sul Seveso, le superfici degli ambiti di Ptc assoggettati a Variante, per destinazione assegnata.

Superfici della Variante del Ptc vigente per il comune di Lentate sul Seveso. RelazionePtcGroane2009.
Fonte: www.parcogroane.it

Istat	Comuni	Unità	art. 28 Zona di riserva naturale orientata	art. 30 Zona di riqualificazione ambientale a indirizzo naturalistico	art. 31 Zona di riqualificazione ambientale a indirizzo agricolo	art. 32 Zona per servizi all'agricoltura	art. 33 Zona a parco attrezzato – sottozona ad assetto definito	art. 33 Zona a parco attrezzato – sottozona della trasformazione	art. 34 Zona a verde privato vincolato	art. 35 Zona edificata	art. 36 Zona fornaci	art. 37 Zona di interesse storico ambientale	art. 38 Ambito per servizi – Zona per servizi comprensoriali	art. 38 Ambito per servizi – Zona per servizi di interesse comunale	art. 39 Zona di pianificazione comunale orientata	Ampliamenti	Rettifiche confine	Totale
15119	Lentate sul Seveso	*ha*	0.00	0.83	0.30	0.00	6.02	0.00	0.15	2.97	0.00	0.00	1.76	0.00	3.25	44.09	0.00	59.36
		% (su comune)	0.0%	1.4%	0.5%	0.0%	10.1%	0.0%	0.3%	5.0%	0.0%	0.0%	3.0%	0.0%	5.5%	74.3%	0.0%	100.0%
		% (su tot. zona)	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.9%	0.0%	0.0%	0.5%	0.0%	0.0%	0.3%	0.0%	0.5%	6.9%	0.0%	9.2%

Gli ampliamenti proposti, secondo quanto definito dalla Variante di piano, perseguono obiettivi strategici di:

I. tutela di ambiti relitti a valenza naturalistica, oggi non compresi nello spazio dell'area protetta;

II. ridefinizione dei confini del Parco basandosi su elementi fisiografici certi;

III. tutela di ambiti agricoli ancora compatti, non frammentati né eterogenei;

IV. tutela di vedute paesaggistiche di rilievo;

V. tutela di corridoi ecologici a definizione della dorsale nord e di collegamento con altre realtà protette del territorio lombardo;

VI. tutela di boschi di nuova formazione.

In linea con gli adempimenti identificati nell'atto d'indirizzo approvato dall'Assemblea consortile per l'avvio della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e per la redazione della Variante generale al Ptc, oltre alle indicazioni dell'atto d'indirizzo della conferenza programmatica (13 marzo 2009), si evidenzia come il 60% circa delle aree coinvolte da proposte di Variante riguardi ampliamenti al Parco, generando così una previsione di 380 ha circa di ulteriore assoggettamento alla disciplina del Parco (pari all'aumento dell'11,7% dell'attuale superficie a Parco, il che consentirà, al netto delle rettifiche apportate ai confini a seguito di richieste specifiche di Regione Lombardia, un incremento della superficie complessiva a Parco dell'11% rispetto alla situazione attuale, per circa 360 ha). Il piano ha sviluppato, per ogni comune interessato da ampliamenti, una specifica scheda descrittiva; di seguito si riporta quella inerente il comune di Lentate sul Seveso.

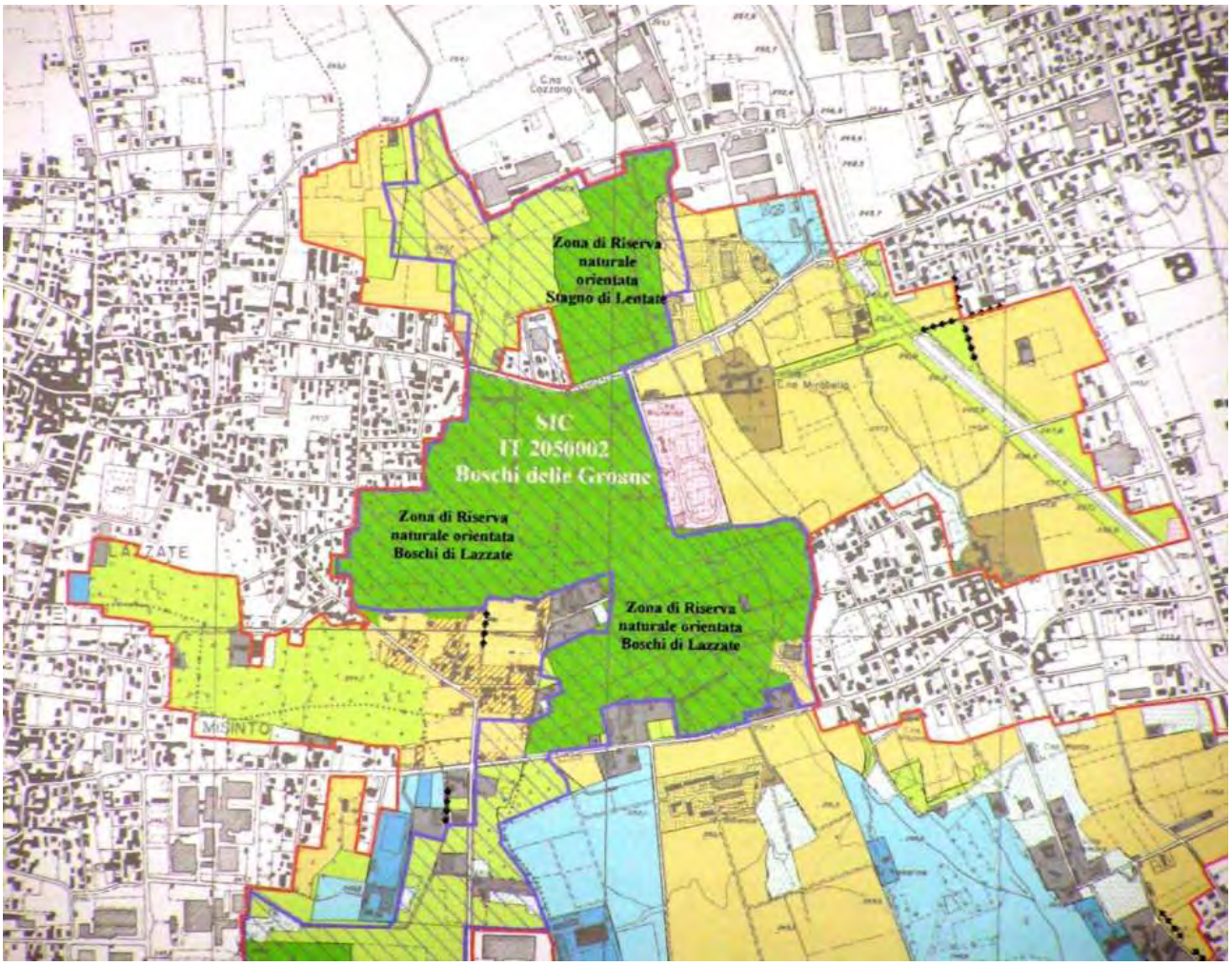
Schede ampliamenti del Parco. Relazione PtcGroane2009. Fonte: www.parcogroane.it

Comune: ***Lentate sul Seveso***	ID_SIT: 11
	Codice ambito da documento d'indirizzo: O
	Località: Cascina dei Grigioni
	ha: 44,79
	Obiettivo: tutela di vedute paesaggistiche; tutela di ambiti agricoli

Riguardo la proposta di Parco naturale, l'istituzione di questo all'interno del parco regionale delle Groane costituisce un'obbligazione giuridica introdotta dal combinato disposto di una serie di leggi regionali. La superficie di Parco naturale proposta, equivale al 40% circa della superficie del Parco regionale esistente, dopo l'approvazione della Variante generale 2009 del Ptc del Parco regionale tale incidenza dovrebbe attestarsi sul 35%, per la quota considerevole di ampliamenti del Parco regionale. L'analisi territoriale, di cui dispone l'Ente Parco, ha inoltre evidenziato l'esigenza di tutelare una serie di ambiti ad alta valenza naturale e paesaggistica e tra questi quelli che

insistono sul territorio comunale di Lentate sul Seveso sono lo Stagno di Lentate e i Boschi di Lazzate e Lentate.

Estratto informale delle tavole del PTC (Piano territoriale di coordinamento) del Parco Regionale delle Groane. Fonte: www.parcogroane.it



Il fine primario del Parco è, infatti, rappresentato dalla tutela della biodiversità, garantendo la presenza di un mosaico ambientale in grado di evitare la banalizzazione degli habitat, obiettivo raggiungibile con un'adeguata programmazione degli interventi di tutela e con la difesa del territorio nei confronti di pratiche agricole, manifatturiere e residenziali invasive; i derivanti obiettivi assunti dal C.d.A. del Parco concernono pertanto:

- la tutela e conservazione delle specie floristiche d'interesse comunitario o in ogni caso rare, che può avere luogo solo se risultino tutelati e conservati i principali habitat individuati nel territorio;
- la riqualificazione ambientale, intesa nel senso di una gestione sia degli habitat principali del parco per aumentarne il valore naturalistico (o di pregio), sia più "territoriale" nell'ottica della costituzione, per esempio, di nuove zone umide;

- la gestione della fruizione pubblica ottimizzando il controllo sul territorio e migliorando i sentieri pedonali, ciclabili ed equestri con la manutenzione periodica, oltre alla capillare segnaletica informativa sui progetti Life in corso e sulle peculiarità naturalistiche presenti.

Tra i caratteri che connotano la Variante del Piano, è stato affrontato il tema della mobilità sostenibile, in particolare sulla dotazione della viabilità ciclopedonale e sulla previsione a seguito dell'adozione del Piano della viabilità minore (delibera 28 novembre 2008, n.26), a completamento del sistema della mobilità leggera interna al territorio di Parco. Questa previsione comporterà un incremento complessivo del 73% della lunghezza complessiva dell'attuale viabilità ciclopedonale (corrispondente a un passaggio da 19 m/ha a 32 m/ha), con un miglioramento della fruibilità collettiva del Parco. A seguire, i principali dati sulla rete ciclopedonale del comune di Lentate sul Seveso; si tratta di un richiamo opportuno per prevedere uno sviluppo sinergico e fruibile da parte di tutti gli utilizzatori, evidenziando altresì che le principali proposte di nuova viabilità minore verranno realizzate a seguito delle compensazioni ambientali introdotte da Autostrada Pedemontana Lombarda S.p.A., oltre al fatto che tali proposte (si veda la rappresentazione riportata nella planimetria della Variante generale del Ptc del Parco) garantiscono una percorribilità e un attraversamento trasversale e longitudinale rispetto all'attuale territorio delle Groane, garantiti anche nelle proposte di ampliamento.

La rete ciclopedonale. Relazione Ptc Groane2009. Fonte: www.parcogroane.it

Comune	Lunghezza dei tratti attuali (m)	Lunghezza dei tratti di previsione (m)	Rete complessiva (m)	Δ (%) Variante Ptc	% su sup. Parco (m/ha)		
					Attuale	Previsione	±Δ
Lentate sul Seveso	6186	2054	8241	33%	1.87	2.49	33%

Si riporta una sintesi delle modifiche apportate al Ptc vigente dalla Variante generale 2009, ove sono esplicitate le quantificazioni (in ha e in %) delle variazioni della disciplina per il comune di Lentate sul Seveso.

Ambito del Piano nel comune di Lentate sul Seveso, confronto tra Ptc vigente e Variante al Ptc. Relazione Ptc Groane2009. Fonte: www.parcogroane.it

Comune	Ambito Piano	Ptc vigente		Ptc variante		Δ (ha) Ptc – Variante	Δ (%) Ptc – Variante
		ha	%	ha	%		
Lentate sul Seveso	Art. 28 – Zona di riserva naturale orientata	59.5	17.4%	59.5	17.4%	– 0.01	0.0%
	Art. 30 – Zona di riqualificazione ambientale a indirizzo naturalistico	31.3	9.2%	32.2	9.4%	0.83	2.7%
	Art. 31 – Zona di riqualificazione ambientale a indirizzo agricolo	113.0	33.1%	110.2	32.3%	– 2.76	– 2.4%
	Art. 32 – Zona per servizi all'agricoltura	9.6	2.8%	8.3	2.4%	– 1.30	– 13.6%
	Art. 33 – Zona a parco attrezzato consolidato (ex sottozona ad assetto definito)	76.0	22.2%	81.2	23.8%	5.19	6.8%
	Art. 33 – Zona a parco attrezzato di previsione (ex sottozona della trasformazione)	6.0	1.8%		0.0%	– 6.02	– 100.0%
	Art. 34 – Zona a verde privato vincolato	14.0	4.1%	12.6	3.7%	– 1.39	– 9.9%
	Art. 35 – Zona edificata	11.3	3.3%	11.9	3.5%	0.58	5.2%
	Art. 37 – Zona di interesse storico ambientale	6.3	1.8%	6.3	1.8%	0.00	0.0%
	Art. 38 – Ambito per servizi – Zona per servizi comprensoriali	0.2	0.0%		0.0%	– 0.15	– 100.0%
	Art. 38 – Ambito per servizi – Zona per servizi di interesse comunale	4.9	1.4%	6.6	1.9%	1.76	36.1%
	Art. 39 – Zona di pianif. comunale orientata			3.2	1.0%	3.25	
	Altro (aree stradali, ferroviarie, etc.)	9.5	2.8%	9.6	2.8%	0.03	0.3%
	Totale ambiti	341.7	100.0%	341.7	100.0%		
	Proposta di ampliamento del Parco regionale			44.1			
	Superficie complessiva di Parco	**341.7**		**385.8**		**44.09**	**12.9%**

2.8. Il Piano di classificazione acustica

La relazione del Piano di Azzonamento Acustico è redatta nell'ambito della revisione della classificazione acustica del territorio comunale già approvata con delibera di Consiglio Comunale n.50 del 30.11.2001, e sviluppata ai sensi della Legge n. 447/1995 e del D.P.C.M. 14.11.1997 sulla base di precedenti linee guida emanate con d.g.r. n. 5/37724 del 25.06.1993. Tale strumento di pianificazione fa riferimento alla legge regionale n.13 del 10.08.2001 "Norme in materia di inquinamento acustico", la quale si prefigge gli obiettivi di salvaguardia del benessere delle persone rispetto all'inquinamento acustico nell'ambiente esterno e negli ambienti abitativi, prescrivere l'adozione di misure di prevenzione nelle aree in cui i livelli di rumore sono compatibili rispetto agli usi attuali e previsti del territorio, nonché perseguire la riduzione dei livelli di rumore ed il risanamento ambientale nelle aree acusticamente inquinate. Il D.P.C.M. 01/03/91 e il D.P.C.M. 14/11/97 fissano i limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi ed esterni, introducendo la classificazione in classi di destinazione d'uso del territorio (zonizzazione), queste indicazioni sono funzionali ad un approccio omogeneo nell'analisi delle norme dello strumento urbanistico, nonché al fine di fornire indicazioni per l'analisi territoriale preliminare alla definizione delle ipotesi di zonizzazione acustica. Nella tabella a seguire si riportano i limiti diurno e notturno (Leq in dB(A)) per le diverse tipologie di zona.

La classificazione acustica del territorio comunale rappresenta uno strumento fondamentale per il controllo, la prevenzione e la riduzione dell'inquinamento acustico, nel caso di Lentate sul Seveso tale classificazione è stata approvata con atto del C.C. n.49 del 28/09/2005.

Classi territoriali e limiti massimi di esposizione al rumore – D.P.C.M. 01/03/91 poi sostituito dal D.P.C.M.14/11/97

Classe	Destinazione d'uso	Periodo di riferimento	
		diurno	notturno
I	Aree particolarmente protette	50 dBA	40 dBA
II	Aree prevalentemente residenziali	55 dBA	45 dBA
III	Aree di tipo misto	60 dBA	50 dBA
IV	Aree di intensità attività umana	65 dBA	55 dBA
V	Aree prevalentemente industriali	70 dBA	60 dBA
VI	Aree esclusivamente industriali	70 dBA	70 dBA

La zonizzazione acustica restituisce il quadro di riferimento per valutare i livelli di rumore presenti e/o previsti nel territorio comunale e di riflesso la base per programmare interventi e misure di controllo e/o riduzione dell'inquinamento acustico. Gli obiettivi fondamentali sono quelli di prevenire il deterioramento di aree non inquinate e di risanare quelle dove sono riscontrabili livelli di rumore ambientale superiori ai valori limite. La zonizzazione è inoltre indispensabile strumento di prevenzione per una corretta pianificazione ai fini della tutela dall'inquinamento acustico delle nuove aree di sviluppo urbanistico e/o per la verifica di compatibilità dei nuovi interventi insediativi e infrastrutturali in aree già urbanizzate. In questa sezione si riporta la zonizzazione acustica adottata dal comune di Lentate sul Seveso.

Mappa di zonizzazione acustica del comune di Lentate sul Seveso

CLASSE I - Aree particolarmente protette

CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

CLASSE III - Aree di tipo misto

CLASSE IV - Aree di intensa attività umana

CLASSE V - Aree prevalentemente industriali

CLASSE VI - Aree esclusivamente industriali

FASCE DI PERTINENZA FERROVIARIA (d.p.r. n. 459/98)
FASCIA A: ampiezza di 100 mt
FASCIA B: ampiezza di 150 mt

FASCE DI PERTINENZA STRADALE (d.p.r. n. 142/04)
- Strutture esistenti: S.S. n. 35 -
FASCIA A: ampiezza di 100 mt
FASCIA B: ampiezza di 150 mt
- Strutture esistenti: S.P. n. 44bis -
FASCIA A: ampiezza di 100 mt
FASCIA B: ampiezza di 50 mt
- Strutture in progetto: Pedemontana -
FASCIA UNICA: ampiezza di 250 mt

PEDEMONTANA IN PROGETTO

Le principali fonti emissive sono riconducibili sia alla rete stradale e ferroviaria sia alle aree produttive, il gradiente di criticità del clima acustico è da porre in relazione alla diversa sensibilità del territorio comunale, e nello specifico in relazione alla vicinanza tra fonti emissivi e tessuti residenziali. Il contesto comunale non manifesta situazioni di rilevante criticità, tanto da rendere ineludibili piani di risanamento acustico; è comunque indubbio che tutti gli interventi di trasformazione territoriale dovranno porre massima attenzione a non peggiorare, e dove possibile a migliorare, il clima acustico generale.

2.9. Il Documento di Inquadramento per le politiche urbanistiche comunali

Nel corso dell'anno 2009 il Comune di Lentate ha approvato il Documento di Inquadramento per le politiche urbanistiche, in attesa della conclusione dell'iter amministrativo del PGT. In estrema sintesi, le indicazioni del Documento di Inquadramento individuano:

- obiettivi strategici di riqualificazione del tessuto urbano, di implementazione dei servizi e di promozione della qualità urbana;
- ambiti preferenziale in cui promuovere la programmazione integrata;
- misure di incentivazione.

Riguardo agli **obiettivi strategici**, il Documento di Inquadramento prevede la riqualificazione della Via nazionale, la razionalizzazione della viabilità esistente, il miglioramento della qualità dell'ambiente costruito e dello spazio pubblico, il potenziamento dell'offerta dei servizi pubblici e privati, il miglioramento delle reti viabilistiche e ciclopedonali, la promozione di esercizi commerciali di vicinato, la valorizzazione delle aree di proprietà comunale, la costruzione di un sistema di verde extraurbano, la promozione di un marketing territoriale.

La **localizzazione** dei PII e le azioni di riqualificazione dovranno preferibilmente indirizzarsi lungo l'asse della via Nazionale ed il suo bacino di influenza. Tuttavia non vengono individuati ambiti specifici di localizzazione, presupponendo la libertà da parte dell'operatore privato di avanzare proposte di riqualificazione urbana.

Infine, per quanto riguarda le misure di incentivazione, il documento prevede due tipologie di premio:

1. un premio volumetrico del 10% aggiuntivo alla volumetria esistente, nel caso di PII proposti all'interno dei nuclei storici che riguardino un numero significativo di proprietà;
2. un generoso premio volumetrico del 30% rispetto all'indice di fabbricabilità fondiaria previsto dal PRG nel caso in cui il PII concorra a raggiungere più di uno tra gli obiettivi strategici sopra enunciati ed allo stesso tempo rispetti almeno una tra le seguenti condizioni:
    - una dotazione aggiuntiva di standard pari percentualmente al doppio dell'incremento volumetrico;
    - la cessione di edilizia sociale all'amministrazione comunale;

- oneri di urbanizzazione in misura doppia rispetto a quelli dovuti, per le parti eccedenti.

Ad oggi non è stata vagliata dall'Amministrazione Comunale alcuna proposta di Programma Integrato di Intervento.

QC
QUADRO
RICOGNITIVO - CONOSCITIVO
quadro ricognitivo della pianificazione sovraordinata
caratteri e dinamiche socio-economici
analisi della componente urbanistica e delle istanze preliminari
analisi della componente suolo: morfologia e usi
indagini conoscitive sul commercio
DP
DOCUMENTO
PROGRAMMATICO
Quale ruolo territoriale per Lentate
Strategie per il governo e lo sviluppo del territorio
Elementi quali - quantitativi per il quadro di sviluppo del PGT
Criteri prestazionali e morfologici per l'attuazione delle aree di trasformazione

3. LO SCENARIO SOCIO-ECONOMICO: CONSIDERAZIONI GENERALI A SCALA REGIONALE

Oggigiorno la Lombardia, ma in generale tutta l'Italia, sta vivendo evidenti trasformazioni epocali nell'assetto sociale, economico, etico e morale: si assiste cioè a vistose trasformazioni di tipo strutturale, che ormai da qualche tempo hanno messo in discussione le basi principali su cui si era strutturata la pianificazione delle città e del territorio.

Le trasformazioni socio-economiche più evidenti che si sono manifestate in Lombardia negli ultimi anni hanno riguardato:

- le tendenze demografiche
- la nuova struttura sociale
- la residenza
- il settore produttivo
- il mercato ed il sistema del lavoro
- le comunicazioni ed il trasporto
- i cambiamenti climatici
- la coscienza ambientale e il patrimonio storico-artistico

3.1. La demografia e la nuova struttura sociale

Assistiamo alla formazione di una demografia "nuova". In poco più di venti anni la composizione della popolazione è sostanzialmente cambiata in modo diffuso e con precise caratteristiche. Si evidenzia:

- un drastico calo delle nascite compensato da quelle derivanti dagli immigrati;
- la riduzione dei fenomeni migratori interni, sostituiti dapprima nelle grandi città e in seguito nei centri urbani minori, dall'immigrazione terzomondista o dai paesi più poveri della Comunità Europea;
- un allungamento sensibile della vita media.

Tutti questi fattori, che sono tra di loro concatenati e correlati, hanno comportato conseguenze immediate nella struttura sociale come:

- un'elevata percentuale di anziani (20-30%) sulla popolazione totale, destinata nei prossimi anni ad aumentare, che ha investito sia le aree metropolitane sia i centri minori, con l'acuirsi del fenomeno della terza età;
- un calo costante della popolazione, che si prevede in accelerazione e senza inversione di tendenza;
- la modifica radicale della struttura familiare, che da una media di oltre 4 componenti è scesa a circa 2,6, con punte di famiglie composte da un singolo individuo che raggiungono anche il 20% del totale.

I riflessi immediati sulla pianificazione territoriale sono dovuti soprattutto all'inversione del quadro socio-economico di riferimento: mentre gli strumenti urbanistici redatti fino a pochi anni fa facevano riferimento ad una popolazione in aumento lineare, oggi è necessario far riferimento ad un modello statico e in alcuni casi in contrazione, che necessita di una serie di cambiamenti nell'approccio sostanziale alle trasformazioni del territorio:

- La composizione, oggi più anziana, della popolazione (77anni la vita media contro i 72 di 10 anni fa) comporta nuovi problemi di uso dei servizi: mentre negli anni '60 si sono fatti grandi sforzi nei confronti del sistema scolastico, oggi è necessario concentrare l'attenzione sui servizi per gli anziani, per lo sport ed il tempo libero, la cultura ed il benessere.
- La riduzione del numero medio dei componenti delle famiglie, che da 4 passa a meno di 3, si riflette sull'esigenza di un numero inferiore di vani per alloggio e modifica sensibilmente la struttura dei consumi; ciò implica anche modificazione a livello di mercato, attraverso una domanda ed un'offerta di abitazioni sempre meno standardizzate e maggiormente flessibili.

3.2. La residenza

Alla staticità demografica che ha caratterizzato l'ultimo decennio si è contrapposta un'elevata produzione edilizia. Il dato annuale di vani per abitante è di 1.74, che supera ampiamente l'obiettivo (previsto nel 1975 dalla Legge Regionale n°51) di un vano per abitante, con un sensibile miglioramento della qualità e del comfort residenziale. Il trend prevede un valore previsto pari a 2 vani/abitante, ma si valuta che per raggiungere il nuovo equilibrio saranno necessari ancora alcuni anni. È necessario tenere conto che l'evoluzione del titolo di godimento degli alloggi, verso l'aumento della proprietà (che supera ormai il 80%), rende più lente le trasformazioni nel settore residenziale e sempre più elevato il rapporto vani/abitante.

Aumenta, cioè, la staticità della residenza (visto l'aumento del numero dei proprietari per abitazioni), mentre per contro si sposta anche sensibilmente il luogo di lavoro, generando un consistente incremento del fenomeno del pendolarismo.

3.3. Il settore produttivo

Un'altra considerazione di ordine generale riguarda il settore produttivo: siamo infatti in un periodo definito post-industriale, caratterizzato dal fatto che:

- la grande industria non è più il primo settore trainante dell'economia, dal momento che il processo produttivo ha visto già da alcuni anni il decentramento in aree in cui vi è maggiore disponibilità di forza lavoro a costi inferiori, e in particolare nei Paesi in via di sviluppo;
- il mercato si è evoluto insieme al cambiamento della domanda; ciò vuol dire che sono richieste nuove produzioni maggiormente settoriali;
- le grandi unità produttive perdono quote di mercato in favore delle piccole e medie aziende, che presentano caratteri di maggiore flessibilità e adattabilità alle richieste di mercato;
- aree industriali dismesse caratterizzano i tessuti urbani consolidati.

La delocalizzazione produttiva ha messo inizialmente in crisi parte del sistema socio-economico italiano, che ha comportato la variazione di modelli economici di sviluppo consolidatisi nei decenni precedenti, e in particolare il sistema di *welfare state*. Questo fenomeno ha caratterizzato soprattutto le aree ad alta concentrazione di grande industria. Si assiste così ad una redistribuzione degli addetti all'interno dei tre settori economici principali. Se gli addetti del settore primario sono in calo da anni, questa tendenza è stata decisamente più accentuata per quanto riguarda il settore secondario, mentre si è registrato un forte incremento negli addetti del settore terziario, ovvero nelle attività commerciali, turistiche, direzionali, di servizio e del terziario avanzato.

Gli ultimi dati relativi alle percentuali di occupati nei tre settori produttivi confermano le tendenze appena esposte. Nei 10 anni (1991-2001) in Lombardia, sul totale degli occupati gli addetti al settore primario sono passati dal 4.5% al 3.4% ; nel settore secondario dal 52.1% al 43.5%, mentre un forte incremento si è verificato per gli occupati nel settore terziario, passati dal 43.4% al 53.2%.

I dati riguardanti Milano e provincia fanno registrare variazioni ancora più significative. Gli occupati nell'agricoltura sono passati dal 1.4% all'1.1%; gli occupati nel settore secondario dal 51.7% al 38.8%, mentre gli occupati nel terziario e terziario avanzato hanno registrato un forte incremento, passando dal 46.9% al 60.1%.

3.4. Le comunicazioni e i trasporti

All'interno dei contesti metropolitani il progresso registrato dal settore delle comunicazione ha reso meno determinante la localizzazione dell'abitare. La tradizionale opposizione città-campagna, all'origine della storia urbana ed alla base della pianificazione urbanistica nel XIX e XX secolo, non trova più la sua valenza ed attualità, vedendo il mutare dei caratteri e dei valori strutturali. I processi di trasformazione in atto aumentano la mobilità delle persone e rende maggiormente complessi gli interventi sulla viabilità. Anche le merci (specialmente quelle di alto valore intrinseco) privilegiano il mezzo su gomma, in quanto il costo del trasporto ha minore incidenza e i tempi sono sempre più brevi. L'aumento esponenziale della mobilità delle persone ha reso il sistema infrastrutturale sempre più inadeguato alle reali esigenze espresse dalla comunità insediata, generando situazioni critiche di congestione stradale ed inquinamento atmosferico che minano lo sviluppo socio-economico e rallentano l'incremento della qualità della vita. La volontà politica di realizzare nuove infrastrutture si scontra però sia coi pesanti vincoli di bilancio finanziario sia con le sempre maggiori manifestazioni locali di ostilità: la sindrome di N.I.M.B.Y. (acronimo dell'inglese "Not In My Back Yard", "non nel mio giardino") rallenta ed ostacola sempre più spesso la realizzazione di nuove strade, ferrovie ed opere pubbliche, con maggiori danni di quelli che spesso si vorrebbero evitare.

3.5. I cambiamenti climatici

Numerose ricerche scientifiche hanno mostrato la connessione diretta tra attività umane e cambiamenti strutturali del clima. L'uomo, con le sue numerose attività, produce ed immette

nell'atmosfera una quantità sempre maggiore di sostanze nocive, tra le quali l'anidride carbonica che, a lungo andare, ha l'effetto di rallentare e limitare la fuoriuscita dei raggi solari dall'atmosfera terrestre, avendo come risultato un lento ma graduale surriscaldamento del pianeta nel suo complesso. Diversi e spesso contrastanti sono gli scenari futuri previsti dalla comunità scientifica. A prescindere da questi, alcuni effetti del cambiamento climatico sono avvertibili alla scala locale (da intendersi in questo caso come dimensione regionale) e sono così sintetizzabili:

- una riduzione media annuale delle piogge, sempre più concentrate in alcuni periodi dell'anno e sempre più violente, con effetti spesso devastanti sul territorio (si veda in questo caso l'incidenza sempre maggiore delle alluvioni e dei danni economici ad esse connesse);
- un acuirsi del fenomeno della siccità per periodi più lunghi rispetto al passato, sia in estate che in inverno, con danni soprattutto all'agricoltura locale e la necessità di rivedere il sistema irriguo tradizionale;
- una domanda energetica in costante aumento, dovuta al massiccio uso di impianti di condizionamento nel periodo estivo, che spesso provocano temporanei cali di tensione;
- l'aumento della richiesta di cure ospedaliere e assistenziali nei periodi estivi più torridi, con un aumento del numero di morti soprattutto tra la popolazione anziana.

3.6. La coscienza ambientale

Un ulteriore elemento di trasformazione di ordine strutturale è quello che riguarda il modo di porsi, da parte di attori pubblici e privati, nei confronti delle tematiche ambientali quali: acqua, qualità dell'aria, parchi, uso del suolo, agricoltura biologica etc. Il termine "ecologia" e "sviluppo sostenibile" hanno in pochi anni sviluppato una coscienza ambientale diffusa che ha in parte tamponato la continua crescita della pressione antropica sull'ambiente e, di conseguenza, ha migliorato in alcuni contesti più evoluti il livello generale di benessere e qualità della vita. Lo sviluppo sostenibile risponde alle esigenze attuali e future di qualità dell'ambiente e quindi di qualità dell'abitare: comporta l'assunzione di responsabilità da parte delle generazioni presenti in tutela delle generazioni future.

Il tema dello sviluppo sostenibile è così divenuto un tema centrale all'interno del dibattito sulla pianificazione territoriale e vede oggi nascere nuovi strumenti urbanistici destinati a rispondere alle necessità dello sviluppo eco-compatibile. Non è ancora molto diffusa la consapevolezza delle responsabilità che le trasformazioni territoriali ed insediative possono avere nella qualificazione o degradazione di un ambiente. Per fare un esempio "positivo", si pensi agli effetti qualitativi che genererebbe l'adozione di un regolamento edilizio che preveda incentivi e premi per chi impiega soluzioni tecniche in grado di ridurre sensibilmente l'uso di energia da parte degli edifici. La tendenza generale, sulla scorta delle esperienze più evolute, è destinata a seguire questa direzione.

Dai fenomeni elencati nei precedenti punti derivano quindi rilevanti conseguenze metodologiche ed operative:

- la richiesta residenziale viene sostenuta principalmente dal cambiamento della struttura sociale e del mondo lavorativo: composizione familiare, espulsione dai centri urbani più grandi della funzione residenziale; nuove esigenze di confort abitativo; delocalizzazione di funzioni strategiche, nuova popolazione immigrata;
- i centri abitati sono più usati nel quotidiano (più anziani e meno attivi, più lavoratori a domicilio) e quindi richiedono una maggiore dotazione di servizi e una morfologia urbana qualitativamente migliore;
- il fabbisogno di sevizi muta sostanzialmente (meno scuole, più spazi per anziani, altri tipi di verde, servizi per il tempo libero, lo sport ed il turismo);
- le trasformazioni in atto nel mondo del lavoro rendono necessaria la previsione di aree per il terziario e per le infrastrutture;
- è necessario invertire il rapporto tra fabbisogni umani e risorse naturali, incentivando l'uso di energie rinnovabili e premiando l'impiego di soluzioni meno inquinanti ed energivore.

4. CARATTERI SOCIO-ECONOMICI DEL TERRITORIO COMUNALE

4.1. L'analisi demografica

In via preliminare alla definizione delle strategie di piano è necessario costruire un quadro conoscitivo quanto più esauriente ed aggiornato della componente socio-economica di Lentate. Questo ci permette innanzitutto di produrre un quadro conoscitivo aggiornato in alcune voci rispetto alle restituzioni dell'ISTAT del censimento 2001; secondariamente consente di capire quali dinamiche mostrano caratteri di peculiarità e di interesse per la definizione di scelte coerenti e sensate di programmazione e trasformazione del territorio. L'analisi della componente socio-economica si articolerà in sei parti:

- lo studio della struttura della popolazione;
- lo studio dei flussi della popolazione;
- la struttura delle imprese e dell'occupazione nel primario;
- l'analisi della struttura delle imprese nel secondario e terziario;
- l'analisi della struttura dell'occupazione nel secondario e terziario;
- l'intensità patrimoniale.

I dati utilizzati sono quelli messi a disposizione dall'Annuario Statistico Regionale e dall'ISTAT.

4.1.1.La struttura della popolazione descritta con gli indicatori demografici

E' finalizzata a definire il disegno dell'assetto demografico mediante la considerazione di particolari fattori antropici. Verrà presa in considerazione la popolazione nella sua evoluzione storica, nella sua composizione interna, nel recente cambiamento della sua articolazione (aumento della popolazione anziana, immigrati,...). Si tratta di un'analisi fondamentale anche per la successiva redazione del Piano dei Servizi, dal momento che gran parte dei servizi prodotti sul territorio comunale sono *servizi alla persona*.

4.1.2. Le variabili e gli indicatori impiegati nell'analisi demografica

Indice di crescita demografica: mostra la differenza tra il quantitativo di popolazione presente in due soglie temporali differenti, valutando se si è in una fase di *crescita* della popolazione o di *riduzione* del numero di abitanti.

Indice di Vecchiaia: è il rapporto di composizione tra la popolazione anziana (65 anni e oltre) e popolazione più giovane (compresa tra 0-14 anni). Indice che rappresenta il ricambio generazionale: quanti anziani ogni cento giovanissimi.

Tasso di Vecchiaia: percentuale della popolazione oltre 65 anni sul totale.

Indice di dipendenza totale: misura il carico demografico che grava sulla popolazione in età attiva; ovvero il rapporto tra la parte di popolazione che non lavora, bambini ed anziani (in età non attiva), e quella potenzialmente attiva (compresa tra 15-64 anni).

Indice di dipendenza giovanile: misura il rapporto tra la parte di popolazione che non lavora giovane (compresa tra 0-14anni) e quella potenzialmente attiva (compresa tra i 15-64 anni).

Indice di dipendenza senile: misura il rapporto tra la parte di popolazione che non lavora perché anziana (di età superiore ai 65 anni) e quella potenzialmente attiva (compresa tra 15-64 anni).

Indice di struttura della popolazione attiva: rappresenta il rapporto di composizione tra la popolazione in età compresa tra 40-64 anni e la popolazione in età compresa tra 15-39 anni.

Indice di ricambio: rappresenta il rapporto tra la consistenza della popolazione in età compresa tra 60-64 anni e la popolazione in età compresa tra 15-19 anni.

4.1.3. L'indice di crescita demografica

E' stata considerata la soglia temporale che va dal 1861, anno del primo censimento statistico nazionale, sino al 2001, quando è stato effettuato l'ultimo censimento nazionale. I dati sono stati successivamente aggiornati al 2008, per avere un quadro maggiormente realistico. Si evidenzia in primo luogo un consistente incremento nell'arco di un secolo, che ha quasi quintuplicato la popolazione residente. Si tratta di un andamento riscontrato in tutti i comuni della provincia di Milano, accelerato sia dal miglioramento delle condizioni igieniche e sanitarie (che ha portato ad un primo aumento nei primi decenni del '900) sia dallo sviluppo economico che ha caratterizzato Milano e provincia a partire dal dopoguerra, dapprima con le grandi industrie, e successivamente, a partire dagli anni '80 del XX secolo, con le piccole e medie imprese.

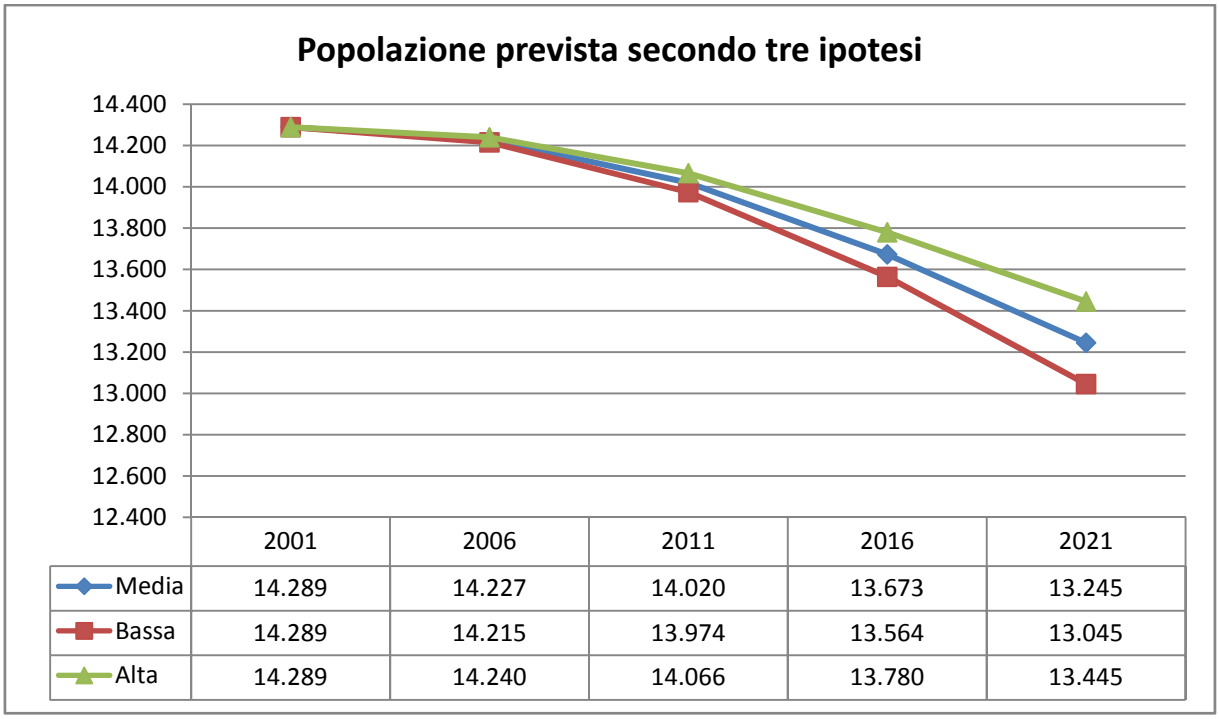
Popolazione residente: andamento storico

Anno	1861	1871	1881	1901	1911	1921	1931	1941	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2007	2008
Popolazione	3701	3936	4312	5083	5950	6178	6461	7056	8518	10908	12376	13276	14257	14366	15156	15327

Il comune di Lentate è passato da un numero di abitanti di 3.701 unità nel 1881 a 14.366 nel 2001, per poi raggiungere le 15.327 unità nel 2008. Il vero incremento nel numero di abitanti si è registrato tra il 1951 ed il 1971, quando la popolazione è passata da 8.518 a 12.376 unità. Sono gli anni del boom industriale (fine anni '50 e inizio anni '70), quando la città di Milano, con Genova e Torino, sviluppò un'economia in forte crescita e prevalentemente incentrata sulla produzione industriale. Il posto di lavoro in fabbrica rappresentò per moltissimi il principale motivo di emigrazione dai territori di origine e l'immigrazione a Milano e nei comuni della prima cintura.

4.1.4. La popolazione prevista

L'Annuario Statistico Regionale, ente di elaborazioni statistiche a partire dai dati del censimento nazionale aggiornati annualmente coi dati forniti dagli uffici comunali, mette a disposizione alcune elaborazioni statistiche relative alla popolazione prevista. Il metodo di calcolo è basato sull'andamento naturale della popolazione e non considera variabili di carattere esogeno, tra cui, quello più importante, l'offerta sul mercato immobiliare di nuove abitazioni o aree edificabili. Per questo motivo i dati di seguito riportati hanno un valore puramente indicativo e mostrano come il tendenziale andamento demografico si evolverebbe senza interventi esogeni o strutturali. Le elaborazioni assumono come partenza i dati forniti dal censimento nazionale del 2001 e formulano ipotesi per gli anni 2006, 2011, 2016, 2021.



	2001	2006	2011	2016	2021
Media	14.289	14.227	14.020	13.673	13.245
Bassa	14.289	14.215	13.974	13.564	13.045
Alta	14.289	14.240	14.066	13.780	13.445

Chiaramente, lo ribadiamo, si tratta di proiezioni associate esclusivamente a dinamiche di tipo demografico, tant'è che per il 2006 erano previsti al massimo 14.240 abitanti, cosa che nella realtà non si è verificata. Infatti, come mostra il grafico, la popolazione prevista è in diminuzione, a prescindere da quale ipotesi si voglia considerare. Dunque un aumento degli abitanti, così come

verificatosi negli ultimi anni, è giustificato ed interpretato solo prendendo in considerazione i due seguenti fattori:

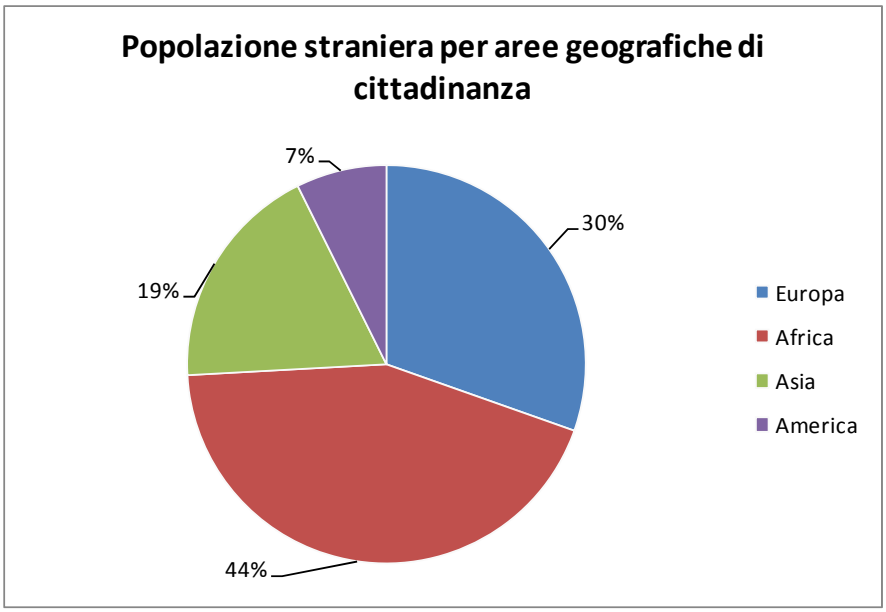
1. l'aumento del numero di immigrati comunitari ed extracomunitari, a seguito di fenomeni demografici di carattere nazionale e transnazionale;
2. la messa a disposizione di nuove aree edificabili e la realizzazione di nuove abitazioni. In quest'ultimo caso la ragione è da ricercare, in primo luogo, negli strumenti urbanistici comunali che, prevedendo nuove aree di espansione, attirano domanda abitativa esogena, proveniente cioè da altri comuni.

Il meccanismo è invertito rispetto a quello che storicamente ha caratterizzato l'espansione delle città a partire dagli anni '60: oggi i comuni crescono perché il deficit tra nati e morti viene parzialmente compensato dall'arrivo di popolazione immigrata e, in modo maggiore, perché offrendo nuove abitazioni si cattura una quota di popolazione già insediata altrove. Un paese dunque cresce soltanto se "ruba" abitanti da un altro paese e negli ultimi venti anni è stata la città di Milano a perdere il maggior numero di abitanti (oltre 500.000!) riversatisi nei comuni della provincia, legittimando di fatto la continua previsione di nuove aree residenziali. Tuttavia il Documento di Inquadramento di Milano del 2001, ed ancor più la proposta del Documento di Piano pubblicata a luglio 2009, individua nel "*ritorno della residenza in città*" una delle principali strategie per il governo e la programmazione del territorio. Per garantire questo risultato le politiche di sviluppo urbano hanno individuato nella messa sul mercato di un numero sempre maggiore di aree destinate alla residenza, anche pubblica, un'azione strategica. Dal 2001 ad oggi a Milano molte aree industriali dismesse sono state riconvertite ad uso residenziale ed i dati statistici confermano un, seppur lieve, incremento nel numero di abitanti.

4.1.5. La popolazione immigrata

Anche il comune di Lentate negli ultimi anni ha vissuto il fenomeno dell'immigrazione di cittadini provenienti da paesi extraeuropei. Inizialmente "in sordina", come nella gran parte dei centri minori, il numero di cittadini stranieri è notevolmente aumentato negli ultimi anni. Nel 2008 a Lentate si registrano 637 cittadini stranieri, pari al 4% della popolazione totale (Fonte: Annuario statistico regionale), di cui il 43% ha meno di 30 anni (273 unità). La popolazione immigrata di età superiore ai 60 è rappresentata dal solo 3% e, per quanto indicativo, dimostra a livello locale una tendenza di carattere generale, e cioè che la composizione della popolazione immigrata è prevalentemente giovanile o comunque in età lavorativa, costituendo in questo modo un risorsa per il mercato del lavoro e per la società e contribuendo a rallentare il continuo invecchiamento della popolazione italiana. Relativamente alla composizione interna della popolazione immigrata straniera, i dati dell'Annuario statistico regionale ci offrono un quadro piuttosto eterogeneo: la componente prevalente, 44%, è quella di origine africana (ed in particolare i paesi del Nord Africa); valori inferiori presenta la comunità di origine europea, intorno al 30%; sudamericani ed asiatici sono presenti in percentuali inferiori, con un peso superiore della comunità asiatica (prevalentemente

cinese). Si può pertanto concludere che non è presente a Lentate una comunità straniera fortemente predominante.



4.1.6. I movimenti anagrafici della popolazione

La popolazione deve essere intesa come un'entità in continua trasformazione: i nuovi nati compensano (o cercano di farlo) i morti, cittadini immigrati giungono per la prima volta o si ricongiungono ad un parente da molti anni già residente, alcuni abitanti si trasferiscono altrove, altri fanno la stessa cosa scegliendo però Lentate come nuova località di residenza. Per questo motivo è necessario prendere in considerazione anche i movimenti intercensuari. Nella tabella seguente vengono presentati i dati forniti dall'ufficio anagrafe a luglio 2009 relativi alle dinamiche della popolazione residente nel periodo che va dal 1997 al 2008, offendo in questo modo un'informazione di carattere dinamico ed aggiornato.

Dinamiche della popolazione residente

Anno	Popolazione residente al 01/01	Nati	Morti	Diff.	Immigrati	Emigrati	Diff.	Diff. Tot.	Popolazione residente al 31/12
1997	14302	129	121	8	304	311	-7	1	14303
1998	14303	111	106	5	303	357	-54	-49	14254
1999	14254	108	130	-22	381	337	44	22	14276
2000	14276	118	123	-5	413	340	73	68	14344
2001	14344	126	127	-1	385	338	47	46	14390
2002	14353	133	127	6	402	320	82	88	14441
2003	14441	131	144	-13	486	412	74	61	14502
2004	14502	134	109	25	508	384	124	149	14651
2005	14651	137	134	3	567	447	120	123	14774
2006	14774	131	138	-7	656	467	189	182	14956
2007	14956	152	127	25	631	456	175	200	15156
2008	15156	128	122	6	612	447	165	171	15327

La tabella evidenzia come il saldo naturale sia soggetto a dinamiche altalenanti e non riconducibile ad un trend stabile nel tempo: negli anni 1999, 2000, 2001, 2003 e 2006 le nascite non hanno saputo compensare i morti, mentre negli altri anni si è verificato il fenomeno opposto. Diverso invece il ragionamento sul saldo migratorio, poiché, ad esclusione degli anni 1999 e 2000, in tutti gli anni seguenti si è verificato un valore positivo e a partire dal 2004 anche con valori stabili ampiamente superiori alle 100 unità. Nella tabella seguente vengono riportati i dati relativi ai movimenti anagrafici al 2008 per Lentate ed i comuni confinanti, in modo tale da paragonare le dinamiche comunali ad un contesto intercomunale.

Movimenti anagrafici della popolazione residente. Saldi e quozienti

Comune	Saldo 01.01-31.12			Quozienti x 1.000 ab. (1)			
	Naturale	Migratorio	Totale	Natalità	Mortalità	Immigrazione	Emigrazione
Carimate	5	31	36	8,4	7,2	39,9	32,5
Cermenate	21	80	101	10,6	8,3	35,4	26,5
Mariano Comense	124	237	361	11,1	5,8	39,3	29,1
Barlassina	10	102	112	10,3	8,8	52,6	37,4
Cogliate	35	121	156	10,6	6,3	39,5	24,5
Lazzate	27	85	112	11,1	7,4	38,6	27,1
Lentate sul Seveso	**6**	**165**	**171**	**8,4**	**8,0**	**40,2**	**29,3**
Meda	37	-35	2	9,6	8,0	30,7	32,2

In tutti i comuni confinanti si registrano saldi positivi (tutti i comuni cioè sono cresciuti nel numero di abitanti) sia a causa di un saldo naturale positivo (sono nate più persone di quante ne sono morte) sia, ad esclusione di Meda, perché sono venute ad abitare più persone di quante abbiano scelto di trasferirsi altrove. Di fatto, l'andamento registrato a Lentate è del tutto simile a quello dei comuni confinanti.

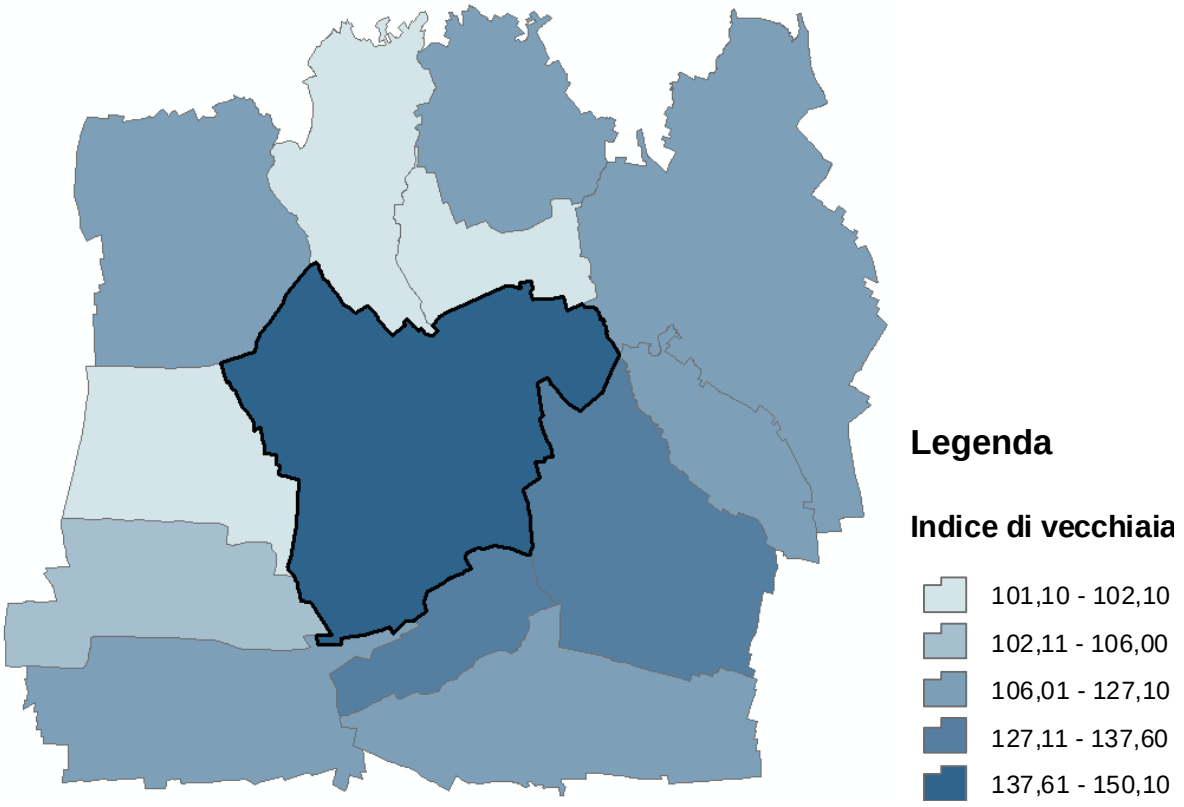
4.1.7. L'indice di vecchiaia

Nella successiva presentazione degli indicatori di struttura della popolazione si è scelto di confrontare i valori di Lentate con quelli registrati nei comuni limitrofi.

L'indice di vecchiaia rappresenta un indicatore dinamico che stima il grado di invecchiamento di una popolazione; valori superiori a 100 indicano una maggiore presenza di soggetti anziani rispetto ai

giovanissimi. Viene comunque considerato un indice "grossolano" poiché nell'invecchiamento di una popolazione si ha generalmente un aumento del numero di anziani e contemporaneamente una diminuzione del numero dei soggetti più giovani; in questo modo numeratore e denominatore variano in senso opposto, esaltandone l'effetto.

$$IV = \frac{POP \geq 65}{POP \leq 14} * 100$$



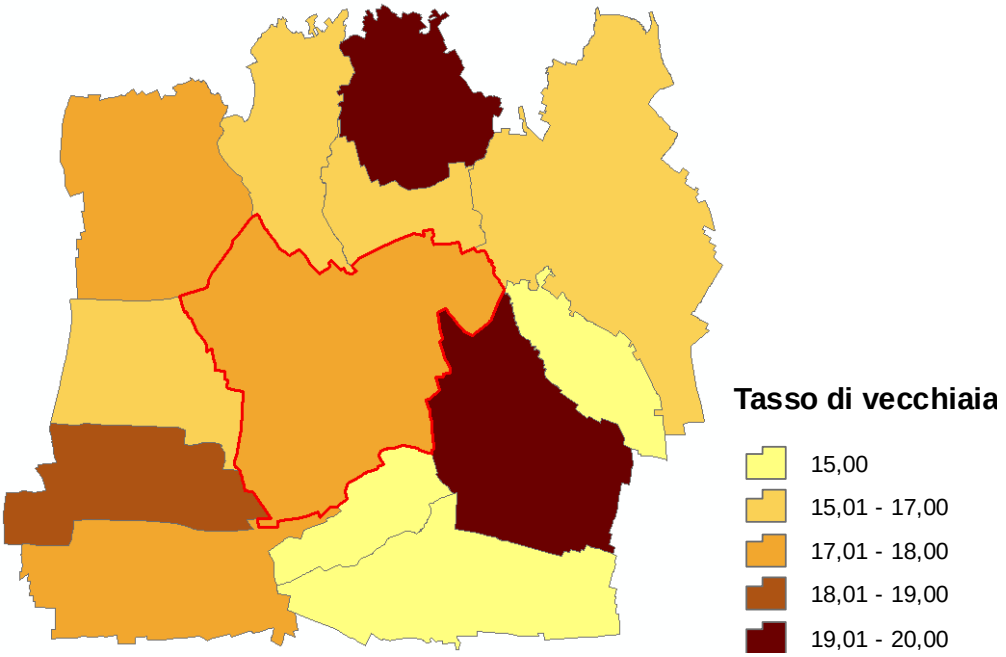
Lentate presenta un valore dell'indice pari a 150,1 superiore al valore medio regionale (143,1). Questo significa che è presente una quota percentuale di popolazione anziana superiore alla quota di popolazione con età inferiore ai 14 anni nell'ordine del 50%. Il valore registrato a Lentate è quello più alto dei comuni limitrofi ed evidenzia una presenza consistenze di popolazione anziana: ogni 2 bambini con meno di 14 anni sono presenti 3 anziani.

4.1.8. Il tasso di vecchiaia

Il tasso di vecchiaia mostra la percentuale sul totale della popolazione di età superiore ai 65 anni. In stretta correlazione con l'indice di vecchiaia, il tasso mostra quanta parte della popolazione è anziana, rappresentando in questo modo una fondamentale informazione nella fase di

programmazione della politica dei servizi, sociali ed assistenziali. Una popolazione che è sempre più anziana infatti avrà sempre meno bisogno di scuole e sempre più di servizi alla persona, per il tempo libero e l'accrescimento degli interessi e della cultura personale. Allo stesso modo, un comune che invecchia potrebbe assumere la politica residenziale per le giovani coppie come strategia di contrasto al continuo invecchiamento della popolazione.

$$TV = \frac{POP \geq 65}{POP\ TOT} * 100$$



A Lentate si registra una percentuale di popolazione oltre i 65 anni del 18% circa, in tendenziale aumento negli ultimi anni; si tratta di un valore similare a quello medio registrato nei comuni limitrofi (17,34), sebbene vi siano dei valori tra loro molto diversi: infatti nei comuni di Barlassina, Seveso e Cabiate la quota di popolazione con più di 65 anni si attesta al 15% circa, mentre nei comuni di Meda e Figino Serenza il valore si attesta intorno al 20%. A livello regionale il livello si attesta intorno al 19,9%.

4.1.9. L'indice di dipendenza

L'indice di dipendenza viene considerato un indicatore di rilevanza economica e sociale. Il numeratore è composto dalla popolazione che, a causa dell'età, si ritiene essere non autonoma, cioè dipendente, e il denominatore dalla fascia di popolazione che, essendo in attività, dovrebbe provvedere al suo sostentamento. E' un indicatore che risente della struttura economica della popolazione: l'indicatore risente sia del settore economico di riferimento (primario, secondario, terziario) sia dal tipo di economia. In paesi in via di sviluppo l'indicatore assume valori maggiori rispetto alle popolazioni più avanzate per la maggior presenza di individui giovani (maggiore tasso di natalità).

L'indice di dipendenza si suddivide in tre tipologie: giovanile, considerando la popolazione inferiore ai 14 anni; senile, considerando quella superiore ai 65 anni; totale, data dall'interazione dei due precedenti valori.

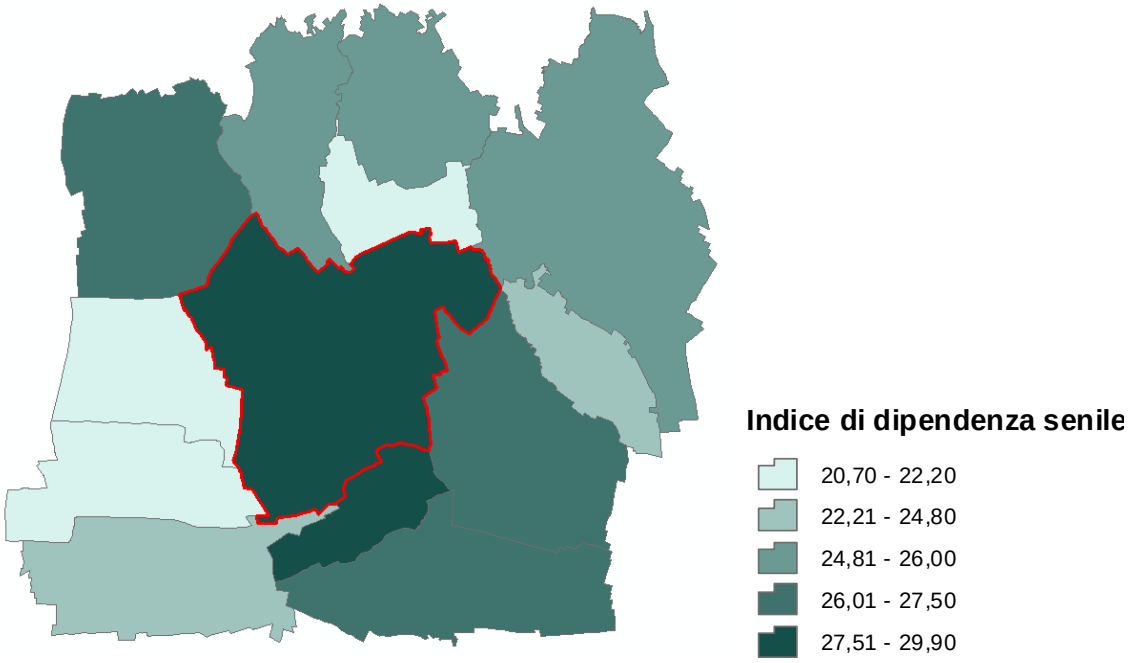
$$ID = \frac{POP \leq 14 + POP \geq 65}{15 \leq POP \leq 64} * 100$$

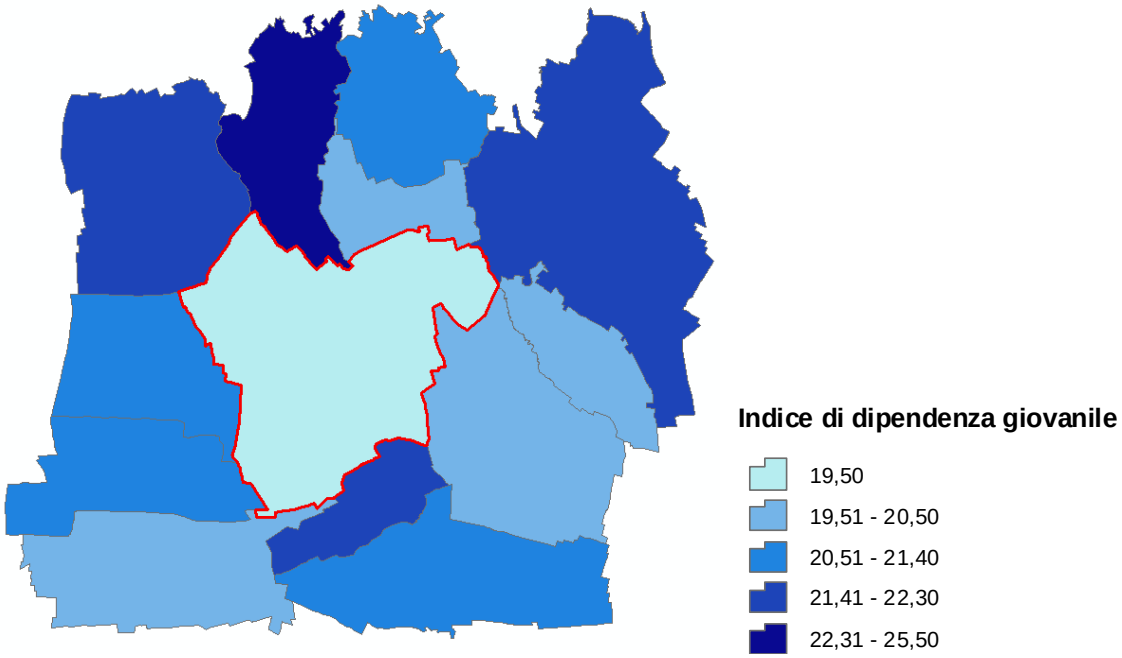
L'indice di dipendenza senile registra un valore anomalo rispetto a quello dei comuni vicini: 29,3. Si tratta di un valore di poco inferiore alla media regionale, che registra il valore di 29,6 mentre risulta molto superiore alla media dei comuni considerati, che invece si attesta sul valore di 25,4.

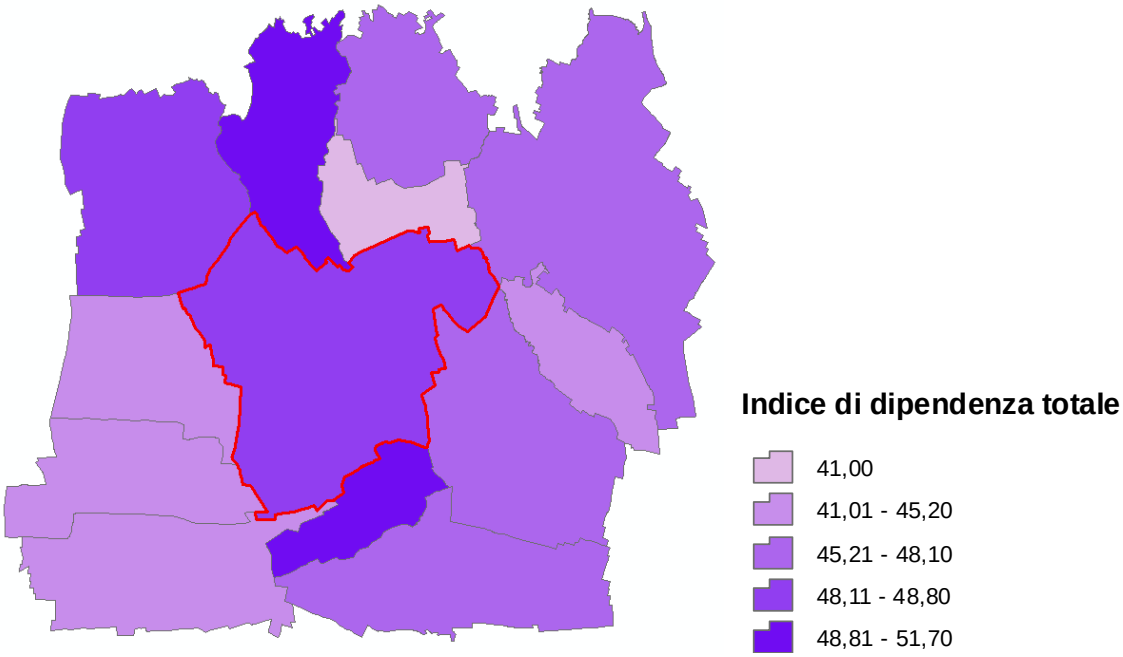
L'indice di dipendenza giovanile assume a Lentate un valore inferiore (19,5) a quello dei comuni limitrofi (21,3) ed alla media regionale (20,7). Questo fatto è ulteriormente avvalorato dal precedente indice di vecchiaia, che assumeva un valore molto elevato.

Dall'aggregazione dei due dati precedenti scaturisce l'indice di dipendenza totale, che si attesta ad un valore di 48,8 inferiore al valore medio regionale che è pari a 50,3 ma superiore a quello della media dei comuni limitrofi, pari a 46,8.

Possono essere fatte le seguenti considerazioni generali: l'elevato valore che viene fatto registrare dall'indice di dipendenza totale è dovuto equamente a valori maggiori sia per la popolazione con età superiore ai 65 anni, sia per quella inferiore ai 14 anni, sebbene sia da sottolineare che l'incidenza della popolazione con più di 65 anni determina un indice di dipendenza maggiore.







4.1.10. L'indice di struttura della popolazione attiva

L'indice di struttura della popolazione attiva stima il grado di invecchiamento di questa fascia di popolazione; il denominatore è rappresentato dalle 25 generazioni più giovani destinate a sostituire le 25 generazioni più anziane, anch'esse in attività al momento della stima.

$$IS = \frac{40 \leq POP \leq 64}{15 \leq POP \leq 39} * 100$$

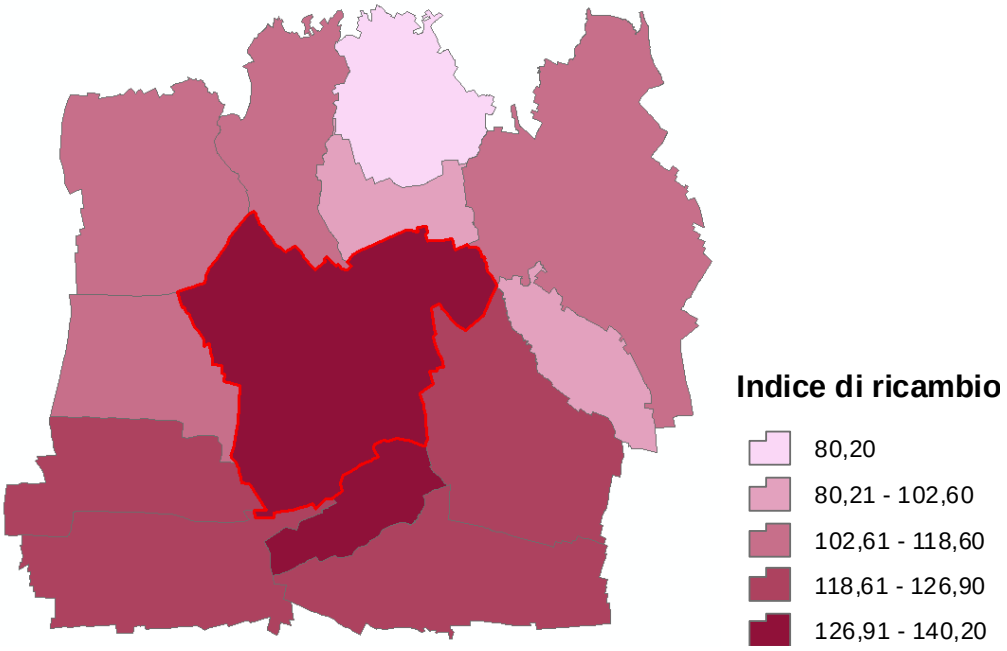
Un valore dell'indice inferiore a 100 indica una popolazione in cui la fascia in età lavorativa è piuttosto giovane; ciò rappresenta sicuramente un vantaggio in termini di dinamismo, capacità di adattamento e sviluppo della popolazione. Tuttavia il dato può anche avere connotazioni negative per la carenza di esperienza lavorativa e per la ridotta disponibilità di posti di lavoro dovuta allo scarso numero di anziani che lasciano il mondo del lavoro per il raggiungimento dell'età pensionabile.

L'indice di struttura della popolazione attiva registra a Lentate un valore di 116,12: il valore denota una popolazione lavorativa piuttosto avanti nell'età. Per la mancanza del dato statistico preciso riferito agli altri comuni, non è stato possibile calcolare l'indice di struttura della popolazione attiva anche per i comuni limitrofi. Il valore medio regionale si assesta intorno a 95.

4.1.11. L'indice di ricambio

L'indice di ricambio stima il rapporto tra coloro che stanno per lasciare il mondo del lavoro a causa dell'età, e coloro che vi stanno invece per entrare. Anche questo indice è connesso con la struttura economica della popolazione. Quando il valore dell'indice è molto inferiore a 100 si creano i presupposti per un aumento del tasso di disoccupazione, a causa del fatto che i pochi anziani rendono liberi solo pochi posti di lavoro al momento della loro uscita dal circuito produttivo. E' da sottolineare inoltre che questo indicatore è strutturalmente piuttosto instabile, poiché considera solo cinque generazioni al numeratore e cinque al denominatore.

$$IR = \frac{60 \leq POP \leq 64}{15 \leq POP \leq 19} * 100$$



Lentate mostra un valore dell'indice (140,2) piuttosto superiore rispetto al valore medio registrato nei comuni limitrofi (117,5). Il valore medio regionale è di 131,8: si tratta di segnali piuttosto evidenti del generale invecchiamento della popolazione e degli squilibri che è legittimo ipotizzare tra domanda ed offerta di lavoro. Tuttavia non è possibile dedurre direttamente da questo indice il livello di occupazione e disoccupazione al cambio generazionale. E' anche vero inoltre che molti lavoratori sono autonomi e alcuni, al momento dell'uscita dal mondo del lavoro, chiuderanno la propria attività; la sola lettura dei dati statistici potrebbe dunque offrire una visione più o meno distorta.

Riepilogando

Comuni	Vecchiaia	Dipendenza			Ricambio popolazione età lavorativa	Quota popolazione 65+
		Totale	Giovanile	Anziani		
Barlassina	137,6	51,7	21,7	29,9	137,7	19,7
Cabiate	121,2	45,2	20,5	24,8	102,6	17,1
Carimate	101,4	51,3	25,5	25,8	118,6	17,1
Cermenate	121,8	48,8	22,0	26,8	116,8	18,0
Cogliate	119,4	44,3	20,2	24,1	125,2	16,7
Figino Serenza	121,7	47,5	21,4	26,0	80,2	17,7
Lazzate	101,1	43,1	21,4	21,7	118,3	15,1
Lentate sul Seveso	150,1	48,8	19,5	29,3	140,2	19,7
Mariano Comense	115,2	48,1	22,3	25,7	116,2	17,4
Meda	133,8	48,0	20,5	27,5	126,9	18,6
Media regionale	**143,1**	**50,3**	**20,7**	**29,6**	**131,8**	**19,7**

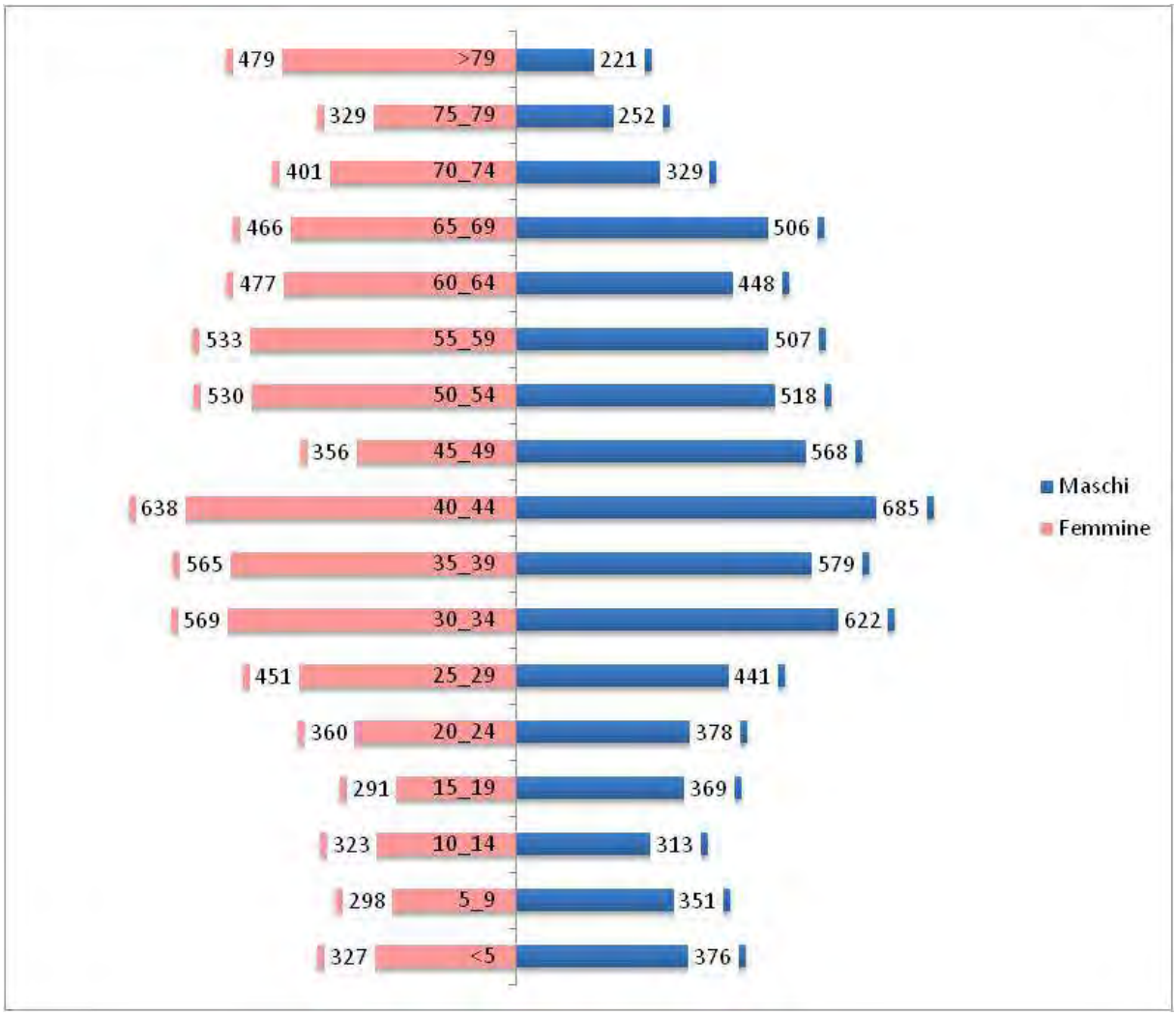
4.1.12. La piramide dell'età

La piramide delle età (o della popolazione) è una rappresentazione grafica usata nella statistica demografica per descrivere la distribuzione per età di una popolazione. Solitamente si tratta di due istogrammi ruotati e riprodotti in modo simmetrico attorno all'asse che rappresenta le età. L'asse delle "x" (ascissa) indica l'ammontare della popolazione in ciascuna classe di età e viene riprodotta una volta nel senso ordinario (crescente verso destra) e una volta nel senso opposto (crescente

verso sinistra). Dalla forma di una piramide delle età si può "leggere" la storia demografica di oltre mezzo secolo (circa 70-90 anni) di una popolazione.

- A seconda della forma si deduce:
- ridotta mortalità con nascite costanti (si ottiene una forma simile ad un rettangolo)
- ridotta mortalità con nascite in calo (si ottiene una forma tipo trapezio con la base inferiore più corta)
- elevata mortalità infantile (base molto larga che si restringe prima molto velocemente e poi meno velocemente)
- elevata mortalità generale (tipica forma piramidale che dà il nome al tutto)
- singole particolarità mostrano:
- improvvisi e brevi cali di natalità dovuti alle guerre o altri eventi particolari ("incisioni" simili per uomini e donne)
- immigrazioni o emigrazioni in età lavorativa (squilibrio tra uomini e donne in ampie fasce di età contigue).

Piramide dell'età



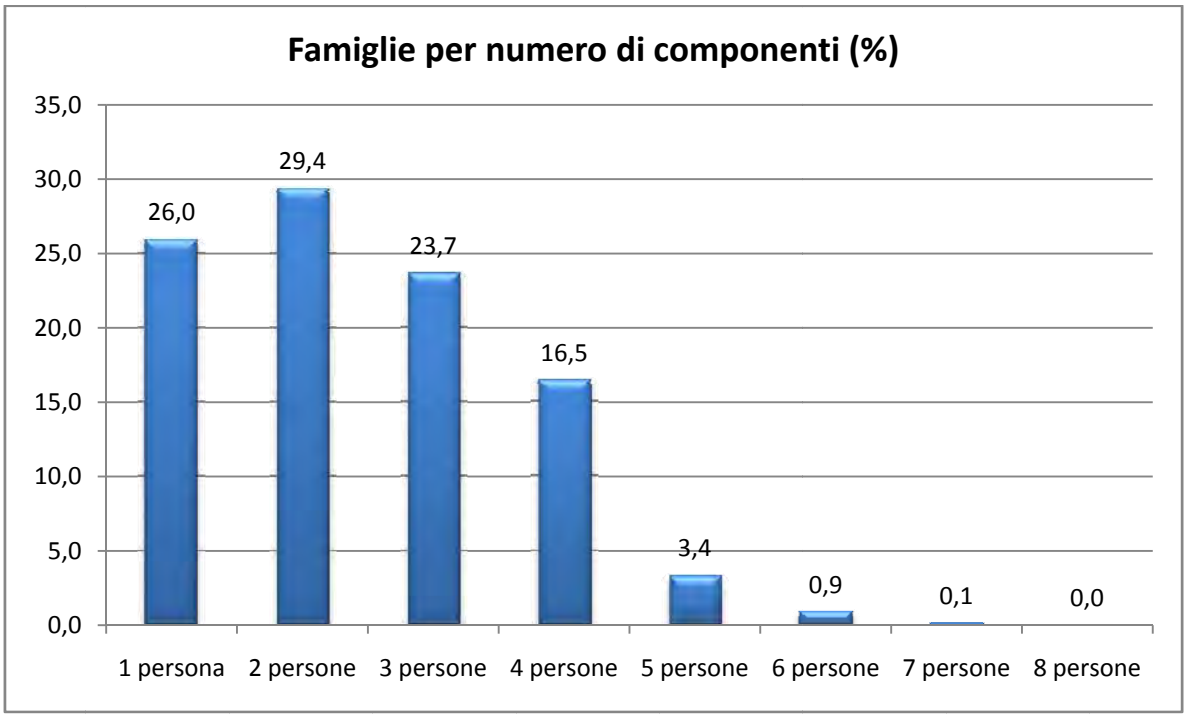
La piramide dell'età ci mostra come nelle fasce più giovanili della popolazione sia presente naturalmente un numero superiore di individui maschi, che si riducono con l'aumentare dell'età e vengono sorpassati numericamente dalla popolazione femminile intorno ai 70 anni. Oltre i 75 anni vi è una netta prevalenza della popolazione femminile su quella maschile. La forma non assomiglia più a quella di una piramide, da cui ha tratto in origine il nome, dal momento che non ci si trova più dinanzi ad una condizione di elevata natalità (base inferiore molto ampia) ed elevata mortalità (base superiore molto ridotta, quasi a punta). Oggi la situazione è la seguente: la base superiore è molto allungata e tende ad uguagliare e in certe situazioni a superare la base inferiore (la popolazione anziana è superiore alla popolazione giovanile e le generazioni più giovani stentano a compensare numericamente il continuo invecchiamento della popolazione), mentre la gran parte della popolazione si concentra nella fascia d'età compresa tra i 30 ed i 65 anni, andando a disegnare una "pancia" centrale decisamente evidente.

4.1.13. La composizione della famiglia

A Lentate sono presenti 6.249 famiglie (valore riferito al 12/09/2009). Oltre la metà delle famiglie (55,4%) è composta da 1 o 2 componenti, oltre un quarto è composto da single; questa tendenza è confermata a livello sovralocale e regionale e dimostra la "polverizzazione" della famiglia così come tradizionalmente intesa: alla presenza costante dei due genitori e di uno e più figli si aggiungono in maniera sempre più numerosa le famiglie composte da un solo genitore (a seguito di divorzi e separazioni), oppure senza nessun figlio a carico. Famiglie mononucleari sono sempre più costituite da anziani e giovani. Quasi del tutto scomparse sono le famiglie con oltre 5 componenti.

La tabella seguente mostra la composizione interna dei nuclei familiari.

Famiglie per numero di componenti									
	Numero di componenti								
	1 persona	2 persone	3 persone	4 persone	5 persone	6 persone	7 persone	8 persone	Totale
Famiglie	1.623	1.839	1.480	1.029	210	57	9	2	6.249



4.1.14. Il livello di istruzione

Il livello di istruzione che si registra all'interno di un comune rappresenta un buon indicatore per stimare, a livello qualitativo, la composizione della popolazione e, indirettamente, interpretarne abitudini, stili di vita ed esigenze (l'aggiornamento dei dati è a maggio 2005 a cura dell'Annuario

Statistico Regionale). Viene presa in considerazione la fascia di popolazione con età superiore ai 5 anni e si considera, disaggregandoli, i diversi *step* formativi (ad esempio, il soggetto in possesso della laurea non viene conteggiato nelle voci precedenti).

Grado di istruzione				
Laurea	Diploma di scuola secondaria superiore	Licenza di scuola media inferiore o di avviamento professionale	Licenza di scuola elementare	
599	3.289	4.375	4.249	
Alfabeti privi di titoli di studio		Analfabeti		Totale
Totale	di cui: in età > 65 anni	Totale	di cui: in età > 65 anni	
1.035	277	97	56	13.644

Dai dati si evince che il numero di laureati è molto basso e si attesta intorno al 4,4% della popolazione con più di 5 anni; il 24% è in possesso del diploma di scuola superiore. Gli alfabeti privi del titolo di studio sono il 7,6% (di questi solo un quarto hanno più di 65 anni) mentre gli analfabeti sono meno dell'1%.

Maggiormente significativo il dato relativo all'indice di possesso del diploma di scuola media superiore; i dati vengono confrontati con la media regionale.

	Indice di possesso del Diploma scuola media superiore		
	19 anni e più	19-34 anni	35-44 anni
Carimate	38,66	61,28	44,98
Cermenate	27	45,9	33,47
Mariano Comense	29,7	50,59	36,34
Barlassina	31,56	56,41	40,61
Cogliate	26,84	46,77	33,59
Lentate sul Seveso	26,1	50,2	32,4
Meda	29,97	54,16	39,81
Totale Lombardia	**33,02**	**53,97**	**40,79**

Come mostrano i dati riportati, l'indice di possesso del diploma di scuola media superiore presenta sempre valori al di sotto della media regionale nelle diverse fasce d'età considerate. Il dato evidenzia come negli anni passati vi sia stato un generale abbandono della scuola media superiore, o la sua non frequentazione, anche in virtù del fatto che il sistema produttivo locale, ed in particolar modo la piccola e media impresa e gli artigiani, hanno sempre offerto opportunità lavorative che non richiedessero titoli di studio secondari.

Una curiosità: il comune di Carimate registra valori molto elevati, anche rispetto alla media regionale, perché è stato soggetto a fenomeni di immigrazione proveniente dalla città di Milano a seguito della creazione della nota "città giardino" che ha richiamato molte figure professionali "alte" che hanno abbandonato la città per vivere in mezzo al verde.

4.2. Il sistema produttivo

L'analisi del sistema produttivo si articolerà nella lettura dei dati relativi alla forza lavoro e di quelli relativi alle attività economiche, delineando le principali caratteristiche, le linee tendenziali e le ricadute sul territorio comunale, allo scopo di individuare le strette connessioni tra forme dell'economia locale e forme di uso del territorio. A Lentate la forza lavoro ammonta a 6.757 unità, per un tasso di attività del 54% circa, superiore alla media regionale (52,6). La disoccupazione si assesta intorno ad un valore del 4,5%, mentre la disoccupazione giovanile al 14,2% (sebbene questo dato consideri anche quella parte di giovani in età lavorativa che però ancora studiano).

	Forze di lavoro		
	Occupati	In cerca di occupazione	Totale
Lentate sul Seveso	6.453	304	6.757

	Tasso di			
	occupazione	disoccupazione	disoccupazione giovanile	attività
Lentate sul Seveso	51,61	4,50	14,23	54,04

Le "non forze lavoro" ammontano a 5.746 unità e sono costituite in gran parte dai pensionati (ben il 45,3%), seguono le casalinghe (32,7%), gli studenti (13%) e infine persone che si trovano in "altra condizione" (8,8%). Le non forze lavoro rappresentano ben il 36,8% della popolazione totale.

Non forze di lavoro				
Studenti	Casalinghe	Ritirati dal lavoro	In altra condizione	Totale
747	1.883	2.607	509	5.746

Dal punto di vista delle attività economiche, il comune di Lentate rispecchia i caratteri peculiari della Brianza: bassissima manodopera nel settore primario, un numero molto elevato di lavoratori nel settore secondario ed un numero minore (ma in costante aumento negli ultimi anni) di occupati nel settore commerciale, terziario e dirigenziale. A Lentate gli occupati nel settore primario sono il 2%, nel settore secondario il 52% mentre nel settore terziario – commerciale - dei servizi il 46%.

Occupati per attività economica			
Agricoltura	Industria	Altre attività	Totale
110	3.390	2.953	6.453

Gli addetti sono in numero inferiore agli occupati per il settore primario e terziario. Per quanto riguarda il settore terziario invece, è lecito ipotizzare che gran parte degli occupati non lavorino a Lentate: dunque almeno 1.500 persone quotidianamente pendolano verso altri comuni per lavorare, comportando da una parte un numero maggiore di spostamenti, dall'altra una riduzione della vita sociale e commerciale a Lentate. L'unico settore che registra un numero superiore di addetti rispetto agli occupati è quello secondario, con 660 posti di lavoro in più offerti sul territorio comunale rispetto agli abitanti occupati in questo settore.

Addetti - occupati per attività economica											
Settore primario			Settore secondario			Settore terziario e altri servizi			Totale		
Addetti	Occupati	Δ	Addetti	Occupati	Δ	Addetti	Occupati	Δ	Addetti	Occupati	Δ
8	110	102	4.050	3.390	-660	2.342	2.953	611	6.400	6.453	53

4.2.1. Il settore primario

Il settore primario a Lentate non riveste un ruolo significativo nell'economia locale. La media regionale si assesta intorno ad un valore del 2,5%, in linea con gli andamenti che si registrano nei paesi più avanzati, dove una ridottissima quota della popolazione è impiegata nel settore primario e, ciononostante, riesce a soddisfare le richiesta alimentare della restante quota. A Lentate il dato risulta in linea con la media regionale (2,4%); si registra il forte squilibrio nel rapporto tra addetti ed occupati, presentato nella tabella precedente. La carta seguente mostra le aree agricole così come individuate dal PRG vigente, sebbene l'agricoltura sia praticata anche su aree individuate a standard e servizi non attuate (aree in prossimità del cimitero di Lentate e della scuola media). La superficie complessiva è di circa 6.564.111 mq, pari al 46% della superficie comunale.

A Lentate sul Seveso sono presenti 18 aziende agricole, di cui 13 con allevamento di animali.

	Numero totale aziende	Numero aziende con superficie totale	Numero aziende con SAU	Totale aziende con allevamenti
Lentate sul Seveso	18	18	18	13

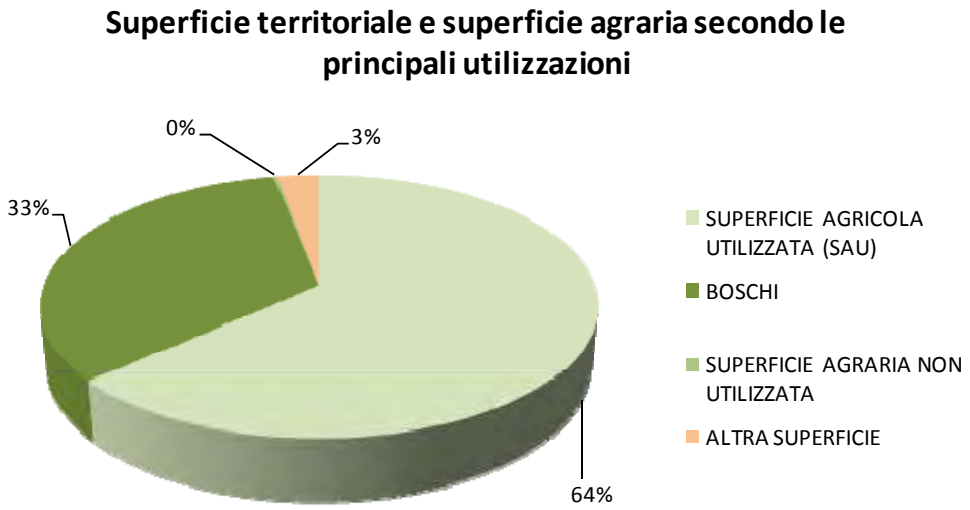
La sigla SAU si riferisce alla Superficie Agraria Utilizzata. La tabella seguente evidenzia il numero di aziende agricole suddivise per tipologia di SAU.

Aziende con superficie totale	Aziende con SAU	Aziende con SAU				
		a seminativi	legnose agrarie	orti familiari	a prati permanenti	a pascoli
18	18	16	2	8	13	1

La tabella seguente, aggiornata all'anno dell'ultimo censimento, suddivide la superficie in *agricola utilizzata, Arboricoltura, boschi, agraria non utilizzata* ed *altra tipologia*. Il 63,5% circa della superficie è agricola utilizzata (prevalentemente a seminativi), non vi è superficie destinata ad arboricoltura da legno mentre i boschi occupano circa 227 ettari di territorio comunale; la superficie agraria non utilizzata è di un'entità trascurabile (poco meno di 2 ettari) mentre la voce "altra superficie", in cui rientrano le aree marginali, le aree incolte lungo gli assi infrastrutturali e le aree non ricadenti nelle altre tipologie, raccoglie poco più di 19 ettari.

Superficie territoriale e superficie agraria secondo le principali utilizzazioni. Censimento.

SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU)				Arboricultura	Boschi	SUPERFICIE AGRARIA NON UTILIZZATA		Altra superficie	TOTALE
Seminativi	Coltivazioni legnose agrarie	Prati permanenti e pascoli	Totale	da legno		Totale	Di cui destinata ad attività ricreative		
311,4	0,1	120,2	431,8	0,0	227,5	1,6	0,0	19,3	680,1



Ogni azienda agricola ha a disposizione, in media, 24 ettari di SAU, in gran parte destinati a seminativi, dove occupa un ruolo predominante la coltivazione del mais e del grano.

La gran parte della superficie è utilizzata in affitto (l'80,5% della Superficie totale, il 74,5% della SAU), poco incidente l'uso gratuito (1,5% della Superficie totale, il 2,2% della SAU); la superficie di proprietà ha una diffusione limitata (18% della superficie totale, 23% della SAU).

Superficie totale	Superficie totale proprietà	Superficie totale affitto	Superficie totale uso gratuito	SAU totale	SAU utilizzata in proprietà	SAU utilizzata in affitto	SAU ad uso gratuito
680,1	122,1	548,1	10,0	431,8	100,0	322,1	9,6

Infine, si riportano i dati derivanti dal censimento relativi ai capi di bestiame presenti nelle 13 aziende agricole con allevamento di bestiame presenti sul territorio comunale.

I bovini (in particolare le vacche da latte) rappresentano la popolazione più numerosa; ovini, caprini, equini, suini e conigli sono in numero trascurabile; l'allevamento avicolo registra una certa consistenza, così come non trascurabile è la presenza di alveari (15) per la produzione di miele e prodotti affini.

4.2.2. Il settore secondario

A Lentate il settore secondario impiega 4.050 addetti, pari a circa il 63% degli addetti totali. Di questi 2.901 appartengono alle imprese rilevate al censimento industria e servizi, 1.149 alle imprese di tipo artigiano.

Le unità locali di attività di piccola e media impresa registrate al censimento dell'industria e dei servizi del 2001, successivamente aggiornato ad ottobre 2004, sono pari a 589. Vengono di seguito articolate per tipologia di appartenenza. I 2.901 addetti si suddividono in maniera non omogenea tra le diverse tipologie di aziende, facendo registrare un numero medio di dipendenti per unità locale variabile a seconda della tipologia, come riportato nella seguente tabella.

Unità locali e addetti alle unità locali delle attività secondarie per tipologia

	Estrazione minerali	Industria manifatturiera.	Energia, gas, acqua	Costruzioni	Totale
n. Unità locali	1	399	1	188	589
Addetti	1	2.468	11	421	2.901
Media n. dipendenti	1	6,2	11	2,2	4,9

Il numero medio di dipendenti maggiori vene registrato nel settore "Energia, acqua e gas", che è presente a Lentate con una sola unità locale per un numero totale di 11 addetti; segue l'industria manifatturiera, con una media di 6,2 addetti per unità locale; i settori delle costruzioni e dell'estrazione dei minerali fanno registrare infine un valore medio piuttosto basso, attestandosi intorno a 2,2 e 1 addetti per unità locali. Il valore medio di dipendenti per unità locali delle piccole e medie imprese è dunque di 4,9 addetti per unità locali.

Di seguito vengono presentati i medesimi dati per le imprese di tipo artigiano.

Unità locali e addetti alle unità locali delle imprese artigiane per tipologia

	Estrazione minerali	Industria manifatturiera.	Costruzioni	Totale
n. Unità locali	1	315	157	473
Addetti	1	815	333	1.149
Media n. dipendenti	1	2,6	2,1	2,4

Appare evidente il divario tra le imprese artigiane e le piccole e medie aziende: oltre ad un numero inferiore sia di unità locali sia di addetti alle unità locali, si registra un numero medio di impiegati per unità locali decisamente inferiore, con un numero medio di dipendenti di 2,4.

Per quanto riguarda il confronto tra addetti ed occupati, utile a comprendere sia gli spostamenti casa lavoro sia il grado di appetibilità del comune per l'imprenditoria locale, Lentate mostra dati piuttosto incoraggianti: sono presenti 660 posti di lavoro in più rispetto al numero di residenti occupati nel settore secondario. Questo significa che il comune attrae lavoratori residenti in altri comuni.

	Addetti	Occupati	Δ
Secondario	4.050	3.390	-660

Un'importante informazione per comprendere il rapporto tra forme di uso del territorio ed economia locale è il rapporto tra addetti e superficie occupata da aree produttive. Questo dato aiuta a comprendere qualitativamente quanti addetti è lecito aspettarsi dalla messa sul mercato di nuove aree destinate ad impianti produttivi. Nella tabella successiva sono stati considerati i soli addetti alle unità locali delle piccole e medie imprese registrate nel censimento industria e servizi aggiornato al 2004 poiché gran parte degli artigiani ad oggi non è insediata nelle aree produttive ma all'interno del tessuto residenziale generico. Per quanto riguarda la superficie a destinazione industriale, è stata considerata esclusivamente la zona D1 prevista dal PRG vigente.

St destinazione industriale	N° addetti	Mq/addetto
741.000	2.901	255 mq / addetto

Considerando dunque gli addetti al settore produttivo esclusi gli artigiani, a Lentate si registra un valore di 255 mq di superficie produttiva per ogni addetto. Il dato, che ha solo un valore puramente esemplificativo, è utile a comprendere come per ogni 10.000 mq di superficie territoriale destinata ad ospitare attività produttive vi sia l'insediamento di circa 40 addetti.

Da ultimo, è fondamentale leggere ed interpretare l'attuale localizzazione degli impianti produttivi sul territorio comunale, affinché si verifichino le criticità esistenti, si individuino le effettive potenzialità e si possano quindi determinare nuovi obiettivi strategici. A Lentate infatti sono identificabili due aree in cui la funzione produttiva prevale e si struttura secondo schemi morfologici ben precisi e riconoscibili:

1. si tratta dell'area produttiva vera e propria di Lentate, sita lungo le vie Galvani, Industria, Meucci, Missori e Oberdan, al confine con Lazzate;
2. il secondo ambito è localizzato nella frazione di Camnago e si sviluppa lungo il viale Brianza e nella zona di Padova al confine con Meda.

A questi due ambiti prevalenti e di dimensioni significative si affiancano aree produttive di minore dimensione localizzate in maniera sparsa nell'urbanizzato, come ben evidenziato dalla carta seguente.

Localizzazione sul territorio comunale delle aree produttive

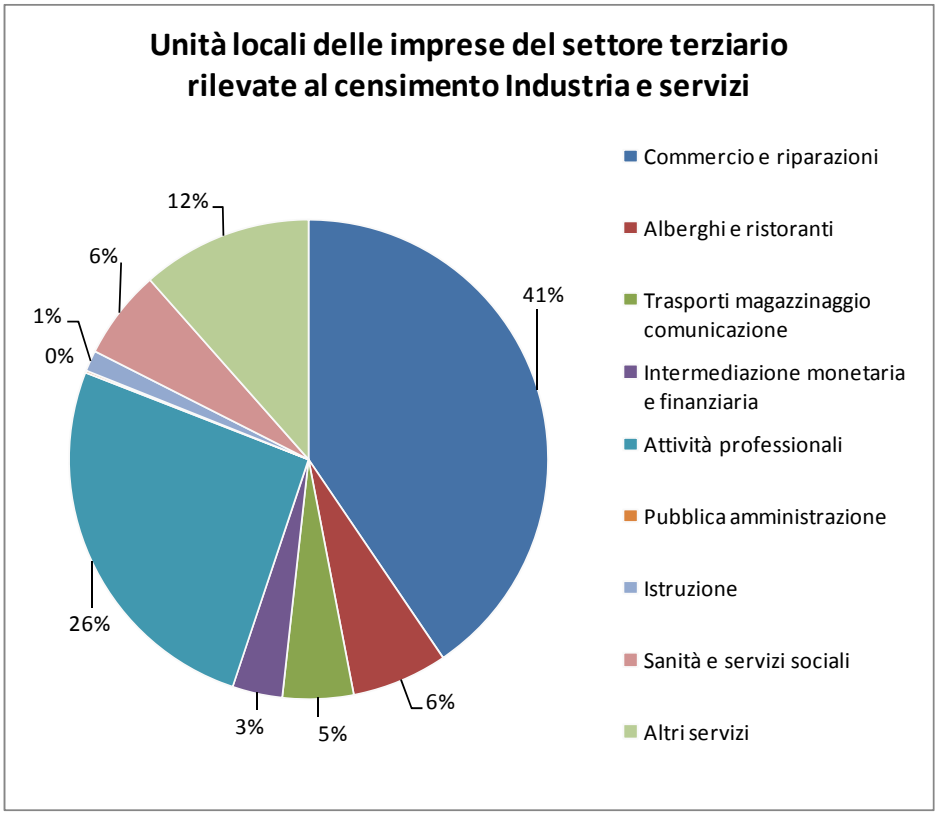
4.2.3. Il Settore terziario

Il settore direzionale e dei servizi, compreso il commercio, ha subito negli ultimi anni un incremento nel numero di unità locali e di impiegati. L'aumento degli occupati nel settore terziario, commerciale, dirigenziale e dei servizi è connesso anche ai valori relativi al grado di istruzione: ad un livello di istruzione medio/alto e alto generalmente fa seguito un impiego nel settore terziario e dei servizi. Tuttavia, non bisogna dimenticare che il pendolarismo di una sempre maggiore quota di popolazione (ed in particolare dei ceti professionali medi ed alti) sottrae risorse economiche alla comunità locale: l'impiegato di ritorno da Milano in tarda serata trova i negozi di vicinato chiusi e, per questo motivo, o si rivolge alla grande distribuzione commerciale, oppure acquista i prodotti nelle vicinanze del posto di lavoro, perché più comodo.

Di seguito sono riportate le tabelle delle unità locali e degli addetti alle unità locali nel settore terziario.

Unità locali e addetti alle unità locali delle attività terziarie per tipologia

	Commercio e riparazioni	Alberghi e ristoranti	Trasporti e magazzinaggio	Intermed. monetaria e finanziaria	Attività professionali	Pubblica amministrazione	Istruzione	Sanità servizi sociali	Altri servizi	Totale
n. Unità locali	289	46	34	24	184	1	10	43	82	713
Addetti	941	142	103	68	344	66	160	104	147	2.075
Media n. dipendenti	3,2	3	3	2,8	1,8	66	16	2,4	1,8	2,9

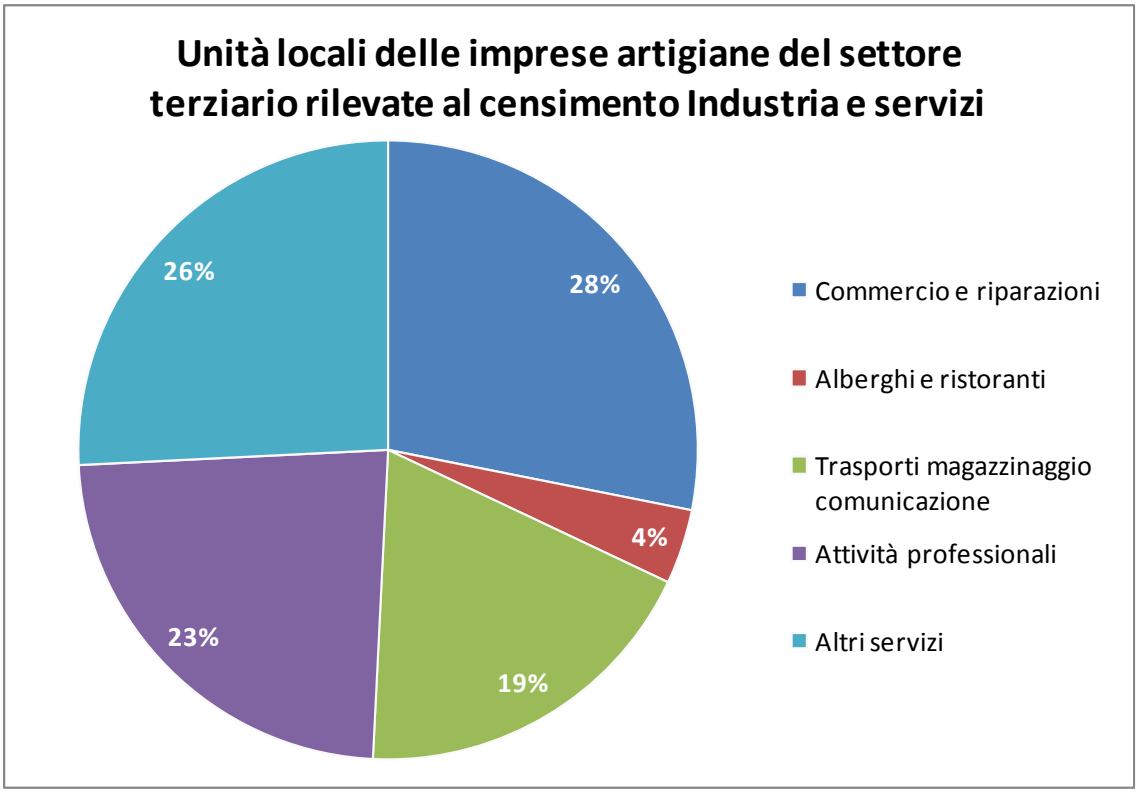


I dati riportati mostrano come la maggior parte delle unità locali nel settore terziario e dei servizi sia composta dalle attività di commercio (41%) e a seguire le attività professionali (26%); seguono le attività individuate col nome generico di "altri servizi" (12%) di ristorazione e sanità-servizi sociali (6%), logistica (5%) e intermediazione finanziaria (3%), mentre un'incidenza trascurabile hanno le rimanenti attività. Il valore medio di addetti per unità locali è piuttosto basso e non raggiunge le 3 unità per unità locale.

Di seguito la medesima tabella relativa alle imprese artigiane.

Unità locali e addetti alle unità locali delle imprese artigiane delle attività terziarie per tipologia

	Commercio e riparazioni	Alberghi e ristoranti	Trasporti e magazzinaggio	Intermed. monetaria e finanziaria	Attività professionali	Pubblica amministrazione	Istruzione	Sanità servizi sociali	Altri servizi	Totale
n. Unità locali	36	5	24	0	30	0	0	0	33	128
Addetti	89	13	45	0	61	0	0	0	59	267
Media n. dipendenti	2,5	2,6	1,9	0	2	0	0	0	1,8	2



La distribuzione interna percentuale varia nelle imprese artigiane, sebbene in questo caso siano assenti alcune tipologie per ovvi motivi (intermediazione bancaria, istruzione, pubblica amministrazione e servizi sociali). Commercio, attività professionali e altri servizi si spartiscono una quota percentuale similare, mentre un'incidenza molto minore ha la classe relativa alla ristorazione e attività ricettive; le attività logistiche si attestano intorno al 19% del totale. Il numero medio di addetti per unità locale è ancora più basso rispetto al valore precedente e si attesta ad un valore di 2 addetti per unità locale.

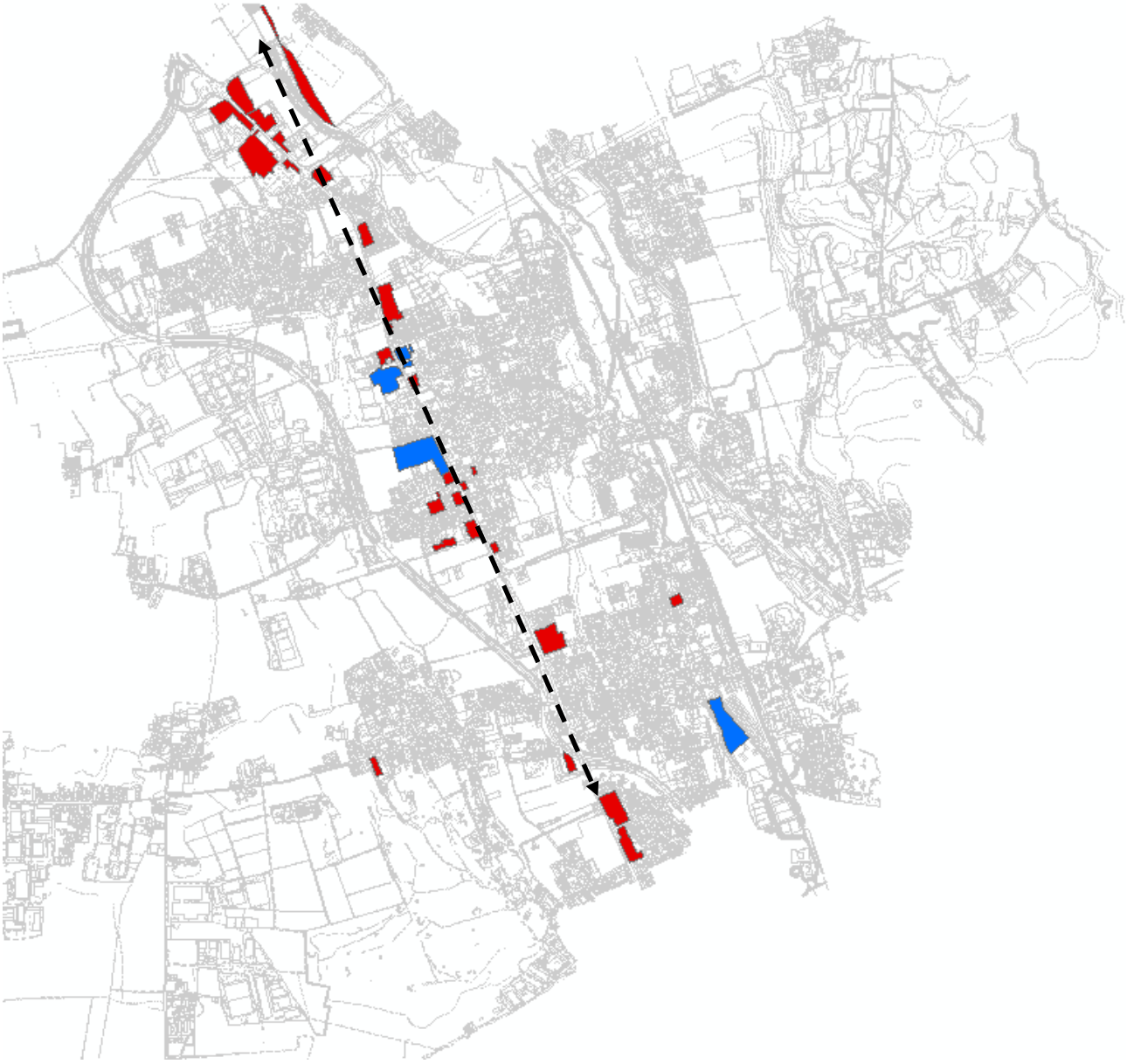
Il confronto tra addetti ed occupati mostra un dato non particolarmente positivo: a fronte di 2.342 addetti al settore terziario, a Lentate si registrano 2.953 occupati, con un saldo negativo di ben 611 unità. Questo significa che un numero non trascurabile di individui (perché non tutti gli addetti sono residenti a Lentate) si recano quotidianamente fuori Lentate per lavorare (considerando trascurabile l'incidenza del telelavoro, ancora troppo poco diffuso).

	Addetti	Occupati	□
Secondario	2.342	2.953	611

Dunque, diversamente dal settore secondario, Lentate non riesce ad offrire adeguate opportunità lavorative in questo campo, inducendo molti lavoratori a spostamenti pendolari casa-ufficio. Un obiettivo del Piano di Governo del Territorio è dunque quello di riequilibrare questa situazione, evitando di investire ulteriori risorse e territorio nello sviluppo delle attività produttive e privilegiando invece la crescita del terziario e delle attività di servizio.

Dal punto di vista della localizzazione delle attività terziarie, è possibile ragionare esclusivamente su quelle attività che, avendo una destinazione prevalente, sono state individuate e regolamentate dal PRG: si tratta delle aree destinate al commercio (media e grande distribuzione e centri commerciali), che trovano quasi esclusiva localizzazione sull'asta infrastrutturale della Comasina, come evidenzia in maniera nitida la carta seguente. Tuttavia è necessario precisare che molte imprese terziarie, ed in particolar modo gli studi professionali, gli esercizi commerciali di vicinato e le attività di intermediazione finanziaria, sono diffuse sull'intero territorio comunale

Localizzazione sul territorio comunale delle aree terziarie-commerciali



In rosso sono individuate le aree a destinazione terziario - commerciali esistenti mentre in blu quelle di previsione; tra queste, la principale è localizzata all'interno dell'Accordo di Programma per il recupero dell'ex Parco Militare di Camnago, al di fuori dell'asse commerciale della Comasina.

QC
QUADRO
RICOGNITIVO - CONOSCITIVO
quadro ricognitivo della pianificazione sovraordinata
caratteri e dinamiche socio-economici
analisi della componente urbanistica e delle istanze preliminari
analisi della componente suolo: morfologia e usi
indagini conoscitive sul commercio

DP
DOCUMENTO
PROGRAMMATICO
Quale ruolo territoriale per Lentate
Strategie per il governo e lo sviluppo del territorio
Elementi quali - quantitativi per il quadro di sviluppo del PGT
Criteri prestazionali e morfologici per l'attuazione delle aree di trasformazione

5. LA COMPONENTE URBANISTICA

5.1. La mobilità degli individui

Il censimento del 2001 fornisce i dati, successivamente aggiornati al 2004 dall'indagine Origine – Destinazione promossa dalla Regione Lombardia, relativi agli spostamenti quotidiani effettuati dai residenti lombardi. Viene fornita la distinzione per destinazione (internamente o esternamente al comune di residenza) e sesso. I dati relativi al comune di Lentate sono riportati nella tabella seguente.

Popolazione residente che si sposta giornalmente per luogo di destinazione

Comune	Femmine			Maschi			Totale		
	Luogo di destinazione			Luogo di destinazione			Luogo di destinazione		
	Nello stesso comune di dimora abituale	Fuori del comune	Totale	Nello stesso comune di dimora abituale	Fuori del comune	Totale	Nello stesso comune di dimora abituale	Fuori del comune	Totale
Carimate	290	636	926	363	843	1.206	653	1.479	2.132
Cermenate	912	1.332	2.244	1.107	1.543	2.650	2.019	2.875	4.894
Mariano Comense	2.259	2.541	4.800	3.158	3.394	6.552	5.417	5.935	11.352
Barlassina	382	1.010	1.392	559	1.248	1.807	941	2.258	3.199
Cogliate	577	1.292	1.869	715	1.713	2.428	1.292	3.005	4.297
Lentate sul Seveso	1.306	1.999	3.305	1.841	2.617	4.458	3.147	4.616	7.763
Meda	2.172	2.925	5.097	3.122	3.651	6.773	5.294	6.576	11.870

I dati forniti da Regione Lombardia mostrano che circa il 51% della popolazione residente a Lentate si sposta giornalmente; di questi, circa il 59,5% lo fa al di fuori del comune, mentre il 40,5% si sposta ma all'interno del comune. Non vengono registrate particolari differenze di sesso nella distribuzione dei dati. Considerando dunque esclusivamente chi si sposta quotidianamente (presumibilmente per motivi di studio o di lavoro) una percentuale del 40,5% di persone che non si recano al di fuori del comune è molto significativa perché, presupponendo tragitti non superiori ai 5 Km in andata, si tratta di spostamenti facilmente orientabili su modalità alternative all'automobile: le due ruote o il mezzo pubblico. Per fare ciò dovranno essere assunti obiettivi progettuali relativi all'incentivo di tali modalità: una potenziale revisione del trasporto pubblico locale (per le materie di competenza di un piano urbanistico) e la creazione di una rete ciclabile capillare che renda più sicuro e confortevole viaggiare in bici.

Rispetto al tema della mobilità, va precisato che la concomitante redazione del Piano Urbano del Traffico rispetto al presente PGT ha portato ad un rilievo diretto sul territorio comunale della componente veicolare del traffico (che è chiaramente la predominante e più problematica) e pertanto per una presentazione più dettagliata e precisa dei dati relativi alla mobilità lentatese si rimanda direttamente al documento di analisi del PUT.

5.2. Il patrimonio immobiliare ed il relativo titolo di godimento

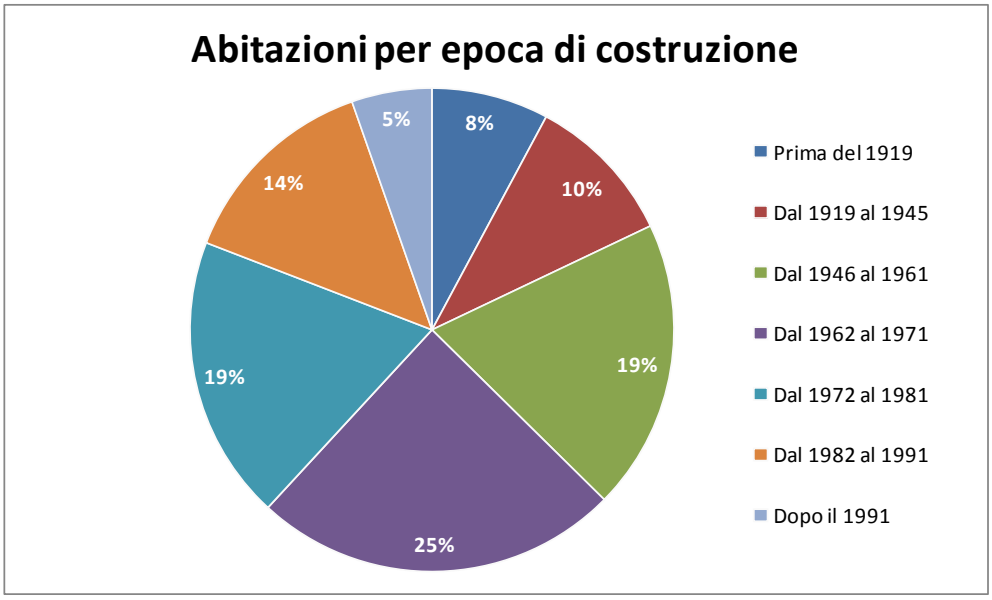
I dati dell'ultimo censimento ci permettono di valutare il patrimonio immobiliare per titolo di godimento: a Lentate oltre il 77,4% dei titoli di godimento è costituito dalla proprietà, superando il valore medio regionale del 71%.

Abitazioni occupate da persone residenti per titolo di godimento

	Titolo di godimento (Valori %)			
	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
Carimate	77,3	14,4	8,3	100,0
Cermenate	77,0	14,9	8,0	100,0
Mariano Comense	73,8	17,8	8,4	100,0
Barlassina	73,2	18,2	8,6	100,0
Cogliate	82,0	8,2	9,8	100,0
Lentate sul Seveso	77,4	13,8	8,8	100,0
Meda	78,6	13,9	7,5	100,0
Lombardia	**71,0**	**21,7**	**7,3**	**100,0**

Nella parte seguente verranno presentati i dati dell'ultimo censimento nazionale riferiti alle abitazioni ed al numero di stanze presenti sul territorio comunale di Lentate.

Abitazioni in edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione Censimento 2001.		
	N°	**%**
Prima del 1919	463	7,8
Dal 1919 al 1945	597	10,1
Dal 1946 al 1961	1.150	19,5
Dal 1962 al 1971	1.446	24,5
Dal 1972 al 1981	1.124	19
Dal 1982 al 1991	814	13,8
Dopo il 1991	317	5,4
Totale	**5.911**	**100**



I dati ed il grafico precedenti mostrano chiaramente che la gran parte del patrimonio immobiliare di Lentate sul Seveso (il 92%) ha meno di cento anni e che ben l'82% circa è stato realizzato dopo la seconda guerra mondiale. Quasi un quinto delle abitazioni sono state costruite durante il boom economico, tra il 1946 ed il 1961, mentre un quarto risale al decennio successivo (1962-1971). Tra gli anni '70 ed '80 è stato realizzato circa il 19% delle abitazioni, stessa quota relativa alle costruzioni realizzate negli ultimi 27 anni.

Di seguito vengono riportati i dati relativi al numero di abitazioni e di stanze presenti sul territorio comunale, il loro livello di occupazione ed il loro rapporto con il numero di famiglie e residenti.

Abitazioni occupate e non occupate_2001

	N°	%
ABITAZIONI OCCUPATE	**5.426**	**91,7**
N° stanze Tot.	21.824	92,1
N. medio stanze / abitazioni	4	
Sup. compl. Mq.	517.779	
Sup. media per abitazione	95,03	
N° famiglie	6.249	

N° medio abitazioni / famiglia	0,87	
N° medio stanze / famiglia	3,5	
N. residenti	15.327	
N° medio abitazioni / residente	0,35	
N° medio stanze / residente	1,4	
ABITAZIONI NON OCCUPATE	**489**	**8,3**
N° stanze	1.859	7,9
N° medio stanze / abitazione	3,8	
ABITAZIONI IN TOTALE	**5.915**	**100**
N° stanze	23.683	100
N° medio stanze / abitazioni	4	
N° medio abitazioni (occupate + non occupate) / famiglia	0,95	
N° medio stanze (occupate + non occupate) / famiglia	3,8	
N° medio abitazioni (occupate + non occupate) / residente	0,38	
N° medio stanze (occupate + non occupate) / residente	1,54	

5.3. VERIFICA DELL'ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

5.3.1. Le volumetrie di progetto

Il Comune di Lentate ha redatto una variante generale al PRG, approvata definitivamente con Deliberazione di C.C. n. 14 del 25 marzo 2002. La variante approvata nel 2002 prevedeva una capacità insediativa residenziale complessiva di **22.244** abitanti, divenuti 22.297 con le successive varianti ex lege 23/97.

Le superfici previste di nuova costruzione, riguardanti sia interventi di espansione su suolo agricolo, sia interventi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica, sono al loro interno così articolate.

FUNZIONE	SUPERFICI E VOLUMETRIE DI ESPANSIONE
Residenziale	541.206 mc (180.402 mq)
Produttivo	72.860 mq
Terziario	17.700 mq
Misto	16.500 mq

Rispetto a queste previsioni lo stato di attuazione, grazie al contributo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lentate, è risultato a gennaio 2010 il seguente.

	ATTUATO	%	NON ATTUATO	%
RESIDENZIALE	228.497 mc (76.166 mq)	42,2	312.709 mc	57,8
PRODUTTIVO	45.630 mq	62,6	27.230 mq	37,4
TERZIARIO	3.200 mq	18	14.500 mq	82
MISTO	0	0	16.500 mq	100

Lo stato complessivo di attuazione del PRG determina una percentuale finale del 43,5%.

Di seguito viene proposto l'elenco dettagliato delle previsioni del PRG rispetto al loro stato di attuazione.

Nome	Attuato	Mc previsti da PRG (mq per le zone produttive e terziarie)	Funzione	Area (da rilievo GIS)
conc 1	SI	Attuazione PL vigente	terziario	60.622
conc 10	SI	Attuazione PL vigente	produttivo	12.295
conc 10	SI	1.300	terziario	1.904
conc 103	SI	1.750	residenziale	1.398
conc 109	SI	3.430	residenziale	2.738
conc 111	SI	4.500	residenziale	2.569
conc 112	SI	1.210	residenziale	962
conc 117	SI	1.130	residenziale	903
conc 119	SI	1.420	residenziale	1.129
conc 122	SI	3.138	residenziale	1.699
conc 123	SI	2.065	residenziale	1.653
conc 13	SI	1.210	residenziale	961
conc 26	SI	2.690	residenziale	2.410
conc 27	SI	Attuazione PL vigente	produttivo	22.213
conc 3	SI	2.770	residenziale	1.582
conc 3	SI	Attuazione PL vigente	produttivo	19.571
conc 50	SI	1.920	residenziale	1.536
conc 51	SI	3.070	residenziale	2.456
conc 53	SI	6.390	residenziale	5.108
conc 56	SI	7.150	residenziale	7.515
conc 61	SI	2.280	residenziale	1.299

conc 64	SI	940	residenziale	745
conc 69	SI	1.620	residenziale	1.294
conc 73	SI	4.980	residenziale	2.841
conc 8	SI	Attuazione PL vigente	produttivo	15.618
conc 86	SI	1.420	residenziale	806
conc 91	SI	6.270	residenziale	5.012
conc 95	SI	1.300	residenziale	1.036
conc 96	SI	18.728	residenziale	12.908
conc 98	SI	1.360	residenziale	1.083
conc conv	SI	1.230	residenziale	1.290
conc conv 110	SI	2.870	residenziale	1.833
conc conv 114	SI	8.030	residenziale	8.008
conc conv 115	SI	10.090	residenziale	9.285
conc conv 118	SI	4.190	residenziale	2.617
conc conv 2	SI	2.450	produttivo	18.802
conc conv 23	SI	1.110	residenziale	941
conc conv 32	SI	3.210	residenziale	3.133
conc conv 4	SI	1.490	residenziale	1.357
conc conv 5	SI	1.380	residenziale	2.147
conc conv 66	SI	4.870	residenziale	3.975
conc conv 67	SI	6.210	residenziale	9.014
conc conv 84	SI	1.020	residenziale	2.667
conc conv 87	SI	3.760	residenziale	2.298
conc conv 94	SI	910	residenziale	942

PA 19	SI	16.500	residenziale	20.459
PL 29	SI	8.910	residenziale	8.660
PL 43A	SI	6.287	residenziale	3.563
PL 52	SI	5.000	residenziale	3.482
PL 75	SI	17.100	residenziale	6.609
PL 80	SI	6.360	residenziale	5.514
PL 89	SI	5.330	residenziale	2.653
PZ 33	SI	5.304	residenziale	3.680
PZ 60	SI	5.113	residenziale	9.215
conc 107	SI	2.720	residenziale	2.175
conc conv 1	SI	2.530	produttivo	4.230
PL 42	SI	7.950	residenziale	4.941
conc 113A	SI	835	residenziale	961
conc 124	SI	3.157	residenziale	1.408
PL 9	SI	1.400	produttivo	9.258
conc conv 8	SI	1.900	terziario	3.022
conc 77	SI	1.140	residenziale	907
conc 72	SI	1.510	residenziale	1.208
conc conv 65	SI	2.170	residenziale	1.128
PL 4	SI	18.650	produttivo	32.098
PL 5	SI	20.600	produttivo	36.633
Ambito 1	NO	0	attrezzature generali	2.935
Ambito 2	NO	0	cava	34.025

Ambito 3	NO	0	tempo libero	21.840
conc 106	NO	980	residenziale	782
conc 17	NO	990	residenziale	789
conc 2	NO	730	residenziale	584
conc 20	NO	1.257	residenziale	734
conc 28	NO	760	residenziale	601
conc 39	NO	1.150	residenziale	914
conc 45	NO	1.570	residenziale	1.254
conc 46	NO	4.000	residenziale	3.194
conc 54	NO	2.260	residenziale	1.807
conc 58	NO	1.450	residenziale	1.156
conc 62	NO	590	residenziale	465
conc 70	NO	590	residenziale	334
conc 71	NO	1.030	residenziale	824
conc 79	NO	630	residenziale	502
conc 81	NO	1.350	residenziale	1.073
conc 85	NO	2.380	residenziale	1.356
conc 9	NO	1.630	residenziale	1.298
conc 90	NO	1.190	residenziale	945
conc 92	NO	2.680	residenziale	2.144
conc 97	NO	1.730	residenziale	988
conc conv 101	NO	1.070	residenziale	967
conc conv 102	NO	2.820	residenziale	2.398
conc conv 104	NO	3.110	residenziale	1.835

conc conv 108	NO	4.120	residenziale	6.620
conc conv 11	NO	300	produttivo	1.536
conc conv 113B	NO	835	residenziale	1.031
conc conv 12	NO	6.630	produttivo	17.692
conc conv 120	NO	2.790	residenziale	2.803
conc conv 121	NO	1.170	residenziale	1.696
conc conv 13	NO	5.300	produttivo	7.350
conc conv 15	NO	5.090	residenziale	3.004
conc conv 30	NO	1.370	residenziale	1.274
conc conv 34	NO	2.710	residenziale	2.361
conc conv 35	NO	2.390	residenziale	2.090
conc conv 37	NO	2.020	residenziale	1.255
conc conv 38	NO	1.950	residenziale	1.688
conc conv 41	NO	2.200	residenziale	2.157
conc conv 6	NO	7.500	produttivo	13.351
conc conv 6	NO	7.500	produttivo	0
conc conv 68	NO	3.270	residenziale	2.095
conc conv 78	NO	1.772	residenziale	1.114
conc conv 88	NO	2.440	residenziale	1.857
conc conv 9	NO	1.000	terziario	1.380
PA 55	NO	44.265	residenziale	20.731
PL 10	NO	2.250	residenziale	1.567
PL 100	NO	7.680	residenziale	3.817
PL 105	NO	4.310	residenziale	2.146

PL 11	NO	6.450	residenziale	8.970
PL 116	NO	7.916	residenziale	15.624
PL 12	NO	5.140	residenziale	2.557
PL 14	NO	3.950	residenziale	4.740
PL 16	NO	5.300	residenziale	2.635
PL 18	NO	6.020	residenziale	6.796
PL 21	NO	1.480	residenziale	739
PL 22	NO	1.120	residenziale	783
PL 24	NO	4.390	residenziale	3.055
PL 25	NO	1.130	residenziale	789
PL 27	NO	4.430	residenziale	3.085
PL 31	NO	2.390	residenziale	1.659
PL 36	NO	4.120	residenziale	2.874
PL 4	NO	3.500	terziario	6.614
PL 40	NO	1.990	residenziale	1.389
PL 43B	NO	3.544	residenziale	1.875
PL 47	NO	16.000	residenziale	10.395
PL 48	NO	4.770	residenziale	2.375
PL 49	NO	4.700	residenziale	3.274
PL 5	NO	10.000	terziario	14.402
PL 57	NO	6.000	residenziale	4.172
PL 59	NO	9.820	residenziale	6.835
PL 6	NO	26.720	residenziale	28.173
PL 6	NO	16.500	misto T R RI	34.411

PL 63	NO	3.900	residenziale	1.511
PL 7	NO	4.710	residenziale	2.343
PL 74	NO	7.300	residenziale	3.630
PL 76	NO	18.280	residenziale	16.420
PL 8	NO	2.180	residenziale	1.523
PL 82	NO	6.700	residenziale	4.666
PL 83	NO	7.360	residenziale	3.661
PL 93	NO	3.210	residenziale	5.119
PL 99	NO	3.110	residenziale	4.439

5.4. L'analisi delle istanze preventive

Sono giunte 265 istanze, a cominciare dal 2008 (avvio della procedura) ad oggi. La maggior parte chiede la trasformazione della destinazione urbanistica dei terreni liberi-agricoli, o compresi nei parchi in residenziali. Poiché il territorio è molto edificato, le aree libere sono relativamente poche e la proprietà è frazionata, si può affermare, che sono presentate istanze per una buona parte dei terreni liberi.

Il totale delle istanze riguarda la trasformazione dell'11% del territorio comunale (oltre un milione e mezzo di mq).

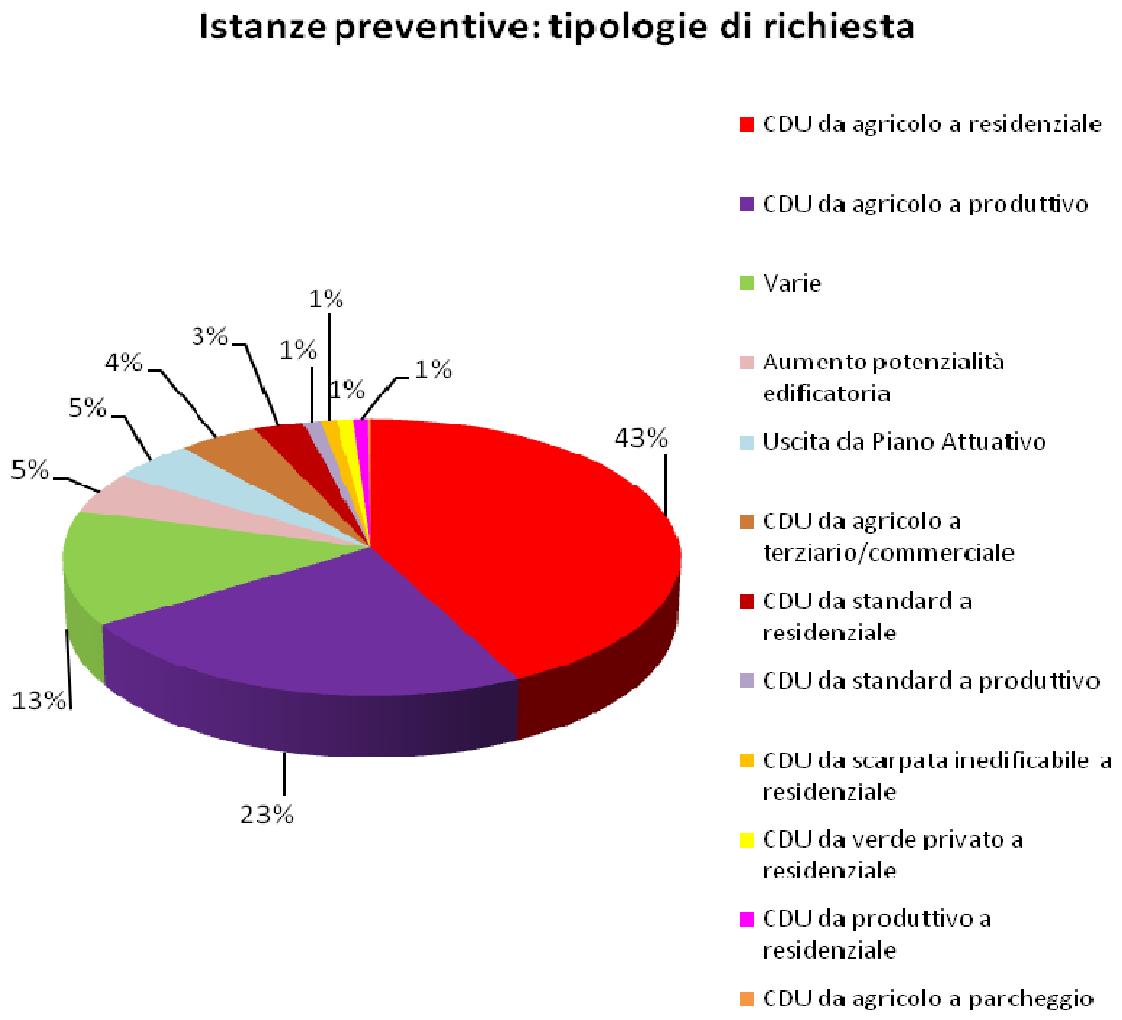
Per valutare le istanze (proposte , osservazioni) è quindi necessario introdurre dei criteri. Come sempre iniziamo dalle aree libere. Ci sono due elementi strutturali di interesse sovracomunale che devono essere tutelati in assoluto: il parco delle Groane e il parco della Brughiera Briantea. Si aggiungono altri elementi strutturalmente rilevanti: la valle del Seveso e le sue rive del primo e del secondo terrazzo, e i declivi. Elementi già in parte compromessi.

Pochissime istanze riguardano il Piano del Commercio e quello del Traffico.

5.4.1. Classificazione per tipologia di richiesta

Richiesta	N. Istanze	Area	% territorio comunale
CDU da agricolo a residenziale	142	626.957	4,7
CDU da agricolo a produttivo	20	362.147	2,6
Varie	24	208.812	1,5
Aumento potenzialità edificatoria	12	74.791	0,5
Uscita da Piano Attuativo	9	72.976	0,5
CDU da agricolo a terziario/commerciale	5	71.549	0,5
CDU da standard a residenziale	13	42.230	0,3
CDU da standard a produttivo	5	15.535	0,1
CDU da scarpata inedificabile a residenziale	6	14.753	0,1

CDU da produttivo a residenziale	4	13.101	0,1
CDU da verde privato a residenziale	5	12.577	0,1
CDU da agricolo a parcheggio	1	2.444	0,0
Totale	**246**	**1.554.784**	**11,0**



Come evidenziato dal grafico, la maggior parte delle istanze ha come oggetto il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale, con una superficie coinvolta di oltre 600.000 mq; la seconda tipologia in ordine di importanza è quella del cambio di destinazione d'uso da agricolo a produttivo, per una superficie complessiva di 360.000 mq circa. La terza tipologia di classificazione è costituita da una macrotipologia "Varie", che accomuna tutte quelle istanze che, per il loro contenuto, non erano riconducibili alle altre tipologie. Questa tipologia di istanze interessa una superficie complessiva di oltre 200.000 mq, molti dei quali sono localizzati all'interno del tessuto

insediativo. Queste tre categorie insieme rappresentano ben il 79% della superficie complessivamente interessata dalle istanze preliminari. Per quanto riguarda le altre tipologie, si tratta comunque della richiesta di un cambio di destinazione d'uso dei terreni rispetto alle attuali norme, un cambio che vede nella residenza la funzione di gran lunga predominante. Va sottolineata una generale insoddisfazione verso l'attuale inedificabilità degli orli di scarpata e dei giardini storici e privati di pregio. Infine, in alcuni casi, è stato richiesta l'eliminazione del vincolo a Piano attuativo (con il relativo passaggio alle modalità d'attuazione diretta) e, per alcuni Piani attuativi, un aumento dell'indice di edificabilità.

5.4.2. Classe dimensionale delle Istanze

L'analisi delle istanze prosegue con una lettura della classe dimensionale. Si farà riferimento esclusivamente alle istanze che è stato possibile cartografare e spazializzare, mentre non vengono qui considerate quelle proposte di carattere generale relative all'intero territorio comunale. Sono state create quattro tipologie dimensionali, in modo da poter avere un quadro più preciso della portata territoriale delle richieste. Si tratta della:

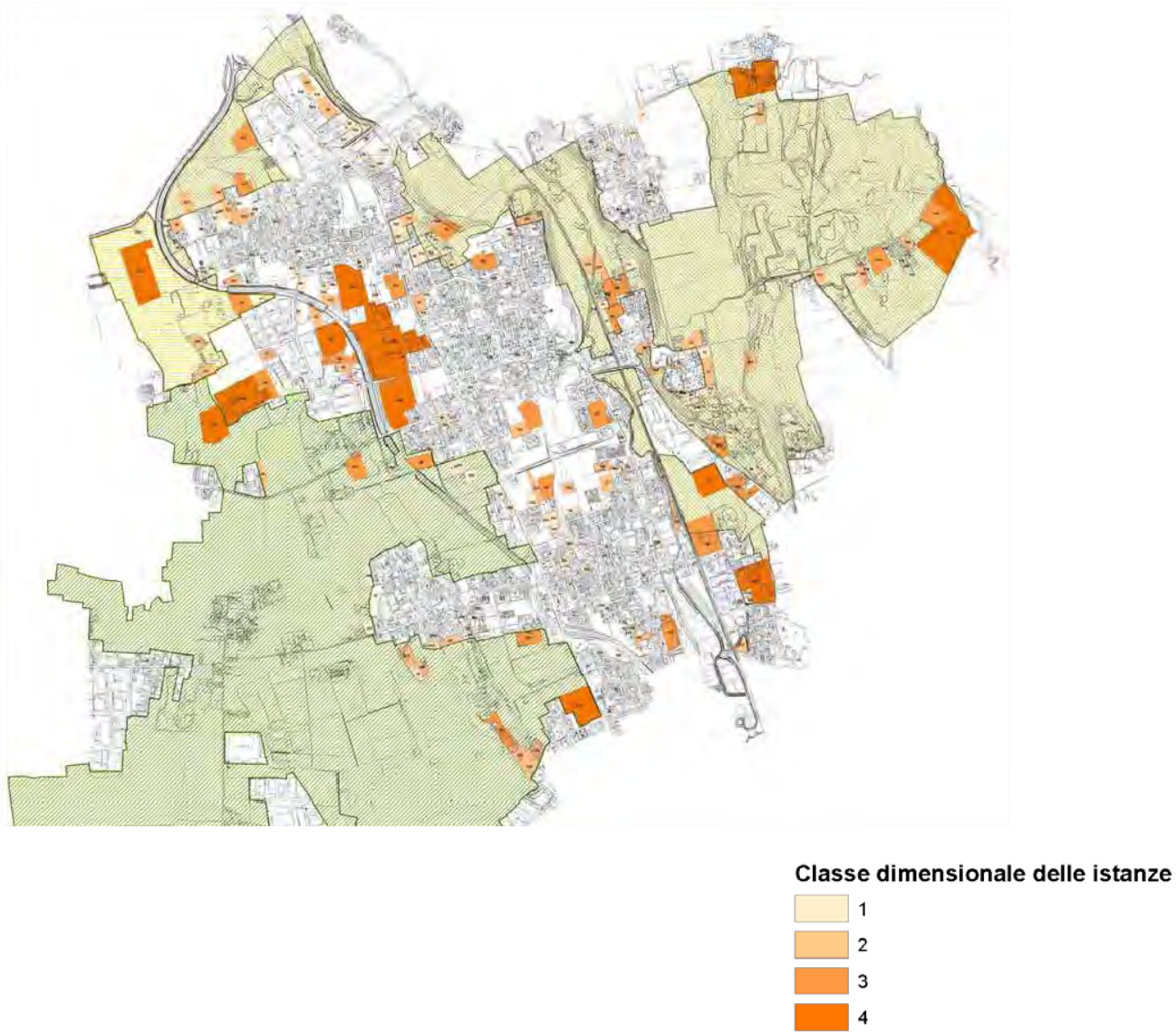
- classe dimensionale 1: istanze relative ad una superficie inferiore ai 5.000 mq;
- classe dimensionale 2: istanze con superficie territoriale compresa tra i 5.000 mq ed i 10.000 mq;
- classe dimensionale 3: istanze con dimensione compresa tra i 10.000 mq ed i 20.000 mq;
- classe dimensionale 4: istanze con superficie territoriale superiore ai 20.000 mq.

La tabella seguente riassume i relativi dati.

Classe dimensionale	N. istanze	Sup. complessiva	% Istanze totali	% Sup. complessiva
1	167	358.347	68	23
2	44	291.876	18	19
3	24	324.738	10	21
4	12	581.821	5	37

Le istanze con superficie territoriale inferiore ai 5.000 mq rappresentano numericamente la maggioranza, con circa il 68% del totale; tuttavia l'incidenza territoriale è decisamente inferiore,

dal momento che riguarda il 23% della superficie territoriale complessivamente oggetto di istanza. Diametralmente opposta la situazione per quel che riguarda le istanze comprese in classe dimensionale 4, cioè quella relativa ad una superficie superiore ai 2 ettari: si tratta di 12 istanze, poco più del 5% del totale, che interessano però quasi 600.000 mq di territorio comunale (per esemplificare, oltre 20 aree Schiatti), pari ad oltre il 37% della superficie totale comunale oggetto di istanza.



5.4.3. Localizzazione delle istanze

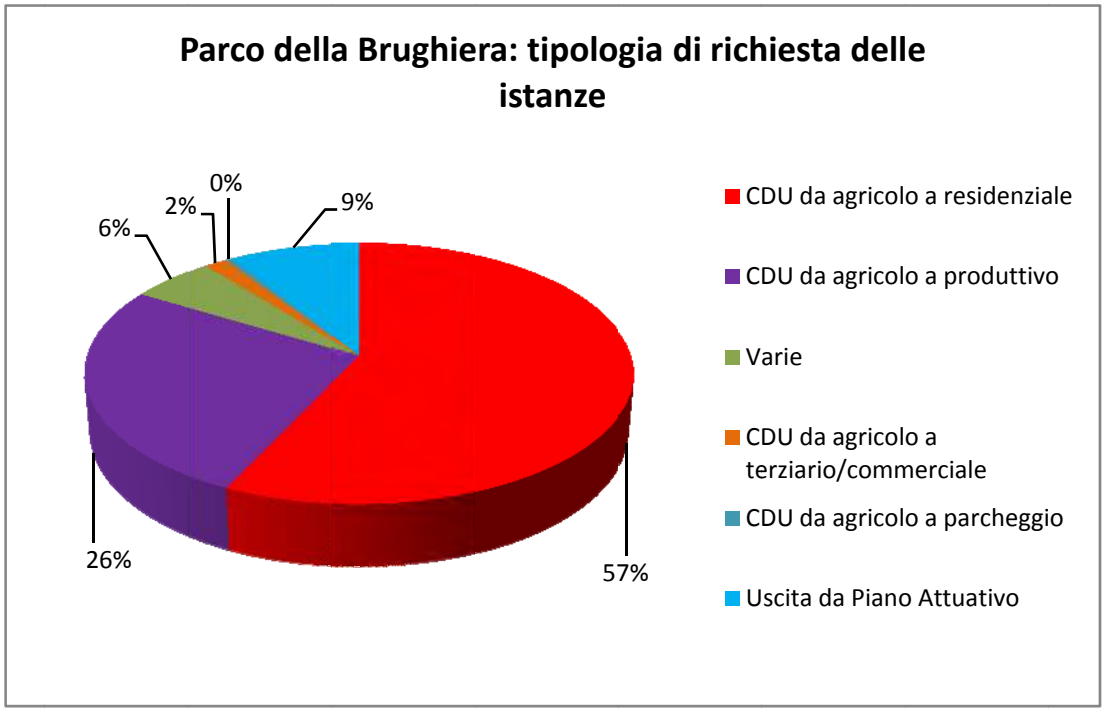
Anche in questa sezione si farà riferimento esclusivamente alle istanze cartografate. L'obiettivo è quello di contestualizzare le istanze rispetto a 3 ambienti individuati sul territorio comunale che di fatto riducono, per non dire azzerano, i margini di manovra dell'Amministrazione Comunale: il Parco Regionale delle Groane, il PLIS della Brughiera Briantea e l'area di ampliamento del Parco Groane. Analogamente alla sezione precedente, viene presentata una tabella riassuntiva della situazione attuale.

Localizzazione	N. istanze	Sup. complessiva	% Istanze totali	% Sup. complessiva
Parco Groane	22	186.755	9	12
Parco Brughiera	79	539.518	32	35
Proposta di ampliamento Parco Groane	5	77.998	2	5
Altra localizzazione	141	752.512	57	48

La gran parte delle istanze (141, pari al 48% del totale) sono localizzate al di fuori dei Parchi territoriali, all'interno dei quali sono state presentate 101 istanze cartografabili, per oltre 700.000 mq interessati; 5 istanze interessano quella parte di territorio oggi agricolo su cui è previsto l'ampliamento del Parco Groane. All'interno del Parco della Brughiera Briantea sono presenti 79 istanze cartografabili, per oltre mezzo milione di metri quadrati di superficie territoriale interessata, pari al 35% della superficie complessivamente interessata da istanze (oltre 1/3). Per quanto riguarda le istanze interne al Parco Groane, l'ordine di grandezza è circa un terzo di quello relativo alle istanze interne al Parco della Brughiera.

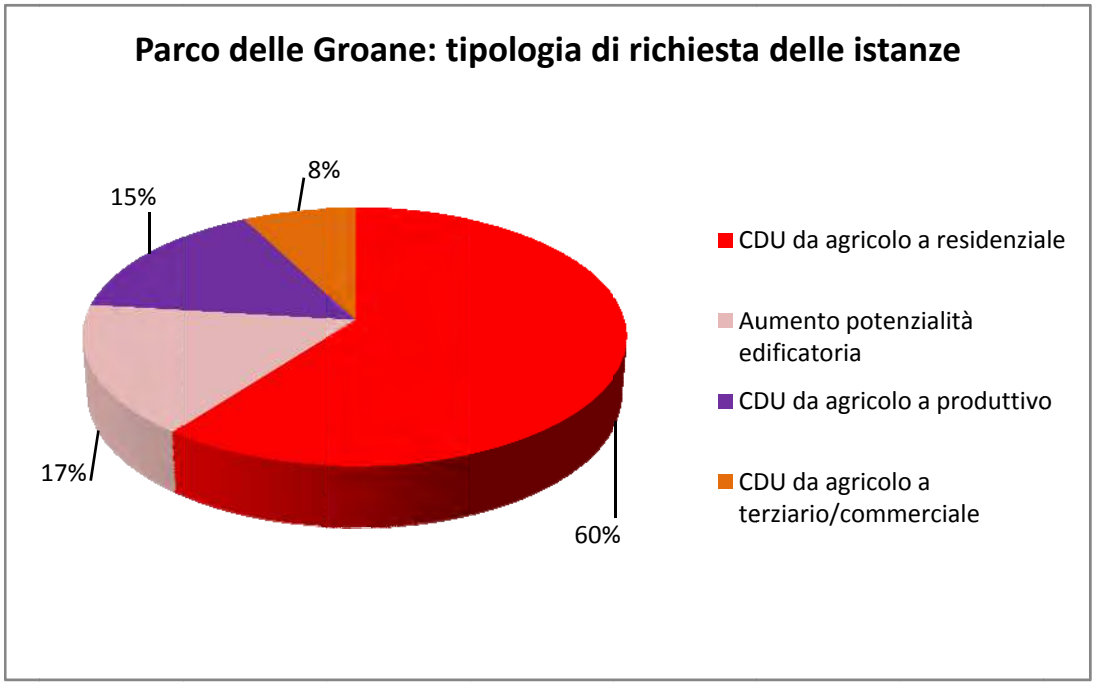
Per quanto riguarda la tipologia delle richieste, di seguito vengono presentati tabelle e grafici degli ambiti del Parco della Brughiera, del Parco delle Groane e dell'area su cui è maturata la proposta di ampliamento.

PARCO DELLE BRUGHIERA: TIPOLOGIA DI RICHIESTA DELLE ISTANZE		
Oggetto osservazione	N. Istanze	Area complessiva mq
CDU da agricolo a residenziale	66	307.872
CDU da agricolo a produttivo	6	143.203
Varie	3	30.374
CDU da agricolo a terziario/commerciale	2	8.358
CDU da agricolo a parcheggio	1	2.444
Uscita da Piano Attuativo	1	47.267



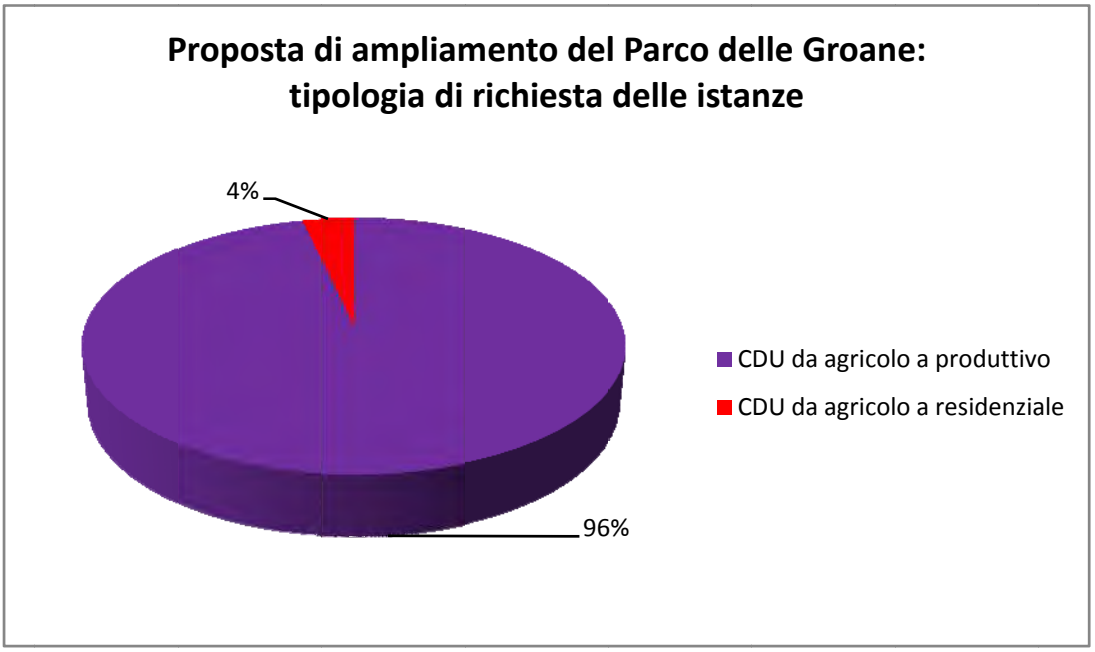
PARCO DELLE GROANE: TIPOLOGIA DI RICHIESTA DELLE ISTANZE		
Oggetto osservazione	N. Istanze	Area complessiva mq
CDU da agricolo a residenziale	17	112.840
Aumento potenzialità edificatoria	3	30.860

CDU da agricolo a produttivo	1	28.851
CDU da agricolo a terziario/commerciale	1	14.204



Nei due ambiti principali, quelli dei Parchi esistenti, le istanze hanno per oggetto prevalentemente il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale, o comunque una possibilità edificatoria aggiuntiva rispetto alle restrizioni imposte; segue la richiesta di poter realizzare volumi a destinazione produttiva. Per quanto riguarda l'area di ampliamento del Parco Groane, i cui dati sono riportati di seguito, emerge invece la quasi esclusiva richiesta di cambio d'uso da agricolo a produttivo; questo è dovuto al fatto che tale ambito è localizzato in prossimità dell'area produttiva di Lentate e, quindi, su cui maggiore è l'aspettativa dei privati di poter realizzare nuove espansioni a destinazione produttiva.

PROPOSTA DI AMPLIAMENTO DEL PARCO DELLE GROANE: TIPOLOGIA DI RICHIESTA DELLE ISTANZE		
Oggetto osservazione	**N. Istanze**	**Area complessiva mq**
CDU da agricolo a residenziale	1	2.752
CDU da agricolo a produttivo	4	75.248


Proposta di ampliamento del Parco delle Groane:
tipologia di richiesta delle istanze
4%
96%
CDU da agricolo a produttivo
CDU da agricolo a residenziale

QC
QUADRO
RICOGNITIVO - CONOSCITIVO
quadro ricognitivo della pianificazione sovraordinata
caratteri e dinamiche socio-economici
analisi della componente urbanistica e delle istanze preliminari
analisi della componente suolo: morfologia e usi
indagini conoscitive sul commercio
DP
DOCUMENTO
PROGRAMMATICO
Quale ruolo territoriale per Lentate
Strategie per il governo e lo sviluppo del territorio
Elementi quali - quantitativi per il quadro di sviluppo del PGT
Criteri prestazionali e morfologici per l'attuazione delle aree di trasformazione

6. IL SISTEMA AMBIENTALE

6.1. Il suolo come risorsa scarsa

Nel secondo dopoguerra il territorio della Brianza occidentale, e dunque anche quello di Lentate, è stato soggetto ad un vivace processo di edificazione, per il quale il territorio extraurbano è stato considerato solo una riserva di potenziali aree fabbricabili. A Lentate questo fenomeno è stato amplificato da alcuni fattori endogeni, quali la molteplicità degli abitati (cinque frazioni), la presenza di barriere fisiche naturali (il torrente Seveso) e urbanistiche (linea ferroviaria, SS N. 35 dei Giovi), la storica propensione a non costruire sugli altipiani di Groane e Brughiere per problematiche di natura fisica del suolo (impermeabilità dei terreni, presenza di aree umide, scarsa propensione agricola etc.), la recente preferenza verso tipologie edilizie a bassa densità (villette mono o bifamiliari) ad elevato consumo di suolo. Questi elementi, variamente combinati tra loro, hanno avuto come esito un generale e progressivo deterioramento del quadro ambientale nel suo complesso (ulteriormente aggravato da fattori esogeni quali la congestione stradale, l'inquinamento del torrente Seveso, l'inquinamento atmosferico etc.). I fattori negativi di questo rapporto uomo – ambiente sono riconducibili a Lentate alle seguenti tematiche:

- perdita del rapporto edificato – paesaggio ("Paesaggio" designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle persone, il cui carattere deriva dall'azione di fattori *naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni,* Convenzione Europea del Paesaggio);
- generale banalizzazione ed omogeneizzazione delle tipologie insediative, che porta ad un impoverimento ancor più generale del contesto urbano;
- sfrangiamento dell'edificato, che crea situazioni di compenetrazione dell'abitato nelle aree agricole, degradandole;
- perdita, da parte delle generazioni più giovani, della conoscenza connessa al proprio territorio (conoscenza degli accessi al torrente Seveso piuttosto che alle aree umide delle Groane e Brughiere, perdita dei nomi storici delle corti nei vecchi nuclei o dei nomi storici delle cascine);
- in via generale, una progressiva abitudine al "brutto", determinato dai fattori precedenti.

Tutto ciò ci invita a considerare il suolo come risorsa oltre che scarsa, anche preziosa, degna cioè di essere impiegata nel migliore modo possibile, assumendo canoni di utilità e bellezza superiori a quelli impiegati sino ad oggi. Per questo motivo ogni intervento che abbia come oggetto la trasformazione e l'uso del territorio deve essere opportunamente ponderato per evitare l'insediamento di particolari funzioni o prevederne l'espansione in aree poco propense alla trasformazione ed all'urbanizzazione. *Il suolo è un elemento fondamentale del paesaggio; contribuisce alla variabilità degli ambienti che ci circondano e che ci sostengono, al pari di altri elementi, quali le acque, la vegetazione, la morfologia. Il suolo pertanto va considerato come una preziosa risorsa ambientale, difficilmente riproducibile, senza la quale i paesaggi che abitualmente osserviamo o frequentiamo per lavoro, per turismo o per studio, non sarebbero tali.*

Nei paragrifi successivi verranno indagate le caratteristiche morfologiche dei suoli e le forme di utilizzo da parte dell'uomo. Per l'analisi delle caratteristiche dei suoli è stato necessario implementare il database costruito appositamente per l'elaborazione del PGT con le informazioni contenute nella banca dati fornita dalla Regione Lombardia, banca dati che ha comunque avuto bisogno di una serie di correzioni ed aggiornamenti di non secondaria importanza per garantire una

più corretta analisi. L'operazione, non certamente banale, dal momento che ad un livello di analisi superficiale avrebbe potuto semplicemente limitarsi alle informazioni offerte dalla Regione, permette innanzitutto l'aggiornamento delle stesse, secondariamente permette di mettere in relazione, con opportune analisi, la tipologia di suolo con l'uso ad esso connesso.

Questo capitolo ha come obiettivo la descrizione dei caratteri ambientali presenti sul territorio comunale, perseguendo l'obiettivo di localizzare quelle aree che per vari motivi (presenza di aree boschive autoctone, presenza di un corridoio ecologico che garantisce la connessione tra aree verdi di riserva) dovranno essere sottoposte ad attenta valutazione da parte dell'amministrazione prima di modificarne la natura e la destinazione d'uso.

Nella fase analitica verranno impiegati i dati regionali a supporto della pianificazione comunale, dati funzionali alla descrizione dei seguenti campi tematici:

- Le unità di paesaggio
- Gli ambiti vegetazionali rilevanti
- Gli usi del suolo agricolo
- La capacità d'uso del suolo
- Il valore naturale dei suoli

In modo particolare verranno utilizzati i dati derivanti dal progetto "Carta Pedologica", il cui obiettivo è quello di rilevare sistematicamente i suoli della pianura lombarda alla scala di semi dettaglio, cartografando, descrivendo ed analizzando i principali tipi di suolo presenti. Su ciascuna delle aree indagate pertanto sono stati predisposti degli elaborati grafici ottenuti dalla rielaborazione dei dati regionali.

6.2. Indagine sulle unità di Pedo – paesaggio

Il suolo è un elemento fondamentale del paesaggio; contribuisce alla variabilità degli ambienti che ci circondano e che ci sostengono, al pari di altri elementi, quali le acque, la vegetazione, la morfologia. Il suolo pertanto va considerato come una preziosa risorsa ambientale, difficilmente riproducibile, senza la quale i paesaggi che abitualmente osserviamo o frequentiamo per lavoro, per turismo o per studio, non sarebbero tali. L'unità di pedopaesaggio, uno dei blocchi fondamentali della strutturazione del pedopaesaggio regionale, risulta da una lettura ragionata dei diversi elementi fisici che compongono l'ecosistema, e riassume sinteticamente l'azione dei fattori e dei processi che hanno controllato, fra l'altro, la formazione dei suoli di una determinata area; essa è pertanto un utile indicatore per conoscere la storia, in chiave pedologica, delle singole porzioni di quell'ecosistema.

Dalle relazioni fra suoli e paesaggi traiamo due indicazioni fondamentali:

1. in paesaggi diversi si formano suoli diversi: in una pianura alluvionale i suoli sono molto più condizionati dalla falda che nei terrazzi fluviali sovrastanti, e questo determina la vegetazione, le colture, le attività dell'uomo (ad esempio gli scantinati delle case dovranno essere a prova di infiltrazione per le acque di falda);
2. il suolo è un indicatore del paesaggio in cui ricade: il suo aspetto e le sue proprietà non sono mai casuali, ma si ricollegano ai caratteri del paesaggio in cui viene osservato. Questo vale nello spazio e nel tempo, per cui i suoli racchiudono spesso le chiavi per ricostruire variazioni che hanno condizionato la vita di quell'ecosistema (ad esempio le fluttuazioni climatiche durante le ere glaciali).

La lettura della seguente cartografia deve essere svolta su due livelli:

- il sistema e il sottosistema, che individuano l'origine geologica dei suoli;
- le unità di paesaggio, che descrivono puntualmente il territorio rilevato.

Nel territorio di Lentate sono presenti 2 sistemi principali, ciascuno dei quali è composto da 2 sottosistemi:

1. SISTEMA – R: Terrazzi subpianeggianti, rilevati rispetto al livello fondamentale della pianura, costituenti antiche superfici risparmiate dall'erosone e comprendenti la maggior parte dei rilievi isolati della pianura.

    SOTTOSISTEMA – RA: Terrazzi superiori - o "pianalti mindeliani" - più rilevati delle altre superfici terrazzate, costituiti da materiali fluvioglaciali grossolani. Molto alterati attribuiti al Pleistocene inferiore, generalmente ricoperti da sedimenti eolici e/o colluviali. Sono diffusi suoli antichi (paleosuoli) con orizzonti induriti a fragipan.

        RA1: Superfici più rappresentative - modali - e meglio conservate del pianalto caratterizzate da una morfologia subpianeggiante o ondulata.

    SOTTOSISTEMA – RI: Terrazzi intermedi o "rissiani" rilevati rispetto al livello Fondamentale della pianura, ma ribassati rispetto ai "pianalti mindeliani", costituiti da materiali fluvioglaciali grossolani. Mediamente alterati attribuiti al Pleistocene medio, generalmente ricoperti da sedimenti eolici e/o colluviali. Sono diffusi suoli antichi (paleosuoli).

        RI1: Superfici più rappresentative - modali - e meglio conservate dei "terrazzi rissiani", caratterizzate da una morfologia subpianeggiante o ondulata.

2. SISTEMA – V: Valli alluvionali corrispondenti ai piani di divagazione dei corsi d'acqua attivi o fossili, rappresentanti il reticolato idrografico olocenico.

    SOTTOSISTEMA – VA: Piane alluvionali inondabili con dinamica prevalentemente deposizionale, costituite da Sedimenti recenti od attuali (Olocene recente ed attuale).

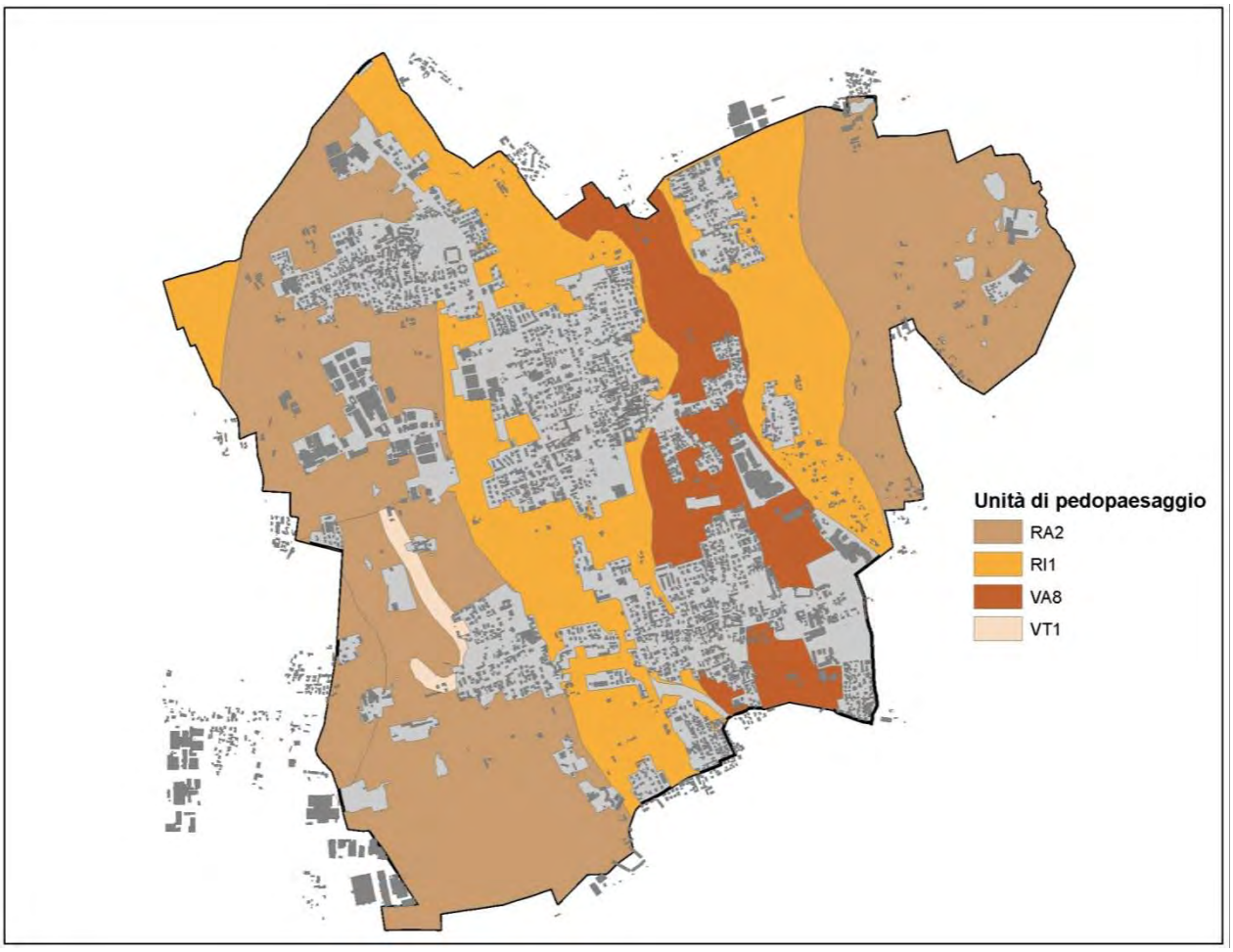
        VA8: Superfici subpianeggianti corrispondenti alle piane alluvionali delle valli più incise, comprese tra i terrazzi antichi e le fasce maggiormente inondabili limitrofe ai corsi d'acqua, da cui sono generalmente separate da gradini morfologici. Appartengono ai tratti medio-alti dei fiumi ove dominano patterns intrecciati, rettilinei e sinuosi.

    SOTTOSISTEMA – VT: Superfici terrazzate costituite da "alluvioni antiche o medie", delimitate da scarpate d'erosione, e variamente rilevate sulle piane alluvionali (Olocene antico).

        VT1: Terrazzi fluviali stabili, delimitati da scarpate erosive evidenti, a morfologia pianeggiante o ondulata, comprendenti antiche linee di drenaggio (paleoalvei) lievemente ribassate ed affrancate dall'idromorfia.

L'articolazione delle unità di pedopaesaggio è articolata nella carta seguente.

Carta del pedopaesaggio



6.2.1. Caratteristiche pedologiche

I suoli caratterizzanti il territorio comunale di Lentate hanno denominazione CIR1/TLU1, CRD1, FNM2, GRI1, LGT1, LGT2 e NAZ1.
Qui di seguito viene riportato uno stralcio della descrizione della carta del pedopaesaggio lombardo limitatamente ai suoli individuati per il territorio di Lentate.

"Suoli CIR1/TLU1: il pedopaesaggio è quello delle valli alluvionali corrispondenti ai piani di divagazione dei corsi d'acqua attivi o fossili del reticolato idrografico olocenico, con terrazzi fluviali stabili con quota media di 300 m slm e pendenza media pari a 0,9%, delimitati da scarpate erosive evidenti a morfologia pianeggiante o ondulata, comprendenti antiche linee con drenaggio lievemente ribassate ed affrancate dall'idromorfia, con suoli sviluppatisi su depositi limoso – sabbiosi. L'uso del suolo prevalente è costituito da seminativi avvicendati. I suoli CIR1 sono molto profondi, con tessitura media con scheletro da scarso ad assente, reazione subacida, saturazione molto bassa, CSC alta, AWC molto alta, drenaggio buono e permeabilità moderata. I suoli TLU1 sono profondi, su orizzonti a tessitura contrastante, con scheletro da scarso a comune fino a 50 cm, abbondante al di sotto, tessitura media in superficie e moderatamente grossolana in profondità, reazione acida in superficie e subacida in profondità, saturazione molto bassa, AWC moderata, drenaggio buono e permeabilità moderatamente elevata".

"Suolo CRD1: si tratta di superfici dei terrazzi intermedi rissiane isolate nell'alta pianura e lievemente ribassate rispetto ai pianalti mendeliani, hanno morfologie lievemente ondulate, con quota media di 274 m slm e pendenza media pari a 1,5% con substrato ciottoloso a matrice sabbioso – limosa, con copertura fine, di probabile deposizione alluvionale. Costituiscono una parte considerevole dei terrazzi intermedi nordoccidentali intorno al pianalto delle Groane. L'utilizzazione prevalente del suolo è il prato ed il seminativo avvicendato. I suoli CRD1 sono molto profondi con scheletro frequente, tessitura media e a volte moderatamente fine in profondità, reazione subacida, a volte acida in superficie, saturazione molto bassa, AWC molto alta, drenaggio buono e permeabilità moderatamente bassa".

"Suoli FNM2: il paesaggio è quello delle valli alluvionali oloceniche, più precisamente nelle piane alluvionali inondabili recenti dei corsi d'acqua centro orientali dai fiumi Seveso all'Adda (torrente Curone e Molgora), con superfici presentanti quota media di 227 m slm e pendenza media dell'1%. Il substrato è da limoso a ghiaioso, non calcareo. L'uso del suolo prevalente è il seminativo avvicendato. I suoli FNM2 sono molto profondi, con scheletro scarso in superficie, frequente in profondità, tessitura media in superficie, moderatamente grossolana in profondità, reazione subacida, saturazione bassa, AWC alta, drenaggio buono e permeabilità moderata."

"Suoli GRI1: si trovano nel pedopaesaggio dei rilievi isolati appartenenti a lembi di terrazzi antichi risparmiati dall'erosione ed in genere isolati nella pianura, dove rappresenta le superfici di terrazzo più antiche, mendeliane con quota media di 262 m slm e pendenza madia pari a 0,7%. E' localizzata al limite settentrionale del terrazzo antico a ferretto delle Groane; si tratta di aree sub pianeggianti poste alla stessa quota dei terrazzi intermedi circostanti i cui sedimenti hanno probabilmente ultimato il ricoprimento della superficie; è caratterizzata da coperture eoliche e/o alluvionali molto potenti, sopra substrati limoso – sabbiosi non completamente alterati. L'utilizzazione del suolo è dominata dai seminativi asciutti seguita dal bosco ceduo. I suoli GRI1 sono molto profondi su substrati ghiaiosi completamente alterati, con scheletro assente, tessitura media, moderatamente fine a grande profondità, reazione acida o subacida, saturazione molto bassa, AWC molto alta, drenaggio lento e permeabilità moderatamente bassa."

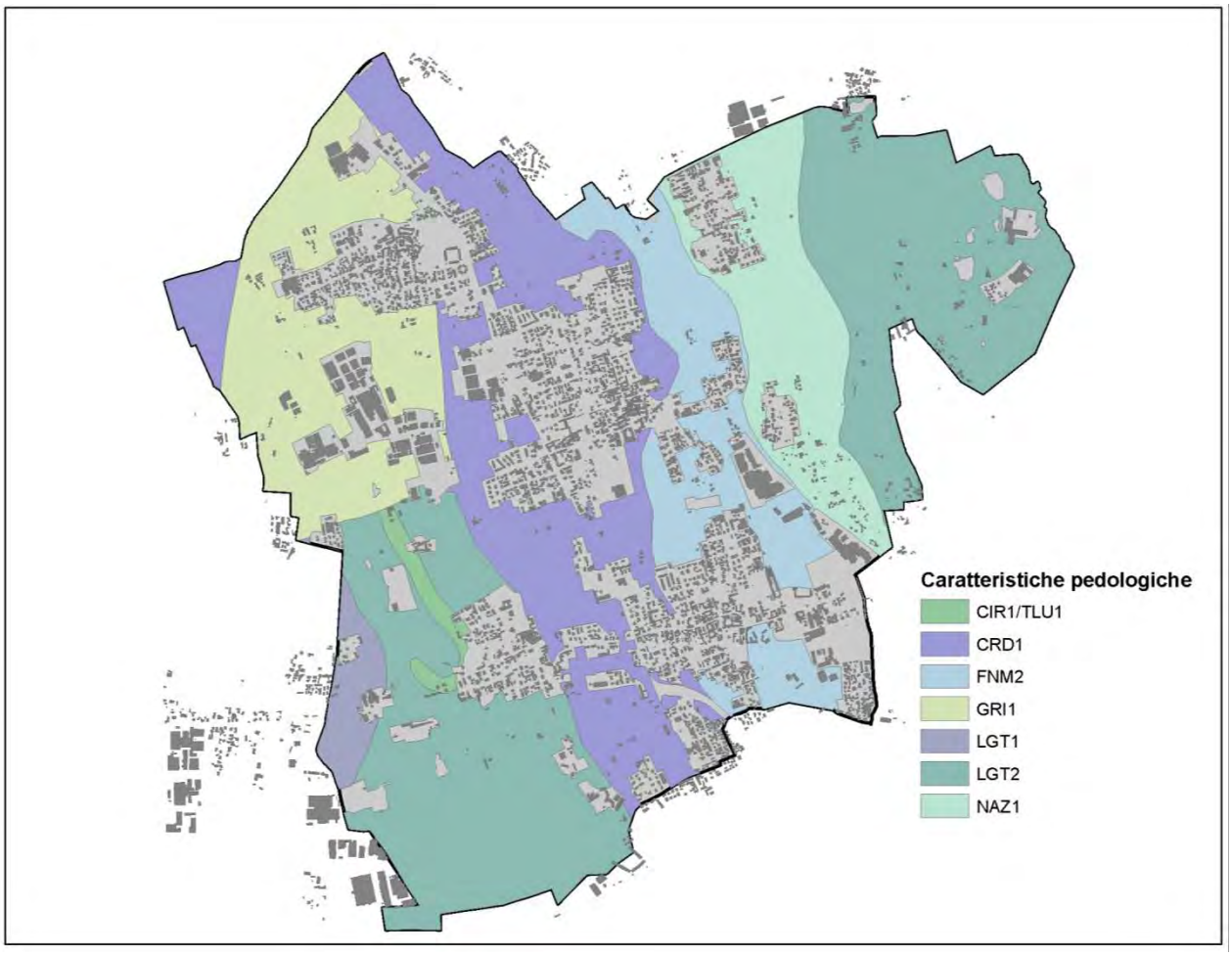
"Suoli LGT1: si trovano del pedopaesaggio dei rilievi isolati appartenenti a lembi di terrazzi antichi ed in genere isolati nella pianura, dove rappresentano le superfici di terrazzo più antiche, mendeliane. Questa tipologia comprende anche le aree laterali della superficie modale del terrazzo di Cesano (terrazzo delle Groane), caratterizzate da una forte erosione e rimaneggiamento antropico con quota media di 208 m slm e pendenza media pari a 0,5%. Sono caratterizzate dalla presenza di potenti coperture di materiali fini (limi eolici) su ghiaie e ciottoli molto alterati, di origine fluvioglaciale. L'utilizzazione prevalente è il prato permanente, con boschi cedui ed il seminativo avvicendato. Il suoli LGT1 sono profondi o moderatamente profondi, limitati da orizzonti compatti (frangipani), con scheletro assente, tessitura moderatamente fine, reazione acida, saturazione molto bassa, talvolta bassa in profondità, drenaggio mediocre, talvolta lento e permeabilità bassa, AWC molto alta.

"Per i suoli LGT2 il pedopaesaggio di riferimento è quello dei terrazzi isolati nella pianura e molto rilevati rispetto al livello fondamentale della stessa, dove rappresentano le superfici elevate mendeliane. Si ritrovano in prossimità di Cantù e Carugo in superfici sub pianeggianti con quota media di 265 m slm e pendenza media pari a 0,3% su substrato costituito da limi fluvioglaciali e sulla superficie modale centrale del terrazzo delle Groane. Sono inoltre caratterizzati dalla presenza di potenti coperture di materiali fini (limi eolici) su cui più cicli pedogenetici hanno dato

origine ad orizzonti argillici abbinati a orizzonti sbiancati (glossici) e induriti (frangipani). L'uso del suolo prevalente è a bosco di latifoglie e subordinatamente seminativo con cereali tipo mais. I suoli LGT2 sono molto profondi su orizzonti induriti (pan), privi di scheletro, a tessitura media, reazione subacida, saturazione bassa, AWC alta, a drenaggio lento e permeabilità bassa.

"Suoli NAZ1: il pedopaesaggio di appartenenza è quello dei rilievi isolati nella pianura e formati da lembi terrazzati antichi erosi. Tale unità si rileva sui terrazzi intermedi (rissiani), ribassati rispetto ai pianalti mendeliani, ma rilevati rispetto al livello fondamentale della pianura con quota media di 281 m slm e pendenza media del 1%. Sono caratteristici di alcuni lembi di terrazzo posti a quote intermedie tra il terrazzo rissiano di Gornate ed il pianalto mendeliano di Morazzone, con morfologia ondulata e pendenza inferiore al 20%, su sustrato limoso – sabbiosi, non calcarei profondamente alterati. L'uso del suolo prevalente è il seminativo. I suoli NAZ1 sono molto profondi, scheletro scarso, con tessitura moderatamente grossolana, reazione da acida a subacida, saturazione molto bassa, non calcarei, AWC moderata, con drenaggio buono e permeabilità moderata.

Carta delle caratteristiche pedologiche dei suoli



6.2.2. Indagine sulla capacità d'uso dei suoli – Land Capability Classification

La capacità d'uso dei suoli deriva dallo studio pedologico e classifica i suoli in funzione di uno specifico modello interpretativo nel quale si analizzano la composizione dei suoli (tessitura,

scheletro, pietrosità e rocciosità superficiale, drenaggio, pendenza, fertilità, inondabilità, limitazioni climatiche) per derivarne una classificazione a fini puramente agricoli. La classificazione è articolata in otto classi di idoneità e attitudine all'attività agricola, dove le prime quattro classi rappresentano i suoli idonei all'attività agricola; i suoli ricadenti tra la quinta e la settima classe sono classificati come terreni adatti al pascolo e alla forestazione, mentre l'ottava classe individua i territori assolutamente non adatti alla produzione agricola in quanto di formazione tipicamente rocciosa. Ad ogni classe sono associate delle sottoclassi atte a puntualizzare le limitazioni di ogni terreno. Di seguito presentiamo le definizioni delle classi di idoneità all'attività agricola e i fattori di limitazione presenti sul territorio comunale.

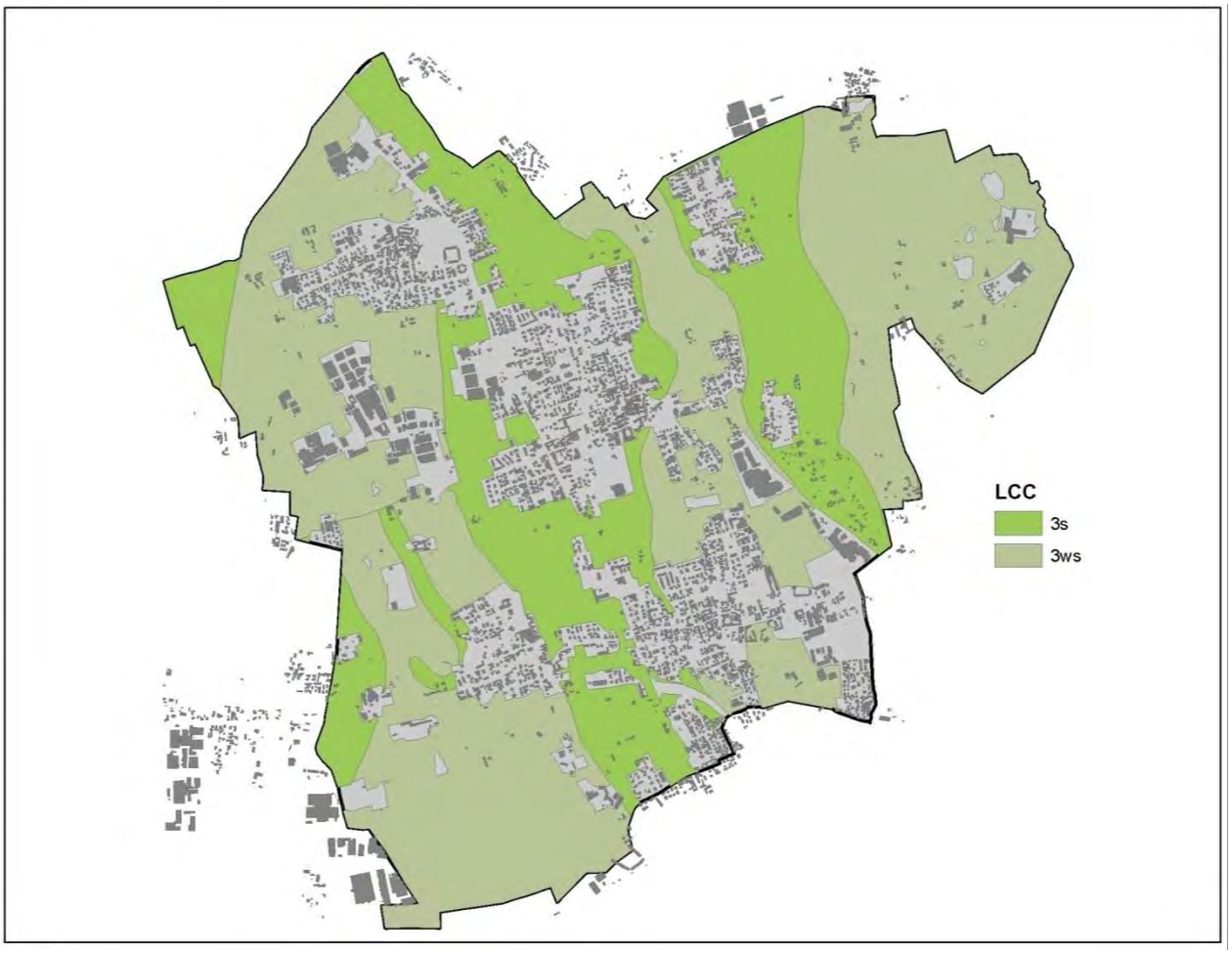
Suoli adatti all'agricoltura:

Classe III	Suoli che presentano severe limitazioni, tali da ridurre la scelta delle colture e da richiedere speciali pratiche conservative.

Fattori di limitazione delle aree agricole

s	limitazioni legate a caratteristiche negative del suolo
w	limitazioni legate all'abbondante presenza di acqua entro il profilo

Carta sulla capacità d'uso dei suoli

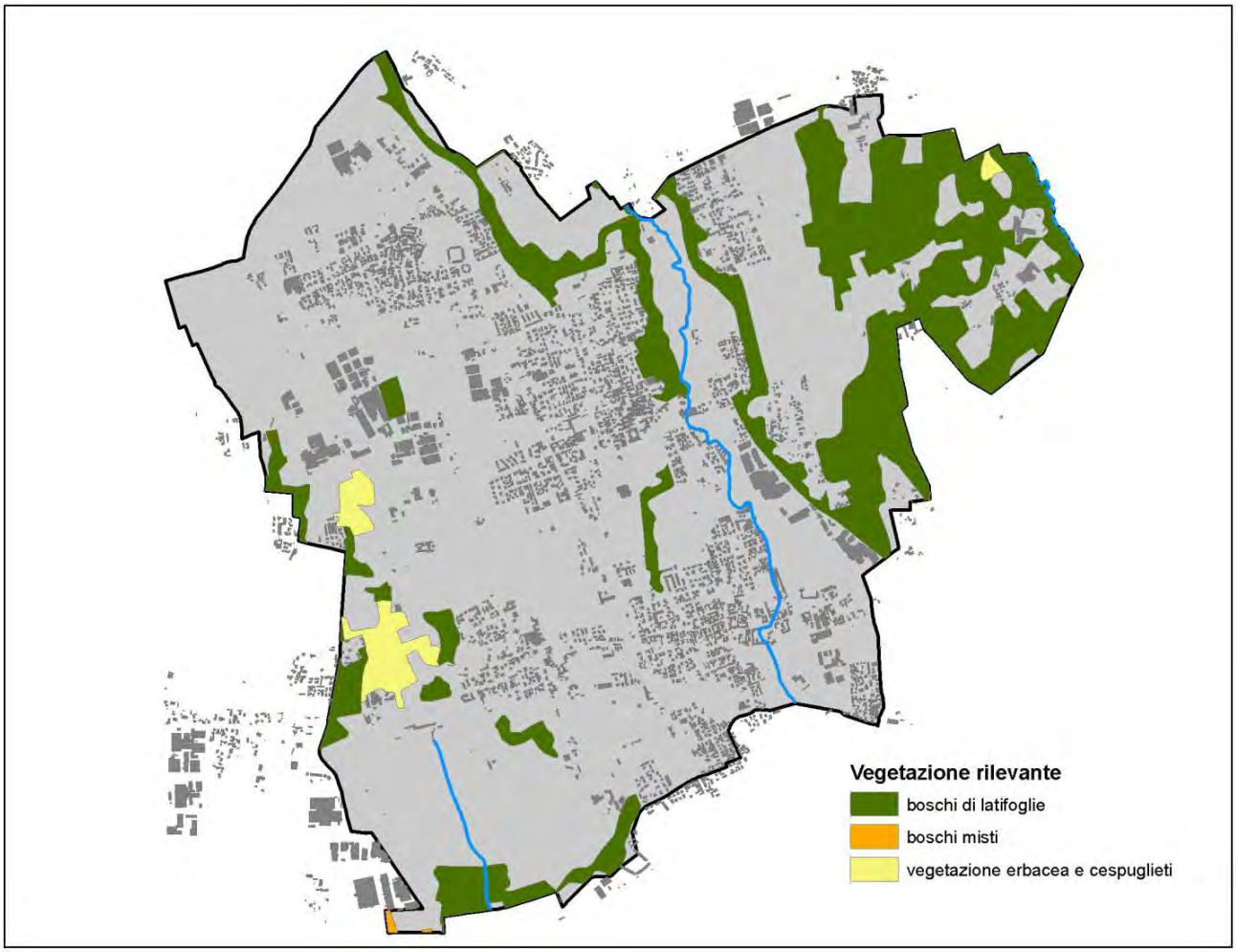


La carta sulla capacità d'uso dei suoli mostra che la totalità dei suoli non urbanizzati appartiene alla classe "III" con fattore di limitazione "s" e "ws". Nonostante la scarsa attitudine all'attività agricola dei suoli liberi da edificazione, deve essere sottolineata l'opportunità in primo luogo di mantenere una netta separazione tra i nuclei edificati (non aggravando una situazione già compromessa) garantendo in questo modo la continuità del sistema ambientale ed in secondo luogo la possibilità di incrementare la capacità vegetazionale presente all'interno del territorio comunale.

6.2.3. Indagine sugli ambiti vegetazionali rilevanti

Nell'indagine sugli ambiti vegetazionali rilevanti si individuano 3 tipologie differenti: i boschi di latifoglie, che rappresentano la quota più significativa per estensione ed interessano circa 2.426.830 mq di superficie comunale; la vegetazione erbacea ed i cespuglietti, che riguardano macchie di territorio sugli altopiani delle Groane e della Brughiera, per complessivi 205.476 mq; i boschi misti, che marginalmente interessano poco più di 6.000 mq circa. La carta evidenzia come la gran parte dei boschi sia localizzata sull'altopiano della Brughiera e come invece, al contrario, non siano presenti ambiti vegetazionali rilevanti lungo il torrente Seveso.

Carta della vegetazione rilevante

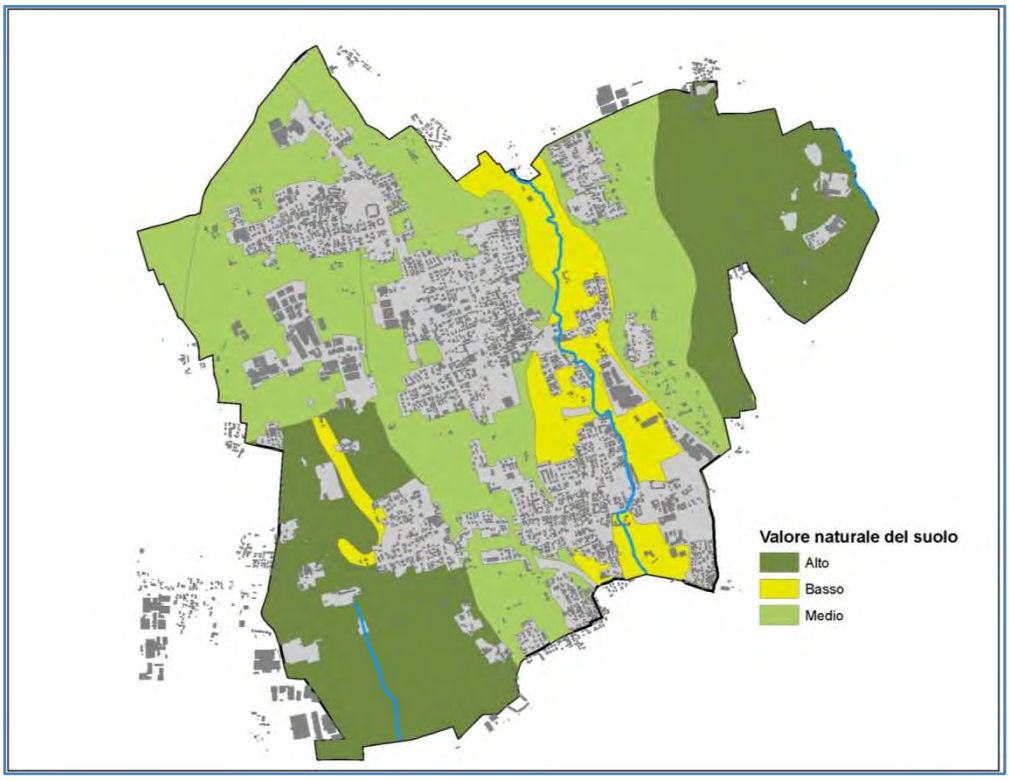

Vegetazione rilevante
boschi di latifoglie
boschi misti
vegetazione erbacea e cespuglieti

6.2.4. Indagine sul valore naturale dei suoli

La successiva valutazione delle aree libere presenti sul territorio comunale si basa su un codice rappresentativo della classe di valore naturale dei suoli derivante da uno specifico modello interpretativo, che si fonda sulla tipologia di suoli derivante dalla classificazione tassonomica della *soil taxonomy*, che presentiamo di seguito.

MODELLO INTERPRETATIVO		
ALTO	**MODERATO**	
Suoli che appartengono ai grandi gruppi Frag- o Plinth- o ai sottogruppi Fragic o Plinthic degli Alfisols e Ultisols	Suoli che appartengono ai grandi gruppi **Pale-** o **Rhod-** degli Alfisols e Ultisols	**BASSO** composto da altri suoli
Suoli con orizzonte a fragipan, con plinthite o pseudo plinthite, con orizzonte glossico Histosols e suoli che appartengono ai grandi gruppi Hist-	Suoli che appartengono ai sottordini **Aqu-**	
Suoli che appartengo a un sottogruppo "Pachic humic" (ex Pachic o Cumulic Haplumbrepts)	Suoli che appartengono al sottogruppo **Argic** degli Psamments	
Spodosols	Suoli con orizzonte argillico appartenenti a uno dei sottogruppi: **psammentic, arenic, grossarenic**	
	Suoli che appartengono al sottogruppo **petrocalcic** dei GG Calciustepts, Calcixerepts, Calciusterts, Calcixererts, Haplusterts	
	Suoli con orizzonte **umbrico** (SG **"humic"** -ex Umbrepts) e **Humults Vertisols**	

Carta sul valore naturalistico dei suoli



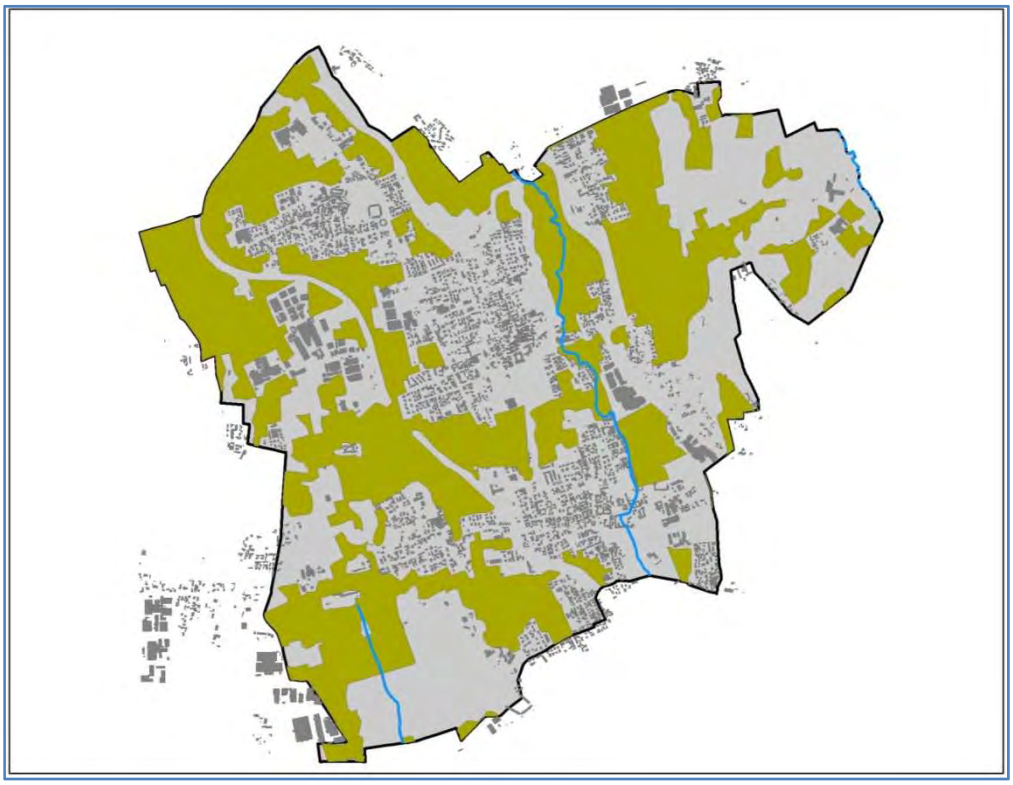
6.2.5. Indagine sugli ambiti agricoli

L'indagine sulle aree agricole implica l'utilizzo di molteplici fonti che, per natura, data di costruzione ed ente realizzatore, permettono la costruzione – attraverso intersezione di dati georiferiti – di un quadro unitario di quelle che sono le aree destinate ad attività agricola.

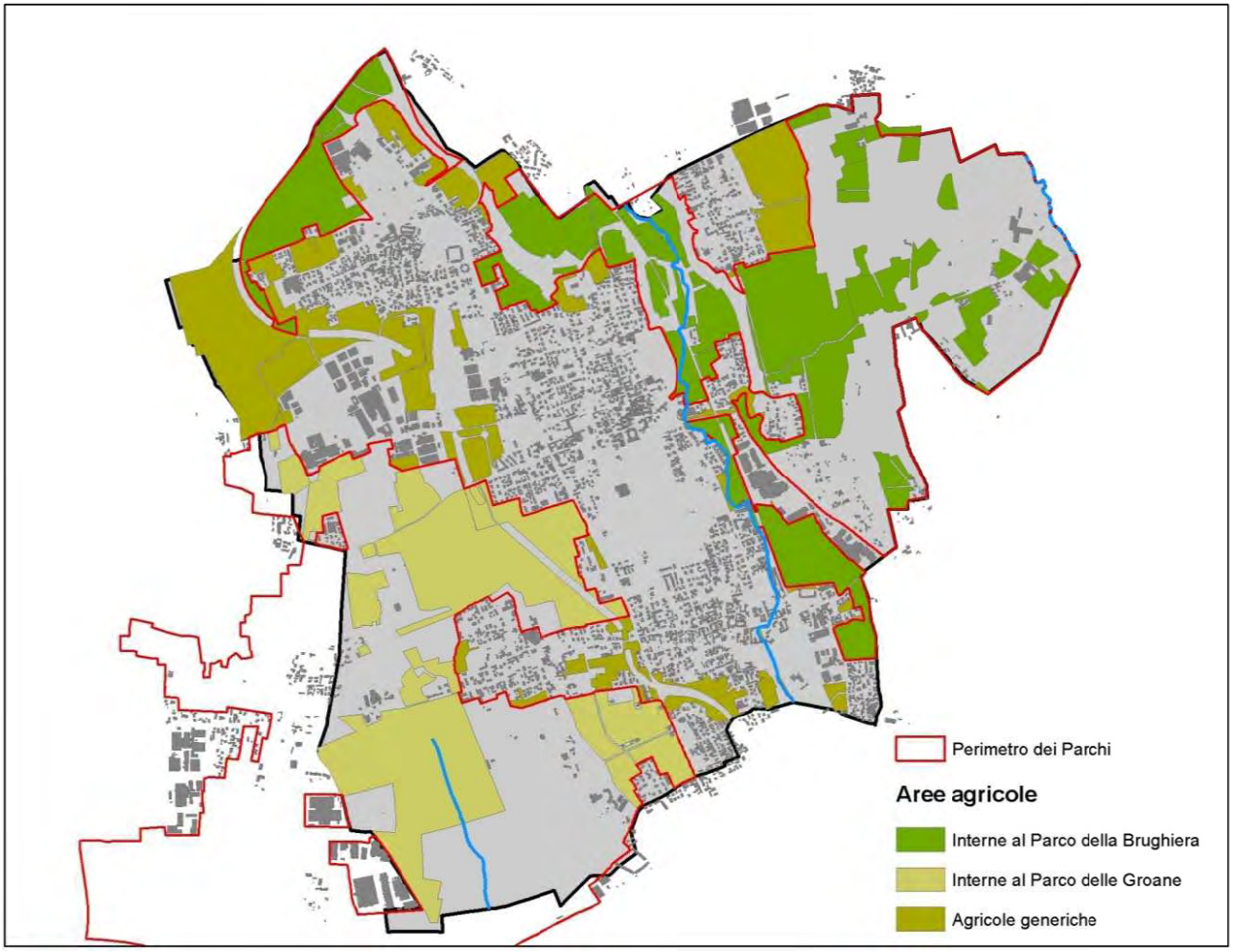
La prima fonte utilizzata è il dato prodotto a livello regionale sugli usi del suolo (basi informative della pianura lombarda) nel quale vengono definiti gli usi del suolo in forma generica, individuando le aree agricole, differenziate per coltura. Rispetto alla classificazione elaborata dalla Regione Lombardia, a Lentate sono presenti circa 5.747.590 mq di aree agricole, pari a circa il 40% della superficie territoriale comunale.

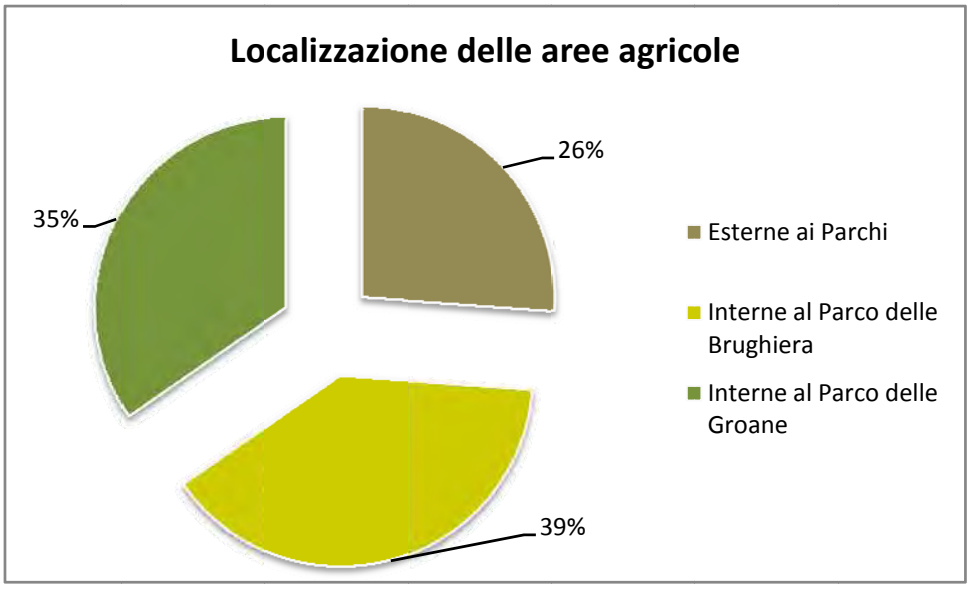
La seconda fonte è il Piano Regolare Generale vigente di Lentate, che individua le *zone omogenee E* come le aree destinate all'attività agricola. Queste sono a loro volta sotto articolate in agricole generiche e di tutela ed ulteriormente differenziate se appartenenti ai Parchi delle Groane o della Brughiera. Il PRG individua aree agricole per una superficie complessiva di circa 4.973.116 mq, inferiore alla presedente ma più attendibile dal punto di vista della precisione e del confronto rispetto alla situazione reale. In questo caso la quota della superficie agricola sul totale della superficie territoriale comunale si porta ad un valore del 35%. L'ulteriore articolazione delle aree agricole assume le proporzioni presentate nel grafico seguente. Solo un quarto delle aree agricole non è localizzato all'interno dei perimetri dei Parchi: questo dato evidenzia chiaramente il ruolo di preservazione e tutela della natura e dell'attività agricola affidato agli Enti Parco.

Aree agricole da Sit regionale



Aree agricole da PRG

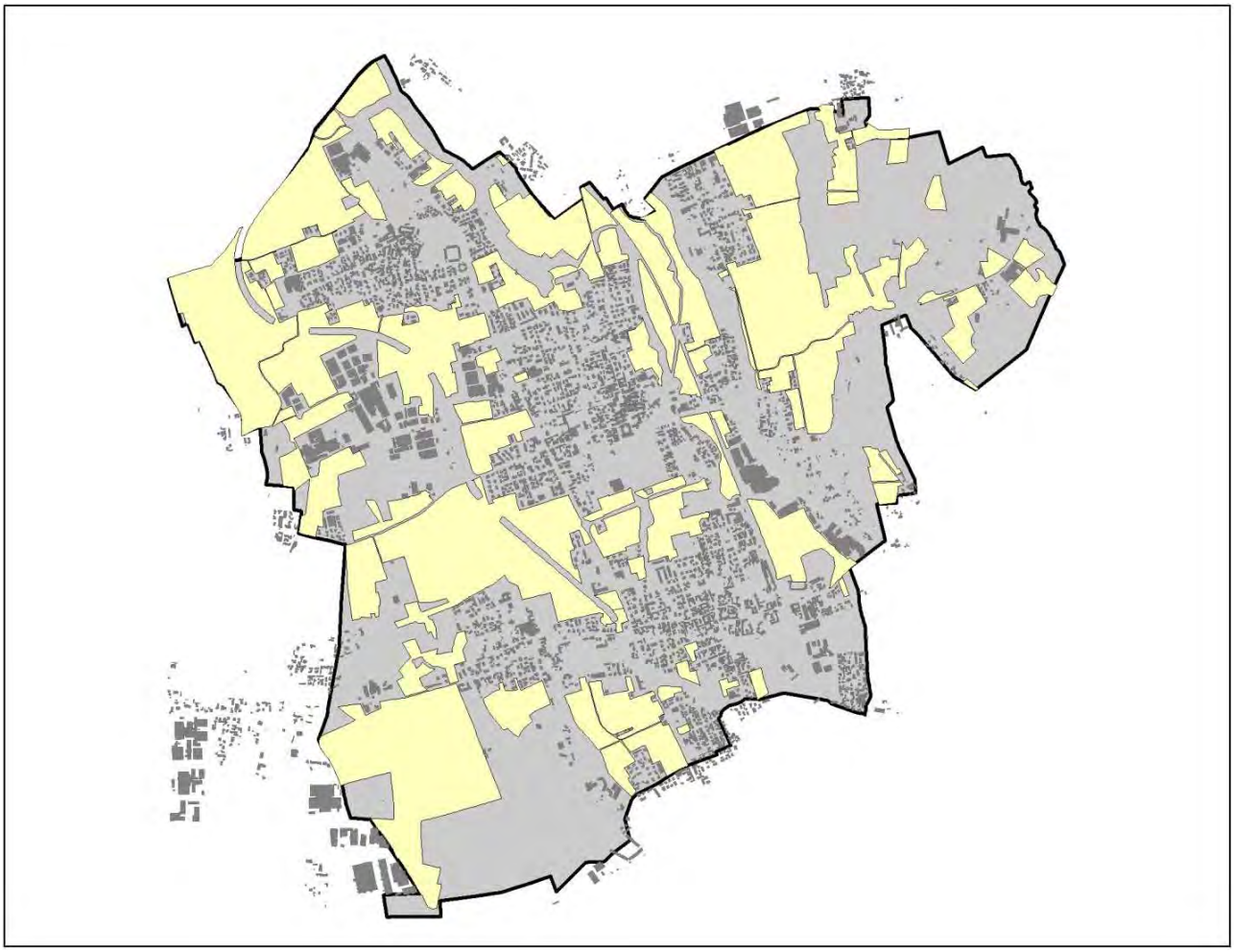




Attraverso un processo di *overlay* dei dati sopracitati si è notata una forte discrepanza nell'estensione delle aree considerate agricole; pertanto si ritiene opportuno utilizzare tutte le fonti a disposizione per generare un dato univoco proveniente dall'incrocio dei due di partenza, che dovrà essere verificato e ricalibrato in funzione della costruzione della tavola del Piano delle Regole.

La discrepanza tra i valori regionali e quelli del PRG è ulteriormente avvalorata dal confronto con le aree effettivamente impiegate dall'agricoltura. E' stato infatti effettuato un rilievo con l'obiettivo di individuare le aree che oggi vengono ancora impiegate in agricoltura, a prescindere dall'effettiva destinazione del PRG: oltre alle aree effettivamente destinate dal PRG ad uso agricolo, molte altre aree destinate ad espansioni residenziali o produttive non hanno trovato attuazione, continuando però a mantenere una funzione ed un valore per l'agricoltura. Le aree individuate coprono una superficie complessiva di circa 5.273.150 mq.

Localizzazione delle aree impiegate nell'uso agricolo

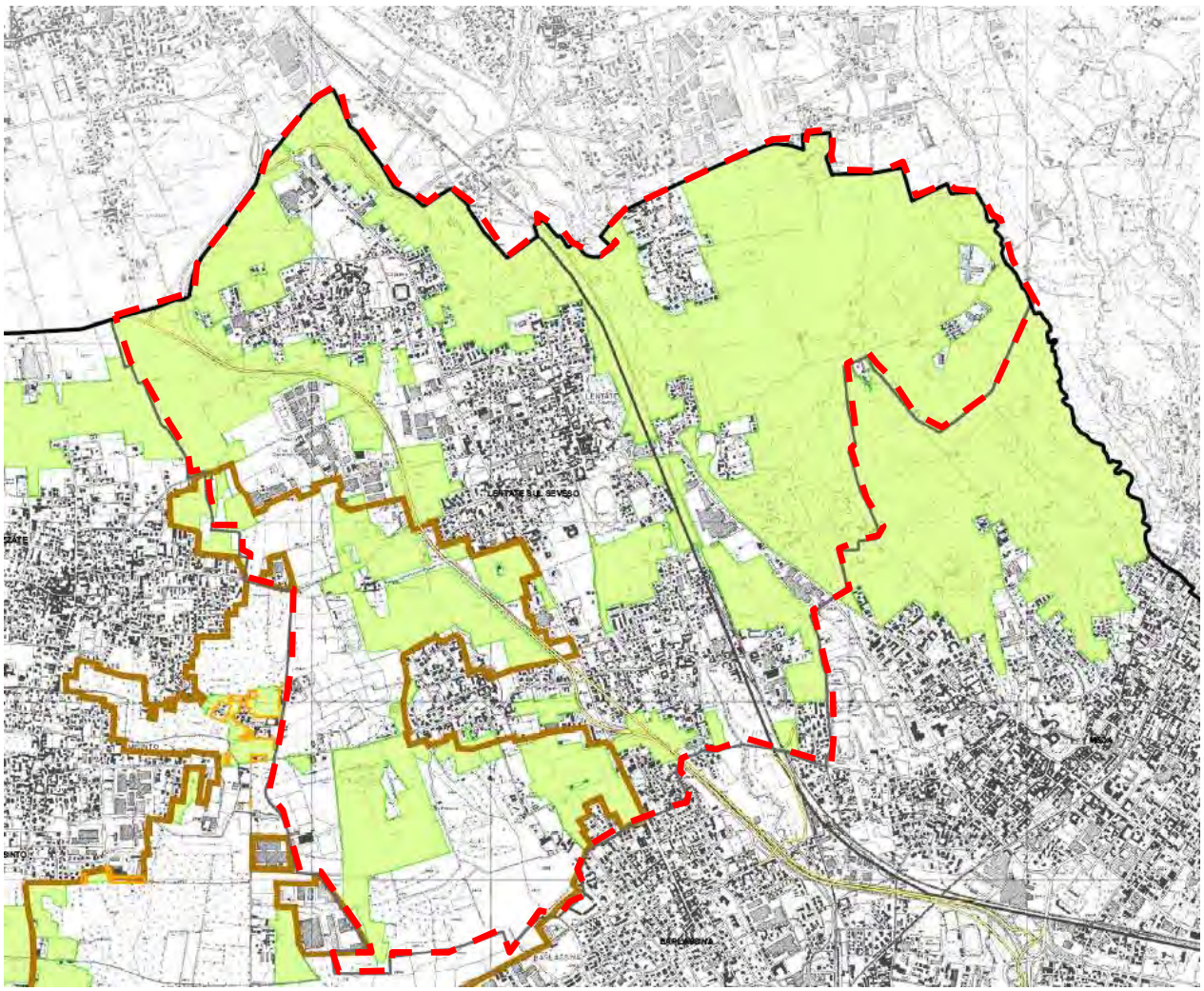


Il PTCP vigente tratta degli ambiti agricoli all'articolo 33 delle norme tecniche di attuazione, nel contesto delle indicazioni del sistema paesistico-ambientale, assumendo la loro sostanziale coincidenza con quelli individuati dagli strumenti urbanistici comunali, descrivendone i caratteri del paesaggio ma rinunciando tuttavia ad una più dettagliata individuazione. Il piano ne evidenzia il carattere di "sistema" territoriale avente rilevanza ambientale ed economico-produttiva e

sottolinea la necessità di considerare le relazioni esistenti fra i diversi elementi che li caratterizzano. Gli indirizzi contenuti nell'articolo 33 sono mirati a sostenere e conservare il ruolo di presidio ambientale, i fattori produttivi del suolo, la vitalità economica e la diversificazione delle attività agricole. Nel sistema di governo del territorio delineato dalla L.R. 12/2005 gli ambiti agricoli rivestono un grande rilievo, trovandosi ad assumere una duplice valenza paesistico-ambientale e di presidio al consumo di suolo (si ricorda l'esclusione delle aree agricole dal regime della perequazione prevista all'articolo 11, c.2). Per questo motivo la Provincia di Milano, nella fase di adeguamento degli elaborati di Piano alla nuova normativa regionale, ha sviluppano la definizione degli ambiti agricoli strategici, quali ambiti agricoli che, per valore naturalistico, produttivo, paesaggistico e di relazione con il sistema delle rete ecologica, la Provincia vincola a destinazione agricola. L'individuazione di queste aree è funzionale al rilievo degli aspetti produttivi, paesistici e insediativi e le relazioni con la rete ecologica, con l'obiettivo di rafforzare il ruolo del sistema agroforestale quale elemento primario nel sistema delle precondizioni all'uso e alle trasformazioni del territorio. L'adeguamento al PTCP prevede per queste aree la definizione delle condizioni e delle regole di ammissibilità alla trasformazione nei casi di difformità delle aree agricole comunali dagli ambiti del PTCP.

Di seguito viene riprodotto uno stralcio delle tavole di individuazione degli ambiti agricoli della Provincia.

PTCP_Adeguamento alla L.R. 12/2005: Ambiti destinati all'attività agricola



La tavola evidenzia alcune divergenze con le tavole precedentemente riprodotte, ed in particolare perché vengono vincolate ad uso agricolo ambiti che non sono più agricoli nell'uso reale o che il PRG indirizza ad altre destinazioni funzionali. In particolare, è vincolata ad uso agricolo tutta la piana di Cimnago, le aree libere all'interno della valle del Seveso, gli ambiti compresi tra i cimiteri di Camnago e Lentate, le aree agricole interne al Parco delle Groane e le aree agricole in territorio di Copreno, al confine con Lazzate e Cermenate.

6.2.6. Le connessioni lineari verdi esistenti

Un ulteriore descrittore della realtà ambientale è la presenza di vegetazione arbustiva e di vegetazione alberata. E' già stata mostrata in precedenza la morfologia degli ambiti vegetazionali rilevanti (che si localizzano prevalentemente sugli altipiani delle Groane e della Brughiera ed in corrispondenza di alcune scarpate non edificate). Nella carta seguente vengono confrontati tali ambiti con gli elementi lineari di connettività naturale, che a Lentate sono rappresentati esclusivamente da due tipologie:

1. I corsi idrici (principalmente il torrente Seveso, che costituisce un vero e proprio corridoio ecologico territoriale), lungo il quale si sviluppano arbusteti, siepi e boschi prevalentemente di robinie;

2. i viali alberati, che hanno il ruolo di incuneare l'elemento vegetazionale all'interno dei tessuti urbani. In questo caso i viali alberati con una presenza strutturata di elementi vegetazionali sono limitati alle seguenti strade: viale Italia, che rappresenta uno dei viali alberati più interessanti a livello intercomunale, via Papa Giovanni XXIII e via Garibaldi a Lentate, via privata Golf e via Pastrengo a Birago e infine la Nazionale dei Giovi a Copreno, tra via del Popolo e via per Carimate. Tuttavia la presenza di viali alberati non risulta essere particolarmente diffusa sul territorio comunale.

Carta sugli elementi lineari di connettività naturale

6.2.7. I corpi idrici superficiali

Sul territorio comunale sono presenti esclusivamente corpi idrici naturali o di ricolonizzazione di attività antropiche dismesse (i laghetti in corrispondenza delle cave di estrazione); non sono dunque presenti corpi idrici artificiali.

L'elemento principale è costituito dal **Torrente Seveso**, appartenente al bacino idrografico Lambro – Seveso – Olona. Il Seveso, o Seviso, com'era indicato sulle carte del Settecento, dal latino "Sevisum", nasce alle falde del Monte Pallanza nel territorio del comune di San Fermo della Battaglia, in prossimità di Como, nelle vicinanze del confine svizzero; si tratta di una sorgente ubicata sul versante Meridionale del Sasso Cavallasca, a quota 490 m.s.l.m. Di carattere torrentizio, è formato da due rami: il Val Grande ed il torrente Mora, che nascono rispettivamente dai monti di San Fermo della Battaglia e dal Monte Croce. Questi due rami si uniscono in un unico corpo idrico nei pressi di Lucino, dando vita al Seveso vero e proprio, che scorre nel proprio alveo fino a Milano Niguarda, dopo aver percorso un tragitto di oltre 50 km, per poi confluire nel Naviglio Martesana e da qui nella rete idrica interna alla città sfociando infine nel canale Redefossi diretto nel Lambro Settentrionale, a sud del capoluogo lombardo.

Particolare considerazione va riservata all'ambito della piana alluvionale e dell'alveo del torrente Seveso precedentemente definito sotto il profilo geotecnico come appartenente alla classe A. L'area è costituita da una fascia pianeggiante, posta a livelli più bassi ed in posizione mediana rispetto al territorio comunale, di ampiezza progressivamente crescente da nord a sud (da 200 a 800 m circa), coincidente con la piana alluvionale del corso d'acqua. L'assetto morfologico naturale della piana alluvionale è stato nel corso degli anni alterato con interventi antropici sempre più prossimi al corso d'acqua che ne hanno condizionato l'evoluzione ed il regime idraulico. Le alterazioni o modificazioni, rilevabili allo stato attuale, consistono in:

- chiusura della presa e tombamento del canale Sevesetto, nella parte settentrionale del torrente. Il canale alimentava una serie di mulini lungo la valle, prelevando una porzione significativa della portata che attualmente defluisce nell'alveo. In corrispondenza della presa, ora sbarrata (come evidenzia la foto affianco), il torrente compie una brusca deviazione che comporta un forte fenomeno erosivo sulle sponde esterne dell'ansa;
- presenza del tracciato ferroviario che attraversa in rilevato l'intera piana, intersecando il torrente mediante un ponte la cui luce si manifesta insufficiente in caso di piene. Il rilevato ferroviario costituisce una barriera per eventuali esondazioni, limitando le aree di espansione disponibili nella piana;
- urbanizzazione fitta in molte porzioni della piana alluvionale ed in particolar modo in aree soggette ad esondazione ed in adiacenza alle sponde stesse del torrente;

- canalizzazione del corso d'acqua con restringimento dell'alveo. Rettifiche del corso, rivestimenti, riduzioni a tratti della sezione creano situazioni di flusso non regolare e costituiscono una minaccia per eventuali eventi di piena eccezionali.

Ne consegue che aree più o meno vaste possano essere soggette ad inondazione e siano necessarie sempre maggiori opere di difesa delle sponde.

Il fiume Seveso nell'immaginario collettivo non gode di buona fama data la condizione in cui versa. [redacted] Un approfondimento delle varie tipologie di inquinamento del fiume evidenzia come il degrado derivi soprattutto da scarichi di sostanze chimiche sia civili che industriali. In aggiunta c'è da considerare che esso è stato fortemente interessato da modifica dell'alveo naturale, da eliminazioni di zone di esondazione naturale e da una continua impermeabilizzazione del suolo. Per tali motivi è auspicabile un intervento di recupero del fiume Seveso che non riguardi solo ed esclusivamente le sue sponde. A tal proposito risulta improrogabile implementare i tavoli concertativi affinché si prenda una decisione concreta per risolvere la affannosa questione

Il secondo corpo idrico superficiale naturale che attraversa una parte del territorio comunale è il **Garbogera**. Il torrente, dalla portata molto ridotta ma costante durante l'intero anno, nasce dalle colature di acqua dalla falda sotterranea all'altezza di Birago, in prossimità della cascina "Botanica", in pieno Parco delle Groane. Il corso d'acqua, che si sviluppa verso sud mantenendosi sull'altipiano delle Groane, a Novate Milanese si dirige verso il quartiere Bovisa di Milano, sparendo sotto la via Bovisasca; finisce infine in fognatura. Il corso storico continuava sottopassando lo Scalo Farini, circonvallando il cimitero monumentale e percorrendo le vie Como, Mercato, Broletto, Cordusio, Torino, Corso di Porta Ticinese, Parco delle Basiliche ed uscendo con il nome di Vettabia. In epoca Medioevale venne limitato al pontaccio ed immesso nel Grande Seveso. Ad buona parte delle sue acque sono state immesse nella fognatura di Milano. La qualità delle acque è buona, trattandosi di acqua di risorgiva; tuttavia la presenza di inquinanti può variare in funzione dell'andamento della qualità delle acque di falda e, pertanto, subire variazioni nell'arco degli anni.

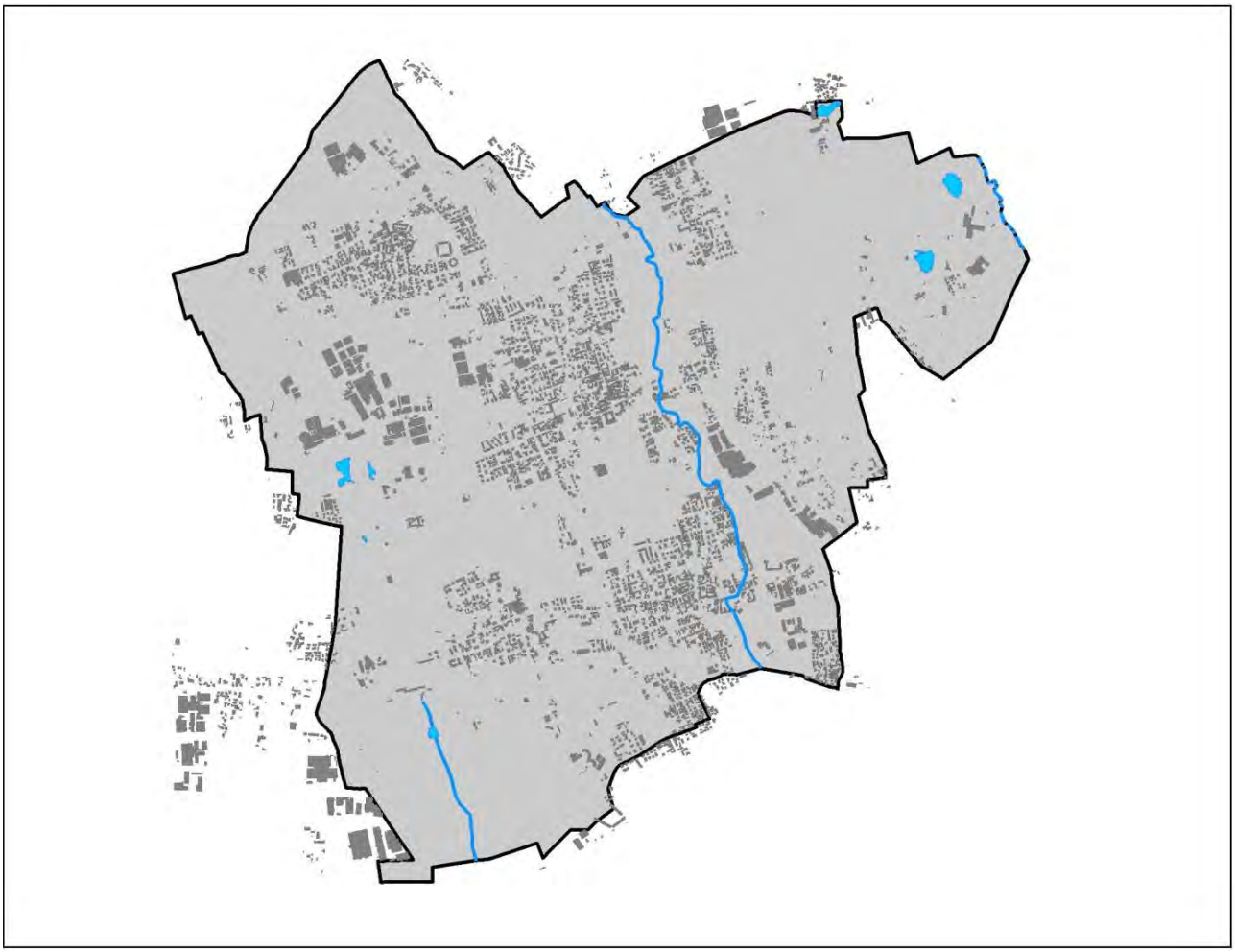
Sull'altipiano delle Groane, in prossimità della cascina Mirabella, vicino al confine con Lazzate, è presente un'area umida di una certa importanza per l'avifauna stanziale e migratoria. L'area umida ha subito una forte trasformazione a seguito dei lavori di realizzazione della superstrada SS 35 dei Giovi, che hanno comportato il prosciugamento di alcune sorgenti che alimentavano i corpi idrici.

Da ultimo bisogna fare una breve considerazione su quei corpi idrici superficiali che, pur non essendo di origine naturale, non possono nemmeno dirsi di origine artificiale, ma di rinaturalizzazione spontanea. Si tratta dei laghetti originatisi dalla sommersione delle cave dismesse, che hanno creato aree umide di particolare pregio ed importanza per la flora e la fauna locale. I principali si trovano sull'altipiano delle Brughiere, dove un tempo si localizzavano le fornaci che producevano laterizi dall'estrazione dell'argilla dai terreni. Si tratta di tre bacini idrici di

dimensioni medie approssimativamente di 10.000 mq. Il laghetto azzurro si trova in una posizione defilata rispetto alle strade, nel mezzo di un bosco di pini silvestri e brughiera, raggiungibile esclusivamente a piedi da chiunque; il secondo laghetto, detto "Imperatore" dalla cascina a cui appartiene, è utilizzato come lago di pesca sportiva e gestito da privati. Il terzo laghetto, che si trova a poca distanza dall'incrocio delle "quattro strade", non è accessibile al pubblico.

Nella carta seguente vengono rappresentati i differenti corpi idrici superficiali.

Carta dei corpi idrici superficiali



QC QUADRO RICOGNITIVO - CONOSCITIVO

- quadro ricognitivo della pianificazione sovraordinata
- caratteri e dinamiche socio-economici
- analisi della componente urbanistica e delle istanze preliminari
- analisi della componente suolo: morfologia e usi
- indagini conoscitive sul commercio

DP DOCUMENTO PROGRAMMATICO

- Quale ruolo territoriale per Lentate
- Strategie per il governo e lo sviluppo del territorio
- Elementi quali - quantitativi per il quadro di sviluppo del PGT
- Criteri prestazionali e morfologici per l'attuazione delle aree di trasformazione

7. INDAGINI CONOSCITIVE IN MATERIA COMMERCIALE

7.1. PGT e politiche di governo del settore commerciale

L'indagine conoscitiva di carattere urbanistico e commerciale e la definizione dei criteri urbanistici in materia commerciale per il nuovo PGT di Lentate sul Seveso sono redatti ai sensi di un quadro normativo a scala nazionale e regionale-locale caratterizzato dalla progressiva liberalizzazione dei servizi commerciali (L. 248/2006, D.Lgs. 114/98), dalla competenza esclusiva regionale in materia di politiche del commercio (L. 3/2001), dalle innovazioni introdotte nella disciplina urbanistica regionale del governo del territorio (L.R. 12/05) e, infine, da una geografia dell'offerta sempre più organizzata per addensamenti commerciali costituiti da un attrattivo mix di servizi commerciali, pubblici esercizi, artigiani di servizio, media e grande distribuzione commerciale moderna (Distretti Urbani e Diffusi del Commercio promossi dalla Regione Lombardia).

In questo senso, le recenti politiche per la tutela della concorrenza nel settore della distribuzione commerciale2 – redatte al fine di garantire la libertà di concorrenza secondo condizioni di pari opportunità ed il corretto ed uniforme funzionamento del mercato, nonché di assicurare ai consumatori finali un livello minimo ed uniforme di condizioni di accessibilità all'acquisto di prodotti e servizi sul territorio nazionale – introducono elementi qualitativi finalizzati a promuovere la spinta concorrenziale nel settore della distribuzione commerciale, favorendo lo sfruttamento delle economie di scala, la riduzione delle barriere all'entrata3 e il contenimento dei prezzi finali al consumo.

Nello specifico, viene determinata l'opportunità per le attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande di essere svolte in assenza:

- del rispetto di distanze minime obbligatorie tra attività commerciali appartenenti alla medesima tipologia di esercizio, sopprimendo il parametro della distanza minima tra un esercizio ed un altro (norma ritenuta dalla dottrina fortemente restrittiva della concorrenza) ai fini della concessione dell'autorizzazione all'apertura di una determinata attività commerciale;
- delle limitazioni quantitative all'assortimento merceologico offerto negli esercizi commerciali, fatta salva la distinzione tra settore alimentare e non alimentare: scompare ogni forma di limitazione, fissata per legge o per via amministrativa, alla libera scelta dell'imprenditore di determinare l'assortimento merceologico del proprio esercizio commerciale, ritenuto più idoneo a soddisfare le esigenze dei consumatori;

---

[2] Legge 4 agosto 2006, n. 248 Conversione del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223 Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale, *Gazzetta Ufficiale 11 agosto 2006, n. 186, supplemento ordinario n. 183.*

[3] In linea con le previsioni della teoria economica, anche l'evidenza empirica mostra che le barriere all'entrata avvantaggiano le imprese già operanti nel mercato a scapito del resto dell'economia, generando prezzi più alti per i consumatori, minor crescita della produttività e dell'occupazione, minor tasso di adozione di nuove tecnologie, strutture distributive più antiquate (*Cfr.* Schivardi, F., Viviano, E., *Entry barriers in Italian retail trade*, Working paper, Bank of Italy and CEPR, 2006 March 31).

- del rispetto di limiti riferiti a quote di mercato predefinite o calcolate sul volume delle vendite a livello territoriale sub regionale (si eliminano i meccanismi di programmazione degli insediamenti commerciali fondati sul rispetto di predeterminati limiti antitrust operanti a livello infraregionale, anche per tener conto della specifica segnalazione dell'Antitrust riguardo alla regolamentazione adottata in materia di commercio dalla Regione Siciliana.

Si cancellano, inoltre, i divieti generali, parziali o di limitazioni di ordine temporale per l'effettuazione di vendite promozionali scontate all'interno dei singoli esercizi commerciali, fatta eccezione delle tradizionali vendite di fine stagione e delle vendite sottocosto.

Tab. 1 Quadro nazionale di governo degli insediamenti commerciali

Legge 4 agosto 2006, n. 248 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, recante disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale" *Gazzetta Ufficiale n. 186 dell'11 agosto 2006 - Supplemento Ordinario n. 183*
Legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3 "Modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione" *Gazzetta Ufficiale* n. 248 del 24 ottobre 2001
Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59" Gazzetta Ufficiale *n. 95 del 24 aprile 1998 - Supplemento Ordinario n. 80*

La modernizzazione avvenuta nell'ultimo decennio nel settore commerciale ha portato ha un forte sviluppo delle grandi superfici commerciali sollecitando gli operatori a introdurre molte innovazioni nella progettazione dei formati delle grandi strutture extraurbane. Sono così sorti nel panorama lombardo parchi commerciali, *factory outlet centre, entertainment centre* e centri commerciali di nuova generazione. Questa evoluzione non è stata solo quantitativa ovvero non ha proposto semplicemente strutture commerciali "più grandi" ma ha portato a sperimentare format che accostano alla funzione commerciale quella culturale, di intrattenimento (cinema *in primis*) e sportiva[4]. Recentemente il commercio si è collocato nei nodi della grande accessibilità come aeroporti e stazioni, dove è possibile intercettare un grande e costante flusso di persone. Nei centri urbani questa innovazione è stata molto più lenta e, soprattutto nei centri medi e medio-piccoli, si è assistito ad una diminuzione quantitativa dei punti vendita associato a un fenomeno di graduale obsolescenza di molti esercizi di vicinato. Al contrario hanno resistito quegli esercizi inseriti in contesti urbani dove i punti di vendita hanno potuto addensarsi in ambiti specifici integrati ad altre attività come gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività come ad esempio quelle artigiane. In questi centri si assiste anche a un ritorno degli

[4] Tamini, L. (2002), *Il governo degli insediamenti commerciali*, Milano, Libreria CLUP.

operatori, dinamica molto interessante anche alla luce delle potenziali positive ricadute che potrebbero avere sul rilancio dei sistemi di offerta locali, rendendoli maggiormente competitivi ed in grado di concorrere o convivere con le nuove polarità commerciali extraurbane.

L'evoluzione normativa regionale in materia di commercio, prima, e urbanistica, solo recentemente, ha introdotto la necessità per i Comuni di integrare gli studi conoscitivi alla base della redazione del PGT comunale con un'indagine specifica sulle tematiche commerciali. Nel Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC) 2006-2008, la Regione Lombardia non fornisce più obiettivi di sviluppo quantitativi (contingenti), ma prestazionali basati cioè su macro-obiettivi generali declinati per i vari Ambiti territoriali individuati sul territorio regionale.

Tab. 2 Quadro regionale

Legge regionale 2 febbraio 2010 - n. 6 Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere[5] *BURL n. 5 del 5 febbraio 2010, 3° S.O.*
Approvazione del 3° Bando "Distretti Diffusi del Commercio di rilevanza intercomunale" – D.g.r. 10478 del 9 novembre 2009 Decreto Dirigente Unità Organizzativa 25 novembre 2009, n. 12555 *BURL n. 47 del 27 novembre 2009, 6° S.S.*
Medie strutture di vendita – Integrazioni alla d.g.r. n. 6024/2007 D.G.R. 23 gennaio 2008 – n. 8/6494 *BURL n. 6 del 4 febbraio 2008 S.O.*
Indirizzi generali per il rilascio, da parte dei Comuni, delle autorizzazioni relative alle attività di somministrazione di alimenti e bevande (ex L.R. n. 30/2003) D.G.R. 23 gennaio 2008 – n. 8/6495 *BURL n. 6 del 4 febbraio 2008 S.O.*
Medie Strutture di Vendita. Disposizioni attuative del PTSSC 2006-2008 D.G.R. 8/6024 del 5 dicembre 2007 *BURL n. 51 del 17 dicembre 2007 S.O.*
Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale D.G.R. n. 8/5913 del 21 novembre 2007 *BURL n. 49 del 3 dicembre 2007 S.O.*
"Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008" D.G.R. n. VIII/5054 del 4 luglio 2007 *BURL n. 29 2° Supplemento Straordinario del 19 luglio 2007*
"Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008" D.C.R VIII/0215, 2 ottobre 2006 *BURL n. 42 del 20 ottobre 2006, 3° S.S.*

[5] Testo unico redatto ai sensi della legge regionale 9 marzo 2006, n. 7 (Riordino e semplificazione della normativa regionale mediante testi unici), che riunisce le disposizioni regionali in materia di commercio e fiere e va a abrogare (art. 155) numero se leggi tra le quali la legge regionale 14 luglio 1999, n. 14 (Norme in materia di commercio in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114).

Legge regionale 3 marzo 2006, n. 6

"Norme per l'insediamento e la gestione di centri di telefonia in sede fissa"

BURL n. 10 del 7 marzo 2006, 1° S.O.

La nuova programmazione triennale ha nello specifico l'obiettivo di una "crescita ad impatto zero in termini di superfici e di esternalità negative", obiettivo che si articola e struttura nei seguenti punti, che dovrebbero fungere da linee guida per lo sviluppo commerciale locale:

- favorire la compatibilità e sostenibilità del commercio rispetto al territorio abbattendo al massimo l'impatto delle Grandi strutture di vendita non solo da un punto di vista ambientale ma anche sociale, viabilistico, paesaggistico e naturalmente commerciale;
- ridurre il consumo di suolo favorendo la riconversione delle aree dismesse disincentivando l'apertura di strutture commerciale su territori liberi;
- favorire l'ampliamento o la ristrutturazione delle strutture esistenti rispetto alla previsione di nuove strutture di vendita.

La Regione per controllare il perseguimento di queste finalità ha costruito un articolato e complesso sistema di valutazione delle domande per l'autorizzazione di Grandi strutture di vendita, teso a disincentivare fortemente le nuove aperture.

Lo studio effettuato per la componente specialistica al Pgt del Comune di Lentate sul Seveso si fonda su un approccio spaziale e insediativo alle tematiche dei servizi commerciali. Per questo motivo ogni riflessione o interpretazioni delle dinamiche commerciali in atto nel comune discendono dalla correlazione esistente con gli elementi territoriali caratterizzanti lo spazio fisico dei luoghi.

La valenza di uno studio sulle tematiche commerciali si fonda sull'importanza che queste attività rivestono nel complesso assetto urbanistico, sociale ed economico di un ambito comunale, dove le attività commerciali assumono in molti casi un ruolo che trascende la semplice attività produttiva, diventando per la popolazione insediata dotazione qualitativa di servizi, spazi di interazione e aggregazione di vicinato e intrattenimento e tempo libero.

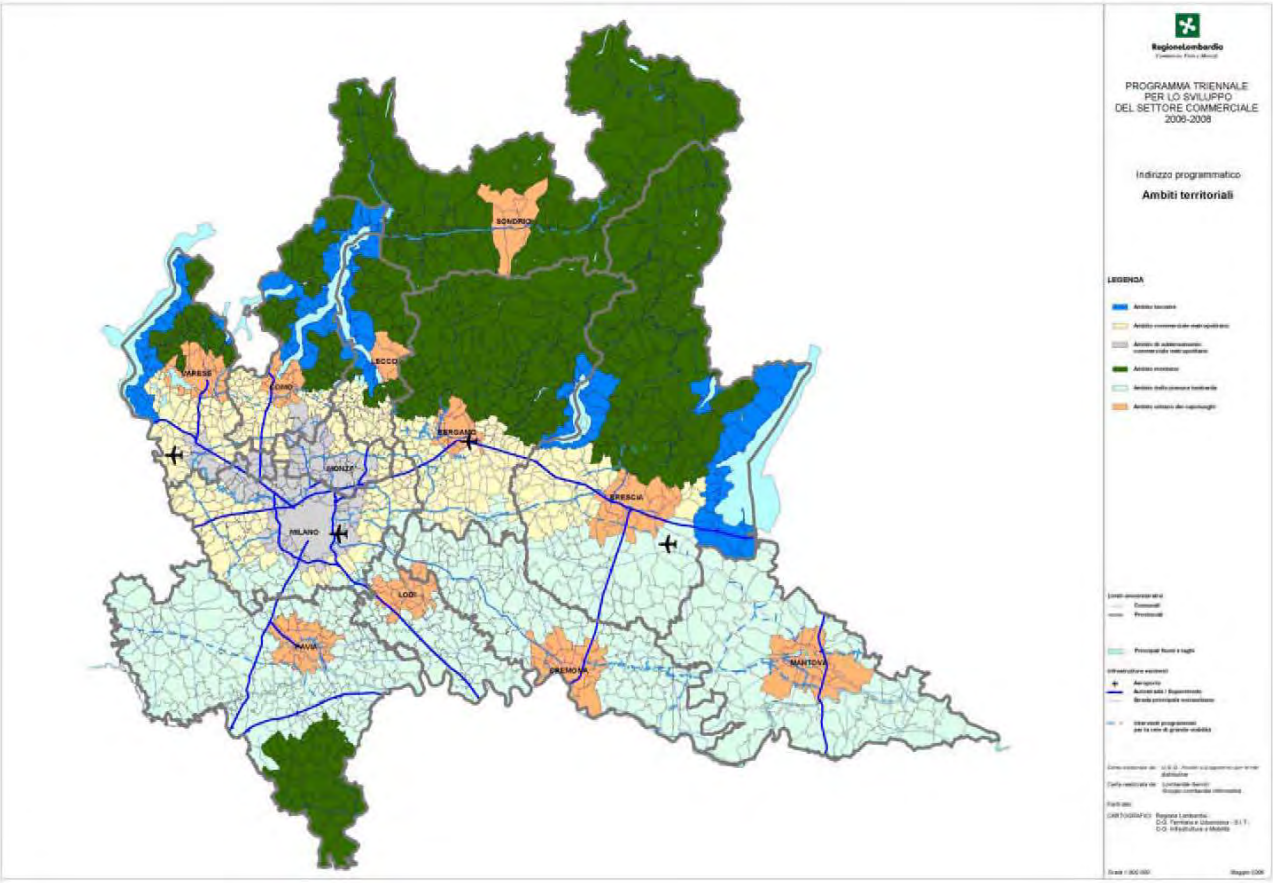
7.1.1. Lentate sul Seveso e gli ambiti territoriali di sviluppo commerciale: gli indirizzi regionali per l'Ambito di addensamento commerciale metropolitano

Il territorio della regione è suddiviso in ambiti territoriali con caratteristiche di omogeneità, allo scopo di migliorare l'offerta del servizio commerciale ai cittadini e di consentire la razionalizzazione e lo sviluppo della rete distributiva, controllandone l'impatto territoriale, ambientale, sociale e commerciale. Gli ambiti territoriali sono stati definiti sulla base delle caratteristiche della rete commerciale e delle sue dinamiche recenti nonché in relazione a caratteristiche geografiche, economiche e sociali, in rapporto alla domanda esistente e prevedibile dal punto di vista qualitativo e quantitativo.

Il territorio lombardo è suddiviso in sei ambiti territoriali (Fig. 1) per ciascuno dei quali sono introdotti degli indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete:

- **ambito commerciale metropolitano**, rappresentato dalla fascia geografica ad alta densità insediativa, critico per i livelli di inquinamento dell'aria, per il rumore e per una forte congestione di traffico. In esso si incentiva: riqualificazione della grande distribuzione organizzata (GDO), localizzazione della media distribuzione in contesti ad alta densità abitativa, ammodernamento dei poli commerciali esistenti, recupero delle aree dismesse e disincentivo al consumo di aree libere, attenzione al rapporto con il movimento delle persone e delle merci e alle scelte di localizzazione degli spazi logistici;
- ***ambito di addensamento commerciale metropolitano****, inteso come l'area milanese – dove si colloca il Comune di Lentate sul Seveso – area ad elevato sviluppo commerciale e connotata da particolare criticità ambientale. In esso il programma prevede la riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento della GDO, un disincentivo al consumo di aree libere, la riqualificazione di aree urbane produttive dismesse o abbandonate, l'incremento della presenza di esercizi di vicinato e di media distribuzione con prioritaria localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico e la valorizzazione del patrimonio storico e architettonico e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana;*

Gli Ambiti territoriali individuati dal Programma Triennale di Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008



Fonte: Programma Triennale di Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008

- **ambito urbano dei capoluoghi**, ovvero i capoluoghi di provincia ed i comuni contigui. Gli indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile prevedono la valorizzazione del patrimonio storico e architettonico e l'integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana, la qualificazione della piccola e media distribuzione nei centri commerciali naturali esistenti con priorità alla riqualificazione di aree urbane produttive dismesse o abbandonate, localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico, un incentivo alla razionalizzazione e ammodernamento della GDO esistente, disincentivo al consumo di aree libere;
- **ambito montano**, ovvero le Comunità montane e i comuni parzialmente montani. Gli indirizzi indicano la qualificazione dell'offerta nei fondovalle, con priorità alla media distribuzione, l'integrazione delle strutture commerciali con i sistemi turistici locali e con l'artigianato delle valli, la sperimentazione di nuovi modelli di punti di vendita, la valorizzazione dell'offerta commerciale ambulante, un'attenzione alla vendita di prodotti locali, tipici e caratteristici dell'ambiente montano, l'ubicazione di nuovi punti di vendita in aree abitate, l'applicazione da parte dei Comuni di modelli di verifica dell'impatto generato da nuovi punti di vendita della media distribuzione in relazione agli effetti generati sulla rete locale degli esercizi di vicinato,

la possibilità di autorizzare, in un solo esercizio, l'attività commerciale e altre attività di interesse collettivo;

- **ambito lacustre**, ovvero i comuni di prima fascia lungo le rive dei laghi ed i comuni contigui. Si tratta di aree interessate da consistenti flussi di popolazione non residente, generati da turismo di svago, anche giornaliero ed in parte minore da turismo culturale. Gli indirizzi di riqualificazione e sviluppo prevedono la valorizzazione delle strutture insediative di antica formazione, una particolare attenzione alla delicatezza ambientale e paesaggistica del territorio, la considerazione delle problematiche inerenti l'offerta commerciale nelle valli laterali ai bacini lacuali, l'integrazione con l'offerta commerciale ambulante e con i sistemi produttivi e artigianali tipici locali, un disincentivo alla grande distribuzione;
- **ambito della pianura lombarda** ovvero fascia meridionale del territorio regionale, caratterizzata da un tessuto commerciale tradizionale e localizzazioni recenti, con aree di criticità nella disponibilità locale di esercizi di vicinato. Gli indirizzi del piano prevedono la valorizzazione dell'articolazione strutturale della rete di vendita con lo sviluppo della media e grande distribuzione nei centri di storica aggregazione commerciale, la qualificazione della rete di vicinato, l'integrazione con il commercio ambulante, un disincentivo alla localizzazione delle attività commerciali in aree extraurbane, l'integrazione della rete commerciale con i sistemi produttivi locali, la valorizzazione delle attività commerciali di prossimità nei piccoli comuni.

La Regione Lombardia indica che nella predisposizione dei piani e programmi generali e riguardanti il settore commercio i Comuni e le Province devono tenere conto degli indirizzi dell'ambito territoriale di riferimento. Negli ambiti territoriali la localizzazione, ad esempio, di nuove grandi strutture di vendita è correlata al peso insediativo ed alla capacità attrattiva commerciale del Comune in cui si colloca la struttura, secondo parametri definiti nelle Modalità attuative del programma triennale.

Il Comune di Lentate sul Seveso (codice Istat 15119), localizzato nell'*Ambito di addensamento commerciale metropolitano* costituito dall'area milanese e dalla porzione di territorio lungo le radiali che convergono verso il capoluogo ed in prossimità dello stesso, è all'interno di un contesto di offerta che per presenza di strutture della grande distribuzione realizza, su base comunale, una continuità di zone ad elevata densità commerciale.

Si tratta di un'area ad elevato sviluppo commerciale, anche recente, e connotata da particolare criticità ambientale, comprendendo le "zone critiche" individuate dalla d.g.r. n. VII/6501 del 19 ottobre 2001 (area critica milanese, del Sempione, di Varese e di Como) e dalla d.g.r. n. VII/13856 del 29 luglio 2003.

Nello specifico, gli indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete dell'ambito territoriale del Comune di Lentate sul Seveso sono riconducibili alle seguenti azioni:

- riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;
- forte disincentivo all'eccessivo ampliamento e alla apertura di grandi strutture di vendita mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;
- disincentivo al consumo di aree libere e attenzione alla localizzazione in aree dismesse di nuovi insediamenti distributivi;
- incremento della presenza di esercizi di vicinato e di media distribuzione, di maggiore accessibilità diretta da parte dell'utenza;

- prioritaria localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico;
- valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico e architettonico e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche) e promozione del loro servizio commerciale unitario.

7.1.2. Il commercio nella provincia di Milano: Lentate sul Seveso e la geografia e indirizzi strategici per un Piano di settore provinciale

La Provincia di Milano, uno dei territori più dinamici del paese in termini di sviluppo economico e di trasformazioni territoriali, è stata interessata dalla localizzazione di medie e grandi superfici commerciali, spesso integrate in polarità plurifunzionali, che hanno velocemente portato alla configurazione di un sistema di offerta molto ricco anche al di fuori del forte cuore metropolitano di Milano città, che anche dal punto di vista commerciale continua ad emergere in termini di assoluta rilevanza, quantitativa e qualitativa. Le radiali storiche che collegano Milano con il territorio metropolitano ed oltre, ed in particolare alcune di esse – in particolare, la Valassina, la Vigevanese, la via Emilia - sono oggi sottolineate da sequenze quasi continue di strutture commerciali di varia dimensione e tipologia di offerta, ma grandi e medie superfici hanno trovato allocazione anche sulla rete minore della viabilità ed in contesti demografici di scarsa consistenza.

Lo strumento del Piano di Settore del Commercio provinciale è stato introdotto dai Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli enti locali in materia commerciale contenuti nella D.G.R. n. 7/15716 del 18 dicembre 2003 dove viene assegnata al PTCP la definizione del quadro delle precondizioni per la localizzazione degli insediamenti commerciali con bacino d'utenza sovracomunale. Il Piano di Settore del Commercio della Provincia di Milano, ad indirizzo strategico, rappresenta un tassello di una politica territoriale di scala provinciale più ampia, che vede nell'adeguamento in itinere del PTCP il suo naturale coordinamento. In questo senso, il ruolo della Provincia di Milano nelle politiche insediative del commercio è stato inteso come ruolo strategico e non direttamente regolativo, da esplicarsi attraverso azioni di indirizzo nei confronti dei Comuni, di sollecitazione di intese per attivare o rafforzare forme di cooperazione tra Comuni, di sostegno a programmi anche specifici finalizzati a promuovere uno sviluppo equilibrato delle varie forme di offerta commerciale, nel quadro degli obiettivi più generali di sviluppo sostenibile del territorio.

Tab. 3 Quadro provinciale

Il commercio nella provincia di Milano. Geografia e indirizzi strategici per un Piano di settore *Quaderni del Piano territoriale n. 27, febbraio 2008.*
Piano d'Area Brianza
Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 55 del 14 ottobre 2003

Nella L.R. 12/05 non viene assegnato un ruolo al Piano di Settore provinciale del Commercio, in quanto il trattamento del tema del governo degli insediamenti commerciali è veicolato all'interno del

processo di adeguamento del PTCP, dove le previsioni di nuove localizzazioni devono tener conto di quanto indicato nel Piano Provinciale di Settore del Commercio, in ordine ad eventuali priorità di insediamento, agli ambiti idonei per condizioni di alta accessibilità e alle politiche di controllo degli impatti.

I Comuni devono comunque garantire, ai fini dell'inserimento di tali previsioni nel proprio piano, l'effettuazione di congrue valutazioni preliminari di compatibilità urbanistica, territoriale e infrastrutturale (flussi di traffico, accessibilità ai vari settori urbani, criticità della rete, indotto derivante dall'ipotesi di intervento) dei nuovi insediamenti.

In particolare, negli Indirizzi strategici per il Piano di settore la Provincia individua quattro macrotemi connessi a criteri e indirizzi per i Comuni che riguardano il rispetto dell'obiettivo di impatto zero regionale, la tutela della concorrenza fra le diverse forme distributive, lo studio dei fattori localizzativi per le grandi strutture di vendita e il ricorso a procedure di concertazione sovracomunale e atti d'intesa tra Comuni dei nuovi insediamenti commerciali.

Tab. 4 Criteri e indirizzi per le politiche del commercio a scala provinciale

TEMI	CRITERI E INDIRIZZI
Obiettivi di presenza e sviluppo delle grandi strutture di vendita	il rispetto dell'obiettivo di impatto zero nel triennio di vigenza del Programma triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008
Regole di tutela della concorrenza nel settore della distribuzione commerciale	• la libertà di concorrenza secondo condizioni di pari opportunità e il corretto ed uniforme funzionamento del mercato al fine di assicurare ai consumatori finali un livello minimo ed uniforme di condizioni di accessibilità all'acquisto di prodotti e servizi sul territorio provinciale • l'equilibrio e il pluralismo fra le diverse forme distributive
Rapporto con il territorio	•la localizzazione preferenziale e prioritaria delle GSV in situazioni di completamento o di sostituzione di tessuti insediativi esistenti (aree dismesse, da riqualificare, da bonificare e comunque già urbanizzate) che non determinino ulteriore consumo di suolo •l'assenza di fattori di criticità territoriale ed ambientale, in particolare, in relazione all'accessibilità e alla sostenibilità dell'intervento (aspetti compositivo-architettonici dei manufatti edilizi, la corretta localizzazione della cartellonistica pubblicitaria e delle insegne, l'organizzazione degli spazi aperti e con essa il trattamento delle superfici a verde, gli accessi stradali e le aree a parcheggio con disincentivo alla realizzazione di parcheggi esclusivamente a raso) • il peso insediativo del Comune e di quelli del bacino di gravitazione • l'impatto e le opportunità sulla media e piccola distribuzione
Governo delle esternalità e valorizzazione delle risorse	•Il ricorso a procedure di concertazione sovracomunale e atti di intesa tra Comuni ubicati nel bacino di gravitazione del nuovo insediamento, finalizzati all'associazionismo tra Comuni e alla ripartizione su scala sovracomunale delle risorse generate (oneri di urbanizzazione e altre risorse legate alla nuova struttura edilizia, come, ad esempio, l'ICI commerciale) •la raccolta, in relazione agli aspetti di natura sovracomunale, da parte della Provincia, di contributi dei Comuni maggiormente interessati e la presentazione della conseguente valutazione d'insieme •la ricaduta occupazionale

Gli ambienti insediativi del commercio nella provincia di Milano: la Brianza milanese

Lo studio sulle geografie del commercio effettuato dalla Provincia di Milano nel febbraio 2008, tenendo conto della presenza nel territorio provinciale degli ambiti disegnati dalla Regione, propone l'individuazione di un sistema maggiormente articolato di sub aree, definite *ambienti insediativi del commercio*, in ognuna delle quali si possono riconoscere delle peculiarità nella configurazione dell'offerta commerciale e delle modalità di aggregazione o di addensamento delle superfici di media e grande dimensione. Tenendo sempre come sfondo la differenziazione normativa per medie e grandi superfici di vendita, sono stati introdotti alcuni elementi qualitativi (eterogeneità dell'offerta commerciale, contestuale presenza di strutture paracommerciali che ne aumentano l'attrattività), quantitativi (utilizzando soglie dimensionali specifiche è possibile selezionare, per alcuni format commerciali, le strutture principali), spaziali e relazionali (aggregazione tra punti vendita simili o

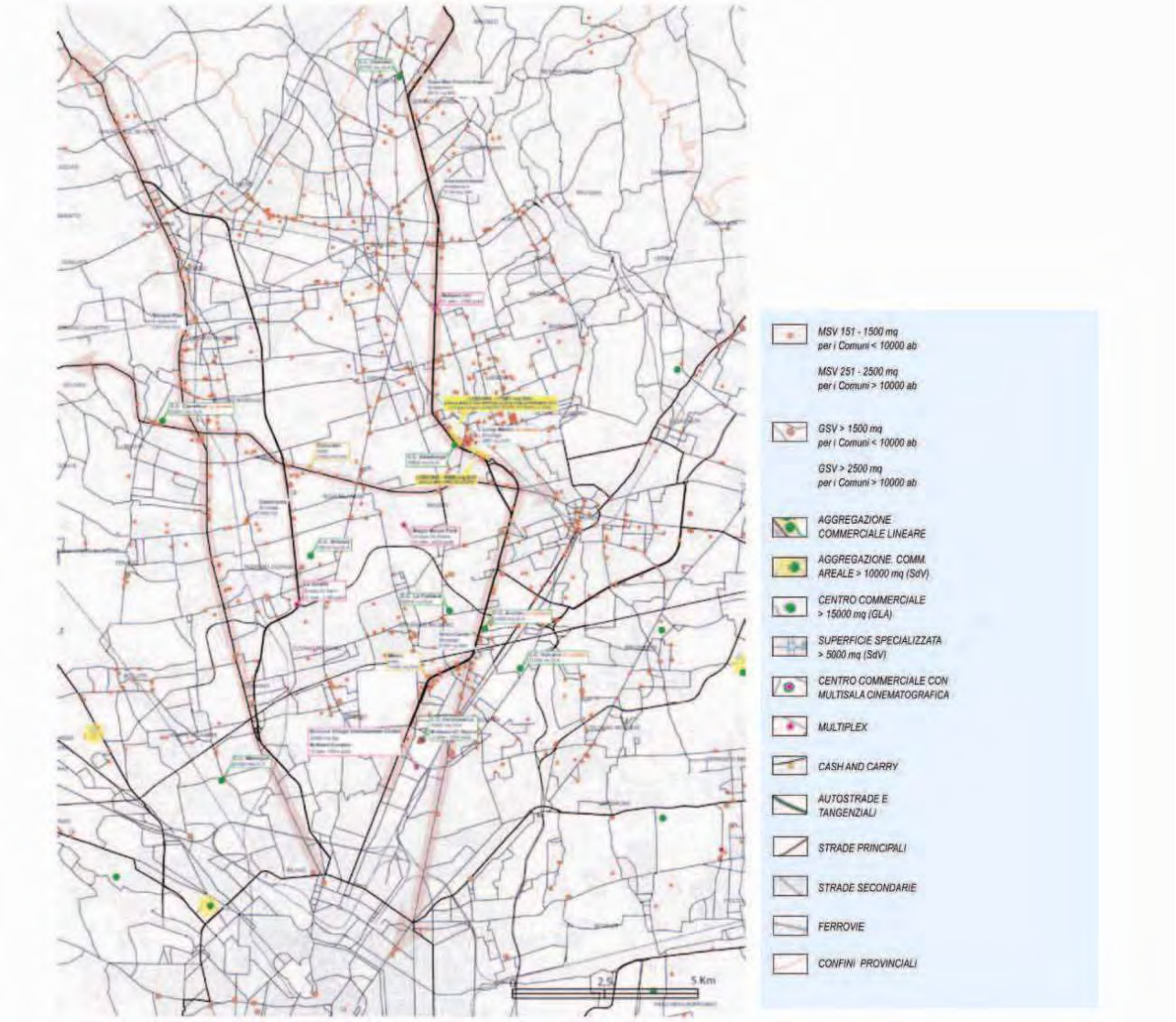
eterogenei), con la finalità di individuare e mettere in relazione le principali polarità commerciali presenti sul territorio.

Nella conurbazione multicentrica della Brianza milanese è riconoscibile un sistema di offerta commerciale prevalentemente lineare, di carattere non alimentare, attestato lungo l'asse della Nuova Valassina, tra la polarità

commerciale di Monza e quella di Giussano, caratterizzato da una sequenza, spesso uniforme, di edifici commerciali di medie e grandi dimensioni. Il sistema lineare, unico per densità di presenze nell'intero ambito regionale, prende avvio dalla sequenza di superfici attestate lungo la Valassina nei comuni di Sesto San Giovanni e Cinisello Balsamo, in relativa continuità con la parte più interna all'area metropolitana: l'asse Zara-Fulvio Testi - Cinisello Balsamo - Sesto San Giovanni rappresenta uno degli addensamenti più forti e più adattivi, con la modernizzazione dei formati e l'integrazione dell'offerta strettamente commerciale con altre attività di scambio, ristorazione e tempo libero. Questa direttrice è anche attualmente teatro di una nuova fase di consolidamento, con le numerose operazioni di trasformazione di aree industriali dismesse, sia in comune di Milano (Bicocca, ex Marelli), sia nei comuni metropolitani, che hanno consentito la realizzazione di un nuovo presidio di grandi superfici e di spazi per il tempo libero, anche in forte concorrenza diretta, come nel caso dei due multiplex di Bicocca e di Sesto. Un terzo multiplex realizzato sulla stessa asta in comune di Muggiò ha avuto vita difficoltosa, anche in relazione all'eccesso di offerta rispetto allo stesso bacino gravitazionale e potrebbe rappresentare il primo caso di dismissione di questo tipo di struttura.

Nella parte più a nord, il sistema si caratterizza per la presenza diffusa di medie e grandi strutture di vendita, con una forte concorrenza interna e con una specializzazione merceologica soprattutto nel settore dell'arredamento, legata al distretto produttivo del mobile della Brianza, nei comuni di Lissone, Seregno, Carate Brianza, Verano Brianza e con un'offerta prevalentemente alimentare di medio e medio-piccolo formato distributivo, compreso tra i 1.500 e 2.500 mq, localizzata nei comuni di Giussano, Monza e Muggiò. Nel comune di Lissone sono anche riconoscibili due aggregazioni commerciali lineari di forte impatto dimensionale. L'importante polarità urbana del comune di Monza (oltre 120.000 abitanti) rappresenta lo snodo tra la Brianza milanese e il Vimercatese, favorita in questa posizione gerarchica non solo dal consolidamento del suo ruolo storico e dalla ricchezza dell'offerta commerciale di prossimità e di attività del tempo libero, ma anche dalla collocazione nella rete di viabilità e di trasporto su ferro regionale. In questo ambiente insediativo, un secondo sistema lineare, anche se di minore entità, si sviluppa lungo l'asta della Comasina e agli snodi della superstrada Milano-Meda, con particolare consistenza nei comuni di Paderno Dugnano e Cesano Maderno. Un sistema lineare minore trasversale si sviluppa tra Meda e Seregno, importante snodo quest'ultimo della rete su ferro della fascia regionale pedemontana.

Lentate sul Seveso e il commercio nella provincia di Milano. Gli ambienti insediativi del commercio: la Brianza milanese e la grande strada mercato della Valassina



7.1.3. Il commercio negli atti di indirizzo del Comune di Lentate sul Seveso

Nell'Atto di indirizzo programmatico del Piano di Governo del Territorio (Allegato alla D.g.c. 103 del 21/05/2009) si sottolinea, nei Principi generali "Mescolare forme e funzioni", l'Obiettivo specifico di favorire "il ritorno a una certa mescolanza che pur non prevedendo la "fabbrica in centro" crei le condizioni affinché le aree residenziali debitamente connesse costituiscano un incentivo all'apertura di esercizi commerciali, piccole attività artigianali compatibili e soprattutto all'incontro con le persone". Per quanto riguarda gli "Ambiti particolari" individuati dall'Atto di indirizzo programmatico in oggetto, l'ipotesi di "trasformazione della Comasina in un asse urbano" prevede il recupero della potenzialità inespressa della ex Nazionale dei Giovi di connessione delle frazioni comunali attraverso la trasformazione della "Provinciale" in "Boulevard" definito come

"il luogo geometrico lungo il quale la vita si sposta (creare connessioni) e i commerci si aprono (gestire l'investimento), passa attraverso l'arredo urbano (arricchire l'esistente), la chiara destinazione delle aree che vi si affacciano (lavorare con il paesaggio), la collocazione di aree di servizio pubblico sul lato occidentale (costruire luoghi per la gente) facilmente raggiungibili, l'inserimento di attività di servizio e di svago che insieme al fitto monotono esistente di unità residenziali (mescolare forme e funzioni) contribuisca a creare un tutt'uno fra i due versanti oggi percorsi da un anonimo traffico, solo veicolare, di scorrimento extra urbano."

Altro ambito particolare di intervento è "Il consolidamento dei cuori urbani come unità di vicinato" dove le cinque frazioni valorizzino le loro specificità (*arricchire l'esistente*) e si arricchiscano in forma fra loro sussidiaria –evitando duplicazioni (*creare connessioni*)– di nuovi spazi pubblici (*costruire luoghi per la gente*) e centri di interesse comune (*mescolare forme e funzioni*). Per la frazione di Birago, ad esempio, si segnala "la cronica carenza di servizi di vicinato e di tessuto commerciale" e si prefigura "una sua rinvigorita attrattività attraverso il decentramento di alcuni servizi pubblici e l'insediamento di nuovi esercizi commerciali", anche prevedendo una "pur contenuta possibilità di nuovi insediamenti in aree marginali di frangia ed il completamento delle aree isolate comprese fra le vie per Mariano e le vie Righi e Pacinotti.

Tab. 5 L'ambito comunale

Piano di Governo del Territorio Atto di Indirizzo Programmatico Allegato alla delibera della Giunta Comunale N. 103 del 21 maggio 2009
Adeguamento dello strumento urbanistico comunale alle disposizioni di cui ai criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione in materia commerciale. Indagini conoscitive, 2008 Titolo VII – Norme particolari concernenti le attività commerciali, 2008

Nel variato Titolo VII delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente si introducono (art. 3 – Insediamento attività commerciali) alcuni limitazioni merceologiche (ammissibilità solo per il non alimentare) e dimensionali (Medie strutture di rilevanza locale –MSL da 600 a 2.500 mq. e medie strutture di prossimità MSP fino a 600 mq.) allo sviluppo delle medie strutture di vendita sul territorio comunale. Al comma 4 si legge, infatti, che

Nelle zone omogenee ove è ammessa la destinazione commerciale, è consentito insediare medie strutture di vendita di rilevanza locale (MSL) del settore non alimentare. Al fine di evitare effetti negativi sul traffico veicolare e sulla dotazione di aree di sosta, all'interno della delimitazione dei centri abitati ai sensi del D.Lgs. 285/92, art. 4 è consentito insediare medie strutture di vendita di prossimità (MSP) con categoria merceologica non alimentare.

Infine, per quanto riguarda invece l'ambito di addensamento commerciale extraurbano – a gravitazione sovra locale – in prossimità alla frazione di Copreno, viene prevista la seguente prescrizione (comma 5):

Al fine di evitare impatti negativi sulla rete viabilistica locale, esclusivamente nel solo nucleo abitato di Copreno e in zona omogenea ove è ammessa la destinazione commerciale, è consentito insediare una sola nuova media struttura di vendita di rilevanza locale (MSL) del settore alimentare e non alimentare.

7.1.4. Premesse metodologiche e tecniche alla rappresentazione della geografia dell'offerta commerciale comunale e sovracomunale

Lo studio e la classificazione delle attività commerciali si fonda sulle novità introdotte dal Decreto legislativo 114/98[6] (comunemente denominato Decreto Bersani) e sulle successive normative regionali in materia di attività commerciali.

La profondità, la completezza e l'articolazione dello studio variano a seconda della scala territoriale di riferimento. Negli elaborati sovracomunali si è analizzato con un dettaglio via via crescente, le attività che possono costituire un'alternativa commerciale alle attività presenti sul territorio di Lentate sul Seveso.

La realizzazione delle analisi e degli elaborati cartografici allegati al presente documento si basa sull'utilizzo delle tecniche e degli strumenti più adeguati per queste specifiche indagini, in linea con i principi e le modalità operative dettate dalla Regione Lombardia nell'articolo 3 della legge 12/2005, in merito agli Strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni.

In linea a questi principi, la costruzione dell'indagine territoriale sovralocale è stata effettuate analizzando e georeferenziando[7] i dati messi a disposizione dall'Osservatorio Regionale del Commercio della Regione Lombardia (*http://www.osscom.regione.lombardia.it*) sulle Medie e Grandi Superfici di Vendita riferiti al 30 giugno 2007. I dati a disposizione sono stati successivamente aggiornati e verificati al marzo 2009 attraverso sopraluoghi e rilievi mirati o incrociando il database con altre fonti ufficiali disponibili. La georeferenziazione del database è avvenuta in un contesto GIS[8], sovrapponendo i dati a disposizione alla Carta Tecnica Regionale (CTR) alla scala 1:10.000[9], fornita dal SIT[10] della Regione Lombardia.

---

[6] Il D.lgs Bersani 114/98, ha introdotto la seguente classificazione degli esercizi commerciali:

Esercizi di vicinato (EdV) – esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai 250 mq nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e superficie di vendita inferiore ai 150 mq nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

Medie Strutture di Vendita (MSV) – esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai 2500 mq nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e superficie di vendita inferiore ai 1500 mq nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

Grandi Strutture di Vendita (GSV) – esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai 2500 mq nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e superficie di vendita superiore ai 1500 mq nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

Lo stesso decreto definisce la **Superficie di Vendita (SdV)** come *"[...] l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili [...]"* escludendo *"quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi"*.

[7] Per georeferenziazione si intende la localizzazione spaziale ovvero l'assegnazione di coordinate geografiche x e y di un determinato sistema geografico di riferimento a record contenuti in semplici database tabellari.

[8] I GIS, acronimo di Geographic Information System, sono software che permettono la gestione e l'elaborazione di informazioni di varia natura associate al territorio.

[9] Il SIT della Regione Lombardia definisce la CTR come la carta topografica di maggior dettaglio che rappresenta l'intero territorio regionale, acquisita in formato digitale tramite scansione, mosaicata e georeferenziata (sistema di riferimento Gauss-Boaga Fuso Ovest, per permetterne l'uso nell'ambito di sistemi informativi geografici.

Nell'indagine comunale la costruzione della geografia del commercio al dettaglio e delle altre attività commerciali e non presenti al piano terra, prende avvio da un rilievo puntuale effettuato a settembre 2009 contestualmente alle operazioni di rilievo urbanistico previste per la redazione del Pgt comunale.

[10] Il SIT, Sistema Informativo Territoriale, permette di acquisire, aggiornare, elaborare, rappresentare e diffondere dati ed informazioni spazialmente riferiti alla superficie terrestre (fonte: Regione Lombardia, Direzione Territorio e Urbanistica – Struttura Sistema Informativo Territoriale).

7.2. Inquadramento commerciale sovracomunale: la geografia delle polarità commerciali

L'indagine commerciale sovracomunale costituisce, nella componente commerciale di un Pgt, lo studio delle polarità commerciali esistenti ed in progetto in un ambito territoriale ben definito.

L'approccio utilizzato unisce ed implementa tecniche territoriali ed economiche (*geomarketing*) normalmente utilizzate dagli operatori commerciali ed immobiliari per identificare ed analizzare aree di mercato oggetto di possibili future operazioni di sviluppo. L'obiettivo è quello di ricostruire la geografia dei principali attrattori commerciali esistenti in contesti territoriali esterni al comune di Lentate sul Seveso ma in grado comunque di attrarne utenza e consumi. Lo studio si fonda sul concetto di accessibilità effettiva al servizio commerciale e diviene uno strumento di analisi fondamentale qualora l'amministrazione comunale intenda prevedere nel proprio strumento urbanistico nuove strutture commerciali di rilievo sovralocale, per le quali la normativa regionale chiede un presupposto di consapevolezza della rilevanza sovracomunale delle stesse per valutarne preventivamente l'eventuale ammissibilità nel contesto territoriale di riferimento[11].

Le polarità commerciali considerate sono state suddivise in due principali categorie: puntuali ed areali/lineari. La prima tipologia si riferisce a quelle polarità commerciali fisicamente concluse in un singolo oggetto edilizio ed in grado di proporre un offerta commerciale ampia ed eterogenea o altamente specifica. La loro attrattività può variare a seconda della accessibilità, della dimensione, della tipologia e della specificità del punto vendita nonché dalla rete dei servizi complementari presenti e naturalmente dalla presenza o meno di strutture simili nel medesimo bacino d'utenza.

[11] Si rimanda agli "Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale", Regione Lombardia, 18 marzo 2007

Esempio di polarità puntuale, il multiplex Le Giraffe a Paterno Dugnano

La tipologia areale/lineare si riferisce invece a quelle aggregazioni spaziali di attività commerciali, di differente tipologia e dimensione, costituenti un sistema complesso ed articolato in grado di elevare la propria attrattività ed il proprio bacino d'utenza. L'aggregazione spaziale può essere il risultato di progressive addizioni edilizie di attività commerciali in un determinato ambito urbano particolarmente interessante, ad esempio per le proprie caratteristiche di accessibilità come lungo le principali arterie stradali, o può essere il frutto di un progetto pensato e realizzato in forma unitaria.

Confronto tra parchi commerciali: Carugate , a sinistra, generatosi per addizioni edilizie successive attorno allo svincolo della tangenziale est di Milano e Desenzano del Garda, parco commerciale le Vele, progettato, realizzato e gestito in forma unitaria

Fonte: Archivio Studio Systematica *Fonte: Archivio Laboratorio URB&COM*

Per procedere a questo tipo di indagine è necessario definire un ambito territoriale che possa rappresentare un effettivo contesto sovracomunale di riferimento per il comune di Lentate sul Seveso, nel tentativo di fornire una simulazione verosimile delle realtà e delle dinamiche commerciali analizzate. La tecnica utilizzata per la definizione dell'ambito territoriale di riferimento è quello dell'isocrona, ovvero la definizione di un'area descrivente una porzione di territorio a uguale accessibilità ovvero raggiungibile con il mezzo privato in un determinato intervallo di tempo[12]. Tale tecnica ci fornisce una simulazione della reale morfologia geografica delle interazioni spaziali a diversi intervalli che il comune di Lentate sul Seveso determina con il proprio intorno territoriale. Per queste quattro specifici intervalli territoriali sono stati effettuati differenti livelli di analisi della rete commerciale esistente ed in progetto incrociandoli con le caratteristiche quali-quantitative della popolazione gravitante.

[12] La generazione delle isocrone è generata da un software GIS specifico, al quale viene indicato un punto di origine, in questo caso l'area oggetto di intervento e ipotizzando un livello di servizio infrastrutturale medio (cioè con carico di traffico normale), genera automaticamente la geometria dell'area. Il lavoro successivo consta nell'aumentare la precisione dell'area inserendo manualmente nuovi punti di controllo affinché l'isocrona consideri tutte le infrastrutture e gli ambiti urbanizzati dell'intorno territoriale considerato. Il risultato è un'isocrona modellata territorialmente, utilizzabile anche per analisi di accessibilità di grande dettaglio.

7.3. Contenuto delle tavole

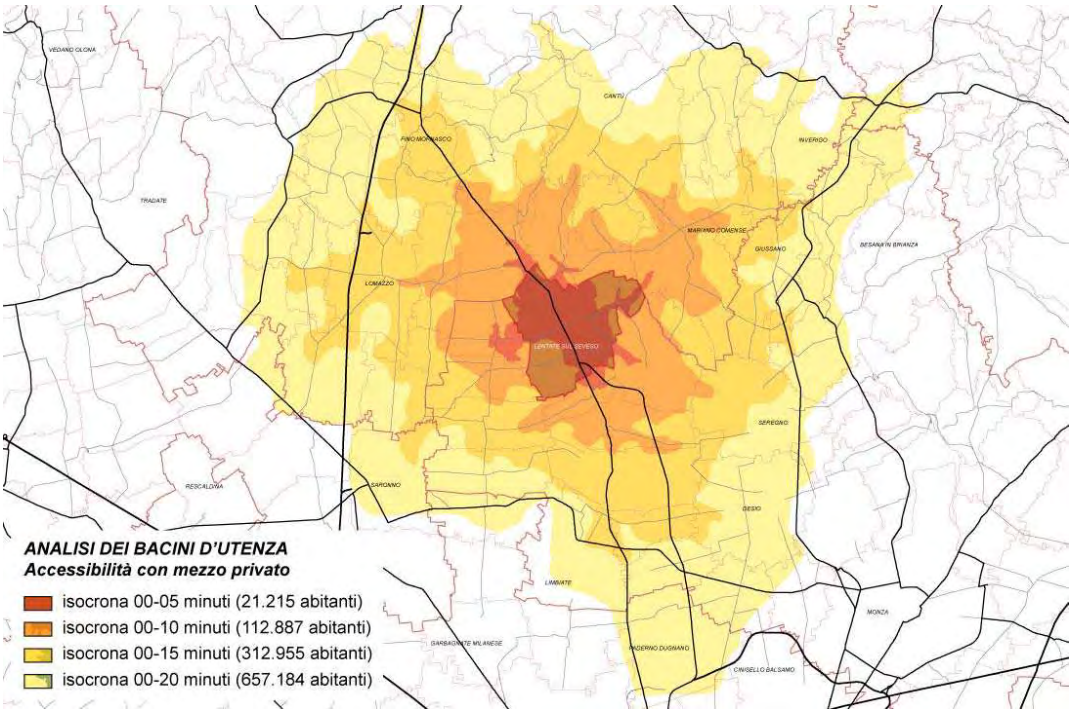
7.3.1. Tavola 1 "Inquadramento commerciale sovracomunale. Isocrone di accessibilità e polarità puntuali (isocrone 0 -20 minuti)"

Stima della popolazione gravitante nelle isocrone di accessibilità al comune di Lentate sul Seveso

Per la definizione dell'isocrona è stato scelto come riferimento temporale i 20 minuti di accessibilità con il mezzo privato, suddiviso negli intervalli 0-5, 5-10, 10-15, 15-20 minuti. Tale fascia temporale è considerata in geo-marketing, l'intervallo di tempo che maggiormente rappresenta la propensione media del consumatore a recarsi in un'attività commerciale di livello sovralocale (normalmente 15-17 minuti come tempo effettivamente speso per raggiungere la polarità commerciale e 5-3 minuti come tempo impiegato alla ricerca di un posto auto). L'assunto metodologico alla base della stima della popolazione e della rete commerciale gravitante, si fonda sul fatto di considerare la popolazione residente e le attività del commercio di vicinato presenti in un determinato comune, uniformemente distribuiti nel tessuto urbanizzato di riferimento. Tale metodologia di scuola territoriale è ritenuta di maggior affidabilità rispetto ad alcune teorie econometriche che ad esempio stimano la riduzione della popolazione solo in base a semplici funzioni di matematica relazionale. Il modello di calcolo della popolazione stima dunque come omogenea la distribuzione della popolazione nel territorio urbanizzato, in questo modo il software, una volta determinata la quantità di edificato compreso nell'isocrona in analisi, attribuisce un rapporto di riduzione percentuale in base alla superficie del tessuto urbanizzato[13] totale. Le isocrone calcolate hanno come punto di partenza la via Thomas Edison all'altezza dell'intersezione di via Matteotti. La porzione di territorio considerata coincide con un bacino di attrazione potenziale, riconducibile a quello del centro commerciale Lentate sul Seveso, comprensivo di una popolazione stimata di oltre 657.000 abitanti.

[13] Il calcolo della superficie urbanizzata è ricavata dallo strato informativo relativo all'uso del suolo Dusaf 2006, derivante da vettorializzazione di immagini statellitari riferite all'intero territorio lombardo e scaricabili dal Geo-portale regionale.

Le isocrone calcolate per il comune di Lentate sul Seveso stima della popolazione gravitante per intervalli di accessibilità



Prima di procedere alla descrizione degli elaborati descriventi le polarità commerciali di livello sovralocale presenti nell'ambito territoriale accessibile entro i 20 minuti di accessibilità veicolare, si forniscono alcuni dati aggregati riguardanti la popolazione e la rete commerciale di vicinato derivanti dall'analisi effettuata con il metodo del calcolo delle isocrone.

Isocrona 0-5 minuti

Nell'intorno immediato della prima isocrona gravita una popolazione stimata di 21.215 abitanti, oltre alla quasi totalità della popolazione di Lentate sul Seveso si intercettano, lungo le principali direttrici di traffico, alcune realtà urbane contermine caratterizzate da una buona presenza di attività commerciali anche in MSV.

Tab. 6 Dettaglio dei comuni compresi nell'isocrona dei 5 minuti (stima della popolazione e della rete del commercio al dettaglio)

PRO	COMUNE	POPOLAZIONE RESIDENTE* (abitanti)	POPOLAZIONE ISOCRONA (abitanti)	EdV n. ** ISOCRONA (stima)	EdV mq ** ISOCRONA (stima)	MSV n. ** ISOCRONA	MSV mq ** ISOCRONA	GSV n. ** ISOCRONA	GSV mq ** ISOCRONA
CO	*Carimate*	*4166*	*250*	*1*	*62*	*0*	*0*	-	-
CO	*Cermenate*	*8896*	*1334*	*10*	*665*	*4*	*1130*	-	-

CO	Novedrate	2931	29	0	0	0	0		
MB	Barlassina	6633	1658	10	604	5	2209	-	-
MB	Lazzate	7356	3457	15	1008	2	473	-	-
MB	Lentate sul Seveso	15156	13337	63***	4964***	10***	8021***	2	12971
MB	Meda	23001	1150	11	936	1	270		
TOTALE		**68139**	**21215**	**110**	**8239**	**22**	**12103**	**2**	**12971**

* fonte Demo Istat, 1 gennaio 2008

** fonte Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia, rilievo delle attività commerciali, 30 giugno 2008

*** dato effettivo,esercizi del commercio al dettaglio (attività prevalente) non inseriti nel contesto del centro commerciale Bennet Lentate, novembre 2009

Isocrona 0-10 minuti

Il secondo intervallo temporale si intercettano comuni delle province di Monza e Brianza e Como, compresi alcuni comuni polo come Mariano Comense e Cantù. La popolazione gravitante stimata è di 112.887 abitanti (91.672 abitanti considerando solo la fascia 5-10 minuti).

Tab. 7 Dettaglio dei comuni compresi nell'isocrona dei 10 minuti (stima della popolazione e della rete del commercio al dettaglio)

PRO	COMUNE	POPOLAZIONE RESIDENTE* (abitanti)	POPOLAZIONE ISOCRONA (abitanti)	EdV n. ** ISOCRONA (stima)	EdV mq ** ISOCRONA (stima)	MSV n. ** ISOCRONA	MSV mq ** ISOCRONA	GSV n. ** ISOCRONA	GSV mq** ISOCRONA
CO	Bregnano	5902	2774	7	491	5	2318		
CO	Cabiate	7215	577	4	270	1	279		
CO	Cadorago	7228	0	0	0	0	0		
CO	Cantù	37824	3782	54	4117	1	648	1	14050
CO	Carimate	4166	4083	18	1012	8	2191		
CO	Carugo	6127	674	5	245	3	3280		
CO	Cermenate	8896	8896	68	4436	19	8258	1	6200
CO	Figino Serenza	5021	3716	21	1198	4	1233		
CO	Lomazzo	8867	177	2	96	0	0		
CO	Mariano Comense	23043	10600	119	7585	10	4201		
CO	Novedrate	2931	2931	15	1037	2	399		

PRO	COMUNE	POPOLAZIONE RESIDENTE* (abitanti)	POPOLAZIONE ISOCRONA (abitanti)	EdV n. ** ISOCRONA (stima)	EdV mq ** ISOCRONA (stima)	MSV n. ** ISOCRONA	MSV mq ** ISOCRONA	GSV n. ** ISOCRONA	GSV mq** ISOCRONA
CO	Rovellasca	7202	72	1	27	0	0		
CO	Vertemate con Minoprio	3933	1888	17	896	5	3843	2	9850
MB	Barlassina	6633	6633	41	2415	8	4109		
MB	Cesano Maderno	36006	720	7	607	2	1770		
MB	Cogliate	7998	560	4	264	5	1040		
MB	Lazzate	7356	7356	32	2144	10	8041		
MB	Meda	23001	21851	212	17793	27	17964		
MB	Misinto	4757	3473	13	1034	3	993		
MB	Seregno	41742	1252	18	1347	3	2071		
MB	Seveso	21238	15716	152	11712	10	7309		
MB	Lentate sul Seveso	15156	15156	65***	5022***	10	8021	2	12971
TOTALE		**292242**	**112887**	**875**	**63748**	**136**	**77968**	**6**	**43071**

* fonte Demo Istat, 1 gennaio 2008
** fonte Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia, rilievo delle attività commerciali, 30 giugno 2007
*** dato effettivo,esercizi del commercio al dettaglio (attività prevalente) non inseriti nel contesto del centro commerciale Bennet Lentate, novembre 2009

Isocrona 0-15 minuti

La terza isocrona coinvolge una popolazione stimata di 312.955 abitanti (200.068 abitanti considerando la fascia 10-15 minuti), arriva a comprendere i principali comuni polo dell'intorno territoriale, oltre a Cantù e Mariano Comense anche Desio, Seregno, Meda e Giussano, arrivando a lambire il comune di Saronno e quindi la provincia di Varese.

Tab. 8 Dettaglio dei comuni compresi nell'isocrona dei 15 minuti (stima della popolazione e della rete del commercio al dettaglio)

PRO	COMUNE	POPOLAZIONE RESIDENTE* (abitanti)	POPOLAZIONE ISOCRONA (abitanti)	EdV n. ** ISOCRONA (stima)	EdV mq ** ISOCRONA (stima)	MSV n. ** ISOCRONA (stima)	MSV mq ** ISOCRONA (stima)	GSV n. ** ISOCRONA	GSV mq** ISOCRONA
CO	Arosio	4751	4418	36	1611	13	8502	3	7567
CO	Bregnano	5902	5902	15	1045	5	2318		
CO	Cabiate	7215	7215	55	3374	7	2511		
CO	Cadorago	7228	4626	22	1276	2	829		

PRO	COMUNE	POPOLAZIONE RESIDENTE* (abitanti)	POPOLAZIONE ISOCRONA (abitanti)	EdV n. ** ISOCRONA (stima)	EdV mq ** ISOCRONA (stima)	MSV n. ** ISOCRONA (stima)	MSV mq ** ISOCRONA (stima)	GSV n. ** ISOCRONA	GSV mq** ISOCRONA
CO	Cantù	37824	26477	377	28816	15	9660	2	27175
CO	Carimate	4166	4166	18	1033	8	2191		
CO	Carugo	6127	6127	46	2223	12	6237		
CO	Cassina Rizzardi	2934	176	1	98	0	0		
CO	Cermenate	8896	8896	68	4436	19	8258	1	6200
CO	Cirimido	2035	1140	7	291	2	502		
CO	Cucciago	3367	774	4	279	1	299		
CO	Fenegrò	3010	211	1	28	0	0		
CO	Figino Serenza	5021	5021	29	1619	5	1800		
CO	Fino Mornasco	9188	6523	54	3404	4	3928		
CO	Guanzate	5565	56	0	0	0	0		
CO	Inverigo	8686	521	4	225	1	545		
CO	Lomazzo	8867	8867	87	4807	7	1853	2	3200
CO	Mariano Comense	23043	23043	259	16490	17	10045		
CO	Novedrate	2931	2931	15	1037	2	399		
CO	Rovellasca	7202	7202	55	2719	2	589		
CO	Rovello Porro	5865	1760	7	400	0	0		
CO	Turate	8730	175	1	73	0	0		
CO	Vertemate con Minoprio	3933	3933	35	1867	15	10547	4	15150
MB	Barlassina	6633	6633	41	2415	7	3949		
MB	Bovisio-Masciago	16157	12441	116	9523	15	12543	2	6427
MB	Carate Brianza	17846	178	2	103	0	0		

PRO	COMUNE	POPOLAZIONE RESIDENTE* (abitanti)	POPOLAZIONE ISOCRONA (abitanti)	EdV n. ** ISOCRONA (stima)	EdV mq ** ISOCRONA (stima)	MSV n. ** ISOCRONA (stima)	MSV mq ** ISOCRONA (stima)	GSV n. ** ISOCRONA	GSV mq** ISOCRONA
MB	Ceriano Laghetto	6113	1467	7	464	1	132		
MB	Cesano Maderno	36006	36006	327	30372	36	24626	1	5300
MB	Cogliate	7998	7998	61	3774	2	1156		
MB	Desio	39023	780	8	412	1	460		
MB	Giussano	23544	16245	148	10413	17	10916	1	3932
MB	Lazzate	7356	7356	32	2144	4	1233		
MB	Limbiate	33868	3387	24	1468	2	1443	1	23430
MB	Meda	23001	23001	223	18729	27	17948		
MB	Misinto	4757	4757	18	1417	4	1173		
MB	Seregno	41742	21288	304	22892	22	13877		
MB	Seveso	21238	21238	206	15827	12	9080		
MB	Varedo	12651	0	0	0	0	0		
MB	Verano Brianza	9070	1814	10	706	3	1540		
MB	Lentate sul Seveso	15156	15156	65***	5022***	10	8021	2	12971
VA	Saronno	38126	3050	49	3523	3	2128		
TOTALE		**542771**	**312955**	**2837**	**206355**	**303**	**181238**	**19**	**111352**

* fonte Demo Istat, 1 gennaio 2008

** fonte Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia, rilievo delle attività commerciali, 30 giugno 2008

*** dato effettivo,esercizi del commercio al dettaglio (attività prevalente) non inseriti nel contesto del centro commerciale Bennet Lentate, novembre 2009

Isocrona 0-20 minuti

L'ultima fascia complessivamente coinvolge 657.184 abitanti stimati (344.229 abitanti considerando la fascia 15-20 minuti), arrivando ad interessare marginalmente anche il comune di Como. Si amplifica in modo rilevante il numero e la dimensione delle superfici presenti. Si osserva l'aumento esponenziale del numero di MSV, indice che in questa fascia comprende una rete commerciale evoluta ed articolata, distribuita prevalentemente a sud-est nell'ambito dei comuni del nord Milano.

Tab. 9 Dettaglio dei comuni compresi nell'isocrona dei 20 minuti (stima della popolazione e della rete del commercio al dettaglio)

PRO	COMUNE	POPOLAZIONE RESIDENTE* (abitanti)	POPOLAZIONE ISOCRONA (abitanti)	EdV n. ** ISOCRONA (stima)	EdV mq ** ISOCRONA (stima)	MSV n. ** ISOCRONA (stima)	MSV mq ** ISOCRONA (stima)	GSV n. ** ISOCRONA	GSV mq** ISOCRONA
CO	Alzate Brianza	5029	2565	16	1069	5	1745		
CO	Anzano del Parco	1665	483	4	227	0	0	2	8032
CO	Appiano Gentile	7337	440	1	94	1	441		
CO	Arosio	4751	4751	39	1732	14	9142	3	7567
CO	Bregnano	5902	5902	15	1045	5	2318		
CO	Brenna	1921	1921	9	580	1	615		
CO	Bulgarograss o	3702	3665	24	1489	2	1334		
CO	Cabiate	7215	7215	55	3374	7	2511		
CO	Cadorago	7228	7228	34	1994	3	1295		
CO	Cantù	37824	36689	522	39931	20	13386	2	27175
CO	Capiago Intimiano	5456	2182	6	300	0	0		
CO	Carimate	4166	4166	18	1033	8	2191		
CO	Carugo	6127	6127	46	2223	12	6237		
CO	Casnate con Bernate	4736	2984	18	1112	3	1562		
CO	Cassina Rizzardi	2934	2934	22	1629	0	0	1	4554
CO	Cermenate	8896	8896	68	4436	19	8258	1	6200
CO	Cirimido	2035	2035	13	520	4	896		
CO	Como	83175	832	17	986	1	499		
CO	Cucciago	3367	3367	18	1211	3	1300		
CO	Fenegrò	3010	3010	8	398	5	1699		
CO	Figino Serenza	5021	5021	29	1619	5	1800		

PRO	COMUNE	POPOLAZIONE RESIDENTE* (abitanti)	POPOLAZIONE ISOCRONA (abitanti)	EdV n. ** ISOCRONA (stima)	EdV mq ** ISOCRONA (stima)	MSV n. ** ISOCRONA (stima)	MSV mq ** ISOCRONA (stima)	GSV n. ** ISOCRONA	GSV mq** ISOCRONA
CO	Fino Mornasco	9188	9188	76	4795	6	5533		
CO	Grandate	2922	409	4	181	1	233		
CO	Guanzate	5565	5565	29	1495	4	1147		
CO	Inverigo	8686	7731	61	3339	13	8086		
CO	Lambrugo	2259	23	0	0	0	0		
CO	Limido Comasco	3249	3249	19	1745	4	2826	1	1970
CO	Lomazzo	8867	8867	87	4807	7	1853	2	3200
CO	Luisago	2646	2620	18	1007	2	317		
CO	Lurago d'Erba	5077	3655	25	1956	6	2080		
CO	Lurago Marinone	2339	2339	15	732	0	0		
CO	Lurate Caccivio	10128	101	1	72	0	0		
CO	Mariano Comense	23043	23043	259	16490	17	10045		
CO	Montano Lucino	4487	0	0	0	0	0		
CO	Novedrate	2931	2931	15	1037	2	399		
CO	Rovellasca	7202	7202	55	2719	2	589		
CO	Rovello Porro	5865	5865	23	1333	0	0		
CO	Senna Comasco	3137	2666	5	500	0	0		
CO	Turate	8730	8643	68	3619	9	3039		
CO	Veniano	2750	2612	13	1621	1	254		
CO	Vertemate con Minoprio	3933	3933	35	1867	15	10547	4	15150
CO	Villa Guardia	7361	1325	12	936	2	1043		
LC	Bulciago	2947	354	3	237	0	0		

PRO	COMUNE	POPOLAZIONE RESIDENTE* (abitanti)	POPOLAZIONE ISOCRONA (abitanti)	EdV n. ** ISOCRONA (stima)	EdV mq ** ISOCRONA (stima)	MSV n. ** ISOCRONA (stima)	MSV mq ** ISOCRONA (stima)	GSV n. ** ISOCRONA	GSV mq** ISOCRONA
LC	Cassago Brianza	4336	43	0	0	0	0		
LC	Nibionno	3582	2472	20	1515	1	1242		
MB	Albiate	6027	60	0	0	0	0		
MB	Barlassina	6633	6633	41	2415	7	3949		
MB	Bovisio-Masciago	16157	16157	150	12367	19	16290	2	6427
MB	Briosco	5774	5716	43	2966	1	249		
MB	Carate Brianza	17846	16418	164	9459	10	10076	1	5196
MB	Ceriano Laghetto	6113	6113	30	1934	3	550		
MB	Cesano Maderno	36006	36006	327	30372	36	24626	1	5300
MB	Cogliate	7998	7998	61	3774	2	1156		
MB	Desio	39023	36682	377	19347	30	21633		
MB	Giussano	23544	23544	215	15092	24	15820	2	18006
MB	Lazzate	7356	7356	32	2144	4	1233		
MB	Limbiate	33868	29804	212	12923	14	12697	1	23430
MB	Lentate sul Seveso	15156	15156	65***	5022***	10	8021	2	12971
MB	Lissone	40142	2409	29	2455	9	6016		
MB	Meda	23001	23001	223	18729	27	17948		
MB	Misinto	4757	4757	18	1417	4	1173		
MB	Muggiò	22964	1607	12	869	1	410		
MB	Nova Milanese	23031	20958	116	7727	11	5897	1	7500
MB	Renate	4021	442	3	208	0	0		
MB	Seregno	41742	40907	584	43989	42	26666	2	6400
MB	Seveso	21238	21238	206	15827	12	9080		

PRO	COMUNE	POPOLAZIONE RESIDENTE* (abitanti)	POPOLAZIONE ISOCRONA (abitanti)	EdV n. ** ISOCRONA (stima)	EdV mq ** ISOCRONA (stima)	MSV n. ** ISOCRONA (stima)	MSV mq ** ISOCRONA (stima)	GSV n. ** ISOCRONA	GSV mq** ISOCRONA
MB	Varedo	12651	12651	129	8020	14	10351		
MB	Veduggio con Colzano	4434	3459	31	1858	0	0		
MB	Verano Brianza	9070	9070	52	3528	15	7698	1	5675
MI	Bollate e Baranzate	48360	967	6	316	0	0		
MI	Cusano Milanino	19334	967	10	774	0	0		
MI	Paderno Dugnano	47133	41948	319	18709	28	21715	2	28450
MI	Senago	20918	1883	16	929	1	807		
MI	Solaro	13641	10231	74	4892	11	11701	1	3500
VA	Cislago	9658	3091	21	1247	2	736		
VA	Gerenzano	9982	299	2	112	0	0		
VA	Saronno	38126	32407	518	37436	33	22605		
TOTALE		**988431**	**657184**	**5911**	**405862**	**580**	**365565**	**32**	**196703**

** fonte Demo Istat, 1 gennaio 2008*

*** fonte Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia, rilievo delle attività commerciali, 30 giugno 2008*

**** dato effettivo,esercizi del commercio al dettaglio (attività prevalente) non inseriti nel contesto del centro commerciale Bennet Lentate, novembre 2009*

I dati presentati precedentemente descrivono per ogni porzione di comune compreso nell'isocrona la rete intercettata dall'isocrona di riferimento, effettivamente presente o stimata sulla base del rapporto di riduzione ricavato dalla porzione percentuale di territorio urbanizzato.

Per completezza di informazione si riportano di seguito i dati aggregati per i comuni compresi nelle isocrone (senza calcoli di stima), della rete del commercio presente suddiviso per Esercizi di vicinato, Medie e Grandi strutture di vendita e fornendo alcuni indicatori di sintesi utili a descrive brevemente e sommariamente le caratteristiche della rete commerciale dei comuni contermini o comunicanti con il comune di Lentate sul Seveso entro gli intervalli di accessibilità noti. In seguito verranno poi proposte alcune rappresentazioni grafiche di questi indicatori attraverso alcuni cartogrammi esemplificativi.

Tutti i dati presentati derivano dal rilievo dell'Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia, riferiti al 30 giugno 2008, tranne per i dati del comune di Lentate sul Seveso per il quale si riportano i dati dello sportello unico attività produttive (SUAP) aggiornati al novembre 2009.

Tab. 10 Comuni interessati dalle isocrone: dati aggregati

ISO	PRO	Cod Istat	Comune	Sup Terr (Mq)	Pop residente 1 gen 2008	EdV alim (n.)	EdV non alim (n.)	EdV misti (n.)	EdV TOT (n.)	EdV alim (SdV)	EdV non alim (SdV)	EdV misti (SdV)	EdV TOT (SdV)	MSV (n.)	MSV alim (SdV)	MSV non alim (SdV)	MSV TOT (SdV)	GSV (n.)	GSV alim (SdV)	GSV non alim (SdV)	GSV TOT (SdV)	PdV TOT (n.)	SdV TOT	SdV alim TOT	SdV non alim TOT	SdV/ POP	SdV MSV e GSV TOT	PdV Teorici	Bando distretti
5	CO	13046	Carimate	5200188	4166	1	16	1	18	26	960	47	1033	8	576	1615	2191	0	0	0	0	26	3224	602	2622	0,77	2191	15	NO
5	CO	13064	Cermenate	8124794	8896	4	54	10	68	162	3783	491	4436	19	812	7446	8258	1	900	5300	6200	88	18894	1874	17020	2,12	14458	96	NO
5	CO	13143	Mariano comense	13795875	23043	39	195	25	259	907	13585	1998	16490	17	4217	5828	10045	0	0	0	0	276	26535	5124	21411	1,15	10045	40	NO
5	CO	13163	Novedrate	2817180	2931	3	12	0	15	165	872	0	1037	2	150	249	399	0	0	0	0	17	1436	315	1121	0,49	399	3	NO
5	MB	15013	Barlassina	2748207	6633	6	32	3	41	233	1985	197	2415	7	1664	2285	3949	0	0	0	0	48	6364	1897	4467	0,96	3949	26	2009
5	MB	15117	Lazzate	5150600	7356	11	25	0	32	640	1504	0	2144	4	215	1018	1233	0	0	0	0	36	3377	855	2522	0,46	1233	8	NO
5	MB	15119	Lentate sul Seveso	14157463	15156	13	50	2	65	781	4.138	103	5.022	10	2666	5355	8021	2	2783	10188	12971	77	26.117	6230	19.681	1,30	20992	84	NO
5	MB	15138	Meda	8323137	23001	26	175	19	223	1484	15667	1578	18729	27	1844	16104	17948	0	0	0	0	250	36677	3328	33349	1,59	17948	72	2009
10	CO	13028	Bregnano	6249793	5902	1	13	0	15	50	995	0	1045	5	1233	1085	2318	0	0	0	0	20	3363	1283	2080	0,57	2318	15	NO
10	CO	13035	Cabiate	3223786	7215	7	42	4	55	324	2575	475	3374	7	0	2511	2511	0	0	0	0	62	5885	324	5561	0,82	2511	17	NO
10	CO	13036	Cadorago	7233537	7228	8	26	3	34	458	1362	174	1994	3	268	1027	1295	0	0	0	0	37	3289	726	2563	0,46	1295	9	NO
10	CO	13041	Cantu'	23231423	37824	68	475	44	538	3260	34978	2928	41166	21	1962	11838	13800	2	7262	19913	27175	561	82141	12484	69657	2,17	40975	164	2008
10	CO	13048	Carugo	4157626	6127	1	25	7	46	37	1870	316	2223	12	1682	4555	6237	0	0	0	0	58	8460	1719	6741	1,38	6237	42	NO
10	CO	13084	Cucciago	4981633	3367	4	12	2	18	233	910	68	1211	3	390	910	1300	0	0	0	0	21	2511	623	1888	0,75	1300	9	NO
10	CO	13101	Figino serenza	5031562	5021	2	21	4	29	48	1256	315	1619	5	687	1113	1800	0	0	0	0	34	3419	735	2684	0,68	1800	12	NO
10	CO	13133	Lomazzo	9433578	8867	16	65	6	87	637	3729	441	4807	7	250	1603	1853	1	1300	300	1600	95	8260	2187	6073	0,93	3453	23	NO
10	CO	13201	Rovellasca	3237292	7202	7	46	2	55	290	2389	40	2719	2	205	384	589	0	0	0	0	57	3308	495	2813	0,46	589	4	NO
10	CO	13242	Vertemate con Minoprio	5803558	3933	5	27	1	35	368	1436	63	1867	15	1150	9397	10547	4	5500	9650	15150	54	27564	7018	20546	7,01	25697	171	NO
10	MB	15075	Cesano maderno	11443098	36006	60	266	0	327	3077	27295	0	30372	36	5686	18940	24626	1	0	5300	5300	364	60298	8763	51535	1,67	29926	120	NO
10	MB	15080	Cogliate	7025102	7998	12	44	8	61	410	3075	289	3774	2	770	386	1156	0	0	0	0	63	4930	1180	3750	0,62	1156	8	NO
10	MB	15147	Misinto	5299607	4757	3	14	1	18	175	1182	60	1417	4	395	778	1173	0	0	0	0	22	2590	570	2020	0,54	1173	8	NO
10	MB	15208	Seregno	12864550	41742	73	471	22	596	4593	38618	1676	44887	43	6415	20795	27210	2	2000	4400	6400	641	78497	13008	65489	1,88	33610	134	2009
10	MB	15212	Seveso	7379251	21238	36	170	0	206	1987	13840	0	15827	12	3587	5493	9080	0	0	0	0	218	24907	5574	19333	1,17	9080	36	2009
15	CO	13012	Arosio	2714062	4751	5	32	0	39	462	1270	0	1732	14	1997	7145	9142	3	0	7567	7567	56	18441	2459	15982	3,88	16709	111	NO
15	CO	13029	Brenna	4801104	1921	4	3	0	9	280	300	0	580	1	0	615	615	0	0	0	0	10	1195	280	915	0,62	615	4	NO
15	CO	13053	Casnate con Bernate	5227837	4736	2	21	3	28	177	1342	246	1765	4	0	2479	2479	0	0	0	0	32	4244	177	4067	0,90	2479	17	NO
15	CO	13055	Cassina Rizzardi	3489404	2934	2	18	2	22	80	1399	150	1629	0	0	0	0	1	2577	1977	4554	23	6183	2657	3526	2,11	4554	30	NO
15	CO	13068	Cirimido	2715472	2035	5	8	0	13	150	370	0	520	4	203	693	896	0	0	0	0	17	1416	353	1063	0,70	896	6	NO
15	CO	13100	Fenegrò	5323884	3010	1	6	0	8	47	351	0	398	5	300	1399	1699	0	0	0	0	13	2097	347	1750	0,70	1699	11	NO
15	CO	13102	Fino Mornasco	7238172	9188	11	66	2	76	452	4193	150	4795	6	3383	2150	5533	0	0	0	0	82	10328	3835	6493	1,12	5533	37	NO
15	CO	13114	Guanzate	6828482	5565	7	21	1	29	240	1205	50	1495	4	295	852	1147	0	0	0	0	33	2642	535	2107	0,47	1147	8	NO
15	CO	13118	Inverigo	10052947	8686	13	50	5	68	481	2924	347	3752	15	0	9085	9085	0	0	0	0	83	12837	481	12356	1,48	9085	61	NO
15	CO	13128	Limido Comasco	4463904	3249	2	10	7	19	117	1280	348	1745	4	179	2647	2826	1	0	1970	1970	24	6541	296	6245	2,01	4796	32	NO
15	CO	13137	Lurago Marinone	3852074	2339	3	12	1	15	92	565	75	732	0	0	0	0	0	0	0	0	15	732	92	640	0,31	0	0	NO
15	CO	13202	Rovello Porro	5783059	5865	3	13	7	23	84	862	387	1333	0	0	0	0	0	0	0	0	23	1333	84	1249	0,23	0	0	NO

ISO	PRO	Cod Istat	Comune	Sup Terr (Mq)	Pop residente 1 gen 2008	EdV alim (n.)	EdV non alim (n.)	EdV misti (n.)	EdV TOT (n.)	EdV alim (SdV)	EdV non alim (SdV)	EdV misti (SdV)	EdV TOT (SdV)	MSV (n.)	MSV alim (SdV)	MSV non alim (SdV)	MSV TOT (SdV)	GSV (n.)	GSV alim (SdV)	GSV non alim (SdV)	GSV TOT (SdV)	PdV TOT (n.)	SdV TOT	SdV alim TOT	SdV non alim TOT	SdV/ POP	SdV MSV e GSV TOT	PdV Teorici	Bando distretti
15	CO	13227	Turate	10163860	8730	10	45	1	69	507	3016	133	3656	9	438	2632	3070	1	3500	412	3912	79	10638	4445	6193	1,22	6982	47	NO
15	MB	15030	Bovisio-Masciago	5003658	16157	16	118	17	150	768	10192	1407	12367	19	1695	14595	16290	2	1028	5399	6427	171	35084	3491	31593	2,17	22717	91	NO
15	MB	15033	Brioso	6690698	5774	4	29	10	43	94	2048	854	2996	1	0	252	252	0	0	0	0	44	3248	94	3154	0,56	252	2	NO
15	MB	15048	Carate Brianza	9946624	17846	24	130	2	178	1740	8315	226	10281	11	1538	9414	10952	1	0	5196	5196	190	26429	3278	23151	1,48	16148	65	2008
15	MB	15069	Ceriano Laghetto	7094355	6113	6	22	3	30	293	1343	298	1934	3	0	550	550	0	0	0	0	33	2484	293	2191	0,41	550	4	NO
15	MB	15100	Desio	14667596	39023	64	239	10	401	3647	16148	787	20582	32	3769	19245	23014	0	0	0	0	433	43596	7416	36180	1,12	23014	92	NO
15	MB	15107	Giussano	10193267	23544	34	164	8	215	2003	12284	805	15092	24	598	15222	15820	2	5356	12650	18006	241	48918	7957	40961	2,08	33826	135	2008
15	MB	15121	Limbiate	12342742	33868	48	223	22	241	2098	10614	1973	14685	16	5210	9218	14428	2	13290	20147	33437	259	62550	20598	41952	1,85	47865	191	NO
15	MB	15231	Varedo	4869216	12651	24	105	0	129	1155	6865	0	8020	14	328	10023	10351	1	2335	2470	4805	144	23176	3818	19358	1,83	15156	61	NO
15	MB	15234	Verano Brianza	3509843	9070	10	42	2	52	432	2958	138	3528	15	1382	6316	7698	1	0	5675	5675	68	16901	1814	15087	1,86	13373	89	2008
15	VA	12119	Saronno	10885711	38126	77	496	42	610	2209	39164	2669	44042	39	4915	21679	26594	1	2550	1350	3900	650	74536	9674	64862	1,95	30494	122	2008
20	CO	13007	Alzate Brianza	7637894	5029	6	20	5	32	274	1538	284	2096	10	243	3179	3422	0	0	0	0	42	5518	517	5001	1,10	3422	23	NO
20	CO	13009	Anzano del Parco	3239493	1665	2	8	0	14	126	656	0	782	1	0	156	156	2	2350	5682	8032	17	8970	2476	6494	5,39	8188	55	NO
20	CO	13010	Appiano Gentile	12732868	7337	6	14	3	22	353	944	276	1573	18	1551	5807	7358	0	0	0	0	40	8931	1904	7027	1,22	7358	49	NO
20	CO	13034	Bulgarograsso	3866958	3702	4	18	2	24	197	1197	110	1504	2	5	1342	1347	0	0	0	0	26	2851	202	2649	0,77	1347	9	NO
20	CO	13043	Capiago Intimiano	5760372	5456	2	11	3	16	60	530	160	750	1	262	33	295	0	0	0	0	17	1045	322	723	0,19	295	2	NO
20	CO	13075	Como	37313237	83175	149	1319	195	1671	5342	82543	10742	98627	72	11558	38370	49928	4	8082	12029	20111	1747	168666	24982	143684	2,03	70039	280	2008
20	CO	13110	Grandate	2790316	2922	7	20	3	30	300	714	278	1292	5	0	1663	1663	2	4000	7638	11638	37	14593	4300	10293	4,99	13301	89	NO
20	CO	13121	Lambrugo	1774079	2259	2	15	3	19	104	924	255	1283	1	0	949	949	0	0	0	0	20	2232	104	2128	0,99	949	6	NO
20	CO	13135	Luisago	2104404	2646	4	12	1	18	231	750	36	1017	2	0	320	320	0	0	0	0	20	1337	231	1106	0,51	320	2	NO
20	CO	13136	Lurago d'Erba	4738672	5077	3	27	7	35	140	2016	561	2717	8	907	1982	2889	0	0	0	0	43	5606	1047	4559	1,10	2889	19	NO
20	CO	13138	Lurate Caccivio	6007578	10128	17	76	0	88	1029	6201	0	7230	3	710	1468	2178	1	0	3000	3000	92	12408	1739	10669	1,23	5178	21	NO
20	CO	13154	Montano Lucino	5297286	4487	2	10	4	16	103	474	303	880	10	2390	7049	9439	2	3074	19548	22622	28	32941	5567	27374	7,34	32061	214	NO
20	CO	13159	Mozzate	10379834	7842	7	51	5	52	387	3706	249	4342	17	2177	5343	7520	0	0	0	0	69	11862	2564	9298	1,51	7520	50	NO
20	CO	13212	Senna Comasco	2667051	3137	2	2	2	6	134	270	184	588	0	0	0	0	0	0	0	0	6	588	134	454	0,19	0	0	NO
20	CO	13238	Veniano	3126265	2750	3	13	0	14	113	1593	0	1706	1	230	37	267	0	0	0	0	15	1973	343	1630	0,72	267	2	NO
20	CO	13245	Villa Guardia	7853290	7361	16	43	6	65	927	3766	506	5199	10	632	5163	5795	1	1223	1118	2341	76	13335	2782	10553	1,81	8136	54	NO
20	LC	97011	Bulciago	3133673	2947	2	20	3	27	102	1654	217	1973	1	0	520	520	0	0	0	0	28	2493	102	2391	0,85	520	3	NO
20	LC	97017	Cassago Brianza	3545199	4336	2	19	5	28	86	1761	177	2024	5	249	1336	1585	0	0	0	0	33	3609	335	3274	0,83	1585	11	NO
20	LC	97056	Nibionno	3508064	3582	5	22	2	29	160	1912	124	2196	2	1000	800	1800	0	0	0	0	31	3996	1160	2836	1,12	1800	12	NO
20	MB	15006	Albiate	2896904	6027	3	28	5	38	96	1687	309	2092	12	583	3942	4525	0	0	0	0	50	6617	679	5938	1,10	4525	30	NO
20	MB	15021	Besana in brianza	15743013	15110	8	75	12	95	300	3823	784	4907	8	1410	3618	5028	0	0	0	0	103	9935	1710	8225	0,66	5028	20	NO
20	MB	15123	Lissone	9332643	40142	74	403	10	480	3640	36913	363	40916	143	6157	94113	100270	4	3015	24752	27767	627	168953	12812	156141	4,21	128037	512	NO
20	MB	15152	Muggiò	5489569	22964	21	146	4	171	1491	10639	291	12421	12	2523	3333	5856	2	2000	3800	5800	185	24077	6014	18063	1,05	11656	47	NO
20	MB	15156	Nova Milanese	5872277	23031	21	115	9	128	1020	6510	961	8491	12	1820	4660	6480	1	0	7500	7500	141	22471	2840	19631	0,98	13980	56	NO
20	MB	15180	Renate	2888265	4021	4	22	2	28	229	1510	148	1887	2	250	281	531	0	0	0	0	30	2418	479	1939	0,60	531	4	NO
20	MB	15233	Veduggio con Colzano	3481726	4434	2	33	3	40	91	1986	305	2382	0	0	0	0	0	0	0	0	40	2382	91	2291	0,54	0	0	NO
20	MI	15027	Bollate	13126140	37305	37	206	21	275	1486	12689	1629	15804	16	2952	4707	7659	0	0	0	0	291	23463	4438	19025	0,63	7659	31	NO

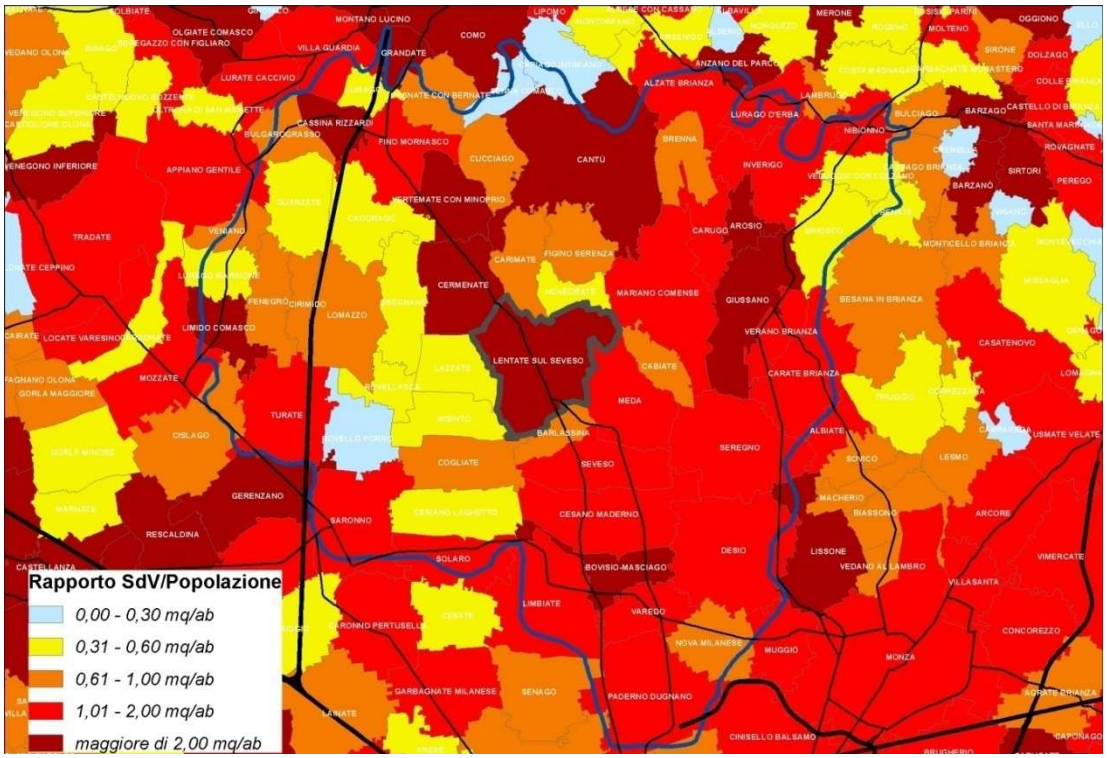
ISO	PRO	Cod Istat	Comune	Sup Terr (Mq)	Pop residente 1 gen 2008	EdV alim (n.)	EdV non alim (n.)	EdV misti (n.)	EdV TOT (n.)	EdV alim (SdV)	EdV non alim (SdV)	EdV misti (SdV)	EdV TOT (SdV)	MSV (n.)	MSV alim (SdV)	MSV non alim (SdV)	MSV TOT (SdV)	GSV (n.)	GSV alim (SdV)	GSV non alim (SdV)	GSV TOT (SdV)	PdV TOT (n.)	SdV TOT	SdV alim TOT	SdV non alim TOT	SdV/ POP	SdV MSV e GSV TOT	PdV Teorici	Bando distretti
20	MI	15098	Cusano milanino	3079715	19334	35	163	8	206	2200	12500	776	15476	6	1028	1694	2722	0	0	0	0	212	18198	3228	14970	0,94	2722	11	NO
20	MI	15166	Paderno dugnano	14032162	47133	55	238	16	358	2219	17216	1586	21021	31	5838	18561	24399	2	3632	24818	28450	391	73870	11689	62181	1,57	52849	211	NO
20	MI	15206	Senato	8664180	20918	34	129	5	173	1276	8667	382	10325	13	4745	4222	8967	0	0	0	0	186	19292	6021	13271	0,92	8967	36	NO
20	MI	15213	Solaro	6621231	13641	13	64	2	99	741	5648	134	6523	15	3935	11666	15601	1	1500	2000	3500	115	25624	6176	19448	1,88	19101	76	NO
20	VA	12050	Cislago	10906695	9658	16	42	1	67	979	2774	145	3898	6	1134	1167	2301	0	0	0	0	73	6199	2113	4086	0,64	2301	15	NO
20	VA	12075	Gerenzano	9872748	9982	12	47	7	66	495	2509	716	3720	16	546	7692	8238	2	1200	24297	25497	84	37455	2241	35214	3,75	33735	225	NO

Il PTSSC 2006-2008 nell'ambito del progetto di cooperazione internazionale Interreg "Vital Cities", con lo scopo di identificare i comuni a più alto rischio di desertificazione commerciale, ha introdotto alcuni indicatori che correlati possono indicare la tendenza al declino di un sistema commerciale locale: il rapporto Superficie di Vendita e popolazione residente e i Punti vendita teorici PVT (entrambi presenti in tabella 5 per tutti i comuni compresi dalle isocrone calcolate per il comune di Lentate sul Seveso). Il primo indicatore rappresenta il rapporto non percentuale tra la popolazione residente e la sommatoria della SdV degli esercizi al dettaglio presenti in un determinato comune. Mentre il secondo indicatore si ottiene dividendo le superfici di vendita della media e grande distribuzione per i valori di superficie massima indicati dal D.Lgs. 114/98 per gli esercizi di vicinato (150 mq se la popolazione residente è inferiore a 10.000 abitanti e 250 mq se la popolazione residente è superiore a questa soglia demografica). In relazione al numero di punti di vendita teorici presenti in ciascun comune la Regione identifica tre soglie di attenzione, che incrociate al rapporto tra superfici di vendita e popolazione residente inferiore o uguale a 0,3 da luogo all'individuazione di sei soglie di criticità che costituiscono il riferimento per la messa a punto da parte degli Enti Locali di politiche e interventi mirati a ridurre le criticità della rete commerciale[14]. Il comune di Lentate sul Seveso presenta un indicatore ben superiore alla soglia 0,3 (2,09) ma è comunque interessante rappresentare per i comuni raggiunti dall'isocrona 0-20 tale indicatore per valutare sinteticamente il grado di forza dell'intorno geografico di riferimento.

[14] Soglie di attenzione: 1 se PVT = 0; 2 se PVT =1; 3 se 1<PVT< 10,1

Soglie di criticità: Criticità 1 – Comuni ad elevata desertificazione commerciale (n. PDV teorici = 0 e mq SdV/residenti 0 -0,3); Criticità 2 – Comuni con presenze di desertificazione commerciale (n. PDV teorici = 1 e mq SdV/residenti 0 -0,3); Criticità 3 – Comuni a elevato rischio di desertificazione commerciale (n. PDV teorici = 1 e mq SdV/residenti > 0,3); Criticità 4 – Comuni a rischio di desertificazione commerciale (n. PDV teorici tra 1,1-10 e mq SdV/residenti 0 -0,3); Criticità 5 – Comuni a rischio di situazioni desertificazione commerciale (n. PDV teorici tra 1,1-10 e mq SdV/residenti > 0,3); Criticità 6 - Comuni a rischio di criticità della rete commerciale (n. PDV teorici > 10 e mq SdV/residenti 0 -0,3).

Cartogramma per l'ambito territoriale dell'isocrona 0-20 minuti del rapporto tra popolazione e Superficie di Vendita



Da questo quadro di sintesi emergono alcuni chiari elementi caratterizzanti l'ambito territoriale di riferimento. Osservando i dati aggregati si osserva come i valori più alti siano espressi da una parte da comuni polo e dall'altra da comuni di media dimensione ma attraversati da importanti direttrici infrastrutturali. I primi rappresentati per l'ambito di accessibilità di Lentate sul Seveso principalmente da Cantù e Como presentano centri storici, spesso di antica formazione, maggiormente strutturati e commercialmente validi, in grado quindi di presentare un offerta commerciale ricca e funzionalmente articolata.

I comuni di media dimensione che presentano valori elevati, tra i quali anche Lentate sul Seveso, hanno visto nel corso degli anni la localizzazione sul proprio territorio di numerose attività commerciali di media e grande dimensione, principalmente localizzate lungo le grandi direttrici di traffico. Agli "storici" negozi di arredamenti si sono negli anni affiancati punti vendita despecializzati, attività paracommerciali e ricettive.

Accanto a queste realtà commerciali forti, sempre parlando in termini aggregati, si affiancano realtà commerciali di livello inferiore, caratterizzate dalla polverizzazione del sistema dell'offerta e dalla presenza di piccoli operatori, spesso in situazione di crisi, normalmente localizzati nei centri storici minori e nei comuni a bassa consistenza demografica (Rovello Porro, Capiago Intimiano, Senna Comasco, etc…).

Questo elaborato individua e descrive le principali polarità di tipo puntuale presenti nell'intervallo 0-20 minuti delle isocrone di accessibilità veicolare calcolate per il comune di Lentate sul Seveso. Si propone di seguito una descrizione dei diversi format commerciali considerati ed identificati come polarità commerciali.

Grandi Centri Commerciali (CC)[15]. Centri commerciali al dettaglio con Superficie di Vendita (SdV) maggiore di 10.000 mq.

Il Decreto Bersani 114/98 definisce come centri commerciali *"una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente […]"* e *"[…] per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma della superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti […]"*. Si riporta per completezza anche la definizione dell'Osservatorio Regionale del commercio della Regione Lombardia, che li definisce come strutture prevalentemente extraurbane che si caratterizzano *[…] per la coesistenza di più punti vendita in un'unica struttura edilizia, che è pianificata e gestita in modo unitario, in particolare per i servizi comuni e per la promozione e l'animazione del centro […], fanno parte del centro un ristretto numero di attività despecializzate di grandi dimensioni come*

[15] Il Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008 (PTSSC 2006-2008), ha introdotto per questa tipologia commerciale la definizione "Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria", definite come *"[…] una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente."*

ipermercati, supermercati, grandi magazzini, e un numero elevato di attività specializzate di minori dimensioni, cosicché la struttura è in grado di offrire un assortimento complessivo molto esteso, notevole accessibilità e facilità di parcheggio.

I Grandi Centri Commerciali sono localizzati in aree ad altissima accessibilità per massimizzare il loro bacino d'utenza potenziale. Spesso queste polarità, considerate funzioni urbane "scomode", vengono localizzate sui limiti amministrativi, in questo modo le esternalità negative, che strutture di questa dimensione comunque generano, ricadono anche sui comuni contermini esclusi da alcun tipo di beneficio fiscale.

Fig. 8 Esempio di grande centro commerciali (Centro commerciale Brianza a Paderno Dugnano)

Fonte: www. bing.com

Centri commerciali con multisala[7]. Centro commerciale, normalmente con SdV maggiore di 10.000 mq con struttura cinematografica multisala integrata e inserita nel medesimo contesto architettonico.

Grandi Strutture Specializzate (GSS). Grandi strutture di Vendita specializzate del settore non food, con SdV maggiore di 5.000 mq e non inserite all'interno di centri commerciali.

Fanno parte di questa categoria quelle strutture di vendita al dettaglio operante nel settore non alimentare che tratta in modo esclusivo o prevalente una specifica gamma merceologica di prodotti come arredamenti, bricolage, elettronica, beni per la casa, giocattoli, etc…. Spesso queste strutture appartengono ad una catena distributiva a succursali (ad esempio Ikea, Castorama, Brico center, Media World, Unieuro, etc…) e tendono ad aggregarsi con altre attività commerciali specializzate che trattano differenti gamme merceologiche o con medie e grandi strutture commerciali despecializzate. In questa categoria vengono compresi anche i Grandi Magazzini che, a differenza delle strutture specializzate, offrono una gamma di prodotti più ampia ma sempre non food.

Come i centri commerciali e i multiplex prediligono localizzazioni extraurbane e facilmente accessibili con il mezzo privato ma a differenza di questi, per alcune specifiche strutture che difficilmente

risentono della concorrenza di altri brand, la capacità attrattiva risulta molto maggiore e può addirittura valicare i confini regionali.

Esempio di Grande Superficie Specializzata individuato nell'elaborato (Leroy Merlin a Lissone)

Fonte: www. bing.com

Grandi Strutture di Vendita (GSV). Grandi strutture di vendita non ricadenti nelle precedenti categorie.

Multiplex. *Multisala cinematografica con attività commerciali complementari e pubblici esercizi per la ristorazione e lo svago inseriti nel medesimo contesto architettonico.*

I multiplex nascono sostanzialmente come cinema multisala con un numero di sale elevato, tendenzialmente con otto o più schermi, ed attività complementari aggregate. Ben presto le funzioni commerciali e paracommerciali integrate divengono molto eterogenee (piastre alimentari, pubblici esercizi, superfici specializzate, bowling, centri fitness, etc…), avvicinando il format del multiplex a quello di un centro commerciale. Nel disegno delle polarità commerciali si è voluto così distinguere il multiplex, inteso come struttura commerciale dove la funzione cinema è prevalente rispetto a quella commerciale, dal centro commerciale con multisala dove la funzione cinema risulta essere semplicemente un'ancora del centro, che presenta una ricca galleria commerciale, attività specializzate e, nella maggior parte dei casi, una grande superficie despecializzata (ipermercato).

Il multiplex si localizza prevalentemente nelle città medio-piccole, in contesti metropolitani, nelle aree periferiche delle grandi città con buona accessibilità con il mezzo privato o all'interno di progetti di recupero e trasformazione urbana.

La multisala intesa nella sua definizione tradizionale, la troviamo prevalentemente nei tessuti consolidati delle grandi città, in seguito a ristrutturazioni di vecchi cinema monosala. La dimensione di alcuni cinema storici era tale che, da queste strutture, si sono ricavate multisale con un numero di schermi cospicuo (p.es. la multisala Odeon Medusa a Milano con 10 sale) ma che difficilmente superano le 3 sale.

Esempio di multiplex cinematografico individuato nell'elaborato (Multiplex Le Giraffe a Paderno Dugnano)

Fonte: www. bing.com

Come emerge nella tabella sottostante, estrapolata dalle Modalità applicative del PTSSC 2006-2008[16], le polarità evidenziate presentano bacini d'utenza potenziali molto elevati che porta la capacità attrattiva potenziale di queste strutture a superare i confini regionali. Una di queste polarità, non comprese nelle polarità puntuali presenti nell'ambito dell'isocrona di accessibilità veicolare dei 20 minuti è il Factory Outlet Centre (FOC). I punti vendita più vicini al comune di Lentate sul Seveso sono localizzati in Lombardia, a Rodengo Saiano (BS), in Piemonte a Serravalle Scrivia (AL), in Emilia Romagna a Fidenza (PR) e in Svizzera a Mendrisio (CH). L'eccezionale capacità attrattiva di questo particolare format commerciale è provata da un recente studio dell'Università degli Studi di Parma sulla provenienza geografica degli utenti, che ha riscontrato tra i fruitori del FOC Design Outlet Centre di Serravalle Scrivia alcuni residenti del comune di Lentate sul Seveso.

[16] DGR 4 luglio 2007, 8/5054

Tab. 11 Isocrone di riferimento per il calcolo del bacino gravitazionale

Tipologia distributiva	*Alimentare*	*Misto*	*Extra Alimentare*	*Alimentare ed extra alim.in centri commercialiparchi com.*
Grandi strutture a rilevanza Intercomunale *Fino a mq. 5.000*	*15'*	*15'*	*15'*	*15' centri comm tradizionali e parchi* *25' centri comm. multifunzione* *30' factory outlet centre*
Grandi strutture a rilevanza Provinciale *Da mq. 5.001 a mq. 10.000*	*25'*	*25'*	*25'*	*25' centri comm tradizionali e parchi* *30' centri comm. multifunzione* *40' factory outlet centre*
Grandi strutture a rilevanza Interprovinciale *Da mq. 10.001 a mq. 15.000*	*35'*	*35'*	*35'*	*35' centri comm tradizionali e parchi* *40' centri comm. multifunzione* *50' factory outlet centre*
Grandi strutture a rilevanza Regionale *Oltre mq. 15.000*	*50'*	*50'*	*50'*	*50' centri comm tradizionali e parchi* *60' centri comm. multifunzione* *70' factory outlet center*

Fonte: Modalità applicative del PTSSC 2006-2008

La geografia delle polarità sovracomunali rapportata alla rete infrastrutturale esistente ed in progetto (la pedemontana lombarda per l'ambito territoriale di riferimento), ha evidenziando la stretta correlazione esistente tra dimensione/rilevanza della polarità commerciale e le infrastrutture viabilistiche.

Nell'isocrone calcolate dal centro del comune di Lentate sul Seveso si intercettano numerose polarità delle tipologie sopradescritte, di seguito verranno dunque elencate le polarità interessate specificando le caratteristiche dimensionali e tipologiche e l'isocrona di riferimento.

Tab. 12 Polarità commerciali di riferimento comprese nell'isocrone 0-20 minuti: Grandi centri commerciali

ISO	PRO	COMUNE	INSEGNA	INSEGNA IPER	INDIRIZZO	SdV non alim.(mq)*	SdV alim.(mq)*	SdV TOT (mq)*	GLA **	ATTIVITÀ (n.)**
10	*CO*	*Cantu'*	*MIRABELLO*	*IPERCOOP*	*via Lombardia, 68*	*11097*	*2353*	*13450*	*21000*	*45*
15	*CO*	*Cantu'*	*CANTU' 2000*	*BENNET*	*corso Europa, 23*	*10050*	*3025*	*13075*	*21780*	*49*
20	*MB*	*Giussano*	*GIUSSANO*	*CARREFOUR*	*Via Prealpi, 41*	*9650*	*2850*	*12500*	*20700*	*33*
5	*MB*	*Lentate sul Seveso*	*LENTATE*	*BENNET*	*SS 35 dei Giovi*	*6827*	*2783*	*9610*	*-*	*26-*
15	*MB*	*Limbiate*	*CARREFOUR*	*CARREFOUR*	*SS 527 Monza-Saronno*	*11630*	*11800*	*23430*	*45600*	*90*
20	*MI*	*Paderno Dugnano*	*BRIANZA*	*CARREFOUR*	*SP 44 - Loc. Serviane (SS 35 Mi-Meda)*	*14259*	*3632*	*17891*	*39333*	*80*

** fonte Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia, rilievo delle attività commerciali, 30 giugno 2008, Laboratorio URB&COM, novembre 2009*

*** fonte Infocommercio, Monitor – Area Economica, Banca dati 2009, Laboratorio URB&COM, novembre 2009*

Tab. 13 Polarità commerciali di riferimento comprese nell'isocrone 0-20 minuti: Grandi Strutture Specializzate

ISO	PRO	COMUNE	TITOLARE	INSEGNA	INDIRIZZO	SdV TOT (mq)*
10	MI	Cermenate	GALPAS SRL	GRANCASA	Via Europa Unita	6200
15	MI	Cesano Maderno	ASCOM CESANO 2000	MARIANI PLAN	C.so LibertÓ	5300
20	MI	Carate Brianza	AREA INTERNATIONAL SRL	AREA INTERNATIONAL	Via Valassina, 20	5196
20	MI	Nova Milanese	CASTORAMA ITALIA SPA	CASTORAMA	SS 35 Milano-Meda	5900
20	MI	Verano Brianza	EMPORIO ANGIUONI	SUPER MAX EMPORIO ANGIUONI	Via Furlanelli, 69	5675

** fonte Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia, rilievo delle attività commerciali, 30 giugno 2008, Laboratorio URB&COM, novembre 2009*

Tab. 14 Polarità commerciali di riferimento comprese nell'isocrone 0-20 minuti: Grandi Strutture di Vendita (non ricadenti nelle precedenti categorie)

ISO	PRO	COMUNE	TITOLARE	INSEGNA	INDIRIZZO	Settore merceologico*	SdV non alim.(mq)*	SdV alim.(mq)*	SdV TOT (mq)*
5	MI	Lentate sul Seveso	DIOTTI A & F		Via Nazionale dei Giovi 274	non alimentari	0	3361	3361
10	CO	Vertemate con Minoprio	IL GIGANTE		S.S. Dei Giovi, 9	misto	5500	500	6000
10	CO	Vertemate con Minoprio	LA RINASCENTE SPA		Via S.S. Dei Giovi, 9/B	non alimentari	0	3850	3850
15	CO	Arosio	NEXT SRL		Via Valassina	non alimentari	0	2467	2467
15	CO	Arosio	UNIEURO SPA		Via Vallassina,30	non alimentari	0	3000	3000
15	CO	Arosio	COLOMBO ANTONIO SNC		Via Volta, 60	non alimentari	0	2100	2100
15	CO	Lomazzo	FRAMAR SRL		Via del Seprio 41	misto	1300	300	1600
15	CO	Lomazzo	FRAMAR SRL	IPERDI'	Via del Seprio 41	misto	1300	300	1600
15	CO	Vertemate con Minoprio	BRICOPIODA		Via Provinciale per Bulgorello	non alimentari	0	2300	2300

ISO	PRO	COMUNE	TITOLARE	INSEGNA	INDIRIZZO	Settore merceologico*	SdV non alim.(mq)*	SdV alim.(mq)*	SdV TOT (mq)*
15	CO	Vertemate con Minoprio	I GIARDINI DI SETTIMO TORINESE		Via per Bulgorello,2	non alimentari	0	3000	3000
15	MB	Bovisio-Masciago	LA RINASCENTE UPIM	UPIM	SS 35 Dei Giovi, 35/41	non alimentari	0	3000	3000
15	MB	Bovisio-Masciago	E. G. CAVALLINI DI M. CAVALLINI E C. SAS	GS	SS 35 Dei Giovi, 27/29	non alimentari	1028	2399	3427
15	MB	Giussano	ESSELUNGA SPA	ESSELUNGA	Via Lario Angolo Via Pola	misto	1497	2435	3932
20	CO	Anzano del Parco	COITER	COITER	Via Provinciale 4	non alimentari	0	2300	2300
20	CO	Anzano del Parco	BENNET SPA	BENNET	Ss 342 Briantea	misto	2350	3382	5732
20	CO	Cassina Rizzardi	BENNET S.P.A. GIA' DI.TEX.AL		Via Risorgimento, 48	misto	2577	1977	4554
20	CO	Limido Comasco	ORCHIDEA SAS DI BIANCHI A. & C.		Via Marconi 56	non alimentari	0	1970	1970
20	MB	Seregno	ESSELUNGA SPA	ESSELUNGA	Via Della Repubblica	misto	2000	1300	3300
20	MB	Seregno	EGE FIGLI DI DELL'ORTO SNC		Via G.Galilei, 45	non alimentari	0	3100	3100
20	MI	Paderno Dugnano	GMP SPA		Via Amendola, 45/47	non alimentari	0	7171	7171
20	MI	Solaro	ESSELUNGA SPA	ESSELUNGA	Via Varese, 57	misto	1500	2000	3500

** fonte Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia, rilievo delle attività commerciali, 30 giugno 2008, Laboratorio URB&COM, novembre 2009*

Tab. 15 Polarità commerciali di riferimento comprese nell'isocrone 0-20 minuti: Multiplex

ISO	PRO	COMUNE	SOCIETA' ESERCANTE	INSEGNA	INDIRIZZO	Sale*	Posti*	Anno di apertura*
20	MI	Lissone	UCI CINEMAS ITALIA	UCI	Via Madre Teresa	11	2348	2003

** fonte Box Office, Laboratorio URB&COM, novembre 2009*

7.3.2. Tavola 2 – Polarità commerciali lineari e areali (isocrone 0-20 minuti)

In questo elaborato si rappresenta la stessa porzione territoriale esaminata nell'elaborato precedente, facendo riferimento ad aggregazioni commerciali in grado di configurarsi come polarità commerciali di livello sovracomunale.

Queste polarità commerciali hanno la caratteristica principale di non sono essere riconducibili ad un'unica struttura architettonica ma sono composte da un'aggregazione di diverse attività commerciali o paracommerciali a dimensione variabile.

Come già precedentemente anticipato si possono riconoscere due principali tipologie di aggregazioni: lineare ed areale.

Nell'elaborato di riferimento oltre ad evidenziare la presenza di queste due tipologie aggregative si sono segnalati i comuni prossimi a Lentate sul Seveso, che hanno partecipato al primo bando regionale per la formazione dei Distretti del commercio[17], sintomo quantomeno della presenza di un sistema commerciale urbano maturo o in prospettiva in grado di competere con le polarità commerciali areali o puntuali.

Si propone di seguito una descrizione delle diverse tipologie considerate nell'elaborato di riferimento.

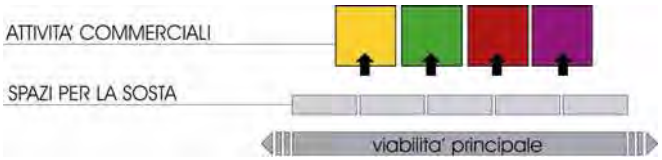
Polarità commerciale di tipo lineare. Questi aggregati commerciali risultano dalla vicinanza strategica di importanti polarità commerciali attorno a assi viabilistici di particolare valore strategico dal punto di vista dell'accessibilità veicolare, conseguendo un potenziamento non solo della capacità attrattiva ma anche della strutture presenti rispetto all'offerta concorrente. Questi sistemi si sono formati sul territorio attraverso differenti modalità aggregative e possono essere originati da alcune particolari congiunture territoriali e commerciali chiaramente identificabili.

Nel territorio analizzato esistono numerosi esempi di modalità aggregative di questo tipo con differenti livelli di attrazione e rilevanza commerciale. Di seguito se ne forniscono alcune tipologie esemplari, con lo scopo di fornire all'amministrazione pubblica un abaco compositivo che possa fungere da spunto di riflessione per conoscere, identificare, prevedere e programmare queste particolari forme aggregative sul proprio territorio comunale. L'importanza di analizzare e conoscere questi modelli insediativi nasce dal fatto che tali sistemi possano essere riproposti anche per attività commerciali minori (anche di vicinato), che presentano una maggiore tendenza ad aggregarsi rispetto alle attività commerciali di maggiore dimensione già in grado di offrire un'ampia varietà di servizi e prodotti. Infatti la spinta aggregativa e il loro mettersi a sistema serve ad aumentare l'attrattività completando vicendevolmente l'offerta di spazi commerciali e servizi complementari.

[17] DGR 24 luglio 2008, n. 8/7730

Caso1. **Aggregazione spaziale ordinaria**

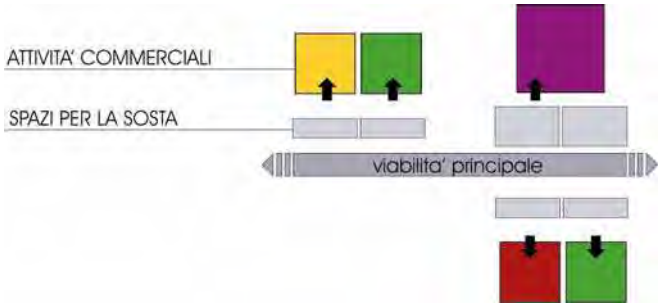
Quando polarità commerciali con diversa specializzazione merceologica si aggregano nella medesima area in modo simbiotico, condividendo gli spazi per la sosta e le strade di accesso al lotto commerciale. Si attestano su assi viabilistici principali o comunque in aree urbane facilmente accessibili dall'utenza.



Caso 2. **Aggregazione spaziale attorno a polarità commerciali di livello regionale**

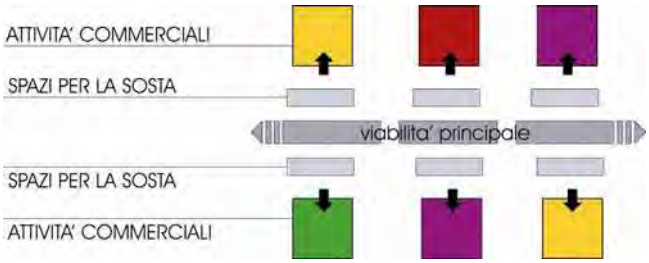
Quando polarità di interesse sovralocale, tendono ad attrarre nella medesima area funzioni commerciali minori che completano il ventaglio di offerta commerciale presente.

Nell'elaborato corrisponde a questa tipologia l'aggregazione commerciale "SP35 Paderno Dugnano-Varedo" dove l'elemento aggregatore è costituito dallo storico centro commerciale Brianza.



Caso 3. **Aggregazione lungo un asse viabilistico a specializzazione commerciale**

Lungo alcuni assi di principale interesse territoriale, una serie continua di aggregazioni del tipo 1 e 2 possono innescare una specializzazione commerciale dell'asse viabilistico, così che fenomeni aggregativi successivi travalichino la semplice condivisione di spazi comuni tra format commerciali a differente specializzazione merceologica, ma avvengano per garantirsi un affaccio su quello specifico asse viabilistico che ha assunto una particolare valenza commerciale a livello territoriale.

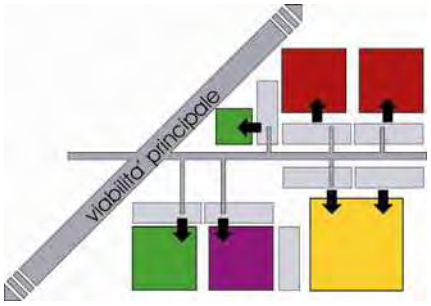


Nello specifico il Caso 3 è riconducibile alla grande strada mercato della Nuova Valassina e della Nuova Comasina, la prima intercettata dal bacino di accessibilità del comune e la seconda asse commerciale extraurbano passante per il territorio di Lentate sul Seveso. Questi sistemi presentano numerose analogie: sono entrambi sistemi lineari, caratterizzati prevalentemente da un'offerta commerciale non alimentare, articolati a connessione di importanti polarità urbane: Milano nord – Monza – Giussano e Milano nord – Como. Lungo queste direttrici, si sta assistendo ad una fase di modernizzazione dei formati, dovuta in parte ai molteplici progetti di recupero di ex aree industriali e di integrazione dell'offerta prettamente commerciale con altre attività di scambio, ristorazione e tempo libero.

Polarità commerciale di tipo areale. Rispetto ai precedenti presentano forme di organizzazione meno articolate e riconducibili principalmente al format del Parco Commerciale, pianificato ovvero progettato in forma unitaria o formato per addizioni temporali successive. In questi aggregati è possibile individuare format e dimensioni commerciali differenti (Medie e Grandi Strutture di Vendita, anche organizzate come Centri Commerciali o Grandi Superfici Specializzate, multiplex, Entertainment centre, Factory Outlet Centre, etc…).

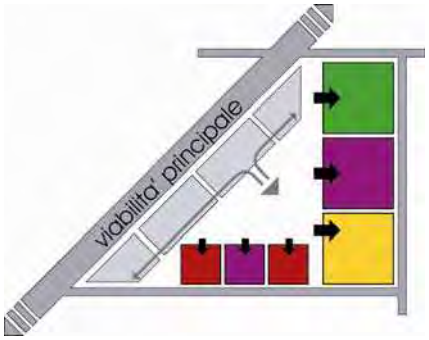
Caso 1. **Aggregazione areale spontanea**

Sviluppate attorno a uno spazio unitario attraversato da viabilità pubblica, presentano infrastrutture di parcheggio specifiche per ogni attività ed edifici distinti ma comunque collegati alla rete viaria mediante più accessi diretti sui quali confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso.



Caso 2. **Aggregazione areale pianificata**

Questo modello di aggregazione, simile per principi insediativi al precedente, ne differisce per la presenza di un progetto unitario alla base, facilmente individuabile dall'architettura degli edifici, dall'organizzazione degli accessi e degli spazi destinati alla sosta dei veicoli.

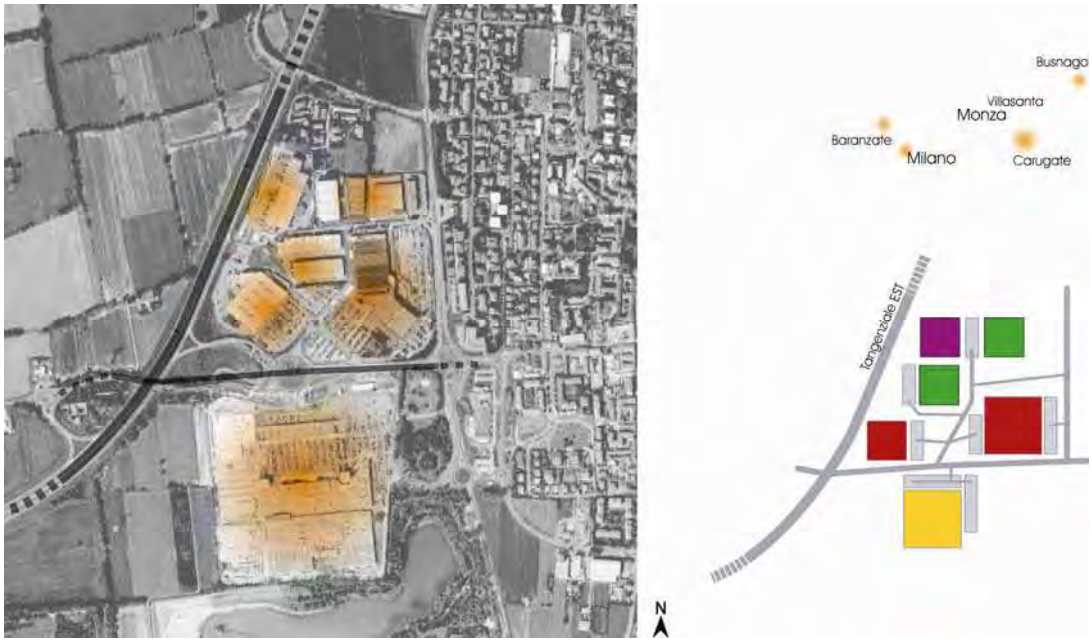


Nel bacino territoriale di influenza del comune di Lentate sul Seveso non si riscontrano parchi commerciali di grande attrattività. Si riporta comunque la descrizione di un caso tipo della provincia di Milano che per importanza e attrattività interessa anche l'ambito del comune di Lentate sul Seveso. Oltretutto le condizioni di contesto che ne hanno portato alla formazione sono riscontrabili anche nel territorio lentanese.

Al Caso 1 appartengono i parchi commerciali di Carugate e di Busnago, di rilievo provinciale sviluppatisi in entrambi i casi attorno a un centro commerciale di livello regionale, rispettivamente Il Carosello e Il Globo.

L'insediamento di Carugate (MI) rappresenta sicuramente il caso più famoso ed interessante. Collocato lungo un asse viabilistico primario, la Tangenziale Est Milano, il parco propone una offerta commerciale molto vasta e articolata. Gli elementi commerciali principali che caratterizzano l'aggregato sono rappresentati dal centro commerciale Carosello, nella porzione sud dell'area, e da due strutture di vendita di beni extra alimentari (Ikea e Castorama) nella parte nord. Ciascuna delle strutture all'interno del Parco è servita da una strada di collegamento diretta all'asse di viabilità pubblica di riferimento, inoltre ogni edificio è provvisto di appositi spazi per la sosta dai quali è possibile accedere direttamente agli spazi del commercio. La vicinanza a Milano, la presenza di un punto vendita Ikea e l'ottima accessibilità dell'area ne fanno una delle polarità commerciali principali dell'intera area metropolitana milanese, con un bacino di utenza potenziale di livello regionale.

Schematizzazione dell'aggregato areale di Carugate



Distretti del Commercio. I Distretti del commercio rappresentano una politica strategica introdotta dalla Regione Lombardia per il sostegno e lo sviluppo del commercio, attraverso la promozione, la riqualificazione e l'innovazione del commercio locale in un quadro di politiche integrate in campo urbanistico, infrastrutturale, sociale e culturale, intercettando risorse sia pubbliche che private. In attuazione di questo disegno strategico è stato definito il primo bando regionale "Distretti del Commercio per la competitività e l'innovazione del sistema distributivo nelle aree urbane della Lombardia".

I circa 40 milioni di euro, previsti per il biennio 2008-2009, verranno impiegati attraverso forme di co-finanziamento per dare attuazione a progetti di sostegno e sviluppo del commercio proposti dai comuni, in forma singola o associata, con il partenariato (obbligatorio) di soggetti privati e associazioni. Al bando 2008 sono pervenute e finanziate 40 proposte di istituzione dei distretti mentre al bando 2009, riservato ai distretti diffusi, ne sono pervenute 32 per un totale di 224 comuni coinvolti. I numeri sottolineano il successo della politica regionale e dimostrano come sia chiaro per gli enti la necessità di promuovere politiche pubbliche mirate al rilancio della rete commerciale locale.

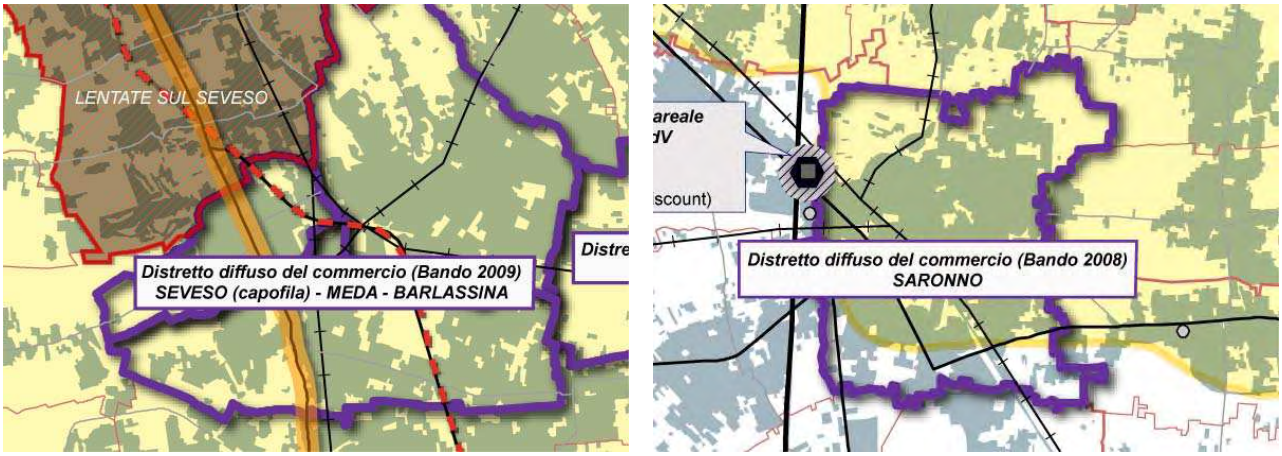
Per l'ambito territoriale di accessibilità definito dall'isocrona 0-20 minuti si riconoscono sei proposte di istituzione di distretti del commercio, suddivisi nelle due tipologie introdotte dal bando regionale: Distretti Diffusi del commercio e Distretti Urbani del Commercio.

I Distretti Diffusi del Commercio, sono previsti per i comuni non capoluogo, per i quali è necessario che il partenariato che propone il Distretto sia costituito da una aggregazione di almeno tre Comuni

contermini. Il bando stabilisce anche che i Comuni con almeno 15.000 abitanti, possano presentare domanda singolarmente, mantenendo comunque la facoltà di costituire o partecipare ad aggregazioni con altri Comuni contermini.

Nel contesto territoriale di Lentate sul Seveso si segnalano la proposta di Giussano-Carate B.za-Verano, Seveso-Meda-Barlassina come aggregazione di comuni e di Cantù, Saronno e Seregno come comuni singoli.

I distretti diffusi del commercio di Seveso-Meda-Barlassina e Saronno

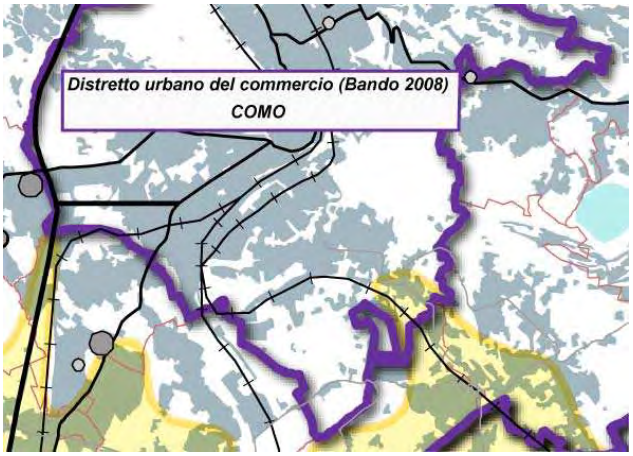


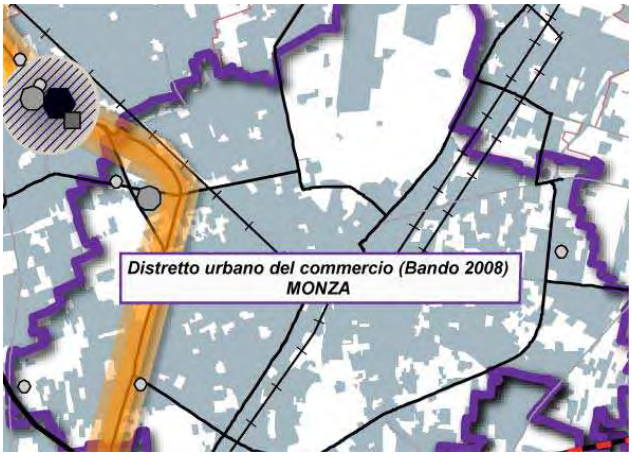
Fonte: estratto tavola 2

I Distretti Urbani del Commercio, sono definiti specificatamente per il capoluogo di regione e per i capoluoghi di provincia, per i quali è necessario definire un'area distrettuale adeguatamente individuata, descritta e perimetrata. È facoltà di ogni capoluogo definire anche una pluralità di Distretti, distinti tra loro, ma con l'obbligo di presentare alla Regione un unico programma d'intervento, ancorché naturalmente articolato su più polarità distrettuali.

Tutti i capoluoghi lombardi hanno presentato la propria proposta di distretto; in molti casi, come per Monza e Como, concentrando la propria progettualità sugli ambiti centrali come gli assi commerciali del centro storico, mentre una realtà urbana più complesse e articolata come Milano ha articolato il proprio programma di interventi attorno a cinque polarità distrettuali identificate in contesti con caratteristiche commerciali ed urbane molto differenti (Brera, Giambellino, Isola, Navigli, Sarpi-Canonica).

I Distretti Urbani del Commercio di Como e Monza





Fonte: estratto tavola 2

7.3.3. Tavole 3a e 3b – Polarità commerciali puntuali (isocrone 0-10 minuti)

In questi elaborati si focalizza l'attenzione sulle isocrone caratterizzanti bacini di accessibilità di prossimità, ovvero riguardanti gli intervalli 0-5 e 5-10 minuti. In questo ambito territoriale di gravitazione, l'indagine sulle polarità commerciali sovracomunali, ha proposto un approfondimento sulle medie strutture di vendita, attività commerciali di rilievo territoriale inferiore alle precedenti polarità analizzate (rif. Tavola 1) ma comunque, per alcune tipologie e dimensioni, potenzialmente in grado di attrarre utenza dal comune di Lentate sul Seveso. Come il precedente studio, il presente approfondimento è utile qualora l'amministrazione comunale voglia prevedere nel proprio Pgt nuove medie strutture di vendita con dimensioni tali da presupporre una rilevanza sovracomunale. A questa scala di analisi, con l'identificazione puntuale delle MSV presenti, emerge l'appartenenza del comune di Lentate sul Seveso al sistema commerciale della strada statale dei Giovi, per il quale si evidenzia la presenza di un discreto numero di attività commerciali di medie dimensioni prevalentemente specializzate, già precedentemente individuati nella tavola 2 come aggregato commerciale lineare.

Nella tabella seguente sono stati indicate tutte le MSV presenti nell'intervallo di accessibilità 0-10 minuti suddivise per tipologie, dimensione e isocrone di riferimento.

Tab. 16 Polarità commerciali di riferimento comprese nell'isocrone 0-10 minuti: Medie Strutture di Vendita

ISO	PRO	COMUNE	TITOLARE	INSEGNA**	Indirizzo	SETTORE MERCEOLOGICO*	SdV alim.(mq)*	SdV non alim.(mq)*	SdV TOT (mq)*
5	CO	Cermenate	IDROSANITARIA SPA		Statale Dei Giovi, 11	Non Alimentare	0	370	370
5	CO	Cermenate	PERFETTO MARIA ANTONIA		Statale Dei Giovi, 15	Non Alimentare	0	250	250
5	CO	Cermenate	CENTRO FORME SRL		Via Negrini 1/A	Non Alimentare	0	350	350
5	CO	Cermenate	LETTINI STEFANO		Via Dei Giovi, 3	Non Alimentare	0	160	160
5	MB	Barlassina	VAGO FORNITURE SRL		Corso Marconi 52	Non Alimentare	0	426	426
5	MB	Barlassina	SUPERMERCATI CESARI SRL	EUROSPIN	Via De Sanctis 4	Misto	214	54	268
5	MB	Barlassina	PIOVESAN ARMANDO E FIGLIO		Via Fogazzaro, 6	Non Alimentare	0	275	275
5	MB	Barlassina	TREZZI PIERLUIGI		Via Manzoni 52	Non Alimentare	0	540	540
5	MB	Barlassina	IPERAL SPA	IPERAL	Via Garibaldi, 33	Alimentare	700	0	700
5	MB	Lazzate	BIZZO SRL		Via Liberta', 116	Non Alimentare	0	193	193
5	MB	Lazzate	CAPPELLETTI LINO SNC		Via Liberta', 65	Misto	215	65	280

ISO	PRO	COMUNE	TITOLARE	INSEGNA**	Indirizzo	SETTORE MERCEOLOGICO*	SdV alim.(mq)*	SdV non alim.(mq)*	SdV TOT (mq)*
5	MB	Lentate sul Seveso	LONGONI LUCIANO - ACQUE E VINI		Viale Italia 49	Alimentare	500	0	500
5	MB	Lentate sul Seveso	MODA MAGLIA 2 SRL		Via Nazionale 121	Non Alimentare	0	552	552
5	MB	Lentate sul Seveso	SALVIONI ARREDAMENTI D'INTERNI SRL		Via Nazionale 256	Non Alimentare	0	1220	1220
5	MB	Lentate sul Seveso	VILLA CERMENATI ARREDAMENTI SRL		Via Nazionale 84	Non Alimentare	0	1470	1470
5	MB	Meda	INS MERCATI SPA	IN'S	Via Rosmini/Borromeo	Misto	100	170	270
5	MB	Lentate sul Seveso	PUNTO FRANCHISING	PUNTO MARKET	Via Monte Generoso, 9	Alimentare	366	65	431
5	MB	Lentate sul Seveso	DELE SRL	DESPAR	Via Roma, 25	Misto	400	79	479
5	MB	Lentate sul Seveso	GRUPPO GS	GS	Via Nazionale Giovi 290	Misto	805	345	1150
5	MB	Lentate sul Seveso	ALEX TOY SRL	SUPERDI'	Via Nazionale Giovi, 4	Alimentare	595	0	595
5	MB	Lentate sul Seveso	CINTI Spa	C6	Via Nazionale 292	Non Alimentare	0	900	900
5	MB	Lentate sul Seveso	JIE ME HONG SNC DI DENG YING & C	AREA STOCK IMPORT	Via Nazionale 54	Non Alimentare	0	724	724
10	CO	Bregnano	3G COMPANY DI GALOTTA DONATO & C. S.N.C.		Via Garibaldi, 50/52	Non Alimentare	0	400	400
10	CO	Bregnano	BORAK DI PEVERELLI LUCIANO E C.	BORAK	Via Milano, 49	Alimentare	204	0	204
10	CO	Bregnano	LEGNAMI CASTIGLIONI GIACOMO		Via Milano, 69	Non Alimentare	0	360	360
10	CO	Bregnano	ZILIO S.A.S. DI SALVUCCI G.& C.		Via Garibaldi, 19	Non Alimentare	0	269	269
10	CO	Bregnano	DISCOUNT LD	LD	Via Milano, 42	Alimentare	1029	56	1085
10	CO	Cabiate	RHO SRL		Viale Repubblica, 6	Non Alimentare	0	279	279
10	CO	Cantu'	IDROBAGNO MARCHET SRL		Via Mameli, 14	Non Alimentare	0	648	648
10	CO	Carimate	ALLA VILLA SNC DI CARONNI FLAVIO E		Piazza Castello,	Non Alimentare	0	400	400

ISO	PRO	COMUNE	TITOLARE	INSEGNA**	Indirizzo	SETTORE MERCEOLOGICO*	SdV alim.(mq)*	SdV non alim.(mq)*	SdV TOT (mq)*
			RIVOLTA AMBROGIO		4				
10	CO	Carimate	F.LLI ARNABOLDI SNC DI ARNABOLDI ARMANDO E MAURIZIO		Via Nobili Calvi, 10	Alimentare	165	0	165
10	CO	Carimate	MARIO TAGLIABUE E C. SNC DI MICHELE, SILVANO, PAOLO E ANTONIO		Via Nobili Calvi, 16	Non Alimentare	0	180	180
10	CO	Carimate	FLAMAUTO SNC DEI F.LLI MONTORFANO FELICE LINO ANTONIO E MARIO		Via Nobili Calvi, 24	Non Alimentare	0	288	288
10	CO	Carimate	LA BOTTEGA DEI SAPORI SAS DI GALLI ARNALDO E LANZAROTTI ELENA		Via Airoldi, 11	Alimentare	176	25	201
10	CO	Carimate	SIRONI MAURIZIO		Via Roma, 2	Non Alimentare	0	320	320
10	CO	Carimate	THE WIZARDS SRL		Via San Francesco, 3	Misto	235	162	397
10	CO	Carimate	FORMER INDUSTRIA PER L'ARREDAMENTO FIGLI DI FUMAGALLI NATALE SNC		Via Nobili Calvi, 43	Non Alimentare	0	240	240
10	CO	Carugo	CESTARO MARCELLO		Via Vittorio Veneto, 59	Misto	630	100	730
10	CO	Carugo	CHIAPASCO EMANUELE		Via Vittorio Veneto, 67/69	Non Alimentare	0	1500	1500
10	CO	Cermenate	CT MARKET SRL		Via Moreschi, 10	Misto	210	90	300
10	CO	Cermenate	CARDIN ANTONINO DI CARDIN MAURIZIO & C SNC		Via Negrin, 33	Non Alimentare	0	624	624
10	CO	Cermenate	CATTANEO GIUSEPPE SNC		Statale Dei Giovi, 87	Non Alimentare	0	330	330
10	CO	Cermenate	JANG KANGFENG		Via Privata Amendola, 15	Non Alimentare	0	485	485
10	CO	Cermenate	PG SRL		Via Saba, 14	Non Alimentare	0	559	559
10	CO	Cermenate	SPAZIOLEGNO SAS DI VIGANO' IVAN & C		Via Montesordo, 24	Non Alimentare	0	330	330
10	CO	Cermenate	COLMEGNA SRL		Via Scalabrini, 3	Non Alimentare	0	572	572
10	CO	Cermenate	GLOBAL INVESTIMENTS SRL - UNITA' 1		Via Europa Unita	Non Alimentare	0	748	748

ISO	PRO	COMUNE	TITOLARE	INSEGNA**	Indirizzo	SETTORE MERCEOLOGICO*	SdV alim.(mq)*	SdV non alim.(mq)*	SdV TOT (mq)*
10	CO	Cermenate	GLOBAL INVESTIMENTS SRL - UNITA' 2		Via Europa Unita	Non Alimentare	0	748	748
10	CO	Cermenate	MONTEFLOR SNC		Via Monte Sordo	Non Alimentare	0	600	600
10	CO	Cermenate	LOMBARDINI DISCOUNT	LD	Via Saba	Misto	602	101	703
10	CO	Cermenate	TERMOELETTRICA VERGA SPA		Via Moreschi, 35	Non Alimentare	0	164	164
10	CO	Cermenate	BELLOTTI SPA		Via San Francesco D'assisi, 1	Non Alimentare	0	320	320
10	CO	Cermenate	BUCANEVE SNC DI QUADRIO LETIZIA & C		Via De Gasperi, 27/29	Non Alimentare	0	330	330
10	CO	Cermenate	BUCANEVE SNC DI QUADRIO LETIZIA & C		Via De Gasperi, 31/33	Non Alimentare	0	315	315
10	CO	Figino Serenza	ENNE GI PARATI DI TESSAROLO SANTE E C SNC		Via Trieste, 6	Non Alimentare	0	185	185
10	CO	Figino Serenza	ERRECI' DI RADICE E CARAV' SNC		Via Adamello, 25	Non Alimentare	0	498	498
10	CO	Figino Serenza	PALATINO SRL		Via Vico Necchi, 65	Alimentare	327	0	327
10	CO	Figino Serenza	SOC COOP DI CONSUMO LA POPOLARE SPA SRL	COOP	Via Della Ferriera, 15	Alimentare	0	360	30
10	CO	Figino Serenza	F.LLI PAGGI SRL		Via Delle Baragette Snc	Non Alimentare	0	400	0
10	CO	Mariano Comense	CAMNASIO SRL		Via Amendola, 37	Non Alimentare	0	556	556
10	CO	Mariano Comense	COOP LA PROLETARIA	COOP	Via D'adda, 13	Misto	371	93	464
10	CO	Mariano Comense	DUE EMME SAS L'ARTE DI ARREDARE DI MARELLI ARNALDO & C		Via Como, 74	Non Alimentare	0	465	465
10	CO	Mariano Comense	FRI VAR SRL		Via San Rocco, 76	Non Alimentare	0	276	276
10	CO	Mariano Comense	NOVI SRL		Viale Lombardia, 62	Alimentare	817	183	1000
10	CO	Mariano	PEREGO E ANASTASIA		Via Cardinal	Non Alimentare	0	304	304

ISO	PRO	COMUNE	TITOLARE	INSEGNA**	Indirizzo	SETTORE MERCEOLOGICO*	SdV alim.(mq)*	SdV non alim.(mq)*	SdV TOT (mq)*
		Comense	MARCO E C SAS		Ferrari, 14				
10	CO	Mariano Comense	CENTRO DELLA CAMERETTA MARZORATI		Via Como, 82	Non Alimentare	0	465	465
10	CO	Mariano Comense	IPERAL	IPERAL	Via Xx Settembre	Misto	800	200	100
10	CO	Mariano Comense	SCA SERVICES SRL		Via Per Arosio, 2	Non Alimentare	0	293	293
10	CO	Mariano Comense	UTENSILERIA FAVRIN DI PIERINO E GIANNINO FAVRIN &C SNC		Via Per Cabiate, 79	Non Alimentare	0	278	278
10	CO	Novedrate	THE WIZARDS SRL		Piazza Umberto I, 1	Misto	150	79	229
10	CO	Novedrate	VIDORI SRL		Via Cimnago, 2	Non Alimentare	0	170	170
10	CO	Vertemate Con Minoprio	FACTORY STORE SPA		Via Per Bregnano, 11	Non Alimentare	0	1195	1195
10	CO	Vertemate Con Minoprio	PENG FLIXIAN		Via Dei Giovi, 9/A	Non Alimentare	0	346	346
10	CO	Vertemate Con Minoprio	LA CICALA SAS		Via Nazionale, 36	Non Alimentare	0	380	380
10	CO	Vertemate Con Minoprio	SIXTY ITALY RETAIL SRL		Via Per Bregnano, 4	Non Alimentare	0	452	452
10	CO	Vertemate Con Minoprio	TUTTORISPARMIO SRL		Via Per Bregnano, 5	Non Alimentare	0	1470	1470
10	MB	Barlassina	TUTTO BAGNO SAS DI MANZIONNA GRAZIA		Corso Milano, 2	Non Alimentare	0	240	240
10	MB	Barlassina	MARMARKET SPA	MAR MARKET	Via Battisti, 29	Misto	128	32	160
10	MB	Barlassina	VERBENA SRL	SUPERDI'	Via Longoni, 86	Misto	750	750	1500
10	MB	Cesano Maderno	ARREDAMENTI M & G		Via Nazionale Dei Giovi, 30	Non Alimentare	0	1000	1000
10	MB	Cesano Maderno	SB MERCATO	STANDA	Via Nazionale Dei Giovi, 2	Misto	616	154	770
10	MB	Lazzate	SEVESO PRIMO SNC		Via Liberta', 34	Non Alimentare	0	590	590
10	MB	Lazzate	PARENTI SNC		Via Vittorio Emanuele, 14	Non Alimentare	0	170	170

ISO	PRO	COMUNE	TITOLARE	INSEGNA**	Indirizzo	SETTORE MERCEOLOGICO*	SdV alim.(mq)*	SdV non alim.(mq)*	SdV TOT (mq)*
10	MB	Meda	MEDAPLAST		C.So Resistenza 9	Non Alimentare	0	295	295
10	MB	Meda	CASSINA SPA		Via Busnelli	Non Alimentare	0	610	610
10	MB	Meda	PROSERPIO AUGUSTO		Via Cadorna 4	Non Alimentare	0	314	314
10	MB	Meda	MEUCCI SRL		Via Einaudi 10/12	Non Alimentare	0	370	370
10	MB	Meda	VENTURINI ARREDAMENTI		Via F.Lli Bandiera 26	Non Alimentare	0	450	450
10	MB	Meda	BESOZZI SRL		Via Indipendenza 103	Non Alimentare	0	360	360
10	MB	Meda	MEDASAV SRL		Via Indipendenza 122	Non Alimentare	0	425	425
10	MB	Meda	MEDACAR SRL		Via Indipendenza 124	Non Alimentare	0	450	450
10	MB	Meda	FLEXFORM SPA		Via Indipendenza 156	Non Alimentare	0	400	400
10	MB	Meda	ART DECOR DI GALIMBERTI FULVIO		Via Indipendenza 167	Non Alimentare	0	500	500
10	MB	Meda	MIAUTO SRL		Via Indipendenza 174	Non Alimentare	0	345	345
10	MB	Meda	ELLEDUE ARREDAMENTI		Via Indipendenza 194	Non Alimentare	0	500	500
10	MB	Meda	MILLEPIEDI SRL	MILLEPIEDI	Via Indipendenza 38	Non Alimentare	0	1275	1275
10	MB	Meda	CAPFIN SRL		Via Indipendenza 97	Non Alimentare	0	2342	2342
10	MB	Meda	ALESSANDRO MARIANI & FIGLI SNC		Via Indipendenza, 58	Non Alimentare	0	1015	1015
10	MB	Meda	MEDA CENTER SRL		Via L. Rho 72	Non Alimentare	0	1002	1002
10	MB	Meda	PAOLO COLOMBO		Via Marco Polo 70	Non Alimentare	0	300	300
10	MB	Meda	COREN DI CONTI RENATO & C.		Via Piave 7	Non Alimentare	0	925	925
10	MB	Meda	MOCAUTO SPA		Via Silvio Pellico 12	Non Alimentare	0	520	520

ISO	PRO	COMUNE	TITOLARE	INSEGNA**	Indirizzo	SETTORE MERCEOLOGICO*	SdV alim.(mq)*	SdV non alim.(mq)*	SdV TOT (mq)*
10	MB	Meda	SUPERMERCATO MEDESE DI		Via Dante, 40	Alimentare	640	160	800
10	MB	Meda	IDEA BRICOLAGE SRL		Via Carnia 6/B	Non Alimentare	0	1850	1850
10	MB	Meda	BILLA AKTIENGESSELSCHAFT	CONAD	Via Indipendenza, 101	Misto	554	328	882
10	MB	Meda	F.LLI BUZZI DI BUZZI LUIGI BENIAMINO EMILIO Snc		Via Indipendenza, 2	Non Alimentare	0	400	400
10	MB	Meda	BUSNELLI FU AIMO		Via Indipendenza, 44	Non Alimentare	0	318	318
10	MB	Meda	COOP. CONSUMO TRA LAVORATORI E AGRICOLTORI	COOP	Via Milano, 99	Alimentare	550	50	600
10	MB	Meda	SAGI S.R.L.		Via Einaudi 10	Alimentare	446	0	446
10	MB	Misinto	MO.MAR. SRL	A&O	Via Per Rovellasca, 25	Misto	230	76	306
10	MB	Misinto	TEXUNION SPA		Via San Francesco, 33/37	Non Alimentare	0	384	384
10	MB	Misinto	LA PANCA SNC DI BALZAROTTI NATALE E C.		Via San Siro, 93	Non Alimentare	0	303	303
10	MB	Seregno	EUROPEA AUTO S.A.S.		Via Cadore 172	Non Alimentare	0	300	300
10	MB	Seveso	CARNELLI RENZO		C.So Garibaldi, 3	Non Alimentare	0	350	350
10	MB	Seveso	DEDIS SRL	EUROSPAR	Via Adua, 29/C	Alimentare	500	100	600
10	MB	Seveso	PALEARI ABBIGLIAMENTO SRL		Via L. Da Vinci, 1	Non Alimentare	0	378	378
10	MB	Seveso	UNIVA SNC DI UNITI NAZZARENO E C.		Via Mezzera, 29	Misto	220	55	275
10	MB	Seveso	FRATELLI MARIANI SNC		Corso Isonzo, 2	Non Alimentare	0	457	457
10	MB	Seveso	DEDIS SRL	EUROSPAR	Via Cacc. Alpi, 41	Alimentare	400	6	406
10	MB	Seveso	PIEMONTI SNC		Corso Garibaldi, 87/89	Non Alimentare	0	543	543
10	MB	Seveso	LANZANI AIMO		Corso Garibaldi, 20	Non Alimentare	0	1800	1800
10	MB	Seveso	SUPERMERCATI SEVESINI		Corso Isonzo	Misto	1320	880	2200
10	MI	Carugo	MISTRI GDC SRL		Via Vittorio	Misto	650	400	1050

ISO	PRO	COMUNE	TITOLARE	INSEGNA**	Indirizzo	SETTORE MERCEOLOGICO*	SdV alim.(mq)*	SdV non alim.(mq)*	SdV TOT (mq)*
					Veneto, 65				
10	*MI*	*Seregno*	*LOMBARDINI DISCOUNT SPA*	*LD*	*Via Montello, 3*	*Alimentare*	*1147*	*0*	*1147*
10	*MI*	*Seregno*	*TOP 20 SRL*		*Via Montello, 3*	*Non Alimentare*	*0*	*624*	*624*
10	*MI*	*Seveso*	*ARREDAMENTI VERDERIO*		*Corso Isonzo, 97*	*Non Alimentare*	*0*	*300*	*300*

** fonte Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia, rilievo delle attività commerciali, 30 giugno 2008, Laboratorio URB&COM, marzo 2009*

*** Laboratorio URB&COM, marzo 2009*

Nell'elaborato 3b si presenta lo stesso comparto territoriale esaminato nell'elaborato 3a ma si presenta un'analisi effettuata per settore merceologico. Il tema della suddivisione parte dalla considerazione che l'Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia definisce per ogni struttura commerciale la superficie di vendita di beni per settore alimentare e non alimentare, considerando come struttura mista qualsiasi attività commerciale che presenti al suo interno entrambi i settori, a prescindere dall'incidenza di ciascuno sulla superficie di vendita totale.

Questo assunto dell'Osservatorio nasconde improprie semplificazioni, tanto che strutture palesemente specializzate (quali Ikea, Decathlon, Toys Center, Blockbuster, etc…) risultano appartenere al settore misto, avendo al proprio interno piccoli spazi dedicati alla vendita di beni alimentari, complementari o correlati alla specializzazione commerciale del punto vendita.

Questa rappresentazione tematica vuole introdurre nell'analisi delle modalità localizzative delle polarità commerciali sovracomunali, il tema della diversa strategia di localizzazione dei formati commerciali in riferimento a distinti settori merceologici. Nell'ambito di questo lavoro per rappresentare il fenomeno commerciale in termini realistici sono stati introdotti alcuni criteri selettivi per la suddivisione delle strutture commerciali in tre settori merceologici:

<u>Alimentare</u>

Appartengono a questa categoria tutti i punti vendita aventi esclusivamente superficie di vendita alimentare o con superficie di vendita non alimentare inferiore al 20%[18] della superficie di vendita totale.

Sup. Non Alim = 0 oppure Sup Non Alim < 20% Sup TOT

[18] In modo empirico si è verificato che tale percentuale isola adeguatamente i casi di presenza marginale di un settore merceologico all'interno di una superficie specializzata.

Non alimentare

Appartengono a questa categoria tutti i punti vendita aventi esclusivamente superficie di vendita non alimentare o con superficie di vendita alimentare inferiore al 20% della superficie di vendita totale[19].

Sup. Alim = 0 oppure Sup Alim < 20% Sup. TOT

Misto

Appartengono a questa categoria tutti i punti vendita aventi superficie di vendita alimentare superiore o pari al 20% della superficie di vendita totale oppure superficie di vendita non alimentare superiore o pari al 20% della superficie di vendita totale[20].

Sup Alim => 20% Sup. TOT oppure Sup Non Alim => 20% Sup. TOT

[19] Nel caso che questa formula venga applicata anche a grandi centri commerciali, aventi una piastra alimentare con superficie di vendita inferiore al 20% di quella totale, è opportuno introdurre un limite dimensionale sopra al quale le strutture sono comunque da considerarsi di tipo misto. Senza questo criterio dimensionale un grande centro commerciale di 15.000 mq con ipermercato di 2900 mq ricadrebbe nel settore non alimentare.

[20] Per lo stesso ragionamento proposto prima per il settore non alimentare, Sono da ritenersi appartenenti al settore misto anche le strutture con superficie di vendita alimentare inferiore al 20% di quella totale, ma che superano la soglia dei 1000 mq.

7.4. Indagine commerciale comunale

Prima di procedere all'interpretazione della rete delle attività commerciali presente nel comune di Lentate sul Seveso, è opportuno ricostruirne in modo dettagliato e completo la geografia. L'indagine effettuata considera l'insieme delle attività presenti ai piani terra degli edifici, così da ottenere il quadro completo delle tipologie e delle caratteristiche insediative. L'importanza di questa modalità di indagine si evidenzia nel momento di indagare le forme e gli effetti generati dall'interazione spaziale delle attività commerciali con gli elementi territoriali e le altre attività economiche. Fenomeni di sinergia e asinergia che determinano la formazione o meno di sistemi aggregativi spontanei o di contro ne ostacolano la formazione o ne indeboliscono la struttura. Come precedentemente accennato, la costruzione della mappatura delle attività commerciali si fonda sul rilievo diretto delle attività presenti nel comune. La successiva restituzione, avvenuta in ambiente GIS, è effettuata utilizzando come supporto cartografico di base la bozza di Database Topografico (restituito nel sistema di riferimento geografico europeo UTM, WGS 84, fuso 32 ma per i lavori del PGT riportato al sistema di riferimento Gauss Boaga, Fuso Ovest) fornitoci dagli uffici tecnici comunali. Successivamente si è effettuato un complesso lavoro di confronto e validazione del rilievo con i database comunali forniti dal SUAP, che ha permesso di completare con le informazioni quantitative delle autorizzazioni commerciali la geografia delle attività.

Tab. 17 La consistenza delle attività al piano terra rilevate nel comune di Lentate sul Seveso

Tipologia attività al piano terra	Attività rilevate (n°)	Sup. Attività (mq SdV/SdS)
ESERCIZIO DI VICINATO ALIMENTARE	14	839
ESERCIZIO DI VICINATO NON ALIMENTARE	49	4107
MEDIA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE	5	3155
MEDIA STRUTTURA DI VENDITA NON ALIMENTARE	5	4866
GRANDE STRUTTURA DI VENDITA ORGANIZZATA IN FORMA UNITARIA)	1	9610
GRANDE STRUTTURA DI VENDITA NON ALIMENTARE	1	3361
PUNTO VENDITA ESCLUSIVO DELLA STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA	2	76
COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREA PUBBLICA *(numero di aree)*	3	-

ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE	35	4378

DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	4	-

ATTIVITA' ARTIGIANALE MANIFATTURIERA CON VENDITA DIRETTA DI BENI AL CONSUMATORE FINALE	15	-

ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA	29	-
ARTIGIANATO DI SERVIZIO AI BENI DI CONSUMO	18	-
NOLEGGIO DI BENI DI CONSUMO	1	-
DIREZIONALE COMMERCIALE	39	-

ALTRE ATTIVITA' ARTIGIANALI	1	-
RICETTIVO ALBERGHIERO	1	-
IMPIANTI SPORTIVI PRIVATI	1	-
ATTIVITA' DI SERVIZIO	17	-
ATTIVITA' RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO	2	-
ATTIVITA' DI ORGANIZZAZIONI ASSOCIATIVE	5	-
ATTIVITA' CULTURALI E DI INTRATTENIMENTO - CINEMA	1	-

DISMISSIONE/SFITTO	38	-

TOTALE ATTIVITA' AL PIANO TERRA RILEVATE (escluse le aree sede dei mercati scoperti)	284	

I database messi a disposizione dagli uffici comunali non riguardano la totalità delle tipologie economiche rilevate presenti nella tabella e presenti nel comune in quanto non tutte le attività rilevate prevedono una gestione autorizzativa diretta da parte dell'ente comunale. Le categorie commerciali per i quali è stato possibile un confronto e un controllo diretto con i dati comunali sono state:

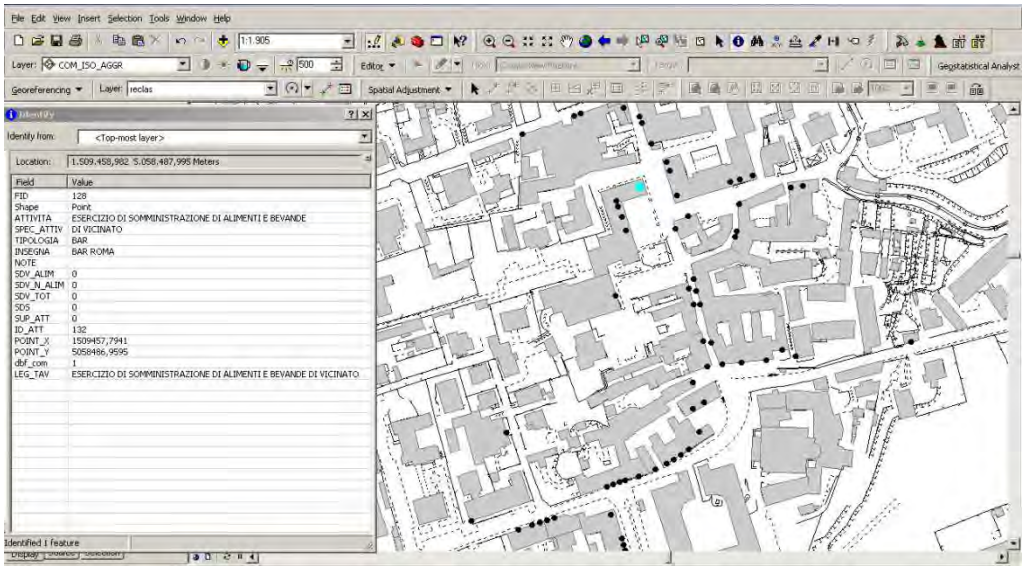
- commercio al dettaglio;

- punti vendita esclusivi della stampa quotidiana e periodica;
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- artigianato di servizio alla persona (solo per quanto concerne parrucchieri ed estetisti);

Il risultato di questo processo è la creazione di una serie di strati informativi[21] georeferenziati descriventi le attività economiche e commerciali del comune di Lentate sul Seveso. Questi strati sono potenzialmente implementabili all'interno del SIT comunale, nell'ottica di fornire all'amministrazione la possibilità di rapportare le caratteristiche dell'offerta commerciale con quelle del territorio, permettendo così una lettura critica e un'interpretazione dei fenomeni rappresentati, nonché la gestione e l'aggiornamento dei dati nel tempo.

Entrando nel merito della geometria e della modalità rappresentativa, è stato scelto di raffigurare le attività commerciali attraverso l'elemento puntuale, localizzato in corrispondenza dell'ingresso principale dell'attività commerciale ed in modo da interagire spazialmente con il perimetro dell'edificio. Tra le caratteristiche principali che fanno privilegiare questa scelta geometrica vi è, tra l'altro, la possibilità di rappresentare il dato alle diverse scale (multiscalarità), semplicemente ridimensionando l'elemento grafico associato alla posizione del punto vendita a seconda delle esigenze di scala.

Esempio di interrogazione semplice allo strato informativo "Attività commerciali" effettuabile in ambiente GIS

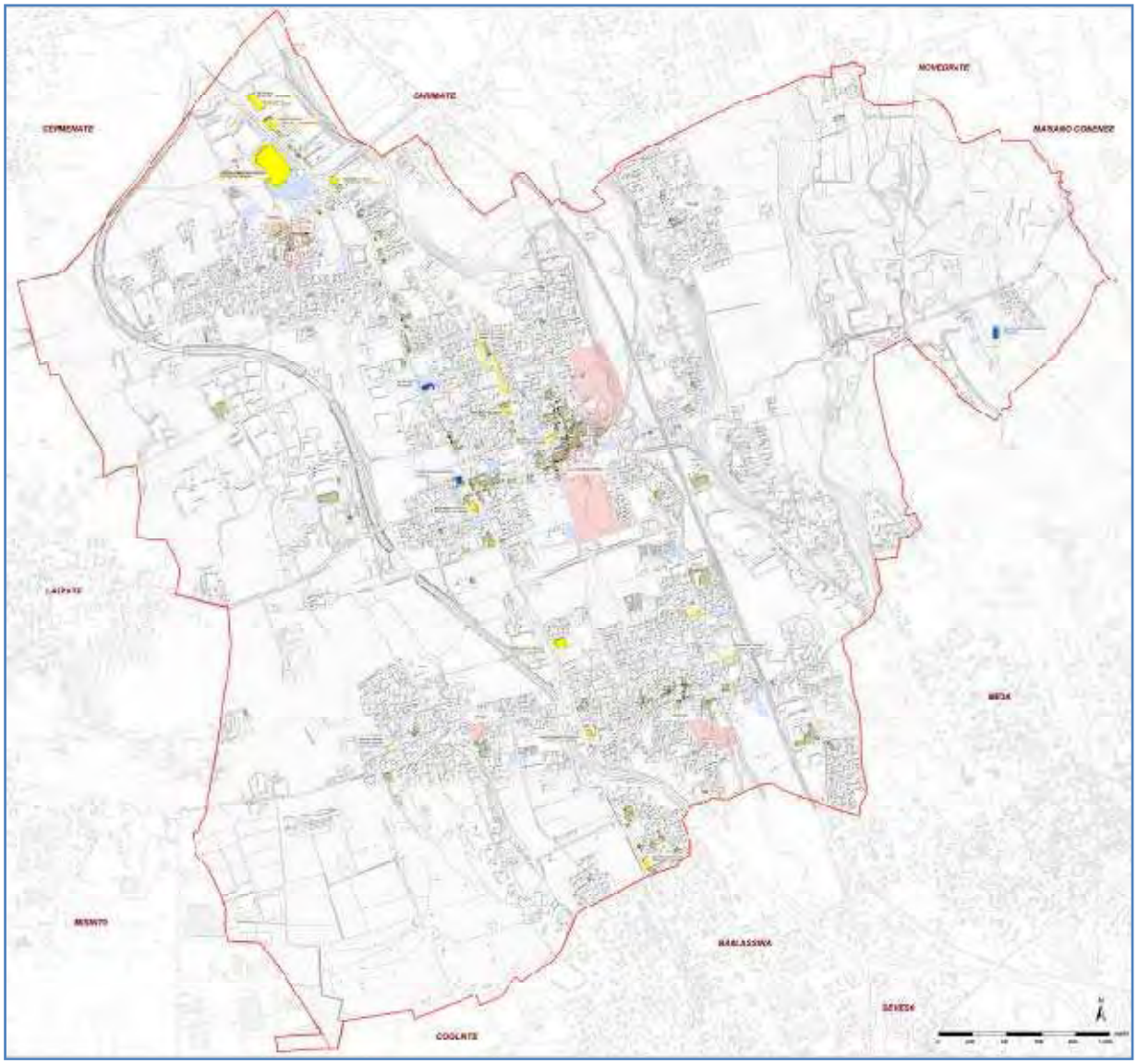


[21] Per strato informavo si intende un'entità cartografica ricondotta a tre tipi di elementi geometrici: punti, linee, poligoni. È costituito da una tipologia di elementi geometrici connessi ad elementi descrittivi (tabelle).

7.4.1. I servizi commerciali comunali: tipologie funzionali e insediative

Tavola 4 – Rilievo delle attività al piano terra

Nell'elaborato 4 si presenta la geografia delle attività al piano terra presenti nel comune, suddivise nelle categorie descritte quantitativamente nel precedente paragrafo. Per le principali tipologie commerciali rilevate sono descritte compiutamente le caratteristiche insediative e qualitative, mentre per le altre attività rilevate si fornisce di seguito un elenco con sommaria descrizione.



Commercio al dettaglio *(vedi oltre)*

Punto vendita esclusivo della stampa quotidiana e periodica: sono le edicole organizzate in chioschi o locali esclusivamente adibiti a questa attività, altrimenti configurata come attività complementare alla somministrazione di alimenti e bevande o la commercio al dettaglio.

Commercio al dettaglio su area pubblica: Mercati comunali scoperti *(vedi oltre)*

Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande *(vedi oltre)*

Distributori di carburante: attività che effettuano la vendita dei prodotti per uso di autotrazione, compresi i lubrificanti, effettuata negli impianti di distribuzione automatica, organizzati come complessi commerciali unitari costituiti da una o più colonnine di erogazione di carburante, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative

Artigianato manifatturiero con vendita diretta di beni al consumatore finale *(vedi oltre)*

Artigianato di servizio alla persona *(vedi oltre)*

Artigianato di servizio ai beni di consumo *(vedi oltre)*

Noleggio di beni di consumo: attività esclusivamente dedite al noleggio di beni di consumo come nel caso più classico di materiale audiovisivo o di trasporto (automobili e biciclette)

Direzionale commerciale: Sono le attività del terziario direzionale come le agenzie di istituti bancari, agenzie postali con sportelli per operazioni con il pubblico, agenzie di compagnie di assicurazione, agenzie di pratiche varie, agenzie immobiliari, autoscuole, agenzie di servizi telefonici, agenzie ippiche, agenzie per il gioco del lotto o di altri giochi a pronostici (solo se esercitano esclusivamente tale attività, altrimenti rientrano tra le attività che integrano altri esercizi, come tabaccherie e rivendite di altri generi di monopolio o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande)

Altre attività artigianali: in questa categoria sono raggruppate le attività artigianali non appartenenti alle precedenti categorie di scarso interesse per quanto riguarda la presente indagine.

Esempio di esercizio di noleggio di beni di consumo (a sinistra) a Camnago e direzionale commerciale (agenzia di istituto bancario) a Copreno

Ricettivo alberghiero: Alberghi, motel, pensioni, con ristorante solo per ospiti e residence, si differiscono dai non alberghieri rappresentati dalle seguenti categorie: ostelli della gioventù; campeggi ed aree attrezzate per roulottes; villaggi turistici; colonie, case di riposo; affittacamere per brevi soggiorni; aziende agrituristiche con solo pernottamento.

Impianti sportivi privati: le palestre e le piscine di proprietà e gestione privata ad uso pubblico.

Attività di servizio: servizi pubblici e privati di varia natura (sanitari, assistenziali, di sicurezza, istruzione, etc…) localizzati ai piani terra degli edifici.

Attività ricreative e di divertimento: Sono attività deputate allo svago e al divertimento sia prevalentemente notturno come discoteche, sale da ballo e night club sia prevalentemente diurno come sale scommesse e sale gioco. Sono attività problematiche da un punto di vista urbanistico e di pubblica sicurezza ed è dunque opportuno valutare accuratamente le scelte localizzative e di mix funzionale al fine di minimizzare gli impatti generati prevalentemente di natura acustica e viabilistica. Nel comune sono presenti un centro scommesse e una discoteca.

Esempio di attività di servizio posta al piano terra (autoscuola a sinistra) ed attività di divertimento (discoteca)

Attività di organizzazioni associative: Riconducibili a questa categoria sono tutte le sedi di associazioni di carattere politico, culturale, professionale e sindacale, normalmente ad accesso esclusivo dei soli soci-tesserati. Nel comune si rilevano 5 attività di questo tipo poste ai piani terra degli edifici: 3 sedi di partito, 2 sedi sindacali e 1 sede si associazione professionale.

Attività culturali e di intrattenimento: tutte quelle strutture, pubbliche e private, che svolgono attività culturali e di intrattenimento. La loro presenza è considerata molto positiva per il mix funzionale di un centro urbano in quanto presentano un'ottima sinergia con le attività commercialmente rilevanti presenti nell'immediato intorno. Nel comune si rileva la presenza del cineteatro parrocchiale Sant'Angelo.

Dismissione/sfitto: rappresentano le attività al piano terra che al momento del rilievo effettuato presentavano una chiusura per dismissione più o meno recente di un'attività.

Esempio di attività culturale (cineteatro Sant'Angelo a sinistra) ed esercizio dismesso/sfitto

Commercio al dettaglio

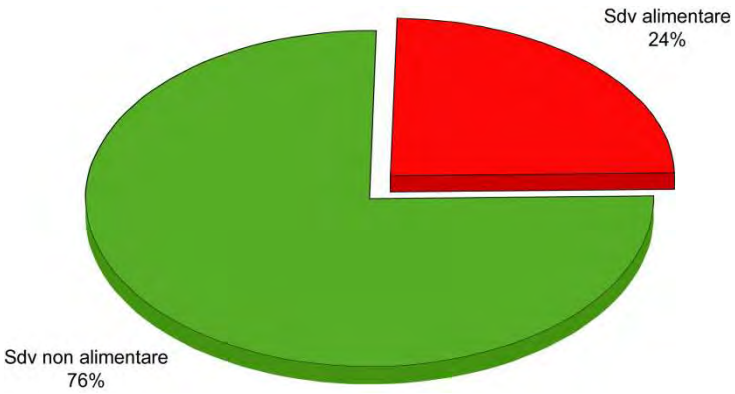
Il D.lgs 114/98 definisce il commercio al dettaglio come *"[...] attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale"*.

Il comune ha competenza esclusiva per il rilascio delle autorizzazioni per Esercizi di Vicinato e Medie Strutture di Vendita. L'apertura di Grandi Superfici di Vendita è subordinata all'autorizzazione della Regione Lombardia, che programma e indirizza lo sviluppo del settore commerciale attraverso appositi programmi triennali.

Le attività del commercio al dettaglio rilevate come funzione prevalente sono in totale 75, suddivise in Esercizi di Vicinato (63), Medie Strutture di Vendita (10) e Grandi Strutture di Vendita (2). Il commercio al dettaglio si caratterizza per una prevalenza degli esercizi non alimentari (49 esercizi), mentre per il settore alimentare e misto si registrano complessivamente 14 esercizi.

Gli esercizi commerciali al dettaglio costituiscono per un centro urbano gli elementi in grado di generare qualità dell'abitare. Infatti costituiscono un innegabile servizio di prossimità alle persone insediate, soprattutto per quelle fasce di popolazione con difficoltà di spostamento o che non possono utilizzare il mezzo privato per effettuare acquisti banali di beni alimentari e non alimentari. Oltretutto la presenza o meno di attività commerciali in una determinata via incide sulla sicurezza e sulla salubrità della stessa.

Superficie di Vendita per il commercio al dettaglio: percentuali sul totale



Tab. 18 Superfici di vendita per tipologia distributiva

	SdV Alimentare	SdV non Alimentare	SdV Totale
EdV	884	4.138	5022
MSV	2666	5355	8021
GSV	2783	10188	12971
Totale	**6333**	**19681**	**26014**

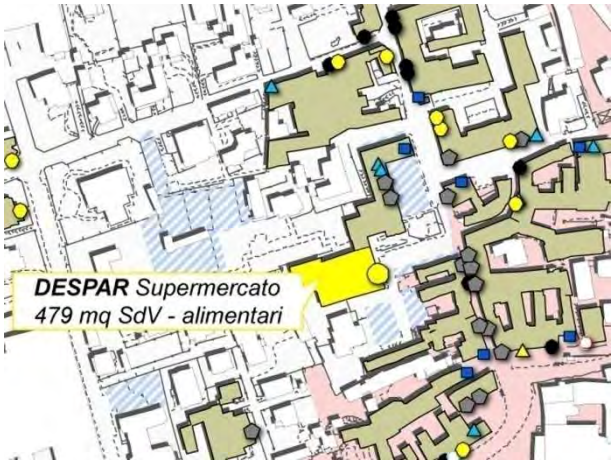
Le MSV presenti nel comune di Lentate sul Seveso, dopo una verifica delle autorizzazioni ai sensi del D.g.r. del 7 luglio 2007, n.8/5054 "Modalità applicative del PTSSC 2006-2008"[22], sono 10: 5 del settore alimentare e misto tra le quali 4 attività despecializzate della Distribuzione Organizzata (supermercato SMA, Despar, GS, Super Dì) e 5 attività specializzate non alimentari, 2 attività di arredamento e 3 di abbigliamento-calzature. Le medie strutture nel territorio di Lentate presentano sia localizzazioni centrali che periferiche. La prima caratterizza la localizzazione di due MSV localizzate nelle immediate vicinanze del centro del capoluogo Lentate, la presenza di queste attività costituisce per le attività commerciali del centro storico un elemento di traino, in quanto importante elemento attrattore di utenza. La presenza di medie strutture di vendita, se

[22] Ai sensi dell'articolo 2 del presente documento la superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione.

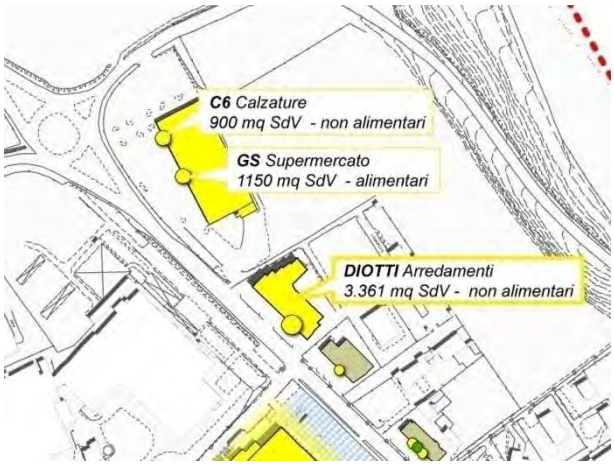
adeguatamente localizzate, dimensionate e progettate, possono risultare per i sistemi commerciali tradizionali locali una risorsa/opportunità e non un fattore di rischio e di indebolimento.

Le altre attività di media dimensione presentano invece localizzazioni periferiche, prevalentemente localizzate in prossimità della grande strada extraurbana dei Giovi secondo logiche di accessibilità e di aggregazione commerciale completamente differenti (cfr paragrafo 1.3.2).

MSV despecializzata (supermercato Despar) nei pressi del centro di Lentate: immagine e dettaglio della tavola 4



MSV despecializzata (supermercato GS) localizzata lungo la SS dei Giovi: immagine e dettaglio della tavola 4



La Grande Struttura di Vendita presente si costituisce come centro commerciale come da definizione del D.lgs 114/98: *"una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di*

infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente [...]" e *"[...] per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma della superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti [...]"*.

La Regione Lombardia nel vigente Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC) 2006-08 fa rientrare i centri commerciali in una tipologia maggiormente inclusiva di quella proposta dal decreto Bersani: le Grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria, definite come *"[...] una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente."*

Il centro commerciale Lentate sul Seveso si presenta nella formula classica del centro commerciale tradizionale, definito dalla presenza di un ipermercato e più punti di vendita singoli, il cui numero e la dimensione variano in relazione alle dimensioni del centro. L'anchor – il principale attrattore del centro – è rappresentato, nella quasi totalità dei casi, da una grande superficie grocery despecializzata[23] e la galleria commerciale è considerata, spesso, una semplice integrazione dell'offerta di beni, più che di servizi.

Il centro commerciale Lentate sul Seveso, promosso dall'impresa distributiva Bennet spa proprietaria dell'ipermercato e della galleria, è caratterizzato da una superficie di vendita coperta di 9610 mq, ha una dotazione di parcheggi di circa 1.000 posti auto (di cui 500 coperti), classificato come grande centro commerciale presenta un bacino d'attrazione di scala sovracomunale.

Tab. 19 Consistenza delle attività presenti nella galleria del centro commerciale Bennet

Tipologie commerciali	n.
Artigianato di servizio alla persona	2
Attività artigianale manifatturiera con vendita diretta di beni al consumatore finale - beni alimentari	1
Commercio al dettaglio - Esercizio di vicinato	20
Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande	5

[23] Superficie dedicata a beni che non necessitano di assistenza durante il processo di acquisto: dall'indagine annuale sulla grande distribuzione, condotta dal Ministero dell'Industria, emerge che l'80% degli ipermercati operanti a livello nazionale è localizzato all'interno di un centro commerciale.

Il centro commerciale Bennet: immagine e dettaglio della tavola 4

Commercio al dettaglio su area pubblica: Mercati comunali scoperti

L'art. 16, comma 2 del Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere (L.R. 6/2010) definisce, riformulando la definizione proposta dal D.lgs 114/98, come commercio su aree pubbliche *"[...] l'attività di vendita di merci al dettaglio e la somministrazione di alimenti e bevande effettuate sulle aree pubbliche, comprese quelle del demanio lacuale, o sulle aree private delle quali il comune abbia la disponibilità, attrezzate o meno, coperte o scoperte"*, specificando che per aree pubbliche si intendono *"[...] le strade, le piazze, comprese quelle di proprietà privata, gravate da servitù di passaggio ed ogni altra area di qualunque natura destinata ad uso pubblico"*.

Il commercio su aree pubbliche ha per Lentate sul Seveso una funzione distributiva rilevante. Sul territorio si svolgono tre mercati settimanali, in altrettante frazioni, ma non esiste un' area deputata ed attrezzata specificatamente per tale funzione (per attrezzata si intende dotata di servizi igienici e di allacciamenti per la fornitura di acqua ed energia elettrica, posteggi numerati e realizzati con materiale lavabile):

- Camnago, giovedì, 15 banchi;
- Birago, venerdì, 8 banchi;
- Lentate, sabato, 61 banchi.

L'area del mercato settimanale di Lentate: immagine area del mercato in svolgimento

Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

L'art. 64 del T.U. intende per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande la *"[...] la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati."*

Similmente a quanto precedentemente evidenziato, in seguito all'ultimo decreto Bersani convertito in legge con la n. 248 del 4 agosto 2006[24], *"ai sensi delle disposizioni dell'ordinamento comunitario in materia di tutela della concorrenza e libera circolazione delle merci e dei servizi ed al fine di garantire la libertà di concorrenza secondo condizioni di pari opportunità ed il corretto ed uniforme funzionamento del mercato, nonché di assicurare ai consumatori finali un livello minimo ed uniforme di condizioni di accessibilità all'acquisto di prodotti e servizi sul territorio nazionale [...]"* per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande non si possono più applicare:

[24] La sentenza del TAR Milano sez. IV, del 27/07/2009 n° 4462, ha ribadito i principi di liberalizzazione previsti del Decreto annullando i Criteri comunali del comune di Casalpusterlengo (LO) che prevedevano una limitazione numerica all'insediamento di una nuova attività di somministrazione di alimenti e bevande nel centro storico.

a) l'iscrizione a registri abilitanti ovvero possesso di requisiti professionali soggettivi per l'esercizio di attività commerciali, fatti salvi quelli riguardanti il settore alimentare e della somministrazione degli alimenti e delle bevande;

b) il rispetto di distanze minime obbligatorie tra attività commerciali appartenenti alla medesima tipologia di esercizio;

c) le limitazioni quantitative all'assortimento merceologico offerto negli esercizi commerciali, fatta salva la distinzione tra settore alimentare e non alimentare;

d) il rispetto di limiti riferiti a quote di mercato predefinite o calcolate sul volume delle vendite a livello territoriale sub regionale;

e) la fissazione di divieti ad effettuare vendite promozionali, a meno che non siano prescritti dal diritto comunitario;

f) l'ottenimento di autorizzazioni preventive e le limitazioni di ordine temporale o quantitativo allo svolgimento di vendite promozionali di prodotti, effettuate all'interno degli esercizi commerciali, tranne che nei periodi immediatamente precedenti i saldi di fine stagione per i medesimi prodotti;

f-bis) il divieto o l'ottenimento di autorizzazioni preventive per il consumo immediato dei prodotti di gastronomia presso l'esercizio di vicinato, utilizzando i locali e gli arredi dell'azienda con l'esclusione del servizio assistito di somministrazione e con l'osservanza delle prescrizioni igienico-sanitarie.

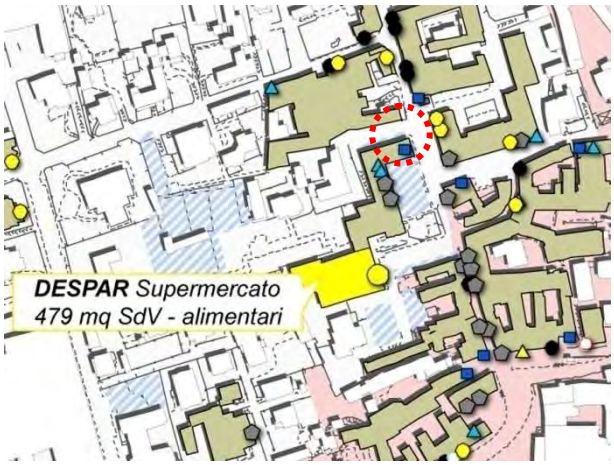
Come per il commercio al dettaglio, il comune non può pianificare la localizzazione degli esercizi di somministrazione attraverso limiti imposti da piani di settore. Tali disposizioni, già recepite dalla Regione Lombardia con il D.g.r. 23 gennaio 2008, n. 8/6495, possono però prevedere *"[...] limiti di distanza per esercizi di somministrazione solo a fronte di motivata esigenza volta ad assicurare la sicurezza stradale e ad evitare addensamenti di traffico, di disturbo alla quiete o alla sicurezza pubblica o simili e comunque non allo scopo di limitare la concorrenza*", e comunque facoltà del comune valutare *"[...] l'idoneità dell'ubicazione o a richiedere particolari misure di mitigazione, in relazione al rispetto della quiete e della sicurezza pubblica, prevedendo fasce o misure di rispetto tra i pubblici esercizi, i luoghi di cura e riposo e i luoghi destinati al culto."*

Nel comune di Lentate sul Seveso si registrano 35 esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, con una superficie di somministrazione totale (SdS) pari 4378 mq. Queste attività sono considerate fondamentali come servizi di prossimità alla popolazione insediata, in quanto si configurano nella maggior parte dei casi come luoghi di aggregazione e svago, divenendo in alcuni contesti urbani dei veri e propri punti di riferimento. Assieme alle attività del commercio al dettaglio rappresentano gli elementi generatori dei sistemi commerciali locali, intesi come aggregazioni spontanee di esercizi in grado di generare l'effetto shopping tipico delle principali vie storiche dei centri urbani, copiato e ricreato unitariamente nei centri commerciali pianificati.

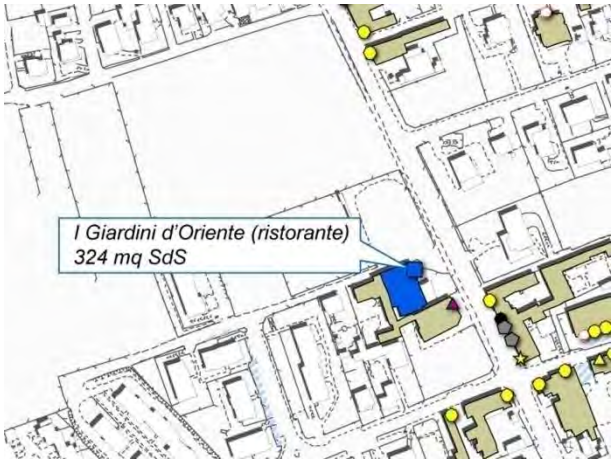
Per questa specifica tipologia commerciale, è stata inserita una ulteriore categoria discendente da una classificazione dimensionale dei punti vendita. Si è verificato empiricamente come al di sopra di una certa dimensione, gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande generino impatti sull'intorno urbano derivanti dalla loro maggiore capacità accoglitiva. Questi impatti

prevalentemente di natura acustica, logistica e viabilistica hanno a volte pesanti ripercussioni sulla qualità dell'abitare di un determinato ambito urbano. La classificazione proposta prevede dunque l'introduzione per quegli esercizi con SdS maggiore di 250 mq di una nuova categoria dimensionale chiamata "di rilevante dimensione". Per questa categoria, per la quale sono state riscontrate 3 attività, in sede di redazione degli indirizzi strategico-regolativi del Pgt potranno essere proposte specifiche disposizioni urbanistiche atte a limitare o compensare gli impatti generati sull'intorno urbanizzato.

Esercizio di somministrazione di alimenti e bevande di vicinato: immagine e dettaglio della tavola 4



Esercizio di somministrazione di alimenti e bevande di rilevante dimensione: immagine e dettaglio della tavola 4



Attività artigianali

La legge quadro sull'artigianato, legge 8 agosto 1985 n. 443, definisce come attività artigianale quella *"[...] esercitata dall'imprenditore artigiano [...]"*, nei limiti dimensionali imposti dalla legge

(numero massimo di dipendenti e modalità di lavoro) che *"[...] abbia per scopo prevalente lo svolgimento di un'attività di produzione di beni, anche semilavorati, di prestazioni di servizi, escluse le attività agricole e le attività di prestazione di servizi commerciali, di intermediazione nella circolazione dei beni o ausiliarie di queste ultime, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, salvo il caso che siano solamente strumentali e accessorie all'esercizio dell'impresa."*

Le attività artigianali presenti nel comune sono riconducibili a tre principali categorie:

- Artigianato manifatturiero con vendita diretta di beni al consumatore finale;
- Artigianato di servizio alla persona;
- Artigianato di servizio ai beni di consumo;

Artigianato manifatturiero con vendita diretta di beni al consumatore finale

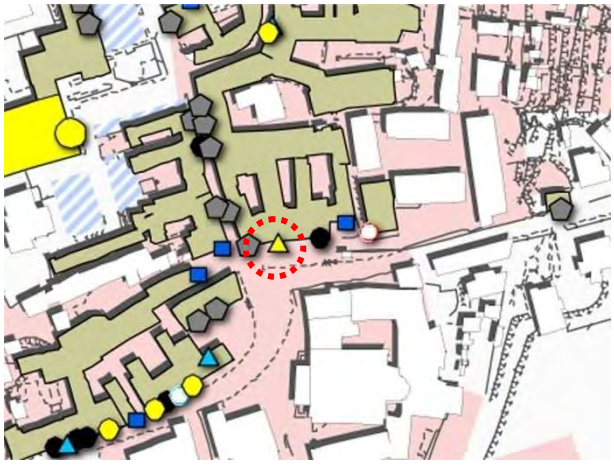
Fanno parte di questa categoria tutte quelle attività che vendono direttamente al consumatore un prodotto finale realizzato artigianalmente. Si distinguo due categorie: non alimentari e alimentari. Gli esercizi non alimentari, molto limitari nel caso specifico di Lentate sul Seveso, rappresentano quelle attività artigianali espressione di una certa artisticità, che in alcuni contesti territoriali sono legate a specifiche tradizioni locali in grado in alcuni casi di generare un'importante utenza turistica. Nel caso specifico si rileva un'unica attività di sartoria, localizzata al di fuori di potenziali ambiti commerciali aggregativi.

Gli esercizi alimentari sono 14 e comprendono le pizzerie d'asporto e la attività dedite alla vendita di prodotti gastronomici, le pasticcerie, le gelaterie e i panifici purché vendano esclusivamente prodotti di produzione propria (altrimenti si configurerebbero come punti vendita al dettaglio). Queste attività non possono fare servizio di somministrazione assistita altrimenti non si configurerebbero più come semplice attività artigianale ma come pubblici esercizi ovvero esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. In molti casi è frequente che negli spazi pubblici prospicienti a queste attività si generino fenomeni aggregativi connessi al consumo del prodotto acquistato, in quanto l'esercizio non dispone degli spazi interni o delle attrezzature (come i servizi igienici) necessari all'utenza.

La legge regionale n. 8 del 30 aprile 2009 "Disciplina della vendita da parte delle imprese artigiane di prodotti alimentari di propria produzione per il consumo immediato nei locali dell'azienda" introduce proprio per le motivazioni sopraesposte, alcune norme tese a regolamentare la somministrazione non assistita effettuata da queste specifiche attività. Nella legge si ribadisce la possibilità per le imprese artigiane di vendere alimenti e bevande di propria produzione per il consumo immediato, purché tale attività sia strumentale e accessoria alla produzione e alla lavorazione, da svolgersi limitatamente nei locali interni adiacenti agli spazi di produzione, escludendo quindi la possibilità di usufruire degli spazi esterni come luogo di consumo. La legge introduce anche il divieto di vendere bevande diverse da quelle prodotte dall'impresa salva dichiarazione di inizio attività produttiva (DIAP) per la vendita al dettaglio. In ultimo la legge introduce anche per queste attività la possibilità di una regolamentazione, motivata, degli orari da parte del comune, in relazione alle caratteristiche urbanistiche del territorio e nell'ottica di garantire la qualità e la vivibilità delle aree urbane, comunque sempre nel rispetto della fascia oraria compresa tra le ore sei e l'una del giorno successivo. Queste attività, considerate nella loro interazione con le altre attività commerciali, si dimostrano fortemente sinergici alla costituzione di

fronte commerciale unitario ed attrattivo, come si evince analizzando la loro distribuzione spaziale nel complesso delle attività commerciali di Lentate sul Seveso.

Artigianato manifatturiero con vendita diretta di beni alimentari al consumatore finale: immagine e dettaglio della tavola 4

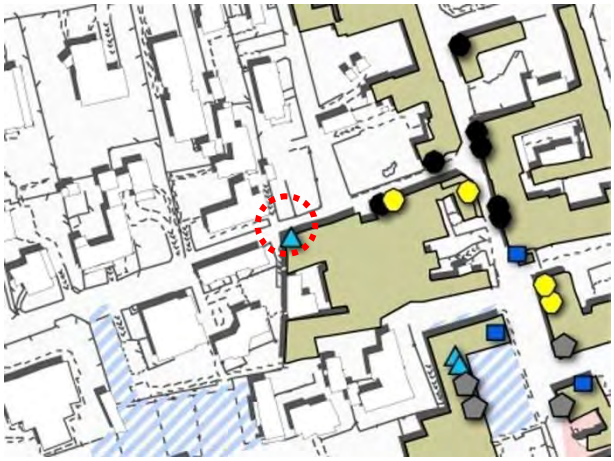


Artigianato di servizio alla persona

Fanno parte di questa categoria la attività artigiane che erogano servizi direttamente alla persona come i barbieri, i parrucchieri, gli estetisti, i centri estetici e le lavanderie non industriali. Rispetto alle attività artigianali si servizio ai beni di consumo presentano una buona propensione a costituire sistemi commerciali unitari, legandosi sinergicamente molto bene al mix commerciale presente. Si configurano anch'essi come servizio commerciale necessario ad una buona qualità della vita. Nel comune di Lentate sul Seveso sono presenti 29 attività artigiane di servizio alla persona, così ripartite:

- 2 lavanderie;
- 5 trattamenti estetici e per la cura del corpo (solarium, estetisti, centri benessere);
- 1 servizio di cura degli animali da compagnia;
- 21 parrucchieri e barbieri.

Artigianato di servizio alla persona: immagine e dettaglio della tavola 4



Artigianato di servizio ai beni di consumo

Appartengono a questa categoria calzolai, meccanici, carrozzieri, elettrauto ed installatori dei servizi interni agli edifici. A Lentate sul Seveso si registrano 18 attività di questo tipo caratterizzate prevalentemente da esercizi di riparazione e manutenzione di autoveicoli e motocicli 15. Sono attività caratterizzate da indifferenza localizzativa in quanto non necessitano di particolari condizioni di contesto per garantirne la funzionalità, nel territorio di Lentate sul Seveso si localizzano prevalentemente in contesti periferici, nella zona industriale e lungo la strada statale dei Giovi.

Artigianato di servizio ai beni di consumo: immagine e dettaglio della tavola 4

Dopo aver esaminato nello specifico le categorie dei servizi commerciali presenti a Lentate sul Seveso si procederà ad un'interpretazione della geografia anche attraverso tecniche geostatistiche

di analisi della densità delle attività. Tale procedimento analitico permetterà di verificare l'immagine della geografia delle attività che appare dopo la restituzione del rilievo delle attività. La distribuzione delle attività appare caratterizzata da due differenti sistemi: accanto alla presenza a nord di un grande addensamento commerciale e di un asse commerciale mediamente addensato, la ex Nazionali dei Giovi, troviamo dei centri urbani commercialmente in declino che presentano solo nel capoluogo ancora alcune specializzazioni e addensamenti. Gli esercizi di vicinato hanno una superficie di vendita inferiore ai 100 mq (SdV massima 235 mq, SdV minima 20 mq, SdV media 77 mq) prevalentemente costituito da esercizi al dettaglio di beni non alimentari (problematici). Inferiore è il numero dei punti vendita del comparto alimentare anche se, congiuntamente alle attività artigianali con vendita di beni alimentari, costituiscono un numero apparentemente sufficiente a garantire alla popolazione insediata una discreta dotazione di punti vendita di prossimità per l'acquisto di beni di prima necessità (banali). Carente la presenza di attività commerciali "necessarie" nei centri minori, in particolare a Birago e Cimnago ed in generale nelle aree dell'espansione urbana recente, in molti casi per la mancata previsione urbanistica di spazi pensati per accogliere funzioni commerciali, in altri casi per l'oggettiva difficoltà a sostenere l'apertura di punti vendita alimentari e non alimentari in contesti periferici a scarso passaggio di persone e mezzi.

Per quanto riguarda le insegne della Grande Distribuzione Organizzata (GDO) oltre alla centro commerciale ad insegna Bennet si riscontrano per le medie strutture di vendita: Despar (Gruppo[25] Sadas), GS (Gruppo Carrefour), Sma (Gruppo Auchan), SuperDì (Gruppo Selex). È completamente assente la categoria dei discount o hard discount presenti nei comuni immediatamente contermini, si segnala nel comune di Barlassina Eurospin, nel comune di Meda In's Discount e LD Discount a Cermenate.

Analizzando le dinamiche evolutive per gli Esercizi di Vicinato ricavate dall'osservatorio regionale sul commercio, escludendo i dati del 2010 che segnalano una forte riduzione del numero di attività in seguito al lavoro di verifica e categorizzazione attuato dal Laboratorio URB&COM e dal'ufficio SUAP, si nota una sostanziale stabilità della rete di vicinato.

[25] Per Gruppo d'acquisto si intende un'associazione fra soli grossisti o fra dettaglianti (appartenenti ad uno o più settori merceologici determinati), ciascuno dei quali conserva la propria autonomia giuridica e patrimoniale, promossa principalmente al fine di realizzare acquisti e servizi di vendita in comune.

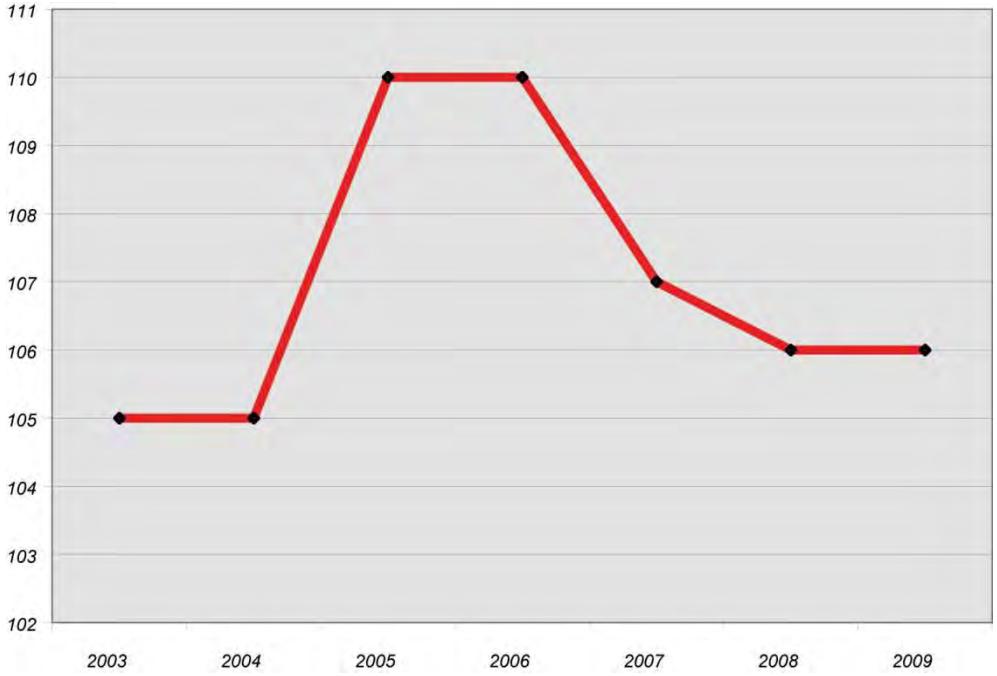
Tab. 20 Dinamica degli Esercizi di Vicinato dal 2003 al 2010

Anno	EdV alim (n.)	EdV non alim (n.)	EdV misti (n.)	SdV alim (mq)	SdV non alim (mq)	SdV misti (mq)	N° totale	SdV totale (mq)
2003*	21	82	2	1.317	6.968	86	105	8.371
2004*	20	83	2	1.215	6.973	86	105	8.274
2005*	20	88	2	1.207	8.763	75	110	10.075
2006*	20	88	2	1.237	8.587	75	110	9.899
2007*	21	84	2	1.240	8.450	75	107	9.765
2008*	21	83	2	1.240	8.420	75	106	9.735
2009*	21	83	2	1.240	8.420	75	106	9.735
2010**	13	48	2	781	4.062	103	63	4.946

** fonte Osservatorio del Commercio della Regione Lombardia, rilevazioni dati commercio al dettaglio al 30 giugno;*

*** fonte SUAP Comune di Lentate sul Seveso, con aggiornamento URB&COM, febbraio 2010.*

Grafico dell'andamento degli Esercizi di Vicinato presenti nel comune di Lentate sul Seveso nel periodo 2003-2009



7.5. Individuazione degli ambiti di addensamento commerciale

La mappatura dell'offerta, ottenuta attraverso la metodologia descritta in precedenza, necessita di essere letta ed interpretata attraverso ulteriori sistemi di analisi che possano evidenziare e sottolineare con più precisione le caratteristiche della distribuzione commerciale locale.

L'obiettivo è quello di individuare con chiarezza ambiti di prossimità e concentrazione spaziale di esercizi commerciali, paracommerciali e di servizio che determinino una continuità insediativa che possa essere percepita e verificata dagli utenti del sistema commerciale locale. Tali ambiti verranno definiti come *ambiti di aggregazione commerciale*.

Questa operazione è particolarmente importante per valutare il grado di attrattività delle attività commerciali non distribuite ma addensate, che costituiscono "sistemi" a diverso livello di complessità per presenza di formati e profondità dell'assortimento d'offerta.

Il commercio può a tutti gli effetti essere considerato un'attività di servizio alla città, sia alla scala sovracomunale, sia a quella locale[26]. Gli ambiti di aggregazione commerciale possono infatti rappresentare luoghi di attrattività e di offerta di funzioni e attrezzature in grado di qualificare l'ambito urbano alla scala vasta. Inoltre, a livello locale, il commercio spesso costituisce un elemento costitutivo delle diverse centralità urbane e, in tale veste, rappresenta anche una funzione di interesse pubblico e generale. La presenza di ambiti di concentrazione di offerta commerciale, qualificabili come veri e propri addensamenti o distretti urbani del commercio, possono infatti influire in maniera diretta con l'analisi qualitativa dello stato dei servizi della città, riferita non solo ad una valutazione dell'esistente, ma anche alla lettura delle domande di vivibilità ed alla definizione della nuova programmazione della città di interesse pubblico.

Attraverso l'esperienze del laboratorio URB&COM su ambiti urbani di scala e complessità variabili, si sono definite varie procedure interpretative per individuare nel tessuto urbano le differenti modalità di aggregazione delle attività commerciali. Il modello che si presenta per il comune di Lentate sul Seveso basa il proprio approccio sul rilievo puntuale di tutte le attività (vetrine) presenti al piano terra degli edifici che divengono il presupposto analitico per l'individuazione degli ambiti di aggregazione commerciale. Considerando tutte le attività al piano terra e non soltanto quelle commerciali, oltre a restituire un'immagine complessa e articolata della geografia delle

[26] Anche sulla base di quanto contenuto nella recente D.G.R. 21 novembre 2007 n. 8/5913 dal titolo "Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli enti locali in materia commerciale (art. 3, comma 3, l.r. n. 14/99)", ai fini della programmazione commerciale, si deve prestare particolare attenzione a "l'utilizzo dell'attività commerciale come elemento di riqualificazione del tessuto urbano, attraverso l'integrazione con il sistema dei servizi".

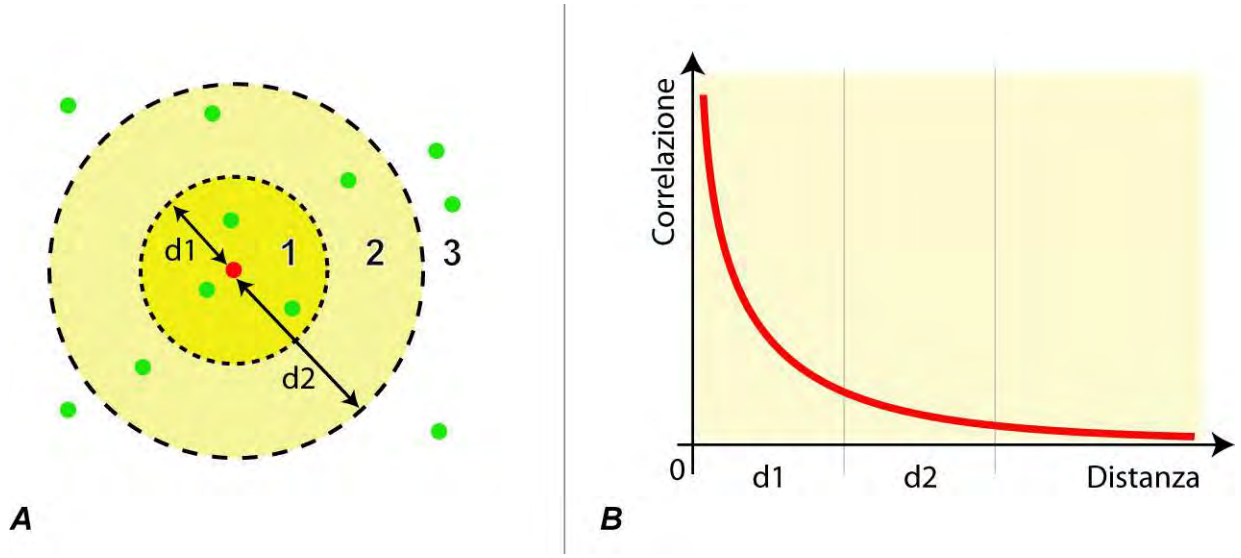
attività, si può delineare la struttura potenziale del commercio al piano terra del comune per poi successivamente valutarne la performance che definiremo rilevanza commerciale. Si individueranno dunque varie tipologie di ambiti o meglio di potenziali ambiti di aggregazione con rilevanza commerciale nulla o molto bassa, bassa, media, alta o molto alta.

7.6. Metodologia per l'interpretazione della geografia dell'offerta commerciale comunale

Una delle tecniche di analisi spaziale che è possibile utilizzare come base di partenza per l'identificazione degli ambiti di aggregazione commerciale, in un contesto urbano di media dimensione e caratterizzato da una buona articolazione delle attività economiche come quello di Lentate sul Seveso, è la tecnica dell'analisi della densità detta KDE (Kernel Density Estimation).

Il KDE analizza la densità di un fenomeno all'interno di un determinato intervallo spaziale rappresentando il valore di tale densità al centro dello spazio analizzato. All'interno dello spazio di analisi, l'algoritmo di calcolo considera (pesa) gli oggetti vicini più che gli oggetti lontani tale caratteristica ben si adatta allo studio dei fenomeni spaziali, compresi quelli commerciali, che seguono il principio geografico fondamentale che recita: "Ogni cosa è correlata a qualsiasi altra, ma le cose vicine sono più relazionate di quelle lontane". Ogni elemento è dunque in relazione ad un altro in una qualche scala, sia essa grande o piccola, questo principio è definito di autocorrelazione spaziale. Valori o eventi racchiusi in spazi limitati tendono ad avere comportamenti simili, mentre valori di una stessa variabile ma distanti tra di loro tendono ad avere comportamenti differenti. La correlazione fra i valori della variabile tende dunque a diminuire all'aumentare della distanza.

Rapporti tra campioni rispetto al punto considerato (in rosso): 1) vicini molto correlati, 2) distanti poco correlati, 3) lontani non correlati. Autocorrelazione, rapporto tra correlazione e distanza



La scelta di questa particolare tecnica di interpretazione spaziale per una prima interpretazione delle modalità di aggregazione delle attività commerciali, viene fatta proprio sulle base delle caratteristiche interpretative proprie della tecnica del KDE, che rappresenta una densità di eventi (elementi rappresentati in un dato spazio), come un campo continuo (ad esempio di tipo raster) ovvero converte in un unico elemento grafico due o più eventi consentendone così l'interpretazione e l'analisi relazionale. In questo modo si creano aree a dimensione variabile che comprendono nella loro estensione i punti autocorrelati restituendo un valore proporzionale alla concentrazione dei punti, con aree a minor valore man mano che ci allontaniamo dal picco di densità. Tale modalità di analisi ben rappresenta la natura delle localizzazione delle attività commerciali e anche dei servizi.

L'aspetto delicato in un'analisi basata sull'uso del KDE sta nella scelta della larghezza della banda di analisi ovvero l'ampiezza spaziale di riferimento per l'interpretazione delle correlazioni spaziali dei punti. Tale scelta non può essere univoca ma deve essere adattiva, fatta cioè sulla base delle caratteristiche dell'ambito e del fenomeno analizzato.

Per l'ambito di Lentate sul Seveso, di fronte alla compresenza di due distinte categorie di sistemi urbani con caratteristiche insediative molto differenti: il sistema urbano della strada dei Giovi e il sistema urbano tradizionale articolato nelle 5 frazioni di Lentate sul Seveso, Copreno, Cimnago, Camnago, Birago.

Il sistema urbano dei Giovi, ad esempio è caratterizzato da un'attreversabilità veloce, prevalentemente automobilistica che ha richiamato la localizzazione di attività economiche (produttive, commerciali, paracommerciali, ricettive e di servizio) prevalentemente di interesse

sovralocale. Anche l'architettura risulta influenzata dalle caratteristiche di fruizione proprie di questo sistema urbano. Le attività commerciali localizzate lungo la statale dei Giovi, progettate per un' accessibilità prevalentemente con il mezzo privato, presentano dunque caratteristiche chiaramente differenti rispetto a quelle localizzate nel resto del territorio comunale. Per questo motivo si è scelto di diversificare le bande di analisi, determinandone empiricamente l'ampiezza sulla base delle specifiche modalità di fruizione degli utenti dei differenti sistemi urbani locali.

Geografia e caratteristiche dei sistemi urbani locali

A. Sistema urbano lineare caratterizzato dalla presenza di un'asse stradale extraurbano a scorrimento veloce (in arancio)

B. Sistema urbano centrale (in giallo)

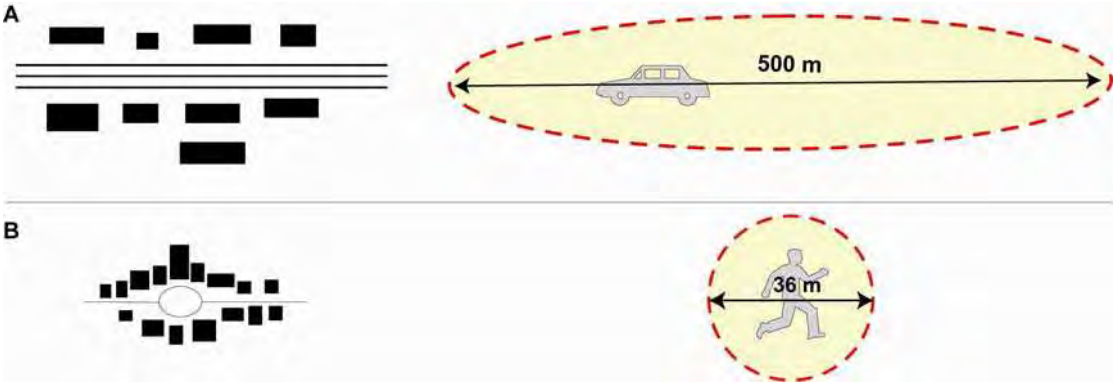
La modalità di identificazione della banda di analisi e la medesima per le due tipologie di sistemi commerciali ed è basata sulla percezione delle attività da parte di un fruitore che attraversa uno spazio ad una determinata velocità. Per il sistema commerciale della strada mercato dei Giovi la dimensione della banda corrisponde alla spazio attraversato da un veicolo alla velocità di 60 km/h (16,6 m/s) in un tempo di 30 secondi pari a 498 m che approssimeremo a 500 m. Tale dimensione è da considerare solo per lo spazio generato lungo il senso di marcia della strada che viene invece ridotto a 100 metri per quanto riguarda l'ampiezza di indagine dello spazio perpendicolare al senso di marcia della strada. Per i sistemi locali è invece basata sulla percezione pedonale, ovvero sullo spazio percorribile da una persona nell'arco di 30 secondi alla velocità di passeggio di 1,3 m/s, pari a 36 m.

Anche l'elemento base dell'indagine cambia da un sistema all'altro in quanto per il sistema urbano delle frazioni è rappresentato dall'estensione lineare delle vetrine a differenza mentre per il sistema della SS dei Giovi è rappresentato dall'intero oggetto edilizio ospitante un'attività commerciale, paracommerciale o di servizio. La differenza di fisicità dell'oggetto analizzato, ben rappresentato dal confronto in figura 44, si basa su quello che viene percepito dal punto di vista dell'utente che attraversa lo spazio urbano che di conseguenza cambia a seconda che si passeggi o si utilizzi un veicolo motorizzato.

Sistemi urbani e determinazione dell'ampiezza della banda di indagine

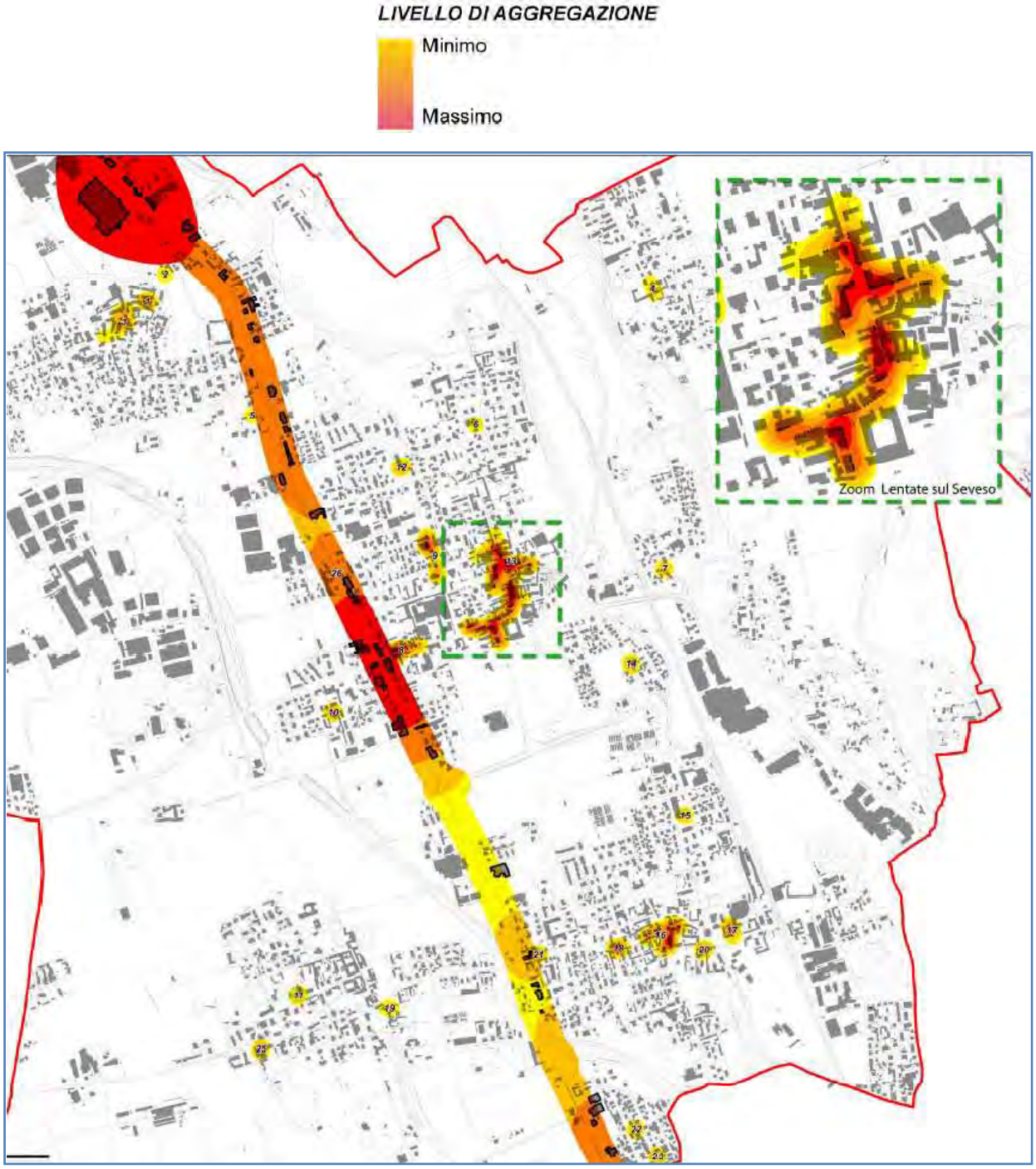
A. Sistema urbano lineare caratterizzato dalla presenza di un'asse stradale extraurbano a scorrimento veloce

B. Sistema urbano tradizionale



L'utilizzo di una tecnica geostatistica come metodo di identificazione non vuole essere un assunto incontestabile ma costituisce un punto di partenza oggettivo per approcciarsi alla lettura e all'interpretazione di un fenomeno altrimenti difficilmente interpretabile attraverso metodologie di natura scientifica.

Tavola 5 "Individuazione degli ambiti di aggregazione commerciale. Livelli di aggregazione delle vetrine e dei contenitori commerciali"



7.6.1. Classificazione degli ambiti di aggregazione commerciale individuati

La metodologia analitica descritta ha permesso di individuare 26 possibili addensamenti di attività. In alcuni casi questi addensamenti risultano composti da un'unica attività ed è stato perciò necessario introdurre un valore minimo di addensamento fissato a 3. Tale sogli ha permesso di distinguere gli ambiti di aggregazione dalle attività polverizzate. Successivamente per gli ambiti di aggregazione individuati è stato possibile, a seconda delle tipologie commerciali o non commerciali presenti, valutarne il grado di rilevanza commerciale individuando così elementi di forza e debolezza dei diversi sistemi locali. Il peso commerciale delle diverse attività è stato attribuito sulla base della propensione delle stesse a ricreare l'effetto "shopping" in grado di qualificare i centri urbani in termini di socialità e vivibilità. Per questo motivo il maggior valore di rilevanza commerciale è stato attribuito al commercio al dettaglio, agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, alle attività artigianali di servizio e di vendita diretta di beni alimentari e non alimentari. Valori minori o nulli per quelle attività assolutamente asinergiche rispetto alle precedenti, depenalizzanti e a volte deleterie al mantenimento o alla rivitalizzazione delle attività commerciali del centro storico.

Tab. 21 Valori di rilevanza commerciale per tipologie di attività (da 1 = molto bassa a 5 = molto alta)

TIPOLOGIE ATTIVITA'	PESO
COMMERCIO AL DETTAGLIO	5
ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE	5
ARTIGIANATO MANIFATTURIERO CON VENDITA DIRETTA DI BENI AL CONSUMATORE FINALE	4
ARTIGIANATO DI SERVIZIO	3
ARTIGIANTO DI SERVIZIO AI BENI DI CONSUMO	2
ATTIVITA' CULTURALI E DI INTRATTENIMENTO - CINEMA	2
ALTRE ATTIVITA' ARTIGIANALI	1
ALTRE ATTIVITA'	1
DISMISSIONI	0

Tab. 22 Valori di rilevanza commerciale per ambiti di aggregazione commerciale

CODICE AMBITO	NUMERO ATTIVITA'	RILEVANZA COMMERCIALE
1	5	MOLTO BASSA
3	10	MEDIA
8	13	MEDIA
9	5	MEDIA
11	3	BASSA
12	5	BASSA
13	72	ALTA
14	3	MEDIA
16	21	MEDIA
17	4	MEDIA
18	6	BASSA
20	4	MEDIA
26	68	MOLTO ALTA

Tab. 23 Articolazione commerciale degli ambiti di aggregazione commerciale

CODICE AMBITO	TIPOLOGIA ATTIVITA'	NUM ATTIVITA' PER TIPOLOGIA	NUMERO DI ATTIVITA' TOTALI PRESENTI NELL'AMBITO DI	PERCENTUALE SUL TOTALE
1	ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA - PARRUCCHIERE	1	5	20%
1	ATTIVITA' DI SERVIZIO	1	5	20%
1	DISMISSIONE/SFITTO	3	5	60%
3	ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DI VICINATO	2	10	20%
3	ESERCIZIO DI VICINATO ALIMENTARE	1	10	10%
3	ATTIVITA' ARTIGIANALE MANIFATTURIERA CON VENDITA DIRETTA DI BENI	2	10	20%
3	ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA - PARRUCCHIERE	2	10	20%
3	ATTIVITA' DI SERVIZIO	1	10	10%
3	DIREZIONALE COMMERCIALE	1	10	10%
3	DISMISSIONE/SFITTO	1	10	10%
8	ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DI VICINATO	2	13	15%
8	ESERCIZIO DI VICINATO ALIMENTARE	2	13	15%

CODICE AMBITO	TIPOLOGIA ATTIVITA'	NUM ATTIVITA' PER TIPOLOGIA	NUMERO DI ATTIVITA' TOTALI PRESENTI NELL'AMBITO DI	PERCENTUALE SUL TOTALE
8	ESERCIZIO DI VICINATO NON ALIMENTARE	4	13	31%
8	ATTIVITA' ARTIGIANALE MANIFATTURIERA CON VENDITA DIRETTA DI BENI	1	13	8%
8	ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA - PARRUCCHIERE	1	13	8%
8	ATTIVITA' CULTURALI E DI INTRATTENIMENTO - CINEMA	1	13	8%
8	ATTIVITA' DI SERVIZIO	1	13	8%
8	DIREZIONALE COMMERCIALE	1	13	8%
9	ATTIVITA' DI ORGANIZZAZIONI ASSOCIATIVE	1	5	20%
9	ESERCIZIO DI VICINATO ALIMENTARE	1	5	20%
9	ESERCIZIO DI VICINATO NON ALIMENTARE	1	5	20%
9	MEDIA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE	1	5	20%
9	ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DI VICINATO	1	5	20%
11	ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DI VICINATO	1	3	33%
11	ATTIVITA' ARTIGIANALE MANIFATTURIERA CON VENDITA DIRETTA DI BENI	1	3	33%
11	DISMISSIONE/SFITTO	1	3	33%
12	ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DI VICINATO	1	5	20%
12	ATTIVITA' DI SERVIZIO	1	5	20%
12	DIREZIONALE COMMERCIALE	1	5	20%
12	DISMISSIONE/SFITTO	2	5	40%
13	ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DI VICINATO	9	72	13%
13	ESERCIZIO DI VICINATO ALIMENTARE	4	72	6%
13	ESERCIZIO DI VICINATO NON ALIMENTARE	7	72	10%
13	MEDIA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE	1	72	1%
13	ATTIVITA' ARTIGIANALE MANIFATTURIERA CON VENDITA DIRETTA DI BENI	2	72	3%
13	ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA - CENTRO ESTETICO	2	72	3%
13	ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA - LAVANDERIA	1	72	1%
13	ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA - PARRUCCHIERE	6	72	8%
13	ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA - SERVIZIO DI CURA DEGLI	1	72	1%
13	ATTIVITA' DI ORGANIZZAZIONI ASSOCIATIVE	2	72	3%
13	ATTIVITA' DI SERVIZIO	4	72	6%
13	DIREZIONALE COMMERCIALE	17	72	24%
13	DISMISSIONE/SFITTO	16	72	22%

CODICE AMBITO	TIPOLOGIA ATTIVITA'	NUM ATTIVITA' PER TIPOLOGIA	NUMERO DI ATTIVITA' TOTALI PRESENTI NELL'AMBITO DI	PERCENTUALE SUL TOTALE
14	ESERCIZIO DI VICINATO ALIMENTARE	1	3	33%
14	ESERCIZIO DI VICINATO NON ALIMENTARE	1	3	33%
14	ATTIVITA' ARTIGIANALE MANIFATTURIERA CON VENDITA DIRETTA DI BENI	1	3	33%
16	ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DI VICINATO	2	21	10%
16	ESERCIZIO DI VICINATO NON ALIMENTARE	3	21	14%
16	ATTIVITA' ARTIGIANALE MANIFATTURIERA CON VENDITA DIRETTA DI BENI	2	21	10%
16	ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA - PARRUCCHIERE	2	21	10%
16	ALTRE ATTIVITA' ARTIGIANALI	1	21	5%
16	DIREZIONALE COMMERCIALE	7	21	33%
16	NOLEGGIO DI BENI PER USO PERSONALE E PER LA CASA	1	21	5%
16	DISMISSIONE/SFITTO	3	21	14%
17	ESERCIZIO DI VICINATO NON ALIMENTARE	1	4	25%
17	ATTIVITA' ARTIGIANALE MANIFATTURIERA CON VENDITA DIRETTA DI BENI	1	4	25%
17	ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA - CENTRO ESTETICO	1	4	25%
17	ATTIVITA' DI SERVIZIO	1	4	25%
18	ESERCIZIO DI VICINATO NON ALIMENTARE	1	6	17%
18	ATTIVITA' ARTIGIANALE DI MANUTENZIONE E RIPARAZIONE AUTOVEICOLI E	1	6	17%
18	ATTIVITA' DI SERVIZIO	2	6	33%
18	DISMISSIONE/SFITTO	2	6	33%
20	ESERCIZIO DI VICINATO NON ALIMENTARE	1	4	25%
20	ATTIVITA' ARTIGIANALE MANIFATTURIERA CON VENDITA DIRETTA DI BENI	1	4	25%
20	ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA - PARRUCCHIERE	1	4	25%
20	DIREZIONALE COMMERCIALE	1	4	25%
26	ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DI MEDIA	2	68	3%
26	ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DI VICINATO	3	68	4%
26	ESERCIZIO DI VICINATO ALIMENTARE	2	68	3%
26	ESERCIZIO DI VICINATO NON ALIMENTARE	23	68	34%
26	GRANDE STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE	1	68	1%
26	GRANDE STRUTTURA DI VENDITA NON ALIMENTARE	1	68	1%
26	MEDIA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE	2	68	3%
26	MEDIA STRUTTURA DI VENDITA NON ALIMENTARE	5	68	7%

CODICE AMBITO	TIPOLOGIA ATTIVITA'	NUM ATTIVITA' PER TIPOLOGIA	NUMERO DI ATTIVITA' TOTALI PRESENTI NELL'AMBITO DI	PERCENTUALE SUL TOTALE
26	PUNTO VENDITA ESCLUSIVO DELLA STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA	1	68	1%
26	ATTIVITA' ARTIGIANALE MANIFATTURIERA CON VENDITA DIRETTA DI BENI	1	68	1%
26	ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA - CENTRO ESTETICO	1	68	1%
26	ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA - LAVAGGIO AUTO	1	68	1%
26	ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA - PARRUCCHIERE	1	68	1%
26	ATTIVITA' ARTIGIANALE DI MANUTENZIONE E RIPARAZIONE AUTOVEICOLI E	3	68	4%
26	ALTRE ATTIVITA' ARTIGIANALI	2	68	3%
26	ATTIVITA' RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO	1	68	1%
26	DIREZIONALE COMMERCIALE	6	68	9%
26	DISTRIBUTORE DI CARBURANTI	3	68	4%
26	RICETTIVO ALBERGHIERO	1	68	1%
26	DISMISSIONE/SFITTO	8	68	12%

Tab. 24 Caratteristiche e articolazione delle attività commerciali polverizzate

CODICE	TIPOLOGIA ATTIVITA'	NUM ATTIVITA' PER TIPOLOGIA	NUMERO DI ATTIVITA' TOTALI PRESENTI NELL'AMBITO	PERCENTUALE SUL TOTALE
2	ESERCIZIO DI VICINATO NON ALIMENTARE	1	2	50%
2	DISMISSIONE/SFITTO	1	2	50%
4	ESERCIZIO DI VICINATO ALIMENTARE	1	2	50%
4	DISMISSIONE/SFITTO	1	2	50%
5	ATTIVITA' ARTIGIANALE DI MANUTENZIONE E RIPARAZIONE AUTOVEICOLI E MOTOCICLI	1	1	100%
6	ATTIVITA' ARTIGIANALE DI MANUTENZIONE E RIPARAZIONE AUTOVEICOLI E MOTOCICLI	1	2	50%
6	DISTRIBUTORE DI CARBURANTI	1	2	50%
7	ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA - LAVANDERIA	1	1	100%
10	ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DI VICINATO	1	1	100%
15	DIREZIONALE COMMERCIALE	1	1	100%
19	PUNTO VENDITA ESCLUSIVO DELLA STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA	1	2	50%

19	ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA - PARRUCCHIERE	1	2	50%
21	ARTIGIANATO DI SERVIZIO ALLA PERSONA - SOLARIUM	1	2	50%
21	DIREZIONALE COMMERCIALE	1	2	50%
22	ATTIVITA' ARTIGIANALE MANIFATTURIERA CON VENDITA DIRETTA DI BENI AL CONSUMATORE FINALE - ALIMENTARI	1	1	100%
23	ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DI VICINATO	1	1	100%
24	ATTIVITA' ARTIGIANALE MANIFATTURIERA CON VENDITA DIRETTA DI BENI AL CONSUMATORE FINALE - NON ALIM	1	1	100%
25	ESERCIZIO DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE DI VICINATO	1	2	50%
25	ATTIVITA' RICREATIVE E DI DIVERTIMENTO	1	2	50%

Tavola 6 "Individuazione degli ambiti di aggregazione commerciale. Valori di rilevanza commerciale degli ambiti composti da almeno tre attività"

2
1
3
4
5
6
12
9
13
26
7
8
14
10
15
16
17
18
20
21
11
19
25
22
23