

COMUNE DI SULBIATE

Provincia di Milano

Piano di Governo del Territorio

Legge regionale n° 12 del 2005



**Il quadro territoriale
Il quadro socio economico
Il P.G.T., linee strategiche e contenuti**

RELAZIONE

Architetto Alberto Secchi

La presente relazione si articola in tre parti. Parte prima, “Quadro territoriale”; parte seconda “Quadro socio economico”, parte terza “Il P.G.T., linee strategiche e contenuti”, parte quarta, “Il Piano dei Servizi”.

La prima e seconda parte sono richieste dalla legge 12/2001 (art. 8, paragrafi a), b)), e servono a definire, con adeguati presupposti di dati e concetti il sistema degli obiettivi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

Parte Prima - Il Quadro territoriale

1.- Sulbiate nel sistema delle comunicazioni dell'area del nord vimercatese

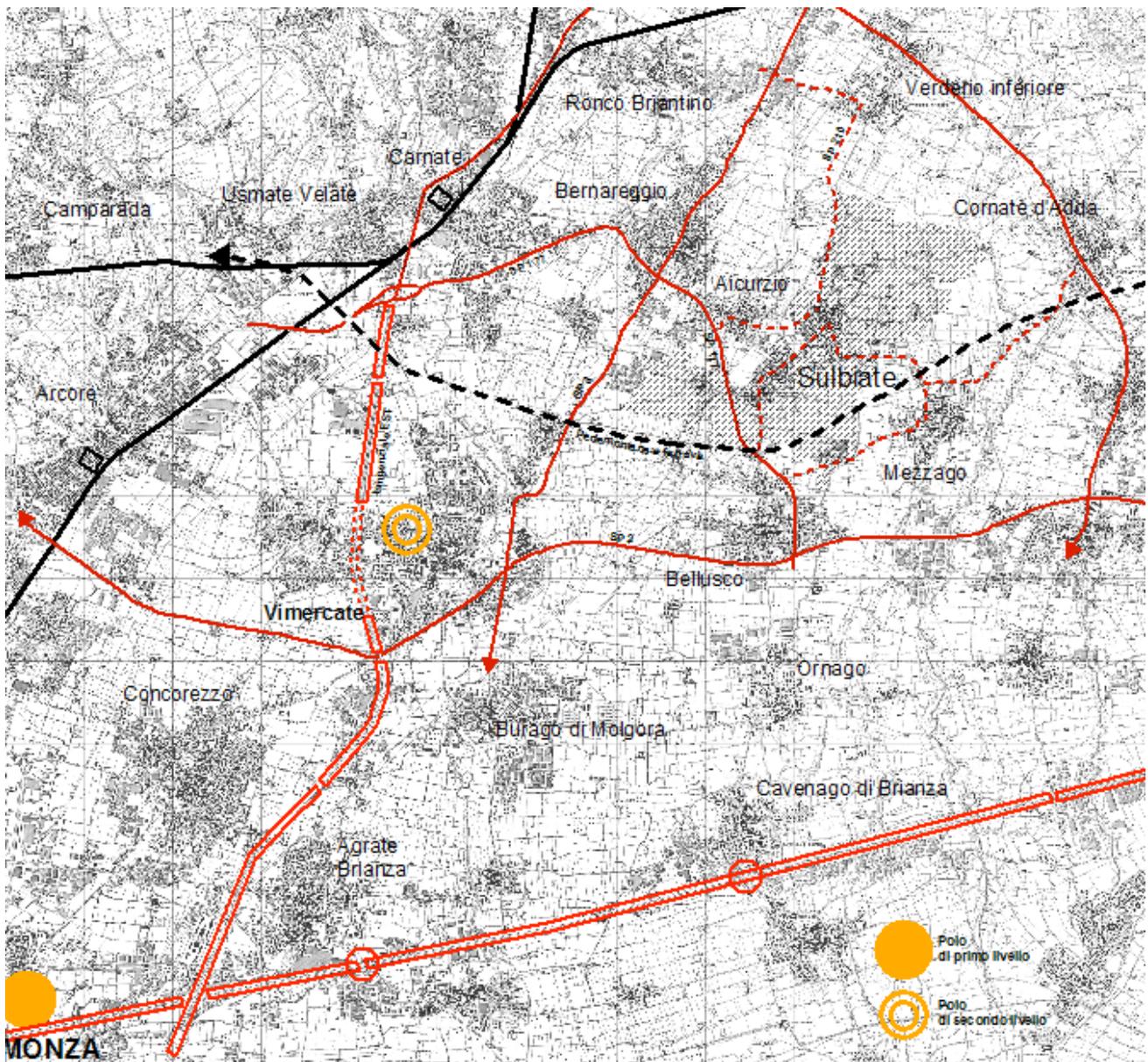
Sulbiate si situa all'estremità nord del territorio della Provincia di Milano, entro un triangolo di territorio compreso fra Vimercate, Carnate (a ovest) e l'Adda (a est), in un ambito interno non direttamente collegato alle grandi vie di comunicazione che sono la tangenziale est di Milano, e l'autostrada A4.

A queste grandi arterie Sulbiate si collega quindi con una viabilità di second'ordine tuttavia importante, costituita in particolare dalle strade provinciali, in particolare la n° 2, Trezzo - Vimercate, e la n° 177, Bellusco – Carnate (per citare i segmenti che più direttamente riguardano l'area di primo interesse per Sulbaite e non l'intero percorso).

I poli di maggior interesse, Vimercate, che può essere considerato un polo di secondo livello, e Monza, di primo livello, vengono raggiunti in modo indiretto, attraverso le strade provinciali sopra indicate.

Carnate non è un centro di servizi di particolare interesse per Sulbiate, ma rappresenta, per quanto riguarda le comunicazioni, uno snodo importante; da Carnate ci si inserisce sulla tangenziale est di Milano e sulla statale 36 per Monza e Milano, e si accede anche alla linea ferroviaria Milano, Monza, Carnate, ecc..

Ai mezzi privati che utilizzano questo sistema di vie di comunicazione, anche per arrivare alla stazione ferroviaria di Carnate, si aggiunge un servizio di trasporto pubblico ATM, in particolare la linea 820 che fornisce un servizio feriale con 3 (+3 ritorno) corse giornaliere pomeridiane da Mezzago a Sesto s. Giovanni, per Monza, ma una sola tocca Vimercate, e con 4 (+4 ritorno) corse che in orari anche del mattino e della sera arrivano a Sesto, per Monza, ma non toccano Vimercate. Altre quattro corse (andata e ritorno) sempre per Monza e Sesto fanno servizio al sabato e alla domenica, ma anche in questo caso una sola ferma a Vimercate. La frequenza e la configurazione dei percorsi quindi non è sufficiente a dare un servizio adeguato ad ogni necessità, sia per quanto riguarda i problemi di accesso alle scuole superiori, sia per quanto riguarda altre attività (acquisti, svago, ecc.). Un incremento della frequenza del servizio appare come una delle necessità primarie – questa previsione tra l'altro viene significativamente realizzata dal 1 gennaio con la nuova linea Carnate - Trezzo.



La precedente illustrazione rappresenta bene il sistema delle infrastrutture esistente, insieme alla previsione della Pedemontana e della Gronda est ferroviaria, nuove infrastrutture che comunque potranno agevolare le comunicazioni a lunga distanza in direzione est ed ovest, ma non avranno influenza sul sistema delle comunicazioni locali, di maggiore interesse per la generalità degli abitanti.

2.- I poli urbani di attrazione nell'area vasta di riferimento di Sulbiate

Per quanto riguarda i servizi alla persona di livello superiore (in particolare scuole, assistenza sanitaria, giustizia, sicurezza, imposte) Sulbiate fa riferimento in primo luogo a Vimercate, e in secondo luogo a Monza, ove l'offerta è anche più ampia e qualificata, ma meno facilmente fruibile a causa della maggiore distanza e dell'insufficienza dei mezzi di trasporto pubblici.

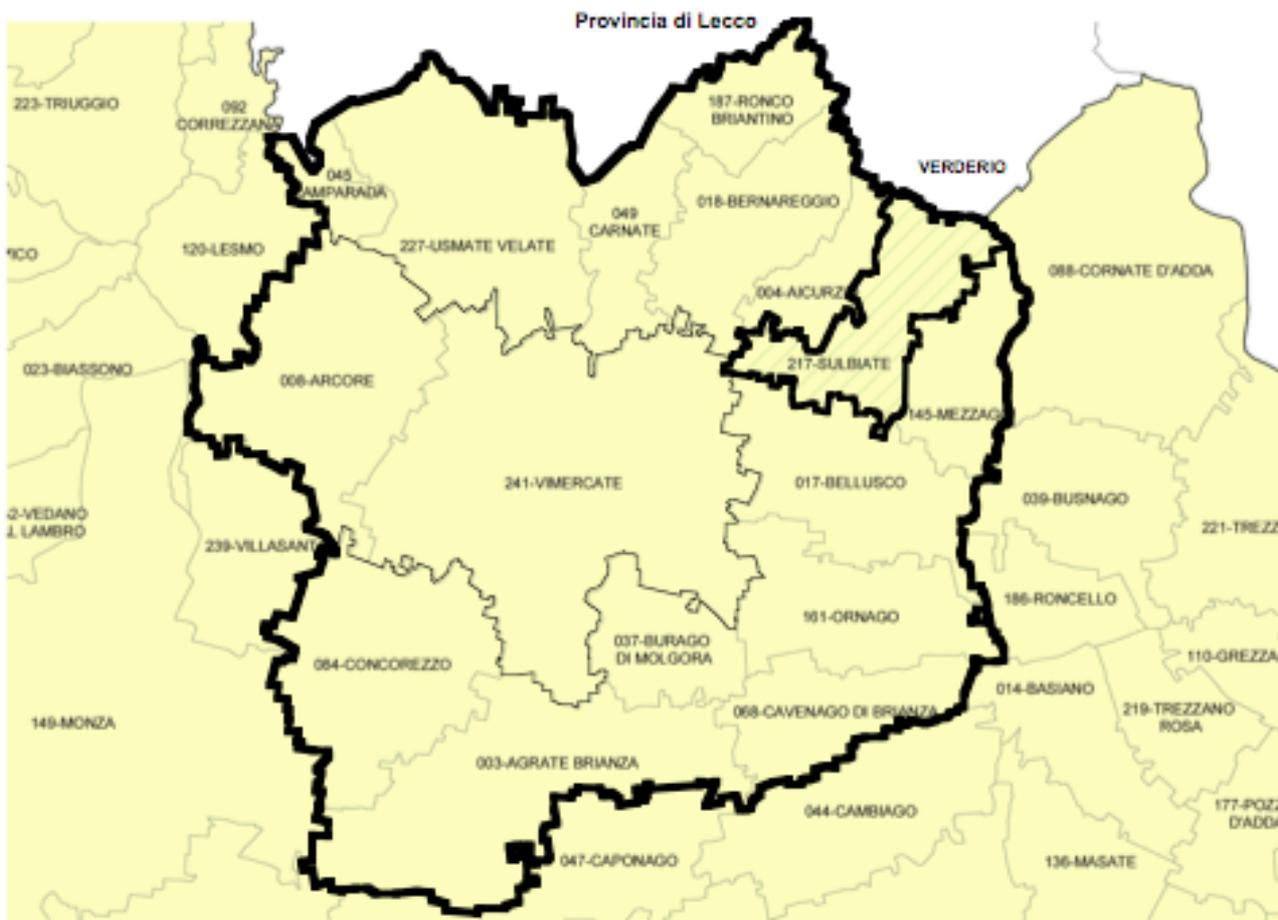
La tavola ricognitiva "Quadro dei servizi intercomunali" allegata al Piano dei Servizi, da un'idea chiara del sistema dei servizi dell'area e del sistema delle infrastrutture che ne consente la fruibilità; facendo riferimento a questi elementi la precedente illustrazione individua Vimercate come polo di secondo livello e Monza come polo di primo livello, nell'area vasta a cui fa riferimento Sulbiate;

area individuata invece nella successiva allustrazione alla quale si fa riferimento per altre considerazioni e raffronti statistici.

I comuni del vimercatese (in particolare quelli dell'area nord) hanno dato vita ad una iniziativa comune volta a produrre studi approfonditi sul territorio per una strategia comune di sviluppo e un coordinamento coerente dei P.G.T.; una specie di Piano Intercomunale di riferimento per il Piano Intercomunale Provinciale.

Ci rifaremo frequentemente a questo ambito intercomunale ai fini di opportune comparazioni che permettano di capire meglio quale sia la situazione di Sulbiate in esso. I comuni a cui si farà riferimento sono quindici ed hanno dimensioni anche notevolmente diverse, come si vede dalla successiva tabella.

Sulbiate insieme ad Ornago era nel 2001, all'interno dell'area rappresentata nella illustrazione che segue, il comune a più bassa densità di abitanti; la dimensione territoriale del comune è nella media, mentre il numero di abitanti classifica Sulbiate fra i comuni piccoli. E' facile osservare però che già la previsione di abitanti del P.R.G. (5020 abitanti) comporta un aumento da 627 a 950 abitanti per chilometro quadrato, un valore molto vicino alla densità media dell'area di studio, mentre la previsione di abitanti del P.G.T., che è di circa 5300 abitanti (capacità tuttavia calcolata secondo un parametro mc/abitante più sfavorevole rispetto a quello adottato nel PRG, cioè 130 mc/abitante anziché 150), porterebbe ad una densità di circa 1000 abitanti / kmq., praticamente identica a quella media dell'area di studio, nella quale però pesano notevolmente i valori di densità di Vimercate e Monza.



Territorio intercomunale di riferimento  Area vasta di studio  Associazione dei comuni della Brianza est

Si può quindi capire come una politica insediativa che non si faccia carico di porre limiti a sviluppi che non siano giustificati da oggettive esigenze abbia un effetto rilevante (considerata la sommatoria degli incrementi previsti nei diversi comuni) sul consumo di suolo e sui livelli della qualità ambientale dell'area.

Queste considerazioni danno un evidente sostegno all'obiettivo del contenimento delle espansioni e dello sviluppo demografico del comune (la soglia di 5000 abitanti è comunque ritenuta necessaria al fine di reggere un adeguato sistema di servizi di primo livello) e quindi una politica parsimoniosa per quanto riguarda il consumo di suolo. Da ciò deriva quindi anche la necessità di porre rigorosi vincoli ambientali, definendo in modo praticamente conclusivo il perimetro dell'edificato, come si è ritenuto di dover fare col P.G.T. di Sulbiate, ove l'occupazione di nuove aree è avvenuta, per il 95% interessando spazi già di fatto interclusi.

Comuni area vasta	Dimensione Km ²	Popolazione 2001	Densità Abitanti / Km ²
Agrate Brianza	11,29	12708	1126
Aicurzio	2,54	1980	780
Bellusco	6,48	6162	951
Bernareggio	5,87	8298	1414
Camparada	1,6	1703	1064

Carnate	3,51	7335	2090
Cavenago	4,45	6116	1374
Concorezzo	8,5	14204	1671
Mezzago	4,2	3506	835
Ornago	5,8	3440	593
Ronco Briantino	3,01	3087	1025
Sulbiate	5,27	3305	627
Usmate Velate	9,97	8657	868
Arcore	9,33	1663	1786
Vimercate	20,73	25536	1232
Monza	33,02	120204	3640
Area di studio	104,15	107700	1034
Provincia MI	1984	3707210	1868

Per i motivi generali sopra evidenziati la Provincia ha condotto recentemente una verifica del vigente PTCP finalizzata ad una più accurata perimetrazione delle aree agricole, per tutelarle e porre un limite a inconsulte espansioni e per lo stesso motivo la Provincia ha stabilito indirizzi e condizioni di rigoroso rispetto e tutela di esse, considerandole essenziali per il mantenimento di un sufficiente livello di qualità ambientale.

La dimensione delle aree libere, non edificate, è quindi il primo fattore di salvaguardia dell'ambiente abitato, ma non meno importante è la qualità della loro conformazione: è infatti evidente che una quantità di aree agricole formate da tanti spazi interclusi fra infrastrutture non ha lo stesso valore di un'area anche più piccola ma compatta, perché in quest'ultima lo sviluppo della flora spontanea, delle coltivazioni e della fauna trova un ambito sicuramente più favorevole.

A Sulbiate quindi si raggiunge già con le previsioni del PRG, integrate da quelle del P.G.T., un livello di consumo di suolo che è nella media dell'area vasta di riferimento (area che peraltro è ad elevata densità abitativa e con una riserva scarsa di aree libere).

Tra i quindici comuni dell'area vasta considerata Sulbiate ha avuto anche una dinamica di sviluppo demografico vivace; la sua crescita lo pone nel decennio subito dopo Ronco Briantino, Usmate Velate, Camparada e Bernareggio (quindi al quinto posto); con la dinamica demografica è stato abbastanza significativo anche il consumo di suolo, avvenuto per opera del PRG anche in aree periferiche di effettiva espansione.

Comuni area vasta	Popolazione 1991	Popolazione 2001	Crescita % '91 - 2001
Agrate Brianza	11963	12708	6,2
Aicurzio	1649	1980	20
Bellusco	5998	6162	2,7
Bernareggio	6898	6298	20,2
Camparada	1352	1703	32,6
Carnate	6951	7335	5,5
Cavenago	5020	6116	21,8
Concorezzo	12881	14204	10,27
Mezzago	2848	3506	23
Ornago	3076	3440	11,8
Ronco Briantino	2281	3087	35,3
Sulbiate	2932	3305	12,7
Usmate Velate	6858	8657	26,3
Arcore	15767	16663	5,3
Vimercate	25767	25536	-0,089

Monza	120651	120204	- 0,3
Area di studio	112151	120690	9,27
Provincia MI	3.922.710	3.707.210	-5,4

3.- Il territorio agricolo e la sua tutela

Il territorio agricolo, malgrado la rilevante crescita demografica degli ultimi vent'anni, è ancora per dimensione (in rapporto a quello edificato o impegnato da previsioni di edificazione), una risorsa importante. Si tratta di un territorio, escludendo le strade, di circa 350 ettari corrispondente al 66% dell'intero territorio comunale, compreso, a nord ed ad est, fra il nucleo edificato di Sulbiate e il confine comunale con Verderio Inferiore, Cornate d'Adda e Mezzago.

Ad ovest del nucleo edificato gli spazi agricoli che confinano con Sulbiate sono tutti nel territorio di Aicurzio, salvo alcuni lembi minimi verso nord.

All'estremità nord e nord est il territorio agricolo risulta incluso per una parte cospicua nel parco intercomunale del Rio Vallone.

Quindi ricapitolando:

SULBIATE – uso del territorio							
Intero territorio comunale, ha.	territorio	Territorio con edificazioni e previsioni di trasformazione, ha	%	Territorio agricolo tutto	%	Territorio nel parco RioVallone	%
527		142	27	350	73	120,7	22,9

Le percentuali sono riferite all'intero territorio comunale

I dati quantitativi sembrerebbero confortanti, ma il problema non deve essere considerato in un ottica comunale. Nella relazione generale del Piano Territoriale di Coordinamento della provincia (PTCP) si legge "L'analisi compiuta sulla pianificazione comunale vigente dimostra che oltre il 36% del territorio della provincia (il 47% della Brianza) è già urbanizzato, o in virtù delle previsioni dei P.R.G., lo può essere".

Per quanto riguarda Sulbiate al territorio agricolo si devono tuttavia sottrarre le aree impegnate dalle nuove grandi infrastrutture (ferrovia e Pedemontana), un impegno di circa 20 ettari, che porta la dimensione utile agricola a ettari 330, senza contare l'effetto barriera che separa dall'ambito più grande ed unitario a nord uno spazio di aree agricole, a sud delle infrastrutture, più frammentate, ma comunque legate ad aziende Sulbiateesi, che misura più di 40 ettari.

Il bilancio generale è quindi già critico e quindi le fasce di territorio agricolo, o libero da interventi di urbanizzazione, che conservano caratteristiche di ampiezza e continuità significative sono diventate, come dice la stessa relazione della Provincia, una risorsa ambientale imprescindibile, tuttavia ancora sottoposta a fenomeni di aggressione legati a processi di consumo non positivo, processi che se non anno più la dimensione degli anni sessanta, sono tuttavia ancora attivi. All'aspetto dimensionale del fenomeno si aggiunge la tendenza all'impoverimento e degrado della vegetazione autoctona arboreo-arbustiva di bordo campo e lungo il sistema delle acque.

Per il territorio agricolo di Sulbiate il PTCP offre limitate, ma tuttavia significative, indicazioni di tutela. Queste indicazioni sono state arricchite nel P.G.T. da osservazioni e provvedimenti nell'ambito dell'esercizio responsabile dell'autonomia locale, poiché questo è uno dei compiti specifici affidati al Piano di Governo del Territorio..

Citiamo dalla relazione generale del PTCP, pag. 97, una sommaria descrizione dei caratteri del nostro "canale" agricolo-naturale, Dal Rio Vallone ai terrazzi precollinari:

“..... percorre l’alta pianura asciutta e gli antichi terrazzi modellati dai torrenti minori fino ai dossi morenici di Usmate. Interessa il Parco Locale Rio Vallone. I principali elementi architettonici connessi al percorso appartengono ai sistemi:

.- rurale della pianura asciutta e dei terrazzi precollinari;

.- sistema difensivo dell’est Milano.

Sono anche indicati, sempre nel PTCP, i punti di vista relativi ai nuclei storici e agli elementi architettonici di maggior interesse, elementi su cui, per quanto riguarda Sulbiate, il P.G.T. ha confermato la tutela, incrementandoli comunque con il rilevamento di altri oggetti di valore storico, tipici della tradizione edilizia locale, da difendere entro un contesto più esteso di “ambiti di edificazione non recente” in cui si riscontrano ancora caratteri unitari di valore ambientale.

Per quanto riguarda il territorio agricolo sulla tavola 3/e del PTCP, del sistema paesistico ambientale, si evidenzia un “ambito di rilevanza paesistica” riguardo al quale all’art. 31 delle NTA si legge: “Gli indirizzi del PTCP per la valorizzazione di tali ambiti mirano alla tutela e al potenziamento degli elementi e delle unità ecosistemiche che li caratterizzano, oltre che allo sviluppo di attività ricreative e culturali purchè compatibili con l’assetto paesistico e, in riferimento alle aree fluviali, purchè non in contrasto con le esigenze di tutela naturalistica e nel pieno rispetto della funzionalità ecologica di tali ambiti. E’ da perseguire la conservazione, la riqualificazione e il recupero del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi.”

L’ambito in questione si estende a partire da Sulbiate (all’altezza del Cimitero) verso sud fino alla SP 177, e da questo punto continua verso est, tra Bellusco e Mezzago, e poi ancora prosegue lungo il corso del Rio Vallone verso sud. Questo sistema ad est di Mezzago si dirama anche verso nord, fino al confine provinciale.

Nella tavola 5/b del PTCP oltre al percorso del Rio Vallone, che insiste prevalentemente nel territorio del vicino comune di Mezzago, viene individuato, sempre ai fini della tutela, il corso del torrente Cava, che tuttavia risulta già coperto nel tratto interno alle zone edificate e per il quale esiste anche un progetto della Regione (Interventi in materia di OO.PP e di Genio Civile) definito “Lavori per la realizzazione di un canale di gronda e di un By-Pass, più risezionamento e sistemazione spondale”. che devia il percorso verso est all’altezza di via Rossini, per scendere entro il territorio agricolo fino a ricongiungersi col suo corso naturale, sempre entro il territorio di Sulbiate.

Ancora nella tavole 5/b vengono individuati, nella parte nord della zona agricola, alcuni lembi boscati, che hanno andamento nord sud e marcano il territorio.

Infine nella tavola 4 (in scala 1:100.000) si individua un “corridoio ecologico primario” con andamento est-ovest, che sembra corrispondere al percorso della Pedegronda. Si può dedurre da tale indicazione che la realizzazione della infrastruttura debba in ogni caso salvaguardare il verde naturale esistente e prevedere, ad integrazione, la formazione di fasce di mitigazione per salvaguardare la presenza e lo spostamento della fauna, creando anche dei varchi (passaggi fauna) in senso nord sud.

I suoli di Sulbiate appartengono ad un unico sottosistema, e sono classificati nella carta pedologica ERSAL della Regione Lombardia, con i numeri 22, 17, 60. In generale si tratta di suoli molto profondi, a tessitura media su substrati ciottolosi, con drenaggio buono, o in parti limitate mediocri, adatti a colture

Le unità locali legate all’attività agricola sono sei e gli addetti 9.

Tutti questi elementi e indirizzi di tutela sono stati assunti dal P.G.T., che anzi ne ha esteso e specificato la funzione (questo in normativa) con una qualificante integrazione di prescrizioni puntuali (varchi, passaggi fauna, vincoli di visuale libera, ecc.) ma soprattutto con un’ampia previsione di aree di connessione fra territorio agricolo e territorio edificato che formano una cintura attorno al profilo periferico degli insediamenti ad est e sud e dove possibile si inseriscono nel costruito in connessione con le aree pubbliche per i servizi comunali.

4.- La struttura insediativa di Sulbiate

Il sistema costruito di Sulbiate è costituito dai nuclei, di Sulbiate Inferiore e Brentana, a sud e da quello di Sulbiate Superiore a nord, che sono, già nella carta del 1888, aggregati edilizi ben distinti, ma formati solo da poche costruzioni; la crescita tuttavia è avvenuta, successivamente, attorno a questi “micro insediamenti” che hanno svolto una funzione di catalizzatore per l’espansione dei tessuti edificati residenziali oggi identificabili come componenti strutturali della forma della città.

Nella carta del 1888, nell’ambito di Sulbiate Inferiore si evidenzia il castello e di fronte ad esso un complesso formato da due strutture edilizie a corte (cascine ?) che delimitano uno spazio aperto verso l’attuale asse stradale di via XXV Aprile e via Don Mandelli, configurando già i limiti della attuale piazza Castello.

Più sopra si individua, sempre nella carta del 1888, lungo il percorso che attualmente, a partire dalla sopra citata provinciale 177 si spinge, attraverso Sulbiate, verso Verderio inferiore e superiore, un aggregato meno consistente (oggi Sulbiate Superiore) attorno alla chiesa di San Pietro e alla villa rurale Figini (attualmente Baraggia).

Il percorso nord sud che attraversa Sulbiate risulta già chiaro nella carta del 1888, ma si vede anche come esso sia, già da allora, meno importante di quello che con analoga direzione attraversa appena più ad ovest Aicurzio.

E quindi spiegabile come uno sviluppo significativo di Aicurzio sia già in atto nel periodo dal 1888 al 1917 (confrontare le due carte storiche) mentre ampliamenti significativi dei nuclei d’origine di Sulbiate si notano solo a partire da molto più tardi, partendo da Sulbiate Superiore.

Nel 1950 Sulbiate continua ancora a configurarsi come formato da tre nuclei distinti e solo nella carta del 1970 si notano espansioni edilizie diffuse attorno ai nuclei originari che, mentre ingrandiscono lungo l’asse stradale l’insediamento di Sulbiate Superiore, lasciando il suo nucleo ancora bene identificato, producono invece la saldatura di Brentana a Sulbiate Inferiore.

Le identità storiche d’origine e la separazione, non casuale, dei due nuclei, Brentana e Sulbiate Inferiore da una parte e Sulbiate Superiore dall’altra, ha anche comportato che ciascuno abbia prodotto proprie autonome espansioni produttive, negli anni ’80-’90. Sulbiate Inferiore ha generato un insediamento produttivo a sud della SP 177, collegato ad un’area industriale di Bellusco, mentre Sulbiate Superiore ha prodotto una propria area produttiva a lato della SP 210, in una posizione meno favorevole, perché non servita da infrastrutture stradali autonome dagli insediamenti abitativi. Quest’ultima area industriale produce movimenti, anche di mezzi pesanti, che si sovrappongono al traffico leggero locale e a quello strettamente urbano lungo l’asse centrale del paese

La saldatura dei due nuclei principali storici non si è realizzata ancora compiutamente anche perché in un punto centrale dell’asse stradale comune il territorio comunale si restringe per l’inclusione di una porzione d’area del comune di Aicurzio. Questo “incidente” territoriale e amministrativo può essere, per vari motivi, un’occasione utile alla definizione compiuta e programmata della “forma urbana” di Sulbiate, forma che, conservando l’identità dei due insediamenti storici (dando per scontata la fusione di Sulbiate Inferiore e Brentana), e dei loro centri, ma anche stabilendo più precise gerarchie funzionali, preveda la formazione di un **luogo centrale di riferimento** per l’intera comunità, come del resto sta già in parte avvenendo con la realizzazione del nuovo municipio e ora del plesso scolastico.

Ad ovest di Sulbiate Inferiore, oltre la SP 177 un piccolo aggregato costituisce la frazione di Cascina Cà. In questa località un primo nucleo di costruzioni agricole è già evidente nella carta del 1888, ma anche per questa frazione lo sviluppo incomincia tardi, presumibilmente negli anni ’70. Per questa frazione si pone oggi il problema di un collegamento adeguato al centro di Sulbiate, tanto più che la sua dimensione minima costringe gli abitanti a dipendere, per i servizi di base e per gli acquisti dal rapporto con il capoluogo.

5.- La forma urbana e il problema di una sua compiuta e programmata definizione.

Quindi Sulbiate, in origine costituito da tre nuclei ben distinti lungo una strada secondaria, tende ormai a diventare un insediamento lineare che ingloba questa strada come il proprio asse portante.

Questo percorso, che conserva ancora, nel sistema della viabilità della zona, un carattere secondario, per percorrenze medio brevi, ha tuttavia evidenziato negli ultimi anni una sua maggiore importanza a livello locale, non per gli spostamenti a lunga distanza ma come collegamento intercomunale, tuttavia investito dagli effetti di una diffusa crescita delle costruzioni lungo il suo tracciato e dalla congestione determinata dai mezzi pesanti che lo percorrono, che mette in crisi il sistema stradale principale e che comporta, sempre più di frequente, la necessità di ricercare percorsi alternativi.

Sulbiate però non può fare a meno, per lo sviluppo delle sue funzioni vitali, di questa strada che taglia in due parti il paese, per tutta la sua lunghezza, che ha costituito, fin dall'origine, l'unica insostituibile struttura portante del suo sistema insediativo e l'unico elemento connettivo fra i nuclei abitati.

Il suo percorso che attraversa tutto l'abitato con andamento complicato e reso "fortunatamente" non agevole da strettoie (soprattutto in Sulbiate Superiore) e che interessa direttamente le due piazze "storiche" (piazza Papa Giovanni XXIII e piazza Beretta) deve caratterizzarsi definitivamente e in modo più proprio come asse connettivo principale (limitando od eliminando completamente il traffico di attraversamento). Questo tuttavia richiede che il percorso venga anche opportunamente riqualificato e che i nuovi insediamenti del P.R.G., previsti e in corso di realizzazione, soprattutto lungo il fronte est dell'abitato e gli insediamenti industriali esistenti a nord di Sulbiate Superiore, nonché le previsioni di trasformazione del Documento di Piano, confluiscono per vie diverse verso la viabilità principale intercomunale e, in prospettiva, verso la Pedemontana, che passerà immediatamente a sud del paese.

6.- Il territorio delle edificazioni recenti

Il Programma di Fabbricazione del '74, cogliendo i segnali di una domanda residenziale che incominciava a rivolgersi verso località appartate e dotate di spazi potenzialmente disponibili, come Sulbiate, ad un costo non eccessivo, ha determinato le prime sostanziali modifiche dell'assetto urbanistico.

In primo luogo ha convalidato e accentuato il processo di saturazione degli insediamenti già in corso in forma sparsa e disordinata, ma ancora organizzabile per sottonuclei ben individuati e caratterizzati; ha chiuso tutti gli spazi interstiziali con la previsione di un'edilizia diffusa a bassa densità (0,8 mc/mq); ha ampliato con lo stesso criterio le aree residenziali attorno alla frazione La Cà; ha contemporaneamente consentito l'addensamento edilizio attorno ai luoghi centrali storici (3 mc/mq); ha previsto nove Piani di Lottizzazione residenziali, anche di rilevante dimensione, sei dei quali nelle aree periferiche di Sulbiate Superiore; ha individuato a sud in posizione distaccata un'area destinata a impianti sportivi, fortunatamente rimasta senza esito.

Si riscontra anche la previsione di una nuova zona industriale a sud del paese in posizione isolata nella campagna, lungo la strada comunale per Mezzago (zona industriale oggi satura); un esempio evidente di sottovalutazione del valore rappresentato dalla integrità e continuità degli spazi agricoli.

In definitiva il P. di F. impegnava aree per le previsioni insediative e i servizi in misura di ettari 89.

Si riscontra tuttavia come elemento positivo la previsione di una vasta area per "spazi pubblici" in posizione centrale, a nord del cimitero, dove ora si costruisce il nuovo plesso scolastico e dove esiste il centro sportivo e ricreativo comunale.

Nel P. di F. risulta anche inserita la previsione di una nuova strada provinciale, tangente ad est il nucleo di Sulbiate Superiore, che avrebbe dovuto raccordarsi a nord con la via Biffi e a sud con la Provinciale Bellusco – Gerno.

Un primo Piano Regolatore approvato nel 1986 conferma con ulteriori integrazioni i contenuti del P di F, ma successivamente il P.R.G del 2002 aggiunge rilevanti espansioni residenziali soprattutto ad

est e a nord di Sulbiate Superiore e ad est dei nuclei, ormai compattati, di Sulbiate Inferiore e Brentana. L'addensamento edilizio attorno ai nuclei storici sembra una linea di tendenza "accettata acriticamente", una scelta che è particolarmente evidente nel complesso residenziale, denso e fuori scala, ormai ultimato, a lato del castello, in attuazione di un Piano di Recupero, ove il P. di F. prevedeva una destinazione industriale.

Il P.R.G. impegna aree per previsioni insediative e servizi in misura di ha. 142, cioè con un incremento di 53 ettari (+59%) rispetto alle previsioni del P.di F.

Le edificazioni recenti, quelle nuove previste dal P. di F. o dal P.R.G., se si considerano nel loro rapporto con le parti del tessuto precedente (che potremmo definire storico) e coi i veri luoghi storici delle piazze e delle chiese, manifestano comunque la loro estraneità a tale contesto e spesso una loro gratuita e autonoma organizzazione, che non tiene conto di possibili elementi connettivi pedonali o di verde, che non considera la possibilità di valorizzare varchi visivi verso l'interno o verso il paesaggio agricolo. Spesso le caratteristiche edilizie non considerano i possibili e utili rapporti planivolumetrici con gli insediamenti adiacenti, anche se recenti, e le tipologie edilizie si alternano in modo casuale e contraddittorio anche all'interno di uno stesso Piano Attuativo. I vincoli posti dai Piani di Lottizzazione, e relativi progetti planivolumetrici, non sono parsi sin qui sufficienti a dare ordine e senso alle espansioni previste.

Sembra perciò necessario che sia lo stesso Piano di Governo a stabilire alcuni elementi strutturali per indirizzare la progettazione verso soluzioni urbanistiche e ambientali predefinite, coerenti e compatibili e a dettare anche regole, da specificare meglio nella convenzione, per la scelta delle tipologie edilizie, dei materiali, dei colori, ecc.

7.- Lo schema strutturale del P.G.T.

Nel sistema insediativo in precedenza delineato e convalidato dai piani precedenti, si identifica in modo chiaro l'esigenza di unificazione del sistema insediativo complessivo, rendendo "urbano" l'asse centrale che lo attraversa con un sistema di viabilità che lo liberi dal traffico pesante.

Il P.G.T. prevede appunto una viabilità nuova che partendo dalle aree industriali a nord di Sulbiate Superiore passa lungo il margine dell'edificato ad est ed a sud di esso, fino ad allacciarsi alla SP 177 ancora a nord della Pedemontana; a questo provvedimento strutturale si accompagneranno provvedimenti di gestione del traffico rivolti a far uscire i mezzi pesanti prevalentemente verso nord (Verderio).

In questa prospettiva assume un valore determinante la zona di cerniera fra Sulbiate Inferiore, Brentana e Sulbiate Superiore, ove si collocano già gli edifici della Biblioteca Comunale, della Sede Municipale e che quindi tende già a caratterizzarsi, anche per la sua posizione centrale, come un **punto di riferimento e di unificazione dell'intera collettività**, zona ulteriormente interessata dall'importante struttura pubblica della scuola elementare e media ormai ultimata e dalla prevista scuola materna in sostituzione di quella esistente.

Il luogo tuttavia non ha ancora assunto un assetto definitivo, né per quanto riguarda il sistema della mobilità dei veicoli e dei pedoni, né per quanto riguarda i parcheggi, né ancora per quanto riguarda la tipologia delle funzioni insediate, non essendo sufficiente la presenza di soli servizi pubblici, per quanto importanti, a caratterizzare la zona come il centro principale del paese; è un luogo importante ma incompiuto, per la presenza di elementi funzionali dispersi, non ancora unificati da attrezzature integrative, da funzioni di interesse collettivo, anche private e da spazi e percorsi in grado di unificarle.

Il P.G.T. tende appunto a dare a questo luogo una configurazione compiuta, sia per quanto riguarda il sistema edilizio e degli spazi pubblici sia per quanto riguarda le funzioni insediabili, restando comunque decisivo lo schema dell'impianto viario introdotto da tale strumento.

Per quest'ambito centrale urbano il P.G.T. indica, la necessità di un piano attuativo di iniziativa comunale che comporta uno studio ambientale di dettaglio, piano che dovrà avere la valenza di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica.

Il suo scopo è quello di riordinare e qualificare gli spazi pubblici e i percorsi interni a quest'area e di definire i volumi e le **funzioni integrative**, anche private, da realizzare in modo da formare uno spazio piazza "civile", **luogo centrale d'incontro e di scambio fra i cittadini**, in sinergia con le strutture di interesse generale già esistenti o in corso di realizzazione, uno spazio prossimo e integrato con quello della chiesa parrocchiale di Sant'Antonino. La piazza Giovanni XXIII, per la sua limitata dimensione e dopo una adeguata sistemazione ambientale, sarà idonea a diventare il vero e proprio sagrato della chiesa parrocchiale.

Tale previsione ha come presupposto che si realizzi un carico di abitanti sufficiente a mantenerlo vivo ed efficiente. Il raggiungimento della soglia di abitanti (circa 5300) del P.G.T. appare quindi come la condizione necessaria.

Parte seconda - Il Quadro socio economico

1.- I tempi e le fasi della crescita di Sulbiate nei dati demografici

A partire dal 1951, nei successivi due decenni la popolazione residente di Sulbiate decresce di poco; in sostanza tra il 1951 e il 1971 si manifesta una situazione di stabilità demografica, in cui tuttavia la stabilità è caratterizzata da una crescita naturale relativamente costante e da un saldo migratorio negativo (da Sulbiate verso altri comuni) altrettanto costante, con esodi particolarmente rilevanti a cavallo del 1960. Non è noto verso quali comuni si sia diretta l'emigrazione, ma è ragionevole pensare che la scarsa offerta di posti di lavoro in loco e la crescita di comuni più grandi e dinamici (sicuramente Milano, ma anche Monza e Vimercate) , in grado di offrire oltre che lavoro anche servizi migliori, sia stato il fattore attrattivo di quegli anni.

Dopo il 1971 incomincia a manifestarsi una crescita della popolazione residente, poiché mentre il saldo naturale è quasi nullo, il saldo migratorio appare avviato verso la crescita, una crescita che nel decennio '81 – '91 ha un picco rilevante, infatti la popolazione in un solo decennio aumenta di più di un quarto.

In questo periodo di crescita, ad un aumento della domanda proveniente dall'esterno del comune, vengono certamente a corrispondere le previsioni espansive del Programma di Fabbricazione approvato nel 1973 che, considerati i tempi tecnici dell'attuazione, rende possibili nuove iniziative immobiliari, soprattutto a partire dal 1976 - 77.

Il risultato di tale pressione insediativa è evidente nei dati demografici del decennio 1981 – 1991, in cui si manifesta una crescita di popolazione pari al 26,8 %, determinata soprattutto dal saldo sociale, attivo per ben 621 unità, e un saldo naturale, pure attivo, ma ormai assestato su livelli bassi (confrontare col saldo naturale del decennio '51 – '61).

Sulbiate - situazione demografica nei decenni 1951 2001					
Anni	Saldo naturale	Saldo migratorio	Saldo totale	Totale popolaz. termine decennio	Variazione %
1951				2319	
1951 - 1961	151	- 207	- 56	2263	- 2,41
1961 - 1971	78	- 110	- 32	2231	- 1,41
1971 - 1981	- 2	84	82	2313	+ 3,67
1981 - 1991	13	608	621	2934	+ 26,84
1991 - 2000	33	310	343	3277	+ 10,46
1991 - 2001				*3305	+ 12,64

* dato del censimento

Nei due decenni 1981 – 2001 la popolazione di Sulbiate cresce quasi del 40%, assai più della media dell'area vasta di riferimento; i valori della crescita sono simili a quelli di Usmare Velate, unico comune in cui si manifesta un incremento simile a Sulbiate, mentre Camparada e Ronco Briantino, anch'essi in notevole crescita, manifestano una crescita appena inferiore.

Dalla successiva tabella si ricava anche, come dato generale, che i comuni che crescono percentualmente di più sono quelli di piccola dimensione, mentre la popolazione di Vimercate diminuisce, insieme a quella della provincia, e nell'area vasta l'incremento demografico risulta essere meno del 9%.

Area vasta del Vimercatese – la popolazione negli anni di censimento					
Comuni area vasta	Popolazione 1981 *	Popolazione 1991	Popolazione 2001	Crescita % '81 - 2001	Crescita % '91 - 2001
Agrate Brianza	10090	11963	12708	+ 25,9	6,2
Aicurzio	1605	1649	1980	+ 23,4	20
Bellusco	5695	5998	6162	+ 8,2	2,7
Bernareggio	5997	6898	6298	+ 5,0	20,2
Camparada	1096	1352	1703	+ 5,5	32,6
Carnate	5846	6951	7335	+ 2,55	5,5
Cavenago	4690	5020	6116	+ 3,0	21,8
Concorezzo	12317	12881	14204	+ 15,3	10,27
Mezzago	2719	2848	3506	+ 28,9	23
Ornago	2276	3076	3440	+ 5,1	11,8
Ronco Briantino	671	2281	3087	+ 360	35,3
Sulbiate	2313	2932	3305	+ 42,9	12,7
Usmate Velate	5947	6858	8657	+ 45,6	26,3
Arcore	14343	15767	16663	+ 16,2	5,3
Vimercate	23300	25767	25536	+ 9,6	-0,089
Monza		120651	120204		- 0,3
Area di studio	98905	112151	120690	+ 22	9,27
Provincia MI	4038702	3922710	3707210	- 8,2	-5,4

* dati ricavati da fascicolo della regione con valori provvisori del censimento

Se si osserva in modo più analitico l'andamento della popolazione di Sulbiate a partire dal 1991, fino al 2005, si riscontra che in questo periodo il saldo naturale scende, sia pure in modo discontinuo, fino a mostrare valori negativi a partire dal 1998. Nei quindici anni dal 1991 al 2005 l'incremento naturale medio annuo è comunque di soli 3,2 abitanti, mentre il saldo sociale è di 37,3 abitanti. Nel quindicennio considerato la popolazione è quindi cresciuta, per effetto soprattutto del saldo migratorio, di circa 40 abitanti/anno, mentre nell'ultimo quinquennio, quindi in un periodo che dovrebbe essere, ai nostri fini, rappresentativo di tendenze più attuali, l'incremento medio annuo della popolazione è stato vivamente maggiore, cioè pari a 42,4 abitanti.

Nel complesso è evidente come la crescita di popolazione sia in relazione con bisogni sociali e culturali che hanno una valenza generale: si tratta cioè di tendenze insediative che riguardano, almeno per quanto attiene al nostro caso, l'intero sistema socio-economico dell'area metropolitana milanese e che hanno a che vedere con modelli di vita e con fattori economici nuovi, che spingono verso soluzioni insediative meno – d'altra parte è altrettanto evidente come l'offerta residenziale locale sia un potente catalizzatore di tali tendenze.

La pressione insediativa deve quindi essere misurata tenendo conto dell'offerta insediativa programata.

Sulbiate - la popolazione negli anni dal 1991 al 2001								
Anni	Nati	Morti	Saldo naturale	Immi grati	Emi grati	Saldo sociale	Variazione totale	Popolazione al 31/12
1991	34	26	8	91	38	53	61	2934
1992	31	23	8	78	61	17	25	2959
1993	35	19	16	68	85	- 17	- 1	2958
1994	25	23	2	97	63	34	36	2994
1995	30	24	0	126	50	76	76	3076
1996	32	21	11	115	58	57	68	3144
1997	26	25	1	75	80	- 5	- 4	3140

1998	26	33	- 7	106	82	24	17	3157
1999	35	30	5	115	88	27	32	3189
2000	24	33	- 9	179	82	97	88	3277
2001 (censimento)								3277
2001 (anagrafe)	3	3	0	4	11	- 7	- 7	3298
2002	34	33	1	82	80	2	3	3301
2003	24	30	- 8	114	103	11	5	3306
2004	40	27	13	207	85	122	135	3441
2005	33	26	7	162	93	69	76	3517

Quindi se l'offerta insediativa a Sulbiate continuerà ad avere una dimensione comparabile a quella del decennio precedente, messa in campo prima dal P. di F. e poi dal P.R.G., essa sarà corrispondente, nel prossimo decennio, a una crescita di circa 45 abitanti/anno, cioè di 450 abitanti in dieci anni.

A questo punto si pone però una scelta di politica abitativa (del resto chiaramente richiesta dalla l.r. 12/2005, articolo 8, punto c); cioè quella di stabilire come l'offerta residenziale debba essere gestita, poiché l'incremento di abitanti, dando per scontato che il saldo naturale sia praticamente ininfluenza, può essere anche determinato da un diverso equilibrio fra immigrati ed emigrati.

Non può infatti rimanere senza risposta il fatto che (prendendo a riferimento l'ultimo quinquennio) gli emigrati siano stati ben 372, cioè in media 72 ogni anno, quindi circa il doppio di quanti sono i nati: si può quindi dire che per ogni nuovo abitante di Sulbiate, due residenti lasciano il paese.

Una nuova politica della casa s'impone quindi caso sia per ragioni di equità, come per motivi di stabilità socio culturale.

2.- Famiglie e numero dei componenti

ISTAT 2001 - Famiglie per numero di componenti													
	Totale famiglie	Componenti	Comp media	Fam. 1 comp	1 com. %	Fam. 2 Com. n	2 com. %	Fam. 3 comp n.	3 com. %	Fam. 4 comp n.	4 com. %	5 e più comp n.	5 e più %
Agrate	4810	12589	2,61	998		1357		1243		955		257	
Brianza													
Aicurzio	779	1977	2,53	190		210		203		129		47	
Bellusco	2384	6156	2,58	518		654		639		467		106	
Bernareggio	3262	8283	2,54	750		920		854		596		142	
Camparada	623	1655	2,65	121		176		177		102		47	
Carnate	2850	7335	2,57	652		788		712		546		152	
Cavenago	2317	6116	2,63	506		592		604		487		128	
Concorezzo	5534	14155	2,55	1248		1586		1371		1062		267	
Mezzago	1389	3506	2,52	307		421		363		242		56	
Ornago	1344	3429	2,55	308		382		324		281		49	
Ronco Briantino	1197	3078	2,57	264		340		307		225		61	
Sulbiate	1262	3253	2,57	298	23,6	350	27,7	288	22,8	258	20,4	68	5,4
Usmate Velate	3381	8655	2,56	763		966		843		645		164	
Arcore	6503	16609	2,55	1487		1869		1596		1229		322	
Vimercate	10021	25350	2,53	2433		2838		2352		1924		475	
Area studio	47656		2,54	10843	22,7	13449	28,2	11876	24,9	9148	19,2	2341	4,9
Monza	49371	118815	2,4	13060	26,4	15325	31,0	11121	22,5	7966	16,1	1899	3,8

Provincia	1545503	3683791	2,38	433004	28	463281	29,9	345278	22,3	244036	15,8	59905	3,9
MI													

Se si pone attenzione ai bisogni espressi dalla società locale si vede come l'incremento del numero delle famiglie abbia avuto ed abbia un peso non trascurabile nella domanda di abitazioni; per avere una giusta cognizione del suo significato va rilevato che questo fattore, per la progressiva diminuzione del numero dei componenti, è presente anche dove l'incremento di popolazione è minimo, o addirittura dove i residenti diminuiscono: a Monza, con una popolazione che diminuisce di poco (- 0,3 tra il 1991 e il 2001), le famiglie aumentano (+ 15194 unità); nella Provincia, con una popolazione che diminuisce più considerevolmente (- 5,04), le famiglie continuano ad aumentare (+ 434558 unità.), a Vimercate ove la popolazione è praticamente stazionaria, sempre con riferimento all'ultimo decennio intercensuario, le famiglie aumentano di circa tremila unità, cioè circa del 40%. La dimensione media della famiglia (censimento 2001) è a Sulbiate di 2,57 componenti/nucleo; nell'area vasta di studio di 2,54 componenti/nucleo; nell'area provinciale di 2,38 componenti/nucleo.

Va quindi considerato che la riduzione del numero dei componenti della famiglia è una tendenza generale, che riguarda la società urbana nel suo complesso e che non può considerarsi in esaurimento. Nei centri minori, dove il processo di crescita demografica è ancora in atto, ove la popolazione è più giovane e talvolta permane la cultura tradizionale della grande famiglia, ove infine la casa è spesso quella "grande" ereditata dai nonni, e dove la dimensione della famiglia è ancora sensibilmente maggiore che nei grandi centri, anche in questi casi, sia pure in ritardo e più lentamente, il fenomeno si verifica e di esso è opportuno tener conto: si può quindi ritenere che anche a Sulbiate si avrà nel prossimo decennio una riduzione della dimensione media del nucleo e pare realistico considerare che tale valore si approssimi a quello medio attuale dell'area vasta (2,54 componenti/nucleo).

3.- La struttura della popolazione per classi d'età

Dalla successiva tabella e dal grafico sulla composizione percentuale della popolazione per classi d'età si possono ricavare le seguenti considerazioni. La popolazione di Sulbiate è prevalentemente composta da giovani, come già si poteva supporre dalle precedenti riflessioni sulla dinamica demografica: in particolare la quota di popolazione da 5 a 24 anni è superiore a quella dell'area vasta e della provincia, così come in generale è molto rilevante la presenza di persone di età corrispondente alla massima capacità lavorativa (da 25 a 45 anni d'età). A partire da 50 anni la quota di presenze diminuisce, anche di molto rispetto all'area vasta e alla provincia, rimanendo anche di molto al di sotto della media; in particolare è molto bassa la presenza di persone d'età superiore 70 anni (in questo quadro fa eccezione la classe tra 65 e 69 anni).

Questa situazione demografica fa supporre in primo luogo che il tasso di natalità e il rapporto nati morti potrà mantenersi ancora stabile e prevalentemente positivo (sia pure di poco) per tutto il prossimo decennio, generando problemi nel campo dell'assistenza sociale (asili, scuole materne, servizi sanitari pediatrici, assistenza alle giovani famiglie) e della scuola (a cui si sta provvedendo con la costruzione del nuovo plesso); in secondo luogo che i problemi relativi alla presenza di anziani non hanno ancora raggiunto il livello di acutezza presente soprattutto nelle città più grandi, ma che bisogna continuare ad attrezzarsi; sono invece di maggiore attualità i problemi relativi alla popolazione giovane ma adulta, che chiede in genere attrezzature per il tempo libero, lo sport, la cultura. Questi problemi saranno comunque meglio affrontati col "piano dei servizi" anche sulla base del questionario col quale si è ritenuto di recepire i desideri e le attese di una quota rilevante e sicuramente rappresentativa della popolazione.

ISTAT – 2001 – La popolazione per classi d'età

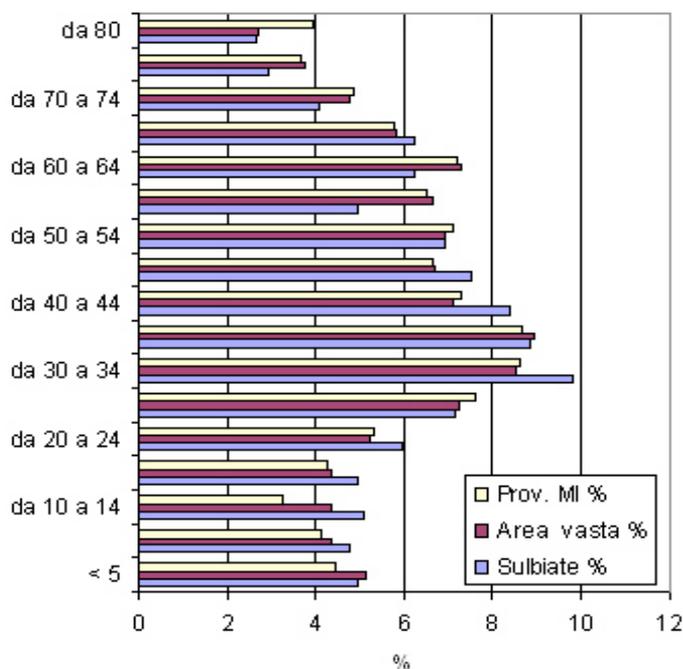
	Età < di 5	da 5 a 9	da 10 a 14	da 15 a 19	da 20 a 24	da 25 a 29	da 30 a 34	da 35 a 39
Sulbiate	164	158	169	163	198	237	325	293
Area vasta	4381	3724	3728	3739	4459	6198	7323	7668
Monza	5402	4927	4906	4862	6221	9044	10574	10289
Provincia MI	16414	15400	15219	15824	19703	28223	32059	32176

da 40 a 44	da 45 a 49	da 50 a 54	da 55 a 59	da 60 a 64	da 65 a 69	da 70 a 74	da 75 a 79	da 80	Totale
277	249	228	163	205	156	135	96	89	3305
6083	5743	5904	5686	6257	4988	4109	3198	2343	85531
8606	7769	8302	8029	8658	7181	6136	4610	4688	120204
27062	24783	26432	24201	26713	21369	17956	13568	14612	3707210

**Composizione percentuale della popolazione per classi d'età
ISTAT – 2001**

	Sulbiate	Area vasta	Monza	Prov. di Milano
	%	%	%	%
< 5	4,96	5,12	4,49	4,43
da 5 a 9	4,78	4,35	4,1	4,15
da 10 a 14	5,11	4,36	4,08	0,1
da 15 a 19	4,93	4,37	4,04	4,27
da 20 a 24	5,99	5,21	5,17	5,31
da 25 a 29	7,17	7,25	7,52	7,61
da 30 a 34	9,83	8,56	8,8	8,65
da 35 a 39	8,86	8,96	8,56	8,68
da 40 a 44	8,38	7,11	7,16	7,3
da 45 a 49	7,53	6,71	6,46	6,68
da 50 a 54	6,9	6,9	6,91	7,13
da 55 a 59	4,93	6,65	6,68	6,53
da 60 a 64	6,2	7,31	7,2	7,21
da 65 a 69	6,2	5,83	5,97	5,76
da 70 a 74	4,08	4,8	5,1	4,84
da 75 a 79	2,9	3,74	3,83	3,66
da 80	2,69	2,74	3,900	3,94

Popolazione per classi d'età



4.- Il patrimonio abitativo di Sulbiate e le politiche per la casa

Il patrimonio abitativo di Sulbiate è costituito da 402 costruzioni (ISTAT 2001). Quelle di età precedente al 1919 sono soltanto 85. La crescita è avvenuta a partire dal 1946, con punte significative nei decenni '62-'71 e '82-'91.

Si tratta quindi di un patrimonio relativamente recente, con buone qualità igieniche e generalmente dotato dei servizi necessari.

Le caratteristiche dimensionali, in rapporto alla popolazione occupante, sono ben rappresentate nella successiva tabella: da essa si ricavano utili considerazioni nel raffronto con la situazione di altre località della zona e con la Provincia.

Il patrimonio abitativo – ISTAT 2001

Località	Abitaz.	Stanze	Stanze per abitazione	Occupanti N°	Stanze per occupante	Abitazioni proprietà	% propr.	Abitazioni in affitto	% affitto
Sulbiate	1261	4923	3,9	3252	1,51	1056	83,7	163	12,9
Vimercate	9986	39519	3,95	25339	1,56	7758	77,6	1678	16,8
Monza	49156	184286	3,75	118760	1,55	35549	72,3	11092	22,5
Provincia	1537110	5624721	3,66	3679883	1,528	1067856	69,47	38186	24,8

Le abitazioni, per quanto riguarda il numero di stanze per alloggio, hanno dimensione mediamente maggiori che in Monza e nella Provincia, (sul dato provinciale pesa molto Milano).

Il dato relativo all'affollamento (stanze/occupante) invece non pare particolarmente positivo; è ragionevole pensare che la popolazione immigrata negli anni '60 – '90, trattandosi di popolazione giovane alla ricerca soprattutto di una abitazione di costo contenuto, abbia ritenuto accettabile una sistemazione anche non particolarmente comoda, alle condizioni offerte dal mercato delle abitazioni di reddito, ritenendo comunque di essere compensata dalla una migliore situazione ambientale generale.

E' probabile che nei prossimi anni, potendosi realizzare una situazione di maggiore equilibrio nella dinamica della popolazione (meno immigrati e meno emigrati), e quindi una condizione sociale più stabile, con nuclei famigliari anche più piccoli, l'indice di affollamento tenda ad assestarsi su valori simili a quelli di Vimercate e Monza (1,55 stanze/occupante).

Molto evidente appare anche la scarsa presenza di alloggi in affitto, che sono percentualmente molto meno di quelli esistenti nella provincia ed a Monza (fatto peraltro comprensibile), ma anche sensibilmente al di sotto di quelli esistenti a Vimercate. L'offerta in questo campo è praticamente inesistente e non si può escludere che tale carenza sia anche in buona parte la causa del costante e rilevante fenomeno dell'emigrazione.

Una politica comunale per la casa deve cercare, nei limiti del possibile, di intervenire con opportune iniziative per modificare le caratteristiche dell'offerta immobiliare e dell'iniziativa privata, tenendo conto del fatto che il progressivo esaurirsi delle aree disponibili e l'aumento inevitabile del loro costo e del costo degli alloggi, così come l'aumento del costo del denaro, causeranno un ulteriore aumento dei prezzi rendendoli sempre meno adeguati al reddito delle famiglie di nuova formazione, che potrebbero quindi essere spinte ancor più verso altri luoghi, lasciando spazio libero a chi è più in grado di spendere, od a chi non può prescindere dal rimanere ad una distanza ragionevole dalla metropoli.

Si deve anche ragionevolmente pensare che, sempre per ragioni oggettive di modifica dell'assetto demografico (famiglie più piccole), ma anche di costo e di mercato, le caratteristiche dimensionali degli alloggi debbano spostarsi, come già generalmente avviene, verso tagli di minore dimensione.

Il Comune comunque deve cercare di incidere a favore di una offerta rivolta in primo luogo ai locali e alle nuove famiglie che si formeranno per scomposizione delle famiglie residenti. Da questo punto di vista può essere opportuno considerare l'opportunità offerta dalla l.r. 12/2005 che qualifica le aree per l'edilizia residenziale pubblica come aree di standard (ovvero di utilizzare le aree di standard per insediamenti di edilizia residenziale pubblica), oppure quella più tradizionale di una previsione di Piano per L'Edilizia Economica e Popolare (l. 167/62) su aree cedute dai privati come standard all'interno di Comparti di Trasformazione, oppure ancora la possibilità di ottenere in modo negoziale, o tramite disposizioni normative nell'ambito della perequazione-incattivazione, la cessione di quote volumetriche all'interno di Comparti di Trasformazione, o infine di ottenere, a costi convenienti e convenzionati quote volumetriche da assegnare con apposito bando pubblico a imprese, o a cooperative locali, che assegnino, a basso costo, gli alloggi con preferenza alle famiglie di giovani già residenti nel comune.

Sarà anche utile che le tipologie edilizie siano studiate in modo da soddisfare le più recenti esigenze di dimensione ed economicità, senza escludere tuttavia che una quota della domanda locale resti legata alle capacità dell'iniziativa individuale e la propensione verso la casa unifamigliare, bifamigliare, o a schiera, con un piccolo giardino, in proprietà.

5.- La pressione abitativa

Dalla successiva tabella (che da conto del rapporto famiglie/abitazioni) si ricava per Sulbiate un giudizio di equilibrio; nell'area di studio e nella provincia invece le abitazioni sono in numero inferiore alle famiglie.

Una conferma della situazione non critica di Sulbiate (almeno per quanto riguarda gli aspetti quantitativi) viene anche dalla successiva tabella e dall'indice che indicativamente rappresenta la "pressione abitativa".

Residenti, famiglie, abitazioni - ISTAT

Residenti	Famiglie	Residenti	Famiglie	Abitazioni	Abitazioni
1991	1991	2001	2001	1991	2001

Sulbiate	2932	1036	3305	1262	1036	1261
Area vasta	112241	39954	122654	47656	39860	47555
Provincia MI	3922710	1490893	3707210	1545503	1481153	1537110

Variazione della pressione sulle risorse abitative

	b	b1	a	a1
	Famiglie	Famiglie	Abitazioni	Abitazioni
	1991	2001	1991	2001
Sulbiate	1036	1262	1036	1261
Area di studio	39954	47656	39860	47555
Provincia MI	1490893	1545503	1481153	1537110

La pressione abitativa sulle risorse residenziali esistenti può essere indicativamente rappresentata da un indice che si ricava con la seguente formula:

$$(b1 - b) / b) : (a1 - a) / a$$

Il calcolo porta ai seguenti valori:

$$\text{Sulbiate} = 225/226 = 0,996$$

$$\text{Area vasta di studio} = 7695/7702 = 0,999$$

$$\text{Provincia} = 55957/54610 = 1,025$$

L'indice minore segnala una pressione minore.

Già in precedenza si era visto come il problema di Sulbiate non fosse quello di una carenza dell'offerta abitativa, ma piuttosto quello della qualità di questa offerta, che fin'ora non è parsa in grado di soddisfare le esigenze della base sociale della comunità sulbiatese e quindi di porre un freno all'esodo pressoché costante di popolazione (si presume di giovani), sia pur considerando che l'emigrazione non ha sicuramente come unica causa quella della difficoltà a dotarsi di un alloggio a costo contenuto.

Anche da questa osservazione si ricava comunque la conferma della necessità di una politica della casa più attenta a qualificare l'offerta che a prevedere indifferenti ipotesi di sviluppo abitativo.

6.- L'occupazione extra agricola

A Sulbiate la popolazione di quindici anni e più, occupata, è il 53,8% del totale, contro il 51% nella provincia di Milano. Il dato elevato è certamente in rapporto con la caratteristiche relative all'età della popolazione, che come si è visto è una popolazione giovane, che ha le presenze massime proprio nelle età del lavoro. La percentuale di studenti oltre i 15 anni è esattamente quella che si riscontra nella provincia (6,4%).

I lavoratori che hanno un rapporto dipendente o subordinato sono l'80% del totale (sempre con riferimento alla popolazione di 15 anni e più) e quelli che svolgono un lavoro indipendente sono il 20%, mentre nella provincia i valori sono rispettivamente il 75,9% e il 24,1%. Ciò equivale a dire che le attività professionali e indipendenti sono sensibilmente più presenti nella provincia, anche in questo caso per il peso di Milano. Se il confronto viene fatto, per esempio, con Vimercate si constata che i lavoratori dipendenti sono in questo comune il 78,3%, e che quindi il lavoro indipendente ha in questo caso un peso maggiore e tende connotare la cittadina, al centro dell'area vasta, come luogo centrale, anche dal punto di vista del ruolo economico, della subarea.

La popolazione attiva e occupata di Sulbiate svolge la sua attività in modo prevalente nel settore dell'industria; in tale tipo di attività è impegnato il 24% della popolazione residente, mentre nell'area vasta di riferimento la percentuale è del 20%, e a Vimercate del 18,4%. Nella provincia di Milano la forte influenza del capoluogo e della sua connotazione come polo terziario porta ancora più in basso l'occupazione nell'industria (15,1%), a vantaggio delle funzioni terziarie.

**Occupati per sezione d'attività economica – tasso occupazione
nel terziario e nell'industria**

	Popolazione residente	Agricoltura	Industria	Commercio	Trasporti e comunicaz	Terziario, ricerca, professioni	Altre attività	Totale addetti	Totale extra agricoli	Occupati terziario %	Occupati industria %
Sulbiate	3305	31	805	203	52	170	252	1513	1482	0,016	0,244
Vimercate	25536	130	4703	1838	453	1685	2269	11078	10948	0,066	0,184
Area vasta	122654	687	24542	9387	2354	7338	9175	55599	54912	0,060	0,200
Provincia	3707210	18736	560767	318022	89491	275019	385139	1647174	162843	0,074	0,151

Un confronto indicativo fra i residenti occupati nei diversi rami di attività con le attività e gli addetti effettivamente presenti a Sulbiate offre qualche ulteriore elemento di riflessione: in primo luogo si riscontra che i posti di lavoro presenti in Sulbiate nel campo delle attività manifatturiere corrispondono al numero dei residenti occupati nell'industria.

A parte la casuale identità del dato, quello che risulta evidente è che la presenza manifatturiera in Sulbiate è rilevante e teoricamente soddisfacente con le esigenze della popolazione (salvo il fatto che gli occupati in loco non provengono evidentemente solo da Sulbiate).

L'attività manifatturiera vede la presenza di 45 unità locali con in media 17,8 addetti/unità; una dimensione media lievemente superiore a quella che si riscontra nell'area vasta, mentre nel comune di Vimercate la dimensione media è sensibilmente maggiore (23,5 addetti/ul).

L'attività commerciale a Sulbiate si svolge in 36 unità locali e gli addetti per unità sono mediamente 2, mentre a Vimercate sono 6,37 e nell'area vasta 3,91.

La carenza (nel numero e nelle caratteristiche funzionali) delle strutture commerciali del comune è comunque un fatto visibile; il questionario distribuito lo conferma come uno dei problemi comunitari, peraltro di non facile soluzione data la dimensione demografica attuale del comune e anche la sua conformazione urbanistica.

A fronte di questo si vede anche che i residenti occupati in attività commerciali sono 203, molti di più dei posti di lavoro che, in questa attività, sono presenti a Sulbiate (74); analogo divario esiste per le attività terziarie in genere, infatti i residenti occupati in questo settore sono 170 mentre gli addetti, sommando tutte le attività di questo tipo della successiva tabella, si arriva a 129 addetti presenti nel comune; in questo caso tuttavia i dati statistici sono disomogenei e quindi da assumere come un'indicazione di una tendenza.

Quadro delle attività economiche presenti in Sulbiate, Vimercate, Area vasta

	Popolazione residente	Attività manifattu riera	Commercio	Terziario, ricerca, professioni	Costruzioni	Trasporti	Intermed. finanziarie	Agricoltura	Istituzioni pubbliche
Sulbiate	Addetti 3305	805	74	68	100	34	11	9	50
	U.l.	45	36	34	44	7	5	6	5
Vimercate	Addetti 25536	5889	3567	3116	675	313	293	7	1888

	U.I.		250	560	680	218	68	68	4	25
Area vasta	Addetti	122654	31815	9984	9686	3174	1981	1035	82	4068
	U.I.		1846	2550	2452	1185	425	249	43	118

Vero è che si conferma, anche nei dati sulle attività economiche, quanto già si poteva supporre del comune, dato il suo prevalente carattere di luogo di residenza, la sua crescita relativamente recente che non ha ancora consentito di raggiungere una dimensione e una organizzazione stabile, benché negli ultimi anni alcune strutture pubbliche importanti siano state realizzate e siano fattori importanti di unione della comunità.

7.- I servizi

Questo settore trova, sia dal punto di vista dell'approfondimento conoscitivo, come di quello programmatico, una sua puntuale definizione nel Piano dei Servizi, inteso dalla legge regionale 12/2005 come strumento preposto alla elaborazione delle strategie di sviluppo a sistema del settore, secondo una logica che deve guardare agli aspetti qualitativi dei servizi (prestazionali) più che a quelli quantitativi, nonché agli aspetti della fattibilità economica, puntando a coinvolgere nella realizzazione, e talvolta nella gestione (con le opportune garanzie sull'uso pubblico), l'iniziativa dei privati.

Il Documento di Piano deve quindi soprattutto mettere a punto la strategia localizzativa, organizzativa e di fruibilità dei servizi, costituendo un sistema organico di previsioni riguardanti, oltre alle attrezzature proprie e agli spazi di competenza, anche la viabilità veicolare e pedonale e i parcheggi (per garantire il massimo di accessibilità), il verde e gli spazi pubblici eventualmente da riqualificare.

Gli indirizzi da assumere per questa organizzazione sono già in parte contenuti nei capitoli precedenti, ove si descrivono i caratteri del sistema insediativo di Sulbiate e i suoi problemi, ma ancor meglio nel successivo capitolo riguardante gli indirizzi strategici del P.G.T.

Parte terza - Il PGT, linee strategiche e contenuti

1.- Lo stato della pianificazione comunale prima del P.G.T.

Prima del presente P.G.T. il Comune di Sulbiate era dotato di un Piano Regolatore Generale, vigente dal 26 maggio 2004, che aveva superato un P.R.G. del 1986 a sua volta successivo a un Programma di Fabbricazione approvato dalla Regione nel dicembre 1973 e pubblicato nel gennaio 1974.

Più avanti si farà un confronto fra questi due strumenti (P.R.G. 2004 e P. di F:) che hanno segnato la prima e seconda fase dello sviluppo edilizio del comune.

Il recente P.R.G. risulta predisposto conformemente alle disposizioni della l. r. 1/2001 (non più in vigore), e pertanto i suoi elaborati sono accompagnati da un'ampia documentazione conoscitiva; tale documentazione tuttavia risulta essere da integrare, aggiornare e modificare per rispondere ai requisiti richiesti dalla l. r. n° 12/2005. La necessità di adeguamento riguarda anche il "Piano dei Servizi" predisposto ad integrazione del P.R.G., come prevedeva già la citata legge regionale 1/2001, per il quale si pone sia un problema di aggiornamento dei dati, che di modifica della impostazione, soprattutto in relazione con la normativa di indirizzo perequativo.

II P.R.G. 2004: gli obiettivi preliminari del P.R.G., così come vengono enunciati nella sua relazione, sono:

- a)- la fattibilità tecnica procedurale ed economica;
- b)- il miglioramento della qualità del contesto costruito;
- c)- la "condivisione" degli indirizzi di partecipazione, tramite predisposizione e discussione di un preliminare "schema direttore";
- d)- la salvaguardia delle aree agricole;
- e)- il contenimento del consumo di suolo;
- f)- la valorizzazione del contesto urbano per mantenere la "riconoscibilità dei luoghi della città";
- g)- la razionalizzazione del sistema della viabilità con la gerarchizzazione della rete;
- h)- il recepimento del sistema viabilistico Pedemontano.

Degli obiettivi dichiarati, in particolare due (i punti: e), g)) meritano qualche osservazione poiché, per quanto si vedrà in seguito, le previsioni espansive paiono sovrabbondanti, tanto da costituire il presupposto di uno sviluppo insediativo che, nei modi e nei tempi, costituisce una rilevante ipoteca anche per il P.G.T., mentre la "razionalizzazione" della viabilità esistente si riduce soprattutto ad una conferma del disegno "storico", assunto senza risolvere i rilevanti problemi che riguardano le interferenze fra traffico di attraversamento e mobilità strettamente urbana.

Ciò si deve anche alle incertezze relative alle caratteristiche esecutive della Pedegronda e della ferrovia, delle quali infrastrutture si è potuto tener poco conto a causa del loro presumibile -ma non certo- ingombro e tracciato.

Per quanto riguarda il "consumo di suolo" la relazione del P.R.G. offre un riscontro relativamente sommario, costituito da un grafico dal quale risulta semplicemente che la superficie agricola rappresenta il 60% della superficie dell'intero comune. Mentre ciò che risulta pertinente all'edificato, compresi i tracciati stradali, sarebbe il 40%. Non c'è un riscontro fra l'occupazione di suolo prima e dopo il P.R.G.

Il capitolo degli indirizzi strategici del P.R.G. indica come prioritari i seguenti:

- i)- operare nell'ottica di una compatibilità ecologica delle trasformazioni, con l'auspicio di integrare con proprie porzioni di territorio a nord il Parco Rio Vallone aderendo al suo Consorzio;
- l)- compattare la forma urbana ridefinendo i margini edificati;
- m)- innalzare la qualità insediativa incrementando i servizi, riqualificando le infrastrutture (vedi declassamento della provinciale che attraversa il centro e individuazione di un "asse ambientale") e di un "polo pubblico";

m)- consolidare gli insediamenti produttivi a sud, all'esterno del tessuto residenziale (di cui si è in precedenza parlato);

n)- potenziare i collegamenti intercomunali e razionalizzare il sistema viario interno;

o)- valorizzare gli edifici con valenza storica-architettonica.

Le azioni di Piano segnalate e conseguenti al capitolo degli indirizzi strategici sono, sempre per quanto risulta dalla relazione di P.R.G.:

1) Infrastrutture:

1a)- individuazione di un tracciato alternativo di deviazione della Pedemontana a sud di quello di previsione regionale;

1b)- individuazione di un tracciato in sovrapposizione alla Pedemontana di collegamento fra lo svincolo previsto e la rete di rilevanza locale;

1c)- ipotesi di un nuovo tratto stradale tra S.P. 210 Sulbiate -Verderio e S.P. 177 Bellusco - Gerno;

1d)- declassamento S.P. 210 nel tratto interno al centro abitato, riorganizzazione intersezioni, nuova strada di collegamento fra via Madre Laura e via IV Novembre

2)- Residenza:

2a)- aree di espansione collocate ai margini "in posizione strategica per la definizione dei rapporti tra edificato e spazio aperto";

2b) modalità di trattamento delle aree intorno al Castello per rafforzare il fronte a sud per una netta definizione della relazione con la campagna;

2c)- gestione urbanistica efficace, per tempi e modi, tramite "piani esecutivi attuabili e l'incentivo a concessioni edilizie semplici".

3)- Polo produttivo:

3a)- Piani esecutivi a sud del territorio comunale a completamento degli insediamenti produttivi esistenti, con normative che garantiscono ampie aree pertinenziali per verde di mitigazione e parcheggi.

4)- Riqualficazione urbana:

In relazione sono citate varie ipotesi progettuali di riqualficazione senza una precisa identificazione e precisazione nel P.R.G. (vedi riprogettazione della Piazza), tranne per quanto riguarda il proposto declassamento della S.P. 210 che comunque attiene ad un atto amministrativo specifico non ad una decisione del P.R.G..

Piano dei Servizi allegato al P.R.G.:

La relazione si articola in:

5)- Premessa; - Schedatura dei servizi; - Requisiti di qualità (criteri di valutazione per i giudizi inseriti nelle schede); - Iniziative da assumere; - Computo della capacità insediativa; - Computo standard e riassunto finale.

La premessa sottolinea la necessità di configurare un piano sostenibile, privilegiando la fattibilità tecnica, economica e gestionale.

Nel punto 5a) si indicano come necessari i seguenti interventi volti ad "ottimizzare il livello qualitativo" e ad "implementare tipologie di strutture di cui si è rilevata la carenza" e quindi:

.- realizzazione, in posizione baricentrica rispetto all'abitato, di un plesso scolastico per il ciclo elementare e di scuola media, rilevata la inadeguatezza dimensionale, strutturale e impiantistica della struttura esistente;

.- adeguamento ai requisiti di legge (barriere e igiene) della scuola materna, con particolare riferimento al refettorio e ai servizi igienici e sanitari.

.- formazione di un giardino pubblico in prossimità del centro abitato, quale perno di un sistema del verde innervato da un tracciato di pista ciclabile che si collega all'area dello stagno di via Filanda e al bosco in prossimità di Cascina Cazzullo, e anche alla scuola, e alla struttura sportiva;

.- incremento dei parcheggi pubblici solo in relazione alla attuazione dei PE considerato che gli attuali spazi sono adeguati e sufficientemente articolati.

Dai punti precedenti si rilevano i seguenti dati sostanziali:

Capacità insediativa del P.R.G. 2004:

Nella relazione del P.R.G. si dichiarano le previsioni quantitative di seguito elencate; si tratta di previsioni di cospicuo valore assoluto che fanno di massima riferimento all'arco temporale del decennio - 2003/2013 -. Nella normativa si ravvisa un tentativo di distribuzione programmata nel tempo degli interventi, tuttavia le possibilità dell'Amministrazione Comunale di gestire con la dovuta gradualità l'attività edilizia sono risultate poco efficaci; si deve anche considerare che la vecchia legislazione urbanistica e la soppressione dei Programmi Pluriennali d'Attuazione non hanno lasciato in mano ai comuni strumenti utili e cogenti per programmare i tempi dello sviluppo e le fasi di attuazione delle previsioni urbanistiche, cosa invece possibile oggi, in base alla nuova legge regionale 12/2005.

Le quantità dichiarate nella relazione del P.R.G. sono:

Residenza:

Capacità insediativa teorica residenziale del Piano = abitanti 5.020 (partendo da una popolazione al 2001 di 3299 abitanti - dato anagrafe -)

Aree destinate a standard per la residenza = mq. 256.015, di cui per verde = mq. 182.022

Standard residenziale = mq/abitante **51,00**

Insedimenti produttivi:

mq. di Slp. = mq. **280.377**

Standard produttivo mq. **54.847**

Insedimenti ricettivi:

mq. di Slp. = mq. **20.078**

Standard per ricettivo mq. **20.078**

2.- Il Piano di Governo del Territorio; presupposti

Le ragioni di merito per le quali si è inteso provvedere a predisporre un nuovo strumento urbanistico diverranno più chiare nel seguito di questa relazione; sinteticamente si possono anticipare due motivazioni di base; una motivazione "formale", che riguarda cioè la necessità, imposta dalla stessa legge regionale n° 12/2005 di provvedere, in tempi brevi, a rendere conforme la strumentazione urbanistica comunale alle nuove disposizioni legislative, fatto che consente tra l'altro di utilizzare la possibilità di introdurre principi ed elementi di "perquazione" e di applicare, in modo più trasparente e oggettivo, una metodologia negoziale nel rapporto con i privati; una seconda motivazione riguarda invece la necessità di porre sotto controllo lo sviluppo urbanistico, anche attraverso il metodo del monitoraggio e con una programmazione dei tempi di attuazione degli interventi, per riformare coerentemente il sistema insediativo e tutelare il territorio in tutti i suoi aspetti, soprattutto quelli ambientali.

Gli indirizzi da assumere per questa organizzazione sono già in parte contenuti nei capitoli precedenti, ove si descrivono i caratteri del sistema insediativo di Sulbiate e i suoi problemi, ma ancor meglio nel successivo capitolo riguardante gli indirizzi strategici del P.G.T.

Parte quarta - Caratteri e contenuti del Piano di Governo

1.- I contenuti strategici del P.G.T.

Qui di seguito vengono sinteticamente descritte le azioni di “trasformazione e tutela” realizzate col P.G.T. in un presupposto di sviluppo sostenibile:

a).- il raggiungimento della soglia di 5000 – 5300 abitanti per poter mantenere un sistema di servizi di base efficiente e qualitativo, con la conferma, talvolta con modifiche migliorative, delle previsioni insediative del P.R.G. in gran parte già attuate;

b).- la realizzazione dell’obiettivo di cui al punto a) precedente secondo criteri di “sostenibilità” ambientale, col minor consumo di suolo possibile e soprattutto utilizzando aree, anche agricole, ma di scarso valore agronomico e comprese entro un perimetro dell’abitato il più ristretto possibile (compattazione degli insediamenti);

c).- la salvaguardia del suolo agricolo e dell’ambiente naturale in generale, tutelando il reticolo idrico maggiore e minore, gli elementi di pregio geopedologico e geomorfologico, le aree boscate, i corridoi ecologici e i varchi fra le diverse aree verdi agricole per salvaguardarne la continuità, favorendo in questo modo anche l’esercizio dell’attività agricola, oltre che lo sviluppo della fauna e della flora autoctona;

d).- l’indicazione di fondamentali passaggi fauna, di “vincoli di visuale libera” e di “varchi visivi di interesse paesaggistico”;

e).- l’ampliamento delle aree comunali inserite nel territorio del Parco del Rio Vallone;

f).- la costituzione di un sistema di aree agricole protette, di connessione fra il territorio agricolo e il territorio urbanizzato, anche a costituire una cintura di verde che valorizzi il profilo dell’edificato;

g).- La modifica del sistema viario di collegamento degli insediamenti periferici, in particolare quelli produttivi a nord, alla viabilità intercomunale (SP 177), per ridurre od eliminare il traffico pesante dall’asse centrale e per riqualificare questo percorso come infrastruttura urbana di collegamento (elemento connettivo) fra i due principali nuclei edificati di Sulbiate Inferiore-Brentana e Sulbiate Superiore (progetto Resch);

questo intervento strutturale si integra con :

g1).- la predisposizione di un progetto, o di più progetti coordinati, di riqualificazione dell’asse centrale, basati su un obiettivo di limitazione del traffico, sulla creazione di spazi per la mobilità ciclo pedonale e sulla riforma in questo senso degli spazi pubblici esistenti (formazione di marciapiedi, di spazi di sosta, ove possibile di parcheggi, realizzazione di elementi di arredo che abbiano anche uno scopo funzionale);

g2).- la formazione di un centro primario di riferimento per tutta la collettività, in posizione baricentrica e formato oltre che dalle strutture pubbliche che già esistono, integrate dalla nuova scuola per l’infanzia, anche da servizi ed attrezzature di interesse generale (unità di vendita, pubblici esercizi, spazi e strutture per lo svago e lo svolgimento della vita di relazione);

g3).- la previsione di un progetto pubblico di riordino e utilizzo delle risorse di aree ed edifici non utilizzati, al fine di valorizzare le potenzialità esistenti prevedendo in questo modo le funzioni integrative necessarie, anche private, in una logica di “pubblica utilità”

Queste proposte sono in buona parte già contenute nel documento approvato dal Consiglio Comunale denominato “Linee Guida” dello sviluppo urbanistico ed esplicitate per alcuni aspetti dallo schema progettuale dell’architetto Resch; esse quindi vengono assunte e integrate, cioè strutturate e rese coerenti fra loro, nel P.G.T. quali elementi formativi dello stesso.

g4).- l’eliminazione di strozzature e carenze funzionali della viabilità, soprattutto per quanto riguarda i marciapiedi e i percorsi ciclabili;

l'indicazione di una soluzione tecnica che superi il problema del collegamento della frazione La Cà con il Capoluogo, soluzione che comunque richiede un accordo col comune di Aicurzio; allo stesso modo una soluzione di collegamento fra la nuova strada ad est delle aree industriali di Sulbiate Superiore con la Sp 230 per Mezzago, sempre in accordo con questo comune;

g5).- la riqualificazione ambientale delle piazze esistenti, con progetti unitari che valorizzino la funzione religiosa e quella civile, d'incontro, in coerenza con la linea di limitazione del traffico veicolare sull'asse centrale;

h).- una politica della casa per favorire la realizzazione di alloggi a costo contenuto "convenzionato", possibilmente in affitto, anche mediante l'assegnazione di incentivi volumetrici;

i).- una politica di delocalizzazione degli insediamenti produttivi esistenti che confliggono con adiacenti zone residenziali;

l).- una politica di conferma e consolidamento degli insediamenti produttivi esistenti che, mentre ne limita l'espansione, favorisce un maggiore utilizzo delle superfici fondiarie.

In questo quadro di azioni generali si collocano provvedimenti più specifici.

Per quanto riguarda Sulbiate Superiore si evidenzia quanto segue.

Gli insediamenti ruotano attorno al piccolo centro di piazza Beretta, posto alla confluenza di tre vie: via Dante, cioè l'asse principale del paese, via Biffi, con direzione nord, che collega a Verderio, Paderno e Lecco, via Manzoni, con direzione est, che collega a Trezzo attraverso Mezzago.

Si tratta di percorsi di secondaria importanza, che tuttavia svolgono anche funzioni di supplenza rispetto alla maglia principale e talvolta funzioni improprie, ma che anche, per quanto riguarda la mobilità generata dagli insediamenti di Sulbiate, sono diventati o stanno diventando un "supporto inadeguato", se oltretutto si considerano i nuovi quartieri già realizzati o previsti.

In particolare appare critica la situazione lungo la via Biffi, su brevi rami della quale si collocano attrezzature produttive relativamente importanti e piccoli nuclei residenziali; su questa strada però, oltre a quanto già esiste, è anche previsto un nuovo insediamento residenziale (Piano Esecutivo PE 3° del PRG, ora PII 1) di metricubi 30.000.

Il peso di questa previsione, rilevante in se, è reso ancor più critico per l'impatto con l'adiacente complesso edilizio di villa Baraggia e il suo giardino, nonché dal fatto che il collegamento al resto del paese può avvenire unicamente tramite via Biffi, che presenta anche una strettoia nel suo tratto più vicino a piazza Beretta.

Per quanto riguarda questa previsione insediativa il P.G.T. prevede: la redistribuzione dei volumi nei due comparti che lo costituiscono, di razionalizzare il suo collegamento con la via Biffi ed in prospettiva con la nuova strada tangenziale, di definire un assetto planivolumetrico organizzato e unitario, assumendo le prescrizioni definite dal Programma Integrato approvato già dall'amministrazione comunale, sulla base delle indicazioni definite nel corso stesso della elaborazione del P.G.T. e in coerenza con questo.

Fra i due comparti PII 1a e PII 1b, in uno stretto corridoio compreso fra la villa Baraggia e l'antica Filanda, si situano, incuneati, alcuni edifici del complesso della Ditta SILFA. Questa presenza è evidentemente incoerente con le caratteristiche "storiche e ambientali" di questo tratto della via Manzoni e con la piazza Beretta e tra l'altro impedisce di caratterizzare questo breve percorso con funzioni coerenti, di utilità generale per la residenza, includendo la Filanda come importante elemento attrattivo in grado di qualificare il luogo come "centro", sia pure di secondo livello.

La delibera di Consiglio Comunale n° 14 del 21/04/2006 conferma e specifica gli obiettivi per questa parte di territorio:

.- diversa distribuzione dei pesi insediativi previsti dall'attuale strumento urbanistico, con particolare riferimento agli ambiti 3A e 3B;

- .- delocalizzazione verso nord di parte dell'insediamento produttivo esistente;*
- .- predisposizione di un disegno di quartiere che prefiguri l'assetto finale della nuova edificazione, delle strade e dei servizi;*
- .- valorizzazione e salvaguardia degli edifici, del verde (anche quello privato a compendio di edifici storici – filanda, villa Baraggia) e delle altre parti storiche;*
- .- riconversione dell'attuale "Filanda" in edificio-spazio a destinazione pubblica;*
- .- formazione di una continuità di nuovi spazi pubblici, prevalentemente destinati a verde, con percorsi pedonali che li congiungono e attraversano e che anche si connettono agli elementi dell'impianto storico.*
- .- ipotesi di ampliamento della zona industriale a nord di via Rossini il cui utilizzo sia guidato dalla Pubblica Amministrazione in funzione delle esigenze di delocalizzazione.*
- .- progettazione coordinata degli interventi PE 3A e PE 3B (ora PII 1a e PII 1b), insieme a quanto previsto nella intermedia area AT 1, per una soluzione che sia pure in tempi diversi realizzi un progetto unitario, con la delocalizzazione delle attrezzature industriali che insistono su un ambito ristretto, posto tra l'altro fra strutture edilizie storiche da valorizzare.*

L'area AT 1, recuperata con la delocalizzazione della SILFA, comprende anche un comparto agricolo intercluso, per il quale è necessario consentire il recupero almeno parziale a fini abitativi, unificando l'area d'intervento con quella della SILFA. L'operazione che non appare impossibile, trattandosi di brano di area che non si colloca in continuità col territorio agricolo aperto. Per la delocalizzazione delle due attività presenti (industriale ed agricola) la normativa relativa alla perequazione prevede appositi differenti incentivi.

Per quanto riguarda Sulbiate Inferiore e Brentana si evidenzia quanto segue.

I problemi più rilevanti riguardano aspetti particolari della viabilità (strozzature e percorsi pedonali), i collegamenti con il territorio e gli insediamenti produttivi a sud, il collegamento con la frazione La Cà; riguardo a quest'ultimo punto si è già detto in un paragrafo precedente.

Il percorso della via 4 Novembre, che attualmente passa davanti alla chiesa di S. Antonino, trova uno sbocco a sud attraverso l'ambito di trasformazione AT 5; questo potrà consentire di eliminare l'attraversamento della Piazza Giovanni XXIII, da riqualificare e rendere interamente pedonalizzata, come un vero e proprio sagrato.

Dietro al nuovo grande complesso residenziale a lato del Castello, in corrispondenza del PR 3, che recupera anche con interventi di demolizione e ricostruzione gli edifici rustici esistenti, conservando comunque la configurazione a corte, si prevede l'allargamento del tratto iniziale della via Filanda consentendo, in questo tratto, un doppio senso di marcia. Successivamente la via Filanda continua, per un tratto breve, a senso unico, per evitare un collegamento diretto e importante con la nuova tangenziale est ed evitare un incremento eccessivo del traffico che sbucherebbe in modo problematico sull'asse XXV Aprile, Pietro Mandelli.

E' stato ridotto l'ingombro fondiario dell'intervento denominato PE 14, per consentire che lo sbocco della nuova tangenziale sulla SP 177 avvenga ad una conveniente distanza dal manufatto di attraversamento.

Infine in vari punti della viabilità urbana si prevedono allargamenti stradali che hanno lo scopo di uniformare i calibri, eliminare strozzature, realizzare dove possibile marciapiedi adeguati (in via Piave, in via Marconi -molto importante !-, via Volta)

Una proposta di nuovo collegamento alla frazione La Cà si prevede possa interessare il tratto iniziale della via Marconi allargata per poi distaccarsi da questo ed entrare in territorio di Aicurzio, lungo il confine, (quindi con un impatto minimo), fino alla SP 177.

Per quanto riguarda la frazione La Cà si evidenzia quanto segue.

Il P.G.T. prevede un prolungamento nel territorio della frazione del nuovo ipotizzato ingresso al capoluogo in corrispondenza di via Marconi. Questo nuovo percorso, che consentirebbe di arrivare alla frazione evitando la strozzatura di via Fermi, si inserisce sul percorso di via Cappelletta, ma può facilmente collegarsi anche verso sud con via Cascina Cà. Il P.G.T. prevede anche che via Cappelletta e via Cascina Cà si chiudano al termine della frazione formando un anello, che ha lo scopo di agevolare il movimento dei veicoli lungo strade strette, anche con la introduzione di una circolazione a senso unico. Questo schema di viabilità rende motivata la scelta di intervenire con un nuovo piccolo insediamento residenziale (AT6) che conclude ad ovest l'insediamento.

Per quanto riguarda il grande intervento a destinazione alberghiera previsto dal P.R.G. lungo la SP 177 il P.G.T. si è proposto -seguendo con scrupolo le indicazioni del Piano Provinciale che prevedono sull'area un "varco ambientale"- di evitare l'occupazione di tutta l'area di pertinenza, se non con le costruzioni e un minimo ingombro di parcheggi a raso e di ridurre quindi le opere di impermeabilizzazione del suolo mantenendo un canale di aree libere tra l'intervento edilizio e la ferrovia; di ridurre l'occupazione di suolo, cioè l'area fondiaria, soprattutto ad ovest, salvaguardando il canale di aree libere, in parte boscate, che con andamento nord sud attraversano il territorio ad est di La Cà, aree che anche lo studio geologico e idrogeologico indica come aree di ciglio e di fondovalle con consistenti limitazioni di fattibilità e comunque di pregio naturalistico e ambientale.

Il P.G.T. mantiene la potenzialità volumetrica, concentrandola, ed allarga il ventaglio delle funzioni possibili nell'ambito del terziario, senza consentire medie e grandi distribuzioni di vendita alimentari.

Gli insediamenti produttivi nella parte sud del territorio di Sulbiate, lungo od in connessione con la SP 177, sono una realtà alla quale si accederà dal paese attraversando, solo a piedi o con mezzi leggeri (moto, bici), la barriera della ferrovia e della Pedemontana, lungo il percorso storico della via XXV Aprile, oppure utilizzando la SP 177 e la sua connessione con la nuova tangenziale urbana per riprendere da questa il percorso lungo l'asse centrale del paese.

Riguardo ai nuovi insediamenti produttivi previsti si è già detto che hanno esclusivamente la funzione di offrire una occasione di delocalizzazione ad attrezzature non compatibili col contesto edificato, si evidenzia quanto segue.

L'area contrassegnata con la sigla ATP2, al confine con Bernareggio è di dimensione relativamente piccola e si colloca nel contesto di una zona industriale di questo comune, occupando un lembo di area agricola non completamente interclusa, ma aderente e sostanzialmente inserita in essa.

L'area contrassegnata con la sigla ATP1, più grande, si colloca a nord di Sulbiate Superiore in un residuo di area agricola praticamente interclusa, fra insediamenti produttivi e in minima parte residenziali, da cui mantiene un opportuno distacco. In questo caso tra altro la previsione si pone in una linea di "compattazione" della forma urbana.

I tracciati della ferrovia e della Pedemontana, con le rispettive fasce di rispetto e i tracciati delle "opere connesse" approvati nel contesto della legge obiettivo e quindi sovraordinate, cioè non modificabili dal P.G.T., sono riportati sulle tavole del piano in modo che si può ritenere definitivo. Non c'è ancora sicurezza sulle quote in elevazione dei due manufatti, gli attraversamenti indicati sono pertanto da meglio definire in sede esecutiva e la loro rappresentazione sulle carte del piano ha valore cogente per quanto riguarda la posizione e le ragioni funzionali della loro previsione.

Lo stesso vale per i "passaggi fauna" e la loro progettazione ed esecuzione, conforme alle indicazioni del PTCP (vedi allegati), deve essere concordata con Pedemontana e Ferrovia.

E' opportuno ricordare la necessità di mantenere, come il Comune ha fatto fin qui, un rapporto molto stretto con gli enti che si occupano e/o si occuperanno di queste infrastrutture, per controllare

ogni fase della progettazione definitiva e poi della esecuzione, poiché la dimensione impattante delle opere e ancor più dei cantieri richiederà una stretta vigilanza per evitare danni difficili da sanare e non giustificati al territorio.

f)- La disciplina tipomorfologica degli “interventi di trasformazione” destinati alla residenza, e più in generale degli interventi realizzati tramite piano esecutivo (quindi anche i PE). Da questi interventi occorre ottenere, più di quanto sia stato possibile fin’ora, una qualità urbanistica ed estetica migliore. In alcuni casi di realizzazioni recenti, o in corso, si riscontrano infatti notevoli disomogeneità tipologiche e nell’uso dei materiali e dei colori. E’ quindi necessario che i progetti planivolumetrici siano meglio dettagliati oltre che rappresentati tramite prospettive e/o assonometrie realistiche (rendering), che le tipologie siano chiaramente definite (salvo ragionevoli correzioni in corso d’opera) e vincolanti per tutti gli operatori, che siano stabiliti i materiali di finitura e i colori principali con limitate possibilità di variazione.

2.- L’offerta insediativa nel P.G.T.

Stato di attuazione del P.R.G. per quanto riguarda i Piani Attuativi in esso previsti

Denominazione intervento	Volumi complessivi ammessi dal P.R.G.	Volumi già concessi	Volumi residui	% di attuazione
	mc.	mc	mc	%
PE 3	30.000	0	30.000	0
PE 4	24.500	22.785		93
PE 5	11.000	7.785		71
PE 6	6.060	6.060		100
PE 7	5.300	5.300		100
PE 8	2.730	2.730		100
PE 9	12.300	12.300		100
PE 10	12.000	12.000		100
PE 11	35.200	10.000		28,4
PE 12	21.730	21.730		100
PE 13	4.800	4.800		100
PE 14	7.300	0	In P.G.T.	0
PE 15	4.800	0	In P.G.T.	0
	112.800	105.490		93,5

Dei Piani Attuativi per le attività produttive e il terziario previsti dal P.R.G. restano da realizzare mq. 34.000 di Slp. produttiva (PE 20) e mq. 20.000 di Slp. terziaria (PE 19 - albergo, secondo il P.R.G.).

Capacità insediativa, residenziale e produttiva, del P.G.T. in interventi di trasformazione

	A	B	C	D
Tabella 1	Motivazione dell’intervento	Superficie fondiaria indicativa	Volume base totale	Abitanti teorici
Aree (denominazione)		mq	mc	N°

AT 1a	DEL	7000	9100	
AT 1b	DEL	8700	6960	
AT 2	UP	7030	5625	
AT 3	DEL	3250	4225	
AT 4	DEL	2420	3150	
AT 5	DEL	2345	3050	
AT 6	UP	4230	3385	
AT 7	UP	1550	2015	
Totali			37510	
PII – 1/a	PRG	9245	30000	
PII – 1/b	PRG	9690		
PII – 2/a	UP	11300	11300	
PII – 2/b	UP			
Totali			41300	
PA 1	PRG	2700	3510	
PA 2	PRG	2000	2600	
PA 3	PRG	2265	2945	
PA 4	PRG	2010	3510	
Totali			12565	
PE 11	PRG	20810	32000	
PE 14	PRG	6580	7300	
PE 15	PRG	6000	7000	
Totali			46300	
PR 3	PRG	3050	9150	
PR p1	UP	4180	11400	
PR p2	UP	6050	8500	
Totali			29050	
Totali gen.			166725	1282
PE 19 (T)	PRG	17220	Slp 20078	
PE 20 (I)	PRG	19600	Slp 34010	
AT P1-PIP	DEL	21760	Slp 21760	
AT P2-PIP	DEL	15460	Slp 15460	
AT P3	UP	10300	Slp 10300	

Le sigle della colonna -A- hanno i seguenti significati:

DEL = intervento che ha come scopo, diretto od indiretto, di consentire la delocalizzazione di attrezzature produttive o di depositi collocati in una posizione impropria;

PRG = intervento già previsto nel P.R.G. che il P.G.T. conferma con eventuali modifiche migliorative, non sostanziali;

UP = intervento caratterizzato da contenuti di utilità pubblica, in relazione, per esempio, alla possibilità di attuare procedure di compensazione, o di acquisire aree per servizi pubblici particolarmente importanti, o di realizzare interventi residenziali di edilizia economica convenzionata.

Con riferimento alla tabella 1 precedente si calcola la capacità insediativa teorica residenziale del P.G.T.:

Volume negli interventi di trasformazione	mc. 166.725
Da aggiungere:	
Volume di riserva per gli incentivi	<u>mc. 23.000</u>
Totale parziale	mc. 189.725
Dedotto il 5% per interventi compatibili con la residenza	mc. 180.238
Volume per interventi di edilizia economica	mc. 10.000
Volumi nelle porosità o per completamenti	<u>mc. 20.000</u>
Capacità residenziale del P.G.T., in volume	mc. 210.238
Equivalente ad abitanti 1.617	

<u>Tetto insediativo teorico previsto:</u>	abitanti al dic. 2006	= 3.678
	capacità P.G.T.	= <u>1.617</u>
		5.295

La capacità insediativa è stata calcolata sulla base di un parametro di 130 metricubi per abitante. Questo valore è inferiore, perciò più prudente, di quello adottato dal P.R.G., che era di 150 metricubi per abitante. Si è assunto il parametro di 130 mc/abitante considerando quanto si sta verificando nel mercato delle abitazioni ove per ragioni economiche generali la tendenza è quella di realizzare alloggi più piccoli, più adeguati alle capacità economiche delle famiglie ed alla dimensione media delle famiglie stesse. Si va verso un risparmio dei costi d'acquisto ma anche ad un risparmio nella gestione.

Parte quinta – Il Piano dei Servizi

1.- Le aree per i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico – caratteri qualitativi

Il piano individua una rilevante quota di aree (il 13,6 % circa dell'urbanizzato, comprese le nuove previsioni) per interventi riguardanti i servizi pubblici e di interesse pubblico, il verde pubblico, attrezzato e non, i parcheggi. A queste aree si aggiungono, a formare un sistema collegato e integrato, gli ambiti del verde di connessione.

Queste aree di connessione, che hanno una estensione rilevante (mq. 282.000 circa), hanno una duplice funzione:

1) quella di rendere visibile il margine dell'edificato senza l'intromissione di attrezzature, anche agricole, che ne alterino la forma unitaria e di mettere l'edificato a contatto con uno spazio naturale, da qualificare, se possibile, con interventi di verde boscato, o con spazi di verde immediatamente fruibile dagli abitanti. Queste aree di connessione entrano nel gioco della perequazione essendo dotate di un volume pertinenziale trasferibile, anche se piccolo (0,1 mc/mq).

L'amministrazione potrà quindi metterle in campo non appena i suoi programmi di riqualificazione urbana e di valorizzazione ambientale ne prevedano l'acquisizione, sia pure parziale;

2) quella di integrare le aree direttamente destinate ai servizi pubblici ed alle attrezzature di interesse pubblico, con spazi di verde naturale, che possono diventare in futuro disponibili per eventuali ampliamenti delle attrezzature stesse e che comunque danno respiro agli spazi già organizzati e attrezzati per l'uso da parte dei cittadini;

3) quella di mantenere aperto al centro dell'impianto urbano un varco di aree non edificate, ovvero non occupate da insediamenti edilizi, che si apre a sud verso la campagna ed a nord verso Aicurzio.

Risulta comunque evidente come queste aree, nel complesso del sistema dei vincoli ambientali del Piano, siano un importante fattore di miglioramento ambientale.

Si è già detto come lo sforzo principale del P.G.T. sia quello di potenziare e valorizzare l'ambito centrale del paese per formare un centro primario ove l'insieme dei servizi pubblici, esistenti e da realizzare, diventa fattore di unificazione della struttura urbana e di aggregazione sociale, insieme ad attrezzature private di interesse comunitario integrative.

Non mancano tuttavia attenzioni alle zone periferiche, per lo più con interventi puntuali nel complesso del sistema dei vincoli ambientali del Piano (vedi per esempio l'area della ex Filanda, a Sulbiate Superiore, o le aree da destinare a verde ed a servizi tra le vie Madre Laura e Mattavelli), quindi le aree verdi di connessione interne alle infrastrutture della viabilità lungo il lato est dell'edificato, le aree che distaccano e tutelano anche paesisticamente l'abitato di La Cà e in generale le aree agricole comprese nel "corridoio ecologico" che separa gli insediamenti di Sulbiate Inferiore dalla Pedemontana e dalla Ferrovia.

2.- Le aree per i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico – le quantità

	1 Aree da acquisire per completare la dotazione applicando la perequazione – mq.	2 Aree acquisite direttamente da interventi di trasformazione – mq.	3 Aree già in uso pubblico, dotate di attrezzature mq.	4 Totale aree per servizi e attrezzature pubbliche mq.
Per la RESIDENZA	48.035	45.285	112.107	205.427
Aree verdi di connessione - mq	* 282.820			282.820
Per le attività PRODUTTIVE		33.197	22.373	55.570
Aree per impianti tecnologici		2.332	10.435	12.767
Aree per sedi stradali	17.919	23.586		41.505

* Aree di cui non è indispensabile la acquisizione ma che concorrono a realizzare una migliore qualità ambientale

Le aree per servizi pubblici ed attrezzature di interesse pubblico (standard) sul totale dell'area urbanizzata di mq. 1.500.000 sono, in percentuale, il 13,6%, escludendo il verde di connessione.

In rapporto alla capacità insediativa teorica di 5.295 abitanti, considerando la piccola quota di standard perso con l'attuazione del Piano di Recupero PRp 2, lo standard di Piano è di **metriquadri 38,5 per abitante**.

3.- Fattibilità economica del Piano dei Servizi

Le aree per i servizi e le attrezzature pubbliche, comprese le strade, sono interamente acquisite con l'applicazione dei criteri perequativi di cui all'art. 23 delle NTA, o direttamente dagli interventi di trasformazione soggetti a convenzione.

Non ci sono pertanto problemi riguardanti il raggiungimento dello standard di Piano e per l'acquisizione delle aree stradali necessarie, anche esterne agli ambiti di trasformazione.

Le opere più importanti di cui si prevede la realizzazione sono: la scuola materna, le strade, gli impianti tecnologici.

La scuola materna verrà realizzata in concomitanza e con i proventi che deriveranno dall'attuazione del PRp 2, piano di iniziativa pubblica da attuarsi con il concorso finanziario di privati, caricando sull'intervento la realizzazione dell'opera pubblica.

L'esecuzione delle strade (in particolare della tangenziale, che è l'opera più importante in gran parte esterna ad ambiti di trasformazione) è realizzata a scomputo oneri e in parte con risorse di bilancio. La parte minima che resta da realizzare, di allaccio alla SP 177, sarà eseguita a scomputo oneri e/o a carico dell'intervento di trasformazione a cui compete.

La realizzazione della "vasca volano" è già coperta da finanziamento.

Altre opere minori, riguardanti soprattutto attrezzature a parcheggio e di arredo urbano, sono facilmente realizzabili con gli oneri d'urbanizzazione e i contributi sul costo di costruzione.