

Comune di Concorezzo



PGT

**Per un Piano
sostenibile e partecipato**

Il Piano di Governo del Territorio linee guida

Il territorio e la densità abitativa

Lo sviluppo demografico

La composizione della popolazione per classi d'età – La famiglia per numero di componenti

Il patrimonio abitativo

L'edilizia sociale esistente e in cantiere

Il mercato immobiliare

La domanda abitativa nei prossimi anni

Le attività economiche e l'occupazione

I movimenti sistematici per lavoro

Gli obiettivi del Piano di Governo del Territorio

Il territorio e la densità abitativa

Concorezzo si colloca in un territorio ad alta densità di abitanti, ove si riscontra anche un elevato consumo di suolo: l'indice del consumo di suolo nel nord Milano è del 68,6%, e nella Brianza del 47%, contro il 29,6% del sud Milano; a Concorezzo il consumo di suolo è pari al 51% dell'intero territorio comunale.

Lo spazio non urbanizzato è costituito da un'area perimetrale agricola, continua su tre lati, e da un ambito agricolo relativamente compatto, ma isolato e di piccola dimensione, a sud. Questo territorio non urbanizzato ne, per il momento, urbanizzabile, misura circa 4,16 Kmq.

Il suolo non urbanizzato è costituito in prevalenza da aree comprese nel parco della Cavallera e da verde agricolo che il PTCP individua come spazio da tutelare.

La densità di abitanti nel territorio comunale di Concorezzo è relativamente alta, praticamente pari a quella media della Provincia di Milano (che però comprende Milano, Sesto, Cinisello, Monza, ecc., territori ad altissima densità) e, fra i comuni dell'ambito, è approssimativamente uguale a quella di Arcore, che però comprende il parco della villa Borromeo ed un territorio, a nord, di conformazione complessa e praticamente inedificabile; resta invece inferiore a quella di Burago e a quella di Vimercate e Agrate, i cui territori hanno anche una estensione molto maggiore.

Lo spazio disponibile per ogni abitante quindi non è abbondante: ha tuttavia, a suo vantaggio, una forma relativamente compatta, così come compatta e abbastanza regolare è la forma del territorio costruito; le aree libere, agricole, costituiscono una fascia di margine che si estende in particolare sui lati est, ovest e nord e che, soprattutto a nord (verso Villasanta e Vimercate), assume una interessante consistenza integrandosi nel Parco della Cavallera.

Le aree libere a sud ed a sud ovest, verso Agrate e Monza si assottigliano fino a scomparire, ma proprio per questo i residui spazi liberi assumono una importanza meritevole di particolare tutela.

In un contesto così complesso e densamente costruito, ove gli insediamenti tendono a saldarsi coprendo interamente gli spazi liberi residui, risultano evidenti due necessità: in linea generale quella di coordinare, con molta attenzione e senso di responsabilità, le azioni di pianificazione fra comuni confinanti, sia con l'intento di impedire una ulteriore occupazione delle aree agricole di più consistente dimensione, che rappresentano una risorsa indispensabile per la salvaguardia dell'ambiente umano e naturale, ma anche di procedere con particolare cautela nell'uso degli spazi liberi di minore dimensione, di forma spesso complessa, talvolta labirintica, che costituiscono corridoi verdi di connessione fra le risorse ambientali di comuni limitrofi, in particolare quando si prolungano verso comuni anche non immediatamente adiacenti.

Per questo motivo assumono particolare valore le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) riguardanti il mantenimento di aperture, varchi, collegamenti fra gli spazi agricoli, in particolare nelle situazioni in cui questi spazi si restringono per effetto delle edificazioni esistenti o previste, che però consentono di mettere in comunicazione, per una fruizione collettiva (anche ricreativa e culturale), tramite un sistema di collegamenti, in particolare ciclabili e pedonali, punti vitali dell'ambiente naturale e degli insediamenti urbani.

Il PTCP individua, in particolare un corridoio ecologico secondario est – ovest, un secondo corridoio verso nord e tre “varchi”: a est tra Agrate e Vimercate con possibile prolungamento verso Concorezzo; a ovest, verso il Parco di Monza; a nord in Concorezzo verso Vimercate.

Sempre dal PTCP deriva una prescrizione generale di compattazione della forma urbana che nel caso di Concorezzo trova già nello stato di fatto un riscontro relativamente positivo, poiché le espansioni sono avvenute generalmente a contatto con il nucleo denso centrale e al di fuori di questo esistono solo pochi e modesti insediamenti legati alla presenza di storiche cascine. Questa caratteristica positiva merita di essere conservata con molta attenzione.

1- Superfici territoriali e densità			
	Kmq.	Abitanti	Densità ab/kmq
Concorezzo	8,5	14.204	1.672
Agrate	11,29	12.708	1.126
Arcore	9,33	16.663	1.786
Monza	33,02	120.204	3.640
Villasanta	4,89	12.951	2.648
Vimercate	20,73	25.536	1.232
Provincia MI	1.984,39	3.707.210	1.868

Lo sviluppo demografico

Dalla successiva tabella (n° 2) risulta che l'andamento demografico del comune è stato caratterizzato da una forte crescita (in media circa 135 unità in più all'anno, nel decennio 1991 – 2001), percentualmente inferiore solo a Villasanta.

La tabella 3 segnala un rallentamento della crescita (salvo che nel 2007) che comunque resta determinata in prevalenza dal saldo migratorio attivo (in media + 97 unità/anno), anche se permane un saldo naturale positivo.

L'andamento discontinuo della crescita è presumibilmente determinato dal variare dell'offerta insediativa, che dipende dalle possibilità via via messe in campo dai diversi strumenti urbanistici e dallo stato di avanzamento delle iniziative immobiliari.

La dimensione dell'offerta è il vero motore dello sviluppo demografico poiché solo una parte minima di essa si indirizza a soddisfare le esigenze che nascono dalla popolazione già residente.

Il saldo naturale positivo è comunque un dato contro corrente: non sono molti i comuni in cui si verifica questa circostanza, presumibilmente determinata dalla vivace crescita della popolazione nei decenni precedenti, una crescita di famiglie giovani anche provenienti da altri comuni.

L'andamento della popolazione di Concorezzo va comunque osservato in un contesto che sotto il profilo demografico appare in evoluzione poiché la popolazione di Monza, ma anche quella di Vimercate, come d'altra parte quella di Milano, diminuita nel decennio 1991 – 2001 è invece in crescita negli ultimi anni (dopo il 2001; vedi tabella seguente); questo deve ragionevolmente ricondursi ad un saldo migratorio non unicamente determinato dall'arrivo di popolazione straniera, ma anche da uno spostamento di popolazione dal sud al nord del paese, da regione a regione, e anche all'interno dell'area metropolitana. Si sta quindi sviluppando un fenomeno che investe tutta la provincia ed a cui sicuramente parteciperà Concorezzo quale entità geografica strettamente coinvolta nei processi di concentrazione e addensamento dell'area metropolitana.

Nel contesto dei dati spicca la situazione di Milano e del resto della Brianza, che appaiono come parti fondamentali di un processo di polarizzazione che evidentemente riguarda sia la residenza come l'insieme integrato delle funzioni produttive e di servizio. Per Concorezzo significa la necessità di tener conto di una probabile crescente pressione insediativa.

Riguardo al saldo migratorio di Concorezzo generalmente positivo (salvo che negli anni 2005 – 2006) risulta con evidenza che esso si accompagna ad un forte ricambio di popolazione, quindi ad un rilevante fenomeno di mobilità sociale.

Negli anni 2004, 2005, 2006 gli iscritti sono stati sostanzialmente pari ai cancellati, mentre nel 2007 si è riproposto un rilevante saldo attivo. Il fenomeno migratorio ha riguardato soprattutto giovani famiglie, probabilmente interessate a risiedere in un comune dotato di adeguati servizi primari, ove è possibile usufruire di buone condizioni ambientali, avendo i capoluoghi (Monza, Milano) a portata di mano.

Si è verificato quindi, non solo all'interno dei movimenti migratori dall'estero, ma anche fra i comuni dell'area metropolitana, uno scambio di popolazione che mette in evidenza un tema non secondario e particolarmente impegnativo della politica della casa: si può infatti ritenere che la casa possa divenire, in un futuro relativamente prossimo, non solo, come fin qui è stato, un patrimonio stabile della famiglia, ma anche un punto di appoggio transitorio per le variabili condizioni del lavoro, dello studio, dello stato economico.

Da qui la necessità di ridefinire le caratteristiche funzionali degli alloggi, di pensare ad una casa diversa, più flessibile, e soprattutto una casa in affitto piuttosto che in proprietà e quindi di programmare un'offerta insediativa capace di soddisfare i nuovi bisogni.

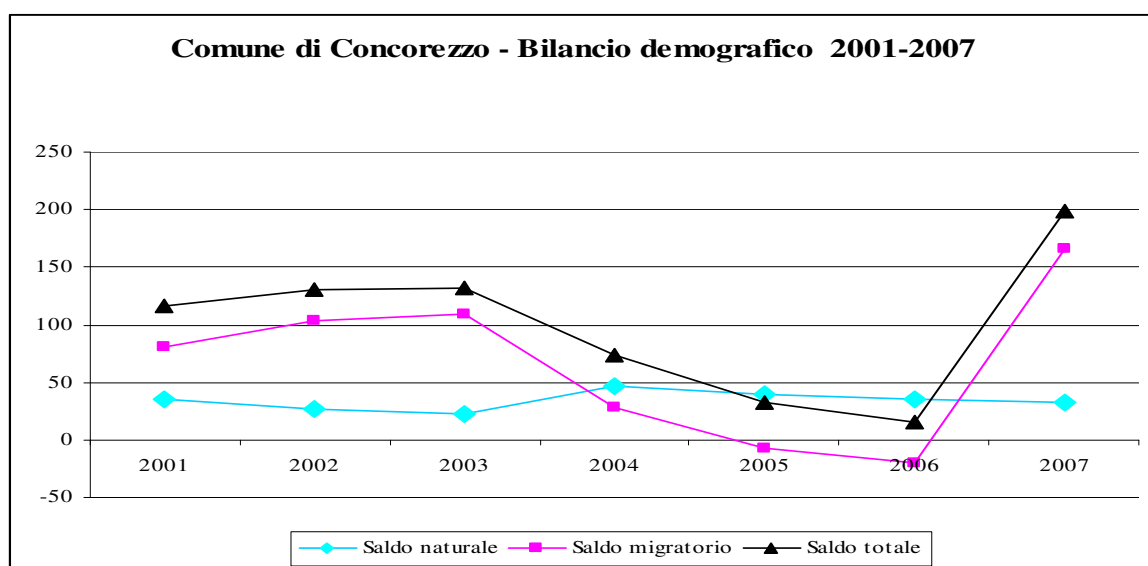
Il fenomeno della mobilità della popolazione, del resto ormai ampiamente diffuso nei comuni dell'area metropolitana, può anche significare che Concorezzo viene considerata da molti una "posizione" di transizione, non definitiva.

2- Andamento demografico (1991 – 2007)

	Popolaz. residente 1991	Popolaz. residente 2001	Variazione popolaz. 91-01 %	Popolaz.ne 31 dic 2007	Variazione popolaz. 01-07 %	Variazione media/anno 2001-2007
Concorezzo	12.881	14.225	10,2	14.808	4,1	97
Agrate	11.963	12.708	6,24	14.671	15,4	327
Arcore	15.767	16.663	5,6	17.335	4,0	112
Monza	120.651	120.204	- 0,3	120.826	0,5	104
Villasanta	11.494	12.951	12,6	13.480	4,1	88
Vimercate	25.767	25.536	- 0,8	25.553	0,1	3
Provincia	3.922.710	3.707.210	- 5,4	3.906.726	5,4	33.253

3 – Comune di Concorezzo - Bilancio demografico 2001 – 2007 (dati anagrafe)

	gennaio 2001	anno 2001	anno 2002	anno 2003	anno 2004	anno 2005	anno 2006	anno 2007
Nati		140	138	152	158	146	151	158
Morti		104	111	129	112	106	115	125
Saldo n/m		36	27	23	46	40	36	33
Iscritti		381	420	486	478	438	442	668
Cancellati		300	317	377	450	446	462	502
Saldo i/c		81	103	109	28	- 8	- 20	166
Saldo totale		117	130	132	74	32	16	199
Abitanti	14.108	14.225	14.355	14.487	14.561	14.593	14.609	14.808



Riguardo alla presenza di popolazione straniera, dai dati forniti da ISTAT si ricava che tale componente a Concorezzo è aumentata considerevolmente negli ultimi anni, anche se è ancora inferiore a quella presente in media nei comuni confinanti e nell'intera provincia.

Il tema "stranieri" esiste, e, per quanto riguarda la casa significa soprattutto una domanda di alloggi economici (in affitto), anche se per ora non è così rilevante come in altre realtà urbane.

4. Popolazione straniera residente 2003-2007

	01/01/2003			01/01/2007		
	abitanti	stranieri	%	abitanti	stranieri	%
Concorezzo	14.355	365	2,5%	14.609	713	4,9%
Agrate	13.001	359	2,8%	14.557	763	5,2%
Arcore	16.767	493	2,9%	17.129	927	5,4%
Monza	121.233	4.363	3,6%	121.445	8.696	7,2%
Villasanta	13.783	331	2,4%	13.397	630	4,7%
Vimercate	25.581	841	3,3%	25.612	1.565	6,1%
totale ambito	190.365	6.387	3,4%	192.140	12.581	6,5%
Totale Provincia	3.721.428	169.982	4,6%	3.884.481	317.536	8,2%

La composizione della popolazione per classi d'età Le famiglie per numero di componenti

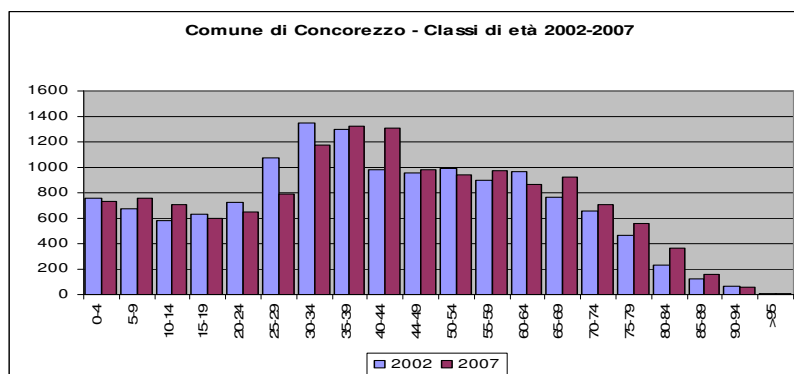
La composizione della popolazione per classi d'età e successivamente i dati sulla composizione media della famiglia confermano quanto sopra segnalato, cioè che la popolazione di Concorezzo è relativamente giovane (quella tra 0 e 14 anni è pari al 15% dell'intera popolazione, contro il 13% della provincia e il 12% di Monza), mentre la dimensione media del nucleo familiare (2,6 unità nel 2001) è superiore a quella media sia provinciale e a quella monzese.

La quota di popolazione in età attiva (dai 15 ai 65 anni) è pari alla quota media provinciale (66%) e leggermente superiore a quella di Monza (65%), mentre la popolazione ultrasessantacinquenne è proporzionalmente inferiore (19%) sia a quella della provincia (20%) sia a quella di Monza (22%).

In quanto alle recenti dinamiche delle classi di età, possiamo osservare che, negli ultimi cinque anni censiti (1 gennaio 2002-1 gennaio 2007), a Concorezzo si è verificato quanto segue:

- la popolazione in età di asilo nido e di scuola materna è leggermente diminuita (differentemente da quanto avvenuto in media nella provincia), la popolazione in età di scuola elementare e media è sensibilmente aumentata (+16 e +19%); è stimabile che nei prossimi 5 anni la situazione tenda a stabilizzarsi nella scuola elementare, mentre per l'utenza della scuola media ci si dovrà aspettare un ulteriore aumento;
- la popolazione nella classe d'età dell'istruzione media superiore stabile fino al 2007, sarà probabilmente in aumento nel successivo quinquennio, come effetto della domanda delle classi di età attualmente nelle scuole medie inferiori;
- è elevata la riduzione della popolazione in classe d'età da 19 a 24 anni, per le quali c'è da attendersi una ulteriore riduzione nel prossimo quinquennio;
- complessivamente abbiamo un aumento percentuale della popolazione non attiva, in particolare degli anziani, e quindi una leggera riduzione della popolazione in età attiva;
- la popolazione anziana (ultrasessantacinquenne) supera del 28% la popolazione da 0 a 14 anni; l'indice di vecchiaia¹ è in crescita ma è meno elevato della media provinciale, dove è prossimo al 150% (nel comune di Milano ha raggiunto il 196%);
- l'Indice di dipendenza² totale è considerato un importante indicatore sintetico che descrive la struttura economica della popolazione e esprime il carico economico che il mantenimento della popolazione non attiva ha sul reddito di quella attiva:
dal 2002 al 2007 in Concorezzo l'indice passa dal 44 al 52%, mentre, in media, nella provincia di Milano è passato dal 45% del 2002 al 50% del 2007. Prevale l'indice di dipendenza senile (29%) sull'indice di dipendenza giovanile (23%)

La crescita del peso della popolazione non attiva su quella attiva esprime una domanda crescente di servizi per la parte non attiva della società.

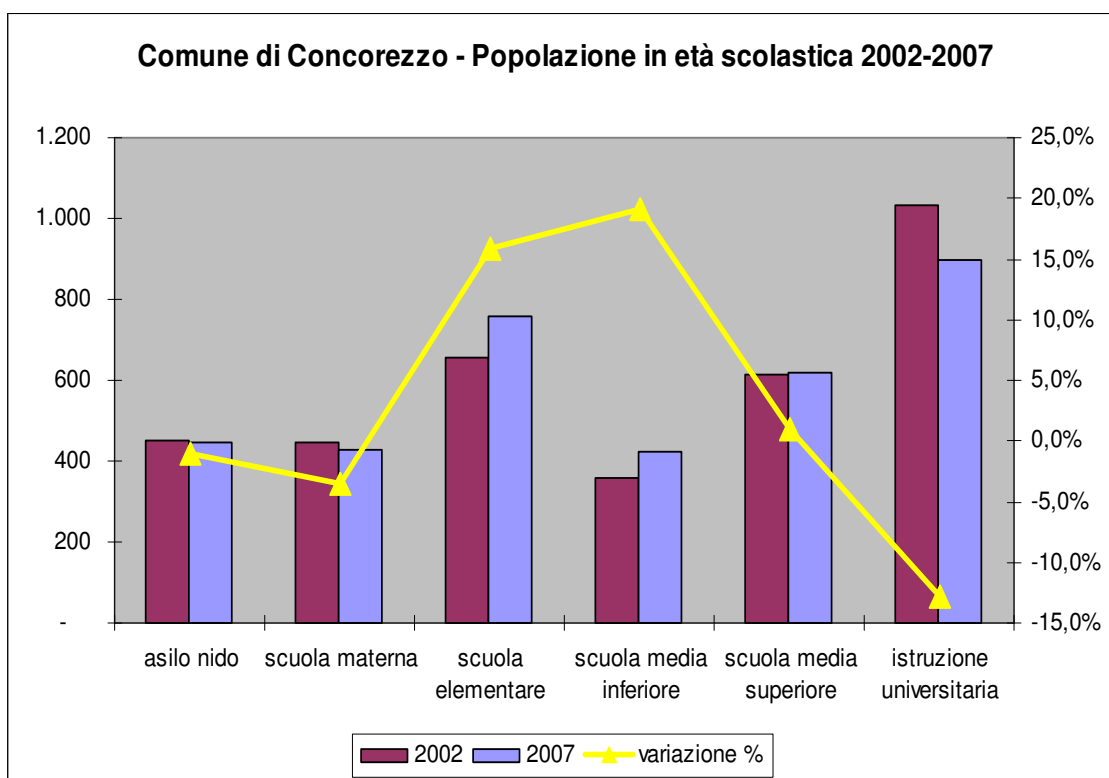


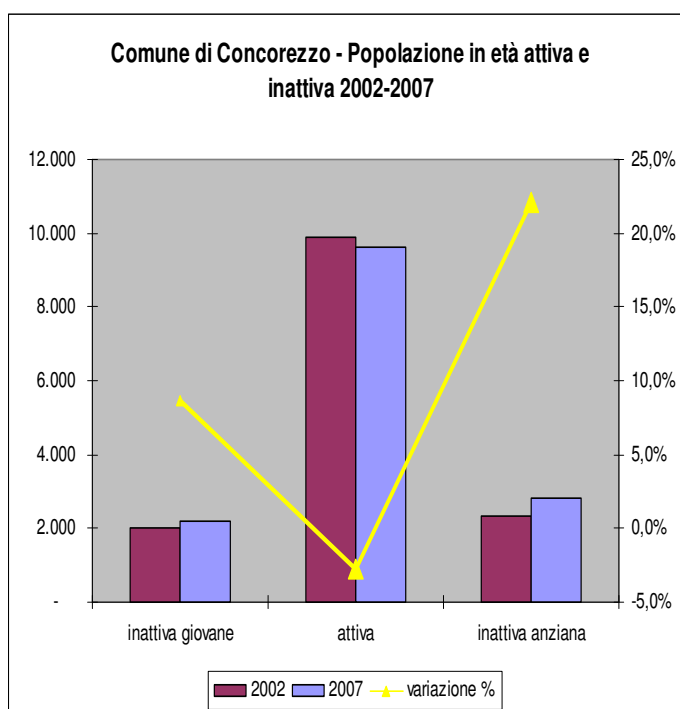
¹ L'indice di vecchiaia è il rapporto percentuale fra gli ultra sessantacinquenni e la popolazione di età inferiore ai 15 anni. Il rapporto tra classi anziane e nuove generazioni ci fornisce una valutazione sintetica del grado di invecchiamento della popolazione.

² Gli indici di dipendenza totale, giovanile e senile sono il rapporto percentuale tra le classi inattive (giovani con meno di 15 anni e anziani con oltre 64 anni di età) e le classi attive (popolazione tra i 15 ed i 64 anni). L'incremento dell'Indice di Dipendenza totale è caratteristico dei paesi a sviluppo avanzato: in Italia l'indice è passato dal 45.7% del 1991 al 48.4% del 2001, per continuare a salire fino al 52% al 1° gennaio 2007.

7. Comune di Concorezzo e Totale Provincia di Milano - Popolazione per classe di età e indicatori 2002-2007

popolazione in età	età	Comune di Concorezzo			totale Provincia di Milano		
		2002	2007	variazione %	2002	2007	variazione %
asilo nido	0-2	450	445	-1,1%	100.403	113.328	13%
scuola materna	3-5	445	429	-3,6%	95.145	108.406	14%
scuola elementare	6-10	656	760	15,9%	153.901	170.852	11%
scuola media inferiore	11-13	356	424	19,1%	92.389	96.695	5%
scuola media superiore	14-18	614	620	1,0%	152.264	163.096	7%
istruzione universitaria	19-24	1.033	900	-12,9%	228.306	203.307	-11%
inattiva giovane	0-14	2.022	2.197	8,7%	470.951	522.230	10,9%
attiva	15-64	9.883	9.610	-2,8%	2.556.895	2.582.313	1,0%
inattiva anziana	>65	2.320	2.802	22%	677.477	779.938	15,1%
Indice di vecchiaia IV	(>65)/(0-14)% (0-14+>65)/	115%	128%	11,2%	144%	149%	3,8%
Indice di dipendenza totale Idt	(15-64)%	44%	52%	18,4%	45%	50%	12,3%
Indice di dipendenza giovanile Idg	(0-14)/(15-64)%	20%	23%	11,7%	18%	20%	9,8%
Indice di dipendenza senile Ids	(>65)/(15-64)%	23%	29%	24,2%	26%	30%	14,0%





7. Famiglie per numero di componenti (Censimento Istat 2001)

Località	1 comp.	% 1 c.	2 comp.	% 2 c.	3 comp.	% 3 c.	4 comp.	% 4 c.	5 comp.	6 e+	Totale famiglie	comp/fam
Concorezzo	1.248	23%	1.586	29%	1.371	25%	1.062	19%	237	30	5.534	2,6
Agrate	998	21%	1.357	28%	1.243	26%	955	20%	220	37	4.810	2,6
Arcore	1.487	23%	1.869	29%	1.596	25%	1.229	19%	264	58	6.503	2,6
Monza	13.060	26%	15.325	31%	11.121	23%	7.966	16%	1.601	298	49.371	2,4
Villasanta	1.139	23%	1.434	28%	1.243	25%	1.000	20%	199	35	5.050	2,6
Vimercate	2.433	24%	2.838	28%	2.352	23%	1.924	19%	379	95	10.121	2,5
Provincia	433.004	28%	463.281	30%	345.278	22%	244.035	16%	50.132	9773	1.545.503	2,4

Dalla tabella precedente si vede che, mentre le famiglie hanno mediamente una dimensione superiore a quella media della provincia e della città di Monza, sono in minor numero le famiglie composte da una sola persona e più numerose quelle (con figli) composte da tre e quattro persone. Questo ulteriore elemento conferma la consistente presenza di famiglie giovani.

Il dato relativo alla dimensione media del nucleo familiare è in lenta ma costante discesa da molti anni nella generalità dei comuni e in particolare nei centri maggiori che esprimono dinamiche sociali più avanzate. Questo fenomeno nasce dalla scomposizione del nucleo familiare tradizionale e dalla conseguente formazione di nuclei di uno o due componenti, ma anche dall'invecchiamento della popolazione e dall'aumento delle persone sole di età avanzata. Le conseguenze sulla domanda quantitativa e qualitativa di alloggi è evidente. La domanda tende a aumentare anche a popolazione costante, mentre aumenta la richiesta di alloggi di piccola dimensione, anche in conseguenza all'aumento del costo degli alloggi. Si può tuttavia pensare che la difficile situazione economica attuale, così come l'aumento della popolazione straniera, porti quanto meno ad un rallentamento del fenomeno.

Il patrimonio abitativo

I dati del Censimento del 2001 ci informano che il patrimonio abitativo è formato da costruzioni realizzate prevalentemente nel dopo guerra, (quelle anteriori al 1945 sono il 22% del totale del patrimonio); dopo il 1981 a Concorezzo, come d'altra parte nell'intera provincia, a Monza e negli altri comuni dell'area, la quota di costruito si riduce a quasi la metà.

Le costruzioni, in particolare quelle residenziali sono quindi in buono stato, anche per effetto di adeguamenti, ristrutturazioni e restauri realizzati negli ultimi anni.

Non si pongono quindi, salvo che in casi limitati, puntualmente individuabili, problemi rilevanti di adeguamento igienico e di qualità abitativa.

Prevalgono gli alloggi di quattro stanze (40,4% del totale) e il parco alloggi è in generale simile, per quanto riguarda la dimensione media, a quello degli altri comuni dell'ambito considerato e della provincia. Viene da considerare quindi che, rispetto ai fenomeni socio economici in corso (riduzione della dimensione media della famiglia, aumento della mobilità sociale, aumento dei costi) si riscontra nel mercato una difficoltà ed una lentezza ad eguagliare i modelli dell'offerta; questo compito di orientamento può essere anche in parte imputato agli obiettivi della Pianificazione urbanistica e quindi, nel nostro caso, al Documento di Piano.

La presenza di alloggi di 1 o 2 stanze è in linea con la media dei comuni dell'area, di analoga dimensione, ma inferiore a quella che si riscontra a Monza, dove la presenza di persone "in transito" è presumibilmente maggiore e dove l'evoluzione della famiglia verso una minore dimensione, la maggior presenza di anziani soli, ma anche il maggior costo delle abitazioni, ha già incominciato ad influire sulle tendenze del mercato.

Non risultano, alla data del Censimento, fenomeni di coabitazione e sovraffollamento a Concorezzo che meritino una particolare attenzione (1 solo caso di coabitazione e 21 abitazioni dove si registrava un disagio grave da sovraffollamento, per il quale si calcola un deficit di 9 alloggi). I problemi della domanda sociale, come si evidenzierà in seguito, si connettono prevalentemente ad altre cause (condizioni economiche, presenza di famiglie in condizioni di particolare disagio o molto numerose, presenza di portatori di handicap, ecc.).

Il rapporto stanze/occupanti e il numero relativamente basso di alloggi di grandi dimensioni fanno pensare ad un patrimonio che si adatta senza particolari sprechi dimensionali alle esigenze della famiglie di Concorezzo, ma le prospettive socio economiche non possono far escludere, per il futuro, una situazione di sottoutilizzo del patrimonio abitativo e quindi la necessità di frazionamento delle unità immobiliari, con conseguente aumento della densità abitativa.

8. Edifici per epoca costruzione (Censimento Istat 2001)

	Prima del 1919	1919-45	1946-61	1962-71	1972-81	1982-91	dopo '91	Totale
Concorezzo	160	158	313	301	230	130	138	1.430
Agrate	108	108	247	248	212	166	111	1.200
Arcore	93	100	421	384	294	295	180	1.767
Monza	1.227	1.099	1500	1138	680	359	391	6.394
Villasanta	130	143	229	242	132	156	187	1.219
Vimercate	334	194	320	526	480	285	173	2.312
Provincia	26.670	32.108	65.852	61.279	42.118	28.215	21.646	277.888

9. Abitazioni occupate per numero di stanze (Censimento Istat 2001)

	Abitaz.	%	Abitaz.	%	Abitaz.	%	Abitaz.	%	Abitaz.	%	>=	%
	1 st.	1 st.	2 st.	2 st.	3 st.	3 st.	4 st.	4 st.	5 st.	5 st.	6 st.	6 st.
Concorezzo	120	2,2	661	11,9	1.225	22,1	2.236	40,4	973	17,5	318	5,7
Agrate	79	1,6	502	10,4	980	20,4	2.045	42,6	877	18,2	312	6,5
Monza	1.301	2,6	6.746	13,7	11.971	24,3	17.672	35,9	8.101	16,4	3.365	6,8
Arcore	142	2,2	692	10,6	1.379	21,2	2.637	40,6	1.126	17,3	517	8,0
Villasanta	100	2,0	582	11,5	1.138	22,5	1.954	38,7	829	16,4	435	8,6
Vimercate	218	2,2	1.057	10,6	2.065	20,6	3.798	30,0	1.976	19,7	872	8,7
Provincia	44.933	0,8	505.166	9,0	1.176.978	20,9	2.068.476	36,8	1.134.870	20,2	694.298	12,3

10. Abitazioni per titolo di godimento, stanze, occupanti (Censimento Istat 2001)

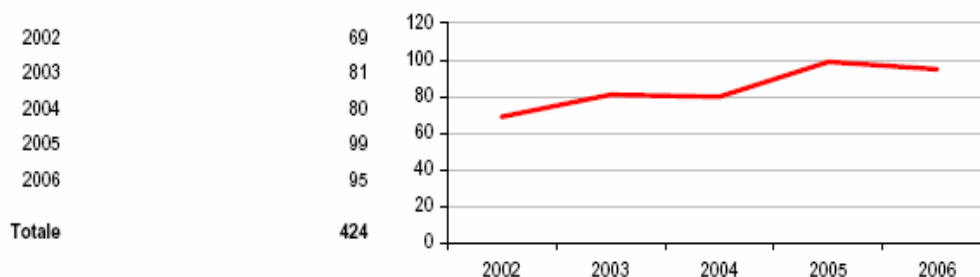
	Abitazioni occupate da residenti	Stanze	Occupanti N°	Stanze/ /abitazione N°	Stanze/ occupanti N°	Abit. In propr. N°	Abit. in affitto N°	Abitaz. in affitto %
Concorezzo	5.533	21.106	14.155	3,81	1,49	4.388	822	14,8
Agrate	4.795	18.695	12.562	3,89	1,49	3.946	610	12,7
Arcore	6.493	25.397	12.562	3,91	2,02	5.131	984	15,1
Monza	49.156	184.266	118.760	3,75	1,55	35.549	11.092	22,5
Villasanta	5.038	19.545	12.942	3,87	1,51	3.988	793	15,7
Vimercate	9.966	39.519	25.339	3,96	1,56	7.758	1.438	14,4
Provincia	1.537.110	5.624.721	3.679.883	3,65	1,53	1.067.856	381.867	24,8

Va anche rilevata la bassa quota di alloggi in affitto, inferiore a quella media provinciale e ovviamente a quella di Monza, che non favorisce un uso flessibile del patrimonio e non corrisponde al forte ricambio di popolazione, testimoniato dai dati delle iscrizioni e cancellazioni anagrafiche, così come va ancora sottolineato che la dimensione media attuale degli alloggi, per quanto attualmente congrua, potrà in prospettiva non corrispondere alla tendenza delle famiglie a scomporsi in nuclei di piccola dimensione; in futuro potranno quindi porsi problemi di ristrutturazione degli spazi abitativi per realizzare, dove possibile, due unità tramite divisione di un'unità grande, con problemi che possono riguardare soprattutto la necessità di posti auto.

L'attività edilizia residenziale ha registrato una punta nel 2005 e nel 2006 (in questi anni sono state costruite in particolare le Residenze della Ghiringhella), cui ha corrisposto una punta di iscrizioni all'anagrafe nel 2007.

L'ATTIVITA' EDILIZIA RESIDENZIALE

Abitazioni ultimate tra il 2002 ed il 2006



Fonte: Elaborazioni Rese su dati Istat

L'edilizia sociale esistente o in cantiere

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica di Concorezzo è attualmente formato da:
n. 224 appartamenti ALER
n. 57 appartamenti di proprietà comunale.

24 alloggi a canone sociale sono in corso di realizzazione in via Dante – via Libertà, cofinanziati dalla Regione con l'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale sottoscritto nel gennaio 2008. L'intervento è condotto dal Comune ed è anche in funzione della ricollocazione di una parte degli inquilini di case comunali, attualmente ospitati in un edificio che richiede lavori di manutenzione straordinaria.

Per le fasce di domanda con reddito superiore a quello limite per accedere agli alloggi a canone sociale o moderato, ma ancora bisognose di un sostegno, il Comune di Concorezzo ha stabilito nella convenzione del PII Comparto 8, che il 50% della volumetria residenziale edificabile (circa 15.000 mc) sia in vendita convenzionata, al prezzo di 1.900 euro/mq commerciale.

Il mercato immobiliare

Nel secondo semestre del 2007 la rilevazione dei prezzi degli immobili fatta dalla Camera di Commercio di Milano su dati del Collegio Agenti d'Affari in mediazione della provincia, calcola il prezzo medio degli appartamenti nella Branza esclusa Monza in 1,670 euro al mq, leggermente inferiore al valore medio della provincia di Milano, esclusa Milano, che è valutato in 1.761 euro al mq.

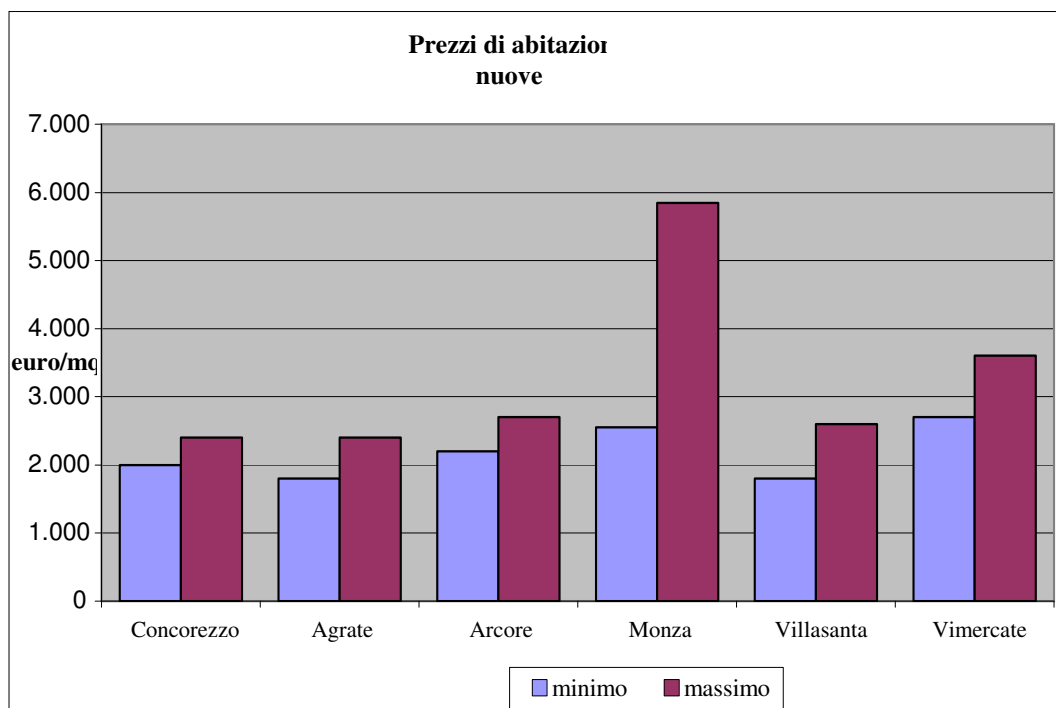
Nel grafico e nella tabella che seguono riportiamo il dettaglio di Concorezzo e dei comuni dell'area di riferimento.

I dati più recenti disponibili (primo semestre 2008) sono solo aggregati per l'intera area della Brianza e riferiscono di una lieve diminuzione del prezzo degli immobili. Gli appartamenti di nuova costruzione decrescono dai 2.092 euro/mq del 1° semestre 2007 a 2.074 euro a mq. Gli

appartamenti recenti passano a 1.604, con una riduzione dello 0,4% e quelli vecchi (1.293 euro/mq) diminuiscono dello 0,2%.

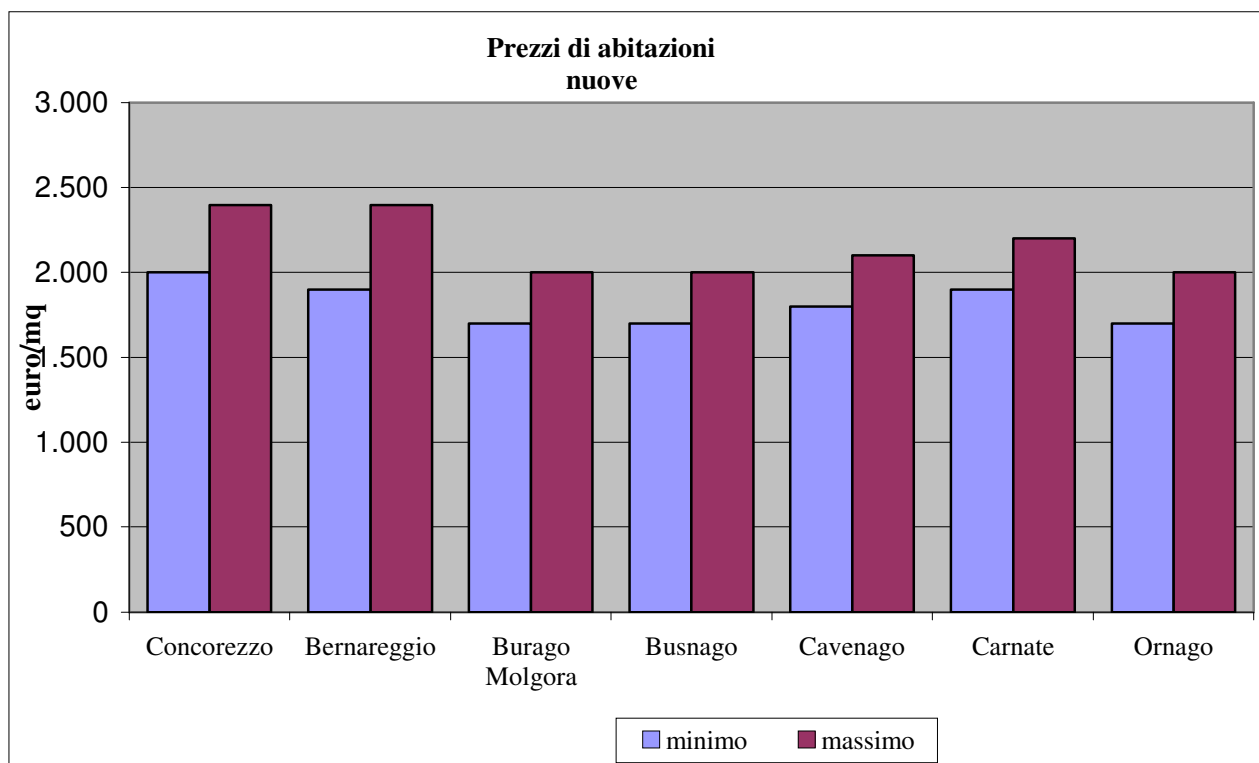
Molto più costante la contrazione del numero delle compravendite, che nella Brianza sono diminuite del 9%, tra il 1° e il 2° semestre 2007. Nell'intera provincia di Milano (escluso Milano, dove la contrazione è stata dell'12%) la riduzione è stata del 5%.

Il costo per l'affitto di un appartamento di tipologia media di oltre 70 mq è di 66 €/mq per anno con una contrazione percentuale semestrale del -1% ed annua del -3%.



11 - Rilevazione dei prezzi degli immobili - 2° semestre 2007

zone	appartamenti nuovi o ristrutturati	appartamenti recenti entro 35 anni	appartamenti vecchi oltre 35 anni	box	negozi	uffici	capannoni nuovi o ristrutturati	capannoni vecchi	terreni residenziali	
	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/cupo	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	
Concorezzo	centro	2100/2400	1650/1850	1400/1600	17000/19000	2200/2500	1600/1800		250/280	
	di pregio									
	periferia	2000/2200	1600/1800	1400/1600	16500/18000	1800/2000	1400/1700	800/1000	600/800	250/290
Agrate	centro	2100/2400	1600/1900	1300/1500	17000/20000	1800/2000	1500/1600			
	di pregio									
	periferia	1800/2100	1500/1650	950/1400	16000/19000		1400/1500	800/950	700/900	270/310
Arcore	centro	2350/2700	1800/1950	1400/1600	18000/20000	1600/1900	1450/1900		500/700	340/360
	di pregio									
	periferia	2200/2450	1600/1900	1250/1450	16000/18000	1300/1600	1250/1250	800/950	500/700	290/330
Monza	centro storico	4750/5850	3400/4000	2800/3300	50000/65000	3300/7700	2600/3300			
	Parco-Villa Reale	3900/4800	3000/3500	2550/3000	28000/35000	1800/2350	1850/2550		460/560	
	Via Libertà-Stadio Nuovo	2550/2900	1950/2200	1800/2000	16000/22000	1300/1500	1450/1800	700/1050	750/1100	300/350
Villasanta	centro	2100/2600	1650/1850	1250/1400	15000/18000	1700/1900	1550/1750			
	di pregio	2100/2600								
	periferia	1800/2000	1500/1650	1150/1300	14000/17000	1350/1650	1400/1600	750/950	650/750	190/250
Vimercate	centro	3000/3400	2000/2300	1700/2000	18000/20000	2200/3000	2600/3200			
	di pregio	3100/3600	2000/2400	1800/2200		2500/3400	2500/3400			
	periferia	2700/3000	1800/2100	1600/1800	17000/20000	1800/2000	1800/2000	800/1000	600/700	300/370



Fonte: Rilevazione dei prezzi degli Immobili – Borsa Immobiliare di Milano

La domanda abitativa nei prossimi anni

Nei prossimi anni la domanda di abitazioni sarà determinata dal fabbisogno pregresso, dalla crescita della popolazione e dal presumibile aumento del numero delle famiglie; prescindendo per il momento dagli effetti della pressione insediativa che appare in aumento e dell'offerta insediativa.

Il fabbisogno sociale pregresso è registrato dall'Ufficio Casa del comune; i dati che da esso risultano (78 domande in graduatoria per l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica = 78 famiglie) dovranno essere aggiornati a seguito del bando in corso nel secondo semestre di quest'anno, ma in prima approssimazione possono essere assunti come un riferimento valido per il prossimo quinquennio, **anche se altri osservatori (p. es. Regione) riferiscono di una domanda in crescita**; è infatti ragionevole pensare che la quantità della domanda potrà aumentare in ragione della situazione di crisi economica generale e del saldo migratorio attivo in aumento, piuttosto che diminuire.

Le domande di ERP per l'inserimento nella graduatoria a seguito dell'ultimo bando (2005) sono state 82 di cui idonee 78 (di queste solo una ha caratteristiche di reddito compatibili con l'assegnazione di un alloggio a canone moderato).

Le assegnazioni effettuate su questa graduatoria sono state 1.

Nel corso di questo periodo sono pervenute numerose domande di cambio alloggio relative alla necessità di nuclei familiari numerosi che hanno bisogno di avere un alloggio più ampio (10 domande) e si è potuto rispondere a 5 domande di cambio appartamento assegnando a nuclei familiari numerosi un appartamento di maggiore dimensione.

Rispetto al fabbisogno abitativo espresso attraverso la graduatoria è possibile vedere che: più del 60% delle domande sono di nuclei familiari stranieri, circa 49 in tutto, di cui 11 nuclei familiari sono formati da 5 ad 8 componenti, mentre 13 sono persone sole.

La percentuale di domande fatte da nuclei familiari formati da un solo componente è elevata, circa il 30% per un totale di 25 domande.

Le domande effettuate da nuclei familiari formati da 2 a 4 componenti sono 43: 18 famiglie sono formate da due componenti, 12 famiglie sono formate da tre componenti e 13 famiglie da quattro componenti.

Le domande effettuate da nuclei familiari dove almeno un componente è anziano o disabile sono 13.

A questi dati sono da aggiungere, come espressione della domanda sociale, le richieste di accesso al Fondo Sostegno Affitti, che, nel 2006, sono state 84, delle quali 27 con caratteristiche di grave difficoltà. Calcolando una sovrapposizione fra i due dati pari all'11% (media regionale), risulta una stima della domanda sociale complessiva attuale di **144 alloggi**.

In proporzione alla popolazione residente, a confronto con i dati dei comuni dell'area di riferimento e con i valori medi della Brianza, risulta una domanda per ora contenuta, inferiore in particolare a quelle registrata ad Arcore e a Vimercate.

Nella classificazione del fabbisogno della Regione per il Piano Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica, il comune di Concorezzo è classificato come comune con fabbisogno "in aumento", unitamente ad Arcore e Villasanta. Il fabbisogno di Monza è classificato "elevato".

12 - Domanda esplicita di edilizia sociale 2006/2007 (fonte Regione Lombardia)

Comune	famiglie 1/1/2007	domande FSA 2006	dom FSA/ famiglie	di cui in grave difficoltà	alloggi ERP	domande ERP (canone sociale o moderato) 2007	domande ERP/ famiglie
Concorezzo	5.857	84	1,43%	27	281	78	1,33%
Agrate Brianza	5.891	109	1,85%	30	164	100	1,70%
Arcore	7.085	150	2,12%	21	130	154	2,17%
Monza	52.148	802	1,54%	295	2.417	722	1,38%
Villasanta	5.411	78	1,44%	19	95	99	1,83%
Vimercate	10.720	177	1,65%	57	543	298	2,78%
totale Brianza	89.785	4.758	1,45%	1.538	8.085	5.441	1,66%

Il fabbisogno di nuove abitazioni, può essere stimato sulla base di un'interpretazione neutrale dei dati demografici e di quelli pregressi relativi alla domanda sociale; sarà quindi determinato:

- a)- dal presumibile aumento naturale della popolazione
- b)- dal saldo migratorio
- c)- dal possibile aumento del numero delle famiglie a parità di abitanti
- d)- dalla domanda pregressa, soprattutto relativa alla edilizia sociale
- e)- dal deficit derivante dai fenomeni di sovraffollamento
- f)- dagli interventi di sostituzione o adeguamento del patrimonio edilizio esistente

(l'adeguamento degli alloggi abitati, carenti per caratteristiche igienico edilizie, comporta in linea teorica una perdita di superficie utile, che tuttavia può essere considerata una componente minima del fabbisogno, difficile da valutare preventivamente)

a)- data la costanza del fenomeno della crescita naturale (saldo nati-morti) nei sette anni 2001- 2007 e la consistente presenza di famiglie giovani si può ragionevolmente prevedere ancora un saldo naturale positivo costante per i cinque prossimi anni (circa 35 unità/anno, circa); una iniziale riduzione del saldo è da ritenersi probabile nel successivo quinquennio 2014 – 2019;

b)- un analogo ragionamento può essere fatto per il saldo migratorio: se si assume come riferimento la crescita media del settennio 2001- 2007, si ha un saldo attivo medio annuo di 65 unità circa. Ma, già solo nei primi tre mesi del 2008 il saldo migratorio di Concorezzo ha superato le 100 unità e, anche per quanto succede in generale nell'area metropolitana -comuni grandi e piccoli- è logico considerarlo in crescita: è quindi prudente prevedere un incremento medio annuo di 120 unità;

c)- per le considerazioni fatte in precedenza, che si riferiscono soprattutto alle difficoltà economiche in atto, che presumibilmente si protrarranno anche nel prossimo quinquennio, sembra giusto pensare ad un rallentamento del fenomeno dell'aumento del numero dei nuclei famigliari a parità di abitanti.

d)- riguardo al fabbisogno di edilizia sociale si rileva una generalizzata crescita che evidentemente riguarda anche il comune di Concorezzo. La tendenza in atto è preoccupante e consiglia di assumere un atteggiamento previdente (il fabbisogno arretrato stimato, come già detto, è oggi di circa 140 alloggi)

e)- i fenomeni di sovraffollamento sono per ora poco numerosi, almeno per quanto si rileva dai dati ISTAT, tuttavia sono almeno provvisoriamente quantificabili in 9 alloggi, sapendo che potranno solo crescere in relazione alla difficile situazione economica

f)- gli interventi di sostituzione o adeguamento del patrimonio edilizio più antico comportano, solo molto parzialmente, una domanda aggiuntiva; sembra ragionevole che a questa domanda possa dare risposta il recupero di volumi rustici, o sottoutilizzati, o destinati a funzioni non residenziali, esistenti soprattutto nelle corti e nel nucleo antico.

E' d'altra parte evidente che il fattore migrazione è quello più soggetto nel tempo a modifiche anche rilevanti perché la sua evoluzione dipende dal variare di condizioni generali (situazione economica, politiche più o meno restrittive sull'immigrazione dall'estero, ecc.); ma si è anche visto, in precedenza, che una quota non irrilevante di nuovi iscritti è costituita da popolazione italiana, attratta dalle condizioni insediative offerte da Concorezzo, che in futuro, col prolungamento della linea 2 metropolitana, diventeranno ancor più attrattive, tanto che il controllo sull'uso del territorio potrà diventare un problema decisivo per il mantenimento del benessere della comunità locale.

Secondo le indicazioni dei precedenti punti la stima della popolazione al 2014 (hanno in cui si presume potrà decadere la validità del Documento di Piano) è data dai seguenti addendi:

saldo naturale 35 ab/anno x 7 = 245 unità

saldo migratorio 100 ab/anno x 7 = 700 unità

aumento medio annuo totale = 135 unità

Gli abitanti al 2014, partendo dal dato di 14.808 abitanti del dicembre 2007, saranno 15.753 circa, quindi il tetto insediativo del Piano può essere indicativamente definito in 16.000 abitanti.

c)- Nello stesso periodo il numero delle famiglie tenderà ad aumentare sia pure con una dinamica meno accentuata. La composizione media del nucleo famigliare che era nel 1991 di 2,67 componenti, nel 2001 di 2,57, nel 2007 di 2,46, tenderà a ridursi di dimensione, avvicinandosi al valore che è oggi proprio della provincia (2,4 componenti / nucleo).

Quindi se nel 2014, al termine del periodo di validità del P.G.T., la composizione media della famiglia si sarà attestata approssimativamente sul valore di 2,45 componenti/nucleo; con questo parametro il numero delle famiglie sarà uguale a circa 6429 contro il numero di 6016 al termine dello scorso anno (413 famiglie in più, con 2,45 componenti per nucleo).

La domanda che ne deriva è di 413 nuovi alloggi; a questo fabbisogno si deve aggiungere:

fabbisogno sociale pregresso = 140 alloggi

fabbisogno per sovraffollamento = 9 alloggi

Il numero degli alloggi teoricamente necessari è quindi uguale a circa 562

Questo valore di riferimento è probabilmente sottodimensionato soprattutto per quanto riguarda la domanda sociale di cui, nel conto precedente si è solo considerato il pregresso. E' difficile prevedere la dimensione futura di questa domanda che dipende prevalentemente dall'evolversi della situazione economica.

Già ora il fabbisogno rappresenta circa il 25% dei 562 alloggi stimati come fabbisogno in relazione all'ipotesi neutrale di incremento della popolazione.

Il P.R.G. con le sue previsioni non attuate già mette in campo una notevole quota di edilizia libera, se si considerano tali previsioni, almeno parzialmente, come diritti acquisiti.

Va ancora sottolineato che la politica per la casa dell'amministrazione Comunale dovrà cercare di garantire che le iniziative di nuova edificazione del P.G.T., soddisfino prima di tutto le esigenze delle famiglie di Concorezzo e non siano semplicemente "un'offerta sul mercato" e che inoltre contribuiscano in quota parte alla realizzazione di edilizia convenzionata.

E' quindi opportuno definire un orientamento della politica abitativa capace di rappresentare al meglio le esigenze locali e in particolare soddisfare i bisogni della fascia più debole della popolazione.

Le attività economiche e l'occupazione.

La situazione al Censimento 2001

La forza lavoro in Concorezzo, pari al 46,9% dei residenti, corrisponde percentualmente a quella della provincia, ma è di quasi un punto maggiore di quella di Monza, ove è maggiore la presenza di popolazione anziana e di studenti. In sostanza sotto, questo profilo (occupati – non occupati) la situazione di Concorezzo si dimostra in linea con la situazione generale che, all'interno dell'area metropolitana, esprime una condizione socialmente omogenea.

13. Popolazione in condizione professionale e non							
	Forza lavoro					Non forza di lavoro	
	Occupati		In cerca di occupazione		Totale	Studenti	
	N°	%	N°	%	N°	%	N°
Concorezzo	6456	45,38	223	1,56	6679	46,9	780
Monza	52423	43,6	2899	2,41	55322	46,02	6929
Provincia MI	1647174	44,4	90588	2,44	1737762	46,87	205876

Anche per quanto riguarda la posizione professionale della popolazione residente non si notano sostanziali differenze rispetto alla media dei comuni della zona; vale tuttavia la pena di notare che gli imprenditori, i liberi professionisti e i lavoratori in proprio sono percentualmente presenti a Concorezzo in numero relativamente rilevante: “gli imprenditori ed i liberi professionisti” (8%) sono presenti nella stessa proporzione di Villasanta e Vimercate (si consieri che Vimercate è considerato un “polo” secondario dell’area della Brianza est); i “lavoratori in proprio” (13,6%) sono in numero maggiore che a Monza e nella provincia (ma questa categoria comprende attività il cui valore, in termini economici e sociali, non è ben definibile).

14. Occupati per posizione nella professione

	Dipendenti d’azienda		Imprenditori o liberi profess.		Lavoratori in proprio		Soci di cooperative		Totale
Concorezzo	4891	75,5	518	8,0	881	13,6	75	6456	
Villasanta	4310	75,8	454	7,98	789	13,88	48	5684	
Arcore	5710	77,6	561	7,6	932	12,6	72	7354	
Vimercate	8684	78,3	924	8,3	1255	11,3	112	11078	
Agrate	4589	78,3	377	6,4	780	13,3	46	5857	
Monza	39619	75,57	5437	10,37	6259	11,9	564	52423	
Provincia MI	1249883	75,88	139672	8,47	214131	12,99	21291	1647174	

E’ invece interessante notare che gli addetti delle unità produttive di Concorezzo, nei diversi rami di attività (7234 addetti) superano per numero le unità della “forza lavoro” locale (6679) e che invece a Monza la “forza lavoro” (55322) è sensibilmente più numerosa degli addetti (50382); ciò significa che Monza esporta forza lavoro e che invece Concorezzo la importa, sia pure in un bilancio di flussi che entrano ed escono dai confini comunali creando una situazione di grande mobilità all’interno di tutta l’area metropolitana. Si può quindi dire che a Concorezzo le attività di lavoro non mancano e che conta soprattutto la capacità di mantenerle attive e funzionali, piuttosto che aprire il territorio a nuovi insediamenti.

Le successive tabelle contengono i principali indicatori quantitativi e qualitativi sulla struttura produttiva dei comuni della zona.

15. Unità locali e addetti, principali indicatori (anno 2001)

Comune	Unità locali	Addetti	N° U.L. / Km ²	U.L. /100 abitanti	Addetti /100 abitanti	Addetti / U.L.
Concorezzo	1279	7234	150	9,0	50,9	5,65
Villasanta	1100	5406	225	8,5	41,7	4,91
Arcore	1447	6685	150	8,7	40,1	4,62
Vimercate	2289	16642	110	8,96	66	7,27
Agrate	1431	16967	126	11,26	133,5	11,85
Monza	12503	50382	378	10,4	41,9	4,03
Provincia MI	373561	1790042	188	10,07	48,3	4,79
Lombardia anno 1998	675660	2.969412	28,32	7,45	32,76	4,39

16. Imprese per settore d'attività economica

	Industria manifatt.		Costruzioni	Commercio -riparazioni	Alberghi, - pubblici esercizi	Trasporti - comuni cazioni	Credito - assicuraz.	Altri servizi
	N°	%						
Concorezzo	264	20,6	136	299	42	63	13	327
Villasanta	168	15,2	116	280	39	26	18	321
Arcore	192	13,2	145	317	69	43	29	520
Vimercate	217	9,48	210	495	63	53	48	872
Agrate	224	15,6	129	363	34	59	20	389
Monza	1032	8,25	1028	2778	368	309	295	5486
Provincia MI	42939	11,5	32830	80565	12885	15066	7677	141389

17. Imprese con più di 50 addetti

	Tot. imprese	Con più di 50 addetti	
		N°	%
Concorezzo	1152	11	0,95
Vimercate	1962	16	0,81
Agrate	1224	41	3,34
Monza	11315	66	0,58
Provincia	334188	3445	1,03

A Concorezzo le imprese con più di 50 addetti sono presenti in modo significativo; la percentuale è inferiore solo ad Agrate e alla media provinciale che comprende grandi comuni caratterizzati storicamente dalla presenza di grandi industrie. Il dato molto rilevante di Agrate è sicuramente connesso alla condizione di accessibilità delle aree del comune che è collegato direttamente all'autostrada A4 da un proprio casello.

E' da segnalare, per quanto riguarda Concorezzo, la presenza molto significativa del settore manifatturiero, ove il numero delle imprese supera percentualmente e in modo anche rilevante la quota di manifatturiero presente in tutti i comuni considerati ed anche nella provinciale. Ovviamente i comuni di Monza e Vimercate confermano il loro ruolo terziario, di centri di servizi per l'intorno a cui sono collegati.

Gli aggiornamenti al 2005

Per aggiornare le informazioni relative alle dinamiche recenti del sistema economico di Concorezzo e delle aree di riferimento, utilizziamo i dati dell' Archivio ASIA dell'Istat relativi agli addetti e alle unità locali delle imprese nel 2005 (non si hanno dati aggiornati relativi alle "istituzioni").

Sinteticamente, il grafico illustra le variazioni percentuali degli addetti in totale e in vari settori, rispetto ai dati del censimento 2001:

- complessivamente si registra una riduzione del 4% nel numero degli addetti alle imprese, ma un aumento del 10% nel numero delle unità locali;
- nel settore dove più alto è il tasso di occupazione, l'industria (45%), Concorezzo registra una riduzione di addetti proporzionalmente più elevata di quanto non si sia verificato nei comuni dell'area di riferimento (Agrate, Arcore, Monza, Villasanta e Vimercate) e nella intera provincia di Milano;

- anche nel settore degli alberghi e dei ristoranti (settore peraltro poco rilevante nell'economia del comune) si verifica una riduzione nel numero degli addetti (ma non nel numero delle unità locali), mentre nelle altre due aree abbiamo un incremento;
- il commercio si può ritenere stabile, in lieve contrazione nell'area, leggermente in aumento nella provincia;
- gli aumenti nel settore delle costruzioni e soprattutto nel settore dei servizi, che assume così un peso maggiore all'interno della struttura economica locale, non riescono a compensare totalmente le riduzioni degli addetti negli altri settori.

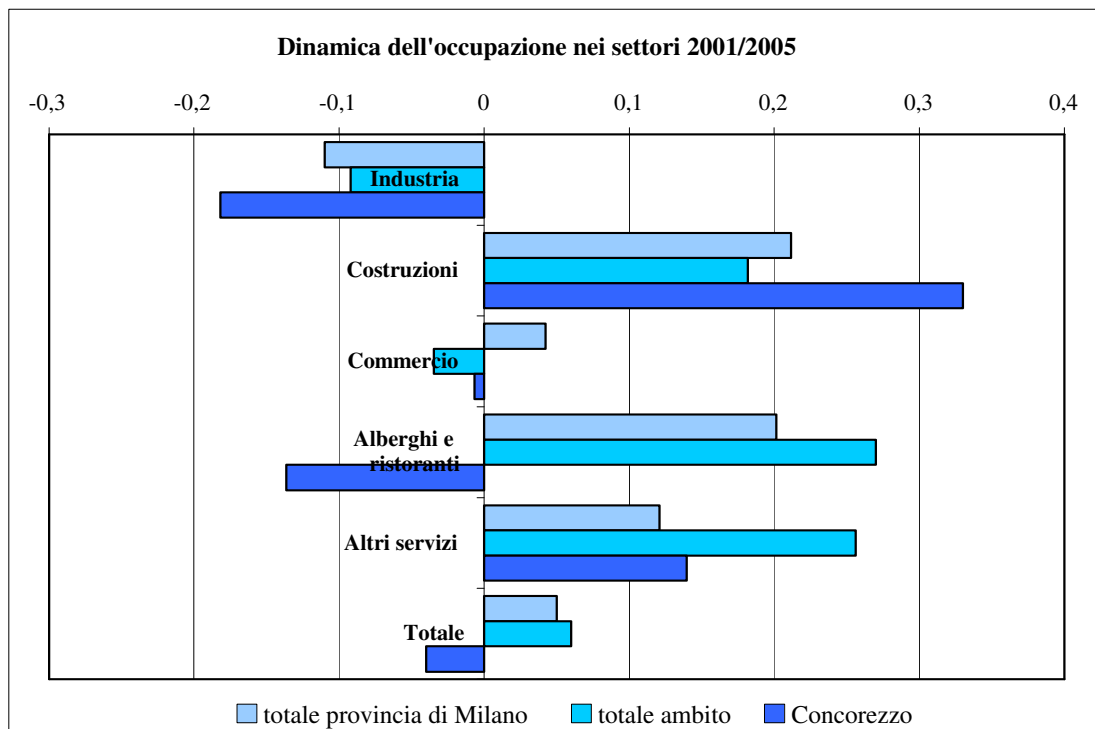
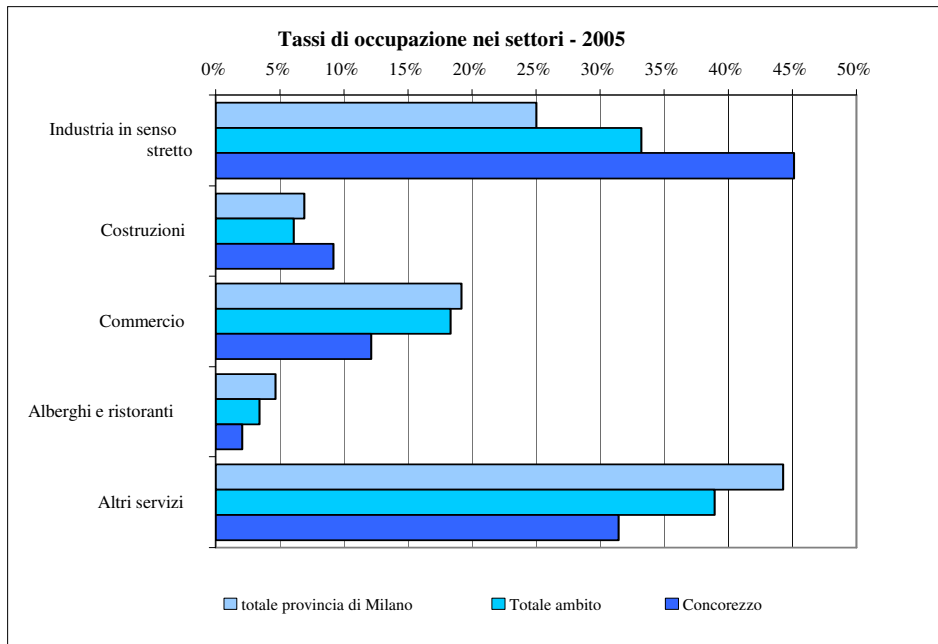


Tavola 18 - Addetti alle unità locali delle imprese per settore di attività economica. Anno 2001 (Fonte Istat Censimento Industria 2001)

COMUNI	Industria in senso stretto	Costruzioni	Commercio	Alberghi e ristoranti	Altri servizi	Totale
Concorezzo	3.636	455	805	157	1.821	6.874
Agrate Brianza	9.150	408	2.472	253	4.396	16.679
Arcore	3.529	394	866	193	1.244	6.226
Monza	10.448	2.656	9.516	1.333	17.200	41.153
Villasanta	2.468	343	1.039	272	986	5.108
Vimercate	5.932	675	3.567	366	4.172	14.712
Totale Area	31.527	4.476	17.460	2.417	27.998	83.878
totale provincia di Milano	462.424	93.526	302.603	63.636	649.688	1.571.877

Tavola 19 - Addetti alle unità locali delle imprese per settore di attività economica. Anno 2005 (Fonte Istat, Registro statistico delle imprese ASIA)

COMUNI	Industria in senso stretto	Costruzioni	Commercio	Alberghi e ristoranti	Altri servizi	Totale
Concorezzo	2.975	605	800	136	2.075	6.591
Agrate Brianza	8.693	575	3.019	237	6.065	18.588
Arcore	3.820	436	943	181	1.689	7.071
Monza	9.126	3.183	9.870	1.815	20.268	44.262
Villasanta	2.614	373	993	374	1.154	5.508
Vimercate	4.699	655	2.009	526	6.201	14.090
Totale Area	28.952	5.222	16.834	3.133	35.378	89.519
totale provincia di Milano	411.543	113.306	315.446	76.468	728.145	1.644.907

Tavola 20 - Addetti alle unità locali delle imprese per settore di attività economica. Variazioni percentuali 2001- 2005 (Fonte Istat)

COMUNI	Industria in senso stretto	Costruzioni	Commercio	Alberghi e ristoranti	Altri servizi	Totale
Concorezzo	-18%	33%	-1%	-14%	14%	-4%
Agrate Brianza	-5%	41%	22%	-6%	38%	11%
Arcore	8%	11%	9%	-6%	36%	14%
Monza	-13%	20%	4%	36%	18%	8%
Villasanta	6%	9%	-4%	37%	17%	8%
Vimercate	-21%	-3%	-44%	44%	49%	-4%
Totale Area	-8%	17%	-4%	30%	26%	7%
totale provincia di Milano	-11%	21%	4%	20%	12%	5%

I movimenti sistematici per lavoro e per studio

Una lettura rapida dei dati relativi al pendolarismo per motivi di lavoro al Censimento 2001e facendo riferimento all'uso dell'auto privata, che ovviamente, per ora, è il mezzo di trasporto largamente più usato, porta a rilevare alcuni sommari dati significativi:

- complessivamente Concorezzo agisce come un polo di attrazione, essendo il totale dei movimenti in ingresso superiori a quelli in uscita, e in particolare nei confronti sia di Monza sia di Vimercate;
- il pendolarismo verso Milano è prevalente e molto rilevante, in entrata da Milano è assai meno importante, ma esiste; da questo punto di vista la linea M2 metropolitana, con stazione a Concorezzo, appare come una risorsa in grado di ridurre significativamente il traffico pendolare e quindi taluni effetti di congestione nelle ore di punta;
- Monza appare dai dati un polo di attrazione, per Concorezzo, pari a Milano, ma è molto più interessante e da interpretare l'effetto attrattivo di Concorezzo per i monzesi (ma la recente contrazione nei posti di lavoro nell'industria può avere ridotto questo fenomeno); risultano anche rilevanti i movimenti verso Agrate e quelli nei due sensi da e verso Vimercate.

21 - Movimenti sistematici in uscita da Concorezzo, per motivi di lavoro

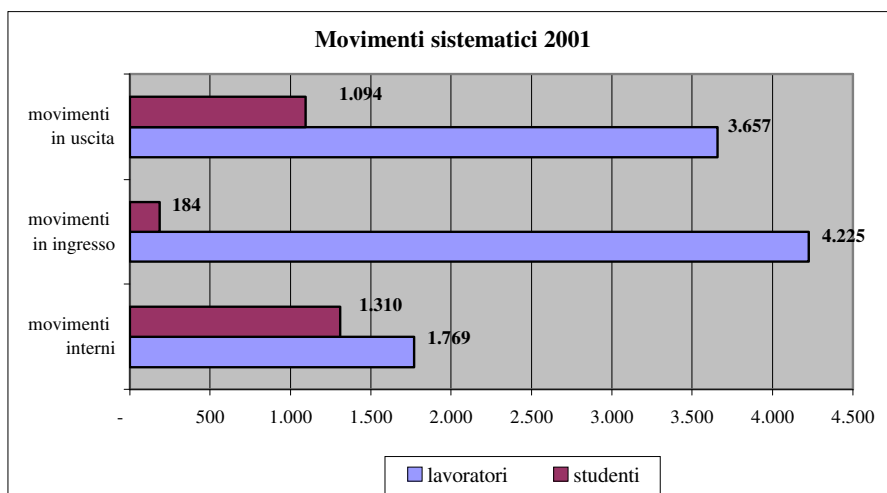
mezzo utilizzato	destinazione														Tale complessivo	
	Milano	Monza	Agrate B.	Vimercate	Brughiero	Arcore	Villasanta	Cologno M.	Burago di M.	Cernusco sul N.	Sesto San G.	Cinisello B.	Segrate	Cavenago di B.		altre destinazioni
treno	11														4	15
tram		2													0	2
metropolitana	138							1					1		4	144
autobus urbano	9	20		8				1			1		1		4	44
autobus extraurbano	24	20		9	4	1	1	1			2	2		10	74	
autobus scolastico			15		1						1			2	19	
auto privata (come conducente)	415	499	325	251	123	96	87	72	67	58	48	55	43	47	801	2.987
auto privata (come passeggero)	24	23	22	12	1	8	3	3	3	5	4	1	1	1	28	139
motocicletta	41	28	25	11	14	6	8	4	7	4	6	2	4	1	17	178
bicicletta, a piedi	6	8	16	9	3	1	3					1	2		6	55
Totale complessivo	668	600	403	300	146	112	102	82	77	67	62	61	52	49	876	3.657

22 - Movimenti sistematici in ingresso a Concorezzo, per motivi di lavoro

mezzo utilizzato	origine														Totale	
	Monza	Vimercate	Milano	Brugherio	Agrate B.	Villasanta	Cologno M.	Arcore	Lissone	Bernareggio	Sesto San G.	Cinisello B.	Bellusco	Muggiò		altre origini
treno															17	17
tram				1			1								0	2
metropolitana	1		15									1			7	24
autobus urbano	10	7	3	4	2		4					1	2	1	17	51
autobus extraurbano	14	3	12	8			3					1	3		36	80
autobus scolastico	1	3	17	1		2	1					3	3		33	65
auto privata (come conducente)	565	291	194	188	168	121	71	80	70	70	58	46	46	45	1.519	3.532
auto privata (come passeggero)	33	12	8	10	2	4	8	4	1	4	1	3	2		75	167
motocicletta	75	16	9	12	26	6	5	7	5	2	2	2	4	4	59	234
bicicletta, a piedi	13	8		4	10	4		1	1			1		1	10	53
Totale complessivo	712	340	258	228	208	137	93	92	77	76	66	58	56	51	1.773	4.225

23 - Movimenti sistematici interni

mezzo utilizzato	studenti	lavoratori
autobus urbano	17	1
autobus extraurbano	2	4
autobus scolastico	27	5
auto privata (come conducente)	34	850
auto privata (come passeggero)	599	63
motocicletta	3	64
bicicletta, a piedi	628	782
Totale complessivo	1.310	1.769



Gli obiettivi del Piano di Governo del Territorio

In un contesto così complesso e densamente costruito, ove gli insediamenti tendono a saldarsi e i parametri ambientali mostrano un costante peggioramento è necessario un rigoroso controllo dell'uso del suolo, con riferimento agli indirizzi della Regione e del Piano Territoriale Provinciale e quindi:

in un contesto così complesso e densamente costruito, ove gli insediamenti tendono a saldarsi e i parametri ambientali mostrano un costante peggioramento è necessario un rigoroso controllo dell'uso del suolo, con riferimento agli indirizzi della Regione e del Piano Territoriale Provinciale e quindi:

Uso del suolo:

- mantenere compatta la forma urbana, senza sfrangiature espansive e quindi utilizzare al meglio le porosità interne e i vuoti nel profilo urbano
- sfruttare completamente le potenzialità del territorio costruito
- consentire gli ampliamenti sostenibili, evitando realizzazioni fuori scala
- consentire la realizzazione di sottotetti, fatta salva l'esigenza di mantenere coerenti profili edilizi laddove vi sono valori ambientali, monumentali e storici da salvaguardare
- agevolare le operazioni di ristrutturazione, adeguamento funzionale, recupero dei rustici, anche tramite interventi diretti, secondo criteri di rispetto dei connotati tradizionali (forme, materiali, colori – coordinamento degli interventi)
- promuovere il coordinamento delle azioni di pianificazione fra comuni confinanti

Questione ambientale:

- mantenere la compattezza del suolo agricolo anche valorizzandone le caratteristiche a fini ricreativi, ludici, culturali (cultura ambientale)
- salvaguardare i corridoi verdi di connessione fra le risorse ambientali di comuni limitrofi (vedi progetto della "Dorsale Verde Nord" e "varchi" indicati dal PTCP), con particolare attenzione all'esigenza di raggiungere anche con mezzi leggeri (ciclomotori, bici) le stazioni ferroviarie, il parco di Monza e le attrezzature e gli spazi qualificati di altri comuni
- tutelare e valorizzare le aree agricole e l'attività che vi si svolge e quindi le cascine, anche per i loro valori architettonici e di richiamo della storia e tradizione locale
- valorizzare il Parco della Cavallera (percorsi pedonali e ciclabili, aree di sosta, ampliamento dei confini)
- controllare delle fonti di inquinamento (traffico, impianti industriali,) con la previsione ove possibile di interventi di mitigazione e compensazione
- promuovere e favorire, anche con procedimenti premiali, la sostenibilità ambientale dei fabbricati

La residenza:

- contenere gli sviluppi insediativi (aree di trasformazione, su aree nude) di edilizia di reddito, che solo molto parzialmente possono rispondere alle esigenze dei residenti
- prevedere una quota adeguata di edilizia convenzionata per sopperire ai fabbisogni pregressi e ai previsti incrementi della domanda, tenuto conto del crescente disagio economico, anche con la previsione a questi fini di appropriati ambiti insediativi, ovvero ponendo a carico degli interventi immobiliari privati una quota di edilizia convenzionata, con un costruttivo accordo pubblico - privato.
- favorire iniziative verso la casa in affitto e l'offerta di alloggi di piccola dimensione, più economici e con criteri di risparmio energetico

- incentivare gli interventi di riqualificazione del patrimonio esistente e, per quanto possibile, favorire gli ampliamenti edilizi per limitare il consumo di suolo e per rispondere, in modo più economico, ad una parte della domanda (vedi tema “uso del suolo”);
- nel centro Storico occorre operare - con appropriati indirizzi normativi che consentano il più possibile di operare anche con interventi diretti e parziali - per il recupero completo dei volumi edilizi esistenti, in primo luogo dei rustici, per l’allontanamento delle attività incompatibili, consentendo la trasformazione dei volumi in residenza, secondo una linea di coordinamento (per quanto riguarda sistemi costruttivi, materiali, colori) con i caratteri tradizionali dell’esistente

La mobilità:

- portare a compimento con gli aggiornamenti tecnici necessari, il Piano Urbano del traffico
- garantire accessibilità e parcheggi alla prevista fermata della Metropolitana
- limitare i traffici di attraversamento, trasferendoli per quanto possibile sulla viabilità extraurbana perimetrale, riqualificando la via Dante come asse tipicamente urbano
- razionalizzare e potenziare l’offerta di parcheggi, in particolari a cintura del Centro Storico
- migliorare l’accessibilità, anche ciclistica, delle principali destinazioni esterne (stazioni, parchi), ma anche fra i quartieri
- migliorare la sicurezza e la qualità ambientale della viabilità del centro storico e dei quartieri residenziali (isole pedonali, moderazione del traffico, marciapiedi, piste ciclabili)

Il Centro Storico: i valori storici e ambientali:

- la tutela dei valori architettonici deve accompagnarsi a quella dell’ambiente (cortine edilizie, apertura delle corti e continuità dei percorsi pedonali, tutela degli elementi architettonici e decorativi minori e degli elementi della memoria) con una normativa che favorisca, anche con appropriati incentivi, l’eliminazione o la mitigazione degli elementi disarmonici e incongrui
- incentivare gli interventi che comportano la vitalizzazione dello spazio pubblico individuando nel piano le parti che richiedono una riprogettazione pubblica unitaria

Le attività economiche:

- favorire il consolidamento e la qualificazione delle attività economiche esistenti, in direzione dello sviluppo delle tecnologie e dei servizi avanzati e della sostenibilità, con la possibilità di subordinare una maggiore occupazione di suolo o una maggiore edificabilità all’ottenimento di adeguati benefici ambientali (risparmio energetico, riduzione delle emissioni, risparmio dell’acqua)
- favorire l’incremento delle attività terziarie (uffici, laboratori ...) e il commercio di vicinato

I servizi:

- potenziare il sistema delle aree di verde pubblico e sportive, integrandole con il verde di connessione col territorio agricolo e favorendone l’accesso ciclopedonale
- incrementare/migliorare i servizi per la scuola per l’infanzia
- incrementare/migliorare i servizi per gli anziani
- migliorare l’offerta di attrezzature culturali e d’incontro soprattutto periferiche (essendo Villa Zoia il polo centrale della cultura)
- 7 novembre 2008