



Comune di  
**SAN ZENONE AL LAMBRO**  
Città Metropolitana di Milano

# P.G.T.

## Piano di Govern del Territorio

### **VARIANTE GENERALE 2023**

#### **DOCUMENTO DI PIANO**

**Elab.: DP1a - QUADRO CONOSCITIVO: RELAZIONE  
ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE AL P.G.T.**

**Scala: /**

**Adozione:** con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**Approvazione:** con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**Pubblicazione:** B.U.R.L. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, Serie \_\_\_\_\_

Il Sindaco \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale \_\_\_\_\_

Il Responsabile del Procedimento \_\_\_\_\_

Redazione a cura di:

**Dott. Arch. CAMILLO CUGINI**

Via Porzi n. 24, Crema (CR) - Tel. 0373 250080

mail: [architetto.cugini@gmail.com](mailto:architetto.cugini@gmail.com)

Collaboratori: Arch. Andrea Gerola, Geom. Marco Panelli,  
Dott.ssa Laura Piccolo, Michela Locatelli

**Novembre 2023**



E

COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO  
Ufficio Protocollo

Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023  
Class. 6.2 «ATTUAZIONE DI PIANI REGOLATORI GENERALI»  
PUBBLICAZIONE

**INDICE:**

<b>1) CAPO I – QUADRO DI RIFERIMENTO</b>	Pag. 02
<b>1.1 Premessa</b>	Pag. 02
<b>1.2 Piano di Governo del Territorio vigente e sua gestione</b>	Pag. 02
<b>1.3 Le forme di pubblicità</b>	Pag. 04
<b>1.4 Metodologia seguita per la variante del P.G.T.</b>	Pag. 04
<b>1.5 Inquadramento legislativo e procedurale</b>	Pag. 04
<b>1.6 Le potenzialità del Documento di Piano</b>	Pag. 10
<b>1.7 Analisi socio-economiche</b>	Pag. 11
<b>2) CAPO II – OBIETTIVI DELLA VARIANTE</b>	Pag. 47

**E**COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO  
Ufficio Protocollo

Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023

Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»

## CAPO I – QUADRO DI RIFERIMENTO

### 1.1 – Premessa

La Regione Lombardia, con la L.R. n. 31 del 28 novembre 2014, (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato); precisamente con l'art. 5, comma 3, ha inteso avviare un processo di rinnovamento dei concetti e degli strumenti di governo del territorio dell'urbanistica. Questo processo, ispirato anche a quanto espresso dall'art. 4 della Legge Regionale 31 del 2014, si è reso necessario allo scopo di concretizzare sul territorio della Lombardia il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2015 ad un'occupazione netta di terreno pari a zero. Purtroppo il "congelamento" della L.R. 31/2014 ha invalidato fino ad oggi un processo virtuoso.

Due passaggi fondamentali hanno consentito di sbloccare la situazione creatasi:

- L'approvazione del nuovo P.T.R. (Piano Territoriale Regionale) lombardo avvenuta il 20/06/2023;
- L'approvazione della variante al P.T.M. (Piano Territoriale Metropolitano) di Milano avvenuta il 11/05/2021.

Il rinnovato quadro normativo prevede che si metta mano allo strumento urbanistico comunale con un piano nuovo nei contenuti e negli obiettivi.

### 1.2 – Piano di Governo del Territorio Vigente e sua gestione

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di San Zenone al Lambro è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 30/11/2013. Il P.G.T. ha assunto efficacia con Pubblicazione sul B.U.R.L. n. 9 – Serie Avvisi e Concorsi del 26/06/2014.

Successivamente risultano i seguenti atti:

- Nuovo P.G.T approvato con Delibera C.C. n. 35 del 30/11/2013;
- Variazione del Piano dei Servizi del P.G.T. ai sensi del comma 15, art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i. approvata con Delibera C.C. n. 2 del 27/03/2020.

Si rende necessaria una sua Variante allo scopo di renderlo più coerente con l'azione amministrativa.

La Variante al P.G.T., si articola in variante al:

- Documento di Piano;
- Piano dei Servizi;
- Piano delle Regole.

Sulla base di quanto elaborato, il Documento di Piano:

- a. “Individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale”;
- b. “determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale”;
- c. “determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);
- d. “dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attuabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- e. “Individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico - monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- f. “determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- g. “definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione; Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di Piano o alla sua riconferma.

### **1.3 – Le forme di pubblicità**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 comma 2 della L.R. 12/2005 è stata effettuata la prevista pubblicazione dell'avvio di procedimento di stesura del P.G.T. con avviso sui mezzi di informazione idonei e secondo i normali canali di comunicazione con la cittadinanza.

A seguito di questa fase sono pervenuti una serie di suggerimenti preliminari, tutti esaminati, controdedotti e illustrati negli atti del Documento di Piano.

### **1.4 – Metodologia seguita per la variante del P.G.T.**

I lavori preparatori alla redazione della Variante al Piano del Governo del Territorio (P.G.T.) vedono un'iniziale e ben determinata separazione tra l'approntamento, la discussione delle analisi territoriali finalizzata agli obiettivi generali formalizzati nel documento ed una successiva fase di redazione del Piano delle Regole e revisione del Piano dei Servizi.

Contemporaneamente il percorso metodologico relativo alla V.A.S. ha sviluppato, interagendo attivamente con il P.G.T., uno stretto collegamento finalizzato ad una generale strategia di concertazione comune degli obiettivi e delle azioni presupposte alla base del P.G.T. Ciò è dovuto alla convinzione che è la parte generale di analisi delle problematiche e delle concertazioni a costituire lo scheletro di ogni buon piano urbanistico e che quindi risulta necessario il confronto pubblico sull'avvallamento dei criteri da seguire. La raccolta e l'esame attento dei suggerimenti preliminari ha costituito un importante elemento di valutazione.

### **1.5 – Inquadramento legislativo e procedurale**

La presente Variante si identifica con lo stesso inquadramento legislativo e procedurale del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.). Il Piano di Governo del Territorio è lo strumento che disciplina l'uso e la gestione del territorio a livello comunale, di competenza dell'amministrazione comunale.

Il P.G.T. è istituito dalla Legge Regionale n. 12 del 11/3/2005 e ss.mm.ii. "Legge sul Governo del Territorio" ed è composto da tre strumenti differenti: Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole, con forti interrelazioni, ma compiti sostanzialmente differenti.

- *Documento di Piano*: come strumento che adeguando e allineando la politica urbanistica locale con le politiche sovracomunali costituisce lo scheletro e la "filosofia" del P.G.T;
- *Piano dei Servizi*: l'atto di pianificazione delle aree destinate alle urbanizzazioni, che nel superamento della logica dello standard solo quantitativo, tipico degli anni 60, 70 e 80, disciplina

servizi come forme anche di compartecipazione tra pubblico–privato, prevede il diffondersi dei servizi convenzionati e condivisi; tutela le esigenze dei proprietari delle aree interessate dalla localizzazione con apposite politiche di risarcimento e di scadenza temporale dei vincoli;

- *Piano delle Regole*: strumento che costituisce il vero e proprio regime giuridico dei suoli, disciplinando le destinazioni, le tipologie di intervento e tutto quanto abbia valore al fine dell'operatività. Anche l'aspetto procedurale della Variante ricalca quello del P.G.T.

La competenza all'approvazione del P.G.T. appartiene al Consiglio Comunale.

Importante è la fase tra l'avvio del procedimento e l'adozione del P.G.T. L'adozione degli atti di P.G.T. è atto di competenza del Consiglio Comunale. Con l'esecutività dell'adozione del P.G.T. scattano le già note procedure di salvaguardia tra il nuovo strumento in variante ed il P.G.T. vigente. Dopo l'adozione, il Comune deve ottenere i pareri degli enti istituzionalmente competenti: Città Metropolitana per l'esame di conformità alla politica del P.T.C.P., l'A.S.L. per l'esame di tipo igienico–sanitario, il Parco Adda Sud per la Valutazione Ambientale, l'A.R.P.A., per gli aspetti d'inquinamento e ambientali in generale, ecc...

Dell'avvenuta adozione il Comune deve dare opportuna notizia con la pubblicazione. La pubblicazione fa decorrere i termini in cui chiunque possa prendere conoscenza degli atti del P.G.T. e possa formalizzare le osservazioni. Successivamente il Consiglio Comunale è chiamato ad esprimersi sulle controdeduzioni alle osservazioni presentate, sull'adeguamento del P.G.T. ai pareri pervenuti dagli enti istituzionalmente competenti e quindi all'approvazione definitiva del P.G.T..

Contestualmente, dopo un'analoga concertazione pubblica si chiudono i lavori relativi alla V.A.S., cioè la Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano. Gli atti di P.G.T. definitivamente approvati sono depositati presso la segreteria comunale ed inviati a Città Metropolitana e alla Giunta Regionale. Il P.G.T. acquista efficacia con la pubblicazione dell'avviso della sua approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione (B.U.R.L.).

Assunta piena efficacia il P.G.T., hanno fine anche le misure di salvaguardia attuate in tutto il periodo della adozione del nuovo strumento. Per ciò che concerne i rapporti tra P.G.T. e i livelli di pianificazione territoriale il percorso di circolarità introdotto dalla legge prevede che le scelte del Documento di Piano possano modificare le scelte della pianificazione Metropolitana e, analogamente, la pianificazione Metropolitana possa mutare la programmazione Regionale. In particolare il P.G.T., in fase di acquisizione del parere di compatibilità col P.T.M., può proporre modifiche e integrazioni al P.T.M. stesso. Il P.G.T., inoltre, nella definizione del quadro ricognitivo, può proporre delle variazioni alla programmazione Regionale.

Le interrelazioni tra P.T.R., P.T.M. e P.G.T. sono favorite da un certo parallelismo nelle fasi di costruzione degli strumenti stessi, i cui punti fondamentali sono:

- La definizione del quadro conoscitivo;
- L'individuazione degli obiettivi di sviluppo socio-economico;
- L'approccio per sistemi (insediativi, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico, ecc.);
- La determinazione degli elementi di qualità (criteri di sostenibilità delle scelte di sviluppo, valutazione della sensibilità paesaggistica dei luoghi, compensazione ambientale);
- La difesa e la valorizzazione del suolo.

In particolare, tra le tematiche del Documento di Piano, che nel loro insieme compongono lo scenario territoriale di riferimento comunale, e quelle che compongono il P.T.M., si individuano una serie di correlazioni. Il Quadro Conoscitivo del Documento di Piano, che deve indagare analiticamente all'interno dei sistemi insediativi e ambientali tutte le componenti connesse alla sensibilità dei luoghi e degli usi del suolo che ne vincolano la trasformabilità, costituisce indispensabile base informativa per il P.T.M. nell'aggiornare o predisporre il proprio Quadro Conoscitivo.

Strettamente connessa al quadro conoscitivo è la definizione degli obiettivi di sviluppo socio-economico, sia per il Comune che per la Città Metropolitana, tenendo conto che la programmazione di quest'ultima si esprime anche attraverso la pianificazione di settore.

Nella determinazione delle politiche di intervento per i vari settori funzionali, le scelte da operare nel P.G.T. devono raccordarsi agli elementi qualitativi di scala metropolitana, tenendo conto dei contenuti minimi sui temi di interesse sovracomunale che il P.T.M., ai sensi dell'art. 15 comma 2, lett. c) della legge, deve definire, lasciando alla scala comunale la determinazione di scelte più specifiche.

Pertanto una prima serie di tematiche, per cui il P.G.T. deve raccordare le sue politiche a quelle del P.T.M., si individua negli aspetti di rilevanza sovracomunale:

- La localizzazione delle strutture ad interesse sovracomunale (a titolo esemplificativo si possono elencare: poli di sviluppo di rilevanza sovracomunale o regionale: residenziali, produttivi, commerciali, ricreativi, sportivi; servizi sanitari, servizi per l'istruzione, poli universitari, tecnologici, culturali, fieristici, centri congressi);
- L'attuazione della rete ecologica come definita nel P.T.M.;
- L'attuazione dei criteri per l'inserimento ambientale e paesaggistico delle infrastrutture per la mobilità di rilevanza metropolitana e regionale e dei corridoi tecnologici ove realizzare le infrastrutture a rete di interesse sovracomunale individuate dal P.T.M.;

- L'attuazione e l'articolazione degli indirizzi di tutela paesaggistica definiti dal P.T.M.;
- L'attuazione dei criteri definiti dal P.T.M. per l'individuazione delle aree agricole;
- Il rispetto delle soglie di consumo del suolo, in declinazione regionale, attraverso il P.T.M.

Una seconda serie di tematiche afferisce ad aspetti più legati alle dinamiche locali ed è costituita da:

- La quantificazione dello sviluppo comunale, che deve essere indirizzata alla minimizzazione del consumo di suolo ed orientata preferibilmente ad azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale, nonché trovare giustificazione nelle condizioni di sostenibilità ambientale definite da indicatori di livello comunale comparabili con quelli a livello metropolitano;
- La compensazione/perequazione comunale che dovrà comunque coerenziarsi con le eventuali misure di compensazione studiate dal P.T.M. a scala territoriale.

Una terza serie di tematiche riguarda gli aspetti prescrittivi del P.T.M. e del P.T.R. Le politiche comunali devono misurarsi con le previsioni ad efficacia prevalente del PTR in materia di infrastrutture di rilevanza regionale, di poli di rilevanza regionale, di zone di salvaguardia ambientale; inoltre devono recepire le previsioni cogenti del P.T.M., in materia di localizzazione delle infrastrutture viarie definite a scala metropolitana, difesa del suolo, paesaggio, ambiti agricoli, servizi di interesse sovracomunale per i comuni riconosciuti nel P.T.M. come "poli attrattori".

In riferimento alle infrastrutture di livello metropolitano e regionale contenute in strumenti di programmazione o pianificazione, i P.G.T. devono recepirne le salvaguardie urbanistiche, in forma adeguata per assicurare l'attuazione di tali previsioni.

Se alle salvaguardie corrisponde un regime originalmente descritto nella normativa del P.T.M., che prevede misure compensative di mitigazione dell'impatto ambientale e di miglior inserimento paesaggistico del tracciato, i P.G.T. possono sviluppare un ulteriore grado di approfondimento ed articolazione della previsione.

Per la parte inerente la difesa del territorio, il P.T.M. concorre, ai sensi dell'art. 56 della Legge Regionale, alla definizione del Quadro Conoscitivo del territorio regionale, ne definisce l'assetto idrogeologico, in coerenza con le direttive regionali e dell'Autorità di Bacino, censisce ed identifica cartograficamente le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico. Il P.G.T. deve inoltre considerare e recepire le indicazioni di cui all'art. 18, comma 2, lett. d) laddove siano definite le relative competenze metropolitane.

In riferimento alla tematica del paesaggio, resta valido l'impianto normativo definito dai criteri relativi ai contenuti di natura paesistico-ambientale del P.T.M. di cui alla DGR 6/47670 del dicembre 1999.



In particolare per quanto riguarda il tema dei “poli attrattori” il P.T.M. deve individuare quei centri che costituiscono un elemento di forte gravitazione di persone non residenti per motivi diversificati (studio, lavoro, fruizione dei servizi, turismo, esistenza di centri commerciali), analizzandone il ruolo rispetto all’armatura urbana in cui si collocano e all’influenza che generano, individuando altresì le modalità, qualora si presentasse la necessità, per un’eventuale riequilibrio territoriale complessivo (attraverso la diversificazione delle modalità di trasporto/mobilità, piuttosto che l’individuazione di servizi aggiuntivi) ovvero confermandone il ruolo. I comuni, cui sarà riconosciuto questa funzione, devono esplicitare le azioni da attuare per dotarsi di servizi pubblici aggiuntivi e di interesse sovracomunale, nonché individuare ed attuare tutte le politiche necessarie a gestire i flussi di gravitazione generati.

Anche per quanto riguarda i rapporti che intercorrono tra il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole la Variante conferma quanto espresso dal quadro normativo, come: pluralità degli atti, autonomia degli strumenti, unicità del processo di pianificazione, la legge regionale per il governo del territorio stabilisce che il P.G.T. deve prendere in considerazione e definire l’assetto dell’intero territorio comunale.

Il P.G.T. è uno strumento complesso, articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti all’interno di un unico e coordinato processo di pianificazione. L’articolazione del P.G.T. identifica il Documento di Piano come strumento che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, considerando le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi essenziali e da valorizzare. Esso quindi:

- Definisce uno scenario territoriale condiviso dalla comunità, la quale, anche attraverso i suoi attori locali pubblici e privati, diviene essa stessa attuatrice;
- Determina conseguentemente adeguate politiche di intervento per le varie funzioni;
- Verifica la sostenibilità ambientale e la coerenza paesaggistica delle previsioni di sviluppo;
- Dimostra la compatibilità delle politiche di intervento individuate relazionandole al quadro delle risorse economiche attivabili.

Gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città e del territorio sono affidati al Piano delle Regole, l’armonizzazione tra insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale viene affidata al Piano dei Servizi.

Questi ultimi due strumenti, pur congegnati in modo da avere autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, devono interagire, tra loro e con il Documento di Piano, assicurando reciproche coerenze e

sinergie, ma soprattutto debbono definire le azioni per la realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano, all'interno dell'unicità del processo di pianificazione. Sia il Piano dei Servizi che il Piano delle Regole devono garantire coerenza con gli obiettivi strategici e quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. contenuti nel Documento di Piano e, nello stesso tempo, gli indirizzi specifici contenuti in essi trovano fondamento e si configurano come sviluppi delle direttive ed indicazioni che il Documento di Piano detta nell'ambito della definizione delle politiche funzionali (residenza, edilizia residenziale pubblica, attività produttive primarie, secondarie, terziarie, distribuzione commerciale), di qualità del territorio e di tutela dell'ambiente.

In quest'ottica le previsioni contenute nel Documento di Piano, in quanto espressioni della strategia complessiva di sviluppo delineata dal P.G.T., non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. La conformazione dei suoli avviene infatti attraverso il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole, i piani attuativi, ed i Programmi Integrati di Intervento. In considerazione della complessa articolazione degli atti che compongono il P.G.T. e della loro interazione reciproca, è auspicabile che le Province, che per legge debbono esprimere un parere di compatibilità con il proprio Piano Territoriale di Coordinamento, e nel caso di Città Metropolitana con il P.T.M., esclusivamente sul Documento di Piano, partecipino attivamente anche nelle fasi di elaborazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Accanto alla chiarezza nell'identificazione degli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione (dichiarati nel Documento di Piano e perseguiti in tutte e tre le componenti del P.G.T.) un altro aspetto fondamentale del P.G.T. è rappresentato dal nuovo significato che nel processo di pianificazione assume la costruzione del Quadro Conoscitivo.

Nella logica in cui lo sviluppo sostenibile caratterizza il governo del territorio anche l'approccio alla conoscenza del territorio deve mutare: le analisi delle realtà territoriali, anche alla scala comunale, devono assumere connotati di tipo sistemico, fornendo una lettura storicizzata dei processi trasformativi, arricchendo il significato degli strumenti di pianificazione e modificandone le modalità di rappresentazione.

Il quadro conoscitivo assume valore di studio approfondito del territorio in esame condotto attraverso una lettura sistemica dei suoi caratteri (geografici, geomorfologici, idraulici, biologici, paesistici, storico-culturali, economici, sociali, ecc...), funzionale alla messa a punto di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà.

Un approccio, pertanto, necessariamente interdisciplinare, fondato sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio per cogliere le interazioni tra i vari

sistemi ed i fattori che lo connotano sulla base dei quali dovranno definirsi obiettivi e contenuti del piano; in questo senso l'integrazione della procedura di V.A.S., nell'ambito della formazione del Documento di Piano, rappresenta un elemento innovativo fondamentale.

Il Quadro Conoscitivo acquisisce nuova importanza anche alla luce delle esigenze di partecipazione alla costruzione del P.G.T.: le Amministrazioni ed i soggetti impegnati nelle azioni pianificatorie debbono infatti poter contare su (e contestualmente misurarsi con) un patrimonio conoscitivo costituito da un sistema di analisi continuamente aggiornato, condiviso, e finalizzato alla costruzione di una sintesi valutativa dello stato del territorio e delle principali relazioni e dinamiche che ne caratterizzano il rapporto con il contesto di riferimento. Una condizione che può senz'altro facilitare, in prospettiva, l'individuazione di obiettivi e priorità di azione condivisi e favorire, nell'ambito della dimensione regionale, logiche di maggior integrazione tra i diversi livelli della pianificazione territoriale.

Al quadro conoscitivo, elemento costitutivo del Documento di Piano, devono far riferimento le considerazioni sviluppate e le azioni individuate sia nel Piano delle Regole che nel Piano dei Servizi e, pertanto, il quadro conoscitivo deve contenere anche gli elementi di riferimento utili alle indagini specifiche afferenti le tematiche proprie del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

## **1.6 – Le potenzialità del Documento di Piano**

L'attuazione delle potenzialità insediative espresse dal Documento di Piano dipenderanno dalle decisioni attuative in termini di sviluppo che l'Amministrazione Comunale in carica assumerà.

Il P.G.T. sviluppa un approccio positivo alla pianificazione, ed impegna il governo locale nella propria potestà decisionale, in un approccio che punta alla reale sostenibilità e, quindi, alla generazione di risorse ecologiche ed ambientali (la trasformazione degli Ambiti richiede sempre un'elevata prestazione/dotazione ambientale).

L'introduzione della pratica della Compensazione Ecologica non garantisce però da sola il buon governo del territorio. La Compensazione Ecologica semplicemente crea "responsabilità", innanzitutto attraverso un ribaltamento delle poste in gioco (prima la natura e l'ambiente e poi le trasformazioni), quindi utilizza qualche disincentivo (o incentivo a seconda dei punti di vista) e fornisce un utile strumento operativo, regolativo e di indirizzo valorizzabile senza particolari problemi e sofferenze delle politiche di Piano che comunque rimane il solo riferimento concettuale ed operativo che può garantire un buon governo del territorio. Diciamo che fin da subito sono da privilegiare interventi di rigenerazione piuttosto che interventi di trasformazione di aree.

Evidentemente, però, il richiamo alla responsabilità è a tutto tondo, e deve essere scevro da incertezze. Il P.G.T. di San Zenone al Lambro, ed in particolare il Documento di Piano, pone al centro del suo approccio strategico la questione delle sostenibilità e della responsabilità nella trasformazione, studiando, sviluppando e proponendo vie di impegno sociale ed ambientale concrete, trasferibili alla dimensione decisionale e politica, dando corpo all'azione pianificatoria che sta in capo all'Amministrazione Comunale.

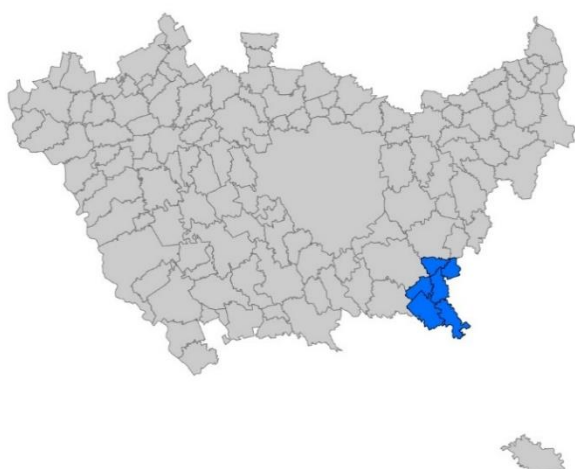
Un processo di questo tipo diviene normalità e consuetudine procedurale dell'atto pianificatorio fondativo (P.G.T.), ma anche dei successivi suoi atti attuativi (Piani Attuativi, Programmi Integrati, Progetti di Opera Pubblica, ecc...), sulla scorta degli indirizzi sottesi alla buona prassi di governo del territorio che sempre più deve far proprio un approccio ecologico nell'urbanistica e nelle politiche.

### **1.7 – Analisi socio-economiche**

Vediamo di seguito una serie di elementi socio-economici che debbono necessariamente, in un processo di “responsabilizzazione” dell'amministrazione, orientare l'azione del governo del territorio.

La lettura del sistema socio-economico si sviluppa in tre parti relative alla demografia, all'economica e al territorio, più un capitolo extra dedicato ad alcune questioni specifiche. Il Comune di San Zenone al Lambro è messo a confronto con il suo ambito territoriale di riferimento (nel testo ambito) costituito oltre che da San Zenone al Lambro dai Comuni di Cerro al Lambro, Colturano, Dresano, Melegnano, Vizzolo Predabissi e con la Città Metropolitana di Milano (nel testo anche Città Metropolitana o Città Metro).

**Ambito su base città metropolitana**



**Comuni su base ambito**



Vediamo di seguito:

### **1.7.1 Demografia**

- a. *La popolazione residente*
- b. *La dinamica della popolazione residente*
- c. *L'andamento delle componenti del bilancio demografico*
- d. *La popolazione straniera residente*
- e. *Indici di struttura della popolazione residente*
- f. *Le famiglie residenti*
- g. *Le proiezioni della popolazione e delle famiglie residenti*

### **1.7.2 Economia**

- a. *Il reddito*
- b. *Il lavoro*
- c. *Il mercato del lavoro*
- d. *Gli indici*
- e. *Le unità locali e gli addetti – imprese, istituzioni pubbliche e istituzioni no profit*
- f. *La composizione per macrosettore*
- g. *Le unità locali e gli addetti – imprese*
- h. *La consistenza per macrosettore*
- i. *La dinamica per macrosettore e settore di attività economica*

### **1.7.3. Territorio**

- a. *Il sistema territoriale e insediativo*
- b. *Il sistema casa*
  - b.1 *La consistenza delle abitazioni*
- c. *Il sistema ricettivo*
  - c.1 *Gli esercizi ricettivi*
- d. *Il sistema commerciale al dettaglio*
  - d.1 *La rete di vendita*
  - d.2 *La rete di vendita per merceologia*
  - d.3 *La dinamica della rete di vendita*
- e. *Il mercato edilizio*
  - e.1 *Le compravendite immobiliari nel settore residenziale*
  - e.2 *Il valore degli immobili residenziali*

### **1.7.4 Ulteriori approfondimenti**

- a. *Popolazione per età per la programmazione dei servizi*

- b. *Utilizzo del patrimonio abitativo*
- c. *Potenziale evoluzione della domanda abitativa conseguente a nuove forme di lavoro*
- d. *Consistenza e standard emissivo del parco veicolare*
  - d.1 *Le autovetture per classe della direttiva antinquinamento*
  - d.2 *Gli altri veicoli per classe della direttiva antinquinamento – motocicli*
  - d.3 *Gli altri veicoli per classe della direttiva antinquinamento – autobus*
  - d.4 *Gli altri veicoli per classe della direttiva antinquinamento – veicoli industriali*
  - d.5 *Gli altri veicoli per classe della direttiva antinquinamento – trattori stradali*

### 1.7.5 Fonti

#### 1.7.1 Demografia

##### a. La popolazione residente

Il comune di San Zenone al Lambro al 1 gennaio 2023 ospita 4.429 residenti, l'ambito 36.519. La quota di popolazione residente rispetto al totale dell'ambito passa dal 9,0 % del 1991 al 12,1 % del 2023.

**Tabella D01 – Popolazione residente – serie storica**

Territorio	1991	2001	2011	2023
San Zenone al Lambro	2.751	3.446	4.186	4.429
quota su ambito	9,0%	10,8%	12,0%	12,1%
Ambito	30.611	31.854	34.936	36.519
Città metropolitana	3.009.338	2.940.579	3.038.420	3.219.391

##### b. La dinamica della popolazione residente

Nel lungo periodo, ovvero tra il 1991 ed il 2023, la popolazione residente mostra una variazione in termini assoluti di +1.678 unità (ambito +5.908), corrispondente ad un +61,0% in termini percentuali (ambito +19,3%, città metro. +7,0%) e ad un +1,97% in media d'anno (ambito +0,62%, città metro. +0,23%).

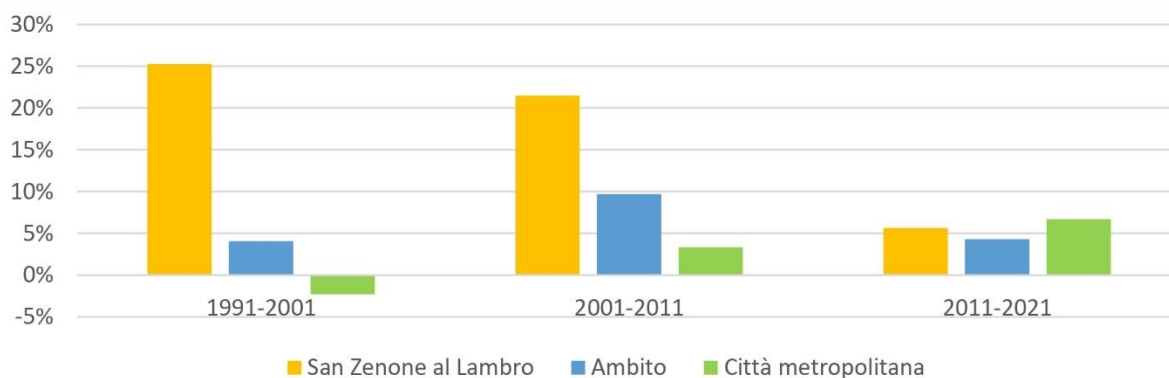
**Tabella D02 – Popolazione residente – variazione di lungo periodo (1991-2023)**

Territorio	Variazione assoluta	Var, percentuale	Var. in media d'anno
San Zenone al Lambro	1.678	61,0%	1,97%
Ambito	5.908	19,3%	0,62%
Città metropolitana	210.053	7,0%	0,23%

Tra il 1991 ed il 2001 si registra una variazione di +695 unità, ovvero +25,3% in termini percentuali (ambito +4,1%, città metro. -2,3%), tra il 2001 ed il 2011 di +740 unità, pari ad un +21,5% (ambito

+9,7%, città metro. +3,3%), tra il 2011 ed il 2021 di +236 unità, pari ad un +5,6% (ambito +4,3%, città metro. +6,7%).

**Grafico D01 – Popolazione residente – variazione percentuale decennale 1991-2021**



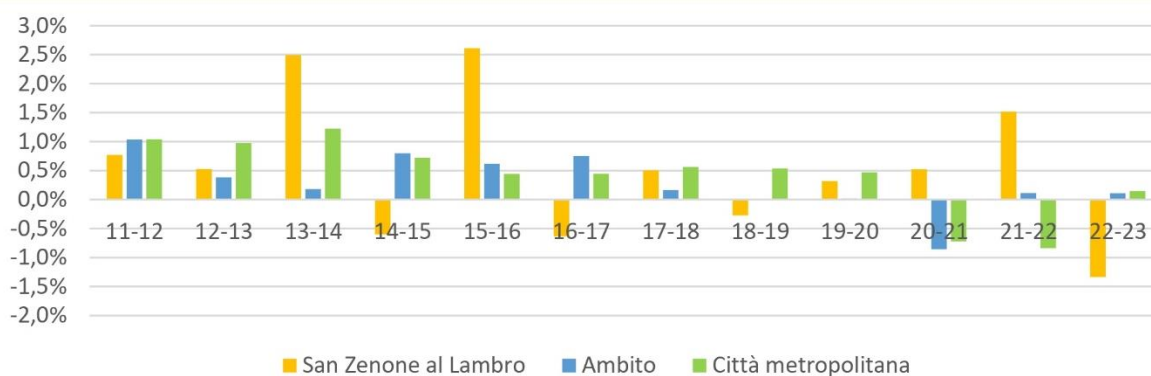
Nel breve periodo, ovvero tra il 2011 ed il 2023, la popolazione residente mostra una variazione in termini assoluti di +243 unità (ambito +1.583), corrispondente ad un +5,8% in termini percentuali (ambito +4,5%, città metro. +6,0%) e ad un +0,53% in media d'anno (ambito +0,41%, città metro. +0,54%).

**Tabella D03 – Popolazione residente – variazione di breve periodo (2011-2023)**

Territorio	Variazione assoluta	Var. percentuale	Var. in media d'anno
San Zenone al Lambro	243	5,8%	0,53%
Ambito	1.583	4,5%	0,41%
Città metropolitana	180.971	6,0%	0,54%

Nel grafico che segue si riporta la variazione percentuale della popolazione residente rispetto all'anno precedente per il breve periodo (2011-2023) per San Zenone al Lambro, ambito e città metropolitana (tutti i valori sono riferiti al 1 gennaio).

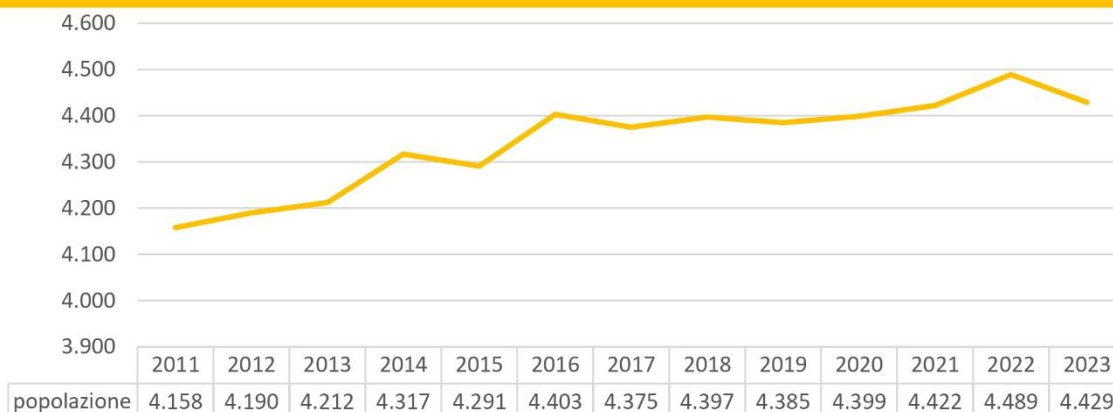
**Grafico D02 – Popolazione residente – variazione percentuale annuale 2011-2023**



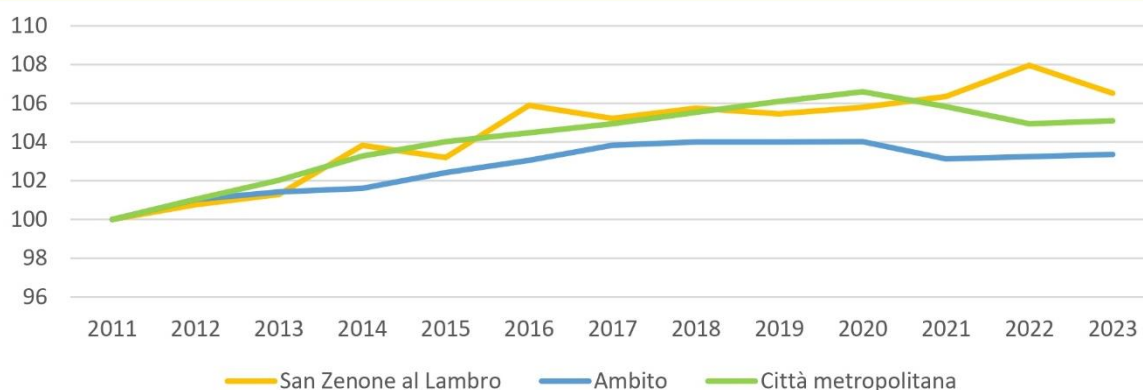


Di seguito si riporta l'andamento annuale per il periodo 2011-2023 della popolazione residente in valore assoluto per il solo comune di San Zenone al Lambro e in numero indice per lo stesso e i due territori di riferimento (tutti i valori sono riferiti al 1 gennaio).

**Grafico D03 – Popolazione residente – andamento 2011-2023 - San Zenone al Lambro**



**Grafico D04 – Popolazione residente – andamento 2011-2023 – numero indice 2011=100**



### c. L'andamento delle componenti del bilancio demografico

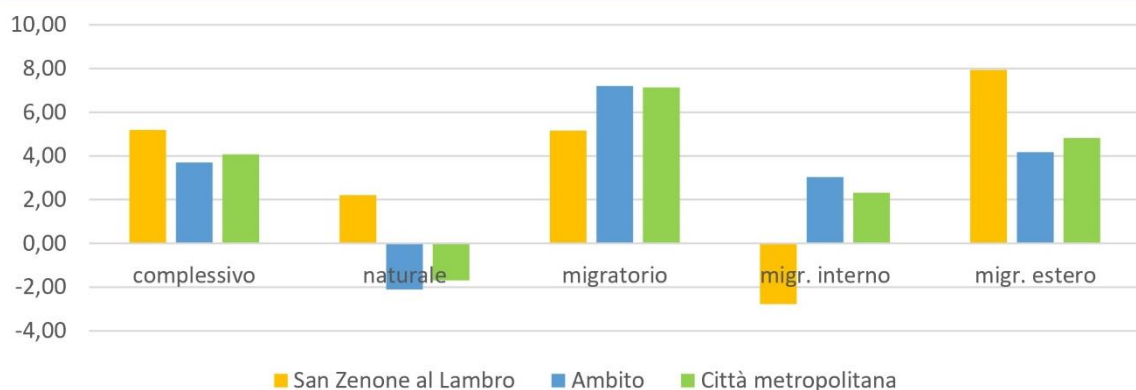
Per il periodo che va dal 2011 al 2022 delle componenti del bilancio demografico della popolazione residente, il saldo complessivo fa segnare in media d'anno una variazione pari a +23 unità, quello naturale +10, il saldo migratorio complessivo +22, di cui da altri comuni italiani -12 e dall'estero +35 (l'eventuale differenza tra andamento complessivo e somma delle altre componenti di bilancio è dovuta all'aggiustamento anagrafico ovvero iscrizioni per ricomparsa o altri motivi/cancellazioni per irreperibilità o altri motivi).

I tassi di crescita corrispondenti, sempre in media d'anno e per mille, sono pari a +5,19 il complessivo (ambito +3,70, città metro. +4,07), +2,20 il naturale (ambito -2,11, città metro. -1,69), +5,16 il



migratorio (+7,20 ambito, +7,13 città metro.), di cui -2,78 da altri comuni italiani (+3,03 ambito, +2,31 città metro.) e +7,94 dall'estero (+4,17 ambito, +4,82 città metro.).

**Grafico D05 – Componenti del bilancio demografico della popolazione residente totale**  
(tassi di crescita, valori per mille, media annuale 2011-2022)



#### d. La popolazione straniera residente

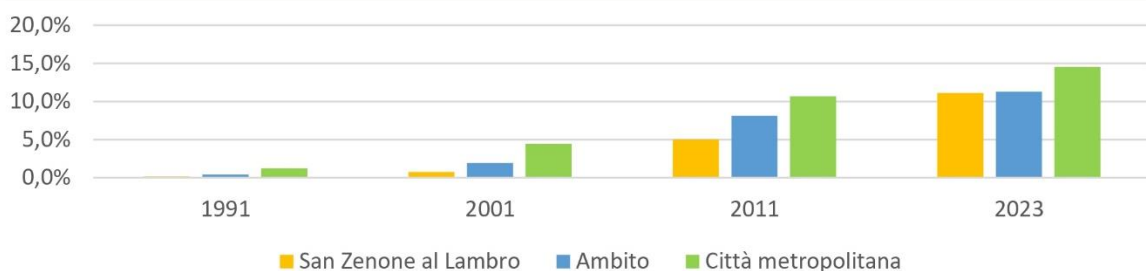
Al primo gennaio del 2023 risiedono 493 stranieri (pari al 12,0% dei 4.124 dell'ambito), mentre quelli registrati nel 1991 sono 4 (il 3,2% dei 124 dell'ambito).

**Tabella D04 – Popolazione straniera residente – serie storica**

Territorio	1991	2001	2011	2023
San Zenone al Lambro	4	26	210	493
quota su ambito	3,2%	4,2%	7,4%	12,0%
Ambito	124	616	2.837	4.124
Città metropolitana	37.012	130.689	324.378	467.969

L'incidenza percentuale degli stranieri sul totale della popolazione residente è pari nel 1991 ad uno 0,1% (ambito 0,4%, città metro. 1,2%), nel 2001 ad uno 0,8% (ambito 1,9%, città metro. 4,4%), nel 2011 ad un 5,0% (ambito 8,1%, città metro. 10,7%) e per finire nel 2021 ad un 11,1% (ambito 11,3%, città metro. 14,5%).

**Grafico D06 – Incidenza degli stranieri sul totale della popolazione residente – serie storica**



Nel lungo periodo, ovvero tra il 1991 ed il 2023, la popolazione straniera mostra una variazione di +489 unità (ambito +4.000) corrispondente in termini percentuali ad un +12,225% (ambito +3,226%, città metro. +1,164%), quella italiana di +1.189 unità (ambito +1.908) pari a +43,3% (ambito +6,3%, città metro. -7,4%).

**Tabella D05 – Popolazione residente italiana e straniera – variazione di lungo periodo (1991-2023)**

Territorio	Popolazione totale		Popolazione italiana		Popolazione straniera	
San Zenone al Lambro	1.678	61,0%	1.189	43,3%	489	12225,0%
Ambito	5.908	19,3%	1.908	6,3%	4.000	3225,8%
Città metropolitana	210.053	7,0%	-220.904	-7,4%	430.957	1164,4%

Nel breve periodo, ovvero tra il 2011 ed il 2023, la popolazione straniera mostra una variazione di +283 unità (ambito +1.287) corrispondente in termini percentuali ad un +134,8% (ambito +45,4%, città metro. +44,3%), quella italiana di -40 unità (ambito +296) pari a -1,0% (ambito +0,9%, città metro. +1,4%).

**Tabella D06 – Popolazione residente italiana e straniera – variazione di breve periodo (2011-2023)**

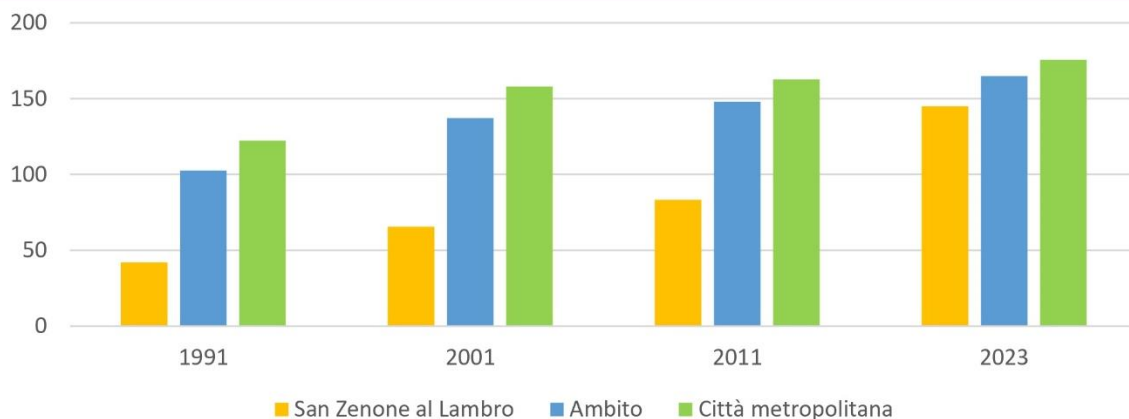
Territorio	Popolazione totale		Popolazione italiana		Popolazione straniera	
San Zenone al Lambro	243	5,8%	-40	-1,0%	283	134,8%
Ambito	1.583	4,5%	296	0,9%	1.287	45,4%
Città metropolitana	180.971	6,0%	37.380	1,4%	143.591	44,3%

#### e. Indici di struttura della popolazione residente

L'indice di vecchiaia è dato dal rapporto tra la popolazione con più di sessantaquattro anni e quella minore di quindici; l'indice di dipendenza giovanile, dal rapporto tra la popolazione minore di quindici anni e quella compresa tra i quindici e i sessantaquattro anni; l'indice di dipendenza della popolazione anziana, dal rapporto tra la popolazione minore di quindici anni e quella compresa tra i quindici e i sessantaquattro anni.

L'indice di vecchiaia passa da 42 nel 1991 (ambito 103, città metro. 122), a 66 nel 2001 (ambito 137, città metro. 158), a 83 nel 2011 (ambito 148, città metro. 163), per finire a 145 nel 2023 (ambito 165, città metro. 176).

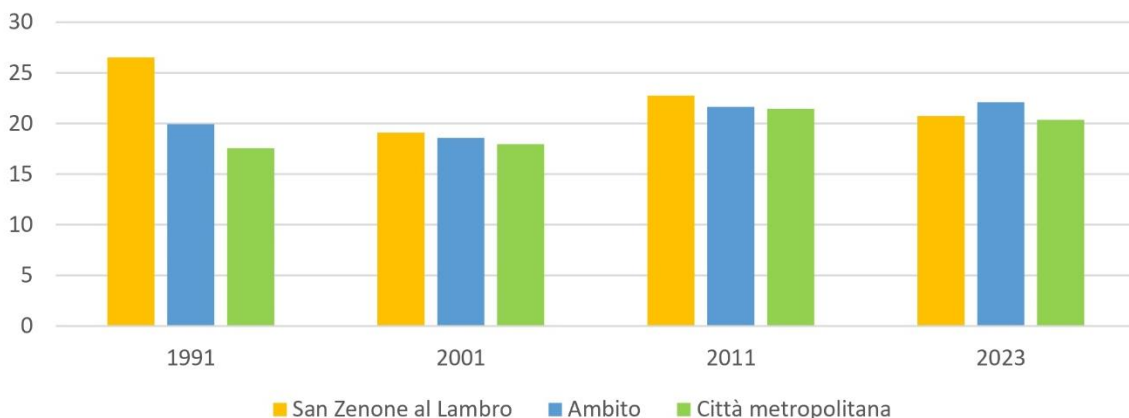
**Grafico D07 – Popolazione residente – indice di vecchiaia\* – serie storica**



\*residenti >64 anni / <15 anni x 100

L'indice di dipendenza giovanile passa da 27 nel 1991 (ambito 20, città metro. 18), a 19 nel 2001 (ambito 19, città metro. 18), a 23 nel 2011 (ambito 22, città metro. 21), per finire a 21 nel 2023 (ambito 22, città metro. 20).

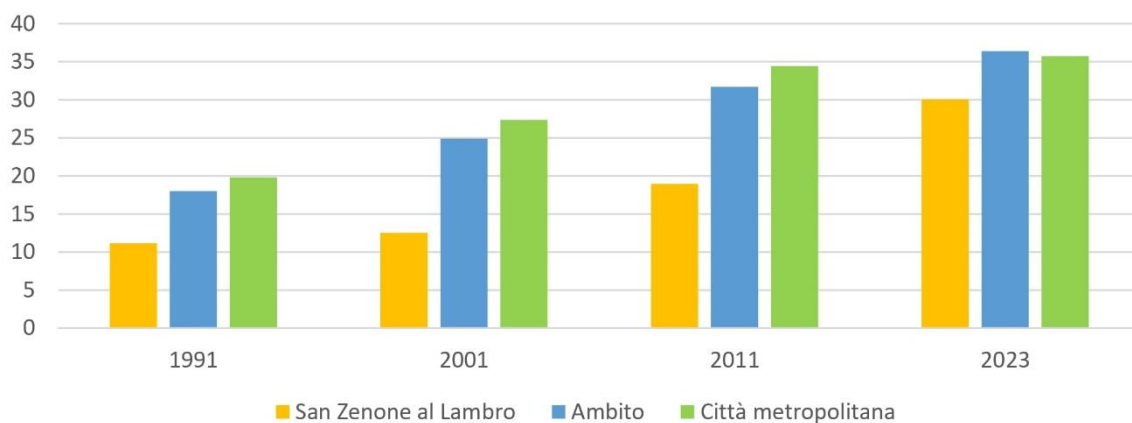
**Grafico D08 – Popolazione residente – indice di dipendenza giovanile\*\* – serie storica**



\*\*residenti <15 anni / 15-64 anni x 100

L'indice di dipendenza della popolazione anziana passa da 11 nel 1991 (ambito 18, città metro. 20), a 13 nel 2001 (ambito 25, città metro. 27), a 19 nel 2011 (ambito 32, città metro. 34), per finire a 30 nel 2023 (ambito 36, città metro. 36).

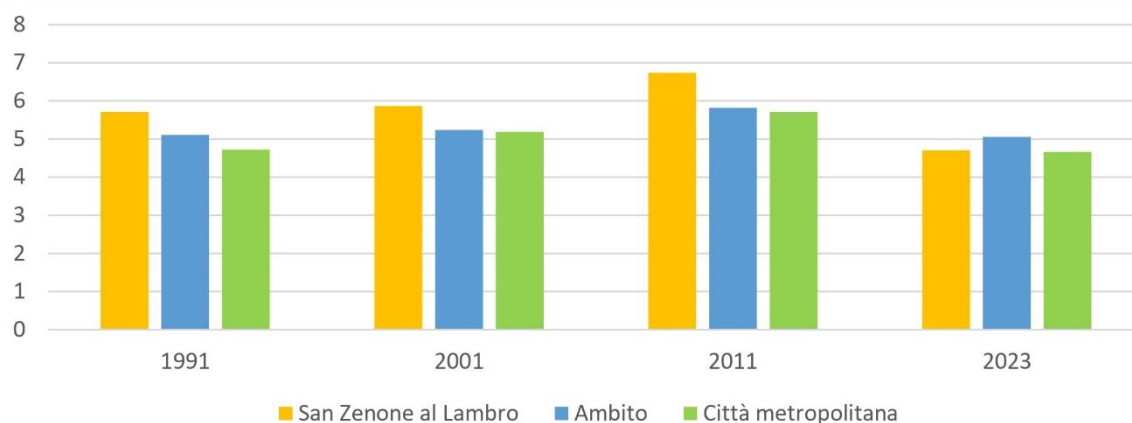
**Grafico D09 – Popolazione residente – indice di dipendenza anziani\*\*\* – serie storica**



\*\*\*residenti >64 anni / 15-64 anni x 100

L'incidenza della popolazione di età inferiore ai sei anni passa da 6 nel 1991 (ambito 5, città metro. 5), a 6 nel 2001 (ambito 5, città metro. 5), a 7 nel 2011 (ambito 6, città metro. 6), per finire a 5 nel 2023 (ambito 5, città metro. 5).

**Grafico D10 – Popolazione residente – incidenza popolazione <6 anni\*\*\*\* – serie storica**



\*\*\*\*residenti <6 anni / totale x 100

#### f. Le famiglie residenti

Al 31 dicembre del 2021 in San Zenone al Lambro le famiglie residenti sono 1.826, la popolazione censita come residente in famiglia ammonta a 4.330 unità, pari al 96,46% del totale (ambito 99,05%, città metro. 99,45%), quella che vive stabilmente in convivenza anagrafica (case di riposo, Residenze Sanitarie Assistenziali, strutture di accoglienza per immigrati, istituti religiosi, ecc.) assomma a 159 unità, ovvero il 3,54% del totale (ambito 0,95%, città metro. 0,55%).

**Tabella D07 – Famiglie e popolazione residente in famiglia e in convivenza – 31/12/2021**

Territorio	Famiglie	Pop. in famiglia	Pop. in convivenza	Pop. totale
San Zenone al Lambro	1.826	4.330	159	4.489
Ambito	15.980	36.132	347	36.479
Città metropolitana	1.543.973	3.197.104	17.526	3.214.630

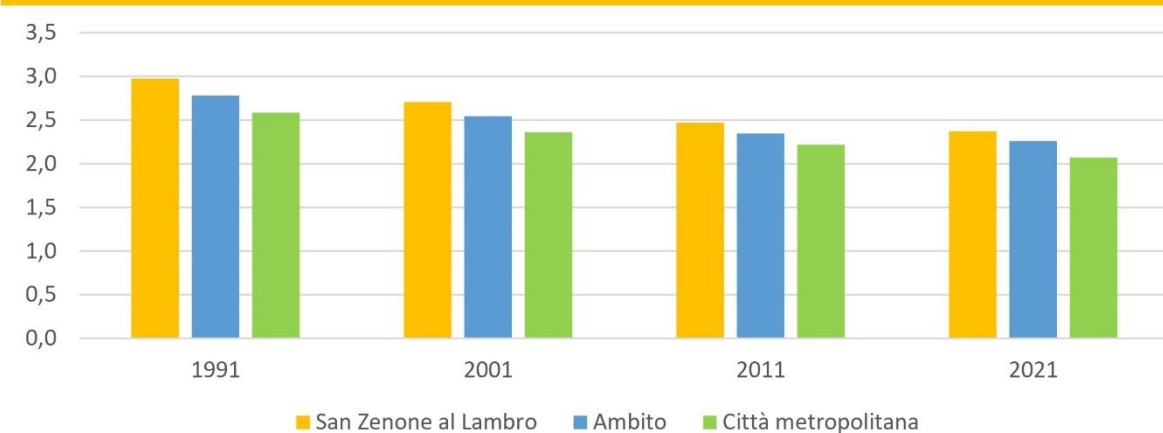
Tra il 2011 e il 2021 le famiglie fanno segnare una variazione di +133 unità pari a +7,9% (ambito +7,9%, città metro. +12,4%), mentre per la popolazione la variazione corrisponde a +7,2% (ambito +4,4%, città metro. +5,8%).

**Tabella D08 – Popolazione e famiglie residenti – Variazione 2011-2021**

Territorio	Famiglie		Popolazione	
	Var. assoluta	Variazione %	Var. assoluta	Variazione %
San Zenone al Lambro	133	7,9%	303	7,2%
Ambito	1.171	7,9%	1.543	4,4%
Città metropolitana	170.137	12,4%	176.210	5,8%

Il numero medio di componenti per famiglia passa dal 3,0 del 1991 (ambito 2,8, città metro. 2,6), a 2,7 nel 2001 (ambito 2,5, città metro. 2,4), a 2,5 nel 2011 (ambito 2,3, città metro. 2,2), per finire a 2,4 nel 2021 (ambito 2,3, città metro. 2,1).

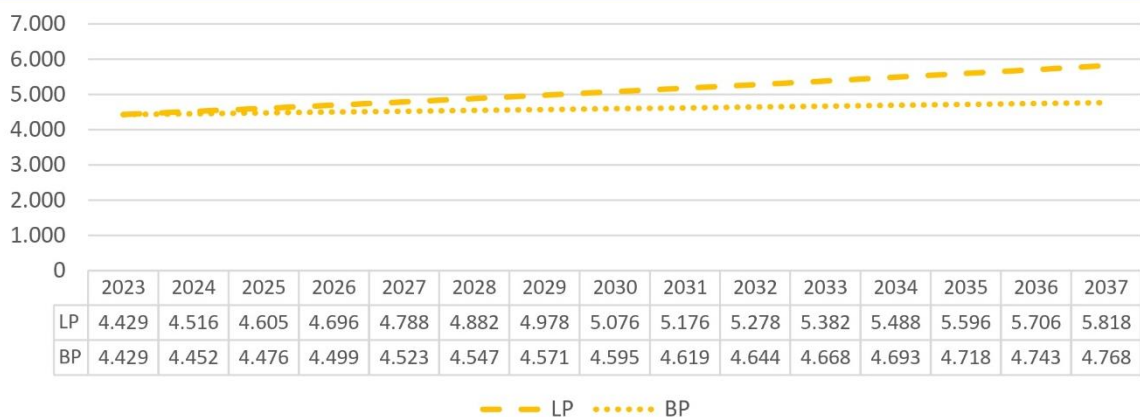
**Grafico D11 – Componenti per famiglia residente (media) – serie storica**



#### g. Le proiezioni della popolazione e delle famiglie residenti

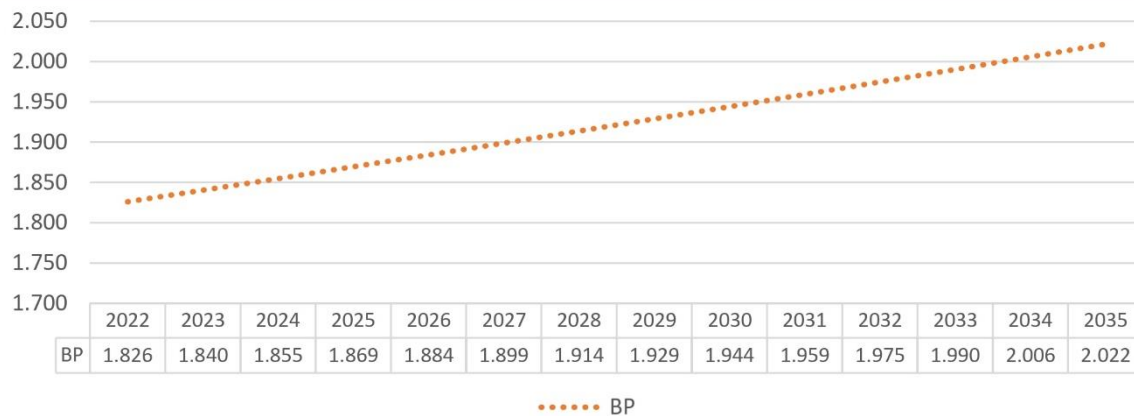
Di seguito si riportano grafico e tabella della proiezione della popolazione residente calcolata sull'andamento di lungo periodo (1991-2023) pari in media d'anno a 1,97% e di breve periodo (2011-2023) corrispondente in media d'anno a 0,53%.

**Grafico D12 – Proiezione della popolazione residente (su andamento di lungo e breve p.) San Zenone al Lambro**



Di seguito si riportano grafico e tabella della proiezione delle famiglie residenti calcolata sull'andamento di breve periodo (2011-2022) pari in media d'anno a 0,8% (i valori, per uniformità con la proiezione della popolazione residente, sono riferiti al primo gennaio di ogni anno considerando costante il valore tra il 31 dicembre del 2021, riferimento del dato disponibile, e il primo gennaio 2022).

**Grafico D13 – Proiezione delle famiglie residenti (su andamento di breve p.) San Zenone al Lambro**



## 1.7.2 Economia

### a. Il reddito

I contribuenti residenti nel comune di San Zenone al Lambro nel 2021 sono 3.226, pari al 12,2% di quelli dell'ambito e percepiscono redditi complessivi per un importo pari a circa 77,2 milioni di euro (corrispondente all'11,0% del valore complessivo dell'ambito).

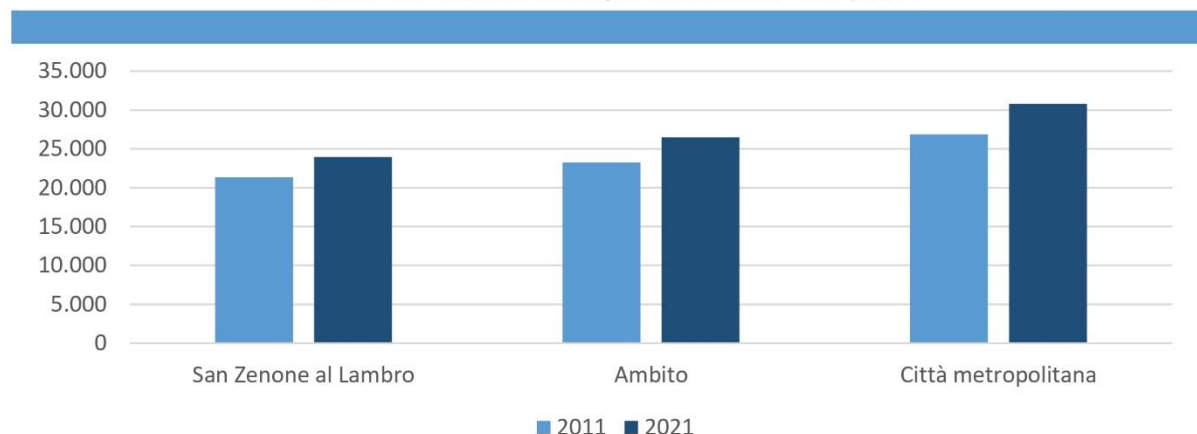


**Tabella E01 – Reddito – 2021**

Territorio	Contribuenti	Reddito complessivo	Reddito/contribuente
San Zenone al Lambro	3.226	77,2	23.944
quota su ambito	12,2%	11,0%	90,3%
Ambito	26.522	702,9	26.502
Città metropolitana	2.325.951	71.643,4	30.802

Il reddito medio per contribuente si attesta nel 2021 a 23.944 euro (ambito 26.502, città metro. 30.802), da 21.322 euro (ambito 23.242, città metro. 26.859) del 2011.

**Grafico E01 – Reddito medio per contribuente – 2011, 2021**



### b. Il lavoro

Nel comune di San Zenone al Lambro al 2021 le persone residenti occupate (indipendentemente dal comune dove lavorano) sono 2.162, mentre gli addetti, ovvero i posti di lavoro, sono stimati (Universo imprese 2020 integrato con universo istituzioni pubbliche e non profit 2011) in 808, con un rapporto di 0,37 posti di lavoro per ogni occupato residente (ambito 0,71, città metro. 1,18). I lavoratori impiegati fuori dal comune di residenza sono 1.729, l'80,0% degli occupati (ambito 76,2%, città metro. 48,1%) (valori al 2019).

**Tabella E02 – Occupati, addetti e lavoratori occupati fuori dal comune di residenza - 2021**

Territorio	Occupati	Addetti	Add./occ.	Occupati. f.c.	Occ. f.c./occ.
San Zenone al Lambro	2.162	808	0,37	1.729	80,0%
Ambito	16.582	11.796	0,71	12.642	76,2%
Città metropolitana	1.483.231	1.742.989	1,18	713.417	48,1%

### c. Il mercato del lavoro

A San Zenone al Lambro nel 2021 si contano 2.310 residenti appartenenti alla categoria delle forze di lavoro (persone che lavorano o sono in cerca di un lavoro), 2.162 occupati e 148 persone in cerca di occupazione. Nell'ambito i residenti appartenenti alle forze di lavoro sono 17.760, gli occupati 16.582 e quelli in cerca di occupazione 1.178. I residenti appartenenti alla categoria delle forze di lavoro corrispondono ad un 13,0% di quelli dell'ambito, gli occupati ad un 13,0%, le persone in cerca di occupazione ad un 12,5%.

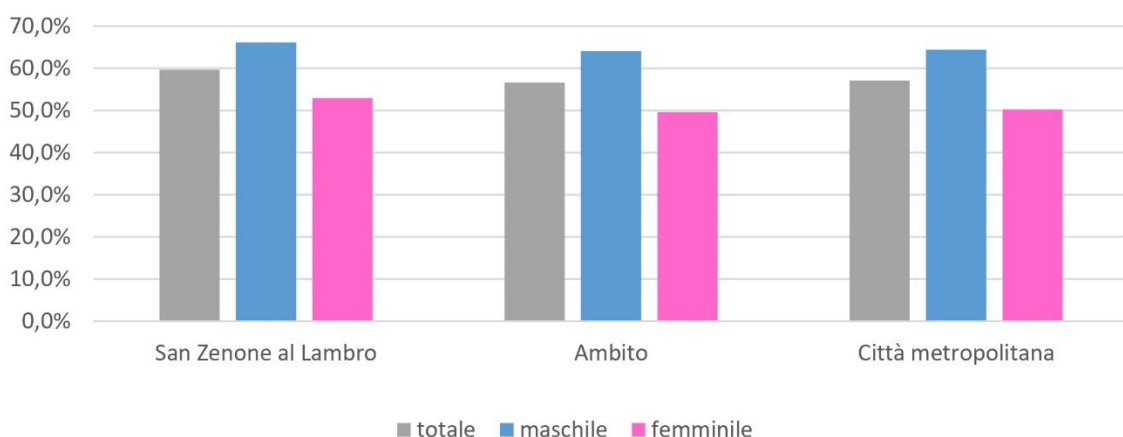
**Tabella E03 – Mercato del lavoro (residenti con 15 anni o più) – 2021**

Territorio	Forze lavoro	Occupati	Disoccupati
San Zenone al Lambro	2.310	2.162	148
quota su ambito	13,0%	13,0%	12,5%
Ambito	17.760	16.582	1.178
Città metropolitana	1.595.183	1.483.231	111.952

### d. Gli indici

Il tasso di attività (rapporto percentuale tra forze di lavoro e totale della popolazione con almeno quindici anni) è pari a 59,7% (ambito 56,6%, città metro. 57,1%); quello maschile si attesta a 66,1% (ambito 64,1%, città metro. 64,4%) e si discosta da quello complessivo di +6,5 punti (ambito +7,5, città metro. +7,3), mentre quello femminile a 52,9% (ambito 49,6%, città metro. 50,2%) e si differenzia da quello complessivo di -13,2 punti (ambito -14,5, città metro. -14,2).

**Grafico E02 – Tasso di attività totale e per sesso (15 anni e più) – 2021**



Il tasso di occupazione (rapporto tra occupati e totale della popolazione con almeno quindici anni) è pari a 55,8% (ambito 52,8%, città metro. 53,1%); quello maschile si attesta a 62,4% (ambito 60,5%, città metro. 60,4%) e si discosta da quello complessivo di +6,6 punti (ambito +7,7, città metro. +7,4), mentre



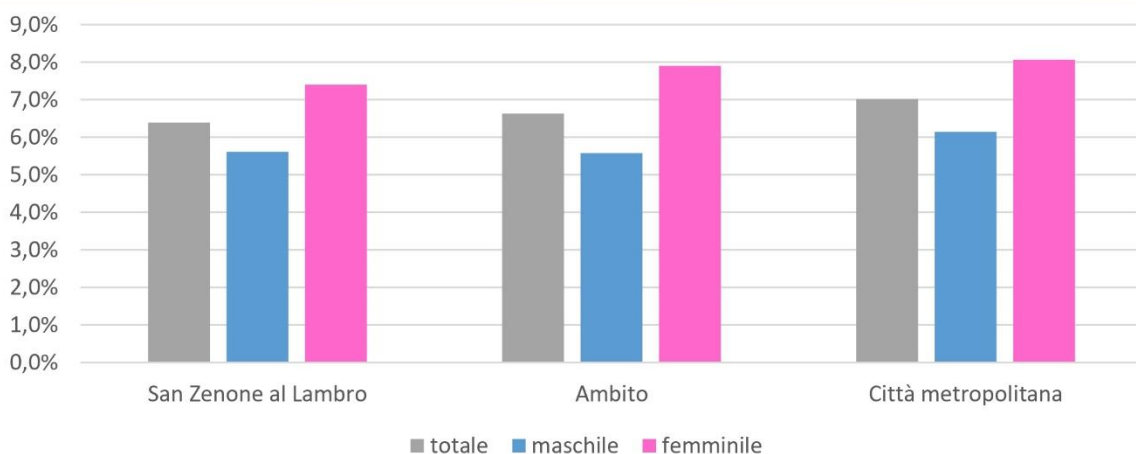
quello femminile a 49,0% (ambito 45,6%, città metro. 46,2%) e si differenzia da quello complessivo di -13,4 punti (ambito -14,8, città metro. -14,2).

**Grafico E03 – Tasso di occupazione totale e per sesso (15 anni e più) – 2021**



Il tasso di disoccupazione (rapporto percentuale tra le persone in cerca di occupazione e il totale delle forze di lavoro) si attesta a 6,4% (ambito 6,6%, città metro. 7,0%); quello maschile è pari a 5,6% (ambito 5,6%, città metro. 6,1%) e si discosta da quello complessivo di -0,8 punti (ambito -1,1, città metro. -0,9), mentre quello femminile a 7,4% (ambito 7,9%, città metro. 8,1%) e si differenzia da quello complessivo di +1,8 punti (ambito +2,3, città metro. +1,9).

**Grafico E04 – Tasso di disoccupazione totale e per sesso (15 anni e più) – 2021**



#### e. Le unità locali e gli addetti – imprese, istituzioni pubbliche e istituzioni no profit

In comune di San Zenone al Lambro al 2011 si contano 228 unità locali attive (pari all'8,1% delle 2.804 dell'ambito) e 638 addetti (pari al 5,5% dei 11.640 dell'ambito).

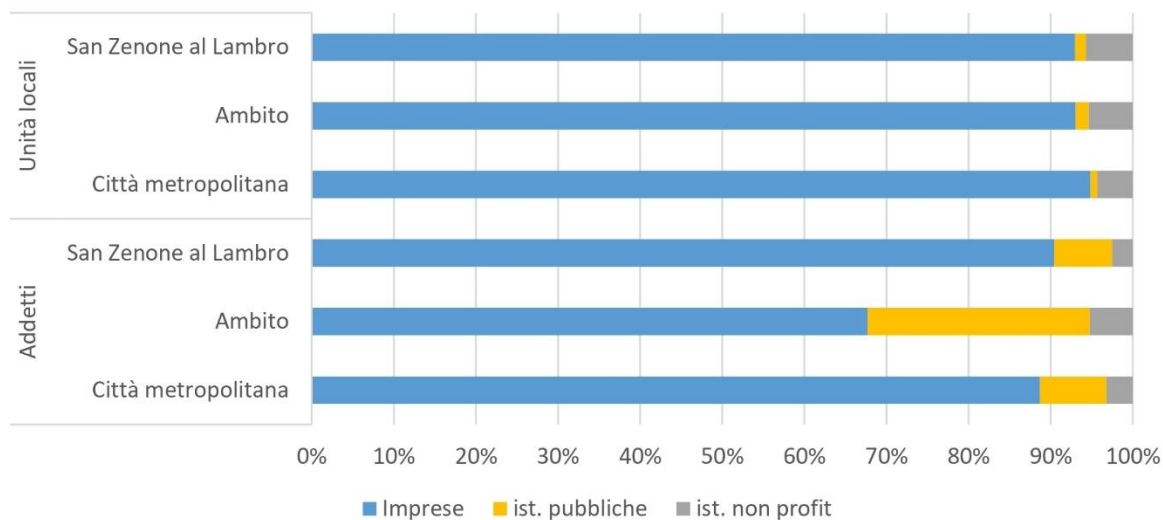
**Tabella E04 – Unità Locali e addetti alle Unità Locali - 2011**

Territorio	Imprese	Ist. pubbliche	Ist. non profit	TOTALE
<b>Unità Locali</b>				
San Zenone al Lambro	212	3	13	228
quota su ambito	8,1%	6,8%	8,6%	8,1%
Ambito	2.609	44	151	2.804
Città metropolitana	321.410	2.777	14.643	338.830
<b>Addetti</b>				
San Zenone al Lambro	577	45	16	638
quota su ambito	7,3%	1,4%	2,6%	5,5%
Ambito	7.882	3.149	609	11.640
Città metropolitana	1.394.360	127.034	50.504	1.571.898

Le unità locali delle imprese sono pari nel 2011 ad un 93,0% del totale (ambito 93,0%, città metro. 94,9%), rispetto ad un 93,8% del 2001 (ambito 94,1%, città metro. 95,8%); quelle delle istituzioni pubbliche corrispondono nel 2011 ad un 1,3% del totale (ambito 1,6%, città metro. 0,8%), rispetto ad un 2,8% del 2001 (ambito 1,9%, città metro. 1,0%); quelle delle istituzioni non profit si attestano nel 2011 ad un 5,7% (ambito 5,4%, città metro. 4,3%), rispetto ad un 3,4% del 2001 (ambito 3,9%, città metro. 3,2%).

Gli addetti alle unità locali delle imprese nel 2011 sono pari ad un 90,4% del totale (ambito 67,7%, città metro. 88,7%), rispetto ad un 85,4% del 2001 (ambito 72,3%, città metro. 87,5%); quelli delle istituzioni pubbliche corrispondono nel 2011 ad un 7,1% del totale (ambito 27,1%, città metro. 8,1%), rispetto ad un 12,8% del 2001 (ambito 26,0%, città metro. 10,0%); quelli delle istituzioni non profit si attestano nel 2011 ad un 2,5% del totale (ambito 5,2%, città metro. 3,2%), rispetto ad un 1,8% del 2001 (ambito 1,7%, città metro. 2,4%).

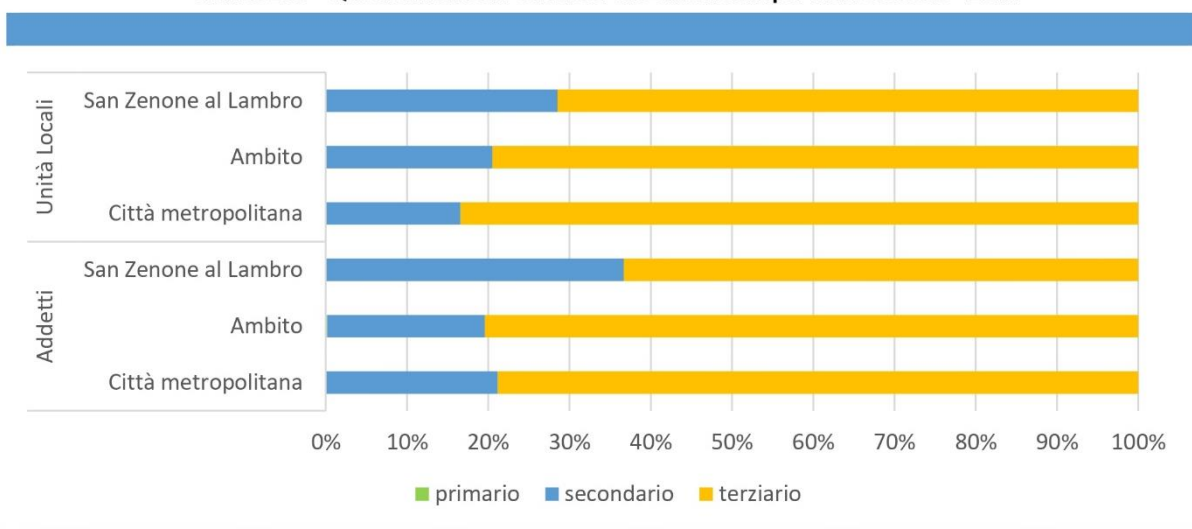
**Grafico E05 – Quota unità locali e addetti delle imprese, istituzioni pubbliche e ist. non profit – 2011**



### f. La composizione per macrosettore

Il settore primario nel 2011 è rappresentato da 0 unità attive (per l'ambito sono lo 0,07% del totale, per la città metro. lo 0,1%) e da 0 addetti (per l'ambito sono lo 0,19% del totale, per la città metro. lo 0,0%), il secondario da 65 unità attive pari ad un 28,5% del totale (ambito 20,4%, città metro. 16,5%) e 234 addetti corrispondenti ad un 36,7% del totale (ambito 19,4%, città metro. 21,1%), infine il terziario da 163 unità attive pari ad un 71,5% (ambito 79,5%, città metro. 83,4%) e 404 addetti corrispondenti ad un 63,3% (ambito 80,4%, città metro. 78,8%).

**Grafico E06 – Quota unità locali e addetti alle unità locali per macrosettore - 2011**



### g. Le unità locali e gli addetti – imprese

Dati più recenti, riferiti al 2020, sono disponibili per le unità locali attive e relativi addetti per le sole imprese (il dato al 2020 riferito al DB ISTAT Registro Statistico delle Unità Locali Archivio Statistico delle Imprese Attive non comprende il settore primario, quindi anche dal dato al 2011 riferito al Censimento generale dell'industria e dei servizi sono state eliminate le variabili riferite al settore primario). Le imprese al 2011 rappresentano un 93,0% del totale delle unità locali attive (ambito 93,0%, città metro. 94,9%) e un 90,4% del totale degli addetti (ambito 67,7%, città metro. 88,7%).

Le unità locali attive delle imprese al 2020 ammontano a 235 (pari ad un 8,7% delle 2.716 dell'ambito) e gli addetti a 747 (pari ad un 9,3% dei 8.038 dell'ambito).

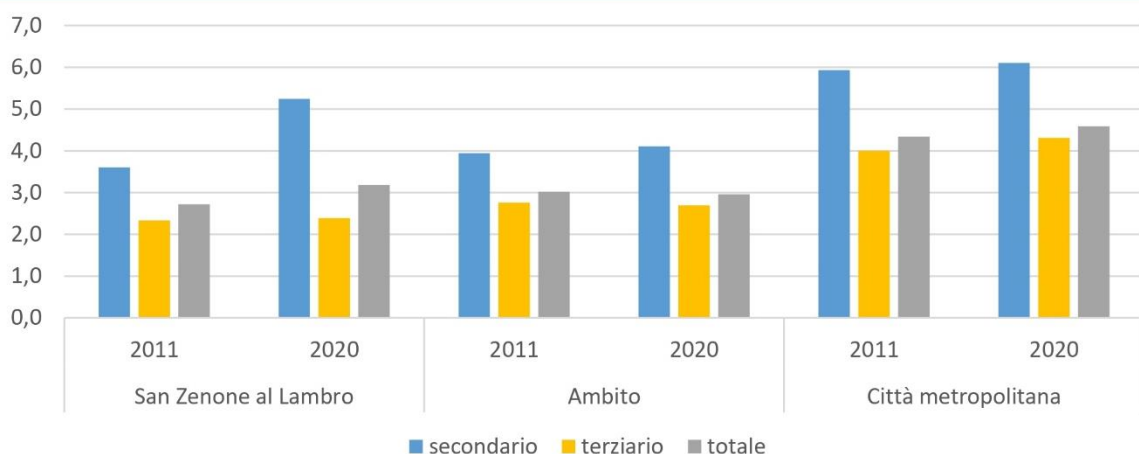
**Tabella E05 – Unità Locali e addetti delle imprese – 2020**

Territorio	Unità Locali	Addetti
San Zenone al Lambro	235	747
quota su ambito	8,7%	9,3%
Ambito	2.716	8.038
Città metropolitana	341.535	1.565.451

### h. La consistenza per macrosettore

Il numero medio di addetti per unità locale delle imprese nel 2020 per il complesso delle attività economiche è pari a 3,2 (ambito 3,0, città metro. 4,6) mentre era di 2,7 nel 2011 (ambito 3,0, città metro. 4,3), per il solo settore secondario a 5,2 (ambito 4,1, città metro. 6,1), mentre era di 3,6 nel 2011 (ambito 3,9, città metro. 5,9) e infine per il solo settore terziario a 2,4 (ambito 2,7, città metro. 4,3) mentre era di 2,3 nel 2011 (ambito 2,8, città metro. 4,0).

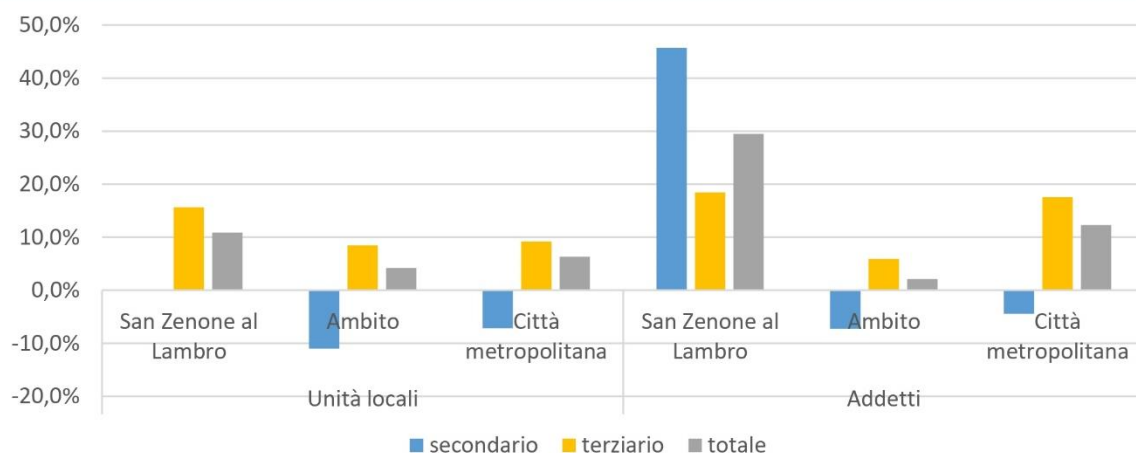
**Grafico E07 – Media addetti per unità locale delle imprese per macrosettore – 2011, 2020**



### i. La dinamica per macrosettore e settore di attività economica

Tra il 2011 ed il 2020 le unità locali attive segnano nel complesso una variazione di +23 unità, corrispondente in termini percentuali a +10,8% (ambito +4,2%, città metro. +6,3%), per il secondario 0 (ambito -11,0%, città metro. -7,2%), per il terziario +23 unità, pari a +15,6% (ambito +8,5%, città metro. +9,2%); nello stesso periodo gli addetti alle unità locali mostrano nel complesso una variazione di +170 unità, corrispondente in termini percentuali a +29,5% (ambito +2,1%, città metro. +12,3%), per il secondario +107, pari a +45,7% (ambito -7,3%, città metro. -4,4%), per il terziario +63 unità, pari a +18,4% (ambito +5,9%, città metro. +17,5%).

**Grafico E08 – Variazione 2011-2020 unità locali e addetti delle imprese per macrosettore**



Di seguito si riportano unità locali e addetti per settore di attività economica in valore assoluto al 2020 e quota su totale con confronto per ambito e città metropolitana e la variazione 2011-2020 in valore assoluto e variazione percentuale con confronto per ambito e città metropolitana.



**Tabella E06 – Unità Locali imprese – Valore assoluto e quota al 2020, variazione 2011-2020**

		Valore assoluto e quota % su totale				Variazione assoluta e %		
		S. Zenone al L.	Ambito	C.metro.		S. Zenone al L.	Ambito	C.metro.
B-att. estrattive	0	0,0%	0,0%	0,0%	0			-1,4%
C-manifattura	21	8,9%	7,3%	6,8%	2	9,5%	-10,8%	-10,3%
D-energia	0	0,0%	0,3%	0,4%	0		60,0%	78,7%
E-acque e rifiuti	1	0,4%	0,3%	0,2%	0	0,0%	40,0%	12,3%
F-costruzioni	43	18,3%	10,9%	7,8%	-2	-4,7%	-12,9%	-7,0%
G-commercio	43	18,3%	20,0%	18,7%	4	9,3%	-8,6%	-2,3%
H-trasporti e magaz.	16	6,8%	5,4%	3,5%	1	6,3%	7,3%	-7,3%
I-servizi turistici	13	5,5%	6,2%	5,3%	-3	-23,1%	17,5%	19,1%
J-ICT	7	3,0%	3,3%	4,5%	1	14,3%	0,0%	13,8%
K-finanza	13	5,5%	2,9%	3,3%	6	46,2%	1,3%	15,0%
L-att. immobiliari	8	3,4%	5,5%	7,4%	4	50,0%	5,7%	-1,3%
M-att. professionali	27	11,5%	15,4%	22,4%	5	18,5%	19,1%	16,6%
N-servizi alle imprese	9	3,8%	6,3%	5,4%	-3	-33,3%	25,9%	7,8%
P-istruzione	3	1,3%	0,8%	1,1%	3	100,0%	133,3%	42,3%
Q-sanità e sociale	14	6,0%	8,5%	6,8%	1	7,1%	20,9%	20,5%
R-intrattenimento	3	1,3%	1,5%	2,4%	2	66,7%	28,1%	33,5%
S-altri servizi	14	6,0%	5,6%	4,0%	2	14,3%	11,9%	12,0%
TOTALE	235	100%	100%	100%	23	9,8%	4,1%	6,3%

**Tabella E07 – Addetti alle Unità Locali imprese – Valore assoluto e quota al 2020, variazione 2011-2020**

		Valore assoluto e quota % su totale				Variazione assoluta e %		
		S. Zenone al L.	Ambito	C.metro.		S. Zenone al L.	Ambito	C.metro.
B-att. estrattive	0	0,0%	0,0%	0,3%	0			-18,5%
C-manifattura	248	33,2%	12,6%	13,4%	110	44,4%	-15,9%	-7,2%
D-energia		0,0%	0,8%	0,6%	0		-15,2%	18,1%
E-acque e rifiuti	12	1,6%	0,3%	0,7%	3	26,0%	-3,8%	25,5%
F-costruzioni	80	10,8%	12,3%	5,3%	-7	-8,2%	4,3%	-1,1%
G-commercio	71	9,5%	17,5%	18,2%	-24	-33,4%	-9,1%	8,4%
H-trasporti e magaz.	76	10,2%	10,5%	7,6%	17	22,2%	-30,3%	11,1%
I-servizi turistici	128	17,1%	8,7%	6,7%	36	28,1%	72,3%	18,3%
J-ICT	7	0,9%	3,0%	7,5%	0	0,0%	50,3%	17,1%
K-finanza	13	1,8%	2,9%	5,3%	3	23,8%	-11,7%	-4,9%
L-att. immobiliari	8	1,1%	2,3%	1,9%	3	39,9%	14,9%	6,0%
M-att. professionali	38	5,0%	7,0%	12,3%	16	41,6%	-4,6%	27,7%
N-servizi alle imprese	22	3,0%	9,9%	11,8%	-2	-8%	29,4%	23,8%
P-istruzione	9	1,2%	0,4%	0,7%	9	100,0%	198,8%	72,6%
Q-sanità e sociale	14	1,9%	5,2%	4,4%	1	7,6%	56,4%	71,1%
R-intrattenimento	3	0,4%	0,8%	1,1%	2	66,7%	39,0%	36,4%
S-altri servizi	17	2,3%	5,7%	2,2%	2	12,1%	38,3%	21,2%
TOTALE	747	100%	100%	100%	170	22,8%	2,0%	12,3%

### 1.7.3 Territorio

#### a. Il sistema territoriale e insediativo

Il comune di San Zenone al Lambro insiste su una superficie territoriale di 7,2 chilometri quadrati (l'ambito su 35,5, con una media per ciascuno dei 6 comuni di 5,9 kmq) e presenta una densità territoriale al 2023 pari a 612,1 abitanti per chilometro quadrato (ambito 1.029,0, città metro. 2.043,4).

**Tabella T01 – Superficie territoriale e densità territoriale (abitanti/kmq) – 2023**

Territorio	superficie territoriale (kmq)	densità territoriale
San Zenone al Lambro	7,2	612,1
Ambito	35,5	1.029,0
Città metropolitana	1.575,5	2.043,4

#### b. Il sistema casa

##### b.1 La consistenza delle abitazioni

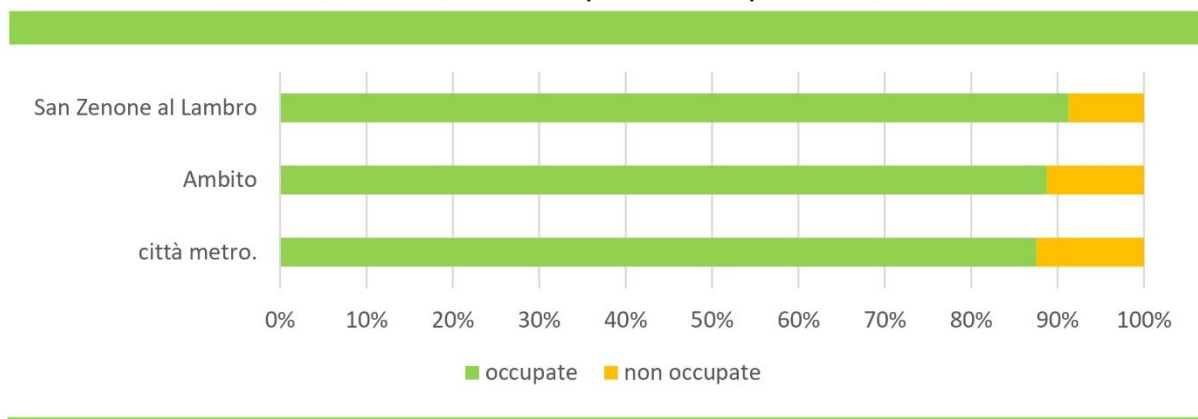
Al 2021 a San Zenone al Lambro le abitazioni sono in complesso 1.974 (pari ad un 11,1% delle 17.766 dell'ambito), quelle occupate da residenti 1.802 (pari ad un 11,4% delle 15.767 dell'ambito), mentre quelle non occupate sono 172 (pari ad un 8,6% delle 1.999 dell'ambito).

**Tabella T02 – Abitazioni in complesso, occupate e non occupate da residenti – 2021**

Territorio	In complesso	Occupate	Non occupate
San Zenone al Lambro	1.974	1.802	172
quota su ambito	11,1%	11,4%	8,6%
Ambito	17.766	15.767	1.999
Città metropolitana	1.727.347	1.512.673	214.674

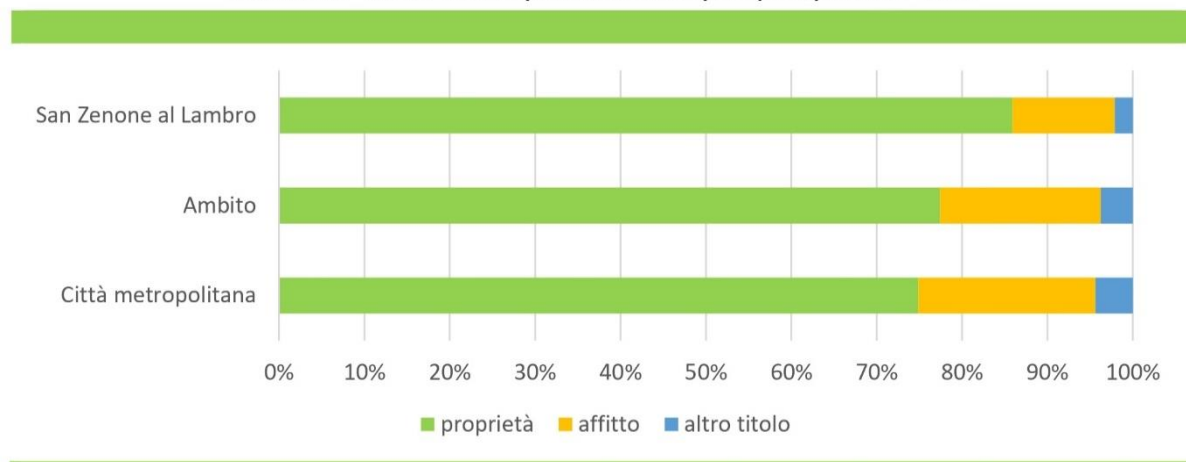
Le abitazioni occupate da residenti nel 2021 sono il 91,3% del totale (ambito 88,7%, città metro. 87,6%), pertanto quelle non occupate da residenti sono l'8,7% (ambito 11,3%, città metro. 12,4%).

**Grafico T01 – Quota abitazioni occupate e non occupate da residenti – 2021**



Tra le 1.772 abitazioni occupate da residenti al 2019, con 1.522 unità pari all'85,9% (ambito 77,4%, città metro. 74,9%) prevale la proprietà, seguita con 213 unità corrispondenti all'12,0% (ambito 18,8%, città metro. 20,7%) dall'affitto e con 37 unità pari al 2,1% (ambito 3,8%, città metro. 4,4%) dall'altro titolo.

**Grafico T02 – Abitazioni occupate da residenti per tipo di possesso – 2019**



### c. Il sistema ricettivo

#### c.1 Gli esercizi ricettivi

Nel comune di San Zenone al Lambro al 2022 risulta presente 1 esercizio ricettivo per un totale di 2 posti letto (si tratta di un esercizio extra-alberghiero tipologia bed and breakfast), mentre nell'ambito sono 13 per complessivi 200 posti letto. I posti letto ogni mille residenti sono 0,5 (ambito 5, città metro. 35).

**Tabella T03 – Esercizi ricettivi, posti letto e posti letto per 1.000 residenti – 2022**

Territorio	Esercizi ricettivi	Posti letto	P. letto/1.000 res.
San Zenone al Lambro	1	2	0
quota su ambito	7,7%	1,0%	
Ambito	13	200	5
Città metropolitana	5.679	113.220	35

### d. Il sistema commerciale al dettaglio

#### d.1 La rete di vendita

Nel comune di San Zenone al Lambro al 2022 si contano 15 esercizi di vicinato (pari ad un 4,6% dei 329 dell'ambito), per una superficie di vendita di 1.114 mq (corrispondente ad un 5,8% di quella dell'ambito), 1 media struttura commerciale (pari ad un 9,1% delle 11 dell'ambito), per una



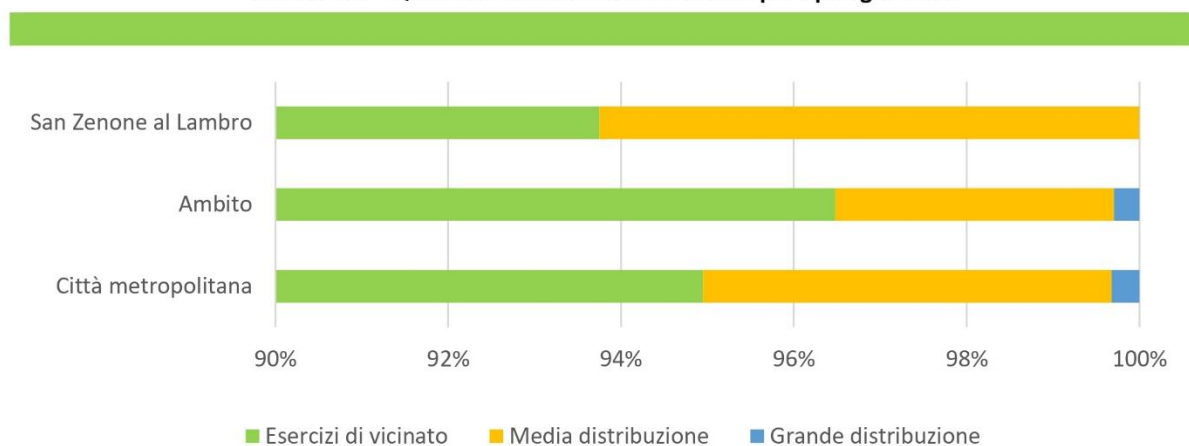
superficie di vendita di 200 mq (corrispondente ad un 4,1% di quella dell'ambito) e nessuna grande struttura di vendita (1 nell'ambito).

**Tabella T04 – Esercizi commerciali per tipologia – numero e superficie (mq) – 2022**

Territorio	Esercizi di vicinato		Medie strutture		Grandi strutture	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
San Zenone al Lambro	15	1.114	1	200	0	0
quota su ambito	4,6%	5,8%	9,1%	4,1%	0,0%	0,0%
Ambito	329	19.240	11	4.820	1	4.000
Città metropolitana	41.197	2.321.584	2.051	1.609.243	140	1.521.782

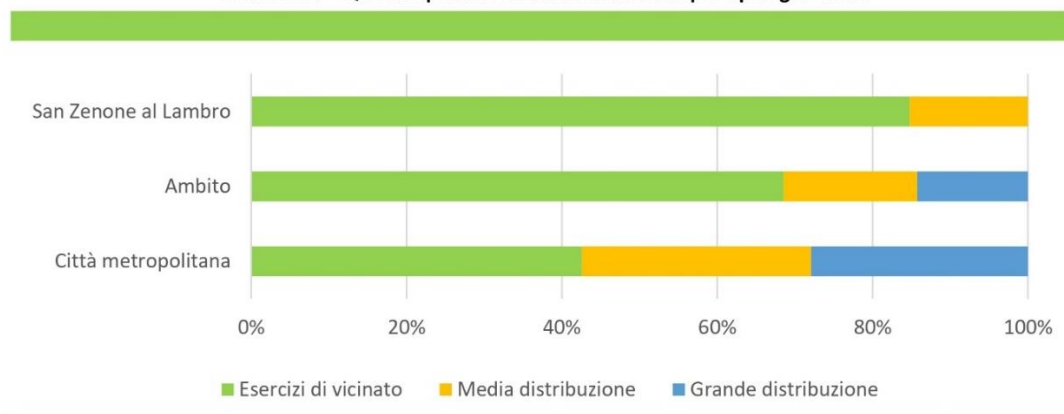
Gli esercizi di vicinato rappresentano un 93,8% del totale dei punti vendita (ambito 96,5%, Città metropolitana 95,0%), la media distribuzione un 6,3% (ambito 3,2%, città metro. 4,7%), la grande distribuzione uno 0,0% (ambito 0,3%, città metro. 0,3%).

**Grafico T03 – Quota numero esercizi commerciali per tipologia - 2022**



Gli esercizi di vicinato rappresentano un 84,8% della superficie di vendita totale (ambito 68,6%, città metro. 42,6%), la media distribuzione un 15,2% (ambito 17,2%, città metro. 29,5%) e la grande distribuzione uno 0,0% (ambito 14,3%, città metro. 27,9%).

**Grafico T04 – Quota superficie esercizi commerciali per tipologia - 2022**



### d.2 La rete di vendita per merceologia

Tra gli esercizi di vicinato quelli alimentari sono 5, pari ad un 33,3% del totale (ambito 27,7%, città metro. 19,4%) per una superficie di vendita di 334 mq, corrispondente ad un 30,0% del totale (ambito 19,0%, città metro. 11,8%), quelli non alimentari 6, pari ad un 40,0% del totale (ambito 63,5%, città metro. 71,8%) per una superficie di vendita di 460 mq, corrispondente ad un 41,3% del totale (ambito 70,0%, città metro. 77,9%) e infine quelli a merceologia mista sono 4 pari ad un 26,7% del totale (ambito 8,8%, città metro. 8,8%) per una superficie di vendita di 320 mq, corrispondente ad un 28,7% del totale (ambito 11,0%, città metro. 10,3%).

**Tabella T05 – Esercizi di vicinato per merceologia – numero e superficie (mq) – 2022**

Territorio	Alimentare		Non alimentare		Mista	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
San Zenone al Lambro	5	334	6	460	4	320
quota su ambito	5,5%	9,1%	2,9%	3,4%	13,8%	15,2%
Ambito	91	3.659	209	13.469	29	2.112
Città metropolitana	7.973	274.459	29.589	1.808.096	3.635	239.029

Tra le medie strutture di vendita nessuna è alimentare (come nell'ambito mentre in città metro. sono 69 pari al 3,4%), nessuna è non alimentari (mentre nell'ambito sono 5 pari al 45,5% del totale) e infine quelle a merceologia mista 1, pari ad un 100,0% del totale (ambito 54,5%, città metro. 34,9%), per una superficie di vendita di 200 mq, corrispondente ad un 100,0% del totale (ambito 73,4%, città metro. 40,5%).

**Tabella T06 – Medie strutture di vendita per merceologia – numero e superficie (mq) – 2022**

Territorio	Alimentare		Non alimentare		Mista	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
San Zenone al Lambro	0	0	0	0	1	200
quota su ambito			0,0%	0,0%	16,7%	5,7%
Ambito	0	0	5	1.283	6	3.537
Città metropolitana	69	45.772	1.266	911.580	716	651.891

### d.3 La dinamica della rete di vendita

Nel complesso tra il 2011 ed il 2022 gli esercizi commerciali mostrano una variazione di -2 unità, pari a -11,1% (ambito -1,2%, città metro. +14,6%) e -166 mq di superficie di vendita, corrispondente a -11,2% (ambito - 8,1%, città metro. +15,7%); gli esercizi di vicinato segnano una variazione di -2 unità, pari a -11,8% (ambito - 1,5%, città metro. +14,7%) e -166 mq, corrispondente a -13,0% (ambito -10,6%, città metro. +7,8%); le medie strutture di vendita mostrano una variazione di 0 unità (ambito +10,0%, città metro. +13,5%) e 0 mq di superficie di vendita (ambito -4,2%, città metro. +24,0%); le grandi strutture di vendita, in quanto non presenti né al 2011 né al 2022 segnano una

variazione di 0 unità (ambito 0% e 0%, città metro. +2,9% e +20,6 rispettivamente per numero e superficie di vendita).

**Tabella T07 – Esercizi commerciali per tipologia – numero e superficie (mq) – Variazione 2011-2022**

Territorio	EV	MSV	GSV	TOTALE
Numero				
San Zenone al Lambro	-2	0	0	-2
Ambito	-5	1	0	-4
Città metropolitana	5.270	244	4	5.518
Superficie				
San Zenone al Lambro	-166	0	0	-166
Ambito	-2.275	-213	0	-2.488
Città metropolitana	167.329	311.013	260.330	738.672

Tra il 2011 ed il 2022 gli esercizi di vicinato relativamente alla merceologia alimentare mostrano una variazione di +1 unità, pari a +25,0% (ambito +18,2%, città metro. +33,0%) e +121 mq di superficie di vendita, corrispondente a +56,8% (ambito +10,7%, città metro. +15,1%); per la merceologia non alimentare mostrano una variazione di 0 unità (ambito -12,2%, città metro. +6,3%) e -77 mq di superficie di vendita, corrispondente a -14,3% (ambito -18,5%, città metro. +1,6%); per la merceologia mista mostrano una variazione di -3 unità, pari a -42,9% (ambito +52,6%, città metro. +72,4%) e -210 mq di superficie di vendita, corrispondente a -39,6% (ambito +25,4%, città metro. +76,1%).

**Tabella T08 – Esercizi di vicinato per merceologia – numero e superficie (mq) – Variazione 2011-2022**

Territorio	Alimentare		Non alimentare		Mista	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
San Zenone al Lambro	25,0%	56,8%	0,0%	-14,3%	-42,9%	-39,6%
Ambito	18,2%	10,7%	-12,2%	-18,5%	52,6%	25,4%
Città metropolitana	33,0%	15,1%	6,3%	1,6%	72,4%	76,1%

Tra il 2011 ed il 2022 le medie strutture di vendita mostrano una variazione nulla con riferimento a tutte le tipologie merceologiche.

**Tabella T09 – Medie strutture per merceologia – numero e superficie (mq) – Variazione 2011-2022**

Territorio	Alimentare		Non alimentare		Mista	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
San Zenone al Lambro	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ambito	0,0%	0,0%	0,0%	-11,1%	20,0%	-1,4%
Città metropolitana	6,2%	4,8%	5,3%	11,5%	32,6%	49,2%

## e. Il mercato edilizio

### e.1 Le compravendite immobiliari nel settore residenziale

Tra il 2011 e il 2021 in comune di San Zenone al Lambro si registrano in media d'anno 49 compravendite normalizzate (NTN) (le compravendite sono normalizzate considerando la quota trasferita rispetto al totale della proprietà. Per esempio, se un'unità immobiliare è compravenduta nella quota del 50% della proprietà, l'indice NTN registra una variazione di +0,5) di immobili residenziali, pari ad un 10,2% di quelle fatte segnare dall'ambito.

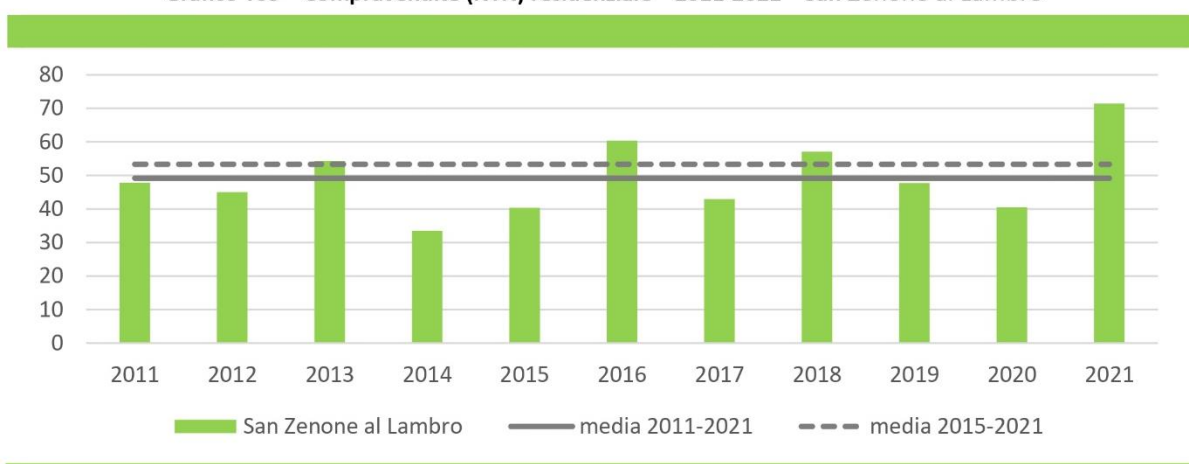
Tra il 2016 ed il 2021 le compravendite in media d'anno sono 53, corrispondenti ad un 10,0% di quelle registrate per l'ambito, con un rapporto rispetto allo stock esistente misurato dall'indicatore di intensità del mercato immobiliare (IMI) pari ad un 2,70% (ambito, 3,00%, città metro. 2,82%).

**Tabella T10 – Compravendite (NTN) e intensità del mercato (IMI) – media d'anno**

Territorio	NTN 2011-2021	NTN e IMI 2016-2021	
San Zenone al Lambro	49	53	2,70%
quota %	10,2%	10,0%	
Ambito	481	532	3,00%
Città metropolitana	42.111	48.471	2,82%

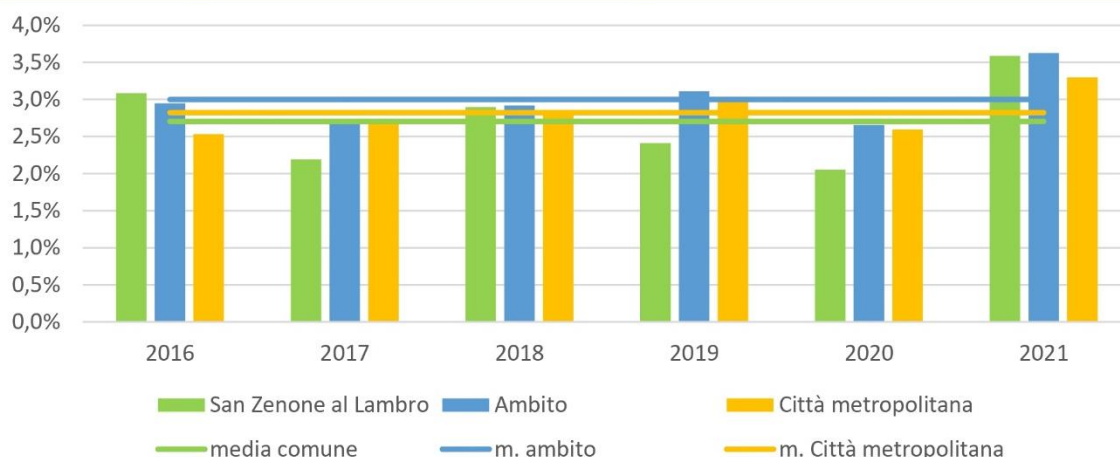
Di seguito si riporta l'andamento annuale per il periodo che va dal 2011 al 2021 e le medie d'anno 2011-2021 e 2016-2021 delle compravendite (NTN) di immobili residenziali del comune di San Zenone al Lambro.

**Grafico T05 – Compravendite (NTN) residenziale – 2011-2021 – San Zenone al Lambro**



Di seguito si riporta l'andamento annuale e in media d'anno dal 2016 al 2021 dell'indice di intensità del mercato immobiliare (IMI) degli immobili residenziali per il comune di San Zenone al Lambro, l'ambito di riferimento e la città metropolitana di Milano.

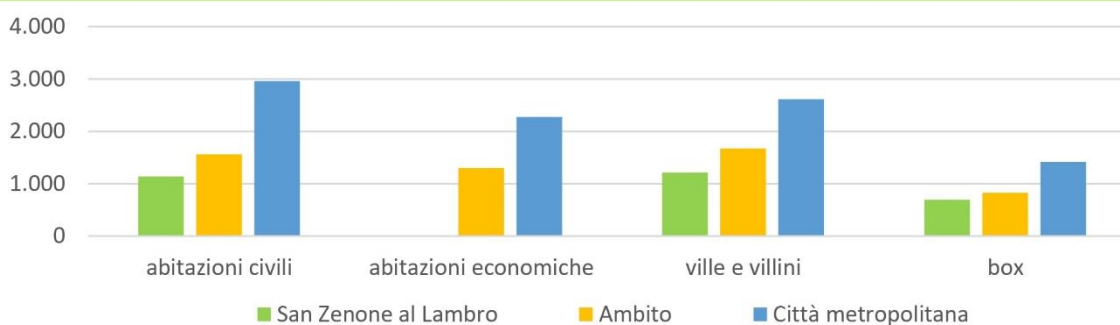
**Grafico T06 – Intensità del mercato (IMI) residenziale – 2016-2021**



### e.2 Il valore degli immobili residenziali

In comune di San Zenone al Lambro al 2022 (tutti i valori sono relativi al secondo semestre) il valore degli immobili residenziali (stato di conservazione prevalente su base comunale) va da 1.000 a 1.275 con una media di 1.138 €/mq per le abitazioni civili (ambito 1.560, città metro. 2.962), da 1.100 a 1.325 con una media di 1.213 euro al metro quadrato per ville e villini (ambito 1.673, città metro. 2.616) e da 570 a 815 con una media di 693 €/mq per i box (ambito 825, città metro. 1.413).

**Grafico T07 – Valore medio degli immobili residenziali (€/mq) – 2022**



Il valore medio si discosta di -422€/mq pari ad un -37,1% dall'ambito e di -1.824 €/mq pari ad un -160,4% dalla città metropolitana per le abitazioni di tipo civile, di -460 €/mq pari ad un -38,0% dall'ambito e di -1.403 €/mq pari ad un -115,7% dalla città metropolitana per ville e villini e infine di -133 €/mq pari ad un -19,1% dall'ambito e di -721 €/mq pari ad un -104,1% dalla città metropolitana per i box.



### 1.7.4 Ulteriori approfondimenti

#### a. Popolazione per età per la programmazione dei servizi

Di seguito si riportano alcuni indicatori – valore assoluto al 2023, variazione percentuale di medio (2002- 2023) e breve (2011-2023) periodo, quota di stranieri al 2023 e rapporto tra la quota di stranieri al 2023 e al 2011) – relativi alla popolazione residente per specifiche classi d'età quale supporto alla programmazione dei servizi. Per approfondimenti e confronti si riportano anche i valori relativi all'ambito territoriale e alla città metropolitana. Variazioni dello stesso segno nei periodi considerati (medio/breve) e nei territori di confronto (in particolare nell'ambito) segnalano una tendenza all'incremento ovvero alla riduzione della domanda del servizio relativo a quella fascia di popolazione; variazioni di segno opposto impongono caute riflessioni.

**Tabella E01- Popolazione residente per specifiche fasce d'età**

	0 - 2	3 - 5	6 - 10	11 - 13	14 - 18	19 - 23	24-45	46-67	68-79	>79
<b>San Zenone al Lambro</b>										
2023	100	117	226	132	220	254	1.187	1.460	532	201
Δ 2002-2023	-17%	36%	37%	31%	18%	2%	-8%	51%	149%	241%
Δ 2011-2023	-24%	-17%	-6%	23%	11%	47%	-20%	17%	67%	84%
Stranieri 2023	14%	16%	14%	13%	7%	15%	22%	6%	1%	1%
Str.2023/2011	3,7	2,9	2,8	2,8	2,1	2,2	3,6	2,8	0,4	1,1
<b>Ambito</b>										
2022	854	930	1.771	1.122	1.778	1.725	9.220	11.985	4.486	2.648
Δ 2002-2023	1%	13%	28%	36%	26%	0%	-15%	25%	42%	124%
Δ 2011-2023	-19%	-5%	9%	18%	13%	16%	-18%	18%	9%	49%
Stranieri 2023	20%	23%	19%	15%	12%	13%	19%	8%	2%	0%
Str.2023/2011	1,3	1,8	1,7	1,6	1,5	1,1	1,4	2,3	3,2	2,2
<b>Città Metropolitana di Milano</b>										
2023	69.493	76.850	142.942	92.469	157.018	152.843	842.738	1.051.336	378.559	255.143
Δ 2002-2023	-12%	4%	20%	29%	34%	6%	-17%	21%	18%	108%
Δ 2011-2023	-22%	-13%	1%	16%	22%	16%	-12%	18%	-1%	45%
Stranieri 2023	21%	23%	22%	19%	17%	14%	23%	12%	3%	1%
Str.2023/2011	1,1	1,3	1,5	1,4	1,3	1,0	1,4	1,9	3,4	1,7

**Tabella E02- Servizi/età dell'uomo per fasce d'età**

Fascia d'età (anni)	Età / Servizi
0 - 2	Infanzia / Asilo nido
3 - 5	Infanzia / Scuola dell'infanzia
6 - 10	Adolescenza / Scuola primaria
11 - 13	Adolescenza / Scuola secondaria di primo grado
14 - 18	Adolescenza / Scuola secondaria di secondo grado
19 - 23	Gioventù / Università
24-45	Gioventù-Adulta / Lavoro - ingresso e maturità
46-67	Adulta / Lavoro - maturità e uscita
68-79	Avanzata / Riposo attivo
> 79	Tarda / Assistenza

b. Utilizzo del patrimonio abitativo

In comune di San Zenone al Lambro al 2021 le abitazioni sono in complesso 1.974, quelle occupate da residenti 1.802, mentre quelle non occupate da residenti sono 172, pari all'8,7% del totale.

**Tabella E3- Abitazioni in complesso, occupate e non occupate da residenti – 2021**

In complesso	Utilizzate	Non utilizzate
1.974	1.802	172 (8,7%)

Al 2022 si rileva 1 abitazione utilizzata a fini turistici.

**Tabella E4- Abitazioni utilizzate a fini turistici – 2021**

Alloggi in affitto	Case per ferie	Bed and breakfast	TOTALE
0	0	1	1

Al 2021 le abitazioni in complesso sono 1.974, quelle utilizzate a fini abitativi da residenti 1.802, quelle utilizzate ufficialmente a fini turistici 1 e infine quelle non occupate (da residenti o ufficialmente a fini turistici) 171.

**Tabella E5- Abitazioni per utilizzo – 2021**

da residenti	per turismo	non occupate
1.802	1	171

c. Potenziale evoluzione della domanda abitativa conseguente a nuove forme di lavoro

La diffusione di nuove modalità di svolgimento dell'attività lavorativa, ovvero il lavoro da remoto (smart working o lavoro agile e telelavoro), potrebbe determinare un'evoluzione della domanda abitativa con conseguente emersione di necessità di spazi dedicati all'interno delle mura domestiche (appartamenti più ampi dove ricavare angoli studio o alloggi con una o più stanze aggiuntive per soddisfare le nuove esigenze).

L'esigenza viene stimata considerando la potenziale diffusione delle nuove forme di lavoro da remoto per specifici gruppi di attività; in particolare sono disponibili alcune stime sulla percentuale di forza lavoro che potrà lavorare da remoto secondo le imprese per le costruzioni, il manifatturiero i servizi avanzati e per gli altri servizi (*Dopo-pandemia: cosa resterà dello smart working*, Chiara Criscuolo, Francesco Losma e Giuseppe Nicoletti, lavoce.info, 8/04/2022).

**Tabella E6- Forza lavoro che potrà lavorare da remoto secondo le imprese – valori percentuali**

Giornate di lavoro da remoto	costruzioni	manifatturiero	altri servizi	servizi avanzati*
meno di una	10%	7%	5%	9%
una	2%	6%	6%	9%
due	4%	8%	14%	21%
tre	4%	5%	13%	15%
quattro	0%	1%	0%	8%
cinque	0%	1%	3%	11%

\*servizi ad alto contenuto di conoscenza

Al 2021 dei 2.162 occupati nel comune di San Zenone al Lambro, 601 potrebbero potenzialmente fruire di almeno una giornata di lavoro da remoto a settimana; più nel dettaglio, 339 lavoratori potrebbero potenzialmente fruire fino a due giornate di lavoro da remoto a settimana (115 una, 224 due giornate), 261 da tre a cinque giornate a settimana (181 tre, 25 quattro, 55 cinque giornate).

**Tabella E7- Occupati potenzialmente interessati da lavoro da remoto per numero di giornate – 2021**

G. di lavoro da remoto	Costruzioni	manifatturiero	altri servizi	servizi avanzati	TOTALE
meno di una	23	50	40	20	133
una	5	43	48	20	115
due	9	57	111	46	224
tre	9	36	103	33	181
quattro	0	7	0	18	25
cinque	0	7	24	24	55

#### d. Consistenza e standard emissivo del parco veicolare

Il parco veicolare di San Zenone al Lambro (veicoli intestati a persone fisiche o giuridiche residenti nel territorio di riferimento) al 2022 è composto da 2.796 autovetture (12,5% su ambito), 496 motocicli (13,8% su ambito), 0 autobus, 295 veicoli industriali (14,2% su ambito) e 8 trattori stradali (veicoli destinati esclusivamente al traino di rimorchi o semirimorchi) (7,7% su ambito).

**Tabella E8 – parco veicolare – 2022**

	Autovetture	Motocicli	Autobus	V. industriali	Tratt. stradali
San Zenone al Lambro	2.796	496	0	295	8
quota su ambito	12,5%	13,8%	0,0%	14,2%	7,7%
ambito	22.348	3.599	5	2.071	104
Città metropolitana	1.818.600	378.080	5.055	183.208	7.930

Tra il 2011 ed il 2022 le autovetture mettono a segno una variazione di +322 unità, pari a +13,0% (ambito +11,2%, città metro. +1,4%), i motocicli di +74 unità, corrispondente a +17,5% (ambito +19,2%, città metro. +18,6%), gli autobus di +0 unità, pari a +0,0% (ambito -76,2%, città metro. +34,5%), i veicoli industriali di +68 unità, pari a +30,0% (ambito +10,8%, città metro. -1,2%) e infine i trattori stradali di +4 unità, corrispondente al +100,0% (ambito +188,9%, città metro. +60,4%).



**Tabella E9 – parco veicolare – Variazione 2011-2022**

	Autovetture	Motocicli	Autobus	V. industriali	Tratt. stradali
Variazione assoluta					
San Zenone al Lambro	322	74	0	68	4
ambito	2.251	580	-16	202	68
Città metropolitana	24.425	59.174	1.298	-2.271	2.987
Variazione %					
San Zenone al Lambro	13,0%	17,5%	0,0%	30,0%	100,0%
ambito	11,2%	19,2%	-76,2%	10,8%	188,9%
Città metropolitana	1,4%	18,6%	34,5%	-1,2%	60,4%

La densità veicolare per quanto riguarda le autovetture cresce da 591 unità per mille residenti del 2011 a 632 nel 2022 (per l'ambito decresce da 631 a 608, per la città metro. decresce da 610 a 557), mentre per quanto concerne gli autobus è stabile da 0 unità per centomila residenti (per l'ambito decresce da 66 a 14, per la città metro. cresce da 128 a 155).

**Tabella E10 – Densità veicolare – 2011, 2022**

	Autovetture per 1.000 residenti		Autobus per 100.000 residenti	
	2011	2022	2011	2022
San Zenone al Lambro	591	632	0	0
ambito	631	608	66	14
Città metropolitana	610	557	128	155

#### d.1 Le autovetture per classe della direttiva antinquinamento

Al 2022 si contano 147 autovetture euro 0 (11,3% su ambito), 36 euro 1 (11,9% su ambito), 102 euro 2 (11,7% su ambito), 189 euro 3 (12,5% su ambito), 559 euro 4 (12,4% su ambito), 590 euro 5 (13,9% su ambito) e 1.158 euro 6 (12,2% su ambito).

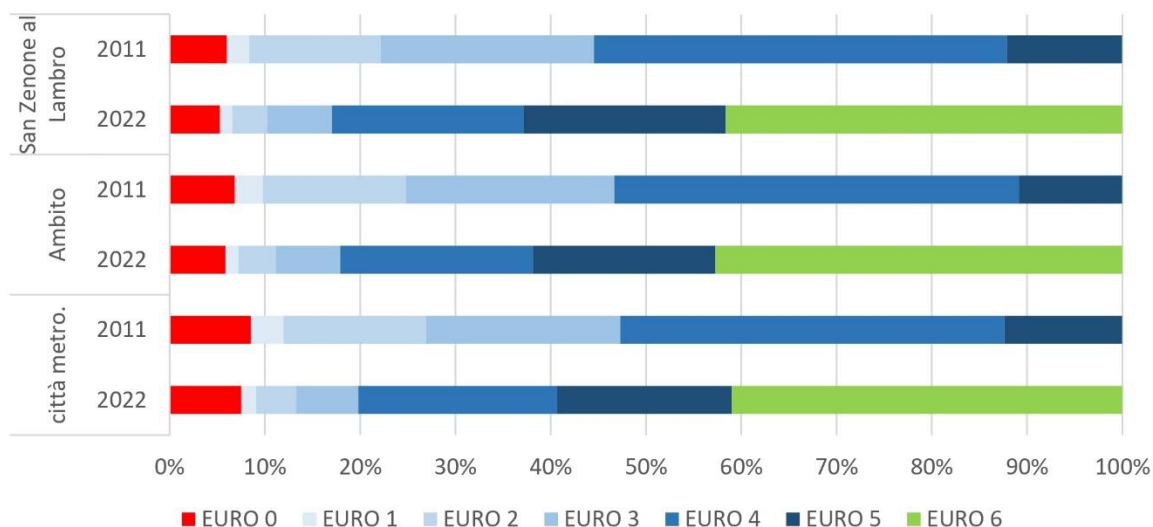
**Tabella E11 – Autovetture per classe della direttiva antinquinamento – 2022**

	EURO 0	EURO 1	EURO 2	EURO 3	EURO 4	EURO 5	EURO 6
San Zenone al Lambro	147	36	102	189	559	590	1.158
quota su ambito	11,3%	11,9%	11,7%	12,5%	12,4%	13,9%	12,2%
Ambito	1.304	302	869	1.506	4.496	4.256	9.499
Città metropolitana	136.217	28.017	75.875	118.163	377.545	330.570	741.491

**Tabella E12 – Autovetture per classe della direttiva antinquinamento – Variazione 2011-2022**

	EURO 0	EURO 1	EURO 2	EURO 3	EURO 4	EURO 5	EURO 6
Variazione assoluta							
San Zenone al Lambro	-2	-22	-239	-365	-512	291	1.157
Ambito	-73	-289	-2.149	-2.890	-4.037	2.080	9.496
Città metropolitana	-17.043	-33.200	-193.077	-246.946	-345.915	109.117	741.207
Variazione %							
San Zenone al Lambro	-1,3%	-37,9%	-70,1%	-65,9%	-47,8%	97,3%	115.700%
Ambito	-5,3%	-48,9%	-71,2%	-65,7%	-47,3%	95,6%	316.533%
Città metropolitana	-11,1%	-54,2%	-71,8%	-67,6%	-47,8%	49,3%	260.988%

**Grafico E01 – Quota autovetture per classe della direttiva antinquinamento – 2011, 2022**



#### d.2 Gli altri veicoli per classe della direttiva antinquinamento – motocicli

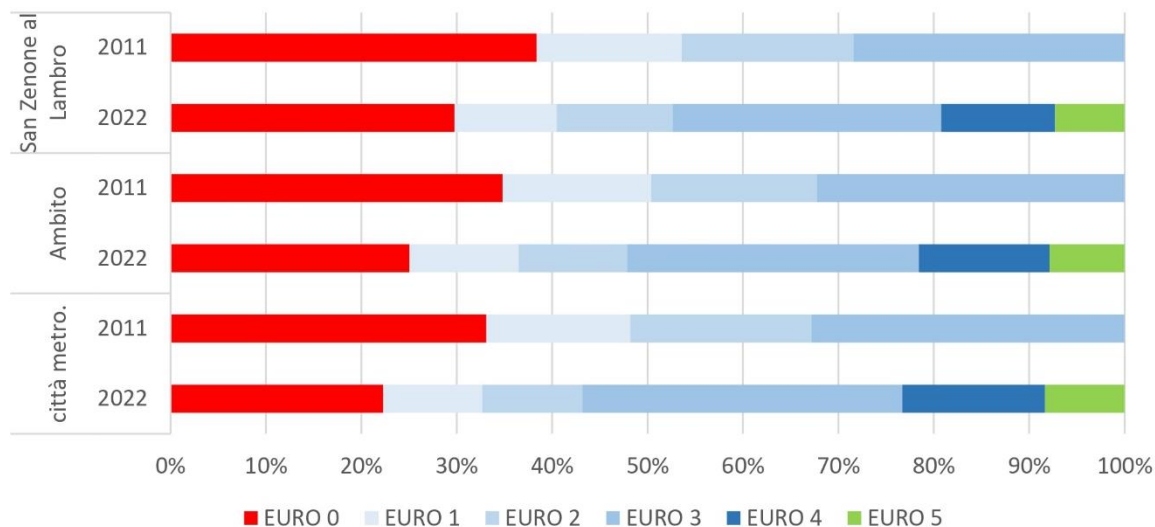
Al 2022 si contano 147 motocicli euro 0 (16,4% su ambito), 53 euro 1 (12,9% su ambito), 60 euro 2 (14,7% su ambito), 139 euro 3 (12,7% su ambito), 59 euro 4 (12,0% su ambito) e 36 euro 5 (12,8% su ambito).

**Tabella E13 – Motocicli per classe della direttiva antinquinamento – 2022**

	EURO 0	EURO 1	EURO 2	EURO 3	EURO 4	EURO 5	EURO 6
San Zenone al Lambro	147	53	60	139	59	36	
quota su ambito	16,4%	12,9%	14,7%	12,7%	12,0%	12,8%	
Ambito	899	410	408	1.096	492	282	
Città metropolitana	82.644	38.545	38.899	124.330	55.485	30.941	

**Tabella E14 – Motocicli per classe della direttiva antinquinamento – Variazione 2011-2022**

	EURO 0	EURO 1	EURO 2	EURO 3	EURO 4	EURO 5	EURO 6
Variazione assoluta							
San Zenone al Lambro	-15	-11	-16	19	59	36	
Ambito	-151	-60	-115	123	492	282	
Città metropolitana	-22.767	-9.462	-21.588	19.772	55.485	30.941	
Variazione %							
San Zenone al Lambro	-9,3%	-17,2%	-21,1%	15,8%			
Ambito	-14,4%	-12,8%	-22,0%	12,6%			
Città metropolitana	-21,6%	-19,7%	-35,7%	18,9%			

**Grafico E02 – Quota motocicli per classe della direttiva antinquinamento – 2011, 2021**

### d.3 Gli altri veicoli per classe della direttiva antinquinamento – autobus

**Tabella E15 – Autobus per classe della direttiva antinquinamento – 2021**

	EURO 0	EURO 1	EURO 2	EURO 3	EURO 4	EURO 5	EURO 6
San Zenone al Lambro	0	0	0	0	0	0	0
quota su ambito	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ambito	4	0	1	0	0	0	0
Città metropolitana	248	21	199	605	307	1.417	2.074

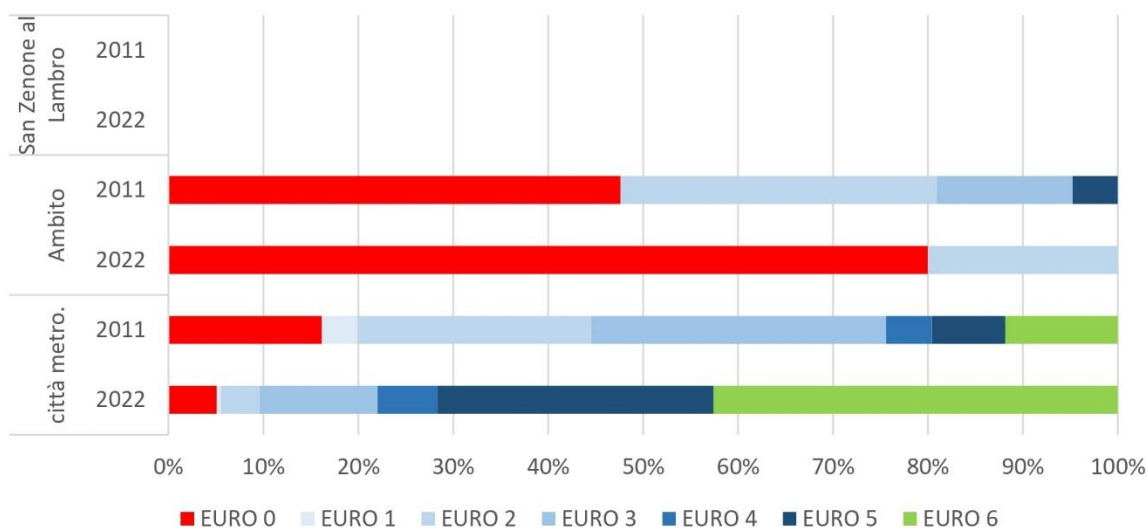
**Tabella E16 – Autobus per classe della direttiva antinquinamento – Variazione 2011-2021**

	EURO 0	EURO 1	EURO 2	EURO 3	EURO 4	EURO 5	EURO 6
San Zenone al Lambro	0	0	0	0	0	0	0
Ambito	-6	0	-6	-3	0	-1	0
Città metropolitana	-359	-119	-726	-561	126	1.127	1.629

**Tabella E17 – Autobus per classe della direttiva antinquinamento – Variazione 2011-2021**

	EURO 0	EURO 1	EURO 2	EURO 3	EURO 4	EURO 5	EURO 6
San Zenone al Lambro	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ambito	-60,0%	0,0%	-85,7%	-100,0%	0,0%	-100,0%	0,0%
Città metropolitana	-59,1%	-85,0%	-78,5%	-48,1%	69,6%	388,6%	366,1%

**Grafico E03 – Quota autobus per classe della direttiva antinquinamento – 2011, 2021**



#### d.4 Gli altri veicoli per classe della direttiva antinquinamento – veicoli industriali

Al 2022 si contano 26 veicoli industriali euro 0 (13,4% su ambito), 17 euro 1 (18,5% su ambito), 23 euro 2 (13,8% su ambito), 38 euro 3 (12,5% su ambito), 38 euro 4 (11,8% su ambito), 53 euro 5 (16,9% su ambito) e 100 euro 6 (14,9% su ambito).

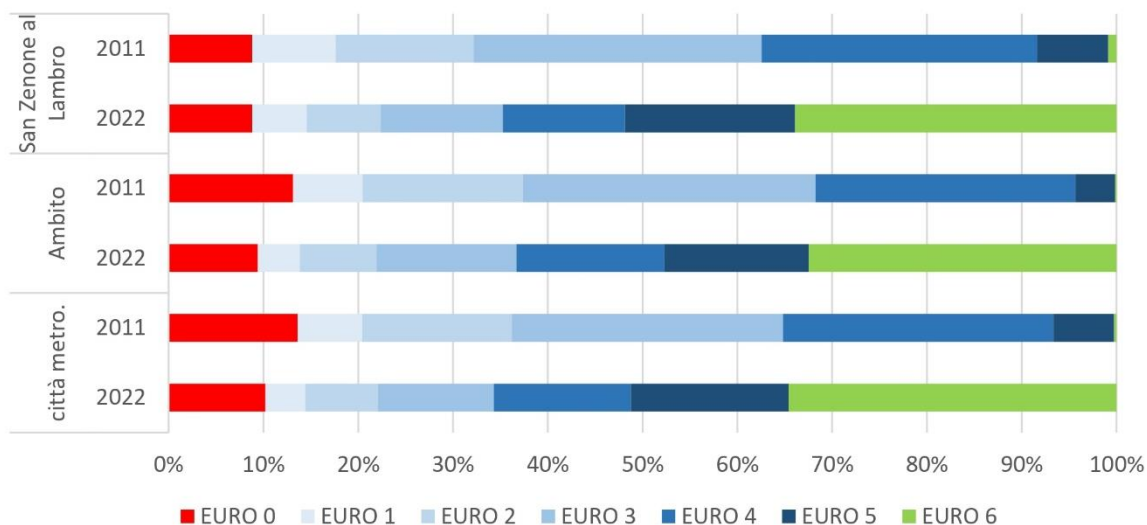
**Tabella E18 – Veicoli industriali per classe della direttiva antinquinamento – 2022**

	EURO 0	EURO 1	EURO 2	EURO 3	EURO 4	EURO 5	EURO 6
San Zenone al Lambro	26	17	23	38	38	53	100
quota su ambito	13,4%	18,5%	13,8%	12,5%	11,8%	16,9%	14,9%
Ambito	194	92	167	305	323	314	671
Città metropolitana	18.642	7.705	13.994	22.308	26.392	30.396	63.183

**Tabella E19 – Veicoli industriali per classe della direttiva antinquinamento – Variazione 2011-2022**

	EURO 0	EURO 1	EURO 2	EURO 3	EURO 4	EURO 5	EURO 6
Variazione assoluta							
San Zenone al Lambro	6	-3	-10	-31	-28	36	98
Ambito	-51	-45	-149	-271	-189	236	668
Città metropolitana	-6.581	-4.897	-15.228	-30.680	-26.478	18.543	62.716
Variazione %							
San Zenone al Lambro	30,0%	-15,0%	-30,3%	-44,9%	-42,4%	211,8%	4.900,0%
Ambito	-20,8%	-32,8%	-47,2%	-47,0%	-36,9%	302,6%	22.266,7%
Città metropolitana	-26,1%	-38,9%	-52,1%	-57,9%	-50,1%	156,4%	13.429,6%

**Grafico E04 – Quota veicoli industriali per classe della direttiva antinquinamento – 2011, 2021**



#### d.5 Gli altri veicoli per classe della direttiva antinquinamento – trattori stradali

Al 2022 si contano 1 trattore stradale euro 0 (14,3% su ambito), 0 euro 1, 0 euro 2, 1 euro 3 (10,0% su ambito), 0 euro 4, 2 euro 5 (6,3% su ambito) e 4 euro 6 (8,3% su ambito).

**Tabella E20 – Trattori stradali per classe della direttiva antinquinamento – 2022**

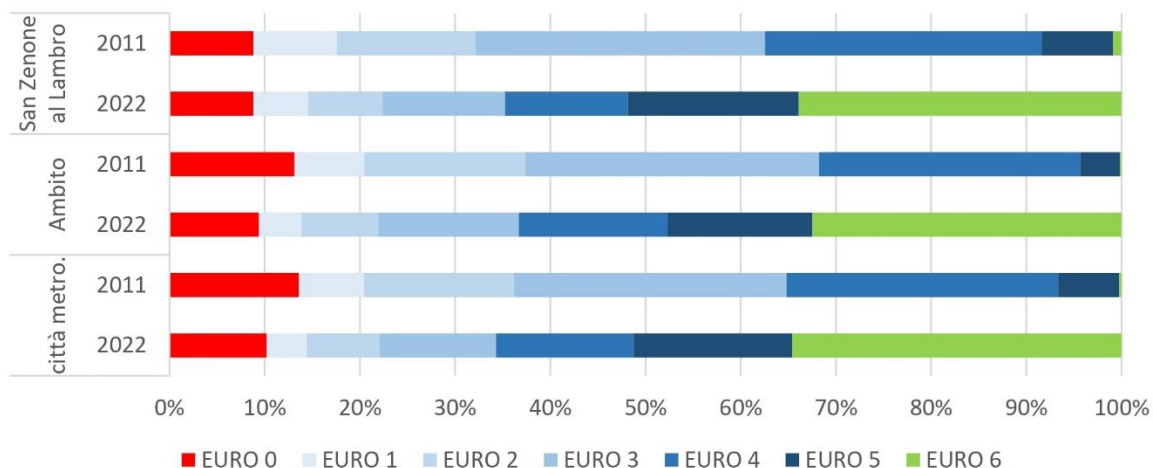
	EURO 0	EURO 1	EURO 2	EURO 3	EURO 4	EURO 5	EURO 6
San Zenone al Lambro	1	0	0	1	0	2	4
quota su ambito	14,3%		0,0%	10,0%	0,0%	6,3%	8,3%
Ambito	7	0	6	10	1	32	48
Città metropolitana	503	73	315	835	168	1.905	4.126

**Tabella E21 – Trattori stradali per classe della direttiva antinquinamento – Variazione 2011-2022**

	EURO 0	EURO 1	EURO 2	EURO 3	EURO 4	EURO 5	EURO 6
Variazione assoluta							
San Zenone al Lambro	0	0	-2	1	0	1	4
Ambito	-3	-3	-1	1	0	26	48
Città metropolitana	-187	-108	-520	-877	-79	644	4.119
Variazione %							
San Zenone al Lambro	0,0%	0,0%	-100,0%	0,0%	0,0%	100,0%	0,0%
Ambito	-30,0%	-100,0%	-14,3%	11,1%	0,0%	433,3%	0,0%
Città metropolitana	-27,1%	-59,7%	-62,3%	-51,2%	-32,0%	51,1%	58.842,9%



**Grafico E05 – Quota trattori stradali per classe della direttiva antinquinamento – 2011, 2022**



### 1.7.5 Fonti

Lo studio rielabora dati di fonte ISTAT; fanno eccezione alla regola generale l'intero capitolo IL REDDITO (fonte Ministero dell'Economia e delle Finanze), l'intero capitolo IL PATRIMONIO IMMOBILIARE (fonte Agenzia Entrate - OMI), l'intero capitolo IL SISTEMA COMMERCIALE AL DETTAGLIO, (fonte Regione Lombardia) e l'intero capitolo IL MERCATO EDILIZIO (fonte Agenzia Entrate - OMI), l'intero paragrafo CONSISTENZA E STANDARD EMISSIVO DEL PARCO VEICOLARE (fonte ACI).

### 1.7.6 Considerazioni

I dati sopra illustrati consentono già una serie di considerazioni più che evidenti in rapporto all'ambito metropolitano.

Alcune particolarmente rilevanti ai fini dell'orientamento della pianificazione territoriale riguardano:

- L'età delle famiglie, mediamente più giovani rispetto all'area metropolitana;
- Il numero di componenti delle famiglie, mediamente più numerose rispetto all'area metropolitana;
- Un'evidente tendenza agli spostamenti extra-comunali per il raggiungimento del posto di lavoro;
- Forte presenza di un numero di abitazioni di proprietà abitate dagli stessi proprietari;
- La variazione di residenti nel breve periodo è più alta rispetto ai valori di riferimento, così come il numero di stranieri è in forte crescita, mentre quello della popolazione di origine italiana è in diminuzione;

- Il numero di famiglie è in calo, probabilmente a causa anche dell'arrivo di persone di altre nazionalità che sono perlopiù singoli e non nuclei familiari;
- In generale si può prevedere una prospettiva futura di crescita della popolazione, ma tale visione resta probabile in quanto dipendente principalmente da fattori economici non predicibile;
- Il reddito registrato nel Comune è più basso rispetto ai valori di riferimento, ma bisogna tenere conto che tali valori di riferimento sono di per sé alti;
- Il mercato del lavoro è in generale positivo e vi è una crescita di addetti nei settori industriali e dei servizi;
- Il mercato edilizio di San Zenone al Lambro è piuttosto vivace e i valori degli immobili sono più bassi rispetto all'ambito di riferimento e rispetto a Città Metropolitana, fattore che porta a pensare che in futuro ci sarà, di conseguenza, un'espansione del Comune.

E	
	<p>COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO Ufficio Protocollo Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023 Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»</p>



## CAPO II – OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Si sviluppano in questo capitolo gli Obiettivi della Variante al P.G.T.:

1. **Risparmio uso del suolo;**
2. **Rigenerazione urbanistica;**
3. **Smart City;**
4. **Resilienza del territorio e sostenibilità ambientale;**
5. **Qualità degli insediamenti e sostenibilità.**

Nella fase successiva per ciascun obiettivo è stata descritta una strategia di azioni che hanno confermato la strategia del P.G.T.. La matrice obiettivi-azioni è così strutturata:

1)	<b>RISPARMIO USO DEL SUOLO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Revisione ambiti di <b>trasformazione</b>;</li> <li>b) Disciplina dei nuovi ambiti di <b>rigenerazione</b> urbanistica;</li> <li>c) Inserimento <b>opere compensative</b> ampliamento quarta corsia Autostrada A1.</li> </ul>
2)	<b>RIGENERAZIONE URBANISTICA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Strategie per gli ambiti di <b>rigenerazione</b>;</li> <li>b) Adeguamento normativa e zonizzazione <b>sismica</b>;</li> <li>c) Criteri di <b>perequazione / compensazione / incentivazione</b>;</li> <li>d) Centralità della <b>chiesa</b> di Santa Maria in Prato;</li> <li>e) Ripensamento <b>viabilità</b> Ceregallo;</li> <li>f) Nuovo <b>asilo nido</b>;</li> <li>g) Nuova <b>mensa scolastica</b>;</li> <li>h) Nuovo <b>centro polifunzionale</b>.</li> </ul>
3)	<b>SMART CITY</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Collegamento Villa Bissone-Capoluogo e hub di <b>interscambio trasporti</b>;</li> <li>b) Riqualificazione <b>stazione</b> Villa Bissone;</li> <li>c) Valorizzazione e riqualificazione del <b>verde pubblico</b>;</li> <li>d) Implementazione dell'<b>illuminazione pubblica</b>;</li> <li>e) Introduzione <b>fibra ottica</b> e <b>Wi-Fi</b> pubblico;</li> <li>f) <b>Giardino inclusivo</b>;</li> <li>g) Infrastrutture per la produzione di energia da <b>fonti rinnovabili</b> sul territorio comunale;</li> <li>h) <b>Riqualificazione energetica</b> di edifici pubblici;</li> <li>i) Stimoli per interventi di <b>riqualificazione energetica</b> su edifici privati;</li> <li>j) Riutilizzo di locali comunali per progetti di tipo <b>sociale</b>;</li> <li>k) <b>Pista ciclopeditone</b> accordo del Fiume Lambro.</li> </ul>

4)	<b>RESILIENZA DEL TERRITORIO E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Realizzazione di una <b>rete ecologica comunale</b>;</li> <li>b) Principi per la <b>tutela</b> delle <b>risorse non rinnovabili</b> (suolo, acqua, aria, energia da fonti fossili);</li> <li>c) Principi inerenti il <b>patrimonio paesaggistico-ambientale</b>;</li> <li>d) Implementazione del <b>PUGSS</b>;</li> <li>e) Disciplina <b>invarianza idraulica</b> e adeguamento piano gestione rischio alluvioni bacino fiume Po.</li> </ul>
5)	<b>QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI E SOSTENIBILITÀ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Piano del <b>colore</b>;</li> <li>b) Norme per l'attuazione e la gestione del piano, inerenti la <b>semplificazione</b> delle procedure.</li> </ul>

E

COMUNE DI SAN ZENONE AL LAMBRO  
Ufficio Protocollo

Protocollo N.0006781/2023 del 05/12/2023

Class: 6.2 «URBANISTICA: STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE»