



Cernusco sul Naviglio

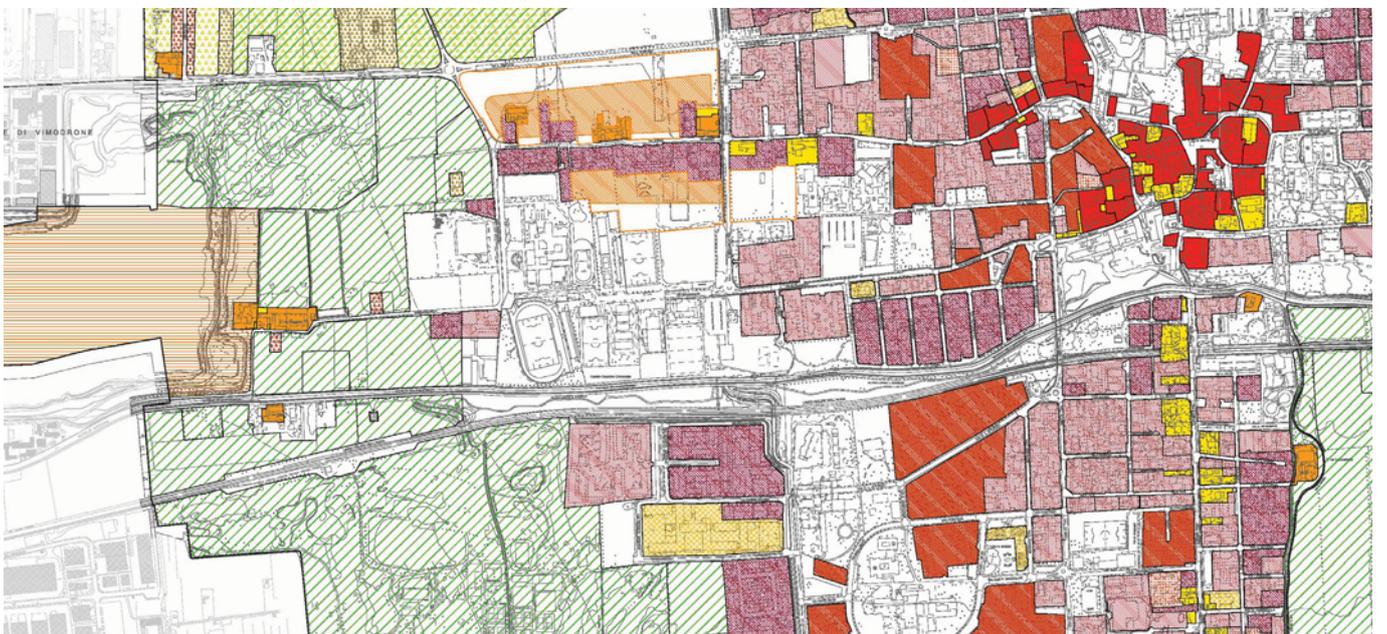
---

# PGT 2010

---

Piano delle Regole

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



**Sindaco**

Eugenio Comincini

**Assessore alla Gestione del Territorio**

Giordano Marchetti

**Responsabile del Procedimento**

Marco Acquati

**Elaborazione**

Associazione Temporanea di Imprese: UBISTUDIO Srl - Consorzio Metis

**UBISTUDIO Srl**

Alessandro Alì e Antonio Longo (responsabili di progetto)

con Mariasilvia Agresta, Daniela Gambino, Alessandro Musio, Giovanni Nardin, Cecilia Rusconi, Gabriele Solazzi  
Caterina Gfeller (grafica)

**Consorzio Metis**

Emanuele Ranci Ortigosa

TRT - Trasporti e Territorio: Patrizia Malgieri, Simone Bosetti, Paola Raganato

IRS - Istituto per la Ricerca Sociale: Claudio Calvaresi, Elena Donaggio, Monica Righetti

**Direttore tecnico UBISTUDIO Srl**

Alessandro Alì

**Comune di Cernusco sul Naviglio - Area Tecnica**

Marco Acquati, direttore

Marzia Bongiorno, responsabile Servizio Mobilità, Trasporti e Nuove Tecnologie

Alberto Caprotti, responsabile Urbanizzazioni Primarie e Secondarie

Susanna Colombo, istruttore Ecologia

Alessandro Duca, istruttore tecnico Urbanizzazione Primarie

Roberta Emisfero, istruttore amministrativo Urbanistica

Lorenzo Gaviraghi, istruttore tecnico Edilizia Privata

Paola Miranda, istruttore tecnico Urbanistica

Alessandro Raimondi, responsabile Urbanistica

Cinzia Stocchero, istruttore Commercio

Sara Torriani, istruttore tecnico Urbanizzazione Secondarie

Pasquale Vella, istruttore Urbanistica

Francesco Zurlo, responsabile Edilizia Privata

**Comune di Cernusco sul Naviglio - Area Economico - Finanziaria**

Amelia Negroni, direttore

**Comune di Cernusco sul Naviglio - Area Servizi al Cittadino**

Ottavio Buzzini, direttore

**Consulenza legale**

Mario Viviani, Andrea Bagnasco

Cernusco sul Naviglio

---

**PGT 2010**

---

Piano delle Regole

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



## Forma e disegno del PGT e forma del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole di Cernusco sul Naviglio disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree destinate all'agricoltura e gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica. Tali ambiti insieme alle restanti parti del territorio interessate dalle previsioni del Piano dei Servizi coprono ed esauriscono l'intero territorio comunale.

All'interno del tessuto urbano consolidato gli interventi possono essere di modificazione, adeguamento e conservazione, non di trasformazione. Si tratta evidentemente di una scelta tecnica precisa che privilegia il trattamento delle previsioni attraverso indicazioni con effetto diretto sul regime dei suoli, proprie dei due strumenti regolativi del piano, proiettate entro un orizzonte di tempo superiore a quello fissato dalla legge per il Documento di Piano.

La scelta di non prevedere ambiti di trasformazione e di disciplinare attraverso il Piano delle Regole tutte le possibili espansioni si fonda su un insieme di ragioni di tipo sia sostanziale/progettuale che formale:

- le aree nelle quali il PGT di Cernusco prevede nuovi possibili sviluppi edilizi sono integrate nel tessuto urbano consolidato o parte di ambiti di completamento già interessati da previsione di piani attuativi non attuati nei piani precedenti. La regolazione pregressa e l'esistenza di precisi parametri e indici di riferimento ha sconsigliato di sottrarre tali aree ad una disciplina univoca e chiara;
- le aree di nuova edificazione si configurano sempre come completamenti di edificazioni esistenti con limitati interventi di nuova infrastrutturazione;
- il trattamento delle aree all'interno dei campi della modificazione del Piano delle Regole consente l'applicazione di regole di perequazione interne ai comparti secondo principi e quantità non definite a priori per evitare il formarsi di vendite di porzioni. Si tratta di una scelta di indirizzo politico e tecnico che mira a creare un quadro di certezze per gli operatori e i cittadini e una prassi di gestione chiara da parte dell'amministrazione;
- la possibilità di disciplinare attraverso schede progettuali che individuano in forma obbligatoria le superfici fondiarie e le aree di necessaria cessione e destinate ad uso pubblico parte della superficie territoriale, costituisce un importante strumento di gestione del disegno del piano.

Va sottolineato come la scelta di fondo del PGT non sia quella di trattare i tre documenti (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole) come diversi dispositivi di regolazione giustapposti o che si escludono a vicenda ma come strati di un progetto fortemente unitario, complementari anche se collocati entro un orizzonte di efficacia, di operatività e di tempo differenziato, come previsto dalla legge: il Documento di Piano attraverso il quadro conoscitivo e l'insieme delle scelte strategiche contenute nei progetti coinvolge l'intero territorio comunale, ne prefigura l'assetto possibile futuro. Il Piano dei Servizi definisce l'insieme di azioni di interesse pubblico che coinvolgono le aree destinate a servizi ed attività pubbliche e di pubblico interesse, e in funzione di queste definisce i parametri quantitativi e qualitativi legati agli interventi privati: il disegno della città trova attuazione dunque sia attraverso le aree già nella disponibilità pubblica (i parchi, le strade, gli edifici pubblici e di uso pubblico) sia attraverso le aree destinate a servizi che insistono su comparti di modificazione individuati dal Piano delle Regole. La "grana fine" dei campi del Piano delle Regole disciplina tutte le restanti aree con l'obiettivo di rendere possibili le modificazioni, gli adeguamenti, gli interventi di conservazione rispondendo alle esigenze dei cittadini e delle imprese, muovendo dal presupposto che la somma delle azioni private costituisca la qualità della città intesa come bene comune.



## Gli ambiti disciplinati dal Piano delle regole

Il Piano delle Regole suddivide il territorio sottoposto alla sua disciplina in tre grandi ambiti territoriali.

Il primo è rappresentato dagli Ambiti del tessuto urbano consolidato (art.10 comma 1 lett.a della LR 12/2005) e include l'intero tessuto edificato di Cernusco. Questo è stato articolato al fine di comprendere tanto le parti, più o meno recenti, su cui è già avvenuta l'urbanizzazione dei suoli ("campi della conservazione" e "campi dell'adeguamento"), tanto quelle in cui gli interventi di ristrutturazione urbanistica o i nuovi interventi di urbanizzazione disciplinati dal Piano delle Regole dovranno inserirsi necessariamente all'interno di uno scenario di completamento del circostante tessuto edilizio esistente ("campi della modificazione").

Il secondo individuato è costituito dagli Ambiti agricoli (aree destinate all'agricoltura - art.10 comma 1 lett.e punto 1 della LR 12/2005): questi comprendono le parti di territorio in cui è prevalente l'uso agricolo e in cui gli edifici, gli spazi aperti e gli elementi che li definiscono, concorrono alla costruzione del paesaggio agricolo che definiscono i bordi del centro urbanizzato.

Il terzo individuato è costituito dagli Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica (aree non soggette a trasformazione urbanistica - art. 10 comma 1 lett. e punto 3 della LR 12/2005): questi comprendono le aree che per ragioni di morfologia del suolo o per i valori ambientali ed ecologici, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

### Gli ambiti del tessuto urbano consolidato

Il Piano delle Regole del Comune di Cernusco sul Naviglio articola gli ambiti del tessuto urbano consolidato attraverso la modalità prevalente del cambiamento consentita, in relazione alle caratteristiche fisiche e morfologiche e alle attitudini agli usi in essi riconosciute. Diversamente dalla tradizionale zonizzazione funzionale degli strumenti regolativi in cui le parti di territorio sono distinte sulla base di rigide destinazioni funzionali, il Piano delle Regole articola il territorio in parti in cui è prevalente un atteggiamento conservativo ovvero di adeguamento o di modificazione.

a. I campi della conservazione disciplinano le porzioni del territorio comunale in cui il PGT riconosce un valore paesaggistico, architettonico e testimoniale meritevole di tutela e per il quale si rendono necessari interventi volti al mantenimento e al recupero della struttura morfologica, tipologica e materica dei manufatti e degli spazi aperti. Al loro interno la disciplina ammette gli interventi rivolti alla tutela, al recupero e all'adeguamento degli edifici salvaguardando gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio e del suo rapporto con il contesto.

I campi della conservazione si articolano in:

- *campi c1 - Aggregato edilizio di interesse storico e architettonico interno al centro antico* disciplinano le parti costitutive del nucleo centrale di antica formazione di Cernusco tutelando non solo il valore storico di taluni episodi edilizi ma, per la maggior parte dei casi, il rapporto tra manufatto, spazio aperto e immagine urbana.
- *campi c2 - Aggregato edilizio di origine rurale* disciplinano i nuclei cascinali di antica formazione, all'interno e all'esterno del centro abitato, laddove anche gli interventi di ristrutturazione e di cambiamento di destinazione d'uso realizzati hanno tutelato le caratteristiche di pregio storico, architettonico e paesaggistico.
- *campi c3 - Edificio di interesse storico e architettonico* disciplinano singoli episodi, edifici e spazi aperti, prevalentemente all'esterno del centro antico lungo assi storici di collegamento con il territorio circostante e caratterizzati da un particolare valore storico.



Per questi campi il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi:

- il mantenimento sostanziale dell'immagine complessiva dell'insieme;
- il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi interni agli isolati;
- il mantenimento non soltanto degli aspetti formali dei manufatti originari ma anche della loro natura costruttiva, mirando alla salvaguardia statica del patrimonio edilizio esistente mediante il recupero delle tecniche costruttive originarie nella loro migliore esecuzione, ovvero al recupero della "regola d'arte";
- il recupero degli edifici nell'ambito di un concetto generale di conservazione del tessuto esistente e nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti;
- la pavimentazione degli ambiti cortilizi privati con materiali impermeabili differenti dall'asfalto;
- la preservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente nonché delle di piccole attività artigianali e commerciali compatibili con i tessuti e i manufatti;
- la demolizione dei manufatti con carattere di precarietà (manufatti provvisori e superfetazioni).

b. I campi dell'adeguamento disciplinano le porzioni del territorio comunale esito dei processi di edificazione che hanno definito gli ampliamenti del nucleo storico originario fino a comprendere gli interventi più recenti e quelli connessi a piani attuativi che hanno concluso l'iter di approvazione a cui non è ancora seguito l'inizio lavori. I campi dell'adeguamento disciplinano le parti di città in cui è stato riconosciuto un carattere definito e concluso del tessuto edilizio che pur non avendo un considerevole valore paesaggistico, architettonico e testimoniale meritevole di tutela, rappresentano nell'insieme spazi di qualità in quanto contribuiscono alla definizione dell'immagine di Cernusco.

Al loro interno sono ammessi interventi di adeguamento degli edifici ai requisiti tecnologici, di ristrutturazione e ampliamento tutelando tuttavia il rapporto esistente tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza (giardino, cortile privato) e quello pubblico (marciapiede, strada).

La disciplina dei campi dell'adeguamento è articolata al fine di aderire ai diversi tipi di tessuti che li compongono. In questo senso sono individuati:

- *i campi a1 - Villa urbana* disciplinano gli edifici residenziali dotati di ampi spazi aperti a cui il Piano riconosce un valore di qualità del paesaggio urbano da tutelare anche negli interventi di adeguamento comunque consentiti;
- *campi a2 - Isolato a bassa densità, a3 - Isolato a media densità e a4 - Isolato ad alta densità* in cui il Piano attraverso differenti parametri relativi alle densità edilizie e alla conformazione dei lotti, disciplina gli interventi di adeguamento; si tratta della parte più consistente del tessuto urbanizzato in cui il Piano delle Regole si pone l'obiettivo di non stravolgere il rapporto tra edificio e spazio aperto, tra spazio privato e spazio pubblico;
- *campi a5 - Lotto multifunzionale* disciplinano le parti di territorio in cui il Piano delle Regole ammette la compresenza di usi residenziali e terziari; sono parti localizzate generalmente lungo assi viari centrali caratterizzati da fronti commerciali, residenze, laboratori artigianali, spazi di uso pubblico. All'interno di questi campi ricadono anche edifici dismessi o sottoutilizzati per i quali la disciplina del Piano delle Regole promuove gli interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati anche a ricostituire un rapporto con il paesaggio urbano circostante;
- *campi a6 - Insediamento produttivo unitario e campi a7 - Lotto produttivo* disciplinano le parti di territorio caratterizzate da edifici e spazi aperti in cui sono prevalenti gli usi produttivi e terziari che il Piano delle Regole intende confermare. Per queste parti la disciplina incentiva la compresenza e la flessibilità degli usi terziari e produttivi con quelli legati ai servizi pubblici e privati a supporto della "città delle imprese" e la riqualificazione del patrimonio edilizio secondo criteri di sostenibilità ambientale.



c. I campi della modificazione disciplinano le parti del territorio in cui il Piano delle Regole prevede la realizzazione di interventi di completamento o di riqualificazione urbana in continuità con il tessuto edilizio esistente. Non essendo stati previsti “ambiti di trasformazione” dal Documento di Piano, queste sono le parti in cui è ammesso l’insediamento della quasi totalità del nuovo carico insediativo del PGT. All’interno di questi campi la disciplina individua le superfici in cui realizzare gli interventi privati (residenziali, terziari e produttivi a seconda della specifica disciplina del campo) e quelle da destinare a usi pubblici (parchi pubblici, parcheggi, viabilità, percorsi ciclopedonali, edifici scolastici, ecc...). Il Piano delle Regole distingue le parti in cui è previsto il consumo di nuovo suolo indotto dalla realizzazione degli interventi (campi m1) da quelle in cui il nuovo carico insediativo prevede la riqualificazione di parti già urbanizzate senza quindi interessare nuovo suolo (campi m2).

I campi della modificazione si articolano in:

- *campi m1 - Progetto unitario di completamento*, per questi campi il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi:
  - la ridefinizione del bordo urbano esistente valorizzando il rapporto con lo spazio aperto di scala sovracomunale;
  - l’incremento delle dotazioni di aree per servizi di uso pubblico;
  - la realizzazione dei nuovi insediamenti in continuità con quelli esistenti;
  - la realizzazione di connessioni tra le grandi aree di pregio ambientale poste attorno all’edificato della città e le aree verdi e gli spazi di interesse generale all’interno della città consolidata;
  - la definizione di percorsi per la mobilità lenta;
  - la realizzazione di spazi aperti di uso pubblico valorizzando gli elementi del paesaggio agrario presenti.
  
- *campi m2. Intervento di riqualificazione urbanistica*, per questi campi il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi:
  - la riqualificazione di tessuti edilizi caratterizzati prevalentemente da manufatti edilizi sottoutilizzati, in via di dismissione o già dismessi;
  - l’integrazione di questi tessuti alle parti circostanti della città, attraverso la definizione di assi di fruibilità pubblica e di spazi di interesse generale;
  - la qualificazione di un fronte commerciale e terziario lungo Via Verdi;
  - la realizzazione di un fronte residenziale su Via Pasubio;
  - la realizzazione di assi pedonali di connessione tra Via Verdi e Via Pasubio e tra Via Fiume e Via Toscanini;
  - la riqualificazione degli assi viari di Via Pasubio, Via Verdi, Via Fiume, Via Toscanini;
  - l’insediamento di destinazioni d’uso tra di essi compatibili (residenziali, commerciali, terziarie).

Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

La disciplina del Piano delle Regole, al fine di meglio precisare gli esiti morfologici attesi dall’attuazione degli interventi, detta una serie di prescrizioni e indicazioni finalizzate all’orientamento della progettazione di spazi aperti ed edifici.

Le disposizioni relative a specifici campi della conservazione e campi dell’adeguamento e a tutti i campi della modificazione sono accompagnate da schede contenenti oltre ai parametri edilizi e urbanistici e alle modalità attuative, la descrizione, gli obiettivi degli interventi previsti e le indicazioni preliminari per la progettazione. Queste, nel caso dei campi della modificazione riguardano: gli spazi pubblici e gli spazi privati, il paesaggio urbano, le forme dell’edificato, gli elementi dello spazio aperto di uso pubblico; nel caso dei campi della conservazione e dell’adeguamento, il trattamento dei fronti edilizi, la demolizione di eventuali manufatti costituenti superfetazioni, la tutela degli ambiti cortilizi oltre che l’individuazione delle unità minime di intervento.



## Gli ambiti agricoli

Il Piano delle Regole del Comune di Cernusco sul Naviglio articola questi ambiti sulla base dell'effettiva presenza dell'uso agricolo. Al loro interno la disciplina distingue le aree destinate all'agricoltura e alla forestazione urbana, le attrezzature e le residenze funzionali all'attività agricola, le attrezzature e le residenze non più funzionali all'attività agricola.

Per questi campi il Piano delle Regole del Comune persegue i seguenti obiettivi:

- la generale protezione degli impatti su suolo, sottosuolo, acqua e aria;
- la ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali;
- la protezione delle acque sotterranee attraverso la limitazione dell'uso di pesticidi e concimi chimici;
- il mantenimento e il ripristino dei canali principali di deflusso delle acque, del reticolo idrografico minore e dei sistemi di drenaggio dei campi;
- il mantenimento e il ripristino delle presenze vegetazionali significative, soprattutto a carattere lineare lungo strade e fossi;
- la conservazione e la diffusione delle pratiche agronomiche secondo protocolli di agricoltura biologica;
- la ricostituzione degli elementi del paesaggio agrario: filari arborei ed arbustivi lungo strade campestri, fossi e rogge;
- il mantenimento dei percorsi interpoderali e il loro inserimento all'interno dei circuiti della mobilità lenta (percorsi pedonali e ciclabili) per la fruizione degli ambiti paesaggistici;
- il nuovo impianto di superfici boscate;
- la realizzazione di servizi di uso pubblico regolamentati da atto convenzionale secondo le disposizioni del Piano dei Servizi.

Se gli ambiti agricoli sono disciplinati esclusivamente dal Piano delle Regole, l'uso agricolo interessa parti di territorio sottoposte alla disciplina del Piano dei Servizi. La valenza ecologica e ambientale di tali attività è infatti coerente anche con gli obiettivi perseguiti dal Piano dei Servizi per il governo degli spazi e dei servizi pubblici e di uso pubblico.

## Gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica sono quelle parti del territorio comunale che, a norma dell'art.10 comma 1 lettera E) della L.R. 12/2005, sono esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura e che, per ragioni di morfologia del suolo o per i valori ambientali e ecologici, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

All'interno del territorio comunale, il Piano delle Regole individua tre tipologie di aree: le prime riguardano le aree interne all'ambito territoriale estrattivo, le seconde quelle non più funzionali all'attività estrattiva, le terze sono costituite dalle aree di tutela dei corridoi ambientali.

Per le aree interne all'Ambito territoriale Estrattivo (ATE), vale la relativa disciplina d'ambito. Per quelle non più funzionali all'attività estrattiva oltre alla valenza della relativa disciplina d'ambito riguardante gli interventi di riassetto ambientale, il Piano delle Regole definisce una serie di obiettivi da perseguire nella realizzazione degli interventi:

- assicurare condizioni di sicurezza e bonifica dei suoli secondo la normativa vigente in materia;
- la reintegrazione funzionale e fruitiva delle parti non più interessate dalle attività estrattive ai caratteri del paesaggio circostante;



- la ricostituzione dei percorsi interrotti dalle attività estrattive, al fine di renderli funzionali al rafforzamento della rete della mobilità pedonale e ciclabile;
- l'integrazione delle aree all'interno delle dotazioni di spazi di uso pubblico attraverso interventi finalizzati alla realizzazione di parchi attrezzati e spazi per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano;
- l'attuazione delle disposizioni di attuazione del PdR e del PdS anche attraverso atti convenzionali che non prevedano il passaggio delle aree alla proprietà pubblica assicurando però la realizzazione e la gestione di servizi di interesse generale.

Le aree di tutela dei corridoi ambientali sono costituite da varchi ambientali tra i sistemi edificati del territorio del comune di Cernusco e quello dei comuni contermini. Al loro interno non sono insediabili attività volte alla trasformazione urbanistica del territorio. La disciplina del Piano delle Regole definisce gli interventi per la riqualificazione di tali aree anche al fine di assicurarne la continuità.