
città di



**CERNUSCO
SUL NAVIGLIO**

***Documento di Inquadramento relativo ai
Programmi Integrati di Intervento di cui alla Legge
Regionale n° 9 del 12 Aprile 1999***

Indice

Premessa	pag. 2
1 Inquadramento territoriale	pag. 3
2 Analisi demografica	pag. 4
3 Dotazione infrastrutturale	pag. 4
3.1 Istruzione	pag. 5
3.2 Servizi comunali e generali (pubblici e privati)	pag. 5
3.3 Impianti sportivi (pubblici e privati)	pag. 6
3.4 Analisi della mobilità	pag. 6
4. Rapporti del documento d'inquadramento con la strumentazione urbanistica vigente	pag. 7
5. Obiettivi dell'Amministrazione Comunale	pag. 8
6. Standard qualitativo e norme tecniche	pag. 13
7. Norme di attuazione dei programmi integrati d'intervento	pag. 15
8. Modalità di approvazione	pag. 16

DOCUMENTO D'INQUADRAMENTO

Premessa

Con la nuova legge regionale n°9 del 12 aprile 1999 "Disciplina dei Programmi Integrati d'Intervento", che regola lo strumento di programmazione territoriale introdotto a livello nazionale con la legge n°179 del 17 febbraio 1992, vengono offerte delle possibilità per il governo del territorio innovative rispetto al passato: viene meno il centralismo della pianificazione territoriale che fino ad ora l'aveva caratterizzata.

In perfetta coerenza con i principi della sussidiarietà introdotte nella recente legislazione italiana, il centralismo della pianificazione territoriale che fino ad ora aveva caratterizzato la materia, viene meno; il ruolo di garante del pubblico interesse viene ora assunto dall'Ente locale, vista la partecipazione dei privati al procedimento amministrativo.

Se fino ad oggi la pianificazione urbanistica è stata contraddistinta da un tradizionale verticalismo, in cui gli obiettivi della gestione del territorio venivano stabiliti dall'alto, affidando ai soggetti privati il mero ruolo di esecutori della volontà dell'Ente pubblico (l'impostazione della L.U.N. 1150/42 è basata su un impianto a cascata in cui il compito di definire la pianificazione territoriale generale è attribuito alla Regione attraverso il Piano di Coordinamento regionale, poi alla Provincia con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ed infine al Comune, che recepisce i contenuti all'interno del Piano Regolatore Generale), vi è ora la possibilità di invertire il processo: da "top – down" a "down – up".

La legislazione urbanistica si indirizza verso nuove strategie: da un'avocazione assoluta degli enti pubblici nell'effettuare scelte che riguardino l'intera collettività e che quindi ne presupporrebbero il consenso, ad un riconoscimento del ruolo del privato quale motore propulsivo. Non solo finanziatore, diventa colui che è in grado di cogliere le mutazioni del tessuto socio – economico più rapidamente della macchina burocratica amministrativa, consentendo una tempestiva ricalibratura degli obiettivi nella gestione del territorio.

Come riportato nell'art. 2 comma 1, i programmi integrati d'intervento perseguono la finalità della riqualificazione ambientale, urbana ed edilizia del territorio comunale, con particolare attenzione, per quanto riguarda le prime due, agli interventi sui centri storici, aree periferiche, aree degradate o aree produttive da risanare poiché dismesse o irrazionalmente dislocate.

Mentre nel passato l'attenzione era concentrata soprattutto all'edificazione di aree libere, con la saturazione delle potenzialità edificatorie il baricentro si sposta ora alla riqualificazione urbana, al

recupero delle periferie, alla riconversione di grandi aree industriali dismesse ecc., coinvolgendo ampie parti del tessuto urbano.

Con l'introduzione della partecipazione dei privati e la concertazione degli obiettivi, si creano delle sinergie di risorse, sia progettuali sia finanziarie, che aumentano le potenzialità di concretizzare le azioni dell'Amministrazione.

Vengono abbandonati gli schemi rigidi che spesso hanno impedito di ridisegnare le città in funzione delle nuove esigenze della popolazione, sorte con l'evoluzione del sistema socio-economico, a favore della flessibilità: l'introduzione dello standard qualitativo, la possibilità di reperire le dotazioni di standards anche in aree esterne al comparto e la fattibilità del programma integrato anche su aree non contigue, e/o addirittura al di fuori dei confini comunali, hanno infatti lo scopo di fornire maggiori gradi di libertà per il raggiungimento degli obiettivi della programmazione comunale.

Lo scopo del documento d'inquadramento, pur non essendo vincolante, è quello dell'individuazione delle nuove esigenze della comunità alla luce dell'evoluzione sociale ed economica in atto, evidenziando l'attuale situazione dei servizi alla persona, delle infrastrutture per la mobilità ecc., in modo da consentire la valutazione e gli "impatti" che i nuovi programmi integrati d'intervento genereranno.

1. Inquadramento territoriale

Il Comune di Cernusco sul Naviglio è ubicato ad est del capoluogo milanese ed appartiene al "Comparto 4" area a nord – est di Milano, così come indicato nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (in fase di revisione) redatto dalla Provincia di Milano.

A nord il comune confina con i territori di Brugherio e Carugate, ad est con Bussero e Cassina de Pecchi, a sud con il comune di Pioltello, Vignate e Rodano, ad ovest con Cologno Monzese e Vimodrone.

È contraddistinto dall'attraversamento, lungo la direttrice est-ovest, dell'asta fluviale del Naviglio della Martesana che ha determinato, fin dal periodo della sua realizzazione avvenuta nel Cinquecento, lo sviluppo socio-economico della comunità'.

Il comune, infatti, è caratterizzato dalla presenza di numerose ville storiche, risalenti al periodo sette – ottocentesco, che con i loro parchi, in parte pubblici ed in parte privati, conferiscono un paesaggio urbano molto particolare, difficilmente riscontrabile nei comuni appartenenti alla cintura milanese.

L'unica frazione, "Cascina Ronco", è posta ad est del territorio comunale e confina con i comuni di Bussero e Cassina de Pecchi, si caratterizza per la presenza di alcune cascine e di numerosi appezzamenti agricoli

L'estensione territoriale è pari a 1336 ettari con una popolazione, (al 31/12/99) di 27.624 abitanti.

2. Analisi demografica

L'evoluzione demografica relativa al Comune di Cernusco s/N è analoga a quella riscontrabile nei comuni limitrofi, posti alla medesima distanza dal capoluogo milanese, che, nel periodo degli anni sessanta, hanno subito un incremento dovuto ai fenomeni migratori del dopoguerra, anche se non in modo così massiccio come i comuni di Cinisello Balsamo, di Cologno Monzese ecc.: da 9.775 abitanti residenti nel 1951, si è passati ai 14.023 residenti nel 1961 (+ 43,5 %) con un aumento di 4.248 abitanti. La crescita registrata supera quella di Milano che registra il 24,2% e della Provincia con il 26 %.

I collegamenti viari che circoscrivono il territorio comunale, lo rendono una meta ambita per i trasferimenti dal capoluogo verso i comuni più esterni: nel periodo dal 1981 al 1991, si passa da 24.962 residenti a 27.160: un aumento pari all'8,8% mentre Milano subisce un decremento pari 14,7 %.

La mobilità della realtà cernuschese è infatti fortemente strutturata sia dal punto di vista stradale sia da quello del trasporto pubblico, in quanto le relazioni con Milano e con i comuni limitrofi sono assicurati anche attraverso la linea metropolitana:

- la rete viaria è caratterizzata da strade a livello statale ed interprovinciale come la tangenziale Est e la SS 11 Padana Superiore, e da strade a livello provinciale quali la SP 113 Monza – Cernusco s/N, la SP 120 Sesto San Giovanni – Bornago, la SP 121 Pobbiano – Cavenago e la SP 103 Cassanese;
- la rete metropolitana è costituita dalla linea M2 Gessate – Famagosta e con le sue due fermate (Cernusco s/N e Villa Fiorita) svolge un importante ruolo nelle relazioni esterne.

3. Dotazione infrastrutturale

La cittadina di Cernusco s/N costituisce un fiore all'occhiello nella realtà provinciale milanese in quanto dispone di una dotazione di standards pro capite molto elevata: a fronte di una popolazione teorica di 35.623 abitanti si ha una dotazione di standards residenziali di mq 2.284.887 e di standards di zona F pari a mq 2.618.130, che significa circa 145 mq per abitante azzonati nel PRG vigenti, anche se non interamente annoverabili

tra le proprietà comunali. La dotazione richiesta ai sensi della L.R. 51/75 risulta quindi ampiamente soddisfatta.

Le strutture d'interesse pubblico presenti sul territorio sono numerose, ma essendo molte di esse ubicate nella zona del centro storico, influiscono sulla loro accessibilità; sarebbe opportuno, per alcune di esse, studiarne una diversa collocazione.

Analizzandole nel dettaglio abbiamo:

3.1 Istruzione

L'intero ciclo di studi dell'obbligo viene coperto da 2 asili nido, 4 scuole materne (di cui una privata), 4 elementari (di cui una privata) e 3 medie (di cui una privata).

Sono dotate di strutture al servizio della didattica quali spazi funzionali, palestre, spazi verdi attrezzati, consentendo così al comune di utilizzarle per manifestazioni d'interesse locale.

La concentrazione nell'area centrale di molte scuole, oltre a creare problemi di accessibilità, come sottolineato in precedenza, penalizzano i quartieri di più recente edificazione. Si rende necessario studiarne una diversa razionalizzazione, che tenga conto anche degli eventuali incrementi futuri degli alunni, visto il pur lieve valore positivo del saldo migratorio riscontrabile a tutt'oggi.

Per quanto riguarda l'istruzione superiore gli istituti esistenti sono due, l'Itsos (Istituto tecnico sperimentale ordinamento speciale) sito in via Masaccio e l'Ipsia (Istituto professionale di Stato per l'industria e l'artigianato) ubicato in via Volta; il numero di iscritti è in continuo aumento sia per la facile accessibilità poiché uno di essi si trova a ridosso della stazione M2 di V.le Assunta, sia per l'incremento, del 12,6 %, della fascia di età da zero a quindici anni che si è registrata al censimento del 1996.

3.2 Servizi comunali e generali (pubblici e privati)

Molti servizi comunali sono insediati nella sede municipale di Villa Greppi, che accoglie, oltre agli uffici, la biblioteca ed un centro medico. Sul territorio troviamo inoltre:

- Una sede comunale distaccata con il Comando di Vigilanza urbana ed annesso magazzino comunale
- due uffici postali
- l'esattoria comunale
- il centro di raccolta rifiuti
- 40 isole ecologiche per la raccolta differenziata
- 9 distributori di carburante
- una Caserma dei Carabinieri

- un'area attrezzata per il mercato comunale
- una struttura alberghiera
- un centro musicale
- un cinema privato
- un cinema – teatro privato
- due ospedali
- una casa di riposo
- un centro Anfass (centro residenziale per portatori di handicap)
- Poliambulatorio
- Consultorio familiare
- Ambulatorio di igiene pubblica
- centro ricreativo per gli anziani
- 38 associazioni di varia natura

3.3 Impianti sportivi (pubblici e privati)

Le strutture per la pratica di attività sportive sono costituite da:

- 2 centri sportivi comunali polifunzionali dotati di piscina, campi di calcio ecc.
- il bocciodromo coperto
- 3 oratori dotati di impianti sportivi di diversa natura
- 1 quagliodromo
- 1 centro sportivo privato (Molinetto Country Club)

3.4 Analisi della mobilità

Il comune di Cernusco s/N è interessato dal passaggio di numerosi autoveicoli aventi natura differente. Gli elevati flussi di traffico scaturiscono dalla doppia funzione che le infrastrutture viarie sono chiamate a svolgere all'interno del territorio comunale: di servizio per le relazioni di macro scala (livello sovraprovinciale) e per quelle di livello locale (intercomunali ed interne all'abitato).

Tra le principali arterie troviamo:

- Tangenziale Est che raccorda l'Autostrada A1 Milano–Bologna con l'Autostrada A4 Torino – Milano – Venezia, oltre a proseguire verso il lecchese, mantenendo tuttavia le caratteristiche autostradali solo fino ad Usmate. La presenza di un accesso alla tangenziale rende facilmente accessibili le zone produttive ubicate nella cittadina, ma favorisce contemporaneamente il suo attraversamento da parte dei residenti nei comuni limitrofi;
- SS 11 Padana Superiore, direttrice di antico impianto che collega Milano con i suoi territori orientali, con Treviglio, Bergamo e Brescia;
- SP 113 Monza – Cernusco s/N, asse longitudinale che penetra nel tratto urbano, connettendosi successivamente alla SS 11;

- SP 120 Sesto San Giovanni – Bornago che si sviluppa in direzione est-ovest ed avente la duplice funzione di collegamento sovracomunale (raccorda la SP 120 e la SP 113 con la SP 121) e di servizio all'insediamento posto a nord del comune;
- SP 121 Pobbiano – Cavenago che lambisce longitudinalmente la parte orientale dell'abitato, fino a congiungersi con la SS 11, dove è ubicato il ponte di superamento del Naviglio e della M2;
- SP 103 Cassanese posta al limite meridionale. Rappresenta un collegamento molto importante con la parte orientale del milanese e consente, insieme alla SS 11 le relazioni da e verso Milano e Brescia.

La linea metropolitana M2 attraversa il territorio lungo l'asse est-ovest, parallelamente all'alveo fluviale del Naviglio, lambendo sia il vecchio nucleo edificato poiché la fermata di Cernusco s/N si trova su una delle principali vie del centro, sia le zone direzionali più ad est per mezzo della fermata di Villa Fiorita, attualmente meno utilizzata.

Allo scopo d'incentivare una maggiore fruizione di quest'ultima, l'Amministrazione Comunale ha richiesto un finanziamento alla Regione, a valere sui fondi messi a disposizione per le aree *Obiettivo 2* soggetti a contributi FRISL (Fondo Ricostruzione Infrastrutture Sociale della Lombardia), per la realizzazione di un parcheggio d'interscambio dotato di una maggiore capacità dell'attuale, in modo da alleggerire il carico veicolare gravante il centro e nel contempo risolvere la carenza di posti auto nella zona citata, sede di numerosi centri terziario – direzionali.

4. Rapporti del documento d'inquadramento con la strumentazione urbanistica vigente

Il Piano Regolatore Generale vigente del comune di Cernusco s/N è ormai inadatto a soddisfare le richieste che la collettività pone in essere, essendo datato 1984. Il Consiglio Comunale, verificata l'incapacità dello strumento di fornire risposte alle nuove esigenze sorte, ha avviato l'iter per la formulazione della variante generale, adottata nell'aprile del 1998, tutt'oggi ancora in itinere poiché le numerose osservazioni accolte ed il cambio dell'Amministrazione intercorso, hanno ritardato la sua approvazione.

Il documento d'inquadramento può costituirsi, allo stato attuale della programmazione, l'elemento di sintesi delle necessità emergenti e degli obiettivi che il nuovo indirizzo politico intende darsi, perseguendo il fine di pervenire ad un piano regolatore concertato e condiviso. Deve rappresentare il momento di sintesi delle istanze della popolazione, preludio dello strumento di pianificazione generale, per consentire una

programmazione territoriale in grado di colmare le lacune e le mancanze che il rapido sviluppo ha inevitabilmente generato.

5. Obiettivi dell'Amministrazione Comunale

Il Comune di Cernusco s/N presenta alcune peculiarità, quali per esempio la dotazione di servizi, la qualità ambientale ed il collegamento con Milano attraverso la metropolitana M2, che lo rendono polo attrattore non solo per quei fenomeni di migrazione della popolazione residente nel capoluogo milanese verso i comuni della prima e seconda cerchia, peraltro ora notevolmente ridotti, ma soprattutto per i comuni contermini.

L'obiettivo primario è di salvaguardare il patrimonio ambientale e culturale acquisito nel corso degli anni, mantenendo il medesimo rapporto residenti/servizi senza per questo impedire lo sviluppo della cittadina.

In questo documento si vogliono indicare le linee guida e le macro problematiche all'interno delle quali si vogliono indirizzare gli interventi, pur sottolineando il fatto che ciò non costituisce un vincolo: la potenzialità dello strumento consiste infatti anche nella sua flessibilità che consente di modificarne i contenuti alla luce di sopravvenienti esigenze future.

I temi principali, in accordo con quanto contenuto nel programma triennale per gli anni 2000–2002, sono i seguenti:

- a) interventi per le infrastrutture viarie, per la mobilità e la costruzione di nuovi parcheggi
- b) acquisizione di aree verdi e valorizzazione del cannocchiale visivo della Villa Alari
- c) riqualificazione delle aree degradate e dismesse
- d) rilocalizzazione e/o ampliamenti di servizi irrazionalmente dislocati
- e) recupero del patrimonio residenziale comunale e nuovi insediamenti
- f) incremento delle strutture sportive comunali
- g) recupero e valorizzazione culturale della Vecchia Filanda.

a) Interventi per le infrastrutture viarie, per la mobilità e la costruzione di nuovi parcheggi

Sia gli strumenti pianificatori vigenti ed adottati, sia il Piano Urbano del Traffico hanno posto l'accento sulla necessità di riqualificare la circolazione di livello locale e di livello extraurbano con la creazione di nuovi tratti di viabilità relativi alla circonvallazione della frazione Ronco ed a quella nord – ovest dell'abitato, mediante la realizzazione della Gronda nord.

Un dato emergente dalle analisi effettuate dallo PUT è la carenza di parcheggi; coerentemente con quanto indicato l'Amministrazione Comunale ha già concluso tre Accordi di Programma, Ospedale psichiatrico Fatebenefratelli, Area ex-Gondrand e Area Fischer & Porter nelle cui convenzioni sono previste le realizzazioni di alcuni parcheggi, che non risolvono tuttavia interamente la problematica.

Proseguendo su questo filone, il Comune si è posta come obiettivo quello di realizzare un parcheggio d'interscambio localizzato a Villa Fiorita nei pressi della fermata della linea metropolitana M2, avente il duplice obiettivo di "scaricare" la quota di traffico che attualmente si riversa nel parcheggio della zona centro per utilizzare l'altra fermata della metropolitana (Cernusco s/N) e di fornire posti auto ad una zona caratterizzata da centri a destinazione terziario-direzionale, attualmente sotto dotata.

A seguito dell'opportunità offerta dai contributi regionali dell'Obiettivo 1 a valere sui fondi FRISL (Fondo di Ricostruzione per le Infrastrutture Sociali della Lombardia), stanziati in seguito all'entrata in vigore della L122/89 sui parcheggi, si è inoltrata richiesta per l'assegnazione dei contributi. La sua realizzazione avrà luogo indipendentemente dall'esito della sopracitata richiesta.

Conseguentemente alla pedonalizzazione della piazza antistante il Comune, P.za Unità d'Italia, s'intende ampliare la disponibilità di parcheggi a margine del centro storico, come indicato nel Piano dei Parcheggi di recente elaborazione. La priorità viene attribuita al parcheggio di Via Marconi, dove il progetto preliminare è già disponibile.

b) Acquisizione di aree verdi e valorizzazione del cannocchiale visivo della Villa Alari

Il territorio comunale è caratterizzato dall'attraversamento lungo l'asse est – ovest del Naviglio Martesana sul quale si è innestato il nucleo storico di antica formazione: nel corso dei secoli il centro ha mantenuto le sue caratteristiche di pregio dal momento che sono ivi ubicate ville, parchi e giardini a carattere storico – artistico - monumentale.

Tra queste troviamo per esempio la Villa Alari – Visconti di Saliceto, edificata dall'architetto Ruggeri nel 1700, che costituisce una delle più belle e meglio conservate tra le Ville lombarde, la Villa del nobile Ambrogio Uboldo, risalente al 1818, un edificio di pregevoli linee architettoniche, circondato da un parco con alberatura ultrasecolare, e molte altre edificate nei terreni limitrofi.

L'Amministrazione ha già da tempo manifestato la volontà di preservare questo patrimonio paesaggistico, ambientale e culturale, migliorandone la fruibilità e creando dei luoghi attrezzati per il tempo libero.

Nel recente Accordo di Programma siglato con la Regione Lombardia e l'Ospedale psichiatrico Fatebenefratelli, infatti, è stata stipulata una convenzione in cui il Comune ha ottenuto la cessione di aree destinate a

parco pubblico per circa 177.000 mq lungo il Naviglio, la realizzazione di aree gioco attrezzate, un sottopasso ed altri elementi che andranno a completare la pista ciclopedonale precedentemente realizzata lungo il tratto orientale dello stesso Naviglio.

Si vuole sottolineare l'intenzione di salvaguardare e valorizzare il cono ottico visivo della Villa Alari, in coerenza con il vincolo ambientale ex – lege 1497/39 posto dalla Commissione Provinciale per la tutela delle bellezze naturali, in quanto elemento di particolare pregio paesaggistico.

Gli interventi pianificati per la realizzazione del parco sopracitato, costituiscono il modello da riproporre nelle numerose aree verdi di rilevante estensione presenti nell'ambito del territorio comunale, quale il "Parco Agricolo" previsto a Nord, che dovrà connettersi al Parco del Naviglio anche attraverso itinerari ciclopedonali che si snodano sull'intero ambito cernuschese.

c) Riqualficazione delle aree degradate e dismesse

Il territorio comunale presenta un tessuto quasi completamente riqualficato ad eccezione di alcuni comparti, di rilevante estensione ubicati sia in prossimità del centro cittadino, sia in aree più periferiche che degradano l'ambiente urbano; tra cui si possono citare: l'area ArcoFalck, l'area della società Lanar e l'area ex cinema Gloria.

L'ex società ArcoFalck, specializzata nella costruzione di giocattoli (archi, biliardini, tavoli da ping – pong ecc).era situata in via Boccaccio, in prossimità della SP 121. L'attività è stata dismessa circa 5 anni fa ed ora circa 26.000 mq versano in uno stato di completo abbandono. Il PRG vigente prevede una zona omogenea D, mentre per quello adottato l'azzonamento indica una destinazione ad uso residenziale e servizi.

Il Lanificio Lanar invece si affaccia sulla SS 11 Padana Superiore; la società produce prevalentemente filati, ma diversamente dall'area dell'ArcoFalck precedentemente citata, l'attività è dismessa all'80%.

La proprietà ha tuttavia manifestato l'intenzione di trasferirsi in quanto l'attuale ubicazione non consente nessuna possibilità di ampliamento ma soprattutto di riqualficare la produzione. Lo strumento di pianificazione comunale, sia vigente sia adottato, infatti, identifica l'ambito in analisi come area a prevalente destinazione residenziale.

Situata al margine orientale del centro cittadino, lungo l'asse di penetrazione della via Leonardo Da Vinci, nei pressi di P.za Risorgimento, si trova l'area dell'ex cinema Gloria. L'edificio ospitava una sala cinematografica con una capienza approssimativa di 250 persone; ma l'inadeguatezza della struttura ha portato alla diminuzione della fruizione fino a decretarne la chiusura circa cinque anni fa; per il suo stato di degrado e. per la sua ubicazione necessita di un'opportuna trasformazione.

Occorre altresì rilevare che sul territorio comunale esistono attualmente un cinema ed un teatro attrezzato anche per le proiezioni cinematografiche, ma entrambi presentano problemi di accessibilità, di parcheggio e di ridotta capienza.

Data l'esigenza che la cittadinanza ed i comuni limitrofi manifestano per questo servizio, è in fase di studio la possibilità di prevedere l'insediamento di un'attrezzatura polifunzionale in grado di rispondere ai suddetti bisogni.

d) Rilocalizzazione e/o ampliamenti di servizi irrazionalmente dislocati

Dall'analisi della dotazione dei servizi riportata in questo documento, si evince che alcuni di essi (la scuola di P.za Unità d'Italia ne costituisce un evidente esempio) sono localizzati in prossimità del centro cittadino generando problemi di intralcio alla circolazione, già difficile, oltre a penalizzare gli abitanti che risiedono nelle aree più periferiche, di nuova edificazione. Da un primo esame le necessità di rilocalizzazione più impellenti risultano rappresentate dalle scuole dell'obbligo e dalla Caserma dei Carabinieri. Di quest'ultima il nuovo ambito d'intervento è già stato individuato ed è in corso l'iter progettuale; mentre per la problematica scolastica si ipotizza lo spostamento della scuola media di P.za Unità d'Italia per la quale è attualmente in corso lo studio di prefattibilità.

e) Recupero del patrimonio residenziale comunale e nuovi insediamenti

Il recupero del patrimonio immobiliare ha sempre costituito un obiettivo primario di tutte le Amministrazioni che si sono susseguite negli anni; sono stati realizzati più di 40 piani di recupero a partire dagli anni ottanta, che hanno bonificato quasi l'80% delle costruzioni vetuste.

Per quanto riguarda le aree individuate ai sensi della L. 167/62, le volumetrie individuate dal PRG vigente e dal Piano Consortile per l'Edilizia Economica Popolare sono state interamente realizzate.

All'interno del territorio comunale sono localizzate tutte le diverse tipologie edilizie afferenti le tipizzazioni di edificazione pubblica indicate dalla legge: edilizia agevolata, convenzionata e sovvenzionata, realizzate sia dal Comune sia dagli Enti pubblici preposti.

E' stata inoltrata alla Regione Lombardia la richiesta di sovvenzione per un PRU relativo alla riqualificazione delle case comunali di via Trento – ang. Via Briantea, collegato alla proprietà privata localizzata in Via Verdi (immobile ex – Lorioli); conseguentemente all'ammissibilità al finanziamento, avvenuto il 17 dicembre 1999, l'Amministrazione, di

concerto con i soggetti privati interessati, ha avviato le procedure ai fini dell'edificazione delle opere.

Il comune, proprietario di oltre 220 alloggi, intende pertanto perseguire il recupero del proprio patrimonio immobiliare.

La tipologia prevalente dell'edificato corrisponde a quella di villette bi/trifamiliari o di piccoli condomini di tre o quattro piani, tranne qualche piccola parte del territorio comunale in cui si trovano condomini pluripiano (oltre 5 piani), ma che corrispondono, in ogni caso all'eccezione.

Il fabbisogno di edilizia residenziale determinata dalle dinamiche evolutive della popolazione residente, oltre alla costante immigrazione dai comuni limitrofi, non si è arrestata; di conseguenza permane l'obiettivo di reperire ulteriori abitazioni, mantenendo la consolidata tipologia costruttiva che impartisce al territorio la particolare connotazione di cittadina ad alta qualità della vita.

f) Incremento delle strutture sportive comunali

Le attività di sostegno, di patrocinio alle società sportive ed agli eventi organizzati nel corso degli anni precedenti, in particolar modo per quanto riguarda la promozione dello sport nelle scuole, hanno sempre riscontrato ampi consensi cittadini, segno di un'esigenza entrata ormai a far parte dei bisogni quotidiani.

L'Amministrazione ha già predisposto, in conseguenza di ciò, i progetti preliminari relativi alla realizzazione del Palazzetto, un complesso sportivo costituito da due palestre polifunzionali, di cui una dotata di tribune spettatori per circa 300 persone, sito in via Buonarroti.

Si vuole continuare la costante promozione delle attività sportive, anche a livello extracomunale (in collaborazione con la Provincia di Milano) da attuarsi, inoltre, attraverso la costruzione di un complesso sportivo dotato di palestre ed un palazzetto dello sport in grado di accogliere sia manifestazioni sportive, anche di livello internazionale, sia eventi di altra natura.

Il club di Hockey su prato, ospitato nell'attuale sede di via Boccaccio, gode di fama internazionale e necessita di uno spazio attrezzato adatto a competizioni di alto contenuto agonistico, in grado di accogliere il numeroso pubblico extra territoriale, che inevitabilmente tali manifestazioni richiamano.

g) Recupero e valorizzazione culturale della Vecchia Filanda

La tradizione culturale e lo stato di conservazione dell'ampio patrimonio storico testimoniano l'importanza e l'attenzione che il comune dedica alla tematica. Su questa linea s'innesta la volontà di recuperare, a scopo

culturale, un'importante testimonianza della realtà industriale ottocentesca: la Vecchia Filanda.

Nata nel 1685 come "Casa da Nobile" dei marchesi Rovida, subisce una profonda trasformazione nell'Ottocento quando, seguendo una comune tendenza lombarda verso l'industrializzazione, verrà insediato al suo interno l'opificio.

La filanda Gavazzi impiegava 106 persone ed era la più importante di Cernusco sia per la quantità della produzione, sia per la sua varietà: vi si produceva seta filata, in trama ed in organzino.

La configurazione edilizia dell'edificio è tipica dell'Ottocento: la ritroviamo, infatti, riportata dettagliatamente in un manuale di costruzione del 1885. I capannoni con tetto a *shed*, illuminati dall'alto mediante una fascia vetrata esposta a nord in modo da consentire lo sviluppo della fabbrica in orizzontale, ne fanno un chiaro esempio di archeologia industriale da salvaguardare.

L'obiettivo, definito prioritario per l'Amministrazione, è quello di risanare gli edifici creando degli spazi fruibili al grande pubblico; si sottolinea che adiacente all'area si trova il parco Carlo Trabattoni, recentemente recuperato, all'interno del quale è stato allestito uno spazio attrezzato per manifestazioni all'aperto.

A seguito di un concorso pubblico di progettazione è stato conferito l'incarico del progetto edilizio che ha già visto la conclusione della fase definitiva ed ora si appresta a terminare quella esecutiva

6 Standard qualitativo e norme tecniche

La grande novità introdotta dalla legge regionale 9/99 è costituita dallo standard qualitativo, la possibilità cioè di eseguire infrastrutture d'interesse pubblico, anche a gestione privata, in luogo della cessione gratuita di aree o della monetizzazione per il mancato reperimento degli standard urbanistici ai sensi della l.r. 60/77, nonché della l.r. 51/75.

L'accezione in cui si deve cogliere l'innovazione, consiste nel fatto che "il rispetto della dotazione minima richiesto dalle leggi testé citate deve essere verificato in relazione ai pesi insediativi ed alla capacità teorica aggiuntivi, introdotti dal programma integrato rispetto a quelli esistenti".

Troppo spesso infatti, i comuni diventavano proprietari di aree senza avere poi le risorse tecniche ed economiche per realizzare opere pubbliche.

Questa Amministrazione intende utilizzare l'opportunità offerta allo scopo di rendere più flessibile lo strumento pianificatorio comunale, venendo incontro alle esigenze degli operatori e realizzando nel contempo opere d'interesse pubblico che migliorino la dotazione dei servizi per il cittadino ed accrescano ulteriormente la qualità della vita della realtà cernuschese, richiedendo, per i nuovi interventi, una quota di aree a standards che garantiscano l'effettiva qualità delle aree e non la quantità.

La valutazione del programma verrà effettuata privilegiando quelli che risultano conformi alle indicazioni contenute nel presente documento, che offrano la possibilità di realizzare, come standards qualitativo, opere pubbliche al servizio della cittadinanza (si veda il paragrafo **5 Obiettivi dell'Amministrazione**, di pag. 6), la possibilità di razionalizzazione le infrastrutture ecc; verranno prese in considerazione anche le proposte difformi dal Documento d'Inquadramento, purchè adeguatamente motivate.

Cernusco sul Naviglio è una realtà territoriale anomala rispetto al resto dei comuni di prima e seconda cintura del capoluogo milanese in quanto, pur avendo subito una forte immigrazione negli anni settanta ed assestata solo negli anni più recenti, ha mantenuto una dotazione di standards di gran lunga superiore a quelli richiesti ai sensi della l.r. 51/75. Il Piano Regolatore Generale vigente prevede, infatti, una dotazione di 2.900.000 mq circa di aree standards (non comprendendo quelle della zona F), a fronte di una popolazione teorica prevista di 35.600 abitanti, corrispondente ad una dotazione approssimativamente di 80 mq/ab. I piani proposti dovranno pertanto prioritariamente prevedere la cessione di aree nelle quantità minime prescritte dalla legge regionale 51/75 (26,5 mq/ab.); la restante quota, fino al raggiungimento del suddetto parametro di 80 mq/ab., dovrà essere corrisposta, invece, mediante la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche, in applicazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 4 aprile 1992, che stabilisce in £ 153.000 al mq il parametro della corresponsione monetaria.

I programmi da sottoporre agli uffici comunali dovranno indicare il corretto inserimento del progetto all'interno del contesto ambientale e territoriale, da esplicitarsi attraverso un planivolumetrico ed una relazione che evidenzi le logiche insediative proposte, sia dal punto di vista dimensionale e funzionale, sia dal punto di vista della dotazione urbanizzativa.

Le modalità edificatorie saranno valutate ed analizzate in funzione dell'intervento, tuttavia dovranno essere rispettati alcuni parametri:

1. per le aree di trasformazione non si dovrà superare un $I_t = 0,6$ mq/mq
2. nel caso di interventi in cui la destinazione residenziale sia maggiore del 50% della SLP totale, almeno il 20 % della volumetria residenziale dovrà essere riservato all'edilizia convenzionata. ad un prezzo di convenzione fisso.
3. tali indici non si applicano ai programmi integrati il cui ambito d'intervento ricade in zona A o nelle immediate adiacenze, così come

definito dal D.M. 1444 del 2 aprile 1968, per i quali i proponenti dovranno dimostrare la sua integrazione con il contesto storico, urbanistico ed ambientale;

4. la dotazione minima di standards richiesta ai sensi della l.r. 51/75 dovrà essere reperita, ove possibile, all'interno dell'ambito d'intervento; lo standard qualitativo richiesto, invece, corrisposto mediante la realizzazione di opere pubbliche al servizio della cittadinanza, concorrenti al raggiungimento degli obiettivi dell'Amministrazione (si veda il paragrafo 5) o da monetizzarsi, verrà stimato per un importo di £ 80.000 al mc d'intervento afferente alla funzione sia residenziale sia integrativa ad essa;
5. nel caso d'interventi di trasformazione in cui è prevista la destinazione terziario-commerciale, lo standard qualitativo richiesto, corrisposto mediante la realizzazione di opere pubbliche al servizio della cittadinanza o da monetizzarsi, verrà stimato per un importo di £ 240.000 al mq;
6. le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per il computo delle infrastrutture pubbliche realizzate, dovranno essere calcolate sulla base dei prezzi unitari indicati dal bollettino vigente della Camera di Commercio, abbattuti del 20%.

I proponenti possono presentare progetti comportanti modifiche ai suddetti indici e criteri illustrati nel presente documento purchè essi vengano adeguatamente motivati.

7 Norme di attuazione dei Programmi Integrati d'Intervento

Gli interventi disciplinati dalla legge regionale n. 9/99, devono necessariamente prevedere, ai sensi dell'art. 2 comma 2, la compresenza di almeno due dei seguenti elementi:

1. "pluralità di destinazioni e di funzioni", comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturale e paesistica" anche relative alla medesima categoria urbanistica (esempio, per quanto riguarda il primo caso, compresenza della destinazione terziaria e residenziale e tra le funzioni per esempio direzionale, ricettivo oppure edilizia libera, convenzionata, economica popolare per le destinazioni edilizie ecc.)
2. "compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate": possono dunque essere comprese nel programma diverse tipologie d'intervento tra cui edificazione a corte, a schiera ecc. con ambiti di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia, recupero ecc.

3. “rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell’ambito urbano”; la valutazione vertirà sulla qualità dell’intervento, non sulla dimensione; il programma dovrà essere in grado di integrare le necessità di servizi, di riqualificare l’ambito d’intervento e/o di migliorarne le caratteristiche ambientali.

I programmi integrati aventi come ambito d’intervento le zone agricole, costituiranno oggetto di analisi purchè abbiano ad oggetto il recupero del patrimonio edilizio esistente e/o l’area risulti abbandonata o ritirata dalla produzione.

Nel caso in cui non sia possibile reperire la dotazione degli standards urbanistici richiesti all’interno del comparto oggetto del programma integrato, è possibile cedere aree esterne al perimetro purchè siano funzionalmente collegate all’intervento, ferma restando la necessità di garantire all’interno dell’ambito interessato i quantitativi minimi, funzionali a soddisfare le esigenze primarie ivi sorte.

Nel rispetto delle norme sopra indicate, l’amministrazione prediligerà gli interventi che oltre a risultare coerenti con gli obiettivi indicati saranno dotati dei seguenti requisiti:

- la realizzazione di servizi ed infrastrutture che soddisfino le esigenze di preminente interesse pubblico, localizzate in aree attualmente sotto dotate, anche in collaborazione con altri proponenti di differenti programmi integrati;
- l’ipotesi di gestione dei servizi creati ad opera di associazioni onlus (Organizzazioni non lucrative d’utilità sociale).

8 Modalità di approvazione

I programmi integrati, sia d’iniziativa privata che pubblica, seguiranno un iter differenziato in funzione della loro coerenza con la strumentazione urbanistica vigente:

- a) per i programmi conformi la procedura prevede una fase di adozione da parte della Giunta Comunale, a cui è necessario fornire adeguata pubblicità: l’atto deve essere depositato nella segreteria comunale per almeno 15 giorni e l’avviso, oltre alla pubblicazione all’albo pretorio, deve essere comunicato attraverso almeno un quotidiano locale;

- b) nel caso di programmi non conformi al PRG, ma rientranti nelle categorie previste dalla L.R. 23/97 si seguono le procedure indicate da quest'ultima;
- c) per quei programmi, invece, che necessitano di una variante urbanistica o la cui realizzazione richieda l'apporto e le sinergie di diversi operatori sia pubblici sia privati, è facoltà del Sindaco promuovere un Accordo di Programma. Nel caso di variante la deliberazione di ratifica deve essere effettuata dal Consiglio comunale che provvederà, contemporaneamente, alla presa d'atto delle controdeduzioni formulate dal Comitato costituito per l'Accordo di Programma.

Si vuole ulteriormente sottolineare che le linee guida indicate nel presente documento, espressione degli indirizzi di programmazione territoriale comunale, non costituiscono un vincolo ma solo un elemento di sintesi delle istanze sorte dal substrato locale e che come tali possono subire modificazioni alla luce di sopravvenienti esigenze scaturite dalla rapida evoluzione del sistema socio-economico.