

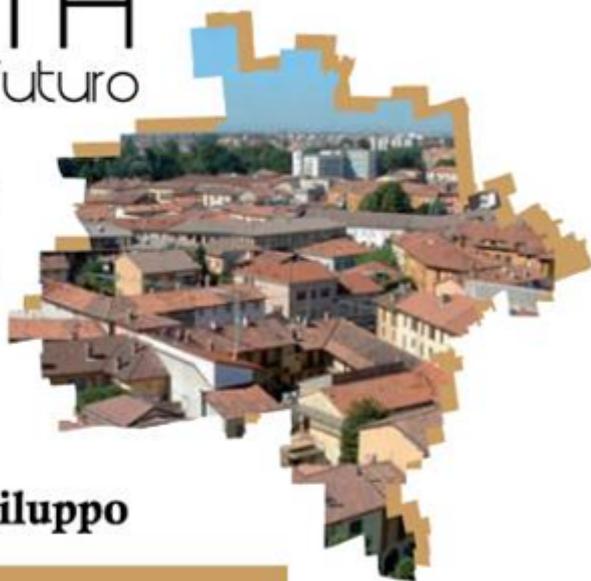
# INCONTRI TEMATICI CON I CITTADINI

## LA CITTA'

tra presente e futuro

Martedì 18  
novembre  
ore 21.00

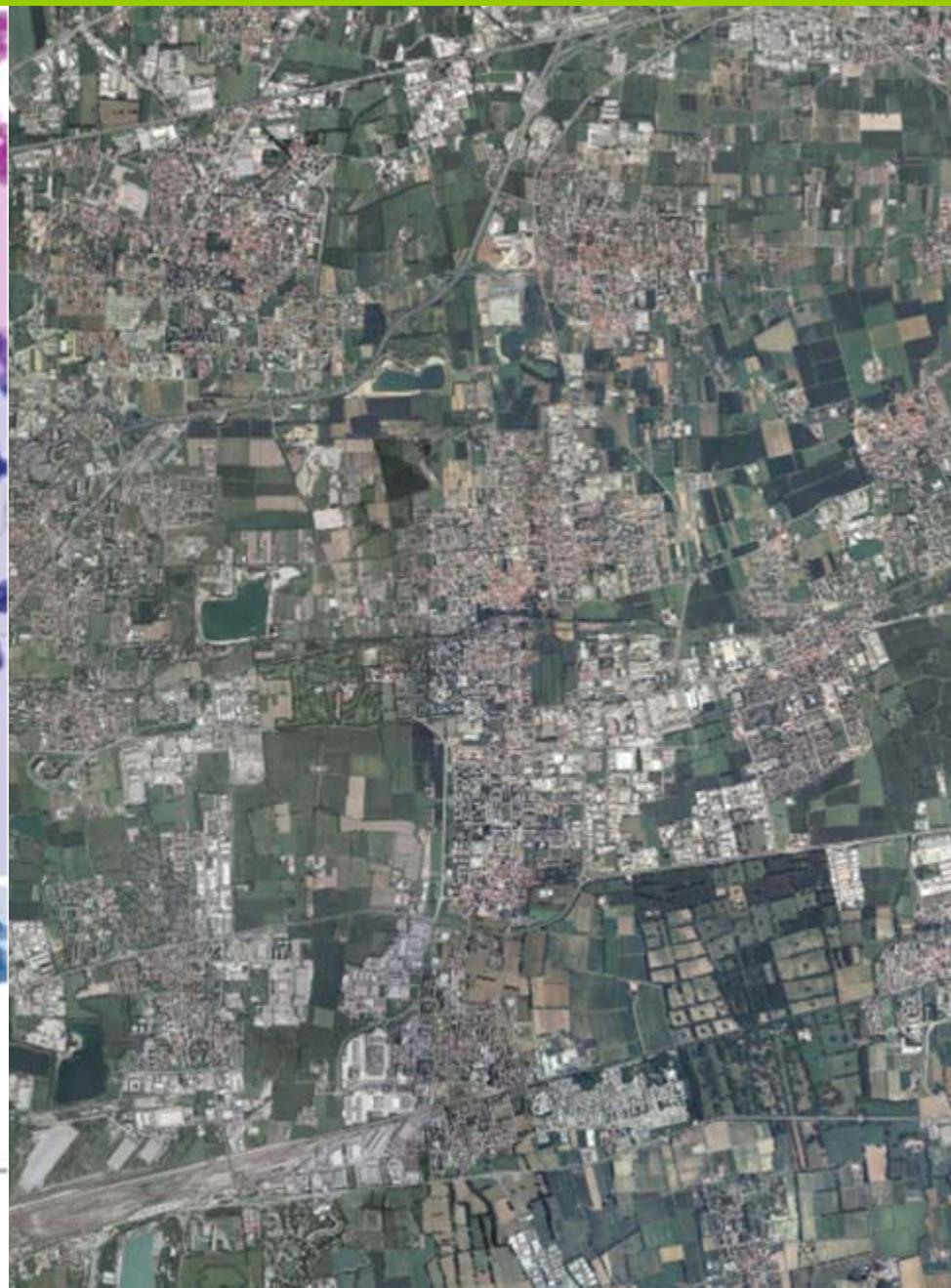
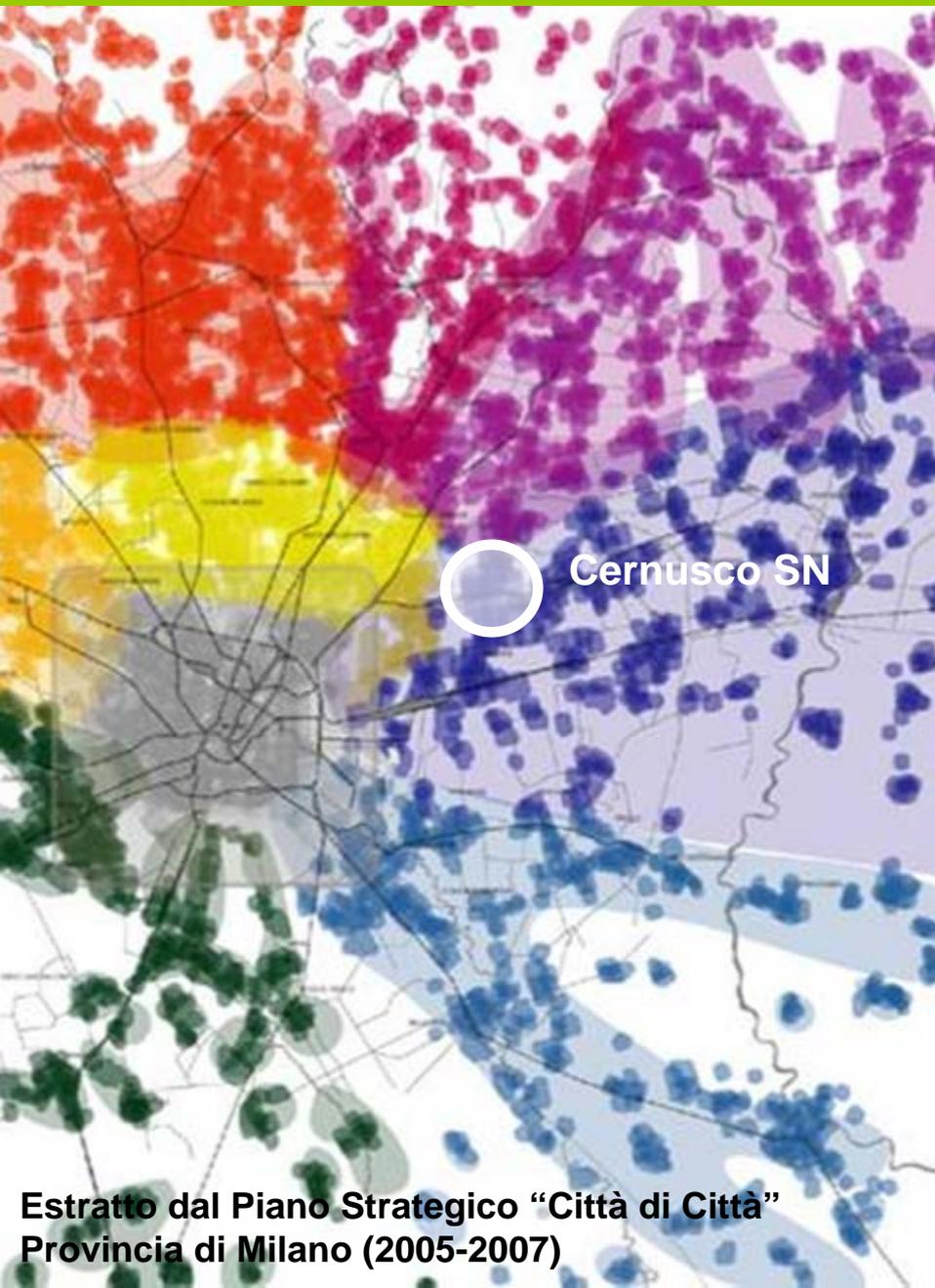
**L'eredità del PRG  
e le alternative di sviluppo**



## indice

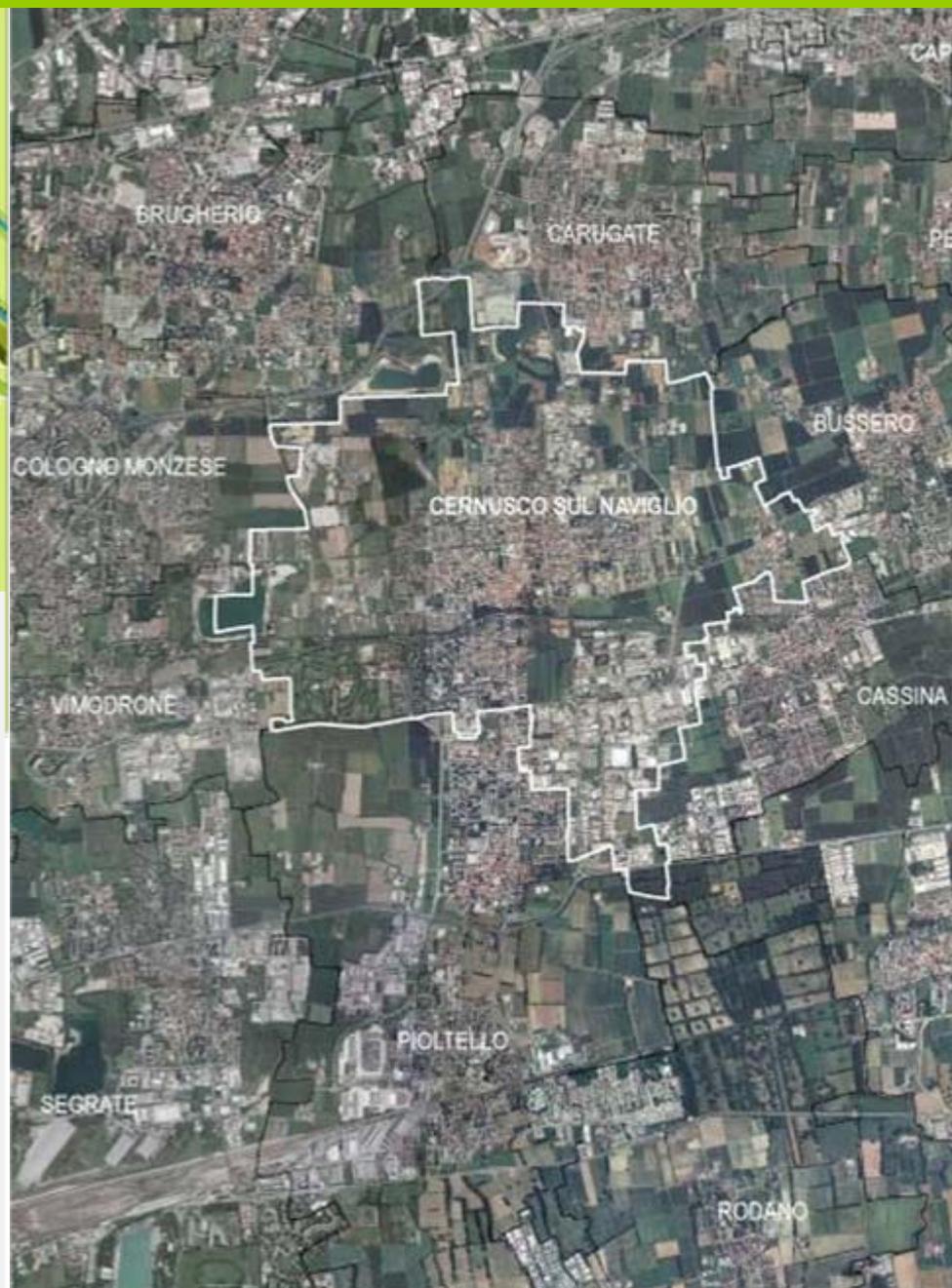
- Cernusco: com'è fatta la città, come cambia la città
  - parti di città / regole
- Gli effetti e l'eredità del Prg vigente
- I cambiamenti degli ultimi dieci anni:
  - progetti in continuità, di rottura, in sospeso
- I cambiamenti in corso: voci della città / gli scenari
- Discussione

# La città di Cernusco sul Naviglio



**Estratto dal Piano Strategico "Città di Città"  
Provincia di Milano (2005-2007)**

# La città di cernusco sul naviglio

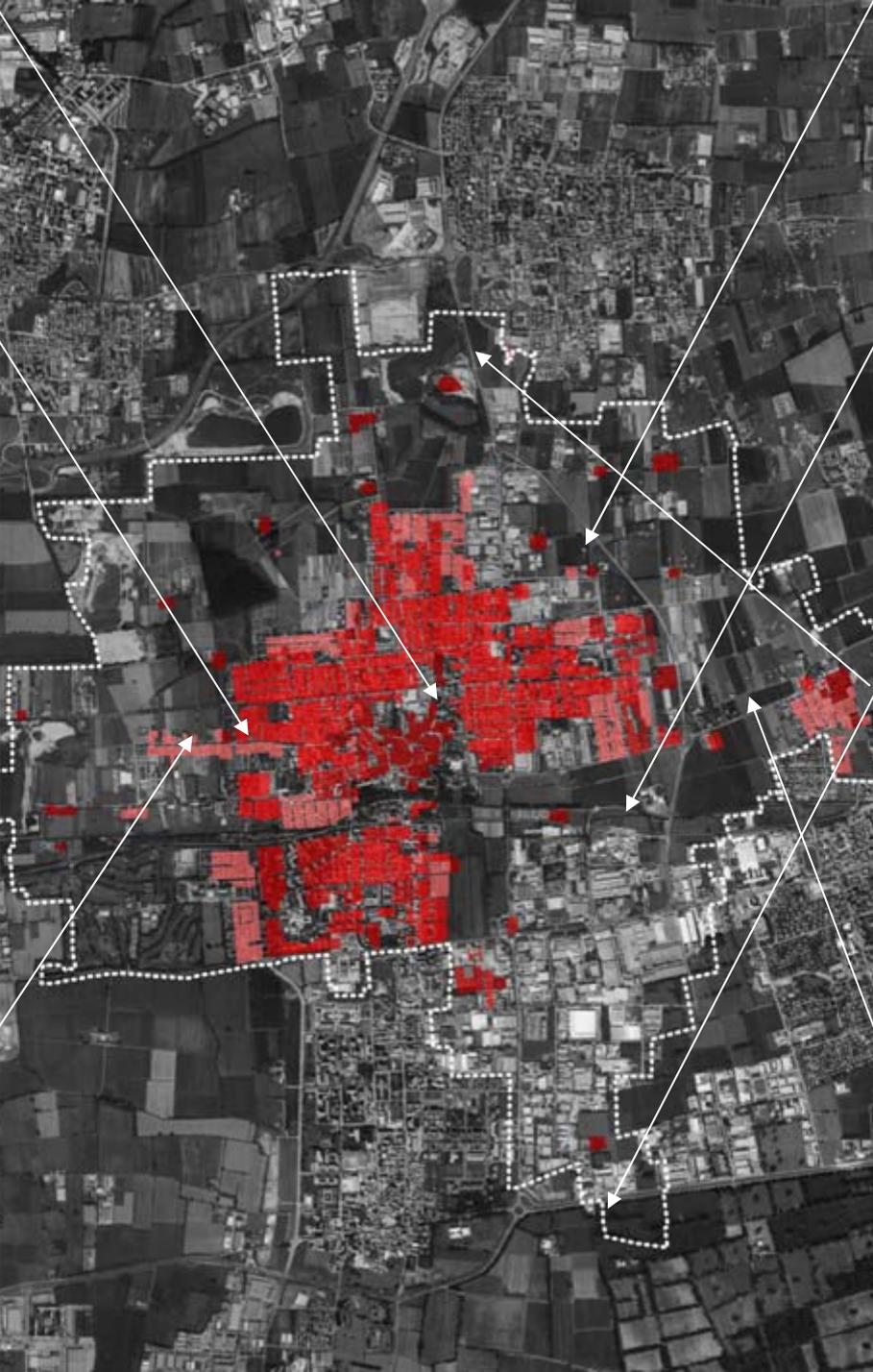


Estratti dal Piano d'Area "Adda - Martesana" Provincia di Milano (2003-2007)





**Zona omogenea A**  
(centro storico e i nuclei di interesse storico artistico ambientale)  
si mantengono i parametri esistenti salvo Piano Attuativo



## Zona omogenea A

(centro storico e i nuclei di interesse storico artistico ambientale)

si mantengono i parametri esistenti salvo Piano Attuativo

## Zona omogenea B

(parti prevalentemente a residenza totalmente o parzialmente edificate)

### -B1 - zona estensiva

Indice fondiario: max 1,3mc/mq

Rapporto copertura: 25%

Altezza max: 10,00 m

### -B2 - zona semiintensiva

Indice fondiario: max 2mc/mq

Rapporto copertura: 40%

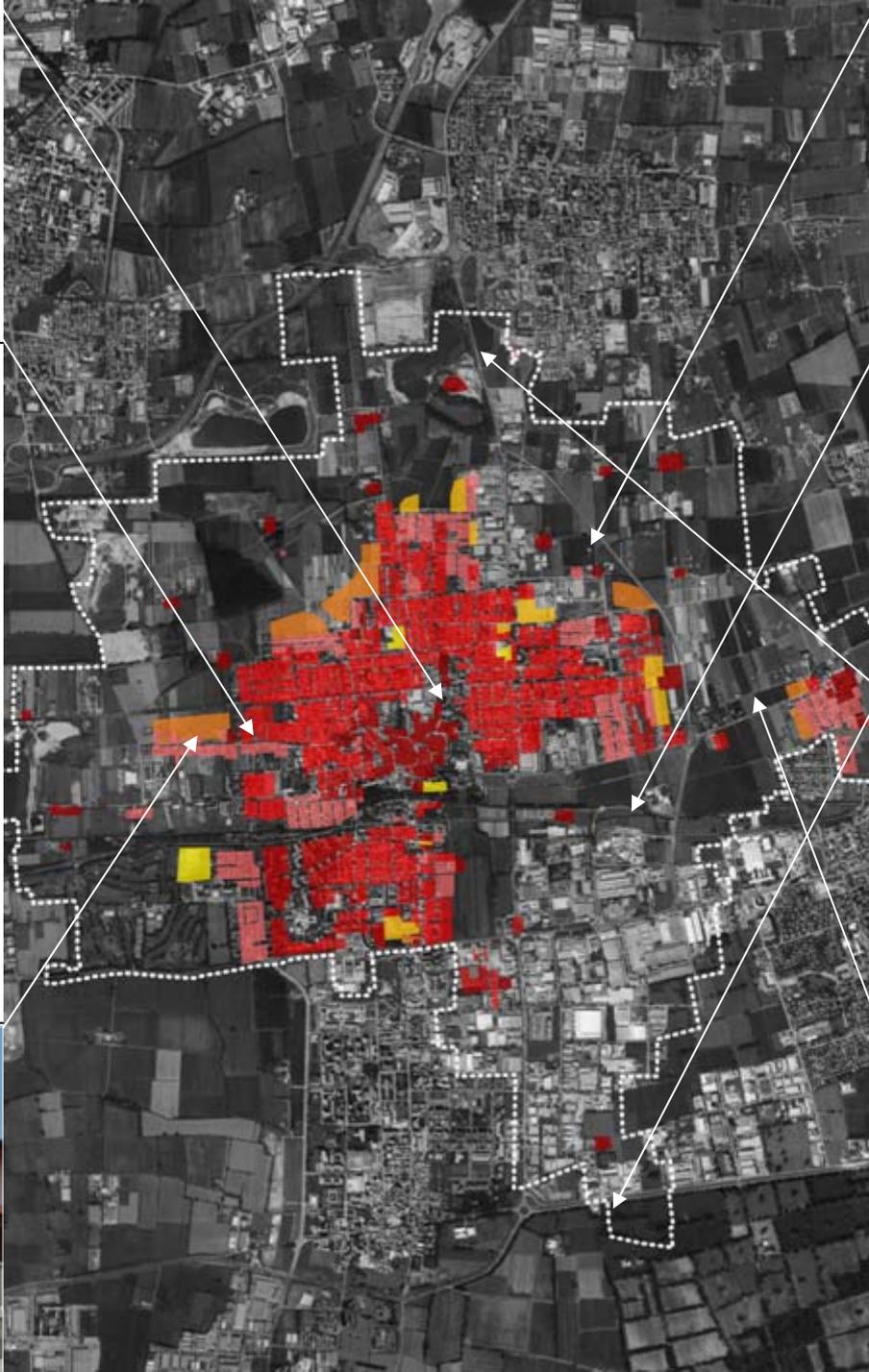
Altezza max: 12,50 m

### -B3 - zona intensiva

Indice fondiario: max 3mc/mq

Rapporto copertura: 60%

Altezza max: 15,50 m



## Zona omogenea A

(centro storico e i nuclei di interesse storico artistico ambientale)

si mantengono i parametri esistenti salvo Piano Attuativo

## Zona omogenea B

(parti prevalentemente a residenza totalmente o parzialmente edificate)

-B1 - zona estensiva

Indice fondiario: max 1,3mc/mq

Rapporto copertura: 25%

Altezza max: 10,00 m

-B2 - zona semiintensiva

Indice fondiario: max 2mc/mq

Rapporto copertura: 40%

Altezza max: 12,50 m

-B3 - zona intensiva

Indice fondiario: max 3mc/mq

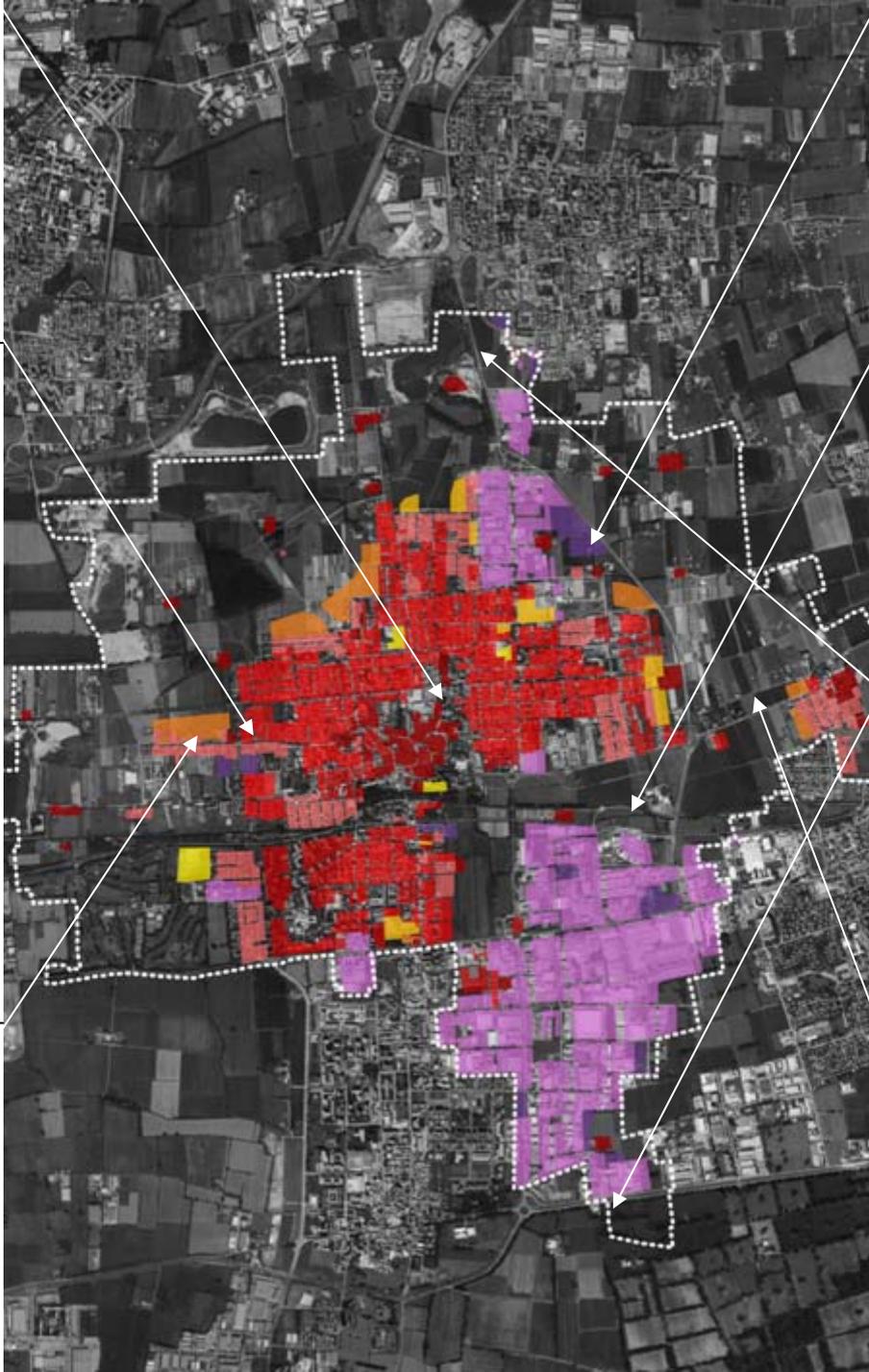
Rapporto copertura: 60%

Altezza max: 15,50 m

## Zona omogenea C

(parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali futuri o in corso di attuazione)

modalità d'intervento:  
Piano Attuativo



## Zona omogenea A

(centro storico e i nuclei di interesse storico artistico ambientale)

si mantengono i parametri esistenti salvo Piano Attuativo

## Zona omogenea B

(parti prevalentemente a residenza totalmente o parzialmente edificate)

-B1 - zona estensiva

Indice fondiario: max 1,3mc/mq

Rapporto copertura: 25%

Altezza max: 10,00 m

-B2 - zona semiintensiva

Indice fondiario: max 2mc/mq

Rapporto copertura: 40%

Altezza max: 12,50 m

-B3 - zona intensiva

Indice fondiario: max 3mc/mq

Rapporto copertura: 60%

Altezza max: 15,50 m

## Zona omogenea C

(parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali futuri o in corso di attuazione)

modalità d'intervento:  
Piano Attuativo

## Zona omogenea D

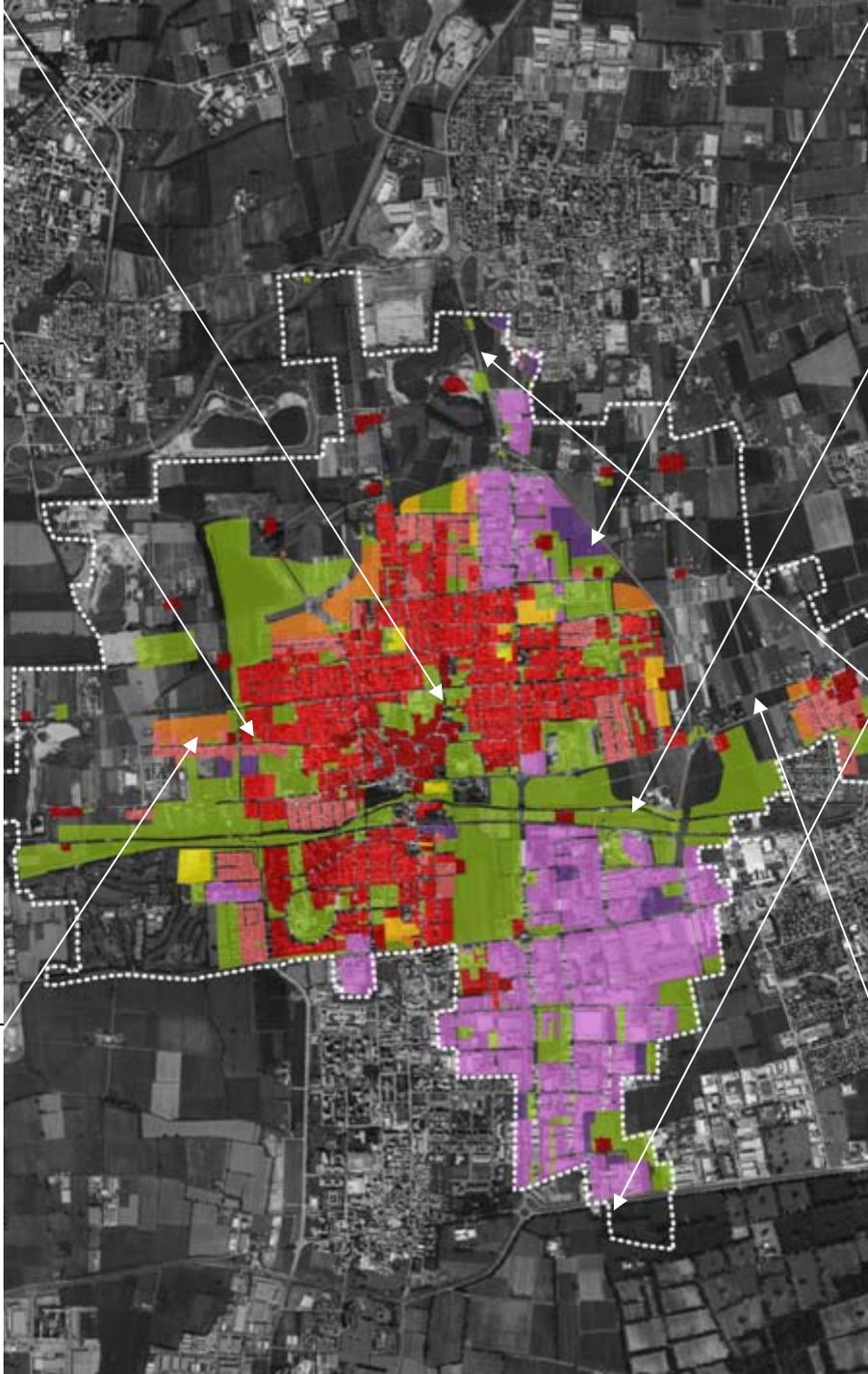
(parti destinate ad attività produttive direzionali e commerciali)

Utilizzaz.Fondiarria: 1mq/mq

Rapporto copertura: 60% D1

50% D2

Altezza max: 12 m (salvo PA)



**Zona omogenea A**  
(centro storico e i nuclei di interesse storico artistico ambientale)

si mantengono i parametri esistenti salvo Piano Attuativo

**Zona omogenea B**  
(parti prevalentemente a residenza totalmente o parzialmente edificate)

- B1 - zona estensiva  
Indice fondiario: max 1,3mc/mq  
Rapporto copertura: 25%  
Altezza max: 10,00 m
- B2 - zona semiintensiva  
Indice fondiario: max 2mc/mq  
Rapporto copertura: 40%  
Altezza max: 12,50 m
- B3 - zona intensiva  
Indice fondiario: max 3mc/mq  
Rapporto copertura: 60%  
Altezza max: 15,50 m

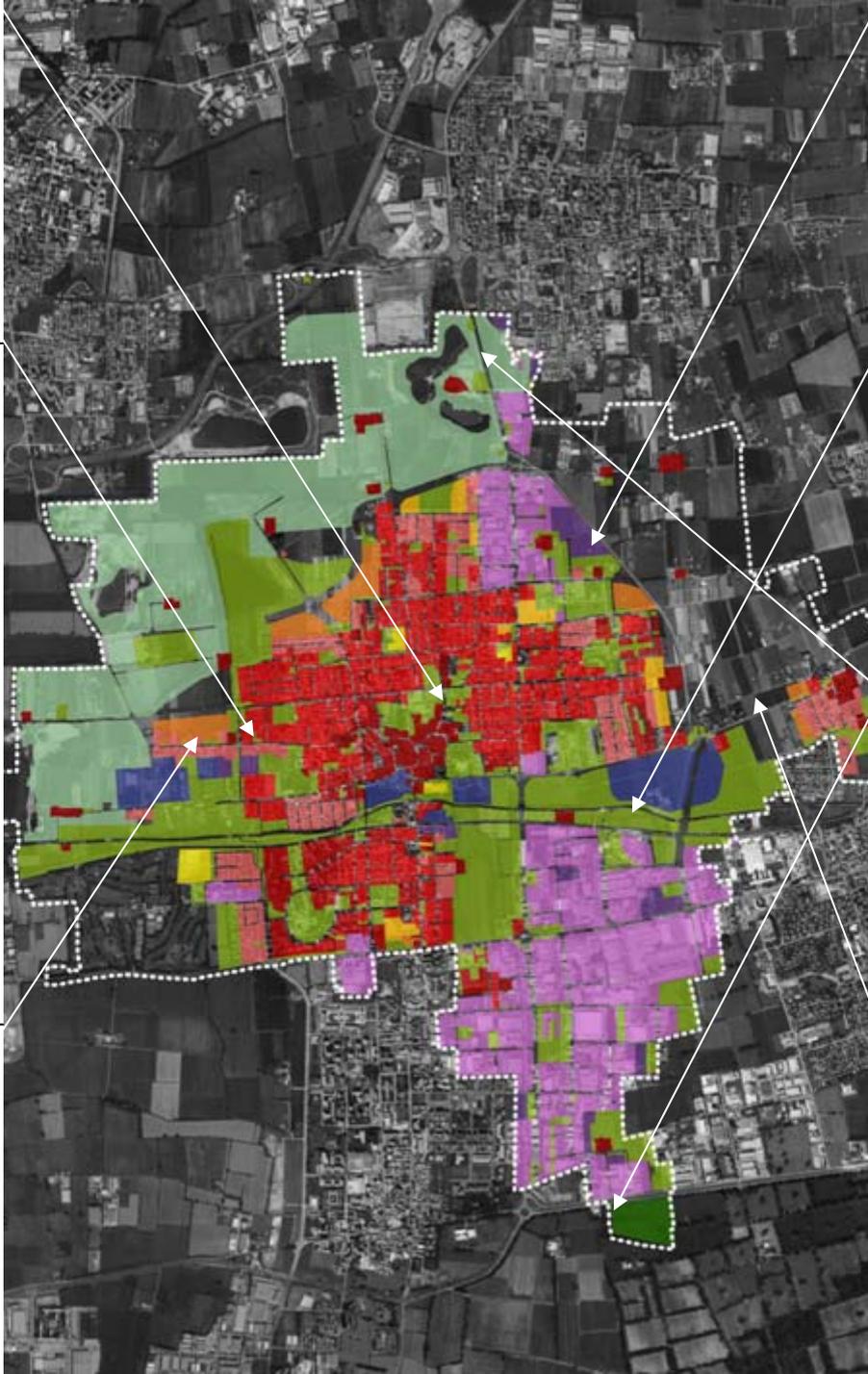
**Zona omogenea C**  
(parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali futuri o in corso di attuazione)

modalità d'intervento:  
Piano Attuativo

**Zona omogenea D**  
(parti destinate ad attività produttive direzionali e commerciali)

Utilizzaz.Fondiarria: 1mq/mq  
Rapporto copertura: 60% D1  
50% D2  
Altezza max: 12 m (salvo PA)

**Aree Standard**  
(Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a livello comunale, al servizio di insediamenti residenziali, produttivi, direzionali o commerciali)  
Alcune aree inamovibili, altre dislocabili rispetto al perimetro del PA



## Zona omogenea A

(centro storico e i nuclei di interesse storico artistico ambientale)

si mantengono i parametri esistenti salvo Piano Attuativo

## Zona omogenea B

(parti prevalentemente a residenza totalmente o parzialmente edificate)

-B1 - zona estensiva

Indice fondiario: max 1,3mc/mq

Rapporto copertura: 25%

Altezza max: 10,00 m

-B2 - zona semiintensiva

Indice fondiario: max 2mc/mq

Rapporto copertura: 40%

Altezza max: 12,50 m

-B3 - zona intensiva

Indice fondiario: max 3mc/mq

Rapporto copertura: 60%

Altezza max: 15,50 m

## Zona omogenea C

(parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali futuri o in corso di attuazione)

modalità d'intervento:  
Piano Attuativo

## Zona omogenea D

(parti destinate ad attività produttive direzionali e commerciali)

Utilizzaz.Fondiarria: 1mq/mq

Rapporto copertura: 60% D1

50% D2

Altezza max: 12 m (salvo PA)

## Aree Standard

(Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a livello comunale, al servizio di insediamenti residenziali, produttivi, direzionali o commerciali)

Alcune aree inamovibili, altre dislocabili rispetto al perimetro del PA

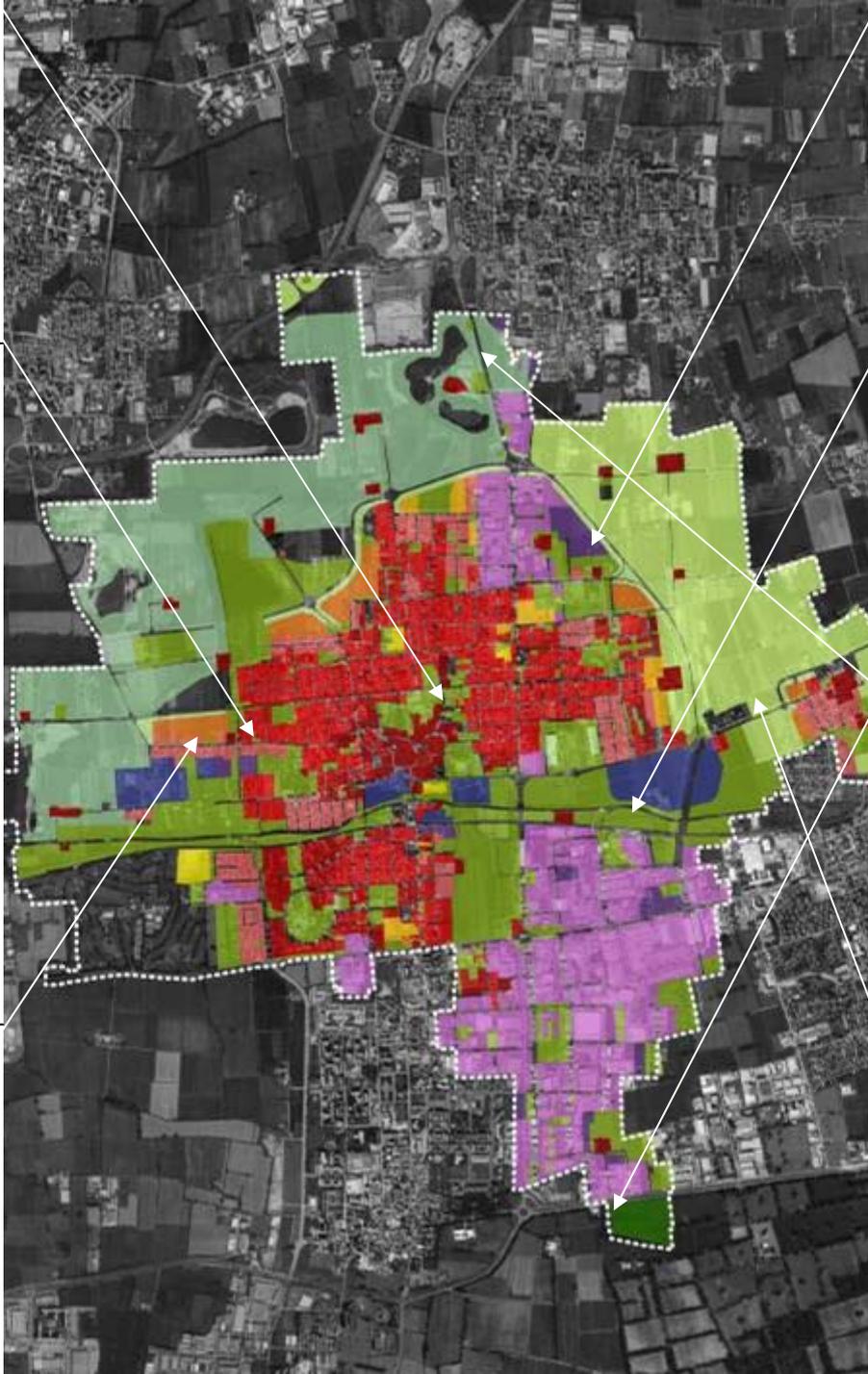
## Zona omogenea F

(parti destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale)

F1 attrezzatura ed impianti per l'istruzione, sanità ed assistenza

F2 parco territoriale

F3 Parco Sud



## Zona omogenea A

(centro storico e i nuclei di interesse storico artistico ambientale)

si mantengono i parametri esistenti salvo Piano Attuativo

## Zona omogenea B

(parti prevalentemente a residenza totalmente o parzialmente edificate)

### -B1 - zona estensiva

Indice fondiario: max 1,3mc/mq

Rapporto copertura: 25%

Altezza max: 10,00 m

### -B2 - zona semiintensiva

Indice fondiario: max 2mc/mq

Rapporto copertura: 40%

Altezza max: 12,50 m

### -B3 - zona intensiva

Indice fondiario: max 3mc/mq

Rapporto copertura: 60%

Altezza max: 15,50 m

## Zona omogenea C

(parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali futuri o in corso di attuazione)

modalità d'intervento:  
Piano Attuativo

## Zona omogenea D

(parti destinate ad attività produttive direzionali e commerciali)

Utilizzaz.Fondiarria: 1mq/mq

Rapporto copertura: 60% D1

50% D2

Altezza max: 12 m (salvo PA)

## Aree Standard

(Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a livello comunale, al servizio di insediamenti residenziali, produttivi, direzionali o commerciali)

Alcune aree inamovibili, altre dislocabili rispetto al perimetro del PA

## Zona omogenea F

(parti destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale)

F1 attrezzatura ed impianti per l'istruzione, sanità ed assistenza

F2 parco territoriale

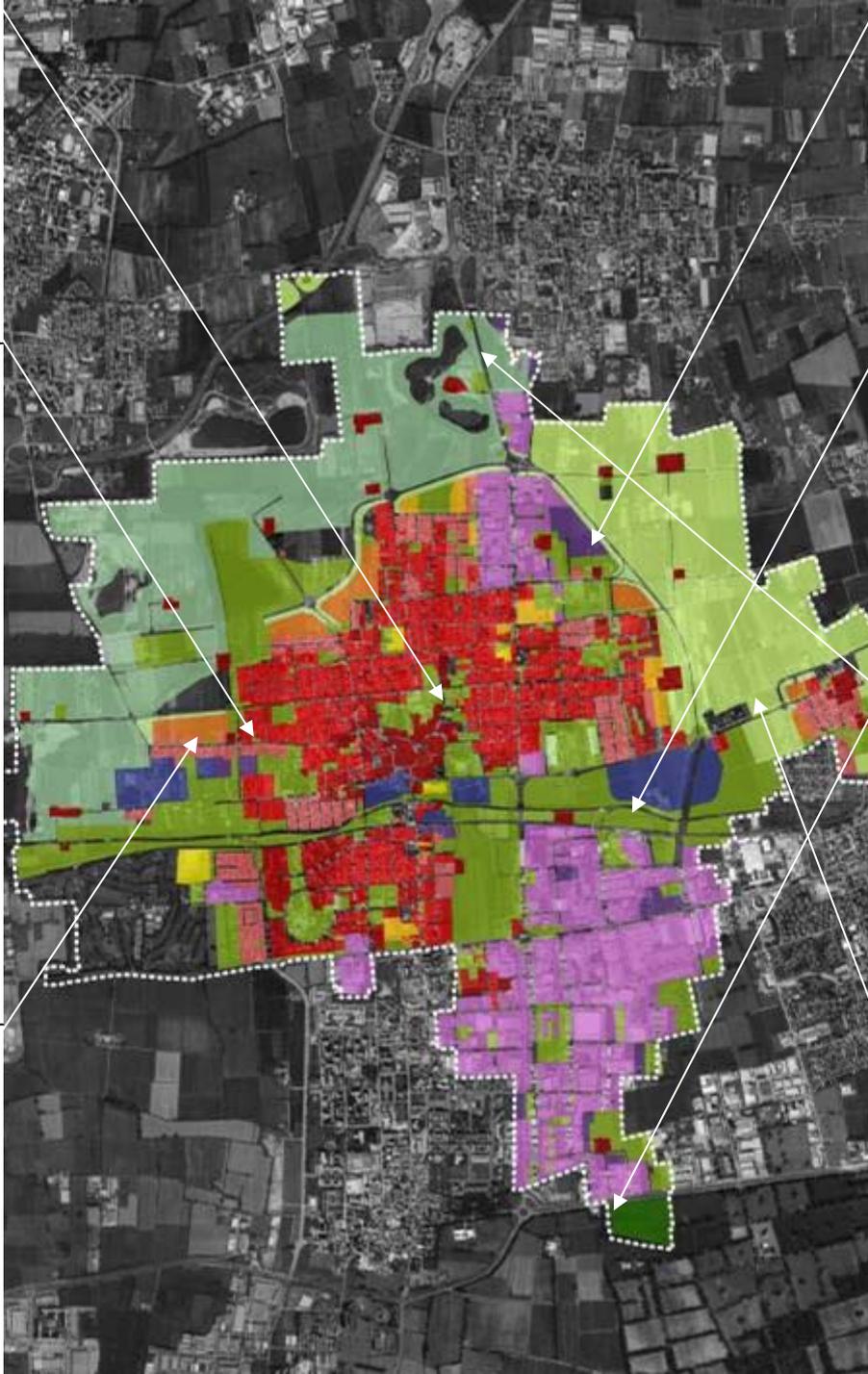
F3 Parco Sud

## Zona omogenea E

(parti destinate ad attività agricola e funzioni connesse)

-E1 agricola di produzione

-E2 agricola di forestazione e frangia con gli spazi urbani (nessuna costruzione salvo di servizio)



# La città di cernusco sul naviglio: Prg Vigente

## Legenda

**A** - Agglomerati urbani di interesse storico, artistico o ambientale

### Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente destinate alla residenza

**B1** - Estensiva a bassa densità

**B2** - Semintensiva a media densità

**B3** - Intensiva ad alta densità

### Parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali futuri o in corso di attuazione

**C1** - Espansioni consolidate o in corso di attuazione

**C2** - Nuove espansioni e riconversione

**C3** - Nuove espansioni in ambiti speciali

### Parti del territorio destinate ad attività produttive direzionali e commerciali

**D1** - di completamento

**D2** - di espansione

### Parti del territorio destinate ad attività agricole

**E1** - Agricola di produzione

**E2** - Agricola di forestazione e frangia con gli spazi urbani

### Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

**F1** - Attrezzature ed impianti per istruzione, sanità ed assistenza

**F2** - Parco territoriale

**F3** - Parco Agricolo Sud Milano

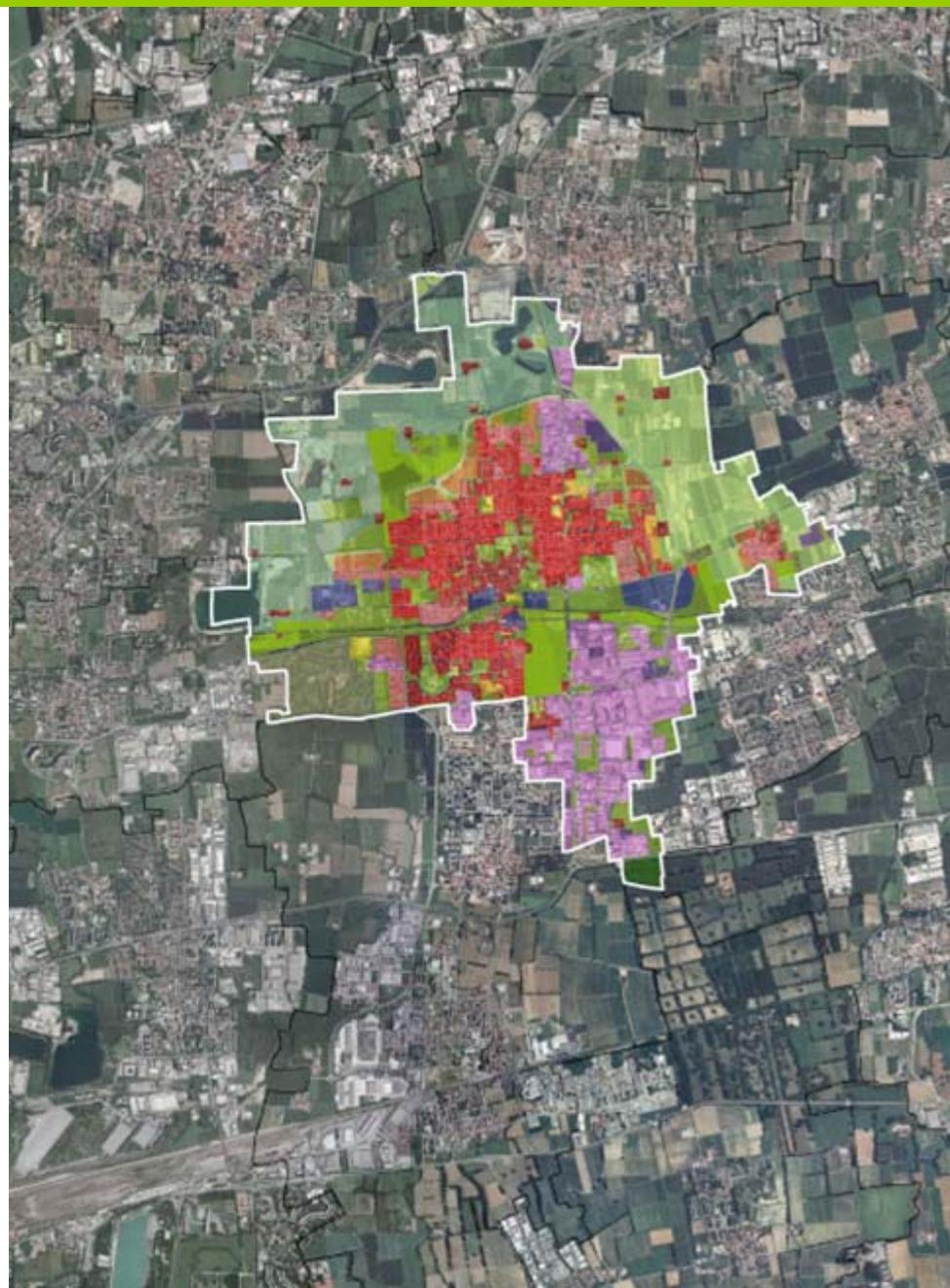
### Area Standard per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a livello comunale

**Area Standard**  
(istruzione, interesse collettivo, Verde collettivo, Parcheggi, Interesse Collettivo Religioso, Standard per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a servizio degli insediamenti produttivi D1 e D2)

Cimitero

**IT** - Aree riservate alle Attrezzature o Impianti Tecnologici

Canali, Rogge, Specchi d'acqua



# Comparti PA/AS e relativi ambiti speciali AS

I meccanismi del piano:

L'Amministrazione comunale ha avuto la possibilità di reperire grandi **dotazioni di spazi pubblici** attraverso un meccanismo di incentivazione volumetrica che consente l'edificazione di cubature aggiuntive attraverso il reperimento di aree a standard esterne ai PA fra quelle indicate dal PRG vigente.

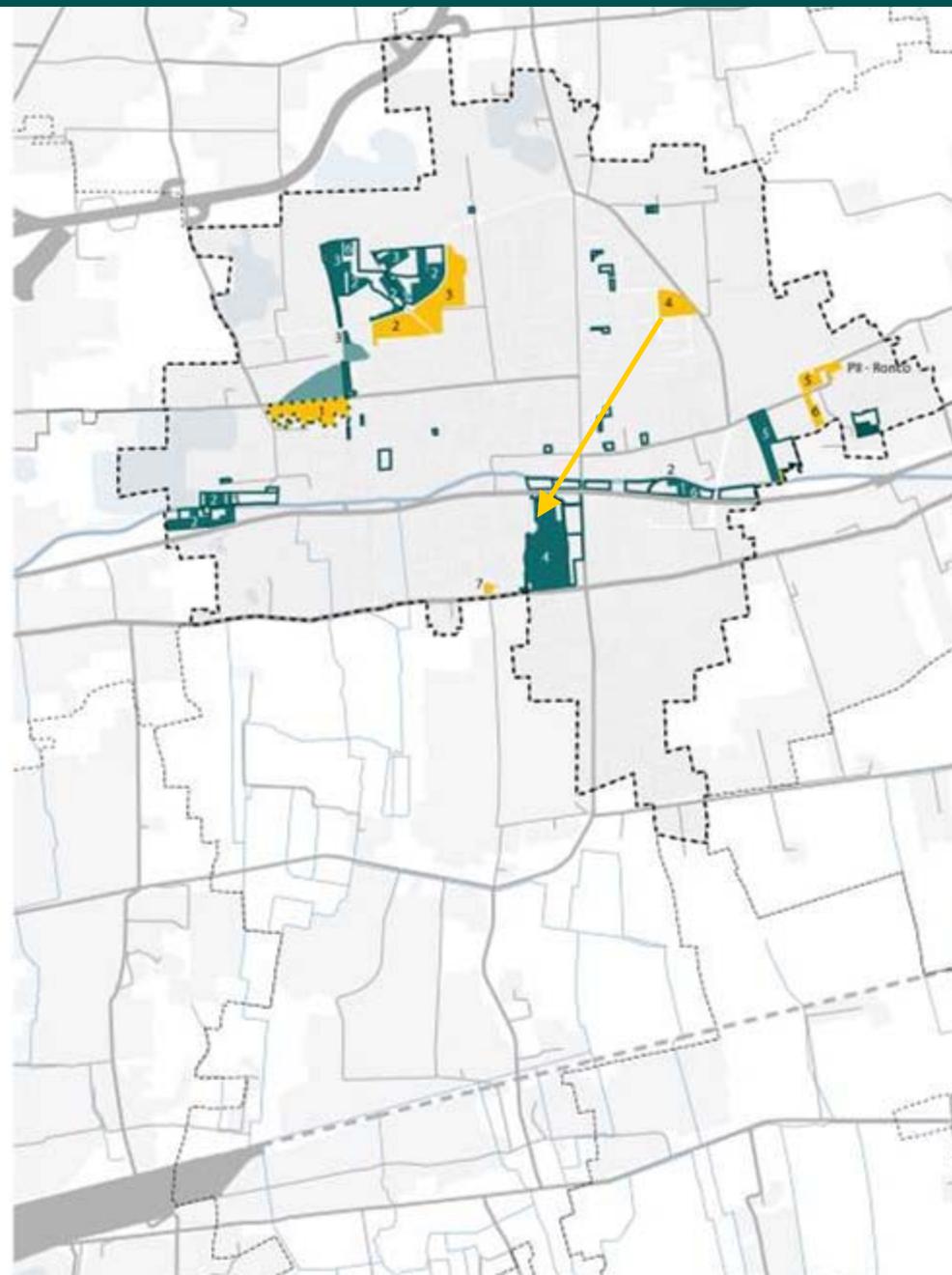
Legenda

Piani Attuativi

-  Comparti PA/AS - Attuati
-  Comparti PA/AS - in Sospeso

Aree Standard - Ambiti speciali AS

-  59,5% Aree Standard / Ambiti Speciali - Attuate
-  Aree Standard / Ambiti Speciali - in Sospeso
-  40,5% Aree Standard / Ambiti Speciali - Non attuate



# Comparti PA/AS e relativi ambiti speciali AS

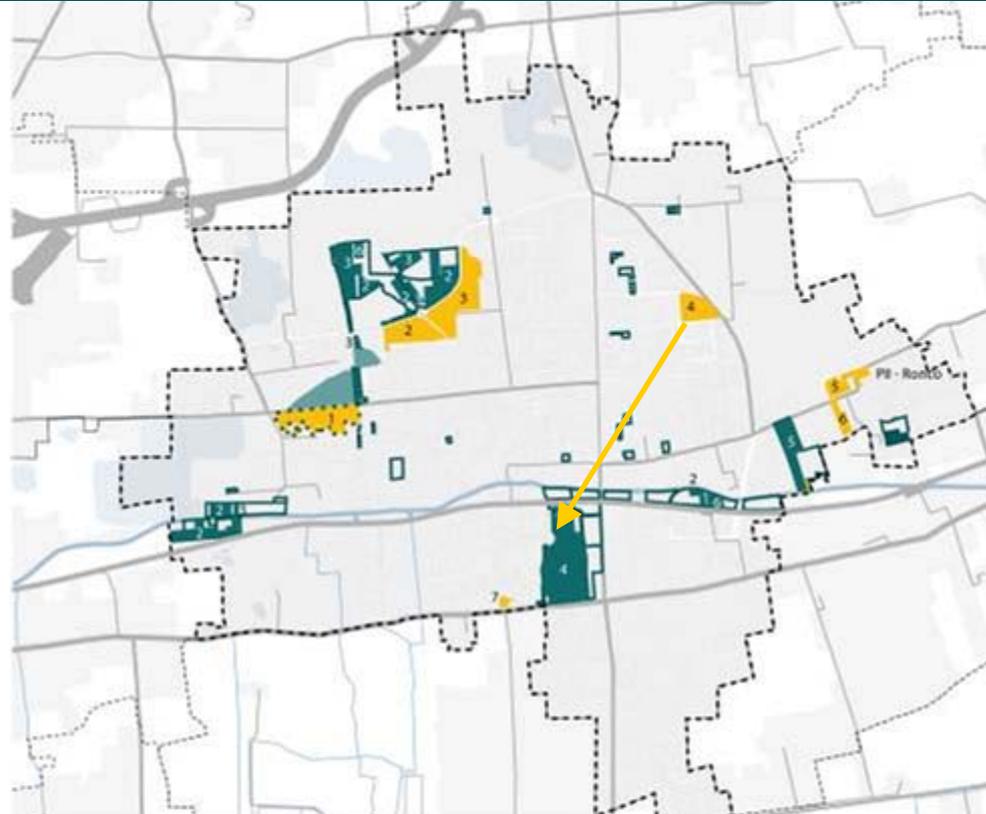
**1 mq di standard esterno reperito**

Comparti AS (esterni ai PA)		
AS	113.333 mq	
2	AS	77.187 mq
3	AS	147.521 mq
4	AS	116.666 mq
5	AS	38.700 mq
6	AS	18.280 mq
7	AS	9.592 mq



**0,3 mc di volumetria aggiuntiva**

Comparti PA/AS	
1	PA1/AS - <i>Insospeso</i>
2	PA2/AS - <i>In cantiere</i>
3	PA3/AS - <i>In progetto</i>
4	PA4/AS - <i>In cantiere</i>
5	PA5/AS - <i>Realizzato</i>
6	PA6/AS - <i>Realizzato</i>
7	PA7/AS - <i>Realizzato</i>



Capacità Edificatoria	Volumetria Aggiuntiva	Volumetria Totale
36.000 mc	34.000 mc	70.000 mc
25.000 mc	23.000 mc	48.000 mc
45.000 mc	36.519 mc	81.519 mc
19.000 mc	35.000 mc	54.000 mc
6.400 mc	11.600 mc	18.000 mc
8.000 mc	6.000 mc	14.000 mc
2.420 mc	2.420 mc	4.840 mc

Negli ultimi dieci anni alcuni progetti si sono posti in continuità rispetto alle regole che hanno portato alla costruzione del tessuto consolidato di Cernusco.

In particolare:

-gli interventi nel **centro città**

-alcuni piani attuativi, in particolare i **PA/AS**

**si inseriscono in continuità con tale tessuto per altezze, rapporto con la strada**

**Esempio – via Fatebenefratelli**

**B2 - zona semintensiva**

Indici urbanistici:

If max 2 mc/mq

H 12,50 m

Dc H/2 con una distanza minima di 5 m

Df pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m

Ds pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m

Rc 40%



# Progetti in rottura

Altri progetti, resi possibili dal PRG vigente, hanno segnato una rottura rispetto alle regole proprie del tessuto urbano cernuschese.

Si tratta in particolare di interventi realizzati all'interno del perimetro dei **PII**, definiti dallo stesso strumento urbanistico vigente, al cui interno vigono **regole differenti** rispetto a quelle delle medesime zone ma esterne al loro perimetro.

**PII - Arcofalc**



# Progetti in sospeso

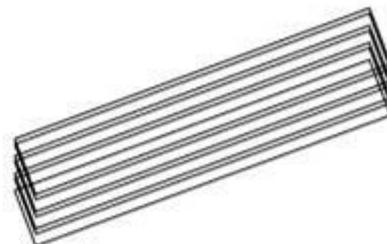
Vi sono infine progetti bloccati, in sospeso o non ancora attuati, che costituiscono potenziali **progetti in rottura**, a causa delle notevoli cubature previste dal PRG vigente

PA1/AS – 70.000 mc previsti da PRG



Quanti sono 70.000mc?

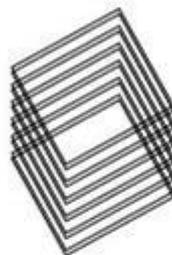
Edificio a 3 piani



70.000 mc

1 Stecca =  
5.000 mc

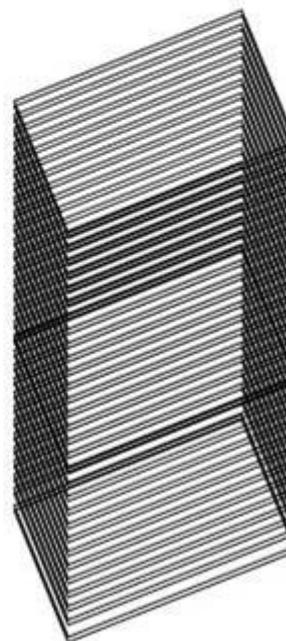
14 Stecche



Palazzina 5 piani  
villa urbana

1 Palazzina =  
3.000 mc

23 Palazzine



Torre 15 piani

1 torre = 15.000 mc

5 Torri

# Capacità insediativa residua

## Legenda

Interventi edilizi in zone B  
(volumetria residenziale residua  
ipotetica dovuta a cambiamento indici)

V  
resid.

Slp  
non resid.

ab. teorici

100mc/ab 150mc/ab

zone B1 e B2	66.000 mc	0 mq	660	440 mc
<b>Tot. volumetria zone B</b>	<b>66.000 mc</b>	<b>0 mq</b>	<b>660</b>	<b>440 mc</b>

Comparti AS non attuati (219.730 mq)\* non compreso AS relativo al comparto PA1/AS

<b>Tot. volumetria aggiuntiva</b>	<b>85.919 mc</b>	<b>0 mq</b>	<b>659</b>	<b>439</b>
-----------------------------------	------------------	-------------	------------	------------

Comparti AS non attuati (333.063 mq)\* compreso AS relativo al comparto PA1/AS

<b>Tot. volumetria aggiuntiva</b>	<b>99.919 mc</b>	<b>0 mq</b>	<b>999</b>	<b>666</b>
-----------------------------------	------------------	-------------	------------	------------

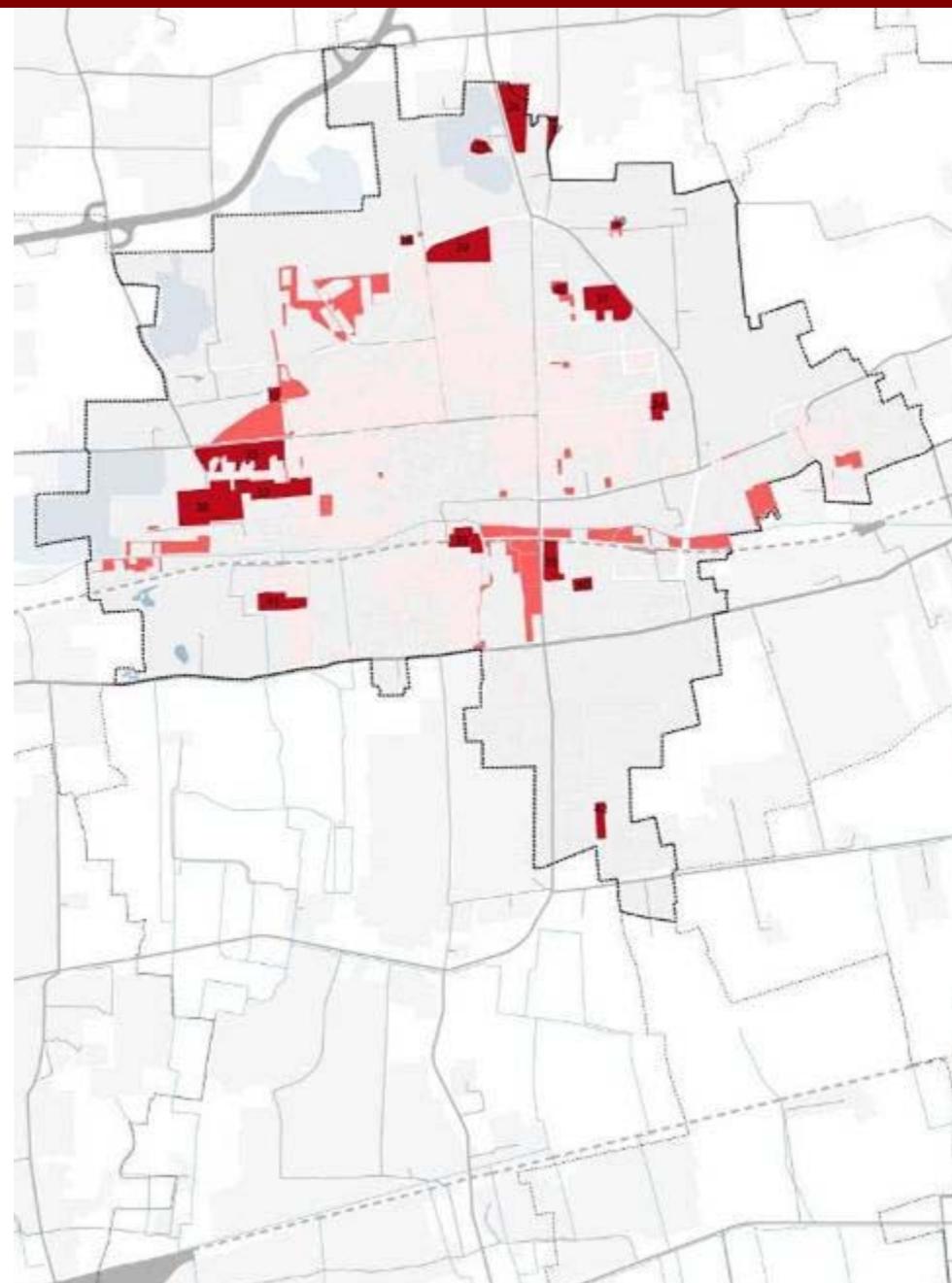
Interventi edilizi subordinati a piani attuativi non attuati

25	PR_Cascina Torliana-Guerina	10.578 mc	0 mq	106	71
26	PL_5_Lockitt	0 mc	6.067 mq	0	0
27	PL_6_antica per Carugate	0 mc	7.137 mq	0	0
28	PR_Cascina Torliana	3.316 mc	0 mq	22	15
29	PP1_Bassano/Cevedale	22.000 mc	0 mq	220	147
30	ZR_Cascina Nibai	7.413 mc	0 mq	49	33
31	PL_9	0 mc	18.536 mq	0	0
32	ZR_Cascina Besozzi	7836 mc	0 mq	52	35
33	PR_Cascina Viscontia	12.708 mc	0 mq	85	57
34	PP_63_Dante/Petrarca	15.800 mc	0 mq	158	105
35	PA1/AS_Monza/Vespucci	70.000* mc	0 mq	700	467
36	PP_19_MatPias/ITSOS	0 mc	83.956 mq	0	0
37	PA_20_MatPias/ITSOS	0 mc	31.010 mq	0	0
38	PP21_MM Assunta	0 mc	9.355 mq	0	0
39	ex-Garzanti	0 mc	22416 mq	0	0
40	PL_12_F.lli di Dio	0 mc	8.595 mq	0	0
41	albergo Melghera	0 mc	25.982 mq	0	0
42	PL_18_Firenze	0 mc	9.873 mq	0	0

<b>Tot. volumetria Piani non attuati</b>	<b>149.651 mc</b>	<b>222.927 mq</b>	<b>1392</b>	<b>930</b>
--	-------------------	-------------------	-------------	------------

<b>Totale non attuato</b>	<b>281.570 mc</b>	<b>222.927 mq</b>	<b>2.711</b>	<b>1.809</b>
---------------------------	-------------------	-------------------	--------------	--------------

\*volumetria assegnata 36.000mc + volumetria aggiuntiva 34.000mc (113.333mq di AS)



# capacità insediativa residua

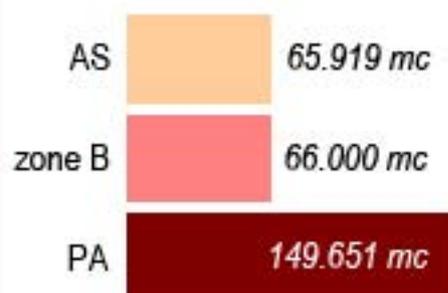
ab. teorici

PR: Tabella di  
computo della  
capacità insediativa  
(giugno 2001)  
altri Piani e zone B:  
150 mc/ab.

1.809 ab.

V residenziale  
(mc)

zone B: progetto di Piano  
dei Servizi  
altri Piani: NTA



281.570 mc

Slp non residenziale  
(mq)

0 mq

0 mq

222.927 mq

222.927 mq

1.809 ab.

281.570 mc

222.927 mq

interviste semistruzzurate,  
individuali e di gruppo, a  
stakeholder ed esponenti  
della società locale

4 incontri pubblici  
ed  
1 convegno

**INCONTRI TEMATICI CON I CITTADINI**

**LA CITTA'**  
tra presente e futuro  
Martedì 18 novembre ore 21.00  
L'eredità del PRG e le alternative di sviluppo

**AMBIENTE**  
Martedì 2 dicembre ore 21.00  
Tutelare il territorio di Cernusco e promuovere una mobilità sostenibile

**ECONOMIA**  
Martedì 25 novembre ore 21.00  
Quali prospettive di crescita economico-produttiva per la nostra città

**CASA e SERVIZI**  
Martedì 9 dicembre ore 21.00  
Garantire alle persone spazi e servizi per una migliore qualità della vita

**CONVEGNO**  
Sabato 24 gennaio ore 9.00  
Auditorium Casa delle Arti  
Via De Gasperi, 5

Sala conferenze  
Biblioteca Civica "L. Penati"  
Ingresso da via Fatebenefratelli

Per informazioni:  
Info@up - Tel. 02.9278444  
info@comune.cernusco.inaviglio.it

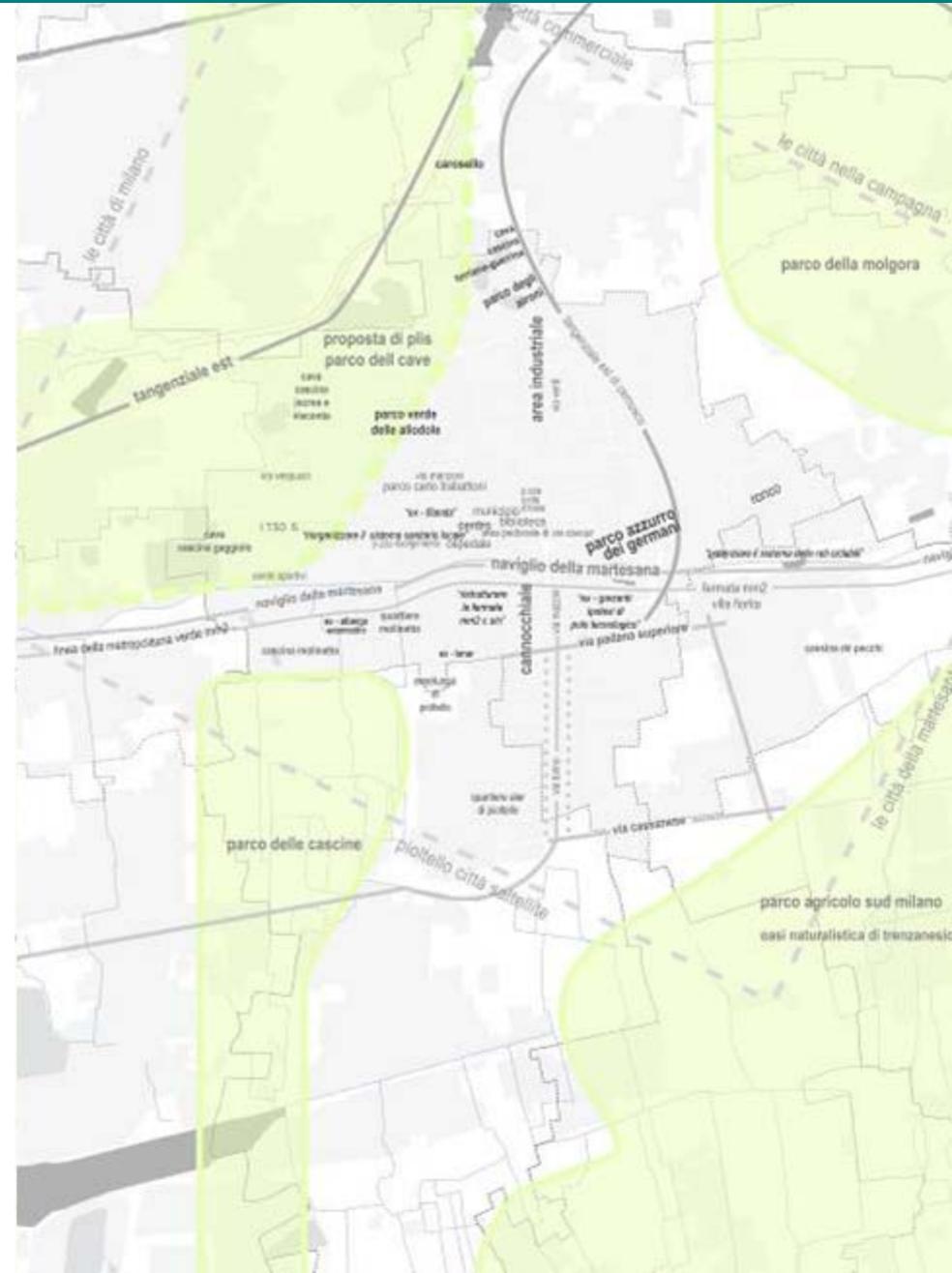
13 interviste semistrutturate, individuali e di gruppo, a *stakeholder* ed esponenti della società locale, chiamati ad esprimersi rispetto a:

- Quale visione/idea di città futura per lo sviluppo di Cernusco e del suo territorio
- Principali criticità e problemi rilevanti della situazione attuale
- Risorse e opportunità: prospettive e progettualità in atto
- Temi e questioni rilevanti che il PGT dovrà/potrà affrontare

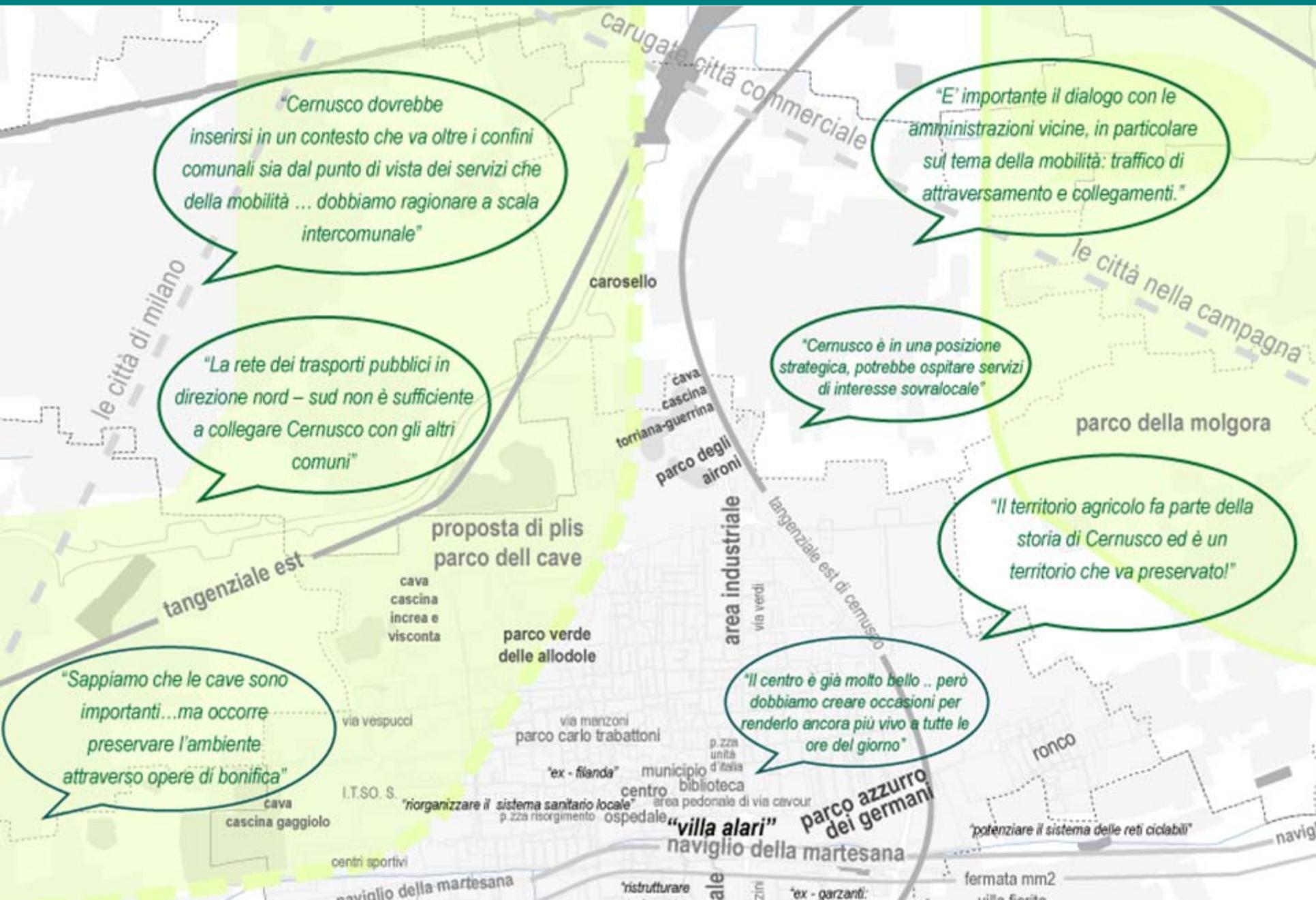
Da questa prima ricognizione sono emerse alcune questioni, osservabili da differenti punti di vista...

Il processo che porterà alla redazione del nuovo Piano di Governo del territorio è anche un percorso di **partecipazione civica**.

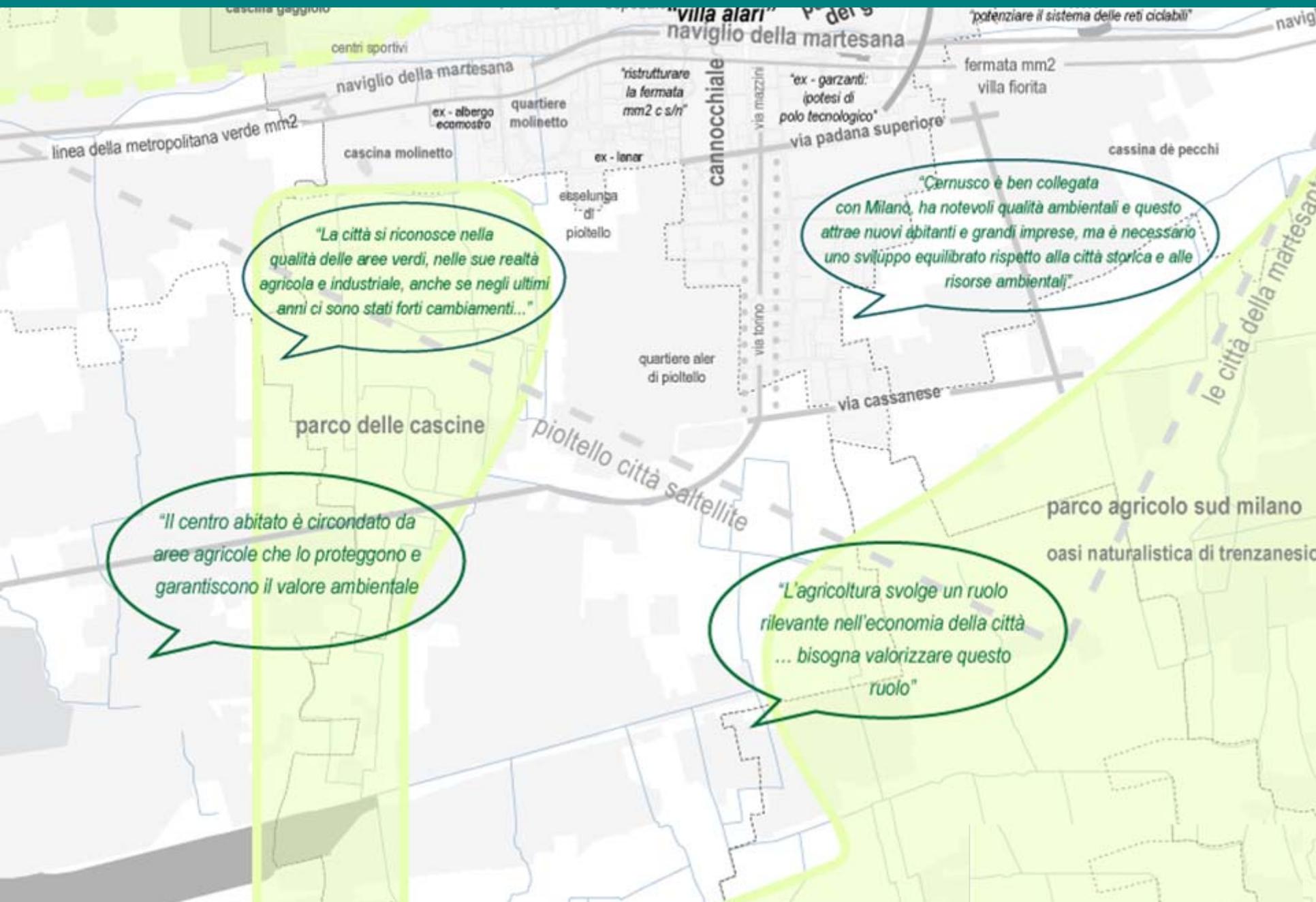
Dalla **prima fase** di ascolto degli attori economici, sociali ed istituzionali è emerso che ...



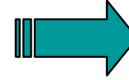
# Le voci degli abitanti



# Le voci degli abitanti



### **Carattere della città**



a) Peri-urbano

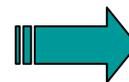
b) Metropolitano

(relazioni territoriali e identità locale)

Cernusco come realtà fortemente riconoscibile, dove la qualità della vita e dell'ambiente è più elevata rispetto ad altre realtà dell'area milanese e con una forte identità locale

la vicinanza di Milano come elemento quasi trascurabile, che fatica ad essere individuato come una risorsa

### Spazio pubblico



a) Arredo urbano

b) Usabilità

(il salotto buono e la colloquialità)

il centro storico di Cernusco considerato l'area di maggior pregio dell'intera città, elemento che attrae anche popolazione dai centri limitrofi e dalla stessa città di Milano

pur essendo un'area qualitativamente ed architettonicamente curata, è però poco vissuto al di fuori dell'orario di apertura dei negozi e mancano occasioni e iniziative che favoriscano l'utilizzo dello spazio pubblico in momenti e orari differenziati

presenza di un arredo urbano che spesso finisce per disincentivarne l'uso da parte della popolazione (fontane, sculture, aree verdi rialzate)

## Politiche abitative



a) Selettive

b) Inclusive

(cooperative, mercato libero, housing sociale)

mercato immobiliare degli ultimi 10/20 anni poco attento alle fasce medio basse della popolazione

valori del mercato immobiliare molto alti che hanno attratto i milanesi ed hanno espulso i cernuschesi

l'affitto a Cernusco esclusivamente come scelta temporanea (tutti comprano)

progressivo fenomeno di vendita dei terreni agricoli resi edificabili

il processo di sviluppo visto come mix equilibrato di sviluppo residenziale e tutela del verde

importanza dell'edilizia convenzionata e delle cooperative nella storia locale'

### **Servizi e economia**



a) Eccellenza

b) Prossimità

(attrattività, ruolo territoriale, poli di sviluppo)

Cernusco, territorio molto ambito dalle imprese per la vicinanza a Milano, l'ottimo servizio del trasporto pubblico e perché molto bella;

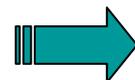
zona industriale ben pianificata ma l'elevato costo delle aree rispetto ai comuni limitrofi e la mancanza di alcuni tipi di servizi accessori (alberghi, residence,...) la rende poco competitiva per le grandi imprese

manca il dialogo con le realtà economiche

la richiesta di servizi specializzati da parte della nuova popolazione arrivata e la ricaduta sugli abitanti storici cernuschesi (ad esempio anziani)

il ruolo dell'Ospedale nella riorganizzazione del sistema sanitario regionale e la localizzazione di molti servizi di carattere sovralocale (caserma dei pompieri, servizi dell'Asl, ufficio delle entrate, etc) nell'area, ma non in città

### **Governance territoriale**



(‘politica estera’, problemi più che locali)

a) Autosufficienza

b) Cooperazione  
intercomunale

stile di gestione molto improntato all'autonomia: precedenti Amministrazioni hanno impostato la propria azione trascurando le relazioni con i comuni limitrofi

per la natura complessa di alcune delle questioni che devono essere affrontate oggi (viabilità, area Martesana, difesa delle aree verdi,...) l'azione dell'Amministrazione deve essere rivolta a ricostruire forme di concertazione e cooperazione con i comuni limitrofi

### **Ruolo del Comune**



a) Protettivo

b) Propulsivo

(a servizio dei cittadini, con progettualità autonoma, attenta al fare concreto)

l'Amministrazione percepita come in attesa di decidere

necessità che l'Amministrazione pubblica metta in campo progetti che diano il segno di una volontà precisa ed attenta ed in grado di dare risposta ad alcune delle questioni sul tappeto e che attendono una soluzione (es: il problema dell'ospedale...)

## ➔ Scenario1: la vivibilità locale

**Cernusco è dotato di una forte identità locale.**

Per preservare la qualità urbana e l'abitabilità di Cernusco, bisogna mettere in gioco le risorse locali: il capitale sociale, il tessuto cooperativo, la disponibilità di aree verdi e la misura che ancora contraddistinguono la città.



## ➔ Scenario2: la convivialità nella metropoli

**Cernusco è pienamente inserito nei processi di sviluppo metropolitano.**

Per mantenere elevati i livelli di abitabilità, è necessario integrare le risorse locali con risorse esterne, leggendo nei grandi progetti (ex Garzanti, villa Alari, ex filanda) l'occasione per aprire relazioni con nuovi attori e sperimentare progetti che hanno ambizioni metropolitane.

