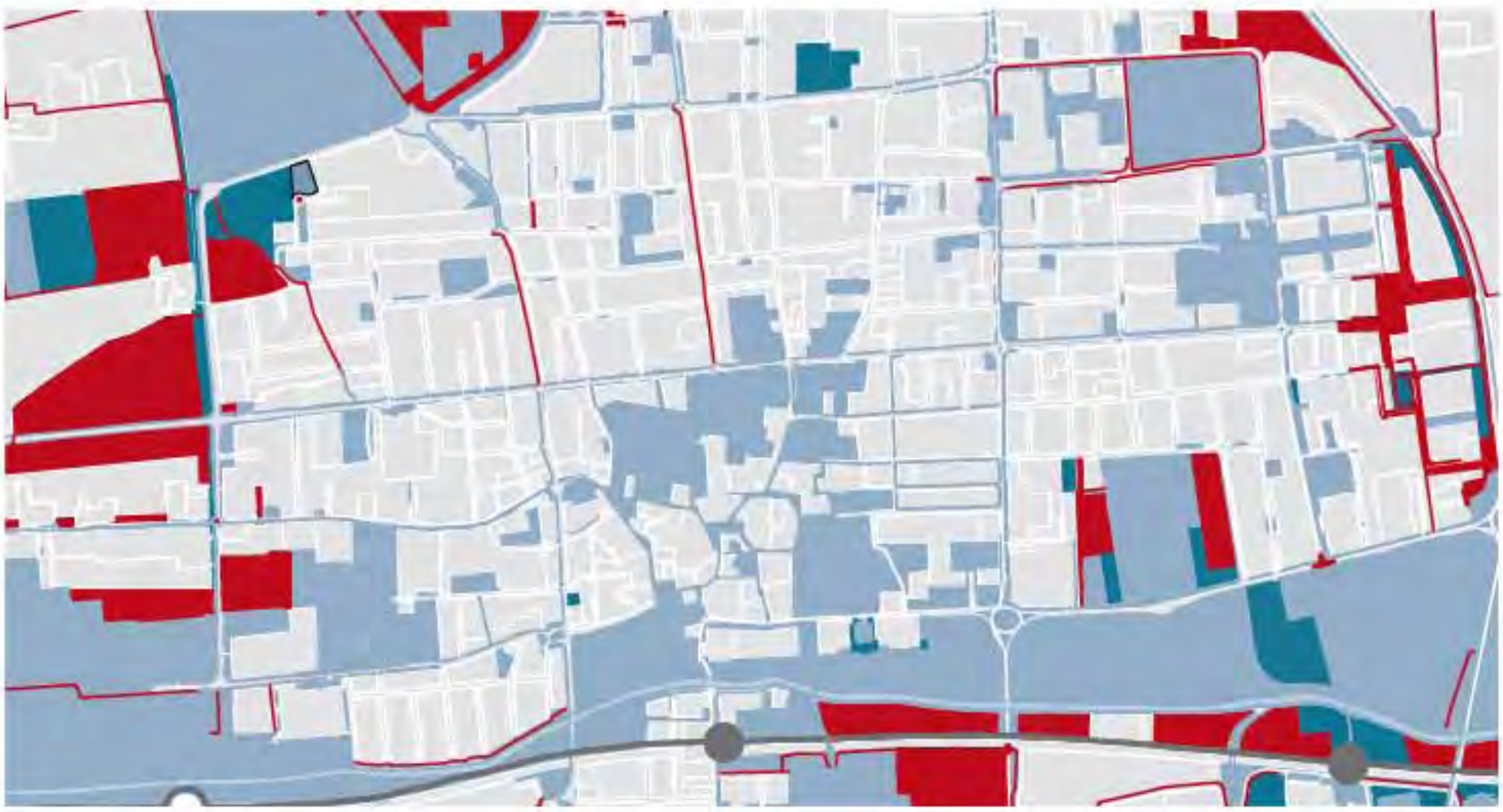
# Cernusco sul Naviglio

# PGT 2010

# Piano dei Servizi

## PARTE 2 - IL PROGETTO: DISEGNO, TEMI, AZIONI, SOSTENIBILITA'



CERNUSCO SUL NAVIGLIO

**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
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 dei Servizi

PARTE 2 - IL PROGETTO: DISEGNO, TEMI, AZIONI, SOSTENIBILITA'

*Premessa: articolazione del progetto*

*In queste pagine sono presentati i contenuti progettuali del Piano dei Servizi. Il volume si suddivide in quattro capitoli: disegno, temi, azioni, e sostenibilità.*
*Il primo capitolo riprende i contenuti del disegno pubblico della città rappresentato dal Documento di Piano attraverso i sette progetti per Cernusco e il suo territorio articolati e precisati con riferimento agli elementi della città pubblica: stazioni e nodi infrastrutturali, rete della mobilita, parchi, nuovi servizi e attrezzature.*
*Il secondo capitolo definisce le linee progettuali con riferimento ai temi che documentano lo stato dei servizi e la domanda di attrezzature e attività contenuti nel primo volume: edilizia sociale, scuole, servizi sociali e culturali, spazi per la mobilità. Il capitolo si concentra in particolar modo sulle aree e sulle attrezzature necessarie ad accogliere le attività individuandole attraverso mappe di sintesi.*
*Il terzo capitolo è dedicato alla descrizione dei contenuti regolativi del piano, all'illustrazione delle nuove dotazioni e degli affondi progettuali su ambiti specifici del territorio. I progetti del Piano dei Servizi insistono su specifiche aree prevalentemente già a disposizione dell'Amministrazione comunale e sono scenari di riferimento per trasformazioni extra-ordinarie promosse dal Piano, le cui linee fondamentali sono tradotte in schede normative, e che hanno come destinatario la stessa Amministrazione pubblica nonché i possibili interlocutori istituzionali e privati che potranno essere coinvolti nell'attuazione dei progetti.*
*Il quarto capitolo infine, dedicato al bilancio e alla sostenibilità economica del Piano, dopo avere descritto l'insieme degli interventi previsti che richiede investimenti, stima l'impegno necessario all'attuazione limitatamente agli interventi che richiedono necessariamente l'azione diretta dell'Amministrazione comunale.*

# INDICE

## Premessa

Articolazione del progetto / P 5

## 1. Il progetto del Piano dei Servizi: disegno

1.1 Il disegno d'insieme / P 11
1.2 Sette progetti per Cernusco s/N e il suo territorio / P 16

## 2. Il progetto del Piano dei Servizi: temi

2.1 Criteri e modalità di costruzione degli spazi aperti / P 46
2.2 I servizi per la città delle imprese / P 48
2.3 Accessibilità e servizi / P 50
2.4 Le nuove dotazioni per i servizi ai cittadini / P 54
2.5 Agricoltura urbana / P 58

## 3. Il progetto del Piano dei Servizi: azioni e regole

3.1 Le regole del Piano dei Servizi / P 63
3.2 I progetti del Piano dei Servizi / P 76

## 4. Sostenibilità e gestione del Piano dei Servizi

4.1 Programmazione e progetto dei nuovi servizi / P 97
4.2 Le nuove dotazioni di aree per servizi / P 97
4.3 Modalita' di reperimento delle nuove aree per servizi / P 100
4.4 I costi del piano / P 102
4.5 Le risorse del piano / P 105

# Il progetto del Piano dei Servizi: disegno

1

1.1 IL DISEGNO D'INSIEME

1.2 SETTE PROGETTI PER CERNUSCO S/N E IL SUO TERRITORIO

# Il disegno d'insieme

## 1.1

Il Piano di Governo del Territorio, coerentemente con gli obiettivi generali di presidio e di consolidamento dei valori e delle qualità esistenti nella città e, contemporaneamente, di innovazione nel cambiamento, considera le risorse esistenti e riconosciute come elementi imprescindibili di disegno della città, elementi da tutelare e conservare, e in relazione ai quali attribuire un nuovo ruolo e significato a parti di città sottoutilizzate, marginali o considerate come distanti e separate.

Il principale obiettivo del disegno è la ricomposizione intorno alla forma esistente e riconosciuta della città consolidata di un esteso insieme di risorse territoriali rappresentate dalle attrezzature di interesse collettivo pubbliche e private, dalle infrastrutture stradali e di trasporto pubblico, dagli spazi aperti pubblici, dalle parti di territorio curate dall'economia agricola, dalle aree produttive, dal centro storico e dai quartieri di più recente formazione, dalle preesistenze storiche, monumentali e ambientali.
Il Piano si colloca necessariamente entro uno scenario di scala metropolitana traendone forza e ragioni. Mobilità, trasporti collettivi, servizi sociali (città solidale), sanitari e per l'istruzione, politiche dei parchi e dell'ecologia sono temi da trattare in stretto rapporto con le città confinanti, con le istituzioni sovraordinate assumendo ove possibile un ruolo guida nel dare corso a iniziative di cooperazione.

I sette progetti disegnati dal Documento di Piano e che strutturano il disegno della città pubblica del Piano dei Servizi sono:

1. Il Parco storico monumentale della Martesana;

2. Il Parco Sovracomunale delle Cave: un parco attivo tra Martesana e Villoresi;

3. Il centro cittadino: un centro vitale e in evoluzione;

4. La città delle imprese: mobilità, servizi alle imprese e qualità del paesaggio urbano;

5. La ricomposizione della città consolidata: il margine est e i primi insediamenti produttivi;

6. Città dello sport e della formazione;

7. Gli orti di Cernusco: agricoltura urbana tra Cernusco e il Molgora;

Nelle pagine che seguono viene ripreso e approfondito ciascun progetto e riprese le indicazioni spacifiche che il Documento di Piano affida al Piano del Servizi.

Parchi Locali di Interesse Sovracomunale

Il PLIS - parco Est delle Cave
Ambito proposto in ampliamento dal nuovo PGT
nel Comune di Cernusco

Ambiti agricoli esistenti

Pps - Progetti del Piano dei Servizi

Edifici e attrezzature per servizi

Edifici e attrezzature per servizi di progetto

Parchi e giardini

Parchi e giardini -
Spazio da acquisire o convenzionare

Spazi e attrezzature per la mobilità

Spazi e attrezzature per la mobilità
di progetto

Percorso ciclopedonale

Percorso ciclopedonale di progetto

Rete principale dei percorsi ciclopedonali

Linea della metropolitana MM2

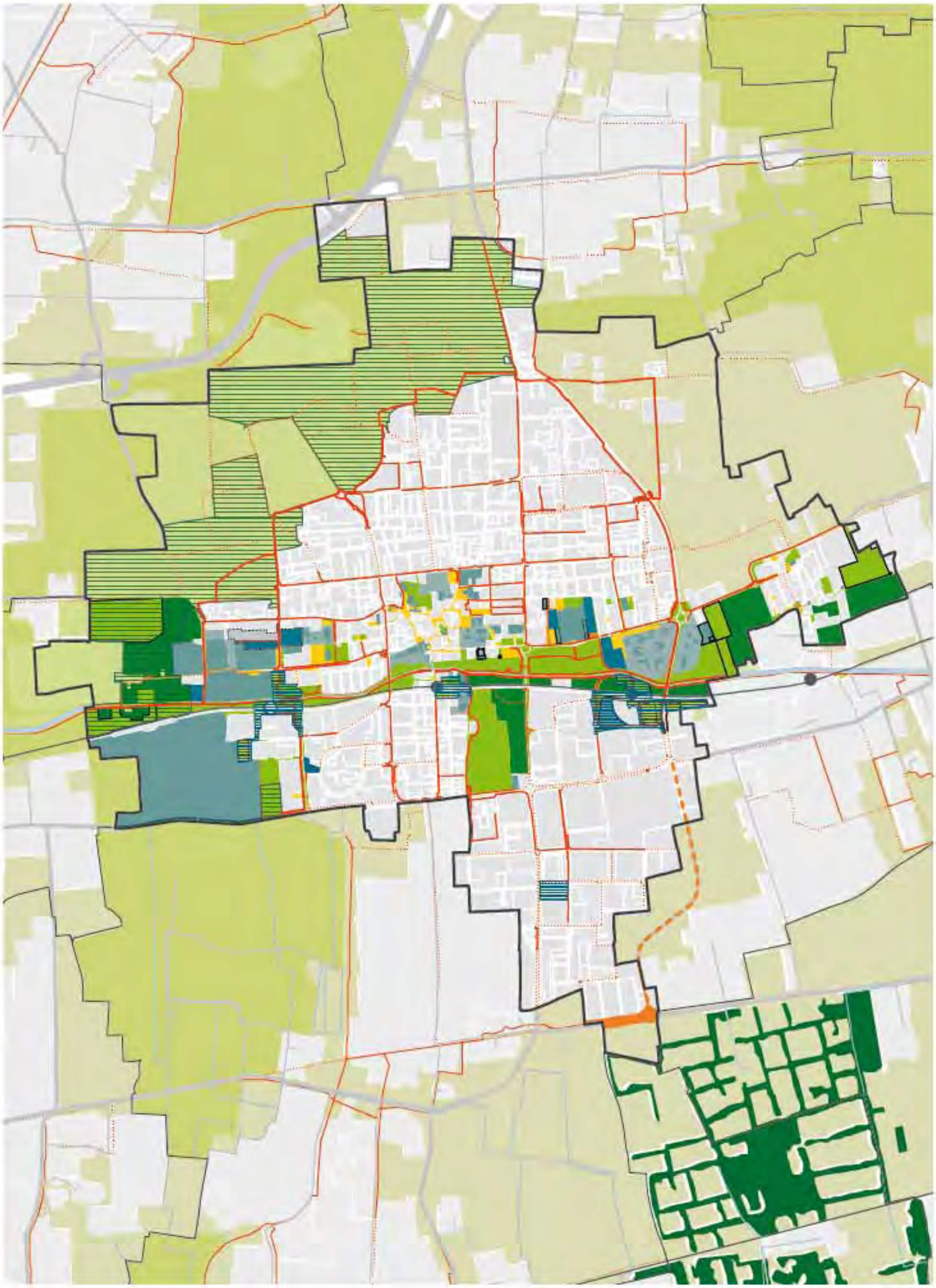
Fermate MM2 esistenti

Fermate MM2 di progetto

Aree di proprietà pubblica
interessate dal progetto del piano dei servizi

# I SERVIZI ALLA SCALA SOVRACOMUNALE

SCALA ORIGINALE 1:20.000



**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano dei Servizi - Parchi e giardini**

esistente progetto

Sg1 - Parco della Martesana

Sg1 - Parco della Martesana - Spazio da acquisire o convenzionare

Sg2 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano

Sg2 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano Spazio da acquisire o convenzionare

Sg3 - Giardino

Sg3 - Giardino - Spazio da acquisire o convenzionare

Sg4 - Spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico

Sg4 - Spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico - Spazio da acquisire o convenzionare

Sg5 - Spazio permeabile di pertinenza della viabilità

Aree di proprietà pubblica interessate dal progetto del Piano dei Servizi

Viali alberati (Fonte: Censimento delle aree verdi - maggio 2008)

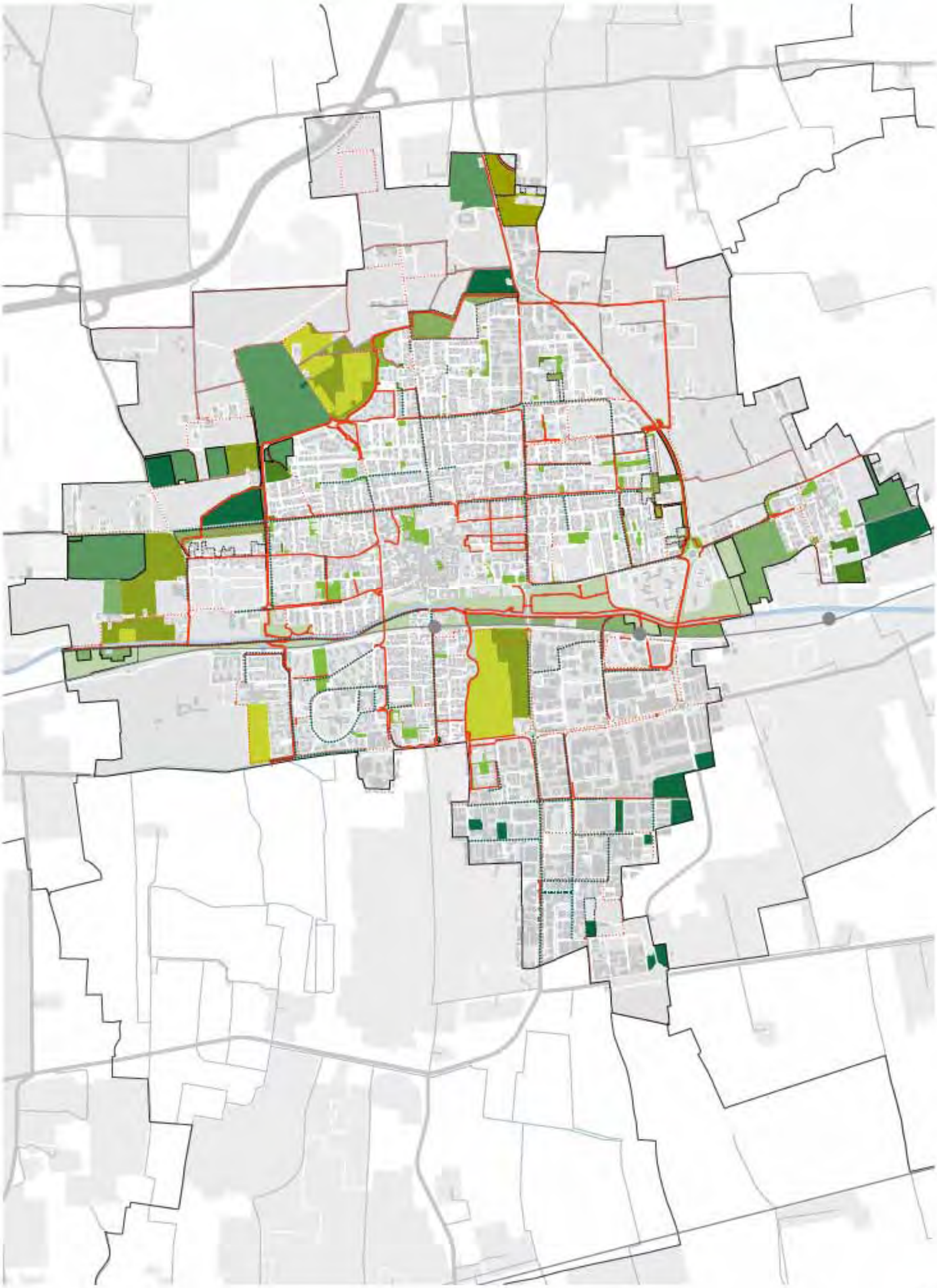
Percorso ciclopedonale

Rete principale dei percorsi ciclopedonali

Campi della modificazione del Piano delle Regole - Progetto unitario di completamento (m1) con reperimento all'interno di aree prevalentemente a parco urbano

# PARCHI E GIARDINI E QUALITA' DEL PAESAGGIO URBANO

SCALA 1:20.000



# 7 progetti per Cernusco e il suo territorio: le scelte del Piano

1.2

1 Il Parco storico monumentale della Martesana

2 Il Parco sovracomunale delle Cave: un parco attivo tra Martesana e Villoresi

3 Il centro cittadino: un centro vitale e in evoluzione

4 La città delle imprese: mobilità, servizi alle imprese e qualità del paesaggio urbano

5 La ricomposizione della città consolidata: il margine est e i primi insediamenti produttivi

6 Città dello sport e della formazione

7 Gli orti di Cernusco: agricoltura urbana tra Cernusco e il Molgora

# 1. Il Parco storico monumentale della Martesana

Il naviglio, l'alzaia e le aree verdi che si sviluppano lungo il suo corso, la linea della metropolitana MM2 e tre stazioni differenti per ruolo nella città (Cernusco Centro, Villa Fiorita, e Cassina de' Pecchi) oltre a quella proposta dal PGT in località Melghera, i campi sportivi e i quartieri di edilizia pubblica a ovest del centro, le ville e il centro storico, la Casa delle Arti, l'ospedale, le attività sociali dell'ordine Fatebenefratelli, i parchi esistenti e le aree verdi agricole attive, le scuole superiori e di musica, importanti spazi per il lavoro e la produzione a ridosso della metropolitana. Sono questi gli elementi che formano un sistema di servizi e spazi urbani abitati innervato da due infrastrutture di mobilità pubblica di rilevanza metropolitana uniche per estensione e ruolo: la MM2 e la pista ciclabile del naviglio della Martesana.
Questo insieme di spazi e attività a Cernusco rappresenta già oggi la possibile condizione futura dell'intera asta dell'Adda - Martesana, città parco nell'economia che cambia: si tratta di una condizione che il Piano riconosce, tutela, e migliora, difendendo le specificità del paesaggio, conservando le aree verdi, promuovendone l'uso collettivo e l'integrazione nel circuito dell'economia agricola locale, promuovendo la realizzazione di servizi e attrezzature di interesse generale in autonomia e ove necessario e praticabile in collaborazione con altri enti e istituzioni. La principale innovazione promossa dal PGT consiste nell'estendere il senso del Parco della Martesana connettendolo con i grandi spazi aperti a corona della città, ovvero il Parco delle Cave a est e l'ambito paesaggistico degli orti di Cernusco a ovest, dando forma ad un sistema di scala metropolitana di spazi aperti composto da parchi pubblici, aree agricole e di valenza ecologica che evitano la saldatura dell'edificato tra Cernusco, la frazione di Ronco, Cassina de' Pecchi, Bussero.

Il Piano dei Servizi, coerentemente con il progetto del Parco storico monumentale della Martesana, mediante indicazioni specifiche e progetti definisce le seguenti azioni:

• completamento del Parco della Martesana: acquisizione ad uso pubblico delle aree non disponibili e non interessate dall'attività agricole, miglioramento delle prestazioni ecologiche delle aree arborate e prative (incremento della copertura vegetale, gestione di prati ecologici nelle aree pubbliche), integrazione delle aree private incluse nel parco e di aree pubbliche disponibili a seguito di specifiche convenzioni con funzioni compatibili (agricoltura e florovivaismo, vendita diretta di prodotti agricoli e florovivaistici locali, attività ricettive e di ristorazione, attività sportive e di intrattenimento);

• coordinamento e differenziazione delle tipologie e dei ruoli delle stazioni della MM2 nel territorioo comunale:
**Melghera** - Nuova fermata con funzioni di servizio e commerciali di vicinato, mantenimento dell'attraversamento ciclopedonale, integrazione con la rete della mobilità pubblica su gomma (in asse con via Melghera);
**Cernusco Centro** - Stazione principale di accesso al centro cittadino, mantenimento dell'integrazione con la rete della mobilità pubblica su gomma, integrazione con attività e spazi di servizio e commercio anche attraverso il ridisegno e la razionalizzazione degli spazi di parcheggio a sud della stazione;
**Villa Fiorita** - Stazione di interscambio ferro gomma integrata con il parcheggio comunale. Riqualificazione del nodo, integrazione con la rete della mobilità ciclabile, introduzione di attività e spazi di servizio e commercio anche temporanei negli spazi aperti e negli edifici pubblici a presidio della sicurezza. Collegamento con il Parco dei Germani a nord della stazione;

• localizzazione di nuove attrezzature e attività per l'istruzione e la ricerca, l'accoglienza e la ricettività studentesca, lo sport nelle aree prossime ai nodi infrastrutturali e accessibili attraverso il percorso ciclopedonale della Martesana;

• razionalizzazione delle attività di servizio sanitario e socio-sanitario di rilevanza sovracomunale: incremento delle prestazioni della qualità paesaggistica e delle prestazioni ecologiche degli spazi aperti, razionalizzazione del sistema degli accessi e della sosta;

• localizzazione di interventi di edilizia pubblica in affitto a completamento degli ambiti del tessuto urbano consolidato, a nord della linea MM2.

**Edifici e attrezzature per servizi di uso pubblico**

esistente progetto

Sa_Amministrazione e sicurezza

Sc_Cultura

Ses_Residenza sociale

Si_Istruzione

Sin_Servizio per l'innovazione tecnologica

Sr_Edificio e spazio per il culto

Ss_Ospedale e attrezzatura sanitaria

Ssa_Servizio socio-assistenziale

St_Servizio tecnologico

Sv_Sport

Aree di proprietà pubblica
interessate dal progetto del piano dei servizi

**Parchi e giardini di uso pubblico**

esistente progetto

Sg1 - Parco della Martesana

Sg2 - Spazio per il rafforzamento
della naturalità e bosco urbano

Sg3 - Giardino

Sg4 - Spazio agricolo di interesse pubblico
e cannocchiale paesaggistico

Sg5 - Spazio permeabile di pertinenza della viabilità

Aree di proprietà pubblica
interessate dal progetto del piano dei servizi

**Spazi e attrezzature per la mobilità**

esistente progetto

Piazza ed area pedonale

Viabilità

Parcheggi di superficie

Parcheggi multipiano o in sotterraneo

Linea metropolitana MM2

Fermate MM2

Rete principale dei percorsi ciclopedonali

Aree di proprietà pubblica
interessate dal progetto del piano dei servizi

Ambiti della modificazione del Piano dei Servizi -
PPS_n Progetti del Piano dei Servizi

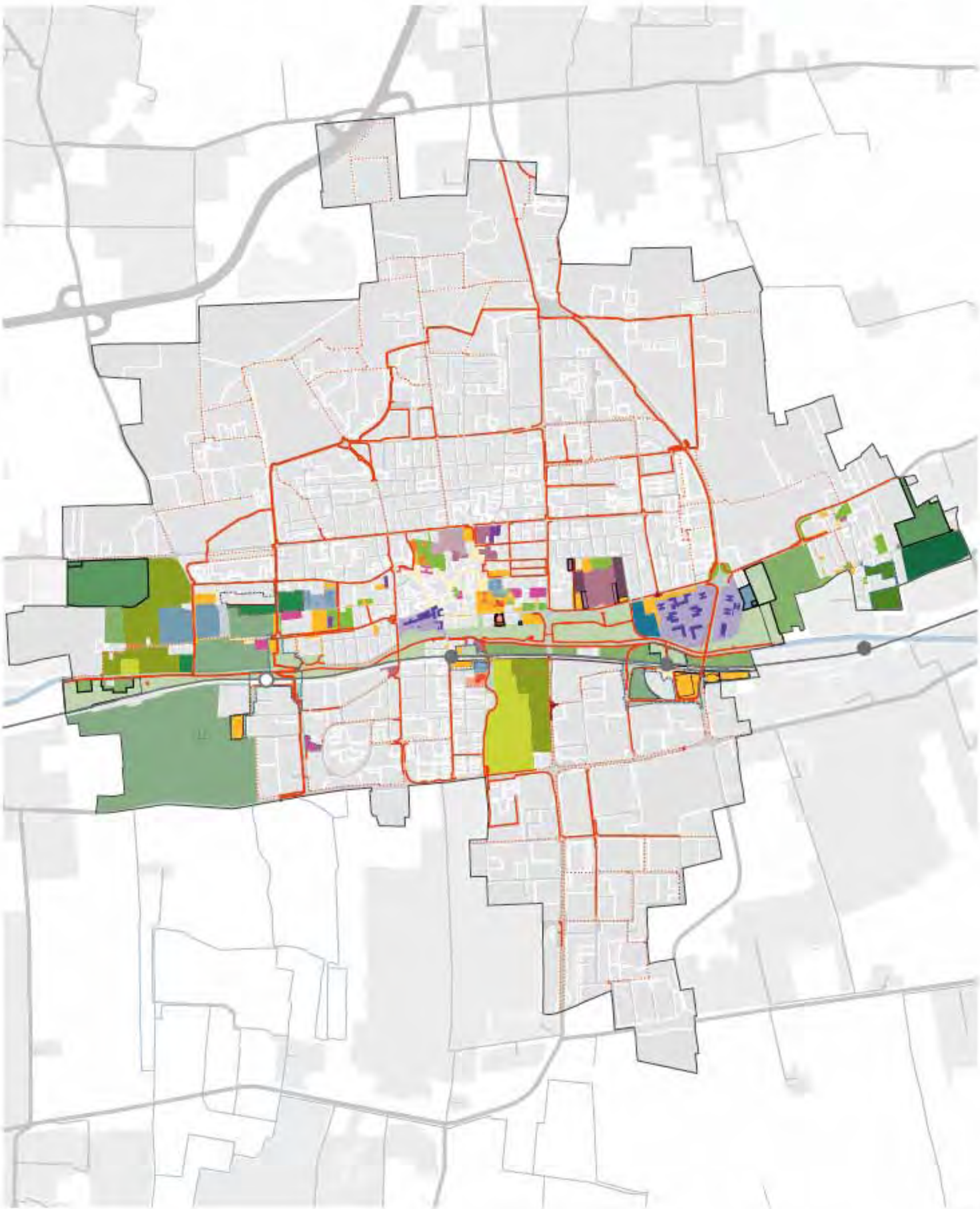
**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole**

Ambiti della modificazione del Piano delle Regole
Progetto unitario di completamento - m1
Intervento di riqualificazione urbanistica - m2

# IL PARCO STORICO MONUMENTALE DELLE MARTESANA

SCALA 1:20.000

1



## 2. Il Parco sovracomunale delle Cave: un parco attivo tra Martesana e Villoresi

A nord di Cernusco il Piano prevede lo sviluppo di un parco territoriale, che estende e consolida l'iniziativa del PLIS Parco est delle Cave istituito a tutela degli spazi aperti tra Martesana e Villoresi, oltre che da Cernusco (che ne è Capofila), dai Comuni di Cologno Monzese, Vimodrone, Brugherio, Carugate e riconosciuto dalla Provincia di Milano. All'interno del Comune di Cernusco il parco forma una figura semicircolare compresa tra il naviglio della Martesana e il Parco del Molgora nel territorio di Carugate, una figura che ha come connessioni fondamentali il varco tra cascina Gaggiolo e le aree sportive lungo il naviglio della Martesana e, a nord, le aree agricole a est della strada provinciale Sp 121 e che separano l'edificazione di Cernusco da Carugate. I due corridoi garantiscono una fondamentale funzione di collegamento ecologico poiché sono gli ultimi e unici varchi di connessione tra Martesana e ambito del Parco del Molgora a nord della città di Cernusco. Il parco integra in un unico disegno aree di natura differente: le cave attive e gli spazi ad esse funzionali e le cave recuperate e già destinate ad uso pubblico, gli spazi agricoli irrigui compresi tra Villoresi e Martesana, aree naturalizzate e forestate, parchi urbani, spazi per lo sport, cascine e spazi di pertinenza utilizzati anche per attività ricreative e sportive ecc. Il parco include anche aree attualmente utilizzate per usi impropri o incompatibili dal punto di vista sia paesaggistico che ambientale la cui definitiva esclusione dal perimetro genererebbe un processo di ulteriore degrado ed ha dunque come obiettivo la loro inclusione e riqualificazione. Il Parco delle Cave è dunque caratterizzato da un paesaggio di attività diversificate che lo rendono potenzialmente fruito e frequentato nelle sue parti.
Il disegno del Parco delle Cave nella parte relativa al territorio di Cernusco consiste di tre "corone" di spazi con caratteristiche paesaggistiche e funzionali differenti:

• la prima fascia, più prossima all'edificato, è attraversata da un percorso ciclopedonale principale tangente alla città consolidata che passa per boschi, parchi urbani, orti e giardini; il percorso si riconnette sia con la rete ciclopedonale urbana sia con la rete sovralocale di collegamento con il Parco del Molgora e i quartieri che si affacciano direttamente sulle aree del parco fruiscono direttamente della prima corona di parchi;

• la seconda fascia è interessata prevalentemente da attività agricole: seminativi e prati stabili, orti, attività di allevamento;

• la terza fascia, è formata di cave attive e dismesse e recuperate (la principale delle quali è il Parco Increa, in territorio di Brugherio ma intensamente utilizzato dai cernuschesi) che si presentano come un insieme di parchi con diverse vocazioni e tematizzazioni spesso legate alle popolazioni che li frequentano e li animano abitualmente (sportivi, famiglie con bambini, pescatori, ecc.).

Il parco è strutturato da tre reti fondamentali:

• la rete ecologica formata da siepi, filari e prati ecologici, e sostenuta, oltre che da interventi di forestazione di iniziativa comunale, da ambiti di verde privato e da interventi di mitigazione e compensazione delle attività di cava;

• la rete dei canali derivati del Villoresi;

• la rete dei percorsi vicinali e dei percorsi ciclopedonali sovralocali.

Per le caratteristiche del paesaggio, delle funzioni oggi presenti, per la continua evoluzione propria dell'attività di cava e della ricostruzione del paesaggio a questa vincolata, il Parco delle Cave non si caratterizza tanto per la conservazione di elementi del paesaggio tradizionale, piut tosto come un parco attivo, ovvero un parco in cui gli usi consolidati e futuri, la frequentazione da parte della popolazione, l'agricoltura e le attività estrattive contribuiscono a produrre trasformazioni orientate alla conservazione degli spazi aperti, anche attraverso la costruzione di nuovi paesaggi, al potenziamento delle reti ecologiche, all'incremento delle dotazioni di spazi verdi utilizzabili dalla popolazione.

Il Piano dei Servizi, coerentemente con il progetto del Parco delle Cave e con gli obiettivi di connessione ecologica del disegno complessivo del Piano, mediante indicazioni specifiche e progetti definisce le seguenti azioni:

• la realizzazione di un percorso ciclopedonale principale tangente alla città consolidata (una circonvallazione verde che sostituisce la previsione stradale dei piani passati) e che attraversa boschi, parchi urbani e orti e giardini; il percorso, che dal punto di vista viabilistico si definisce *strada di categoria Fbis – percorso ciclopedonale*, si riconnette sia con la rete ciclopedonale urbana sia con la rete sovralocale di collegamento con il Parco del Molgora, ammette l'uso promiscuo per i frontisti e gli agricoltori in coerenza con la specifica regolamentazione;

• la realizzazione di una corona di parchi urbani pubblici al servizio della città e dei quartieri che si affacciano direttamente sul Parco delle Cave e in particolare: la realizzazione di due parchi che rappresentano due cardini fondamentali della circonvallazione verde, il parco di via Vespucci e il parco di via Adua/Cevedale;

• il completamento e la riqualificazione dell'ambito boschivo e della rete agroambientale sviluppata intorno alla testa del Fontanile localizzata a nord della omonima via; in quest'ottica riveste particolare importanza il ripristino della presenza dell'acqua nel Fontanile mediante pozzi di prima falda, o attraverso il pompaggio delle acque di cava o ripristinando il collegamento con la rete del Villoresi. Questo intervento dovrà essere accompagnato dal ripristino della continuità tra Fontanile e naviglio della Martesana;

• il ripristino della rete praticabile di percorsi vicinali di collegamento ciclopedonale con le aree del Parco Increa; il convenzionamento mediante appositi accordi con gli operatori del settore agricolo di attività di mantenimento, cura del paesaggio del parco (sia della corona di parchi che delle aree agricole che delle reti di percorsi e connessioni ecologiche);

• il mantenimento e la valorizzazione ai fini ecologici, e paesaggistici dei canali del sistema delle acque superficiali e delle loro fasce di rispetto;

• la realizzazione di un "parco solare" in aree già di proprietà comunale prossime alla piattaforma ecologica per la raccolta dei rifiuti.

**Edifici e attrezzature per servizi di uso pubblico**

esistente progetto

Sa_Amministrazione e sicurezza

Sc_Cultura

Ses_Residenza sociale

Si_Istruzione

Sin_Servizio per l'innovazione tecnologica

Sr_Edificio e spazio per il culto

Ss_Ospedale e attrezzatura sanitaria

Ssa_Servizio socio-assistenziale

St_Servizio tecnologico

Sv_Sport

Aree di proprietà pubblica
interessate dal progetto del piano dei servizi

**Parchi e giardini di uso pubblico**

esistente progetto

Sg1 - Parco della Martesana

Sg2 - Spazio per il rafforzamento
della naturalità e bosco urbano

Sg3 - Giardino

Sg4 - Spazio agricolo di interesse pubblico
e cannocchiale paesaggistico

Sg5 - Spazio permeabile di pertinenza della viabilità

Aree di proprietà pubblica
interessate dal progetto del piano dei servizi

**Spazi e attrezzature per la mobilità**

esistente progetto

Piazza ed area pedonale

Viabilità

Parcheggi di superficie

Parcheggi multipiano o in sotterraneo

Linea metropolitana MM2

Fermate MM2

Rete principale dei percorsi ciclopedonali

Aree di proprietà pubblica
interessate dal progetto del piano dei servizi

Ambiti della modificazione del Piano dei Servizi -
PPS_n Progetti del Piano dei Servizi

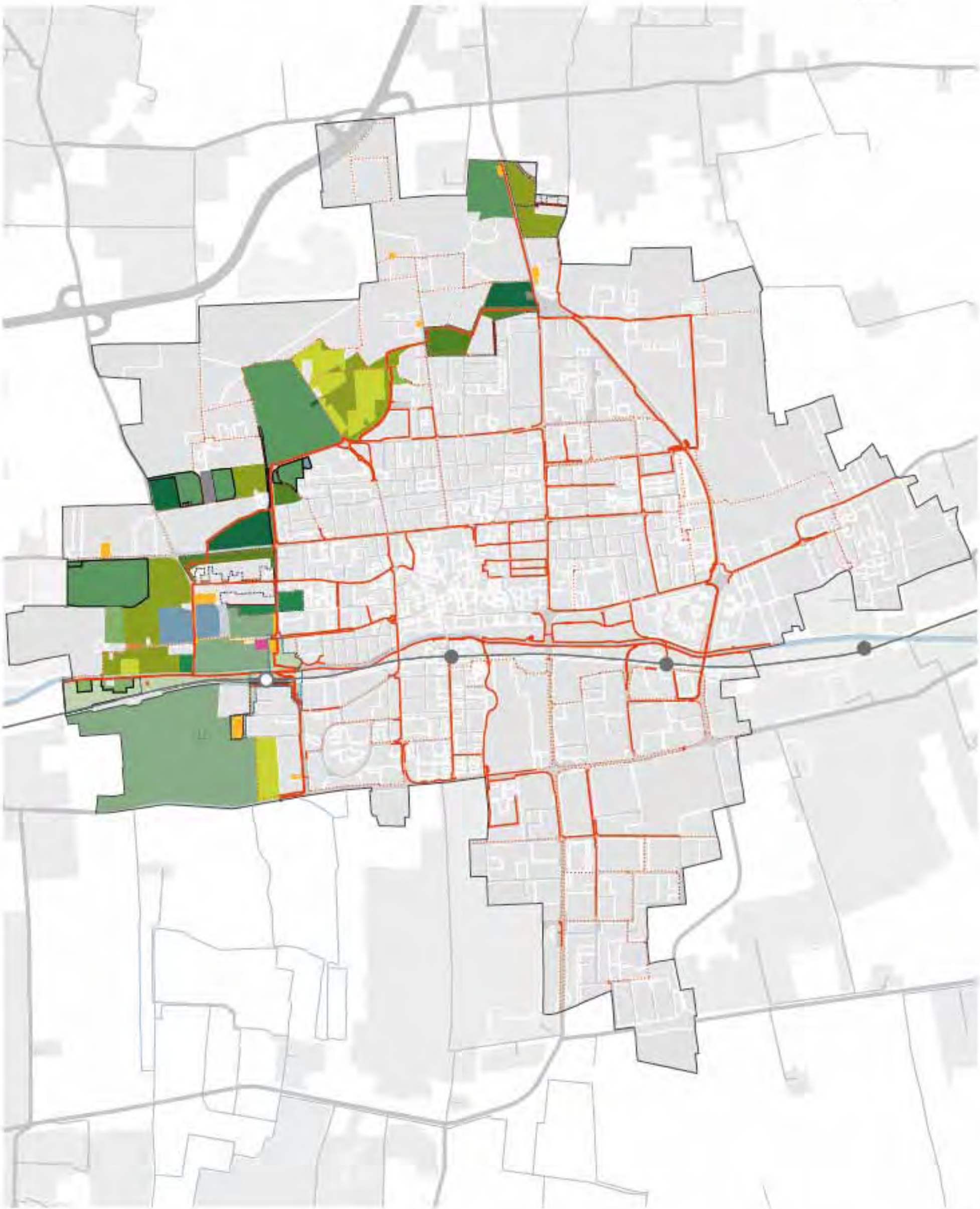
**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole**

Ambiti della modificazione del Piano delle Regole
Progetto unitario di completamento - m1
Intervento di riqualificazione urbanistica - m2

# IL PARCO SOVRACOMUNALE DELLE CAVE UN PARCO ATTIVO TRA MARTESANA E VILLORESI

SCALA 1:20.000

2



# 3. Il centro cittadino: un centro vitale e in evoluzione

Il centro di Cernusco rappresenta uno degli spazi urbani meglio conservati e, nel contempo, rigenerati e vitali dell'intera regione urbana milanese. Tra le prime a sperimentare la chiusura al traffico e la pedonalizzazione delle aree centrali a metà degli anni'70 vincendo le resistenze locali, le Amministrazioni di Cernusco hanno saputo valorizzare negli anni il sistema delle vie e delle piazze pubbliche creando un ambiente vivibile caratterizzato da una forte integrazione funzionale e dalla presenza significativa di attività commerciali (anche grazie alla scelta di evitare la grande distribuzione nel territorio comunale), di importanti funzioni pubbliche di servizio, religiose e civili, come il santuario, il municipio, l'ospedale, le scuole medie e la biblioteca, grazie alla cura nel disegno degli spazi collettivi. Il collegamento con il Parco della Martesana e con il cannocchiale del parco di Villa Alari ottenuto con l'acquisizione all'uso pubblico di parte dei giardini storici affacciati sul naviglio hanno ulteriormente incrementato il valore e l'estensione del centro ponendolo in diretta relazione con il parco e dando ad esso piena accessibilità e visibilità anche alla scala sovralocale. Una corona di parcheggi efficiente e ben dimensionata contribuisce a rendere il centro di Cernusco e le funzioni che ospita accessibili. Il futuro del centro cittadino è legato alla capacità di consolidare e migliorare ulteriormente una condizione già ottima sotto il profilo della qualità urbana e dell'abitabilità ma, contemporaneamente, alla capacità di svolgere in modo compiuto il ruolo di centro per l'intera città dell'Adda-Martesana portando funzioni e attività di valore non solo locale negli spazi di Villa Alari e del centro polifunzionale della ex Filanda, incrementando il ruolo di centro commerciale naturale, di riferimento per i servizi sanitari, per lo studio e il tempo libero. In particolare, per l'edificio dell'ex Filanda, la cui struttura è stata già recuperata, l'Amministrazione comunale sta definendo le linee progettuali per la rifunzionalizzazione dell'edificio al fine di meglio rispondere alle esigenze dei servizi insediabili garantendo un'adeguata sostenibilità economica.
L'edificio si affaccia su un parco ed è a contatto con il centro pedonale della città. La grande superficie coperta a shed che lo caratterizza si presta ad accogliere diverse attività compatibili tra loro distinguendo tra parti strutturate e parti libere. Ciò rende possibile organizzare attività stabili (uno spazio per anziani, uno spazio per bambini e famiglie, una ludoteca e altre attività organizzate e temporanee). Queste attività potranno avere luogo in parte in ambiti protetti, in parte in ambiti aperti dando allo spazio il carattere di una grande piazza coperta in grado di dare vita e vivacità al centro della città. In base a questo modello l'Amministrazione comunale ha intrapreso un progetto di riuso e adeguamento tecnico impiantistico che renderà prossimamente agibile l'edificio e che permetterà di sperimentarne la gestione.

Villa Alari e la ex Filanda Gavazzi, per le specifiche caratteristiche dimensionali, di pregio e visibilità, di accessibilità e localizzazione rappresentano due importanti risorse per aprire Cernusco all'esterno attraverso l'integrazione di funzioni e di attività diverse (per la popolazione anziana, per i giovani e le famiglie) in grado di animare questi spazi in tutte le ore della giornata e in tutte le stagioni, portando al loro interno la vita della città. In questa prospettiva il convenzionamento di attività economiche di servizio e di attività legate al tempo libero anche di iniziativa privata, circoscritto a periodi e occasioni limitate, può essere considerato una risorsa economica oltre che una modalità di apertura diversificata all'utilizzo da parte dei cittadini e dell'economia locale (per il progetto di rifunzionalizzazione della ex-Filanda si rimanda alla Parte 1).

La connessione tra Martesana e centro richiede la ricucitura minuta del sistema della mobilità pedonale e ciclabile attraverso un insieme di microinterventi di messa in sicurezza degli attraversamenti, di rallentamento del traffico di attraversamento. In particolare tali interventi dovranno interessare l'asse della via Cavour, migliorando le condizioni di percorribilità ciclopedonale in senso est - ovest, anche evitando l'apertura di nuovi passi carrai in corrispondenza del centro storico tra Villa Alari e la sede del Municipio, e gli attraversamenti nord-sud. In corrispondenza delle intersezioni con i percorsi pedonali potranno, ad esempio, essere inserite parti di pavimentazione che rendano evidente la presenza di un attraversamento pedonale e che invitino le vetture a rallentare.

**Edifici e attrezzature per servizi di uso pubblico**

esistente progetto

Sa_Amministrazione e sicurezza

Sc_Cultura

Ses_Residenza sociale

Si_Istruzione

Sin_Servizio per l'innovazione tecnologica

Sr_Edificio e spazio per il culto

Ss_Ospedale e attrezzatura sanitaria

Ssa_Servizio socio-assistenziale

St_Servizio tecnologico

Sv_Sport

Aree di proprietà pubblica
interessate dal progetto del piano dei servizi

**Parchi e giardini di uso pubblico**

esistente progetto

Sg1 - Parco della Martesana

Sg2 - Spazio per il rafforzamento
della naturalità e bosco urbano

Sg3 - Giardino

Sg4 - Spazio agricolo di interesse pubblico
e cannocchiale paesaggistico

Sg5 - Spazio permeabile di pertinenza della viabilità

Aree di proprietà pubblica
interessate dal progetto del piano dei servizi

**Spazi e attrezzature per la mobilità**

esistente progetto

Piazza ed area pedonale

Viabilità

Parcheggi di superficie

Parcheggi multipiano o in sotterraneo

Linea metropolitana MM2

Fermate MM2

Rete principale dei percorsi ciclopedonali

Aree di proprietà pubblica
interessate dal progetto del piano dei servizi

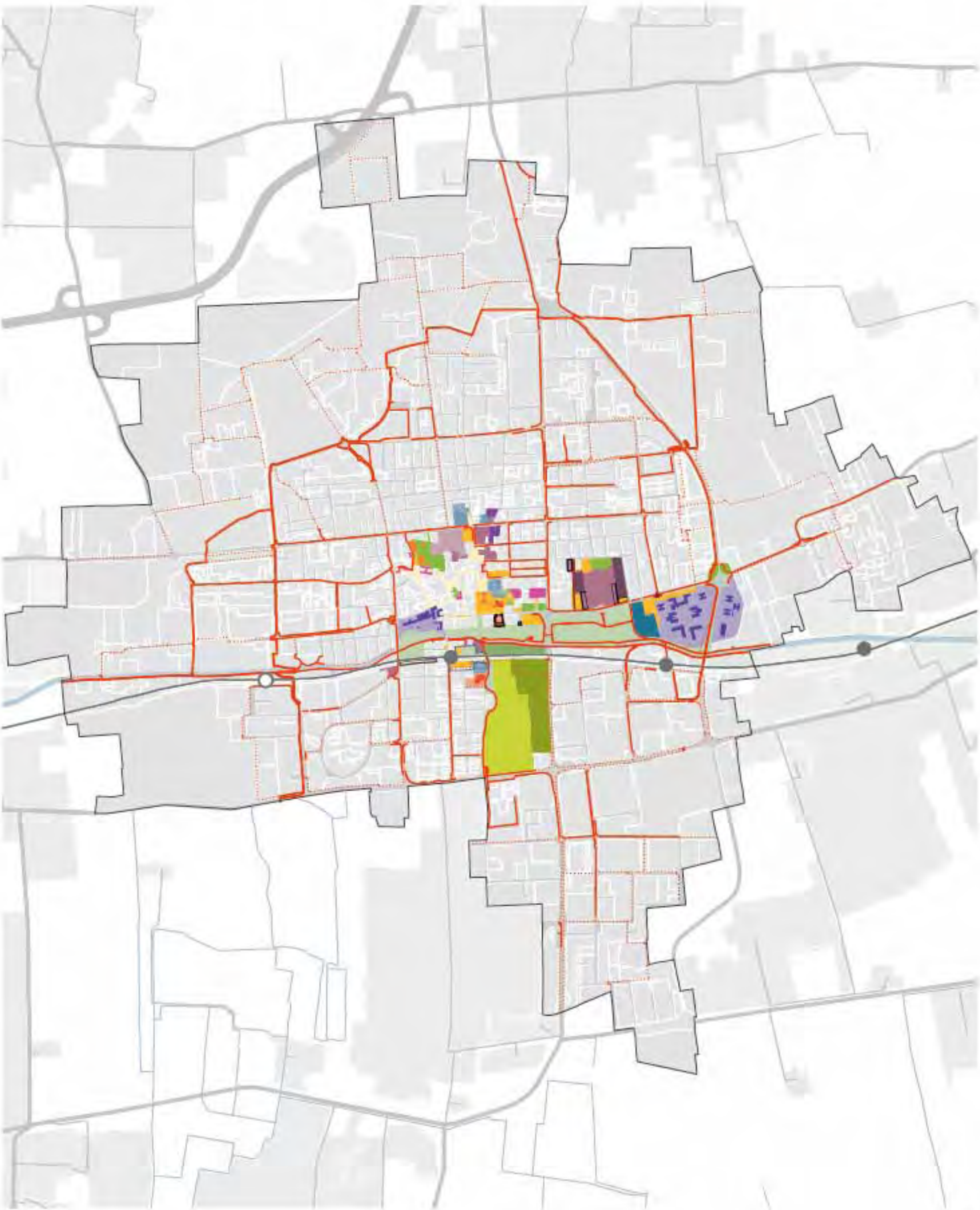
Ambiti della modificazione del Piano dei Servizi -
PPS_n Progetti del Piano dei Servizi

**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole**

Ambiti della modificazione del Piano delle Regole
Progetto unitario di completamento - m1
Intervento di riqualificazione urbanistica - m2

# IL CENTRO CITTADINO: UN CENTRO VITALE E IN EVOLUZIONE

SCALA 1:20.000



# 4. La città delle imprese: mobilità, servizi alle imprese e qualità del paesaggio urbano

Il futuro della "città delle imprese" che si dispone nel territorio di Cernusco a sud del naviglio della Martesana è evidentemente legato a un insieme di fattori esterni di grande peso:

• la reinfrastrutturazione dell'est Milano e il completamento della SP121 che creerà nuove condizioni di accessibilità ma anche nuova concorrenza nella localizzazione delle imprese in assenza di un governo sovralocale delle possibilità di sviluppo produttivo e terziario;

• la tenuta di alcune filiere specifiche, tra cui quelle produttive e commerciali – come quella tessile e meccanica – che storicamente hanno rappresentato una parte consistente delle attività insediate;

• la capacità in generale del sistema milanese di essere competitivo rispetto al mercato delle localizzazioni delle grandi imprese;

• le condizioni contingenti di crisi, i cui limiti e i cui orizzonti ed effetti non sono al momento di redazione di questo Piano definibili con certezza.

Tuttavia, le specifiche condizioni di qualità delle aree produttive cernuschesi, ottime per l'accessibilità pubblica, per la qualità degli spazi urbani, per le possibilità offerte dalle regole urbanistiche ed edilizie che ne hanno guidato la formazione e che il Piano conferma, permettono di orientare le scelte del Piano verso il consolidamento dell'immagine e del ruolo della "città delle imprese" di Cernusco come polo di eccellenza nella regione urbana milanese, anche, e a maggior ragione, in una condizione di concorrenza.
Per immaginare il futuro della "città delle imprese" di Cernusco occorre osservare due fatti esistenti e consolidati: da un lato la permeabilità del tessuto produttivo (e di alcuni singoli interventi) rispetto ad una pluralità di attività economiche, commerciali, ricettive e di servizio che hanno creato un ambiente urbano efficiente, nel quale le persone non "risiedono" ma abitano a tutti gli effetti. Dall'altro la presenza consolidata di imprese multinazionali con un alto numero di addetti specializzati che mostrano interesse per Cernusco anche per le condizioni di accessibilità, abitabilità e qualità della vita che vi incontrano. Puntare al rafforzamento di queste caratteristiche significa sia rafforzare il sistema delle eccellenze prevedendo che nelle aree produttive possano trovare ulteriore spazio servizi per l'innovazione, la ricerca e la formazione, la ricettività, sia dare una risposta alle imprese più radicate e più legate alla città, come le piccole e medie imprese, che vedono coincidere per la maggior parte addetti e residenti, integrando la rete di mobilità ciclabile tra centro e aree produttive, migliorando ulteriormente la rete di servizi pubblici, riqualificando gli spazi pubblici. Tutelare le imprese insediate e migliorare le condizioni di competitività delle aree produttive di Cernusco significa anche evitare fenomeni di espulsione legati a processi di valorizzazione immobiliare legati a funzioni incongrue, rispetto alle attività produttive, come la residenza e la grande distribuzione commerciale.
In una prospettiva di competizione qualitativa va collocato anche l'impegno delle singole attività al miglioramento della qualità edilizia, impiantistica, del trattamento degli spazi aperti in chiave di sostenibilità ecologica e ambientale. Nella medesima prospettiva, la riqualificazione e la valorizzazione del nodo di Villa Fiorita rappresenta un'importante risorsa territoriale per costruire un nuovo centro di servizi e attività rivolte alla città delle imprese che la metta in relazione l'asta della Martesana e la sua qualità storico-monumentale e naturalistica.

Coerentemente con gli obiettivi qualitativi e di sostenibilità ecologica del progetto per la "città delle imprese" il Piano dei Servizi prevede la formazione di una rete di aree con valenza ecologica, con vincolo di inedificabilità, nelle quali deve essere garantita la permeabilità profonda, la salubrità del suolo e un'adeguata copertura vegetale. (Dettagli nel Piano dei Servizi. Norme per la trasformazione ecologica degli insediamenti industriali). Tali aree vengono reperite sia entro ambiti privati individuati (attraverso convenzionamento) sia entro l'insieme delle aree destinate a uso pubblico.
Le attività di servizio alle imprese localizzate all'interno delle aree produttive e sottoposte a specifica convenzione in ambiti privati sono equiparate a servizi di interesse collettivo.
Sono individuati gli ambiti da sottoporre a progetto del Piano dei Servizi finalizzati al ridisegno di spazi e funzioni delle aree produttive. In particolare il progetto unitario per Villa Fiorita.

**Edifici e attrezzature per servizi di uso pubblico**

esistente progetto

Sa_Amministrazione e sicurezza

Sc_Cultura

Ses_Residenza sociale

Si_Istruzione

Sin_Servizio per l'innovazione tecnologica

Sr_Edificio e spazio per il culto

Ss_Ospedale e attrezzatura sanitaria

Ssa_Servizio socio-assistenziale

St_Servizio tecnologico

Sv_Sport

Aree di proprietà pubblica
interessate dal progetto del piano dei servizi

**Parchi e giardini di uso pubblico**

esistente progetto

Sg1 - Parco della Martesana

Sg2 - Spazio per il rafforzamento
della naturalità e bosco urbano

Sg3 - Giardino

Sg4 - Spazio agricolo di interesse pubblico
e cannocchiale paesaggistico

Sg5 - Spazio permeabile di pertinenza della viabilità

Aree di proprietà pubblica
interessate dal progetto del piano dei servizi

**Spazi e attrezzature per la mobilità**

esistente progetto

Piazza ed area pedonale

Viabilità

Parcheggi di superficie

Parcheggi multipiano o in sotterraneo

Linea metropolitana MM2

Fermate MM2

Rete principale dei percorsi ciclopedonali

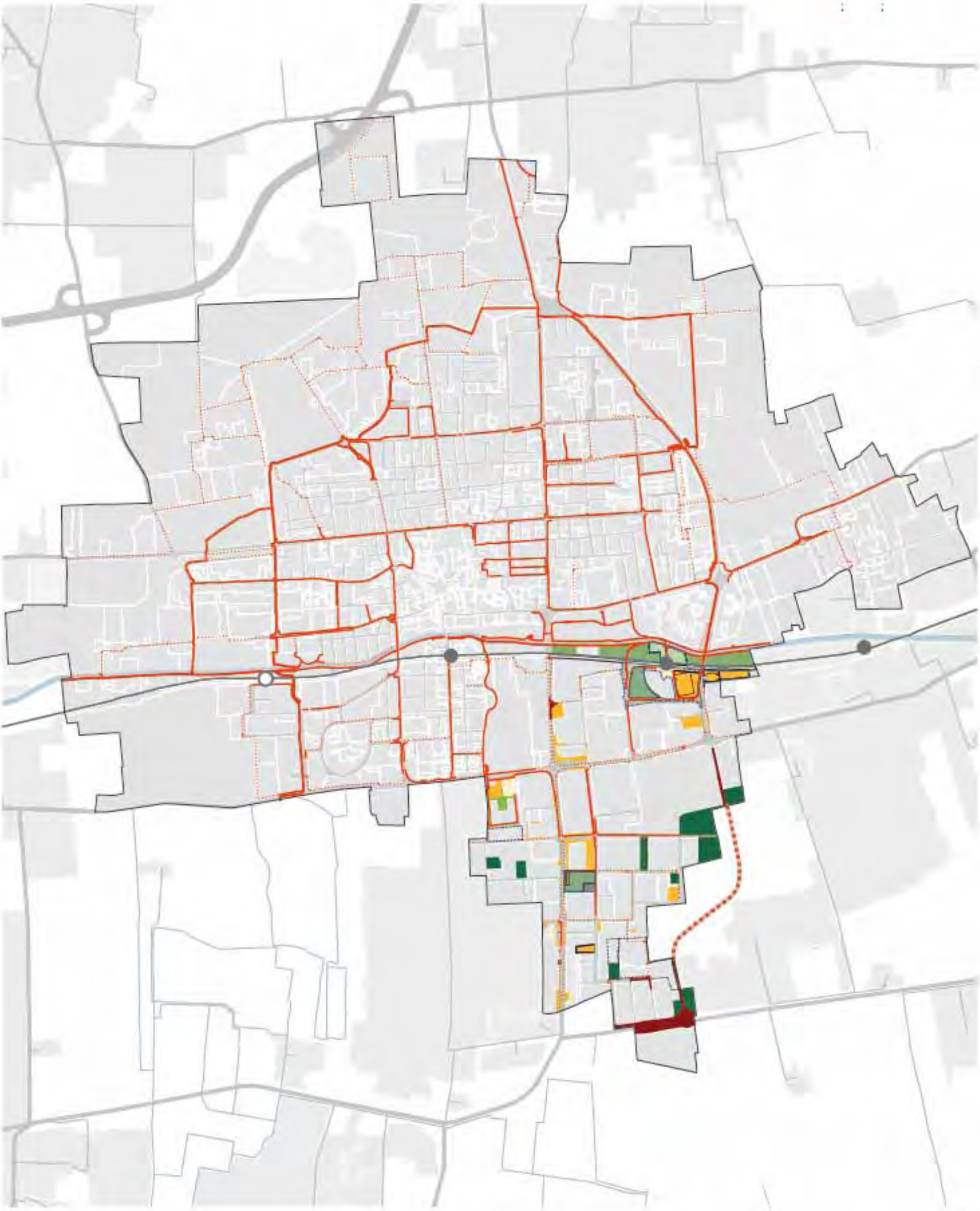
Aree di proprietà pubblica
interessate dal progetto del piano dei servizi

Ambiti della modificazione del Piano dei Servizi -
PPS_n Progetti del Piano dei Servizi

**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole**

Ambiti della modificazione del Piano delle Regole
Progetto unitario di completamento - m1
Intervento di riqualificazione urbanistica - m2

SCALA 1:20.000



# 5. La ricomposizione della città consolidata: il margine est e i primi insediamenti produttivi

La tangenziale est di Cernusco, costituita dalla SP121, rappresenta il limite della città consolidata, limite che il Piano intende rispettare e rafforzare. All'interno di tale limite il Piano ridisegna la rete viabilistica, dei percorsi e degli spazi collettivi, dando compimento agli sviluppi residenziali avviati limitando l'occupazione di suolo e definendo il limite tra gli insediamenti produttivi e commerciali esistenti e in via di realizzazione e gli spazi residenziali. Il disegno della viabilità, in particolare, prevede la conclusione dell'asse di via Boccaccio e la ricucitura del sistema degli accessi ai lotti destinati ai Piani di Zona attraverso un sistema chiuso di strade parcheggio che protegga il comparto dai flussi di attraversamento. L'area verde a nord di Via Goldoni, alle spalle della cascina Galanta, è destinata ad accogliere un parco pubblico e una nuova scuola primaria. La parte dell'area attestata sulla futura sede stradale, adiacente alla Cascina Galanta, prospiciente i nuovi edifici industriali, accoglierà un nuovo insieme di edifici residenziali.
Il bordo est, parallelo alla circonvallazione, conserverà una fascia verde che accoglierà un percorso ciclabile e gli eventuali interventi di mitigazione acustica sugli insediamenti e gli spazi aperti. Il percorso si riallaccia alla circonvallazione verde della città, connette il sistema degli spazi pubblici, i sottopassaggi ciclopedonali della tangenziale e conduce, a sud, al nodo MM2 di Villa Fiorita. Il ridisegno della parte est della città si completa attraverso la riqualificazione delle aree industriali e commerciali comprese tra le vie Verdi e Pasubio per le quali sarà possibile la ristrutturazione urbanistica con l'obiettivo di creare un tessuto misto artigianale, residenziale e commerciale che innalzi la qualità delle condizioni complessive di inserimento nella città residenziale migliorando il sistema dell'accessibilità locale e complessivamente la qualità ambientale ed edilizia della città.

La realizzazione di un percorso ciclabile parallelo alla tangenziale est interno ad una fascia verde alberata di mitigazione costituisce un elemento essenziale del disegno del fronte est della città perché costituisce il recapito e la connessione della rete dei percorsi ciclopedonali, perché dà forma ad una via verde di connessione tra parchi e servizi pubblici, perché costituisce un fronte unitario paesaggistico dall'esterno verso il centro di Cernusco per chi percorre la strada.

La realizzazione di una nuova struttura destinata ad accogliere una scuola dell'infanzia e primaria in una posizione baricentrica rispetto ai recenti sviluppi residenziali rappresenta un'opzione coerente con l'obiettivo generale di miglioramento dell'accessibilità e di riduzione delle necessità di spostamento automobilistico. Questa previsione non esclude possibili alternative che si inseriscono entro lo stesso settore est della città e che sono coerenti con il disegno proposto: la prima consiste nell'utilizzo delle aree già urbanizzate adiacenti al centro ospedaliero Fatebenefratelli connesse con il Parco dei Germani in via Cavour; la seconda possibilità consiste nell'utilizzo di una localizzazione prossima a quella prevista dal progetto di concorso indetto dall'Amministrazione comunale, adiacente al margine est delle aree del Fatebenefratelli, oltre la SP 121. Questa ulteriore ipotesi richiede, in ogni caso, la definizione dell'ambito di edificazione che potrà configurarsi come un completamento del villaggio Fatebenefratelli esistente per evitare l'occupazione del corridoio ambientale tra Cernusco e Ronco e per razionalizzare il sistema degli accessi viabilistici e degli attraversamenti ciclopedonali.

L' Amministrazione comunale valutarà con l'ente gestore la fattibilità e la sostenibilità economica dell'intervento di spostamento dell'elettrodotto che attualmente attreversa l'intero centro abitato di Cernusco, con andamento est-ovest, e di riposizionamento a lato della SP121 sfruttando infrastrutture a servizio di altre linee elettriche già esistenti.

**Edifici e attrezzature per servizi di uso pubblico**

esistente progetto

Sa_Amministrazione e sicurezza

Sc_Cultura

Ses_Residenza sociale

Si_Istruzione

Sin_Servizio per l'innovazione tecnologica

Sr_Edificio e spazio per il culto

Ss_Ospedale e attrezzatura sanitaria

Ssa_Servizio socio-assistenziale

St_Servizio tecnologico

Sv_Sport

Aree di proprietà pubblica
interessate dal progetto del piano dei servizi

**Parchi e giardini di uso pubblico**

esistente progetto

Sg1 - Parco della Martesana

Sg2 - Spazio per il rafforzamento
della naturalità e bosco urbano

Sg3 - Giardino

Sg4 - Spazio agricolo di interesse pubblico
e cannocchiale paesaggistico

Sg5 - Spazio permeabile di pertinenza della viabilità

Aree di proprietà pubblica
interessate dal progetto del piano dei servizi

**Spazi e attrezzature per la mobilità**

esistente progetto

Piazza ed area pedonale

Viabilità

Parcheggi di superficie

Parcheggi multipiano o in sotterraneo

Linea metropolitana MM2

Fermate MM2

Rete principale dei percorsi ciclopedonali

Aree di proprietà pubblica
interessate dal progetto del piano dei servizi

Ambiti della modificazione del Piano dei Servizi -
PPS_n Progetti del Piano dei Servizi

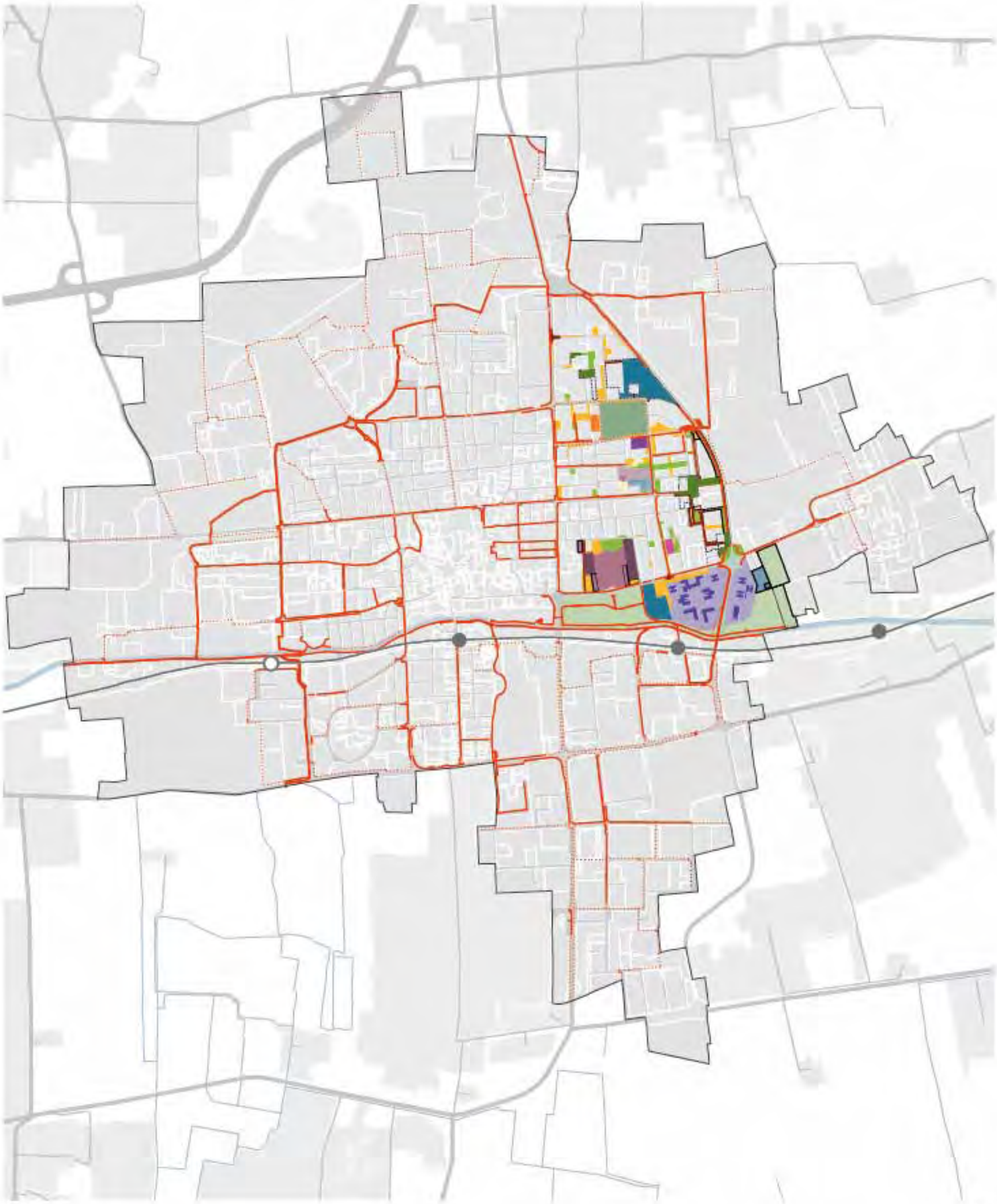
**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole**

Ambiti della modificazione del Piano delle Regole
Progetto unitario di completamento - m1
Intervento di riqualificazione urbanistica - m2

# LA RICOMPOSIZIONE DELLA CITTÀ CONSOLIDATA: IL MARGINE EST

SCALA 1:20.000

5



# 6. Città dello sport e delle associazioni

Cernusco è oggi una città a forte vocazione sportiva: la presenza di dotazioni e di spazi di alto livello e ben gestiti, di numerose associazioni, rappresenta una risorsa importante per la città e per l'intero est Milano. Inoltre la presenza di numerose scuole, tra le quali due scuole superiori che attraggono studenti da un bacino sovralocale, fa sì che la città di Cernusco si caratterizzi per la presenza di popolazione giovane. Muovendo da questi presupposti e considerata la disponibilità di spazi per l'ampliamento e lo sviluppo di attività sportive, scolastiche, e per l'accoglienza degli studenti, Cernusco può proporsi come una città dello sport e della formazione, nella quale gli spazi per le attività sportive amatoriali e professionali, per la formazione alla salute e alle scienze motorie, si collocano nel paesaggio della Martesana e del Parco est delle Cave. La città dello sport e della formazione si organizza in senso est/ovest lungo l'asta del naviglio della Martesana, è connessa dai percorsi ciclopedonali ad essa paralleli e dalla metropolitana MM2. Trova nella città molte opportunità integrandosi con gli spazi collettivi dei quartieri, con altri spazi e realtà associative di Cernusco (ad esempio quelle ad indirizzo sociale, socio assistenziale e sanitario) e contribuendo a caratterizzare Cernusco come città del benessere. Il progetto si confronta con scenari molto concreti e di breve termine, che consistono nel coordinamento di attività e risorse esistenti e nella riqualificazione degli spazi del centro sportivo, prossimi agli interventi di riqualificazione promossi attraverso il Contratto di Quartiere. Contemporaneamente il progetto sollecita scenari più ambiziosi e di lungo termine come la creazione di un polo metropolitano del benessere e della formazione sportiva e medica, la costruzione della nuova stazione MM2 in località Melghera, la riqualificazione delle cave prossime agli impianti sportivi nell'ottica del potenziamento della rete dei servizi.

Coerentemente con gli obiettivi di progetto, il Piano dei Servizi individua due tipi di azioni: azioni ordinarie di riqualificazione e ridisegno delle aree sportive esistenti e azioni straordinarie di realizzazione di nuove opere legate al potenziamento della funzione sportiva e della formazione e dell'accessibilità (fermata MM2 Melghera).
In particolare il Piano disegna una possibile espansione delle aree sportive verso est e verso nord e l'integrazione delle stesse con il sistema dei percorsi di accesso e con le nuove aree per edilizia scolasica e per edilizia universitaria all'interno del comparto ex MatPlast (come definito nel PP19 del PRG 2002).

**Edifici e attrezzature per servizi di uso pubblico**

esistente progetto

Sa_Amministrazione e sicurezza

Sc_Cultura

Ses_Residenza sociale

Si_Istruzione

Sin_Servizio per l'innovazione tecnologica

Sr_Edificio e spazio per il culto

Ss_Ospedale e attrezzatura sanitaria

Ssa_Servizio socio-assistenziale

St_Servizio tecnologico

Sv_Sport

Aree di proprietà pubblica
interessate dal progetto del piano dei servizi

**Parchi e giardini di uso pubblico**

esistente progetto

Sg1 - Parco della Martesana

Sg2 - Spazio per il rafforzamento
della naturalità e bosco urbano

Sg3 - Giardino

Sg4 - Spazio agricolo di interesse pubblico
e cannocchiale paesaggistico

Sg5 - Spazio permeabile di pertinenza della viabilità

Aree di proprietà pubblica
interessate dal progetto del piano dei servizi

**Spazi e attrezzature per la mobilità**

esistente progetto

Piazza ed area pedonale

Viabilità

Parcheggi di superficie

Parcheggi multipiano o in sotterraneo

Linea metropolitana MM2

Fermate MM2

Rete principale dei percorsi ciclopedonali

Aree di proprietà pubblica
interessate dal progetto del piano dei servizi

Ambiti della modificazione del Piano dei Servizi -
PPS_n Progetti del Piano dei Servizi

**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole**

Ambiti della modificazione del Piano delle Regole
Progetto unitario di completamento - m1
Intervento di riqualificazione urbanistica - m2

# CITTÀ DELLO SPORT E DELLE ASSOCIAZIONI

SCALA 1:20.000

# 7. Gli orti di Cernusco: agricoltura urbana tra Cernusco e il Molgora

A est della SP121, il Piano prevede la formazione di un Parco Agricolo intensivo a vocazione prevalentemente orticola, che sia al centro degli spazi aperti compresi tra Cernusco, Carugate, Cassina de' Pecchi e Bussero. Il parco è costituito da spazi coltivati (seminativi, orti, serre, ecc.) da cascine, da una rete agroambientale di siepi e filari e prati, da una rete di percorsi funzionale allo svolgimento dell'attività agricola e alla percorribilità lenta ciclopedonale ed equestre. Gli orti di Cernusco connettono il Parco della Martesana con il canale Villoresi, e attraverso il "mare" di Bussero, il Parco del Molgora. Il paesaggio del parco evolve in funzione del rafforzamento del sistema agroambientale: nuove reti di siepi e filari, valorizzazione del reticolo dei corsi d'acqua superficiali e ripristino delle vecchie piantate e riconnessione dei percorsi vicinali. Il futuro delle aree agricole di Cernusco non è dunque affidato alla semplice salvaguardia dall'edificazione ma al riconoscimento e al consolidamento di un alto valore paesaggistico, economico, ecologico. Il progetto si basa sulla ricostruzione dell'assetto paesaggistico tradizionale (piantate e siepi, valorizzazione e tutela del reticolo delle acque superficiali), sulla regolamentazione tecnico edilizia delle trasformazioni agricole, sulla regolamentazione delle reti di mobilità ciclabile in sede propria e promiscua, e sull'incentivazione delle forme di convenzionamento legate alle filiere corte (produzione-piccola e media distribuzione locale, produzione servizi e aziende locali come scuole, ospedali, oratori, mense aziendali).

Il Piano dei Servizi definisce l'attività di cura e coltura del territorio comunale da parte degli agricoltori un servizio di interesse generale: con tale definizione intende riconoscere agli agricoltori il ruolo di manutentori e garanti della qualità paesaggistica della città, il potenziamento delle reti agroambientali attraverso la realizzazione di siepi e di filari che rispondano sia a criteri di ricostruzione del paesaggio, sia a criteri di efficienza agronomica, il ripristino dei percorsi poderali e della rete irrigua, l'estensione delle colture biologiche. A questo scopo il Piano dei Servizi prevede specifiche forme di convenzionamento tra l'Amministrazione comunale e gli agricoltori. Tali opportunità costituiscono uno strumento di riqualificazione del paesaggio fondamentale per le aree degli orti di Cernusco ma sono ovviamente estesi a tutte le aree agricole cernuschesi, incluso il Parco delle Cave e le aree a ridosso del canale della Martesana.

**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano dei Servizi**

**Edifici e attrezzature**

Sv_Sport

**Spazi e attrezzature per la mobilità**

esistente progetto

Viabilità

Parcheggi di superficie

Linea metropolitana MM2

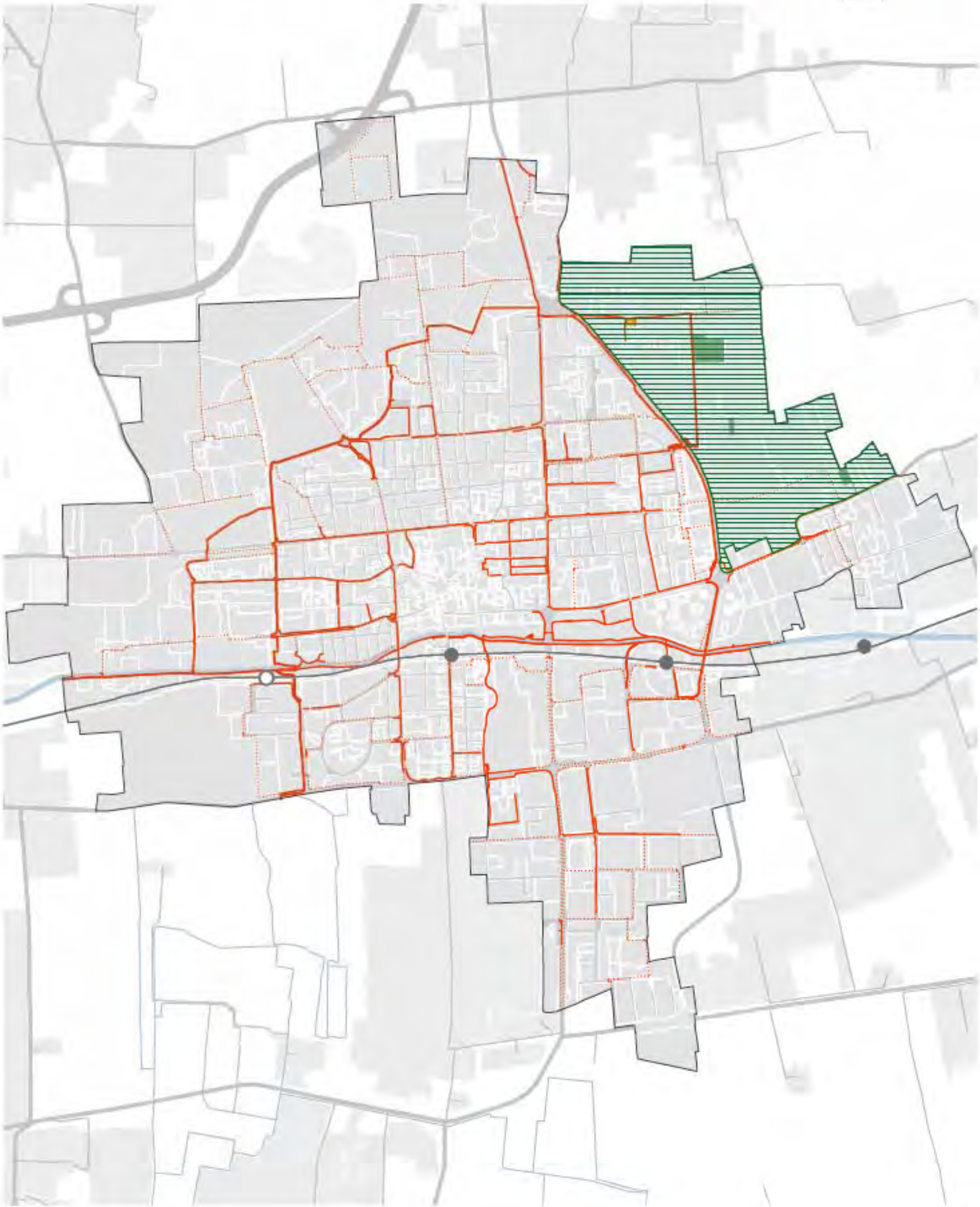
Fermate MM2

Percorsi ciclopedonali

Rete principale dei percorsi ciclopedonali

**Ambiti soggetti alla disciplina del Documento di Piano**

Ambito paesaggistico "Orti di Cernusco"


7

# Il progetto del Piano dei Servizi: temi

2.1 CRITERI E MODALITÀ DI COSTRUZIONE DEGLI SPAZI APERTI
2.2 I SERVIZI PER LA CITTÀ DELLE IMPRESE
2.3 ACCESSIBILITÀ E SERVIZI
2.4 LE NUOVE DOTAZIONI PER I SERVIZI AI CITTADINI
2.5 AGRICOLTURA URBANA

# Criteri e modalità di costruzione degli spazi aperti

## 2.1

Il nuovo assetto delle aree per servizi e attrezzature di interesse pubblico si costruisce sulla base di questi criteri:

• continuità, messa a sistema e rafforzamento delle attrezzature esistenti;

• riequilibrio delle dotazioni di aree per servizi in funzione degli interventi in attuazione delle previsioni insediative del PRG 2002;

• funzionalità delle nuove dotazioni reperite non soltanto al fabbisogno del nuovo carico insediativo introdotto dalle nuove previsioni del PGT ma anche alla qualificazione e all'incremento dei servizi per gli insediamenti già esistenti;

• continuità delle nuove dotazioni con le aree interne al Piano Cave che, sebbene oggi private, nel lungo periodo saranno integrate negli spazi fruibili del PLIS;

• continuità delle nuove dotazioni con le aree non più funzionali alle attività estrattive ancora private per le quali è realistico immaginare delle convenzioni che ne consentano la fruibilità da parte del pubblico;

• continuità delle nuove dotazioni con gli spazi coltivati quali parti integranti l'insieme degli spazi aperti fruibili.

Di seguito si individuano quattro modalità di costruzione delle nuove dotazioni di aree per servizi di uso pubblico.

**Modalità 1:** cessione interna delle aree contestualmente alla realizzazione delle principali previsioni insediative del Piano delle Regole - campi delle regole m1.

**Modalità 2:** cessione esterna delle aree per servizi all'esterno delle principali previsioni insediative del Piano delle Regole - campi delle regole m1 - m2 e altri piani attuativi.
La cessione delle aree è interna alle nuove parti disciplinate come "Sg1 - Parco della Martesana", "Sg2 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano", "Sg3 - Giardino", "Sg4 - Spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico".
Le nuove aree Sg2 interne all'ambito industriale hanno una capacità edificatoria esprimibile all'esterno subordinata alla loro cessione all'amministrazione comunale.

**Modalità 3:** Le aree interne al Piano cave (attive) e le aree non più funzionali alle attività estrattive, non disciplinate dal Piano dei Servizi, definiscono nel lungo periodo uno scenario di reperimento delle aree per le nuove dotazioni. Per questo motivo queste sono in continuità con le nuove dotazioni individuate dal Piano.

**Modalità 4:** le nuove dotazioni del Piano dei Servizi si pongono in continuità con le aree in cui sono presenti usi agricoli (non disciplinate dal Piano dei Servizi). Specifiche disposizioni di piano sostengono la realizzazione di interventi di riqualificazione del paesaggio agrario e la realizzazione di percorsi di fruizione in maniera integrata alla rete di percorsi ciclopedonali individuati dal Piano dei Servizi.

**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano dei Servizi - Parchi e giardini**

Parchi e giardini esistenti e già di proprietà pubblica

Parchi e giardini da acquisire

**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle regole**

**Ambiti agricoli**

Aree destinate all'agricoltura e alla forestazione urbana

**Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica**

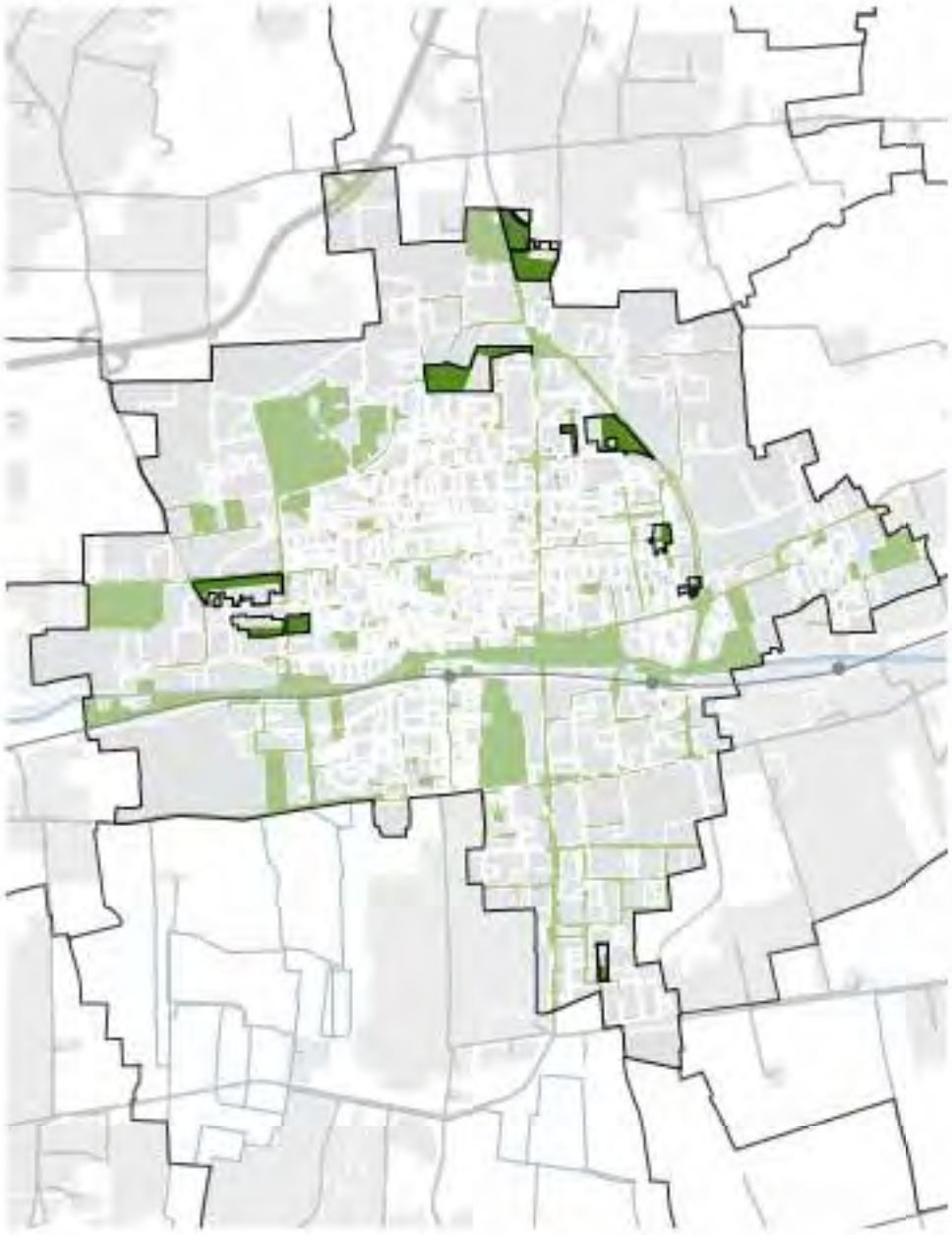
Area interna agli Ambiti Territoriali Estrattivi

Area non più funzionale all'attività estrattiva

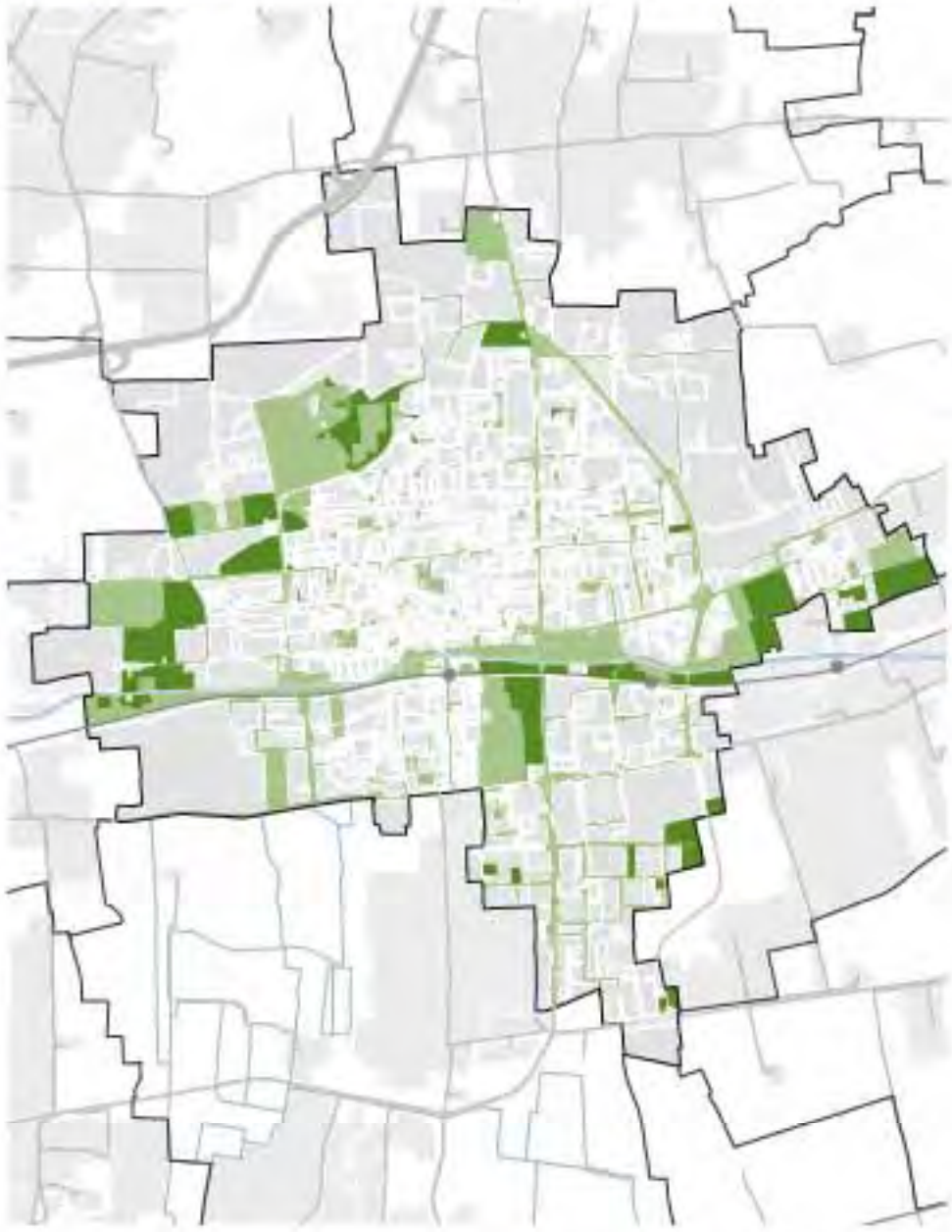
**Campi della Modificazione**

Progetto unitario di completamento (m1)

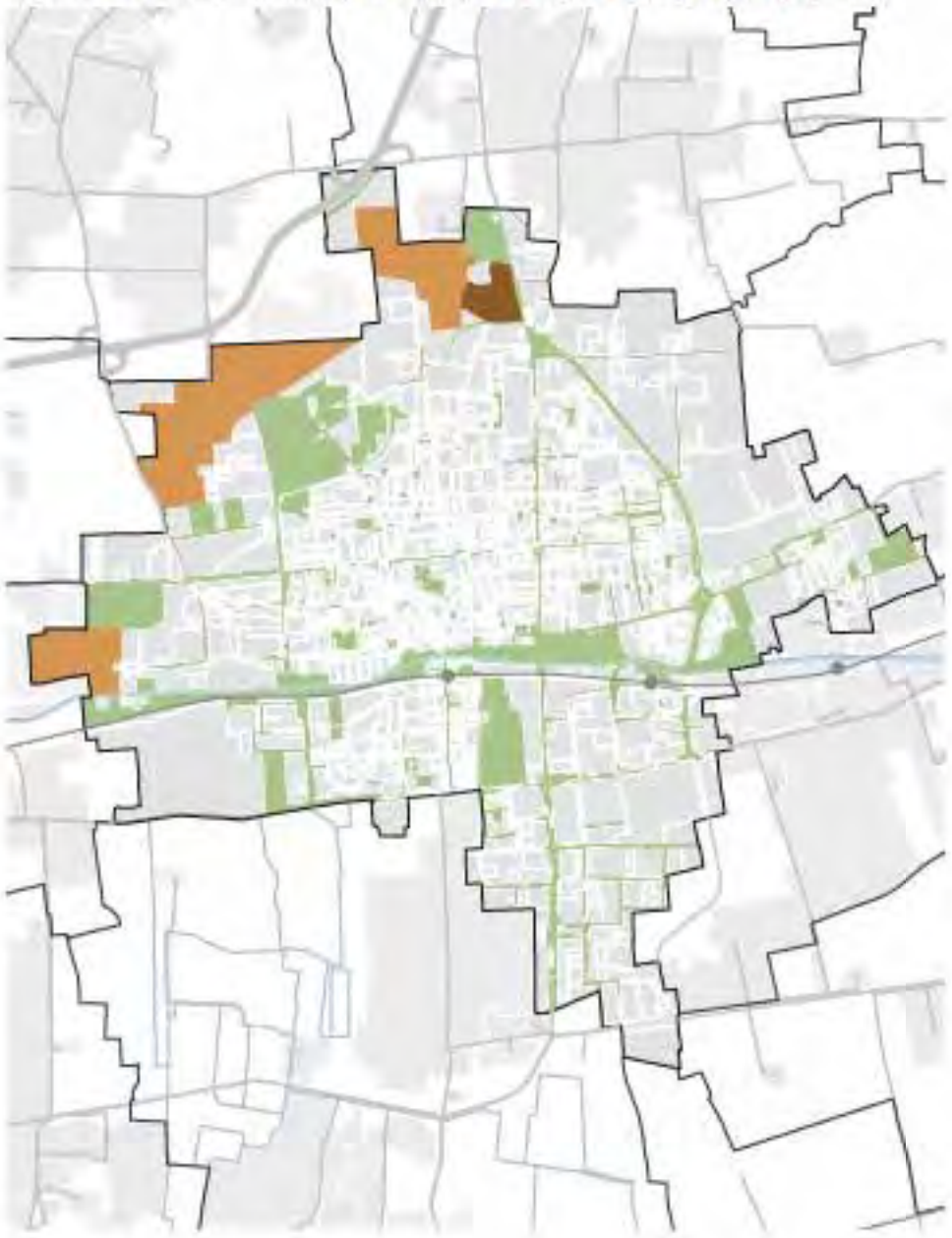
Modalità 1 - Acquisizione per cessione interna delle aree contestualmente alla realizzazione delle principali previsioni insediative del Piano delle Regole - campi della modificazione m1



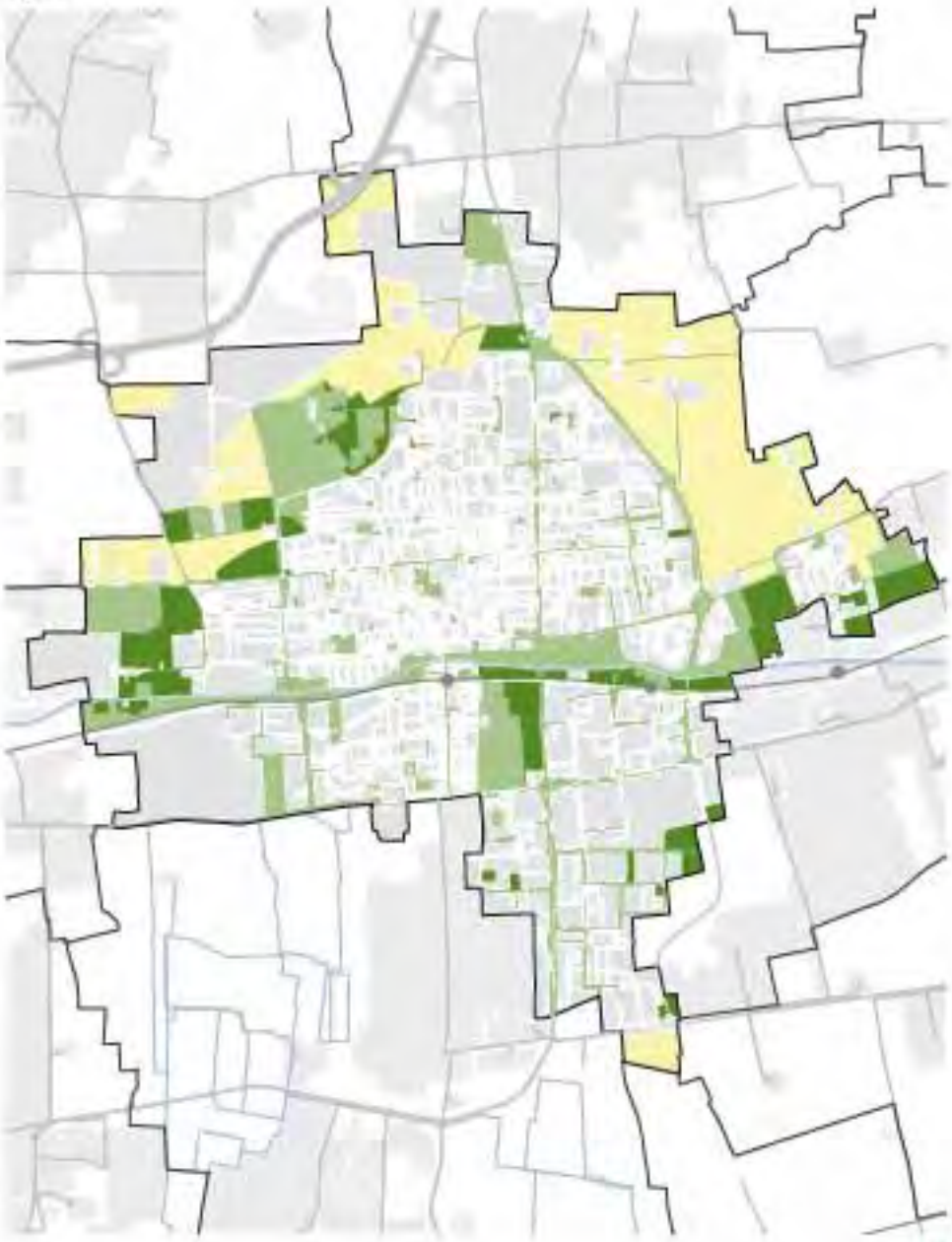
Modalità 2 - Acquisizione per cessione esterna contestualmente alla realizzazione delle principali previsioni insediative del Piano delle Regole: campi m1, m2 e altri piani attuativi



Modalità 3 - Le aree interne al Piano cave (attive) e le aree non più funzionali alle attività estrattive definiscono uno scenario di acquisizione di nuove dotazioni nel lungo periodo



Modalità 4 - Continuità tra le nuove dotazioni di spazi aperti di uso pubblico e gli ambiti agricoli



# I servizi per la città delle imprese

## 2.2

Nella mappa rappresentata nella pagina a fianco sono collocati gli interventi finalizzati alla qualificazione degli spazi delle aree produttive. La realizzazione della bretella di collegamento con la nuova autostrada Bre.Be.Mi. (Strada Provinciale SP121) crea nuove condizioni di accessibilità all'ambito produttivo sud e al nodo centrale di Villa Fiorita e scarica in parte la viabilità interna dal traffico di attraversamento permettendone una migliore organizzazione. Il progetto punta a preservare gli spazi aperti residui e la qualità del paesaggio urbano migliorando e completando gli assi alberati e la sistemazione delle carreggiate e di disporre di aree di riserva per servizi alle imprese.
La realizzazione di un parcheggio per autotrasportatori punta a risolvere il problema dell'ingombro della carreggiata della via Torino.

**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano dei Servizi**

esistente progetto

Edifici e attrezzature per servizi

**Parchi e giardini**

esistente progetto

Sg1 - Parco della Martesana

Sg2 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano

Sg2 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano - Spazio da acquisire o convenzionare

**Spazi e attrezzature per la mobilità**

esistente progetto

Spazi e attrezzature per la mobilità

Riqualificazione assi stradali

Percorso ciclopedonale

Rete principale dei percorsi ciclopedonali

Linea della metropolitana MM2

Fermate MM2 esistenti

Fermate MM2 di progetto

Aree di proprietà pubblica interessate dal progetto del Piano dei Servizi

Ambiti della modificazione del Piano dei Servizi - PPS_n Progetti del Piano dei Servizi

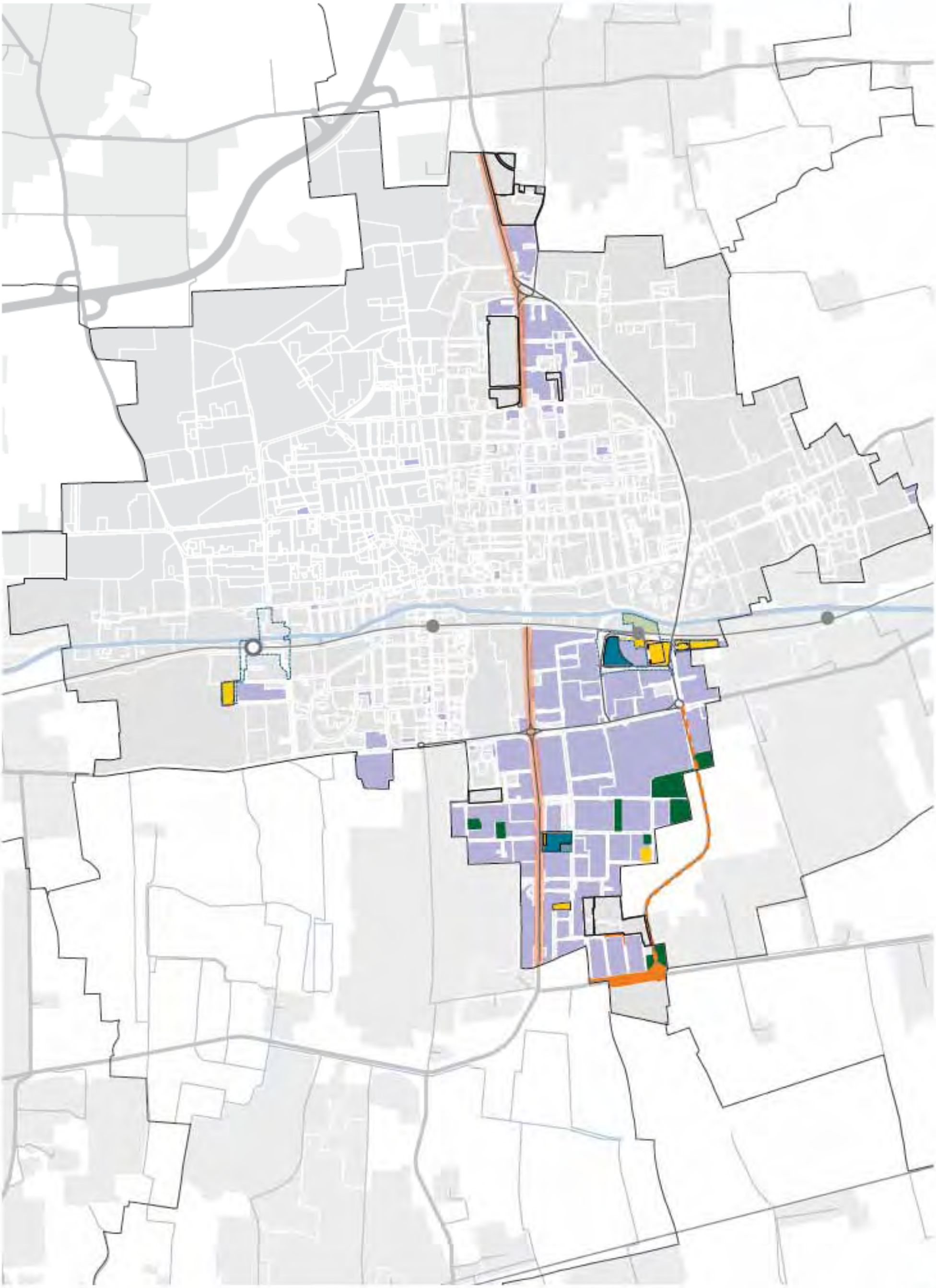
**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole**

Campi della modificazione del Piano delle Regole - Progetto unitario di completamento (m1 e m2) con usi terziari uT o produttivi uP

Campi dell'adeguamento del Piano delle Regole con usi a5 a6 e a7 con usi terziari uT e produttivi uP

# CITTA' DELLE IMPRESE

SCALA ORIGINALE 1:20.000



# Accessibilità e servizi

## 2.3

L'entità contenuta dei nuovi carichi insediativi previsti dal PGT e la non previsione di grossi attrattori di traffico sul territorio comunale consentono, per quanto riguarda l'assetto della mobilità futura, di intervenire prevalentemente in relazione all'adeguamento e riqualificazione della rete viaria esistente ovvero alla estensione della rete di collegamenti ciclopedonali.
I principali nuovi servizi che rappresentano nuovi attrattori di utenza sono sostanzialmente riconducibili al nuovo polo scolastico localizzato nella porzione est del territorio comunale in prossimità della SP121 e alla nuova fermata metropolitana di Cernusco Melghera. Questi sono tali da poter essere resi accessibili adeguatamente dalla viabilità esistente, anche attraverso interventi di adeguamento, e dai percorsi ciclopedonali esistenti e previsti.
Nelle pagine successive sono elencati in maniera puntuale tutti i nuovi interventi di razionalizzazione della maglia viaria esistente; tra questi alcuni sono già esito di progettualità dell'Amministrazione comunale altri sono individuati all'interno delle nuovo progetto del Piano dei Servizi.
Il nuovo assetto della rete viaria prefigurato dal Piano infatti tiene conto di due interventi fondamentali che caratterizzano lo scenario evolutivo alla scala urbana:

• in primo luogo il collegamento Dalla Chiesa-Vespucci, con caratteristiche di strada urbana, che andrà ad offrire un itinerario alternativo nel quadrante nord-ovest di Cernusco. Ciò consente di ripensare la gerarchia stradale, declassando dal punto di vista funzionale la rete esistente in questo settore della città e rafforzando così la portata degli interventi strutturali di moderazione del traffico che progressivamente stanno riconfigurando l'asse Vespucci-Manzoni-Videmari-Dante;

• in secondo luogo, la prosecuzione dell'itinerario costituito dalla tangenziale est di Cernusco (SP121) verso la SP103 Cassanese e quindi la viabilità di ordine superiore.

A partire da questi due elementi, l'approccio del Piano è quello di evitare la realizzazione di ulteriori tratte stradali, ma di lavorare piuttosto sulla riqualificazione della rete esistente e di calibrare attentamente le connessioni stradali alle aree di sviluppo insediativo. Il rafforzamento e il completamento dei due itinerari viari di tipo tangenziale più sopra richiamati, unitamente alla prossima apertura della strada "Mirazzano-Cologno Monzese" sulla SP120, si prestano inoltre, in modo sinergico con il contestuale rafforzamento del sistema di controllo del traffico (ZTL periferica), alla riduzione del traffico improprio di attraversamento dell'area urbana centrale.
L'accessibilità veicolare alle nuove aree di trasformazione urbana, siano esse residenziali o di servizio, è dunque garantita da brevi percorsi a *cul-de-sac* che si staccano dalla rete esistente, per limitare a monte possibili effetti di traffico parassitario difficilmente controllabili, nonché evitare di infrastrutturare ambiti che il PGT al contrario vuole proteggere (sistema del verde). Viceversa si intende privilegiare la continuità di percorsi ciclo-pedonali capillari.

Il PGT opera una scelta radicale sul fronte della mobilità ciclabile affermando il ruolo della ciclabilità nel soddisfare gli spostamenti quotidiani e ludico-ricreativi. Tale opzione ben si coniuga con le dimensioni, l'orografia e le caratteristiche del tessuto urbano della città di Cernusco.
L'attenzione posta alla ciclopedonalità è quindi giocata su cinque aspetti:

• messa in sicurezza e protezione dei tracciati esistenti, ciò è conseguito non solo attraverso la realizzazione nell'area urbana consolidata di percorsi ciclabili di completamento e ricucitura con quelli esistenti, ma anche con una chiara gerarchizzazione della maglia viaria che muova nella direzione della moderazione dei flussi veicolari e di conseguenza nella protezione degli utenti deboli della strada;

• ricucitura e completamento della rete ciclabile con particolare attenzione agli ambiti di nuova urbanizzazione e di accessibilità ai luoghi di lavoro (zona industriale a sud), in questo ambito ricade la proposta di Piano di muovere contestualmente nella realizzazione degli interventi di urbanizzazione e nella realizzazione dei percorsi ciclopedonali collegati con i tracciati esistenti al fine di dare corpo ad una rete riconoscibile e capillare alternativa alla rete viaria;

• realizzazione di itinerari ciclopedonali a servizio della fruizione degli spazi verdi PLIS delle Cave e dei parchi di cintura urbana, garantendo in tal modo una fruizione sostenibile degli spazi aperti e favorendo un modello di mobilità e di uso di risorse scarse che ne riducano gli impatti;

• ricucitura dei percorsi a scala locale con quelli di ambito sovra locale (rete MiBiCi) in modo da garantire continuità e riconoscibilità dei percorsi;

• integrazione tra ciclabilità e trasporto collettivo attraverso la realizzazione di aree di sosta e dei servizi alla ciclabilità (velo-stazioni), tali servizi trovano una concretizzazione con riferimento alle funzioni da localizzare in prossimità delle stazioni e fermate del sistema di forza in sede propria (MM2).

**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano dei Servizi**

esistente progetto

Edifici e attrezzature per servizi

Percorso ciclopedonale

Linea della metropolitana MM2

Fermate MM2

Aree di proprietà pubblica interessate dal progetto del Piano dei Servizi

Ambiti della modificazione del Piano dei Servizi - PPS_n Progetti del Piano dei Servizi

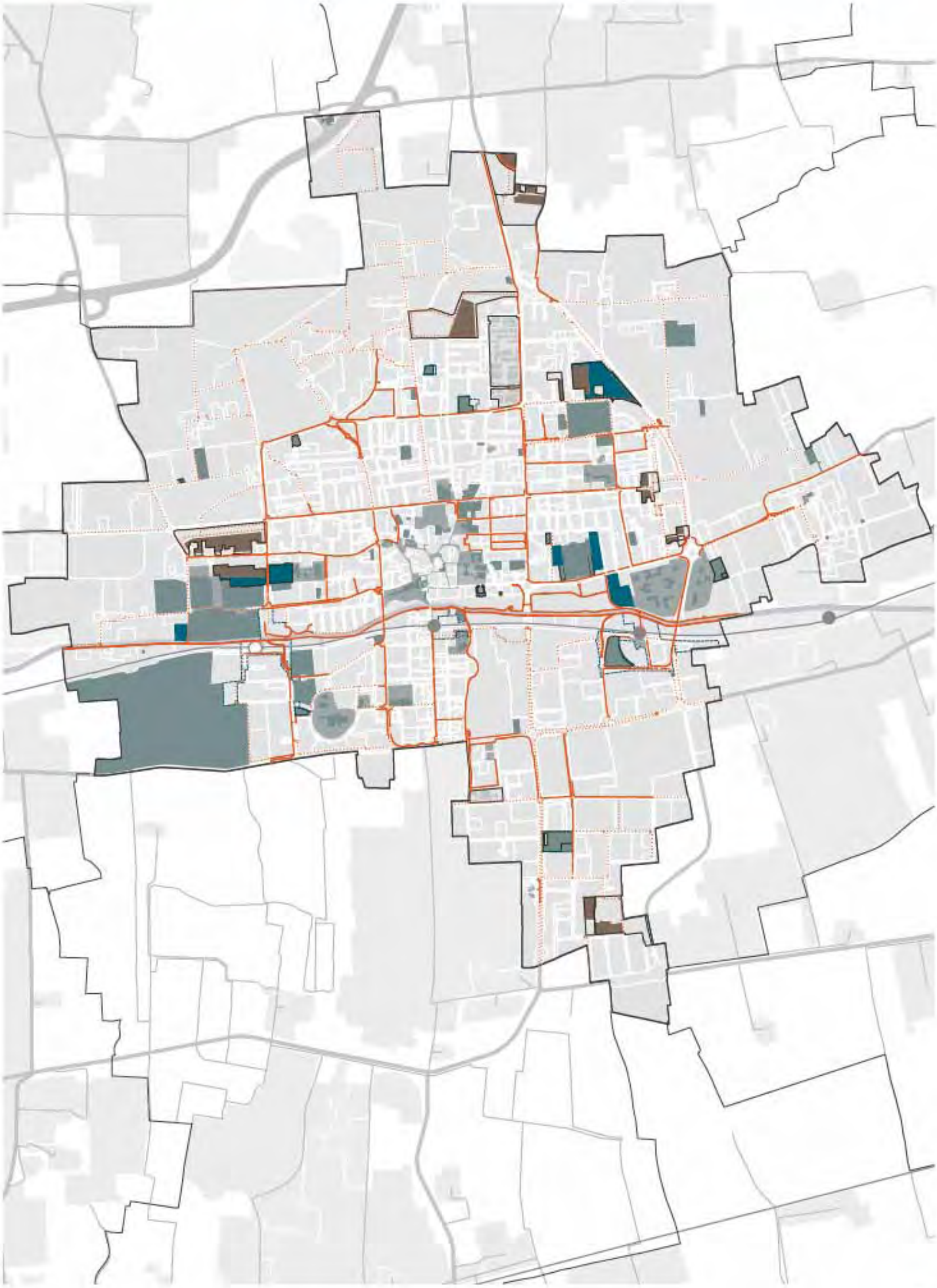
**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole**

Campi della modificazione del Piano delle Regole - Progetto unitario di completamento (m1 e m2)

Area di concentrazione fondiaria (m1)

# NUOVI ATTRATTORI E MOBILITA' CICLABILE

SCALA ORIGINALE 1:20.000



**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano dei Servizi**

esistente progetto

Edifici e attrezzature per servizi

Maglia viaria

Parcheggi di progetto

Riqualificazione assi stradali

Linea della metropolitana MM2

Fermate MM2

Aree di proprietà pubblica
interessate dal progetto del Piano dei Servizi

Ambiti della modificazione del Piano dei Servizi -
PPS_n Progetti del Piano dei Servizi

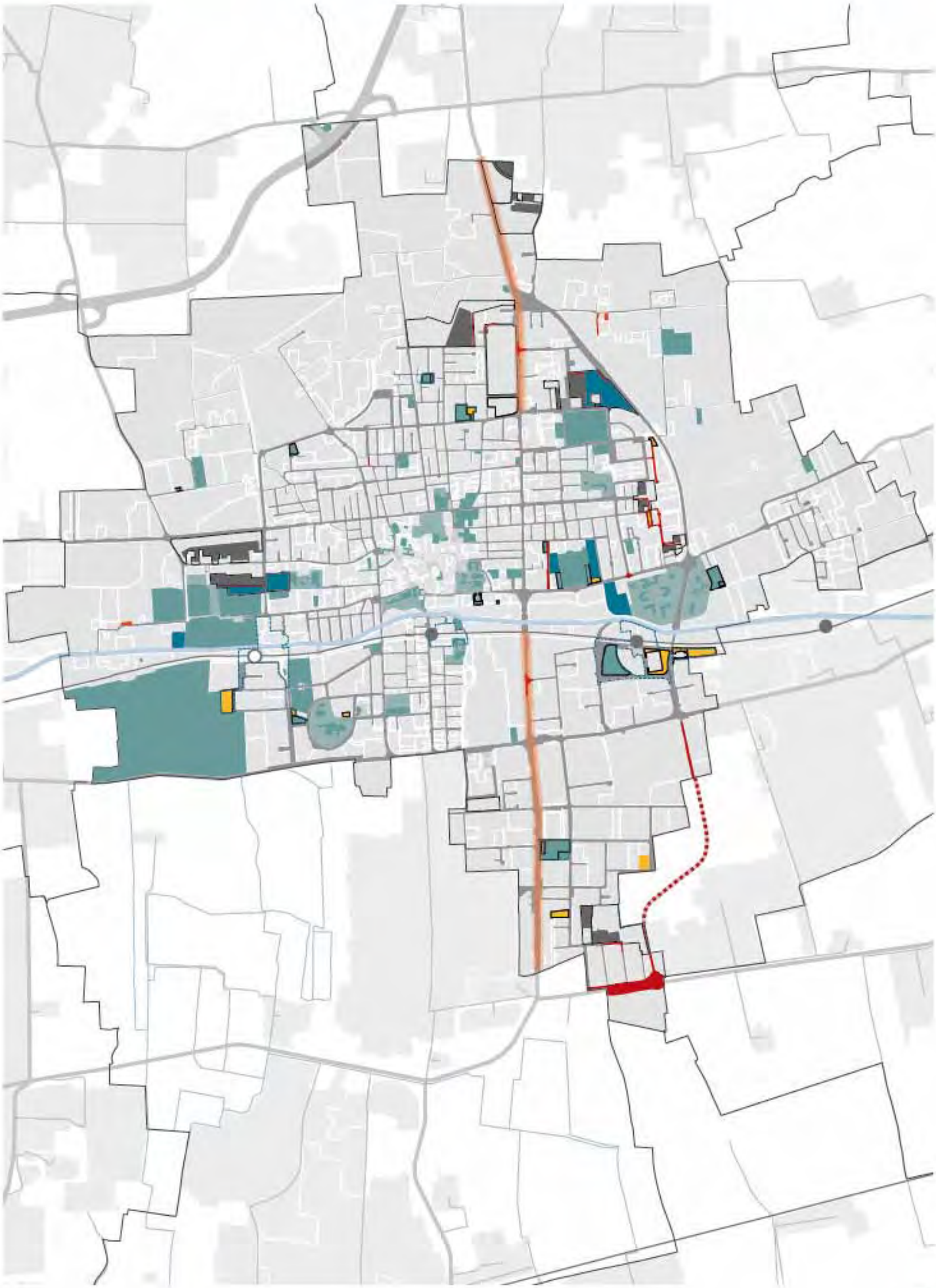
**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole**

Campi della modificazione del Piano delle Regole -
Progetto unitario di completamento (m1 e m2)

Area di concentrazione fondiaria (m1)

# NUOVI ATTRATTORI E INTERVENTI SULLA MAGLIA VIARIA

SCALA ORIGINALE 1:20.000



# Le nuove dotazioni per i servizi ai cittadini

## 2.4

Di seguito sono elencate le principali nuove dotazioni di servizi, la cui domanda è emersa nell'attività ricognitiva (volume 1) del Piano dei Servizi, che implicano l'individuazione di nuove aree.

**Edilizia sociale (condomini solidali)**
Il Piano dei Servizi individua nuove dotazioni di edilizia residenziale pubblica (a canone sociale o moderato), edilizia residenziale (a canone sociale, moderato o concordato), edilizia residenziale temporanea, edilizia per le emergenze abitative. Tali alloggi possono essere destinati alla locazione con un vincolo temporaneo o in locazione permanente. A questo scopo sono state individuate tre aree interne ai progetti del Piano dei Servizi – PPS, tutte di proprietà pubblica per complessivi 4.150 mq di superficie lorda pavimentata (Slp).
Al fine di incrementare l'offerta di edilizia residenziale sociale il Piano dei Servizi ammette la possibilità di deroga alla capacità edificatoria massima definita dal Piano delle Regole per i "campi della modificazione – m2" nella misura del 20% della Slp massima realizzabile con destinazione residenziale. Di questa parte in incremento almeno la metà deve essere destinata a "residenza sociale - Ses" che resta nella disponibilità dell'operatore per essere destinata a edilizia residenziale (a canone sociale, concordato o moderato). La parte restante, non superiore al 50% dell'incremento (20% della Slp massima realizzabile), resta a disposizione dell'operatore quale edilizia residenziale libera.
Al fine di incentivare la qualità architettonica degli edifici e degli spazi aperti, pubblici e privati di pertinenza, i nuovi interventi di edilizia residenziale sociale sono subordinati a procedure concorsuali (concorso di idee) definite da uno specifico regolamento comunale.

**Servizi per l'istruzione**
Al fine di rispondere al fabbisogno di attrezzature scolastiche emerso nella stima della domanda, il Piano individua tre nuove aree, tutte localizzate nel settore est della città. L'area individuata per la realizzazione di una scuola per l'infanzia e di una scuola primaria è all'interno del campo della modificazione m1_4, prevista quindi in cessione all'Amministrazione comunale contestualmente alla realizzazione degli insediamenti residenziali. Una specifica disciplina assicura la possibilità per l'Amministrazione comunale di attuare le previsioni del Piano a fronte dell'eventuale inerzia dell'operatore privato.
In alternativa a questa previsione, al fine di assicurare una maggiore flessibilità nella programmazione dei servizi, il Piano individua altre due aree all'interno del Parco della Martesana, di cui una già di proprietà pubblica. In aggiunta a queste dotazioni il Piano individua un'area già di proprietà pubblica in cui consentire ad un operatore privato la realizzazione di una scuola per l'infanzia paritaria.

**Servizi sportivi**
Il centro sportivo di via Buonarroti è ampliato attraverso il reperimento di nuove aree funzionali a dare adeguata ospitalità alle numerose pratiche oggi insediate.
A nord la previsione del campo della modificazione m1_8 consente il reperimento di nuove aree poste ad est e ad ovest di via Fontanile, un nuovo ingresso e nuovi spazi per parcheggio. Ad ovest, lungo il naviglio della Martesana, a sud della via Buonarroti, una nuova area sarà assicurata dalla previsione di un piano attuativo subordinato alla cessione dell'area all'Amministrazione comunale.

**Servizi socio-assistenziali**
L'offerta di servizi socio-assistenziali, come evidenziato nei capitoli relativi alla domanda (Parte 1), integra un insieme di strutture in via di completamento come gli interventi legati al Contratto di Quartiere, la riorganizzazione delle attività in convenzione con le parrocchie, la realizzazione degli spazi presso la ex Filanda Gavazzi. Non mancano spazi, come si è evidenziato, piuttosto si evidenzia la possibilità di riorganizzare le strutture esistenti in chiave di multifunzionalità e integrazione nella gestione. Tuttavia un dato emerge in modo evidente, la sottodotazione della parte est della città rispetto alla parte ovest.
Per questa ragione nella predisposizione di strutture per il tempo libero e lo sport (un nuovo parco urbano) interno alla frazione di Ronco è sembrato opportuno prevedere la possibilità di realizzare un intervento destinato ad attività sociali e per l'infanzia. Ronco infatti, pur orbitando per alcuni servizi sulle attrezzature del Comune di Cassina de' Pecchi, è indubbiamente meno dotata delle altre parti della città. La formazione di un nuovo centro di servizi (che integri attrezzature e attività sportive e sociali eventualmente private convenzionate) rappresenta l'occasione per creare una nuova centralità di quartiere.
L'aumento della popolazione residente previsto anche dal nuovo carico insediativo indotto dalle previsioni del PGT impone in generale la valorizzazione e la riorganizzazione delle strutture esistenti a servizio delle differenti disabilità. L'ampliamento delle strutture esistenti, ad esempio quello del Centro Diurno Disabili (CDD), la realizzazione di nuove attrezzature, ad esempio un Centro socio-educativo (CSE), all'interno delle aree cedute all'Amministrazione comunale nell'ambito dei nuovi piani attuativi ovvero all'interno degli stessi interventi di edilizia residenziale all'interno della quota di servizi annessi alle abitazioni, costituiscono interventi compatibili con le disposizioni del Piano dei Servizi.

**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano dei Servizi**

esistente progetto

- Edifici e attrezzature per servizi di uso pubblico
- Edifici e attrezzature per servizi di uso pubblico da acquisire o convenzionare
- Parchi e giardini di uso pubblico
- Parchi e giardini di uso pubblico da acquisire o convenzionare
- Aree di proprietà pubblica interessate dal progetto del Piano dei Servizi

**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole**

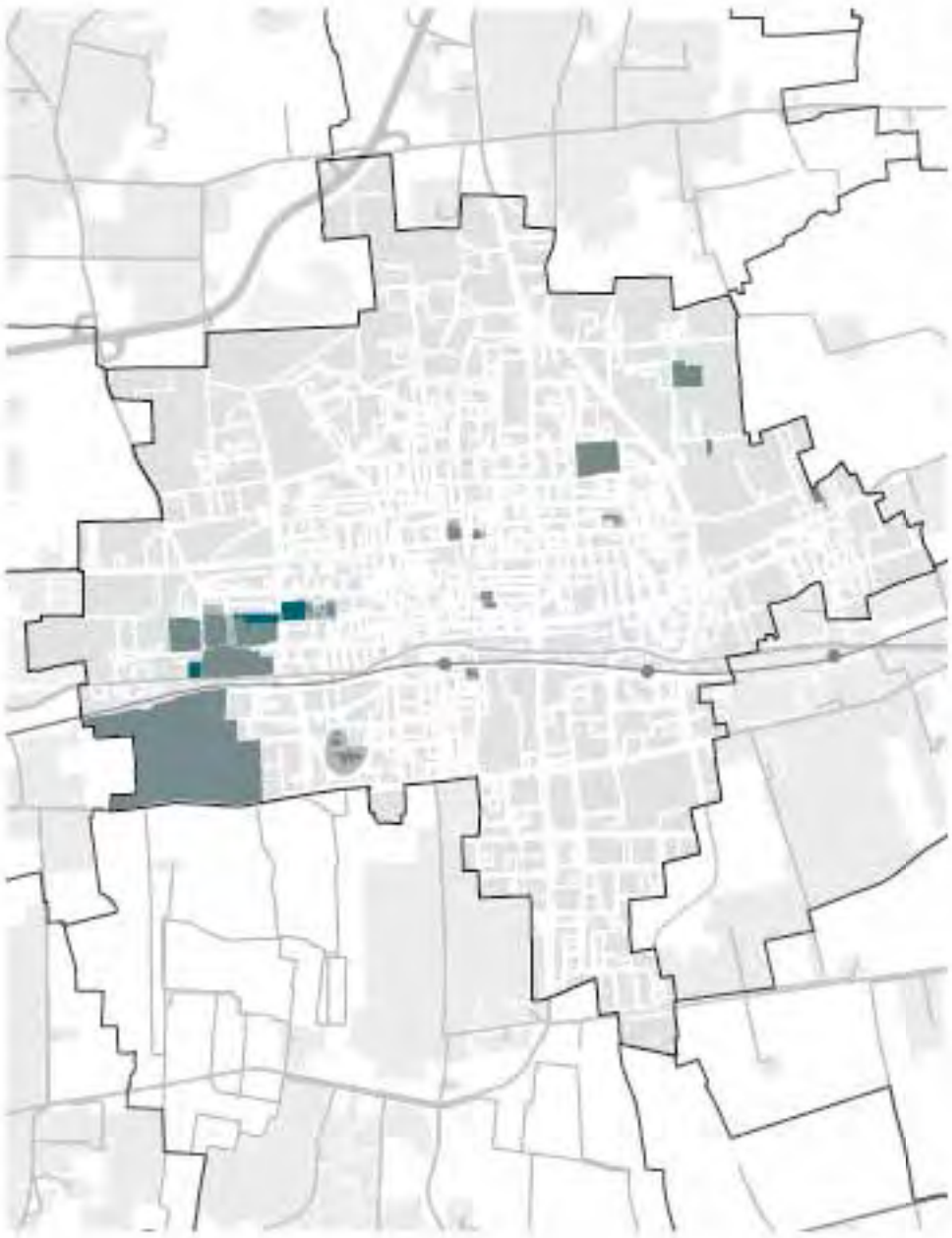
- Campi della modificazione del Piano delle Regole - Progetto unitario di completamento (m1 e m2)

# NUOVE ATTREZZATURE PER SERVIZI DI USO PUBBLICO

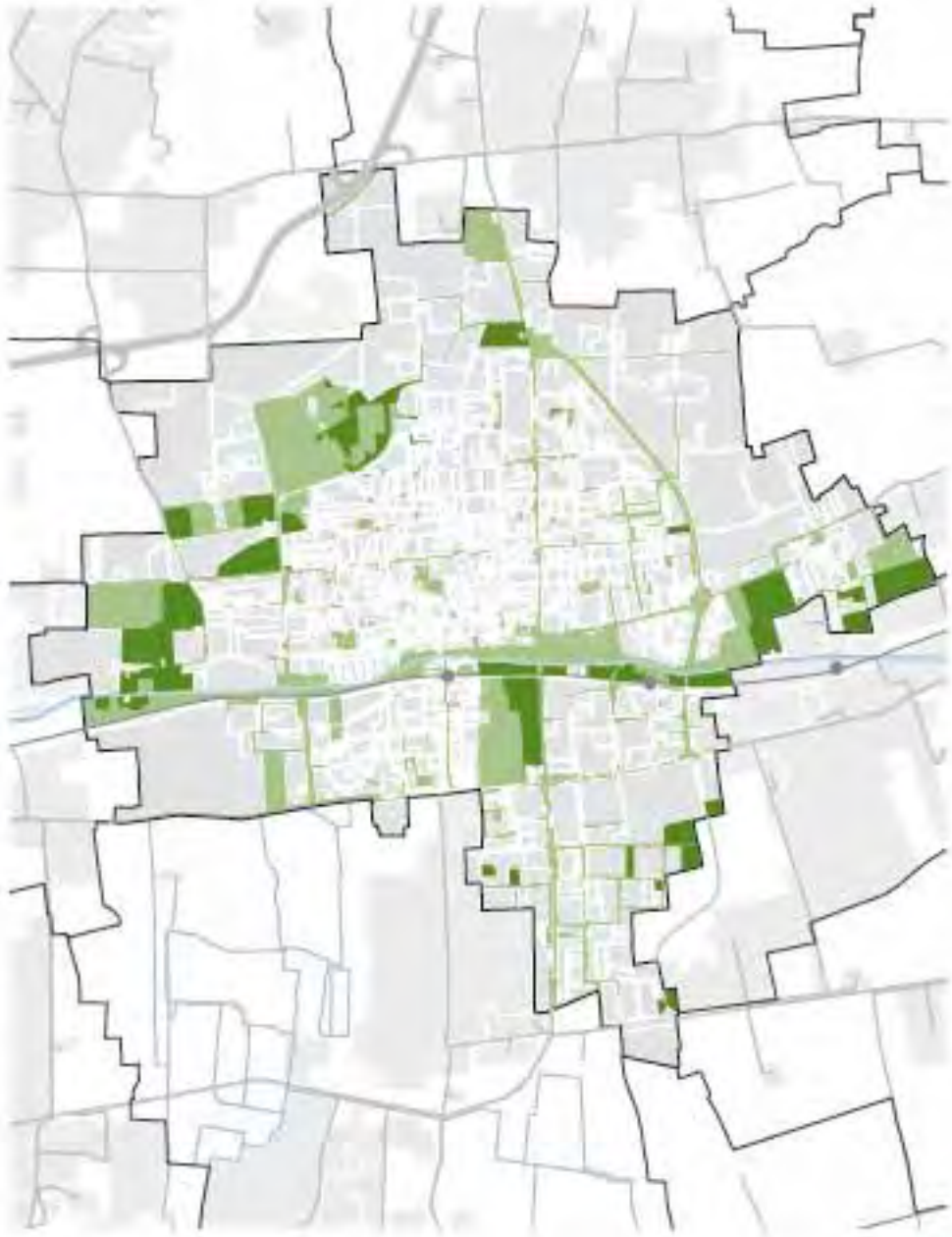
Edilizia residenziale sociale

Istruzione

Sport e attrezzature sportive interne alle scuole



Parchi e giardini di uso pubblico



**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano dei Servizi**

esistente progetto

Edifici e attrezzature per servizi

Parchi e giardini

Parcheggi

Linea della metropolitana MM2

Fermate MM2

**Aree di proprietà pubblica interessate dal progetto del Piano dei Servizi**

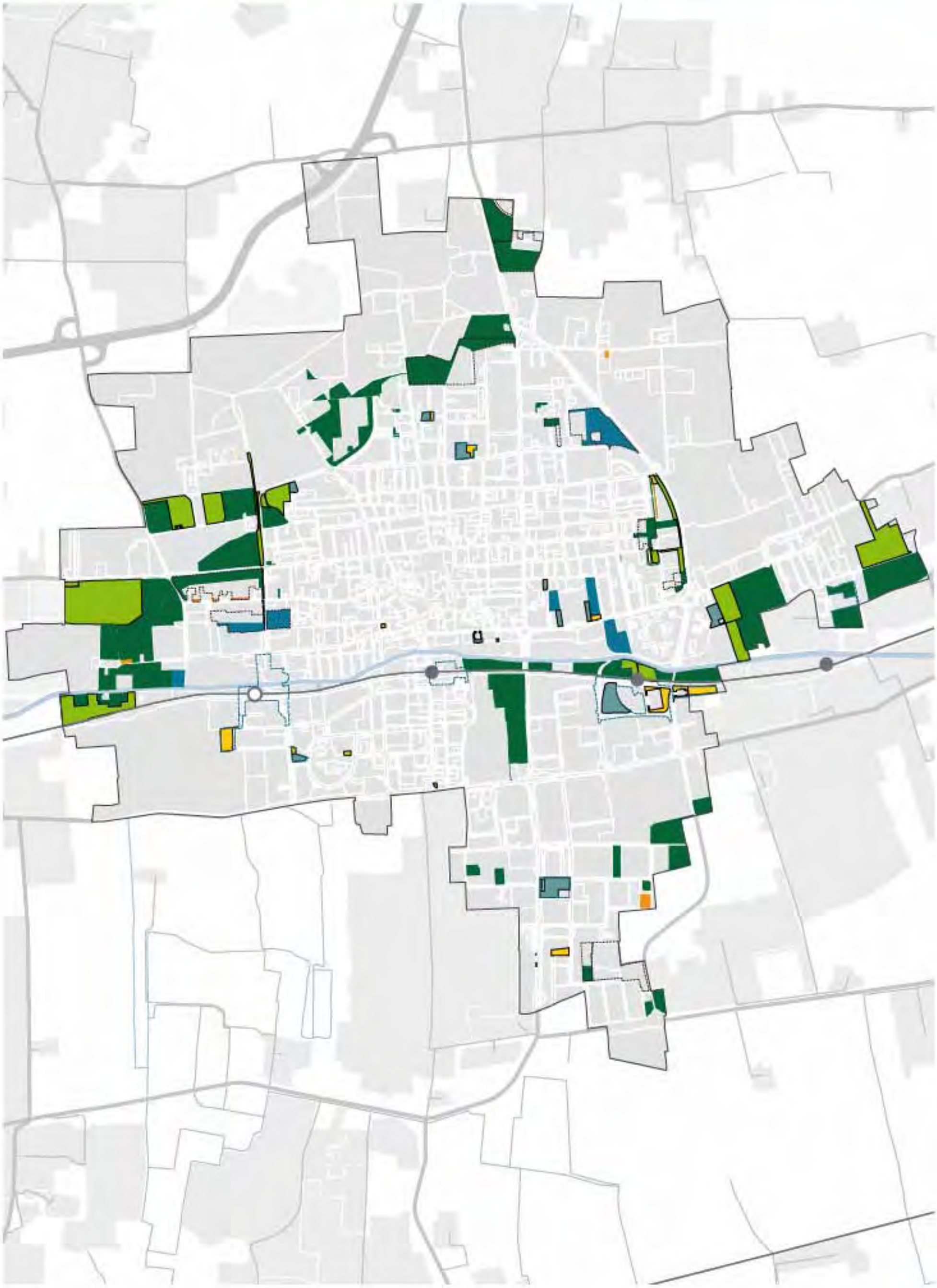
Ambiti della modificazione del Piano dei Servizi - PPS_n Progetti del Piano dei Servizi

**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole**

Campi della modificazione del Piano delle Regole - Progetto unitario di completamento

# TAVOLA DI SINTESI LE NUOVE DOTAZIONI

SCALA ORIGINALE 1:20.000



# Agricoltura urbana

## 2.5

Gli ambiti agricoli sono disciplinati all'interno del Piano delle Regole. Anche le aree interessate da nuove previsioni del Piano dei Servizi quali "Parco della Martesana - Sg1", "spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano (Sg2) e "spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico (Sg4)" sono in gran parte interessate da usi agricoli. Per queste aree le disposizioni di Piano non vincolano necessariamente l'attuazione delle previsioni all'acquisizione al patrimonio pubblico, ma ammettono anche la stipula di convenzioni con gli agricoltori, ove presenti, che rimangono proprietari delle aree. L'obiettivo è quello di incrementare l'offerta di attrezzature per l'agricoltura di valenza ecologico-ambientale, rendere fruibili ampi spazi agricoli ai pedoni e ai ciclisti e valorizzare il paesaggio agrario esistente.
A questo scopo le disposizioni di attuazione ammettono, in riduzione, l'applicazione dei parametri edilizi previsti per tali aree dall'art.59 della LR 12/2005.

Tale intervento è regolato da specifica convenzione finalizzata a garantire l'insediamento delle seguenti attività:

- attività legate alla produzione di beni e servizi agricoli legati alla tutela delle risorse paesistico-ambientali;

- attività legate alla salvaguardia, promozione e sviluppo delle zone protette;

- attività legate alla gestione dell'impresa agricola nel contesto dei sistemi paesistico-ambientali;

- attività agricole legate alla promozione di servizi alla persona (attività didattiche e sportive).

Unitamente alla realizzazione delle precedenti attività la convenzione dovrà garantire la realizzazione di interventi finalizzati alla valorizzazione degli elementi del paesaggio agrario; questi sono:

- opere di salvaguardia e valorizzazione della mobilità lenta (percorsi pedonali e ciclabili di interesse generale) interna al paesaggio agrario finalizzate alla fruizione pubblica;

- opere di salvaguardia e valorizzazione della struttura agricolo-campestre;

- opere di salvaguardia e valorizzazione del sistema irriguo superficiale.

Parchi e giardini

Parchi e giardini
Spazio da acquisire o convenzionare

Area destinata all'agricoltura e alla forestazione

Attrezzatura e residenza funzionale all'attività agricola

Attrezzatura e residenza non più funzionale all'attività agricola

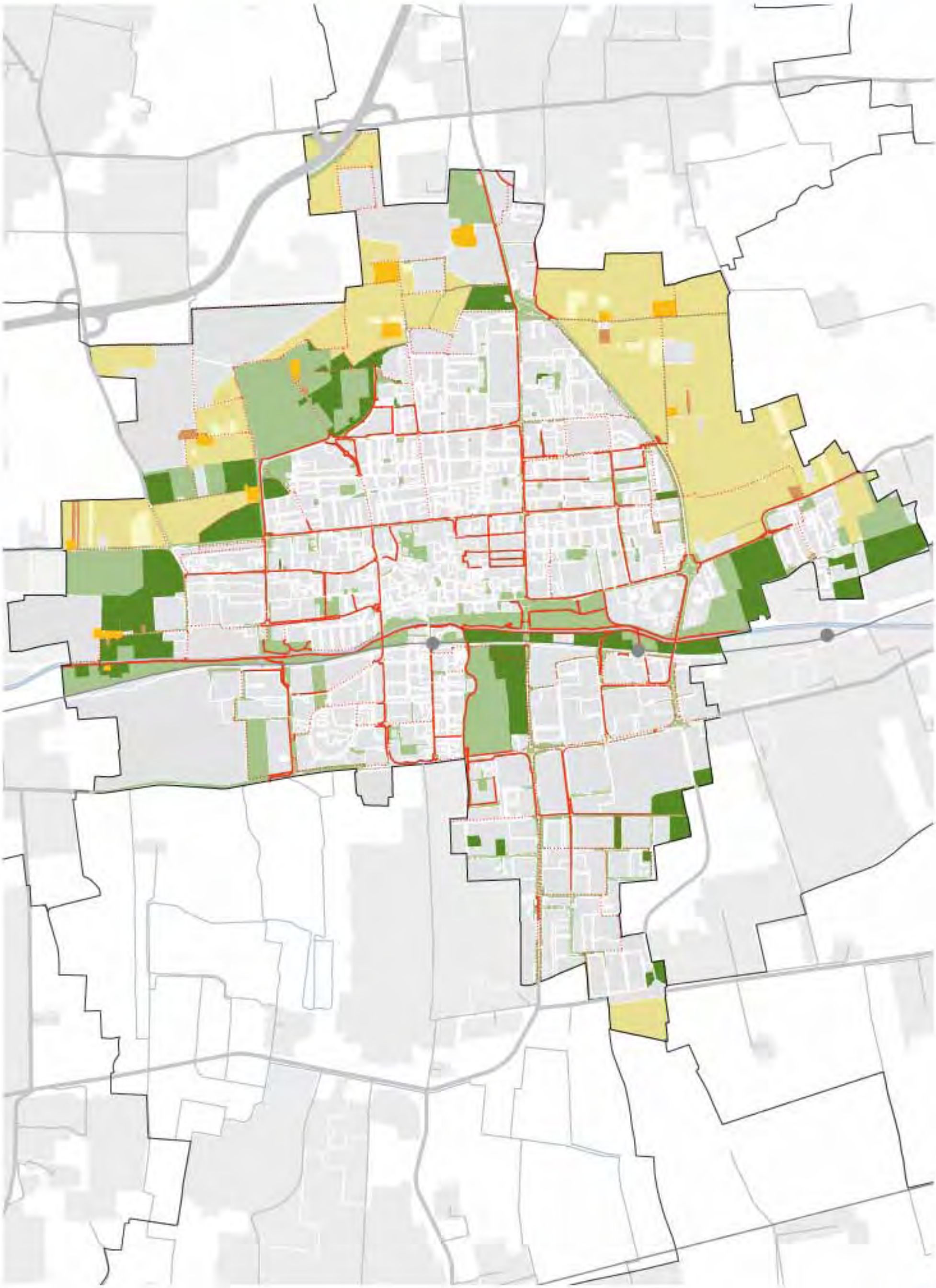
Aggregato edilizio di origine rurale

Percorso ciclopedonale

Percorso ciclopedonale di progetto

# SPAZI APERTI E AMBITI AGRICOLI

SCALA ORIGINALE 1:20.000



# Il progetto del Piano dei Servizi: azioni e regole

3

3.1 LE REGOLE DEL PIANO DEI SERVIZI
3.2 I PROGETTI DEL PIANO DEI SERVIZI

# Le regole del Piano dei Servizi

## 3.1

Il Piano dei Servizi costruisce le proprie strategie per la città pubblica attraverso scelte localizzative direttamente individuate negli elaborati cartografici del Piano (forma e ubicazione delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico) e attraverso una serie di disposizioni di attuazione che provocheranno effetti sul territorio (nuove dotazioni di servizi) al verificarsi di specifici interventi disciplinati delle previsioni del Piano delle Regole all'interno del territorio consolidato e delle specifiche scelte dell'Amministrazione comunale.

**Dotazione di aree servizi nei piani attuativi**
Le previsioni contenute all'interno del Piano delle Regole subordinate alla redazione di un piano attuativo comportano la cessione di aree di uso pubblico, interna e/o esterna al perimetro di piano, nella misura di 60 mq ogni abitante teorico (misurato con il parametro di 1 abitante = 30 mq di Slp). Questa disposizione si motiva anche con l'obiettivo di assicurare per il futuro l'identico rapporto oggi esistente tra abitanti residenti e aree a servizi.

**Dotazione di aree per servizi e consumo di suolo**
Le nuove dotazioni di aree per servizi connesse all'attuazione delle nuove previsioni insediative si differenziano in relazione al consumo di nuovo suolo (suolo non urbanizzato, libero da insediamenti esistenti). Gli interventi interni ai campi della modificazione – m1, comportanti consumo di nuovo suolo, raddoppiano le dotazioni minime di aree per servizi e prevedono una cessione pari a 120 mq ogni abitante teorico, o ogni 30 mq di slp con uso produttivo o terziario. Gli interventi interni ai campi della modificazione - m2 e tutte le previsioni di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica di tessuti edilizi esistenti, non comportanti cioè consumo di nuovo suolo, subordinati a piano attuativo, prevedono una cessione pari a 60 mq ogni abitante teorico, o ogni 30 mq di Slp di uso produttivo o terziario.

**Ampliamento delle possibilità nel reperimento delle nuove dotazioni**
Le disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi consentono all'Amministrazione comunale di definire in accordo con il soggetto attuatore privato nelle convenzioni dei piani attuativi, le modalità di reperimento delle nuove dotazioni di aree per servizi sulla base delle opportunità e delle strategie di costruzione della città pubblica.
All'interno dei campi della modificazione m2 e in generale di tutti gli ambiti attuabili tramite pianificazione attuativa, sono ammesse due modalità di reperimento delle dotazioni, alternative o integrate secondo le specifiche disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi:

- la cessione delle aree di uso pubblico all'interno del perimetro di piano attuativo;

- la cessione delle aree di uso pubblico all'interno delle nuove aree con disciplina "Parchi e giardini (Sg1, Sg2, Sg3, Sg4) di progetto: spazio da acquisire o convenzionare".

**Flessibilità degli usi all'interno delle aree per servizi di uso pubblico**
Le disposizioni di Piano ammettono la compatibilità di diversi usi all'interno delle aree per servizi e attrezzature di interesse generale secondo specifici limiti, al fine di consentire all'Amministrazione comunale di ridefinire la strategia per la città pubblica sulla base di specifiche opportunità.

**Convenzionamento dell'uso agricolo presente all'interno degli spazi aperti di uso pubblico**
Le aree interessate da nuove previsioni per "Parco della Martesana (Sg1)", "Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano (Sg2)" e "Spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico (Sg4)" non sono vincolate all'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale ma ammettono la stipula di convenzioni con gli agricoltori ove presenti che rimangono proprietari delle aree. A questo scopo le disposizioni di attuazione ammettono all'interno delle aree di uso pubblico con presenza di usi agricoli, l'applicazione, in riduzione, dei parametri edilizi previsti per tali aree dall'art. 59 della LR 12/2005.

**Aree per servizi negli ambiti produttivi**
Le nuove aree "Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano - Sg2" all'interno dell'ambito produttivo a sud del naviglio della Martesana, prive di usi agricoli rivestono un particolare interesse per il funzionamento delle attività terziarie e produttive esistenti. Queste infatti possono svolgere in futuro un ruolo di tutela della permeabilità del suolo e di abbassamento della temperatura attraverso l'impianto di essenze arboree e arbustive o aree di riserva per la realizzazione di servizi alla "città delle imprese". A questo scopo le disposizioni di Piano definiscono per queste aree una capacità edificatoria pari a 0,2 mq/mq esprimibile all'interno dei campi dell'adeguamento a6 e a7 in cambio della loro cessione all'Amministrazione comunale.
La capacità edificatoria definita dalla disciplina del Piano delle Regole per le parti con destinazione d'uso principale uP "uso produttivo" e uT "uso terziario" è incrementabile del 20% per la realizzazione di manufatti con destinazione a sale multifunzionali a scopo didattico e formativo, attrezzature sportive, asili nido, scuole.

**Incentivi per la realizzazione di interventi di edilizia sociale**
Al fine di incrementare l'offerta di edilizia residenziale sociale, in aggiunta alle aree specificatamente individuate, il Piano dei Servizi ammette la la possibilità di deroga alla capacità edificatoria massima definita dal Piano delle Regole per i "campi della modificazione – m2" nella misura del 20% della Slp massima realizzabile con destinazione residenziale.
Di questa parte in incremento almeno la metà deve essere destinata a "residenza sociale - Ses" .

Sa - Amministrazione e sicurezza
Sc - Cultura
Ses - Residenza sociale
Si - Istruzione
Sin - Servizio per l'innovazione tecnologica
Sr - Edificio e spazio per il culto
Ss - Ospedale e attrezzatura sanitaria
Ssa - Servizio socio-assistenziale
St - Servizio tecnologico
Sv - Sport
Sg1 - Parco della Martesana
Sg2 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano
Sg3 - Giardino
Sg4 - Spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico
Sp - Parcheggi

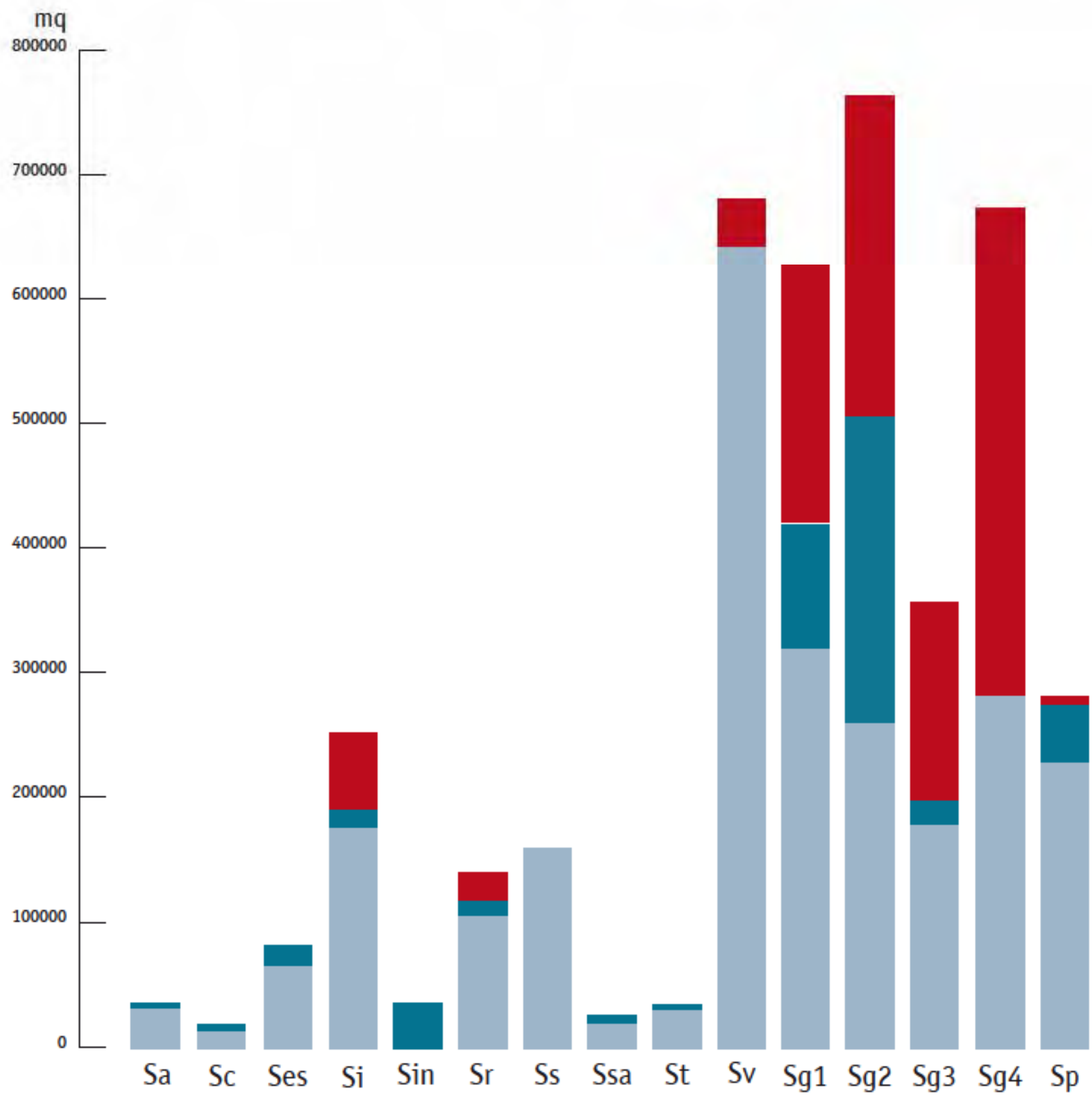
Aree per servizi pubblici o di uso pubblico esistenti

Aree per servizi pubblici o di uso pubblico già nella disponibilità dell'amministrazione da progettare

Aree per servizi pubblici da acquisire o convenzionare

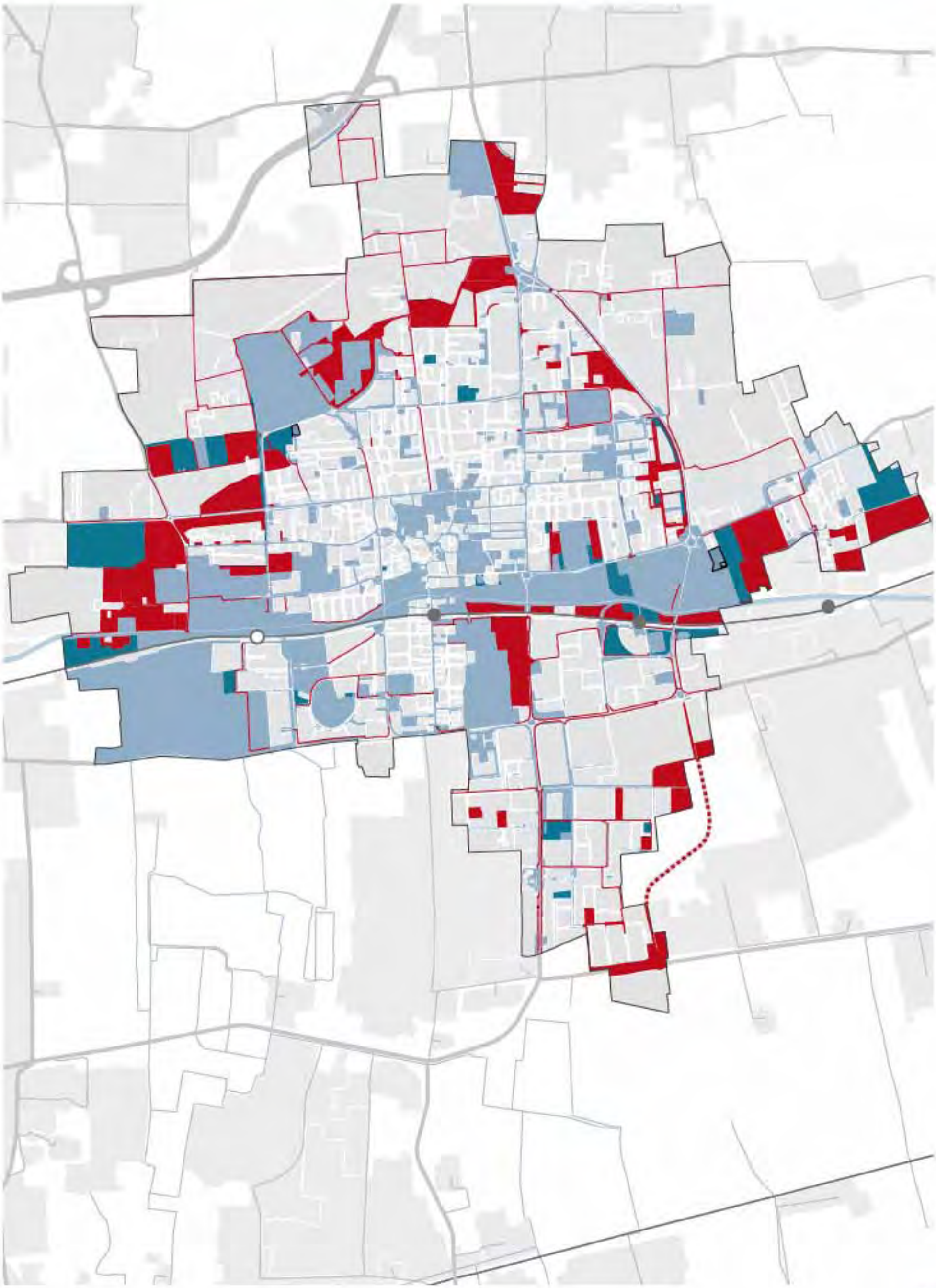
Percorsi ciclopedonali esistenti
Percorsi ciclopedonali di progetto

La nuova quantità di aree per servizi all'istruzione (Si) comprende tre differenti ipotesi localizzative tra di loro alternative



# LE AREE ESISTENTI E NUOVE DOTAZIONI

SCALA ORIGINALE 1:20.000

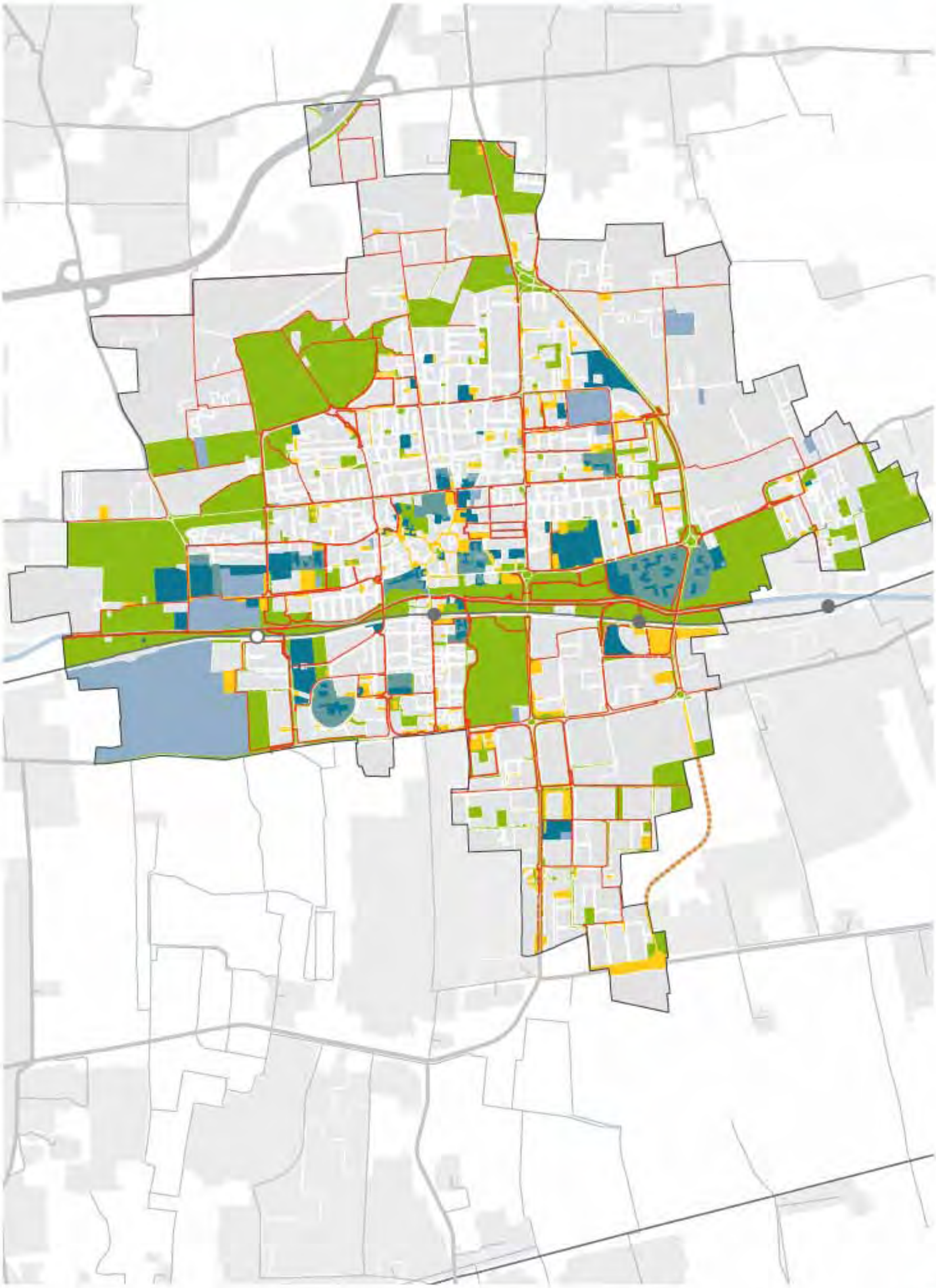


**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano dei Servizi (esistenti e di progetto)**

- Edifici e attrezzature per servizi
- Parchi e giardini di uso pubblico
- Parcheggi
- Linea della metropolitana MM2
- Percorso ciclopedonale

# L'ASSETTO GENERALE DEI SERVIZI

SCALA ORIGINALE 1:20.000



**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano dei Servizi**

Edifici e attrezzature per servizi

- Sa_Amministrazione e sicurezza
- Sc_Cultura
- Ses_Residenza sociale
- Si_Istruzione
- Sin_Servizio per l'innovazione tecnologica
- Sr_Edificio e spazio per il culto
- St_Servizio tecnologico
- Sv_Sport

Aree di proprietà pubblica
interessate dal progetto del Piano dei Servizi

Ambiti della modificazione del Piano dei Servizi -
PPS_n Progetti del Piano dei Servizi

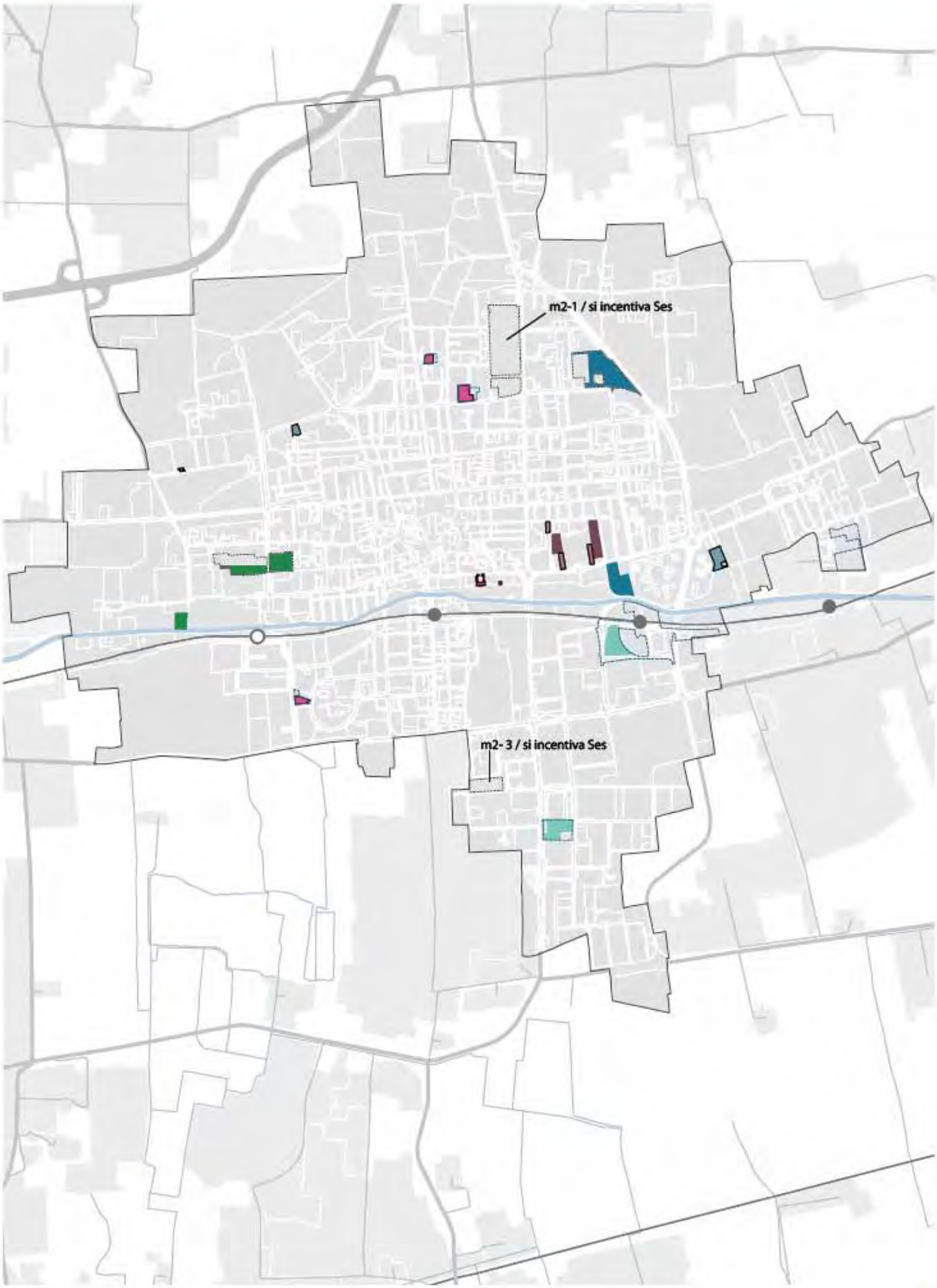
**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole**

Ambiti della modificazione del Piano delle Regole-
Progetto unitario di completamento - m1
Intervento di riqualificazione urbanistica - m2

| Edifici e attrezzature per servizi | mq |
|---|---|
| Sa - Amministrazione e sicurezza - Spazio già di proprietà pubblica da progettare | 232 |
| Sc - Cultura - Spazio già di proprietà pubblica da progettare | 1606 |
| Ses - Residenza sociale - Spazio già di proprietà pubblica da progettare | 12170 |
| **Si - Istruzione di progetto da acquisire o convenzionare** | **19650** |
| **Si - Istruzione di progetto (aree interne ai campi m1)** | **37370** |
| Si - Istruzione - Spazio già di proprietà pubblica da progettare | 10549 |
| Sin - Servizio per l'innovazione tecnologica - Spazio già di proprietà pubblica da progettare | 33030 |
| **Sr - Edificio e spazio per il culto di progetto da acquisire o convenzionare** | **18670** |
| Sr - Edificio e spazio per il culto - Spazio già di proprietà pubblica da progettare | 7028 |
| St - Servizio tecnologico - Spazio già di proprietà pubblica da progettare | 474 |
| **Sv - Sport di progetto da acquisire o convenzionare** | **7149** |
| **Sv - Sport (aree interne ai campi m1)** | **26890** |

# NUOVI EDIFICI E ATTREZZATURE PER SERVIZI

SCALA ORIGINALE 1:20.000



**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano dei Servizi - Parchi e giardini**

PSg1 - Parco attrezzato -

Sg2 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano

Sg3 - Giardino -

Sg4 - Spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico -

Sg5 - Spazio permeabile di pertinenza della viabilità

Aree di proprietà pubblica interessate dal progetto del piano dei servizi

Ambiti della modificazione del Piano dei Servizi - PPS_n Progetti del Piano dei Servizi

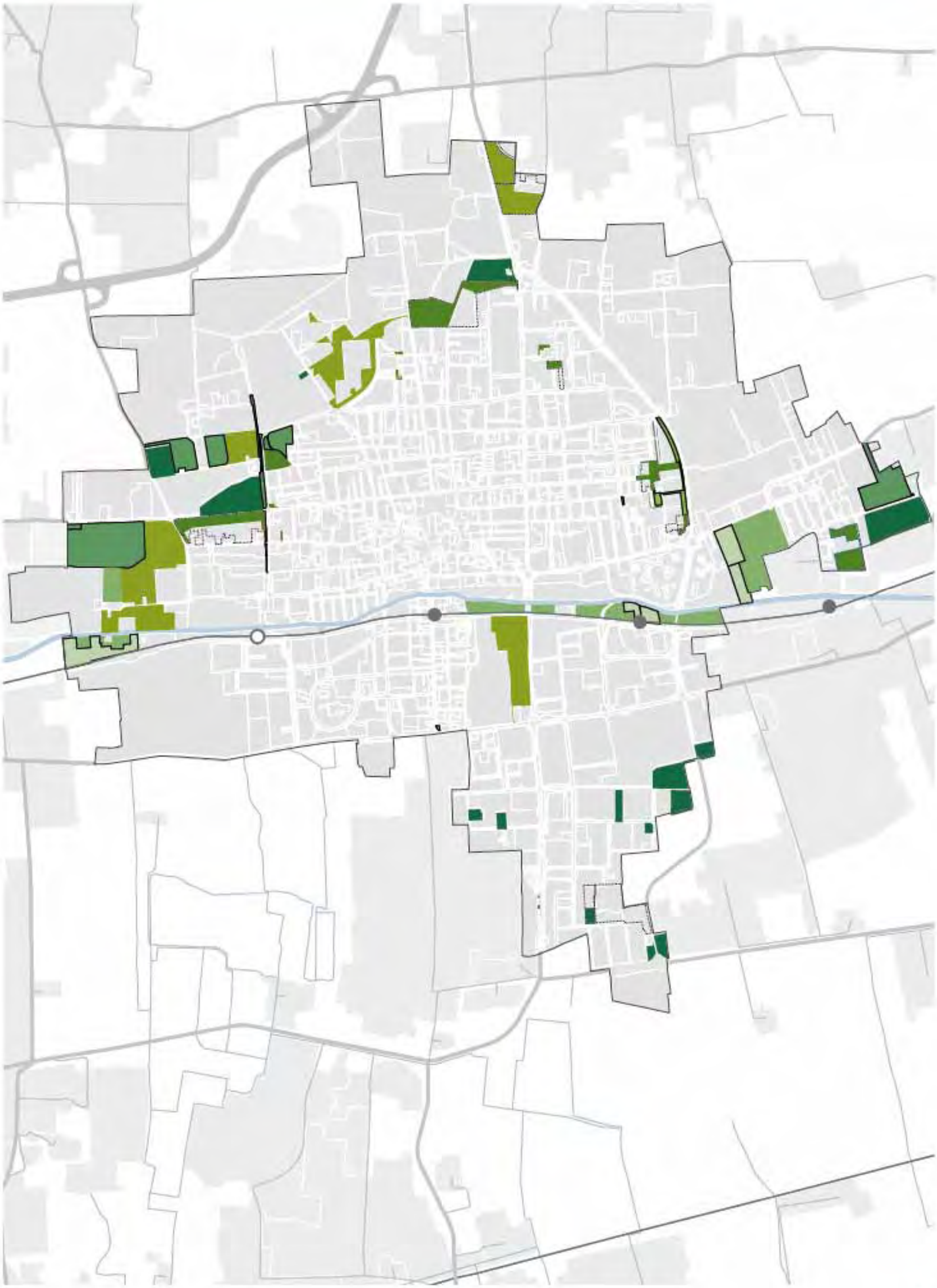
**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole**

Ambiti della modificazione del Piano delle Regole- Progetto unitario di completamento - m1

| Parchi e giardini | mq |
|---|---|
| **Sg1 - Parco della Martesana di progetto da acquisire o convenzionare** | **203139** |
| Sg1 - Parco della Martesana - Spazio già di proprietà pubblica da progettare | 95369 |
| **Sg2 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano - di progetto da acquisire o convenzionare** | **254156** |
| **Sg2 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano (aree interne ai campi m1)** | **4968** |
| Sg2 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano - Spazio già di proprietà pubblica da progettare | 241116 |
| **Sg3 - Giardino di progetto da acquisire o convenzionare** | **51020** |
| **Sg3 - Giardino di progetto da acquisire o convenzionare (aree interne ai campi m1)** | **104063** |
| Sg3 - Giardino - Spazio già di proprietà pubblica da progettare | 16487 |
| **Sg4 - Spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico di progetto da acquisire o convenzionare** | **326458** |
| **Sg4 - Spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico (aree interne ai campi m1)** | **61080** |
| Sg5 - Spazio permeabile di pertinenza della viabilità di progetto di progetto da acquisire o convenzionare | 5374 |
| **di cui parchi e giardini da acquisire o convenzionare** | **1004884** |

# NUOVI PARCHI E GIARDINI

SCALA ORIGINALE 1:20.000



| Spazi e attrezzature per la mobilità | |
|---|---|
| Sp - Parcheggio pubblico di superficie di progetto da acquisire o convenzionare | 5568 |
| Sp - Parcheggio pubblico di superficie - Spazio già di proprietà pubblica da progettare | 41453 |

**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano dei Servizi**

esistente progetto

Edifici e attrezzature per servizi

Maglia viaria

Parcheggi di progetto

Linea della metropolitana MM2

Fermate MM2

Aree di proprietà pubblica interessate dal progetto del Piano dei Servizi

Ambiti della modificazione del Piano dei Servizi - PPS_n Progetti del Piano dei Servizi

**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole**

Campi della modificazione del Piano delle Regole - Progetto unitario di completamento (m1 e m2)

Area di concentrazione fondiaria (m1)

n Elenco interventi sulla maglia viaria:

**Interventi di progetto sulla maglia viaria esterni ai campi della modificazione**

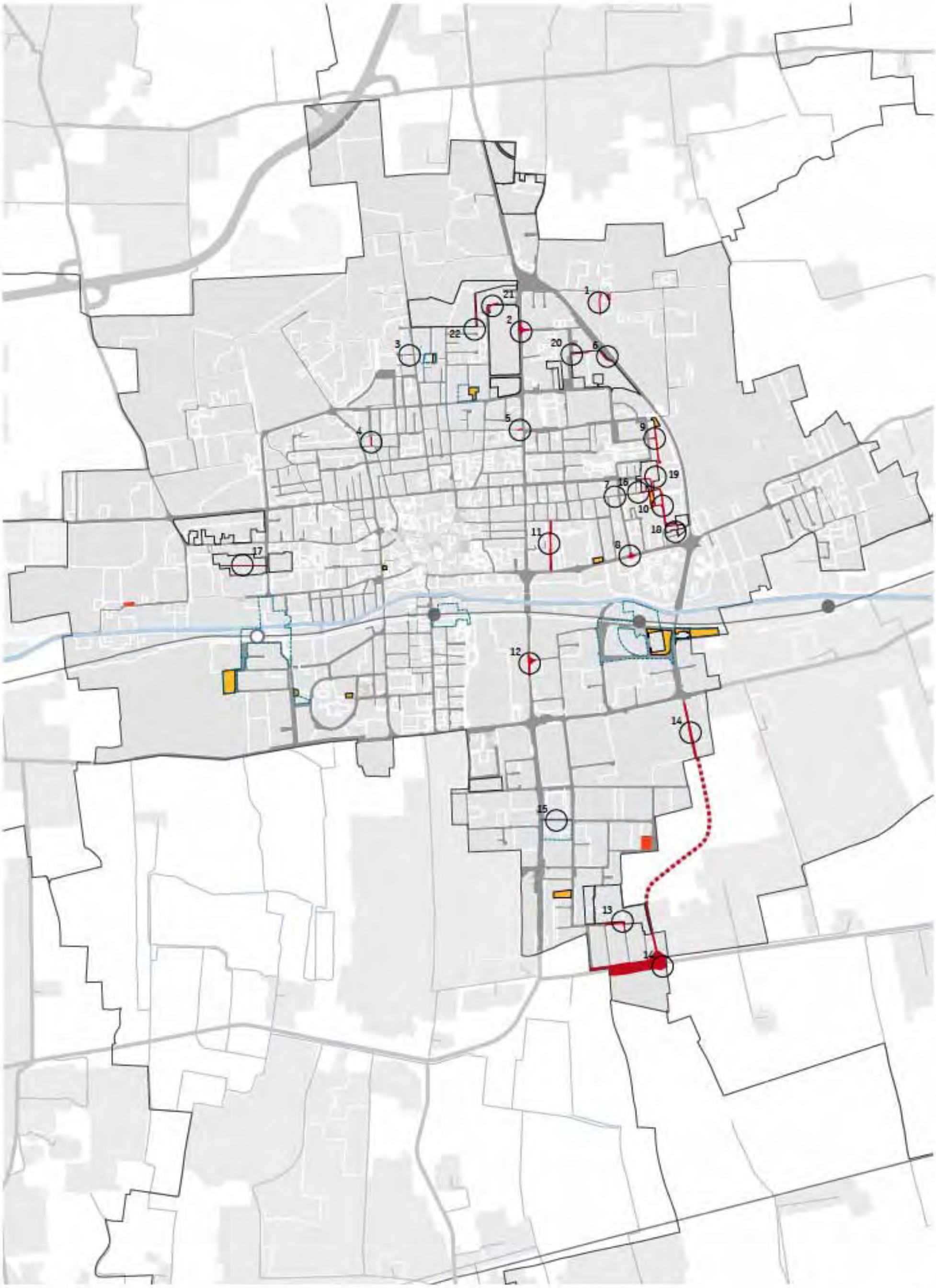
1. Allargamento e sistemazione della sede stradale in prossimità di Cascina Nibai fino all'innesto con via Al Cavarott; intervento su aree di proprietà privata.
2. Sistemazione dell'innesto tra via G. Colombo e via Verdi tramite la realizzazione di una nuova rotatoria; intervento su aree già pubbliche.
3. Allargamento della sede stradale di via Gemona; intervento su aree di proprietà privata.
4. Sistemazione della viabilità nei pressi di Cascina Francesca al fine di connettere via Gen. C. A. dalla Chiesa con via E. De Amicis; intervento su aree private.
5. Nuova viabilità di collegamento tra via Isonzo e via G. Verdi; intervento su aree già pubbliche.
6. Nuovo innesto stradale in prossimità della SP 121 all'altezza di Cascina Galanta; intervento su aree di proprietà privata.
7. Allargamento della sede stradale di via F. Petrarca angolo via Pavese; intervento su aree di proprietà pubbica.
8. Realizzazione di una nuova rotatoria di innesto tra via Cavour e via C. Pavese; intervento su aree già pubbliche.
9. Nuova viabilità di progetto di collegamento tra via Boccaccio e via A. Negri; intervento all'interno di aree di proprietà privata interessate dal Piano di Zona per l'edilizia residenziale.
10. Nuova viabilità di progetto di collegamento tra via alla Castellana, via Guareschi e via Petrarca; aree interne in parte al Piano di Zona per l'edilizia residenziale e aree di viabilità esistenti già di proprietà pubblica.
11. Nuova viabilità di collegamento tra via Cavour e via C. Porta nei pressi del cimitero di Cernusco; intervento su aree già pubbliche.
12. Realizzazione di una nuova rotatoria di innesto tra via Mazzini e via V. Alfieri; intervento su aree già pubbliche.
13. Nuova viabilità di collegamento tra via E. Alessandrini e via Lodi; intervento su aree di proprietà privata.
14. Nuova viabilità, complementare all'autostrada Bre.Be.Mi., di completamento alla SP121; intervento su aree in parte già di proprietà pubblica, in parte di proprietà privata.
15. Nuova viabilità di collegamento tra via Bergamo e via Torino; intervento su aree già di proprietà pubblica.
16. Allargamento via Petrarca; intervento su aree di proprietà privata.

**Interventi di progetto sulla maglia viaria interni ai campi della modificazione**

17. Nuova viabilità all'interno del campo della modificazione m1_8;
18. Nuova viabilità all'interno del campo della modificazione m1_6;
19. Nuova viabilità all'interno del campo della modificazione m1_5;
20. Nuova viabilità all'interno del campo della modificazione m1_4;
21. Nuova viabilità all'interno del campo della modificazione m2_1 di collegamento tra via G. Cavalcanti e via Pasubio;
22. Nuova viabilità all'interno del campo della modificazione m1_3.

# NUOVI SPAZI E ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'

SCALA ORIGINALE 1:20.000

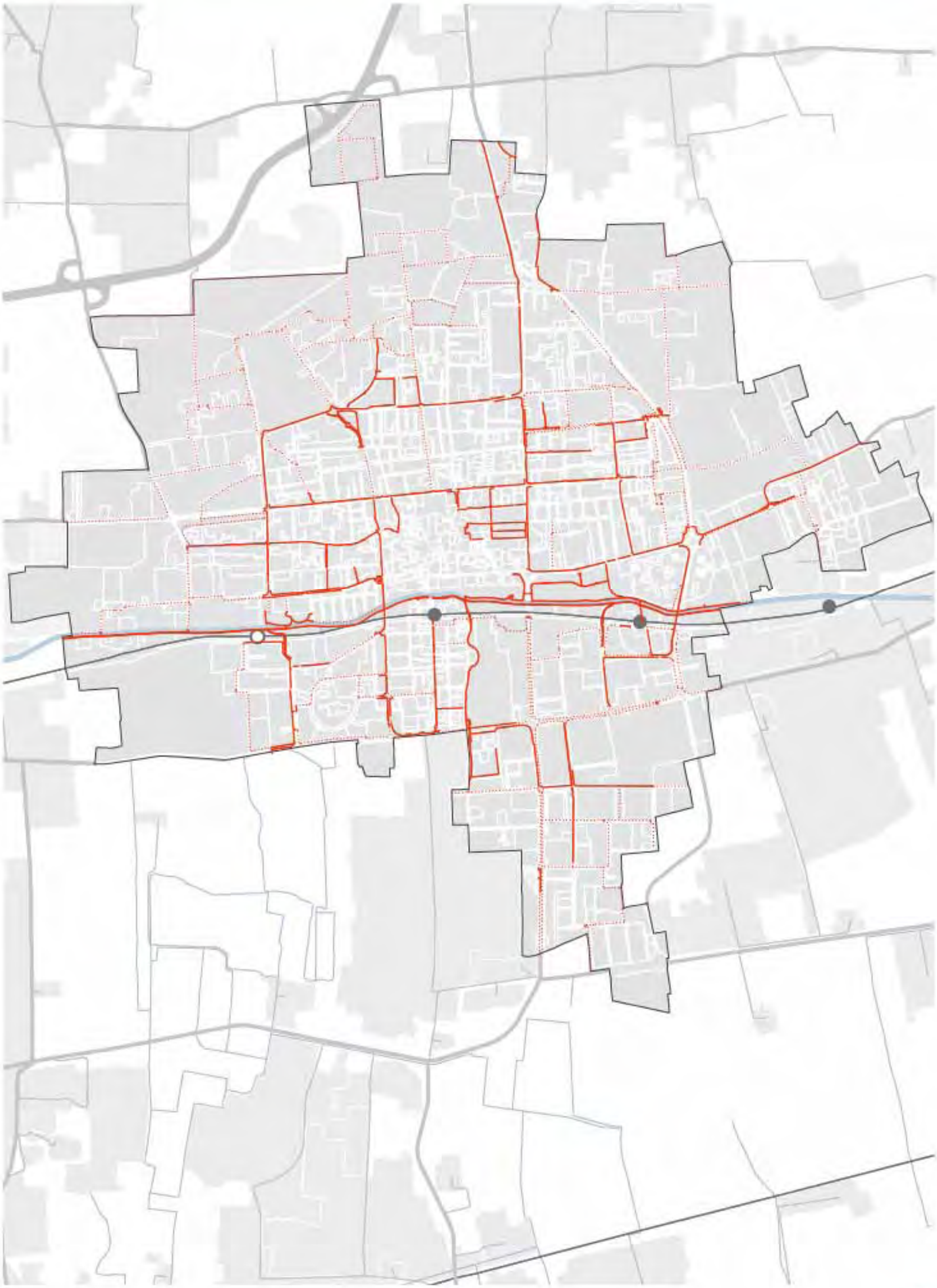


**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano dei Servizi - Spazi e attrezzature per la mobilità**

Percorsi ciclopedonali
**di cui 31 Km di progetto su sede propria**

# MOBILITA' CICLABILE ESISTENTI E DI PROGETTO

SCALA ORIGINALE 1:20.000



# I progetti del Piano dei Servizi
## 3.2

Ambiti della modificazione del Piano dei Servizi - PPS_n Progetti del Piano dei Servizi

I progetti del Piano dei Servizi presentati nelle pagine seguenti costituiscono scenari di riferimento per le trasformazioni extra-ordinarie promosse dal Piano dei Servizi, le cui linee fondamentali sono tradotte in schede normative, e che hanno come destinatario la stessa Amministrazione comunale nonché i possibili interlocutori istituzionali e privati che potranno essere coinvolti nell'attuazione dei progetti. I progetti insistono su specifiche aree prevalentemente già a disposizione dell'Amministrazione comunale e si prestano dunque ad essere attuati per fasi e secondo priorità e modalità di finanziamento definite dall'Amministrazione stessa.

I progetti, con riferimento alle destinazioni d'uso prevalenti, sono i seguenti:

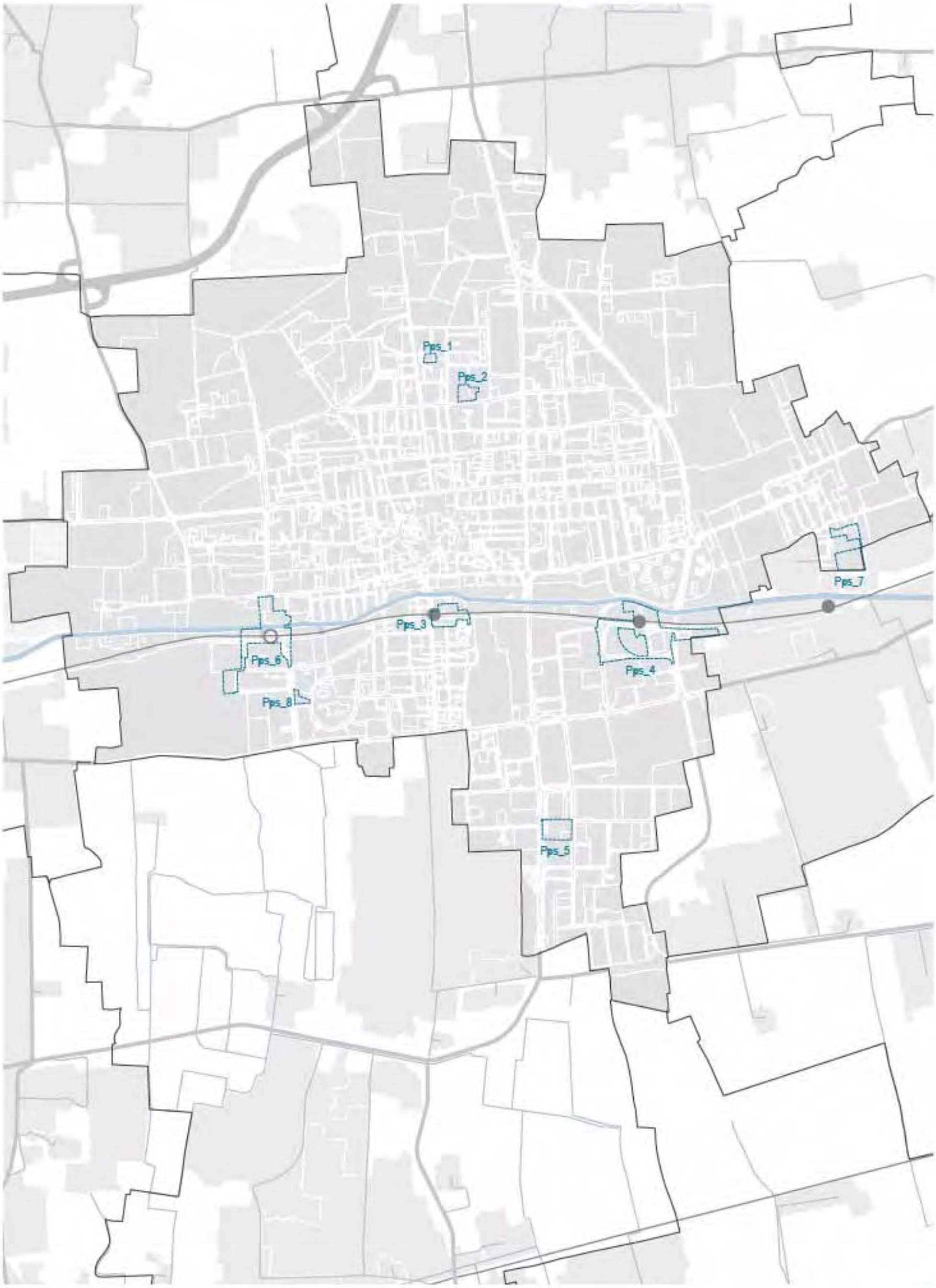
- PPS1 via Friuli per residenze e servizi sociali;
- PPS2 via Fiume per residenze e servizi sociali;
- PPS3 MM2 Cernusco sul Naviglio centro, per la riqualificazione degli spazi circostanti la stazione;
- PPS4 MM2 Villa Fiorita per la densificazione del nodo della MM2 e per la riorganizzazione di funzioni pubbliche e private, con un centro per l'innovazione tecnologica;
- PPS5 via Torino per la realizzazione di spazi aperti e attrezzature di servizio alle imprese e la riqualificazione urbana dell'asse produttivo e commerciale di via Torino;
- PP6 MM2 Melghera per la realizzazione di una nuova fermata MM2 in località Melghera con funzioni di accesso al sistema dei servizi di Cernusco ovest;
- PPS7 Ronco per la realizzazione di un parco a servizio del quartiere e di nuovi servizi socio-assistenziali (asilo nido);
- PPS8 via Padre Kolbe per residenze e servizi sociali.

Nei testi che seguono le destinazioni d'uso sono così indicate:

**uS:** *uso per servizi e attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale.*
**uA:** *uso agricolo.*
**uP:** *uso produttivo.*
**uT:** *uso terziario.*

# PROGETTI PER IL PIANO DEI SERVIZI

SCALA ORIGINALE 1:20.000



## PPS1 - Edilizia sociale in via Friuli

In via Friuli, all'interno dell'ambito residenziale nord della città è situata un'area verde inclusa tra lotti a bassa densità di case su lotto con giardino. L'ambito è prossimo al limite dell'edificato nord della città dove, in via Cevedale, il PGT prevede la realizzazione di un grande parco urbano, connesso ad un nuovo progetto di completamento; il parco sarà in connessione con il PLIS del Parco est delle Cave. L'area di via Friuli si presta alla realizzazione di un piccolo insieme di residenze e di spazi a servizio della città volte a soddisfare le esigenze abitative di integrazione.

### Obiettivi

• Realizzazione di edilizia residenziale sociale e servizi comuni (progetto "condominio solidale") .

• Realizzazione di un insieme integrato di spazi aperti in parte funzionali alle singole residenze (giardini a piano terra), in parte condivisi (cortile accessi comuni e affaccio degli spazi sociali al piano terra). Gli spazi sociali potranno essere destinati sia ad attività di servizio alla città, sia, più genericamente, a funzioni di socializzazione e incontro (ad esempio spazi comuni per famiglie e bambini) affidati ai residenti. L'ambito est del lotto sarà occupato da una fascia di parcheggi e dalla corsia di accesso ai posti macchina interrati.

### Destinazioni d'uso

*Destinazione d'uso principale:* uS
*Destinazione d'uso esclusa:* uA - uT - uP

### Parametri edilizi e urbanistici

*Slp max* = mq 1150
*Sp (area a parcheggio in superficie)* = mq 800
*H max* = 7.50 mt

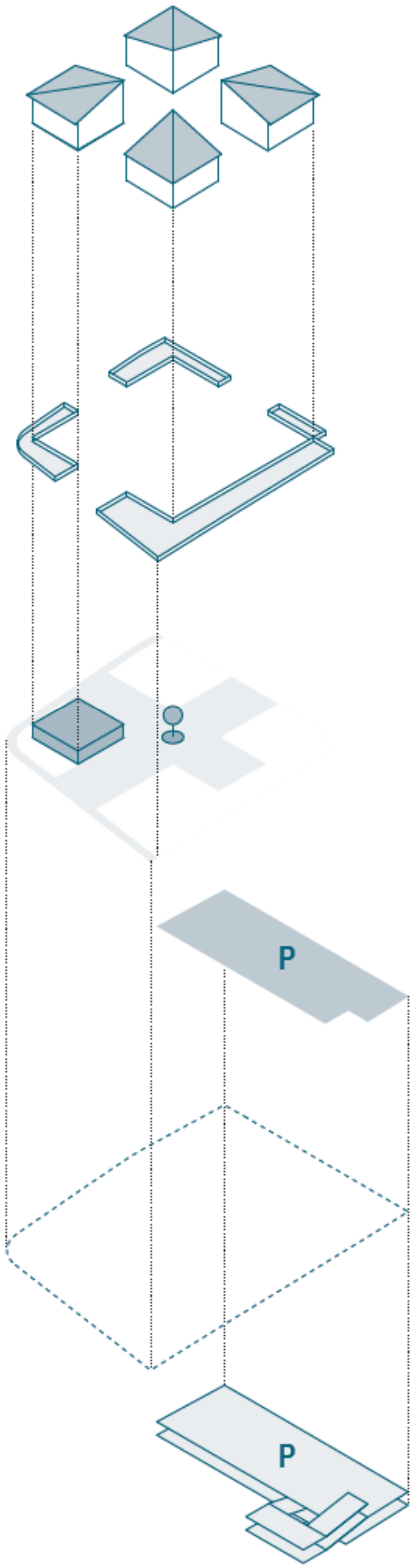
### Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

*Spazi aperti*

Spazi aperti integrati con la rete stradale e dei percorsi pedonali interna al quartiere; parcheggi di superficie pubblici; parcheggi interrati al servizio delle nuove residenze e di prossimità. Spazi per servizi integrati con il volume della residenza (ad esempio con le sale comuni, spazi per bambini e famiglie, ambulatori, ecc.); spazi aperti protetti (cortile e giardino) per i nuovi residenti in connessione con il sistema degli accessi alla residenza.

*Edifici*

Quattro piccole ville urbane gemelle sviluppate intorno ad un cortile comune e separate dalla strada e dal parcheggio da una fascia sottile di giardini di pertinenza delle residenze.
Gli schemi allegati alla presente scheda identificano il massimo volume della nuova edificazione.



VIA CEVEDALE
VIA ROGGIA GALLARANA
VIA CADORE
VIA TOLMEZZO
PARK

## PPS2 - Edilizia sociale e giardino in via Fiume

L'area libera da edificazione situata in via Fiume, in parte interessata da un elettrodotto e da un parcheggio di recente realizzazione, si presta ad accogliere un insieme articolato di servizi alla città composto da edifici per residenze sociali, spazi per parcheggio e aree verdi attrezzate per bambini e famiglie al servizio del quartiere.
Gli edifici saranno realizzati nella parte più prossima alla strada e saranno disposti in modo da riservare uno spazio verde protetto accessibile sia da via Grado sia da un percorso pedonale di attraversamento interno all'area.

### Obiettivi

• Realizzazione di edilizia residenziale sociale e servizi comuni (progetto "condominio solidale").

• Realizzazione di un insieme integrato di spazi aperti in parte funzionali alle singole residenze, in parte di uso comune.

• Realizzazione di un percorso di attraversamento pedonale che connette via Grado a via Fiume e da accesso all'insieme di spazi aperti.

### Destinazioni d'uso

*Destinazione d'uso principale:* uS
*Destinazione d'uso esclusa:* uA - uT - uP

### Parametri edilizi e urbanistici

*Slp max* = mq 2500
*Sp (parcheggi di superficie)* = mq 2600
*H max* = 10.50 mt

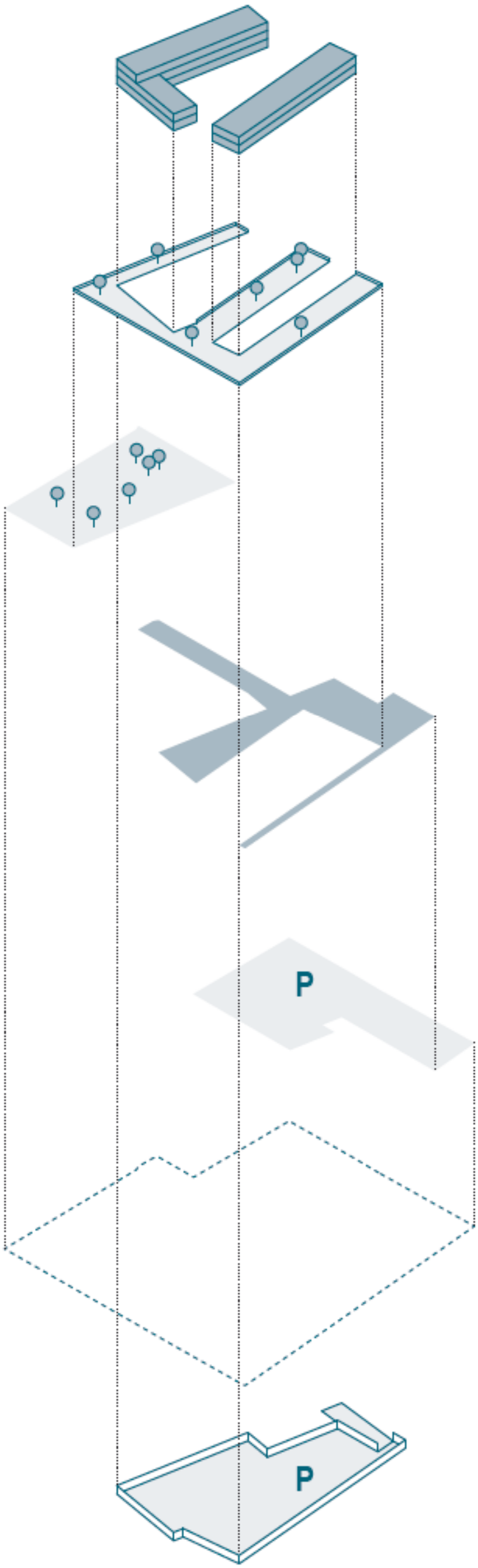
### Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

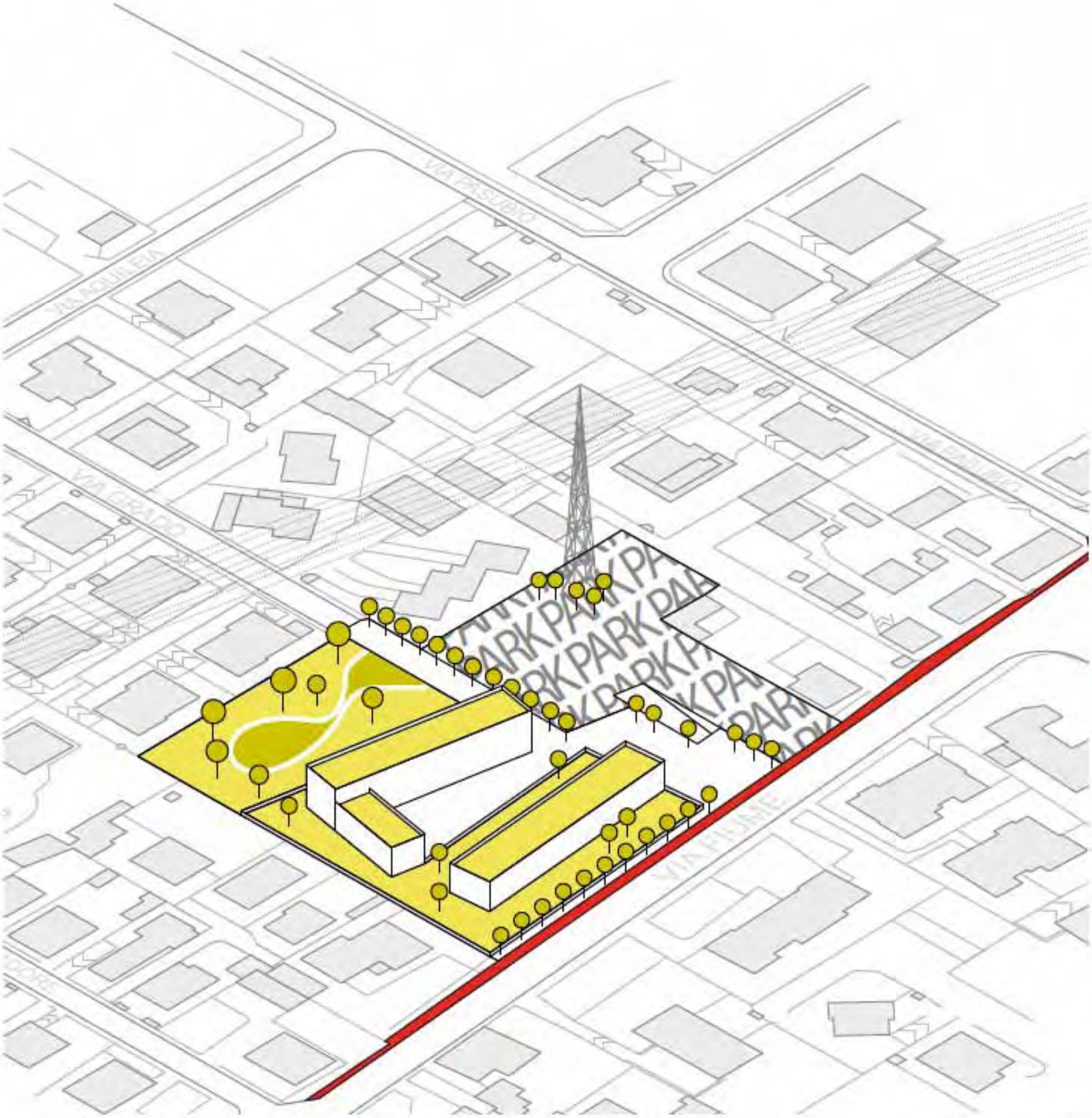
*Spazi aperti*

Spazi aperti integrati con la rete stradale e dei percorsi pedonali interna al quartiere; parcheggi di superficie pubblici; parcheggi interrati al servizio delle nuove residenze e di prossimità. Spazi per servizi integrati con il volume della residenza (ad esempio con le sale comuni, spazi per bambini e famiglie, ambulatori, ecc.); spazi aperti protetti (cortile e giardino) per i nuovi residenti in connessione con il sistema degli accessi alla residenza.

*Edifici*

Due edifici in linea sviluppati intorno ad un cortile comune. Spazi di servizio non residenziali (sale comuni, spazi per bambini e famiglie, sedi associazioni, ambulatori e consultori ecc.).




VIA PASUBIO
VIA AQUILEIA
VIA GRAPPO
VIA FIUME
PARK PARK PA
RK PARK PAR
K PARK PA
K PA
PARK

**PPS3 - MM2 Cernusco Centro: una nuova centralità urbana**

Il progetto promuove la realizzazione di un sistema integrato di servizi e di pubblici esercizi e piccole attività commerciali (esercizi di vicinato e pubblici esercizi) finalizzato alla riqualificazione e al presidio dell'area della stazione di Cernusco Centro. Le aree già oggi parzialmente riqualificate (accesso meccanizzato alle banchine di attesa, parcheggi per biciclette) e i volumi della stazione esistente, insieme agli spazi di parcheggio e di sosta del trasporto pubblico saranno riorganizzati attraverso un insieme di microinterventi finalizzati a migliorare le condizioni di sicurezza e comfort e a rendere la stazione un luogo centrale per la città e il quartiere.

**Obiettivi**

Obiettivo del progetto è la ricomposizione di un insieme di risorse esistenti al fine di dare all'area della stazione la dignità di centro urbano adeguato al ruolo di porta e di accesso alla città, alla prossimità al naviglio della Martesana, alla presenza consistente di spazi aperti alberati di qualità e al ruolo di cerniera tra centro della città e servizi scolastici e di formazione. Tale obiettivo non si ottiene necessariamente con un intervento unitario e costoso ma con un insieme di interventi distribuiti nel tempo finalizzati ad obiettivi comuni:

- realizzazione di un collegamento diretto con il percorso ciclopedonale a est delle scuole (ponte girevole) a sud della metropolitana;

- ampliamento e riqualificazione della stazione (in collaborazione con il Comune di Milano) inserendo nuove attività commerciali e di servizio;

- razionalizzazione dell'attestamento dei mezzi di trasporto pubblico;

- deframmentazione e razionalizzazione degli spazi aperti esistenti (parcheggi, depositi biciclette, spazi aperti di pertinenza di pubblici esercizi). Il primo lotto funzionale dell'intervento consiste nella riorganizzazione del sistema dei parcheggi e degli accessi alla stazione esistente e del collegamento ciclopedonale tra via Volta e il percorso ciclabile di via santa Maria.

**Destinazioni d'uso**

*Destinazione d'uso principale:* uS
*Destinazione d'uso esclusa:* uA - uT - uP

**Parametri edilizi e urbanistici**

Definiti sulla base dei progetti esecutivi di opere pubbliche.

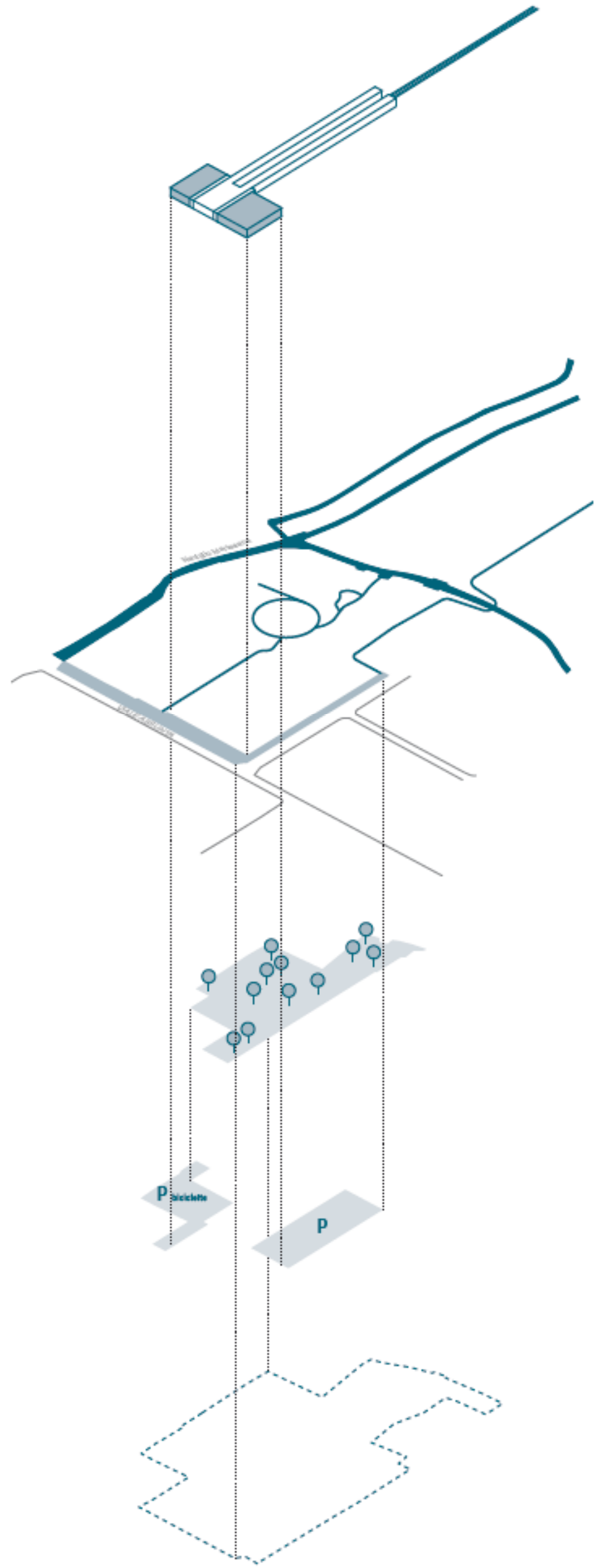
**Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici**

*Spazi aperti*

Riorganizzazione dei percorsi di collegamento tra stazione e parco di Villa Alari a sud della stazione: riorganizzazione del sistema della sosta (trasporto pubblico, disabili, kiss e ryde). Disincentivazione della sosta lunga per interscambio a vantaggio della sosta residenti.

*Edifici*

Ampliamento della stazione in continuità con il manufatto esistente sia a nord che a sud ampliando quindi anche lo spazio di accesso e utilizzando le differenze di quota presenti tra piano di accesso e parcheggi (eventualmente per ricavare un secondo piano inferiore in connessione con i parcheggi laterali).



**PPS4 - Un nuovo centro urbano a Villa Fiorita**

Il progetto promuove la densificazione e un migliore utilizzo delle aree prossime alla fermata della metropolitana di Villa Fiorita e la riqualificazione della stazione MM2 attraverso la riprogettazione complessiva del comparto, l'introduzione di nuove funzioni terziarie, produttive, ricettive, commerciali, di servizio. Il progetto prevede sia nuovi volumi sia la riorganizzazione dei volumi esistenti.
L'impianto di manutenzione e deposito degli autobus può essere riorganizzato nelle aree comprese tra la linea MM2 e l'insediamento di via Grandi ad est della SP121 rendendo disponibile l'area attualmente occupata per più appropriate funzioni attrattive considerata la prossimità della fermata MM2. Il volume del parcheggio di interscambio esistente può essere articolato e ampliato introducendo funzioni commerciali di servizio e presidio che ne incrementino l'uso anche a vantaggio della sicurezza degli utenti.

**Obiettivi, modalità attuative e priorità**

Obiettivo del progetto è la creazione di una nuova centralità urbana servita dalla metropolitana di collegamento tra la città consolidata e la città delle imprese a sud del naviglio della Martesana, e di un nodo di interscambio con accesso privilegiato alla SP 121 e al sistema delle tangenziali. Nello specifico il progetto intende promuovere:

- la riqualificazione della stazione e del parcheggio esistenti;

- la realizzazione di un centro direzionale terziario/ricettivo con funzioni di servizio alle imprese (polo di innovazione tecnologica);

- la realizzazione di un sistema di percorsi e spazi aperti polifunzionali disponibili ad accogliere funzioni pubbliche (parcheggio, spazi per aggregazione giovanile, spazi collettivi per feste, mercati ecc.).

L'attuazione può avvenire anche per fasi, sulla base di un piano attuativo unitario di iniziativa pubblica, attraverso forme di partnership pubblico-privata e tra enti pubblici. L'ambito del progetto è in ogni caso estensibile alle aree private contermini e comprese tra SP121 e via Mazzini.
Il primo lotto funzionale, di più semplice attuazione, dell'intervento consiste nella riorganizzazione del sistema dei parcheggi e degli accessi ciclopedonali alla stazione, nella riqualificazione del parcheggio integrato con funzioni commerciali e di servizio con funzione di presidio e miglioramento della sicurezza.

**Destinazioni d'uso**

*Destinazioni d'uso principali:* uS - uT
*Destinazione d'uso esclusa:* uA - uR - uP

**Parametri edilizi e urbanistici**

Definiti sulla base dei piani attuativi approvati.

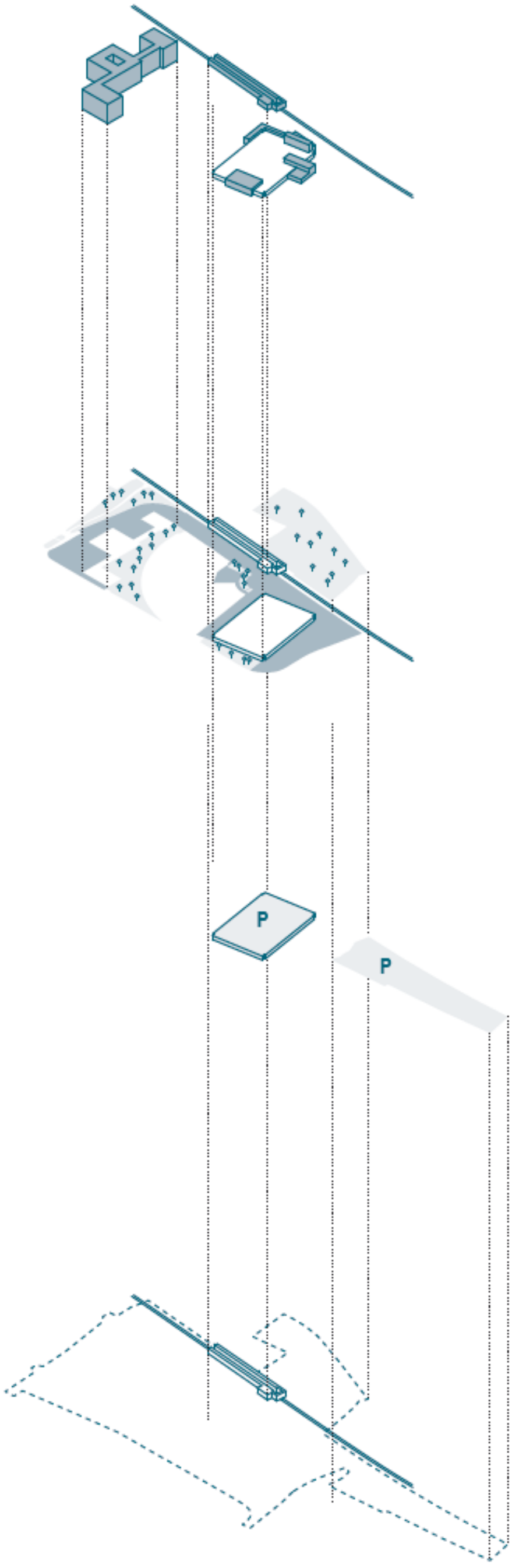
**Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici**

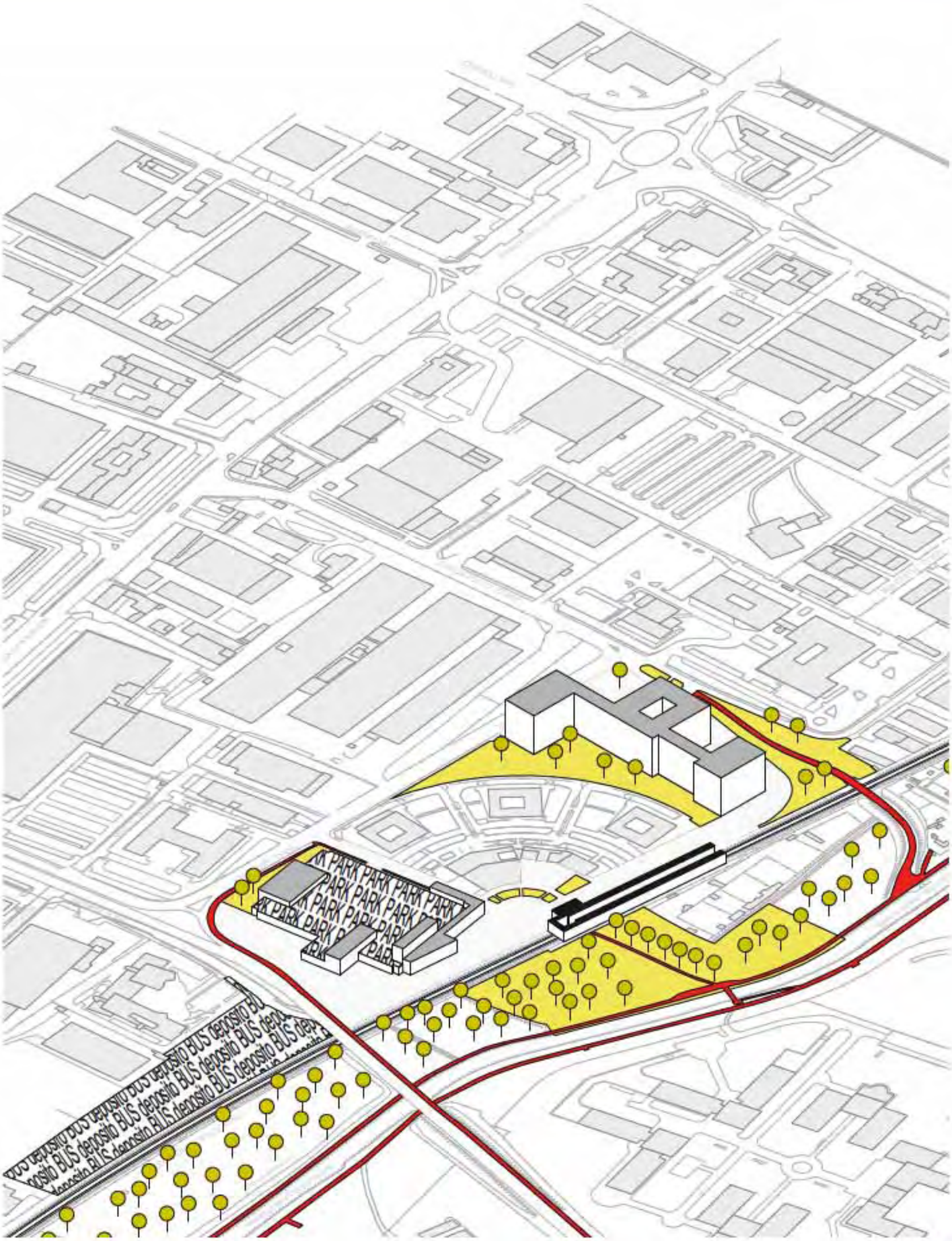
*Spazi aperti*

Riorganizzazione dei percorsi di collegamento tra stazione, centro cittadino e aree produttive. Ridisegno degli spazi aperti come sistema di piazze e spazi pubblici.

*Edifici*

Ampliamento della stazione in continuità con il manufatto esistente, ampliamento del volume del parcheggio e riorganizzazione parziale (anche in riduzione dei posti auto coperti) a vantaggio della sicurezza dei fruitori e di funzioni complementari, nuova edificazione terziaria e direzionale nel lotto ovest attualmente occupato dal parcheggio degli autobus.




PARK
deposito BUS

**PPS5 - Parco delle imprese in via Torino**

Il progetto prevede la riqualificazione dell'asse di via Torino con il ripristino delle alberature mancanti, il riordino degli spazi di parcheggio, il riordino della cartellonistica e della segnaletica, la realizzazione di percorsi ciclabili su entrambi i lati della carreggiata, la creazione di uno spazio aperto multifunzionale alberato tra via Torino e via Firenze che permetta l'ampliamento del parcheggio esistente, la realizzazione di un ampio ambito alberato, la realizzazione di un percorso di connessione tra via Torino e via Bergamo e l'eventuale realizzazione di edifici per accogliere funzioni di servizio alle imprese (polo tecnologico).

**Obiettivi, modalità attuative e priorità**

Obiettivo del progetto è la messa a disposizione di un'area per l'insediamento di un polo di servizi alle imprese (polo tecnologico), la messa in sicurezza dell'asse di via Torino, la riqualificazione funzionale dello stesso, il miglioramento del paesaggio urbano a vantaggio della visibilità e dell'immagine delle imprese insediate. Obiettivo del progetto è inoltre il miglioramento dell'accessibilità a via Bergamo dove è prevista la realizzazione di una nuova area attrezzata per la sosta dei mezzi pesanti in via Udine.
Il progetto si attua anche per lotti funzionali sulla base di un piano attuativo di iniziativa pubblica che definisca anche le caratteristiche della sezione tipo di via Torino.

**Destinazioni d'uso**

*Destinazioni d'uso principali:* uS
*Destinazione d'uso esclusa:* uA - uT - uP

**Parametri edilizi e urbanistici**

Definiti sulla base del piano attuativo approvato.

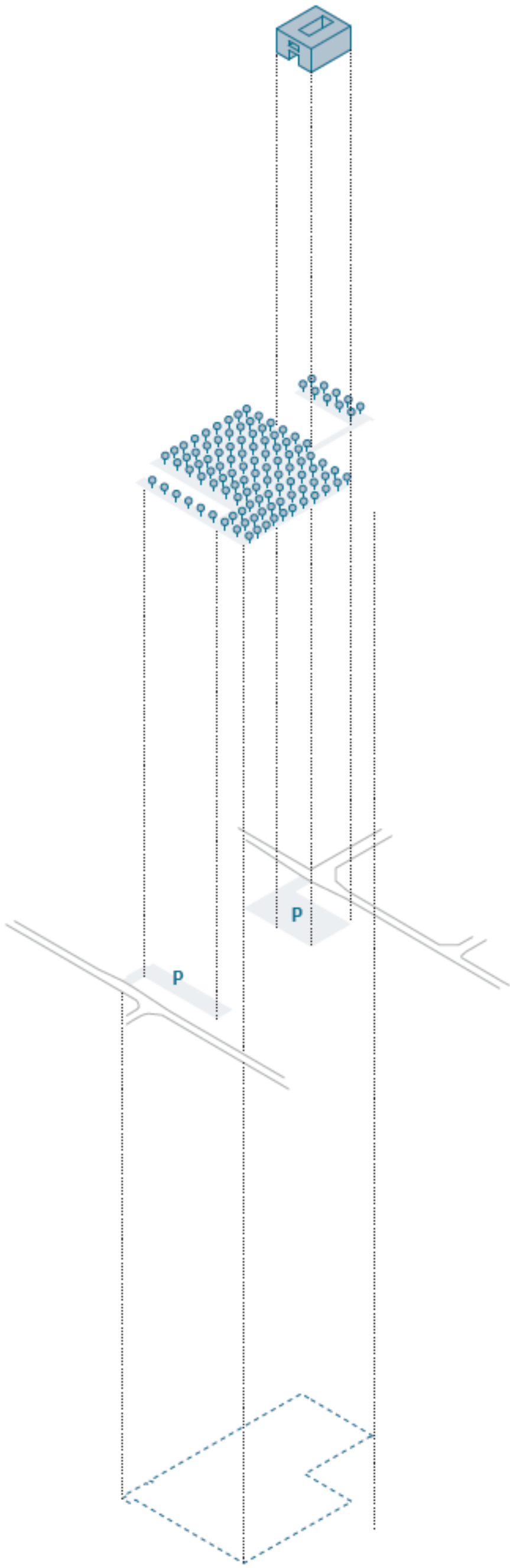
**Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici**

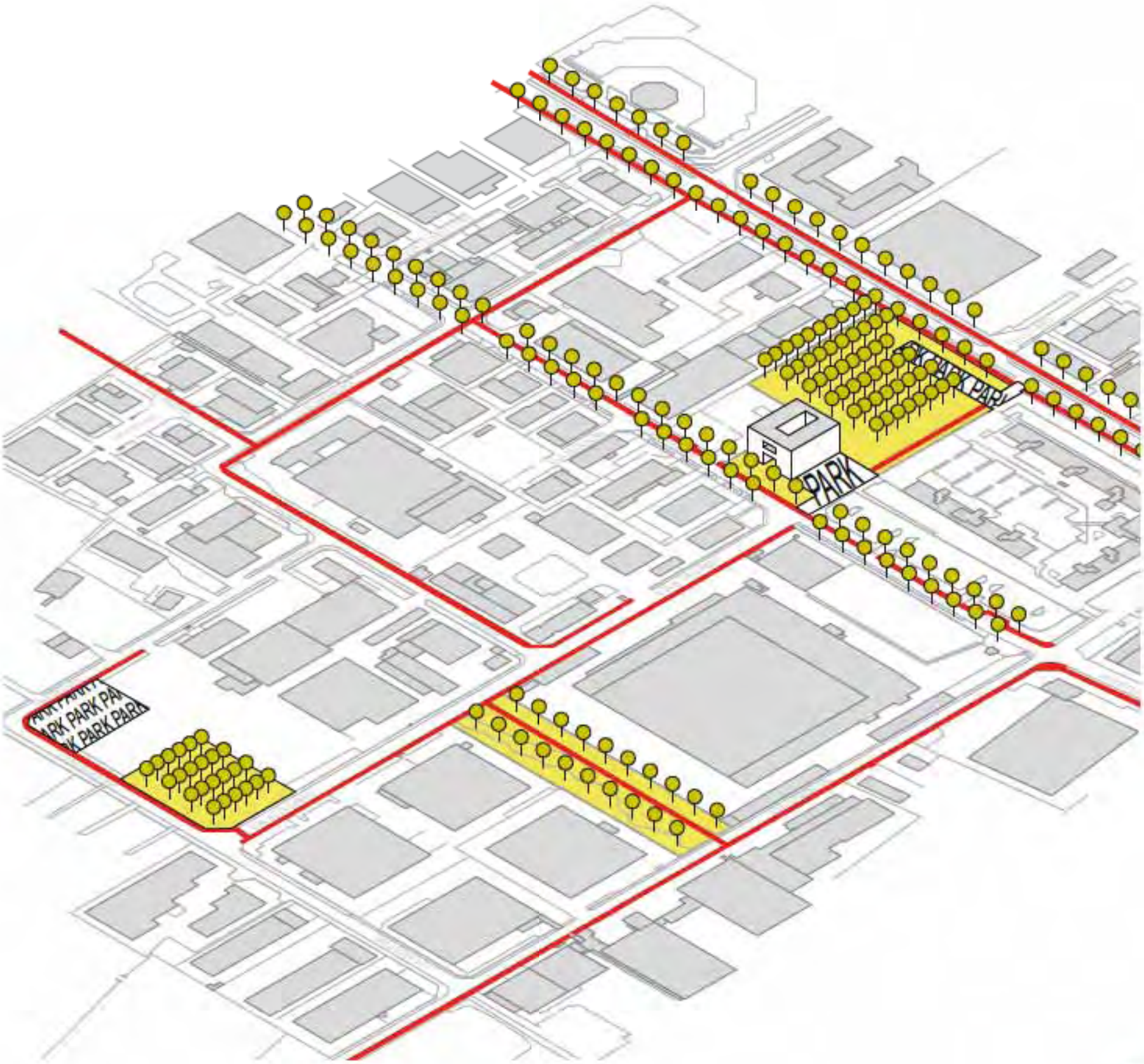
*Spazi aperti*

Ripristino delle alberature esistenti (liriodendron tulipifera) e messa in sicurezza dell'asse stradale, creazione di un percorso ciclabile protetto, realizzazione di parcheggi a servizio delle attività produttive e commerciali attestate sulla via Torino, riordino della segnaletica e della cartellonistica pubblicitaria.

*Edifici*

Nella parte est del lotto compreso tra via Torino e via Firenze è possibile realizzare edifici di servizio alle imprese e per l'innovazione tecnologica.




PARK
PARK PARK PA
K PARK PARK

**PPS6 - Nuova fermata MM2 Melghera**

Il progetto promuove la realizzazione di una nuova fermata della metropolitana MM2 in località Melghera e il completamento del sistema degli accessi ciclabili e pedonali di connessione tra il naviglio della Martesana, il centro sportivo Scirea e i quartieri sud della città. La stazione serve un comparto della città che necessita di collegamento, considerata la prossimità al centro sportivo (2000 utenti stimati, oltre 600 studenti annualmente portati dalla Facoltà di Scienze Motorie), alle scuole superiori e alla scuola paritaria in via di realizzazione in via Masaccio, agli insediamenti di via Don Sturzo, via Melghera, via Buonarroti (complessivamente oltre 10.000 residenti), la prevista struttura ricettiva all'interno dell' "edificio Melghera" e la connessione diretta con quartieri settentrionali di Pioltello attraverso il nuovo sovrappasso ciclopedonale della strada Padana Superiore; rispetto a questo ultimo settore la nuova stazione ha un bacino di utenza definito dagli insediamenti compresi tra la Strada Padana superiore e la Rivoltana. Il baricentro di questi attrattori è situato ad una distanza superiore a 500 metri dalle fermate MM2 di Cernusco Centro e Cascina Burrona. La fermata, considerata la localizzazione e le funzioni prossime avrebbe prevalentemente una funzione di servizio alla città e non necessariamente di attestamento e interscambio, funzione meglio assolta dal nodo di Villa Fiorita.

**Obiettivi, modalità attuative e priorità**

Obiettivo del progetto è la realizzazione di una fermata urbana che dia accesso a quartieri oggi sottoserviti ma dotati di funzioni di servizio molto utilizzate e di un alto numero di residenti. La fermata costituirebbe anche un accesso privilegiato al Parco della Martesana. L'accesso alla fermata sarà situato in via Roggia Arzona dove è previsto anche l'attestamento delle linee di trasporto pubblico su gomma. L'opera comporta costi diretti a carico dell'Amministrazione comunale, costi di adeguamento impiantistico della linea a carico del gestore, costi da parte dell'ente proprietario futuro dell'immobile, il Comune di Milano. Per la realizzazione dell'intervento l'azione prioritaria consiste nell'attivazione di un tavolo interistituzionale che porti ad un progetto definitivo e a un piano di gestione che permettano una precisa valutazione dei costi e dei benefici complessivi dell'intervento e della conseguente ripartizione dell'investimento tra i soggetti coinvolti.

**Destinazioni d'uso**

*Destinazioni d'uso principali:* uS
*Destinazione d'uso principale esclusa:* uA - uT - uP

**Parametri edilizi e urbanistici**

Definiti sulla base dei progetti esecutivi di opere pubbliche.

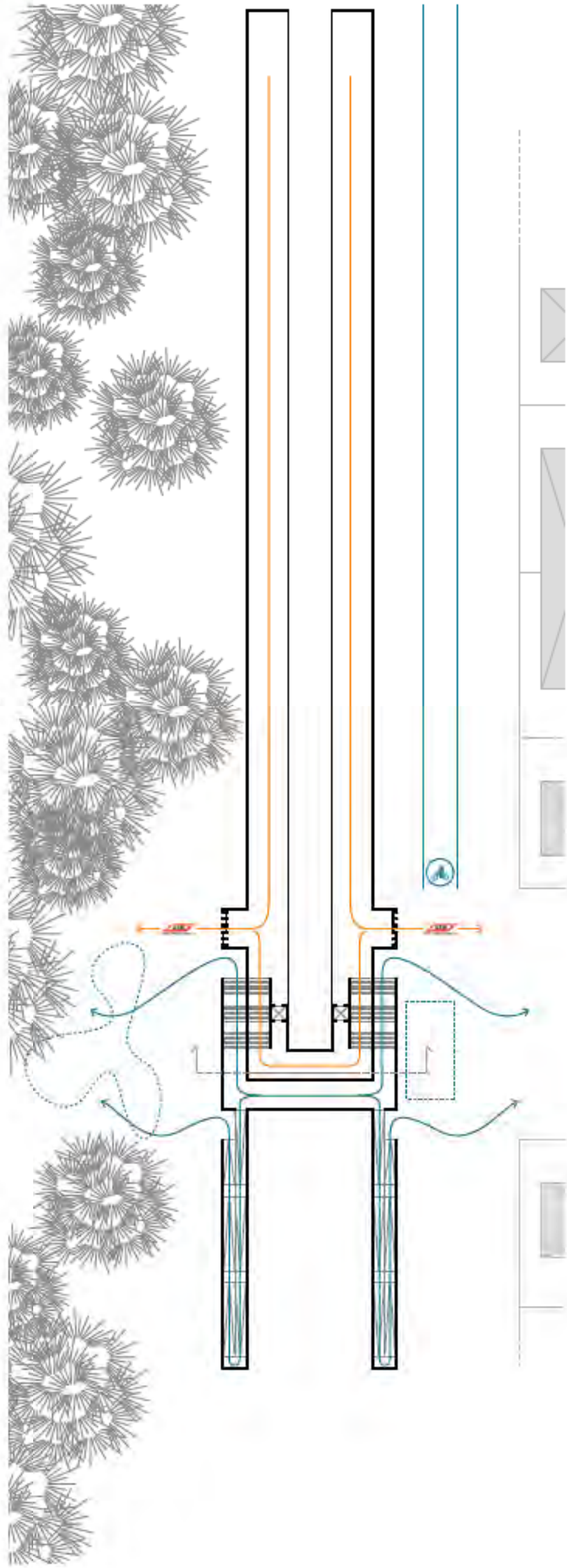
**Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici**

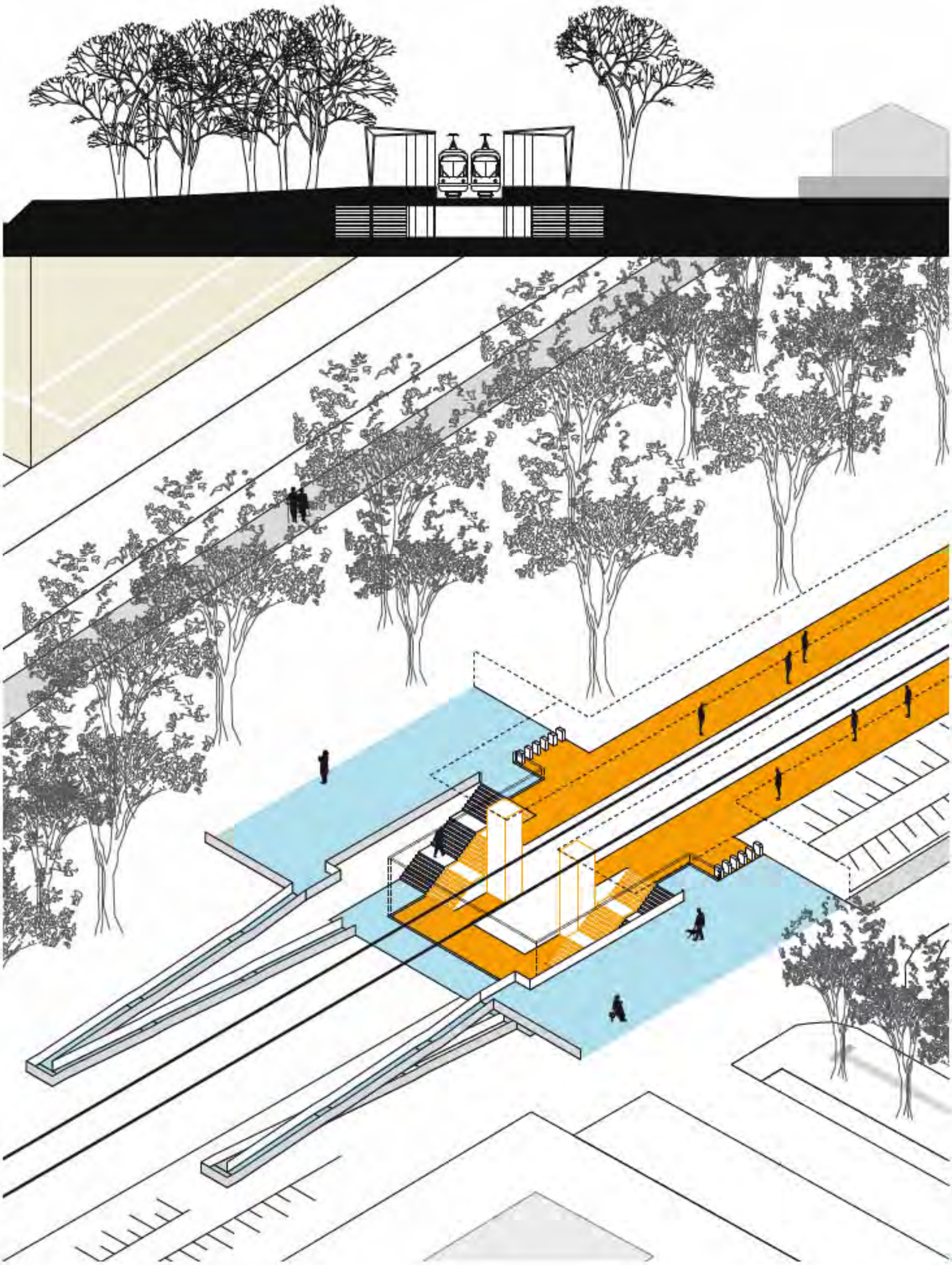
*Spazi aperti*

Riorganizzazione dei percorsi di collegamento tra stazione, centro cittadino e aree per servizi e spazi pubblici.
Realizzazione di un sottopassaggio ciclopedonale di collegamento tra quartiere e Parco della Martesana.

*Edifici*

Lo schema progettuale sviluppato dal Piano dei Servizi individua l'accesso alla stazione nel punto di innesto di via Roggia Artzona con via Roggia Sansona. La stazione è distribuita da un sottopassaggio che dà accesso alle banchine nord e sud e che si sviluppa parallelamente a un sottopassaggio pedonale e ciclabile di collegamento tra il quartiere Melghera e il Parco della Martesana. La contiguità dei due sottopassaggi è funzionale alla creazione di un accesso da nord più prossimo al nuovo attraversamento della Martesana in asse con via Masaccio, alla creazione di un flusso di passaggio tra quartiere e parco che renda possibile l'insediamento di minime attività di presidio (bar, edicola, esercizi di vicinato).





**PPS7 - Un parco a Ronco**

A sud del centro del quartiere di Ronco è prevista la realizzazione di un nuovo parco definito ad est dall'insediamento di via Mincio e ad ovest dalla via Conte Melzi. Al centro di questo ambito è prevista la realizzazione degli interventi già assentiti da un piano attuativo approvato con usi residenziali.

**Obiettivi**

Realizzazione di un parco a servizio del quartiere di Ronco. Al suo interno è prevista la realizzazione di edifici di uso pubblico (asilo nido, cultura, attrezzature sportive, servizi socio-assistenziali) intergrati attraverso percorsi pedonali e ciclabili con il centro del quartiere e degli insediamenti residenziali esistenti su via Adda.

**Destinazioni d'uso**

*Destinazione d'uso principale:* uS
*Destinazione d'uso esclusa:* uA - uT - uP – uS limitatamente alla funzione residenziale sociale.

**Parametri edilizi e urbanistici**

*Slp max* = mq 1000
*H max* = 7.50 mt

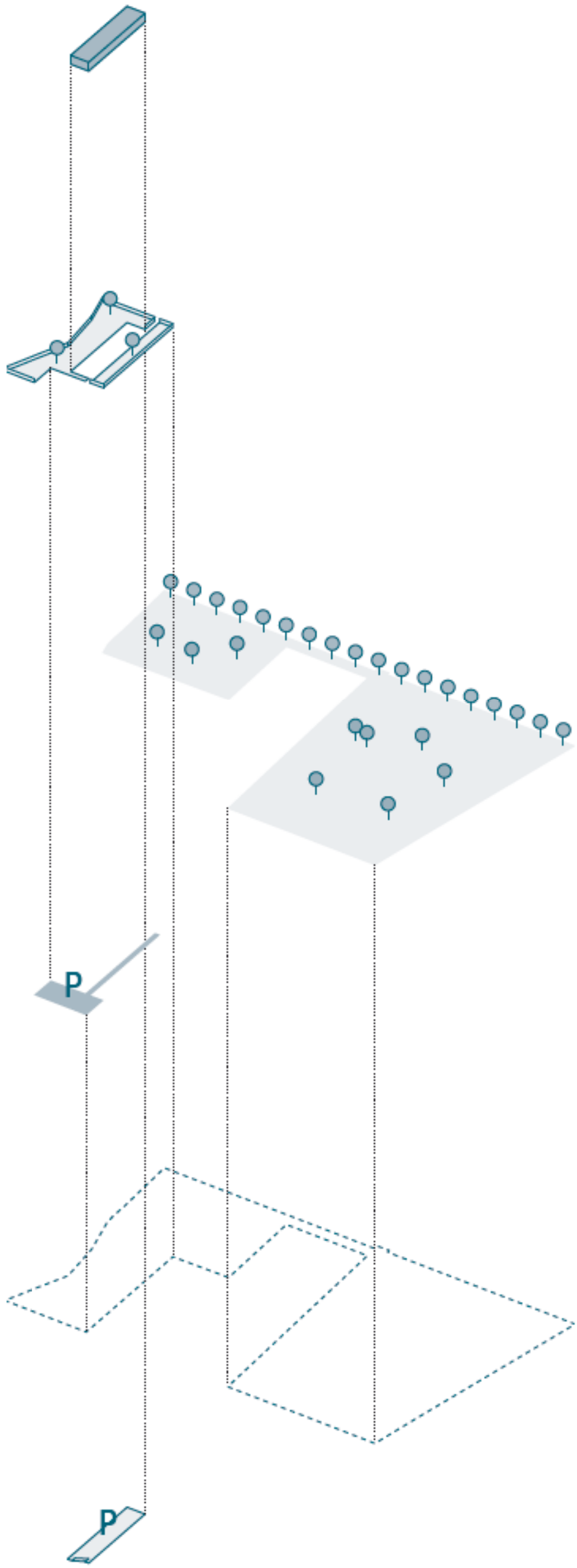
**Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici**

*Spazi aperti*

Realizzazione di un parco pubblico di basso costo e semplice gestione formato da prati e filari. L'accesso al lotto avviene da via Mincio.

*Edifici*

E' prevista la realizzazione di un edificio per servizi pubblici di interesse generale, esclusa l'edilizia sociale, da realizzare contestualmente alla realizzazione del parco; edifici e spazi aperti per attività sportive.



VIA RONCO
VIA PARK PAN

## PPS8 - Edilizia sociale in via Padre Kolbe

Il lotto compreso tra le vie Melghera, via Padre Kolbe, via Don Milani, fa parte del sistema ampio e articolato di spazi di servizio che struttura il quartiere. Si tratta di una delle parti della città più ricche di spazi collettivi, di percorsi protetti, un'alta disponibilità di spazi alberati, dotata di numerose attrezzature e servizi rivolti alla città (il CAG, le scuole, l'oratorio,ecc.), connessa con il Parco della Martesana e con il centro sportivo Scirea attraverso un passaggio ciclopedonale in asse con via Melghera. Il Piano di Governo del Territorio, tra gli obiettivi strategici, propone la realizzazione di una nuova stazione della metropolitana MM2 in località Melghera. Il lotto, per le caratteristiche dimensionali, di accessibilità di dotazioni pubbliche, si presta ad accogliere un edificio per edilizia residenziale sociale e servizi integrati con la residenza e rivolti alla città.

### Obiettivi

- Realizzazione di edilizia residenziale sociale (progetto "condominio solidale").
- Realizzazione di servizi integrati alla residenza e rivolti alla città (sale comuni, spazi per associazioni, etc.) al piano terra, riorganizzazione degli spazi aperti, dei percorsi e dei parcheggi di superficie. (min. 200 mq)
- Incremento della dotazione di parcheggi a disposizione dei residenti del quartiere attraverso la predisposizione di un parcheggio interrato pluripiano.

### Destinazioni d'uso

*Destinazione d'uso principale*: uS
*Destinazione d'uso esclusa*: uA - uT - uP.

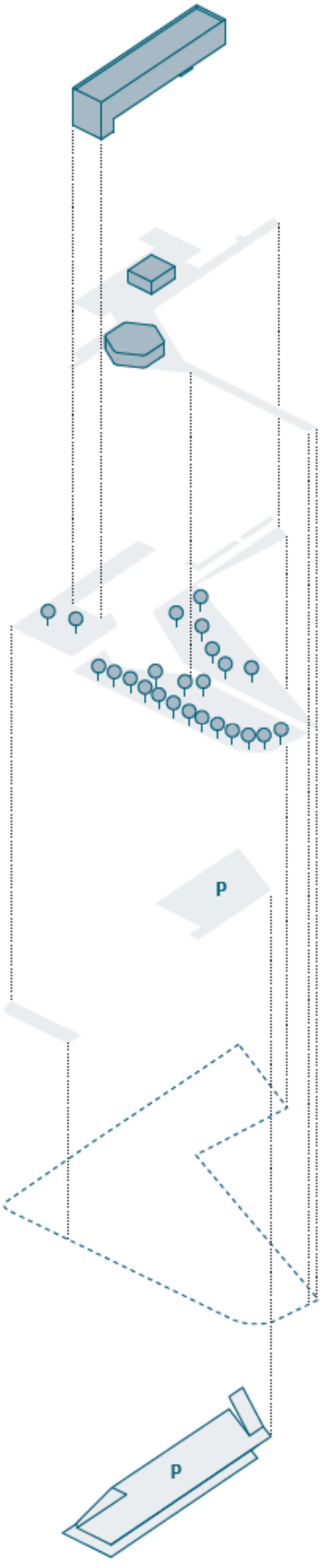
### Parametri edilizi e urbanistici

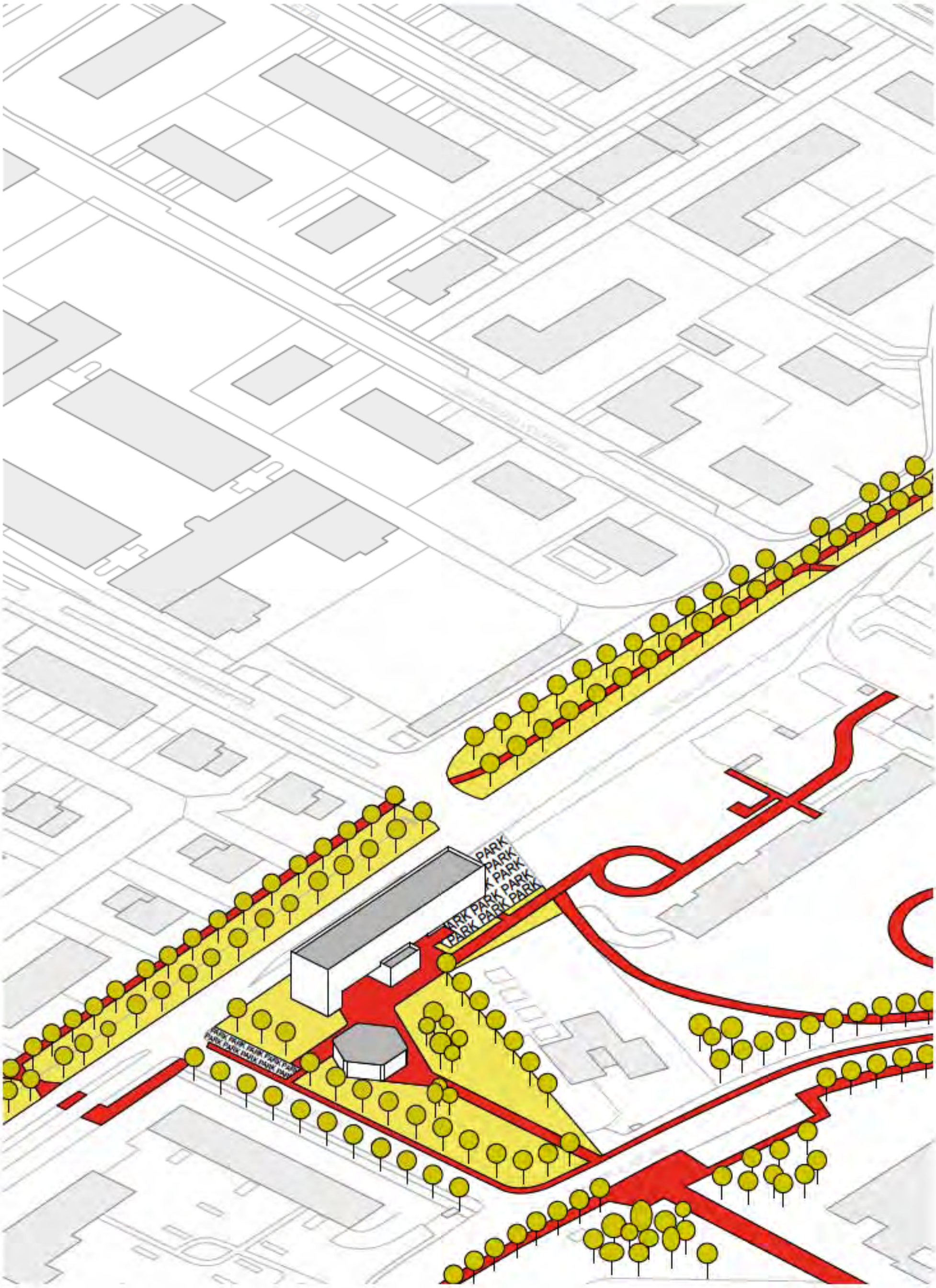
*Slp max* = mq 1500
*H max* = 12.50 mt

### Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

*Spazi aperti*
Il parcheggio sotterraneo e l'edificio saranno attestati su via Melghera. Lo spazio aperto rivolto verso via Don Milani sarà conservato nelle sue caratteristiche di prevalente permeabilità e integrato con nuove alberature. Gli spazi verdi e gli spazi per servizi al piano terra degli edifici, manterranno le caratteristiche di accessibilità al quartiere oggi esistenti.

*Edifici*
Le residenze saranno realizzate in un edificio in linea disposto parallelamente a via Melghera, i servizi saranno organizzati in volumi integrati con l'edificio stesso e collocati al piano terra o isolati all'interno del sistema degli spazi aperti. L'accesso ai posti auto sotterranei avverrà da via Kolbe.




PARK
PARK
PARK
PARK PARK
PARK PARK

# Sostenibilità e gestione del Piano dei Servizi

# 4

4.1 PROGRAMMAZIONE E PROGETTO DEI NUOVI SERVIZI
4.2 LE NUOVE DOTAZIONI DI AREE PER SERVIZI
4.3 MODALITA' DI REPERIMENTO DELLE NUOVE AREE PER SERVIZI
4.4 I COSTI DEL PIANO
4.5 LE RISORSE DEL PIANO

# Programmazione e progetto dei nuovi servizi

4.1

Il Piano dei Servizi del Comune di Cernusco sul Naviglio, le sue scelte e le nuove dotazioni individuate all'interno del territorio comunale, non costituiscono nell'insieme soltanto una programmazione fatta sulla base delle risorse disponibili (o ipotizzabili sulla base della stima degli oneri dovuti alle previsioni insediative) ma costruiscono un progetto utile anche al reperimento di risorse esterne a quelle definibili attraverso lo strumento ordinario del piano triennale delle opere pubbliche.
Le scelte del Piano rispondono da una parte al criterio di sostenibilità dei costi, come richiesto dalla LR 12/2005, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati, dall'altra definiscono un insieme di azioni di progetto realizzabili attraverso piani e progetti straordinari, convenzioni con operatori privati nella gestione di servizi, azioni di welfare privato (volontariato, parrocchie, ecc.), altre forme di finanziamento quali quelle nazionali, regionali e europee che richiedono agli enti comunali progettualità, alleanze con istituzioni, sinergie con altri Comuni.
Le forme di finanziamento non ordinarie, esterne alle limitate risorse comunali, sono del tutto consuete a Cernusco dove sono state realizzate o sono in via di realizzazione nuove dotazioni di servizi (Contratto di Quartiere 2, bando regionale per l'edilizia residenziale pubblica, finanziamento Fondazione Cariplo per la realizzazione di piste ciclabili, convenzioni con operatori privati per la gestione di servizi sportivi e scolastici, finanziamento provinciale per la progettazione del PLIS del Parco est delle Cave, ecc.). Questa particolare interpretazione della sostenibilità delle azioni del Piano è ancora più legittimata dall'attuale scenario definito delle limitate finanze dei Comuni che non può essere bilanciato esclusivamente dagli oneri derivanti dalle previsioni insediative dei piani di governo del territorio.

Nei paragrafi che seguono la verifica della sostenibilità delle azioni di piano si articola nel seguente modo:

• definizione delle nuove dotazioni di aree per servizi di uso pubblico;

• definizione delle modalità di attuazione delle nuove dotazioni e di reperimento delle risorse necessarie per la loro realizzazione;

• stima dei costi degli interventi del Piano dei Servizi limitatamente a quelli realizzabili direttamente dall'Amministrazione comunale;

• stima delle risorse provenienti dagli oneri connessi alla realizzazione delle previsioni insediative del PGT.

# Le nuove dotazioni di aree per servizi

4.2

Le nuove previsioni di spazi e attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e generale individuate negli elaborati del Piano dei Servizi sono le seguenti:

**1) Aree interne ad ambiti sottoposti a pianificazione attuativa - campi della modificazione m1.**
Si tratta delle aree previste in cessione per l'uso pubblico interne ai campi della modificazione m1 già individuate all'interno delle schede di progetto per un totale di circa 240.000 mq così articolati:

• 4.968 mq: aree con uso prevalente Sg2 (spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano);
• 104.063 mq: aree con uso prevalente Sg3 (parchi e giardino di uso pubblico);
• 61.082 mq: aree con uso prevalente Sg4 (spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico);
• 26.890 mq: aree con uso prevalente Sv (sport);
• 37.373 mq: aree con uso prevalente Si (istruzione);
• 3 km: percorsi ciclopedonali (dei nuovi 31 Km di pista su sede propria individuati complessivamente dal PGT);

All'interno di queste aree oltre all'uso prevalente indicato è prevista la realizzazione di opere di viabilità e parcheggi la cui reale dimensione verrà definita all'interno dei piani attuativi previsti all'interno dei campi della modificazione m1. Una quantità di aree pari a circa 5000 mq è già individuata nella cartografia di piano come nuova viabilità.

**2) Aree esterne agli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa di proprietà privata.**
Si tratta delle aree private previste per l'uso pubblico, localizzate all'esterno dei campi della modificazione m1, già individuate dagli elaborati di PGT; non sono comprese le aree che saranno realizzate dai piani attuativi in conformità al Piano di Zona per l'edilizia residenziale e quelle interessate dal progetto di completamento alla SP121 (viabilità complementare all'autostrada Bre.Be.Mi.).

• 19.647 mq: aree con uso prevalente Si (istruzione);
• 18.670 mq: aree con uso prevalente Sr (edifici per il culto);
• 7.149 mq: aree con uso prevalente Sv (sport);
• 202.968 mq: aree con uso prevalente Sg1 (Parco della Martesana);
• 254.156 mq: aree con uso prevalente Sg2 (spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano);
• 51.020 mq: aree con uso prevalente Sg3 (giardino);
• 326.458 mq: aree con uso prevalente Sg4 (spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico);
• 2.576 mq: aree con uso prevalente Sg5 (spazi permeabili di pertinenza della viabilità);
• 17.405 mq: aree con uso prevalente Sp1 (parcheggio pubblico di superficie);
• 4.722 mq: aree interessate da progetto di nuova viabilità;

**3) Aree esterne agli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa già di proprietà pubblica.**
Si tratta delle aree già pubbliche interessate da progettualità del Piano dei Servizi, localizzate all'esterno dei campi della modificazione m1, già individuate dagli elaborati di PGT; non sono comprese le aree che saranno realizzate dai piani attuativi in conformità al Piano di Zona per l'edilizia residenziale e le aree interessate dal progetto di completamento alla SP121 (viabilità complementare all'autostrada Bre.Be.Mi.). Questa quantità è così articolata:

• 95.369 mq: aree con uso prevalente Sg1 (Parco della Martesana);
• 241.116 mq: aree con uso prevalente Sg2 (spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano);
• 3.403 mq: aree con uso prevalente Sg3 (giardino);
• 231 mq: aree con uso prevalente Sa (amministrazione e sicurezza);
• 1.600 mq: aree con uso prevalente Sc (cultura);
• 10.578 mq: aree con uso prevalente Si (istruzione);
• 7.049 mq: aree con uso prevalente Sr (edifici per il culto);
• 473 mq: aree con uso prevalente St (servizio tecnologico);
• 12.170 mq: aree con uso prevalente Ses (residenza sociale);
• 28 km: percorsi ciclopedonali (dei nuovi 31 Km di pista su sede propria individuati dal PGT);
• n.1 sovrappasso ciclopedonale sul naviglio della Martesana;
• n.1 sovrappasso ciclopedonale sulla strada statale Padana;
• n.3 sottopassi ciclopedonali (su via Mazzini e due sulla SP 121);
• interventi di razionalizzazione della maglia viaria esistente;
• 7.022 mq: aree con uso prevalente Sp1 (parcheggio pubblico di superficie).

**4) Aree interne ai Progetti del Piano dei Servizi**
Si tratta delle previsioni di servizi contenute all'interno delle schede dei progetti del Piano dei Servizi - PPS. Le aree sono tutte di proprietà pubblica (Amministrazione comunale, provinciale ed altri enti) ad eccezione di quelle interessate dal PPS n.7. Gli indirizzi per la progettazione degli

ambiti interni ai perimetri dei sette progetti di piano dei servizi contengono:
- 4.150 mq di Slp con uso prevalente Ses (residenza sociale);
- superfici con uso prevalente Sis (servizio per l'innovazione tecnologica) a Villa Fiorita e via Torino le cui quantità saranno definite all'interno dei piani attuativi approvati;
- 1000 mq di Slp con uso prevalente Ssa (servizio socio-assistenziale) a Ronco;
- superfici a parcheggio, spazi di verde attrezzato, spazi di servizio rivolti ai residenti e alla città, spazi privati ad uso terziario, e le cui quantità saranno definite all'interno dei piani attuativi approvati;
- nuova fermata MM2 Melghera e spazi di servizio;
- nuove superfici per servizio in ampliamento della stazione della MM2 Villa Fiorita;
- riqualificazione aree antistanti la stazione MM2 Cernusco Centro.

**Edifici e attrezzature per servizi**

esistente progetto

Sa_Amministrazione e sicurezza
Sc_Cultura
Ses_Residenza sociale
Si_Istruzione
Sin_Servizio per l'innovazione tecnologica
Sr_Edificio e spazio per il culto
Ss_Ospedale e attrezzatura sanitaria
Ssa_Servizio socio-assistenziale
St_Servizio tecnologico
Sv_Sport
Aree di proprietà pubblica interessate dal progetto del piano dei servizi

**Parchi e giardini di uso pubblico**

esistente progetto

Sg1 - Parco della Martesana
Sg2 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano
Sg3 - Giardino
Sg4 - Spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico
Sg5 - Spazio permeabile di pertinenza della viabilità
Aree di proprietà pubblica interessate dal progetto del piano dei servizi

**Spazi e attrezzature per la mobilità**

esistente progetto

Piazza ed area pedonale
Viabilità
Parcheggi di superficie
Parcheggi multipiano o in sotterraneo
Linea metropolitana MM2
Fermate MM2
Percorsi ciclopedonali
Rete principale dei percorsi ciclopedonali
Ambiti della modificazione del Piano dei Servizi - PPS_n Progetti del Piano dei Servizi

**Ambiti soggetti alla disciplina del Piano delle Regole**

Ambiti della modificazione del Piano delle Regole
Progetto unitario di completamento - m1
Intervento di riqualificazione urbanistica - m2

Figura 1: Aree interne ad ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, campi della modificazione m1 e individuate all'interno degli elaborati di Piano.

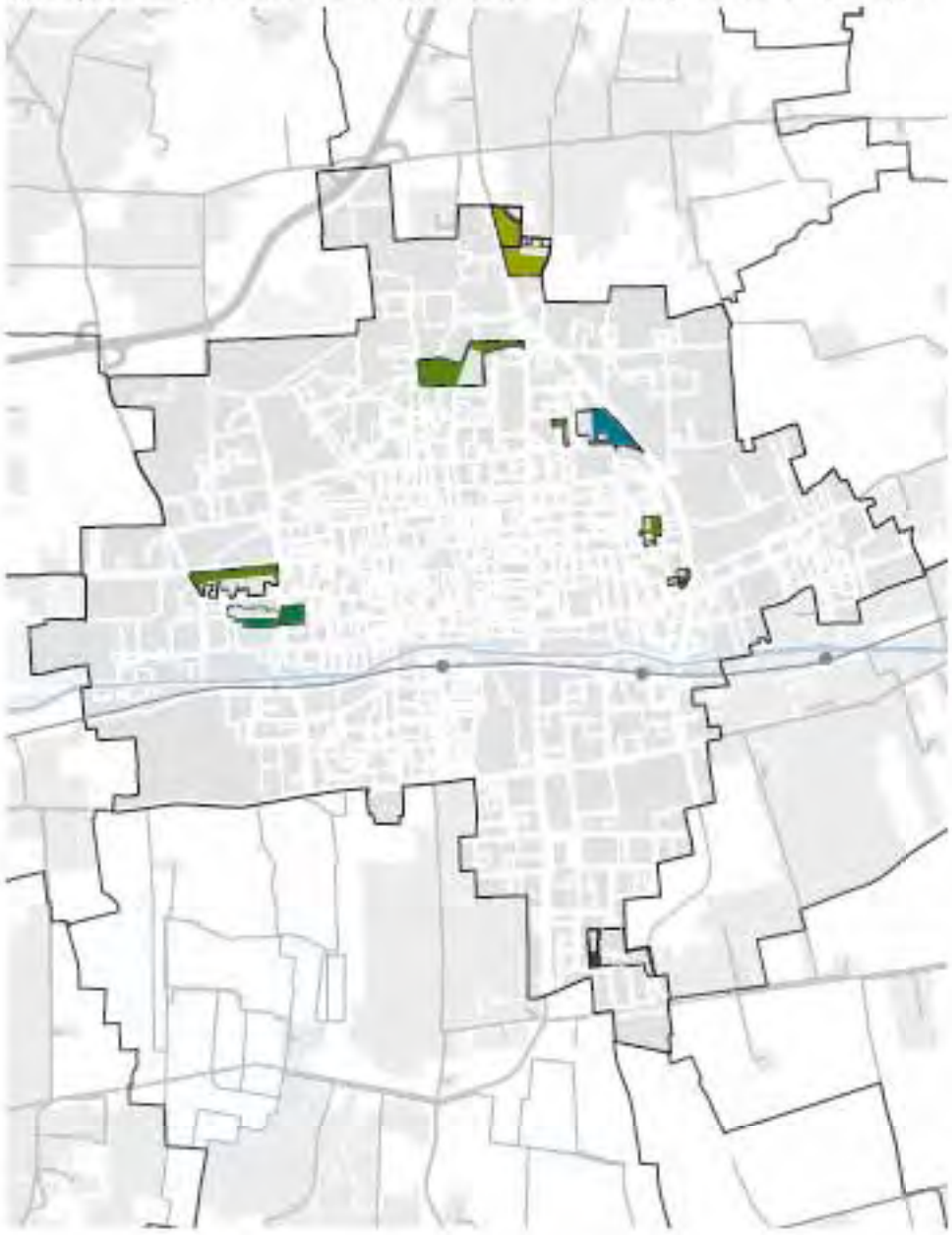


Figura 2: Aree esterne agli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa e PdZ e individuate all'interno degli elaborati di Piano di proprietà privata.

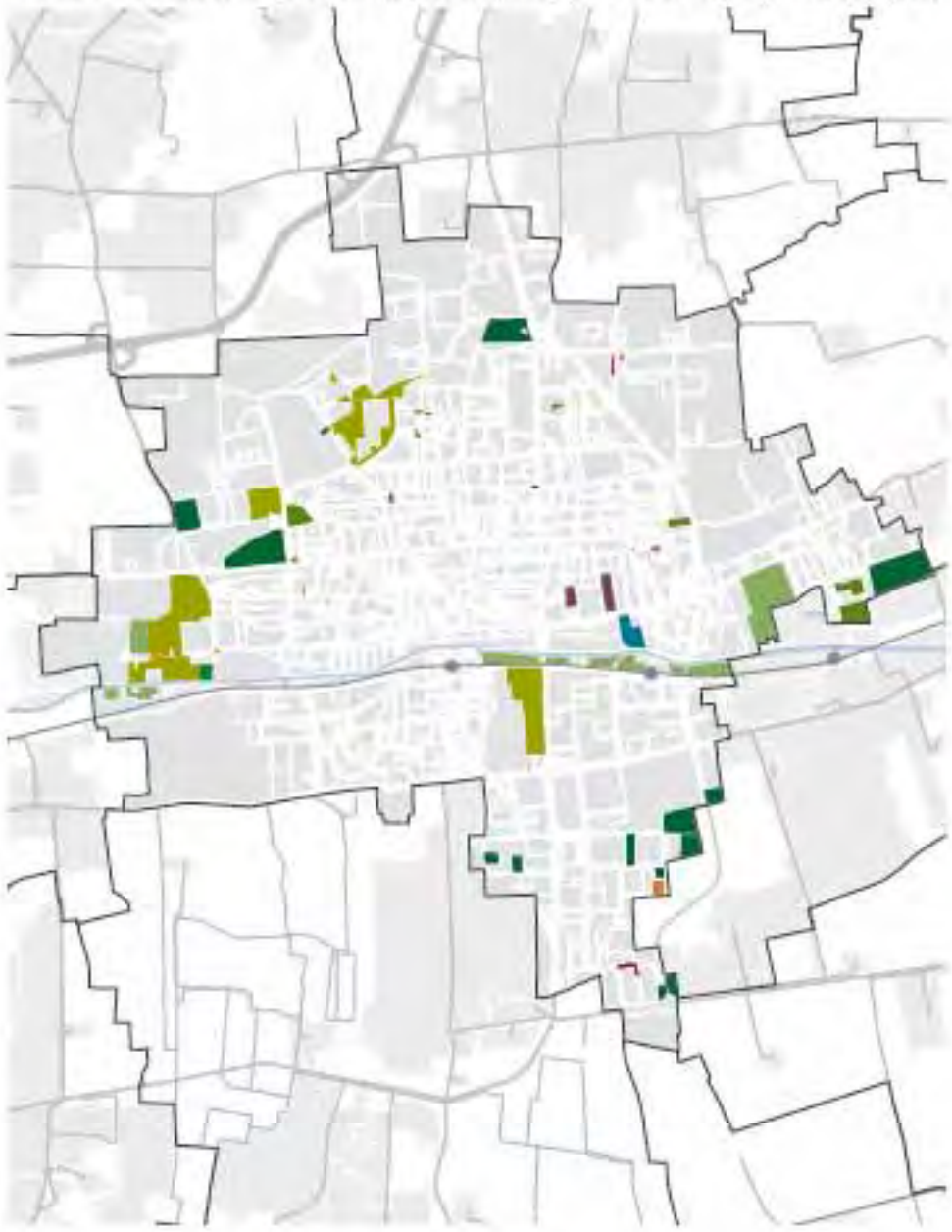
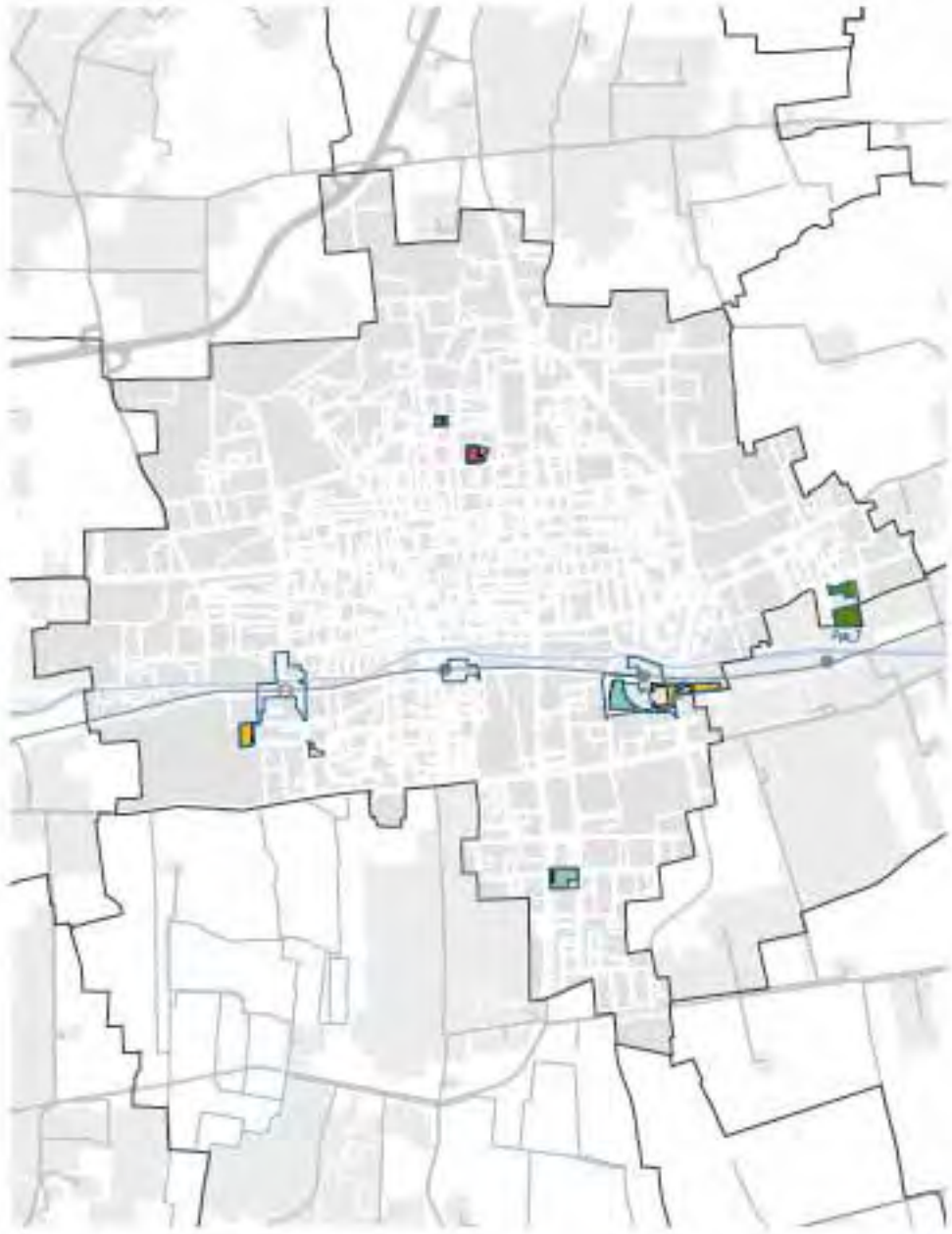


Figura 3: Aree esterne agli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa e individuate all'interno degli elaborati di Piano già di proprietà pubblica.

Figura 4: Aree interne ai Progetti del Piano dei Servizi



# Modalità di reperimento delle nuove aree per servizi

4.3

Rispetto alle stesse categorie di aree elencate al precedente paragrafo, vengono di seguito descritti i probabili soggetti attuatori (Amministrazione comunale o operatore privato) e le tipologie di risorse possibili per la realizzazione degli interventi (piano triennale delle opere pubbliche, convenzionamento o scomputo oneri, ecc.). In realtà il ventaglio delle tipologie di finanziamento è ben più ampio di quello descritto: finanziamenti nazionali, regionali ed europei ed altre forme di finanziamento istituzionale (fondazioni bancarie, ecc.), già utilizzati nel Comune di Cernusco per la realizzazione di specifici servizi già esistenti o per il progetto di future dotazioni, integrano le limitate possibilità delle finanze comunali.

**1) Aree interne ad ambiti sottoposti a pianificazione attuativa - campi della modificazione m1**
Si tratta delle aree cedute all'Amministrazione comunale interne ai campi della modificazione m1 già individuate all'interno delle schede di progetto. L'acquisizione delle aree avviene senza esborso finanziario da parte dell'Amministrazione comunale. Queste sono attuabili attraverso cessioni contestuali alla stipula della convenzione tra soggetto attuatore dello strumento urbanistico attuativo e l'Amministrazione comunale.
La realizzazione delle opere cedute all'interno delle aree così cedute avviene nei seguenti modi:

• scomputo oneri connessi alla realizzazione del campo (parcheggi, viabilità, piste ciclopedonali, aree verdi di uso pubblico, ecc.);

• investimenti individuati all'interno del piano triennale delle opere pubbliche per realizzare eventuali interventi all'interno delle aree cedute eccedenti quelli coperti dallo scomputo oneri (oneri aggiuntivi);

• investimenti individuati all'interno del piano triennale delle opere pubbliche per la realizzazione di un nuovo edificio scolastico nel campo della modificazione m1_4;

• realizzazione di interventi da parte di soggetti gestori di servizi differenti dall'Amministrazione comunale (ad esempio servizi sportivi).

**2) Aree esterne agli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa di proprietà privata**
Si tratta di aree destinate all'uso pubblico, localizzate all'esterno dei campi della modificazione m1, già individuate dagli elaborati di PGT; non sono comprese le aree che saranno realizzate dai piani attuativi in conformità al Piano di Zona per l'edilizia residenziale e quelle interessate dal progetto di completamento alla SP121 (viabilità complementare all'autostrada Bre.Be.Mi.).

a) 19.647 mq: aree con uso prevalente Si (istruzione)
Si tratta di un'area di proprietà dell'Ospedale Fatebenefratelli che dovrà essere acquisita al patrimonio comunale con risorse individuate all'interno del piano triennale delle opere pubbliche o convenzionata all'uso pubblico con specifico atto, solo nel caso di impedimento dell'attuazione della previsione scolastica individuata all'interno del campo della modificazione m1_4.

b) 18.670 mq: aree con uso prevalente Sr (edifici per il culto)
Si tratta delle due aree ai lati del cimitero (interessate dal vincolo cimiteriale) che dovranno essere acquisite al patrimonio comunale con risorse individuate all'interno del piano triennale delle opere pubbliche solo qualora l'Amministrazione comunale intenda localizzare nuove attrezzature.

c) 7.149 mq: aree con uso prevalente Sv (sport)
Si tratta di un'area compresa tra il naviglio della Martesana e la via Buonarroti la cui acquisizione avviene attraverso la cessione contestuale alla stipula della convenzione tra soggetto attuatore dello strumento urbanistico attuativo del limitrofo campo dell'adeguamento, in corenza con le disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, e l'Amministrazione comunale.

d) 203.139 mq: aree con uso prevalente Sg1 (Parco della Martesana)

Le previsioni del Piano dei Servizi si attuano attraverso le seguenti forme:

• acquisizione senza esborso finanziario da parte dell'Amministrazione comunale ove il reperimento dell'area da parte di soggetti privati avviene in seguito alla:
d1) individuazione di parte delle aree (80.000 mq) che devono esse reperite come dotazioni esterne ai campi della modificazione m1;
d2) individuazione di parte delle aree (40.000 mq) che devono essere reperite come dotazioni esterne ai campi della modificazione m2;
d3) individuazione di parte delle aree che devono essere reperite come dotazioni degli interventi subordinati a piani attuativi differenti da m1 e m2 all'interno del tessuto consolidato (quantità non stimabile).

• stipula della convenzione con il soggetto privato proprietario delle aree finalizzate ad assicurare la fruizione e la realizzazione di interventi di riqualificazione del paesaggio agrario secondo le disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

e) 254.156 mq: aree con uso prevalente Sg2 (spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano)
Le previsioni del Piano dei Servizi si attuano attraverso le seguenti forme:

• acquisizione delle aree senza esborso finanziario da parte dell'amministrazione comunale ove il reperimento dell'area da parte di soggetti privati avviene in seguito alla:
e1) individuazione di parte delle aree (80.000 mq) che devono essere reperite come dotazioni esterne ai campi della modificazione m1;
e2) individuazione di parte delle aree (40.000 mq) che devono essere reperite come dotazioni esterne ai campi della modificazione m2;
e3) individuazione di parte delle aree che devono essere reperite come dotazioni degli interventi subordinati a piani attuativi differenti da m1 e m2 all'interno del tessuto consolidato (quantità non stimabile);
e4) attuazione della specifica norma del Piano dei Servizi per le aree Sg2 in zona industriale (circa 70.000 mq) finalizzata alla loro acquisizione al patrimonio pubblico contestualmente alla realizzazione della capacità edificatoria;
e5) cessione all'Amministrazione comunale dell'area (4.666 mq) contestualmente alla realizzazione delle previsioni insediative subordinale a pianificazione attuativa (via Mestre).

• stipula della convenzione con il soggetto privato proprietario delle aree finalizzate ad assicurare la fruizione e la realizzazione di interventi di riqualificazione del paesaggio agrario secondo le disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

f) 51.020 mq: aree con uso prevalente Sg3 (giardino)
Le previsioni del Piano dei Servizi si attuano attraverso le seguenti forme:

• acquisizione senza esborso finanziario da parte dell'Amministrazione comunale ove il reperimento dell'area da parte di soggetti privati avviene in seguito alla:
f1) individuazione di parte delle aree (80.000 mq) che devono essere reperite come dotazioni esterne ai campi della modificazione m1;
f2) individuazione di parte delle aree (40.000 mq) che devono essere reperite come dotazioni esterne ai campi della modificazione m2;
f3) individuazione di parte delle aree che devono essere reperite come dotazioni degli interventi subordinati a piani attuativi differenti da m1 e m2 all'interno del tessuto consolidato (quantità non stimabile).

• stipula della convenzione con il soggetto privato proprietario delle aree finalizzate ad assicurare la fruizione e la realizzazione di interventi di riqualificazione del paesaggio agrario secondo le disposizioni di attua-

zione del Piano dei Servizi.

g) 326.458 mq: aree con uso prevalente Sg4 (spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico).
Le previsioni del Piano dei Servizi si attuano attraverso le seguenti forme:

• acquisizione senza esborso finanziario da parte dell'amministrazione comunale ove il reperimento dell'area da parte di soggetti privati avviene in seguito alla:
g1) individuazione di parte delle aree (80.000 mq) che devono essere reperite come dotazioni esterne ai campi della modificazione m1;
g2) individuazione di parte delle aree (40.000 mq) che devono essere reperite come dotazioni esterne ai campi della modificazione m2;
g3) individuazione di parte delle aree che devono essere reperite come dotazioni degli interventi subordinati a piani attuativi differenti da m1 e m2 all'interno del tessuto consolidato (quantità non stimabile).

• stipula della convenzione con il soggetto privato proprietario delle aree finalizzate ad assicurare la fruizione e la realizzazione di interventi di riqualificazione del paesaggio agrario secondo le disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

h) 2.576 mq: aree con uso prevalente Sg5 (spazi permeabili di pertinenza della viabilità);
• Interventi che dovranno essere finanziati da specifici investimenti individuati all'interno del piano triennale delle opere pubbliche.

i) 17.405 mq: aree con uso prevalente Sp1 (parcheggio pubblico di superficie).
Le previsioni del Piano dei Servizi si attuano attraverso le seguenti forme:

• acquisizione senza esborso finanziario da parte dell'Amministrazione comunale ove il reperimento dell'area da parte di soggetti privati avviene in seguito alla cessione contestuale alla realizzazione delle previsioni insediative subordinate a pianificazione attuativa (2.352 mq - via Mestre)

• acquisizione al patrimonio comunale con risorse individuate all'interno del piano triennale delle opere pubbliche (compreso parcheggio via Buonarroti - area mercato - la cui convenzione esistente è in scadenza);

• stipula della convenzione con il soggetto privato proprietario delle aree finalizzate ad assicurare la fruizione e la realizzazione di interventi.

l) 4.722 mq: aree interessate da progetto di nuova viabilità
Le previsioni del Piano dei Servizi si attuano attraverso le seguenti forme:

• Interventi realizzati direttamente dall'Amministrazione comunale con specifici investimenti da individuare all'interno del piano triennale delle opere pubbliche;

• Interventi realizzati dall'operatore privato contestualmente all'attuazione degli interventi previsti nel limitrofo campo dell'adeguamento (via Alessandrini 2.396 mq).

**3) Aree esterne agli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa e individuate all'interno degli elaborati di Piano già di proprietà pubblica**
Si tratta delle aree già pubbliche interessate da progettualità del Piano dei Servizi, localizzate all'esterno dei campi della modificazione m1, già individuate dagli elaborati di PGT; non sono comprese le aree che saranno realizzate dai piani attuativi in conformità al Piano di Zona per l'edilizia residenziale e le aree interessate dal progetto di completamento alla SP121 (viabilità complementare all'autostrada Bre.Be.Mi.).

a) 95.369 mq: aree con uso prevalente Sg1 (Parco della Martesana).
Convenzione d'uso con agricoltori e/o gestori di servizi di uso pubblico disciplinata secondo specifico regolamento comunale. In misura alternativa o integrata interventi finanziati da specifici investimenti individuati all'interno del piano triennale delle opere pubbliche.

b) 241.116 mq: aree con uso prevalente Sg2 (spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano).
Convenzione d'uso con agricoltori e/o gestori di servizi di uso pubblico disciplinata secondo specifico regolamento comunale. In misura alternativa o integrata interventi finanziati da specifici investimenti individuati all'interno del piano triennale delle opere pubbliche.

c) 3.403 mq: aree con uso prevalente Sg3 (giardino).
Interventi che dovranno essere finanziati da specifici investimenti individuati all'interno del piano triennale delle opere pubbliche.

d) 231 mq: aree con uso prevalente Sa (amministrazione e sicurezza).
Interventi già finanziati da specifici investimenti individuati all'interno del piano triennale delle opere pubbliche: ex cappella mortuaria.

e) 1.600 mq: aree con uso prevalente Sc (cultura).
Interventi che dovranno essere finanziati secondo convenzione che dovrà essere predisposta con gestore di servizi di uso pubblico sulla base di specifico progetto: Villa Alari.

f) 10.578 mq: aree con uso prevalente Si (istruzione).

• 2.461 mq: intervento realizzato da operatore privato su area pubbliche, da individuare con apposita gara, regolato da convenzione (area a nord di via De Amicis);

• 8.087 mq: intervento realizzato direttamente dall'Amministrazione comunale (area ad est dell'ospedale Fatebenefratelli) con risorse individuate all'interno del piano triennale delle opere pubbliche; questo intervento è alternativo a quello previsto all'interno del campo della modificazione m1_4.

g) 7.028 mq: aree con uso prevalente Sr (edifici per il culto).
Interventi realizzati direttamente dall'Amministrazione comunale con specifici investimenti già individuati all'interno del piano triennale delle opere pubbliche.

h) 473 mq: aree con uso prevalente St (servizio tecnologico).
Interventi realizzati da operatori privati titolari di licenze di telefonia mobile.

i) 28 km: percorsi ciclopedonali (dei nuovi 31 Km di pista su sede propria individuati dal PGT).

Di questa quantità:
i1) 3% interni al Piano di Zona Consortile per l'edilizia pubblica: realizzazione da parte del soggetto attuatore degli interventi previsti dal Piano di Zona;
i2) 32% interni all'ambito industriale a sud del naviglio della Martesana: realizzazione da parte dell'Amministrazione comunale attraverso specifici investimenti individuati all'interno del piano triennale delle opere pubbliche, o da operatori privati attraverso opere a scomputo degli interventi sul tessuto terziario e produttivo esistente;
i3) 2% interni al centro sportivo di via Buonarroti su tracciati viari esistenti chiusi al traffico: realizzazione da parte del soggetto gestore delle attrezzature sportive;
i4) la restante parte pari a circa 11 km: realizzazione da parte dell'Amministrazione comunale attraverso specifici investimenti da individuare all'interno del piano triennale delle opere pubbliche.

l) n.1 sovrappasso ciclopedonale sul Naviglio della Martesana.
Intervento realizzato direttamente dall'Amministrazione comunale con specifici investimenti da individuare all'interno del piano triennale delle opere pubbliche o da operatore privato all'interno di interventi.

m) n.1 sovrappasso ciclopedonale sulla Strada Statale Padana
Intervento realizzato direttamente dall'Amministrazione comunale con specifici investimenti da individuare all'interno del piano triennale delle

opere pubbliche o da operatore privato nell'attuazione di previsioni insediative.

n) n.3 sottopassi ciclopedonali (su via Mazzini e due sulla SP 121)
Intervento realizzato direttamente dall'Amministrazione comunale con specifici investimenti da individuare all'interno del piano triennale delle opere pubbliche o da operatore privato nell'attuazione di previsioni insediative.

o) interventi di razionalizzazione della maglia viaria esistente
Interventi già finanziati da specifici investimenti individuati all'interno del piano triennale delle opere pubbliche o da finanziare; questi ultimi pari a 1.500 mq.

p) 7.022 mq: aree con uso prevalente Sp1 - parcheggio pubblico di superficie. Intervento realizzato direttamente dall'Amministrazione comunale con specifici investimenti da individuare all'interno del piano triennale delle opere pubbliche o da operatore privato nell'attuazione di previsioni insediative.

**4) Aree interne ai Progetti del Piano dei Servizi**
Si tratta delle previsioni di servizi contenute all'interno delle schede dei progetti del Piano dei Servizi - PPS. Le aree sono tutte di proprietà pubblica (Amministrazione comunale, provinciale ed altri enti) ad eccezione di quelle interessate dal PPS n.7. A differenza delle aree interessate da previsioni insediative subordinate a strumenti attuativi (campi della modificazione m1) i contenuti delle schede di progetto non hanno carattere prescrittivo. Le superfici disegnate all'interno delle schede di progetto sono precisate all'interno degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica.

a) 4.150 mq di Slp con uso prevalente Ses (residenza sociale):

•realizzazione attraverso specifici investimenti individuati all'interno del piano triennale delle opere pubbliche;

•realizzazione da parte di operatori privati convenzionati individuati secondo specifico bando.

b) 1.000 mq di Slp con uso prevalente Sas (servizi socio-assistenziali)
Realizzazione attraverso specifici investimenti individuati all'interno del piano triennale delle opere pubbliche.

c) 12.000 mq di Slp con uso prevalente Sis (servizio per l'innovazione tecnologica).
Realizzazione da parte di soggetti privati attraverso partnership pubblico-privato (accordi di programma, società di trasformazione urbana, ecc.)

d) MM2 Melghera.
Realizzazione attraverso specifici investimenti individuati all'interno del piano triennale delle opere pubbliche attraverso co-finanziamento del Comune di Milano e ATM, o finanziamenti di enti superiori.

e) MM2 Cernusco Centro.
Realizzazione da parte di soggetti privati attraverso partnership pubblico-privato (accordi di programma, società di trasformazione urbana, ecc...) con Comune di Milano e ATM, o finanziamenti di enti superiori.

f) Via Torino.
Realizzazione da parte di soggetti privati attraverso partnership pubblico-privato (accordi di programma, ecc.), o finanziamenti di enti superiori.

g) MM2 Villa Fiorita.
Realizzazione da parte di soggetti privati attraverso partnership pubblico-privato (accordi di programma, ecc.) con Comune di Milano e ATM, o finanziamenti di enti superiori.

# I costi del Piano

## 4.4

Sulla base degli interventi descritti nel paragrafo precedente e delle modalità di attuazione ammesse dalle disposizioni di Piano, vengono esplicitati i costi degli interventi che dovranno essere sostenuti da risorse comunali qualora non intervengano diverse forme di finanziamento (operatori privati, Regione, Stato, Comunità Europea, altri finanziamenti istituzionali: fondazioni bancarie, ecc.).
Ai fini della presente stima non generano costi gli interventi la cui realizzazione potrà avvenire attraverso enti differenti dall'Amministrazione comunale o dove realisticamente potrà avvenire con il ricorso di operatori privati secondo specifico convenzionamento; non sono stati compresi, in quanto derivabili dallo specifico progetto, i costi relativi ad interventi complessi la cui realizzazione avviene attraverso il concorso di soggetti pubblici e privati.

**1) Aree interne ad ambiti sottoposti a pianificazione attuativa - campi della modificazione m1**

• nuovo edificio scolastico nel campo della modificazione m1_4:
scuola infanzia (n.9 sezioni): 2.900.000,00 €;
scuola primaria (n.15 aule): 4.300.000,00 €.

**2) Aree esterne agli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa - campi della modificazione m1 - di proprietà privata**

• 18.670 mq: aree con uso prevalente Sr (edifici per il culto)
costo medio dell'area 30 €/mq: 560.100,00 €;
costo intervento: da specifico progetto opera pubblica.

• 3.216 mq: aree con uso prevalente Sp1 (parcheggio pubblico di superficie)
costo medio dell'area 50 €/mq = 160.800,00 €;
costo intervento: 90 €/mq = 289.440,00 €.

• 2.326 mq: aree interessate da progetto di nuova viabilità
costo medio dell'area 50 €/mq = 116.300,00 €;
costo intervento: 60 €/mq = 139.560,00 €.

• 11.837 mq: aree con uso prevalente Sp1 (parcheggio pubblico di superficie - via Buonarroti - area mercato)
costo medio dell'area 30 €/mq: 355.110,00 €;

• 2.576 mq: aree con uso prevalente Sg5 (spazi permeabili di pertinenza della viabilità - lungo la SP121);
costo medio dell'area 15 €/mq: 38.640,00 €;
costo intervento: 30 €/mq = 77.280,00 €.

**3) Aree esterne agli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa e individuate all'interno degli elaborati di Piano già di proprietà pubblica**

• 3.403 mq: aree con uso prevalente Sg3 (giardino)
costo intervento: 60 €/mq = 204.180,00 €;

• 11 Km: piste ciclopedonale su sede propria
costo medio intervento: 130 €/ml (larghezza 2,50 mt) = 1.430.000,00 €;

• 15 Km: piste ciclopedonale su strade tipo vicinale e in promiscuo (opere di adeguamento e segnaletica verticale)
costo medio intervento: 20 €/ml (larghezza 2,50 mt) = 300.000,00 €;

• n.2 sovrappassi ciclopedonali
costo medio singolo intervento: 400.000 € = 800.000,00 €;

• n.3 sottopassi ciclopedonali
costo medio singolo intervento: 350.000 € = 1.050.000,00 €;

• 1.500 mq interventi di razionalizzazione della maglia viaria esistente
costo intervento: 60 €/mq = 90.000,00 €;

• 7.022 mq: aree con uso prevalente Sp1 (parcheggio pubblico di superficie)
costo intervento: 90 €/mq = 631.980,00 €;

**4) Aree interne ai Progetti del Piano dei Servizi**

• MM2 Melghera
costo complessivo intervento: 2.250.000,00 € (contributo comunale pari al 30% del costo complessivo).

Il totale degli interventi (quota investimenti) di cui è stata ipotizzata la realizzazione diretta da parte dell'Amministrazione comunale è pari a 15,7 milioni di euro.

# TABELLA RIASSUNTIVA DEGLI INTERVENTI PROMOSSI DAL PIANO DEI SERVIZI

| | mq | Costo di acquisizione dell'area a carico dell'Amministrazione comunale (Euro) | Costo dell'intervento a carico dell'Amministrazione comunale (Euro) | Intervento a carico di altro ente o operatore privato |
|---|---|---|---|---|
| **Edifici e attrezzature per servizi** | | | | |
| Sa - Amministrazione e sicurezza - ex cappella mortuaria | 232 | 0,00 | Costo già finanziato | |
| Sc - Cultura - Villa Alari | 1.606 | 0,00 | 0,00 | Secondo specifica convenzione |
| Ses - Residenza sociale - Spazio già di proprietà pubblica da progettare | 4.150 | 0,00 | 0,00 | Secondo specifica convenzione |
| Si - Istruzione - ovest Fatebenefratelli | 19.650 | 600.000,00 euro - Intervento alternativo a localizzazione attrezzatura in via Goldoni | 7.200.000,00 - Intervento alternativo a localizzazione attrezzatura in via Goldoni | |
| Si - Istruzione - via Goldoni | 37.370 | 0,00 | 7.200.000,00 | |
| Si - Istruzione - nord via De Amicis | 2.461 | 0,00 | 0,00 | Secondo specifica convenzione |
| Si - Istruzione - est Fatebenefratelli | 8.087 | 0,00 | 7.200.000,00 - Intervento alternativo a localizzazione attrezzatura in via Goldoni | |
| Sin - Servizio per l'innovazione tecnologica - PPS4 e PPS5 | 33.030 | 0,00 | 0,00 | Secondo specifica convenzione |
| Sr - Edificio e spazio per il culto - area cimiteriale | 18.670 | 560.100,00 | Secondo specifico progetto pp.pp. | |
| Sr - Edificio e spazio per il culto - area cimiteriale | 7.028 | 0,00 | Secondo specifico progetto pp.pp. | |
| St - Servizio tecnologico - area limitrofa a piattaforma ecologica | 474 | 0,00 | 0,00 | Secondo specifica convenzione |
| Sv - Sport - area interna a Piano Attuativo a sud di via Buonarroti | 7.149 | 0,00 | 0,00 | Secondo specifica convenzione |
| Sv - Sport - area interna al campo della modificazione m1_8 | 26.890 | 0,00 | 0,00 | Secondo specifica convenzione |

| Parchi e giardini | mq | Euro | Euro | |
|---|---|---|---|---|
| Sg1 - Parco della Martesana - aree in cui reperire cessioni esterne m1, m2 e altri PA o da convenzionare con agricoltori | 203.139 | 0,00 | 0,00 | Secondo specifica convenzione |
| Sg1 - Parco della Martesana - Spazio già di proprietà pubblica da progettare | 95.369 | 0,00 | 0,00 | Secondo specifica convenzione |
| Sg2 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano - aree in cui reperire cessioni esterne m1, m2 e altri PA o da convenzionare con agricoltori | 179.490 | 0,00 | 0,00 | |
| Sg2 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano - (art.11.2 Pd5) | 70.000 | 0,00 | 0,00 | Secondo specifica convenzione |
| Sg2 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano - area interna al PA di via Mestre | 4.666 | 0,00 | 0,00 | Secondo specifica convenzione |
| Sg2 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano - aree interne ai campi m1 | 4.968 | 0,00 | 0,00 | Secondo specifica convenzione |
| Sg2 - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano - Spazio già di proprietà pubblica da convenzionare con agricoltori | 241.116 | 0,00 | 0,00 | Secondo specifica convenzione |
| Sg3 - Giardino di progetto da acquisire o convenzionare - aree in cui reperire cessioni esterne m1, m2 e altri PA o da convenzionare con agricoltori | 51.020 | 0,00 | 0,00 | Secondo specifica convenzione |
| Sg3 - Giardino di progetto da acquisire o convenzionare (aree interne ai campi m1) | 104.063 | 0,00 | 0,00 | Secondo specifica convenzione |
| Sg3 - Giardino - sud di via Petrarca | 3.403 | 0,00 | 204.180,00 | |
| Sg4 - Spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico - aree in cui reperire cessioni esterne m1, m2 e altri PA o da convenzionare con agricoltori | 326.458 | 0,00 | 0,00 | Secondo specifica convenzione |
| Sg4 - Spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico - aree interne ai campi m1 | 61.080 | 0,00 | 0,00 | Secondo specifica convenzione |
| Sg5 - Spazio permeabile di pertinenza della viabilità | 2.576 | 38.640,00 | 77.280,00 | |

| Spazi e attrezzature per la mobilità | mq | Euro | Euro | |
|---|---|---|---|---|
| Nuova viabilità urbana interna ai campi della modificazione m1 | 5.000 | 0,00 | 0,00 | Secondo specifica convenzione |
| Nuova viabilità urbana su aree private | 2.326 | 116.300,00 | 139.560,00 | |
| Nuova viabilità urbana su aree private interne al PA di via Alessandrini | 2.396 | 0,00 | 0,00 | Secondo specifica convenzione |
| Interventi di razionalizzazione della viabilità esistente | 1.500 | 0,00 | 90.000,00 | |
| Sp1 - Parcheggio pubblico di superficie - via Buonarroti - area mercato | 11.837 | 355.110,00 | 0,00 | |
| Sp1 - Parcheggio pubblico di superficie - interno PA via Mestre | 2.352 | 0,00 | 0,00 | Secondo specifica convenzione |
| Sp1 - Parcheggio pubblico di superficie | 3.216 | 160.800,00 | 289.440,00 | |
| Sp1 - Parcheggio pubblico di superficie su aree già pubbliche | 7.022 | 0,00 | 631.980,00 | |
| MM2 - Nuova stazione località Melghera (contributo comunale pari al 30% del totale dell'opera) | | 0,00 | 2.250.000,00 | |

| Percorsi ciclopedonali | Km | Euro | Euro | |
|---|---|---|---|---|
| Nuovi percorsi ciclopedonali in sede propria interni ai campi della modificazione m_1 | 3 | 0,00 | 0,00 | |
| Nuovi percorsi ciclopedonali su aree già di proprietà pubblica | 11 | 0,00 | 1.430.000,00 | |
| Nuovi percorsi ciclopedonali su sede propria - opere di scavalco sovrappassi e sottopassi | | 0,00 | 1.850.000,00 | |
| Percosi ciclopedonali su strade di tipo vicinale e in promiscuo ( opere di adeguamento e segnaletica verticale) | 15 | 0,00 | 300.000,00 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **TOTALE** | | **1.230.950,00** | **14.462.440,00** | |

## Le risorse del Piano

4.5

La stima degli oneri ricavabili dalle previsioni insediative del Piano delle Regole subordinate a pianificazione attuativa si basa sulle tabelle già in uso da parte dell'Amministrazione comunale che dovranno essere aggiornate, così come prescrive la LR 12/2005, a valle del Piano dei Servizi. Sono stati considerati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (comprensivi dell'accantonamento pari all'8% degli oneri di urbanizzazione secondaria a favore degli enti religiosi) e i contributi sul costo di costruzione applicati secondo le diverse funzioni previste dalle previsioni di Piano.

• stima degli oneri derivanti da interventi interni ai campi della modificazione m1: 7.500.000,00 €; questa somma è al lordo di eventuali scomputi per la realizzazione di opere da parte del soggetto attuatore.

• stima degli oneri derivanti dagli interventi interni ai campi della modificazione - m2: 5.500.000,00 €; questa somma è al lordo di eventuali scomputi per la realizzazione di opere da parte del soggetto attuatore.

• stima degli oneri derivanti dagli interventi interni ad altri piani attuativi differenti da m1 e m2: 600.000,00 €/anno (6 Mln su un arco temporale di 10 anni).

• stima degli oneri derivanti da interventi assentibili con titolo edilizio diretto (attualmente pari al 35% degli oneri derivanti da interventi subordinati a pianificazione attuativa): 650.000,00 €/anno (6,5 Mln su un arco temporale di 10 anni).

Ipotizzando in dieci anni la ragionevole durata del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, la stima prevede un introito complessivo di circa 25,5 milioni di euro (2,5 Mln/anno) a fronte di 15,7 milioni di euro per investimenti (titolo secondo bilancio comunale) previsti dal Piano dei Servizi qualora non intervengano diverse forme di finanziamento (operatori privati, Regione, Stato, Comunità Europea, altri finanziamenti istituzionali: fondazioni bancarie, ecc.).

Al fine di completare la verifica della sostenibilità economica del Piano dei Servizi occorre considerare anche i seguenti punti:

• la stima degli oneri derivanti dalla realizzazione degli interventi interni ai campi della modificazione - m1 e, in generale, di tutti gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, è comprensiva degli interventi pubblici che potranno essere realizzati direttamente dall'operatore privato comportando quindi una sensibile riduzione degli oneri introiettabili dall'Amministrazione comunale; in particolare si stima che le prospettive di attuazione degli interventi contemplati nei campi della modificazione m1 e m2 siano le seguenti:
- 50% degli oneri di urbanizzazione: in opere interne ai campi della modificazione a garanzia della qualità ambientale degli spazi pubblici nei nuovi insediamenti;
- 10% degli oneri di urbanizzazione: in opere di interesse generale esterne ai campi della modificazione per la manutenzione e il consolidamento del sistema degli spazi e delle attrezzature pubbliche esistenti all'intorno degli ambiti di intervento;
- 40% degli oneri di urbanizzazione: oneri versati all'Amministrazione comunale per la realizzazione di opere di rilevanza generale esterne ai campi della modificazione.

• la quota di oneri di urbanizzazione attualmente destinata al soddisfacimento della spesa corrente è pari a circa 1,5 Mln di Euro (in progressiva riduzione negli ultimi anni) a fronte di una spesa complessiva di circa 2 Mln di Euro relativa, per il Bilancio 2010, alle seguenti voci:
- spese manutenzione immobili = 540.450,00 Euro;
- spese manutenzione parchi e giardini = 1.340.000,00 Euro.
Dato che, a legislazione vigente, se verrà confermata come tale in sede Governativa, per gli esercizi 2011 e 2012 non sarà più possibile destinare le entrate derivanti da oneri di urbanizzazione al finanziamento della spesa corrente, si dovrà provvedere, già a partire dal prossimo bilancio, a reperire la quota sopracitata mediante la ulteriore contrazione delle spese e il miglioramento dell'efficienza del sistema.
Per quanto attiene la copertura delle spese per opere di manutenzione straordinaria (rimantatura strade, interventi nelle scuole ed edifici pubblici, parcheggi, sicurezza, ecc.) si prevede di operare mediante il ricorso ad oneri di urbanizzazione aggiuntivi, nonchè mediante il ricalcolo degli oneri tabellari (da applicarsi distintamente intesi) in relazione ai costi effettivi della costruzione e manutenzione delle strutture pubbliche; inoltre si prevede di incrementare l'attività di reperimento di contributi presso la Regione Lombardia, lo Stato e la Comunità Europea, nonchè mediante accordi con Fondazioni e convenzionamenti con soggetti privati;

• il disavanzo risultante dalla valutazione della spesa per opere di manutenzione straordinaria nonchè dalla realizzazione delle nuove opere previste dal Piano dei Servizi è coperto dall'aggiornamento degli oneri da parte dell'Amministrazione comunale, che dovrà anche considerare la possibilità di richiedere oneri aggiuntivi al fine di considerare le incidenze effettive, per entità e caratteristiche degli interventi, dei nuovi carichi insediativi sulla città; tale possibilità, già praticata dall'Amministrazione comunale nell'approvazione di recenti convenzioni, dovrà essere rivolta prevalentemente agli interventi (campi della modificazione m1 e m2) in cui è significativo l'aumento del carico insediativo e dell'impatto sui servizi esistenti nella città.

# SINTESI DEI COSTI NUOVI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DEI SERVIZI

| tipologia di servizio | costo acquisizione area | costo realizzazione opere |
|---|---|---|
| Si - istruzione | € 0.00 | € 7.200.000.00 |
| Sr - edifici e spazi per il culto (attrezzature cimiteriale) | € 560.100.00 | da specifico progetto - oo.pp. |
| Sp1 - parcheggio pubblico di superficie | € 160.800.00 | € 921.420.00 |
| Sp1 - parcheggio di via Buonarroti | € 355.110.00 | € 0.00 |
| Viabilità urbana | € 116.300.00 | € 229.560.00 |
| Sg3 - giardino | € 0.00 | € 204.180.00 |
| Sg5 - spazi permeabili di pertinenza della viabilità | € 38.640.00 | € 77.280.00 |
| Piste ciclopedonali su sede propria | € 0.00 | € 1.430.000.00 |
| Piste ciclopedonali su strade tipo vicinale e in promiscuo (opere di adeguamento e segnaletica verticale) | € 0.00 | € 300.000.00 |
| Piste ciclopedonali su sede propria - opere di scavalco (sovrappassi e sottopassi) | € 0.00 | € 1.850.000.00 |
| Nuova fermata MM2 (contributo comunale pari al 30% del totale) | € 0.00 | € 2.250.000.00 |
| TOTALE | € 1.230.950.00 | € 14.462.440.00 |

# APPORTI ECONOMICI DERIVANTI DA ONERI DI URBANIZZAZIONE

## AL NETTO DEL FUTURO AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI E DELLA DEFINIZIONE DEGLI ONERI AGGIUNTIVI

| tipologia di interventi | oneri al netto di accantonamenti opere religiose |
|---|---|
| campi della modificazione - m1 | € 7.500.000.00 |
| campi della modificazione - m2 | € 5.500.000.00 |
| piani attuativi differenti da m1 e m2 (*) | € 6.000.000.00 |
| titoli edilizi diretti (*) | € 6.500.000.00 |
| **TOTALE** | **€ 25.500.000.00** |

(*) stima apporto annuo ipotizzando in dieci anni la durata del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole

# PROSPETTIVE DI RIPARTIZIONE DEGLI ONERI DA INTERVENTI m1 e m2

| interventi | Slp (residenziale e non residenziale) | importo totale oneri | 50% (1) | 10% (2) | 40% (3) |
|---|---|---|---|---|---|
| campi della modificazione - m1 | 87.000 mq | € 7.500.000.00 | € 3.750.000.00 | € 750.000.00 | € 3.000.000.00 |
| campi della modificazione - m2 | 41.000 mq | € 5.500.000.00 | € 2.750.000.00 | € 550.000.00 | € 2.200.000.00 |
| TOTALE | 128.000 mq | € 13.000.000.00 | € 6.500.000.00 | € 1.300.000.00 | € 5.200.000.00 |

(1) opere interne ai campi della modificazione a garanzia della qualità ambientale degli spazi pubblici nei nuovi insediamenti;

(2) opere di interesse generale esterne ai campi della modificazione per la manutenzione e il consolidamento del sistema degli spazi e delle attrezzature pubbliche esistenti all'intorno degli ambiti di intervento;

(3) oneri versati all'Amministrazione comunale per la realizzazione di opere di rilevanza generale esterne ai campi della modificazione.

# BILANCIO SPESE / APPORTI ECONOMICI

## DERIVANTI DAGLI INTERVENTI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI E DAL PIANO DELLE REGOLE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| apporti economici al netto degli scomputi per la realizzazione di opere | € 17.700.000,00 | | | |
| costo nuovi interventi previsti dal Piano dei Servizi | | € 15.693.390,00 | | |
| quota di copertura parziale della spesa per opere di manutenzione straordinaria con oneri di urbanizzazione (stima sui 10 anni di durata presunta del PdS e del PdR) | | | € 10.000.000,00 | |
| deficit da coprire attraverso aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e attraverso la definizione degli oneri aggiuntivi per entità e caratteristiche degli interventi subordinati a piani attuativi | | | | -€ 7.993.390,00 |