CERNUSCO SUL NAVIGLIO

VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
in adeguamento alla LR 31/2014

la cernusco prossima

DOCUMENTO DI PIANO

Relazione generale

Vol. 1 - Quadro conoscitivo

Adottato con delibera C.C. n. del
Approvato con delibera C.C. n. del

CREDITS

VICESINDACA

Paola Lorena Colombo

ASSESSORE con delega al PGT

Alessandro Galbiati

UFFICIO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Alessandro Duca, Sara Torriani, Roberta Emisfero, Michele Bottino

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Centro Studi PIM

Franco Sacchi [Direttore]

Dario Corvi [Capo progetto], Valentina Brambilla

Elena Corsi, Claudia Sani, Marta Zarantoniello [Consulente esterno]

Francesca Boeri [VAS]

Politecnico di Milano - Dastu

Bertrando Bonfantini [Consulente scientifico]

Febbraio 2025

IST_14_23_ELA_TE_01

CENTRO STUDI PIM

Indice

Popolazione 10

Una popolazione in crescita 10
Progressiva diminuzione della popolazione autoctona 10
Struttura della popolazione 12
Un tessuto sociale solido 14
Nuovi abitanti: possibili scenari 15

Economia 18

La struttura del tessuto economico 18
L'attività produttiva agricola 20
Commercio 24

Abitare a Cernusco 28

Abitazioni e popolazione 28
Mercato immobiliare 30
Fabbisogno abitativo e patrimonio residenziale pubblico 31
Determinazione del fabbisogno residenziale 34
Prospettive future 34

Mobilità e trasporti 38

Assetto attuale di infrastrutture e servizi 38
Il sistema della ciclabilità 40
Assetto futuro di infrastrutture e servizi 42
Sviluppo dei nodi di intercambio e della mobilità sostenibile 43

Ambiente 48

Vincoli ambientali sovraordinati 48
Dati ambientali 52
Consumo di suolo: lo stato di fatto 56
Determinazione della soglia comunale di riduzione del consumo di suolo 58

Paesaggio 62

Spazi costruiti 64
Spazi delle infrastrutture 66
Spazi aperti 67
Ambiti di degrado paesaggistico 69

L'attuazione del PGT vigente 72

Le previsioni del PGT vigente 72
L'attuazione delle previsioni di Piano 74
L'attuazione di aree servizi nei piani attuativi 76
L'attività edilizia 76

La dotazione di servizi 78

La città pubblica 78
L'attuazione del Piano dei Servizi 81

La costruzione del Piano e il processo partecipativo 84

L'avvio del procedimento e la mappatura delle istanze 84
La presentazione delle linee guida 86
Le fasi successive 88

Cernusco sul Naviglio

Con la pubblicazione e l'approvazione di questo quadro conoscitivo, l'Amministrazione Comunale compie un passo importante nel percorso di variante generale al PGT, documento che si propone di rinnovare e aggiornare la prospettiva del progetto urbanistico sviluppato nel precedente piano interpretando al meglio le sensibilità e le attenzioni che il presente richiede; penso, ad esempio, all'Agenda 2030 sviluppata dall'ONU, che invita a guardare al futuro tenendo al centro lo sviluppo sostenibile.

Un percorso fortemente voluto e guidato dal Sindaco Ermanno Zacchetti per immaginare la Cernusco sul Naviglio dei prossimi anni, nel quale sono stati coinvolti i cittadini e le cittadine in un percorso condiviso con diversi momenti di ascolto organizzati tra l'autunno del 2023 e la primavera del 2024 con l'obiettivo di consegnare alle prossime generazioni una Città vicina a ogni persona e capace di rispondere alle esigenze dei singoli: una Città verde, solidale, aperta.

Questo documento si configura quale strumento concreto, utile per continuare il cammino intrapreso, valorizzare quanto raccolto in questi mesi di lavoro e ripartire da punti fermi e condivisi: il ringraziamento va agli uffici comunali e ai tecnici incaricati del PIM e del Politecnico di Milano per la competenza e la passione che hanno dedicato al territorio e al futuro della città.

Il Quadro Conoscitivo è il frutto di un'attenta analisi del territorio, del suo sviluppo, dei suoi servizi, delle sue criticità e potenzialità; il contributo dei cittadini, dei professionisti e delle associazioni coinvolte nei tavoli tematici è stato per questo fondamentale, a conferma di una comunità che si muove e ragiona sul proprio futuro, insieme.

Come ogni fotografo sa bene, uno scatto non è mai neutro e la scelta della messa a fuoco, delle luci e dei soggetti restituiscono le attenzioni che si vogliono ritrovare nella pellicola sviluppata: allo stesso modo, la panoramica sulla città che affiora dalle prossime pagine fa emergere un quadro preciso dell'esistente e individua questioni centrali per la formulazione della variante generale.

Il PGT vigente, elaborato originariamente tra il 2008 e il 2010 dall'Amministrazione guidata dal Sindaco Eugenio Comincini, ha rappresentato fino ad oggi la guida per integrare armonicamente lo sviluppo della città e la sua crescita attenta, garantendo servizi di qualità, cura del territorio e attenzione alle persone, grazie alla valorizzazione del tessuto sociale e associativo che caratterizza la comunità cernuschese

Nel solco di questa virtuosa tradizione si inseriscono le sfide del mondo contemporaneo: l'attenzione per l'ambiente, l'impegno deciso per l'azzeramento del consumo di suolo, la risposta al fenomeno della "gentrificazione", la sensibilità al tema dell'accesso alla casa e la volontà di riqualificazione delle aree dismesse.

Tematiche complesse che, solo grazie al confronto tra società civile e Amministrazione, possono essere gestite e diventare occasioni per guardare al futuro di Cernusco con fiducia e consapevolezza, impegnandoci congiuntamente per disegnare una Città che continui ad essere sostenibile e prossima a ognuno.

Vicesindaca
Paola Lorena Colombo

Assessore con delega al PGT
Alessandro Galbiati

Letture

Popolazione

La popolazione di Cernusco cresce notevolmente negli ultimi vent'anni sostenuta dal fenomeno dei flussi migratori che, a differenza degli altri Comuni della città metropolitana di Milano, si caratterizzano principalmente per il trasferimento di residenti italiani da altri comuni e non dall'apporto di popolazione straniera. La nuova popolazione attratta si compone tipicamente di soggetti adulti e famiglie già costituite che, insieme alla scarsa attrattività delle coorti più giovani, ha determinato un fenomeno di progressivo invecchiamento dei residenti. Il tessuto sociale cernuschese mostra pochi tratti di fragilità con redditi medi elevati, un tasso di occupazione sopra la media e livelli di istruzione elevati.

Una popolazione in crescita

Al fine di meglio comprendere la recente dinamica demografica del comune di Cernusco, è interessante esaminare l'andamento della popolazione nel lungo periodo, assumendo come riferimento temporale di partenza l'ultimo ventennio del secolo scorso. Nell'arco di questi 40 anni, la popolazione, che nel 1982 era di 25.102 residenti, aumenta di oltre 9mila unità, esito di un processo con andamenti di intensità differente: alla crescita piuttosto modesta che si evidenzia tra il 1980 e l'inizio degli anni 2000 (+7% 1982-2002), fa seguito una fase che vede, in 10 anni, un incremento del 15,7% (2002-2012), seguita dall'ultimo decennio quando un aumento pari al 8,5% (2012-2023) porta agli attuali **34.960 abitanti** (31/12/2023). Restringendo l'arco temporale di osservazione, si evidenzia come la crescita dell'ultimo decennio si sia generata, in misura significativa, negli anni tra il 2012 e il 2018 (+10,8%), quando Cernusco cresce di 3.022 abitanti su un totale di complessivi 3.769 tra il 2012 e il 2023.

+7%
tra 1982-2002

+15,7%
tra 2002-2012

+8,5%
tra 2012-2023

34.960
abitanti 2023

Progressiva diminuzione della popolazione autoctona

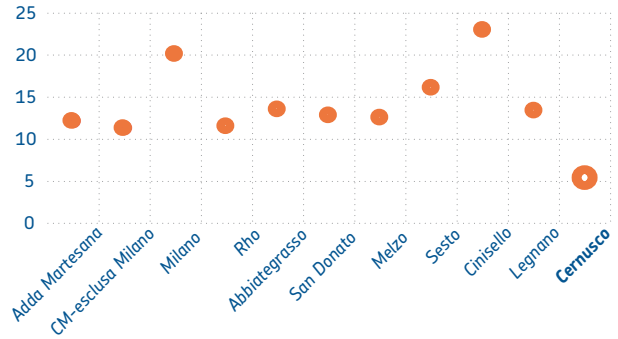
Questo andamento demografico è stato determinato prevalentemente dalla

Dinamiche demografiche
[Ufficio anagrafe Cernusco Sul Naviglio]

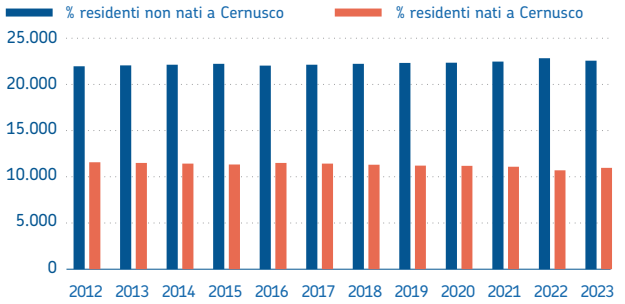
34.960 abitanti [31/12/2023]

+8,5% variazione popolazione dal 2012

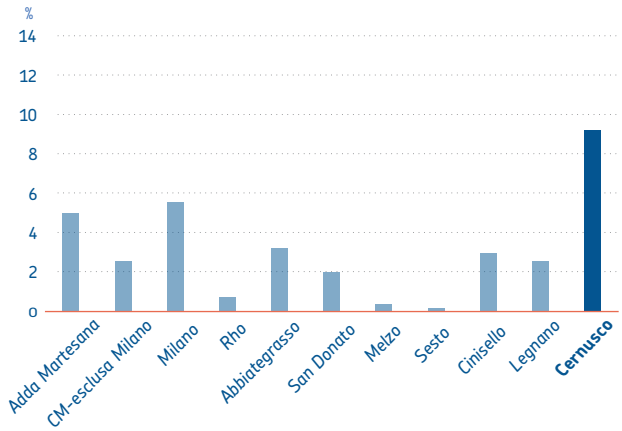
% Stranieri nel 2023
Confronto con i comuni metropolitani
[ISTAT]



Popolazione residente a Cernusco per luogo di nascita 2012-2023
[Fonte: Elaborazioni PIM su dati Anagrafe comune]



Variazione della popolazione 2012-2023
Confronto con i comuni metropolitani [ISTAT]



Popolazione scolastica 2012-2023
[Fonte: dati Anagrafe comune]

+7,4%
(+459 residenti)

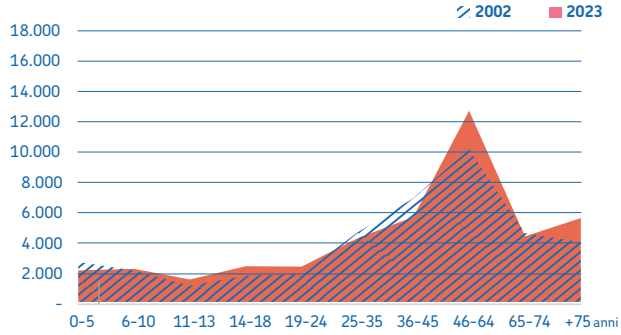
0-5 anni -21,3%
(-461 residenti)

6-10 anni +4,6%
(+78 residenti)

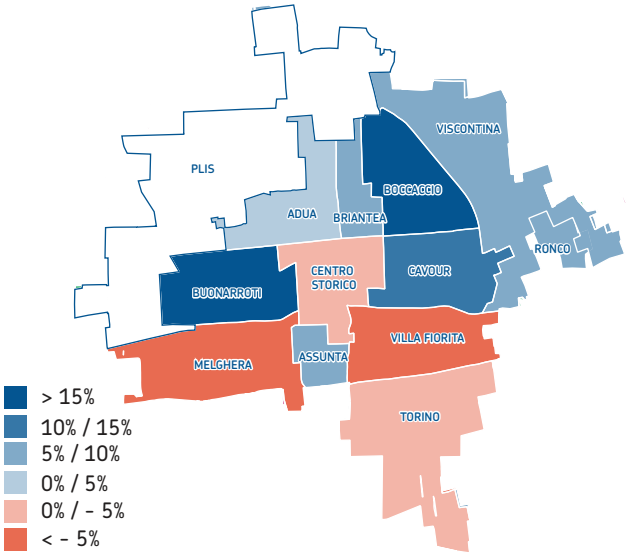
11-13 anni +38,1%
(+335 residenti)

14-18 anni +35,7%
(+507 residenti)

Distribuzione della popolazione per classe di età
[Fonte: Elaborazioni PIM su dati Anagrafe comune]



Variazione % della popolazione 2012/2023
Confronto tra i quartieri
[Fonte: Elaborazioni PIM su dati Anagrafe comune]



consistenza del saldo migratorio: il movimento naturale della popolazione, pur esponendo un saldo naturale positivo fino al 2018 (sugli anni successivi pesa l'esito dell'evento pandemico), vede infatti un **progressivo e tendenziale calo delle nascite**, che passano da 309 nel 2012 a 265 nel 2023.

I flussi migratori evidenziano, d'altra parte, un fenomeno di **progressiva riduzione della popolazione 'autoctona'**: se il numero di residenti nati nel comune resta sostanzialmente invariato tra il 2012 e il 2023, cala invece la sua quota sul totale della popolazione, esito della crescita, negli stessi anni, del numero dei residenti nati altrove, che passano da 21.096 a 23.516 e, dal 65,5% del 2012, rappresentano oggi il 67,3% della popolazione di Cernusco.

15.472

persone immigrate a Cernusco tra il 2012-2023

Dal 2012 al 2023 sono immigrate a Cernusco 15.472 persone e ne sono emigrate 11.090, con un saldo totale di oltre 4.000 persone in più. Risulta quindi interessante analizzare i flussi migratori per provenienza e destinazione: solo il 9,8% degli immigrati proviene dall'estero, e, rispetto ai flussi in uscita, solo il 10,2% si è trasferito all'estero; nel complesso dunque il valore positivo deriva dal saldo delle movimentazioni tra Cernusco e altri comuni.

Al 31.12.2023 risiedono a Cernusco **2.034 cittadini stranieri**, pari al 5,8% della popolazione, con la comunità straniera più numerosa proveniente dalla Romania (22,6%), seguita dall'Ucraina, anche per effetto dell'accoglienza dei profughi di guerra (7,8%) e dal Perù (7,7%).

2.034

stranieri

Una componente, quella straniera, non particolarmente rilevante anche rispetto ai comuni contermini, tra i quali emerge Pioltello, storicamente connotato da una immigrazione straniera significativa sia in valori assoluti che in quota percentuale sul totale della popolazione.

Le dinamiche demografiche si sono manifestate con intensità diverse all'interno dei quartieri del Comune; oggi i quartieri (vedi fig. pag. 11) col maggior numero di residenti sono: Buonarroti (5.045), Adua (4.829), Centro Storico (4.082) e Melghera (4.076), mentre quelli con il minor numero di abitanti sono Viscontina (173), Villa Fiorita (195), Torino (950) e Plis (1018).

L'aumento di abitanti più significativo in termini assoluti nell'ultimo decennio è stato registrato per Buonarroti (+910), Boccaccio (+651) e Plis (+538), mentre Melghera perde 289 abitanti. Se nel periodo 2012-2023 il Comune di Cernusco ha dunque registrato un incremento della propria popolazione pari a circa l'8,5%, una crescita di pari intensità non si riscontra nei comuni limitrofi (ad eccezione di Carugate) e neppure nel comune capoluogo, sebbene siano stati, questi, anni di una fase che ha visto forte attrattività del capoluogo.

Struttura della popolazione

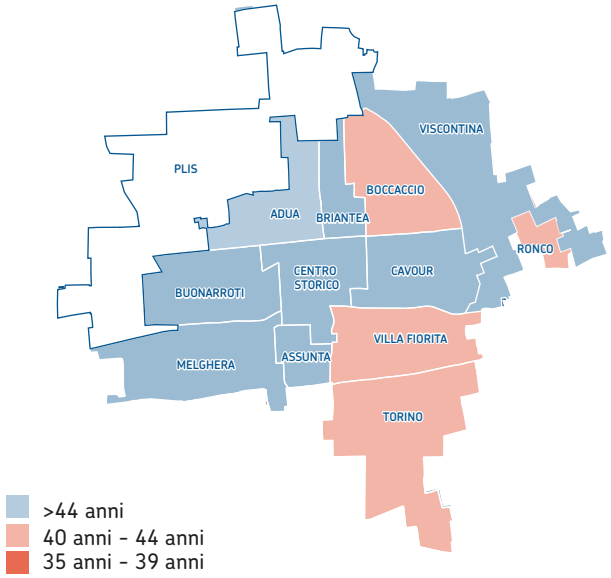
L'analisi per classi di età sembra evidenziare un cambiamento in atto nella struttura della popolazione, con una crescita di quelle fasce di età che fanno riferimento a nuclei familiari non più giovani e della componente più anziana. Un quadro che rimanda ad un territorio che in questi anni, da un lato, ha trattenuto i suoi **residenti in età più avanzata** (segmento di popolazione poco mobile), dall'altro sta assistendo ad un parziale effetto sostituzione, con **la scarsa attrattività nei confronti delle coorti più giovani e una attrattività per soggetti adulti e famiglie già costituite**, probabilmente con una maggiore capacità di spesa, in grado di assorbire i costi particolarmente elevati del mercato immobiliare locale (anche rispetto al più ampio territorio di riferimento) e alla ricerca di un'ampia offerta di servizi scolastici, sportivi e culturali.

In particolare si assiste, tra il 2012 e il 2023, ad un calo delle coorti 0-5 anni, 25-45 e ad una contestuale crescita di quelle 6-24 anni, 46-64 e over 64.

Per quanto riguarda la struttura della popolazione per classi di età, i valori che si registrano alla scala

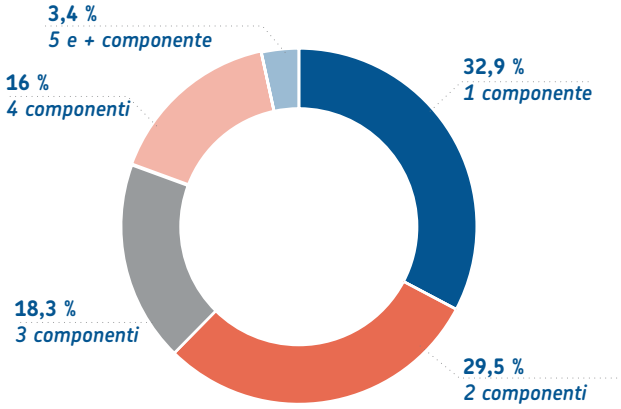
Età media della popolazione per quartiere 2023

[Fonte: Elaborazioni PIM su dati Anagrafe comune]



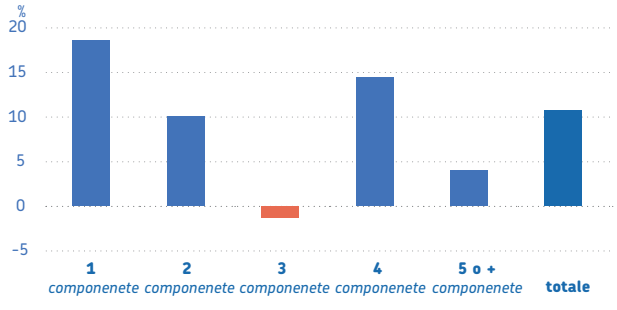
Quota famiglie per numero di componenti 2023

[Fonte: Elaborazioni PIM su dati Anagrafe comune]



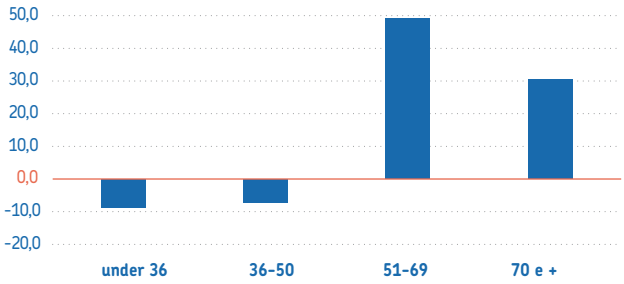
Variazione delle famiglie per numero di compnenti 2012 e 2023

[Fonte: Elaborazioni PIM su dati Anagrafe comune]



Variazione nuclei monofamiliari per età del componente 2012-2023

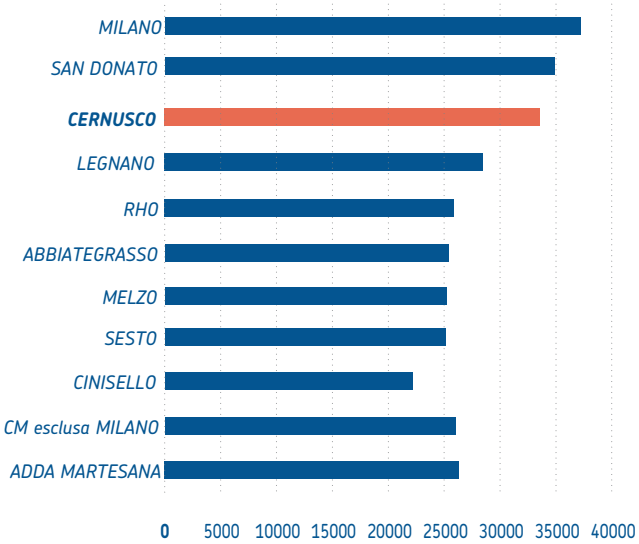
[Fonte: Elaborazioni PIM su dati Anagrafe comune]



% Reddito medio 2021

Confronto con i comuni metropolitani

[Fonte: elaborazioni PIM su dati MEF 2021]

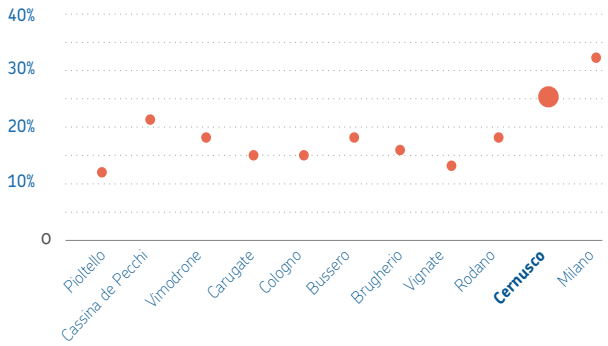


Quota residenti con titolo di studio terziari

confronto con i Comuni contermini

[Fonte: elaborazioni PIM su dati ISTAT 2021]

*popolazione > 9anni



comunale evidenziano alcune significative differenziazioni all'interno delle diverse parti delle città. La ripartizione evidenzia una **quota più elevata di popolazione anziana nel Centro storico e in Melghera** e una maggiore presenza di **popolazione giovane in Torino, Boccaccio, Plis e Villa Fiorita**, ma il quadro generale restituisce un invecchiamento che, sebbene con intensità diversa, è trasversale a tutte le zone del comune. Alcuni indici di struttura della popolazione mettono in evidenza in modo sintetico le trasformazioni in corso e consentono un confronto con i comuni contermini:

- l'**età media** passa da 43,9 anni nel 2012 a 45,1 nel 2023, ma, nonostante l'invecchiamento, il valore resta inferiore a quello del comune capoluogo e della maggior parte dei comuni contermini.
- **l'indice di vecchiaia**, che fornisce informazioni sul grado di invecchiamento della popolazione, è cresciuto da 141 persone anziane ogni 100 bambini nel 2012 a 154 nel 2023.
- **l'indice di struttura della popolazione attiva**, che rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa ed è il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni), risulta in crescita, da 137 a 156,6 (dati 2012-2023), in coerenza con l'evoluzione della popolazione per classi di età; insieme a Rodano è il comune con il valore più elevato rispetto ai comuni contermini.

La dinamica complessiva delle famiglie è determinata da due fattori prevalenti:

- dai movimenti migratori in uscita che riguardano nuclei familiari e dai decessi di persone che vivono sole;
- dai movimenti migratori in entrata di nuclei familiari, dall'accorpamento o frazionamento dei nuclei famigliari per matrimoni e divorzi e dal distacco di giovani che lasciano la famiglia di origine per vivere autonomamente.

+10,8%
incremento famiglie

Nel 2023 le famiglie di Cernusco sono 15.245, il 10,8% in più rispetto al 2012, quando erano 13.758.

L'incremento complessivo è esito di andamenti differenziati delle diverse tipologie, con dinamiche che assumono una forte rilevanza ai fini dell'interpretazione degli andamenti demografici e confermano la lettura di un territorio che sembra sempre meno attrattivo per i giovani e le giovani coppie e più accogliente per le famiglie "strutturate".

Rispetto al 2012 crescono infatti, con un tasso superiore alla media, le **famiglie** composte da 4 persone (+14,7%) e quelle **monocomponente (+17,8%)**. All'interno di quest'ultima categoria si evidenziano due dati interessanti: il primo è che solo il 13% è composta da residenti giovani, con meno di 36 anni, mentre sono **1.956 (39%)** i **nuclei familiari** formati da **un anziano over 70** che vive solo. La seconda informazione che si può trarre dai cambiamenti avvenuti tra il 2012 e il 2023 è che il peso degli under 36 nei nuclei familiari monocomponenti si riduce in misura significativa, passando da 16,8% all'attuale 13%, e, al contrario, cresce quello degli anziani soli, che nel 2012 superava di poco il 35%.

Un tessuto sociale solido

Reddito, livello di istruzione e tasso di occupazione dei cittadini residenti caratterizzano il comune di Cernusco come un territorio con un tessuto sociale proprio, con pochi tratti di fragilità, che evidenzia significative differenze con i comuni contermini.

Il reddito medio per contribuente a Cernusco è stato, nell'anno 2021, di 33.573 euro, un valore che lo posiziona **tra i 10 comuni più ricchi della città metropolitana** e che è superiore, in media, di oltre il 25% a quello dei

33.573 €
reddito medio

comuni dell'area di riferimento. È questa una distanza che si è incrementata nel tempo: nel 2012 il reddito medio di Cernusco risultava infatti superiore a quello degli altri comuni di circa il 19%. Non emergono inoltre allarmanti segnali di polarizzazione sociale; il 48% dei contribuenti dichiara un reddito annuo superiore ai 26mila euro.

Un quarto della popolazione di età superiore ai 9 anni ha un titolo di studio terziario, una quota che tocca quasi il 50% tra i residenti tra i 25 e i 49 anni. Anche in questo caso un valore più elevato sul territorio di riferimento si evidenzia solo nel capoluogo, mentre la quota di residenti laureati negli altri comuni è, ad eccezione di Cassina de Pecchi, significativamente inferiore.

71,6 %
tasso di occupazione

Il tasso di occupazione della popolazione 15-64 anni è del 71,6%, superiore alla media metropolitana del 69,5% e ai comuni contermini ad eccezione di Vimodrone, raggiunge l'86,9% tra i 25 e i 49 anni (media metropolitana 82%), ma tocca il valore più basso dell'area di riferimento nella classe 15-24, in coerenza con gli elevati livelli di istruzione della popolazione e quindi con percorsi scolastici prolungati. D'altra parte il tasso di disoccupazione è contenuto, nell'ordine del 5,2% (media metropolitana 7,2%). Appare invece **critico il tasso di disoccupazione giovanile**, il **25%** delle forze di lavoro tra i 15-24 anni risulta disoccupata.

Nuovi abitanti: possibili scenari

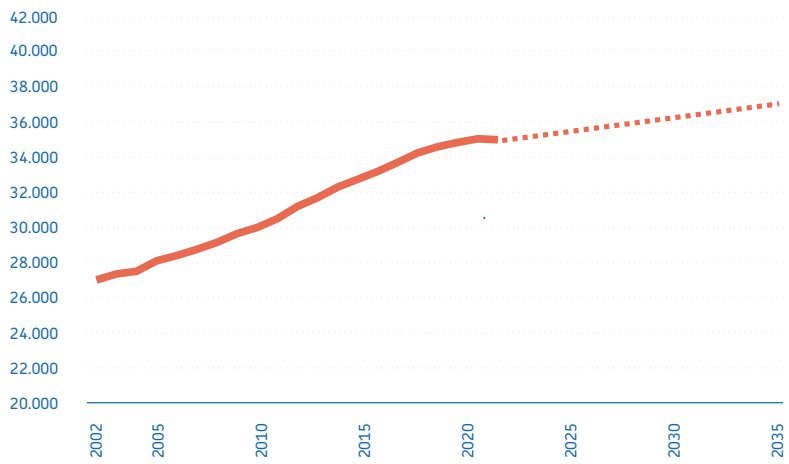
A partire dall'analisi dell'andamento demografico comunale si traccia un possibile scenario che restituisce la stima della proiezione della popolazione al 2035.

Come già evidenziato, la forte espansione demografica di Cernusco si è registrata in particolare tra il 2008 e il 2018, sostenuta da un'ampia offerta di nuove abitazioni realizzate in attuazione delle previsioni del PRG e del PGT 2010.

Tra il 2018 e il 2023 si osserva un appiattimento della curva di crescita demografica derivante dal fatto che l'offerta residenziale programmata dagli strumenti urbanistici vigenti si stia di fatto esaurendo.

Prendendo in considerazione l'andamento di crescita della popolazione degli ultimi 10 anni, si stima una crescita del numero di residenti pari a poco meno di 2.800 abitanti che fissa il **numero di abitanti al 2035 a 37.750**.

Andamento della popolazione 2002/2035
[Ufficio anagrafe Cernusco Sul Naviglio]



Residenti al 31/12/2023: 34.960 ab
Scenario: **37.750 ab** al 2035 **(2012/2023)**
+2.781 abitanti

ATM

Economia

Vicinanza al capoluogo ed elevata accessibilità, grazie a infrastrutture per il trasporto privato e pubblico di rango elevato, hanno fin dagli anni '70 reso la città luogo privilegiato per l'insediamento di molte imprese. La struttura economica cernuschese ha visto crescere, tra il 2012 e il 2021, sia il numero di unità locali che di addetti, seppure con un andamento discontinuo, trainati dalla crescita di tutti i comparti del settore terziario che hanno saputo compensare il calo dell'occupazione nelle attività manifatturiere.

La struttura del tessuto economico

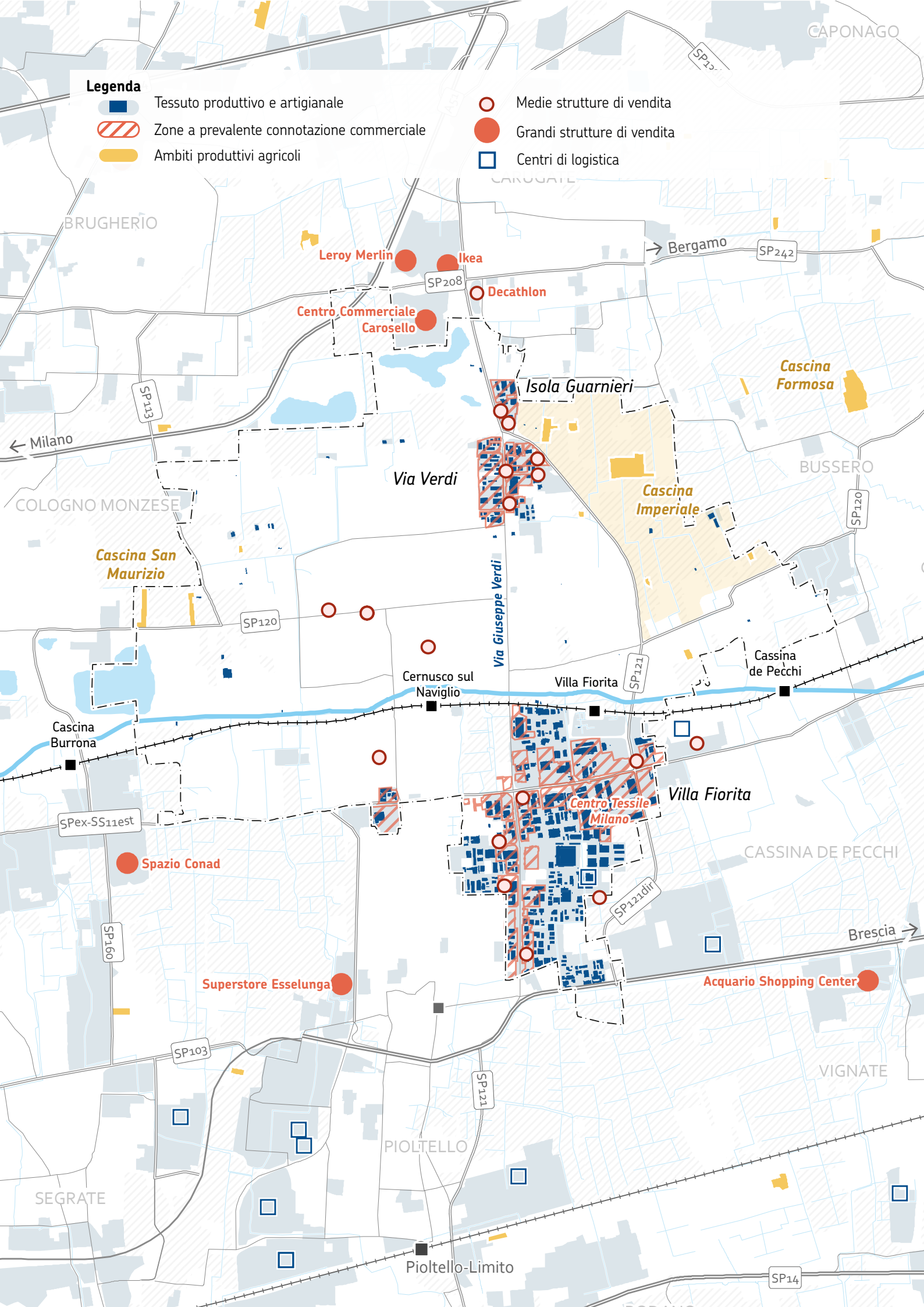
Il tessuto produttivo del comune di Cernusco conta **3.173 unità locali attive e 15.494 addetti nel settore privato** (2021). Seconda solo a Cologno per consistenza della struttura economica, Cernusco **ha visto crescere, tra il 2012 e il 2021, sia il numero di unità locali che di addetti**, seppure con un andamento discontinuo: gli addetti evidenziano un picco nel 2016 e nel 2017, seguito da un calo nel 2018, una ripresa nel 2019, un nuovo calo nel 2020 (anno della pandemia) e una ripresa nel 2021, senza però tornare ai livelli del 2016. Anche le unità locali hanno un picco nel 2016-2017, seguito da un calo e da una ripresa che, nel 2021, segnala il numero più alto di attività economiche insediate dal 2012. Rispetto ai comuni limitrofi, Cernusco ha registrato negli ultimi dieci anni la variazione più significativa del numero di unità locali (+10%), mentre la variazione degli addetti (+4%) è stata più modesta, ma comunque di segno positivo, in un contesto in cui alcuni territori evidenziano dinamiche negative. In entrambi i casi, l'andamento dell'economia

3.173
unità locali

15.494
addetti

+10%
unità locali (2012 /2021)

+4%
addetti (2012 /2021)


Legenda
Tessuto produttivo e artigianale
Zone a prevalente connotazione commerciale
Ambiti produttivi agricoli
Medie strutture di vendita
Grandi strutture di vendita
Centri di logistica
CAPONAGO
BRUGHERIO
CAROUGATE
Bergamo
SP242
SP208
Leroy Merlin
Ikea
Decathlon
Centro Commerciale Carosello
Cascina Formosa
Isola Guarnieri
SP113
Milano
Via Verdi
BUSSERO
COLOGNO MONZESE
Cascina Imperiale
SP120
Cascina San Maurizio
Via Giuseppe Verdi
SP120
Cernusco sul Naviglio
Villa Fiorita
SP121
Cassina de Pecchi
Cascina Burrona
Villa Fiorita
Centro Tessile Milano
SPex-SS11est
Spazio Conad
CASSINA DE PECCHI
SP121dir
SP160
Brescia
Superstore Esselunga
Acquario Shopping Center
SP103
SP121
VIGNATE
PIOLTELLO
SEGRATE
Pioltello-Limito
SP14

locale evidenzia risultati migliori rispetto a quella del territorio metropolitano nel suo complesso (escluso il Comune di Milano).

Rispetto alle realtà territoriali contermini possono essere delineati alcuni indicatori sintetici che caratterizzano i caratteri della struttura economica di Cernusco:

- la realtà comunale presenta, nel 2021, una **densità di unità locali** (9,8 ogni 100 abitanti) **maggiore** rispetto a quella **media dei comuni limitrofi** (7,2).
- le unità locali del comune hanno una **dimensione media** di **4,9 addetti,** valore in linea con il dato medio complessivo dei comuni contermini; Cernusco, tuttavia è, insieme a Cologno, il comune con il maggior numero di grandi imprese.
- l'indice di industrializzazione (16%), ovvero il peso degli addetti **occupati nelle attività industriali** sul totale, risulta **inferiore alla media** del territorio di riferimento dei comuni contermini (22%) ma superiore al dato metropolitano (14,8%);
- il comune di Cernusco è quello con il **maggior numero** di **startup** del territorio **della Città metropolitana** (esclusa Milano). Sono infatti presenti sul territorio, nel 2023, 18 imprese iscritte al Registro delle Startup innovative [1] della Camera di Commercio, 4 delle quali nel settore agricolo, 2 in quello manifatturiero e le restanti 12 nei servizi alle imprese.

18
Start Up

Nel processo di crescita dell'economia locale ha giocato un ruolo rilevante la **crescita di tutti i comparti del settore terziario**, che hanno saputo compensare il **calo dell'occupazione nelle attività manifatturiere**. Fa eccezione il commercio che, al contrario, vede nell'arco del decennio perdere oltre 1.500 addetti. Oggi gli addetti delle imprese private di Cernusco sono dunque occupati principalmente nelle attività terziarie, che impiegano complessivamente 13.016 addetti, l'84% del totale. All'interno del settore terziario, **un ruolo rilevante è occupato dal comparto dei servizi alle imprese**, che con oltre 5.500 addetti rappresenta l'attività che maggiormente caratterizza il tessuto economico del comune.

L'attività produttiva agricola

L'agricoltura ha rappresentato per questo territorio da sempre un'attività economica non secondaria. Storicamente condotta in modo estensivo (seminativi e prati) e affiancata da una storica tradizione di orti, si è via via trasformata in attività intensiva, come testimoniato dalla diffusa presenza di serre, ed in parte alle superfici e dimensioni medie delle aziende agricole portandole ad essere leggermente inferiori alla media.

Il Registro imprese della Camera di Commercio rileva nel III trimestre 2023, **39 imprese agricole iscritte che impiegano complessivamente 129 addetti**. Il dato appare in diminuzione rispetto al 2014, quando le imprese erano 47, e soprattutto rispetto alle 53 del 2019.

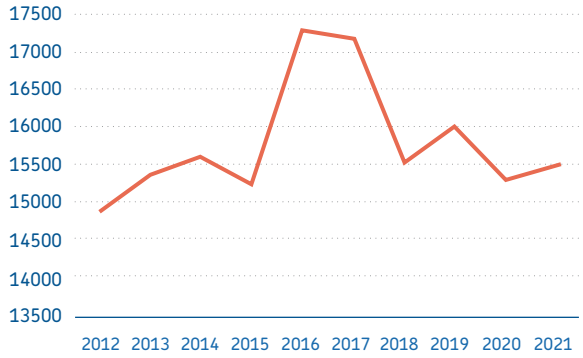
Dall'analisi dei dati del **Sistema Informativo Agricolo della Regione Lombardia** (SIARL), la superficie adibita all'**uso agricolo** rappresenta il **17,3%** di tutto il territorio comunale con un'estensione pari a quasi 231 ha. L'attività agricola è discretamente diffusa, in particolare nella porzione settentrionale del territorio, ma molto frammentata.

39
Imprese agricole

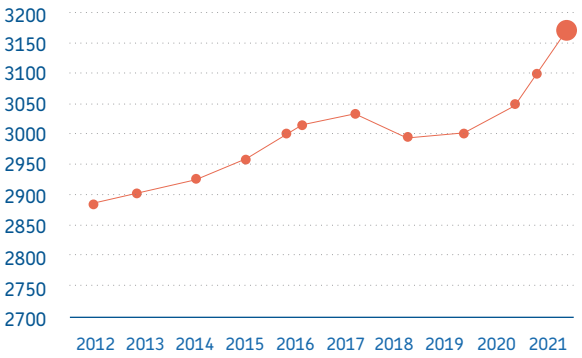
Se, con 39 imprese e 129 addetti, dal punto di vista socio-economico il comparto agricolo ha una rilevanza limitata, più significative sono le valenze ecologiche. Circa il **34%** delle **aree agricole** sono **coltivate** a seminativo semplice; si tratta di colture in genere annuali e quindi caratterizzate da un'elevata rotazione e un elevato grado di

1 Le imprese per iscriversi nel Registro delle Start up innovative devono possedere almeno uno dei seguenti requisiti: Le spese in ricerca e sviluppo devono essere superiori al 15% del maggior valore tra costi e valore totale della produzione; Il team deve essere formato per i 2/3 da personale in possesso di laurea magistrale oppure per 1/3 da dottorandi, dottori di ricerca o laureati con 3 anni di esperienza in attività di ricerca certificata. L'impresa deve essere titolare, depositaria o licenziataria di almeno un brevetto.

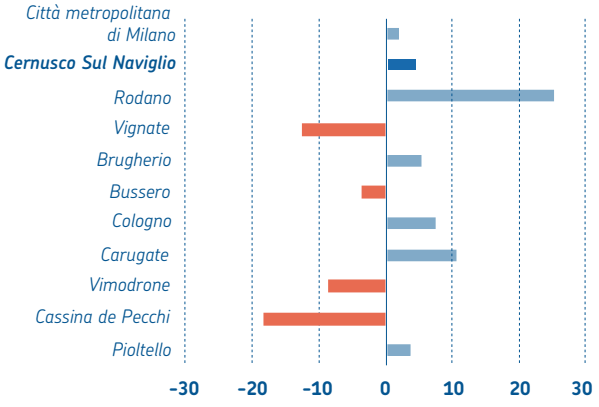
Andamento degli addetti 2012-2021
[ASIA-ISTAT]



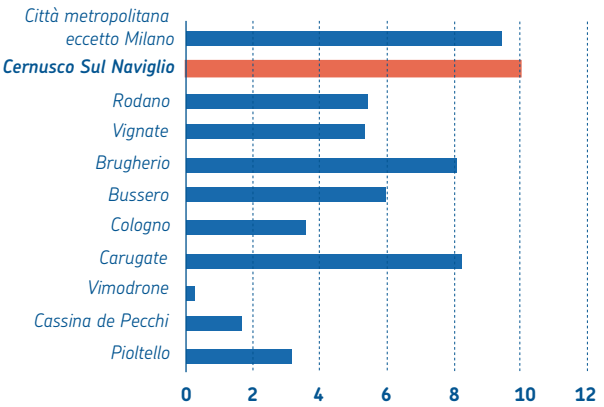
Andamento Unità Locali 2012-2021
[ASIA-ISTAT]



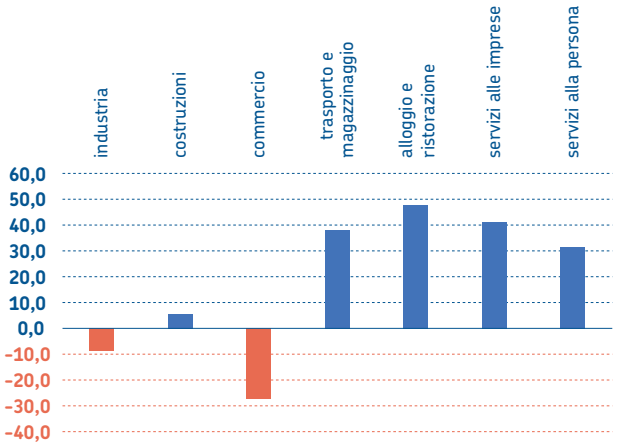
Variazione % addetti 2012-2021
confronto con i Comuni contermini
[ASIA-ISTAT]



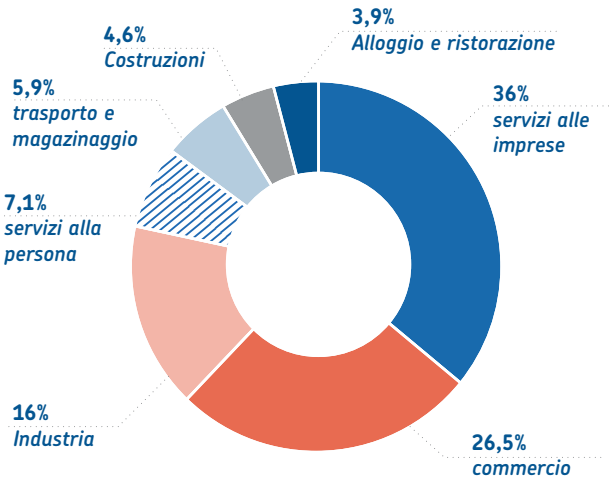
Variazione % Unità Locali 2012-2021
confronto con i Comuni contermini
[ASIA-ISTAT]



Variazione % addetti a Cernusco per settore 2012-2021
[ASIA-ISTAT]



% Addetti per settore 2021
[ASIA-ISTAT]



lavorazione e sfruttamento del suolo.

Si segnala anche l'**importante superficie (10%) interessata da colture orticole e floro-vivaistiche**, di cui quasi il 6% protette da serre, una significativa quota di tare e aree incolte pari al 22% e una quota di prati permanenti, pari al 29%, che dal punto di vista ecologico garantiscono una buona efficienza anche in termini di connessione fra aree di maggior valenza ambientale.

70 ha

aree agricole pubbliche

Una peculiarità del territorio cernuschese è data dai circa **70ha di superficie adibita ad uso agricolo di proprietà pubblica**, dati in affitto tramite bando pubblico a imprenditori agricoli presenti da almeno 5 anni a Cernusco, per sostenere l'attività agricola urbana, riconoscendo nell'agricoltura una attività fondamentale per l'economia della città. La maggior parte degli spazi affittati o da affittare si localizza nella porzione nord-ovest del territorio comunale e lungo il Naviglio della Martesana dove, a causa della frammentazione delle aree, la gestione delle aree risulta a volte complessa. È quindi necessario interrogarsi sul futuro di questo patrimonio agricolo e trovare soluzioni per garantirne la sostenibilità e la prosperità.

STTM 3 per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione – Strategie Tematico Territoriali Metropolitane

La "STTM 3 per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione" analizza e si pone l'obiettivo di governare il complesso delle più recenti dinamiche che sottendono alle funzioni produttive, alle innovazioni dei processi e alla riqualificazione degli spazi della produzione e dei servizi a essi dedicati.

La STTM 3 **indirizza**, tenendo conto dei requisiti localizzativi degli insediamenti produttivi e logistici espressi dagli operatori, **le scelte localizzative dei nuovi insediamenti di logistica**, comprensivi delle attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione di merci e prodotti, orientati alla massima innovazione tecnologica nella gestione delle merci e integrati nel paesaggio, in coerenza con le indicazioni del Piano Territoriale Regionale e con le norme e i criteri del PTM.

In merito agli spazi della produzione e dei servizi relativi nonché ai nuovi insediamenti di logistica, la STTM 3 inoltre **prefigura strumenti di valutazione, identifica dispositivi incentivali e ogni misura preordinata a elevare il grado di compatibilità ambientale e territoriale degli insediamenti**, esistenti e di nuova previsione. In particolare, la Strategia indica i presupposti, le condizioni e gli **incentivi per la localizzazione, prioritariamente in ambiti della rigenerazione, di poli sovracomunali dei servizi e della distribuzione**, in forme integrate e sostenibili. Promuove altresì l'innalzamento qualitativo, l'integrazione funzionale e la sostenibilità delle strutture esistenti destinate all'offerta di servizi e di beni entro le superfici riservate dai Piani di Governo del Territorio alle funzioni terziarie e commerciali fornisce strumenti per garantire la corretta localizzazione sul territorio degli insediamenti produttivi e logistici (tenendo conto dei principi della riduzione dell'uso del suolo, della riqualificazione/rigenerazione dell'esistente e del contenimento della dispersione insediativa, attraverso il principio dell'"inversione pianificatoria"), promuovendone l'innalzamento degli standard qualitativi per una maggiore sostenibilità ambientale e una migliore accessibilità.

Il comparto produttivo di Villa Fiorita

A sud della Martesana, a nord ed a sud dell'asse della Padana Superiore, si sviluppano gli spazi della produzione di Cernusco. Si tratta di spazi caratterizzati da un'alta accessibilità, garantita dalla fermata di Villa Fiorita della metropolitana M2, nodo di connessione e interscambio tra Cernusco, Milano e il sistema della Martesana, e dal nuovo asse tangenziale di collegamento tra la Padana Superiore e la nuova Cassanese. La prossimità di questo ambito produttivo al centro urbano di Cernusco con la sua identità ed i suoi spazi ha storicamente attratto sul territorio importanti realtà d'impresa e, nonostante l'abbandono da parte di grandi multinazionali e il fallimento di iniziative di insediamento di hub distributivi, il comparto produttivo cernuschese è considerato un luogo di riferimento alla scala metropolitana.

Questo quadrante è stato in passato spazio di investimento strategico di iniziative pubbliche (PIP)come il Centro Tessile e private come Rapisarda, HP e Samsung, che hanno costruito una certa immagine dello spazio fatto di lotti produttivi con taglio medio-grande, rispetto alla tradizionale frammentazione che osserviamo in altri contesti, pur in assenza di spazi produttivi di carattere industriale veri e propri, gestiti nella forma di condomini produttivi. Malgrado la natura vocata alla produzione, il comparto di Villa Fiorita è caratterizzato da **un'insolita qualità del paesaggio urbano** che si percepisce tra gli spazi del lavoro attraverso viali alberati, controviali, spazi verdi, sezioni stradali articolate e corredate quasi tutte di spazi pedonali, nonché di una non banale, e poco valorizzata, raffinata architettura di alcuni manufatti produttivi. La presenza di una **ricca articolazione di mix di funzioni** (produttive, commerciali all'ingrosso, artigianali, terziarie, servizi privati) rappresenta un raro esempio di comparto produttivo abitabile per addetti/utenti.

Il Comune di Cernusco con Assolombarda e Città Metropolitana, hanno recentemente avviato uno studio con l'obiettivo di ripensare gli spazi, i luoghi di lavoro, della mobilità, dei servizi di prossimità e del grado di digitalizzazione focalizzando l'attenzione e gli obiettivi sul contesto di Villa Fiorita. Le diverse interlocuzioni con gli imprenditori dell'area hanno evidenziato come accanto agli elementi di pregio e interesse, l'area presenti diverse criticità. La presenza di edifici abbandonati, una scarsa manutenzione stradale accompagnata da marciapiedi e illuminazione pubblica scadenti che generano insicurezza, difficili collegamenti con il trasporto pubblico locale (TPL), elevata incidentalità, carenza di parcheggi per le auto e di aree sosta per i mezzi pesanti, come una raccolta rifiuti urbani insoddisfacente, manifestano la necessità di un ripensamento degli spazi, dei luoghi di lavoro, della mobilità e dei servizi di prossimità.

L'ambito è caratterizzato dalla frequenza di fenomeni di dismissione, anche non recenti (Ex-Garzanti «AAA architetticercasi - 2015», il concorso di architettura Federabitazione – Confcooperative), recenti riusi (ad es. comparto via Di Vittorio / via Miglioli), interventi di riqualificazione che consolidano la presenza di aziende nel territorio (ad es. via F.lli di Dio) e per la rilevanza delle aree del patrimonio pubblico (parcheggi autobus TPL, aree verdi, parcheggio pluripiano).

La ri-definizione del ruolo di Villa Fiorita a partire da una stretta relazione con l'area centrale della città metropolitana, una maggiore qualità dello spazio pubblico interna anche agli spazi del lavoro e una nuova infrastrutturazione dell'area intesa come possibilità di dotare questo ambito di nuovi servizi a supporto delle imprese sono gli obiettivi alla base del progetto pilota.

Commercio

Cernusco presenta differenti e complementari realtà commerciali:

- il **sistema del centro storico**, culminante nella Zona a Traffico Limitato, che comprende un numero molto elevato di negozi, tutti di piccole dimensioni e ad elevato contenuto di specializzazione, che, inseriti in un ambito di particolare pregio, configurano un **centro commerciale naturale** capace di porsi come riferimento rispetto ai residenti dell'intero comune, ma anche dei comuni limitrofi, che non sempre godono di un livello simile di attrattività urbana e commerciale;
- **il sistema commerciale interno all'abitato**, che assicura un servizio di prossimità generalmente limitato al settore alimentare, attraverso attività di dimensioni limitate (minimarket, ecc.).
- **le strutture di maggiori dimensioni e di rilevanza sovracomunale**, localizzate lungo la Padana Superiore, le vie Mazzini, Torino e Verdi (tratto nord, connesso con la SP121) che rappresentano un riferimento anche per i consumatori in transito. In particolare la Padana Superiore presenta molteplici medie strutture di vendita lungo un asse seriamente compromesso sia dall'elevato livello di traffico sia dal livello di urbanizzazione.

Dal punto di vista dimensionale, si osserva come il numero degli **esercizi di vicinato** (289 nel 2023, l'80% dei quali non alimentari) sia calato dal 2012 del 12%, un calo interamente ascrivibile alle tipologie "non alimentari" e "misti". Crescono invece, del 39,4% gli esercizi di vicinato alimentari.

Accanto agli esercizi di vicinato sono presenti a Cernusco 20 Medie Strutture di Vendita (erano 17 nel 2012), la metà delle quali di tipologia esclusiva non alimentare e le restanti 10 miste, per un totale di quasi 2,5 MLN di mq. Il Comune di Cernusco sul Naviglio non ha sul suo territorio la presenza di grandi strutture di vendita ma è circondato da presenze di dimensioni estremamente significative con bacini d'utenza molto vasti.

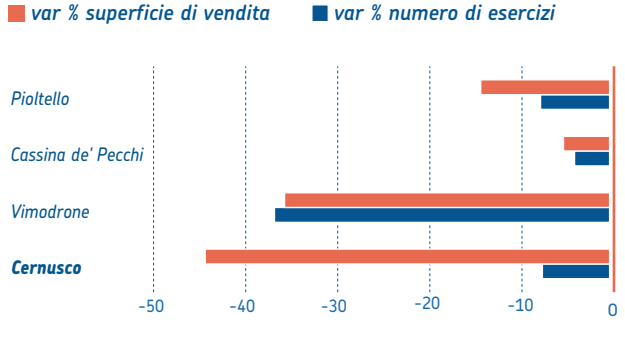
Il contenimento del numero di Medie Strutture di Vendita (MSV) e Grandi Strutture di Vendita (GSV) sul territorio comunale è stato favorito anche dalla variante al PGT del 2013 (approvata con deliberazione di Consiglio Comunale 89/2013) che ha introdotto una serie di regole e dispositivi che ne hanno limitato l'insediamento.

La Variante, finalizzata ad adeguare lo strumento urbanistico alla vigente normativa nazionale e regionale in materia di commercio al dettaglio, ha introdotto i seguenti punti:

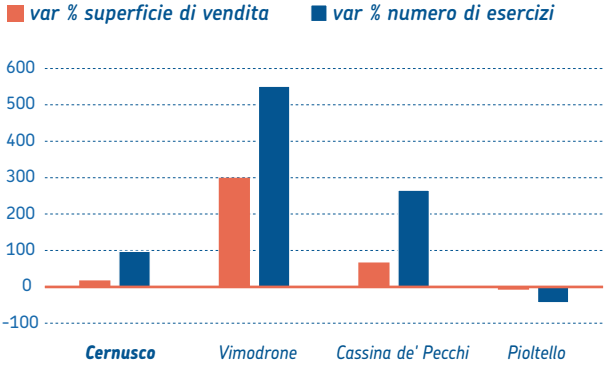
- **ammissibilità del commercio di vicinato nei campi della conservazione** e nei campi dell'adeguamento, fatte salve puntuali esclusioni;
- **ammissibilità del commercio di vicinato nei campi della modificazione** previo reperimento delle aree a servizi necessarie;
- **ammissibilità delle medie strutture di vendita nei campi della conservazione**, **dell'adeguamento e della modificazione**, fatte salve puntuali esclusioni, con la finalità di integrare il servizio offerto dalla rete di vicinato con l'insediamento di punti vendita più attuali, competitivi e attrattivi, nell'ottica di potenziare l'offerta di prossimità e riqualificare il sistema distributivo all'interno del tessuto urbano;
- **non ammissibilità all'insediamento di grandi strutture di vendita** dettata dalle condizioni di sostenibilità ambientale, infrastrutturale e logistica esistenti;
- **valorizzazione della vocazione commerciale** espressa dalle aree in fregio ad assi viabilistici di livello provinciale (ex SS Padana Superiore e SP121) e di livello comunale (via Torino, via Mazzini e via Verdi) dove l'insediamento di MSV è subordinato alle condizioni di compatibilità e sostenibilità dell'intervento rispetto alle condizioni viabilistiche e al rispetto dei vincoli paesaggistici e ambientali del PGT.

Distribuzione delle strutture di vendita e del commercio di vicinato
[Elaborazione PIM su dati Opendata Regione Lombardia]

Variazione del numero di esercizi di vicinato 2012-2022
[Open Data - Regione Lombardia]



Variazione del numero di Medie Strutture di vendita 2012-2022
[Open Data - Regione Lombardia]



Abitare a Cernusco

La crescita demografica che Cernusco ha conosciuto appare relazionarsi agli effetti attrattivi generati da una offerta espansiva del suo mercato immobiliare. L' offerta abitativa ha intercettato una domanda di riposizionamento sul mercato della casa metropolitano, di chi ha visto in Cernusco e nei suoi fattori di abitabilità e qualità ambientale l'opportunità di un vivere migliore a prezzi competitivi. Difatti, Cernusco sul Naviglio è l'unico comune tra quelli contermini che mostra valori medi di compravendita del settore residenziale in crescita nel periodo 2012-2023 per tutte le categorie di immobile. Anche i valori medi residenziali sono i più alti della zona.

Abitazioni e popolazione

Il **patrimonio abitativo** di Cernusco al 2023 si compone di **16.695 abitazioni** di cui **circa 700 inoccupate**. Nell'arco di validità del piano vigente, il patrimonio abitativo è passato dalle 14.674 abitazioni del 2011 alle 16.695 del 2023 con un **incremento di 2.021 unità** (+14%). Significa che poco meno di un sesto del patrimonio abitativo rilevato nel 2023 è stato costruito nel decennio precedente.

16.695
alloggi 2023

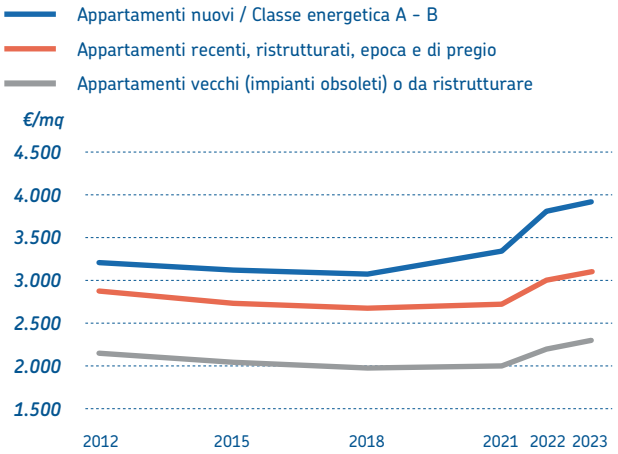
+14%
unità abitative 2011/2023

Come è stato messo in evidenza nel capitolo *"Popolazione"*, nell'arco temporale di 10 anni (dal 2013 al 2023) Cernusco ha conosciuto un ricambio superiore a un terzo della propria popolazione (quasi 15 mila arrivi a fronte di circa 10 mila uscite).

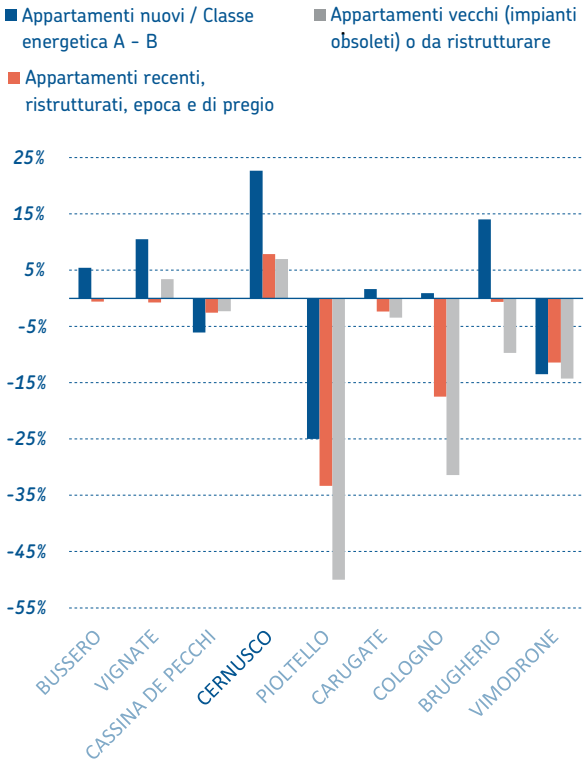
Questi dati evidenziano come Cernusco non possa rappresentarsi come fenomeno abitativo autocontenuto, ma come le sue dinamiche si proiettino in una dimensione quantomeno metropolitana.

In particolare, la crescita demografica che Cernusco ha conosciuto appare relazionarsi agli effetti attrattivi generati da una **offerta espansiva** del suo **mercato immobiliare**, con l'**immissione di 2.021 alloggi nel periodo 2011-2023** a fronte di un saldo naturale della popolazione di sostanziale pareggio sull'ultimo decennio intercensuario (+10). L'offerta abitativa ha intercettato una domanda di riposizionamento sul mercato della casa metropolitano,

Andamento dei prezzi di compravendita di immobili residenziali a Cernusco
valori medi 2012/2023

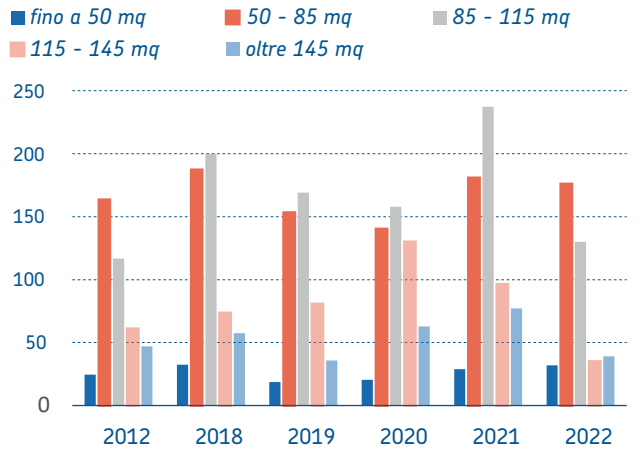


Variazione dei prezzi medi di compravendita - confronto con i comuni contermini
2012/2023

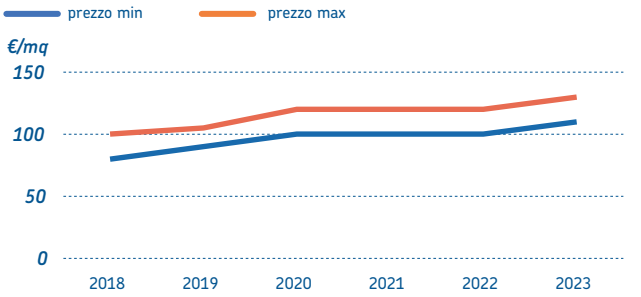


[Fonte: Rilevazione dei prezzi degli immobili - Camera di commercio MI-MB-LO]

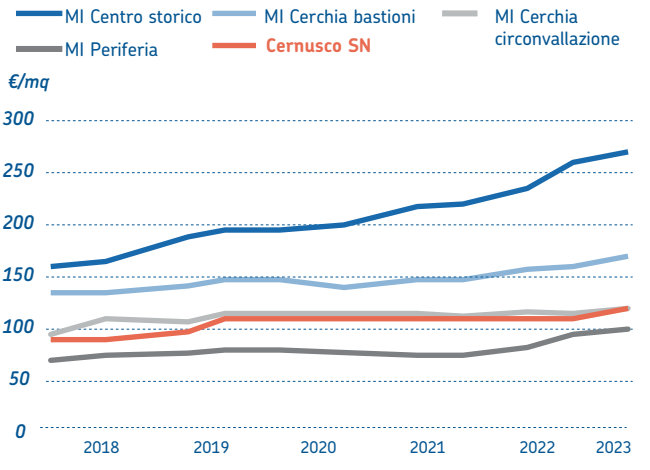
Numero di compravendite residenziali (NTN)
2012/2022
[Fonte: OMI]



Andamento del canone medio annuo di locazione degli immobili residenziali a Cernusco
2018/2023



Andamento del canone medio annuo di locazione degli immobili residenziali (trilocali) - confronto con Milano



di chi ha visto in Cernusco e nei suoi fattori di abitabilità e qualità ambientale l'opportunità di un vivere migliore a prezzi competitivi.

Mercato immobiliare

Al 31/12/2023 il prezzo medio per l'acquisto di un'abitazione a Cernusco sul Naviglio è pari a 3.162 €/mq[1].

Il confronto dei valori medi per stato conservativo dell'immobile evidenzia tuttavia una netta **differenza tra i valori degli alloggi nuovi** (3.900€/mq) **e le abitazioni più vecchie o da ristrutturare** per le quali si registra un valore di compravendita decisamente inferiore (2.300 €/mq).

Osservando l'andamento nel tempo, i valori medi mostrano una lenta decrescita tra il 2012 e il 2018 e una ripresa molto più rapida tra il 2018 e il 2023, pur con variazioni percentuali differenti in relazione allo stato conservativo dell'immobile: i valori delle abitazioni civili in ottimo stato crescono dal 2012 dell'22,7% mentre i prezzi di quelle con uno stato conservativo inferiore solo del 7%.

La comprensione e interpretazione di questi dati, tuttavia, come già accennato nel precedente paragrafo, necessita di uno sguardo che si allarghi a un più ampio contesto territoriale, il quale evidenzia tendenze e comportamenti del mercato della casa assai diversi.

Cernusco, infatti, è l'**unico comune tra quelli contermini che mostra valori medi di compravendita del settore residenziale in crescita** nel periodo 2012-2023 per tutte le categorie di immobile, indifferentemente dal loro stato conservativo. Nei comuni vicini solamente i valori di compravendita degli immobili residenziali nuovi sono in crescita rispetto ai valori precedenti la crisi economica e occupazionale determinatasi dal 2008. Si tratta, tuttavia, ove la si riscontri, di una crescita decisamente più contenuta rispetto ai valori cernuschesi: gli incrementi più consistenti si riscontrano a Brugherio (+14%), Vignate (+10,5%) e Bussero (+5,4%). Sono invece in calo i valori medi di compravendita, con decrementi rilevanti, a Pioltello (-50% per gli immobili vecchi), Cologno Monzese (-31,4%) e Vimodrone (-14,3%), comuni nei quali si registra una generale contrazione dei valori immobiliari.

Anche in termini di valore assoluto si evidenziano grandi differenze. A Cernusco i **valori medi residenziali sono i più alti della zona**, superando di circa 1.000 €/mq le medie dei comuni contermini, tra i quali i valori più elevati si riscontrano a Cassina de Pecchi e Bussero (rispettivamente 2.200 €/mq e 2.130 €/mq), mentre decisamente inferiori sono quelli di Pioltello (1.300 €/mq) e Vimodrone (1.600 €/mq).

Se si osserva il numero di transazioni[2] residenziali a Cernusco, questo ha visto una crescita rispetto al 2012, con picchi nel 2018 e 2021 e una fisiologica battuta d'arresto nel periodo pandemico. Tuttavia, il 2022 mostra una decisa frenata del numero di transazioni, che si attesta sui valori del 2012.

Merita particolare sottolineatura il fatto che **negli anni è mutato il taglio degli alloggi maggiormente compravenduti:** il maggior numero di transazioni negli anni tra il 2018 e il 2021 interessa alloggi con una dimensione compresa tra 85 e 115 mq (mentre nel 2012 il taglio prevalente era di mq 50/85), a dimostrazione del fatto che a Cernusco la dimensione media delle famiglie è più elevata che in altri contesti e che chi sceglie di acquistare una casa a Cernusco è in cerca di una soluzione capace di offrire maggiori comfort.

Per quanto concerne il mercato della locazione, è interessante sottolineare che delle abitazioni occupate censite da ISTAT nel 2021, l'81% lo è a titolo di proprietà e solamente il 15% in affitto locate a prezzi decisamente elevati, soprattutto se confrontati con quelli dei comuni limitrofi.

Nel 2023 a Cernusco **i canoni annui di locazione** per appartamenti residenziali di tipologia media di 70 mq non

1 Fonte: Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano, Camera di commercio Milano, Monza e Brianza e Lodi.

2 Fonte: Agenzia delle entrate.

arredati **oscillano tra i 110 e i 130 €/mq,** con valori in netta crescita rispetto al 2018 (+33%) e in particolare nell'ultimo anno. I canoni di locazione registrati a Cernusco sono paragonabili ai valori di locazione di un trilocale nella cerchia della circonvallazione a Milano.

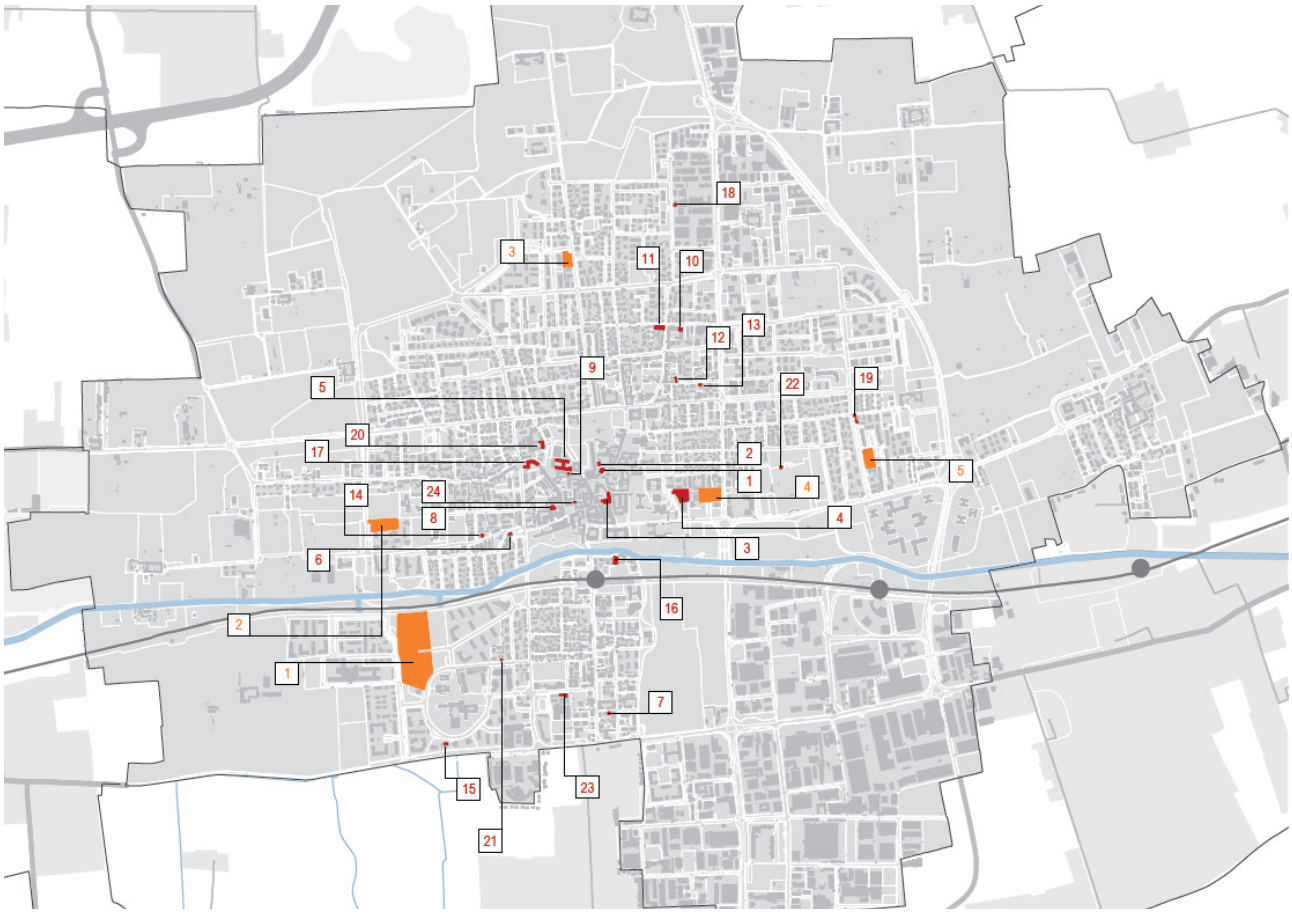
+33%

crescita dei valori di locazione dal 2018

Fabbisogno abitativo e patrimonio residenziale

pubblico

Uno studio sul fabbisogno abitativo effettuato da Regione Lombardia nel 2013 (Eupolis, Articolazione territoriale del fabbisogno abitativo) collocava Cernusco sul Naviglio nella classe di comuni con "**Fabbisogno elevato**", sulla base di un indice sintetico complessivo costruito a partire da cinque indici specifici: antropizzazione (popolazione residente per km quadrato), pressione produttiva (numero di unità locali d'impresa per 1.000 residenti), difficoltà di accesso mercato immobiliare (prezzo medio al mq delle abitazioni sul mercato della compravendita), domanda di sostegno pubblico (somma, per 1000 residenti, delle domande ammissibili al contributo acquisto prima casa, delle domande ammesse al FSA e delle domande presenti nelle graduatorie ERP), difficoltà economiche (reddito imponibile IRPEF medio per dichiarazione presentata).



Edilizia sociale / Comune *Edilizia sociale / Aler*

Distribuzione degli alloggi ALER ne comune di Cernusco sul Naviglio (fonte:PGT Vigente)

Ad alcuni anni di distanza, concentrando l'analisi sul fabbisogno abitativo espresso dai soggetti più deboli o comunque con maggiori difficoltà di accesso alla casa, il dato più rilevante appare quello relativo alla dotazione di alloggi di proprietà pubblica e della domanda che su questa si dirige. Al 2019 (dati Aler, 31 marzo) la **dotazione comunale complessiva di SAP** (Servizio Abitativo Pubblico) si componeva di **257 unità abitative** di **proprietà comunale** e di **353 unità abitative** di **proprietà ALER**, per un **totale di 610 unità abitative**. In quel 2019 la graduatoria definitiva ALER era costituita da una lista di 66 famiglie per l'assegnazione di 3 unità abitative, dato che, dunque, attestava una quota di fabbisogno non trascurabile.

257
SAP comunali

353
SAP Aler

Un successivo studio è avviato nel 2020 dal Politecnico di Milano, per sviluppare nuovi orientamenti strategici per la casa e l'abitare nell'ambito territoriale di Cernusco sul Naviglio: le conclusioni sono state presentate nel settembre 2022 all'assemblea dei Sindaci dei comuni coinvolti. Nel seguente box si riportano i principali esiti della ricerca.

Ricerca e accompagnamento per le politiche abitative all'ambito di Cernusco – Politecnico di Milano (DATSU) - 2020

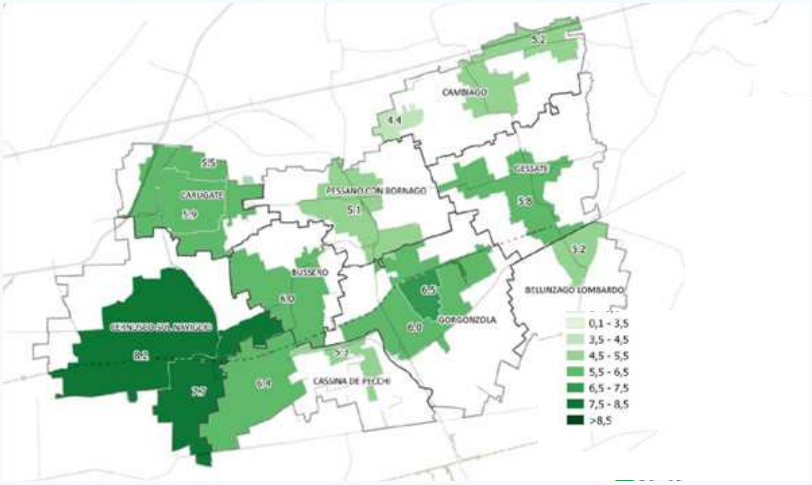
Lo studio mira a definire politiche abitative come politiche di sviluppo territoriale per facilitare l'accesso alla casa da parte dei giovani e delle neo-famiglie come leva per riequilibrare i trend di invecchiamento della popolazione dell'ambito territoriale attraverso:

- **l'incremento del patrimonio in locazione** a **canoni accessibili** e la **promozione del Canone Concordato** come strumento per mobilitare lo sfitto privato e incentivare la prevenzione degli sfratti tramite ricontrattualizzazioni dei canoni o misure di garanzia;
- l'ampliamento degli **strumenti per la gestione virtuosa** del **patrimonio ERP** e la condivisione di progetti e pratiche di contrasto all'emergenza abitativa;
- la costruzione di un **approccio intercomunale** alle politiche abitative, con ottica intersettoriale.

Lo studio si è costruito sull'analisi dei dati sulla locazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e ha consentito di avanzare una tipologia interpretativa, distinguendo:

- una fascia di Comuni denominati *«I centri della vivibilità lungo la Martesana»* e individuati come i principali poli di possibili politiche abitative locali;
- *«la cintura consolidata del dinamismo commerciale e terziario»*, costituita da Comuni in cui si stanno sviluppando alcune funzioni commerciali e terziarie metropolitane, con Cernusco sul Naviglio a fare da perno con l'area precedente;
- *«i territori della proprietà emergente»*, posti all'estremità est dell'ambito territoriale considerato e nei quali negli ultimi anni si sono concentrati gli sviluppi immobiliari attrattivi sul mercato della proprietà a costi comparativamente accessibili;
- *«i centri lenti dell'abitare»*, caratterizzati da una popolazione stabile o in contrazione e in invecchiamento, con un'offerta principalmente di edilizia in proprietà, ma meno appetibile nella dinamica metropolitana.

All'interno dell'ambito considerato, la distribuzione del patrimonio in locazione non è uniforme in tutti i



Valori locazione media per Zone OMI (Fonte: Datsu - Politecnico di Milano *"Una visione per l'ufficio casa d'ambito -Verso politiche abitative integrate"*

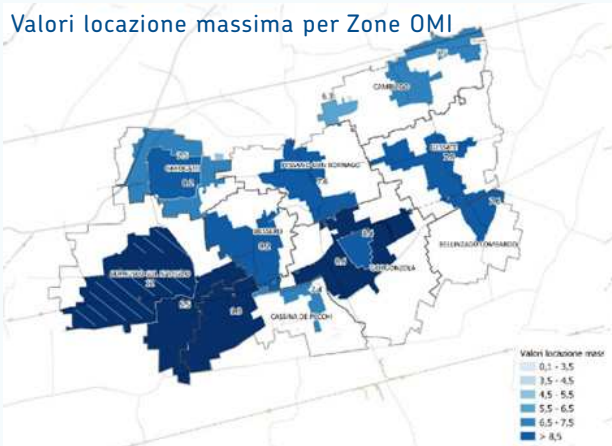
comuni. In particolare, delle 5.784 abitazioni in affitto censite nel 2011 oltre 3.500 si concentravano nei tre comuni di Cernusco sul Naviglio, Cassina de' Pecchi, Gorgonzola («I centri della vivibilità lungo la Martesana»). In questi comuni la percentuale di alloggi in locazione supera il 12%, mentre all'opposto Cambiago, Gessate e Bellinzago vedono quote di locazione inferiore al 10%.

I grafici, tratti dal Report *"I valori locativi nell'ambito di Cernusco sul Naviglio"* (PoliMI 2022), mostrano i dati OMI medi per il 2021 suddivisi per Comune e per sub-ambito comunale (zone OMI) laddove presenti. Cernusco sul Naviglio spicca per essere l'unico centro urbano dell'area territoriale considerata a superare i 6,5 euro/mq, con un valore medio di 8,0 euro/mq (entro una forbice compresa tra i 7,7 in fascia periferica e gli 8,2 in area centrale). Seguono la fascia centrale di Gorgonzola (6,5 euro/mq), la fascia centrale di Cassina de' Pecchi (6,4), la fascia centrale di Bussero (6,1). La restante parte dei comuni resta sotto la media d'ambito, pari a 6,1 euro/mq.

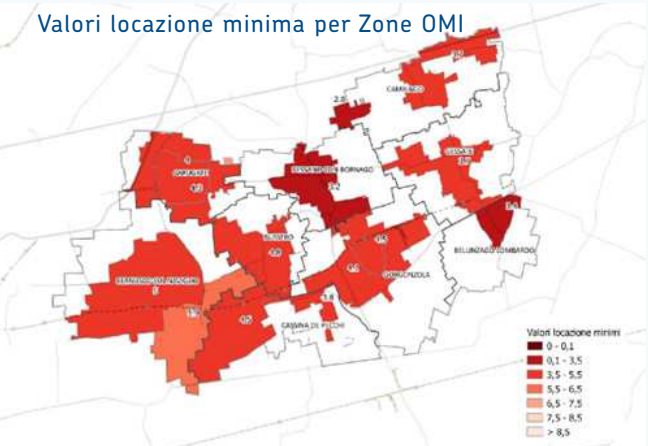
I dati della variazione dei valori nei comuni dell'ambito di Cernusco mostrano un andamento peculiare.

In generale si evidenzia come, con la sola eccezione di Pessano con Bornago, dopo un periodo di generale svalutazione del comparto in locazione i valori hanno cominciato a crescere dal 2014, con incrementi significativi in quasi tutti i comuni. Tra questi Cambiago rappresenta l'incremento più significativo (+ 8,7%), seguito da Bellinzago Lombardo (8,4) e Bussero (7,1), mentre Cernusco sul Naviglio cresce del 4,4%. Solo i comuni di Carugate e Pessano registrano una flessione nei valori del mercato locativo tra il 2019 e il 2021.

Valori locazione massima per Zone OMI



Valori locazione minima per Zone OMI



(Fonte: Datsu - Politecnico di Milano *"Una visione per l'ufficio casa d'ambito -Verso politiche abitative integrate"*

Determinazione del fabbisogno residenziale

Ai fini del calcolo della stima del fabbisogno insediativo residenziale, anche in considerazione dei criteri definiti dal Piano Territoriale Regionale (PTR), i dati da tenere in considerazione sono, da una parte, la popolazione attuale e la sua proiezione al 2035 (domanda) e dall'altra la quantità e la qualità dello stock residenziale esistente (offerta) comprensiva dell'offerta derivante dall'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. Il fabbisogno residenziale è dato dalla somma del fabbisogno primario teorico, dato quindi dalla differenza tra domanda e offerta, e del fabbisogno secondario generato dal confronto tra domanda e offerta di abitazioni da adibire a usi diversi dalla residenza prevalente.

Per dimensionare la domanda insorgente si tiene conto dello scenario di crescita della popolazione per il 2035 basatio sull'andamento demografico registrato negli ultimi 10 anni e tenuto in considerazione anche del fatto che l'invecchiamento della popolazione e l'aumento di separazioni, divorzi e giovani e adulti single hanno fatto registrare una diminuzione della dimensione media delle famiglie anche a Cernusco su Naviglio negli ultimi anni (cfr. capitolo "Popolazione"). Ne deriva uno **scenario che** considerando, l'andamento demografico del periodo 2013/2023, fissa l'incremento del numero di residenti a circa 37.750 corrispondente a circa 16.600 famiglie.

Dal lato dell'offerta, **gli alloggi presenti a Cernusco nel 2023 sono 17.228** (in classe catastale A). Di questi una quota pari a circa il 5% (poco meno di 1.000 alloggi) sono riconducibili allo stock abitativo cosiddetto secondario, ovvero abitazioni utilizzate per usi compatibili o complementari alla residenza (classe catastale A10), seconde case o stock frizionale in vendita o affitto. Un'ulteriore quota, pari a circa il 2%, si ipotizza possa essere occupata da famiglie non residenti (ca. 350 alloggi) e circa 700 alloggi risultano vuoti e non utilizzati. Per definire l'offerta residenziale complessiva, allo stock residenziale così composto si sommano gli alloggi generabili dall'attuazione di permessi di costruire rilasciati o riferiti a piani attuativi già approvati e convenzionati (circa 165 alloggi), determinando uno **stock di alloggi complessivo pari a 16.100 unità**.

17.228

alloggi 2023

(categoria A)

Confrontando la domanda insorgente (numero di famiglie al 2035) con l'offerta di alloggi esistenti, si stima un **fabbisogno di alloggi primario inorno ai 450** a cui si somma la stima del **fabbisogno residenziale secondario** (calcolato in maniera proporzionale rispetto al fabbisogno primario, sulla base della quota di stock secondario esistente rispetto al totale degli alloggi) di circa **23 alloggi.**

Prospettive future

Una politica della casa che si è rivolta quasi esclusivamente all'offerta di edilizia convenzionata di proprietà - destinata, per effetto delle disposizioni normative regionali (legge 23.12.1998 n° 448), a reimmettersi sul mercato libero dopo un solo quinquennio - mostra la propria inadeguatezza a fronte delle evidenze delineate.

L'**offerta locativa** – in un quadro generale di integrazione metropolitana dell'asta della Martesana, di prossimità ai poli universitari milanesi, di sviluppo della base produttiva con imprese di rango sovralocale, di accentuato ricambio sociale – appare essere un campo prioritario su cui sviluppare l'aggiornamento della politica abitativa del piano urbanistico.

In particolare, va sottolineato il difficile comporsi di alcune evidenze divergenti: un tasso di crescita naturale della popolazione nullo, un aumento dei nuclei familiari mono/bicomponenti, cui è per contro corrisposto l'aumento delle dimensioni delle abitazioni immesse sul mercato, la cui offerta ha incentivato – per attrattività dall'esterno – il processo di ricambio della popolazione e la sua crescita nell'ultimo periodo.

Stima del fabbisogno residenziale al 2035

Domanda

Popolazione residente 2023 (*Ufficio anagrafe*)	34.848
n.medio componenti famiglie 2023	2,28
n. famiglie residenti 2023 (*Ufficio anagrafe*)	15.225

Proieizione della domanda al 2035

Stima della popolazione residente	37.750
Stima delle famiglie residenti	16.557

Offerta residenziale

n. alloggi 2023 (*Catasto - Cat. A*)	17.228
→ di cui alloggi vuoti (*ufficio tributi + % incremento con utenze attive*)	715
→ di cui alloggi occupati da famiglie non residenti (*2%*)	345
di cui stock secondario	943
→ di cui studi e uffici privati (*Catasto - Cat. A10*)	533
→ di cui seconde case (*affitti temporanei*)	50
→ di cui fabbisogno frizionale (*alloggi in vendita/affitto/asta*)	360
SL residenziale derivante dai permessi di costruire rilasciati o riferiti a piani attuativi già approvati e convenzionati	16.371
n. alloggi potenziali	164
stock di alloggi esistente + potenziale	16.104

Fabbisogno residenziale

Fabbisogno primario	453
Fabbisogno secondario	23

A fronte di un'offerta di edilizia convenzionata con tagli d'alloggi medi per nuclei familiari già formati, una domanda inevasa di prima casa (non eventualmente 'definitiva'), di alloggi per piccoli nuclei, e per abitanti temporanei per motivi di lavoro e di studio sollecitano la sperimentazione – anche in funzione di una più generale e necessaria prospettiva di rigenerazione urbana – delle potenzialità di un'offerta locativa nelle forme del canone concordato (come evidenziato nello studio sopra richiamato promosso dal Comune di Cernusco), ma anche secondo articolazioni varie dell'affitto che sappiano intercettare i caratteri di dinamicità metropolitana della città di Cernusco, rendere meno rigidi i modelli e stili abitativi locali, e d'altra parte promuovere processi rigenerativi di riuso e qualificazione dell'insediamento.

Mobilità e trasporti

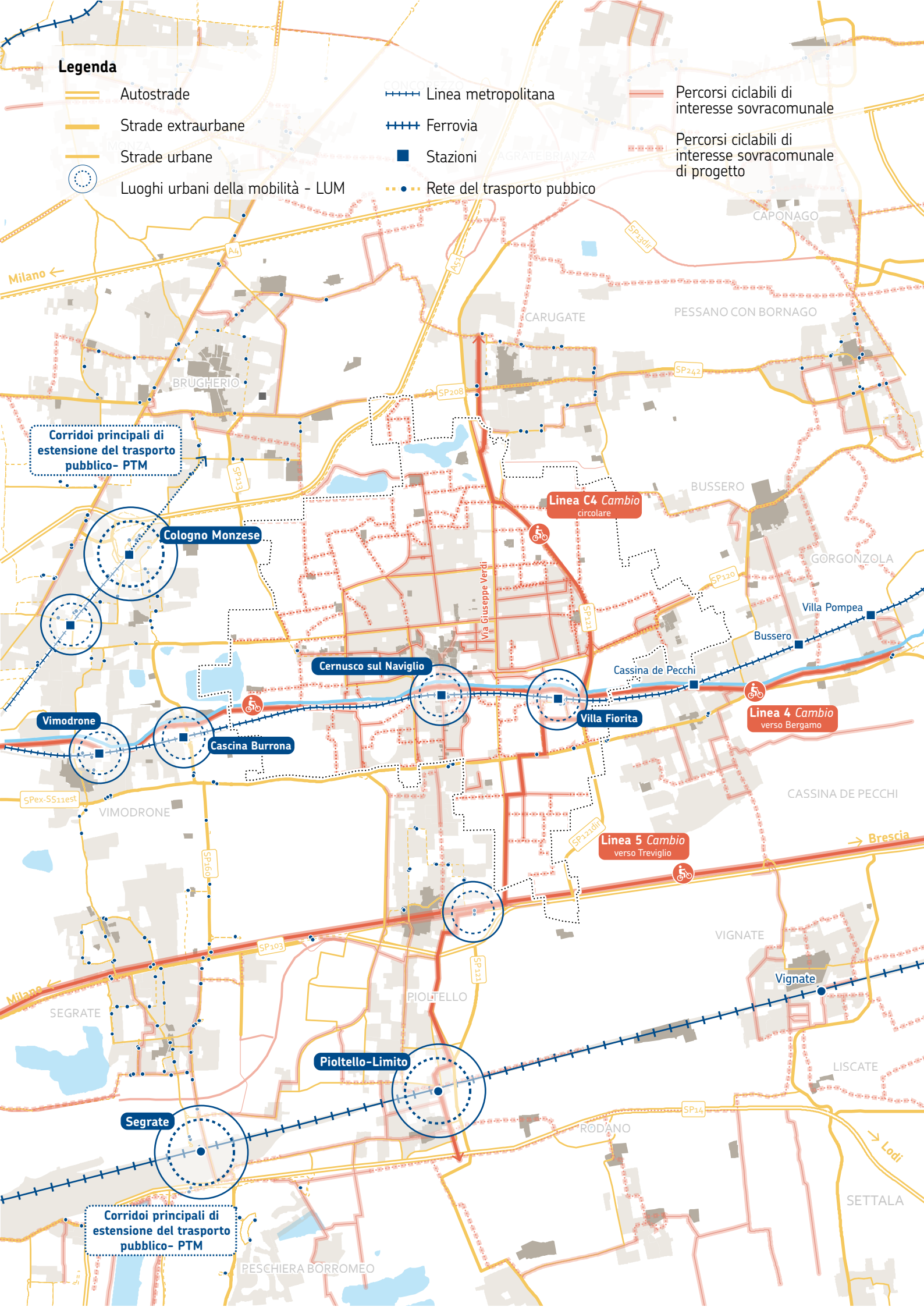
Cernusco sul Naviglio si colloca in un territorio altamente infrastrutturato che garantisce un'ottima accessibilità. La città è servita da una rete stradale fortemente strutturata che facilita le relazioni sovralocali supportate dalla presenza della linea M2 della metropolitana di Milano con ben due fermate sul territorio comunale. La rete ciclabile di Cernusco risulta piuttosto ricca ed articolata, con percorsi che si sviluppano con continuità garantendo un buon livello di connessione tra Cernusco e il territorio metropolitano.

Assetto attuale di infrastrutture e servizi

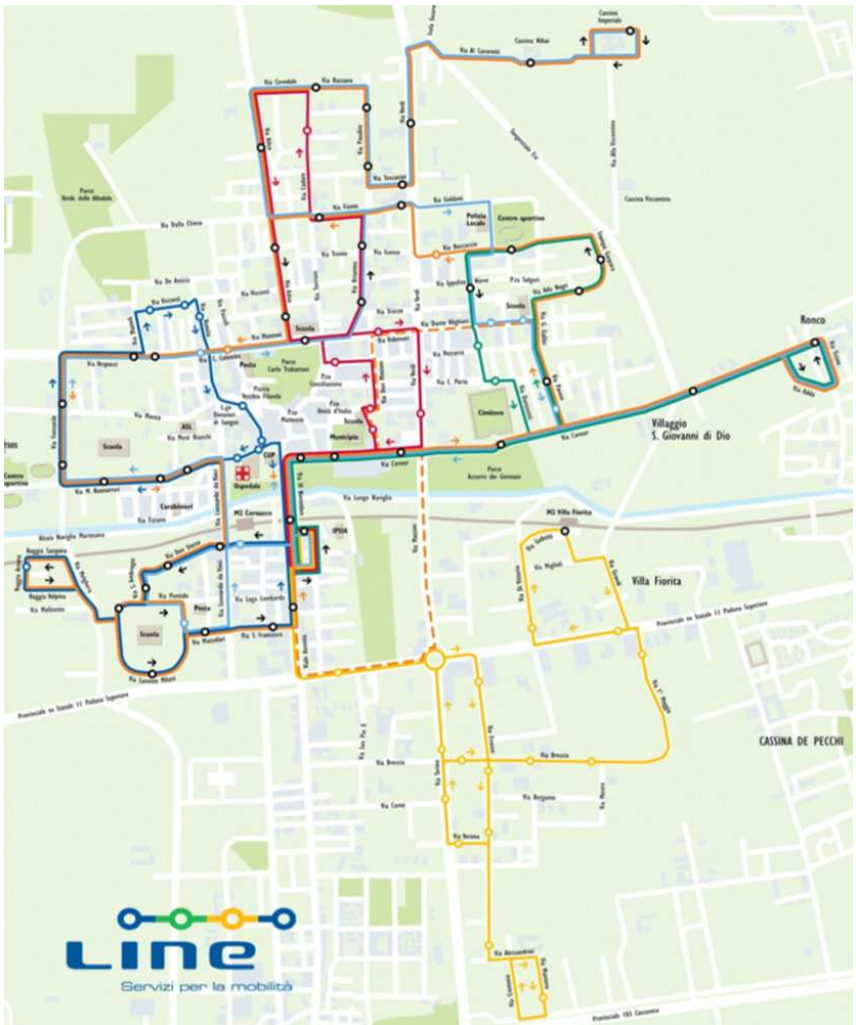
Sorta a circa 10 chilometri a est del capoluogo lombardo lungo la strada militare romana che da Milano conduceva ad Aquileia e sviluppatasi nel '400 grazie alla realizzazione del Martesana, oggi Cernusco sul Naviglio **è servita da una rete stradale fortemente strutturata che facilita le relazioni sovralocali.** Le principali vie di collegamento sono la Tangenziale Est (uscita 13 Cernusco Brugherio e uscita 14 Carugate), che consente di raggiungere rapidamente il capoluogo e le principali autostrade dell'Italia settentrionale, la ex Strada statale 11 Padana Superiore, che attraversa da parte a parte il territorio comunale provenendo dal nodo di Cascina Gobba di Milano, e la SP103 Cassanese, che conduce a est verso Melzo e a ovest verso Pioltello, Segrate fino a Milano, zona Lambrate. Inoltre, occorre menzionare anche la rete di strade provinciali, che consente le relazioni con i centri limitrofi: la SP113 per Monza, la SP120 per Cologno e Sesto San Giovanni e la SP121 che conduce a Carugate e da lì all'Autostrada A4.

A 10 km circa da Cernusco, sorge **l'aeroporto di Linate,** ora dedicato principalmente ai voli nazionali.

Lo sviluppo di Cernusco sul Naviglio è stato facilitato dalla presenza della **linea M2 della metropolitana di Milano**, che permette di raggiungere Milano


Legenda
Autostrade
Strade extraurbane
Strade urbane
Luoghi urbani della mobilità - LUM
Linea metropolitana
Ferrovia
Stazioni
Rete del trasporto pubbico
Percorsi ciclabili di interesse sovracomunale
Percorsi ciclabili di interesse sovracomunale di progetto
Milano
A4
A51
SP13dir
CAPONAGO
CARUGATE
PESSANO CON BORNAGO
SP242
BRUGHERIO
SP208
SP113
Corridoi principali di estensione del trasporto pubblico- PTM
Cologno Monzese
BUSSERO
Linea C4 Cambio
circolare
Via Giuseppe Verdi
SP121
SP120
GORGONZOLA
Villa Pompea
Bussero
Cernusco sul Naviglio
Cassina de Pecchi
Villa Fiorita
Linea 4 Cambio
verso Bergamo
Vimodrone
Cascina Burrona
SPex-SS11est
VIMODRONE
CASSINA DE PECCHI
SP121dir
Linea 5 Cambio
verso Treviglio
Brescia
SP160
SP103
VIGNATE
Vignate
Milano
SEGRATE
PIOLTELLO
Pioltello-Limito
LISCATE
SP14
Segrate
RODANO
Lodi
SETTALA
Corridoi principali di estensione del trasporto pubblico- PTM
PESCHIERA BORROMEO

in pochi minuti e, verso est, Cassina de' Pecchi, Gorgonzola e Gessate. Attualmente le stazioni nel territorio cernuschese sono due: una serve il **centro urbano**, mentre la seconda (**Villa Fiorita**) serve la zona industriale a sud-est e i comuni limitrofi. All'infrastrutturazione e al servizio di scala metropolitana e sovracomunale si aggiungono i servizi di autolinee, sia extraurbane che urbane. Nel primo caso si tratta di linee che collegano le fermate della M2 di Cernusco con Cologno (Z305), Melzo (Z401) e Pioltello e il quartiere S.Felice di Segrate (Z402), gestite da NET – Nord Est Trasporti e da AGI – Autoguidovie, con tariffazione conforme al Sistema tariffario integrato STIBM del bacino del TPL (nello specifico quella della corona tariffaria Mi4).
Il trasporto pubblico urbano comprende 8 linee feriali gestite da Star Mobility, (tariffazione non integrata con lo STIMB), con percorsi circolari e un'ampia copertura del territorio, con interscambi con la metropolitana. Per il 2026 è atteso il nuovo bando per il trasporto pubblico urbano, salvo proroghe, con possibile revisione delle linee attuali da parte dell'Agenzia di TPL della Città Metropolitana



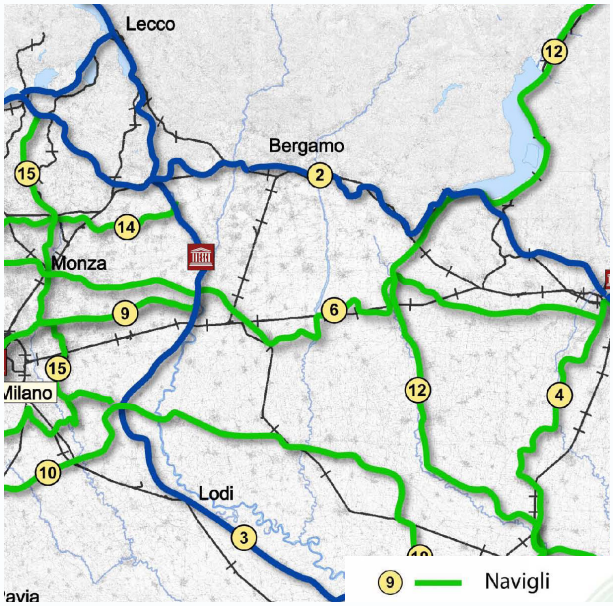
Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua.

Il sistema della ciclabilità

La **rete ciclabile** di Cernusco risulta piuttosto **ricca ed articolata**, con percorsi che si sviluppano con continuità garantendo un buon livello di connessione tra le aree verdi del comune, le fermate della metropolitana, i quartieri residenziali e la zona industriale.

La rete comunale si integra con il tracciato sovralocale lungo l'**alzaia della Martesana**, che si estende per circa 30 km tra Milano e Cassano d'Adda, classificato come **Percorso Ciclabile di Interesse Regionale** (PCIR) nel Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (nello specifico il PCIR n. 9 – Navigli), molto frequentato per le escursioni cicloturistiche, ma anche con funzione di collegamento trasversale all'interno della città per gli spostamenti quotidiani.
La ciclabile della Martesana è ricompresa anche tra i corridoi ciclabili del **Biciplan Cambio** di Città metropolitana di Milano (Linea 4, da Milano verso Bergamo), che, in corrispondenza di Cernusco, interscambia con **l'anello ciclabile C4**, la cui futura

PRMC – Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (DGR n. X/1657/2014)



Ha la finalità di perseguire, attraverso l'individuazione di una **rete ciclabile di scala regionale** (da connettere e integrare con i sistemi ciclabili provinciali e comunali), obiettivi di intermodalità e di migliore fruizione del territorio lombardo, garantendo lo sviluppo in sicurezza dell'uso della bicicletta, in ambito urbano ed extraurbano, per gli spostamenti quotidiani e per il tempo libero. Tra le azioni da esso già attuate vi è la ricognizione dei percorsi ciclabili provinciali esistenti o in programma, che ha portato alla definizione dei **PCIR – Percorsi Ciclabili di Interesse Regionale**, costituiti da tratti non sempre già consolidati e percorribili con un buon grado di sicurezza per il ciclista, per i quali dovranno essere prioritariamente definiti gli interventi di risoluzione delle criticità.

A luglio 2023 è stato avviato il procedimento di aggiornamento del PRMC, in considerazione dell'evoluzione della mobilità ciclistica degli ultimi anni e delle modifiche normative intervenute in materia di infrastrutture ciclabili.

"Cambio" – Biciplan della Città metropolitana di Milano (DCM ottobre 2021)

Elabora le linee di indirizzo per lo sviluppo della ciclabilità a livello metropolitano, individuando una visione complessiva della mobilità ciclabile e delineando strategie e interventi per promuovere ed incrementare l'uso della bicicletta per gli spostamenti quotidiani e ricreativi/turistici anche di carattere intercomunale.

Le azioni previste riguardano sia l'infrastruttura materiale (percorsi, spazi di sosta e servizi) sia l'infrastruttura immateriale (politiche di incentivazione e strumenti di governance innovativa).

Esso individua una **rete di corridoi ciclabili costituita da linee super-ciclabili** (circolari, radiali e greenway) che connettono i principali servizi, i luoghi per il tempo libero, le aziende e le stazioni. La rete "Cambio" è integrata con la rete secondaria dei percorsi ciclabili di collegamento con il territorio attraverso interventi di ciclabilità diffusa.

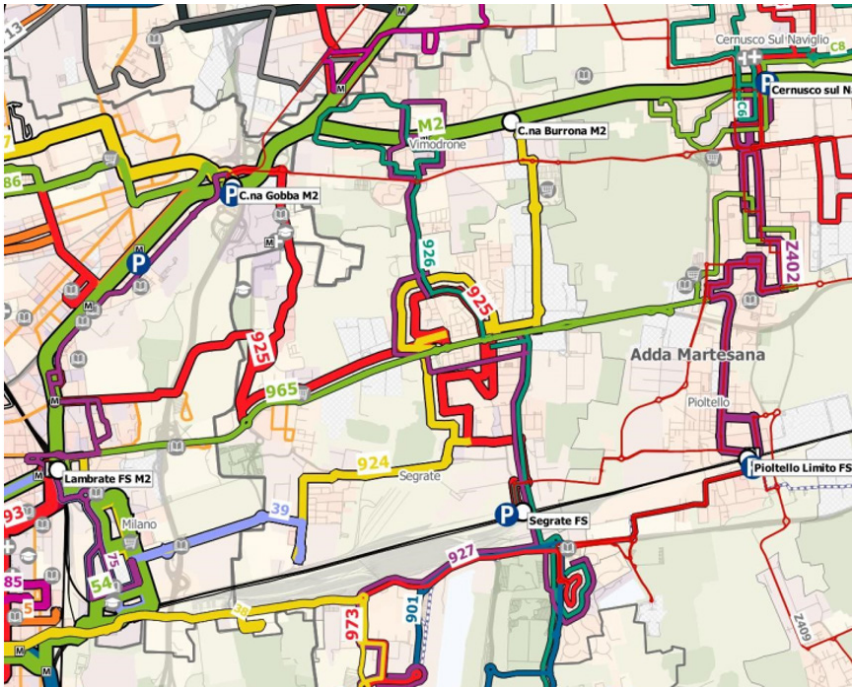
progettazione consentirà la ricucitura dei percorsi comunali con andamento nord-sud, estendendoli esternamente verso Vimercate e Pioltello-Rodano.

Nel 2011 Cernusco sul Naviglio aveva attivato, insieme ai comuni limitrofi di Carugate e Pioltello e il contributo di Fondazione Cariplo, un servizio di bike sharing denominato *"Meglio in Bici"*, mettendo a disposizione complessivamente oltre 60 biciclette con oltre 80 stalli per la sosta, con 3 stazioni di presa/consegna in Cernusco, presso le stazioni della metropolitana e all'angolo tra via Torino e via Brescia. Tale servizio, dal 2016 al 2019 attivo solo tra Cernusco e Pioltello, risulta ad oggi dismesso.

Assetto futuro di infrastrutture e servizi

Come visto, la rete viabilistica nell'area di Cernusco risulta ben strutturata e gerarchizzata, essendosi arricchita, nell'ultimo decennio, con il raddoppio della carreggiata della Cassanese ad est di Pioltello e la **realizzazione delle opere di viabilità intercomunale** ad essa connesse (quali la variante esterna della SP121). Ad oggi rimane da completare il potenziamento del tratto di Cassanese più prossimo a Milano, che consentirà un'ulteriore fluidificazione dei traffici di più lunga percorrenza sulla direttrice della BreBeMi da/verso la conurbazione milanese. L'intervento, denominato "**Viabilità speciale di Segrate**" o "**Cassanese bis**", consiste nella realizzazione di un nuovo tracciato in variante a sud e ad est di Segrate, tra lo svincolo della Tangenziale Est e Pioltello. I lavori per il primo tronco sono già stati ultimati, ma per la sua entrata in esercizio occorre attendere il collaudo tecnico-amministrativo e la definizione della configurazione dell'innesto con i lotti successivi e con la viabilità esistente per un'eventuale apertura parziale provvisoria. Nel frattempo, sono in fase di completamento anche i **lavori** per il **secondo tronco,** anch'esso **parallelo alla ferrovia**, mentre sono state avviate le attività propedeutiche per la realizzazione del tratto finale che, sviluppandosi sul confine tra Segrate e Pioltello, si raccorderà con il tracciato esistente della SP103 già potenziato. Questo intervento, di scala sovralocale, rientra nella programmazione di scala regionale e della Città metropolitana di Milano, riportato nel Piano Territoriale Metropolitano (PTM) e nel Piano Urbano delle Mobilità Sostenibile (PUMS).

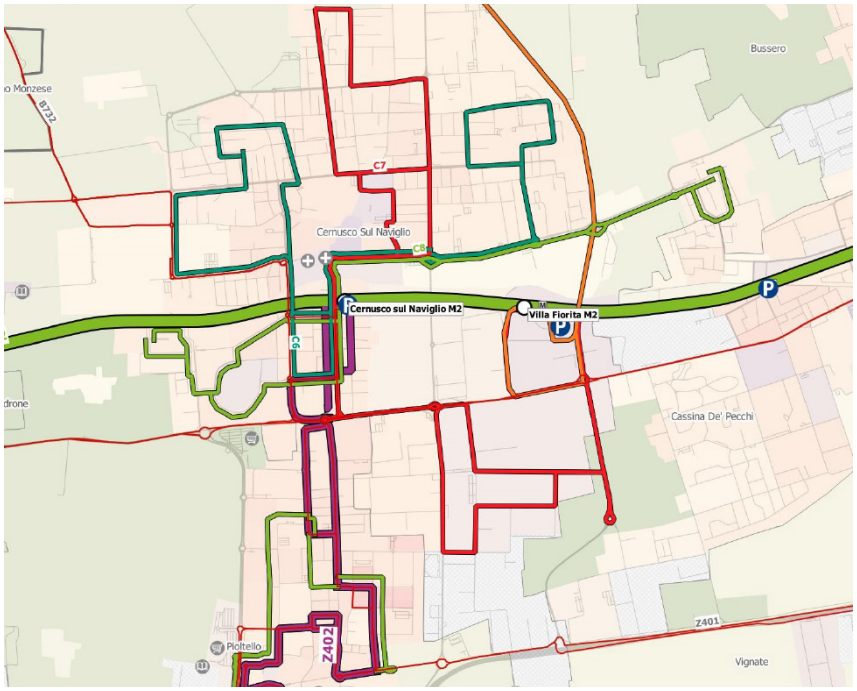
Nella pianificazione della Città metropolitana sono fornite indicazioni anche in merito ad opere infrastrutturali relative al trasporto rapido di massa che potranno, seppure in modo indiretto e nel lungo periodo, influire sul sistema della mobilità di Cernusco, ampliando il bacino d'utenza raggiungibile con il trasporto pubblico. Si tratta dell'**estensione del servizio pubblico** di forza **dai due capolinea della metropolitana**



Programma dei Servizi di Bacino del TPL Milano, Monza-Brianza, Lodi e Pavia- Scala territoriale (scheda tecnica d'ambito)

M2, verso Trezzo sull'Adda, per quanto riguarda il ramo di Gessate, e verso Vimercate, per il ramo di Cologno, per i quali devono essere valutate, attraverso i relativi progetti di fattibilità tecnico-economica, le più opportune soluzioni tipologiche (metropolitana, metrotranvia, sistemi innovativi, ecc.) e di tracciato, anche in relazione alle possibilità di reperimento delle necessarie risorse finanziarie.

Un'ulteriore riorganizzazione del trasporto pubblico riguarda l'assetto della rete delle autolinee conseguente all'attuazione del **Programma dei Servizi di Bacino del TPL** che, per l'Ambito di progetto C1 – Cassanese, nel quale rientra il comune di Cernusco, prevede di implementare gli attestamenti dei servizi di TPL sulle stazioni ferroviarie e metropolitane, con percorsi meno ramificati, ma ugualmente rispondenti alle esigenze di mobilità dei territori. Per l'asse Cassanese, la relazione radiale con Milano sviluppata esclusivamente lungo la SP103, che fungerà da collegamento veloce per gli utenti in trasbordo dalle linee locali. Un affondo progettuale specifico è, inoltre, dato per l'Ambito di progetto C4 – Cernusco sul naviglio, per il quale è prevista la riorganizzazione della rete urbana mantenendo la copertura delle diverse aree della città, connettendole tutte in maniera diretta, passante e cadenzata alla metropolitana M2, all'ospedale e al nucleo storico, a fronte di una razionalizzazione dei percorsi con eliminazione delle attuali sovrapposizioni.



Programma dei Servizi di Bacino del TPL Milano, Monza-Brianza, Lodi e Pavia - Scala locale (scheda tecnica d'ambito)

A scala comunale, gli interventi sul sistema delle viabilità sono indicati nel **Programma triennale delle opere pubbliche** (che riporta tempi e risorse destinate ai lavori da eseguire nel triennio di riferimento), l'ultimo dei quali si riferisce al periodo 2023/2025, oggetto di approvazione con DCC n. 63 del 17.07.2023. Gli interventi in programma riguardano generalmente la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria, parcheggi e rotatorie nell'ambito degli strumenti attuativi in essere, oltre alla manutenzione di alcune tratte stradali.

Sviluppo dei nodi di intercambio e della mobilità sostenibile

Il **PTM** (Piano Territoriale Metropolitano della Città metropolitana di Milano approvato con DCM n. 16/2021) ed il **PUMS** (Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile della Città metropolitana di Milano approvato con DCM n. 15/2021) introducono specificazioni in merito al **rafforzamento dei nodi di interscambio** modale presso le stazioni ferroviarie e della metropolitana, necessarie per garantirne adeguate condizioni di accessibilità, in funzione del ruolo gerarchico attribuito. Le aree circostanti a questi nodi sono qualificate come **LUM – Luoghi Urbani per la Mobilità**, entro le quali devono essere organizzate funzioni e servizi

compatibili e sinergici con il ruolo di interscambio modale, con il fine di privilegiare la connettività pubblica. Il PUMS ne definisce i requisiti in termini di dotazioni per l'accessibilità (pubblica, privata e sostenibile), mentre il PTM stabilisce le possibili funzioni urbane e i servizi compatibili, che risulta opportuno siano localizzate nel loro raggio di influenza, anche al fine di migliorare la sicurezza e la vivibilità dell'area. In coerenza con il PTM, la delimitazione dei LUM, relativamente a estensione e configurazione, è da affrontare a scala di maggior dettaglio all'interno dei PGT, con riferimento anche alla proposta di **Strategia Tematica Territoriale "STTM 2 per la coesione sociale, i servizi sovracomunali e metropolitani"**. Per quanto riguarda Cernusco, le due fermate della metropolitana sono indicate come nodi di interscambio/LUM di rilevanza sovracomunale, in quanto servono un bacino territoriale di riferimento esteso ad almeno tre Comuni attraverso linee del TPL a frequenza almeno oraria, con rete ciclabile protetta, dotati di parcheggio adeguatamente proporzionato e viabilità intercomunale ad accesso diretto. Tuttavia, entrambi gli strumenti metropolitani non inseriscono nei propri strumenti di programmazione la terza stazione della metropolitana, già prevista dal PGT vigente in località Melghera – Centro sportivo via Buonarroti. In risposta all'osservazione del comune di Cernusco che chiedeva la conferma della previsione della nuova fermata nel PUMS, Città Metropolitana ha condiviso l'opportunità di potenziare il trasporto pubblico rapido di massa con una nuova fermata lungo la linea M2, ma demanda a successive valutazioni ed approfondimenti in merito alla fattibilità tecnica dell'opera.

Il PUMS, inoltre, seppure senza un esplicito riferimento a interventi di interesse puntuale per Cernusco, delinea una serie di altre azioni di carattere generale volte allo sviluppo di una gestione più sostenibile della mobilità, quali lo sviluppo della ciclabilità (in termini di dotazione infrastrutturale, ma anche di servizi di supporto ed informazione all'utenza per la diffusione della cultura della mobilità dolce), dei sistemi di sharing (car, bike e micromobilità elettrica) e dei veicoli ad alimentazioni alternative (ricariche elettriche e incentivi per il rinnovo dei veicoli inquinanti, incluso il trasporto pubblico.)

LUM Villa Fiorita - STTM2 per la coesione sociale, i servizi sovracomunali e metropolitani

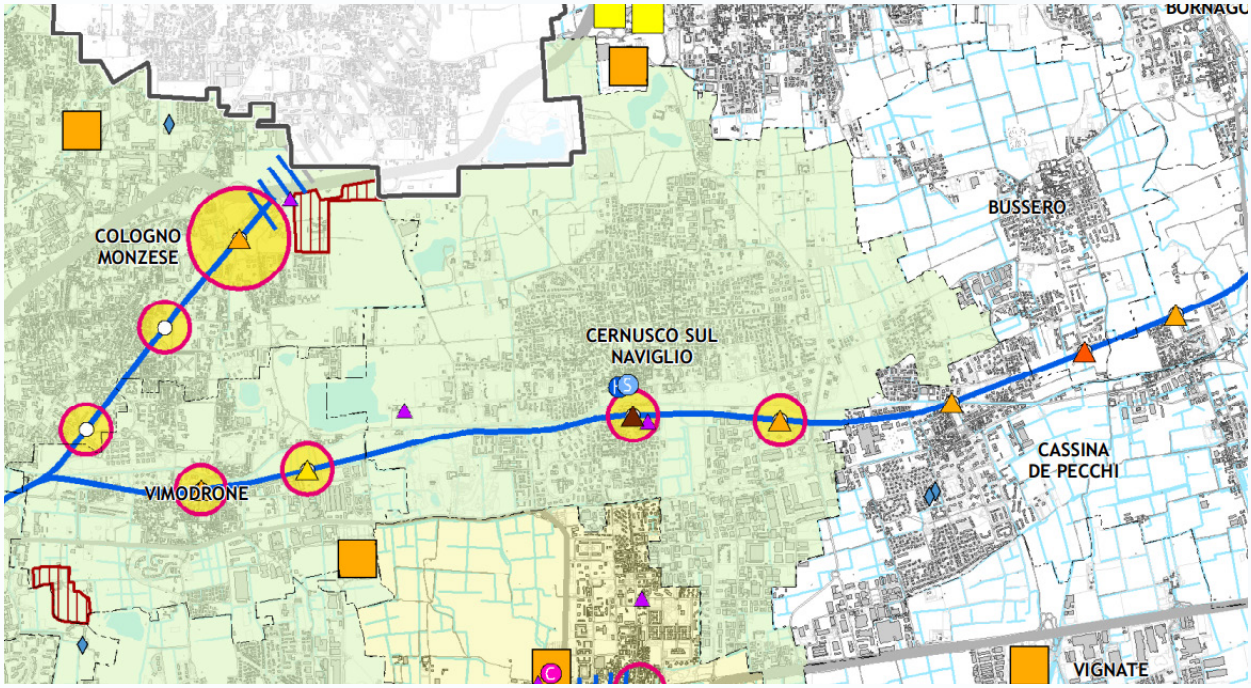
LUM Cernusco sul Naviglio - STTM2 per la coesione sociale, i servizi sovracomunali e metropolitani

STTM 2 per la coesione sociale, i servizi sovracomunali e metropolitani – Strategie Tematico Territoriali Metropolitane *(Provvedimento Sindaco metropolitano n. 190 del 31.07.2023 di approvazione della proposta)*

La "STTM 2 per la coesione sociale, i servizi sovracomunali e metropolitani", ha la finalità di individuare degli orientamenti pianificatori utili a indirizzare le scelte di programmazione dei servizi alla scala locale e sovracomunale, integrandosi con i contenuti conoscitivi e previsionali delle altre STTM. Tra i principali obiettivi della STTM 2 vi è infatti quello di individuare le logiche localizzative di alcuni servizi, in termini di potenziale bacino di utenza, orario di utilizzo e grado di accessibilità rispetto al sistema degli spostamenti metropolitani, analizzandone le esternalità positive o negative e interrogandosi sulle capacità di tali servizi di diventare promotori di nuove economie e promotori di processi di rigenerazione e valorizzazione di aree oggi depresse o percepite come tali, anche attraverso l'individuazione di casi concreti.

È importante garantire un'equa accessibilità ai servizi a scala metropolitana rafforzando le condizioni affinché sia soddisfatto il principio del PTM di equità territoriale, cosicché da ogni luogo del territorio metropolitano sia garantito l'accesso agevole alle piattaforme erogative di servizi, anche riconoscendo il valore coesivo delle reti di commercio di vicinato.

In quest'ottica la STTM 2 si occupa dell'orientamento per i Piani dei Servizi comunali nei Luoghi Urbani per la Mobilità (LUM), introdotti dal PTM in corrispondenza delle zone interessate dalle fermate, esterne al capoluogo, delle linee ferroviarie suburbane, dei capolinea delle linee tranviarie extraurbane e delle linee primarie del TPL, delle fermate delle linee metropolitane, che svolgono funzione di interscambio modale e hanno rilevanza strategica.



LUM - Luoghi urbani per la mobilità, Cernusco sul naviglio e Villa Fiorita, Tav. 2 PTM.

Parco Azzurro
del Germani

Ambiente

Il territorio di Cernusco sul Naviglio è costituito da un nucleo storico principale circondato da quartieri residenziali di più recente formazione e una corona di spazi aperti con caratteristiche, forme e usi diversi. Il comune è contraddistinto dalla presenza di un importante corso d'acqua del sistema idrografico artificiale, il Naviglio della Martesana, che attraversa il territorio in senso longitudinale e dalla presenza di tre cave, valorizzate dalla costituzione del Parco di Interesse Sovracomunale est delle Cave.

Il territorio del comune di Cernusco sul Naviglio è collocato nel **settore est della Città metropolitana di Milano** lungo il percorso storico dell'attuale S.S. 11 Padana Superiore, da sempre via di comunicazione con la Bergamasca e Venezia, che attraversa il territorio comunale in direzione est-ovest.

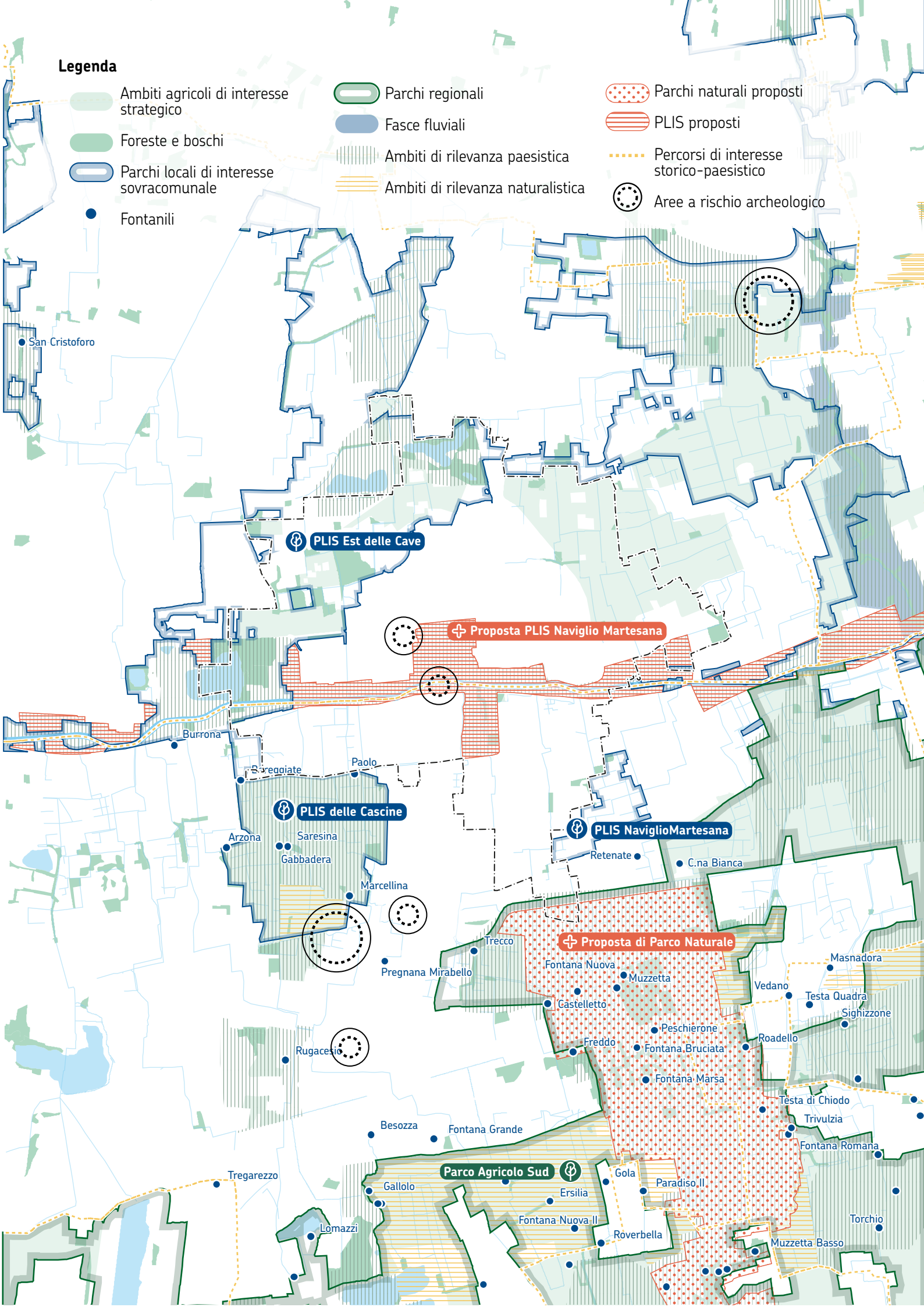
Il territorio ha subito rilevanti processi di trasformazione in fase recente, dovuti in particolare alla realizzazione di **TEEM e BreBeMi**, accompagnate dal potenziamento di Cassanese e Rivoltana, che hanno profondamente mutato l'assetto e i caratteri del territorio, ridefinendo i profili di accessibilità dell'area.

Elementi di prim'ordine dal punto di vista naturalistico e ambientale sono il Naviglio Martesana, che attraversano il territorio da est a ovest, il PLIS Parco Est delle Cave e il Parco Agricolo Sud Milano. La componente più strettamente agricola si estende a nord del nucleo del centro storico al confine con il Comune di Brugherio.

Lo sviluppo urbano di Cernusco, che ha ormai raggiunto la quota di oltre il **60% di suolo urbanizzato** (dati DUSAF 2021) ha, tuttavia, saputo preservare una certa consistenza di **spazi agricoli e aree naturali**, che raggiungono quote pari al **37%** della superficie comunale, mantenendo integrità e continuità, verso gli spazi agricoli dei comuni contermini.

Vincoli ambientali sovraordinati

Il **Parco Agricolo Sud Milano**, istituito con L.R.23 aprile 1990 n°24, si pone l'obiettivo primario di tutelare l'attività agricola intesa come quel complesso di attività di coltivazione del suolo, di gestione delle risorse selvicolturali, di


Legenda
Ambiti agricoli di interesse strategico
Foreste e boschi
Parchi locali di interesse sovracomunale
Fontanili
Parchi regionali
Fasce fluviali
Ambiti di rilevanza paesistica
Ambiti di rilevanza naturalistica
Parchi naturali proposti
PLIS proposti
Percorsi di interesse storico-paesistico
Aree a rischio archeologico
San Cristoforo
PLIS Est delle Cave
Proposta PLIS Naviglio Martesana
Burrona
Paolo
PLIS delle Cascine
Arzona
Saresina
Gabbadera
Marcellina
PLIS NaviglioMartesana
Retenate
C.na Bianca
Trecco
Proposta di Parco Naturale
Fontana Nuova
Muzzetta
Castelletto
Pregnana Mirabello
Masnadora
Vedano
Testa Quadra
Sighizzone
Peschierone
Roadello
Freddo
Fontana Bruciata
Fontana Marsa
Rugacesio
Testa di Chiodo
Trivulzia
Fontana Romana
Besozza
Fontana Grande
Parco Agricolo Sud
Gola
Paradiso II
Tregarezzo
Gallolo
Ersilia
Fontana Nuova II
Torchio
Lomazzi
Roverbella
Muzzetta Basso

allevamento del bestiame, nonché le attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti. Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco è articolato su un doppio sistema di lettura: la maglia dei "territori" che individuano i rapporti tra gli spazi agrari e le strutture urbane esterne al parco, e gli "ambiti" che caratterizzano le diverse tutele cui è sottoposto l'intero sistema paesistico del Parco. Le tutele naturalistiche, storiche e paesistiche sono trasversali rispetto alla ripartizione in Territori e coprono l'intero territorio del parco. Particolare attenzione è dedicata al sistema delle acque; sono interamente sottoposti a tutela in quanto parte integrante della struttura morfologica, del tessuto storico e paesistico e della infrastrutturazione agraria del territorio del parco il sistema dei navigli, dei loro derivatori e delle rogge provenienti dai fontanili.

Il territorio di Cernusco sul Naviglio è interessato dal **Parco Sud** in una piccola porzione nella parte sud del territorio comunale. Questa zona di territorio è definita dall'art. all'art. 25 come Territorio agricolo di cintura metropolitana e come zona di Transizione agricolo/naturalistico identificato dall'art. 32.

Il **PLIS del Parco Est delle Cave** è situato nella porzione orientale del territorio della Città Metropolitana, nel contesto dell'alta pianura irrigua, ed ha un'estensione di circa **818 ettari**. Il territorio è caratterizzato dall'elevato livello di urbanizzazione e di infrastrutturazione (significativo al riguardo il segno del tracciato della Tangenziale Est che lo taglia diagonalmente).

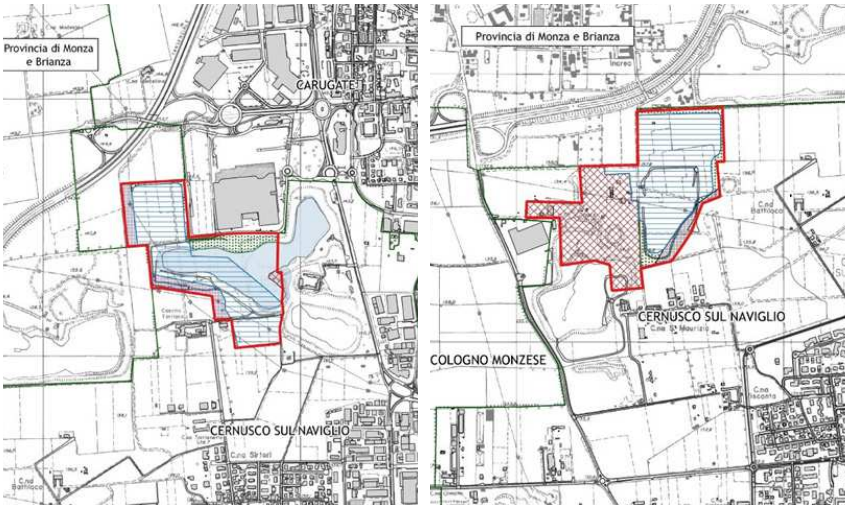
È interessato da sei specchi d'acqua, alcuni dei quali in ambiti di cava tuttora attivi, e diverse cascine con presenze di architetture religiose (Cascina Increa con Villa Tizzoni-Ottolini).

Il territorio conserva i caratteri tipici del paesaggio agrario e dei suoi elementi costitutivi: sono diffuse piccole aree boschive, siepi e alberature di confine, filari di ripa e si riscontra la presenza di cascine storiche. In questo settore si sono conservati i segni di un'agricoltura tradizionale legata fortemente all'allevamento bovino da latte e al prato tra le foraggere principali. Il Parco può garantire, a fronte dell'intensificarsi di un alquanto disordinato sviluppo insediativo, una continuità del sistema ecologico nord-sud nell'est Milano, dal Parco delle Cascine fino al canale Villoresi, attraverso il Martesana.

Il Piano Cave della Città metropolitana di Milano 2019-2029 (approvato con Deliberazione del Consiglio regionale n. XI/2501 del 28 giugno 2022) individua 24 Ambiti Territoriali Estrattivi (ATE) per la coltivazione delle sostanze minerarie di cava nonché 7 cave cessate in cui la ripresa dell'attività estrattiva è consentita esclusivamente per interventi di recupero ambientale (Rg).

Nel Comune di Cernusco sul Naviglio ricadono gli **Ambiti estrattivi ATEg23 e ATEg24-C1**.

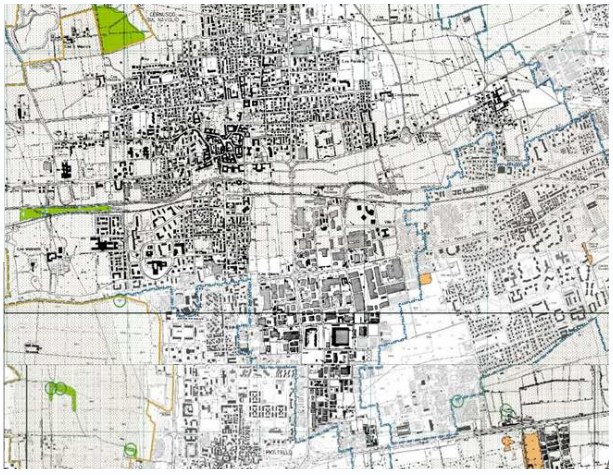
L' **ATEg23** ha un'estensione totale di circa **22ha** ed una superficie estrattiva pari a quasi 14ha, mentre l'ATEg24-C1, ha un'estensione totale di circa 27ha ed una superficie estrattiva pari a quasi 13ha. Il Piano Cave prevede, per entrambi gli ambiti estrattivi, un recupero ad uso



ATEg23 e ATEg24-C1. Stralcio Piano delle Cave 2019-2029 Allegato A Schede e carte degli Ambiti Territoriali Estrattivi (ATE)

PIF – Piano di Indirizzo Forestale della Città metropolitana di Milano (2015-2030) (DCM n.8/2016)

Carta delle trasformazioni e degli interventi compensativi



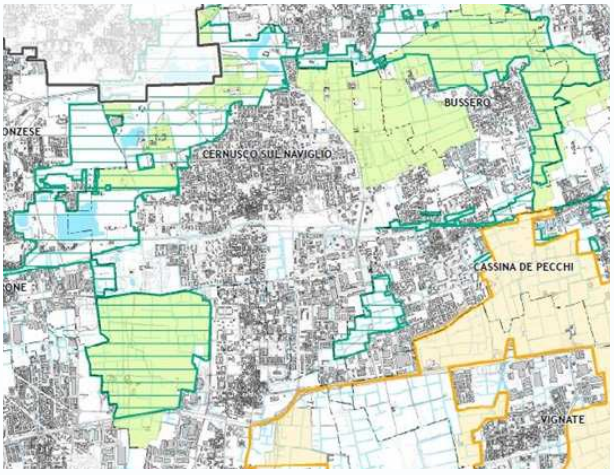
Il **Piano di Indirizzo Forestale** è un Piano di settore di raccordo tra la pianificazione forestale e quella territoriale, di analisi e indirizzo per la gestione dell'intero territorio forestale ad esso assoggettato, di supporto per la definizione delle priorità nell'erogazione di incentivi e contributi e di individuazione delle attività selvicolturali da svolgere.

Il PIF individua e delimita le aree classificate "**bosco**", definisce modalità e limiti per le autorizzazioni alle loro trasformazioni/cambi di destinazione d'uso e stabilisce tipologie, caratteristiche qualitative, quantitative e localizzative dei relativi interventi di natura compensativa.

Il PIF identifica un'area boschiva a ovest del comune di Cernusco sul Naviglio: queste aree sono, salvo eccezioni limitate e motivate (es. reti di pubblica utilità oppure opere di prevenzione o sistemazione del dissesto idrogeologico), classificati come "boschi non trasformabili" o fra i "boschi in cui sono permesse le sole trasformazioni speciali" identificati dalla cfr d.g.r. 8/7728/2008.

PTM – Piano Territoriale Metropolitano (DCM n. 16 del 11 maggio 2021)

Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico



Il **Piano Territoriale Metropolitano** (PTM) stabilisce per gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (ossia le parti di territorio che presentano contemporaneamente una particolare rilevanza dell'attività agricola, un'adeguata estensione e continuità territoriale nonché un'elevata produttività dei suoli, ai sensi della DGR n. VIII/8059 del 19.09.2008) specifici indirizzi di valorizzazione, uso e tutela, aventi efficacia prevalente. Essi sono volti a rafforzare la multifunzionalità degli ambiti agricoli, con particolare riguardo a funzioni di sviluppo della rete verde ecologica e di sviluppo di fattori di biodiversità mediante l'inserimento di filari, siepi e alberi nelle grandi aree della monocoltura e la diversificazione delle produzioni agricole; di valorizzazione delle produzioni tipiche, di pregio, della tradizione locale e di nicchia, soprattutto nelle aree dell'agricoltura periurbana, promuovendo in particolare la sicurezza alimentare, la qualità e la filiera corta anche attraverso l'introduzione e la valorizzazione dei mercati degli agricoltori.

La quasi totalità delle **aree agricole** del territorio comunale di **Cernusco** sono classificate come **Ambiti Agricoli Strategici** (art. 60 c. 4)

naturalistico/fruitivo finalizzato al potenziamento della valenza delle aree in coordinamento con gli indirizzi pianificatori del Comune, del PLIS Est delle Cave al fine di potenziare la connettività ecologica verso le realtà di recupero circostanti esistenti.

Il **Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 – *"Testo unico dei beni culturali e del paesaggio"*** definisce le norme per la conservazione, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio culturale, costituito da:

- **i beni culturali**, rappresentati dalle cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà. I beni culturali (cosiddetti "vincoli monumentali") sono, definiti agli artt. 10, 11 e 12 del DLgs n. 42/2004 (già L. 1089/39 sulle Cose d'interesse artistico o storico);
- **i beni paesaggistici,** ossia gli immobili e le aree costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio. In questa tipologia di beni sono ricompresi i "beni ed aree di notevole interesse pubblico" (cosiddetti "vincoli storico-architettonici" e "vincoli ambientali e paesistici") definiti all'art. 136 del DLgs n. 42/2004 (già L. 1497/39 sulle Bellezze naturali) e le fasce ed aree di territorio di interesse paesaggistico definite per categorie geografiche a contenuto prevalentemente naturalistico indicate all'art. 142 del DLgs n. 42/2004 (già L. 431/85 "Galasso").

In generale, nel territorio di Cernusco sul Naviglio, le architetture di interesse culturale individuate nella banca dati SIRBeC - Sistema Informativo dei Beni Culturali di Regione Lombardia sono per lo più di natura civile e si concentrano all'interno dell'edificato storico, comprendendo varie ville e chiese storiche.

Importante è segnalare che l'intero comune ricade sotto la specifica tutela dell'Ambito del **PTRA Navigli Lombardi** e che la porzione di territorio interessata dal passaggio del Naviglio Martesana, è sottoposta al vincolo determinato dal D. Lgs. 42/04 in quanto bellezza d'insieme.

Dati ambientali

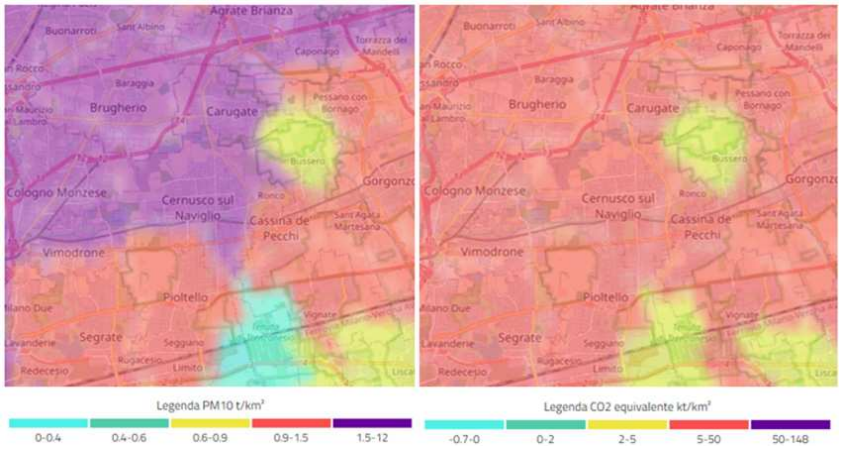
Sebbene il **trend degli inquinanti atmosferici** sia in **calo**, anche grazie al processo di dismissione industriale e al miglioramento delle tecnologie di abbattimento delle emissioni, come dimostrano i dati delle centraline di rilevamento della Qualità dell'Aria di ARPA Lombardia presenti nel comune di Limito di Pioltello (stazione di rilevamento più prossima a Cernusco), le **mappe** relative alla distribuzione delle emissioni, elaborate da **INEMAR** relative all'anno 2019, mostrano, per il Comune di Cernusco, una situazione critica per i principali parametri riportati nelle immagini seguenti, in conseguenza del **carattere fortemente urbanizzato e infrastrutturato dell'ambito territoriale** di cintura metropolitana di Milano in cui esso si colloca. A Cernusco sul Naviglio Naviglio i settori maggiormente responsabili delle emissioni dei principali inquinanti (CO, CO2, polveri sottili, NOx, CO2eq) sono il traffico veicolare e la combustione non industriale

Trasporto su strada e combustione non industriale rivestono la maggiore importanza anche per le emissioni di CO2eq, parametro con cui si misura il contributo all'effetto serra e, quindi, ai potenziali cambiamenti climatici.

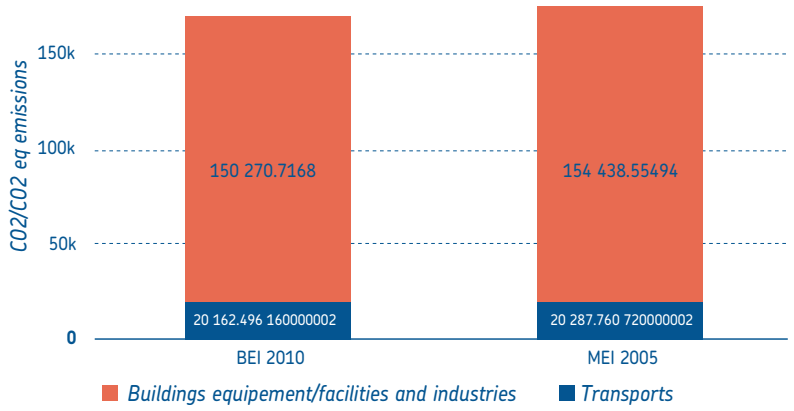
Appare, pertanto, fondamentale intervenire con maggiore intensità sul settore del riscaldamento domestico e del traffico veicolare, al fine di ridurre le emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti, agendo in primo luogo sui diversi vettori energetici impiegati.

Con il proprio Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile il Comune di Cernusco ha fatto l'inventario delle emissioni ed ha individuato le azioni da compiere nella città per migliorare l'efficienza energetica e l'uso di fonti energetiche rinnovabili, distinguendo fra diversi settori di intervento.

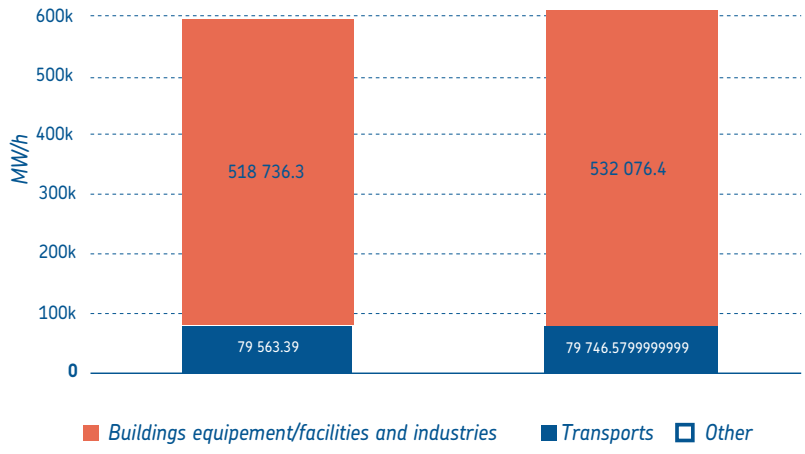
I risultati del *Baseline Emissions Inventory* (BEI 2005) indicano



Mappa delle emissioni annuali 2019 di PM10, e Gas Serra per km2 (Inventario Regionale di Emissioni in Atmosfera Anno 2017)



Emissioni Gas Serra (Inventario Regionale di Emissioni in Atmosfera Anno 2017)



Consumo energetico per settore

STTM 1 per la sostenibilità, le emergenze ambientali e la rigenerazione – Strategie Tematico Territoriali Metropolitane

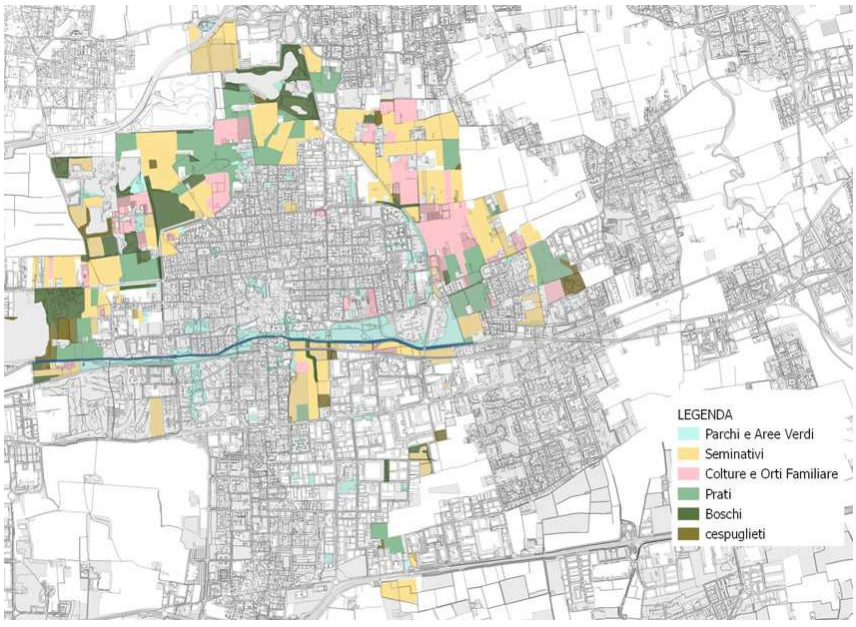
La STTM 1 ha l'obiettivo di guidare e monitorare, attraverso indicatori di sostenibilità e parametri che orientano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie a scala locale/ sovracomunale, l'attuazione del Piano Territoriale Metropolitano (PTM) in materia di tutela delle risorse non rinnovabili (suolo, acqua, energia, qualità dell'aria), e di adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici.

La STTM 1 favorisce la rigenerazione territoriale quale principale strumento per la riqualificazione dei paesaggi degradati e verifica le effettive ricadute sul territorio metropolitano delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie individuandone le adeguate mitigazioni e compensazioni. Il progetto guida della STTM 1 è la Rete Verde Metropolitana (RVM) del PTM, un sistema integrato di spazi verdi per ricomporre paesaggisticamente i contesti urbani e rurali, tutelare i valori ecologici del territorio, contenere e qualificare il consumo di suolo, aumentare la resilienza del territorio e promuovere una migliore fruizione del paesaggio anche a supporto dello sviluppo economico legato alla fornitura di servizi ecosistemici.

che sono le abitazioni a pesare maggiormente sui consumi finali di energia (46,97%) e sulle emissioni in anidride carbonica (42,96%). I **trasporti privati e commerciali** sono invece responsabili per il **16,76% dei consumi e per il 15,52% delle emissioni.**

Se si applicassero le azioni suggerite, il potenziale di riduzione delle emissioni si attesterebbe tra il 13,7% e il 30,6%. In particolare:

- nel **settore dei trasporti**, concentrato sul traffico locale, l'obiettivo primario è quello di sviluppare la cosiddetta "mobilità dolce", ossia gli spostamenti a piedi o in bicicletta. Le azioni spaziano dall'elaborazione di piani della mobilità sostenibile, ad azioni dirette a determinate categorie di utenti (alunni, anziani, lavoratori della zona industriale), attraverso il potenziamento di servizi già esistenti come il Pedibus o il bike sharing e l'organizzazione di sistemi di trasporto innovativi, come il car pooling;
- le **fonti rinnovabili**, ovvero il campo nel quale la stessa Amministrazione Comunale si impegna più direttamente, puntando a coprire il 75% del proprio fabbisogno energetico elettrico e l'80% del fabbisogno termico delle proprie utenze ad alto consumo (come centri sportivi e scuole) tramite fonte rinnovabile; per il comparto edilizio, poi, il Comune svilupperà il progetto "Orto fotovoltaico", per la produzione di energia elettrica su base locale;
- la **pianificazione energetica strategica** che già vede l'introduzione nel PGT e nel Regolamento Edilizio di norme sempre più orientate verso edifici a zero emissioni, che ipotizza anche la stesura di un Piano per il Fotovoltaico per regolamentare la programmazione dello sviluppo tecnologico integrato;
- lo **sviluppo di una politica di acquisti verdi**.



Uso del suolo extraurbano nel Comune di Cernusco (DUSAF 7)

Se saranno implementate le azioni previste il risparmio totale in termini assoluti arriverà a 39.207 tonnellate di CO2 equivalente, con una riduzione, rispetto alle emissioni del 2005, del 28,1%, pari a 111.505 tonnellate di anidride carbonica emesse.

Il **sistema idrografico** del territorio di Cernusco sul Naviglio si compone principalmente del Naviglio della Martesana e del reticolo irriguo derivato. Completa il ricco sistema irriguo il complesso dei derivatori del Canale Villoresi.

I dati acquisiti da ARPA Lombardia, nell'ambito delle attività di monitoraggio della qualità dei corsi d'acqua, ci forniscono un'immagine dello stato dei corsi d'acqua. I dati disponibili per il Naviglio Martesana ci restituiscono una elevata qualità delle sue acque.

Il territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio mantiene ancora una **superficie** abbastanza ampia del territorio destinata alla **attività agricola**, che occupa

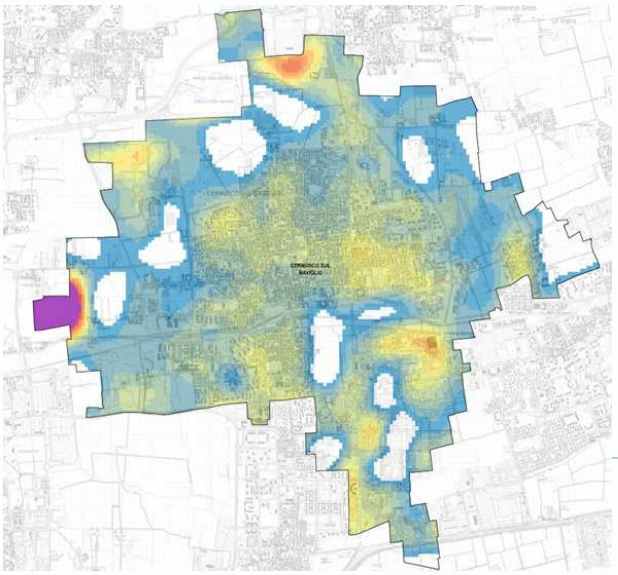
Il progetto METRO ADAPT di Città Metropolitana di Milano

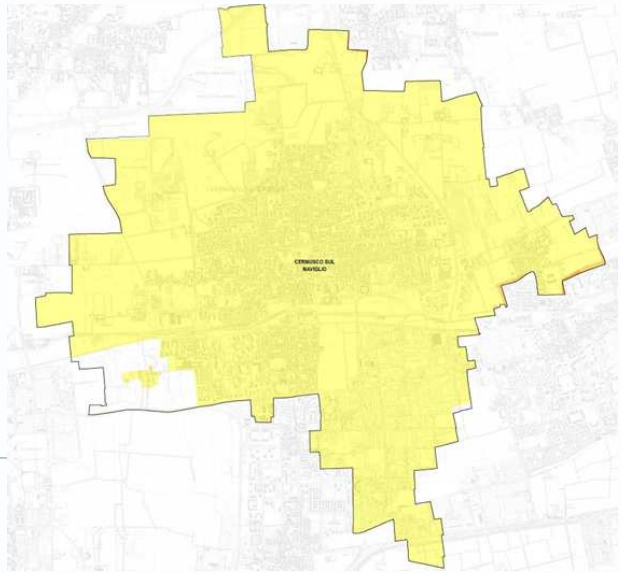
Anomalia termica notturna del suolo

- 0-0,5
- 0,6-1
- 1,1-1,5
- 1,6-2
- 2,1-2,5
- 2,6-3
- 3,1-3,5
- 3,6-4
- 4,1-4,5
- 4,6-5
- non applicabile

Indice di vulnerabilità

- molto basso
- basso
- medio
- alto
- molto alto





Il **progetto Metro Adapt** mira a integrare le strategie di cambiamento climatico nella Città Metropolitana di Milano. L'obiettivo del progetto è stato quello di giungere, per il territorio della Città Metropolitana di Milano, a un'analisi di rischio per le temperature estreme, rivolta alla popolazione più vulnerabile (anziani e bambini), durante le onde di calore estivo. In particolare, in alcune aree della città, a causa della conformazione urbana e all'effetto antropico, si riscontrano temperature molto elevate anche durante la notte e per diversi giorni consecutivi (Isole di Calore Urbano, UHI).

È dunque di grande importanza per le pubbliche amministrazioni poter conoscere in modo preciso le aree della città dove si verifica il fenomeno delle isole di calore, al fine di provvedere con misure di pianificazione urbanistica volte all'adozione di strumenti di adattamento climatico, quali ad esempio la progettazione di infrastrutture verdi e blu.

A questo scopo, sono state prodotte mappe che rappresentano, per ogni Comune, le anomalie termiche notturne *[Anomalia termica notturna del suolo tra centro (Isola Urbana di calore) e periferia (anomalia termica nulla)]*. Le aree di Cernusco con una escursione termica maggiore sono le zone urbanizzate, dove le aree centrali raggiungono un'anomalia termica tra i 2,1°C e 2,5°C. I laghi di cava raggiungono i livelli maggiori di anomalia termica.

La mappa delle anomalie termiche è stata quindi integrata con i dati del censimento della popolazione ISTAT 2011, per individuare, a livello territoriale di sezione di censimento, le zone della città a maggiore densità di popolazione vulnerabile alle temperature estreme (anziani sopra i 70 anni e bambini sotto i 10 anni). Il valore di vulnerabilità, calcolato per il Comune di Cernusco, risulta molto basso in tutto il territorio comunale.

circa il **39%** della superficie comunale ed è prevalentemente concentrata a Nord del comune. Si tratta in prevalenza di colture a seminativo, con una buona presenza di prati permanenti.

Le **aree di naturalità**, che complessivamente coprono circa il **12%** della superficie territoriale totale del comune di Cernusco sul Naviglio, si distribuiscono, in misura quasi equivalente, fra boschi di latifoglie, formazioni ripariali e cespuglieti, generalmente localizzati lungo il reticolo idrico, che ancora caratterizza gli spazi agricoli di Cernusco.

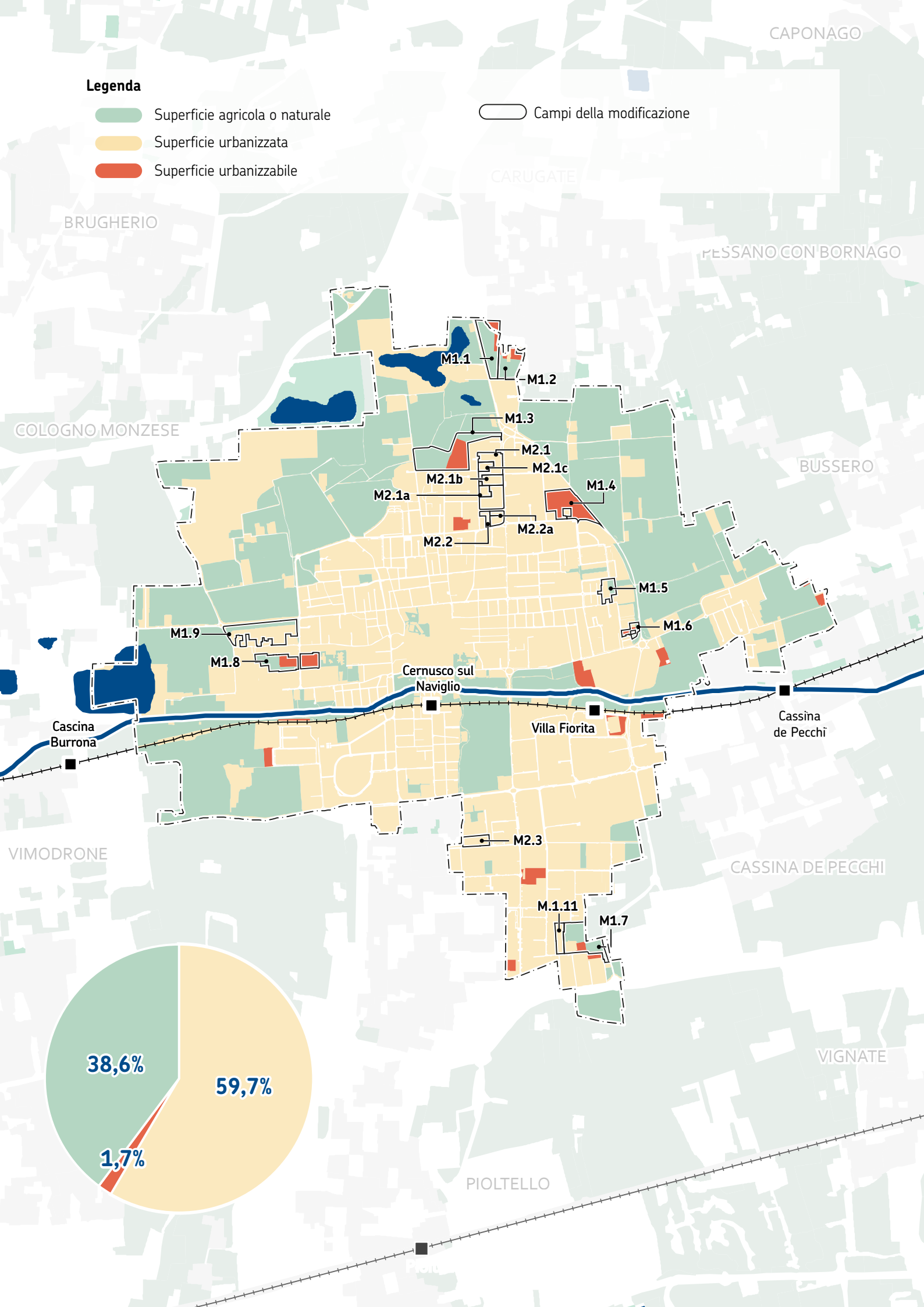
La produzione totale di rifiuti urbani nel comune di Cernusco sul Naviglio nell'anno 2020 è di **15.563.120 kg**, pari ad una produzione annua pro capite di **447,2 kg/ab*anno**. L'andamento negli ultimi due anni ha visto una crescita sia in termini di quantità totali che pro-capite. Nel 2019, infatti, la produzione complessiva era pari a 15.050.263 kg, per una raccolta procapite pari a 430,3 kg/ab*anno. Tuttavia, cresce la percentuale di rifiuti differenziati, che per il 2020 ammonta al 86,9% del totale dei rifiuti urbani prodotti: questo valore risulta leggermente superiore all'anno precedente (86%). La composizione merceologica dei rifiuti raccolti a Cernusco sul Naviglio in maniera differenziata presenta come frazione principale l'umido (25%) insieme alla carta e cartone (17%), seguiti da multimateriale (13%) e vetro (12%).

Consumo di suolo: lo stato di fatto

Con l'entrata in vigore della ***l.r. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato"*** è divenuta obbligatoria la valutazione delle previsioni di consumo di suolo negli strumenti di pianificazione urbanistica. La l.r. 31/14 assume come obiettivo la minimizzazione del consumo di suolo e individua la necessità di orientare prioritariamente gli interventi edilizi verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare.

L'adeguamento degli strumenti urbanistici avviene attraverso i criteri dettati dal PTR che stabilisce un chiaro e stretto rapporto tra gli obiettivi quantitativi del piano e le politiche di riduzione del consumo di suolo. Ciò avviene attraverso due strumenti: la stima del fabbisogno residenziale e la Carta del consumo di suolo attraverso la quale sarà possibile calcolare la riduzione di consumo di suolo, la soglia comunale di consumo di suolo e il bilancio ecologico. Alla base del calcolo vi è il confronto tra lo stato di fatto, ovvero l'assetto insediativo del territorio all'entrata in vigore della l.r. (dic. 2014), e le previsioni del nuovo strumento urbanistico.

La fotografia al dicembre 2014 restituisce un territorio cernuschese prevalentemente urbanizzato (circa 795ha) con un **indice di urbanizzazione territoriale** (rapporto percentuale tra superficie urbanizzata e superficie territoriale) **pari al 59%** e una superficie agricola o naturale che interessa poco meno del 40% della superficie comunale. Il PGT 2010 non prevedeva Ambiti di Trasformazione all'interno del Documento di Piano, ma demandava le previsioni trasformative di iniziativa privata al Piano delle Regole attraverso i campi della modificazione. Di questi, solo i campi m1 (pari a circa 410.000 mq di ST) prevedevano la realizzazione di progetti unitari di completamento su suolo libero determinando l'urbanizzazione di poco meno di 130mila mq di suolo agricolo o naturale (esclusi i campi m1_5 e m1_9 già attuati nel 2014). A questi si sommano circa 105.000 mq di aree libere trasformabili in attuazione del Piano dei Servizi e di completamento del Piano delle Regole, determinando una superficie urbanizzabile complessiva pari a circa 230.000 mq (il 1,7% del territorio comunale). Pertanto, la **soglia comunale di consumo di suolo** (rapporto percentuale tra la somma della superficie urbanizzata e della superficie urbanizzabile e la superficie del territorio comunale) **è fissata al 61,4%**. La variante al PGT vigente dovrà partire da questi dati per definire le riduzioni necessarie e adeguarsi alle disposizioni della l.r. 31/2014.


Legenda
Superficie agricola o naturale
Superficie urbanizzata
Superficie urbanizzabile
Campi della modificazione
CAPONAGO
CARUGATE
BRUGHERIO
PESSANO CON BORNAGO
COLOGNO MONZESE
BUSSERO
M1.1
M1.2
M1.3
M2.1
M2.1c
M2.1b
M2.1a
M1.4
M2.2a
M2.2
M1.5
M1.6
M1.9
M1.8
Cernusco sul Naviglio
Villa Fiorita
Cascina Burrona
Cassina de Pecchi
M2.3
VIMODRONE
CASSINA DE PECCHI
M.1.11
M1.7
38,6%
59,7%
1,7%
VIGNATE
PIOLTELLO

Determinazione della soglia comunale di riduzione del consumo di suolo

Il PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014 fissa per la Città metropolitana di Milano una soglia tendenziale di riduzione del consumo di suolo per il 2025 pari al 45%. Lo strumento regionale demanda poi l'articolazione territoriale della soglia di riduzione ai Piani provinciali. Il PTM di Milano, approvato l'11 maggio 2021 (DCM n.16/21), definisce un metodo per l'articolazione delle soglie di riduzione a livello comunale e fissa per Cernusco un **obiettivo di riduzione del consumo di suolo pari a 0%**. L'obiettivo di riduzione complessivo attribuito dal PTM al Comune di Cernusco deriva dall'applicazione dei "*criteri guida iniziali escludenti*". Infatti, il primo criterio guida iniziale escludente prevede l'esonero dall'applicazione della riduzione del consumo di suolo per quei comuni che presentano nel PGT (vigente al 2/12/ 2014) previsioni insediative residue (intese come Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano) molto contenute, ossia inferiori del 2% rispetto al valore medio metropolitano (3,9%).

Sulla base di questi criteri Cernusco rientra tra i comuni che non devono ridurre il consumo di suolo. Va però evidenziato che tale condizione deriva non tanto dal fatto che le previsioni insediative residue siano molto contenute, ma dal fatto che le previsioni trasformative, anche su suolo libero, del PGT 2010 non erano classificate come Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano ma come campi della modificazione del Piano delle Regole.

Tuttavia, se si volessero equiparare i campi della modificazione del PGT 2010 ad Ambiti di trasformazione del Documento di Piano, il rapporto tra la superficie programmata non attuata (At del DP) e la superficie urbanizzata risulterebbe pari al 2,45%, valore non sufficientemente basso da garantire il rispetto del primo "criterio guida iniziale escludente" definito dal PTM. Pertanto, anche il Comune di Cernusco sarebbe tenuto a determinare la soglia di riduzione di consumo di suolo comunale secondo i criteri provinciali.

Con un indice di urbanizzazione territoriale (rapporto percentuale tra superficie urbanizzata e superficie territoriale) pari al 59% e un indice di suolo utile netto (rapporto percentuale tra il suolo libero escluse le aree naturali protette e le aree con vincolo di inedificabilità assoluta e la superficie del territorio comunale) pari a 38,3%, si ritengono superati i "criteri guida iniziali escludenti". Il Piano verifica quindi i "criteri differenziali" definiti dal PTM con i quali incrementare o diminuire la soglia base di riduzione pari al -20%. I criteri tengono conto di diversi parametri: l'indice di urbanizzazione comunale, il residuo di Piano, la presenza di parchi, la funzione di polarità di ogni Comune o la presenza di una fermata del trasporto pubblico di rilevanza sovracomunale e il tasso di incremento delle imprese attive in città. Tra questi, a Cernusco solamente due criteri modificano la soglia base di riduzione. Il primo è l'indice di urbanizzazione comunale che a Cernusco risulta superiore al valore medio metropolitano di almeno 10 punti percentuali comportando un incremento della soglia base del 50% (con riferimento al 2025); il secondo è la presenza sul territorio comunale di due fermate di interscambio del trasporto pubblico di rilevanza sovracomunale (stazione M2 Cernusco SN e Stazione M2 Villa Fiorita) e ciò implica una riduzione della soglia base del 30%.

Pertanto, in coerenza con gli obiettivi dello scenario regionale 2025 di riduzione complessiva del consumo di suolo, l'**obiettivo di riduzione complessivo** del comune di Cernusco, verificato anche il criterio guida finale di controllo relativo al residuo (pari a 2,45%), sarebbe fissato al **-24%**.

Determinazione dell'obiettivo comunale di riduzione del consumo di suolo

DATI SIGNIFICATIVI CERNUSCO SUL NAVIGLIO		
Superficie comunale (mq)	13.328.170	
Superficie programmata non attuata (mq)	195.045	ST dei Campi della modificazione del Piano delle Regole non attuati (m1_1; m1_2; m1_7; m1_11; residuo m2_1 e m2_2)
Superficie urbanizzata (mq)	7.955.535	Come definito da criteri del PTR
Superficie urbanizzabile (mq)	228.300	Come definito da criteri del PTR
Suolo utile netto (mq)	5.109.295	Come definito da criteri del PTR
Superficie in Parchi regionali e PLIS (mq)	3.122.412	
Polarità urbana	no	Come da elenco (art. 25 NTA PTM)
Fermata di interscambio del TPL	si	Come da Tavola 2 PTM
Tasso di crescita annuo delle imprese attive	0,4%	Banca dati "Investire sul territorio" - Assolombarda

DETERMINAZIONE DELL'OBIETTIVO DI RIDUZIONE al 2025								
						CERNUSCO SUL NAVIGLIO		
		Criterio	Definizione	Parametro da rispettare	Modulazione parametro	Valore	Parametro rispettato	Riduzione/incremento
CRITERI GUIDA iniziali escludenti	1A	Residuo	Rapporto tra la superficie programmata non attuata (At del DP) e superficie urbanizzata	< 2% rispetto a valore metropolitano (3,6%)	esonero da riduzione	2,45%	no	
	1B	Indice di urbanizzazione	Rapporto tra superficie urbanizzata e superficie comunale	< 60%	40%	59,6%	si	
		Indice di suolo utile netto	Rapporto tra suolo utile netto (suolo potenzialmente oggetto di consumo di suolo) e superficie comunale	> 30%		38,3%	si	
Se non sono soddisfatti i criteri 1A e 1B allora incrementare/diminuire la soglia base di riduzione secondo i seguenti criteri:						OBIETTIVO DI RIDUZIONE BASE:		-20%
CRITERI DIFFERENZIALI	2A	Parchi regionali e PLIS	Territorio comunale incluso in parchi regionali o PLIS o con indice di suolo utile netto < 30%	> 60%	-30%	23,4%	no	0%
	2B	Polarità urbana per servizi e trasporti	Comuni che hanno funzione di polarità urbana (elencati in art. 25 NTA PTM) o che ospitano fermata di interscambio del TPL (tavola 2 PTM)	essere polarità urbana o avere fermata di interscambio	-30%	LUM di rilevanza sovracomunale: Stazione M2 Cernusco SN e Stazione M2 Villa Fiorita	si	6%
	2C	Imprese attive	Tasso di incremento annuo delle imprese attive	> 1%	-30%	0,4%	no	0%
	2D	Indice di urbanizzazione	Rapporto tra superficie urbanizzata e superficie comunale	> 10% rispetto a valore metropolitano (38%)	+50%	59,6%	si	-10%
	2E	Residuo	Rapporto tra la superficie programmata non attuata (At del DP) e superficie urbanizzata	> 4% rispetto al valore medio metropolitano (3,6%)	+50%	2,45%	no	0%
						OBIETTIVO DI RIDUZIONE COMUNALE:		-24%
CRITERIO GUIDA finale di controllo		Residuo	Rapporto tra la superficie programmata non attuata (At del DP) e superficie urbanizzata	< 10%	Se maggiore del 10% il residuo va tagliato al 20%	2,45%	si	

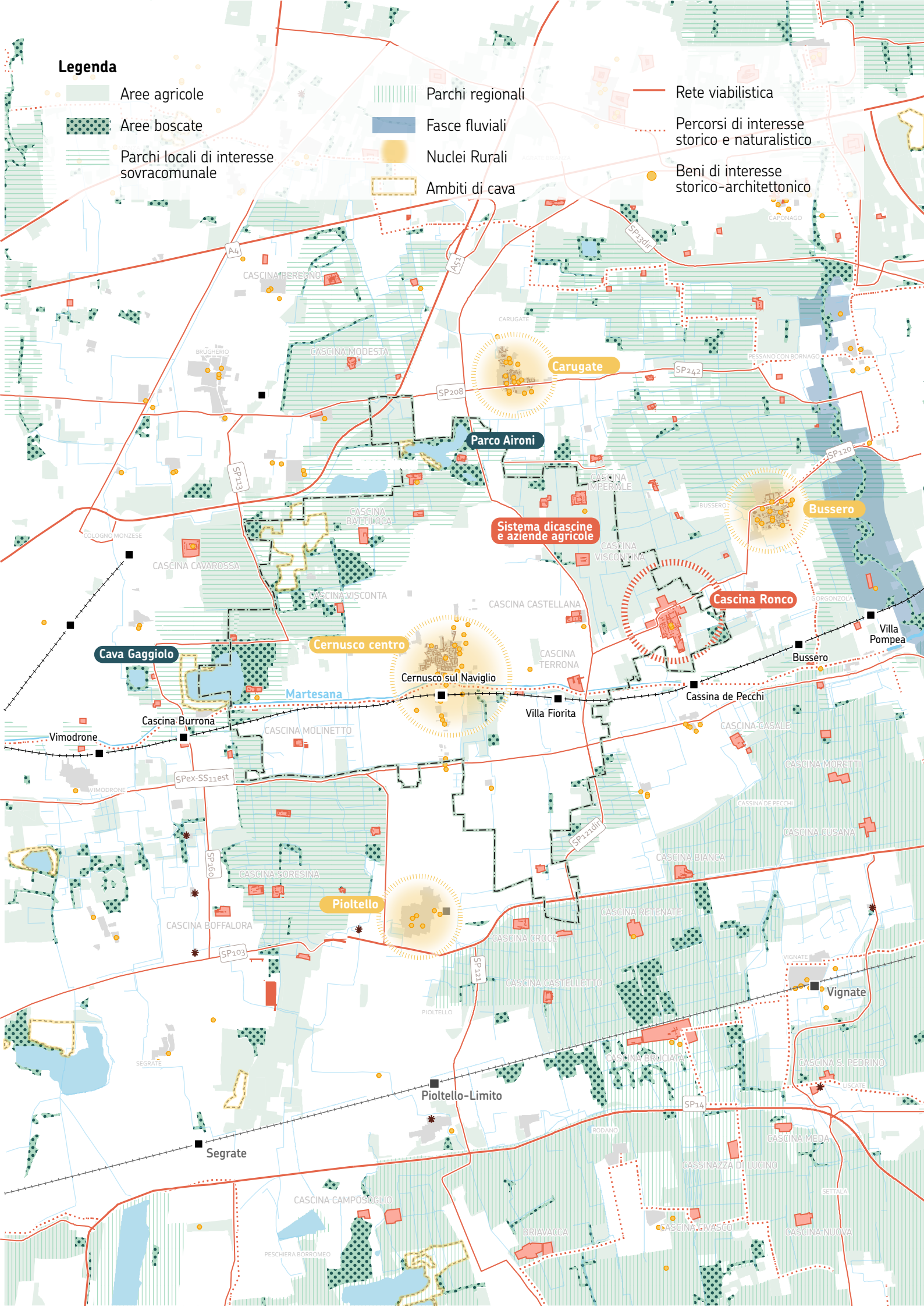
Paesaggio

Il paesaggio di Cernusco sul Naviglio si presenta come un tessuto edificato compatto attorno al quale ampi spazi aperti si dispongono a corona impedendo la saldatura con i centri urbani dei comuni contermini. Il territorio è contraddistinto a nord da una corona di spazi agricoli che manifestano i caratteri tipici dell'alta pianura irrigua, un territorio agricolo presidiato dalle cascine storiche e spazi agricoli produttivi; dall'altra, a sud dell'asse verde del naviglio della Martesana, un importante tessuto produttivo che si sviluppa lungo l'asse nord-sud di via Torino.

Il comune di Cernusco sul Naviglio è inserito nel contesto dell'Adda Martesana, ad est del capoluogo lombardo. Il naviglio Martesana, col suo ambito di tutela paesaggistica e i relativi criteri di gestione, il Parco Agricolo Sud Milano e i numerosi PLIS sono i capisaldi di infrastrutturazione ambientale che si spinge fino all'Adda e al suo Parco regionale.

A Cernusco si incontrano una varietà di paesaggi profondamente differenti; a un **centro storico** conservato e riqualificato, attorno al quale si sono formati quartieri residenziali e moderni, si dispongono a corona ampi spazi verdi e un paesaggio agricolo misto ancora produttivo connotato da un ricco reticolo idrografico e strade vicinali.

A sud, oltre **l'asta della Martesana** e il ramo verso Gessate della linea M2 della metropolitana si distingue il polo di **Villa Fiorita**, il cui comparto produttivo si estende fino a raggiungere la Padana Superiore. Le infrastrutture, pur nella loro presenza discreta, rappresentano il collante lungo cui consolidare l'unitarietà del territorio costruito.


Legenda
Aree agricole
Aree boscate
Parchi locali di interesse sovracomunale
Parchi regionali
Fasce fluviali
Nuclei Rurali
Ambiti di cava
Rete viabilistica
Percorsi di interesse storico e naturalistico
Beni di interesse storico-architettonico
Carugate
Parco Aironi
Sistema dicascine e aziende agricole
Bussero
Cascina Ronco
Cernusco centro
Cernusco sul Naviglio
Cava Gaggiolo
Martesana
Cascina Burrona
Vimodrone
Villa Fiorita
Cassina de Pecchi
Villa Pompea
Pioltello
Pioltello-Limito
Vignate
Segrate
A4
A51
SP3dir
SP208
SP242
SP120
SP113
SPex-SS11est
SP160
SP103
SP121
SP121dir
SP14
CASCINA PEREGRO
CASCINA MODESTA
CASCINA BATTILOCA
CASCINA IMPERIALE
CASCINA VISCONTINA
CASCINA CAVAROSSA
CASCINA VISCONTA
CASCINA CASTELLANA
CASCINA TERRONA
CASCINA MOLINETTO
CASCINA SORESINA
CASCINA BOFFALORA
CASCINA CASALE
CASCINA MORETTI
CASCINA CUSANA
CASCINA BIANCA
CASCINA RETENATE
CASCINA CROCE
CASCINA CASTELLETTO
CASCINA BRUCIATA
CASCINA S. PEDRINO
CASCINA MEDA
CASCINAZZA DI LUCINO
CASCINA CAMPOSOGLIO
CASCINA GIVASCO
CASCINA NUOVA
BRIAVACCA
CAPONAGO
CARUGATE
BRUGHERIO
PESSANO CON BORNAGO
BUSSERO
GORGONZOLA
COLOGNO MONZESE
VIMODRONE
PIOLTELLO
SEGRATE
VIGNATE
LISCATE
RODANO
SETTALA
PESCHIERA BORROMEO

Spazi costruiti

Il territorio di Cernusco sul Naviglio si presenta oggi come un **tessuto edificato compatto**, percorso trasversalmente dal corridoio ambientale e infrastrutturale del naviglio Martesana e della metropolitana M2. Le trasformazioni del territorio, in particolare la tumultuosa espansione urbana della seconda metà del ventesimo secolo che ha riguardato tutti i comuni di prima e seconda corona attorno a Milano, hanno qui assunto solo marginalmente le forme di dispersione e frammentazione che hanno segnato altri contesti della regione urbana.

In questo senso, l'organizzazione urbana di Cernusco è l'esito di una intelligente opera di pianificazione nella quale, pur nella diversità dei tessuti, delle densità e degli usi, possiamo riconoscere un carattere comune a tutta la città, al quale non trovano riferimento solo poche delle ultime trasformazioni insediative.

Il **nucleo storico di Cernusco** sul Naviglio costituisce uno dei luoghi di eccellenza di questo sistema territoriale, anche grazie alla presenza di elementi di pregio storico e architettonico, quali le **ville Alari Visconti, Uboldo, Biancani Greppi**, con i loro giardini e parchi affacciati sul naviglio, fra i quali spicca quello di **villa Alari Visconti**. Attorno al centro storico, riqualificato con attenzione anche nei suoi spazi pubblici, con la sua struttura compatta, edificazioni a cortina con corti interne e importanti emergenze monumentali, il disegno del tessuto residenziale moderno, strutturato prevalentemente su quartieri di impianto unitario, si appoggia su un reticolo preesistente, dato dai tracciati di fondi agricoli, strade vicinali e rogge e rende l'immagine della città moderna, fondata sui modelli dell'edilizia aperta e sul rapporto con lo spazio pubblico. Ben distinte da questo, le aree per le attività produttive si distinguono anch'esse per la buona qualità complessiva. In particolare, negli anni '80 nasce nell'area industriale a ridosso della Padana Superiore il **Centro Tessile Milano**, trasferitosi dal capoluogo con l'obiettivo di offrire ai clienti una migliore accessibilità e spazi per la sosta e il carico/scarico delle merci. L'esito è una sorta di "città nella città" con 20 padiglioni su una superficie di 140 mila mq, oltre a una serie di servizi interni (bar, ristorante, edicola, banca), il cui accesso è riservato solamente agli operatori nel ramo tessile-casa.

Distribuita nel tessuto urbano, è presente una buona dotazione di servizi locali, mentre i servizi di scala sovracomunale sono raccolti prevalentemente lungo l'**asse del Martesana**. Importante è anche la dotazione di spazi pubblici, giardini e parchi di valenza territoriale, mentre gli spazi agricoli a corona del centro abitato, ancora presidiati da

Il patrimonio storico: dal centro alle cascine

Le prime tracce documentate fanno risalire Cernusco a un borgo agricolo ("vicus") sorto ai margini della strada militare romana che da Mediolanum (Milano) conduce ad Aquileia anche se, secondo la moderna storiografia, i romani si insediarono su un insediamento precedente, forse celtico.

La costruzione, nella seconda metà del XV secolo, sotto la signoria degli Sforza, del **naviglio della Martesana,** segna un deciso punto di svolta, agevolando i collegamenti con Milano, Lodi, Como, Lecco e Cremona e dando un notevole slancio allo sviluppo economico e urbanistico di questo territorio, che nel Seicento e nel Settecento viene scelto come luogo di villeggiatura privilegiato dalle famiglie della nobiltà e della ricca borghesia milanesi

Il **centro** costituisce uno dei luoghi di eccellenza di questo sistema territoriale, già strutturato in forma urbana e segnato dal sistema delle grandi ville di delizia e per la presenza di elementi di pregio storico e architettonico, quali le **ville Alari Visconti, Uboldo, Biancani Greppi,** con i loro giardini e parchi affacciati sul naviglio.

In ambito urbano, questo sistema insediativo dalla struttura compatta si struttura a partire da alcune emergenze monumentali ed edificazioni a cortina con corti interne, fra le quali Corte Grande, Corte del Cumet, Corte di American, alcune di origine rurale, come il complesso della Corte dei Barnabiti.

Villa Biancani Greppi, attuale sede del Municipio, fu costruita fra il 1721 e il 1743 e successivamente ristrutturata dal Piermarini. Più recente è Villa Uboldo, sede dell'Ospedale cittadino e costruita a inizio '800 su un preesistente edificio seicentesco, infine, Villa Alari Visconti di Saliceto, di proprietà dell'Amministrazione comunale, risale all'inizio del XVIII secolo.

Da segnalare l'asse prospettico di villa Alari storicamente connesso, attraverso un sistema di filari storici, all'area e all'ambito agricolo localizzati a sud del naviglio. Si tratta di un ambito che i criteri di gestione del vincolo del Martesana individuano fra quelli da sottoporre a progetto paesaggistico e che, dato l'alto livello di urbanizzazione del territorio, costituisce una notevole risorsa ambientale da mantenere e valorizzare.

Col nuovo secolo, vengono avviati quegli interventi sistematici di riqualificazione del centro storico, delle sue architetture e degli spazi pubblici, che hanno rappresentato un così importante elemento per costruire l'attuale elevato e riconosciuto livello di qualità urbana. Il **centro** è caratterizzato da un **tessuto compatto** con edificazioni a **cortina di 2/3 piani**, isolati chiusi, e corti interne. Il rapporto fra superfici coperte e spazi aperti è quasi unitario.

A completamento del centro storico, la città di Cernusco conserva un'importante corona di spazi aperti, composta i **nuclei cascinali**, complesso di edifici di matrice rurale disposti attorno ad un cortile, di campi coltivati, aree boscate e ambiti di cava (attivi e non), in particolare a nord dove si distanzia dai territori dei comuni circostanti, connotandosi per una chiarezza nelle parti che la costituiscono e una compattezza inusuale nei territori della regione urbana milanese.

Fra le **architetture rurali** che presidiano lo spazio agricolo a corona della città sono ancora distinguibili nella loro struttura principale i complessi di cascinali**,** di origine medievale, con pianta a corte chiusa e ingresso protetto da una torre, **cascina Castellana,** parte di un sistema difensivo di cui si hanno le prime notizie nel 1613, **cascina Ronco e cascina Torriana**, residenza nobiliare dai primi del Seicento.

pregevoli **nuclei rurali storic**i, completano il paesaggio urbano di Cernusco e rappresentano un'ulteriore opportunità di fruizione del territorio grazie al loro ricco reticolo di strade vicinali.

Per contro, non si può non sottolineare come sia oramai quasi completata la saldatura con i nuclei di Pioltello e di Cassina de' Pecchi lungo il tracciato della Padana Superiore.

Oggi, inizia a delinearsi un nuovo **asse nord-sud** costituito dalle **vie Verdi e via Torino** che potrebbe rappresentare un importante asse di potenziamento e riqualificazione della città moderna, non solo nella parte centrale, già ben strutturate e consolidata, ma anche nei tratti a nord e sud.

Spazi delle infrastrutture

Il territorio di Cernusco sul Naviglio è interessato dalla presenza di **diverse tipologie di infrastrutture di trasporto**. In primo luogo, si rileva la presenza della linea della **metropolitana**, risalente alla fine degli anni '60, che da allora ha costituito una barriera sia nel tessuto edificato che negli anni a seguire si è sviluppato, sia nel territorio agricolo. Attraversabile in diversi punti di cui però solamente una parte sono a vocazione ciclo-pedonale (in corrispondenze delle stazioni **M2 Cernusco** e **Villa Fiorita**, lungo via Melghera e il ponte di collegamento tra la il parco dell'osservatorio e il country club Molinetto), lungo l'asse si attestano ambiti residenziali e produttivi con i quali il rapporto è, nella maggior parte dei casi, non risolto, così come non è risolto il rapporto con gli spazi aperti, che spesso sono di risulta.

Per quanto riguarda le infrastrutture per il trasporto su gomma, Cernusco sul Naviglio

Il centro storico di Cernusco sul Naviglio [Regione Lombardia, Rappresentazione del paesaggio dei navigli della Martesana e di Paderno, 2000]

non è direttamente interessata da grandi arterie di scorrimento, fatta eccezione per la **SP103 (Cassanese)**, che tuttavia scorre sul confine amministrativo a sud del territorio comunale in gran parte lungo il comparto produttivo. Lungo tutta la tratta, si rileva l'assenza di un adeguato inserimento dell'infrastruttura dal punto di vista paesaggistico e della connettività ecologica.

Anche la **Padana Superiore (SPexSS11)** è un'arteria stradale di rango provinciale che funge da confine comunale con il comune di Pioltello a sud-est, continuando verso est attraverso l'area produttiva di Villa Fiorita nella parte meridionale del territorio comunale. A Cernusco sul Naviglio la strada mantiene il suo aspetto di asse di scorrimento, separando l'area produttiva e limitandone le connessioni e le relazioni. Spostandosi nella parte orientale del territorio comunale, tra il tessuto costruito e le aree agricole troviamo la strada **provinciale 121**, che consente di raggiungere rapidamente il comune di Carugate la tangenziale Est di Milano (A51). Nella parte meridionale, è stata recentemente realizzata una nuova bretella che consente di collegarsi direttamente alla Cassanese tramite via Primo Maggio/via Brescia. Tuttavia, dal punto di vista paesaggistico, questo asse di attraversamento nord-sud, che si sviluppa principalmente lungo spazi agricoli aperti, non presenta adeguati interventi di integrazione nel contesto circostante.

In ambito urbano, è presente un altro importante asse viario proveniente da Cologno Monzese, costituito dalle vie Vespucci-Manzoni-Dante e attraversa il tessuto urbanizzato da ovest a est. Questa strada distribuisce il flusso di traffico veicolare lungo le **vie Giuseppe Verdi, Via Adua e Via Leonardo da Vinci e via Fontanile,** creando una rete secondaria trasversale che collega le diverse parti della città. La distribuzione del traffico al comparto produttivo principale è garantita direttamente dalla Padana Superiore attraverso le **via Firenze, Torino e Achille Grandi** o dall'asse di connessione della Sp121 con la Cassanese.

Parallelamente agli assi di distribuzione veicolare primaria e secondaria all'interno del tessuto edilizio di Cernusco sul Naviglio si distinguono le strade verdi costituite principalmente da parterre verdi alberati, filari e percorsi pedonali e ciclopedonali. Sono tracciati riconoscibili e svolgono un ruolo di connessione degli spazi aperti interni al paesaggio urbano. Tra questi di evidenziano da un lato la via Giuseppe Verdi/via Ippolito Nevio e la via Fontanile caratterizzate da un sistema di doppi filari, dall'altra il sistema di percorsi ciclopedonali nei numerosi parchi e spazi aperti.

Cernusco sul Naviglio è dotata di una rete ciclopedonale sviluppata parallelamente alla viabilità automobilistica principalmente sugli assi di via Leonardo da Vinci, via Firenze, Via Giuseppe di Vittorio, via Videmari e via Ambrosoli/Falcone Borsellino. Fra i percorsi svincolati dalla viabilità automobilistica si evidenzia, in primo luogo, il percorso sull'alzaia del Naviglio Martesana tracciato riconosciuto di interesse sia regionale sia Nazionale e come tracciato di interesse paesaggistico dal PPR, un itinerario ciclabile sulle sponde del corso d'acqua che ne rendono ormai possibile la percorrenza lungo tutto il tracciato. Completano la rete, seppur non formalmente riconosciuti come percorsi ciclabili, i percorsi campestri che si diramano nel territorio agricolo, consentendo il raggiungimento e la fruizione degli spazi aperti.

Spazi aperti

Il sistema degli spazi aperti si struttura a partire dall'**asse del Martesana**, che attraversa in senso longitudinale il territorio comunale, e rappresenta uno straordinario insieme di spazi aperti ed edificati di qualità, nel quale il naviglio conserva il suo storico ruolo di elemento ordinatore del territorio, costeggiato su entrambe le sponde da un parco e affiancato da una pista ciclopedonale di rilevanza sovralocale che mette in relazione il capoluogo con l'Adda. Gli spazi che vi si affacciano e lo lambiscono costituiscono un

insieme paesaggistico unico, tutelato dal Codice Urbani (D.Lgs 42/2004) e dai dettagliati Criteri di vincolo, caratterizzato dai giardini delle ville storiche, il parco dei Germani,i campi sportivi, gli orti e i vivai.

Gli spazi aperti a corona del tessuto edificato hanno caratteristiche, forme e vocazioni differenti. Le aree a ovest rappresentano da un lato il peculiare paesaggio delle cave, dismesse (Cava Olmo-Gaggiolo) o ancora in funzione (ATE g24 ATE g23), di cui una porzione è stata rigenerata in un parco attrezzato, il Parco degli Aironi, ma sono anche spazi agricoli, parchi attrezzati, attrezzature sportive, come il golf e il campo sportivo, oltre a spazi attrezzati di pertinenza di strutture scolastiche e nuclei rurali. Se da un lato l'attività di escavazione ha avuto, e ha ancora, un rilevante impatto paesistico-ambientale connotando in maniera decisa il territorio, dall'altro ha lasciato in eredità degli ambiti di grande rilevanza naturalistica in grado di svolgere un importante ruolo ecologico.

Pur rappresentando il principale corridoio di collegamento verso il Molgora e da qui con il Vimercatese, il paesaggio aperto della porzione orientale del territorio comunale appare meno complesso, con campi agricoli presidiati in modo puntuale da nuclei cascinali e un'importante, e storica, presenza di serre destinate alle colture orticole. Proseguendo verso est, se la saldatura con il

nucleo di Cassina de' Pecchi è quasi conclusa, troviamo ancora spazi interessanti attorno alla Cascina Colcellate, al margine dell'area industriale e nel lembo di territorio comunale che tocca la Strada Rivoltana, con una porzione della tenuta di Trenzanesio, estremo lembo del Parco Agricolo Sud.

L'elevato di livello di qualità urbana che contraddistingue Cernusco sul Naviglio non è riscontrabile unicamente nelle aree di maggior valenza storica e paesaggistica della città, ma è una situazione diffusa nei diversi tessuti e spazi aperti che formano il territorio comunale. Le **aree per la produzione**, in particolare l'importante tessuto che si sviluppa attorno all'**asse nord-sud di via Torino**, si caratterizzano per un elevato livello di accessibilità pubblica e ciclabile, una buona qualità architettonica, rispetto degli allineamenti, qualità degli spazi pubblici, evidente gerarchia degli assi stradali.

Ambiti di degrado paesaggistico

A Cernusco sul Naviglio non si manifestano particolari condizioni di degrado, né all'interno del suo impianto costruito, né nello spazio aperto, ad eccezione delle zone produttive a nord del tessuto consolidato, lungo via Giuseppe Verdi, e a sud del Naviglio della Martesana, nel comparto di Villa Fiorita. Il collocamento di questi ambiti di degrado all'interno del tessuto produttivo ha fortunatamente scongiurato parte degli impatti negativi che questo fenomeno genera quando si trova a contatto con gli ambiti residenziali. Sono state individuate alcune **aree dismesse**, dove si distinguono per dimensione l'area EX-Garzanti lungo via Mazzini e altri più a nord lungo via G. Verdi. Altri elementi di compromissione paesaggistica risultano gli spazi aperti dell'ambito di Villa Fiorita, fra questi si distinguono gli spazi lungo via P. Gobetti e la Piazza Maestri del Lavoro, oggi indaguati a ospitare gli importanti flussi pedonali e ciclabili che si dirigono verso il comparto produttivo, in uscita della fermata della M2 Villa Fiorita. Questi spazi aperti, coinvolti nei processi di rigenerazione dell'area ex Rapisarda da parte di De Nora, insieme alla prossima realizzazione della Tiny Forest tra la metropolitana e il Naviglio, rappresentano un significativo intervento per migliorare la vivibilità urbana dell'area.

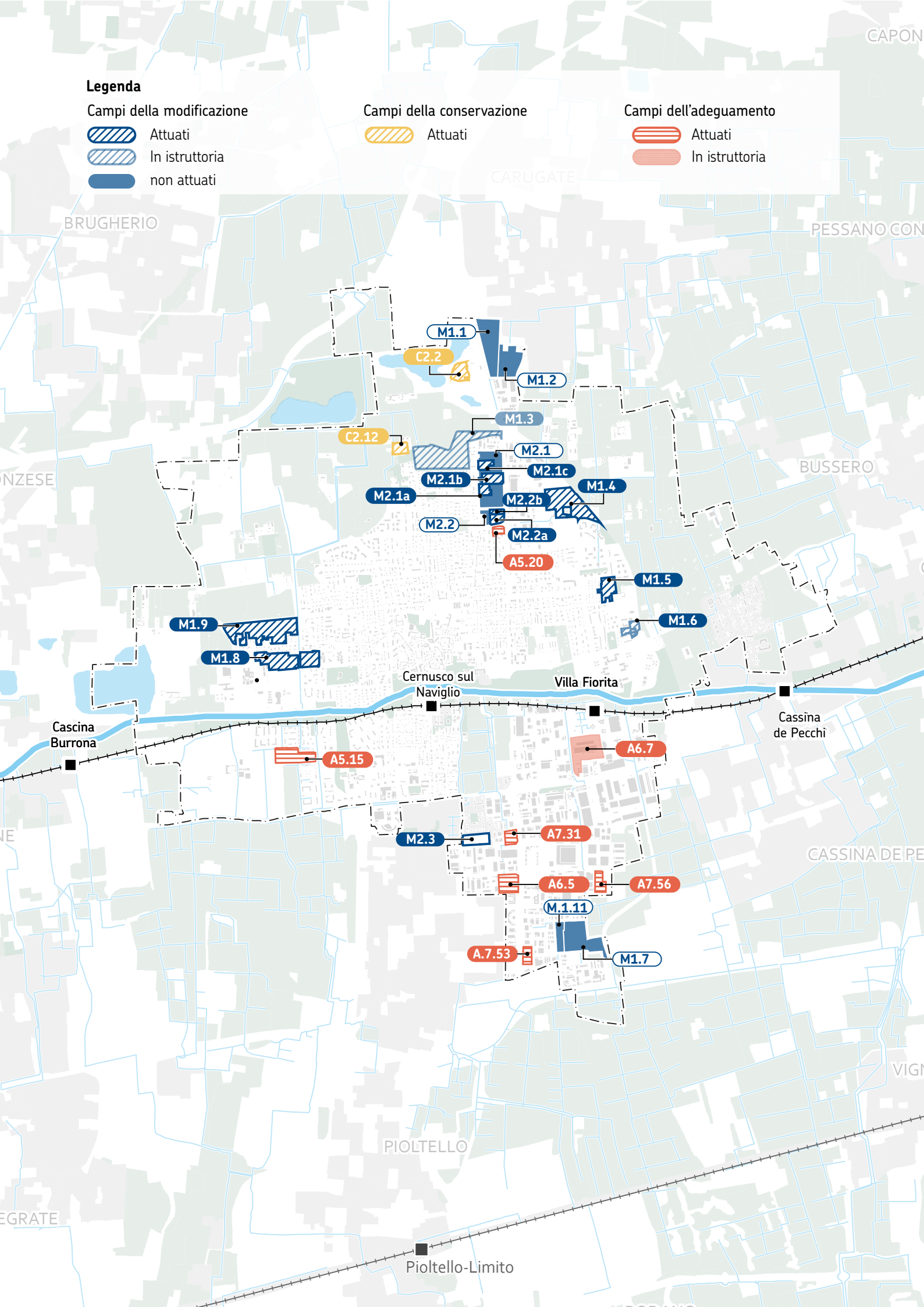
Ad un tessuto dismesso e degradato prevalentemente produttivo, esterna alla città consolidata si aggiunge l'area della cava Olmo di proprietà del Comune in stato di abbandono, che, però negli ultimi mesi ha goduto di un processo di riqualificazione ambientale e paesaggistica

L'attuazione del PGT vigente

Molte delle trasformazioni unitarie previste dal Piano vigente sono oggi attuate o in corso di attuazione, facendo di questo Piano un'eccezione rispetto al più generale panorama urbanistico recente. Tra queste, hanno trovato completa attuazione i campi della modificazione per funzioni residenziali, mentre gli spazi da destinare al mondo del lavoro sono rimasti quasi del tutto inattuati così come i campi della conservazione e dell'adeguamento hanno trovato difficoltà trasformative.

Le previsioni del PGT vigente

Il PGT del 2010 è stato redatto a breve distanza dall'entrata in vigore della Legge Regionale 12/2005, in un momento di generale ripensamento degli effetti della fase di forte programmazione all'espansione che ha caratterizzato il decennio precedente. Fu quindi uno dei primi piani ad attuare una politica pianificatoria in controtendenza, caratterizzato da una riduzione della capacità edificatoria e del consumo di suolo, dandosi in anticipo quegli obiettivi che di lì a poco saranno colti, sviluppati e normati da una profonda revisione della LR 12/2005 che porrà al centro dell'attività urbanistica il contenimento e l'azzeramento del consumo di suolo. L'impostazione del PGT ha portato a effettuare una scelta strategica che nel panorama dei PGT lombardi è abbastanza rara. Il Documento di Piano, infatti, quello che ai sensi della LR 12/2005 costituisce il quadro strategico programmatorio, ha rinunciato a definire gli Ambiti di trasformazione, intesi quali perimetri nei quali attraverso la pianificazione attuativa la sinergia tra pubblico e privato produce nuove urbanità e servizi. Ha invece individuato quali strategici, **sette progetti di città pubblica** costruiti sulle risorse territoriali già esistenti e assumendo questi come linee guida a cui le trasformazioni urbanistiche, contenute nel Piano delle Regole, contribuiscono direttamente o indirettamente. Le previsioni trasformative di iniziativa privata, quindi, sono demandate in toto al Piano delle Regole, in particolare ai **campi della modificazione che interessano poco più di 510.000 mq di ST** e in cui è ammesso l'insediamento della quasi totalità del carico insediativo di Piano. Il Piano delle Regole distingue due tipologie di campi della modificazione: i campi m1, in


Legenda
Campi della modificazione
Attuati
In istruttoria
non attuati
Campi della conservazione
Attuati
Campi dell'adeguamento
Attuati
In istruttoria
CAPON
CARUGATE
BRUGHERIO
PESSANO CON
BUSSERO
M1.1
C2.2
M1.2
M1.3
C2.12
M2.1
M2.1c
M2.1b
M2.1a
M2.2b
M1.4
M2.2
M2.2a
A5.20
M1.5
M1.6
M1.9
M1.8
Cernusco sul
Naviglio
Villa Fiorita
Cascina
Burrona
Cassina
de Pecchi
A5.15
A6.7
M2.3
A7.31
A6.5
A7.56
M.1.11
A.7.53
M1.7
CASSINA DE PE
PIOLTELLO
Pioltello-Limito

cui realizzare progetti unitari di completamento che comportano consumo di suolo (pari a circa 410.000 mq di ST), e i campi m2, che prevedono interventi di riqualificazione urbanistica di una superficie già urbanizzata pari a poco meno di 100.000 mq. La SL realizzabile all'interno dei campi m1 era pari a ca. 83.400 mq, di cui 52.000 mq per attività residenziali e 31.400 mq per usi terziari e produttivi. Per i campi m2 la determinazione del carico insediativo dipendeva dalla modalità attuativa degli interventi, con un indice variabile tra 0,35 e 0,55 mq/mq, ma fissata dal Piano a 21.000 mq di SL per la funzione residenziale. Per la determinazione del carico insediativo, alla SL residenziale realizzabile nei campi della modificazione il PGT 2010 sommava 7.000 mq di edilizia residenziale sociale in affitto disciplinati nel PdS e 8.400 mq di superfici residenziali legate al riutilizzo dell'ex albergo Melghera, per un totale di 88.400 mq di SL per usi residenziali.

Per quanto riguarda la capacità insediativa del Piano, il PGT vigente assume come dato di partenza 30.316 abitanti (aprile 2009), introducendo 4.928 nuovi abitanti derivanti dall'attuazione completa delle previsioni del PRG 2002, e 2.897 abitanti a carico delle previsioni introdotte dal PdR e dal PdS, per **un totale di 7.825 nuovi abitanti teorici** e traccia uno **scenario di sviluppo complessivo della città di 37.468 abitanti**. Nel 2022 è stata approvata la variante n. 2 del PGT che è intervenuta sugli ambiti della pianificazione non ancora attuati del PGT vigente (m1_3, m1_6, m1_1 e m1_2, m2_3), prevedendo una riduzione del consumo di suolo, la modifica dei parametri edilizi e urbanistici a fronte di una modifica della destinazione d'uso principale e la ricalibrazione di alcuni elementi vincolanti che in qualche modo ne hanno ostacolato l'attuazione. Con questa variante **la capacità edificatoria del PGT è stata ridotta di ca. 5.600 mq di SL**.

L'attuazione delle previsioni di Piano

Molte delle previsioni del Piano delle Regole risultano oggi attuate o in corso di attuazione, facendo di questo Piano un'eccezione rispetto al più generale panorama urbanistico recente. Vanno tuttavia evidenziate alcune differenze. Se da un lato, infatti, i campi della modificazione per funzioni residenziali sono stati quasi completamente attuati, dall'altro gli spazi da destinare al mondo del lavoro hanno trovato attuazione in maniera residuale e solamente laddove le operazioni immobiliari sono state legate a interventi residenziali. Infatti, dei 10 campi m1 previsti solamente i quattro ambiti per funzioni non residenziali (m1_1, m1_2, m1_7 e m1_11) risultano ancora inattuati e nei campi m2, per i quali era prevista la possibilità di trasformazione per parti, sono stati attuati quattro interventi puramente residenziali, due con un mix terziario/residenziale e uno esclusivamente commerciale. La SL residua non ancora attuata prevista nei campi della modificazione è pari, dunque, a poco meno di 55.000 mq, di cui il 74% destinata ad attività economiche.

Oltre ai campi della modificazione la città si è trasformata anche attraverso piccoli interventi nel tessuto edilizio esistente che non hanno agito unitariamente bensì sulla base di opportunità e occasioni diffuse. Nei campi della conservazione e dell'adeguamento il PGT non individuava esplicitamente nuovi carichi insediativi attraverso zone di nuova espansione, ma prevedeva l'attuazione di interventi anche con titolo edilizio diretto convenzionato o piano attuativo. Tra questi, ad oggi **sono stati attuati o sono in corso di attuazione solamente sette campi dell'adeguamento**, tra cui i più rilevanti sono gli interventi di recupero e trasformazione dell'ex albergo Melghera e l'intervento di rigenerazione dell'area Ex Rapisarda, che hanno realizzato poco meno di 70.000 mq di SL di cui l'84% per funzioni non residenziali. Ancora più **difficoltosa è stata l'attuazione di interventi nei campi della conservazione** dove per diverse ragioni (modalità attuative troppo impegnative, stringenti vincoli trasformativi e assenza di leve incentivanti, oltre ad un'eccessiva parcellizzazione delle proprietà) sono stati attuati solamente due interventi che hanno realizzato circa 4.700 mq di SL residenziale.

Ambiti di Trasformazione del PGT vigente

Campi dell'Adeguamento

Testo	Nome	SL da PGT	SL da VAR 3	Dotazioni interne	Dotazioni esterne	Destinazione d'uso	Stato d'attuazione	Convenzione	Attuata		In attuazione		NON attuata	
									SLR mq	SLTCP mq	SLR mq	SLTCP mq	SLR mq	SLTCP mq
a5_15	Ex Albergo Melghera					uR - uT	attuato	26/04/2022			9.925	12.009		
a5_20	via Fiume			1.721	1.810	uR - uT	attuato	02/12/2022			1.390	927		
a6_5	via Torino ang Como			7.797		uC	attuato	23/10/2020						
a6_7	Ex Rapisarda (De Nora)			9.134		uP	In attuazione	23/03/2024		6.000		25.897		
a7_31	via Torino ang Brescia			3.022		uC	attuato	21/11/2022				2.056		
a7_53	via Torino 45			3.836	576	uC	attuato	22/06/20216		3.124				
a7_56	via Mestre ang Udine			7.710		uP	attuato	24/07/2014		6.942				

Campi della Conservazione

Testo	Nome	SL da PGT	SL da VAR 3	Dotazioni interne	Dotazioni esterne	Destinazione d'uso	Stato d'attuazione	Convenzione	Attuata		In attuazione		NON attuata	
									SLR mq	SLTCP mq	SLR mq	SLTCP mq	SLR mq	SLTCP mq
c2_2	C.na Torriana Guerrina			7.069		uR	attuato	31/03/2016	3.533					
c2_12	C.na Torrianetta			96	2.316	uR	attuato	13/09/2023			1.206			

Campi della Modificazione

Testo	Nome	ST da PGT	SL da PGT	SL da VAR 3	Dotazioni interne	Dotazioni esterne	Destinazione d'uso	Stato d'attuazione	Convenzione	Attuata		In attuazione		NON attuata	
										SLR mq	SLTCP mq	SLR mq	SLTCP mq	SLR mq	SLTCP mq
m1_1	via Guido Rossa	48.518	9.866		36.299	2.415	uT - uC	non attuato							9.704
m1_2	via Isola Guarnirei	33.483	8.979		25.421	10.495	uT - uC	non attuato							8.979
m1_3	via Cevedale	82.113	14.797	11.098	57.752	12.000	uR	in istruttoria				11.098			
m1_4	via Carlo Goldoni	51.565	6.302		38.102		uR	attuato	03/06/2019	6.300					
m1_5	via Dante Alighieri	15.436	3.765		5.933	9.162	uR	attuato	24/10/2014	3.765					
m1_6	via Alla Castellana	7.861	1.702	1.572	4.240	2.049	uR	in istruttoria				1.572			
m1_7	Cascina Colcellate	49.140	4.730	3.828		15.312	uT -uC	non attuato							3.828
m1_8	via Fontanile	44.934	8.120		26.707	5.810	uR	attuato	12/12/2017	8.120					
m1_9	via Vespucci	66.352	18.350		24.624	45.807	uR	attuato	11/07/2014	16.320					
m1_11	AS	12.716	7.748		4.968	26.024	Up-Ut-Uc	non attuato							7.748
$m_2_1_{tot}$		70.868	28.347												
m2_1a	via Pasubio 4 (Constantes)				2.608	3.240	uR	attuato	08/09/2016	2.917					
m2_1b	via Pasubio (Le Serre Due)				2.563	3.240	uR	attuato	05/07/2018	2.883					
m2_1c	Via Pasubio/Verdi (Ex Kyocera)				4.765	4.292	uR - uT	attuato	04/04/2022			3.850	1.500		
	Residuo da convenzionare			20.816	33.305		UR-Ut-Uc	non attuato						12.489	8.326
$m_2_2_{tot}$		14.772	6.300												
m2_2a	Via Fiume/Verdi (One italy)						uC	attuato	30/08/2017		2.296				
m2_2b	Via Verdi/Toscanini (Quinto)				1.334	1.601	uR - uT	attuato	30/07/2021	1.100	734				
	Residuo da convenzionare			2.191	3.506		UR-Ut-Uc	non attuato						1.314	876
m2_3	via Brescia	14.023	6.310	5.609	11.218		uR	In istruttoria				5.609			

L'attuazione di aree servizi nei piani attuativi

Il PGT 2010 definiva per le previsioni contenute all'interno del Piano delle Regole subordinate alla redazione di un piano attuativo 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 SL). Tale parametro raddoppiava in caso di interventi interni ai campi della modificazione m1, comportanti consumo di nuovo suolo (cessione pari a 120 mq ogni abitante teorico o ogni 30 mq di SL con uso produttivo o terziario). Questa disposizione, decisamente cospicua, si motivava anche con l'obiettivo di assicurare per il futuro di Cernusco l'identico rapporto esistente tra abitanti residenti e aree a servizi.

Legati all'attuazione dei campi della modificazione il Piano prevedeva la cessione di poco meno di 430.000 mq di aree per servizi, di questi **sono stati attuati, o sono in corso di attuazione, circa 183.000 mq all'interno dei perimetri dei piani attuativi** (pari al 64% delle previsioni) e sono state cedute circa 87.000 mq di aree reperite all'esterno dei campi. A queste, si aggiungono circa **35.600mq di aree cedute attraverso l'attuazione dei campi dell'adeguamento**, di cui circa 2.000 reperite esternamente ai comparti, e poco meno di 9.500 mq derivanti dall'attuazione dei campi della conservazione.

Se la forte politica perequativa applicata ai campi della modificazione, da un lato, ha consentito di incrementare la dotazione di aree pubbliche, dall'altro emerge oggi il tema della loro gestione e manutenzione. La proposizione nel futuro di meccanismi perequativi simili a quelli adottati potrebbe garantire il mantenimento, se non l'incremento, di questo elevato parametro quantitativo, tuttavia, la necessità di cercare di avviare processi di rigenerazione del patrimonio costruito, soprattutto in maniera puntuale e indirizzando su questo aspetto la crescita, pone il tema di indirizzare le risorse provenienti da queste trasformazioni verso la realizzazione dei servizi che attualmente o in previsione possono mostrare criticità. Non si tratta quindi più di darsi come priorità una politica acquisitiva di aree, salvo forse qualche particolare luogo strategico che ancora non è stato acquisito per completare il sistema della città pubblica così come immaginato dal PGT, ma di recuperare le risorse per investire sul potenziamento dei servizi esistenti e per adeguarli alle sempre nuove necessità.

L'attività edilizia

Dall'approvazione del Piano nel 2010 **un elevato numero di pratiche relative ad interventi di manutenzione straordinaria** hanno interessato una quota significativa del patrimonio costruito presente nel Comune, indice di una notevole vivacità legata al rinnovamento degli alloggi e degli edifici. Nell'ultimo decennio il numero di pratiche per interventi di manutenzione straordinaria è in continua crescita: nel 2022 le pratiche sono più del doppio rispetto al 2011, si registra una battuta d'arresto solo nel 2020, anno dello scoppio della pandemia di Covid 19, con una rapida ripresa già nell'anno successivo, sostenuta anche dal cosiddetto Superbonus. Per quanto riguarda gli interventi di **nuova costruzione e ristrutturazione edilizia la maggiore attività è avvenuta nei campi dell'adeguamento**, ai quali il PGT affidava proprio questo compito, dove sono stati realizzati interventi per quasi 155.000 mq di SL di cui oltre il 60% per funzioni residenziali, la maggior parte dei quali concentrati negli isolati a bassa e media densità. Di contro, solamente 8.000 mq di SL sono stati realizzati nei campi della conservazione, la maggior parte dei quali (quasi 6.000 mq) hanno interessato aggregati di origine rurale.

Nei primi anni di attuazione del PGT (2011-2014) si è concentrata la maggior parte delle nuove costruzioni, mentre più recentemente gli interventi si sono basati soprattutto su ristrutturazioni e sostituzioni, trasformando la città senza prevedere la riqualificazione degli spazi pubblici.

Legenda

Campi della modificazione

Cessioni esterne ai campi della modificazione

Parchi e giardini

Aree per servizi interne ai campi della modificazione

Giardino

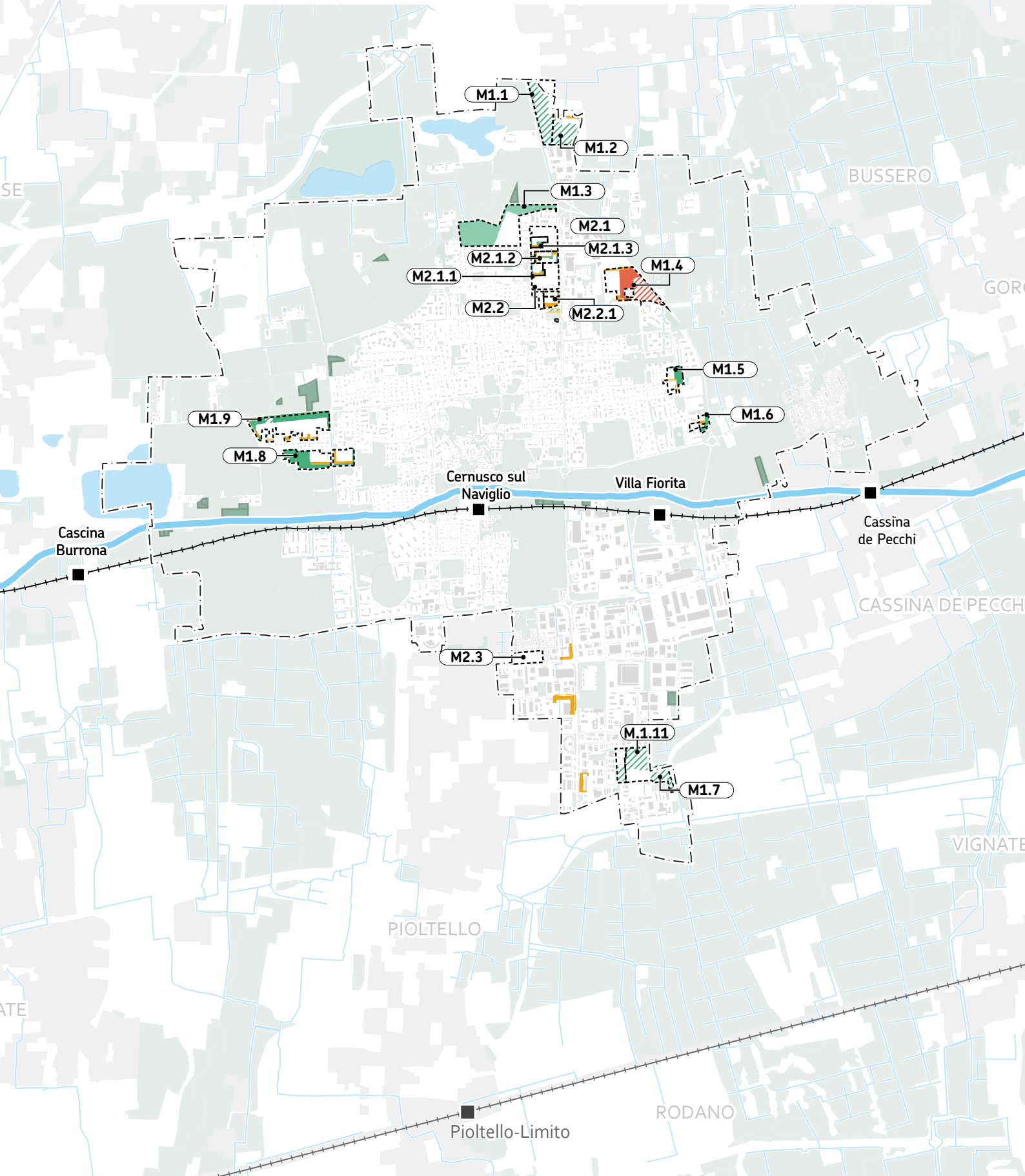
esistente *in istruttoria* *progetto*

Istruzione

esistente *progetto*

Spazi e attrezzature per la mobilità

esistente *in istruttoria* *progetto*



La dotazione di servizi

Il quadro dell'offerta della città pubblica è decisamente ampio e variegato e presenta un intreccio tra servizi locali e servizi sovralocali che si configuarano come attrattori di livello metropolitano. L'attuazione del Piano è riuscita a incrementare la dotazione di aree per servizi definendo un eccezionale rapporto pro-capite.

La città pubblica

Il quadro dell'offerta della città pubblica, decisamente ampio e variegato, presenta un intreccio tra servizi locali e servizi sovralocali. Gli spazi pubblici e le infrastrutture cittadine (il centro storico, il Parco della Martesana, le strutture commerciali e produttive, l'ospedale, le strutture sportive e quelle scolastiche), ma anche eventi e manifestazioni, costituiscono attrattori di livello sovralocale, se non metropolitano, favoriti dal buon livello di accessibilità dato dalle due fermate della M2 e dal percorso ciclopedonale che interessa tutta l'alzaia del Martesana.

In tal senso, Cernusco sul Naviglio costituisce un nodo di servizi di eccellenza rivolto ai comuni del Martesana e all'intero ambito est milanese.

Socio-assistenziale

A livello sovracomunale la storica struttura sanitaria pubblica dell'Ospedale A. Uboldo, situata nel centro della città, costituisce un nodo di servizi di eccellenza rivolto all'intero ambito territoriale. Completano l'offerta di servizi sanitari di rango sovralocale il Centro Sant'Ambrogio, struttura sanitaria appartenente all'Ordine Ospedaliero di San Giovanni di Dio Fatebenefratelli, che opera nell'area psichiatrica, psicogeriatrica e della disabilità intellettiva e la Residenza sanitaria assistenziale per anziani Mons. Luigi Biraghi, una struttura privata accreditata con 198 posti letto, di cui 20 Alzheimer, rivolta ad utenti anziani non autosufficienti.

L'offerta locale è completata

da una serie di strutture di piccole e medie dimensioni, con particolare peso nell'offerta per le persone disabili e le loro famiglie che, grazie anche a un importante tessuto associativo, rappresentano una risorsa fondamentale per la città. Tra esse, il centro diurno per disabili, la residenza sanitaria disabili La Parolina, il centro diurno integrato per anziani, il Centro di aggregazione giovanile "Friends".

Istruzione

La realtà scolastica cernuschese, con 6.814 iscritti complessivamente nell'anno 2022/2023, rappresenta oggi un sistema fortemente integrato e complementare organizzato sul territorio nel quale sono presenti tutti gli ordini e i gradi della formazione fino all'istruzione secondaria di secondo grado. Inserito in una rete di accessibilità molto articolata (viabilistica, di mobilità lenta, di trasporto pubblico), dotato di spazi polivalenti che si offrono a usi molteplici, tale sistema si estende oltre le strutture scolastiche propriamente dette, includendo spazi e attrezzature sportive comunali e private.

6.814
iscritti
(2022/2023)

In particolare, le scuole superiori garantiscono una formazione tecnica di eccellenza a un'ampia utenza sovralocale. Tra questi, l'ITSOS (Istituto Tecnico Sperimentale a Ordinamento Speciale) Marie Curie, con 1.655 studenti iscritti, organizzato in Liceo e Istituto Tecnico, con un'offerta formativa che prevede sette indirizzi di studio. L'IPSIA (Istituto Professionale Statale per l'Industria e l'Artigianato) Ettore Majorana, con 388 studenti iscritti, a forte carattere professionalizzante, strutturata su due sedi a Cernusco e Melzo, dove è presente anche l'Istituto Tecnico.

Inoltre, dal 2007 al 2010 Cernusco è stata sede di formazione superiore legata allo sport e alla salute, con l'utilizzo di alcune strutture sportive cittadine da parte della Facoltà di Scienze Motorie dell'Università Statale degli Studi di Milano. L'Università Statale ha successivamente scelto di non proseguire la convenzione con il Comune di Cernusco preferendo concentrare nell'ambito del territorio di Milano tutte le attività didattiche, formative e scientifiche della facoltà.

Per quanto riguarda i diversi livelli dell'ordinamento scolastico a Cernusco sono presenti:
3 asili nido comunali che nell'anno scolastico 2022/23 accolgono 159 bambini e 7 asili nido privati (201 iscritti);
4 scuole dell'infanzia comunali (624 iscritti a.s. 2022/23) e 1 scuola dell'infanzia paritaria (327 iscritti a.s. 2022/23); 4 scuole primarie comunali (1.684 iscritti a.s. 2022/23) e 1 scuola primaria paritaria (365 iscritti a.s. 2022/23); due scuole secondarie comunali (1.065 iscritti a.s. 2022/23) e 1 scuola secondaria paritaria (346 iscritti a.s. 2022/23).

Iscritti 2022/23

NIDO	n. sezioni	n. alunni	
Comunale		159	
Paritaria		201	
Tot		360	

INFANZIA	n. sezioni	n. alunni	n. alunni non residenti
Comunale	29	624	17
Paritaria	0	327	57
Tot	29	951	74

PRIMARIA	n. sezioni	n. alunni	n. alunni non residenti
Comunale	74	1.684	30
Paritaria	15	365	221
Tot	89	2.049	251

SECONDARIA	n. sezioni	n. alunni	n. alunni non residenti
Comunale	18	1.065	72
Paritaria	12	346	191
Tot	30	1.411	263

Al di là della disponibilità dei posti, all'interno dei singoli livelli di scuole ci sono significative disparità che si rispecchiano nella dotazione di mq/alunno delle singole strutture. Questo avviene in particolar modo per le scuole secondarie dove i due istituti appaiono in significativo disequilibrio, ma anche tra le scuole primarie esistono differenze di qualche rilievo.

Per quanto attiene la questione relativa alla dotazione di spazi, sia in termini di dotazioni mq/alunno sia in termini di spazi accessori e flessibili, seppure ogni scuola presenti parametri accettabili o buoni, si rileva una disparità

tra i diversi plessi, in particolare per quanto riguarda le scuole secondarie. Tuttavia, è da rilevare che per l'anno 2020/2021, nonostante l'emergenza Covid e la necessità di riorganizzare la distribuzione degli alunni secondo le prescrizioni sanitarie del MIUR, nessun istituto del Comune ha avuto la necessità di reperire spazi al di fuori delle sedi proprie. Facendo infatti ricorso ai laboratori e agli spazi disponibili si è potuto fronteggiare l'emergenza in maniera ottimale, indice di una dotazione di spazi sicuramente di ottimo livello.

Tuttavia, un ragionamento complessivo sulla dotazione scolastica in termini di spazi necessari va sviluppato con riferimento alla popolazione scolastica residente e prevista. Come evidenziato nei capitoli precedenti, la forte espansione demografica registratasi a Cernusco tra il 2008 e il 2018 ha subito una battuta d'arresto, determinando di fatto un appiattimento della curva di crescita nell'ultimo quinquennio. Parallelamente la struttura della popolazione si è modificata a causa di un progressivo e tendenziale calo delle nascite e di una crescita di quelle fasce di età che fanno riferimento a nuclei familiari non più giovani e alla componente più anziana. Tale tendenza si ripercuote anche sulla struttura della popolazione in età scolastica: da 2012 al 2022 diminuiscono le coorti 0-2 anni (-22%) e 3-5 anni (-14%) e crescono le coorti 6-10 anni (+7%) e 11-13 anni (+37%). Tuttavia, dal 2019 anche la crescita dei residenti di età compresa tra 6 e 13 anni rallenta notevolmente, segno questo che i bambini figli della fase espansiva di Cernusco hanno ormai completato il loro ciclo di studi di scuola primaria e secondaria. Tale andamento sembra indicare una naturale contrazione della domanda per i prossimi anni, escludendo di fatto la necessità di incrementare l'offerta di spazi scolastici. Una riorganizzazione degli spazi già disponibili potrebbe garantire l'assorbimento dell'eventuale domanda insorgente.

Cultura

Grazie alle proprie dotazioni locali e iniziative e a un tessuto associativo molto denso e attivo, Cernusco sul Naviglio rappresenta un riferimento importante nell'offerta culturale dell'Adda Martesana.

Villa Alari e la Filanda, per le specifiche caratteristiche dimensionali, di pregio e visibilità, di accessibilità e localizzazione, costituiscono, importanti risorse pubbliche per la città in grado di svolgere ruoli e funzioni molteplici rappresentando luoghi di contatto - fisico e simbolico - tra la città, la sua comunità e il territorio allargato anche oltre i confini amministrativi.

Completano l'offerta: la Biblioteca Civica "Lino Penati", inserita nel Sistema Bibliotecario Nord Est Milano; la Casa delle Arti che ospita la Scuola Civica di Musica, istituzione che gode di notevole prestigio nell'area metropolitana, e un auditorium con una capienza di 220 posti; l'Auditorium Paolo Maggioni, situato all'interno della Scuola Secondaria di primo grado Aldo Moro; il Cinema teatro Agor; l'Osservatorio astronomico Gabriele Barletta, all'interno del Parco della Martesana; il Centro d'Aggregazione Giovanile "Il labirinto".

Infine, un'importante realtà

La Filanda

Villa Alari

è rappresenta dalla Filanda, uno spazio che comprende, fra l'altro, un centro prima infanzia, ludoteca, un centro per persone con disabilità, uno spazio per il tempo libero per bambini e ragazzi, consulenze psicopedagogiche, un centro sociale anziani.

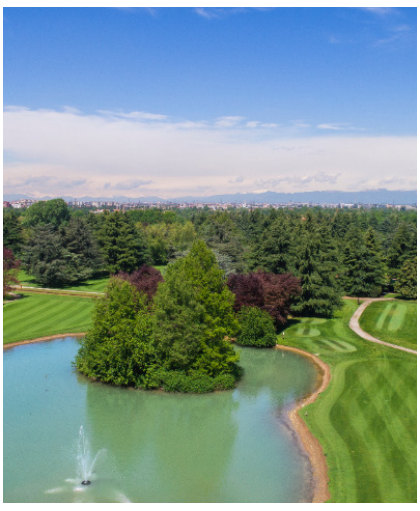
Sport e tempo libero

L'offerta di attività e attrezzature sportive nel territorio è molto ricca e si distingue per quantità, qualità e varietà che ne fa un vero capoluogo dello sport con un bacino d'utenza che supera largamente i confini comunali e abbraccia tutta l'area metropolitana, grazie a un'importante e variegata offerta di dotazioni per lo sport, molto superiore a quella tipica di una città di 35.000 abitanti e alla presenza di numerose associazioni e società sportive che promuovono, oltre alle discipline tradizionali, discipline non facilmente reperibili in altri comuni della metropoli quali, fra le altre, baseball, rugby, ginnastica artistica, fresbee.

La dimensione sovracomunale di questa dotazione è data, oltre che da un'elevata accessibilità (la maggior parte è raggiungibile utilizzando l trasporto pubblico locale), dall'estrema varietà di discipline sportive che è possibile praticare, con la possibilità di accedere anche a strutture dedicate a sport che hanno una diffusione più limitata e quindi minore offerta di prossimità disponibile.

La maggior parte degli impianti sportivi sono concentrati in due ambiti: il centro sportivo di via Buonarroti, a ridosso del Parco della Martesana, e il centro sportivo di via Boccaccio, a nord-est del centro abitato, situato in una zona di forte espansione insediativa. Più diffuse nell'abitato sono le palestre: quelle scolastiche, che svolgono un ruolo importante al di fuori degli orari di apertura delle scuole, utilizzate dalle numerose associazioni sportive, e le palestre private.

Infine, fra le strutture sportive che, seppur non rivolte alla collettività perché private e a pagamento, rappresentano una presenza importante, soprattutto in termini di superficie, troviamo l'esclusivo Molinetto Country Club, dedicato principalmente al golf ma anche dotato di diversi campi da tennis e di una piscina scoperta, alcuni centri ippici a ovest del centro abitato, il centro di tiro con l'arco, oltre a numerose palestre private, presenti anche della zona industriale di Villa Fiorita.



Molinetto Country Club

L'attuazione del Piano dei Servizi

Il PGT 2010 fissava come obiettivo per la città pubblica il raggiungimento di una dotazione pro-capite pari a 100 mq/abitante, calcolato su una popolazione teorica pari a 38.021 residenti. Ad oggi le aree per **servizi esistenti ammontano a poco più di 3.236.000 mq**[1], che riferite alla popolazione residente di 34.960 abitanti (al 31/12/2023) fissano l'attuale dotazione di **aree per servizi pro-capite a 92,5 mq.**

92,5 mq/ab

dotazione pro-capite 2023

Se ne desume che pur non essendosi attuata la previsione di arrivare a 100 mq/ab (dovuta in parte alla mancata attuazione di tutti gli ambiti), l'attuazione del piano è riuscita a mantenere il rapporto abitanti e dotazioni di aree a servizi, migliorandolo rispetto al 2010.

Oltre al rilevante impegno per le manutenzioni ordinarie e straordinarie che assorbono gran parte delle risorse economiche derivanti dagli oneri di urbanizzazione, il buon andamento dell'attività edilizia (ma anche la capacità di intercettare finanziamenti e attivare partenariati) ha permesso la realizzazione di alcune opere significative.

L'opera più rilevante, che ha goduto di un importante

1 Escluse le aree già di proprietà pubblica da progettare

finanziamento del MIUR nell'ambito del programma #scuolenuove è stata sicuramente la realizzazione del **polo scolastico Margherita Hack**, costituito da scuola primaria, dell'infanzia e il nido per un totale di circa seicento studenti. Il complesso scolastico, che per la sua qualità architettonica ha avuto una notevole risonanza mediatica, è stato l'esito di un concorso internazionale del 2011 ed è stato realizzato tra il 2015 e il 2017 all'interno del campo della modificazione m_1_4 (circa 15.400 mq). In alternativa a questa previsione, il Piano individuava altre due aree per servizi scolastici, già di proprietà pubblica, all'interno del Parco della Martesana e un'area pubblica per l'eventuale realizzazione di una scuola per l'infanzia paritaria in via Calvino, per una superficie complessiva pari a poco meno di 20.000 mq, tutte inattuate.

Degno di particolare nota è anche la realizzazione del **Condominio Solidale** in via Bachelet, il cui progetto nasce all'interno di un percorso di costruzione di modelli innovativi di intervento sociale sul tema del welfare abitativo. Il progetto del Condominio Solidale, composto da 16 alloggi, intende rispondere in modo innovativo ai bisogni abitativi e di cura dei cittadini con fragilità. Rappresenta un nuovo modello di convivenza replicabile in altri contesti, per affrontare sia la risposta al disagio abitativo, sia i rapporti di prossimità e vicinato, valorizzando la promozione della solidarietà tra generazioni mediante il sostegno reciproco e la partecipazione ad attività di socializzazione.

Sempre in tema di edilizia sociale sono state completate le opere relative al **II Contratto di Quartiere** con un significativo incremento del patrimonio di edilizia sociale sia del Comune sia di Aler (completamento dell'intervento di via Melghera). Va tuttavia sottolineato che le tre aree di proprietà pubblica destinate alla realizzazione di edilizia sociale dal Piano dei Servizi vigente, circa 12.000 mq di ST per complessivi 4.150 mq di SL, sono rimaste tutte inattuate.

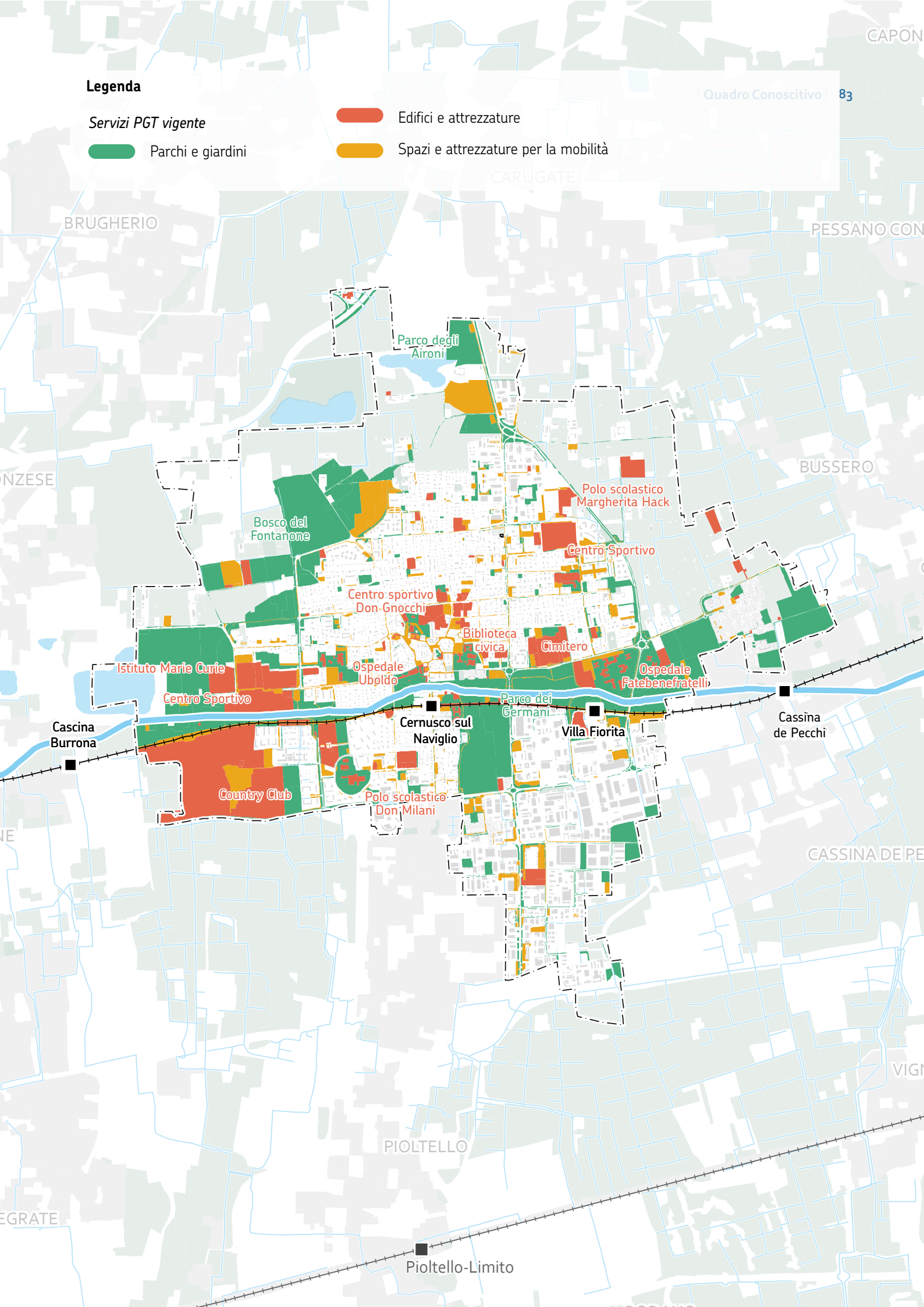
Un ambito nel quale sono in corso importanti investimenti è quello del **centro sportivo**. Oltre all'avvenuta riqualificazione dello stadio G. Scirea è attualmente in esecuzione le opere di realizzazione dei nuovi campi da rugby e dei relativi spogliatoi con annessa club House rispetto ai quali è stato ottenuto finanziamento PNRR. Va ricordato che nei giorni di punta il centro sportivo ha una frequentazione di oltre 5.000 persone, costituendo così un'importante polo di attrazione sovracomunale, con un livello del servizio decisamente elevato.

Importanti acquisizioni sono state fatte anche per implementare la dotazione di aree verdi della città. Come già evidenziato nel capitolo precedente, il contributo più rilevante per la costruzione degli spazi aperti deriva dall'attuazione dei campi della modificazione con cessioni di aree per giardino o bosco urbano sia interne (circa 108.000 mq), sia esterne al perimetro di trasformazione (circa 66.000 mq).

Inoltre, sono stati realizzati 64 orti sociali nell'area lungo la via de Amicis, è stata riqualificata la parte storica del parco di Villa Alari e realizzato il Parco di Cava Olmo (all'interno del PLIS) attualmente in fase di progettazione esecutiva.

Polo scolastico *Margherita Hack*

Condominio solidale


Legenda
Servizi PGT vigente
Parchi e giardini
Edifici e attrezzature
Spazi e attrezzature per la mobilità
CAPON
CARUGATE
BRUGHERIO
PESSANO CON
BUSSERO
CASSINA DE PE
VIGN
PIOLTELLO
Parco degli Aironi
Polo scolastico Margherita Hack
Bosco del Fontanone
Centro Sportivo
Centro sportivo Don Gnocchi
Biblioteca civica
Cimitero
Istituto Marie Curie
Ospedale Ubaldo
Ospedale Fatebenefratelli
Centro Sportivo
Parco dei Germani
Cascina Burrona
Cernusco sul Naviglio
Villa Fiorita
Cassina de Pecchi
Country Club
Polo scolastico Don Milani
Pioltello-Limito

La costruzione del Piano e il processo partecipativo

Il processo di costruzione della variante al Piano di Governo del Territorio sarà supportato da un percorso partecipativo di ascolto e coinvolgimento della cittadinanza e degli stakeholder locali. A completamento, il Piano sarà accompagnato dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), che sottopone il piano al rispetto dei criteri di sostenibilità ambientale dello sviluppo.

L'avvio del procedimento e la mappatura delle istanze

Con l'avvio del procedimento di Variante al PGT, avvenuto con **Delibera di Giunta Comunale n. 91 del 5 aprile 2023** , è stato contestualmente attivato il percorso di coinvolgimento e partecipazione della cittadinanza alle varie fasi dell'iter procedurale.

La prima fase di partecipazione dei cittadini e dei portatori di interesse è avvenuta attraverso una prima assemblea pubblica nel maggio 2023, durante la quale è stato annunciato l'avvio del procedimento di variante al PGT. In questa occasione l'amministrazione ha descritto le motivazioni che hanno portato all'avvio di una variante, enunciando i principali temi che il PGT affronterà, lasciando in seguito lo spazio per un primo ascolto dei cittadini ai quali è stato sottoposto un questionario interattivo composto da 5 quesiti a risposta multipla, compilabile al momento o successivamente anche online sul sito comunale alla pagina dedicata al PGT, attraverso il quale i cittadini hanno potuto fornire un primo contributo diretto.

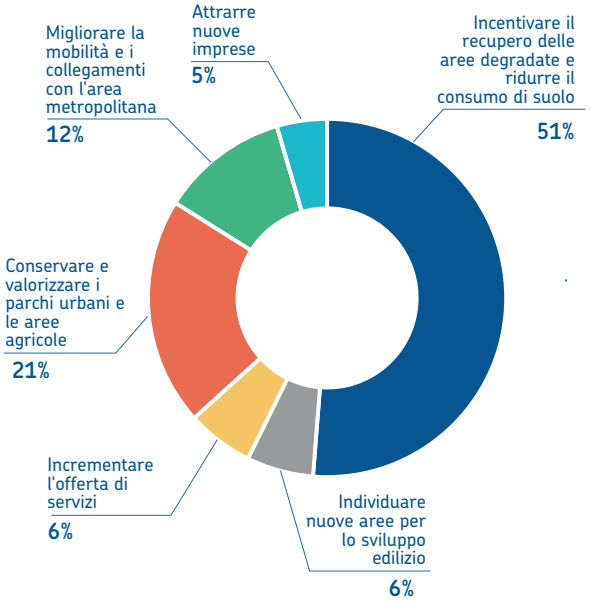
5
quesiti

Per ciascuna domanda sono state raccolte una media di 67 risposte dalle quali emerge un forte interesse da parte dei partecipanti per un PGT che incentivi il recupero delle aree degradate e riduca il consumo di suolo, che preveda azioni volte a migliorare la qualità e la fruibilità degli spazi pubblici e favorisca un incremento della qualità dei servizi sanitari e

67
media di risposte ai primo quesiti

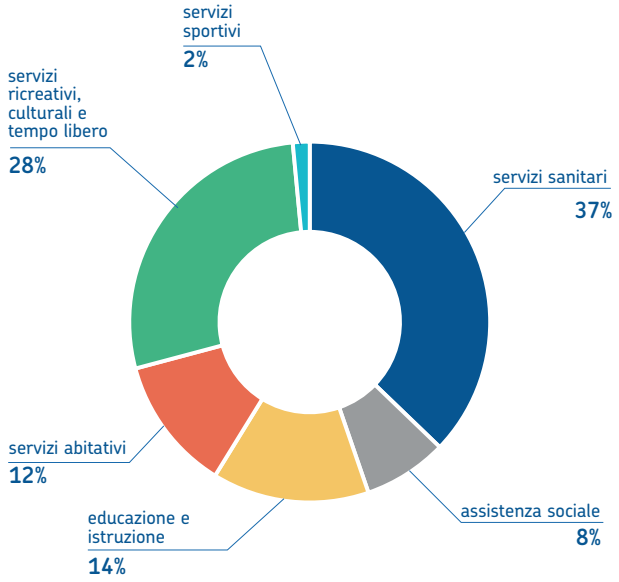
Secondo te quale dovrebbe essere il principale obiettivo di sviluppo di Cernusco sul Naviglio?

[87 risposte]



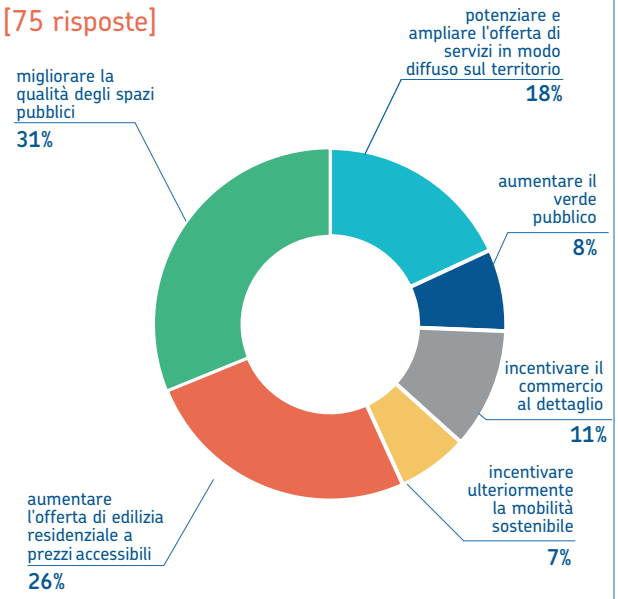
Che città immagini per la Cernusco del futuro?

[63 risposte]



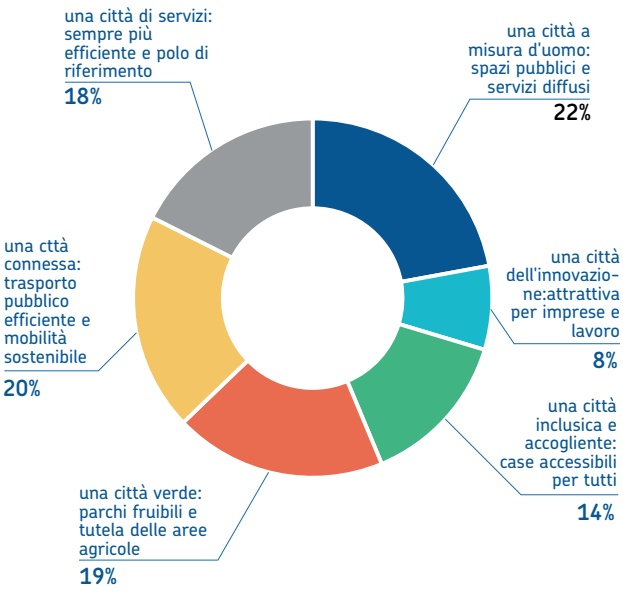
Secondo te quale dovrebbe essere l'azione prioritaria del nuovo PGT per la città pubblica?

[75 risposte]



Secondo te uale tra questi servizi andrebbe migliorato a Cernusco sul Naviglio

[43 risposte]



ricreativi/culturali.

Questa prima fase è stata inoltre accompagnata dal recepimento delle istanze da parte dell'Amministrazione comunale. Le istanze rappresentano uno strumento utile per conoscere le criticità riscontrate rispetto alle previsioni del PGT vigente, e individuare allo stesso tempo esigenze e aspettative per la sua variante.

99
istanze presentate

Le **99 istanze** presentate hanno evidenziato tematiche di carattere sia puntuale che generale; in particolare si chiede:

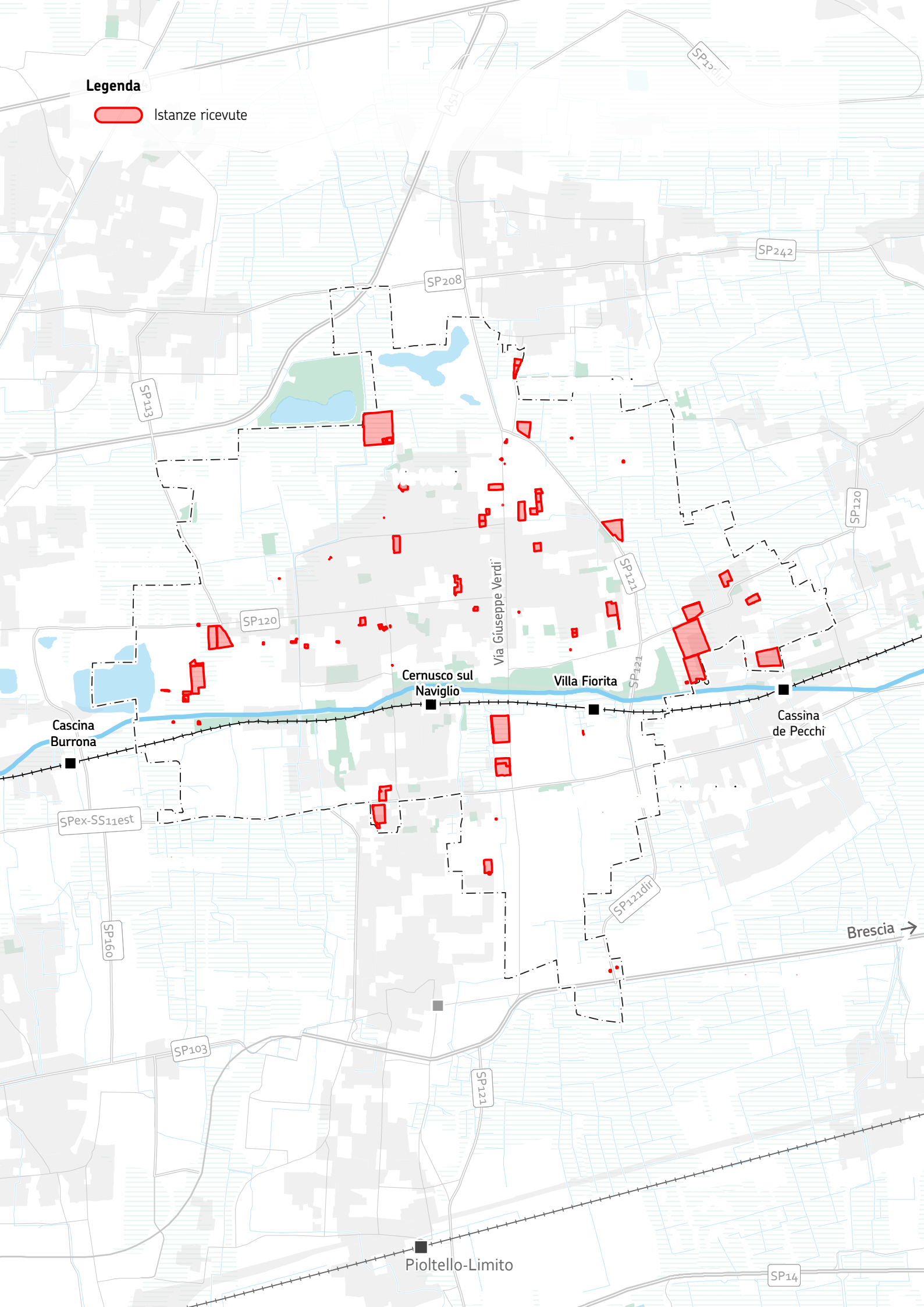
- Modifiche puntuali della disciplina del piano delle regole
- Proposte di modifiche puntuali alla viabilità cittadina esistente e in previsione
- Valorizzazione e ampliamento dell'offerta di servizi in particolare in ottica sociale e culturale
- Richiesta di redazione del PAR contestualmente al Piano dei Servizi
- Valorizzare le cascine esistenti ampliando il mix-funzionale ammissibile
- Implementare e preservare l'edilizia residenziale sociale (ERS)
- Revisione degli indici edificatori dei campi dell'adeguamento, innalzando soprattutto quelli a bassa densità
- Cambi di destinazione d'uso prevalentemente verso un uso residenziale

La presentazione delle linee guida

A seguito di questa fase preliminare, l'Amministrazione Comunale ha organizzato il primo incontro pubblico per la presentazione del documento delle **Linee di Indirizzo** redatto all'avvio della variante al PGT. La serata, organizzata nell'ottobre 2023 presso, è stata una prima occasione per illustrare ai cittadini, rappresentanti di associazioni e attori locali gli obiettivi e le principali tematiche che la variante al PGT intende affrontare.

Il disegno della Cernusco del Naviglio del futuro, che trova nel nuovo Piano di Governo del Territorio un importante strumento di sintesi e attuazione, si concretizzerà attraverso politiche e progetti che seguiranno quattro tematiche strategiche:

- **Cernusco città sostenibile.** Promuovere strategie di contrasto ai cambiamenti climatici per contenere il consumo di suolo, non prevedendo ulteriori espansioni del territorio urbanizzato, favorire interventi di rinaturalizzazione di spazi all'interno dei tessuti costruiti, rafforzare il ruolo della Rete Ecologica Comunale, ampliare la dotazione arborea con interventi di forestazione urbana, sostenere interventi sul patrimonio edilizio con elevati standard di sostenibilità e ampliare l'offerta di mobilità sostenibile
- **Essere Cernuschesi: abitare di qualità.** Rafforzare le identità per una città multicentrica, riconoscere e rafforzare le centralità locali che si sviluppano intorno a nuclei di servizi, diffondere il welfare urbano, spazi vitali e opportunità di nuova socialità, ridurre gli squilibri esistenti creando nuovi spazi di socialità, supportati da funzioni di interesse collettivo e sperimentare nuove politiche abitative per agevolare l'accesso alla casa
- **Dare valore al territorio.** Implementare la corona del tempo libero e dell'agricoltura, individuare un nuovo equilibrio tra tempo libero e produzione agricola, migliorare la fruibilità degli spazi aperti attraverso nuovi percorsi ciclopedonali e l'insediamento di nuove attrezzature di servizio, consolidare lo sviluppo "reticolare" della maglia ciclopedonale esistente e le connessioni tra corona esterna e il tessuto urbano, approfondire le prospettive future dello spazio agricolo
- **Parco dell'innovazione** e rigenerazione diffusa. Villa Fiorita: campo


Legenda
Istanze ricevute
SP208
SP242
SP113
SP120
SP121
Via Giuseppe Verdi
Cernusco sul Naviglio
Villa Fiorita
Cassina de Pecchi
Cascina Burrona
SPex-SS11est
SP160
SP103
SP121dir
Brescia
Pioltello-Limito
SP14

di sperimentazione e opportunità ripensare gli spazi della produzione in termini di rifunzionalizzazione e riqualificazione attivare azioni finalizzate a garantire una maggiore qualità urbana e ambientale e di ricucitura dei tessuti urbani, attivare le opportunità trasformative di Villa Fiorita e di Ex-Garzanti

Al termine della presentazione sono stati restituiti i risultati dei questionari compilati dai cittadini nei mesi precedenti, i temi emersi dalle istanze pervenute e sono state presentate le tappe seguenti del processo partecipativo.

Tavoli di lavoro

Un primo momento di confronto è stato svolto nel mese di maggio 2024 attraverso **una serie di tavoli di lavoro tematici**, a cui sono stati invitati a partecipare, attori selezionati (rappresentanti di categoria, portatori di interesse, professionisti, associazioni, ecc).

Gli incontri hanno affrontato sei temi strategici per la stesura del nuovo Piano:

- ambiente e paesaggio;
- centralità e servizi;
- politiche abitative;
- rigenerazione urbana;
- attività economiche e spazi del lavoro;
- mobilità.

Ogni tavolo di lavoro ha visto la partecipazione di circa 15/20 stakeholders (associazioni, professionisti, rappresentanti di imprese, agricoltori, rappresentanti di categorie, ecc.), amministratori e tecnici comunali che si sono confrontati facendo emergere le principali criticità in merito alla tematica affrontata e suggerendo proposte e contributi per la costruzione della Variante di Piano.

Di seguito, suddivise per temi, si riporta una sintesi delle principali questioni, criticità e proposte emerse durante la discussione.

Ambiente e paesaggio

Il primo dei sei tavoli di lavoro è stato dedicato ai temi dell'ambiente e paesaggio. Il tavolo ha coinvolto differenti portatori di interesse e ha visto la partecipazione di una rappresentanza di agricoltori, dei proprietari delle cave presenti sul territorio, delle associazioni ambientaliste e dei rappresentanti di società sportive legate al territorio.

Durante lo svolgimento del tavolo sono emersi diversi temi che possono essere riassunti in cinquepunti principali:

- accessibilità e fruizione degli spazi verdi e agricoli;
- compatibilità tra l'attività agricola e le attività ludico-ricreative;
- gestione delle aree agricole pubbliche;
- gestione degli ambiti estrattivi;
- contrasto ai cambiamenti climatici e al consumo di suolo.

La maggior parte dei contributi si è concentrata sull'opportunità di migliorare l'accessibilità e la fruizione delle aree agricole da parte dei cittadini, opportunità che va però coniugata con l'attività agricola delle aziende che gestiscono le aree. Da diversi partecipanti al tavolo è stata segnalata la difficoltà di accesso ad alcuni servizi, perlopiù sportivi e ludico-ricreativi, presenti nel territorio agricolo cernuschese e una scarsa chiarezza sulla suddivisione degli spazi dedicati al tempo libero e quelli dedicati all'attività agricola, condizione che ha spesso portato a una difficile convivenza tra agricoltori e fruitori. Per migliorare la fruibilità di questi spazi ed evitare che i campi coltivati vengano danneggiati da usi scorretti, i partecipanti hanno proposto di effettuare una mappatura delle strade bianche esistenti al fine di strutturare una rete di percorsi ciclo-pedonali che permettano di migliorare i collegamenti tra i servizi, le aziende agricole e i relativi punti vendita di prodotti a Km0, le aree agricole/naturali e le aree urbanizzate. Si è inoltre proposto di sviluppare un progetto di cartellonistica che promuova la conoscenza del territorio e istruisca i cittadini sui corretti comportamenti di fruizione degli spazi agricoli.
In questa direzione va il regolamento di fruizione che il PLIS Est delle Cave sta redigendo per sanzionare uno scorretto uso e una scorretta fruizione delle aree del PLIS da parte dei cittadini.

Durante l'incontro sono anche emersi importanti spunti per la gestione del patrimonio di aree agricole di proprietà comunale accumulato grazie alle cessioni legate alle trasformazioni del PGT Vigente. Risulta, infatti, che alcune aree pubbliche date in affitto agli agricoltori non sono abbastanza performanti dal punto di vista della produzione agricola per diverse ragioni: dimensioni ridotte; difficile accessibilità, in particolare per i mezzi di lavorazione; ambiti isolati, spesso interclusi; difficoltà di irrigazione; ecc. La proposta da parte degli agricoltori è quella di realizzare un censimento delle aree pubbliche disponibili e di effettuare una cernita tra le aree effettivamente utilizzabili per fini agricoli e quelle la cui coltivazione non risulta economicamente sostenibile, per le quali si propone l'utilizzo a parco fruibile o bosco. A tal proposito, si è sottolineata l'importanza di redigere uno studio approfondito sulla qualità dei suoli agricoli. Si propone, inoltre, per le eventuali future acquisizioni di aree da parte dell'Amministrazione di selezionare quelle poste in continuità con appezzamenti già di proprietà pubblica in modo tale da garantire una migliore gestione del patrimonio agricolo.

Alcuni interventi hanno posto l'attenzione sulla gestione delle "ore d'acqua" per l'irrigazione delle aree agricole, proponendo che il Comune ritorni ad avere un ruolo attivo acquistando "ore d'acqua" dai Consorzi del Villoresi e della Martesana da mettere a disposizione degli agricoltori a prezzi vantaggiosi.

Sono emersi anche spunti riguardanti la gestione degli ambiti estrattivi presenti sul territorio comunale. L'invito da parte dei cavatori è stato quello di ragionare su una progettazione a lungo termine delle aree utilizzate a fini estrattivi che necessariamente vedono oggi venir meno la loro qualità ambientale, ma che a fine ciclo potrebbero essere recuperati, rigenerati dal punto di vista ambientale e riutilizzati per attività ludico-ricreative o naturalistiche. È stato proposto, inoltre, di effettuare uno studio sulle possibili soluzioni da utilizzare come compensazione per minimizzare le perdite dovute all'attività estrattiva, introducendo anche la possibilità di piantumare arbusti e siepi ritenuti spesso più efficaci rispetto alla classica forestazione con alberi ad alto fusto che viene spesso effettuata con essenze poco resistenti ai fenomeni climatici estremi sempre più diffusi. Tuttavia, alcuni partecipanti al tavolo hanno segnalato che l'attività estrattiva, come altre, spesso compromette definitivamente la qualità ambientale degli ambiti interessati e nessuna compensazione può restituire la qualità persa.

Infine, in merito alla promozione di una strategia di miglioramento della qualità ambientale

e di contrasto ai cambiamenti climatici, si è sollevata l'importanza di agire in maniera coordinata tra i diversi attori del territorio promuovendo una strategia di programmazione condivisa tra le diverse Amministrazioni della zona. In particolare, si è evidenziata l'importanza di non prevedere ulteriore sviluppo di ambiti che comportino consumo di suolo riconoscendo nel suolo una risorsa finita e non rinnovabile. In generale, si chiede una riflessione complessiva sul concetto stesso di consumo di suolo, auspicandone un arresto reale ed effettivo. Inoltre, si è evidenziata l'importanza di disporre di dati e indicatori sempre aggiornati ed è stato suggerito di installare sul territorio comunale dei rilevatori di qualità dell'aria e delle stazioni per la rilevazione delle precipitazioni in quanto le stazioni di rilevamento esistenti si trovano troppo lontano dal territorio comunale e quindi presentano dati non significativi per il territorio cernuschese.

Centralità e servizi

Il secondo incontro è stato dedicato ai temi dei servizi. Il tavolo ha coinvolto differenti portatori di interesse e ha visto la partecipazione di una rappresentanza di associazioni, rappresentanti delle consulte, erogatori di servizi, ecc.

Durante lo svolgimento del tavolo sono emersi diversi temi che possono essere così riassunti:

- pubblicizzazione dei servizi presenti sul territorio;

- miglioramento dei servizi per le fasce più fragili della popolazione: giovani e anziani;
- miglioramento del trasporto pubblico;
- partnership pubblico/privata.

Molti dei partecipanti al tavolo di lavoro hanno riconosciuto la ricchezza del patrimonio pubblico e l'ampia dotazione di servizi presenti a Cernusco. Un'offerta che spesso si caratterizza anche per la rilevanza sovracomunale che attrae utenti dai comuni della zona, in particolare per quanto riguarda le attrezzature sportive e sanitarie presenti in città. Nonostante l'ampia offerta di servizi, molti dei contributi pervenuti hanno evidenziato un'inefficace comunicazione e pubblicizzazione degli stessi, tanto che anche la sezione del sito web comunale riguardante le associazioni risulta non funzionante. La proposta è dunque quella di migliorare la comunicazione e la promozione delle differenti realtà presenti sul territorio al fine di incentivare un maggior coinvolgimento di tutta la popolazione.

Durante l'incontro ci si è concentrati su particolari categorie di cittadini che sviluppano una domanda specifica rispetto al sistema dei servizi. Tra questi, particolare attenzione si è dedicata alle persone anziane evidenziando come le tendenze demografiche fanno registrare un progressivo invecchiamento della popolazione, non solo a Cernusco, che rende necessario progettare una città pubblica che permetta di sviluppare servizi adeguati. In particolare, si ritiene utile migliorare l'accessibilità ai servizi ospedalieri, anche per le persone con difficoltà motorie, e sviluppare servizi aggregativi e assistenziali più diffusi sul territorio.

Allo stesso tempo, il tavolo di lavoro si è concentrato anche sulla potenziale offerta di servizi dedicata ai giovani. Si è evidenziato come a Cernusco siano presenti numerosi centri aggregativi che coprono tutte le fasce d'età, dall'infanzia all'adolescenza. Tuttavia, si evidenzia come si possa migliorare la gestione delle risorse investite in queste strutture e come sia necessario snellire e velocizzare i processi di attuazione dei progetti. Per garantire maggior sostenibilità, si propone di attivare all'interno degli spazi esistenti start up gestite da giovani in modo tale da implementare una micro economia locale in grado di migliorare l'offerta di servizi esistenti. Anche i numerosi spazi verdi presenti in città rappresentano un'opportunità di aggregazione per i giovani. Per migliorarne l'utilizzo, i partecipanti al tavolo di lavoro propongono di integrare questi spazi con aree per attività ludicosportive, come ad esempio gli skatepark, ma anche spazi di ristorazione e aggregazione che

abbiano anche un ruolo di presidio. Sempre con riferimento alla categoria dei giovani, si sottolinea la difficoltà per molti di essi di accedere al mercato immobiliare di Cernusco, ritenuto molto costoso. La proposta prevede di implementare l'offerta di case a prezzo calmierato per trattenere i giovani cernuschesi in città.

Alcuni interventi hanno riguardato anche la gestione del trasporto pubblico, evidenziando come il servizio sia poco efficiente in alcune fasce orarie in quanto impiega pullman sovradimensionati rispetto alle reali necessità che viaggiano spesso vuoti. È stato quindi suggerito di introdurre un servizio di navette che potesse collegare i vari servizi tra di loro e con una frequenza oraria maggiore. Questo servizio consentirebbe anche di riequilibrare l'offerta dei servizi non omogeneamente distribuita sul territorio agevolando la fruizione di alcuni servizi a tutti i cittadini. È, infatti, emerso che alcuni ambiti della città, come ad esempio il comparto di via Goldoni, necessitano di un rafforzamento della dotazione pubblica esistente.

Infine, dai questionari compilati dai partecipanti al tavolo è emersa la necessità di una sempre maggiore collaborazione tra attori pubblici e privati per poter sviluppare e gestire servizi di eccellenza. La collaborazione necessita però di regole più chiare e processi decisionali più semplici e veloci che consentano al privato di realizzare gli investimenti.

Politiche abitative

Il terzo incontro, è stato dedicato ai temi della casa e delle politiche abitative. Il tavolo ha coinvolto differenti portatori di interesse e ha visto la partecipazione diuna rappresentanza di associazioni, professionisti (architetti e ingegneri), sviluppatori immobiliari,cooperative sociali, tecnici comunali, ecc. Durante lo svolgimento del tavolo sono emersi diversi temi che possono essere così riassunti:

- costi elevati e difficoltà da parte delle fasce più giovani della popolazione ad accedere al mercato della casa;
- incentivare la rigenerazione delle aree dismesse includendo edilizia convenzionata e sociale;
- sperimentare nuove forme dell'abitare puntando sul mix abitativo.

Tra le principali criticità legate all'accesso alla casa, i partecipanti al tavolo di lavoro hanno evidenziato il costo al metro quadro eccessivamente elevato per l'acquisto di un'abitazione a Cernusco. Si evidenzia, oltre al già elevato livello del mercato locale, un ulteriore salto dovuto a due fattori: la proiezione dell'effetto del boom dei prezzi della città di Milano e l'aumento dei costi dell'edilizia. Questi fattori, unitamente alla scarsità di offerta di alloggi, in particolare in affitto, sta determinando l'esclusione di una parte della popolazione, soprattutto giovani e famiglie monoreddito, dalla possibilità di accesso al mercato immobiliare. Tuttavia, nonostante l'aumento dei valori immobiliari, si evidenzia che la domanda di alloggi in città continua ad essere elevata e sicuramente superiore all'offerta disponibile sul territorio. Per ovviare a questa criticità, i partecipanti al tavolo hanno individuato nella rigenerazione degli ambiti dismessi o sottoutilizzati lo strumento primario per accrescere l'offerta residenziale, coniugando anche l'esigenza di contenere il consumo di suolo libero. Tale strategia necessita tuttavia di incentivi e sgravi per sostenere i costi della trasformazione, richiamando alla necessità di garantire l'equilibrio economico delle operazioni immobiliari soprattutto se si ha l'obiettivo di garantire quote di alloggi a prezzi calmierati, cercando di evitare effetti speculativi. Si evidenzia inoltre la presenza di un importante patrimonio immobile, sfitto, che si dovrebbe cercare di riattivare in particolare in locazione. Le criticità emerse hanno introdotto la necessità di sperimentare a Cernusco nuove forme di abitare, con un adeguato mix di soluzioni abitative, da sviluppare in particolare negli ambiti dismessi in cui attivare politiche di rigenerazione urbana. Tra queste, le principali proposte sono:

- ampliare l'offerta di residenze temporanee, come ad esempio gli studentati per studenti universitari o alloggi temporanei per lavoratori;
- realizzare edifici "misti", che al loro interno ammettano differenti tipologie di offerta abitativa e in cui si possa sviluppare mixité sociale (coabitazione di giovani e anziani in modo da creare anche una nuova forma di assistenza e socialità);
- ampliare l'offerta di alloggi in locazione a canone calmierato;
- sviluppare forme di abitare collaborativo a favore di soggetti fragili (sul modello del condominio solidale, ma sviluppati da operatori privati);
- realizzare interventi misti che prevedano quote di edilizia libera e quote di edilizia convenzionata o in affitto per la quale ridurre la richiesta di oneri comunali per garantire la fattibilità e sostenibilità dell'intervento;
- avviare una riflessione in merito ad una "riforma" dello strumento dell'edilizia convezionata.

Inoltre, è stata messa in luce la necessità di rafforzare la partnership pubblico-privato, implementando gli accordi e le convenzioni per aumentare l'offerta di edilizia convenzionata, oltre all'esigenza di introdurre delle agevolazioni a sostegno delle fasce di popolazione che sono penalizzate dagli elevati costi degli immobili.

Sul fronte degli operatori, oltre al già richiamato tema della sostenibilità economica delle trasformazioni, si richiama anche alla necessità di semplificare le modalità di attuazione degli interventi.

Riginerazione urbana

Il quarto tavolo di lavoro ha affrontato i temi della rigenerazione urbana. Il tavolo ha coinvolto differenti portatori di interesse e ha visto la partecipazione di una rappresentanza di tecnici locali (architetti e ingegneri), sviluppatori immobiliari, cooperative e associazioni del territorio.

Durante lo svolgimento del tavolo sono emersi diversi temi che possono essere così riassunti:

- incentivare la rigenerazione del centro storico;
- rigenerare gli ambiti del tessuto residenziale consolidato;
- incentivare interventi di rigenerazione sostenibili;
- implementare i servizi di prossimità e gli spazi pubblici all'interno dei quartieri.

La prima considerazione discussa dai partecipanti al tavolo di lavoro ha analizzato quanto avvenuto negli ultimi anni: l'ampia offerta di aree libere edificabili, i costi elevati per la rigenerazione di ambiti urbanizzati e le norme restrittive che regolano la trasformazione del patrimonio costruito hanno orientato il mercato immobiliare soprattutto verso lo sviluppo dei campi della modificazione su suolo libero. La prima leva proposta per incentivare la rigenerazione urbana è quella di effettuare una mappatura del patrimonio dismesso da riattivare.

La maggior parte dei partecipanti al tavolo ha posto come priorità d'azione la riqualificazione del centro storico, evidenziando come questa parte di Cernusco, a causa di norme troppo stringenti, vincoli paesistico/ambientali, iter burocratici eccessivamente complessi e proprietà molto parcellizzate, non abbia raggiunto gli obbietti di rigenerazione fissati dal PGT Vigente.

Infatti, nonostante su alcuni ambiti dei campi della conservazione siano state predisposte nel Piano schede dedicate, solo poche di esse sono state attuate. Da molti dei partecipanti al tavolo è stata richiesta una semplificazione della normativa di Piano e una coerenziazione con le normative regionali e nazionali in modo tale da rendere gli interventi all'interno del centro storico più sostenibili e attrattivi per gli operatori del settore. Le principali proposte possono essere così sintetizzate:

- salvaguardare e valorizzare degli elementi storicoarchitettonici di valore limitando gli interventi non omogenei con il contesto;
- incentivare il recupero dei sottotetti (anche di quelli non rientranti nella categoria F2) superando le difficoltà relative all'altezza massima, agli allineamenti alla linea di gronda e alla dotazione di parcheggi da recuperare in loco;
- agevolare il cambio di destinazione d'uso per i piani terra del centro storico, in particolare tra le diverse categorie commerciali e la funzione terziaria;
- prevedere delle schede di indirizzo alla progettazione, redatte dal Comune, per comparti unitari, all'interno dei quali i singoli privati possono intervenire in modo autonomo nel rispetto del disegno unitario;
- incrementare la popolazione residente nel centro storico promuovendo attività di densificazione (sopraelevazioni e recupero dei piani interrati a fini abitativi);
- ridurre l'utilizzo del piano attuativo (tempi e procedure lunghi e complessi) e incentivare la rigenerazione tramite l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato, più agile;
- incentivare il recupero degli edifici degradati, non tanto attraverso bonus volumetrici ma attraverso scontistiche su oneri e dotazioni.

Un'altra tematica molto dibattuta durante il tavolo è stata la rigenerazione delle aree del tessuto residenziale consolidato (campi dell'adeguamento). È stata evidenziata la presenza di ambiti residenziali sottoutilizzati e con dotazioni scarse, quali ad esempio le ville monofamiliari degli anni '60 e '70. Si tratta di singole unità immobiliari di ampia metratura con spazi interni sovradimensionati la cui

trasformazione consentirebbe, a parità di volume esistente, la realizzazione di piccole palazzine e l'incremento del numero di alloggi per rispondere al fabbisogno residenziale insorgente. A ciò, tuttavia, occorre accompagnare una riflessione sullo sviluppo degli ambiti di adeguamento, sugli indici e sugli effetti prodotti. Inoltre, tra gli spazi in cui promuovere forme di rigenerazione del patrimonio esistente i partecipanti al tavolo hanno segnalato alcune aree dismesse nella zona di Villa Fiorita, via Torino e via Verdi dove aprire anche a nuovi usi e attivare concorsi di idee per il ripensamento di alcuni grandi comparti. Inoltre, per promuovere la rigenerazione del patrimonio esistente e garantire la sostenibilità degli interventi si è proposto di valutare la possibilità, in alcuni ambiti della città, di rivedere gli indici edificatori oggi previsti dalle norme di Piano.

Infine, si è trattato il tema della rigenerazione dal punto di vista sociale e ambientale. Il tavolo ha evidenziato l'importanza di attuare trasformazioni del patrimonio costruito che generino un incremento della dotazione di spazi pubblici a servizio della collettività, introducendo servizi di vicinato e nuove piazze, anche nei quartieri più periferici, in modo tale da garantirne la vivibilità. Per migliorare la sostenibilità ambientale ed energetica degli interventi, si è ipotizzato un modello di premialità progressivo basato sulla qualità dell'intervento (riduzione delle emissioni di CO2, acqua risparmiata, quantità d suolo permeabile, ecc.) e la promozione di comunità energetiche per la produzione e condivisione di energie rinnovabili. Anche lo spazio pubblico deve contribuire al miglioramento della qualità ambientale prevedendo l'ombreggiatura delle aree a parcheggio e la depavimentazione di alcuni ambiti per contrastare il fenomeno delle isole di calore e contribuire alla mitigazione degli effetti dei fenomeni naturali estremi.

Attività economiche e spazi del lavoro

Il tavolo numero 5 dedicato alle attività economiche e agli spazi del lavoro ha visto la partecipazione di una rappresentanza di imprenditori locali, associazioni di categoria, commercianti e imprenditori del settore turistico/ ricettivo.

Durante lo svolgimento del tavolo sono emersi quattro tematiche principali:

- qualità degli spazi pubblici e offerta di servizi;
- promuovere forme di residenzialità temporanea;
- semplificazione e flessibilità delle norme di Piano;
- sostenere il settore commerciale.

Quasi tutti i partecipanti al tavolo di lavoro hanno riconosciuto il valore e le grandi potenzialità del comparto economico di Cernusco, in particolare della zona di Villa Fiorita, dove si concentrano numerose attività economiche, anche di rilievo internazionale. Tuttavia, sono emerse anche alcune criticità: scarsa qualità dello spazio pubblico, in particolare nella zona limitrofa alla stazione della metropolitana; scarsa dotazione di servizi per i lavoratori; problemi di sicurezza; criticità viabilistiche che causano difficoltà di accesso ad alcuni comparti; difficoltà nel garantire il rinnovamento degli spazi produttivi dovuto alla scarsa flessibilità delle normative di Piano. Con riferimento al tema degli spazi pubblici, il tavolo di lavoro ha evidenziato come un'elevata qualità di strade, marciapiedi, percorsi ciclopedonali, aree verdi, ecc. possa contribuire a incrementare l'attrattività del comparto produttivo (anche per nuovi lavoratori che sempre più cercano queste qualità) e a migliorare la vivibilità della zona. Obiettivo raggiungibile anche attraverso l'attivazione di servizi in grado di prolungare il tempo di vita degli spazi del lavoro offrendo ai lavoratori opportunità per il tempo libero e lo svago (palestre, attività commerciali, ristorazione, ecc.), anche oltre l'orario di lavoro. Inoltre, gli operatori del settore hanno evidenziato la grande potenzialità/ necessità di integrare nel comparto attività di formazione professionale (ITS), prevedendo nuove scuole strettamente legate alle attività produttive, e spazi per i coworking. Questa rinnovata capacità attrattiva che

potrebbe portare sul territorio di Cernusco numerosi nuovi lavoratori deve però essere supportata anche da una buona offerta di residenzialità. Il tavolo di lavoro ha ragionato, in particolare, sull'opportunità di implementare l'offerta di residenza temporanea. Le poche realtà oggi presenti nella zona (alberghi e residence) riscuotono grande successo e non sempre sono sufficienti a soddisfare la domanda. In questa direzione, una delle ipotesi di lavoro presentate propone di riattivare alcuni alloggi oggi sottoutilizzati e legati da vincolo pertinenziale all'attività produttiva (casa del custode) e metterle a disposizione di lavoratori temporanei tramite locazione. Tutto ciò promuovendo la rigenerazione di ambiti dismessi che possono innescare, anche mediante l'intervento dell'Amministrazione, nuovi contesti di città pubblica di qualità.

Altro rilevante tema di discussione ha riguardato le norme del Piano vigente che regolano le attività produttive, terziarie e commerciali. In generale, i partecipanti al tavolo hanno denunciato un'eccessiva rigidità dell'apparato normativo che ha creato difficoltà nella rigenerazione di alcuni ambiti, in particolare quelli dismessi, e ha limitato l'ampliamento e l'ammodernamento di alcune attività economiche. Per ovviare a queste difficoltà, sono state fatte diverse proposte:

- incentivare il riuso degli immobili dismessi per l'insediamento di attività altamente innovative anche attraverso sconti sulla fiscalità comunale (IMU);
- prevedere premialità volumetriche per i lotti già saturi che consentano alle attività già insediate di ampliarsi tramite soppalchi, tettoie, ecc. in cambio di compensazioni di tipo ambientale (piantumazioni, superficie drenante, efficientamento energetico, ecc);
- facilitare il cambio di destinazione d'uso degli immobili superando la rigida distinzione tra le funzioni produttive, terziarie e commerciali;
- rivedere le dotazioni di servizi richieste, in particolare per il cambio d'uso, ritenute eccessivamente elevate. Modulare la dotazione di servizi richiesta in base alla zona d'intervento;
- per ogni tessuto specificare esclusivamente le funzioni d'uso non ammesse senza prevedere l'elenco delle funzioni ammesse, spesso ritenuto poco esaustivo e limitante;
- aprire alla possibilità di insediare esercizi commerciali (anche MSV di maggiori dimensioni) anche nei comparti produttivi. Laddove già ammessa questa possibilità, consentire l'insediabilità di diversi esercizi commerciali nello stesso comparto senza che ciò comporti la sommatoria delle superfici di vendita.

Infine, si è trattato il tema del sistema commerciale evidenziando alcune criticità nel centro storico dove si registra un incremento degli esercizi commerciali sfitti e chiusi. Anche in questo caso, i partecipanti hanno denunciato un'eccessiva rigidità dell'apparato normativo che regola il tema evidenziando, in particolare, la disparità di richiesta di dotazione alle diverse categorie commerciali. Si richiede maggiore flessibilità, in particolare nel cambio di destinazione d'uso, anche tra diverse categorie commerciali, e una revisione delle dotazioni richieste, con particolare riguardo alla dotazione di parcheggi, non sempre facilmente reperibili in loco.

Mobilità

L'ultimo tavolo di lavoro ha affrontato le tematiche inerenti la mobilità e ha visto la partecipazione di diversi portatori di interesse tra cui gestori del trasporto pubblico, associazioni ciclistiche, rappresentanti delle attività economiche e produttive locali e dei commercianti.

Durante lo svolgimento del tavolo sono emersi diversi temi che possono essere così riassunti:

- migliorare il servizio di trasporto pubblico;
- migliorare la circolazione sia veicolare che pedonale all'interno dell'area produttiva;

- migliorare l'accessibilità ciclopedonale ai principali servizi;
- regolamentare la sosta, in particolare nei pressi del centro storico.

Gli operatori del settore hanno avanzato alcune proposte per migliorare il servizio del trasporto pubblico locale (TPL) rivolto a tutti gli utenti. È stato evidenziato che il servizio oggi è svolto con autobus troppo grandi che viaggiano, spesso vuoti, con una frequenza oraria limitata. Si suggerisce quindi di optare per un servizio di navette più piccole, distribuite su più fasce orarie, con itinerari che privilegino i collegamenti tra i diversi poli attrattori della città: servizi scolastici, ospedale centri sportivi. Inoltre, la proposta prevede anche l'introduzione del biglietto elettronico per favorire l'uso del TPL anche da parte di utenti occasionali, implementando l'utilizzo dei mezzi pubblici.

Un altro tema molto dibattuto durante il tavolo è stato la circolazione all'interno dell'area industriale di Villa Fiorita. Sia dal punto di vista carrabile che dal punto di vista pedonale la zona presenta diverse criticità. Infatti, alcuni interventi realizzati per migliorare la viabilità hanno reso più difficoltoso il passaggio e il transito dei mezzi pesanti causando non solo un aumento della congestione del traffico, ma anche problemi di sicurezza viabilistica. Inoltre, si è denunciata una scarsa accessibilità tramite trasporto pubblico locale all'ambito industriale che potrebbe essere maggiormente incentivato, soprattutto con navette dirette con la stazione della MM di Villa Fiorita, consentendo ai lavoratori del comparto di utilizzarlo come alternativa al mezzo privato e una scarsa qualità dei percorsi ciclopedonali esistenti, in particolare nei pressi della stazione di Villa Fiorita, che necessitano di manutenzione e interventi per migliorarne la sicurezza.

Altro rilevante tema di discussione ha riguardato la mobilità all'interno del tessuto urbano consolidato e del centro storico. È stato sottolineato il problema del traffico passante sull'asse est-ovest causato dall'assenza di metodi alternativi per raggiungere Brugherio e Cologno Monzese e aggravato dalla presenza di importanti servizi (polo scolastico) che, in determinate ore della giornata, causano un sovraffollamento di auto, pedoni e ciclisti. La discussione su questo tema ha fatto emergere alcune possibili soluzioni tra cui:

- introduzione di strade scolastiche, attivando divieti di transito e di parcheggio nel raggio di 300 metri dai servizi scolastici;
- attivazione e/o espansione di zone ZTL non solo nel centro storico ma anche nei pressi dei servizi più rilevanti come plessi scolastici e centri sportivi.

Infine, è stato affrontato il tema dell'accessibilità al centro storico. Da una parte, si riconosce il valore della zona pedonale, dall'altra si ritiene necessaria una maggiore regolazione delle tariffazioni dei parcheggi, ritenuti troppo onerosi soprattutto per chi lavora in centro. Per i parcheggi prossimi ai principali servizi, alcuni partecipanti hanno

proposto di introdurre un sistema di tariffazione e di regolazione della durata della sosta diversificato in base alla tipologia di servizio offerto. Infine, per permette di chiudere il centro storico al transito di mezzi pesanti e ridurre l'inquinamento dell'aria un intervento ha proposto di sperimentare soluzioni alternative come le cargo bike.

Le fasi successive

In seguito verrà attivato un secondo momento di confronto e di restituzione delle tematiche emerse durante i tavoli di confronto rivolto principalmente alla cittadinanza.

Il processo partecipativo si concluderà con **passeggiate o biciclettate** durante le quali si accompagneranno i cittadini sul territorio guidandoli lungo un percorso che toccherà alcuni luoghi sensibili e significativi per il progetto di Piano. In questa fase verranno raccolti ulteriori contributi per affinare le scelte di Piano in merito all'assetto futuro di luoghi specifici.

Il processo partecipativo fin qui descritto sarà affiancato da post e pubblicazioni sui canali social del comune con l'obiettivo di assicurare un'interazione continua tra l'amministrazione, la cittadinanza e i portatori di interesse

Gli esiti del percorso di partecipazione saranno rendicontati nel processo di VAS e rappresentano lo strumento di lavoro per la costruzione della variante al PGT.

Le fasi principali della variante del pgt

ELABORAZIONE PGT

PROCEDURA VAS

PROCESSO DI PARTECIPAZIONE

AVVIO DEL PROCEDIMENTO →

← **AVVIO DEL PROCESSO DI PARTECIPAZIONE**

Elaborazione obiettivi

Analisi istanze, questionari e valutazione dei contributi pervenuti

Linee di Indirizzo
Quadro Conoscitivo

Documento di Scoping

30 gg
Raccolta osservazioni

I° conferenza di VAS

Termine osservazioni al documento di Scoping

Deposito documenti PGT

Tavoli di lavoro tematici e incontri pubblici

Deposito rapporto ambientale e sintesi non tecnica

30 gg
Acquisizione parere delle parti sociali ed economiche

45 gg
Raccolta osservazioni VAS

II° Conferenza di VAS

Parere motivato e Dichiarazione di sintesi

Adozione

Deposito PGT, pubblicazione e invio agli enti

30 gg
Deposito

60 gg
Raccolta osservazioni

Avvio analisi osservazioni e redazione controdeduzioni

max 120 gg
Pareri enti

Controdeduzioni alle osservazioni e recepimento parere enti

max 150 gg

Approvazione