

# **Intervento di Giordano Marchetti, vicesindaco ed assessore al Territorio di Cernusco sul Naviglio**

## **P.G.T.**

**(Consiglio Comunale di adozione del 04/05/2010)**

...e dopo tanta attesa, aspettative, curiosità ecco che il gran giorno in cui la politica rende pubblico alla città il disegno di questo PGT è finalmente arrivato!

Premetto che non sarò breve nella mia esposizione, così come presumo non lo saranno i tecnici nella loro illustrazione di dettaglio, ma credo che ciò sia inevitabile non solo per le dimensioni e la complessità di questo nuovo strumento di pianificazione della città, ma anche per poter dare a cittadini e Consiglieri quante più conoscenze e informazioni utili per un confronto che, mi auguro, possa essere sereno e proficuo.

Come ormai tutti sapete il PGT è il nuovo strumento urbanistico con il quale CSN, in tutte le sue ramificazioni pubbliche e private, si dovrà, d'ora in poi, confrontare.

Si tratta di uno strumento che si compone essenzialmente di tre diversi documenti, tutti egualmente importanti, formalmente separati ma accomunati, come è naturale, da un'unità d'intenti e di obiettivi che mette in stretta relazione i diversi aspetti trattati separatamente:

- **Il Documento di Piano**, con il quale si sono disegnate le strategie generali e le trasformazioni della città;
- **Il Piano della Regole**, una sorta di legge disegnata, con il quale si sono gestiti gli spazi privati della città e che assomiglia un po' al vecchio PRG, sia nella forma delle tavole che delle norme attuative;
- **Il Piano dei Servizi**, il documento con cui si è disegnato il governo della città pubblica, ovvero gli spazi ad uso collettivo, i servizi di interesse collettivo siano essi pubblici o privati, le infrastrutture e così via.

Come si può intuire si tratta di qualcosa di ben diverso dal classico Piano Regolatore con cui, politici e tecnici, siamo stati abituati per anni a confrontarci.

Con il PGT il territorio viene governato in modo differente rispetto al PRG, dentro un disegno strategico coerente; dunque non può essere recepito, come a volte mi è parso cogliere durante le fasi di lavoro, come un nuovo mezzo per gestire i soli sviluppi immobiliari della città.

Voglio ribadirlo subito con nettezza: non è così e non lo sarà più!

La costruzione del PGT ha richiesto un lungo lavoro, durato, ad oggi, quasi due anni, ed in questo percorso si sono succedute, integrandosi, indagini, analisi, attività di ascolto e dialogo strutturate (focus group, assemblee pubbliche, incontri con le forze politiche prima, durante e al termine del lavoro, riunioni con i portatori di interessi sia economici che sociali, incontri con le Consulte) e ancora le discussioni e le verifiche tecniche delle scelte progettuali che via via si andavano delineando, e poi, cammin facendo, la predisposizione di importanti operazioni di salvaguardia e l'attuazione, anticipandone i tempi, di alcune scelte strategiche contenute nel Piano, nella consapevolezza che il periodo di progettazione del PGT non sarebbe stato breve e la città, per tutta una serie di motivi, non poteva permettersi di fermarsi e non si è fermata.

Voglio citare alcune di queste scelte, che reputo significative, non per il semplice gusto del ricordo ma per introdurre un successivo ragionamento:

- La bocciatura dei PII Mat Plast e Garzanti;
- Il protocollo d'intesa sull'area Mat Plast e la successiva adozione del PP19 che permetterà la riorganizzazione dei servizi scolastici della città e la creazione di opportunità per la ricettività studentesca;
- L'istituzione del Parco Locale d'Interesse Sovracomunale delle Cave ed il suo ampliamento;
- Il riorientamento dell'intervento del piano di lottizzazione 64 di Ronco, che ha permesso di ricostruire un grande corridoio ambientale e mantenere la separazione con l'edificato industriale di Bussero;
- Le modifiche di convenzioni su Piani attuativi e PII, tutt'ora in corso, ridefinendo l'esecuzione delle opere pubbliche ad essi collegate e la quantità economica di oneri da versare;
- Le modifiche al regolamento edilizio comunale relativo agli interventi di recupero, ai fini abitativi, dei sottotetti, definendo come e cosa era possibile recuperare e ponendo fine, una volta per tutte, a modalità di recupero mediante i finti tetti dagli esiti, in alcuni casi, a dir poco scandalosi;
- Le modifiche al regolamento edilizio comunale con l'inserimento di linee guida finalizzate alla progettazione per un uso più efficiente dell'energia e delle risorse (realizzazione di edifici con prestazione energetica minima del sistema edificio/impianti in classe B); *( un inciso mi permetto di segnalare il fatto, che nonostante le forti resistenze iniziali all'introduzione di questa norma regolamentare, da che è entrata in vigore abbiamo avuto, stando ai dati riferiti all'anno 2009 49 concessioni edilizie riferite a nuove costruzioni nonché demolizioni con ricostruzione di cui 27 in classe B, 20 in classe A e 2 in classe A+)*
- L'applicazione in maniera più restrittiva della legge regionale 13/2009 riguardante "le azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia", depotenziando così gli effetti urbanistico/edilizi che questa legge potenzialmente poteva avere sulla città;

- La realizzazione della nuova strada urbana Dalla Chiesa – Vespucci
- La realizzazione del parcheggio delle biciclette presso la stazione MM2 di V.le Assunta e la promozione di interventi di bike sharing
- La realizzazione del nuovo CDD
- L'avvio della realizzazione di alloggi pubblici (ex Cariplo e Pietro da Cernusco) da destinare all'affittanza
- L'avvio della realizzazione del nuovo centro natatorio

E mi fermo qui per ripartire immediatamente con un ragionamento che anticipavo prima e cioè proviamo a vedere cosa sarebbe successo se alcune di queste azioni non fossero state messe in atto.

Sicuramente ci saremmo trovati di fronte ad un PGT completamente diverso da quello che viene presentato oggi, sicuramente negativo, almeno secondo il mio metro di giudizio, per quanto concerne la sostenibilità ambientale e la qualità dei servizi.

Tanto per riagganciarmi ad alcuni degli interventi che citavo poc'anzi, proviamo a immaginare la costruzione di un PGT su una città consolidata in cui fossero stati ricompresi gli oltre 200 appartamenti sull'area Mat Plast, i 300 e più appartamenti sull'area Garzanti, i 100.000 mc di capannoni industriali a Ronco, l'attuazione del Piano casa così come aveva previsto la legge regionale, il protrarsi nel tempo del sottotetto selvaggio, la permanenza, ancora per chissà quanto tempo, nelle strutture scolastiche comunali della scuola paritaria e del CDD, la non istituzione del PLIS con i suoi vincoli, la realizzazione di opere pubbliche connesse ai PII e ai PA non più confacenti alle necessità della città

Ma il processo di costruzione del PGT non ha subito solo l'intreccio e l'influenza di questi interventi.

Il nostro PGT ha dovuto subire il condizionamento, ingombrante, di un Piano Regolatore di fresca data (l'approvazione risale al 2002), dunque per nulla archiviato, improntato su una visione molto sbilanciata verso gli sviluppi privati, fortemente sovradimensionato, gestito nel tempo con una serie di varianti, come i PII e i Piani di Zona, che ne hanno ulteriormente incrementato le capacità edificatorie.

Un Piano Regolatore che ha contribuito in maniera significativa, pur nei pochi anni della sua concreta applicazione, alla trasformazione di numerose parti della città anche con esiti architettonici e paesaggistici, a nostro parere negativi, trasformando aree agricole in edificabili con eccessive ed ingiustificate valorizzazioni delle stesse e permettendo la costruzione di edifici fuori contesto per linguaggio e dimensioni (e non mi riferisco ai soli Piani Attuativi – due su tutti l'ex Alberti e le aree di Abitare nel Verde e dintorni - provate a pensare anche alle tante mutazioni di villette in palazzine!!!),

Stiamo parlando di un PRG che sta nell'epoca in cui viviamo, che sta ancora nel mercato, che non ha esaurito la sua capacità edificatoria e dove l'onda lunga delle concessioni e delle nuove edificazioni non solo non è passata, ma anzi avrà ancora forti effetti sulla città nel medio periodo.

Tutto ciò per dire che, molto realisticamente, nella progettazione del PGT abbiamo per forza di cose dovuto tener conto e confrontarci con le condizioni reali della città cercando di valorizzare e riorganizzare le risorse esistenti, la maggior parte delle quali considerate spesso marginali, separate, sottoutilizzate.

E' partendo da questi assunti che abbiamo provato a elaborare l'immagine di quale città volevamo per i prossimi anni e che si può così sintetizzare:

- medesima importanza e dignità agli spazi, siano essi aperti o edificati;
- compensazione ambientale per ogni intervento edilizio dove fossero presenti significativi incrementi insediativi: e così nel caso in cui fosse previsto l'uso di aree verdi libere, si dovranno reperire aree verdi da cedere al Comune, per destinarle a parco o al rafforzamento della naturalità, in una quantità di 4 mq per ogni mq di slp edificato; per gli interventi di riqualificazione urbanistica che non comportino invece il consumo di suolo, le aree verdi da reperire e cedere al Comune dovranno essere pari a 2 mq per ogni mq di slp edificato;
- al posto delle espansioni edilizie previste dal vecchio piano regolatore, limitati interventi di completamento, attraverso una pianificazione attuativa subordinata alla cessione di aree per servizi pubblici, sia interne che esterne ai perimetri di comparto;
- valorizzazione delle aree agricole e dell'attività agricola, alla quale riconoscere la funzione di attività di servizio e di interesse collettivo;
- tutela del centro storico e delle cascine con l'obiettivo di favorire l'unitarietà degli interventi di conservazione e di adeguamento, evitare la frammentazione degli edifici, disciplinare il colore, la qualità urbana e le prescrizioni di decoro degli stessi;
- estensione del vincolo monumentale agli edifici di valore storico della città;
- creazione di opportunità di ampliamento e adeguamento delle aree produttive con particolare riferimento al nodo di Villa Fiorita che rappresenta un'importante risorsa territoriale dove poter localizzare un nuovo centro di servizi e attività rivolto alle imprese;
- reperimento di nuovi spazi per le attrezzature sportive
- promozione del trasporto pubblico attraverso la riqualificazione dei nodi della MM2 dalla stazione di Cernusco centro con il ridisegno e la razionalizzazione degli spazi a parcheggio e quella di Villa Fiorita, stazione di interscambio ferro/gomma integrato con il parcheggio comunale e con la rete della mobilità ciclabile, ed al perseguimento di un ambizioso progetto teso a promuovere la realizzazione della nuova fermata di Melghera;

- nessun nuovo asse viabilistico di attraversamento, con conseguente soppressione della prevista tangenziale nord;
- riqualificazione degli assi viari esistenti con l'obiettivo di rendere più lenta e fluida la circolazione e disincentivare il traffico passante;
- continuità della rete ciclopedonale, a servizio sia della mobilità sistematica che di quella ludico ricreativa, con la connessione tra i diversi ambiti della città ed in particolare tra la zona industriale e la stazione MM2 di villa Fiorita;
- riconoscimento e tutela degli ambiti paesistici costituiti dal PLIS delle Cave, dalle aree agricole a est della tangenzialina – che abbiamo chiamato “orti di Cernusco” nel rispetto della tradizione orticola della ns. città -, dall'asse monumentale del Naviglio della Martesana ed infine dal Parco Sud con l'affaccio sulla tenuta di Trenzanesio;
- sviluppo di interventi di edilizia residenziale sociale, da destinare all'affittanza, per rispondere alla domanda espressa da quella parte della popolazione non in grado di rivolgersi al libero mercato anche mettendo in gioco aree di proprietà pubblica;
- innalzamento della qualità del patrimonio edilizio attraverso l'incremento degli standard di efficienza energetica delle nuove edificazioni e la promozione della qualità architettonica, anche attraverso la procedura del concorso di progettazione.
- realizzazione di un parco solare in aree già di proprietà comunale prossimo alla piattaforma ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti

Queste linee strategiche, che ho cercato di esporre in maniera sintetica e che guidano il futuro disegno complessivo di Cernusco sono state poi, nel Documento di Piano, articolate e strutturate in sette progetti strategici che riguardano parti specifiche delle città.

Questi progetti, già citati dal Sindaco, hanno consentito di orientare le scelte e le azioni proprie del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, e mi permetto di riprenderli per sintetizzare il perché di tali scelte:

- **Il parco storico monumentale della Martesana**
  1. perchè rappresenta una realtà consolidata e di riferimento non solo per i cernuschesi;
  2. perché costituisce lo spazio verde infrastrutturato più importante dell'area urbana milanese;
  3. perché negli anni Cernusco ha concentrato sull'asta della Martesana i principali investimenti pubblici e di servizi di interesse generale
- **Il parco sovracomunale delle cave**
  1. perché con la sua istituzione si è concretizzata la scelta di contenere il consumo di suolo

2. perché così si riorientano e si ridimensionano i futuri sviluppi edilizi, che saranno costretti a muoversi in un'ottica di completamento di aree già urbanizzate e di densificazione di comparti già edificati
3. perché è caratterizzato da un paesaggio di attività diversificate che lo rendono potenzialmente fruito e frequentato in tutte le sue parti: dalle cave attive a quelle recuperate e già destinate ad uso pubblico, dagli spazi agricoli irrigui alle aree naturalizzate e forestate, dalle cascate agli spazi per lo sport
4. perché consente di realizzare una continuità ecologica tra il Martesana ed il Villorosi

- **Il centro cittadino: un centro vitale e in evoluzione**

1. perché rappresenta uno degli spazi meglio conservati dell'area milanese in cui sono valorizzate le vie e le piazze pubbliche, che dovranno essere sempre più consolidate
2. perché vi è una significativa presenza di attività commerciali e di importanti funzioni pubbliche di servizio, religiose e civili (Municipio, ospedale, scuole, biblioteca, chiesa)
3. perché è direttamente collegato con il parco della Martesana
4. perché è facilmente accessibile grazie a una corona di parcheggi pubblici di dimensioni adeguate

- **La città delle imprese: mobilità, servizi alle imprese e qualità del paesaggio**

1. perché le aree produttive della ns. città rappresentano, nell'area milanese, un polo di eccellenza capace di attrarre importanti società multinazionali ma anche piccole e medie imprese;
2. perché queste aree produttive, costituite da un insieme di lotti ed edifici di taglio e qualità diversificata, sono in grado di garantire, anche in periodi di crisi, una buona alternanza delle attività e la possibilità di collocare sul mercato produttivo e terziario immobili nuovi e in riuso;
3. perché l'impresa che si insedia a Cernusco sa che incontrerà buone condizioni di accessibilità, di abitabilità e di qualità della vita;
4. perché se si vuole mantenere, anzi rafforzare, questo sistema di eccellenza si deve guardare lontano, cercando spazi per l'innovazione, la ricerca, la formazione e la ricettività.

- **Il margine est e la ricomposizione della città consolidata**

1. perché la tangenzialina sulla S.P. 121 oggi segna il limite della città consolidata e il piano intende rispettare tale limite. In passato l'assenza di una esplicita politica di vincolo a verde e ad uso pubblico ha fatto sì che il tracciato della strada creasse le precondizioni per una progressiva

saturazione delle aree adiacenti con insediamenti residenziali e produttivi;

2. perché questa saturazione edilizia ha preso avvio senza che fosse prevista una adeguata rete viabilistica e di servizi;
3. perché lì è previsto un ridisegno importante della città con la riqualificazione delle aree industriali e commerciali comprese tra via Verdi e via Pasubio, con l'obiettivo di creare un tessuto misto tra residenziale, artigianale e commerciale in grado di migliorare la qualità urbana di quella zona .

- **La città dello sport e delle associazioni**

1. perché Cernusco rappresenta nell'ambito della Martesana la città col maggior numero di spazi e attrezzature per lo sport e una città in cui la popolazione pratica assiduamente l'attività sportiva;
2. perché la presenza della facoltà di Scienze Motorie e di due scuole superiori fa sì che a Cernusco sia presente una popolazione giovane, che utilizza le infrastrutture sportive; dunque Cernusco può legittimamente proporsi come città dello sport
3. perché Cernusco ha un ricco tessuto di associazioni particolarmente attivo nel campo culturale accreditato presso l'amministrazione comunale. Alcune associazioni hanno una storia importante alle spalle e un prestigio che supera il contesto locale

- **Gli orti di Cernusco**

1. Perché l'agricoltura urbana della ns. città, prevalentemente a vocazione orticola, rappresenta un'eccezione nello scenario agricolo milanese;
2. perché siamo in presenza di attività solide, con una produzione orticola molto diversificata, con punte di eccellenza e consolidate esperienze di colture biologiche
3. perché gli orti di Cernusco, connettendo il parco della Martesana con il canale Villoresi e il parco del Molgora, salvaguardano il territorio dall'edificazione e contribuiscono al consolidamento del paesaggio dal punto di vista ambientale/ecologico.
4. perché l'attività di cura e coltura del territorio comunale da parte degli agricoltori rappresenta un servizio di interesse generale e a tale scopo il Piano dei Servizi prevede specifiche forme di convenzionamento tra agricoltori e Amministrazione Comunale ,

Detto questo vediamo adesso di capire quali sono invece gli scenari insediativi entro cui si è mosso il PGT rispetto al PRG.

Come già detto il periodo di costruzione del PGT ha coinciso con una lunga fase caratterizzata da un'intensa attività edilizia, dovuta anche al fatto che Cernusco è

diventata in questi anni un luogo attrattore e di riferimento per gli investimenti immobiliari da parte di molti soggetti .

Dalle rilevazioni che, mensilmente, l'ufficio edilizia privata effettua per l'ISTAT si ha la conferma della rilevante attività edilizia nella nostra città: nel periodo compreso tra il 2000 ed il 2007 il rilascio dei titoli edilizi complessivi, cioè la somma di quelli subordinati a pianificazione attuativa con quelli diretti, evidenzia l'attuazione di circa un milione di metri cubi residenziali.

Gli interventi edilizi già convenzionati ed in corso di realizzazione, quelli che hanno concluso l'iter di approvazione ma non sono stati ancora cantierizzati e che complessivamente valgono oltre 430.000 mc di uso residenziale e 150.000 mq di usi differenti dal residenziale, incideranno sulla città esistente solo nei prossimi tre-cinque anni.

In questi anni le già significative previsioni insediative dell'originario Piano Regolatore, che ricordo erano pari a circa 700.000 mc di residenziale e 290.000 mq di non residenziale, sono state derogate frequentemente nell'attuazione delle sue previsioni:

- da Piani Integrati di Intervento (PII) per complessivi 150.000 mc di residenziale e 10.000 mq di non residenziale,
- dalle disposizioni di leggi regionali sul recupero abitativo dei sottotetti e sul contenimento del consumo energetico degli edifici,
- dalle trasformazioni del tessuto edilizio esistente finalizzate non al recupero del patrimonio edilizio bensì all'incremento delle unità immobiliari; mi riferisco in particolare a quegli interventi di demolizione con ricostruzione o di ristrutturazione con ampliamento in zone a bassa densità, disciplinate però dal PRG come zone a media densità; si è ottenuto così che case isolate a uno o due piani, mono o bifamiliari, potessero essere trasformate in palazzine di due/tre piani più sottotetto, erodendo lo spazio privato di solito utilizzato a giardino.

Questo insieme di condizioni, cui aggiungere il fatto che, nonostante tutto, il PRG non ha esaurito la sua capacità insediativa stimata in circa 150.000 mc ad uso residenziale e 130.000 mq ad uso non residenziale, ha lasciato al PGT tre onerose eredità:

- la prima è che di fronte a un'intensa trasformazione della città, in appena otto anni dall'entrata in vigore del precedente strumento urbanistico, Cernusco non ha avuto la capacità di assorbire la portata di questo carico insediativo in termini di rapporto con i servizi, con la già fragile rete viaria, con la forma e la tipologia dei nuovi insediamenti, con la stessa immagine della città;
- la seconda riguarda la sproporzione tra lo sviluppo avvenuto e i vantaggi pubblici effettivi: a fronte di consistenti oneri e di molte aree portate alla

proprietà pubblica non sono state realizzate adeguate infrastrutture (es. assenza viabilità PA2-PA3 e Castellana) e servizi (scolastici e sportivi)

- la terza è relativa al rapporto tra l'offerta residua che eccede quanto finora realizzato secondo il PRG e le scelte dei nuovo progetti di Piano.

Il nuovo carico insediativo del PGT, previsto per la durata temporale del Piano delle Regole e dei Servizi, ragionevolmente 10 anni, è costituito essenzialmente da interventi unitari subordinati alla redazione di Piani Attuativi.

La somma di tali interventi è pari a:

- 52.000 mq di nuova realizzazione residenziale che prevede il consumo di suolo libero (M1);
- 7000 mq di nuova realizzazione residenziale sociale in affitto anche qui con consumo di suolo libero;
- 21.000 mq di nuova realizzazione residenziale senza consumo di suolo libero e da attuarsi attraverso interventi di riqualificazione urbana (M2);
- da 6700 a 8400 mq di nuova realizzazione residenziale senza consumo di suolo libero e da attuarsi nell'ambito di riqualificazione dell'albergo Melghera; l'incremento da 6700 a 8400 è subordinato alla diminuzione di 5000 mq del totale della superficie esistente di 33500 mq
- da 20100 (*che sommata a 8400 darà 28500 tenedo conto della demolizione di 5000mq*) a 26800 mq (*che sommata a 6700 darà 33.500 mq*) di riqualificazione dell'albergo Melghera, senza evidentemente consumo di suolo libero, da destinare a funzioni di servizio, ricettivo terziario;
- 34.000 mq di nuova realizzazione ad uso terziario/produttivo che prevede il consumo di suolo libero (M1);
- 14.000 mq di nuova realizzazione non residenziale per attrezzature pubbliche e private di interesse generale che prevede il consumo di suolo libero;

A ciò va aggiunto il fatto che il Piano delle Regole prevede una serie di interventi di riqualificazione dei tessuti esistenti, riguardanti il centro storico e le caschine, e definiti nel piano delle regole attraverso la definizione di 32 specifiche schede di progetto.

In sostanza il PGT fissa per i prossimi 10 anni una quantità di interventi pari a poco meno del 40% rispetto a quella fissata dal PRG per le funzioni residenziali (88400 mq di slp (  $52.000 + 7.000 + 21.000 + 8400$ ) contro i 230.226 mq) stimata per un analogo arco temporale e con le medesime modalità cioè titoli edilizi subordinati a Piani Attuativi.

L'insieme delle previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi con consumo di suolo comporta per i prossimi 10 anni una quantità inferiore a quella non

attuata dalle previsioni del Piano Regolatore di circa il 40% ( 107.000 mq di slp (59.000 di residenziale + 48.000 non res.) contro 178.000 mq di slp (51.000 per usi residenziali e 127.000 non res)

Per quanto concerne invece la capacità edificatoria del PGT non soggetta a piani attuativi, con il Piano delle Regole vengono ridefinite le parti a bassa e media densità (per intenderci le vecchie B1 e B2) riducendo le parti con usi residenziali a media densità (exB2) di circa il 40% a vantaggio di quelle a bassa (ex B1).

Con questa scelta contiamo di raggiungere l'obiettivo di una sensibile riduzione della possibilità di sostituzione edilizia, a differenza di quanto è avvenuto finora.

I criteri che hanno guidato la selezione delle parti di città in cui ammettere le media densità sono stati:

- la prevalenza di edifici isolati con due o tre piani più sottotetto, edifici a schiera, palazzine con quattro/sei appartamenti;
- la vicinanza di un'adeguata offerta di servizi e di un'ideale rete viaria;
- la continuità con tessuti edilizi già caratterizzati da media e alta densità

-----

Per quanto riguarda i contenuti del Piano di Servizi mi limiterò a esporre un po' più dettagliatamente alcune questioni che reputo importanti e che, nel mio intervento, ho solo sfiorato e cioè:

### **La domanda di mobilità**

- 1. La domanda di edilizia sociale**
- 2. La domanda di servizi per l'istruzione**
- 3. La domanda di attrezzature sportive**

### **La domanda di mobilità**

Per quanto riguarda l'assetto della mobilità futura, l'entità contenuta dei nuovi carichi insediativi previsti dal PGT consente di prevedere interventi mirati all'adeguamento ed alla riqualificazione della rete viaria esistente.

Il nuovo assetto viabilistico tiene conto di due interventi fondamentali che caratterizzeranno lo scenario evolutivo urbano:

- in primo luogo il collegamento Dalla Chiesa – Vespucci, con caratteristiche di strada urbana che andrà ad offrire un itinerario alternativo al quadrante nord ovest di Cernusco;
- in secondo luogo la prosecuzione dell'itinerario costituito dalla tangenzialina est (SP121) verso la Cassanese e l'innesto alla nuova BRE. BE. MI.

A partire da questi due elementi l'approccio del Piano è stato dunque quello di evitare la realizzazione di ulteriori tratte stradali e di lavorare invece sulla riqualificazione della rete esistente.

L'accessibilità veicolare alle nuove aree di sviluppo insediativo, siano esse residenziali o di servizio, verrà garantita da brevi percorsi a cul de sac che si staccano dalla rete esistente per limitare a monte possibili effetti di traffico parassitario difficilmente controllabile.

Nel Piano dei Servizi sono indicati nel dettaglio tutti gli interventi, sono 22, ne cito comunque alcuni a titolo esemplificativo:

1. sistemazione della viabilità nei pressi di C.na Francesca al fine di connettere via Dalla Chiesa con via De Amicis
2. Nuova via di collegamento tra via Boccaccio e Via Negri interessate dal piano di zona di edilizia convenzionata
3. Nuova via di collegamento tra via Castellana, via Guareschi e Via Negri interessate dal piano di zona di edilizia convenzionata
4. Nuova via di collegamento tra via Cavour e Via Porta

Il PGT opera poi una scelta radicale sul fronte della mobilità ciclabile affermando il ruolo della ciclabilità nel soddisfare gli spostamenti quotidiani e ludico ricreativi.

L'attenzione alla ciclopeditività sta nei numeri in progetto 31 km di nuovi percorsi e si fonda su cinque aspetti:

- messa in sicurezza e protezione dei tracciati esistenti
- ricucitura e completamento della rete ciclabile con particolare attenzione agli ambiti di nuova urbanizzazione e accessibilità alla zona industriale
- realizzazione di percorsi ciclopeditivi a servizio della fruizione degli spazi verdi del PLIS della cave e dei parchi di cintura urbana
- ricucitura dei percorsi di scala locale con quelli sovracomunali
- integrazione tra ciclabilità e trasporto pubblico con la realizzazione di aree di sosta e dei servizi alla ciclabilità

### **La domanda di edilizia sociale**

Riguardo l'edilizia residenziale pubblica Cernusco presenta caratteristiche interessanti e qualificanti.

Innanzitutto il consistente patrimonio costituito da 555 alloggi (324 ALER e 212 Comunali) che se messo a confronto con quello degli altri comuni dell'area Adda-Martesana ci pone di gran lunga al primo posto.

Significativo è anche il confronto tra la percentuale di abitazioni ERP rispetto al numero totale di alloggi in città (4.2% contro la media dell'Adda –Martesana del 2.5%)

La seconda caratteristica è che il patrimonio di edilizia residenziale pubblica è distribuito in tutto il territorio comunale e ciò ha contribuito a integrare i diversi strati sociali della popolazione.

Significativa in questa ottica è la presenza di alloggi comunali nel centro storico.

La terza caratteristica è che Cernusco ha saputo cogliere l'occasione del bando nazionale sui Contratti di Quartiere non solo per riqualificare il patrimonio esistente delle case ALER di via don Sturzo ma anche per aumentarne la consistenza.

Da qui ai prossimi due anni il già consistente patrimonio abitativo pubblico verrà ulteriormente arricchito di 133 nuovi alloggi:

- 67 in via don Sturzo di proprietà ALER
- 32 in via Buonarroti nell'ex edificio CARIPLO di proprietà comunale
- 16 in via Pietro da Cernusco di proprietà comunale
- 6 nel comparto ex Lanar che diventeranno di proprietà comunale
- 12 nel piano di zona alla Castellana che diventeranno di proprietà comunale

Al fine di incrementare ulteriormente l'offerta di abitazioni a canone sociale e moderato, il Piano dei servizi ha individuato 3 aree tutte di proprietà pubblica in via Fiume, Via Kolbe e Via Friuli per almeno altri **ottanta** appartamenti.

Si tratta di piccole aree, ben inserite nel contesto urbano, finalizzate a soddisfare una domanda di qualità e non di quantità .

L'attuazione di questi progetti, le cui linee fondamentali sono state tradotte in apposite schede contenute nel Piano dei Servizi, è riservata all'Amministrazione comunale attraverso specifici bandi rivolti a operatori privati, siano essi cooperative o imprese e la successiva assegnazione tramite graduatorie comunali.

Il Piano dei Servizi, al fine di aumentare l'offerta di edilizia sociale, ammette infine anche la possibilità di deroga alla capacità edificatoria nel Piano delle Regole per i campi della modificazione M2 (Via Pasubio) nella misura massima del 20% della SLP con destinazione residenziale se almeno la metà di questo incremento verrà destinato a residenza sociale.

### **La domanda di servizi per l'istruzione**

La stima della domanda delle strutture scolastiche è stata costruita su un modello previsionale il cui obiettivo primario è stato quello di valutare l'eventuale necessità di reperimento di nuove aree, in aggiunta a quelle esistenti, con cui rispondere ad una ipotetica domanda in un arco di tempo definito.

Per elaborare questo modello previsionale si sono tenute in considerazione tutte le componenti della popolazione residente a Cernusco, quella gravitante a Cernusco e quella indotta dagli strumenti urbanistici, sia del Piano Regolatore nella misura degli interventi già assentiti che si realizzeranno nel prossimo futuro sia del PRG in relazione ai nuovi carichi insediativi.

Da questo modello matematico è emerso che:

- per la scuola dell'infanzia le tre strutture pubbliche hanno raggiunto il massimo della capienza. Ulteriori interventi di ampliamento in queste strutture sono di difficile attuazione sia per ragioni tipologiche degli edifici che di natura normativa. E' quindi realistico ipotizzare già nel primo quinquennio di validità del Piano dei Servizi la realizzazione di una scuola per l'infanzia;

- la domanda per la scuola primaria è particolarmente urgente se pensiamo che la struttura di via Manzoni deve ridurre il suo sovraffollamento passando da 30 a 25 aule. La realizzazione nel prossimo biennio della nuova struttura della scuola parificata Aurora consentirà di tamponare la domanda espressa nel modello revisionale. Per quel che riguarda il Piano dei Servizi è realistico immaginare, che anche qui, già nel primo quinquennio di validità del piano la realizzazione di una scuola primaria (almeno 10 aule più i laboratori)
- per quanto riguarda le scuole secondarie di primo grado il modello matematico non evidenzia nel breve periodo un fabbisogno di una nuova struttura considerato che nel primo quinquennio di validità del Piano la domanda sarà assorbita dagli spazi resi disponibili dalla realizzazione della scuola paritaria Bachelet.

L'ubicazione della nuova struttura scolastica è individuata nella zona est della città riequilibrando così l'attuale distribuzione della strutture scolastiche sbilanciata verso il settore ovest ed in considerazione del fatto che i nuovi carichi insediativi in attuazione del Piano Regolatore sbilanceranno ulteriormente il rapporto domanda/offerta a svantaggio del settore orientale della città.

Il piano individua tre nuove aree per rispondere al fabbisogno di attrezzature scolastiche, tutte localizzate nel settore est.

L'area individuata per la realizzazione della scuola primaria e dell'infanzia è posta all'interno del campo della modificazione M1-4 (ex PL9) prevista in cessione all'amministrazione comunale contestualmente alla realizzazione degli insediamenti residenziali. Una specifica disciplina del Piano della Regole assicura la possibilità per l'Amministrazione di attuare le previsioni del Piano a fronte dell'eventuale inerzia dell'operatore privato.

Il Piano individua anche un'area nella zona nord (ex PA2), già di proprietà pubblica, in cui consentire, attraverso un bando di evidenza pubblica, a privati di realizzare una scuola per l'infanzia paritaria.

### **La domanda di attrezzature sportive**

L'offerta complessiva di spazi e attrezzature sportive è costituita dai due centri sportivi comunali di via Buonarroti e via Goldoni oltre che dalle attrezzature scolastiche e da quelle private parrocchiali.

La modalità d'uso, anche in relazione al numero di associazioni sportive presenti e al numero degli associati e degli utenti generici, evidenzia opportunità di riorganizzazione interna e, secondariamente, la necessità di nuovi spazi e attrezzature.

Dalla rassegna delle questioni relative agli impianti e attività sportive non emerge dunque un problema strettamente quantitativo, emergono piuttosto necessità di miglioramento nella gestione dei tempi e delle modalità di utilizzo e ampliamento degli spazi esistenti evitando la compartimentazione e migliorando la condivisione delle strutture e dei servizi.

La prevista trasformazione della piscina nel centro natatorio ha sottratto degli spazi ad altre discipline sportive che devono essere ricollocati in ambiti confinanti o prossimi al centro sportivo per non dover replicare le attrezzature di supporto.

Tali spazi potranno essere reperiti a nord dell'attuale area (il Piano delle Regole prevede lì un ambito di modificazione M1-8), e a ovest, lungo il Naviglio a sud di via Buonarroti, una nuova area potrà essere assicurata dalla previsione di un piano attuativo subordinato alla cessione dell'area all'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda il centro di via Goldoni la scelta di localizzare in quella zona le nuove strutture scolastiche offre la possibilità di incrementare gli spazi per attrezzature sportive polifunzionali nel settore nord ovest della città dove si è avuto e si avrà nel futuro un incremento insediativo.

Voglio poi sottolineare uno specifico aspetto riguardante il rapporto tra parchi pubblici e attività sportive organizzate.

Tali attività sono sempre ammesse purchè siano salvaguardate le compatibilità con le altre funzioni di utilizzo dei parchi.

-----  
**COSTI e RISORSE DEL PIANO**

I costi degli interventi previsti nel Piano riferiti a edifici e attrezzature per servizi, parchi e giardini, spazi e attrezzature per la mobilità e percorsi ciclopedonali, la stima delle risorse derivanti dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dei costi di costruzione così come la verifica della sostenibilità economica del Piano sono descritti dettagliatamente nel Piano dei Servizi.

Mi limito a riassumere sinteticamente i dati.

Costi stimati per i nuovi interventi comprensivi della nuova scuola e di un contributo comunale per la realizzazione della nuova fermata MM2 a Melghera:

**€ 15.700.000**

Apporti economici derivanti dagli oneri al netto di futuri aggiornamenti e degli scomputi per la realizzazione di opere all'interno dei Piani Attuativi:

**€ 17.700.000**

Quota di copertura parziale della spesa per opere di manutenzione straordinaria (rimantatura strade, interventi nelle scuole e edifici pubblici, parcheggi ecc) con oneri di urbanizzazione stimata su 10 anni:

**€ 10.000.000**

Deficit da coprire attraverso aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, attraverso la definizione degli oneri aggiuntivi oltre all'incremento dell'attività di reperimento di contributi presso Regione, Stato, Comunità Europea, Fondazioni:

**€ 8.000.000**