COMUNE DI CUSANO MILANINO

DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO
dei Programmi Integrati di Intervento

ai sensi art. 25, comma 7, Lr 12/05

15 ottobre 2008

Approvato dal C.C. con delibera n° ..... del .....

Pubblicazione sul BURL n° ..... del .....

Il Sindaco

.....

Il Responsabile del procedimento

.....

Il Progettista

Arch. Marco Engel

Indice del Documento

Premessa pag. 1

Parte 1a - Procedure vigenti in materia di pianificazione urbanistica comunale alla luce della LR 11 marzo 2005, n° 12

1.0 Dal Piano Regolatore Generale al Piano di Governo del Territorio pag. 2
1.1 Rapporto di collaborazione fra Amministrazione pubblica e operatore privato nella determinazione delle scelte urbanistiche pag. 3
1.2 I contenuti pianificatori dei PII: destinazioni d'uso e quantità edilizie pag. 4
1.3 Le aree per servizi pubblici pag. 4
1.4 La procedura di approvazione pag. 5
1.5 la valutazione Ambientale Strategica pag. 7

Parte 2a - Quadro territoriale e pianificazione urbanistica

2.1 Considerazioni generali: caratteri e contesto del territorio di Cusano Milanino pag. 8
2.2 Il PRG vigente pag. 9
2.3 Capacità insediativa e stato di attuazione del PRG pag. 9

Parte 3a - Obiettivi di intervento per la programmazione negoziata

3.1 Obiettivi generali della qualificazione territoriale e urbana pag. 11
3.2 Criteri di valutazione dei PII pag. 12

Elenco delle tavole allegate pag. 18

Alla redazione del presente documento ha collaborato il pianificatore Fabrizio Calloni.
Si ringrazia inoltre per la collaborazione prestata alla raccolta delle informazioni ed alla formulazione delle proposte l'Ufficio tecnico Comunale ed in particolare il Dirigente Arch. Paola Viganò.

Premessa

Il documento di inquadramento è predisposto ai sensi dell'art. 25, comma 7, della LR 12/2005 ed è finalizzato a promuovere la formazione dei Programmi Integrati di Intervento sulla base delle strategie generali di organizzazione del territorio comunale che formano l'oggetto delle scelte della pianificazione generale, raccolte nel PRG recentemente approvato, opportunamente integrate anche in vista della prossima elaborazione del Piano di Governo del Territorio.
In questa situazione i PII ed il presente Documento non possono che assumere come riferimento il PRG attualmente vigente ed il quadro generale delle coerenze territoriali ivi rappresentato, aggiornando gli obiettivi e gli indirizzi dell'azione amministrativa.

Scopo del presente Documento è di dotare il Comune degli strumenti per valutare l'interesse delle trasformazioni proposte attraverso i PII e per indirizzarle verso il conseguimento degli obiettivi della qualificazione urbana e territoriale.
A tal fine il Documento prende in considerazione le diverse opportunità offerte dalle disposizioni normative e procedurali e dalle condizioni dello sviluppo urbano. Su tali basi articola le strategie della trasformazione.

Il Documento si compone di tre parti:

1. La prima contiene la rilettura delle disposizioni di legge che regolano la formazione, la discussione e l'approvazione dei PII, mettendone in evidenza i principali motivi di interesse, riferiti all'obiettivo generale della qualificazione del territorio.

2. La seconda presenta la ricognizione delle strategie contenute nella strumentazione urbanistica vigente confrontate con le dinamiche di trasformazione.

3. La terza contiene la descrizione degli obiettivi e delle opportunità di trasformazione ed i criteri di valutazione delle proposte di PII.

Parte 1ª

Procedure in materia di pianificazione urbanistica comunale alla luce della LR 11 marzo 2005, n° 12

La LR 12/2005 riprende, con modifiche di qualche rilievo, la disciplina dei Programmi Integrati di Intervento contenuta nella LR 9/99, portando a conclusione un percorso legislativo rivolto all'accelerazione delle trasformazioni urbanistiche, avviato nel lontano 1986 con la LR 22/86, meglio nota come "legge Verga".
Le procedure urbanistiche, definite dalla legge urbanistica nazionale (1150/42) e confermate dalla passata legge urbanistica regionale (LR 51/75), muovevano dal presupposto dell'interesse pubblico implicito in ogni atto di trasformazione del territorio: presupposto che legittima ancora oggi l'attività di pianificazione urbanistica, tanto attuativa che generale e sovracomunale. In quest'ottica trovavano adeguata collocazione tanto le regole ordinarie della pianificazione che le procedure straordinarie, quale è quella dei PII.
Tale impostazione rimane alla base della nuova legge regionale per il governo del territorio (LR 12/05), la quale riconosce l'iniziativa privata, espressa attraverso la partecipazione e la negoziazione, come portatrice di interessi generali, al pari dell'iniziativa dell'amministrazione pubblica. Gli strumenti della programmazione negoziata assumono, nel nuovo contesto, un ruolo di grande rilevanza anche per il conseguimento di obiettivi di interesse pubblico.

1.0 Disposizioni transitorie per la programmazione integrata

Il Comune di Cusano Milanino è dotato di un PRG recentemente approvato, probabilmente uno degli ultimi strumenti urbanistici di questa tipo prodotti nella Regione Lombardia[1].
Fino all'approvazione del nuovo Piano di Governo del Territorio, l'introduzione di variazioni allo strumento urbanistico vigente è normata dall'art. 25 della LR 12/05. Vi si dispone che (comma 1):
"... Fino all'adeguamento dei PRG vigenti, a norma dell'articolo 26, e comunque non oltre il predetto termine di quattro anni, i comuni, ad eccezione di quelli di cui al comma 2, ***possono procedere unicamente all'approvazione di atti di programmazione negoziata****, di progetti in variante ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447..."*
Inoltre, per l'approvazione dei Programmi Integrati di Intervento, la legge specifica che (comma 7):
"In assenza del documento di piano di cui all'articolo 8, la presentazione dei programmi integrati di intervento previsti dall'articolo 87 è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, con apposita deliberazione, di un documento di inquadramento redatto allo scopo di definire gli obiettivi

---

[1] Il PRG attualmente vigente è approvato con Delibera della Giunta Provinciale n° 79 del 12 febbraio 2007 in base all'art. 25, comma 3, della LR 12/05, ove si dispone che ai PRG "... *già adottati alla data di entrata in vigore della presente legge, continuano ad applicarsi, sino alla relativa approvazione, le disposizioni vigenti al'atto della loro adozione ...*".

generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento".

I PII rimangono dunque fra i principali strumenti utilizzabili per la trasformazione del territorio anche nel periodo transitorio, prima dell'approvazione del PGT. Potrebbero rimanere uno degli strumenti per l'attuazione degli interventi anche in seguito, poiché viene loro riconosciuta una particolare attitudine a sfruttare al meglio le opportunità della pratica negoziale fra proponente privato ed amministrazione pubblica. Infatti la nuova legge dedica ai PII un apposito capitolo[2] ove sono dettate le regole generali per la programmazione integrata.
Per comprendere le indicazioni contenute nella Parte 3[a] del presente Documento, è opportuno richiamare sommariamente le prescrizioni della legge riguardanti la natura ed i contenuti di questo particolare strumento urbanistico.

1.1 Il rapporto di collaborazione fra Amministrazione pubblica ed operatore privato nella determinazione delle scelte urbanistiche

I PII possono riguardare qualunque parte del territorio comunale, ad eccezione delle zone agricole[3], e possono variare le previsioni del PRG vigente.

Una volta approvato il PGT, sarà il Documento di Piano lo strumento attraverso il quale l'Amministrazione Comunale affronterà la formazione dei PII. Fino ad allora questo compito è demandato al Documento di Inquadramento che si deve ritenere analogo a quello già previsto dalla LR 9/99[4], anche se per la determinazione dei contenuti di detto Documento non è più possibile fare riferimento alla vecchia legge ed alle sue circolari applicative.

Ciò che deve guidare l'azione, tanto dell'Amministrazione pubblica che del proponente privato, è l'interesse pubblico generale dell'intervento: è in forza di tale interesse pubblico che si possono modificare, anche sostanzialmente, le scelte della pianificazione generale, anche queste assunte a suo tempo in nome dello stesso interesse.
La legge definisce tale interesse pubblico fissando come condizione per l'attivazione dei PII la " ... *presenza di almeno due dei seguenti elementi:*

a) *previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica, paesistica;*

b) *compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*

---

[2] Si tratta del Capo 1 del Titolo VI, riguardante specificamente la "Disciplina dei programmi integrati di intervento" (artt da 87 a 94).

[3] Si tratta delle zone propriamente destinate all'attività agricola: ossia le zone "E" dei PRG ed in futuro le gli ambiti destinati all'attività agricola dai PGT. Vedi art 89, ove sono anche chiariti i casi nei quali i PII possono riguardare zone già destinate all'agricoltura.

[4] LR 9/99, art. 5, abrogata dalla LR 12/2005.

c) <u>rilevanza territoriale</u> tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano"[5]

Le tre condizioni sopra elencate rappresentano il primo criterio di valutazione dell'ammissibilità delle proposte di PII.
La precisazione di dette condizioni, unitamente alla definizione dei criteri per l'individuazione degli ambiti nei quali possono più probabilmente verificarsi, costituiscono il contenuto specifico del presente Documento.

1.2 I contenuti pianificatori del PII: destinazioni d'uso e quantità edilizie

Il PII è contemporaneamente strumento della ridefinizione degli obiettivi della trasformazione urbana e mezzo per il loro conseguimento: stabilisce le nuove destinazioni di piano e fissa le condizioni per la loro realizzazione.
Le nuove quantità e le nuove destinazioni funzionali saranno definite attraverso il rapporto negoziale tra Amministrazione Comunale e proponente sulla base delle indicazioni contenute nel presente Documento. Dette indicazioni tuttavia hanno valore programmatico e propositivo e non possono essere assunte come disposizioni prescrittive, al pari di una norma di attuazione dello strumento urbanistico generale.

L'innovazione fondamentale, già introdotta dalla LR 9/99, consiste nell'unificazione della decisione urbanistica e della negoziazione attorno ai contenuti della scelta urbanistica stessa ed ai suoi effetti. Tale riunificazione rende immediatamente praticabile l'intervento edilizio e ne garantisce la reale fattibilità. In altri termini viene superata la distanza fra il momento delle scelte di azzonamento, operate dal PRG, e quello dell'attuazione degli interventi edilizi: distanza ed estraneità che hanno spesso determinato l'inattuabilità delle previsioni urbanistiche, in particolare quando rivolte alla riorganizzazione di ambiti urbani complessi.

In definitiva, coi PII il destino delle aree, ossia la loro destinazione funzionale e la volumetria realizzabile, viene deciso volta per volta attraverso la collaborazione fra l'Amministrazione e l'operatore ed il momento della decisione corrisponde alla formalizzazione del patto contrattuale - la convenzione - fra le parti.

1.3 Le aree per servizi pubblici

I PII " *... garantiscono, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale*"[6].
Il riferimento principale per la realizzazione delle attrezzature pubbliche e la cessione delle aree a queste necessaria è costituito dal Piano dei Servizi che integra il PRG vigente indicando i principali settori di interesse

[5] Art. 87, comma 2, identico all'art. 2, comma 2, della LR 9/99.
[6] Art. 90, 1° comma.

dell'Amministrazione pubblica e le priorità di intervento. Tali indicazioni[7] si possono considerare pienamente attuali, anche se il PRG vigente, ed il relativo Piano dei Servizi, elaborati in coerenza con le disposizioni della LR 51/75, sono ancora tenuti al rispetto della quantità di aree destinate alla realizzazione delle attrezzature pubbliche - lo "standard" - dettata dalla legge stessa.

Giova osservare che la nuova legge non ripropone lo "standard qualitativo" già contemplato dalla LR 9/99. Dispone infatti che, " *Nel caso in cui il programma integrato di intervento preveda la monetizzazione ... (omissis) ... deve contenere l'impegno del comune ad impiegare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati nel piano dei servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo piano*"[8].
Rimane inoltre fermo l'obbligo generale di prevedere una dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche non inferiore a 18 mq/abitante[9].

In definitiva la legge assegna al PII due diverse finalità:

* agire direttamente come strumento della riqualificazione di ambiti determinati;

* costituire una risorsa per l'integrazione del sistema degli spazi e delle attrezzature pubbliche, sia all'interno che all'esterno dei comparti d'intervento.

La determinazione delle priorità di intervento sul sistema delle attrezzature pubbliche viene affidata al Piano dei Servizi, opportunamente integrato con le considerazioni contenute nel presente Documento.

1.4 La procedura di approvazione

Salvo i casi di rilevanza regionale[10], la procedura di approvazione dei PII è di competenza del Comune. Spetta in particolare al Consiglio Comunale l'approvazione dei PII che comportino varianti allo strumento urbanistico generale.

La legge prevede due procedure:

* l'una, riguardante la generalità dei casi, interamente gestita dal Comune, salvo l'eventuale parere di compatibilità della Provincia;

* l'altra, limitata ai soli casi di sussistenza della "rilevanza regionale", comportante l'intervento della Regione.

---

[7] Cfr in particolare il Cap. 4 della Relazione Illustrativa del vigente Piano dei Servizi.
[8] Art. 90, comma 5.
[9] Art. 9, comma 3.
[10] Art. 92, comma 5.

Le due procedure si possono sinteticamente riassumere come di seguito:

1.4.1 I PII potranno essere adottati ed approvati dal Comune quando risultino conformi o in variante alle prescrizioni del PRG, salvi i casi di rilevanza regionale.
In questo caso la procedura da seguire è quella stabilita agli artt. 13 e 14 della LR 12/05, che può essere così schematizzata:

* adozione da parte della Giunta Comunale se conforme, o del Consiglio Comunale se in variante[11];
* pubblicazione della delibera e deposito per 15 giorni;
* se in variante, trasmissione alla Provincia per parere di compatibilità, da rilasciare nei 45 giorni successivi;
* se in variante, trasmissione all'ASL ed all'ARPA per i pareri di competenza, da rilasciare nei tempi per la presentazione delle osservazioni;
* raccolta delle osservazioni nei 15 giorni successivi;
* approvazione definitiva da parte della Giunta Comunale se conforme, o del Consiglio Comunale se in variante.

1.4.2 Quando il PII comporta varianti al PRG e presenta condizioni di rilevanza regionale, il Sindaco promuove la procedura di accordo di programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgsl 267/2000. La legge limita a quattro fattispecie la sussistenza di condizioni di *"rilevanza regionale"*, stabilendo che questa si verifica quando all'interno dei PII si abbiano:

a) interventi finanziari a carico della Regione;
b) opere previste dal programma regionale di sviluppo e dai suoi aggiornamenti annuali, nonché dagli altri piani e programmi regionali di settore;
c) grandi strutture di vendita;
d) opere dello Stato o di interesse statale [12].

In questo caso la procedura di approvazione è più complessa; se ne possono riepilogare le fasi principali:

* il Sindaco inoltra alla Regione la proposta di Accordo di programma, contenente il PII, eventualmente previa deliberazione del Consiglio Comunale (la legge non la richiede ma non la esclude);
* la Giunta Regionale approva la proposta di Accordo di Programma, la pubblica sul BURL e la trasmette al Consiglio Regionale; da questo momento possono essere presentate le osservazioni;
* contestualmente all'approvazione della proposta, il Presidente della Giunta Regionale convoca i rappresentanti delle parti interessate all'accordo di programma per la costituzione del Comitato;
* il Comitato esamina tutti gli aspetti, progettuali, normativi e contrattuali, dell'accordo di programma ed esprime il proprio consenso finale;
* la Giunta Regionale, con proprio Decreto, approva l'ipotesi di accordo di programma;

[11] Alla procedura di approvazione dei PII si applicano le stesse disposizioni dettate dalla legge (art. 25, comma 8bis) per l'approvazione dei piani attuativi ordinari.
[12] Art. 92, comma 5.

* l'accordo di programma viene ratificato dal Consiglio Comunale, il quale decide contestualmente sulle osservazioni presentate, entro 30 giorni dall'approvazione del Decreto.

Da quanto esposto emerge con chiarezza la duttilità del PII, ma anche la sua sostanziale "alterità" rispetto alle procedure ordinarie della pianificazione urbanistica. Il PII non può essere assimilato ad un normale piano attuativo, poiché non attua le previsioni dello strumento urbanistico generale, ma più facilmente se ne discosta. D'altra parte il PII è espressamente rivolto all'attuazione degli interventi: questa è anzi la ragione stessa della scelta di questo particolare strumento.
In definitiva il PII si configura come strumento straordinario di intervento, destinato ad essere impiegato là dove la strumentazione urbanistica ordinaria non riesce a stimolare l'intervento di qualificazione o a garantire gli auspicati vantaggi per la collettività.
Il presente Documento considera pertanto il PII come eccezione alla regola costituita dal PRG vigente: quest'ultimo rimane la base sulla quale vengono condotte le considerazioni e le proposte sviluppate nei capitoli successivi.

1.5 La Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Una recente deliberazione della Giunta Regionale[13] chiarisce che sono soggetti alla procedura di VAS le varianti dello strumento urbanistico generale anche apportate in sede di pianificazione attuativa ed in particolare tramite PII o accordi di programma, salvo i casi di varianti che riguardano *"... l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori."*[14]

[13] DGR 27 dicembre 2007, n° 8/6420
[14] Così stabilisce La Deliberazione del Consiglio Regionale 13 marzo 2007, n° VIII/351, contenente gli "Indirizzi generali per la valutazione di piani e programmi", all'art. 4, paragrafo 6.

Parte 2ª
Quadro territoriale e pianificazione urbanistica

2.1 Considerazioni generali: caratteri e contesto del territorio di Cusano Milanino

La condizione territoriale e socio economica del Comune di Cusano Milanino è ampiamente documentata e descritta negli elaborati, relativamente recenti, del PRG attualmente vigente[15].
I caratteri essenziali di tale condizione si possono riassumere in cinque temi principali:

2.1.1 L'elevato livello di urbanizzazione del territorio al quale fa riscontro una notevole compattezza dell'edificato e la sua sostanziale continuità col tessuto edilizio dei comuni contermini.

2.1.2 La buona separazione delle diverse funzioni ed in particolare la distinzione, salvo rare eccezioni, fra tessuto residenziale ed attività produttive, legata alla pratica dello "zoning" perseguita attraverso le successive edizioni degli strumenti urbanistici comunali.

2.1.3 La distinzione altrettanto netta fra il tessuto edilizio di Cusano, ad ovest della via Sormani e quello della "città giardino" di Milanino: un quartiere di particolare valore sia ambientale che economico.

2.1.4 La presenza di una sequenza di spazi centrali dalla forte identità e di grande vitalità che corrispondo solo in parte al nucleo originario di Cusano sul Seveso.

2.1.5 La presenza di un sistema articolato di spazi verdi urbani, potenzialmente integrabili col parco sovracomunale "Grugnotorto - Villoresi", nel cui perimetro ricadono quasi interamente le residue aree inedificate presenti nel territorio comunale.

In generale ciò che principalmente connota il territorio comunale è la situazione di sostanziale stabilità che lascia margini modesti alle trasformazioni, essendo ormai da tempo esclusa qualunque possibilità di nuova espansione.
Con la conclusione della trasformazione del comparto ex industriale della C.I.A., la cui riedificazione si può considerare ultimata, i margini di trasformazione sono ulteriormente ridotti e rimangono limitati a pochi isolati occupati da impianti produttivi disattivati o in corso di dismissione.

Fra gli effetti di una ridotta produzione edilizia si deve citare la sostanziale stabilità della curva demografica e della composizione della popolazione

[15] Cfr in particolare La "Relazione Illustrativa Analisi Preliminari".

insediata[16] i cui caratteri si avvicinano progressivamente a quelli della città di Milano.

2.2 Il PRG vigente

Il PRG vigente è costruito a partire da un "Documento Strategico di Piano"[17] che ne definisce i capisaldi,che vengono di seguito riprodotti:

* *Il consolidamento della gran parte del tessuto edilizio residenziale ed industriale ...*
* *La diffusione delle attrezzature pubbliche e la loro relazione con le aree verdi e gli spazi centrali della città ...*
* *La continuità del sistema delle aree verdi di scala comunale e sovracomunale ...* precisando ulteriormente per queste ultime i quattro settori principali di intervento che riguardano:
  - *Il Parco Grugnotorto Villooresi*
  - *Il Parco del Seveso*
  - *Le aree verdi centrali di Cusano*
  - *il sistema delle passeggiate*[18].
* *La forte riconoscibilità degli spazi pubblici centrali ...*
* *L'identificazione dei temi centrali per il miglioramento della mobilità urbana ...*

Il Documento Strategico identifica fra l'altro gli ambiti di trasformazione, che costituiscono la base per la definizione dei comparti assoggettati a pianificazione attuativa dal PRG, e distingue le aree occupate dagli insediamenti produttivi in due categorie, corrispondenti agli:

* *isolati occupati da attività lavorative stabilmente insediate o in corso di avvicendamento;*
* *isolati industriali in trasformazione.*

Per questi ultimi il PRG detta norme specifiche volte ad indirizzare la trasformazione verso il raggiungimento di più elevati livelli di qualità urbana, anche attraverso la diversificazione dell'assortimento delle funzioni insediabili.

I contenuti del "Documento Strategico di Piano" mantengono la loro validità e rimangono il fondamento del presente Documento. In particolare per quanto riguarda l'individuazione degli obiettivi, degli indirizzi e delle aree di possibile trasformazione.

2.3 Capacità insediativa e stato di attuazione del PRG

Il PRG attualmente vigente prevede una capacità insediativa residenziale aggiuntiva, realizzabile nei comparti di pianificazione attuativa, di circa 44.500

[16] Cfr in particolare le analisi statistiche prodotte in appendice alla citata "Relazione Illustrativa Analisi Preliminari".
[17] Cfr. Tav. 1 della Variante Generale.
[18] Cfr Relazione Illustrativa della Veriante Generale, Cap. 2.

mc, pari a poco meno di 300 abitanti[19]. Si tratta di una quantità assai modesta se rapportata ad una popolazione residente di circa 20.000 abitanti, anche considerando l'esiguità del territorio comunale disponibile per nuovi insediamenti residenziali.

Dalla data di approvazione del PRG nessuno dei piani attuativi individuati dallo stesso ha conseguito l'approvazione. Un solo comparto di piano atuativo è oggetto di una proposta in corso di istruttoria.
In definitiva tutte le previsioni insediative del vigente PRG sono ancora da attuare. Tale condizione consente di riesaminare le previsioni stesse anche alla luce dei vantaggi che possono derivare tanto al Comune che all'operatore privato dal ricorso allo strumento della programmazione negoziata.

[19] Considernado un abitante pari a mc 150, come disposto a suo tempo dalla LR 1/2001, a integrazione della LR 51/75, soppressa dalla LR 12/05 ma che costituisce la base per la redazione e la valutazione del PRG attualmente vigente.

Parte 3ª
Obiettivi di intervento per la programmazione negoziata

3.1 Obiettivi generali della qualificazione territoriale e urbana

Gli obiettivi individuati dal PRG vigente sono ancora pienamente attuali ed il loro conseguimento può avvenire attraverso le modalità ordinarie di attuazione del PRG stesso, rispettandone le procedure ed i tempi.
Nondimeno taluni risultati possono essere meglio e più tempestivamente conseguiti attraverso la promozione della pianificazione negoziata; questi possono essere sintetizzati in otto temi principali:

3.1.1 Valorizzazione della aree centrali di Cusano e Milanino anche se con finalità differenti nei due casi.
Infatti a Cusano è collocato il cuore pulsante della città, al quale vanno garantite le condizioni per un ulteriore miglioramento dell'attrattività e del confort urbano. La "città giardino" di Milanino mantiene invece, anche nello spazio pubblico centrale, la sua connotazione "verde", che può a sua volta essere consolidata e migliorata integrando le attrezzature e gli spazi pubblici e qualificando lo spazio pubblico esistente, in particolare viale Buffoli, anche in vista del ruolo che svolgerà come asta di connessione fra il Parco Nord Milano ed il Parco Grugnotorto-Villoresi.

3.1.2 Realizzazione del Parco Grugnotorto-Villoresi per la parte ricadente nel territorio comunale di Cusano.
Attraverso politiche di compensazione e di concentrazione delle risorse di intervento, si potrà avviare l'acquisizione e quindi la sistemazione delle aree del parco, che rappresentano una delle principali opportunità per la qualificazione dell'intero agglomerato urbano.

3.1.3 Miglioramento del sistema del verde urbano realizzando o qualificando le connessioni fra gli spazi esistenti.
Il verde urbano si conferma come elemento centrale di qualunque politica di qualificazione urbana. In particolare a Cusano, la messa a sistema delle aree e delle attrezzature esistenti richiede alcuni interventi maggiori, individuati dal vigente Piano dei Servizi, ai quali finalizzare una parte delle opportunità di trasformazione.

3.1.4 Rilancio della politica sociale dell'abitazione promuovendo la realizzazione di alloggi a basso costo da assegnare a condizioni agevolate alle fasce più deboli della popolazione.

3.1.5 Miglioramento della qualità dei quartieri residenziali riducendo i residui conflitti con le attività produttive e mitigando l'invadenza del traffico veicolare, in particolare di quello pesante.

In tale prospettiva si può collocare la sostituzione della destinazione produttiva con quella residenziale di alcuni isolati, più profondamente inseriti nel tessuto abitativo oppure già interessati da processi di dismissione e differenziazione funzionale.

3.1.6 Riuso delle aree industriali dismesse che costituiscono una presenza quantitativamente limitata nel territorio comunale, ma tuttavia rilevante per collocazione e dimensione unitaria. A tali aree sono inoltre affidate le residue potenzialità di trasformazione di rilevanza urbana e rappresentano quindi occasioni strategiche irripetibili. Per tale loro condizione lo strumento di intervento straordinario, ossia il PII, appare il più adeguato e vantaggioso.

3.1.7 Il contenimento dell'uso del suolo in considerazione del livello di urbanizzazione raggiunto in utto il nord Milano e nel Comune di Cusano Milanino in particolare, da realizzare attraverso il riuso delle aree già edificate e la concentrazione delle volumetrie. È questo un obiettivo prioritario della trasformazione urbanistica, in coerenza con le disposizioni della legge regionale per il governo del territorio[20] e con le indicazioni della pianificazione provinciale.

3.1.8 Riduzione del consumo di energia promuovendo a titolo esemplificativo la realizzazione di servizi di teleriscaldamento e cogenerazione ed in generale le forme di produzione di energia a basso impatto sull'ambiente e basso consumo di risorse esauribili, nonché il rinnovamento di alcuni servizi comunali ed il progressivo rinnovamento dello "stock" abitativo.

3.2 Criteri di valutazione dei P.I.I.

Fermi restando gli obiettivi generali delineati nel capitolo precedente, vengono di seguito descritti i criteri guida per la formulazione e la valutazione delle proposte di PII e per l'organizzazione della discussione attorno a questi. Tali criteri riguardano la valutazione dei PII proposti in variante al PRG vigente. Non necessiteranno infatti di particolari valutazioni e verifiche i PII coerenti con le disposizioni del PRG vigente o contenenti varianti che possano rientrare fra le fattispecie a suo tempo elencate all'art. 2, 2° comma, della LR 23/97[21].

3.2.1 Localizzazione delle proposte di PII

I PII possono riguardare tutto il territorio comunale, comunque azzonato nel PRG vigente, e possono comprendere anche ~~lotti~~ aree non contigue.

Restano esclusi dall'applicazione dei PII i seguenti ambiti:

[20] LR 12/05, art 8, comma 2, paraggrafo "b", stabilisce che il Documento di Piano " ... *determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto ... della minimizzazione del consumo del suolo ...* ".

[21] Si veda al riguardo quanto disposto all'art. 25, comma 1, della LR 12/2005.

* le aree destinate all'agricoltura, con le limitazioni illustrate all'art. 89 della LR 12/05 [22];
* i comparti di piano attuativo approvati e vigenti ma non completamente attuati, per i quali continuano a valere le condizioni contenute nelle relative convenzioni;
* gli ambiti interessati da costruzioni abusive, che verrebbero sanate attraverso l'approvazione del PII.

In relazione alle principali finalità della trasformazione urbana, richiamate nel capitolo 1 di questa parte del Documento, si individuano due possibili ambiti di primo appoggio per la promozione dei PII:

a. L'area all'estremo nord del territorio comunale, costituita dal gruppo di isolati compresi fra le vie Stelvio e Alessandrina.
In questo settore si sono già verificati fenomeni di dismissione degli impianti e delle aree da parte di attività produttive diverse, ciò che ha portato ad un sensibile miglioramento della qualità dell'ambiente per le residenze affacciate sul lato meridionale della via Stelvio.

b. L'area del comparto assoggettato a pianificazione attuativa individuato col numero 2 dal PRG vigente (via Marconi, via Sacco e Vanzetti) anche in relazione all'importanza delle sistemazioni pubbliche da realizzare in corrispondenza della nuova fermata delle FNM (parcheggio pubblico e fermata autolinee).

Le indicazioni sopra riportate non hanno carattere vincolante né esclusivo. Potranno essere interessate dalla formazione di PII anche altre aree, purché coerenti con gli obiettivi di trasformazione e qualificazione urbana indicati al precedente capitolo 1 della presente 3ª Parte.

3.2.2 Finalizzazione delle proposte di PII

Oltre alle finalità da perseguire nella trasformazione urbana, sopra richiamate, le proposte di PII verranno valutate in base alla sussistenza di una o più delle finalità di seguito elencate.

a) Realizzazione di nuovi servizi alla persona o al sistema produttivo.
Riguarda in particolare la realizzazione di parti del sistema di attrezzature pubbliche previsto dal Piano dei Servizi o delineate nel capitolo precedente, oppure la qualificazione di spazi pubblici di rilevanza urbana.

[22] Si tratta degli ambiti destinati all'attività agricola dal PTCP ai sensi dell'art. 15, comma 4 della legge. Al momento della redazione del presente Documento l'individuazione di detti ambiti da parte della Provincia di Milano è ancora in corso, nel quadro di una variante al PTCP vigente finalizzata al suo adeguamento alle disposizioni della LR 12/05. Fino ad allora nessuna parte del territorio comunale rimane esclusa dalla possibilità di presentazione di un PII poiché il PRG vigente non individua alcuna zona specificamente destinata all'attività agricola (Zona "E" ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444).

b) Adeguamento o miglioramento del sistema viario e della dotazione di parcheggi pubblici.
Riguarda in particolare la realizzazione di interventi finalizzati alla qualificazione della viabilità urbana, alla realizzazione di tratti del sistema dei percorsi ciclabili individuati dallo studio sulla mobilità allegato al PRG vigente, alla realizzazione di nuovi spazi per parcheggi pubblici, anche in strutture apposite.

c) Costruzione o integrazione del sistema del verde e degli spazi pubblici, di carattere sia urbano che territoriale, compresi i corridoi ecologici.
Riguarda la realizzazione del parco Grugnotorto-Villoresi, del parco del Seveso e del sistema delle passeggiate dell'area centrale, ma potrebbe riguardare anche interventi di carattere estensivo, volti a riqualificare in generale lo spazio pubblico della città.

d) Realizzazione di alloggi per finalità sociali.
Riguarda la costruzione di alloggi, da cedere in affitto o assegnare in proprietà, per le fasce sociali più deboli, prevedendone l'inserimento nella continuità dei quartieri residenziali ed evitandone l'isolamento e la marginalizzazione.
In particolare, poiché il Comune di Cusano Milanino è indicato nella DGR 24 luglio 2008 n° 8/7741, è assoggettato all'obbligo di "... *assicurare la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata* ..." in "... *tutti gli strumenti di programmazione negoziata con previsione di destinazioni residenziali* ..."[23] anche impegnando aree esterne all'ambito oggetto del PII.

e) Risoluzione delle situazioni di conflitto fra differenti destinazioni funzionali contigue, ad esempio fra gli impianti industriali e le residenze circostanti.
Riguarda la trasformazione delle aree produttive che per localizzazione, dimensione o natura delle attività svolte, hanno effetti negativi sulle condizioni ambientali o in generale sulla qualità dei luoghi e sul traffico, compromettendo la qualità degli spazi urbani delle aree residenziali vicine.

f) Creazione di nuovi posti di lavoro promuovendo l'inserimento di nuove attività di produzione di beni o servizi.
Riguarda in particolare la presenza, nell'assortimento funzionale dei PII, di quote destinate all'insediamento di attività lavorative, che potrebbero essere richiamate dalle particolari condizioni ambientali o economiche offerte dal PII stesso.

g) Realizzazione di interventi che garantiscano una buona qualità dell'architettura degli edifici privati come degli spazi e degli edifici pubblici, una corretta relazione dei nuovi edifici e spazi col contesto urbano, una corretta sistemazione delle aree destinate a rimanere inedificate.

[23] Così recita l'art. 9, comma 1, della LR 12/05.

3.2.3 Contenuti qualificanti dei PII

In coerenza con le disposizioni contenute nella LR 12/05 le proposte di PII dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

a) Dovrà trattarsi di programmi di trasformazione di rilevanza urbana,. La rilevanza urbana consiste nell'effetto qualificante che l'intervento può avere su un intorno più esteso del comparto oggetto della trasformazione. In generale tale effetto è legato alla natura ed all'entità degli spazi o delle attrezzature pubbliche da realizzare nel contesto dell'intervento.

b) Deve trattarsi di programmi rivolti all'attuazione degli interventi edilizi e non alla semplice valorizzazione immobiliare delle aree tramite il conseguimento di destinazioni d'uso o di quantità volumetriche più vantaggiose rispetto a quelle stabilite dal PRG.
In generale la concretezza dell'intendimento attuativo si misura sulla chiarezza del programma funzionale e sul complesso delle valutazioni economiche e programmatiche contenute nella proposta di convenzione oltre che sulla coerenza dei tempi proposti per l'attuazione degli interventi, sanciti nella convenzione.

c) Deve trattarsi di programmi di trasformazione dei quali siano immediatamente valutabili gli effetti di miglioramento delle condizioni urbane ed ambientali. A tale scopo i PII dovranno sempre essere accompagnati da una verifica preliminare delle ricadute degli interventi sulle condizioni dell'ambiente urbano e, se del caso, da una valutazione della necessità di interventi di bonifica, in ottemperanza alle leggi vigenti.

d) Deve trattarsi di programmi volti alla realizzazione di complessi edilizi e singoli fabbricati in grado di garantire:
   * consumi di energia inferiori ai valori minimi previsti dalle disposizioni nazionali e regionali in materia di risparmio energetico;
   * consumo di acqua potabile inferiori ai valori medi (riuso acque di pioggia, reti separate per acque non potabili, pozzi di captazione dell'acqua di prima falda per l'irrigazione delle aree verdi, ecc.);
   * l'impiego di materiali da costruzione la cui produzione, installazione o riciclo comportino il minore impatto sull'ambiente e sugli uomini che li trattano

3.2.4 Criteri generali di dimensionamento delle quantità insediative

In generale, ove le proposte di PII prevedano la realizzazione di nuove edificazioni non contemplate dal PRG vigente, queste dovranno risultare coerenti con la condizione insediativa del contesto, valutata in termini di densità volumetriche, rapporti di copertura ed altezze medie dei fabbricati.
Il riferimento alle condizioni del contesto vale anche per la trasformazione a residenza o per altri usi delle aree occupate da impianti industriali dismessi: in questo caso le condizioni in atto nei lotti industriali, in termini di densità e

rapporti di copertura, non potranno essere adottate come riferimento per le nuove edificazioni.

Ove il raffronto alle condizioni del contesto non apparisse ragionevole o appropriato, le quantità volumetriche proposte saranno valutate con riferimento:

* agli effetti sul sistema dei servizi e sulla circolazione;

* all'interesse della proposta in relazione agli obiettivi elencati al precedente capitolo 3.2.2;

* alla qualità complessiva del progetto.

In ogni caso il rapporto tra le quantità edilizie ed i servizi pubblici da realizzare nel contesto del PII dovrà risultare vantaggioso agli effetti della dotazione complessiva di questi ultimi.

Al solo scopo di orientare le scelte iniziali di dimensionamento dei PII per l'avvio del processo negoziale, si assume un indice di edificabilità territoriale:
It = 0,50 mq/mq
da adottare per il dimensionamento preliminare del volume realizzabile sugli ambiti destinati all'edificazione.
In considerazione dell'obiettivo primario del contenimento del consumo di suolo, di norma non saranno prese in considerazione proposte che prevedano indici inferiori a quello indicato, il cui incremento sarà valutato in ragione dell'utilità pubblica degli interventi connessi all'attuazione del PII.

Per garantire la chiarezza dei termini della negoziazione per quanto attiene la determinazione delle quantità edilizie in gioco, le convenzioni per l'attuazione dei Programmi Integrati di Intervento dovranno sancire:
* le scelte in merito al recupero dei sottotetti a fini abitativi, ossia la previsione di tale recupero o la definitiva rinuncia, in modo che le relative superfici residenziali siano prese in considerazione nel corso della negoziazione;
* l'intendimento dell'operatore di avvalersi delle premialità previste all'art 2 della LR 26/95, in modo che sia precisamente valutabile la superficie lorda di pavimento che verrà realmente edificata nel comparto.

3.2.5 Dotazione di aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche

I PII dovranno sempre garantire la realizzazione di tutte le infrastrutture (urbanizzazioni primarie) necessarie al corretto funzionamento dei nuovi insediamenti progettati.
L'insufficienza o inadeguatezza delle reti infrastrutturali previste in progetto determinano la sospensione o il rigetto della proposta di PII.

In generale l'attuazione dei PII dovrà essere finalizzata all'incremento della dotazione complessiva di aree e di attrezzature pubbliche.

Nella verifica della dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici dei PII, si dovranno seguire i criteri di seguito esposti:

a) Reperimento aree per attrezzature pubbliche all'interno dei comparti di PII
All'interno dei comparti di PII, o nel loro immediato intorno, dovranno essere individuate le aree pubbliche da destinare alle attrezzature ed alle sistemazioni a verde.
L'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di acquisire tali aree in relazione al progetto generale del sistema delle aree e delle attrezzature pubbliche comunali ed alla qualità delle aree disponibili e delle attrezzature da realizzarvi, con riferimento ai contenuti del vigente Piano dei Servizi.

b) Cessione di aree esterne ai PII e monetizzazioni
L'Amministrazione Comunale indirizzerà le opportunità di acquisizione delle aree alla costruzione del sistema principale degli spazi e delle attrezzature pubbliche, i cui capisaldi sono riassunti nel capitolo 3.2.
La misura delle cessioni non potrà mai essere inferiore alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche prevista dal PRG all'interno degli ambiti dallo stesso assoggettati a pianificazione attuativa.
Ove l'Amministrazione Comunale ritenesse più conveniente la monetizzazione delle aree, anziché la cessione gratuita, il valore di detta monetizzazione verrà stimato sulla base delle disposizioni contenute nelle Deliberazioni assunte a tale riguardo dal Consiglio Comunale.

c) Edilizia residenziale pubblica
In applicazione delle disposizioni dell'art. 9 della LR 12/05[24], può essere richiesta, nel contesto del PII, la cessione gratuita al Comune di aree da destinare alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica. Il Comune provvederà in seguito ad assegnare tramite gara le aree in tal modo acquisite ad operatori del settore, oppure a realizzare direttamente gli edifici e quindi ad assegnarli; il tutto seguendo le procedure analoghe a quelle dell'attuazione dei lotti del Piano di Zona Consortile.

d) Gestione dei servizi pubblici o di uso pubblico
La gestione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico realizzate nel contesto dei PII può essere assunta dal Comune oppure affidata ad altri Enti istituzionalmente competenti od a soggetti privati, compresi gli stessi realizzatori: in questo caso sarà regolamentata da apposita convenzione ed accompagnata da atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura realizzata, come disposto all'art. 21 delle NTA del PRG vigente.

---

[24] Il primo comma dell'art. 9 della LR 12/05, come modificato dalla LR 4/08, dispone che *"... L'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica, quale servizio di interesse pubblico o generale, è obbligatoria per i Comuni indicati dalla Giunta Regionale con apposita deliberazione, sulla base dei fabbisogni rilevati dal Programma Regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Tali comuni, in tutti gli strumenti di programmazione negoziata con previsione di destinazioni residenziali, assicurano la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, anche esternamente all'ambito interessato."*

Tav. 01 Contesto metropolitano: aree urbanizzate e rete infrastrutturale

Tav. 02 Contesto metropolitano: aree inedificate e rete ecologica

Tav. 03 Mosaico degli strumenti urbanistici comunali

Tav. 04 Tavola dei vincoli

Tav. 05 Elementi qualificanti della struttura urbana ed ambiti di trasformazione