



Città di Cinisello Balsamo - Piano di Governo del Territorio

PGT 2010 – DOCUMENTO DI PIANO

Documento di Piano

PREVISIONI DI PIANO

Relazione: indirizzi e criteri

DdP PP – Elab.01 Rev.18 – luglio 2010



**COMUNE di CINISELLO BALSAMO**  
Ufficio di Piano



**POLITECNICO di MILANO - DPA**  
Maria Grazia Folli e Giovanni Buzzi

con Daniele Bonzagni, Eugenia Silvestri, Sara Zardoni



**CENTRO STUDI PIM**  
Piero Nobile e Paola Pozzi

con Angelo Armentano, Paolo Riganti

## Indice

- 1      Struttura del Documento di Piano**
  - 1.1    Il Documento di Piano
  - 1.1.1   Il quadro conoscitivo e ricognitivo
  - 1.1.2   Le previsioni del documento di piano
  
- 2      Le strategie per la città in trasformazione**
  - 2.1    una Città Relazionale
  - 2.2    una Città come Sistema Ambientale
  - 2.3    una Città Pubblica
  - 2.3    una Città della Casa
  - 2.4    una Città del Lavoro
  - 2.5    una Città Ecologica
  - 2.6    una Città Mobile
  - 2.7    una Città Bella
  
- 3      La struttura del Piano: il livello strutturale ed il livello ordinario**
  - 3.1.   Il livello strutturale
  - 3.2.   Il livello ordinario
  
- 4      Modalità di recepimento delle previsioni sovraordinate**
  - 4.1    PGT e PTR
  - 4.2    PGT e PTCP
  
- 5      Obiettivi generali di piano**
  - 5.1.   Una visione organica dei sistemi funzionali a partire dai sistemi urbani
  - 5.2    Obiettivi per i sistemi costitutivi della città
    - 5.2.1   Il sistema infrastrutturale
    - 5.2.2   Il sistema ambientale
    - 5.2.3   Il sistema insediativo
    - 5.2.4   Il sistema dei servizi
  
- 6      Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT**
  - 6.1    Capacità insediativa di piano, dati demografici, offerta residenziale
  - 6.2    Capacità insediativa residenziale teorica
  - 6.3    Verifica degli incrementi ammissibili
    - 6.3.1   Lo stato di attuazione del PRG vigente
    - 6.3.2   L'indice di consumo di suolo (ICS)
  - 6.4    Dimensionamento complessivo degli ambiti di trasformazione
  
- 7      Modalità di governo delle trasformazioni nel progetto strategico del DdP**
  - 7.1    Ambiti del Progetto Strategico - APS
  - 7.2    Ambiti di Trasformazione - AT
    - 7.2.1   Calcolo dei pesi insediativi e raggiungimento del dimensionamento ottimale
    - 7.2.2   Edilizia sociale negli AT
    - 7.2.3   Calcolo del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche negli AT

7.2.4 Valutazione degli interventi negli ambiti di trasformazione urbanistica

8 Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

9 Compatibilità delle politiche di intervento con le risorse attivabili dall'amministrazione comunale

10 Carta della sensibilità paesistica

11 PGT e Piano Energetico Comunale: quali interazioni

## 1 Struttura del Documento di Piano

### 1.1 Il Documento di Piano

Il Documento di Piano della Città di Cinisello Balsamo, si compone principalmente di due parti:

il quadro conoscitivo e ricognitivo e la componente progettuale costituita dalle previsioni del documento di piano.

#### 1.1.1 IL QUADRO CONOSCITIVO E RICOGNITIVO

La modalità con cui è stato affrontato il lavoro del quadro conoscitivo e ricognitivo è descritto nella prima parte della relativa relazione (DdP-QC elab. 01); in sintesi: alle letture più convenzionali e consolidate ed alla raccolta dei dati fondamentali è stata affiancata una modalità di lettura più sperimentale basata sulla elaborazione di *mappe cognitive* della città.<sup>1</sup>

#### 1.1.2 LE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

La componente progettuale e propositiva del DdP, in relazione con il quadro conoscitivo e le “Linee Guida del PGT” approvate con DGC del 15/10/2008 N. 315, oltre ai quattro “Documenti di Sintesi”<sup>2</sup>, preliminari alla stesura del presente documento, riguarda, così come previsto dalla L.R.12/05 e s.m.i.:

- l’individuazione degli obiettivi strategici del PGT;
- la determinazione degli obiettivi quantitativi;
- la determinazione delle politiche per i diversi sistemi funzionali;
- la compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dall’Amministrazione;
- l’individuazione degli Ambiti del Progetto Strategico (APS) e degli Ambiti di Trasformazione (AT);
- i criteri di perequazione, compensazione e incentivazione;
- le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale (PTR, PTCP, ecc.);
- la carta della sensibilità paesistica.

I documenti formanti la componente previsionale del DdP sono:

- la relazione contenente indirizzi e criteri delle previsioni di Piano (DdP-PP Elab.01 che è il presente documento);
- le schede di verifica della conformità del PGT alle previsioni di strumenti sovraordinati (DdP-PP Elab.01 – ALLEGATO: Verifica compatibilità con strumenti sovraordinati);
- il documento contenente le disposizioni per l’attuazione del Piano (DdP-PP Elab.02 – Disposizioni del DdP);
- l’allegato alle disposizioni del DdP costituito dalle schede per gli ambiti del progetto strategico e di trasformazione urbanistica (DdP-PP Elab.02 - ALLEGATO: schede APS - AT);
- la tavola relativa alle strategie generali di piano (DdP-PP Tav.01- Schema strutturale di sintesi);

---

<sup>1</sup> oggetto di una raccolta di saggi pubblicati con il titolo *Cinisello Balsamo: strumenti per il PGT – La conoscenza di un territorio urbano*, Araba Fenice, Boves, 2009.

<sup>2</sup> I quattro documenti di sintesi sono: 1) “Scenari sovracomunali”; 2) “Ambiti del Progetto Strategico”; 3) “Città ordinaria”; 4) “Sintesi per sistemi funzionali”. La stesura dei quattro documenti preliminari di sintesi delle proposte e la successiva validazione è l’esito di un processo ordinato e progressivo di precisazione delle proposte di Piano che trova riscontro coordinato nei tre documenti costitutivi del PGT.

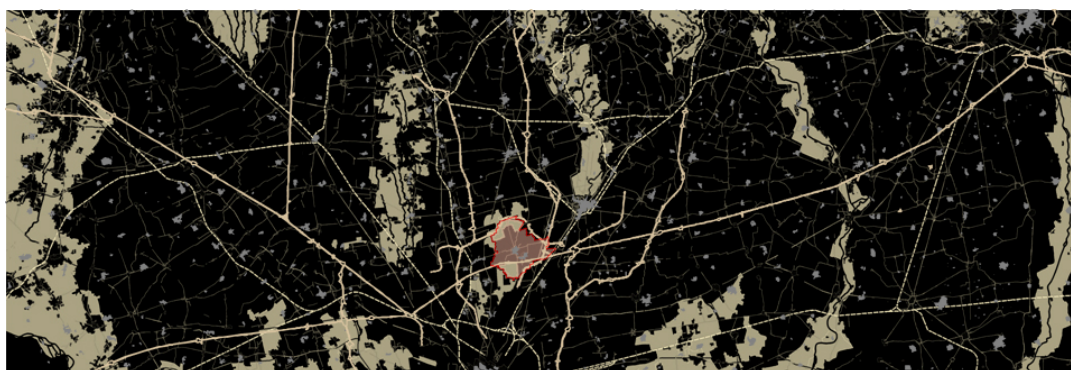
- la tavola con l'individuazione degli ambiti del progetto strategico e gli ambiti di trasformazione (DdP-PP Tav.02 – Individuazione APS - AT);
- la tavola relativa alla definizione dei gradi di sensibilità paesistica del territorio (DdP-PP Tav.03 – Sensibilità paesistica);
- la tavola di sintesi delle previsioni di piano (DdP-PP Tav.04 – Previsioni di Piano)

## 2 Le strategie per la città in trasformazione

*“ la città ... un luogo che condiziona e alimenta la crescita e lo sviluppo di chi lo abita – e che, come tale, deve essere organizzato e costruito così da risultare nutriente, sano e pieno di giovamenti “ Platone, Repubblica.*

*“Volevo che le città fossero splendide, piene di luce, irrigate d'acque limpide, popolate da esseri umani il cui corpo non fosse deturpato né dal marchio della miseria o della schiavitù, né dal turgore d'una ricchezza volgare; che gli alunni recitassero con voce ben intonata lezioni non fatte....”*

M.Yourcenar, *Memorie di Adriano.*



L'ascolto, la conoscenza e la rielaborazione dei materiali urbani e dei processi in atto (mappe cognitive, quadro conoscitivo), ha sostanziato le previsioni del Piano e gli “obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico” (legge 12/05 comma 2.b): scenari di trasformazione costruiti a partire da specifici orizzonti di senso e da principi etico-politici; visioni orientate da obiettivi concreti, condivisi, di lungo periodo, traducibili in progetti, in azioni di buone norme e di buone pratiche.

Il PGT, per perseguire questi obiettivi ridefinisce ruoli istituzionali, procedure di programmazione, di azione e di gestione che possono consentire una *governance* intesa come pianificazione strategica responsabile, efficiente, sostenibile e condivisa. In quest'ottica processualità, flessibilità, interattività consentono, attraverso la gestione del territorio, l'attuazione - in termini di coerenza e di continuità - delle scelte strategiche del piano.

La visione di Cinisello Balsamo che il PGT costruisce si alimenta di alcune idee di città: tali idee si configurano come fondamento per le politiche di intervento per i sistemi funzionali governati dal PGT: il sistema infrastrutturale, il sistema ambientale, il sistema insediativo (politiche per la casa, per il lavoro) e il sistema dei servizi.

### 2.1 una Città Relazionale

che riconosce la rilevanza della scala territoriale, delle dinamiche economiche, sociali, culturali sovracomunali.

Cinisello Balsamo è nodo strategico del Nord Milano: un territorio coinvolto da fenomeni di profondo cambiamento della struttura del lavoro, della composizione etnica degli abitanti, delle forme del consumo, delle pratiche, dei modi di uso dello spazio, delle configurazioni morfo-tipologiche. Le nuove organizzazioni spaziali di tipo diffuso – caratterizzate da atonie, frammentazioni e utilizzi globalizzati – inglobano in un continuum urbanizzato realtà locali dalle frontiere sempre più indefinite; il sistema infrastrutturale e i flussi della mobilità sovvertono ordini spaziali, sociali, ambientali. Si tratta di un complesso di fenomeni e di processi che producono un “mutamento antropologico, talmente profondo da richiedere nuovi linguaggi e nuove forme di governo”<sup>3</sup>.

Il PGT riconosce la necessità di implementare con i Comuni del Nord Milano - Cormano, Bresso, Sesto San Giovanni, Cusano Milanino, Cologno Monzese, Paderno Dugnano - un sistema relazionale che può concorrere a dare struttura al territorio, mediante la salvaguardia dell’ambiente, il controllo del consumo delle risorse e attraverso azioni condivise che investono infrastrutture, trasporti collettivi, funzioni pubbliche, servizi eccellenti, attività economiche. La *relazionalità* aumenta per ciascun “comune-nodo” le opportunità di integrazione, di sviluppo, di efficienza, di valorizzazione e implementazione delle risorse locali, in un ambito territoriale di appartenenza più vasto e più forte.

Cinisello Balsamo dovrà essere soggetto attivo nei progetti di sviluppo e nell’attività di programmazione (dai processi che saranno indotti dall’EXPO 2015, ai futuri sistemi di accessibilità infrastrutturale e di trasporto pubblico – M1-M5; dalla promozione di interventi di reindustrializzazione, alla costruzione e/o implementazione di servizi di eccellenza, in particolare di quelli connessi alla formazione, alla produzione di conoscenza e di know-how tecnologico). Si tratta di obiettivi e politiche di condivisione di opportunità, che si confrontano: con strumenti sovraordinati (il PTR, il PTCP, ecc); con linee di azione innovative intercomunali in continuità con il Piano Strategico del 2000, con l’Agenda 21, con i Plis; in coerenza con il Piano d’Area del Nord Milano e secondo le attività di collaborazione interistituzionale e di pianificazione coordinate attraverso il Protocollo d’intesa del Patto del Nord Milano, che riguardano ambiente, economia, infrastrutture, servizi.<sup>4</sup>

Il PGT rappresenta Cinisello Balsamo non come *isola* – polo specializzato – dell’“arcipelago metropolitano”<sup>5</sup> ma come *nodo* partecipe di una rete di relazioni e sinergie, attraverso attrattività e qualità che riguardano le configurazioni insediative, i valori ambientali, l’accessibilità pubblica e privata, la dotazione di servizi, la vitalità delle attività economiche, l’identità fisica, politica e culturale.

---

<sup>3</sup> A.Bonomi, A.Abruzzese, *La città infinita*, Mondadori, 2004

<sup>4</sup> *Piano d’Area Nord Milano, Quadro Conoscitivo e Scenario*, 2008

<sup>5</sup> F.Indovina, *Dalla città diffusa all’arcipelago metropolitano*, F.Angeli, 2009



Il PGT individua strategie per gli ambiti della collaborazione interistituzionale a scala intercomunale:

**1. l'«Eccellenza d'area metropolitana»** come *città della cultura dell'abitare contemporaneo*.

In continuità e in coerenza con strutture già di rilevanza strategica intercomunale come il Museo della fotografia, Il Centro di Documentazione Storica, la Scuola di Musica, le realizzazioni del nuovo Centro Culturale e del Centro di alta formazione a Villa Forno, consolidano il ruolo di Cinisello Balsamo nel circuito metropolitano: la città diventa polo di una nuova centralità all'interno di una rete che integra i livelli eterogenei, che costituiscono i caratteri della nuova *cultura dell'abitare contemporaneo* attraverso l'offerta di spazi e attrezzature di servizio all'attività culturale, all'accoglienza e allo svago, mediante le nuove declinazioni dell'housing sociale.

**2. Interventi per l'abitare.** Si conferma la storica attenzione in termini di risposta sociale al tema *casa*, che Cinisello Balsamo ha espresso nel tempo, rispondendo a bisogni emergenti determinati da dinamiche economiche e demografiche di scala locale e sovra locale. Le recenti modificazioni strutturali e i processi in atto hanno prodotto e stanno producendo effetti rilevanti in termini di criticità insediativa, in particolar modo di fabbisogno abitativo per le categorie sociali più deboli. Il PGT, in coerenza con gli orientamenti del Piano d'Area Nord Milano e con l'esperienza del Piano di Zona Consortile, definisce obiettivi e modalità di coordinamento intercomunale, che riguardano sia la gestione del patrimonio ERP che la promozione di nuovi interventi di edilizia residenziale sociale.

**3. Il verde.** Si riconosce come uno dei temi centrali della 'città relazionale', il disegno della "Cintura Verde del Nord Milano": al Parco Nord e al Parco del Grugnotorto vengono assegnati ruoli strategici - insieme al Parco della Media Valle del Lambro, al PLIS della Balossa e al Parco delle Cave Est - nel consolidamento del sistema ambientale a scala regionale, che integra le indicazioni contenute nei progetti di rete ecologica e di dorsale verde della Provincia di Milano.

**4. Servizi pubblici di rilevanza sovralocale** Si esprime consapevolezza del ruolo di polarità nell'offerta di servizi che Cinisello Balsamo riveste nell'ambito dell'Area Nord Milano, ruolo a cui corrispondono impegni ed oneri di ampio rilievo. A ciò si aggiunge, in relazione al ruolo di *cerniera* che il territorio di Cinisello Balsamo e l'intera Area Nord Milano svolgono tra le Province di Monza-Brianza e di Milano, la necessità di attivare politiche e azioni di razionalizzazione e qualificazione dell'offerta e della gestione di alcuni servizi di scala superiore, con particolare riferimento al campo dei servizi sociosanitari e assistenziali, alle politiche del distretto culturale e al sistema dei trasporti.

**5. Infrastrutture e mobilità** . Si riconosce il ruolo di Cinisello Balsamo quale nodo cruciale di una rete infrastrutturale che dovrà consentire il miglioramento delle connessioni sovralocali, potenziando la trasversalità est-ovest; che dovrà integrare differenti forme di mobilità -lenta e veloce- nella compatibilità con il sistema insediativo e ambientale; che dovrà essere gerarchizzato e razionalizzato per tutelare i nuclei urbani da eccessivi carichi di attraversamento; che dovrà garantire accessibilità ed efficienza del trasporto pubblico sviluppando l'intermodalità tra TPL e rete metropolitana esistente e di progetto (M1, M5).

**6. Sistema economico produttivo** Si confermano le principali strategie definite dal Piano d'area per le attività produttive secondarie-terziarie e per il commercio finalizzate a rafforzare il ruolo del territorio del Nord Milano nel sistema economico metropolitano e nel confronto competitivo con i mercati internazionali. Il sistema ha necessità "di sviluppare e sperimentare nuovi modelli d'impresa, più solidi, più competitivi e innovativi, con uno spiccato carattere di ecosostenibilità dei processi e degli insediamenti produttivi"<sup>6</sup> - PMI, artigianato, terziario e commerciale-.

**7. Nuove centralità urbane.** Si persegue l'obiettivo di concorrere alla definizione di una nuova geografia del territorio del Nord Milano capace di ricomporre frammenti e discontinuità in un sistema urbano forte e riconoscibile. Le ricadute sul PGT delle strategie di scala vasta si sintetizzano, nel Documento di Piano, nella individuazione di *Ambiti del Progetto Strategico* (APS) e dei loro indirizzi di trasformazione definiti sulla base del Progetto Strutturale e in coerenza con le previsioni per la città consolidata. Gli Ambiti del Progetto Strategico utilizzano principi, strategie e tattiche che incentivano la qualità dell'abitare, l'integrazione funzionale, i criteri di sostenibilità ambientale.

## **2.2 una Città come Sistema Ambientale**

che si pone l'obiettivo di affrontare le criticità ambientali di un paesaggio connotato da una conurbazione continua, compromesso da una elevata densità abitativa e da una forte infrastrutturazione, ripensandone lo sviluppo in termini di sostenibilità e di ecosistema.

La tutela e la salvaguardia del verde esistente, la sua implementazione attraverso la rinaturalizzazione di aree residuali, la ricomposizione e la connessione delle risorse, devono produrre un sistema ecologico in grado di dare struttura al territorio, di produrre effetti di compensazione e di riequilibrio ambientale, di promuovere luoghi attrattivi che si offrono alla fruizione collettiva e all'accoglienza della mobilità dolce.

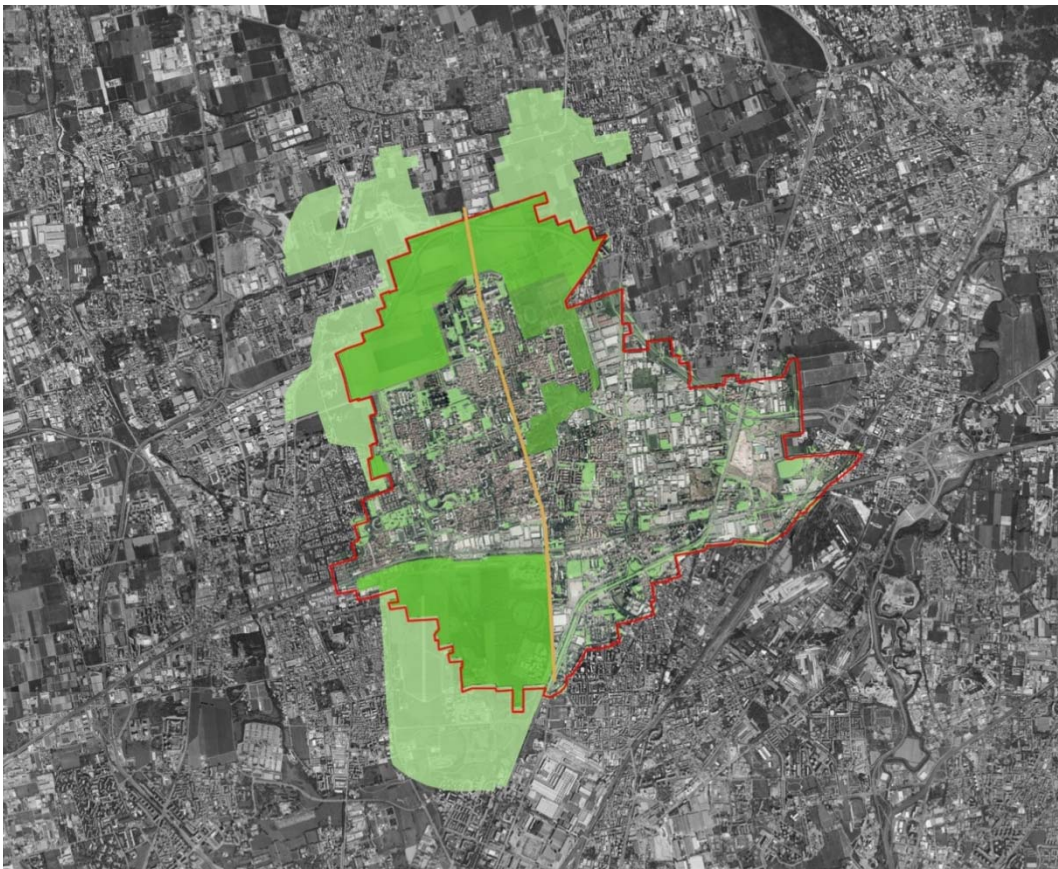
Cinisello Balsamo riconosce come propri caratteri distintivi i valori ambientali dei *capisaldi* del Parco Nord e del Parco del Grugnotorto, aree naturali e protette di dimensione e importanza sovracomunali che, insieme al Parco della Media Valle del Lambro, al Parco della Balossa ed al Parco delle Cave Est, partecipano al sistema ecologico del Nord Milano; è elevata la valenza territoriale del Parco Nord all'interno dello sprawl urbano della città diffusa del Nord Milano, quale area di alto valore

---

<sup>6</sup> Piano d'Area nord Milano, Scenario, pag. 40, 2008.

naturalistico e simbolico destinato alla fruizione pubblica, con la presenza di una vasta area verde - prati, filari e vegetazione boschiva, specchi d'acqua- di circa 600 ettari di cui circa 110 ettari appartenenti al comune di Cinisello Balsamo.

La seconda componente del territorio cinisellese del grande sistema dei *capisaldi ambientali* del Nord Milano è costituita dalla porzione a sud della A 52 (TangenzialeNord) del Parco del Grugnotorto-Villoresi. La condizione topografica e la forma dell'area, che ha una estensione di circa 200 ettari degli 800 complessivi, determinano una potenziale specificità di questa parte del costituito PLIS. La composizione della struttura della proprietà (pubbliche e private) delle aree comprese nel perimetro comunale, determina opportunità di azione, che possono valorizzare la specificità dei valori paesaggistico-ambientali attraverso un approccio inquadrabile nella tematica della *agricoltura periurbana*: nel Parco del Grugnotorto, l'agricoltura può essere utilizzata non solo come fattore economico e di tutela, ma come dispositivo in grado di produrre paesaggio attraverso coltivazioni, filari, fossi interpoderali, canali d'acqua, che proteggono la biodiversità, che riconoscono vocazioni agrarie e trame storiche ma prevedendo anche camminamenti, piste ciclabili, servizi di interesse locale e sovra comunale, coerenti con la strategia di difesa e valorizzazione dei requisiti ambientali. Dispositivi in grado, non solo di valorizzare la matrice agraria del Parco, ma anche di incrementare l'attrattività e la fruibilità di percorsi, di spazi e di attrezzature collettive.



Il PGT definisce il proprio complessivo *Sistema Ecologico – Ambientale* riconoscendo ruoli e gerarchie degli elementi che lo compongono e, conseguentemente, individuando azioni di pianificazione, di tutela e di sviluppo del verde urbano, in difesa delle risorse e nell'ottica di produrre effetti benefici sul microclima, sulla qualità dell'aria, dell'acqua, ecc. e sulla esperienza estetica dell'ambiente urbano.

I valori ambientali dei due grandi parchi di scala sovralocale si coniugano con i valori storici e culturali dei parchi urbani di villa Ghirlanda e di Villa Soncino, con le qualità dei paesaggi urbani della città *ordinaria* - dei giardini pubblici, dei filari, del verde privato -: vuoti e *spazi verdi minori*, rilevanti per quantità e localizzazioni, da potenziare nelle loro prestazioni morfologiche e funzionali.

Il PGT riconduce le risorse ambientali della città - i grandi parchi e il verde minore - a una rilevante intelaiatura pubblica, rafforzata dalla costituzione di due sistemi lineari del verde pubblico: uno orientato est-ovest, che costituisce l'elemento strutturante dell'ambito di trasformazione strategica della trasversalità tra centro urbano e Bettola; l'altro, nella parte nord-est della città, tra il parco storico di Villa Ghirlanda e il Parco del Grugnotorto, ricomponendo in un 'corridoio verde', materiali naturali, attrezzature e servizi.

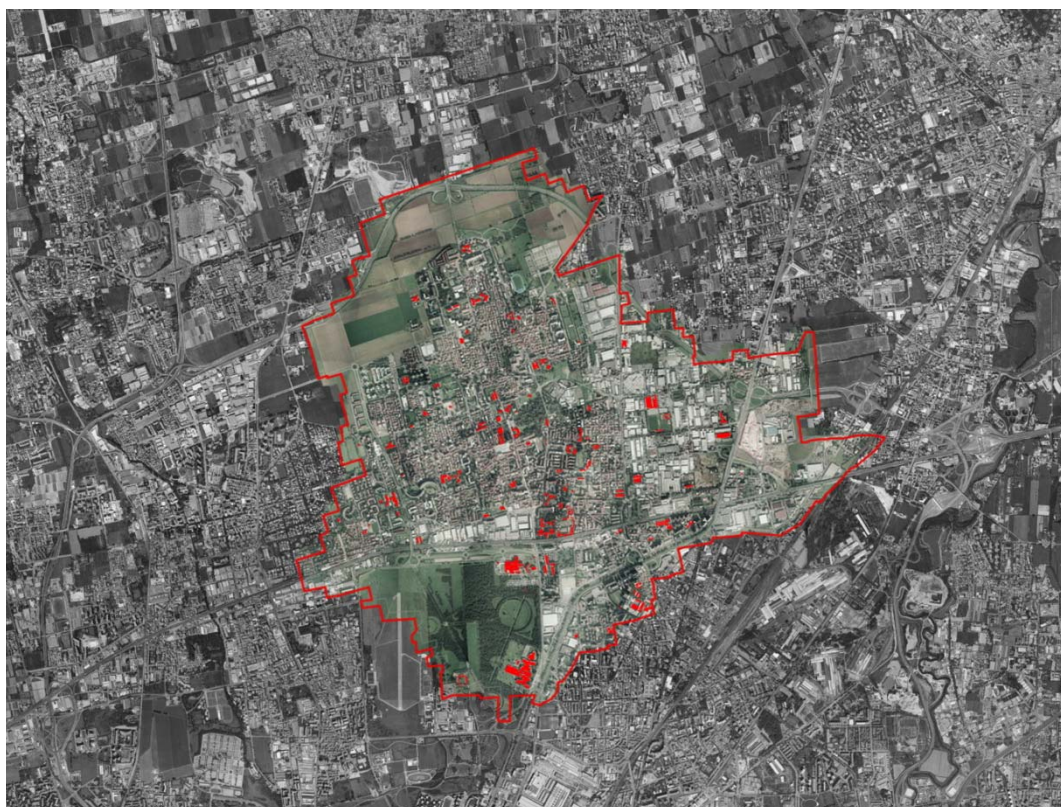
### 2.3 una Città Pubblica

come *welfare community*, che considera il *benessere dei cittadini* come possesso di opportunità e che riconosce valori e diritti.

Il miglioramento della attrattività dei luoghi e della qualità della vita nella città, richiede una progettualità ampia, articolata, innovativa, creativa della dimensione *pubblica*<sup>7</sup> adeguata a vecchi e nuovi bisogni e a pratiche emergenti - di abitare, di muoversi, di lavorare, di usare il tempo libero - multiple, articolate, mobili, che investono usi e forme dello spazio. Le intenzioni si devono tradurre in azioni di razionalizzazione e implementazione dei servizi alla scala locale e sovra locale, di disegno dei vuoti e del sistema del verde, tra di loro interconnessi da una trama reticolare che li mette a sistema con abitazioni, con luoghi del lavoro e del consumo.

---

<sup>7</sup> Amin A. Thrift, *Città ripensare la dimensione urbana* il Mulino Bologna, 2005



A Cinisello Balsamo, “al 2010, la popolazione residente è pari a 73.757, e dispone di aree per servizi [...] per un rapporto di mq di aree a standard per abitante pari a 47,28 mq/ab”<sup>8</sup> : lo standard quantitativo dei servizi, attualmente già di 40 mq/ab (fonte PIM), viene implementato in termini di qualità prestazionali - efficienza, visibilità, fruibilità, accessibilità fisica ed economica - connesse a elevati livelli di confort determinati dalla dimensione localizzativa dei servizi e dall'accoglienza dei luoghi e dei percorsi, dalla sicurezza reale e percepita, dai tempi d'uso e dagli orari della città, dalle sinergie con gli altri materiali urbani.

Il PGT affida a una nuova geografia degli spazi collettivi e dei servizi un ruolo primario nella definizione del complessivo disegno urbano, quale fondamentale supporto fisico spaziale della vita pubblica e della convivenza civile: politiche e azioni di piano individuate dal Progetto Strategico del Documento di Piano e dal Piano delle Regole, definiscono localizzazioni, dimensionamenti, modalità di erogazione - fruizione, priorità realizzative delle attrezzature e degli spazi vuoti - seguendo gli obiettivi di costruzione di un'ossatura della città pubblica che ricompone risorse frammentarie e separate, le riorganizza e le implementa.

Nel Progetto Strategico, alla rappresentazione della dimensione simbolica, economica, culturale, amministrativa dell'asse strutturante nord sud, concorre la valorizzazione e l'implementazione di nuclei e di sequenze di spazi e servizi pubblici; per la costruzione della trasversalità est-ovest è determinante la realizzazione di un nuovo sistema lineare di spazi verdi e di servizi.

Nella Città consolidata il PGT assume gli elementi della città pubblica come fondamentali dispositivi di centralità, di connessione, come nodi di una rete che

---

<sup>8</sup> I parametri per il dimensionamento del PGT, in Relazione - Piano dei Servizi di Cinisello Balsamo, Centro Studi PIM, 2010.

ricomponere sistemi di relazione, che consente la rigenerazione di situazioni degradate, che conferisce valori di urbanità e abitabilità ai tessuti ordinari della città: piazze, giardini, nuove attrezzature e servizi, capaci di accogliere pratiche e attività collettive, possono concorrere a mitigare criticità, a riequilibrare risorse, a rafforzare *identità di quartiere*.

Azioni integrate, dinamiche virtuose espresse dall'associazionismo, possono rispondere alla multidimensionalità delle domande e dei bisogni; il ruolo fondamentale del soggetto pubblico può essere integrato nell'ottica della *sussidiarietà*, della mobilitazione di risorse per la costruzione di luoghi e di attrezzature per la città da parte dei soggetti della società civile.

#### **2.4 una Città della Casa**

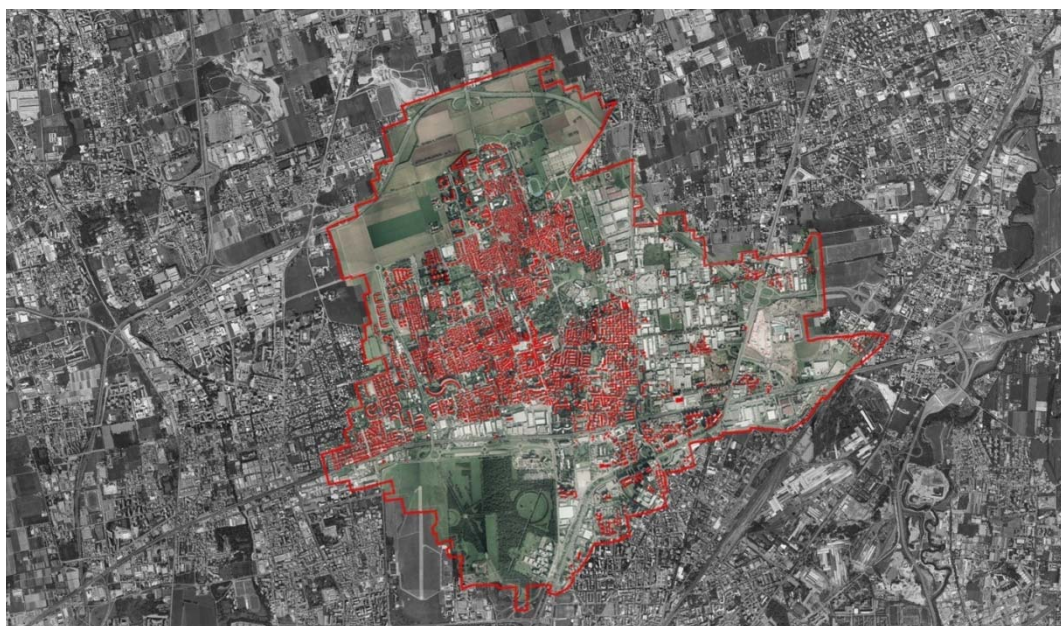
come valore sociale e culturale, come elemento generatore delle morfologie sociali e spaziali della città, come domanda complessiva di qualità della abitare, che investe la scala domestica e quella urbana.

Cinisello Balsamo attraverso l'azione pubblica e quella del movimento cooperativo, ha saputo contenere l'emergenza abitativa e affrontare il problema della casa con politiche adeguate alle diverse contingenze storiche; oggi l'abitare a Cinisello Balsamo è caratterizzato da una moltitudine di bisogni che si intrecciano con differenti culture, modelli, pratiche, condizioni economiche, con le difficoltà delle fasce più deboli: il Pgt, con l'obiettivo di raggiungere una diffusa qualità dell'abitare, incentiva il recupero del patrimonio residenziale e configura un'offerta abitativa rilevante e articolata di edilizia sociale nelle diverse tipologie di canone moderato, convenzionato, a locazione temporanea previste dal Testo Unico<sup>9</sup> e di affitto concordato, speciale, con patto di futura vendita come da DM 22/04/08.

Il PGT, negli APS - Ambiti del Progetto Strategico - e nei tessuti della Città Consolidata, colloca *la questione dell'abitazione* all'interno della complessiva strategia di trasformazione-riqualificazione urbana e di consolidamento della cultura della città e dello spazio sociale: obiettivi, prescrizioni, criteri di ammissibilità, indicatori di qualità, tracciano le linee guida di una progettualità interscalare e intersettoriale, definiscono le azioni di controllo e di orientamento degli interventi immobiliari privati di recupero edilizio, di *ristrutturazione* e di rinnovo urbano: agli obiettivi di trasformazione urbana individuati dal PGT devono corrispondere organizzazioni insediative, densità, scale, misure, tipi edilizi, connotazioni architettoniche.

---

<sup>9</sup> L.R.27/2009, *Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di edilizia residenziale pubblica*.



Le strutture spaziali devono interpretare i contesti e collaborare alla definizione e alla rappresentatività dello spazio aperto pubblico e semipubblico come spazio aggregante, poroso, gerarchizzato, ospitale per l'incontro e la sosta, dotato di elevata qualità ambientale; devono integrarsi con servizi e funzioni compatibili che possono concorrere alla vitalità dei tessuti residenziali; devono sperimentare innovative soluzioni tipologiche, distributive - nell'ottica di flessibilità, modificabilità e adattabilità - e tecnico costruttive.

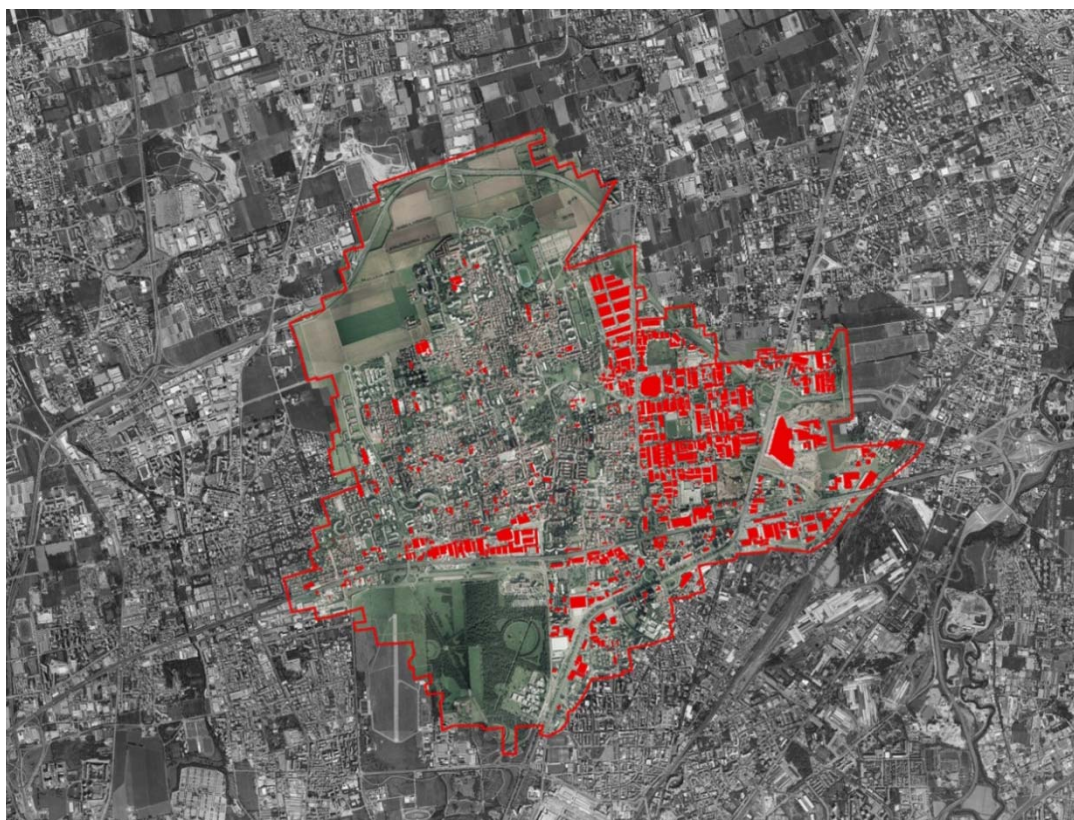
Il Piano sostiene interventi di miglioramento delle prestazioni funzionali ed energetiche, della qualità architettonica dei manufatti edilizi, delle *mixité* funzionali; supporta politiche di integrazione sociale e di promozione del senso di comunità.

In continuità con l'esperienza del Contratto di Quartiere di Sant'Eusebio, il PGT, nel Piano delle Regole, promuove la riqualificazione di *quartieri difficili* come Crocetta, attraverso politiche (attivazione di forme partecipative e di coinvolgimento e coesione sociale, promozione di nuovi usi e attività) e azioni integrate tra contenuti sociali e urbanistici (recupero e sostituzione edilizia, riuso di aree dismesse per nuova edificazione, riorganizzazione della trama degli spazi pubblici, semipubblici, della viabilità, dei servizi, del commercio di vicinato ) in un'ottica partecipativa.

#### **2.4 una Città del Lavoro**

come dispositivo di produzione di crescita e di innovazione.

All'interno del Nord Milano, Cinisello Balsamo esprime una capacità di affrontare i problemi strutturali del sistema produttivo, seppur all'interno di uno scenario difficile e complesso: i processi di dismissione industriale e di delocalizzazione delle grandi imprese - soprattutto meccaniche e siderurgiche - a partire dagli anni '80 hanno indotto una radicale modificazione della struttura economica e dell'identità sociale del territorio; gli esiti di questi fenomeni, insieme alle criticità generali derivanti dalla crisi economica e dalla precarietà del lavoro, sono ben visibili nella progressiva terziarizzazione del produttivo, nella contrazione dell'occupazione dovuta all'impossibilità, da parte delle microimprese e dei settori in crescita - del terziario e dei servizi - di compensare con nuove opportunità lavorative la perdita di addetti della grande industria.



L'economia di Cinisello Balsamo ha tuttavia registrato, tra il 2001 e il 2008 una crescita del 7% con un incremento di 219 imprese<sup>10</sup>; il tessuto di imprenditoria di medie e piccole dimensioni, profondamente radicato nel territorio, conferma la propria dinamicità nel numero della attività locali e degli addetti, è caratterizzato da eccellenze che riguardano i settori dell'editoria e della stampa, della petrolchimica, della meccanica di precisione, delle materie plastiche, degli articoli per la casa, delle costruzioni ecc., da aziende che hanno promosso attività innovative a servizio della persona e dell'impresa (informatica, intermediazioni finanziarie, comunicazione, trasporti).

Il Commercio (vendita all'ingrosso, grande distribuzione organizzata e commercializzazione al dettaglio), dal punto di vista occupazionale svolge un ruolo determinante, impiegando il 25% del totale degli addetti.

Il PGT sostiene la cultura del lavoro e riconosce la rilevanza urbanistica e territoriale delle attività produttive e commerciali, nell'ottica di una loro qualificazione, valorizzazione e potenziamento; della considerazione delle loro ricadute nelle scelte strategiche e regolative che riguardano sia l'incremento dell'efficienza del sistema economico e funzionale di aziende che devono confrontarsi con dimensioni del mercato sempre più allargate e con necessità di innovazione, sia la qualità morfologica e ambientale degli insediamenti.

Il PGT conferma e promuove le attività produttive; risponde alla necessità di espansioni e di adeguamenti; favorisce l'introduzione di aree produttive ecologicamente attrezzate (disponibili a rilocalizzazioni o a nuovi insediamenti), supporta l'imprenditorialità, l'innovazione tecnologica, la formazione avanzata, il network e le relazioni sovralocali; concorre a migliorare i sistemi della mobilità per

---

<sup>10</sup> Agenda 21, *Rapporto sullo stato dell'Ambiente di Cinisello Balsamo*, 2009

garantire accessibilità e connessioni; sostiene gli interventi di miglioramento delle prestazioni funzionali ed energetiche, riconosce le implicazioni *spaziali* delle attività produttive - morfologie insediative, tipologie edilizie, dimensionamenti, relazioni con gli spazi aperti pubblici e privati, con le infrastrutture, con i *valori* ambientali.

Il PGT conferma le attività terziarie presenti e riconosce la rilevanza urbana delle strutture di vendita nel disegno del territorio e nelle pratiche sociali: il Piano prevede un complesso di strumenti (convenzioni, deduzione oneri, altri strumenti normativi di incentivazione) per promuovere il commercio di vicinato riconosciuto nella sua valenza di attività socialmente aggregativa in grado di concorrere a processi di rivitalizzazione del centro città e degli ambiti della città consolidata.

### 2.5 una Città Ecologica

che garantisce "uno sviluppo che soddisfa le esigenze del presente senza compromettere la possibilità delle future generazioni di soddisfare le proprie"<sup>11</sup>, che esprime senso di responsabilità nei confronti dello sviluppo del territorio e degli usi della città.

In Europa l'80% della popolazione vive in contesti densamente urbanizzati ed è previsto che entro il 2020 questa condizione debba coinvolgere il 64% della popolazione mondiale. Le logiche attuali dello sviluppo e i conseguenti stili di vita stanno deteriorando i territori, producendo inquinamento, consumo delle risorse, del patrimonio naturale e culturale, squilibri sociali ed eco sistemici: tendenza che occorre urgentemente contrastare attraverso processi in grado di ri-orientare i complessivi modi di uso dello spazio.

Un più forte legame tra azioni locali, politiche pubbliche e sostenibilità può attivare nuove fondamentali coerenze e sinergie tra le dimensioni economico-sociale-ambientale dello sviluppo, la qualità degli insediamenti, l'incremento del benessere per la vita degli individui e delle comunità, la coesione sociale. Cinisello Balsamo si è impegnata, all'interno del Piano Generale 2006-2011 e delle strategie di EXPO 2015, a sviluppare azioni atte a contenere le emissioni di gas serra e, sottoscrivendo il Patto dei Sindaci<sup>12</sup>, a rispettare l'obiettivo europeo di riduzione del 20% delle emissioni entro il 2020.

Il PGT condivide con il PEC (Piano Energetico Comunale) - strumento che ha come obiettivo generale l'integrazione del fattore *energia* con la pianificazione del territorio - le scelte strategiche e i criteri operativi per riequilibrare lo stato ambientale della città e indirizzare l'uso razionale delle risorse, nella direzione di uno sviluppo sostenibile e nella limitazione dei carichi ambientali: principi che riguardano la limitazione dell'immissione nell'ambiente di agenti inquinanti al di sotto delle soglie di capacità di assorbimento, l'uso delle risorse rinnovabili al di sotto delle loro capacità di rigenerazione; la considerazione di parametri non quantificabili relativi alla sostenibilità del costruito, delle interconnessioni tra sistema ambientale, insediativo e infrastrutturale, alla qualità dell'architettura.

---

<sup>11</sup> Commissione mondiale sull'ambiente e lo sviluppo, *Rapporto Brundtland*, 1987; Agenda 21, *Conferenza delle Nazioni Unite su Ambiente e Sviluppo Vertice della Terra*, 1992; Quinto Programma politico e d'azione della Comunità europea *Ambiente e sviluppo sostenibile*, Rio de Janeiro, 1993; Sesto programma di azione per l'ambiente della Comunità europea, *Ambiente 2010: il nostro futuro, la nostra scelta*, 2010.

<sup>12</sup>

Commissione europea, Patto dei Sindaci (Covenant of Mayors), gennaio 2008;

Il PGT, con responsabilità ecologica, tutela la risorsa suolo limitandone il consumo, orientando le azioni trasformatrici prevalentemente sugli ambiti già urbanizzati.

### *2.6 una Città Mobile*

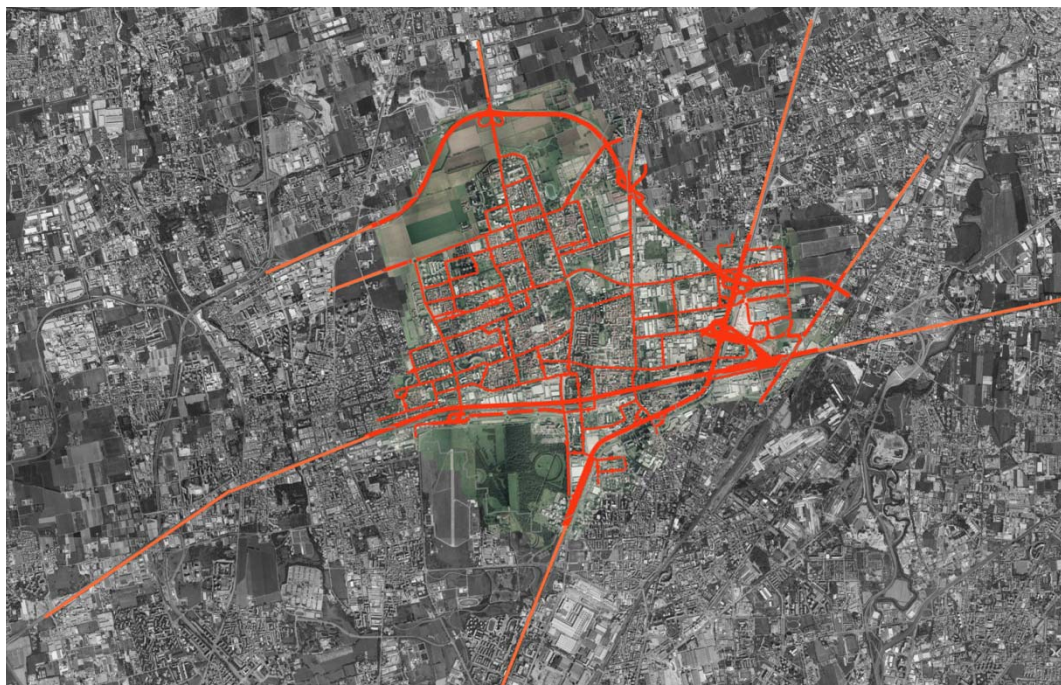
come riconoscimento della rilevanza che hanno le infrastrutture viarie, il trasporto pubblico e privato, i parcheggi e la mobilità lenta, per la costruzione della città futura e la qualità della vita degli abitanti.

Le forme e gli usi connessi alla mobilità devono quindi costituire un sistema integrato e sostenibile, in coerenza con la complessiva strategia urbana che riguarda le aree di trasformazione e la città consolidata, coniugando efficienza funzionale e tutela del valore non negoziabile dell'individuo e dell'ambiente.

Infrastrutture, mobilità e trasporti interagiranno con i progetti dei sistemi insediativo e ambientale, con le previsioni relative all'erogazione e alla gestione dei servizi della città, con lo spazio di prossimità che regola le relazioni tra le infrastrutture e la vita urbana.

IL PGT ridefinisce gerarchie e ruoli degli elementi che compongono la rete viaria: nelle connessioni con i comuni contermini; nella limitazione del traffico di attraversamento; nella riorganizzazione delle relazioni interne alla città, attraverso strategie di riqualificazione dei tracciati e dei contesti urbani. Il PGT risponde alla domanda di sosta attraverso adeguate scelte localizzative, di dimensionamento e di regolamentazione di parcheggi interrati e di superficie.

Il piano valorizza il trasporto pubblico su ferro e su gomma: le opportunità legate al futuro attestamento a Bettola della M1 e della M5; il tracciato della Metrotramvia e il suo prolungamento a nord, la sua integrazione con la metrotramvia Milano-Desio; prevede l'estensione della rete dei percorsi protetti pedonali e ciclabili in coerenza con il progetto di riqualificazione e di abitabilità dello spazio urbano previsto dal Progetto strategico e dagli interventi sulla città consolidata.



### 2.7 una Città Bella

come qualità diffusa degli insediamenti che comprende i monumenti e i tessuti ordinari, il costruito, gli spazi aperti e le infrastrutture.

Il PGT riconoscendo il valore della forma urbana e dell'ineludibile relazione tra spazi e società "la città sociale non potrà mai essere se non in uno spazio",<sup>13</sup> richiama l'impegno comune e quello in particolare della disciplina architettonica e urbana a responsabilizzarsi nei confronti della configurazione morfologica della città: fenomeno culturale e sociale che riguarda l'insieme e le parti urbane, gli insediamenti e le singolarità edilizie, gli spazi aperti e il costruito; che richiede coerenze tra strategie di piano e progetto edilizio, tra programmi e abitabilità, tra funzioni e significati.

La bellezza urbana va perseguita affrontando la città contemporanea nella sua natura complessa, caratterizzata da contrasti, da discontinuità ed eterogeneità dei suoi elementi e delle sue parti più che da compiutezza e uniformità.<sup>14</sup>

A Cinisello Balsamo le modalità di urbanizzazione e di sviluppo accelerato hanno prodotto progressive e casuali addizioni di insediamenti trascurando, nella forma del costruito e degli spazi aperti, l'estetica della città, la sua 'figurabilità'. Il PGT assegna ai beni storici, architettonici e ambientali di villa Ghirlanda, di villa Soncino, di villa Forno, di villa Arconati, di villa Suigo-Caorsi, delle Chiese, dei nuclei di antica formazione, delle grandi aree verdi, dei parchi storici, e dei giardini il ruolo di eccellenze da tutelare e valorizzare come polarità all'interno della trama relazionale della città pubblica; ma affida anche alle configurazioni 'minori' sia compatte che aperte, ai luoghi dell'abitare, del lavoro, del loisir e del consumo, alle componenti più incerte e indeterminate del paesaggio urbano, il compito di concorrere alla costruzione di una qualità estetica diffusa, attraverso l'attribuzione o il rafforzamento di caratteri catalizzatori di fatti urbani e dell'identità dei luoghi, sia negli ambiti strategici che in quelli della città consolidata: lo spazio pubblico struttura, connette, valorizza le risorse in una immagine attraente di città, nella rappresentazione di valori semantici, simbolici, estetici.

I criteri di indirizzo e le regole per l'estetica di Cinisello Balsamo non esprimono nostalgia verso forme di antica bellezza ma aspirano a un diffuso decoro urbano: principi di *good city form*<sup>15</sup>, di controllo estetico, di equilibrio tra ordine e variazione, tra misura e scala, tra orientamenti e allineamenti devono riconoscere e interpretare le strutture insediative, le permanenze, i caratteri dei luoghi, gli obiettivi di cambiamento concorrendo alla rappresentazione della città come progetto politico, culturale, civile.

---

<sup>13</sup> L.Quaroni, la torre di Babele, Marsilio, 1967

<sup>14</sup> A. Corboz Ordine sparso, Milano, Franco Angeli 1998

<sup>15</sup> K.Lynch, A theory of Good City Form, The MIT Press, 1984.

### 3 La struttura del Piano: il livello strutturale ed il livello ordinario

I principi di sviluppo sostenibile, di solidarietà, di partecipazione democratica di sussidiarietà, i temi della relazionalità, dell'ambiente, dell'abitare, dei servizi, del lavoro, della mobilità, della bellezza costituiscono i fondamenti del progetto di trasformazione della città.

I principi si tradurranno in strategie e contenuti del Piano che dovranno incidere sull'organismo urbano, nella sua sostanza fisica e sociale, producendo esiti di effettiva riqualificazione dei luoghi e delle pratiche individuali e collettive.

I contenuti-obiettivi attraversano la città nei due livelli che il PGT individua: *strutturale* e *ordinario*.

#### 3.1. Il livello strutturale

Attraverso il termine *struttura*, si richiama la rilevanza della configurazione - secondo un'organizzazione logica - di insiemi determinati da elementi e parti urbane e dai loro reciproci rapporti. Configurazioni che individuano risorse esistenti, vocazioni e opportunità ricomprendendole e riordinandole, secondo principi e obiettivi, all'interno di un'intelaiatura strutturale che promuova la qualità ambientale e insediativa.

Il progetto strutturale non è una scelta di crescita urbana (limita il consumo di suolo), ma l'espressione di strategie di riuso, di ridefinizione di ruoli funzionali e morfologici dei vuoti e del costruito che si confrontano costantemente con la sostenibilità sociale, economica e ambientale delle trasformazioni.

L'immagine di Cinisello Balsamo si ridisegna attraverso un progetto strutturale che riguarda:

- Il progetto di *restauro* e di valorizzazione dell'asse nord sud, il *cardo massimo*, che innerva la città storica e i tessuti di più recente configurazione, che misura la distanza tra il Parco Nord/via F. Testi e il Parco del Grugnotorto/Sant'Eusebio, che intercetta il decumano massimo (connessione con Balsamo) e tutti i decumani minori, organizzatori delle trasversalità est-ovest. Il ripensamento dell'asse, nel suo ruolo strutturante, comporta astuzie diverse, che devono configurare, attraverso modificazioni, riordini e sostituzioni dell'esistente, una sequenza di luoghi urbani rispondenti, nella loro diversità, a specifici intenti rappresentativi e a necessità funzionali.  
Il ruolo funzionale e rappresentativo della Porta sud, coincidente con il primo tratto del cardo - via Gorky, l'ingresso della metrotranvia in città - può essere espresso dal ridisegno del nuovo affaccio della città sul Parco Nord e del limite urbano del Parco stesso.  
La valorizzazione del patrimonio storico e il rafforzamento del sistema di relazioni tra spazi pubblici, tra monumenti e tessuti ordinari, tra pratiche private e collettive, tra funzioni e luoghi generati dal tratto centrale del Cardo (via Gorky a nord della A4, via Libertà, via Frova, via Risorgimento, lungo le trasversalità di via Martinelli, via Dante Alighieri, via Martiri di Fossoli-Piazza Gramsci-via Cavour, via Martiri di Belfiore-Piazza Gramsci, via Garibaldi, via Sant' Ambrogio) possono conferire al centro storico un'effettiva qualità morfologica, funzionale e simbolica. La riqualificazione del tessuto residenziale, il completamento delle strutture di servizio, il disegno degli spazi pubblici e del verde, della viabilità, dell'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, potranno concorrere all'attribuzione di carattere e riconoscibilità al tratto del cardo che si conclude con l'attestamento della città al parco del Grugnotorto.
- Il progetto delle trasversalità est-ovest e in particolare la connessione tra il futuro nodo di interscambio di Bettola e via Lincoln lungo i decumani di viale Matteotti

e via Pelizza da Volpedo, persegue l'obiettivo di conferire nuova qualità all'accesso orientale della città: attraverso una strategia di interventi coordinati che riguardano, in particolar modo, l'appropriatezza dei principi insediativi e delle scelte tipologiche per le aree di trasformazione, la compatibilità tra la mobilità veloce e quella lenta, la *mixitée* funzionale tra abitazioni, produttivo e terziario, in un'ottica di complessiva sostenibilità ambientale.

- Il progetto di un nuovo sistema di connessione tra i tessuti residenziali di via F.lli Piccardi, di Crocetta, di via Stalingrado è condizione essenziale per la riqualificazione dei quartieri Crocetta e Rondinella: la mitigazione dell'impatto con le infrastrutture, la riorganizzazione del sistema viabilistico, la messa a sistema dello spazio pubblico, la ridefinizione architettonica e funzionale dei tessuti edificati, costituiscono progetti interdipendenti nel perseguimento di requisiti di urbanità da parte di insediamenti urbani connotati oggi da un forte degrado fisico e sociale.
- Il progetto del Parco del Grugnotorto - caposaldo ambientale a scala sovracomunale e risorsa urbana strategica - , riqualificando l'agricoltura, costruisce un nuovo paesaggio per la città, nel quale la componente ambientale si integra a servizi di uso collettivo.
- Il PGT prevede, in connessione con il Parco di Grugnotorto, la formazione di un 'corridoio verde' che può dare continuità a un sistema integrato di spazi aperti, di attrezzature, di percorsi pedonali e ciclabili che riformano le condizioni ecologico-ambientali del settore nord occidentale della città, alimentando dinamiche d'uso, pratiche collettive, valori di urbanità.

### 3.2. Il livello ordinario

Il concetto di ordinarietà esprime un'idea di normalità, di stabilità, di potenziale qualità diffusa che riguarda la città consolidata. Il PGT individua una specifica strategia di analisi e di progetto dei tessuti ordinari. A partire dalla lettura dei caratteri morfologico-insediativi e delle relazioni con il sistema urbano di appartenenza, dall'individuazione di *unità d'ambiente*, dal riconoscimento delle identità dei luoghi - da cui non può prescindere la coesione sociale - e dei valori di abitabilità, il piano propone azioni, individua regole e criteri per il recupero, la trasformazione, la sostituzione, il completamento dell'esistente: l'obiettivo è governare risorse e criticità degli ambiti - Campo dei Fiori, Bellaria, S.Eusebio, Borgomisto, Balsamo, Casignolo, Partigiani-Villa Rachele, Produttivi - per costruire, attraverso il rafforzamento di centralità, di connessioni e di servizi, forti *ecologie*, luoghi del *sentirsi in città*, nei quali le morfologie spaziali e funzionali sono coerenti con le pratiche, con gli immaginari e con i valori estetici.

## 4 Modalità di recepimento delle previsioni sovraordinate

### 4.1 PGT e PTR

Come dato fondamentale e preliminare, occorre sottolineare che il PTR non ascrive Cinisello Balsamo fra i comuni con l'obbligo di inviare il PGT in Regione.

Il Piano Territoriale Regionale, approvato durante la fase avanzata di redazione del PGT, riporta indicazioni che sono comunque coerenti con le previsioni di piano:

Fra i 24 obiettivi del Documento di Piano del PTR, in linea di principio tutti condivisibili, in particolare il PGT si propone di supportare quelli che favoriscono:

- 1 innovazione e sviluppo della conoscenza e sua diffusione
- 2 relazioni tra i territori
- 3 l'accesso dei cittadini ai servizi pubblici
- 5 la qualità e vitalità dei contesti urbani e dell'abitare
- 6 l'offerta di spazi adeguati per la residenza la produzione, il commercio, lo sport ed il tempo libero agendo prioritariamente sui contesti da riqualificare
- 7 tutelare la salute del cittadino attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente
- 11 promuovere un sistema produttivo di eccellenza.

Il punto 1.5.7 del Documento di Piano del PTR definisce gli orientamenti per la pianificazione comunale dove ricorda che: "... vanno richiamati quali essenziali elementi di riferimento pianificatorio:

- l'ordine e la compattezza dello sviluppo urbanistico;
- l'equipaggiamento con essenze verdi, a fini ecologico-naturalistici e di qualità dell'ambiente urbano;
- l'adeguato assetto delle previsioni insediative, in rapporto alla funzionalità degli assi viabilistici su cui esse si appoggiano (evitare allineamenti edilizi, salvaguardare i nuovi tracciati tangenziali da previsioni insediative, separare con adeguate barriere fisiche la viabilità esterna dal tessuto urbanizzato....);
- lo sviluppo delle reti locali di "mobilità dolce"(pedonale e ciclabile);
- l'agevolazione al recupero e alla utilizzazione residenziale di tutto il patrimonio edilizio rurale ed agricolo, dismesso o in fase di dismissione;
- la valorizzazione delle risorse culturali, monumentali, storiche diffuse nel territorio.

Si riporta di seguito un passaggio dello stesso art.1.5.7 del PTR che particolarmente sono condivisi dal PGT:

... "I nuovi "progetti urbani", intesi quali iniziative di comparti dimensionalmente significativi rispetto alla scala locale, dovranno assumere esplicitamente una capacità di positiva interazione con il contesto urbano più ampio, sia facendo propria una logica di integrazione attiva con le aree urbane limitrofe (in termini di accessibilità, transito, servizio, configurazione architettonico-paesistica e degli spazi urbani....), sia esprimendo la responsabilità di accertare preventivamente le condizioni di compatibilità effettiva con lo sviluppo urbano in corso (quanto a effetti generati in particolare sulla viabilità ed i trasporti, sulla domanda/offerta di servizi – anche non strettamente pubblici, quali i servizi commerciali di vicinato –, sulle condizioni ecologico-ambientali,...). Tale logica verrà assunta in particolare nell'ambito dei Programmi Integrati di Intervento e dei nuovi Piani attuativi, cui è attribuito un rilievo significativo per l'attuazione delle nuove politiche urbane, ove si punti a conseguire livelli di qualità specifica dei nuovi interventi da realizzare secondo gli indirizzi qui espressi.

L'obiettivo della **bellezza della città** e degli abitati potrà trovare così nuovi e frequenti contributi di conseguimento. Bellezza che deriverà non solo dal progetto in sé

concluso, ma anche – e in qualche caso, soprattutto – dalla sua capacità di valorizzare la storia e l'identità dei luoghi, nell'equilibrio dei rapporti e delle relazioni e nella apertura al futuro.”

#### *4.2 PGT e PTCP*

Macro obiettivi del PTCP

- M-01 Compatibilità ecologica e paesistico - ambientale delle trasformazioni
- M-02 Razionalizzazione del sistema della mobilità e integrazione con il sistema insediativo
- M-03 Riequilibrio ecosistemico e ricostruzione di una rete ecologica
- M-04 Contenimento del consumo del suolo e compattazione della forma urbana
- M-05 Innalzamento della qualità

I macro obiettivi del PTCP si intendono assecondati attraverso le previsioni strategiche e le azioni di Piano previste.

La previsione di corridoio ecologico secondario nel Parco del Grugnotorto Si concretizza nel tracciamento indicativo del corridoio stesso alla scala comunale, demandando alla attuazione degli obiettivi degli APS 4.1 e 4.2 la valutazione della localizzazione dei varchi ecologici in corrispondenza delle barriere infrastrutturali rilevate.

Si veda in dettaglio l'ALLEGATO al presente relazione (Tabella comparativa delle azioni di Piano previste rispetto agli obiettivi e prescrizioni del PTCP).

## 5 Obiettivi generali di piano

### *5.1. Una visione organica dei sistemi funzionali a partire dai sistemi urbani*

Cinisello Balsamo è una città dove più evidenti sono i limiti di una suddivisione di strategie per singoli sistemi funzionali la notevole componente urbanizzata del suolo del territorio comunale (vedi nella Relazione del Quadro Conoscitivo del Documento di Piano le trattazioni relative al consumo di suolo).

E' solo a partire dalla identificazione della struttura urbana e della sua articolazione in "città consolidata" e "città del progetto strategico" ed enunciando i diversi relativi approcci che è possibile individuare le relazioni forti fra i sistemi funzionali all'interno dei singoli ambiti e rispetto alla città ed al territorio del Nord Milano nel suo complesso. Enunciare obiettivi localizzati e le relative necessarie razionalità strategiche rispetto alle singole politiche di intervento consente poi di ri-elencare, ri-enunciare e riportare il tutto allo specifico dei singoli sistemi funzionali per potere governare le diverse scale del problema settoriale (infrastruttura, ambiente, ecc.) secondo un'operatività consolidata.

Si riconoscono come sistemi funzionali:

- il sistema infrastrutturale
- il sistema ambientale
- il sistema insediativo
- il sistema dei servizi

### *5.2 Obiettivi per i sistemi costitutivi della città*

#### **5.2.1 IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

Nel PGT devono essere affrontati gli aspetti inerenti il sistema della mobilità e le ipotesi di sviluppo delle reti infrastrutturali, ponendoli in coerenza con le scelte di Piano e l'evoluzione del sistema insediativo.

E' opportuno ricordare che le scelte in materia di governo della mobilità e di sviluppo/potenziamento delle reti sono demandate anche ad altri documenti di Piano: Piano della Mobilità (PUM) che affronta, a medio - lungo periodo, gli scenari inerenti tutte le componenti della mobilità a scala sovralocale; Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) che affronta, in un orizzonte temporale di breve periodo, con riferimento all'ambito comunale e, prevalentemente, alla rete infrastrutturale esistente, le soluzioni per il miglioramento della circolazione, la mitigazione degli impatti generati dal traffico, la valorizzazione della mobilità dolce.

Occorre inoltre sottolineare che le scelte inerenti gli interventi infrastrutturali che riguardano la rete del trasporto pubblico e la viabilità di scala sovra locale vengono generalmente definite dagli enti sovraordinati e governate sulla base della disponibilità finanziaria, conseguentemente, per gli scenari di valenza sovra comunale, è opportuno fare riferimento ad assetti di rete che recepiscono progetti e programmi già in itinere, essendo limitata la possibilità delle singole amministrazioni comunali di indirizzare le scelte.

Si ricorda che a Cinisello Balsamo è stata recentemente avviata la predisposizione dell'Aggiornamento del PGTU, all'interno del quale è previsto un modulo che affronta le tematiche di scala sovra locale e di più ampio orizzonte temporale, in coordinamento con il PGT.

Alla luce di quanto detto, e con riferimento alle tematiche già individuate nei documenti precedenti, si possono sintetizzare i principali obiettivi per il sistema infrastrutturale della mobilità, rispetto al raggiungimento dei quali il PGT può svolgere un ruolo, in accordo ed in sinergia con gli altri livelli di pianificazione.

### *Obiettivi per il sistema infrastrutturale*

Gli obiettivi principali sono:

- proteggere la città dal traffico di attraversamento senza penalizzare la mobilità interna e di breve intercomunalità (interventi a scala locale - PGTU a breve termine, interventi infrastrutturali a medio lungo termine);
- rafforzare le connessioni trasversali con una linea di forza est-ovest, che favorisca anche il miglioramento delle relazioni/accessibilità tra i comuni dell'area (interventi infrastrutturali a scala sovra locale);
- favorire il trasferimento modale privato pubblico per ridurre i carichi di traffico sulla rete viaria e per migliorare la qualità ambientale (interventi a scala locale e sovralocale);
- potenziare la rete ciclabile attraverso l'individuazione di nuovi tracciati (in particolare nell'APS1), oltre al riassetto delle parti di rete esistente attualmente con tracciati non idonei, per favorire gli spostamenti interni o di breve intercomunalità (interventi a scala locale);
- riorganizzare/implementare il sistema della sosta per favorire l'accessibilità ai servizi ed alle funzioni e per migliorare l'efficienza della rete viaria (interventi a scala locale).

### *Azioni specifiche per le infrastrutture stradali.*

Vengono individuate le seguenti azioni come rilevanti per il sistema infrastrutturale, in alcune parti come derivazione dalle precedenti indicazioni del PRG:

- realizzazione della connessione fra via Brunelleschi e via Risorgimento;
- ridefinizione della via Beethoven con un calibro ridimensionato in funzione di una migliore qualità dello spazio verde adiacente;
- connessione della via Beethoven, riqualificata secondo quanto detto al punto precedente, con la via Copernico;
- allargamento della parte di via Petrella con calibro attualmente inadeguato (tratto tra via Mozart e la Rotatoria di Via De Amicis);
- ridefinizione del disegno della via Alberti fra via A.Moro e via Brunelleschi;
- ridefinizione del calibro stradale della esistente via per Bresso con il miglioramento della curva in corrispondenza dia via Carolina Romani;
- miglioramento del tratto di via Stalingrado secondo quanto previsto nella specifica scheda d'ambito dell'AT G;
- soluzione dell'intersezione fra via Ferri-Partigiani e viale Fulvio Testi con interrimento del tratto di Viale Fulvio Testi con eliminazione dell'impianto semaforico.

### **5.2.2 II SISTEMA AMBIENTALE**

Il sistema ambientale inquadra gli obiettivi riferibili ai temi del verde, degli spazi aperti e tratta gli aspetti di qualificazione ambientale delle grandi trasformazioni urbane riorganizzandoli in uno scenario urbano coerente e organico al modello di sviluppo prescelto per la città di Cinisello Balsamo.

L'assetto strutturale delle scelte del PGT sul sistema ambientale si articola su due livelli: il primo è riferito alle scelte territoriali - urbane di salvaguardia, innovazione e potenziamento del sistema del verde e degli spazi aperti, ivi inclusi quelli agricoli, nella loro struttura locale e nella compartecipazione alla maglia verde di carattere metropolitano. A questo sistema del verde contribuisce in modo significativo il potenziamento dei corridoi ecologici secondo le indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinata. Il secondo livello è rivolto agli aspetti strumentali quali la definizione di indirizzi e regole funzionali ad aumentare la qualità energetico ambientale della città consolidata e della città in trasformazione.

A livello territoriale - urbano i temi sui quali si costruirà il processo di salvaguardia e innovazione sono:

- valorizzazione del Grugnotorto quale parte fondativa della dorsale verde del nord Milano<sup>16</sup>;
- la centralità del Parco Nord Milano quale nodo del sistema ambientale di qualità urbana e fruitiva del sistema metropolitano;
- valorizzazione del sistema del verde pubblico urbano sia in una logica di potenziamento dei singoli parchi che in una di connessione ecologico urbana attraverso il potenziamento dei viali verdi e dei percorsi ciclabili;
- valorizzazione del verde privato e delle superfici permeabili quali parti integranti del sistema del verde urbano.

A livello degli indirizzi e regole gli aspetti trattati, in coerenza con il Piano Energetico Comunale sono i seguenti:

- potenziamento del sistema energetico urbano secondo i criteri e i parametri del costruire sostenibile;
- definizione delle regole per l'efficienza energetica e l'uso delle fonti alternative in edilizia.

Il PTCP individua una l'ipotesi di una traccia per un corridoio ecologico secondario nel Grugnotorto, oltre al rilievo delle connesse barriere infrastrutturali. La necessità di avvalorare scientificamente tale ipotesi di tracciato, attraverso le forme consolidate di rilievo dei movimenti degli animali da tutelare, trova tuttavia un riscontro oggettivo ed immediato nella necessità di trattare il tema delle barriere esistenti. La A52 si costituisce come un pesante elemento di discontinuità del Grugnotorto: il sistema dei ponti ciclopedonali non è in grado di assolvere pienamente al ruolo di struttura di varco ecologico e devono essere quindi delineate le possibilità di rafforzamento di almeno uno dei punti di passaggio.

### 5.2.3 IL SISTEMA INSEDIATIVO

Il sistema del costruito a Cinisello Balsamo costituisce la componente più rilevante del territorio comunale. Il governo delle dinamiche trasformative del sistema dovrà perseguire nuovi obiettivi di qualità dell'abitare, con differenti metodi e strumenti, nei due livelli individuati per le azioni di piano: il progetto strategico e la città consolidata.

#### *La qualità delle trasformazioni*

Come detto, obiettivo primario per il sistema insediativo è il miglioramento del trend della qualità delle trasformazioni urbane. Il controllo della qualità delle trasformazioni comporta diversi livelli di verifica e di negoziazione con gli attori coinvolti. Negli ambiti strategici si intende dettare indirizzi per la negoziazione che prevedano la valutazione della qualità insediativa e architettonica (tipi, linguaggi e forme degli edifici e degli spazi aperti), la sostenibilità delle tecniche e dei materiali utilizzati, il mix funzionale, la tutela degli edifici di interesse ambientale così come individuati nella tavola DdP-QR Tav.03, come elementi di definizione del raggiungimento del massimo quantitativo ammissibile. Nella città consolidata si intende innescare un processo di rinnovo urbano che parta dalla incentivazione alla riqualificazione degli edifici esistenti e coinvolga tuttavia anche gli spazi pubblici, in particolare i punti individuati dalle *schede per la qualità dello spazio pubblico*.

---

16 Riconoscendo come tema centrale per la riqualificazione del più ampio sistema ambientale di scala regionale, il disegno della "Cintura verde del Nord Milano" quale contributo locale alla costruzione di uno scenario di sviluppo ambientale che integra le indicazioni contenute nella Delibera di Giunta Regionale n. VIII/10415 del 28.10.2009.

### *Insedimenti negli APS*

I nuovi insediamenti previsti negli APS, individuati negli ambiti di trasformazione, saranno orientati alla migliore integrazione con i sistemi di verde previsti in tali ambiti, oltre a garantire nuovo elevato standard di qualità urbana ed abitativa complessiva come condizione preliminare per la possibilità di attivare le iniziative edilizie.

### *Nuclei di Antica Formazione (NAF)*

- Introduzione di incentivi per la riqualificazione dell'abitare, coordinata ed estesa, di comparti (corti) del centro (NAF A) caratterizzati da parcellizzazione della proprietà e fenomeni di sostituzione sociale, attraverso meccanismi di compensazione in altri ambiti di nuova edificazione o di pianificazione attuativa nei tessuti consolidati;
- esclusione della possibilità di recupero dei sottotetti nei NAF.

### *Città consolidata*

- Promozione del miglior rapporto tra:
  1. città, architettura e società (il valore civile del costruito e dello spazio aperto come decoro urbano);
  2. architettura e estetica (la bellezza dei luoghi);
  3. città ed ecologia (la sostenibilità dell'ambiente e degli edifici);
- definizione di criteri di orientamento progettuale (relativi a interventi di recupero-trasformazione-sostituzione) nella considerazione dei requisiti estetici e delle relazioni funzionali, morfologiche e di uso esistenti o che si intendono promuovere all'interno dell'ambito;
- sostegno a interventi di miglioramento delle prestazioni funzionali ed energetiche e della qualità architettonica dei manufatti edilizi;
- promozione delle *mixité* funzionali (ammissione di tutte le destinazioni d'uso compatibili con la qualità urbana: esclusione delle attività potenzialmente nocive e comportanti 'disagio' funzionale);
- normativa incentivante per le sostituzioni edilizie degli edifici residenziali esistenti, attuata attraverso contenuti premi quantitativi da attribuire secondo criteri di complessiva qualità bio-architettonica e non solo per prestazione sui consumi energetici;
- incentivi per la realizzazione di alloggi per residenze protette per anziani e persone la cui condizione richiede analoghe forme di protezione;
- introduzione di forme per la riqualificazione dell'abitare con forme compensative come per i Nuclei di Antica Formazione;
- individuazione delle modalità 'virtuose' per gli impianti tecnici degli edifici, da attuarsi obbligatoriamente in coerenza con il piano energetico comunale;
- sostegno a interventi di miglioramento delle prestazioni funzionali ed energetiche e della qualità architettonica dei manufatti edilizi;
- recupero dei sottotetti esistenti: esclusione delle nuove costruzioni, successive all'approvazione definitiva del PGT, dalla possibilità di recupero del sottotetto. Inserimento di clausole normative che consentano l'applicazione di tale principio, salvaguardando gli obiettivi di premialità per la sostituzione edilizia (demolizione con nuova costruzione).

**Attività economiche: commerciale, terziario, industriale, artigianale**

Tutela del ruolo strutturante del 'lavoro'. Integrazione funzionale e ambientale delle attività produttive all'interno della città.

- Conferma e promozione delle attività produttive, considerando non ammissibile il cambio d'uso in funzioni residenziali. La trasformazione funzionale è ritenuta possibile in quegli ambiti produttivi di fatto già prevalentemente residenziali e dovrà essere compensata con obbligazioni di rilevanza sociale disciplinate dai piani attuativi. Tale possibilità sarà dettagliata nel Piano delle Regole, favorire l'introduzione di aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA);
- conferma delle attività terziarie presenti;
- relativamente all'APS 1.3, ammissibilità di forme di consolidamento delle grandi strutture presenti attraverso l'insediamento di superfici di vendita, secondo i contenuti generali di quanto proposto nell'Accordo di Programma già depositato in Regione Lombardia per l'ambito Auchan.; le tipologie commerciali ammesse dovranno essere non concorrenziali all'offerta degli esercizi di vicinato della città costruita;
- concessione di modificabilità funzionale del produttivo in terziario e commercio di vicinato dei corpi edilizi solo in fregio ad assi stradali, a fronte della riqualificazione di parti dello spazio pubblico. All'interno delle trasformazioni in terziario, come elemento condizionante dei percorsi autorizzativi per i nuovi insediamenti, sarà richiesto uno specifico studio di impatto viabilistico, di scala comunale, che individui soglie di opportunità ed eventuali modalità mitigative e compensative;
- costituzione di un complesso di strumenti (convenzioni, deduzione oneri, altri strumenti di incentivazione) per promuovere attività commerciali di vicinato;
- possibile insediamento di attività commerciali di medie strutture di vendita negli AT, in un mix con altre destinazioni d'uso;
- agevolazioni allo sviluppo della rete di distribuzione di carburanti alternativi (metano, gpl, elettrico, ecc.) per rispondere all'auspicabile crescente domanda di tali forme alternative ai carburanti tradizionali per autotrazione;
- per il commercio, nel Piano delle Regole vengono individuati, attraverso specifiche norme, modalità operative per:
  1. il contenimento di fenomeni critici per la complessiva qualità urbana quali: a) la trasformazione da commerciale a residenziale nei piani terra degli edifici, dove tale dinamica è rilevata come elemento di negatività; b) l'insediamento di esercizi di vendita di servizi (immobiliari, finanziari, ecc.);
  2. incentivi alla trasformazione di esercizi di cui al precedente punto b) in altre forme di commercio anche se di media struttura di vendita.

**5.2.4 IL SISTEMA DEI SERVIZI**

Il sistema dei servizi costituisce uno degli elementi portanti della struttura urbana e territoriale di Cinisello Balsamo. Esso inoltre concorre a caratterizzare il ruolo della città alla scala metropolitana e rappresenta una componente indispensabile a garantire la qualità dell'abitabilità con riferimento ai processi di trasformazione. Dal quadro conoscitivo elaborato, che restituisce lo stato di fatto dei servizi presenti nel territorio di Cinisello Balsamo, esce l'immagine di una città che si conferma come polarità nell'offerta di servizi nell'ambito dell'Area Nord Milano, con una buona dotazione di servizi sia locale che sovra locale, pur con la necessità di considerare bisogni non pienamente soddisfatti e nuove esigenze che si determinano sulla base delle indicazioni del PGT.

Al riguardo si richiamano i contenuti di metodo ed i criteri di seguito espressi, per quanto concerne l'elaborazione del Piano dei Servizi, relativi:

- alla verifica/confronto a scala intercomunale nella definizione delle indicazioni per i servizi sovralocali;
- alla individuazione di un catalogo dei servizi essenziali che concorrono a stabilire, oltre al dato quantitativo della dotazione necessaria di servizi, il grado di qualità ritenuto indispensabile per la città;
- alla processualità del Piano, che si propone come quadro di riferimento rispetto al quale dovranno trovare coerenza le esigenze di settore;
- alla promozione di forme di collaborazione pubblico – privato sia nella realizzazione che nella gestione dei servizi pubblici.

## 6 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

### 6.1 Capacità insediativa di piano, dati demografici, offerta residenziale

Il PRG vigente prevede una capacità insediativa teorica di 107.906 abitanti.

Il differenziale fra abitanti teorici ed abitanti effettivi, al 31 dicembre 2009, è quindi di:  
 $107.906 - 73.757 = +34.149$  abitanti<sup>17</sup>

E' evidente che tale dato deve essere considerevolmente ridimensionato, anche se la differenza fra abitanti teorici ed abitanti reali è una costante della aleatorietà ormai accertata nelle previsioni di dimensionamento dei dati quantitativi di Piano.

Il PGT configura uno scenario di trasformazione della città caratterizzato da un incremento della qualità complessiva in termini di benessere urbano e di valore di abitabilità: gli obiettivi e le azioni previste tra i sistemi insediativo, ambientale, infrastrutturale, tra città pubblica, abitazioni e luoghi del lavoro, tra gli ambiti strategici e quelli della città consolidata, delineano il profilo di una città più vitale e più attrattiva; la riqualificazione del costruito (città consolidata) e il riuso del suolo urbanizzato (ambiti strategici) determinano una potenziale offerta complessiva di 217.500 mq di incremento della SLP residenziale totale ed un conseguente incremento di 5.520 abitanti teorici (vedi successivo capitolo 6.2): risposta a una domanda inevasa che riguarda differenti modelli abitativi, adeguate condizioni economiche di accesso alla casa, nuove forme di qualità insediativa e tipologico - costruttiva; offerta per nuovi potenziali abitanti che possono trovare accoglienza nel tessuto economico sociale culturale della città.

Inoltre tale crescita dell'offerta residenziale, assieme ad una forte componente di mix con altre destinazioni d'uso in una logica di promozione dell'offerta di opportunità di sviluppo di luoghi del lavoro, è da considerare come ineludibile 'motore' delle trasformazioni urbane che possono garantire il raggiungimento degli obiettivi di qualità enunciati nelle linee strategiche.

La dinamica demografica emersa da quadro conoscitivo (DdP\_QC\_Elab.01 cap. 2.2) deve essere incrociata con il dato dell'offerta residenziale determinata dalla edificazione rilevata negli ultimi anni. Agganciando il dato del censimento con la verifica operata sulle pratiche edilizie dal 2001 Al 2010 (di cui alla successiva tabella 2) è possibile determinare il quadro evolutivo più recente del rapporto fra numero di abitanti e dimensionamento pro/capite degli edifici residenziali.

Ritornando alla questione del rapporto fra dinamica demografica e dimensionamento residenziale del PGT, occorre precisare che la sola verifica quantitativa del trend degli abitanti totali degli ultimi anni non è in grado di definire un quadro di legittimazione sufficiente della proposta di dimensionamento complessivo, né è in grado di chiarire le effettive condizioni di interrelazione fra numero degli abitanti effettivi ed alloggi. La questione più sostanziale è riferita al chiarimento del dato apparentemente contrastante - comune a moltissime altre realtà urbane - fra la recente diminuzione progressiva del numero degli abitanti e il costante incremento della domanda e relativa offerta di nuovi alloggi. La descrizione delle dinamiche in atto è altrettanto riferibile a condizioni generalizzabili e non strettamente riferibili alla realtà di Cinisello Balsamo: in buona parte questo fenomeno apparentemente contraddittorio (domanda crescente a popolazione decrescente) è generalmente riconducibile a:

---

<sup>17</sup> Occorre precisare che il metodo di calcolo degli abitanti teorici del PRG vigente non corrisponde a quello del PGT e quindi, di fatto, i due dati sono da 'pesare' differentemente in caso di comparazione diretta.

- diverse condizioni di abitabilità degli alloggi e connessa crescente domanda di spazio pro-capite<sup>18</sup>;
- diversa composizione dei nuclei familiari dove la parcellizzazione dei nuclei stessi e la scarsa flessibilità degli alloggi determina una richiesta di nuovi alloggi a fronte di una sottoutilizzazione delle residenze originarie del nucleo familiare;
- costante determinate delle recenti politiche della casa incentivanti della proprietà dell'alloggio, del mercato finanziario incentivante l'investimento immobiliare diffuso (in sola recentissima controtendenza in concomitanza con la crisi economica attualmente in atto) orientato ai nuovi alloggi rispetto alla conversione di quelli esistenti.

Per il calcolo della CIRT (capacità insediativa residenziale teorica) del PGT, si fa ora riferimento al rapporto SLP/abitanti previsto dalle analisi contenute nel Piano dei Servizi (cfr. PdS). Tale rapporto di 130 mc/abitante (con un'altezza virtuale di 3,3 m per ogni mq di SLP) determina la seguente condizione per le previsioni contenute nelle schede degli ambiti AT.

**Tabella 1**  
**Calcolo degli abitanti teorici previsti negli Ambiti di Trasformazione**

AT	Ambito pubblico	SLP libera max.	SLP sociale min.	Abitanti Res.lib	Abitanti Res.soc	totale abitanti
A	X	5.500	5.500	140	140	280
B		26.800	2.500	680	63	743
C		4.600	0	117	0	117
D		8.400	600	213	15	228
E		5.400	0	137	0	137
F	X	0	0	0	0	0
G		11.500	0	292	0	292
H		12.200	1.800	309	47	356
I	X	0	0	0	0	0
L	X	6.500	0	165	0	165
M	X	4.800	0	122	0	122
N	X	7.700	800	195	20	215
O		6.200	0	157	0	157
P		14.500	0	368	0	368
Q		7.200	0	183	0	183
R		5.000	0	127	0	127
<b>TOTALE</b>		<b>126.300</b>	<b>11.200</b>	<b>3.205</b>	<b>285</b>	<b>3.490</b>

Occorre quantificare la previsione relativa all'incremento di abitanti all'interno della città consolidata: classificata come AUC (Ambiti Urbani Consolidati dal Piano delle Regole).

<sup>18</sup> Non ci si riferisce più ad una stanza per abitante ma ad una modalità di calcolo dell'indice di affollamento che fa riferimento ai valori effettivi del rapporto fra residenza esistente e abitanti (si veda il Piano dei Servizi).

L'incremento degli abitanti previsti nella città consolidata è commisurato alla possibilità di trasformazione degli edifici esistenti.

Tale calcolo degli abitanti teorici generati dalle trasformazioni residenziali all'interno della città consolidata, seppure commisurati alle previsioni di validità del DdP, devono confrontarsi con un arco temporale più ampio che può essere inquadrato nel prossimo decennio (2020) e quindi con un impatto sui tassi di crescita degli abitanti teorici considerati meno rilevante rispetto alle trasformazioni negli ambiti strategici.

I principali incrementi relativi alle trasformazioni residenziali, nel periodo considerato dal 2001 al 31.01.2010, sono riferibili in particolare:

- recupero dei sottotetti esistenti;
- cambi d'uso da attività terziarie a residenza;
- ampliamenti;
- trasformazioni di edifici già residenziali attraverso ristrutturazione edilizia od urbanistica;
- completamento di piani attuativi residenziali in aree libere nella città consolidata.

**Tabella 2**  
**SLP determinata dagli interventi residenziali dal 2001 al 2009<sup>19</sup>**

<b>TIPO INTERVENTO</b>	<b>TOTALE MQ SLP</b>
NUOVA COSTRUZIONE	79.639
RECUPERO SOTTOTETTO	65.361
AMPLIAMENTO	7.568
CAMBIO D'USO	9.948
SOTTOTETTO CON CONDONO	4.136
AMPLIAMENTO CON CONDONO	1.958
CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON CONDONO	5.483
	<b>174.094</b>

Se riportiamo i dati mediamente a cinque anni anziché otto, così come riportati nella tabella precedente, ed escludendo le nuove costruzioni oltre al condono in quanto evento straordinario, otteniamo:

<sup>19</sup>Dal 31.12.2001 al 31.12.2009

recupero dei sottotetti esistenti =	mq 40.850
ampliamenti =	mq 4.730
cambi d'uso =	mq 6.217

Tuttavia occorre considerare che:

- il recupero dei sottotetti esistenti, seppure ha prodotto un incremento consistente della SLP residenziale nella città consolidata, ha tuttavia diminuito il suo trend ed è prevedibile che nei prossimi anni, in particolare a seguito dell'intenzione di limitare i recuperi dei sottotetti delle nuove costruzioni, ci sarà un decremento prevedibile di questa modalità di aumento della superficie lorda residenziale. Se si elimina il picco di 37 pratiche di recupero nel sottotetto nel 2005, la media sugli ultimi anni è di circa 23 pratiche per anno se - come detto - si immagina una riduzione tendenziale che tuttavia non avrà effetti per le nuove costruzioni data l'inerzia dei cinque anni - possiamo ipotizzare circa un 30% in meno delle quantità tendenziali; quindi a fronte di circa 40.000 mq (40.850) si ipotizzano solo 12.000 mq di recuperi nei prossimi cinque anni, oltretutto con una logica tendenzialmente a saturazione dell'esistente e quindi in fase di esaurimento;
- gli ampliamenti (4.730 MQ) e i cambi d'uso (6.217 MQ) possono mantenere un trend costante e quindi circa 11.000 mq (10.947), commisurando quindi l'offerta alla domanda ipotizzabile (tali ampliamenti e cambi d'uso sono ammissibili). In questo contesto gli effetti del cosiddetto 'Piano Casa' sono immaginati come marginali per la Città di Cinisello BALSAMO dato che molte delle possibilità derogatorie del Piano stesso erano già attuabili come saturazione degli indici ammissibili (ad es. OC/R2), mentre per altre zone del PRG vigente (OC/R 1) che non hanno ora possibilità di ampliamento è ipotizzabile una domanda inevasa di ampliamento che verrà garantita dal Piano Casa e/o dalle norme del nuovo Piano delle Regole. Per gli ampliamenti residenziali si considera quindi un incremento del 30% in più rispetto al dato di 4.730 mq (6.149 mq) come trend consolidato e si raggiunge quindi un dato totale stimato di 12.500 mq (12.366) per ampliamenti e cambi d'uso.
- la quantificazione delle nuove costruzioni negli Ambiti Urbani Consolidati (escludendo quindi gli AT) e nei NAF deve essere commisurata a:
  - ai piani attuativi con destinazione residenziale già previsti dal PRG e non attuati (vedi successiva Tabella 4), che si intendono confermare nella città consolidata per un totale di 11.200 mq riferiti agli attuali ambiti residenziali ST/SR Nord; ST/RS; OC/R4.7. Sono i PA2-Re del PdR.
  - I nuovi Piani Attuativi residenziali nella città consolidata.
    - PA1-Re di attuazione della compensazione: si tratta di nove piani attuativi per un totale di mq 34.900 di slp residenziale.
    - PA3 – Re di perequazione localizzata per mq 4.000 di slp residenziale.
- una valutazione diversa compete alle trasformazioni diffuse che sono attese a seguito delle premialità introdotte dal Piano delle Regole per gli edifici esistenti a seguito delle opere di riqualificazione connesse alle possibilità di sostituzione edilizia. Tale dato incrementale è difficilmente ipotizzabile (come per il Piano Casa) e possiamo cautelativamente prevedere una quantità di 15.000 mq di SLP.

Per quanto sopra le quantità previste, di SLP residenziale e di conseguente numero di abitanti teorici è la seguente:

**Tabella 3**  
**Calcolo degli abitanti teorici negli ambiti della Città Consolidata**

TIPO DI TRASFORMAZIONE	SLP mq	Abitanti teorici
recupero dei sottotetti	12.000	305
ampliamenti e cambi d'uso	12.500	317
conferma P.A.	8.360	212
nuovi P.A.	22.500	571
Permessi di Costr. Convenzionati	9.540	242
sostituzioni edilizie	15.000	382
<b>TOTALE</b>	<b>79.900</b>	<b>2.030</b>

### 6.2 Capacità insediativa residenziale teorica

La somma degli abitanti previsti nella città in trasformazione (ipotesi massima) e nella città consolidata è quindi:

3.490 ab + 2.030 ab. = **+ 5.520 abitanti** (217.500 mq circa di SLP residenziale) per i prossimi cinque anni di validità del Documento di Piano.

In termini di quantità edificatorie residenziali, la tendenza degli ultimi anni riguardo alle nuove costruzioni effettivamente realizzate (79.639 mq negli ultimi otto anni – vedi Tab.2) se riportato al dato quinquennale, comporta circa 50.000 mq come 'trend' delle nuove costruzioni (10.000 mq/anno di nuovi edifici residenziali effettivamente prodotti), in una fase di mercato residenziale particolarmente espansiva; se si ragiona tuttavia in termini di offerta di nuove superfici residenziali nel complesso (esclusi solo i condoni) possiamo ragionare in termini di circa 20.000 mq/anno, 100.000 mq nel quinquennio. Dei 217.500 mq previsti dal PGT occorre immaginare che comunque sussista una percentuale di effettiva attuazione pari a circa il 60% del totale previsto: in questo caso ci si ri-attesta alla stima di 130.500 mq in cinque anni che corrisponde ad un incremento di circa il 30% del trend degli ultimi anni.

### 6.3 Verifica degli incrementi ammissibili

Il Capo II delle Norme di Attuazione del PTCP prevede una serie di disposizioni per la pianificazione comunale, al fine della verifica di compatibilità del PGT con il Piano Provinciale stesso.

I particolare risultano rilevanti:

- Art. 84 Consumo di suolo non urbanizzato
- Art. 86 Indicatori di sostenibilità

Al fine di contenere il consumo di suolo non urbanizzato nelle previsioni dei PGT e delle loro varianti, così come contemplato dalla legge regionale 12/05, sono previste verifiche riguardo alle previsioni di Piano per questo aspetto, in particolare sotto due punti di vista:

- la relazione del consumo di suolo rispetto al consumo in atto nel territorio comunale, al momento della verifica stessa;
- la relazione del consumo di suolo rispetto allo stato di attuazione della pianificazione vigente.

A questo fine sono quindi da considerare due dati rilevanti: lo stato di attuazione del

piano ed il consumo di suolo in atto. Tuttavia qualora non vi sia nuovo consumo di suolo previsto nel PGT tutte le altre verifiche risultano non necessarie ai fini della compatibilità con il PTCP. Si ritiene di dovere comunque procedere con una valutazione degli indicatori del Piano Provinciale, anche se – come vedremo – il consumo di suolo risulta uguale a zero.

#### *6.3.1. Lo stato di attuazione del PRG vigente*

Il punto 2 dell'art. 84 prevede una verifica dello stato di attuazione del PRG<sup>20</sup> per potere accedere alla possibilità di previsione di nuovi ambiti di espansione (consumo di suolo).

Risultano ad oggi attuati rispetto alla previsioni di PRG:

destinazione residenziale = 68.00%

destinazione non residenziale 67,33%

(vedi Tab. 4 successiva).

---

<sup>20</sup> Sono stati considerati solo i Piani Attuativi attuati/approvati alla data di revisione del presente documento.

**Tabella 4**  
**Stato di attuazione dei piani esecutivi previsti dal PRG**

RIF. MAPPA	AMBITO	SLP NON RES. PREVISTA	SLP NON RES. ATTUATA	SLP RES.LE PREVISTA	SLP RES.LE ATTUATA	SLP TOTALE PREVISTA
1	ST/SR NORD			2233		2233
1	ST/SR SUD			3767	3767	3767
2	ST/R			11.500	11.500	11.500
3	ST/MRS			12.000		12.000
4	ST/RS			6.600		6.600
5	ST/RP nord	1.000		18.000		19.000
6	ST/P sud	7.100				7.100
7	OC/R4.6			8.200	8.200	8.200
8	OC/R4.7			850		850
9	OC/R4.4			8.650	8.650	8.650
10	OC/R4.3			10.500	10.500	10.500
11	OC/R4.1			4.500	4.500	4.500
12	OC/R4.2			4.700	4.700	4.700
13	OC/P3.1	9.600	9.600			9.600
14	OC/R4.5			8.850	8.850	8.850
16	OC/P3.2	51.400				51.400
17 (19)	OT/R4			5.000	5.000	5.000
18	OC/P3.3	14.000	14.000			14.000
20	ST/R			5.100	5.100	5.100
21	OC/P3.6	5.000	5.000			5.000
23	ST/SP.1	14.600				14.600
24	ST/PM.2	17.000				17.000
25	ST/SP.2	5.000				5.000
28	OC/P3.4b	838	838			838
30	OC/P3.4a	7.772	7.772			7.772
31	ST/PM.1	130.788	130.788			130.788
33	P.I.R-S. EUSEBIO			9.510	9.510	9.510
34	P.I.R-PROGREAL			4.068	4.068	4.068
<b>TOTALE SLP (mq)</b>		<b>264.098</b>	<b>167.998</b>	<b>124.028</b>	<b>84.345</b>	<b>388.126</b>
<b>STATO DI ATTUAZIONE (%)</b>			<b>63,61%</b>		<b>68,00%</b>	<b>65,02%</b>

### 6.3.2 L'indice di consumo di suolo (ICS)

Il territorio del Nord Milano viene iscritto dal PTCP (Tabella 3 – *Classi di consumo di suolo e relativi incrementi percentuali di superficie urbanizzata*) nella classe unica “E” con una possibilità di incremento massima di superficie urbanizzata pari all'uno per cento (1%).

Il calcolo del consumo di suolo in atto è verificato nell'elaborato DdP-QC Tav.09.

#### **Indice di consumo di suolo (ICS) attuale:**

Superficie Territorio Comunale (ST) = 12.716.828 mq

Superficie Territorio Urbanizzato (SU) = 9.389.033 mq

**Indice di Consumo di Suolo (ICS) = SU/ST % = 73,83%**

Superficie di espansione massima ammissibile (SE max) = SU x 1% = 93.890 mq

Per quanto riguarda le nuove aree di trasformazione, secondo quanto previsto dal PTCP, occorre precisare che :

gli AT sottoelencati non comportano consumo di suolo in quanto:

B, C; D; E; G; H; I; L; M; N;  
O; Q;

sono ambiti già urbanizzati;

A (Ex Ovocoltura) è un'area di proprietà comunale attualmente a servizi nel PRG vigente, non specificamente destinata a verde ma con una capacità edificatoria e trasformativa già attualmente ammissibile;

F (Bettola) è un'area comunale attualmente a servizi con destinazione a verde, tuttavia con una forte previsione trasformativa di tipo infrastrutturale di valenza sovra comunale (MM1 Bettola e parcheggio di interscambio), indipendente dalle previsioni del PGT e quindi già di fatto destinata ad una profonda trasformazione del suolo.

Gli ambiti di trasformazione che comportano consumo di suolo sono:

AT P Grugnotorto, solo per la componente relativa alla zona di concentrazione volumetrica in quanto le aree per servizi individuate al suo interno erano già tali nel PRG con possibilità edificatoria.

AT Q Via Giordano, solo per la parte in cui non era previsto nel PRG vigente la nuova strada.

Inoltre sono previsti dal Piano delle Regole alcuni ambiti di Piano Attuativo che comportano consumo di suolo, in particolare atti a risolvere alcune rilevanti situazioni di aree per servizi pregresse ed inattuate.

La somma del nuovo consumo di suolo, fra ambiti di trasformazione e piani attuativi, è di mq 92.563.

L'incremento del consumo di suolo previsto dal PGT è quindi =  
= **0.98% < 1% (mq 92.563 < mq 93.798 mq)**

Quindi il nuovo ICS è:

**Indice di consumo di suolo (ICS) previsto:**

Superficie Territorio Comunale (ST) = 12.716.828 mq

Superficie Territorio Urbanizzato (SU) = 9.481.596 mq

**Indice di Consumo di Suolo (ICS) = SU/ST % = 74,56%**

*Poiché, come detto, ai sensi del punto 2 dell'art. 84 del PTCP è possibile incrementare l'uso del suolo solo se si è raggiunto il 70% di attuazione del Piano vigente o, in alternativa, se si riconfermano gli ambiti inattuati, Il PGT prevede la riconferma di tali ambiti inattuati del PRG in quanto la percentuale di attuazione è al disotto del 70%. E' quindi possibile accedere alla possibilità di ulteriore consumo di suolo fino all'uno per cento del suolo attualmente urbanizzato.*

#### **6.4 Dimensionamento complessivo degli ambiti di trasformazione**

La successiva tabella 5 riporta il dimensionamento complessivo previsto per gli ambiti di trasformazione comprensivo delle destinazioni non residenziali.

**Tabella 5**  
**Dimensionamento complessivo degli ambiti di trasformazione**

AT	ambito pubblico	ST (mq)	SLP (*) massima	SLP (*) minima
A	X	77.906,22	35.000	34.000
B		43.527,79	29.300	23.400
C		16.361,94	6.600	5.300
D		29.277,40	14.600	11.700
E		16.069,34	5.400	4.300
F	X	35.171,54	21.000	21.000
G		34.638,65	11.500	9.200
H		31.570,44	21.000	16.800
I	X	16.298,23	6.000	0
L	X	10.548,56	8.900	7.100
M	X	12.631,82	4.800	3.800
N	X	17.602,29	11.000	10.000
O		14.157,12	6.200	5.000
P (A)		272.405,02	14.500	14.000
Q		32.552,74	7.200	5.800
R		27.936,57	5.000	4.000
<b>TOTALE</b>		<b>688.655,66</b>	<b>208.000</b>	<b>175.400</b>

(\*) Per l'attribuzione delle quantità totali di SLP negli AT, si veda il successivo paragrafo 7.2.1

## 7 Modalità di governo delle trasformazioni nel progetto strategico del DdP

### 7.1 Ambiti del Progetto Strategico - APS

L'idea di progetto strutturale per la Città di Cinisello Balsamo è stata proposta nei suoi contenuti generali attraverso le 'Linee guida per la redazione del PGT' ed espressa nello 'schema strutturale' che individua gli ambiti ritenuti strategici per il governo delle trasformazioni dei prossimi anni. Questa idea di governo delle trasformazioni più rilevanti nel medio termine, trova conferma ed elaborazione critica nella forma organizzativa del Documento di Piano del PGT, basata sulla individuazione di cosiddetti 'Ambiti del Progetto Strategico' (APS).

Gli Ambiti del Progetto Strategico sono le parti di città dove si concretizzano le azioni del Progetto Strutturale. Comprendono sia Ambiti di Trasformazione (AT) direttamente indirizzati dal Documento di Piano, che ambiti regolati dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi: sono quindi i luoghi maggiormente responsabili della integrazione fra le diverse componenti del PGT in vista di una attuazione governata in modo organico, razionale e condiviso di alcune parti ritenute strategiche per il presente ed il prossimo futuro della città.

L'individuazione degli APS ha il compito di coordinare e verificare gli obiettivi, le ricadute positive e gli impatti di sistemi urbani chiaramente individuati e continui. Gli indirizzi degli APS definiscono i requisiti qualitativi, spaziali e funzionali delle parti di città inquadrate dal Documento di Piano come strategiche per l'identità strutturale di Cinisello Balsamo.

L'articolazione in sub-ambiti è funzionale alla possibilità di obiettivi più specifici per parti.

### 7.2 Ambiti di Trasformazione - AT

All'interno degli APS sono individuati gli Ambiti di Trasformazione (AT) che, secondo quanto previsto dalla LR 12/05, costituiscono parti di territorio che vengono orientate dal DdP per quanto riguarda le modalità di future scelte negoziali con i privati, la cui attuazione è affidata a successivi piani o programmi di dettaglio.

Di seguito sono elencati gli Ambiti del Progetto Strategico previsti nel Documento di Piano e gli Ambiti di Trasformazione in esso contenuti. Gli APS e gli AT qui elencati sono indirizzati dalle relative schede d'ambito che sono riportate in Allegato all'Elab. 02 DdP- PP "Disposizioni del DdP"

APS 1.1	AT A "Ex Ovocoltura"; AT B "Ex CF Gomma"; AT C "P.le Labriola"; AT D "Ex Kodak"
APS 1.2	AT E "Cascina Cornaggia"
APS 1.3	AT F "Bettola"
APS 2	AT G "Ex Copacabana"; AT O "Via Canzio"
APS 3.1	AT H "Ex Ikea-Ilva"; AT N "Via Gorky"
APS 3.2	AT I "Centro 1"; AT L "Centro 2"; AT M "Centro 3"
APS 4.1	AT P "Grugnotorto"
APS 4.3	AT Q "Via Giordano"; AT R "Via Paisiello"

### **7.2.1 CALCOLO DEI PESI INSEDIATIVI E RAGGIUNGIMENTO DEL DIMENSIONAMENTO OTTIMALE**

Gli AT non hanno un indice territoriale prestabilito: le quantità massime in valore assoluto (MQ di SLP) sono definite in funzione delle verifiche planivolumetriche operate dalle 'strutture urbane di riferimento' contenute nelle schede degli APS.

In fase attuativa vengono attribuiti, con una modalità di valutazione illustrata più avanti, dato come 100 il massimo carico urbanistico insediabile nell'AT:

1. quantità minima "A" (indicativamente 80% del massimo ammissibile) per potere attivare la trasformazione dell'ambito, qualora comunque si raggiunga un punteggio di valutazione di ammissibilità sufficiente così come indicato all'art. 7 delle Disposizioni del DdP;
2. quota ulteriore "B" (indic. 20% del max. amm.), da attribuire in modo graduale, in funzione della verifica degli indicatori contenuti nell'art. 22 delle Disposizioni del DdP, in modo da raggiungere il "dimensionamento ottimale dell'ambito".

La quantità A costituisce la "quantità edificatoria minima"; la somma delle quantità A e B costituisce la "quantità edificatoria massima".

Il suddetto principio si applica agli AT di iniziativa privata, mentre per gli ambiti di iniziativa pubblica o con rilevante presenza pubblica (AT A "Ex Ovocoltura", AT B "Bettola", AT I "Centro 1", AT L "Centro 2", AT M "Centro 3", AT N "via Gorky" e AT P "Grugnotorto") sono significativi solo i dati quantitativi massimi.

### **7.2.2 EDILIZIA SOCIALE NEGLI AT**

Come indicato dal Piano dei Servizi e dalle schede AT, è prescritta una quantità di edilizia sociale definita per ogni ambito in funzione della componente residenziale della "quantità minima A". Inoltre è possibile incrementare volontariamente la quantità di edilizia sociale, fino ad un massimo del 20% della quantità massima ammissibile. In alternativa possono essere reperite aree adeguatamente dimensionate per la realizzazione di edifici che consentano di assolvere alle suddette quantità minime all'interno dell'ambito di trasformazione; tali aree dovranno essere specificamente individuate nei piani attuativi degli AT e dovrà essere garantita la completa fattibilità e qualità di questo vero e proprio "comparto funzionale", sia in termini di accessibilità che di autonomia realizzabilità in funzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo.

E' previsto tuttavia un incentivo alla realizzazione diretta degli alloggi di residenza sociale nel meccanismo di attribuzione dei punteggi per il raggiungimento del bilancio ottimale delle quantità degli AT. Si precisa che le suddette quantità di residenza sociale non potranno essere collocate nelle aree a standard individuate negli AT.

### **7.2.3 CALCOLO DEL FABBISOGNO DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE NEGLI AT**

Le quantità edificatorie all'interno degli AT determinano un corrispettivo di aree e/o superfici per servizi pubblici, calcolate per singole destinazioni d'uso, le destinazioni residenziali generano aree mentre le altre destinazioni d'uso possono generare anche superfici (ad es. parcheggi multipiano) come meglio specificato nel Piano dei Servizi. Le quantità minime di aree e superfici da cedere in loco sono commisurate alle quantità edificatorie per i singoli AT e comunque ad una valutazione delle effettive necessità individuate all'interno della "struttura urbana di riferimento". La superficie teorica generata dalla componente "B" di SLP, realizzata a seguito del "raggiungimento progressivo del dimensionamento ottimale" di cui al paragrafo precedente, può anche non essere reperita in loco ma trasformata in *monetizzazione; realizzazione di strutture ed opere di interesse pubblico* (Cfr. PdS); *reperimento di aree a servizi* prioritariamente all'interno dell'APS di appartenenza dell'AT stesso.

Si precisa che per le destinazioni non residenziali è obbligatoria la individuazione del 100% delle aree e/o superfici per servizi generate dalla edificazione prevista.

Le indicazioni di cui sopra sono relativi agli AT di iniziativa privata; per gli AT di iniziativa pubblica valgono le indicazioni speciali contenute nelle rispettive schede.

#### **7.2.4 VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Come detto gli AT sono fra i principali ‘motori’ della trasformazione e quindi inderogabilmente della nuova qualità urbana attesa per Cinisello Balsamo: qualità ambientale, funzionale, paesaggistica e del servizio offerto, il tutto riferibile più estensivamente al tema della ‘qualità della vita’.

La qualità del paesaggio urbano degli spazi collettivi dell’abitare non risulta essere, generalmente, una richiesta sociale prioritaria: più sentiti sono altri problemi ben più pressanti di tipo ambientale, sociale e funzionale. E’ altresì evidente che forme di miglioramento della qualità e coerenza delle proposte urbanistiche-architettoniche, assieme alla verifica rigorosa della sostenibilità ambientale, oltre all’efficienza infrastrutturale e alla risposta alla domanda sociale di servizi, sia uno dei vertici inscindibili dell’equilibrato quadrilatero costitutivo del fondamento per il giudizio di parte pubblica sulla negoziabilità delle trasformazioni territoriali contemporanee, promosse dalla imprenditoria immobiliare privata.

La proposta di funzionamento del meccanismo di ‘dimensionamento’ degli accordi negoziali fra pubblico e privato intende invertire il ragionamento comunemente proposto di ‘premieria’ (in sostanza: ti concedo quantità in eccesso se ottemperi alcuni oneri aggiuntivi) e trasformarlo in un più auspicabile raggiungimento progressivo dell’equilibrio ottimale.

Si indica quindi un dimensionamento minimo e massimo all’interno del quale si possono trovare punti di equilibrio diversi in funzione della qualità complessiva delle proposte, partendo dal presupposto che debba comunque essere garantito uno standard qualitativo e prestazionale soddisfacente anche per il minimo dimensionale previsto in quanto non è sostenibile attivare una trasformazione urbana, ritenuta obiettivo del DdP, con una soluzione mediocre in termini qualitativi e quantitativi.

Altro momento fondamentale del percorso negoziale proposto è la necessaria *chiarezza e trasparenza del metodo valutativo* della proposta di trasformazione nell’AT che coinvolge la parte politico-amministrativa della giunta e del consiglio, la parte tecnico-amministrativa dei funzionari degli uffici comunali, .

Si costituisce pertanto un ‘gruppo di valutazione’ per ogni proposta da sottoporre al ‘percorso di valutazione’ dal quale emerga: 1) la verifica del raggiungimento della soglia di accettabilità della proposta attraverso la valutazione della qualità complessiva dell’intervento proposto; 2) la definizione della percentuale di ‘conquista quantitativa’ del “dimensionamento ottimale” dell’ambito.

La modalità di valutazione, basata sulla scheda di cui all’Art. 22 delle Disposizioni del DdP, è bilanciata fra componenti ‘oggettive’ e ‘soggettive’, tuttavia non ‘automatica’ nei suoi esiti per quanto riguarda la componente dei “parametri di valutazione per la qualità della proposta” (troppo spesso formule rigide comportano inefficienze dal punto di vista del giudizio), mentre è più oggettivamente ‘misurabile’ nella componente di attribuzione delle quantità in funzione degli “indicatori per il raggiungimento del dimensionamento ottimale” sempre contenuti nella medesima tabella.

Cruciale è quindi la definizione dei suddetti parametri ponderati delle componenti del giudizio e dei modelli di verifica (simile alle procedure concorsuali): elenco di un set di parametri che consentono di attribuire punteggio da parte dei componenti del gruppo di valutazione e la successiva formula di incrocio dei dati emergenti dal processo di valutazione, ad es.: aderenza alla struttura urbana di riferimento; interpretazione degli obiettivi degli APS; mix funzionale; compensazioni ambientali; innovazione

tecnologica; incremento della performance energetica; qualità delle ricadute urbane; qualità architettonica; ecc.

La procedura di presentazione delle proposte di Piano o Programma Attuativo negli AT è descritto nell'Art.9 delle Disposizioni del DdP: sostanzialmente prevede per i privati una doppia possibilità che consente di rendere più libera, se pure incentivata in una direzione, la possibilità di presentazione della proposta. Si prevede infatti che alla proposta definitiva possa essere preventivamente presentata una proposta preliminare di piano attuativo, in forma più semplificata dal punto di vista dell'elaborazione della documentazione necessaria e con una possibilità di accelerare i tempi complessivi della procedura, consentendo in questo modo di attivare virtuosamente il processo negoziale attraverso la definizione preventiva degli elementi sostanziali della proposta e il chiarimento dei dati quantitativi definitivi a seguito di un bilancio preliminare degli elementi qualitativi e quantitativi che concorrono al raggiungimento del cosiddetto "dimensionamento ottimale" dell'Ambito di trasformazione. E' tuttavia possibile presentare direttamente una proposta definitiva di P.A. che può incorrere in una forma più onerosa di presentazione del progetto da sottoporre a valutazione, senza avere preliminarmente concordato il contenuto più generale della proposta sotto il profilo dei suoi contenuti qualitativi e quantitativi.

## 8 Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

I principi di perequazione, compensazione ed incentivazione, che la legge 12/05 introduce come elementi facoltativi di strutturazione del Piano, sono opportunità che devono essere vagliate attentamente nel contesto specifico di Cinisello Balsamo: il carattere altamente urbanizzato del territorio, con poche opportunità di aree di completamento dove la consistenza dell'edificazione esistente è spesso molto superiore ad un ipotetico indice fondiario medio generalizzato; la presenza di grandi aree private che si sono strutturate come potenziali risorse pubbliche per il sistema ambientale di livello sovracomunale e tuttavia fonte di rilevante contenzioso oltre alla presenza di altre aree per servizi nel PRG vigente con la necessità di riconferma; la volontà di rispondere con un atteggiamento critico e non predefinito alle più recenti e diffuse iniziative di utilizzo della premialità volumetrica per attivare processi di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio. Tutto quanto sopra porta alle seguenti proposte:

### *Perequazione:*

La perequazione si applica solo nelle forme di cui all'Art. 11 comma 1 (perequazione localizzata) della L.R. 12/05 e s.m.i. all'interno degli Ambiti di Trasformazione e nei Piani Attuativi di tipo PA3-Re del Piano delle Regole.

La forma di perequazione prevista nel PGT è normata dalle Disposizioni del DdP (Artt.13 e 14)

### *Compensazione:*

Le aree per servizi di proprietà privata che si intendono confermare nell'ambito del Piano dei Servizi del PGT con tale destinazione di interesse pubblico, si suddividono in due categorie principali: quelle che possono esclusivamente accedere alla possibilità di realizzare servizi in loco - tuttavia con un'ampia gamma di opportunità di servizi non predefiniti - e quelle che devono essere prioritariamente cedute al patrimonio pubblico attraverso forme di compensazione con diritti volumetrici da attuare in forma delocalizzata. Queste aree, denominate SA, sono ulteriormente articolate in due categorie che corrispondono alla loro localizzazione rispetto al perimetro di definizione del Tessuto Urbano Consolidato (TUC):

- aree di compensazione di tipo 1 (SA1), esterne al TUC;
- aree di compensazione di tipo 2 (SA2), interne al perimetro del TUC.

L'appartenenza o meno al tessuto consolidato definisce il carattere di 'urbanità' degli ambiti per servizi. In funzione della loro caratterizzazione e della loro propensione alla trasformazione vengono individuati due diversi indici di compensazione che determinano il 'decollo' di diritti volumetrici:

- 0,03 mq/mq per le SA1;
- 0,2 mq/mq per le SA2.

I diritti edificatori generati dalle suddette aree per servizi sono utilizzabili all'interno dei seguenti ambiti del Piano delle Regole:

- ambiti RA di proprietà pubblica da cedere in permuta per la compensazione di diritti edificatori di ambiti SA1;
- ambiti di Piano Attuativo: 1) PA1-Re; 2) PA5-Tp dove reperire una componente edificatoria obbligatoria ed una facoltativa dagli ambiti SA1 ed SA2;
- ambiti di Permesso di Costruire Convenzionato (PC1) dove reperire una componente edificatoria facoltativa dagli ambiti SA1 ed SA2.

Oltre ai suddetti ambiti del PdR, nel Documento di Piano è previsto l'AT "A – Ex Ovocoltura" come ambito in parziale permuta per la ricaduta di diritti edificatori generati dagli ambiti per servizi in compensazione di tipo 1 (SA1) per 28.000 mq di SLP con destinazione direzionale.

I Piani Attuativi del PdR, denominati di "attuazione obbligatoria della compensazione",

per potere attivarsi devono obbligatoriamente recuperare una componente di SLP (0,3 mq/mq nei PA residenziali e 0,4 mq/mq per quelli terziari-produttivi – per maggiore dettaglio si veda la Relazione del PdR): *questa forma di attuazione obbligatoria consente di garantire ragionevolmente le proprietà degli ambiti di ‘decollo’ in compensazione circa la possibilità di procedere con le cessioni a fronte di un corrispettivo determinato dal diritto volumetrico generato dal proprio lotto.*

Inoltre è prevista una quantità di ‘atterraggio’ volumetrico facoltativo (sia nei PA che negli ambiti privati con Permesso di Costruire Convenzionato (PC1) che amplia ulteriormente il mercato dell’offerta e della domanda di diritti volumetrici.

Per l’utilizzo dei diritti edificatori, in funzione delle destinazioni d’uso finali delle costruzioni da realizzare con superfici provenienti da compensazione dei diritti edificatori, si applica un coefficiente di conversione degli indici di compensazione. Tale coefficiente moltiplicativo è così articolato:

- 1,00 per la residenza
- 1,25 per il ricettivo
- 2,00 per il direzionale
- 2,00 per il commerciale
- 2,80 per l’industriale/artigianale
- 3,50 per i servizi

Qualora gli ambiti di compensazione ricadano in fasce di rispetto stradale, cimiteriale o di altro tipo, l’indice di compensazione si intende ridotto del 50%.

In caso di permuta di aree fra privati e pubblica amministrazione, al fine di attuare le forme compensative di cui sopra, gli indici ed i coefficienti di conversione sono indicativi ed orientativi delle quantità da compensare ma vanno commisurati agli effettivi valori delle singole aree da permutare, da definire in via bonaria e consensuale.

In alternativa alla compensazione, l’Amministrazione ha comunque facoltà di procedere attraverso procedure espropriative per l’acquisizione delle aree SA1 ed SA2. Inoltre è consentito procedere con l’attuazione da parte di privati di servizi specifici individuati dal PdS, secondo regole definite da tale documento e secondo quanto definito dall’Art.9 comma 12 della L.R.12/05 e s.m.i..

#### *Incentivazione:*

Non sono previste forme specifiche di incentivazione quantitativa per gli AT individuati nel DdP, mentre sono previste forme incentivanti per la sostituzione edilizia nelle parti di territorio regolate dal PdR, così come meccanismi compensativi per la riqualificazione di comparti urbani da ristrutturare.

Le forme di *raggiungimento del dimensionamento ottimale* negli AT non si costituiscono di fatto come meccanismi incentivanti ma come effettivi processi di negoziazione rispetto ad un massimo di quantità edificatorie che è possibile raggiungere in un determinato ambito, così come previste e differenziate nelle varie schede d’indirizzo degli ambiti.

Non si prevedono forme di incentivazione per “... rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti...” (Art. 11 LR 12/05), ma esclusivamente per il miglioramento dell’efficienza prestazionale delle costruzioni.

Tali incentivi si sostanziano nel Piano delle Regole in forme diverse, in parte come quote volumetriche aggiuntive ed in parte come riduzione degli oneri di urbanizzazione.

## 9 Compatibilità delle politiche di intervento con le risorse attivabili dall'amministrazione comunale

La compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche disponibili riguardano principalmente la presa d'atto di alcune dinamiche oggettive riguardanti le politiche di bilancio attivabili nell'attuale quadro normativo degli enti locali. Alcuni 'nodi' rilevanti riguardano: 1) la scarsità di risorse finanziarie per l'eventuale acquisizione di aree consistenti per la città pubblica, secondo procedure tradizionali di tipo espropriativo, parzialmente compensata da una quota significativa di patrimonio pubblico potenzialmente idoneo ad essere utilizzato con logiche compensative in termini volumetrici; 2) le possibilità di finanziamento autonomo o cofinanziato di limitati interventi riguardanti il sistema infrastrutturale, in particolare il potenziamento del sistema ciclopedonale; 3) la proposta di finanziare alcuni interventi (infrastrutture, miglioramento dello spazio urbano e realizzazione/gestione di servizi di interesse collettivo) attraverso l'intervento di risorse private nell'ambito di trasformazioni rilevanti negli AT.

## 10 Carta della sensibilità paesistica

La carta della Sensibilità Paesistica (DdP-PP Tav.03) attribuisce il grado di sensibilità degli ambiti della città che, con il grado di incidenza del progetto, determina la necessità di sottoporre il progetto di trasformazione a verifica di impatto paesistico (commissione paesaggio).

La carta è costruita tenendo conto:

- del valore paesaggistico dei luoghi, in particolare dei sistemi ambientali e i beni paesistici (Grugnotorto, Parco Nord, Parco Villa Ghirlanda, Nuclei di Antica Formazione, ecc.);
- degli ambiti esplicitamente vincolati ex lege (Quartiere regna Elena);
- della prossimità con tali luoghi; dell'appartenenza ad ambiti che richiedono particolare attenzione alla qualità delle trasformazioni in quanto aree strategiche (APS).

## 11 PGT e Piano Energetico Comunale: quali interazioni

*(estratto dal PEC di Cinisello Balsamo a cura di: la ESCo del Sole)*

“Per Bacini Energetici Urbani (BEU) si intendono aree urbane connotate da un denominatore comune di carattere energetico.

Tipicamente un BEU si identifica con una porzione di territorio ove insistono consumi elevati, per cui è utile ragionare localmente in termini integrati di risparmio energetico, cogenerazione di quartiere e FER. D'altra parte un BEU può riconoscersi in un'area ove si prevede a futuro la realizzazione di nuovo urbanizzato oppure ove si ha la presenza di specifiche destinazioni d'uso per le quali si può operare con azioni comuni (vedasi poli industriali, commerciali, ecc.).

I BEU hanno come confini elementi fisici naturali o viari o evidenti discontinuità dell'urbanizzato (per es. il passaggio da un'area residenziale a un'area industriale o a un'area verde).

[...] con questo documento si è cercato di cogliere l'opportunità di lavorare di concerto con gli strumenti di pianificazione urbanistica e, nello specifico, con il PGT, al fine di aiutare il processo di elaborazione del Piano delle Regole per l'Energia, che potesse coniugarsi secondo le diverse caratteristiche di urbanizzato mostrate dal territorio di Cinisello Balsamo.

In base a tale approccio, .... [il PEC] recepisce pienamente le indicazioni di diversa caratterizzazione del territorio contenute nel PGT, che distingue tra urbanizzato consolidato e ambiti di intervento/riqualificazione, suddivisi tra Ambiti di Trasformazione urbana (AT) e Ambiti di Progettazione Strategica (APS).

Relativamente all'urbanizzato consolidato, .... [il PEC] propone una ripartizione in Bacini Energetici caratterizzati prevalentemente per gli aspetti urbanistici, ovvero dalla destinazione d'uso prevalente che insiste su una data porzione di territorio (residenziale, commerciale, industriale, verde urbano). In tal modo tutto il territorio di Cinisello Balsamo viene ad essere coperto o da un AT o da un APS o da un BEU.

I BEU sono stati costruiti individuando sostanzialmente le aree fortemente caratterizzate da una destinazione d'uso prevalente:

- il BEU “Centro Storico” individua le aree che rappresentano il nucleo storico di Cinisello e di Balsamo (e che vedono ancora la presenza di edifici storici);
- i BEU “Residenziali” individuano le aree di Cinisello a forte connotazione di edifici ad uso abitazioni, distinguendo principalmente tra due aree (Residenziale 1 e 2) in base all'epoca costruttiva prevalente (pre anni '70 la prima e anni '70-ad oggi la seconda);
- i BEU “Commerciali” individua l'area (intorno a viale Fulvio Testi) di attività e centri commerciali;
- i BEU “Industria” individuano le aree di Cinisello a forte connotazione industriale;
- i BEU “Verde” individuano i Parchi e le aree destinate ad attività agricole.

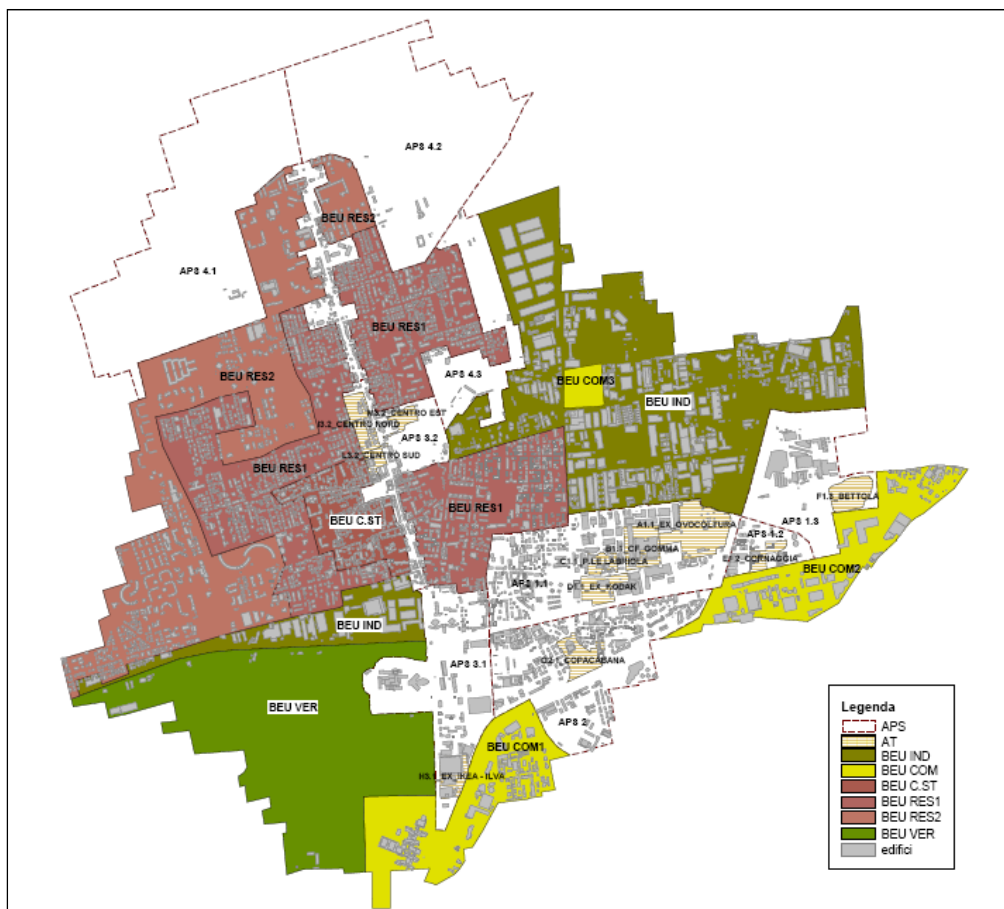
La disposizione dei diversi BEU sul territorio comunale, insieme agli APS e AT, è riportata in dettaglio nell'Atlante dell'Energia.

Questa ripartizione del territorio consente di strutturare le Regole per l'efficienza energetica e l'uso delle fonti alternative differenziandole, per ciascuna area, sia in termini di requisiti che in termini di grado di cogenza.

Al fine di esemplificare quanto detto:

- nel caso del BEU “industriale” potrà diventare cogente eseguire una valutazione di fattibilità di impianti di cogenerazione o di impianti fotovoltaici e inoltre risulterà fortemente consigliata la sostituzione di motori elettrici con motori ad alta efficienza;

- nel caso dei BEU residenziali sarà prioritario eseguire ristrutturazioni di involucri e impianti portando per lo meno al rispetto dei limiti della normativa nazionale-regionale sulle prestazioni energetiche degli edifici;
- nel caso del BEU “commerciale” diventerà cogente una valutazione di fattibilità di efficientizzazione dei sistemi di illuminazione e dei sistemi di condizionamento ambienti, al fine del raggiungimento di standard prestabiliti di prestazione energetica (la cogenza potrà tradursi anche nella esecuzione delle trasformazioni impiantistiche per lo meno in tutti i casi di ristrutturazione e/o cambio gestione di un’attività commerciale).



Nel documento specifico delle Regole per l’efficienza energetica e l’uso delle fonti alternative, viene illustrato in dettaglio come le Regole dell’Energia si intrecciano con il territorio e come si può definire il grado di cogenza delle Regole stesse. In ogni caso, il valore del PEC e delle Regole rimane di indirizzo e non di per sé cogente. Sta agli strumenti regolatori urbanistici (Regolamento Edilizio e PGT, con il Piano delle Regole) trasformare gli indirizzi del PEC in elementi prescrittivi.

Nelle “Regole Energetiche” del PEC vengono affrontati i seguenti argomenti, che hanno rilevanza per la qualità energetica dei nuovi edifici previsti dal PGT:

#### **Prestazione energetica dell’involucro edilizio**

Prestazione invernale degli involucri (trasmittanza)

Deroga alla distanza minima tra edifici esistenti e all’altezza massima degli edifici esistenti ai fini della riduzione della trasmittanza degli elementi edilizi

Prestazione invernale degli involucri  
Prestazione estiva degli involucri (chiusure trasparenti) per edifici nuovi o in ristrutturazione  
Prestazione estiva degli involucri (strutture opache) per edifici nuovi o in ristrutturazione  
Prestazione estiva degli involucri (indice di prestazione estiva dell'involucro) per edifici nuovi o in ristrutturazione  
Prestazione estiva delle chiusure trasparenti degli edifici esistenti con destinazione d'uso commerciale  
Prestazione degli involucri di edifici ad uso artigianale o industriale climatizzati per esigenze del processo produttivo

#### **Prestazione energetica dell'impianto termico**

Rendimento globale medio stagionale  
Rendimento del generatore di calore  
Sostituzione dei generatori di calore inefficienti  
Divieto di conversione di impianti centralizzati in impianti autonomi  
Dispositivi per la regolazione della temperatura degli ambienti  
Contabilizzazione del calore per impianti termici centralizzati  
Predisposizione allacciamento al teleriscaldamento  
Verifica di disponibilità di allacciamento al teleriscaldamento  
Nuove reti di teleriscaldamento  
Conversione impianti a gasolio  
Sistemi a bassa temperatura

#### **Prestazione energetica degli impianti di climatizzazione estiva**

Prestazione energetica degli impianti di climatizzazione estiva negli edifici adibiti ad uso residenziale  
Prestazione energetica degli impianti di climatizzazione estiva negli edifici adibiti ad uffici o ad attività commerciali, artigianali e industriali

#### **Ventilazione**

Ventilazione meccanica con recupero termico negli edifici adibiti a uffici o ad attività commerciale, artigianale o industriale  
Ventilazione meccanica con recupero termico per edifici adibiti ad uso residenziale

#### **Fonti energetiche rinnovabili**

Sistemi solari passivi  
Fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria  
Impianti fotovoltaici su edifici di nuova costruzione  
Valutazione di prefattibilità di impianti fotovoltaici su edifici esistenti adibiti ad attività commerciali o artigianali o industriali  
Impianti fotovoltaici su edifici esistenti adibiti a residenza  
Caratteristiche degli impianti geotermici

#### **Prestazione energetica del sistema edificio-impianto**

Orientamento dell'edificio  
Controllo del microclima esterno e riduzione dell'effetto "isola di calore"  
Rispetto del valore limite del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale (E<sub>pH</sub>)

Limite superiore sul valore del fabbisogno annuo di energia primaria per climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria (Ep globale) per edifici di nuova costruzione

Limite sul valore dell'Ep globale

Edifici pubblici nuovi in Classe A

Scomputo dello spessore di muri e coperture ai fini della riduzione del fabbisogno di energia primaria dell'edificio (nuovi edifici)

#### **Prestazione energetica negli usi elettrici**

Sistemi di illuminazione per ambienti interni non adibiti a residenza

Sistemi di illuminazione pubblica

Sistemi di illuminazione per esterni nelle strutture commerciali

Motori elettrici ad alta efficienza nell'industria

Elettrodomestici ad alta efficienza in ambito residenziale

#### **Diagnosi energetica e certificazione energetica**

Diagnosi energetica per interventi sugli impianti termici di potenza superiore ai 100 kW

Monitoraggio dei consumi elettrici nella grande distribuzione e nell'industria

Diagnosi energetica degli edifici adibiti ad attività commerciali, artigianali e industriali

Verifica del fabbisogno per raffrescamento negli edifici adibiti ad attività commerciale

Certificazione energetica