



COMUNE DI
CiniselloBalsamo

DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DELLE POLITICHE URBANISTICHE

(ai sensi della L.R. 11/03/2005 n. 12)

Approvato con Delibera di C.C. n° 36 del 25.05.2006

Integrato con Delibera di C.C. n° 44 del 21.05.2007

e con Delibera di C.C. n° 77 del 12.11.2009

e con Delibera di C.C. n° 11 del 15.02.2010

OGGETTO: RELAZIONE GENERALE

(ALLEGATO 8)

1	IL CONTESTO DI RIFERIMENTO DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO.....	4
2	FINALITÀ DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DELLE POLITICHE URBANISTICHE.....	5
3	IL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO PRECEDENTE.....	6
3.1	<i>Lo sviluppo della popolazione a Cinisello Balsamo</i>	8
3.2	<i>Le attività.....</i>	12
4	LE PREVISIONI SOVRACOMUNALI: IL PTCP DELLA PROVINCIA DI MILANO. ..	21
4.1	<i>Le indicazioni quantitative del PTCP rispetto alla espansione del territorio edificato.....</i>	24
5	LE PREVISIONI DEL P.R.G. VIGENTE.....	27
5.1	<i>Le problematiche ambientali: qualità dell'aria in rapporto al traffico veicolare.....</i>	29
5.2	<i>Le problematiche ambientali: acque sotterranee.....</i>	33
5.3	<i>Le problematiche ambientali: le indagini geologiche.....</i>	33
6	LE PREVISIONI DEL NUOVO DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO.	35
6.1	<i>Aree di intervento.....</i>	36
6.2	<i>Le aree proposte dall'Amministrazione per la realizzazione dei servizi.....</i>	37
6.2.1	Ambito 5 (Palazzone S.Eusebio) e 6 (Oltre S.Eusebio).....	37
6.2.2	Ambiti 15 (Villa Forno) 16 (Piazza Soncino).....	38
6.2.3	Ambito 17 (Ovoculura Valmonte).....	39
6.2.4	Ambito 18 (Interramento S.P. 5) e 19 (Barriera antirumore).....	41
6.2.5	Ambito 25 (Centro Balsamo).....	42
6.2.5.1	Ambito 25a (Centro Balsamo - nord).....	42
6.2.5.2	Ambito 25b (Centro Balsamo - sud)	43
6.2.6	Ambito 26 (Centro città).....	43
6.2.7	Ambito 27 (Area di via Fosse Ardeatine).....	45
6.3	<i>Le aree proposte dai privati per la realizzazione di interventi.....</i>	46
6.3.1	Ambito 1 (area di Via Casignolo tratto terminale)	46
6.3.2	Ambito 2 (Area di Via Cornaggia)	47
6.3.3	Ambito 3 (Area di Via Petrella).....	48
6.3.4	Ambito 7 (ex cascina Cornaggia)	48
6.3.5	Ambito 8 (Area di Via Pizzi).....	49
6.3.6	Ambito 12, e 13 (Area Crocetta)	50
6.3.6.1	Ambito 12 (Crocetta) 22 (Via S.Ambrogio) 24 (V.le dei Partigiani).....	50
6.3.6.2	Ambito 13 (Area Largo Milano).....	50
7	LE AREE PROPOSTE DALL'AMMINISTRAZIONE PER LA SOLUZIONE DI CRITICITÀ.....	51
7.1.1	Ambito 4 (Area Via Petrella).....	51
7.1.2	Ambiti 9 (Area tra V.le Testi, Via Ferri e Via Gorky) e 10 (Area tra V.le Testi e Via Gorky)	51
7.1.3	Ambito 11 (Area Crocetta)	52
7.1.4	Ambito 14 (Area di Via Matteotti)	52
7.1.5	Ambito 20 (Area di Via Romani)	53

7.1.6	Ambito 21 (Area Via per Bresso).....	53
7.1.7	Ambito 23 (Area del Parco del Grugnotorto).....	53
8	ALTRI INTERVENTI DA PROPORSI DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI	54
8.1	<i>Presentazione delle proposte aggiuntive di P.I.I.</i>	55
8.2	<i>Criteri e modalità di attuazione del Documento di Inquadramento in attesa di approvazione del P.G.T. alla luce anche della L.R. 5/2009</i>	59
9	ELENCO DELLE TAVOLE	62

ELENCO DELLE ILLUSTRAZIONI

Figura 1	Ambito dei Comuni esaminati.....	15
Figura 2	La rete ecologica - Tav. 4 PTCP Milano (estratto).....	22
Figura 3	Il sistema paesistico ambientale - Tav. 3/a PTCP Milano (estratto)	23
Figura 4	La collocazione di Cinisello Balsamo nei "Tavoli interistituzionali del PTCP.....	24
Figura 5	Il consumo di suolo a Cinisello Balsamo: a sinistra l'ortofoto con l'indicazione del confine; a destra una rappresentazione schematica dei suoli liberi (con campitura) e di quelli urbanizzati	25
Figura 6	PTCP Milano Tabella 3.....	26
Figura 7	La localizzazione delle aree per servizi esistenti	27
Figura 8	La localizzazione dei servizi previsti e non ancora attuati	28
Figura 9	Il sistema viario principale intorno a Milano e la collocazione di Cinisello Balsamo.....	29
Figura 10	Carta dei flussi di traffico (ore 7,30-8,30)	30
Figura 11	Carta del rapporto flusso/capacità (ore 7,30-8,30).....	30
Figura 12	La qualità dell'aria oggi (15 ottobre 2005)	31
Figura 13	Le concentrazioni medie annue dei principali inquinanti.....	32
Figura 14	Episodi acuti di superamento limiti di legge	32
Figura 15	Parametri di classificazione e valori relativi per le acque sotterranee di Cinisello Balsamo	33
Figura 16	Carta di fattibilità delle azioni di Piano.....	34
Figura 17	Alcuni edifici e l'ambiente dell'area ex Ovocultura	40
Figura 18	La centrale di teleriscaldamento di Via Cornaggia.....	47
Figura 19	La centrale di teleriscaldamento di Via Petrella e la rete distributiva sul territorio	48
Grafico 1	Popolazione residente 1861- 2004 (fonte: Documento di Inquadramento 2001; ns. elaborazione)	10
Grafico 2	Popolazione residente 1971- 2004 (fonte: Documento di Inquadramento 2001; ns. elaborazione)	11
Grafico 3	Scomposizione del saldo demografico (Fonte: Documento di Inquadramento 2001; ns. elaborazione).....	12
Grafico 4	Addetti alle imprese rilevate al censimento industria e servizi per sezione di attività economica, per Cinisello Balsamo - Anno 2001 Valori percentuali (Fonte: ISTAT; ns. elaborazione).....	16
Grafico 5	Unità locali di Cinisello Balsamo per sezione di attività economica al 1/1/1998 (Fonte: ASPO; ns. elaborazione).....	17
Grafico 6	Valori percentuali della superficie totale degli esercizi di Grande Superficie di Vendita sull'intero territorio provinciale (Fonte: Osservatorio regionale per il commercio; ns. elaborazione)	19
Grafico 7	Valore percentuale sul complesso dei Comuni selezionati per gli esercizi di Media Superficie di vendita (Fonte Osservatorio regionale per il Commercio della Regione Lombardia dati al 30-06-2003; ns. elaborazione).....	20
Tabella 1	Addetti alle imprese rilevate al censimento industria e servizi per sezione di attività economica, per comune Anno 2001 (Fonte: ISTAT)	15
Tabella 2	Unità Locali delle imprese rilevate al censimento industria e servizi per sezione di attività economica, per comune Anno 2001 (Fonte: ISTAT)	17
Tabella 3	Esercizi di Grande Superficie di Vendita. (Fonte: Osservatorio regionale per il commercio dati al 30-06-2003)	18
Tabella 4	Esercizi di Media Superficie di vendita (Fonte Osservatorio regionale per il Commercio della Regione Lombardia dati al 30-06-2003).....	19

1 IL CONTESTO DI RIFERIMENTO DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO.

L'approvazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, Legge per il governo del territorio, ha mutato profondamente la materia urbanistica, introducendo concetti e strumenti fortemente innovativi.

Così a distanza temporale relativamente breve dalla conclusione dell'iter approvativo del P.R.G. varato nel 2004, l'Amministrazione comunale si trova nella condizione di dover adeguare il suo strumento urbanistico alle novità introdotte dalla 12/05.

In questo contesto di riferimento radicalmente mutato, soprattutto sul piano giuridico e normativo, dacché su quello socio-economico non si sono verificate significative innovazioni, il Documento di inquadramento assume una valenza nettamente diversa rispetto al precedente, che lo riconduce ad un significato più prossimo al dettato dell'art. 5 della l. r. 12 aprile 1999, n. 9, e cioè *“definire gli obiettivi generali e gli indirizzi della propria azione amministrativa nell'ambito della programmazione integrata d'intervento sull'intero territorio comunale.”*

Dal momento che la nuova disciplina introdotta con la l.r. 12/2005 richiede una ulteriore e significativa modificazione dello strumento urbanistico, che deve essere trasformato in Piano di Governo del Territorio, il Documento assume nelle intenzioni dell'Amministrazione comunale il compito di indicare, attribuendo anche un ordine di priorità, quegli interventi che, già compresi o meno nel vigente P.R.G. troveranno collocazione nel redigendo P.G.T., come elementi portanti della strategia territoriale dell'Amministrazione, consentendo così la transizione dalla attuale alla nuova forma di strumentazione con la maggior continuità possibile rispetto alla gestione dinamica del territorio.

2 FINALITÀ DEL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DELLE POLITICHE URBANISTICHE.

Il Documento di Inquadramento ha come scopo produrre un quadro di insieme degli obiettivi di Governo del Territorio aggiornato con le strategie di politica urbanistica che l'Amministrazione Comunale ha elaborato e che intende promuovere nei prossimi anni.

Il Piano contiene quindi obiettivi a breve termine che hanno lo scopo di completare sistemi e reti su cui sono già state investite ingenti risorse e obiettivi a medio termine su cui l'Amministrazione Comunale vuole confrontarsi con la città e su cui auspica la cooperazione dei soggetti privati.

Nel Documento di Inquadramento sono rappresentate tre categorie di interventi:

1. interventi pubblici che l'Amministrazione Comunale reputa strategici per il futuro della città;
2. interventi che possono rivestire un ruolo di rilievo e per i quali l'Amministrazione Comunale ricerca la partecipazione e la cooperazione degli imprenditori privati;
3. interventi proposti nell'ultimo anno da soggetti privati che a vario titolo e misura sono compatibili con la strategia complessiva di riqualificazione urbana che si intende perseguire.

Nel Documento di Inquadramento sono inoltre riportati:

- A.** i servizi strategici su cui l'Amministrazione Comunale intende concentrare i contributi dei soggetti privati;
- B.** le categorie di interventi che sono complementari al progetto complessivo e sulle quali l'Amministrazione Comunale è interessata a valutare le ulteriori proposte di intervento.

il Documento di Inquadramento riporta infine le procedure che intende seguire per la valutazione e l'approvazione dei singoli progetti.

3 IL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO PRECEDENTE.

Nel mese di luglio del 2001 l'Amministrazione comunale di Cinisello Balsamo ha approvato un documento di inquadramento ai sensi della l.r. 12 aprile 1999 n. 9.

Nella premessa di tale documento si diceva:

“Nel luglio del 1998 è stata adottata la Variante Generale al Piano Regolatore vigente (approvato con D.G.R. n. 23964 del 22.09.1987) che ora è in fase di controdeduzione.

Con l'adozione di tale variante si sono poste le premesse per consentire l'avvio di una nuova fase di sviluppo e dare impulso ad iniziative che permettono di superare quelle situazioni di stallo, che ormai da troppo tempo sono insolute in alcune aree del territorio.

In quell'occasione l'Amministrazione ha compiuto scelte chiare e concrete sugli obiettivi da perseguire per la riqualificazione urbana, scelte che costituiscono un punto di riferimento fermo.

Al fine di facilitare la lettura della Variante Generale e di focalizzare l'attenzione sugli obiettivi strategici, si allega al presente Documento una sintesi dei contenuti della variante stessa.

L'adozione del piano ha tuttavia un effetto limitato sulla sua concreta attuazione in quanto, fino alla definitiva approvazione regionale, non si possono realizzare quegli interventi che siano in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente. Infatti, allo stato, non è ancora possibile avvalersi delle procedure semplificate introdotte dalla Legge Regionale n. 1/2000, che, a sostegno dell'autonomia locale, delega ai comuni l'approvazione dei piani regolatori generali purché conformi al piano territoriale di coordinamento provinciale. La Provincia di Milano ha ripreso da poco la rielaborazione del piano territoriale di coordinamento proposto dalla precedente amministrazione e la sua approvazione non potrà intervenire in tempi brevi.

È invece urgente giungere ad accordi cogenti con le diverse proprietà, che consentano di avviare gli interventi previsti dal nuovo piano, dando da un lato certezze agli operatori pubblici e privati interessati e, dall'altro, permettendo di realizzare al più presto le opere di riqualificazione ambientale, i progetti delle infrastrutture, dei servizi pubblici e degli spazi a verde, da mettere a disposizione della città.”

In quella occasione l'Amministrazione elencava i criteri generali che intendeva assumere per valutare l'ammissibilità delle proposte di P.I.I., tra i quali:

[la rispondenza a]gli obiettivi generali definiti nella Variante Generale al PRG, adottata nel luglio del 1998.

[...] la loro [delle proposte dei P.I.I. – n.d.r.] massima conformità possibile rispetto al PRG adottato con deliberazioni C.C. n. 103 del 20 luglio 1998 e n. 104 del 23 luglio 1998, eventualmente integrato e modificato - oltrech  in sede di controdeduzione alle osservazioni - dai grandi progetti infrastrutturali in via di progettazione e/o di esecuzione [...]

[inoltre] l'Amministrazione considera decisiva la qualit  della progettazione, da quella urbanistica a quella architettonica a quella degli spazi aperti e del verde.   particolarmente sentita l'esigenza di una "citt  bella", piacevole da guardare e da vivere, una citt  di cui gli abitanti possano andare orgogliosi.

Il documento stabiliva inoltre che:

"Al fine di consentire la massima libert  d'iniziativa possibile, non si ritiene opportuno produrre un elenco dei Programmi Integrati di Intervento."

Da questa prima ed estremamente sommaria citazione del Documento di inquadramento vigente emerge una filosofia di totale rimando ai contenuti della variante al P.R.G. allora in corso di approvazione.

D'altra parte tale scelta emerge in modo trasparente dalla considerazione citata che il P.R.G. adottato non fosse efficace fino alla sua approvazione da parte della Regione. La riassunzione *in toto* all'interno del Documento di inquadramento delle indicazioni della Variante generale in itinere e la mancata produzione di un elenco di Programmi Integrati di Intervento rendeva, almeno nelle intenzioni dell'Amministrazione, immediatamente operanti quelle scelte, in termini di riferimento per chi fosse intenzionato a proporre iniziative nel periodo intercorrente tra l'adozione e l'approvazione del nuovo assetto urbanistico comunale.

Attualmente tuttavia le condizioni di riferimento sono radicalmente cambiate.

La variante generale   stata approvata (B.U.R.L. n  22 del 26 maggio 2004) ed   quindi totalmente efficace rispetto ai suoi contenuti.

La Provincia di Milano si   dotata nel frattempo di un Piano Territoriale di Coordinamento vigente, di cui dunque si deve tenere conto.

La Regione Lombardia ha, come si è già detto, innovato profondamente la disciplina urbanistica regionale con la promulgazione della l.r. 11 marzo 2005, n. 12.

Il precedente Documento di inquadramento ha compiuto una analisi della realtà socioeconomica di Cinisello Balsamo, fondata soprattutto sui dati e sulle analisi sottese alla variante generale di P.R.G. Il breve lasso di tempo intercorso da quel Documento (2001) e la mancanza di significative novità sul piano socio-economico consentono di assumere come ancora generalmente validi i contenuti di analisi del contesto di quello stesso documento che si riportano qui di seguito solo per comodità di lettura, ed ai quali il presente Documento, quando non diversamente specificato, fa riferimento.

3.1 Lo sviluppo della popolazione a Cinisello Balsamo

Il Documento di Inquadramento vigente così si esprime:

- “• *L'accelerazione del processo di espansione è iniziata solo dopo il 1951 quando i residenti risultavano 15.519*
- *A partire dagli anni '80 cominciano a manifestarsi fenomeni recessivi che, dopo decenni caratterizzati da continua e significativa crescita, portano il numero degli abitanti a ridursi, nel 1991, a 76.081, con un saldo negativo nel decennio di circa 4.600 unità, dopo aver toccato il massimo di 80.757 abitanti nel 1981.*
- *In questi ultimi anni la tendenza recessiva si è sostanzialmente arrestata e si è in presenza di un andamento demografico sostanzialmente statico che ha portato agli attuali 74.484 abitanti (dato al maggio 2000).*
- *La popolazione residente al 2007 potrebbe essere compresa, secondo 2 diverse ipotesi di estrapolazione demografica contenute nel PRG, fra 74.055 e 71.236 abitanti.*
- *La popolazione presenta caratteristiche di progressivo invecchiamento demografico. Gli indici di senilità, già elevati al 1991 (il rapporto percentuale delle persone con più di 65 anni sul totale della popolazione era pari al 10,68% e quello sulla popolazione da 0 a 13 anni era pari all'84,9%), si fanno poi ancora più evidenti nel 1997. Dopo solo 6 anni questi indici di senilità passano infatti il primo al 14,27% ed il secondo al 132,18%, dato che dimostra che la popolazione anziana è diventata numericamente maggiore di quella fino ai 3 anni.*
- *In tutte le fasce d'età comprese tra 0 e 29 anni si assiste alla progressiva riduzione*

del numero degli abitanti. E' pertanto evidente che se la popolazione scolastica si va progressivamente riducendo si riduce parimenti il fabbisogno di nuove aree scolastiche ma contemporaneamente aumenta in termini significativi il fabbisogno di servizi e di attrezzature sociali adatte a soddisfare le esigenze di una popolazione in età matura e anziana numericamente sempre più numerosa

- Un'altra caratteristica demografica da mettere in rilievo, soprattutto in rapporto al fabbisogno residenziale e al mercato edilizio, riguarda la variazione intervenuta nel tempo relativamente alla composizione delle famiglie che, pur in presenza di una popolazione rimasta numericamente sostanzialmente invariata, ha comportato un significativo incremento del numero delle famiglie (da 23.440 al 1971 alle attuali 29.365 unità) e la conseguente riduzione dell'ampiezza media delle stesse (da 3,3 a 2,57 componenti), elemento indicatore di un altro importante aspetto dei processi di cambiamento che hanno interessato i caratteri socioeconomici della popolazione.*
- Significativa, a questo proposito, l'evoluzione dei dati delle famiglie di 1 solo componente che dal 1971 ad oggi sono più che triplicate in termini assoluti passando dalle 2.188 del 1971 alle 6.763 del 1997 e, in termini percentuali, dal 9,33% al 23,03% del totale delle famiglie.*
- In soli 6 anni e in presenza di un decremento di circa 500 abitanti, il numero delle famiglie composte da 1 solo componente passa dal 17,8% al 23% con un effettivo incremento, in termini numerici, di ben 2.000 famiglie mentre quello delle famiglie di 2 componenti passa dal 25,7% al 27,2%, con un incremento di 1.100 nuclei familiari.*
- Sono state individuate ben 2.229 famiglie di un solo componente e di età superiore ai 60 anni. Queste famiglie, composte per l'84% dei casi da donne anziane che vivono sole, occupano l'8,22% degli alloggi del comune. L'entità di questo fenomeno, (considerato oltremodo significativo in quanto carico di implicazioni sia sul piano socio-assistenziale che edilizio), caratterizza maggiormente alcune zone del territorio comunale rispetto ad altre (si veda la tavola dell'indagine socioeconomica che lo rappresenta per ambiti censuari ed il commento relativo contenuto nella relazione che accompagna l'indagine socioeconomica).*
- E' evidente infatti che, nelle aree urbane in cui più significativa è la presenza sia di popolazione anziana che di anziani che vivono soli, più alta è la domanda di specifici servizi socio-assistenziali e comunitari, mentre, sotto il profilo urbanistico*

ed edilizio, va verificata la eventuale presenza di quelle caratteristiche che possono favorire i processi di trasformazione del tessuto urbano.

- Questi aspetti demografici, incrociati poi anche con il dato della modificazione degli standard abitativi, che hanno comportato un costante incremento del numero di stanze per abitante (da 0,69 al 1961 a 1,35 al 1997), **hanno notevoli ripercussioni sul piano del fabbisogno abitativo perché sostengono una continua domanda di alloggi pur in presenza di una dinamica demografica statica se non addirittura recessiva.**

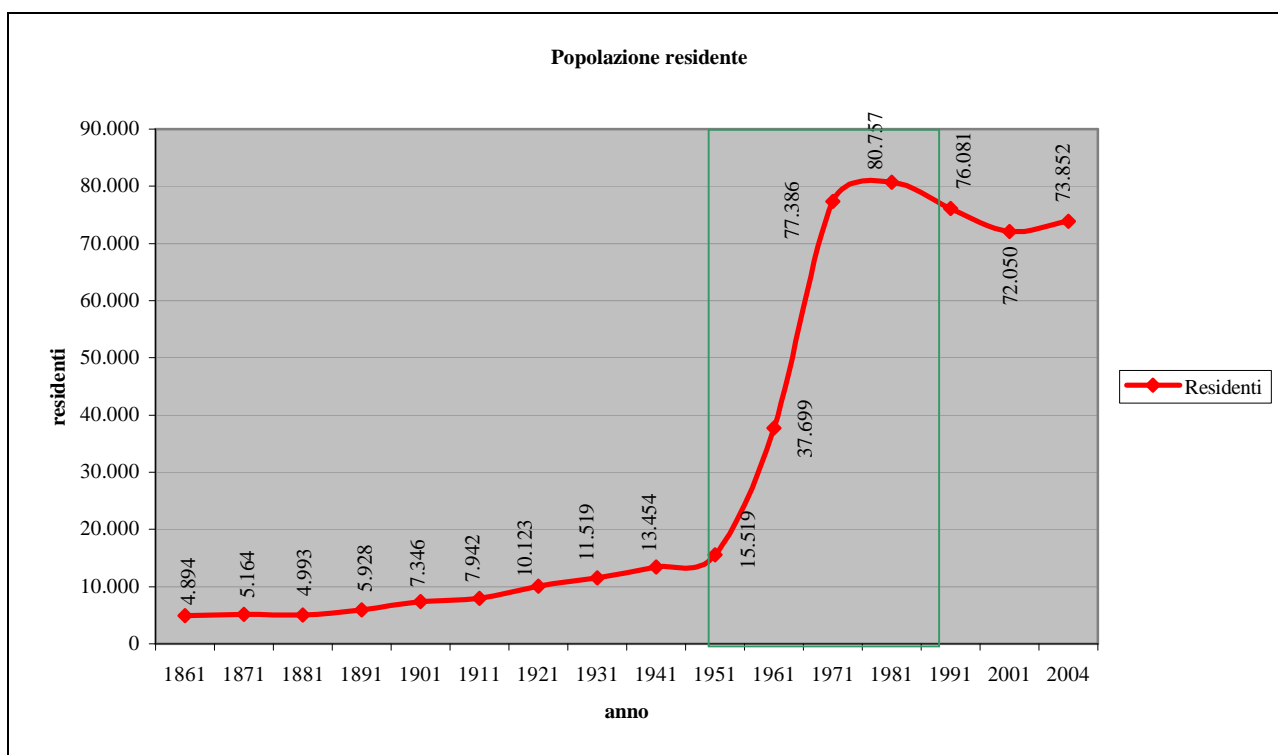


Grafico 1 Popolazione residente 1861- 2004 (fonte: Documento di Inquadramento 2001; ns. elaborazione)

Il grafico riprende quello a corredo del Documento di Inquadramento vigente (integrandolo per gli anni 2001 e 2004), che illustra le considerazioni sopra riportate.

Se ci si limita a considerare solo il periodo più recente (a partire dal 1971) l'andamento della popolazione è così rappresentato:

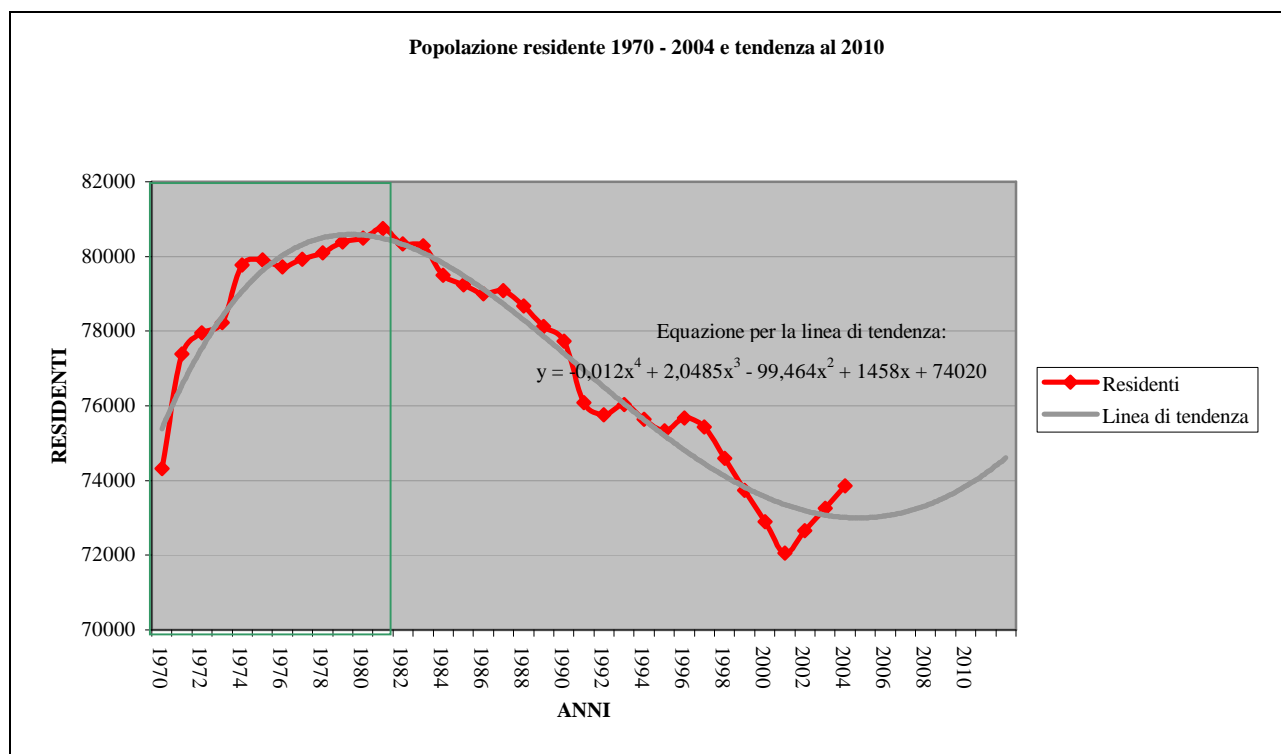


Grafico 2 Popolazione residente 1971- 2004 (fonte: Documento di Inquadramento 2001; ns. elaborazione)

Si può agevolmente constatare che la proiezione al 2010 indica una popolazione residente sostanzialmente stabilizzata intorno al valore di 74.000 abitanti (N.B. alcuni dati contenuti nel Documento di Inquadramento sono stati corretti; un errore materiale di somma aveva infatti incrementato la serie di dati a partire dal 1982).

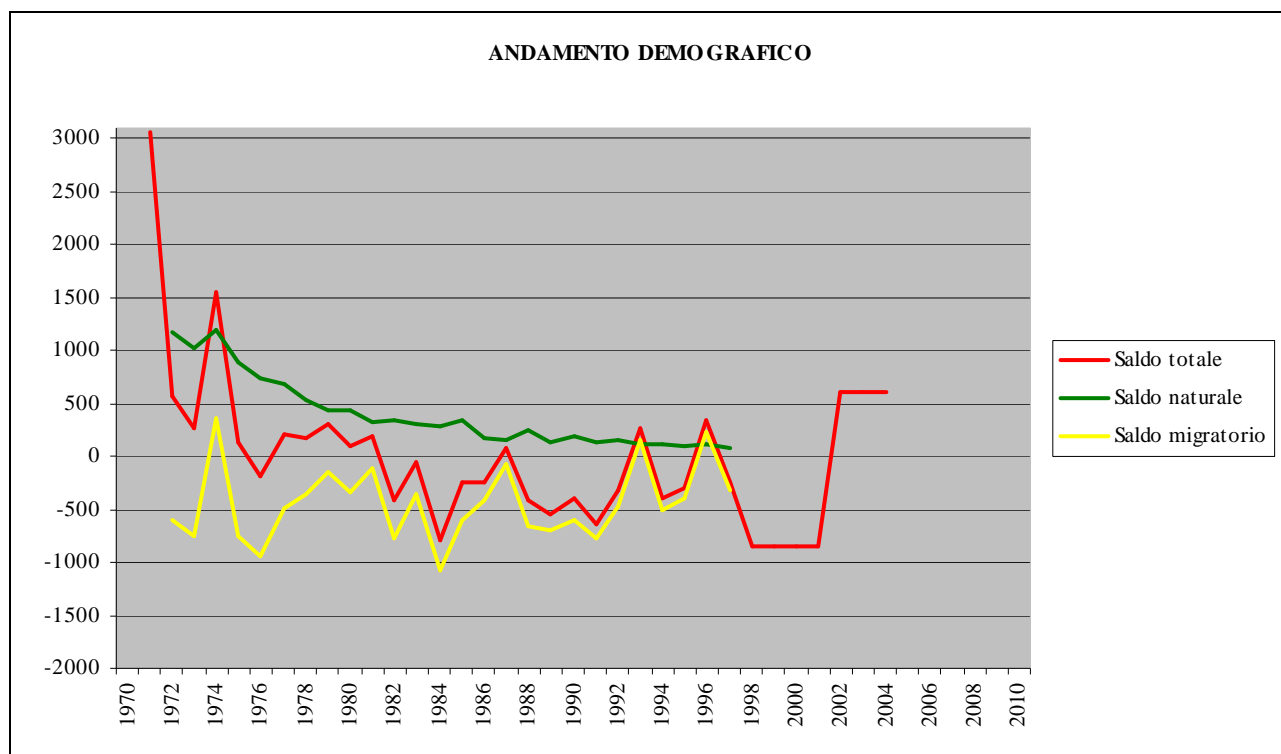


Grafico 3 Scomposizione del saldo demografico (Fonte: Documento di Inquadramento 2001; ns. elaborazione)

Una scomposizione del saldo demografico nelle sue due componenti, mostra che, il saldo naturale è pressoché in costante decremento (fenomeno usuale in un contesto – quello lombardo – che vede il saldo naturale generalmente negativo o nullo); il saldo migratorio mostra una notevole incostanza nel tempo, con valori quasi sempre negativi, talora anche significativamente, influenzando in tal modo il risultato complessivo.

3.2 Le attività

Quanto alle attività produttive il Documento di Inquadramento 2001 riporta:

- “• *Dall’inizio degli anni 80 in poi l’evoluzione dell’area metropolitana è stata spesso definita come connotata dai caratteri della deindustrializzazione, intendendo con questa definizione due aspetti fondamentali: la riduzione dell’efficienza delle grandi localizzazioni industriali con impianti fortemente capitalizzati in settori tradizionali e l’aumento corrispondente di iniziative e posti di lavoro nel comparto dei servizi.*
- *Cinisello negli ultimi 15 anni ha vissuto in pieno questa esperienza con un elemento in più: ha fruito, grazie alla sua collocazione nella corona di comuni che circondano Milano, degli effetti delocalizzativi dal comune centrale dell’area metropolitana. E’*

stata cioè investita da una serie di trasferimenti di imprese che abbandonavano la congestione milanese a favore di più bassi costi di insediamento e più efficienti comunicazioni con destinazioni esterne all'area. Ma si è trattato di trasferimenti di imprese che avevano ancora attinenza con l'area centrale e quindi con un certo tipo di industrie del complesso tecnologico innovativo del comparto industriale. Il sistema economico di Cinisello, benché assottigliato in quanto a base occupazionale, si è pertanto qualificato nell'orientamento produttivo e nella qualità delle iniziative.

- Dal 1980 al 1992 i posti di lavoro complessivi sono diminuiti in ragione dei -2,6%. La flessione risulta da analoghe diminuzioni nell'industria per il -17,2%, nel commercio per il -13,6% e da opposte variazioni dell'edilizia, +68,6%, e dei servizi +82,3%.
- Negli anni '80 la struttura delle imprese di Cinisello perde poco meno del 6% dei posti di lavoro, ma il numero delle unità locali, che compongono la struttura delle imprese, cresce in ragione dell'1,3%. Si tratta di una perdita di 1376 posti di lavoro a fronte della creazione di 407 nuove imprese
- Ma dopo il 1990, nei primi due anni del ciclo negativo della congiuntura dell'industria lombarda, la dinamica dei valori delle imprese di Cinisello appare sensibilmente diversa: aumentano sia il numero delle imprese, che aumentano di 147 unità, sia gli occupati, +766 unità.
- Si verifica nei dodici anni considerati un fenomeno di riduzione della dimensione delle imprese, con la creazione di nuove unità con meno dipendenti totali: è un fenomeno, oltre che diffuso in altre aree del paese, generalizzato all'industria ed ai servizi.
- In sintesi non mutano i pesi relativi tra industria e terziario, il rapporto 55% per l'industria e 45% per il terziario rimane immutato nel corso di 10 anni. Ma all'interno di questi due aggregati cambia la composizione delle singole produzioni: si attenua il peso occupazionale dei settori tradizionali - metallurgia, chimica, meccanica ed editoria, nel manifatturiero e commercio nel terziario - ed aumenta quello di produzioni poco rappresentate all'inizio del periodo - gli alimentari, il tessile e abbigliamento, l'edilizia, i servizi a privati ed imprese.
- Nei 12 anni considerati viene a cessare il 53,5% delle imprese presenti all'inizio e nasce il 58,2% delle imprese che ritroviamo al 1992. Sono indici di mobilità

relativamente elevati che in definitiva fanno sì che lo stock di aziende viventi alla fine del periodo per 2/3 abbia meno di 10 anni di vita.

- *Delle 220 imprese contattate dall'indagine diretta, 158, pari al 71,8%, sono state costituite a Cinisello, altre 62 si sono trasferite da altre localizzazioni: tra queste sono 59 quelle che provengono da Milano, il 95,2% del totale delle imprese -immigrate'. Il rapporto privilegiato con Milano perdura ancora sia nei rapporti di carattere funzionale, riferiti cioè alla gestione d'impresa, che nel riconoscimento di precisi valori localizzativi che esprimono convenienze con effetti precisi sull'economia gestionale.*
- *In questo senso è da sottolineare che il 25% delle imprese multilocalizzate ha una delle sedi nella città di Milano e che il 46,8% delle imprese intervistate afferma di riconoscere come fattore localizzativo determinante la vicinanza a Milano. Gli elementi connessi al sistema e alle convenienze insediative sono in effetti gli elementi che hanno maggiormente motivato la scelta localizzativa delle imprese. Vicinanza a Milano, vicinanza agli assi di trasporto, vicinanza a clienti e fornitori, ecc.: oltre che naturalmente, la vicinanza alla residenza, costituiscono i fattori di maggior rilievo.*

L'evolversi delle diverse caratteristiche che hanno costituito incentivo localizzativo sottolinea il miglioramento del ruolo di Cinisello come bacino industriale qualificato e ricco di possibilità di crescita fondate sulla complessità e la difformità del tessuto.

- *L'esigenza di disporre di nuovi spazi per ampliamento o razionalizzazione dell'attività viene segnalata complessivamente da 79 imprese interpellate, poco più di un terzo del campione. Emerge l'esigenza di una superficie complessiva pari a 10,7 ha, che rappresenta un incremento del 21% sulle superfici attualmente occupate. Si tratta di un'esigenza molto frazionata con un valore medio pari a 1320 mq per impresa. La quota più rilevante viene segnalata dalle imprese attualmente insediate in aree industriali, il 66,1% del totale per appezzamenti medi pari a 2200 mq. Le imprese insediate in aree artigianali e miste esprimono un'esigenza che è pari al 17% per appezzamenti di dimensioni inferiori, rispettivamente di mq. 233 e 836. Un altro 7,6% proviene invece da imprese insediate su aree a destinazione commerciale.”*

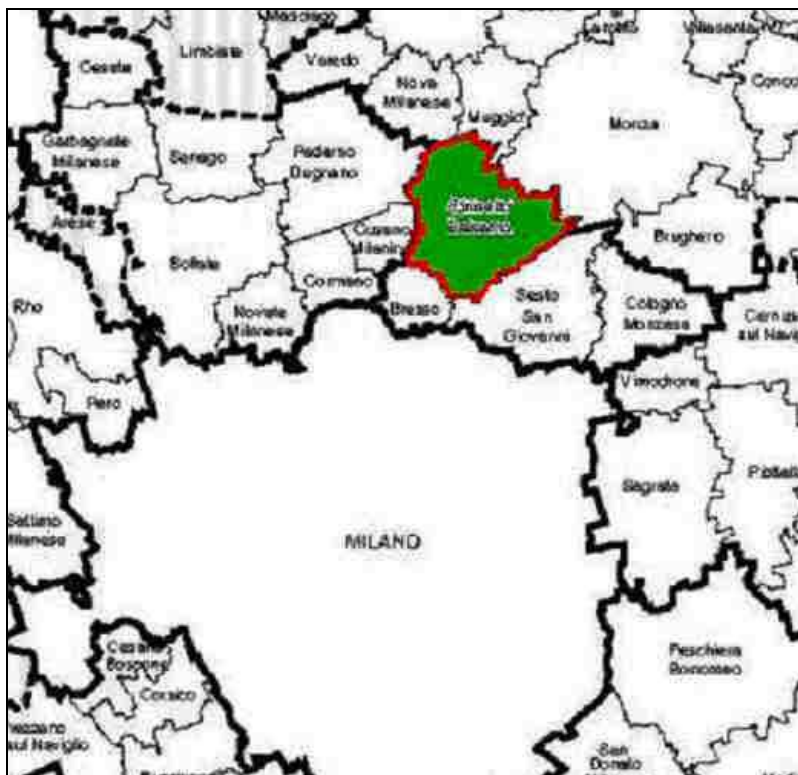


Figura 1 Ambito dei Comuni esaminati

La situazione relativa agli addetti, suddivisi per ramo di attività, dà per i Comuni dell'ambito d'esame la seguente situazione (evidenziato il Comune di Cinisello Balsamo):

Comune	Agricoltura	Pesca	Estrazione minerali	Industria manifattur.	Energia, gas, acqua	Costruzioni e riparaz.	Commercio e ristoranti	Alberghi e comunicaz e	Trasporti, magazzini	Intermed. Monetaria e finanz	Attività profess	Istruzione	Sanità, servizi sociali	Altri servizi	Totale
BRESSO	4	0	0	1.534	0	674	2.170	175	224	230	917	9	142	197	6.276
CINISELLO BALSAMO	9	0	33	7.854	34	1.891	7.458	1.702	1.556	444	4.631	27	264	571	26.474
CORMANO	1	0	0	2.927	25	525	992	122	319	77	454	7	86	91	5.626
CUSANO MILANINO	2	0	1	1.929	0	553	1.070	153	275	106	659	47	135	177	5.107
MUGGIO'	0	0	0	2.572	11	587	1.082	112	234	105	524	8	180	121	5.536
NOVA MILANESE	6	0	0	3.199	0	673	1.346	238	317	127	465	5	79	98	6.553
PADERNO DUGNANO	16	0	37	6.601	83	1.297	3.015	496	844	268	1.544	18	533	394	15.146
SESTO SAN GIOVANNI	3	4	0	5.852	428	2.602	4.959	765	2.714	842	5.903	43	952	849	25.916
Totale comuni selezionati	41	4	71	32.468	581	8.802	22.092	3.763	6.483	2.199	15.097	164	2.371	2.498	96.634
Totale provincia di Milano	1.190	46	3.302	448.895	8.991	93.526	302.603	63.636	126.001	89.200	345.000	4.149	32.272	53.066	1.571.877
Totale Lombardia	7.535	282	6.974	1.219.729	20.877	280.556	611.951	139.575	221.990	143.229	553.871	7.238	64.791	103.814	3.382.412

Tabella 1 Addetti alle imprese rilevate al censimento industria e servizi per sezione di attività economica, per comune Anno 2001 (Fonte: ISTAT)

Se espressa in valori percentuali la situazione illustrata dalla Tabella 2, per il Comune Cinisello Balsamo, mostra i seguenti valori:

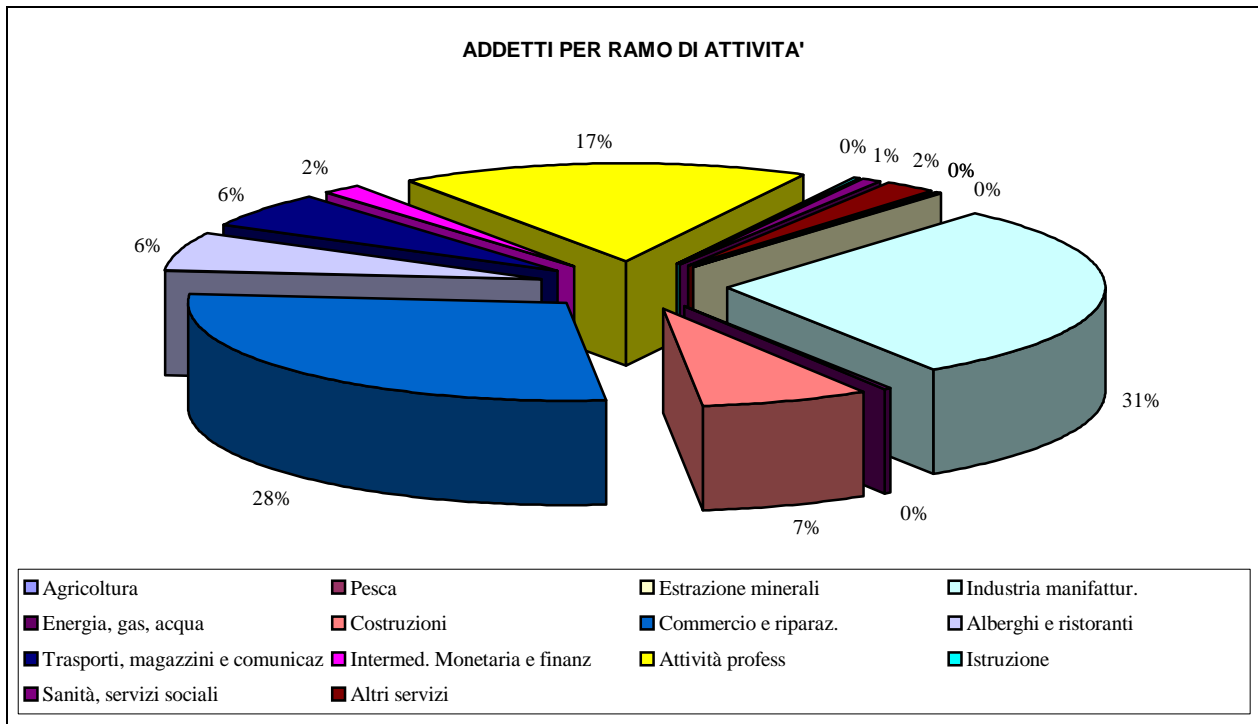


Grafico 4 Addetti alle imprese rilevate al censimento industria e servizi per sezione di attività economica, per Cinisello Balsamo - Anno 2001 Valori percentuali (Fonte: ISTAT; ns. elaborazione)

Dal grafico esce con evidenza una predominanza delle attività manifatturiere, come era largamente prevedibile; ma ad essa si affiancano un significativo 28% per il commercio ed un notevole peso delle “Attività professionali” (17%).

Un analisi condotta sulle unità locali tempera la prevalenza delle attività manifatturiere, ed evidenzia invece la forte presenza di attività commerciali (29%), seguita da quella delle “Attività professionali” (21%):

Comune	Agricoltura	Pesca	Estrazione minerali	Industria manifattur.	Energia, gas, acqua	Costruzioni	Commercio e riparaz.	Alberghi e ristoranti	Trasporti, magazzini e comunicaz	Intermed. Monetaria e finanzia	Attività profess	Istruzione	Sanità, servizi sociali	Altri servizi	Totale
BRESSO	3	0	0	235	0	212	552	75	105	43	451	3	99	116	1.894
CINISELLO BALSAMO	6	0	2	684	4	735	1.418	187	294	106	1.049	14	179	227	4.905
CORMANO	1	0	0	263	1	183	344	53	101	19	243	4	54	60	1.326
CUSANO MILANINO	1	0	1	239	0	197	445	60	68	29	318	5	70	87	1.520
MUGGIO'	0	0	0	303	3	261	462	57	84	32	331	4	61	73	1.671
NOVA MILANESE	6	0	0	290	0	322	401	38	90	32	242	2	50	58	1.531
PADERNO DUGNANO	5	0	2	703	2	544	924	129	172	65	560	10	147	154	3.417
SESTO SAN GIOVANNI	3	1	0	728	23	658	1.652	259	329	165	1.458	18	283	336	5.913
Totale comuni selezionati	25	1	5	3.445	33	3.112	6.198	858	1.243	491	4.652	60	943	1.111	22.177
Totale provincia di Milano	574	24	103	47.266	316	33.744	87.796	14.182	17.232	10.216	109.432	1.252	16.288	19.650	358.075
Totale Lombardia	3.976	152	743	123.470	912	101.400	205.253	39.062	34.357	23.203	197.810	2.486	33.857	43.204	809.885

Tabella 2 Unità Locali delle imprese rilevate al censimento industria e servizi per sezione di attività economica, per comune Anno 2001 (Fonte: ISTAT)

Ed i corrispondenti valori percentuali per il solo Comune di Cinisello Balsamo sono così evidenziabili:

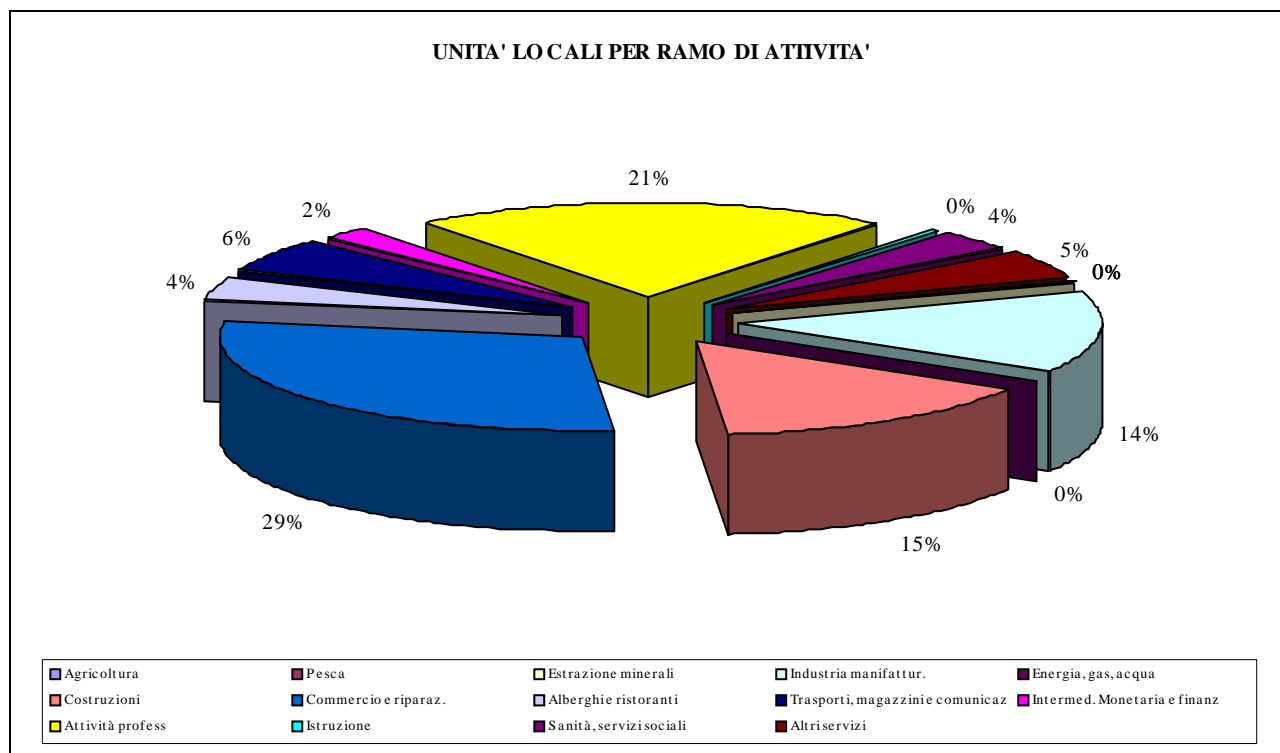


Grafico 5 Unità locali di Cinisello Balsamo per sezione di attività economica al 1/1/1998 (Fonte: ASPO; ns. elaborazione)

La sensibile amplificazione della componente “commercio” rende evidente che a livello comunale, ad una significativa presenza imprese (unità locali) del settore, corrisponde una

parallela presenza di persone impiegate nel settore (addetti) formata sia da residenti, ma anche da flussi provenienti dall'esterno del Comune.

In aggiunta a questa grossolana constatazione va precisato evidentemente che opera anche su questo diverso rapporto settoriale tra i due parametri il diverso valore medio di Addetti per Unità locali che caratterizza ciascun settore.

Nel caso di Cinisello Balsamo tale diverso valore medio può essere assai rilevante, data la significativa presenza nel settore commerciale di esercizi della distribuzione moderna (grandi e medie superfici di vendita), come si evince dalle tabelle e dai grafici qui di seguito riportati:

Comune	Esercizio	Indirizzo	per Esercizio			per Comune		
			Superfici di vendita			Superfici di vendita		
			Aliment	N. Aliment	Totale	Aliment	N. Aliment	Totale
BRESSO	BILLA A.G.	v. veneto 7	687	2.489	3.176	687	2.489	3.176
CINISELLO BALSAMO	BERTONI CAMPEGGIO SPORT	viale f. testi, 140	0	4.165	4.165			
CINISELLO BALSAMO	LA RINASCENTE SPA	via ciro menotti	5.022	24.328	29.350			
CINISELLO BALSAMO	RIALTO SRL	via de amicis, 2	3.474	11.136	14.610			
CINISELLO BALSAMO	S.I.B.	v.le brianza, 2	0	6.180	6.180	8.496	45.809	54.305
CORMANO	COOP LOMBARDIA SCRL	via gramsci angolo statale dei giovani	2.000	3.060	5.060	2.000	3.060	5.060
MONZA	AUTODEMOLIZIONI MAURO DI MAURO MARIO & C SNC	via della novella 56	0	2.900	2.900			
MONZA	ESSELUNGA SPA	via brembo, 4/8	2.069	1.431	3.500			
MONZA	IPER MONTEBELLO SPA	via della guerina, 98	4.875	2.375	7.250			
MONZA	LA RINASCENTE SPA	v. italia, 41	0	3.800	3.800	6.944	10.506	17.450
MUGGIO'	CIENNE	via battisti/della giardina	0	2.800	2.800			
MUGGIO'	COOP LOMBARDIA	viale repubblica 86	3.000	0	3.000	3.000	2.800	5.800
NOVA MILANESE	CASTORAMA ITALIA SPA	s.s. milano meda	0	5.900	5.900	0	5.900	5.900
PADERNO DUGNANO	G.M.P. SPA	via amendola 45-47	0	2.869	2.869			
PADERNO DUGNANO	G.S. SPA	s.s. n. 35 dei giovani -	3.632	14.259	17.891	3.632	17.128	20.760
SESTO SAN GIOVANNI	COOP LOMBARDIA	viale sarca/via milanese	4.850	12.650	17.500			
SESTO SAN GIOVANNI	GRUPPO COIN	via rovani	1.550	3.400	4.950			
SESTO SAN GIOVANNI	MALENCO S.R.L.	area ex vulcano	4.200	16.124	20.324	10.600	32.174	42.774
Totale Comuni selezionati			35.359	119.866	155.225	35.359	119.866	155.225
Altri comuni della Provincia			204.277	706.558	910.835	204.277	706.558	910.835
Provincia di Milano			239.636	826.424	1.066.060	239.636	826.424	1.066.060
Lombardia			694.735	2.111.625	2.806.360	694.735	2.111.625	2.806.360

Tabella 3 Esercizi di Grande Superficie di Vendita. (Fonte: Osservatorio regionale per il commercio dati al 30-06-2003)

La stessa situazione espressa in valori percentuali evidenzia il peso di questi esercizi localizzati a Cinisello Balsamo in relazione all'intera dotazione settoriale sull'intero territorio provinciale:

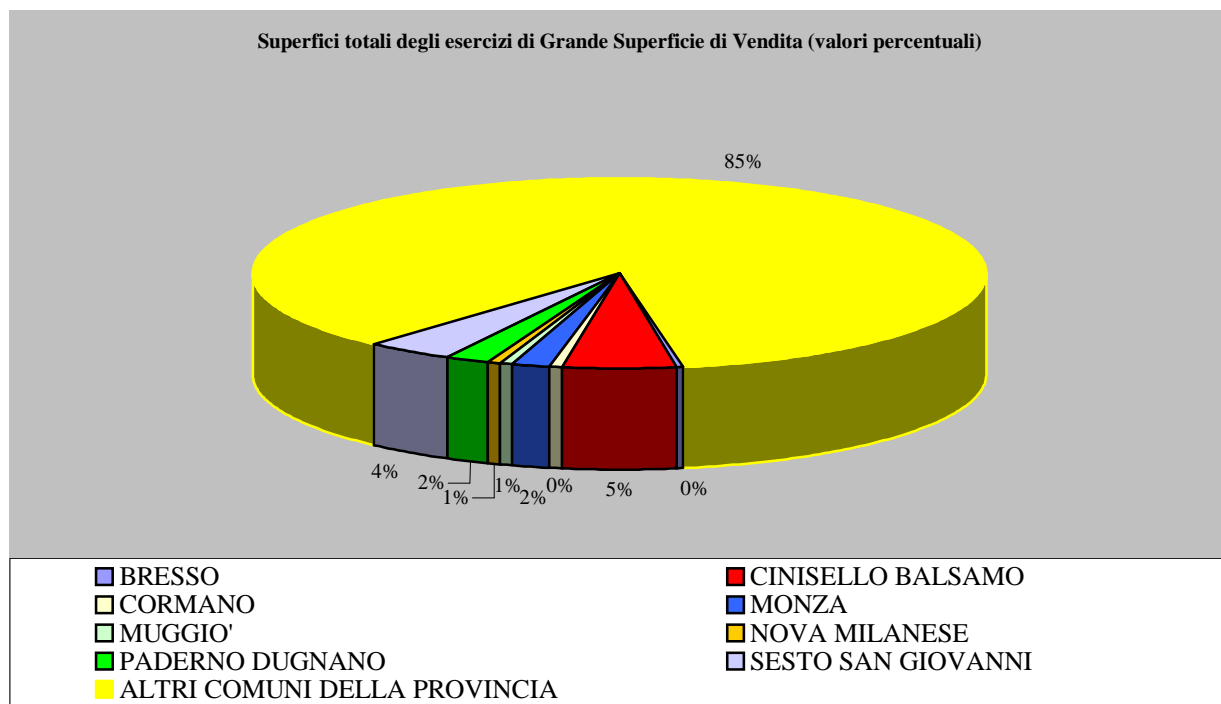


Grafico 6 Valori percentuali della superficie totale degli esercizi di Grande Superficie di Vendita sull'intero territorio provinciale (Fonte: Osservatorio regionale per il commercio; ns. elaborazione)

Medie superfici di vendita				
Comune	Esercizi	Superfici di vendita		
		Aliment	N. Aliment	Totale
BRESSO	10	2.989	3.534	6.523
CINISELLO BALSAMO	51	5.771	37.857	43.628
CORMANO	5	1.740	2.709	4.449
CUSANO MILANINO	3	468	650	1.118
MONZA	86	12.673	47.830	60.503
MUGGIO'	11	1.873	3.135	5.008
NOVA MILANESE	12	1.820	4.660	6.480
PADERNO DUGNANO	32	3.174	14.616	17.790
SESTO SAN GIOVANNI	50	8.610	29.263	37.873
totale comuni selezionati	260	39.118	144.254	183.372
Provincia di Milano	2.593	363.307	1.323.677	1.686.984

Tabella 4 Esercizi di Media Superficie di vendita (Fonte Osservatorio regionale per il Commercio della Regione Lombardia dati al 30-06-2003)

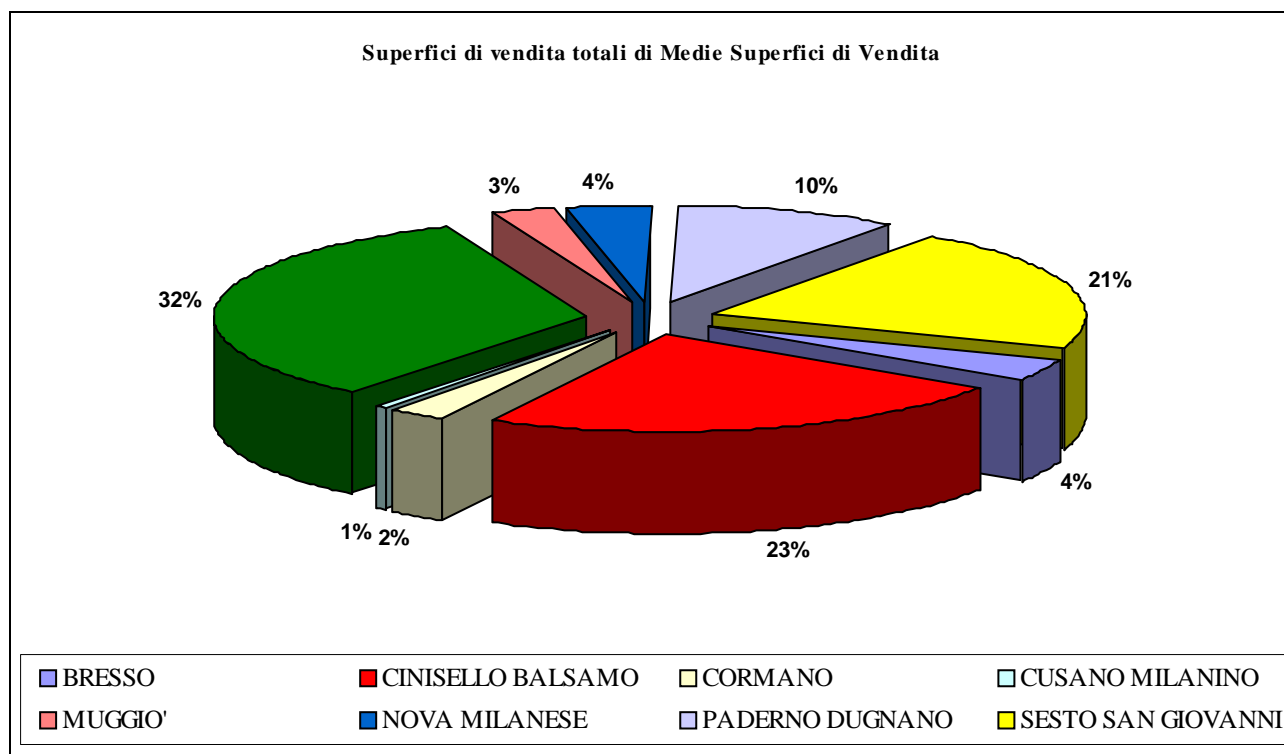


Grafico 7 Valore percentuale sul complesso dei Comuni selezionati per gli esercizi di Media Superficie di vendita (Fonte Osservatorio regionale per il Commercio della Regione Lombardia dati al 30-06-2003; ns. elaborazione)

4 LE PREVISIONI SOVRACOMUNALI: IL PTCP DELLA PROVINCIA DI MILANO.

Il Comune di Cinisello Balsamo è collocato tra due delle maggiori città lombarde, Milano e Monza e confina direttamente con quest'ultima. Le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente (riportate analiticamente nella Tav. 2) riguardano principalmente alcuni aspetti ambientali che concernono la parte del territorio a nord ovest dell'abitato, verso il Comune di Nova Milanese e, ancora più ad ovest verso il Parco regionale delle Groane; un altro elemento di spicco nella cartografia del PTCP è il Parco Nord, collocato al margine meridionale del territorio comunale (vedi Fig. 2 e Tav. 2). Piuttosto modeste, rispetto a quelle di altri comuni, le indicazioni relative al "centro storico"(vedi Fig.3 e Tav. 2).

Vengono inoltre evidenziati (Figura 3 e Tav. 2) alcuni ambiti territoriali (nella parte nord-occidentale del territorio comunale) interessati da un parco di interesse locale in fase di proposta e riconoscimento.

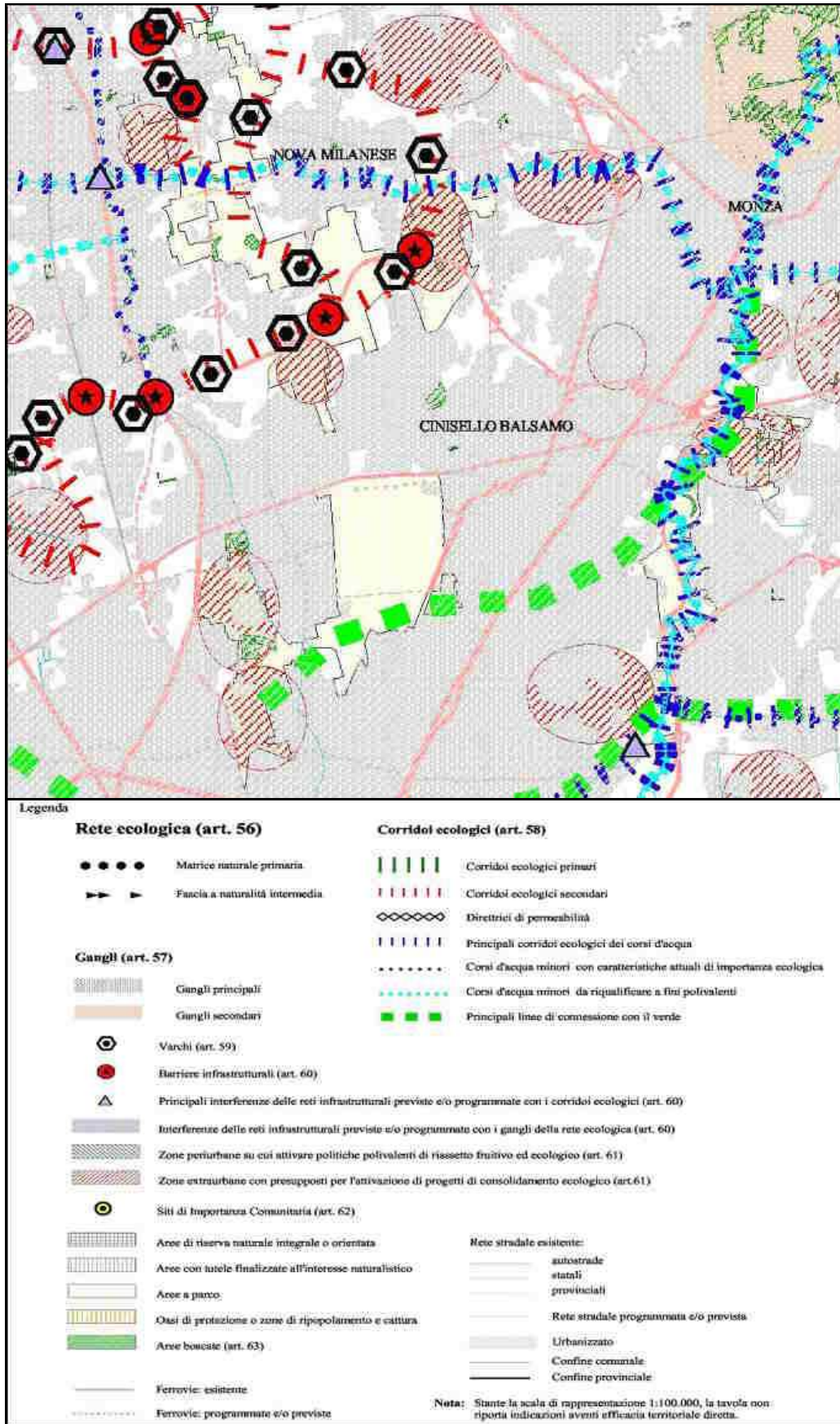


Figura 2 La rete ecologica - Tav. 4 PTCP Milano (estratto)

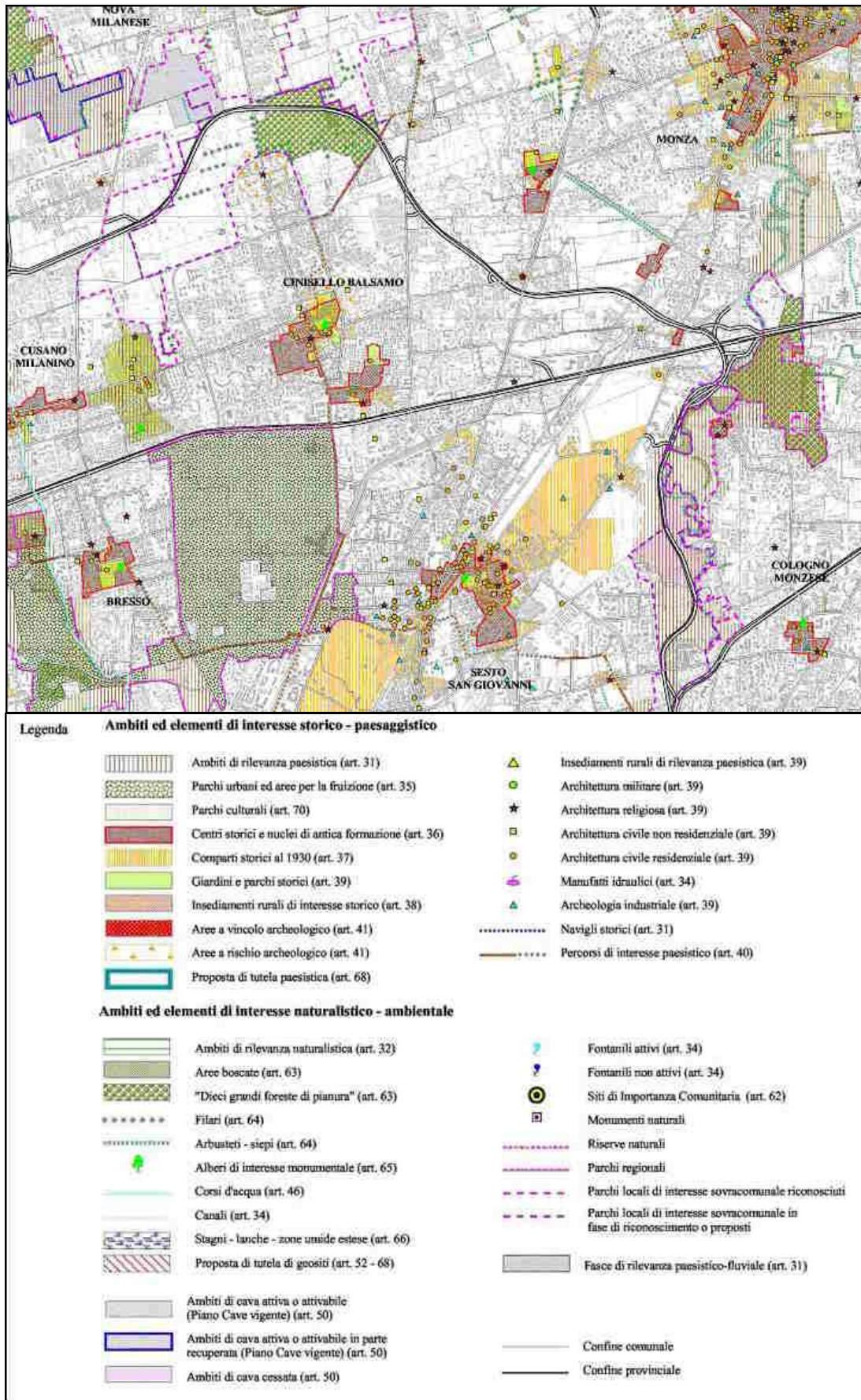


Figura 3 Il sistema paesistico ambientale - Tav. 3/d PTCP Milano (estratto)

Nella Tavola 3d del PTCP, sopra richiamata in Fig. 3, viene evidenziata l'estensione del Centro Storico (secondo la definizione unificata utilizzata dal PTCP).

4.1 Le indicazioni quantitative del PTCP rispetto alla espansione del territorio edificato

Il PTCP della Provincia di Milano introduce alcune limitazioni quantitative alle previsioni di espansione degli strumenti urbanistici comunali.

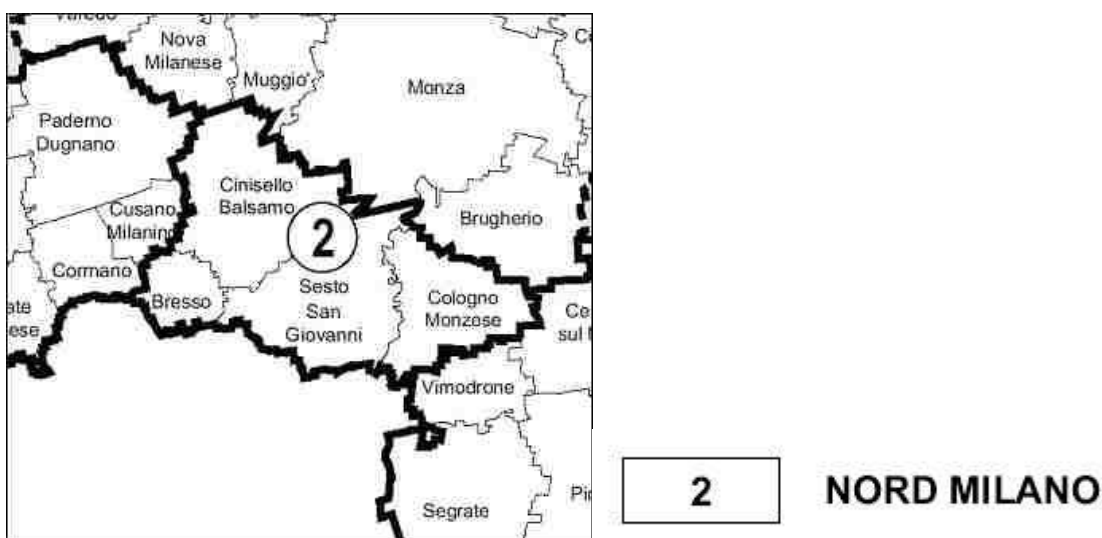


Figura 4 La collocazione di Cinisello Balsamo nei "Tavoli interistituzionali del PTCP

In particolare l'art. 84 delle Norme di Attuazione stabilisce quale *“Precondizione all'ammissibilità di incrementi delle espansioni urbanizzative [è] l'avvenuto utilizzo di almeno il 75% delle previsioni dello strumento vigente, espresse in metri quadrati di superficie lorda di pavimento (slp).”*

Indipendentemente da ciò, nel caso di Cinisello Balsamo gli interventi previsti nel presente Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche concernono aree già urbanizzate e non influiscono conseguentemente sul parametro indice del consumo del suolo (ICS) cui si riferisce il disposto del PTCP.

La verifica della “precondizione” stabilita dall'art.84 consentirebbe comunque di prevedere ulteriori espansioni delle aree da destinare ad edificazione in misura assai modesta.

L'allegato al PTCP contiene, alla Tabella 3, l'indicazione dei limiti ammissibili di incremento di tali aree, in relazione all'indice di consumo del suolo (rapporto tra area urbanizzata ed estensione del territorio comunale).

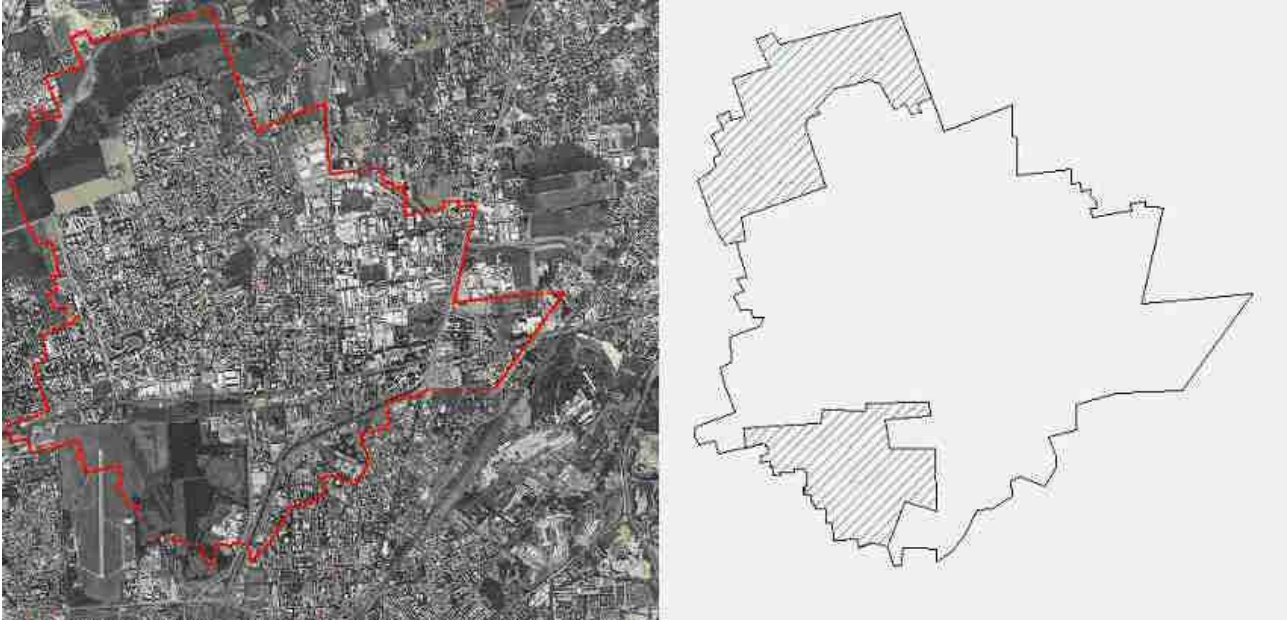


Figura 5 Il consumo di suolo a Cinisello Balsamo: a sinistra l'ortofoto con l'indicazione del confine; a destra una rappresentazione schematica dei suoli liberi (con campitura) e di quelli urbanizzati

Per il Comune di Cinisello Balsamo il calcolo di tale indice risulterebbe superfluo, considerando che per il tavolo interistituzionale di appartenenza (nord Milano) viene indicata una sola classe (E); conseguentemente il comune è inserito nella classe E, per quanto attiene l'ICS (Indice Consumo Suolo) e, come risulta dalla Tabella 3 riportata qui sotto (in Figura 5), avrebbe facoltà di prevedere come massimo un incremento dell'1% del suolo urbanizzato.

TABELLA 3 - CLASSI DI CONSUMO DI SUOLO E RELATIVI INCREMENTI PERCENTUALI AMMESSI DI SUPERFICIE URBANIZZATA

TAVOLI INTERISTITUZIONALI	INTERVALLI DI ESTENSIONE DELLE CLASSI DI CONSUMO DI SUOLO (ICS - Indice del consumo di suolo: rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata e la superficie territoriale comunale)				
	CLASSE A - ICS	CLASSE B - ICS	CLASSE C - ICS	CLASSE D - ICS	CLASSE E - ICS
1 BRIANZA	0 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 65	66 - 100
2 NORD MILANO	CLASSE UNICA = CLASSE E				
3 NORD E GROANE	0 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 65	66 - 100
4 RHODENSE	0 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 65	66 - 100
5 LEGNANESE	0 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 60	61 - 100
6 CASTANESE	0 - 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	51 - 100
7 MAGENTINO	CLASSE UNICA = CLASSE B				
8 ABBIATENSE BINASCHINO	0 - 10	11 - 15	16 - 20	21 - 30	31 - 100
9 SUD MILANO	0 - 15	16 - 25	26 - 50	51 - 60	61 - 100
10 SUD EST MILANO	0 - 15	16 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 100
11 MARTESANA ADDA	0 - 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	51 - 100
12 MILANO	CLASSE UNICA = CLASSE E				
INCREMENTO PERCENTUALE RISPETTO ALLA SUPERFICIE URBANIZZATA	5	4	3	2	1

Figura 6 PTCP Milano Tabella 3

Considerato comunque quanto già affermato, sugli ambiti di intervento individuati all'interno del presente Documento, che sono o già edificati, o già previsti come aree di espansione nel vigente P.R.G., tale disposizione del PTCP non trova attualmente applicazione.

Ne consegue che sono possibili, almeno rispetto alle disposizioni del PTCP provinciale le edificazioni in attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente e quelle, eventualmente in difformità, ma contenute in strumenti di programmazione negoziata.

5 LE PREVISIONI DEL P.R.G. VIGENTE

Il vigente P.R.G. comunale prevede, secondo quanto indicato come dato complessivo dal Piano stesso, una capacità insediativa teorica di 107.906 abitanti, e, a fronte di questa, da conto di un ammontare di aree a standard comunali esistenti di 1.540.827 mq, pari ad una dotazione di 14,28 mq/ab (dotazione dei servizi esistenti rispetto agli abitanti previsti). A questi debbono aggiungersi 1.341.359 mq di aree per standard sovracomunale, pari ad una dotazione di 12,43 mq/ab (dotazione dei servizi esistenti rispetto agli abitanti previsti).

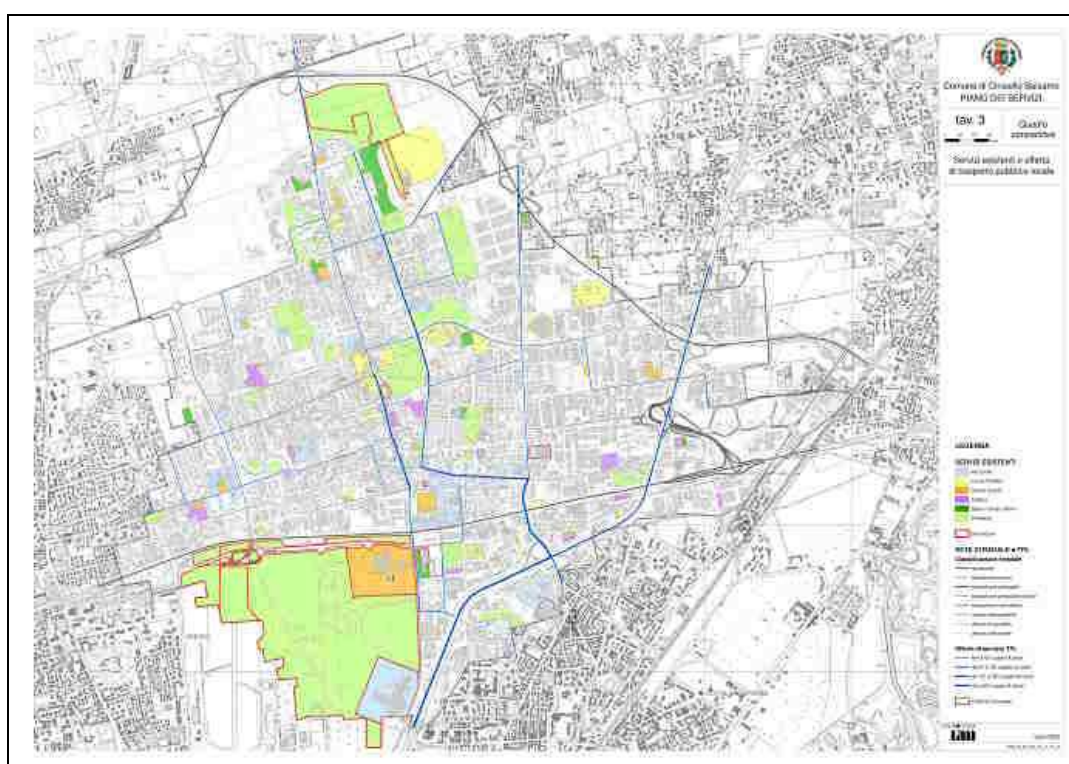


Figura 7 La localizzazione delle aree per servizi esistenti

AREE PER SERVIZI	ESISTENTI	PREVISTE	TOTALI
COMUNALI	1.540.827	1.391.768	2.932.595
SOVRACOMUNALI	1.341.359	542.007	1.883.366

Tenuto conto della capacità insediativa calcolata la dotazione complessiva di servizi ammonta a 27,18 mq. ab per i servizi comunali e 17,45 per quelli sovracomunali.

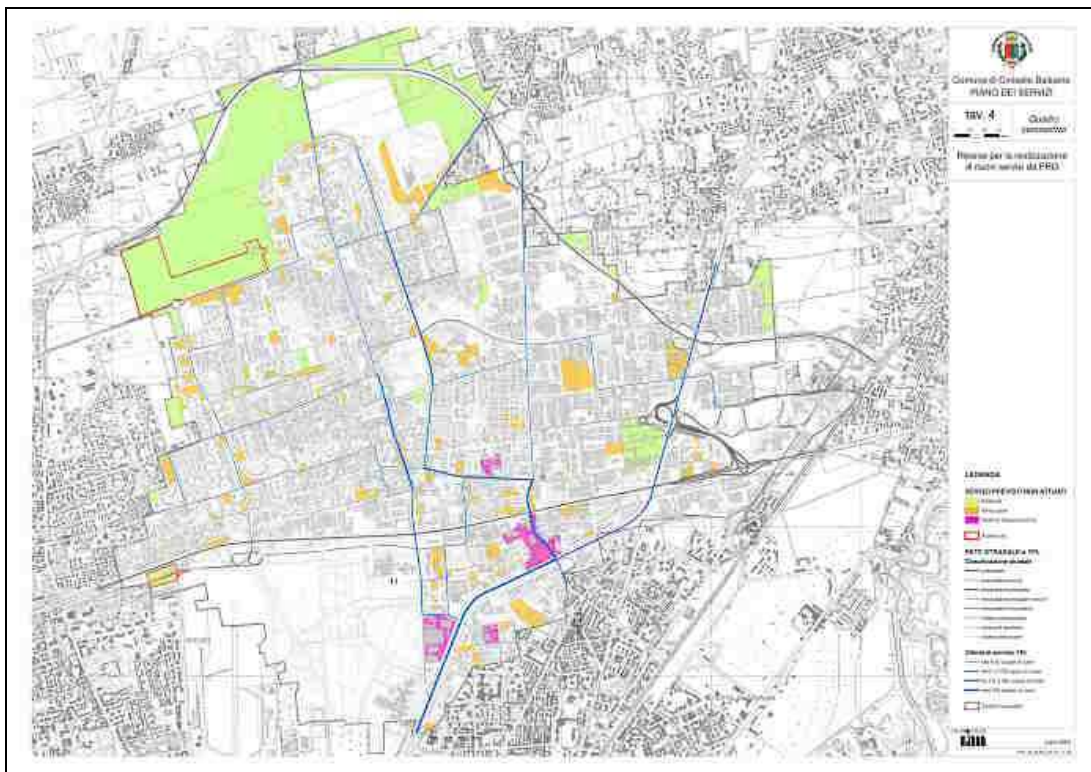


Figura 8 La localizzazione dei servizi previsti e non ancora attuati

Alcune delle previsioni contenute nel presente Documento riguardano, come si è detto nel paragrafo 2, interventi pubblici che l'Amministrazione Comunale reputa strategici per il futuro della città; tra questi sono presenti anche interventi che, classificabili come servizi pubblici contribuiscono ad aumentare la dotazione dei servizi esistenti e, se non già previsti nel P.R.G., anche la dotazione complessiva (standard) di essi.

Le previsioni di edificazione privata contenute nel presente Documento di inquadramento, essendo ricomprese all'interno di PII, autosufficienti per quanto attiene la dotazione di standard, non incidono nella quasi totalità dei casi¹ negativamente sul dato sopraindicato: anzi, poiché è specifica caratteristica dei PII quella di comportare la realizzazione di servizi pubblici in misura superiore alla semplice dotazione minima di legge, la loro realizzazione porterà tendenzialmente ad un miglioramento complessivo della disponibilità di standard.

Non è compito specifico del Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche approfondire l'aspetto relativo ai servizi: qui basta registrare che rispetto agli obiettivi prefissati dal P.R.G., che resta, fino all'approvazione del nuovo strumento previsto dalla

¹ La sola eccezione è rappresentata dall'ambito ST/MRS – Crocetta.

vigente normativa (PGT), il punto di riferimento obbligato per le trasformazioni del territorio, gli interventi previsti in questo Documento sono perfettamente coerenti.

La localizzazione puntuale delle aree destinate a servizi pubblici è contenuta nella Tav. 4. Le immagini riportate in figura 7 e 8 contengono rispettivamente un' indicazione schematica relativa ai servizi esistenti ed a quelli previsti e non realizzati.

5.1 Le problematiche ambientali: qualità dell'aria in rapporto al traffico veicolare.

Il territorio comunale Cinisello è collocato in un'area particolarmente densa dal punto di vista insediativo e con una rilevante concentrazione di flussi veicolari che si concentrano su alcune delle principali direttrici di accesso a Milano dai quadranti nord ed est della regione.

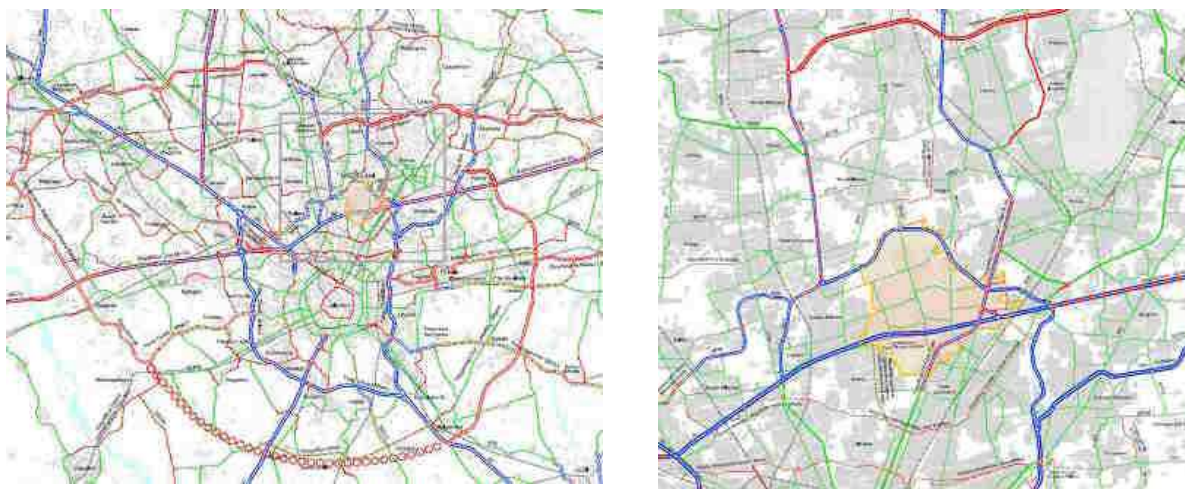


Figura 9 Il sistema viario principale intorno a Milano e la collocazione di Cinisello Balsamo

Ne consegue che uno dei problemi rilevanti della realtà territoriale del Comune sia rappresentato dal traffico veicolare e dalle sue conseguenze sulla qualità della vita in generale. Infatti la problematica legata ai flussi veicolari si manifesta non solo sulle direttrici principali, ma ha ricadute anche sulla mobilità a livello locale, come mostrano alcune analisi condotte all'interno del Piano Urbano del Traffico.

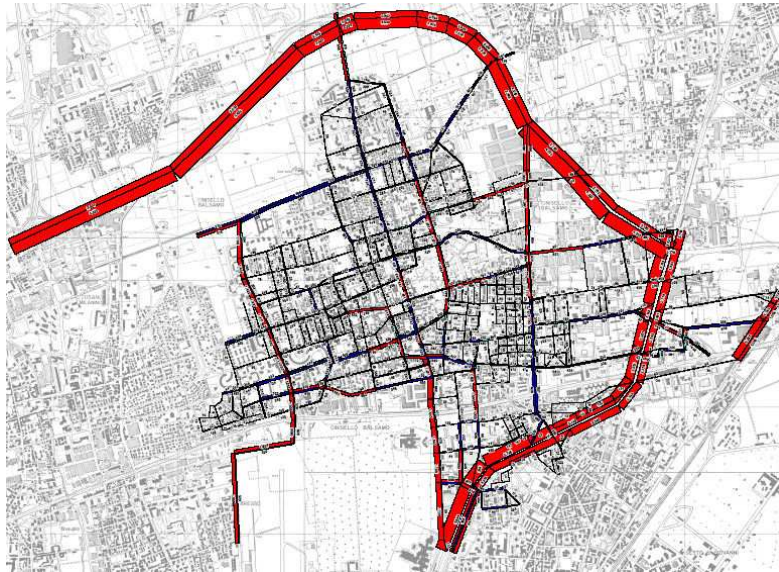


Figura 10 Carta dei flussi di traffico (ore 7,30-8,30)

La rappresentazione grafica mostra chiaramente come i flussi, di notevole entità sulla rete principale di scorrimento veloce, entrino tuttavia in modo significativo anche all'interno del tessuto urbano, con volumi di non modesta entità.

Ciò porta a fenomeni di congestione, come mostra la rappresentazione seguente

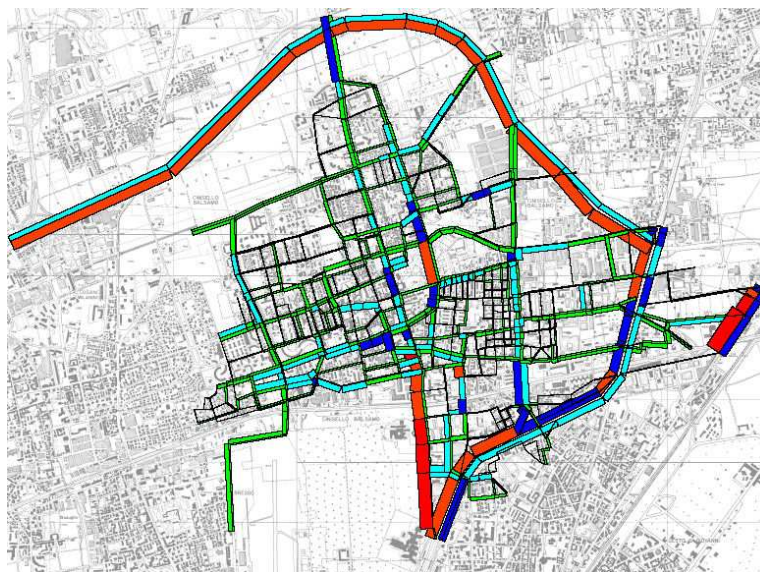


Figura 11 Carta del rapporto flusso/capacità (ore 7,30-8,30)

Nella rappresentazione grafica il colore rosso indica il superamento della capacità (congestione) ed il blu la soglia critica della quasi saturazione: come si vede sia il rosso che il blu sono presenti significativamente all'interno della rete locale.

Le conseguenze di una tale situazione si riverberano in modo quasi diretto sulla qualità dell'aria.

I valori registrati per Cinisello sono quelli tipici della zona ad alta densità sia residenziale e produttiva, sia di infrastrutture viarie della zona metropolitana.



Figura 12 La qualità dell'aria oggi (15 ottobre 2005)

I valori dei principali inquinanti mostrano valori tipici degli ambiti territoriali inclusi nell'area metropolitana del Nord Milano, e determinano una situazione di attenzione, pur originata da elementi su cui l'Amministrazione non ha strumenti di azione diretta.

Le concentrazioni medie annuali nell'anno 2004										
Stazione	SO ₂ µg/m ³	NO _x µg/m ³	NO µg/m ³	NO ₂ µg/m ³	PTS µg/m ³	PM ₁₀ (SMC) µg/m ³	PM _{2,5} (SMC) µg/m ³	O ₃ µg/m ³	CO mg/m ³	C ₆ H ₆ µg/m ³
MI - V.le Marche		153	71	82					1.6	
MI - Via Juvara	11	122	57	65		42		33		
MI - P.le Zavattari		142	74	68			26		1.8	3.9
MI - V.le Liguria		120	62	58	53				1.6	
MI - Verziere		104	47	57		43		37	1.2	
MI - Via Senato		109	49	60					1.3	3.8
MI - Via Messina		101	40	61		(*) 64	(*) (51)			
MI - P.le Abbiategrasso		78	37	41						
MI - P.co Lambro		98	46	52				41		
Cormano	6	106	53	53				41	1.3	
Cinisello Balsamo		151	80	71					1.7	
Sesto S. Giovanni		122	60	62					1.4	
Monza		158	80	78				28	1.9	
Villasanta		102	48	54					1.2	
Agrate		116	58	58	59			37		

Figura 13 Le concentrazioni medie annue dei principali inquinanti

Come si nota i valori dell'NOx sono piuttosto elevati; l'NO è tra quelli massimi riscontrati.

Gli episodi acuti di inquinamento atmosferico nell'anno 2004 (superamenti del limite orario o giornaliero definiti per la protezione della salute umana)								
Indicatore	NO ₂		CO	O ₃		SO ₂		PM ₁₀ (SMC)
	Media oraria	n. di giorni di supero del limite orario	Media mobile 8 ore	n. di giorni di supero del limite orario 180 µg/m ³	n. di giorni di supero del limite orario 240 µg/m ³	Media oraria	Media giornaliera	Media giornaliera
Parametro di riferimento	n. ore > 200 µg/m ³	n. di giorni interessati da almeno un sup. orario	n. ore > 10 mg/m ³	n. di giorni interessati da almeno un sup. orario	n. di giorni interessati da almeno un sup. orario	n. ore > 350 µg/m ³	n. giorni > 125 µg/m ³	n. giorni > 50 µg/m ³
MI - Marche	47	16	0	-	-	-	-	-
MI - Juvara	16	6	-	1	0	0	0	98
MI - Zavattari	2	1	0	-	-	-	-	-
MI - Liguria	17	8	0	-	-	-	-	-
MI - Verziere	8	3	0	4	0	0	0	106
MI - Senato	8	2	0	-	-	-	-	-
MI - Messina	70	17	-	-	-	0	0	(*) 172
MI - Abbiategrasso	1	1	-	-	-	-	-	-
MI - P Lambro	57	9	-	15	0	-	-	-
Cormano	1	1	0	8	0	0	0	-
Cinisello Balsamo	10	4	0	-	-	-	-	-
Sesto S. Giovanni	28	9	0	-	-	-	-	-
Monza	48	10	0	2	0	-	-	-
Villasanta	8	3	0	-	-	-	-	-
Agrate Brianza	0	0	-	15	0	-	-	-

Figura 14 Episodi acuti di superamento limiti di legge

Decisamente meglio è la situazione di Cinisello per quanto riguarda la frequenza degli episodi acuti di superamento delle soglie limite per la tutela della salute umana: solo 4 giorni per NO₂ e nessuno per gli altri parametri.

5.2 Le problematiche ambientali: acque sotterranee.

Non essendo interessato da corsi d'acqua naturali di entità significativa, la componente acqua presenta aspetti di qualche rilievo in relazione alle sole acque sotterranee. Per queste ultime la situazione è la seguente:

Parametro	1999	2000	2001
Conducibilità	2	2	2
Cloruri	2	1	2
Manganese	1	1	1
Ferro	1	1	1
Nitrati	3	3	3
Solfati	2	2	2
Ione ammonio	2	1	2

Qualità delle acque sotterranee per i parametri di base nel triennio 1999-2001

Fonte: Provincia di Milano, Ufficio sistema informativo Falda – CAP Consorzio Acqua Potabile

Classe 1	Impatto antropico nullo o trascurabile con pregiate caratteristiche idrochimiche
Classe 2	Impatto antropico ridotto e sostenibile sul lungo periodo e con buone caratteristiche idrochimiche
Classe 3	Impatto antropico significativo e con caratteristiche idrochimiche generalmente buone, ma con alcuni segnali di compromissione
Classe 4	Impatto antropico rilevante con caratteristiche idrochimiche scadenti
Classe 0	Impatto antropico nullo o trascurabile ma con particolari facies idrochimiche naturali in concentrazioni al di sopra del valore della classe 3

Schema di classificazione dei parametri chimici delle acque sotterranee (D. Lgs. 152/99)

Figura 15 Parametri di classificazione e valori relativi per le acque sotterranee di Cinisello Balsamo

5.3 Le problematiche ambientali: le indagini geologiche

Le indagini geologiche compiute sul territorio comunale non mostrano situazioni di particolare rilevanza ed attenzione, solo modeste aree sono indicate dalle cartografie allegare allo studio come oggetto di particolare limitazioni:

Nella tavola di sintesi di seguito riportata sono evidenziate in colore paglierino le aree di classe I (senza particolari problemi) quelle in tinta scura, classe II (ad elevata

impermeabilità o interessate da destinazioni produttive) e quelle indicate con campitura tratteggiata in rosso di classe III (con specifici problemi ambientali). Sono inoltre evidenziate le aree di protezione di pozzi per approvvigionamento idropotabile (circonferenze tratteggiate in tinta scura).

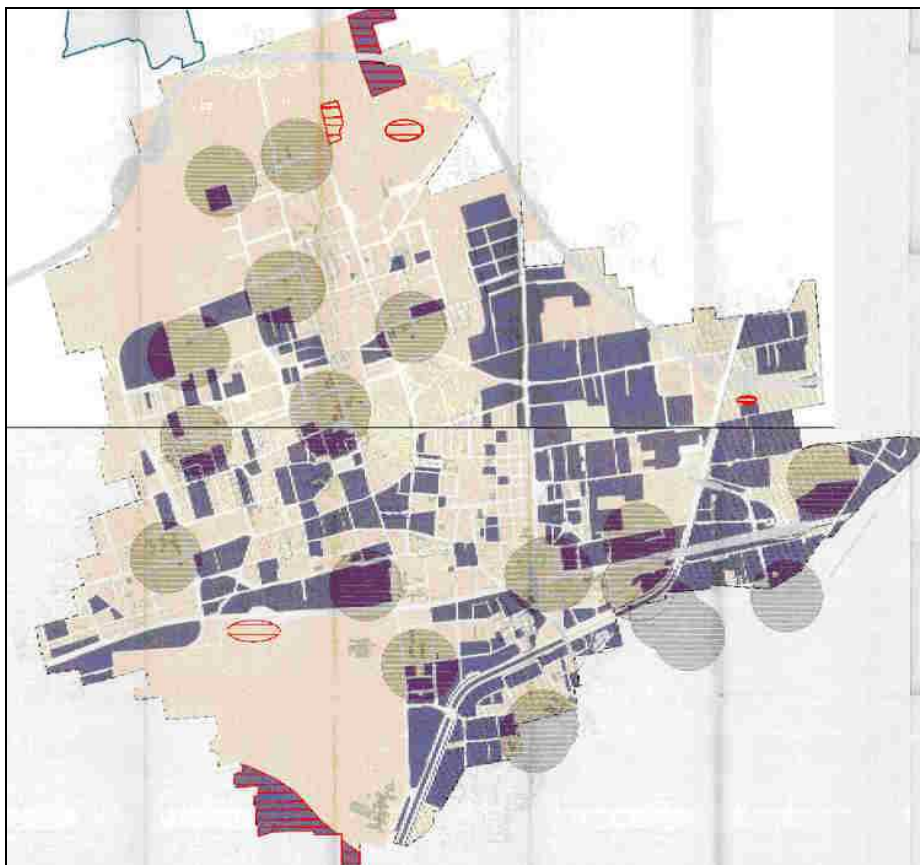


Figura 16 Carta di fattibilità delle azioni di Piano

6 LE PREVISIONI DEL NUOVO DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO.

La situazione descritta nei precedenti paragrafi, a cui si aggiunga una considerazione relativa alla crescita registrata nei decenni precedenti, che ha prodotto un notevole impegno in termini di suoli, come è avvenuto in tutte le parti di territorio dell'area Metropolitana assoggettate, come Cinisello Balsamo, ad una forte pressione insediativa indica con evidenza la necessità di intervenire per quanto attiene alle problematiche ambientali operando soprattutto rispetto alla qualità dell'aria ed al traffico e, per la crescita urbana, concentrandosi soprattutto su una politica di riqualificazione e recupero dell'esistente.

In particolare, per le nuove costruzioni e per gli edifici in ristrutturazione, dovranno essere adottate regole e suggerimenti che puntino al risparmio energetico, ad un serio abbattimento delle emissioni nocive nell'aria, all'utilizzo di materiali edilizi ecosostenibili.

A maggior ragione viene confermata tale necessità, in presenza delle limitazioni introdotte dallo strumento sovracomunale (PTCP), che impedirebbe, come si è avuto modo di illustrare nel precedente paragrafo «4.1 Le indicazioni quantitative del PTCP rispetto alla espansione del territorio edificato», una maggior previsione di aree di sviluppo del territorio edificato.

La modalità principale a cui ricorrere per tale politica di riqualificazione, in attesa della redazione di un Piano di Governo del Territorio, è certamente quella degli strumenti complessi di pianificazione negoziata, ed in particolare dei Programmi Integrati di Intervento (PII), come definiti dalla l. r. 11 marzo 2005, n.12.

Questo strumento offre infatti accanto ad una notevole flessibilità, che gli consente di adattarsi alle molteplici situazioni che si presentano, anche il carattere di rapida esecutività, consentendo di fare seguire alla individuazione e programmazione di un intervento, la sua concreta realizzazione.

Le finalità principali cui l'Amministrazione intende provvedere con gli interventi previsti nel presente Documento di Inquadramento sono in linea generale quelle relative al rafforzamento dell'immagine e delle dotazioni di servizi del centro cittadino con miglioramento della sua accessibilità ed in generale dell'incremento della qualità urbana; del miglioramento del sistema di accessibilità e di trasporto pubblico con interventi specificamente diretti e anche attraverso interventi complementari rispetto a quelli di scala

sovracomunale (prolungamento della linea Metropolitana e metrotranvia); interventi mirati al risparmio energetico ed alla difesa e valorizzazione dell'ambiente.

Attraverso il ricorso ai P.I.I. si intende anche porre rimedio a quelle situazioni in cui le previsioni del vigente P.R.G., che vengono comunque confermate nelle loro finalità generali, hanno determinato situazioni di impossibilità operativa. Dove questa situazione dipende da una impossibilità a procedere alla cessione di aree a servizi nella misura prevista dal vigente strumento urbanistico, anticipando un criterio comunque sancito in termini legislativi e potrà anche essere applicato all'interno del futuro PGT, si procederà ad un conteggio delle aree di cessione applicando alle sole destinazioni residenziali il parametro di 150 mc per abitante ed imputando a tale valore di capacità insediativa la quantità di 26,5 mq pro capite per determinare la quantità di aree da cedere all'interno dell'area di intervento. La differenza tra tale quantità di cessione e quella che si otterrebbe applicando il parametro di 100 mc per abitante attualmente utilizzato, dovrà comunque essere garantito o con cessione di altre aree o con standard qualitativi o prestazionali di valore corrispondente. Non sono ammessi in questo caso meccanismi di monetizzazione e sono esplicitamente escluse dall'applicazione di tale criterio le destinazioni non residenziali.

6.1 Aree di intervento

Per questa finalità l'Amministrazione ha individuato (si vedano le tavole 5 e 6) una serie di aree su cui segnalare l'opportunità di intervenire in tempi brevi.

Le aree indicate sono, come si è anticipato nel paragrafo 2, in parte ambiti dove l'Amministrazione intende procedere autonomamente ad interventi per la realizzazione di servizi di qualche importanza per la città; in parte sono invece ambiti su cui i privati hanno manifestato la loro intenzione di intervenire e, ovviamente, l'Amministrazione ritiene tali interventi coerenti con i propri obiettivi evidenziati nel presente documento.

A queste aree, indicate in prima battuta in questo documento potranno ovviamente affiancarsi altre aree di intervento, come prevede esplicitamente la normativa regionale di riferimento, a condizione che gli interventi proposti siano coerenti con gli obiettivi generali enunciati in questo documento e nei suoi eventuali futuri aggiornamenti, e rispondano positivamente ai criteri specifici enunciati nel paragrafo 7.

Le aree qui indicate, rappresentano dunque opportunità strategiche per la riqualificazione, che, in relazione agli obiettivi generali sopra richiamati possono essere inquadrati in tre sistemi: il Sistema infrastrutturale, il sistema urbano ed il sistema ambientale (Tav.5).

6.2 Le aree proposte dall'Amministrazione per la realizzazione dei servizi.

Nell'ambito delle aree ritenute strategiche dall'Amministrazione per il completamento della rete dei servizi ed il rafforzamento dell'immagine urbana, le aree indicate nella tavola 5 citata possono essere così sinteticamente descritte.

6.2.1 Ambito 5 (Palazzone S.Eusebio) e 6 (Oltre S.Eusebio)

Gli ambiti 5 e 6 sono due contratti di quartiere, significativi non solo per la riqualificazione delle strutture residenziali, ma soprattutto per gli aspetti di complemento della dotazione di servizi (miglioramento viabilistico, area mercatale) e per le rilevanti ricadute sulle relazioni sociali di quartiere. Sotto quest'ultimo profilo va rimarcata con particolare enfasi la qualità sociale dell'intervento, tenuto anche conto del peso che questi due quartieri hanno nella realtà cinisellese. Si tratta di un intervento che ha diretta connessione con la criticità rappresentata dall'emergenza abitativa: rispetto a quest'ultimo tema, l'intervento prevede sia il recupero sia una significativa nuova realizzazione di spazi abitativi.

Più in generale, va detto che i bisogni di edilizia residenziale pubblica a canone sociale e moderato è crescente e assume caratteri sempre più impellenti, obbligando l'Amministrazione a predisporre una idonea strategia che nel tempo medio definisca strumenti, tipi di intervento (nuova edificazione, frazionamento, ristrutturazione, ecc...), utenza e localizzazioni che possono riguardare aree anche con diversa destinazione di piano regolatore. Tutto ciò anche per rispondere in modo adeguato ai diversi programmi di finanziamento in essere e prevedibili.

Appartengono, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema urbano**

Motivazioni della proposta: stato di conservazione che presenta significativi problemi, elementi di degrado del contesto del quartiere; dotazione carente di servizi.

Obiettivi attesi: riqualificazione complessiva, sia degli edifici sia del contesto, incremento della dotazione di servizi e di spazi per la collettività.

6.2.2 *Ambiti 15 (Villa Forno) 16 (Piazza Soncino)*

Gli ambiti 15, 16 fanno parte degli interventi connessi al programma Urban. In particolare si tratta della risistemazione della Villa Forno e della contigua piazza Soncino.

Villa Forno è situata a Balsamo, tra via Martinelli e via Armando Diaz, poco distante da Piazza Italia. Essa è il fulcro commerciale dell'area considerata. Complessivamente la villa si estende su un'area di 6.000 mq, di cui 4.383 di giardino e 580 di cortile. La superficie edificata è di 856 mq, mentre la s.l.p complessiva è di 2.300 mq.

Tipologicamente l'edificio si presenta con pianta ad U aperta ad ovest. Villa Breme Forno rappresenta un patrimonio della città, pronto ad essere ripensato per usi e funzioni in grado di riportarlo alla luce e valorizzarlo come luogo di eccellenza, ripensando al ruolo della città nella metropoli milanese e contribuendo ad innalzare la qualità fisica e sociale degli spazi urbani. Questo intervento rappresenta una parte importante nei progetti di trasformazione urbana che la città di Cinisello Balsamo ha messo in campo con l'obiettivo strategico di affermarsi e consolidarsi attraverso un nuovo ruolo nell'ambito dell'area metropolitana del Nord Milano. Si tratta di un'azione complessa, che contempla sia interventi di natura fisica, relativi al restauro e alla ristrutturazione dell'edificio storico, sia interventi di natura gestionale, destinati all'accoglimento delle nuove funzioni universitarie legate all'insediamento dell'Università di Milano Bicocca.

Questa operazione, avviata tempo fa dal Comune di Cinisello Balsamo con l'acquisto della Villa, si inserisce in un tema più ampio che riguarda la riqualificazione complessiva del quartiere Balsamo.

La sistemazione della contigua Piazza Soncino prevede la demolizione della fabbrica chimica CIPRO, attualmente situata in un tessuto essenzialmente costituito da insediamenti residenziali e spazi pubblici di pregio, anche se sottoutilizzati, che si vogliono riorganizzare e valorizzare anche in funzione di presenze storiche e simboliche (Villa Casati-Stampa, Piazza Soncino con il suo mercato settimanale e la chiesa) per il quartiere di Balsamo e per tutta la città. L'intervento complessivo prevede box interrati e la realizzazione di una piazza-mercato destinata ad attività aggregativi - sociali - commerciali.

L'intervento mette a disposizione della città un'area importante nel centro del quartiere di Balsamo, poco distante da Villa Forno. Appartengono tutti e tre, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema urbano**.

Motivazioni della proposta: stato di conservazione della villa che presenta significativi problemi, elementi di degrado del contesto dell'area produttiva con fronte sulla piazza Soncino; necessità di riqualificazione del centro urbano.

Obiettivi attesi: riqualificazione complessiva, sia degli edifici sia del contesto; riutilizzo della Villa per funzioni di eccellenza (Università), rafforzamento dell'immagine urbana.

6.2.3 Ambito 17 (Ovocultura Valmonte)

L'ambito 17 fa parte del programma Urban Italia ed insiste sull'area detta ex Ovocoltura Valmonte. Si tratta di uno spazio di grande valore in quanto è un'enclave agricola pressoché intatta collocata in posizione baricentrica di un ambito metropolitano estremamente dinamico, presso un dei nodi infrastrutturali primari, estremamente accessibile e visibile (svincolo Autostrada A4 Milano – Venezia, Tangenziale Nord, Strada Provinciale 5), e nel contempo problematica perché appartiene ad una parte di città poco definita e in trasformazione, particolarmente rumorosa e poco accogliente.

L'area, attualmente non utilizzata, ha una superficie di circa 71.000 mq, e si presenta come un insieme di prati, orti e frutteti, delimitati da alberature, e di piccoli edifici alcuni di un certo pregio architettonico, che si vuole recuperare e conservare, destinati in origine all'allevamento avicolo e rimasti pressoché immutati da quando nel dopoguerra l'attività è stata dimessa, ma che presentano uno stato di elevato degrado e abbandono.

Il programma Urban Italia prevede nell'area dell'ex Ovocoltura Valmonte la realizzazione di un "Parco dei Giovani".

Il problema di definire una destinazione d'uso all'area dell'ex Ovocoltura è stato parzialmente risolto nella primavera del 2002, quando l'Amministrazione comunale, attraverso una procedura innovativa, ha redatto per l'area un "Documento di indirizzi", contenente indicazioni circa gli obiettivi di riqualificazione auspicati. Il project financing redatto sulla scorta del documenti di indirizzi non ha però prodotto esiti, così che ora è necessario percorrere ipotesi diverse da quella originale, vuoi sotto il profilo procedurale, vuoi dal punto di vista urbanistico, pur mantenendo la medesima impostazione sostanziale del progetto originario che l'Amministrazione intende ribadire.

In particolare, e in accordo con quanto definito dal Documento di indirizzi, si prevedono obiettivi "obbligatori" (usi e funzioni la cui presenza è considerata irrinunciabile per l'accoglimento delle proposte dei promotori), "suggeriti" (usi e funzioni la cui presenza è

considerata auspicabile) e “compatibili” (usi e funzioni eventualmente integrabili nelle proposte dei promotori). Tra gli obiettivi obbligatori:

- a) la realizzazione del parco, in tutte le sue componenti comprese le opere di infrastrutturazione, le strutture di mitigazione dell'inquinamento acustico e i parcheggi di superficie ed interrati, aggiuntivi a quelli previsti in superficie e integrati con il disegno degli spazi aperti;
- b) il recupero/ampliamento e il riuso degli edifici esistenti per usi compatibili con gli obiettivi stabiliti dal progetto Urban Italia e in particolare rivolti ad un utenza giovane;



Figura 17 Alcuni edifici e l'ambiente dell'area ex Ovocultura

Tra quelli complementari edifici per attività sportive – giochi di squadra, basket e pallavolo, fitness.

Potranno essere prese in considerazione modifiche delle destinazioni urbanistiche previste nel P.R.G. vigente, come definite nel Documento di indirizzi - ad eccezione di quelle ostative così come precisate dall'AVVISO INDICATIVO PROJECT FINANCING - purché complementari od accessorie alle attività di interesse pubblico da insediare e comunque nei limiti del 20% delle destinazioni principali.

Appartiene, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema urbano**.

Motivazioni della proposta: stato di conservazione che presenta significativi problemi, elementi di degrado del contesto del quartiere; dotazione carente di servizi.

Obiettivi attesi: riqualificazione complessiva, sia degli edifici, sia del contesto fisico e sociale, incremento della dotazione di servizi e di spazi per la collettività, gestione dell'intervento e del parco.

6.2.4 Ambito 18 (Interramento S.P. 5) e 19 (Barriera antirumore)

Gli interventi 18 e 19 sono legati al progetto di interramento della SP5 (Viale Fulvio Testi) e di riqualificazione ambientale dell'ambito urbano, all'interno del Progetto Urban.

L'obiettivo dichiarato del progetto relativo all'area 18 è quello di separare il traffico di attraversamento da quello locale, riconfigurando la gerarchia delle connessioni del tipo interquartiere e quartiere ed adottando uno schema viabilistico che sia in grado di re-interpretare il grande spazio urbano attualmente occupato dalla piattaforma stradale, unico per dimensioni e caratteristiche morfologiche (circa 90 metri per un chilometro di lunghezza della parte edificata), restituendo spazi alle funzioni urbane. Lo sviluppo in sotterraneo dell'itinerario di attraversamento permette di riprogettare la rete dei collegamenti locali mediante una viabilità di superficie in grado di ricucire il tessuto urbano, che ad oggi subisce l'effetto barriera esercitato da viale Fulvio Testi.

L'asse stradale ad intenso scorrimento, oggetto dell'intervento costituisce uno dei principali assi di penetrazione a Milano in un contesto tra i più densamente urbanizzati dell'area metropolitana e presenta situazioni particolarmente critiche soprattutto a causa di una serie di intersezioni semaforizzate, della mancata gerarchizzazione dei flussi e dell'utilizzazione promiscua delle banchine laterali.

A questo si aggiunge la situazione particolarmente critica dei quartieri densamente popolati attestati ai suoi margini (in particolare, Crocetta nel Comune di Cinisello Balsamo). Le opere da realizzare contribuiranno pertanto ad un ridisegno infrastrutturale e insieme di riqualificazione urbana, derivante dall'interramento e dalla ridefinizione del tracciato del tratto stradale cinisellese. L'intervento interesserà il tratto di Viale Fulvio Testi-S.P.5 dal nodo autostradale (A4-SS36) fino al confine comunale di Milano, e su per una lunghezza complessiva di 3,1 Km, con l'obiettivo di trasformarlo in una strada urbana di scorrimento.

La superficie del viale attuale, sottratta al traffico di attraversamento, sarà oggetto di una radicale trasformazione con nuove sistemazioni a verde e con il recupero di nuovi

parcheggi e con ampi spazi verdi alberati ad uso pubblico, nonché utilizzata per la viabilità interna (controviali di servizio e percorsi di accesso pedonale ai quartieri).

Per l'area 19 si tratta di realizzare un intervento di mitigazione dell'inquinamento ambientale distribuito su circa 600 m lungo il lato sud (con barriere anti - inquinamento acustico e ambientale); un potenziamento di quello già esistente, sull'altro lato, per circa 200m. nonché un ulteriore collegamento a scavalco dell'A4 tra l'attuale area a parcheggio posta all'incrocio con V.le Romagna e l'ampliamento del Parco Matteotti. Per le sue finalità specifiche, sia di opera connessa alla viabilità, sia con effetti di mitigazione ambientale, questa area può essere inserita anche tra quelle appartenenti al sistema ambientale.

Infine, a corredo degli interventi citati, è stata avanzata la richiesta al Ministero dell'Ambiente di poter accedere ai contributi per la sperimentazione di sistemi solari fotovoltaici nella realizzazione delle barriere anti - inquinamento, previsti nell'accordo di programma quadro in materia di ambiente e energia ("Interventi di risanamento e salvaguardia ambientale del territorio lombardo") sottoscritto tra Ministero dell'Ambiente e Regione Lombardia. Appartengono, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema infrastrutturale**.

Questi due interventi sono inseriti nel Programma di Completamento, documento che raccoglie tutti quegli interventi previsti dal Urban Italia ma che per esigenze dovute alla complessità (tecnica e finanziaria) dei relativi interventi, necessitano di tempi di maturazione più lunghi al fine di garantire gli obiettivi prefissati, ai quali L'amministrazione comunale non intende rinunciare.

Motivazioni della proposta: traffico rilevante con problemi di collegamento tra parti della città ed inquinamento sonoro dei quartieri limitrofi.

Obiettivi attesi: separazione del traffico di attraversamento da quello locale, riconfigurazione delle connessioni tra quartiere e quartiere e di quelle interne; mitigazione dell'inquinamento sonoro.

6.2.5 Ambito 25 (Centro Balsamo)

6.2.5.1 Ambito 25a (Centro Balsamo - nord)

Si tratta dell'ambito costituente la propaggine Nord di quello che era il nucleo antico di Balsamo, comprendente al suo interno: i giardini pubblici di Via Martinelli; l'ex sedime di un distributore di carburante; un parcheggio pubblico a raso di recente realizzazione; un

fabbricato ubicato tra Via Diaz e Vicolo Cornelio con 5 box privati; un fabbricato residenziale lungo Via Martinelli.

Gli interventi in questa area dovranno assicurare una elevata qualità degli spazi pubblici e garantire la dotazione di aree fruibili per la cittadinanza.

Appartiene, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema urbano**.

Motivazioni della proposta: consolidamento della presenza degli spazi pubblici urbani e miglioramento della qualità dell'abitare.

Obiettivi attesi: miglioramento qualitativo degli spazi pubblici del contesto territoriale.

6.2.5.2 Ambito 25b (Centro Balsamo - sud)

La maggior parte di questo ambito è costituita dall'oratorio di San Martino e dai suoi spazi aperti, nonché dal Santuario di S. Martino, dalla quinta edilizia di pregio architettonico lungo Via S. Saturnino (ex municipio di Balsamo), dall'asilo Cornelio, da alcuni fabbricati industriali dismessi a ridosso dell'autostrada A4. Gli interventi in questo ambito dovranno garantire la riqualificazione totale delle attrezzature di interesse generale presenti, la ristrutturazione dei fabbricati a servizi esistenti, nonché la demolizione dei fabbricati industriali dismessi.

Andrà garantita la salvaguardia dell'antico bagolaro presente e la realizzazione di almeno una infrastruttura di interesse pubblico, strategica ed essenziale per la riqualificazione dell'ambito territoriale.

Appartiene, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema urbano**.

Motivazioni della proposta: miglioramento qualitativo del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale di un brano di città avente importante valenza storico-testimoniale.

Obiettivi attesi: riqualificazione urbanistica complessiva dell'ambito, sia degli edifici sia del contesto, con incremento della dotazione e della qualità dei servizi e degli spazi per la collettività.

6.2.6 Ambito 26 (Centro città)

L'ambito 26 è un'area destinata alla riqualificazione funzionale e di immagine del centro città. In essa la nuova sede del Comune, altri servizi pubblici connessi, verde pubblico.

L'area è delimitata a sud dal complesso edilizio a carattere residenziale che la separa da piazza Gramsci; a est dal complesso della villa Ghirlanda Silva e del suo parco, la cui

presenza non è direttamente percepibile a causa dell'edificio per uffici che si sviluppa parallelo alla via Frova, dall'edificio della ex scuola elementare Cadorna (futuro centro culturale), da palazzo Confalonieri attuale sede storica del municipio e da alcuni edifici residenziali; a nord dalla via Monte Ortigara; a ovest dalla via Musu e dal comparto edilizio di vicolo XXV Aprile.

L'area comprende l'ex scuola media Arnesano oggi utilizzata per uffici comunali, il palazzetto dello sport, l'edificio comunale esistente, la base della torre piezometrica e parcheggi pubblici in superficie.

Si inserisce nel centro cittadino caratterizzato ancora oggi dalla presenza di elementi costitutivi della città quali la piazza Gramsci, l'asse della via Frova, "cardo" dell'originario agglomerato di Cinisello e elemento di congiunzione con l'originario nucleo di Balsamo, l'asse di via Garibaldi - via Sant'Ambrogio, "decumano" della città, su cui si affacciano edifici di pregio, la villa Ghirlanda Silva ed il suo parco, la ex scuola elementare Cadorna ed il palazzo Confalonieri.

Lo stato attuale dell'area si presenta decisamente inadeguato ed incoerente con il ruolo che l'intero centro storico della città deve assumere in termini di miglioramento della qualità di vita dei cittadini. È occupata da edifici realizzati in modo casuale ed episodico, gli spazi pubblici sono principalmente sacrificati ad uso sosta e le funzioni presenti sono inadeguate per garantire il livello di vitalità e vivibilità tipici del "centro città".

La sua trasformazione assume quindi carattere determinante per il rilancio complessivo del centro storico e la sua riqualificazione; dovrà prendere le mosse dalla necessità di riconnettere, sia sotto il profilo del ridisegno urbano sia della coerenza delle utilizzazioni, le parti del centro ad essa adiacenti, formando un ambito in cui i cittadini possano ritrovare elementi di richiamo e aggregazione ed in cui possa manifestarsi una vitalità cittadina che occupi archi temporali giornalieri, settimanali e annuali il più possibile estesi.

Per questo tipo di considerazioni l'area sarà prevalentemente riservata all'accesso pedonale, con eccezioni limitate per un traffico privato di accesso alle proprietà e di servizio, in coerenza con la presenza della metrotranvia di prossima realizzazione.

È prevista la ricollocazione in altra sede del palazzetto dello sport non coerente con le caratteristiche del contesto, non solo per le sue dimensioni ed il suo grado di occupazione dell'area, ma soprattutto per le sue esigenze di accessibilità che appaiono incoerenti con

la vocazione dell'ambito urbano e con i programmi della città relativi alla localizzazione delle attrezzature sportive in aree decentrate e più accessibili.

Il processo di trasformazione dell'area deve altresì prendere le mosse da una attenta riflessione relativa alla presenza attuale di alcune funzioni comunali ed in relazione alla forte necessità di aggregare nel loro complesso gli uffici dell'amministrazione oggi localizzati in diverse sedi.

Tale aggregazione avrebbe il vantaggio di migliorare il grado di efficienza dell'istituzione ed il suo rapporto con i cittadini. Sotto questo profilo occorrerà indagare l'ideale collocazione per il nuovo complesso municipale valutando contestualmente anche l'eventualità di rilocalizzazione dei servizi comunali in altro ambito, per consentire inoltre di liberare spazi preziosi per la trasformazione dell'area.

La realizzazione di parcheggi in forma interrata può favorire il ridisegno degli spazi pubblici anche in funzione della necessità di valorizzare gli edifici di pregio posizionati sul limite dell'area, senza compromettere l'attuale dotazione degli spazi di sosta.

È indubbia la necessità di caratterizzare il processo di trasformazione dell'area con alto livello di qualità progettuale urbana ed architettonica, in grado di identificarla come elemento di forte immagine nella città.

Appartiene, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema urbano**.

Motivazioni della proposta: esigenza di riorganizzazione del centro della città e di costruzione di una immagine urbana forte e caratterizzata; miglioramento della funzionalità di alcuni servizi.

Obiettivi attesi: miglioramento della funzionalità dei servizi municipali (sedi disperse degli Uffici); spostamento del palazzetto dello sport in area più accessibile; costruzione di una immagine "centrale" nel centro città.

6.2.7 Ambito 27 (Area di via Fosse Ardeatine)

L'ambito 27 riguarda il nuovo intervento di edilizia residenziale pubblica individuato dall'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale n. 92 del 5.4.2006 rientrante all'interno del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica, Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale per la Casa, per i Comuni a fabbisogno abitativo elevato.

Il Comune di Cinisello Balsamo è classificato, nella scheda F del programma annuale 2004 di attuazione del P.R.E.R.P. 2002-2004, come a *fabbisogno elevato* e rientra quindi tra le particolari tipologie di Comuni cui appunto è indirizzato il comma 43 bis della L.R. 7/2005, conosciuta come Legge Borghini.

Più in generale, va detto che i bisogni di edilizia residenziale pubblica a canone sociale è crescente e assume caratteri sempre più impellenti anche nella nostra città e pertanto l'Amministrazione Comunale ha individuato la suddetta area di proprietà propria, dimensionata in maniera tale di dar risposta adeguata alle differenti forme di disagio abitativo.

Attualmente l'area risulta azzonata dal PRG vigente a standard (zona OC/S1 - area per verde e servizi pubblici) e inoltre persiste il vincolo dell'esistenza di due pozzi di captazione di acque pubbliche ubicate nella parte nord del lotto.

Appartiene, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema urbano**.

Motivazioni della proposta: risposta al fabbisogno abitativo di edilizia sociale con l'obiettivo di migliorare la qualità dell'abitare in tutte le sue articolazioni prevedendo la realizzazione di un intervento di piccole dimensioni integrabile nel contesto urbano.

Obiettivi attesi: riqualificazione urbanistica ed architettonica di un brano della città.

6.3 Le aree proposte dai privati per la realizzazione di interventi.

Questa categoria di aree raccoglie come si è già anticipato alcune delle proposte che nell'ultimo anno sono state indicate da privati e che l'Amministrazione ha giudicato coerenti con la propria idea dello sviluppo urbano; per alcune di queste si tratta anche di rimuovere ostacoli quali l'attuale perimetrazione o alcuni aspetti delle previsioni, che ne rendono difficile l'attuazione.

6.3.1 Ambito 1 (area di Via Casignolo tratto terminale)

L'area 1 è oggetto di una proposta da parte di un privato per la realizzazione di un intervento residenziale sulla parte di area attualmente già confinante con il tessuto edificato, con cessione di aree per servizi e di parte della superfici residenziale realizzata. Appartiene, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema urbano**.

Motivazioni della proposta: realizzazione di edificazione privata.

Obiettivi attesi: riqualificazione dell'area, completamento dell'edificato, incremento della dotazione di servizi e di spazi per la collettività, aumento del patrimonio residenziale pubblico.

6.3.2 Ambito 2 (Area di Via Cornaggia)

Si tratta di un'area destinata alla realizzazione di una centrale di teleriscaldamento e cogenerazione.

L'utenza di questa centrale è individuata sia per il grande centro commerciale Auchan in via di costruzione ad est del viale Brianza e sia per il quartiere Cornaggia. La potenza installata consentirebbe anche una maggiore produzione di energia elettrica che potrebbe essere utilizzata, se intervenissero accordi in tal senso per utenze pubbliche comunali (illuminazione stradale, scuole, ecc.). Questo tipo di intervento che potrebbe essere esteso a tutto il comune, dotando l'intero territorio di impianto di teleriscaldamento, produrrebbe un abbattimento degli inquinanti atmosferici nell'ordine di grandezza di parecchie tonnellate/anno.

Motivazioni della proposta: realizzazione di un impianto di teleriscaldamento e di cogenerazione per il centro commerciale Auchan contiguo ed il quartiere Cornaggia.

Obiettivi attesi: riduzione dell'inquinamento atmosferico, risparmio energetico, estensione della rete di teleriscaldamento al quartiere Cornaggia.

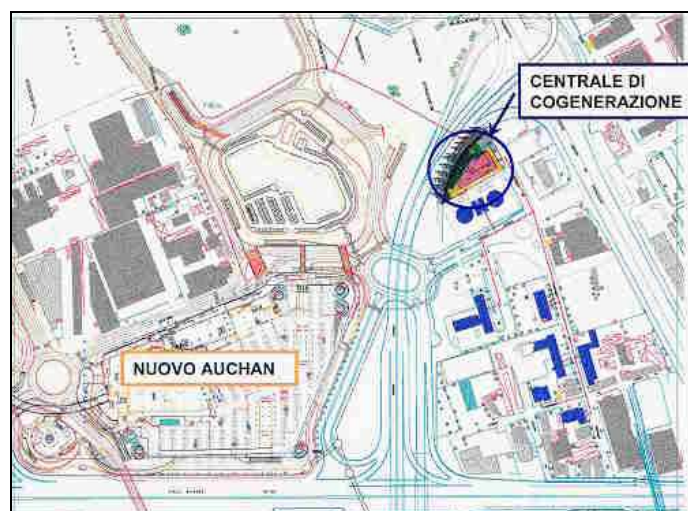


Figura 18 La centrale di teleriscaldamento di Via Cornaggia

6.3.3 Ambito 3 (Area di Via Petrella)

Un analogo discorso vale per l'ambito 3, di Via Petrella, destinato alla realizzazione della seconda centrale di teleriscaldamento, che coprirà buona parte del territorio comunale. Appartengono entrambi, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema ambientale**.

Motivazioni della proposta: realizzazione di un impianto di teleriscaldamento e di cogenerazione per la parte nord del territorio comunale.

Obiettivi attesi: riduzione dell'inquinamento atmosferico, risparmio energetico, estensione della rete di teleriscaldamento alla parte centrale e settentrionale del territorio comunale.

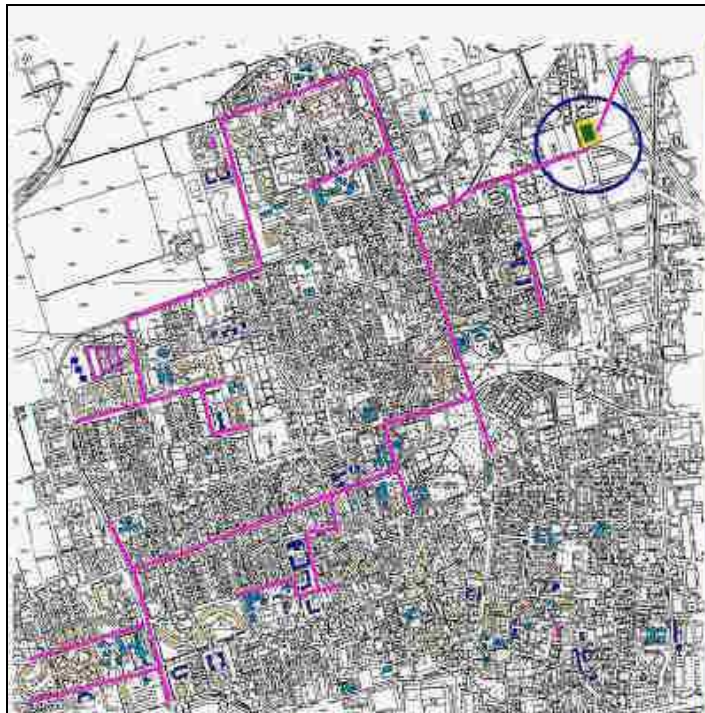


Figura 19 La centrale di teleriscaldamento di Via Petrella e la rete distributiva sul territorio

6.3.4 Ambito 7 (ex cascina Cornaggia)

L'ambito 7 merita di essere citato per il fatto che si tratta di una cascina esistente con annessa area a verde di proprietà comunale, nonché del parcheggio pubblico e dell'edificio comunale, oggi in uso al circolo culturale A.M.I.S.. La stessa cascina rappresenta il cuore del quartiere che, per l'appunto, ne prende il nome.

Il quartiere è racchiuso tra alcune grandi arterie viabilistiche, in particolare viale Brianza ad ovest e l'autostrada MI-VE a sud, mentre sul lato est è presente la bretella di raccordo tra lo svincolo autostradale e lo stesso viale Brianza.

La viabilità del quartiere Cornaggia è soggetta ai lavori attinenti alla riqualificazione della strada SS 36, con la realizzazione della nuova viabilità interrata di connessione con la via Caldara.

Gli interventi in questa area dovranno assicurare una elevata qualità degli spazi pubblici e garantire la dotazione di aree fruibili per la cittadinanza debitamente mitigati con strutture atte a contenere l'inquinamento acustico.

Appartiene, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema urbano**.

Motivazioni della proposta: miglioramento qualitativo del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del contesto con rivitalizzazione dell'ambiente circostante.

Obiettivi attesi: riqualificazione urbanistica complessiva dell'ambito, sia degli edifici sia del contesto, sistemazione della viabilità del quartiere Cornaggia, miglioramento della dotazione dei servizi pubblici.

6.3.5 Ambito 8 (Area di Via Pizzi)

Sull'area 8 il vigente P.R.G. prevede un P.L. mai decollato, dal momento che in esso erano inseriti cospicui interventi viabilistici e le diverse proprietà che compongono l'ambito non hanno trovato un accordo operativo. L'obiettivo è, mantenere inalterate le previsioni quantitative del vigente P.R.G., di dividere l'ambito secondo l'articolazione delle infrastrutture viabilistiche nonché delle proprietà dei suoli e di valutare d'intesa con ciascuna di esse la capacità di realizzazione, anche parziale delle strutture viabilistiche previste. Appartiene, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema urbano**.

Motivazioni della proposta: rendere possibile la realizzazione delle previsioni di P.R.G., rimuovendo le attuali difficoltà di attuazione.

Obiettivi attesi: suddivisione in due ambiti e ridimensionamento delle previsioni infrastrutturali a carico dell'intervento.

6.3.6 Ambito 12, e 13 (Area Crocetta)

Un discorso a parte meritano gli ambiti 12, 13, che costituiscono di fatto la disarticolazione della perimetrazione di un comparto unico di intervento del P.R.G. La presenza al suo interno di molte proprietà, con diversa propensione ad intervenire, la complessa situazione infrastrutturale locale e gli interessi diversi delle proprietà rendono praticamente non operabile l'intervento così come lo prospetta il P.R.G. La proposta di articolare in più ambiti di intervento l'originaria perimetrazione rende invece più probabile il realizzarsi delle previsioni.

6.3.6.1 Ambito 12 (Crocetta) 22 (Via S.Ambrogio) 24 (V.le dei Partigiani)

L'ambito 12 è localizzato in area detta "Crocetta" vede la presenza attuale di attività produttive e di stoccaggio merci non attive. Collegando l'intervento di realizzazione della parte di superfici residenziali di ampliamento relative a questa area con gli interventi previsti sugli ambiti 22 e 24, facenti capo alla stessa proposta di intervento, come consente esplicitamente l'utilizzo dello strumento P.I.I., si darebbe luogo alla realizzazione da parte del proponente l'intervento di una struttura denominata "Palazzo dello Sport" di uso pubblico. Essa potrebbe avere funzioni plurime (eventi sportivi, concerti, meeting, ecc.), oltre che poter ospitare le società sportive del territorio e le loro attività. Appartiene, insieme agli ambiti 22 e 24, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema urbano**.

Motivazioni della proposta: rendere possibile la realizzazione delle previsioni di P.R.G., rimuovendo le attuali difficoltà di attuazione.

Obiettivi attesi: riqualificazione degli edifici, incremento della dotazione di servizi con la realizzazione del nuovo Palazzetto dello sport.

6.3.6.2 Ambito 13 (Area Largo Milano)

Per l'ambito 13 si tratta di prevederne la realizzazione separata per facilitarne l'attivazione da parte della singola proprietà. È collegato ad un importante intervento di sistemazione viabilistica (in trincea) e la sistemazione di piazze e verdi di quartiere. Appartiene, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema urbano**.

Motivazioni della proposta: rendere possibile la realizzazione delle previsioni di P.R.G., rimuovendo le attuali difficoltà di attuazione.

Obiettivi attesi: riqualificazione della viabilità, incremento degli spazi per la collettività: piazza e verde pubblico.

7 Le aree proposte dall'Amministrazione per la soluzione di criticità.

I contenuti del Documento esposti fino a questo punto rappresentano una mera registrazione di progetti a vario stadio di avanzamento, che per quanto significativi restano elementi singoli e non tra loro integrati.

Le analisi condotte e l'esperienza dell'attuazione del P.R.G. ha reso evidente la presenza di aree connotate da elementi di criticità (si veda la Tavola 5) su cui gli interventi proposti sono in grado di portare a soluzione (o quanto meno di contribuire significativamente alla soluzione) di elementi di criticità territoriali o gestionali presenti e riconosciuti come tali all'interno della città.

Il complesso degli interventi del precedente paragrafo 6 e di quelli descritti nel presente paragrafo costituiscono un insieme di elementi che contribuiscono a definire una strategia organica e complessiva per l'innalzamento della qualità e dell'immagine urbana.

7.1.1 Ambito 4 (Area Via Petrella)

L'area 4 è una porzione di territorio che contiene previsioni di standard, gravata inoltre dalla presenza del vincolo cimiteriale. Si ritiene che la proposta di attivare su quest'area un P.I.I., con la sua maggior flessibilità rispetto alle previsioni di P.R.G., consenta di realizzare in concreto, sia pur parzialmente le aree a servizi in essa previste, altrimenti di difficile acquisizione. Appartiene, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema urbano**.

Motivazioni della proposta: realizzazione di edificazione residenziale privata.

Obiettivi attesi: riqualificazione dell'area, completamento dell'edificato, incremento della dotazione di servizi e di spazi per la collettività, aumento del patrimonio residenziale pubblico.

7.1.2 Ambiti 9 (Area tra V.le Testi, Via Ferri e Via Gorky) e 10 (Area tra V.le Testi e Via Gorky)

L'ambito 9, insieme con il 10 è l'area su cui fino a qualche tempo fa sorgeva il punto commerciale Ikea, ed attività produttive di stoccaggio merci precedentemente attive e

pressoché inutilizzate. L'iniziativa su quest'area deve tenere conto della sua collocazione in posizione particolarmente enfatica: è la porta della città. Le caratteristiche dell'intervento devono dunque essere di altissima qualità ed immagine. Appartengono entrambi, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema urbano**.

Motivazioni della proposta: realizzazione di edificazione privata terziaria commerciale e residenziale.

Obiettivi attesi: riqualificazione dell'area fortemente obsoleta, qualificazione delle porte della città; in considerazione della particolare collocazione, in presenza di un progetto di particolare valenza di immagine e di qualità, potrebbe essere previsto per questo intervento un incentivo volumetrico, in misura da definire.

7.1.3 Ambito 11 (Area Crocetta)

Si tratta di un'area complementare agli ambiti 12 e 13 che contiene la sistemazione di un problema viabilistico (in trincea) e la sistemazione di piazze e verdi di quartiere. La sua realizzazione potrebbe ricevere un significativo contributo dagli interventi sui due ambiti 12 e 13. Appartiene, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema infrastrutturale**.

Motivazioni della proposta: rendere possibile la realizzazione delle previsioni di P.R.G., rimuovendo le attuali difficoltà di attuazione.

Obiettivi attesi: riqualificazione della viabilità, incremento degli spazi per la collettività: piazza e verde pubblico.

7.1.4 Ambito 14 (Area di Via Matteotti)

L'intervento sull'area 14 è un intervento caratterizzato da una parziale destinazione residenziale, con riqualificazione di quella produttiva esistente e con contestuale intervento di miglioramento del sistema viabilistico al contorno. Appartiene, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema urbano**.

Motivazioni della proposta: riqualificazione degli edifici esistenti.

Obiettivi attesi: riqualificazione dell'area, completamento dell'edificato, sistemazione della viabilità.

7.1.5 Ambito 20 (Area di Via Romani)

L'area 20 dovrebbe essere caratterizzata da un intervento di tipo produttivo. Parte di questo intervento è destinato ad ospitare una struttura produttiva attualmente esistente all'interno del territorio del Parco Nord. A corredo dell'intervento sono previste aree a servizi di livello sovracomunale e sistemazioni della viabilità. Appartiene, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema ambientale**.

Motivazioni della proposta: realizzazione di edificazione privata produttiva.

Obiettivi attesi: trasferimento di una unità produttiva presente all'interno del territorio del Parco Nord Milano.

7.1.6 Ambito 21 (Area Via per Bresso)

L'area 21 presenta un problema rispetto all'attuale previsione viabilistica, ed alla sua collocazione all'interno del Parco Nord: l'esistenza del cono aereo di rispetto della pista dell'aeroporto di Bresso ed alla previsione di P.R.G., che la rende del tutto inutilizzabile, con una forte penalizzazione per la proprietà, che non produce tuttavia sensibili benefici pubblici. Si propone quindi di ricercare, anche attraverso una diversa previsione viabilistica e la identificazione di utilizzi compatibili con il Parco, un assetto meno penalizzante per l'area. Appartiene, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema infrastrutturale**.

Motivazioni della proposta: realizzazione destinazioni compatibili con il Parco Nord Milano che consentano una utilizzazione economica dell'area.

Obiettivi attesi: riqualificazione dell'area, sistemazione viabilistica.

7.1.7 Ambito 23 (Area del Parco del Grugnotorto)

L'ambito 23 contiene l'area destinata al completamento del Parco locale di interesse sovracomunale del Grugnotorto. Sull'area è in atto da tempo un contenzioso rilevante. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla risoluzione del contenzioso in atto. Appartiene, rispetto agli obiettivi generali, agli interventi inscrivibili nel **sistema ambientale**.

Motivazioni della proposta: realizzazione di area a parco.

Obiettivi attesi: incremento della dotazione di servizi e di spazi per la collettività, risoluzione di un contenzioso.

8 Altri interventi da proporsi da parte di soggetti privati

A complemento di quelle indicate dall'Amministrazione comunale con il presente documento saranno valutate come ammissibili, a fronte di una proposta, ulteriori iniziative private che siano relative ad aree:

- dismesse per interruzione dell'attività produttiva o di stoccaggio merci precedentemente attive;
- con significativa presenza di edifici storici non più utilizzati e necessitanti di interventi di risanamento;
- la cui riqualificazione contribuisca significativamente al conseguimento degli obiettivi generali del presente documento.

Le proposte su aree che rispondano almeno a due di queste caratteristiche generali saranno valutate avendo riguardo ai seguenti aspetti:

- a) compatibilità territoriale, cioè congruenza dell'intervento proposto con l'intorno territoriale dell'ambito di intervento ipotizzato per quanto attiene la tipologia, le destinazioni d'uso, le sistemazioni ed i servizi esistenti e previsti;
- b) contributo al superamento delle barriere infrastrutturali, rappresentate dalla S.P. 5 e dalla Statale 36 in particolare, ma anche dalle strade di scorrimento veloce della città, per la ricongiunzione delle porzioni di territorio e dei quartieri;
- c) contributo al rafforzamento della rete per la mobilità lenta (pedonale e ciclabile) per la stessa finalità di cui al punto b) e per la connessione del sistema del verde;
- d) contributo all'integrazione ed al rafforzamento del sistema del verde (parchi urbani e sovracomunali);
- e) contributo all'integrazione ed al rafforzamento del sistema dei servizi pubblici, anche attraverso funzioni di uso pubblico ma di gestione privata e servizi prestazionali;
- f) contributo alla qualità urbana in generale, sia attraverso la particolare qualità degli interventi in sé, sia attraverso opere complementari di arredo e di sistemazione.

8.1 Presentazione delle proposte aggiuntive di P.I.I.

Per consentire una rapida ed efficace attuazione degli eventuali interventi proposti ad integrazione del presente Documento di Inquadramento, la procedura di presentazione delle proposte relative alle aree eventualmente da aggiungersi è la seguente:

- a) Presentazione, da parte del proponente, di un documento preliminare, composto da uno schema grafico che illustri sinteticamente l'area oggetto dell'iniziativa, documentazione fotografica, il layout funzionale del progetto, ed uno schema planivolumetrico con l'indicazione delle tipologie di intervento (nuova costruzione, ristrutturazione, ecc.), rendering accompagnato da una sommaria relazione o scheda descrittiva, contenente i dati principali dell'intervento (volumi, SLP, altezze esistenti e di progetto, dotazioni di servizi, ecc.), i contenuti relativi ad aspetti di interesse pubblico, gli obiettivi le modalità ed i tempi di realizzazione.
- b) valutazione della proposta preliminare di P.I.I. da parte degli Uffici comunali competenti, e dell'Amministrazione Comunale rispetto alla coerenza dell'intervento con gli obiettivi ed i criteri contenuti nel presente Documento.
- c) comunicazione al proponente da parte del Comune delle indicazioni emerse dalla valutazione, per l'eventuale predisposizione degli elaborati previsti per i P.I.I.
- d) presentazione del P.I.I. da parte del proponente per l'espletamento della procedura di legge.

In caso di valutazione positiva di cui al punto c) gli elaborati da predisporre per la presentazione di cui al punto d) sono i seguenti:

- 1** Copia degli atti di provenienza delle proprietà.
- 2** Planimetria catastale in scala 1:1000 adeguatamente estesa al contorno del perimetro di intervento, aggiornata con gli ultimi frazionamenti, e con l'indicazione in tinta rossa del perimetro dei terreni interessati, con allegati i certificati delle relative partite catastali riportante l'indicazione delle proprietà e prospetto riepilogativo della quantificazione catastale suddivisa per ciascun proprietario.
- 3** Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni indicate nel P.T.C.P. e P.T.P.R. nonché quelle ulteriori contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali.

La rappresentazione cartografica dovrà essere effettuata sulla Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000 e su base ortofoto in scala adeguata, e dovrà evidenziare lo stato dei servizi specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e/o programmate dagli enti competenti.

4 Planimetria dello stato di fatto degli ambiti di intervento (in scala 1:500) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento.

4.1 Nel caso di interventi in ambiti parzialmente o totalmente edificati occorre rappresentare le seguenti planimetrie in scala 1:200:

- planimetria generale con indicazione delle altezze e delle distanze degli edifici esistenti rispetto a strade, confini e pareti finestrate;
- piante di tutti i piani debitamente quotate;
- sezioni e profili;
- prospetti;
- calcolo della SLP e del RC riferito alle norme del PRG vigente;
- indicazione dei riferimenti alle pratiche edilizie con le quali gli immobili esistenti sono stati realizzati e specifica delle destinazioni d'uso così come assentite;

5 Planimetria del rilievo, (almeno in scala 1: 500), risultante dalle operazioni di rilievo topografico ed analitico effettuate a cura del proponente esteso adeguatamente al territorio circostante interessato dal programma per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento, con l'indicazione di:

- punti di stazionamento georeferenziati a dei punti fissi;
- quote, caposaldi di riferimento per la verifica sul campo delle diverse quote altimetriche;
- confini di proprietà;
- e dimensioni quotate dei lotti interessati ed i calcoli analitici riguardanti le dimensioni dell'intera area;
- la larghezza delle strade e degli spazi pubblici o privati sui quali prospettano gli edifici progettati;
- gli accessi pedonali e carrabili da spazi privati e spazi pubblici;
- il rilievo e la nomenclatura della vegetazione, o con eventuale indicazione dell'assenza di vegetazione.

La planimetria dovrà essere corredata da:

- descrizione tecnica della strumentazione utilizzata;
- metodo di calcolo, punti battuti e di stazionamento con i relativi dati.

6 Planimetria in scala 1:2000 con l'indicazione della fascia di tutela dei pozzi pubblici più vicini all'area di intervento, nonché il tracciato e la relativa distanza di rispetto di eventuali elettrodotti e di tutti gli eventuali altri vincoli e servitù interessanti l'ambito di intervento.

6.1 Stralcio del rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:1000, con la precisazione dei confini delle aree interessate.

7 Eventuale bonifica ambientale o piano di indagine preliminare volto ad accertare lo stato del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee al fine di escludere la presenza di eventuali contaminazioni ai sensi del D.M. 25.10.1999 n. 471.

8 Relazione paesistica ai sensi del P.T.P.R.

9 Planimetria di azionamento del PRG in scala 1: 2000 con l'indicazione in tinta rossa del perimetro delle aree interessate comprendente:

- la relativa legenda;
- stralcio degli articoli interessati delle N.T.A. del P.R.G;

- stralcio di eventuali strumenti in itinere.

10 Planimetria riportante l'azonamento dell'area territoriale, (in scala 1:500 su base fotogrammetrica e catastale), con dimostrazione grafica ed analitica delle aree azionate ed indicazione di:

- area fondiaria;
- standard;
- strade;
- aree di cessione / asservimento ad uso pubblico;
- superficie coperta.

11 Progetto planivolumetrico (in scala 1:500), con individuazione della situazione al contorno, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente.

12 Planimetrie di progetto in scala 1:500 con indicazione, tramite campiture quotate e calcoli analitici di:

- edifici in progetto (piante con le quote generali dei vari piani, se diversi, riportanti le destinazioni d'uso);
- calcolo della S.L.P. / volume;
- coperture dei singoli edifici;
- altezza dei corpi di fabbrica in progetto;
- altezza degli edifici al contorno;
- distanze degli edifici di progetto dai confini;
- distanze degli edifici in progetto dagli edifici esistenti circostanti, dei quali vanno indicate le altezze;
- distanze degli edifici in progetto dalle strade;
- piante con sovrapposizioni demolizioni/costruzioni (in tinte giallo e rosso) debitamente quotate;
- sezioni, profili e prospetti delle sovrapposizioni demolizioni/costruzioni (in tinte giallo e rosso);
- aree a parcheggio pubblico (con l'indicazione del numero di posti auto);
- aree a parcheggio privato (con l'indicazione del numero di posti auto);
- sezioni tipo quotate con indicazioni delle altezze;
- schema del sistema di raccolta e stoccaggio dei rifiuti solidi urbani e relativa localizzazione;
- schema di smaltimento acque bianche e nere degli edifici in progetto e relativi allacciamenti.

13 Tavola e relazione su accessibilità e viabilità basate su uno studio esteso alla viabilità stessa, sia veicolare che pedonale, di connettivo all'interno del programma integrato di intervento, e più in generale al sistema di accessibilità, con riferimento anche alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

14 Tavola di inquadramento progettuale con viste assonometriche e/o prospettiche adeguatamente estese al contorno alle scale ritenute più consone, in mancanza plastico a scala adeguata.

15 Relazione sul clima acustico e impatto acustico ai sensi della L. 447/95.

16 Documentazione fotografica dello stato di fatto, con allegata planimetria riportante i punti di vista.

17 Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché di eventuali infrastrutture, da redigere ai sensi del DPR 554/1999 e successive mod. ed integr. artt. 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24, comprendente:

- planimetria di suddivisione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e infrastrutture;
- calcolo sommario della spesa redatto in base ai prezzi risultanti dai listini della C.C.I.A.A. in vigore al momento della presentazione del P.I.I., scontati del 20%, oppure utilizzando il listino più recente del comune di Cinisello Balsamo scontato del 20%;
- schema di contratto d'appalto;
- autorizzazione degli enti proprietari di strade, interessate dal sistema della viabilità del P.I.I. (strade provinciali, statali, autostrade);
- piano di informazione della cittadinanza

18 Relazione tecnica contenente in particolare:

- descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla Amministrazione Comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di Programmazione sovracomunale;
- dimostrazione, degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal programma integrato di intervento suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma;
- analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli Enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
- analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento con eventuale relazione geologica o geotecnica;
- descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica;
- elementi salienti dal punto di vista urbanistico, architettonico e funzionale dell'assetto territoriale previsto e degli interventi edilizi progettati;
- dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, nonché di eventuali strumenti in itinere;
- stato di attuale utilizzazione e di occupazione dei terreni;
- condizioni del suolo ed emergenze;
- eventuali specifiche norme di attuazione del programma integrato di intervento;
- stralcio della Classificazione Acustica del territorio comunale;

19 Relazione economica sulla fattibilità del Programma, che evidenzia in particolare:

- il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
- il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.

20 Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato di intervento con allegato prospetto di calcolo degli oneri di urbanizzazione e relativi conguagli.

21 Tutta la documentazione di cui ai punti precedenti dovrà essere presentata anche su supporto informatico nei formati: .dwg, .dxf, .shp, .doc.

8.2 Criteri e modalità di attuazione del Documento di Inquadramento in attesa di approvazione del P.G.T. alla luce anche della L.R. 5/2009

Gli interventi indicati dall'Amministrazione Comunale nel documento di inquadramento, approvato con deliberazione di C.C. n. 36 del 25.05.2006 ed integrato con successiva deliberazione di C.C. n. 44 del 21.05.2007, nonché le diverse proposte riconducibili ai criteri di cui alla parte iniziale del presente articolo 8 debbono essere valutati in ordine al possesso dei requisiti prescritti dal settimo comma dell'art. 25 LR n. 12/2005 come integrato dall'art. 1 L.R. n. 5/2009, considerato alla luce degli indirizzi di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 8/9413 del 6 maggio 2009.

La recente legge regionale n. 5 del 2009 (*“Disposizioni in materia di territorio e opere pubbliche – collegato ordinamentale”*) stabilisce che, *“fino all’approvazione del PGT, i Comuni non possono dar corso all’approvazione di programmi integrati di intervento in variante (al PRG: ndr), non aventi rilevanza regionale, fatta eccezione per i casi di P.I.I. che prevedono la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell’ambito territoriale....”*. La Giunta Regionale, ha, con la ricordata deliberazione n. 8/9413 del 6 maggio 2009 definito *“criteri e modalità per l’approvazione, in assenza di PGT, dei Programmi Integrati di Intervento in variante, non aventi rilevanza regionale”*.

Gli ambiti di applicazione territoriale dovranno corrispondere alle indicazioni di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 88 della l.r. 12/2005 e riguardare prioritariamente le aree degradate o dismesse di cui al comma 3-bis dell'art. 1 della l.r. 12/2005.

Potranno dunque essere oggetto di esame e di eventuale approvazione le sole proposte di programmi integrati d'intervento volte all'evidente miglioramento della “qualità urbana” intesa come complessiva condizione del contesto urbano sotto i concorrenti profili dell'assetto urbanistico (e cioè, dell'appropriata ed utile collocazione e distribuzione delle diverse funzioni e dei diversi pesi insediativi), della funzionalità (e cioè dell'idoneità del sistema delle infrastrutture a sopperire alle esigenze indotte dagli insediamenti esistenti e da quelli in progetto), della qualità architettonica, estetica e scenografica, qualità da considerare non solo in sé ma anche in relazione a tutti gli elementi esistenti che formano l'ambiente urbano.

L'adeguatezza e -quindi- la possibilità di approvare PII sarà valutata anche in relazione alla previsione di rilevanti interventi infrastrutturali (dove per infrastrutture si intende quell'insieme di opere, servizi ed attrezzature necessario alla qualificazione dell'intero territorio o, almeno, di sue parti significative) della città, e deve presupporre un'attenta analisi dei servizi esistenti, della modalità e delle varie criticità riscontrabili nonché dell'effetto indotto, sulle altre previsioni di PRG, dalle nuove previsioni insediative del PII di volta in volta in esame.

Le infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico previste nelle proposte di PII dovranno, -per essere considerate di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale urbano- non solo risolvere le esigenze connesse all'insediamento progettato con il programma, ma realizzare un notevole grado di novità ed un significativo miglioramento rispetto all'assetto esistente del territorio comunale, superando carenze ed incongruenze oggi presenti e soddisfacendo necessità della comunità urbana.

Anche in relazione alle indicazioni della D.G.R. n. 8/9413, le proposte di PII in variante allo strumento urbanistico generale non aventi rilevanza regionale dovranno contenere un'analisi puntuale e documentata delle attrezzature e dei servizi esistenti almeno nel quadrante urbano di intervento -adeguatamente esteso- rilevando -anche con l'ausilio della documentazione disponibile presso gli uffici comunali- le carenze e le criticità presenti, al fine di motivare in modo specifico le scelte per la realizzazione e/o il potenziamento delle infrastrutture di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione del territorio comunale con riferimento al sistema dei servizi urbani, ivi compreso quello della mobilità (esteso fino al collegamento con i Comuni contermini).

Ferma comunque restando l'esigenza di una chiara connessione tra l'intervento progettato ed il potenziamento infrastrutturale proposto, per il relativo esame istruttorio si terrà conto dell'intero sistema della mobilità urbana (strade veicolari, piste ciclabili, percorsi pedonali), anche in relazione al trasporto pubblico (quali MM1, FS, SS 36, SP5, metrotranvia, rete autostradale), nonché dei servizi sociali e per il tempo libero.

In considerazione della morfologia urbana e territoriale di Cinisello Balsamo e del fatto che le infrastrutture devono svolgere un ruolo connettivo delle varie funzioni che contribuiscono a realizzare una sostenibile ed efficiente organizzazione territoriale, le seguenti infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico sono da considerarsi solo alcuni esempi di interventi a carattere strategico per l'Ente ed essenziali per il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione del territorio:

~ infrastrutture per la mobilità:

- ~ quelle indicate dal PTR o dal PTCP nella parte collocata nel territorio comunale;
- ~ strade con sedi ciclo-pedonali costituenti parte di percorsi urbani o sovracomunali; si deve trattare di nuova costruzione o di ristrutturazione per un tratto non inferiore a mt. 1.000, con gli adeguati interventi di sostenibilità e di riqualificazione ambientale;
- ~ parcheggi pluripiano (con parti interrato e/o non) al servizio della rete del trasporto pubblico e con dimensione non inferiore a 200 posti auto;
- ~ sistema di rotatorie -o singola rotatoria- ubicate su vie principali di collegamento del territorio comunale con viabilità sovracomunale di grande transito veicolare finalizzate alla risoluzione di problematiche in ordine alla sicurezza stradale e alla sua fluidità;

~ infrastrutture generali:

- ~ impianti per l'assistenza (all'infanzia o, in generale, a particolari categorie di minori) o per l'istruzione, idonei a coprire accertate carenze dei relativi servizi urbani;
- ~ strutture pubbliche per la sicurezza dei cittadini;
- ~ strutture di servizio generale alla comunità (di carattere sociale, ricreativo, sportivo e ludico) necessarie al superamento deficit pregressi;
- ~ valorizzazione e/o recupero di edifici di carattere storico, monumentale, culturale, testimoniale od ambientale finalizzati all'uso pubblico e collettivo;
- ~ strutture o locali destinati a Housing sociale;

~ infrastrutture ambientali:

- ~ bonifiche ambientali di siti inquinati, di aree industriali dismesse e/o di aree degradate che consentano il riutilizzo di dette zone per finalità pubbliche o di uso pubblico migliorandone il contesto urbano sotto tutti i profili ambientali;
- ~ realizzazione di parchi urbani adeguatamente attrezzati e/o parchi naturali, posti anche all'esterno del comparto di intervento che riqualifichino in particolare ambiti di frangia e contribuiscano al ridisegno del confine tra urbanizzato e verde agricolo, o corridoi ecologici significativi, a livello di scala vasta e/o a livello locale.

La valutazione della congruenza e della sussistenza dei presupposti della strategicità e dell'essenzialità per la riqualificazione del territorio delle infrastrutture proposte dagli operatori sarà effettuata, con il supporto degli uffici tecnici, dall'Amministrazione sulla scorta degli accertamenti e delle valutazioni istruttorie svolte dai competenti uffici. I soggetti che assumono l'iniziativa, ove intendano conoscere, in via di massima, l'orientamento dell'Amministrazione in ordine al progetto insediativo e/o al carattere delle infrastrutture proposte prima di procedere alla predisposizione degli elaborati necessari a corredo della proposta di PII, potranno farne richiesta allegando una scheda informativa con sintetici elaborati illustrativi ed offrendo tutte le informazioni necessarie per una prima valutazione di massima. Su tale richiesta, la Giunta Comunale si esprimerà dopo aver acquisito il parere istruttorio dei competenti uffici e il parere della competente Commissione Consiliare.

La valutazione conclusiva sul progetto insediativo e sul carattere delle infrastrutture proposte resta di competenza del Consiglio Comunale, che provvede in ordine tanto all'eventuale variante del PRG quanto all'approvazione del PII.

9 ELENCO DELLE TAVOLE

Numero	Titolo	scala
1	Individuazione degli interventi	1:12.000
2	Il sistema ambientale, potenzialità e criticità	varie
3	Il sistema infrastrutturale, potenzialità e criticità	varie
4	Il sistema del tessuto urbano, potenzialità e criticità	varie
5	I sistemi urbani, potenzialità e criticità	varie
6	Sintesi delle previsioni	1:6.000
7	Schede interventi	
8	Relazione	