



# **Variante Generale 2018** **Piano di Governo del Territorio** **Comune di Cornaredo**

*Città metropolitana di Milano*

## **Documento di Piano** **Relazione Illustrativa**

**Piano Adottato** con deliberazione C.C. n. 27 del 12 novembre 2018  
**Piano Approvato** con deliberazione C.C. n. 14 del 4 aprile 2019

Maggio 2019



**Comune di Cornaredo**  
Città metropolitana di Milano

**Sindaco**

Yuri Santagostino

con delega allo sport, risorse umane, ambiente, partecipate e servizi demografici

**Assessore**

Renzo Airaghi

con delega all'urbanistica, legalità, pace, partecipazione e integrazione

**Segretario generale**

Giulio Notarianni

**Responsabile Area Tecnica di Programmazione**

Riccardo Gavardi

**collaboratori:** Francesco Bortot, Gianpiero Galati

**Responsabile Area Lavori Pubblici**

Fabio De Castiglioni

**Progettista**

Mariasilvia Agresta con

Emanuele Garda, Maddalena Leanza, Christian Novak, Tiziana Ronchi

Filippo Bissi, Carola Fagnani per tirocinio formativo

**In coordinamento con:**

Valutazione Ambientale Strategica | N.Q.A. s.r.l. | Luca Bisogni, Davide Bassi

Componente geologica | Geoinvest s.r.l. | Davide Roverselli, Andrea Dadomo

Sistemi Informativi Territoriali | Stefano Saloriani



studio agresta / architettura+urbanistica

via Carlo Forlanini, 17 - 20133 Milano (MI) - Tel 02.70004343 / 333.4215806 - e-mail [mariasilvia.agresta@gmail.com](mailto:mariasilvia.agresta@gmail.com)

A scenic view of a park with a pond, trees, and a walkway. The pond is in the foreground, with lily pads floating on the water. A walkway with a metal railing runs along the edge of the pond. In the background, there are large trees and a building.

# **Variante Generale 2018**

# **Piano di Governo del Territorio**

# **Comune di Cornaredo**

*Città metropolitana di Milano*

## **Documento di Piano**

## **Relazione Illustrativa**

**Piano Adottato** con deliberazione C.C. n. 27 del 12 novembre 2018  
**Piano Approvato** con deliberazione C.C. n. 14 del 4 aprile 2019

Maggio 2019



## Indice

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Premessa</b> .....   | <b>8</b>  |
| <b>Introduzione</b> .....   | <b>10</b> |
| I dieci obiettivi della Variante 2018.....  | 10        |
| L'ascolto della città.....  | 10        |
| <b>PRIMA PARTE   Conoscere Cornaredo</b> .....                                    | <b>19</b> |
| <b>01. IL CAMPO TERRITORIALE</b> .....  | <b>21</b> |
| 1.1 Anatomia dei luoghi.....  | 21        |
| 1.2 Una città in rete.....  | 33        |
| 1.3 Dinamiche di sviluppo territoriale nel Nord-ovest milanese.....               | 47        |
| 1.4 Gli usi del suolo a Cornaredo.....  | 47        |
| 1.5 Valori immobiliari per il comparto residenziale e non residenziale.....       | 50        |
| <b>02. CORNAREDO E I SUOI ABITANTI</b> .....                                      | <b>55</b> |
| 2.1 La popolazione residenti.....   | 55        |
| 2.2 Caratteristiche e struttura della popolazione.....                            | 60        |
| <b>03. LAVORARE A CORNAREDO</b> .....   | <b>62</b> |
| 3.1 Un forte impulso alla terziarizzazione.....                                   | 62        |
| 3.2 Vocazioni economiche e differenze locali.....                                 | 64        |
| <b>04. PIANI E PROGETTI DI SCALA SOVRACOMUNALE</b> .....                          | <b>69</b> |
| 4.1 Piano territoriale regionale.....   | 69        |
| 4.2 Integrazione PTR 2017 ai sensi della LR 31/2014.....                          | 73        |
| 4.3 Il Piano Territoriale Metropolitano.....                                      | 77        |
| 4.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Prov. di Milano..... | 79        |
| 4.5 Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.....     | 88        |
| <b>BOX 1   Previsioni di Piano – Comuni contermini</b> .....                      | <b>90</b> |

**05. LA CITTÀ ANTICA.....97**

|  |     |
|--|-----|
| 5.1 Formazione ed evoluzione della città antica.....   | 97  |
| 5.2 La corte urbana come spazio collettivo .....   | 105 |
| 5.3 Stato di fatto dei centri storici.....   | 108 |
| 5.4 Strategie per i centri storici e modifiche per il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi..... | 113 |

**BOX 2 | Un nuovo progetto per villa Dubini.....128****06. LA CITTÀ ABITATA.....130**

|  |     |
|--|-----|
| 6.1 Ambienti dell'abitare.....   | 131 |
| 6.2 Forme del presente: principi insediativi della città di Cornaredo.....                           | 144 |
| 6.3 Criticità e risorse.....   | 144 |
| 6.4 Strategie per la città abitata e modifiche per il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi..... | 185 |

**07. LA CITTÀ DEL LAVORO.....191**

|  |     |
|--|-----|
| 7.1 Dinamiche economiche delle direttrici metropolitane (le zone omogenee).....                        | 191 |
| 7.2 Criticità e dotazioni territoriali per l'economia di Cornaredo.....                                | 195 |
| 7.3 Gli spazi del commercio.....   | 198 |
| 7.4 Strategie per le aree del lavoro e modifiche per il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi..... | 199 |
| 7.5 Incentivi per la rigenerazione urbana.....   | 202 |

**BOX 3 | Un nuovo progetto per l'ex Icoma.....203****08. LA CITTÀ DEI SERVIZI.....207**

|   |     |
|---|-----|
| 8.1 Il parco del fontanile "Giardino" e il sistema dei servizi pubblici. Risorse e criticità..... | 207 |
| 8.2 Dotazioni esistenti e stato di attuazione.....  | 211 |
| 8.3 Strategie per la città pubblica e modifiche per il Piano dei Servizi.....                     | 213 |

**09. LA CITTÀ DEI FONTANILI.....221**

|  |     |
|--|-----|
| 9.1 Spazi aperti agricoli, rete verde urbana e rete dei fontanili.....                                     | 221 |
| 9.2 Elementi e sistemi di rilevanza paesaggistica.....   | 224 |
| 9.3 Strategie per la città dei fontanili e modifiche per il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi..... | 226 |

**BOX 4 | Difesa del suolo, governo delle acque e invarianza idraulica.....230**

**10. IL PGT 2014: CANTIERI, ATTESE E OFFERTA RESIDUA.....233**

10.1 Meccanismi e esiti del PGT vigente.....233

10.2 Stato di attuazione del DP, PdR e PdS e residuo di Piano.....235

10.3 Superfici urbanizzate e urbanizzabili del PGT 2014.....245

**11. OBIETTIVI E INDIRIZZI STRATEGICI | QUADRO D'INSIEME.....249**

11.1 Disegno d'insieme e sintesi delle strategie generali.....249

11.2 Politiche attive di accompagnamento per l'attuazione del nuovo PGT  
e forme di finanziamento.....255

11.3 Compensazioni ecologiche-ambientali.....257

11.4 Il nuovo Piano delle Regole. Sintesi delle azioni di progetto.....258

11.5 Il nuovo Piano dei Servizi. Sintesi delle azioni di progetto.....259

**BOX 5 | VAS ED ESCLUSIONE DELLA VALUTAZIONE DI  
INCIDENZA.....262**

**12. SOSTENIBILITÀ DELLO SVILUPPO E PREVISIONI INSEDIATIVE...265**

12.1 Le trasformazioni: i nuovi Ambiti di Trasformazione e i nuovi Ambiti di  
Rigenerazione Urbana.....265

12.2 Il dimensionamento del nuovo PGT 2018.....270

**13. DETERMINAZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO.....279**

13.1 Sintesi e rimando alla carta del consumo di suolo: criteri per l'attuazione,  
soglia regionale di riduzione di consumo di suolo.....279

13.2 Determinazione della soglia comunale di consumo di suolo a  
Cornaredo.....282

## **Premessa**

*La Variante generale del Piano di Governo del Territorio non rappresenta solo un aggiornamento delle previsioni urbanistiche ma è anche un momento di riflessione importante sullo sviluppo economico, sociale e ambientale.*

*Cornaredo, comunque lo si veda, è un Comune fortunato perché ha avuto nel passato amministrazioni sensibili a uno sviluppo urbanistico complessivamente graduale e attento a garantire alla propria comunità una buona qualità della vita anche se per troppi anni però si è pensato, anche a Cornaredo, che consumare suolo non avesse un costo. Con la Variante di Piano si sono seguite tre direttrici principali.*

*La prima riguarda proprio la riduzione di consumo di suolo rispetto al precedente PGT, seguendo le indicazioni della normativa regionale abbiamo ridotto le previsioni del 21%, una scelta non facile ma che abbiamo deciso di attuare riducendo le volumetrie su alcune aree dove l'operatore non aveva mai mostrato interesse e dove i servizi pubblici previsti dallo strumento urbanistico non erano più attuali.*

*La seconda direttrice è collegata alla prima in quanto concerne le aree industriali dismesse e da recuperare. Prima di consumare nuovo suolo è infatti necessario impegnarsi per rigenerare le aree non più utilizzate. Per incentivare questa attività, oltre a rivedere le destinazioni di alcune ex aree industriali, abbiamo previsto agevolazioni economiche molto importanti nel caso in cui in queste aree vi siano lavori di bonifica da effettuare. La variante vuole anche sperimentare un approccio innovativo per il possibile recupero di aree dismesse o sottoutilizzate individuando modelli di graduale riattivazione degli spazi a vantaggio della collettività, Vogliamo scommettere sulla valorizzazione del sistema delle opportunità locali, sia di quelle materiali (strutture e spazi da riconvertire) sia di quelle immateriali (reti, competenze e imprese del territorio).*



*L'ultima direttrice, forse la più complessa, riguarda la riqualificazione dei centri storici che devono tornare ad essere il cuore pulsante della nostra comunità. Agevolazioni, maggiore coordinamento e organizzazione degli spazi interni. Favorire e sperimentare nuovi modelli di politiche pubbliche e di collaborazione tra pubblico e privato per stimolare interventi privati; semplificare le modalità di intervento e le autorizzazioni prevedendo incentivi, esenzioni e detrazioni per i proprietari di casa; promuovere il recupero attraverso progettualità condivise, riorganizzazione degli spazi interni, accompagnamento verso l'amministratore di condominio ed accordi standard con istituti finanziari per ottenere tassi agevolati e enti pubblici di servizi per ridurre tariffe. Sono alcune delle azioni che crediamo siano necessarie per raggiungere davvero i risultati sperati.*

*Gli obiettivi sono ambiziosi ma in linea con la maggior parte delle richieste emerse durante il percorso partecipativo per la stesura della variante. La prospettiva di insieme e di lungo periodo infatti non si è poggiata su immagini astratte ma, al contrario, a dar forma all'idea di Città sono state esigenze e richieste puntuali emerse dagli incontri con i cittadini, con le associazioni e con i professionisti. Innovazione, rigenerazione urbana e visione. Sono state queste le modalità che l'Amministrazione ha scelto per definire il proprio sviluppo urbanistico per un nuovo modello di città.*

*Il Sindaco  
Yuri Santagostino*

# ***Introduzione.***

## ***Cornaredo tra presente e futuro.***

### ***Un nuovo progetto di città.***

## ***I dieci obiettivi della Variante 2018***

*L'Amministrazione Comunale di Cornaredo con DGC n. 95 del 20/10/2017 avvia il percorso di formazione per la nuova Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della LR 12/2005.*

*A questo scopo l'Amministrazione Comunale con DGC n. 7 del 15/03/2018 approva le Linee programmatiche che contengono i principali orientamenti e gli obiettivi a cui il nuovo strumento urbanistico deve ispirarsi.*

*Il lavoro per la sua formazione, iniziato nel Gennaio 2018, è orientato a far sì che lo strumento urbanistico possa superare e rivisitare molte delle previsioni contenute nell'analogo strumento approvato con DCC n. 7 in data 03/04/2014 e sue successive varianti e rettifiche.*

*A questo scopo, rispetto ad uno scenario normativo in continua evoluzione, la nuova Variante tiene conto della recente approvazione della LR 16 del 26/05/2017, resa necessaria (ancora oggi) dalla mancata approvazione sia del nuovo Piano Territoriale Regionale (PTR) che dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP) adeguati alla LR 31/2014, e che ha definitivamente chiarito la legittimità degli atti di pianificazione comunale in variante rivolti non solo a contrastare il nuovo consumo di suolo, ma anche alla sua riduzione, agendo sulla ridefinizione delle previsioni degli Ambiti di Trasformazione ereditati dai precedenti strumenti urbanistici.*

*Lo scenario entro cui la nuova Variante Generale al PGT di Cornaredo ha operato è profondamente mutato rispetto a quello con cui si è confrontato il Piano previgente. In particolare, la Variante tiene conto dei numerosi cambiamenti avvenuti, sia per quanto riguarda l'aspetto territoriale, ambientale e soprattutto infrastrutturale del contesto del Nord-Ovest milanese (post Expo), che per quanto riguarda l'andamento economico, in particolare per il mercato delle costruzioni e per il mercato immobiliare ma non solo, con conseguenti e inevitabili ricadute sulla struttura sociale della popolazione. Partendo da queste condizioni il nuovo Documento di Piano dovrà essere uno strumento operativo, concreto, efficace, capace di essere propositivo di uno sviluppo sostenibile e di saper riorientare le scelte del vecchio strumento ancora in sospeso e a cui si proverà a dare una risposta alternativa.*

**I criteri di revisione** del PGT 2014, contenuti nella delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 15/03/2018, indicati come "veri e propri valori di riferimento" per costruire un nuovo progetto di città, si possono riassumere in:

- 1. sostenibilità;**
- 2. partecipazione;**
- 3. rigenerazione urbana;**
- 4. valorizzazione;**
- 5. semplificazione.**

*Lo scopo del nuovo Piano è dunque quello di porre le basi per uno sviluppo qualitativo del territorio in grado di migliorare le condizioni di vivibilità. Uno sviluppo in cui è prioritario il bene comune e la collettività rispetto ai pur legittimi interessi singoli. Gli obiettivi delle linee guida presentate dall'Amministrazione sono caratterizzati dalla trasversalità dei temi affrontati; essi si possono riassumere in:*

**1. Sviluppo sostenibile del territorio e consumo di suolo zero.** *Negli strumenti urbanistici le dinamiche di espansione dell'urbanizzato e la crescita lasciano in sempre più casi spazio a politiche di riqualificazione urbana, ricomposizione territoriale e riqualificazione energetica degli edifici in cui il tentativo è quello di riconoscere, selezionare e di valorizzare le risorse architettoniche e paesaggistiche esistenti.*

**2. Ripensare le aree di trasformazione** *previste dall'attuale strumento urbanistico che per varie ragioni non hanno visto la presentazione di progetti attuativi, valutando la possibilità di riconfermarle o meno.*

**3. Riuso e rigenerazione degli spazi dell'abitare** *attraverso la manutenzione e la riqualificazione della città esistente. In questi anni, nonostante alcuni interventi edilizi, la popolazione di Cornaredo non è aumentata. Bisogna incentivare il recupero del patrimonio sottoutilizzato e/o dismesso.*

**4. Riqualificazione dei centri storici.** *Rappresentano il cuore della città e il centro delle attività istituzionali, religiose e commerciali, nonostante negli ultimi anni si siano ridotte queste ultime e sia diventato sempre più complesso far vivere quegli spazi. Nello sviluppo della comunità però i nuclei antichi di Cornaredo, San Pietro all'Olmo e Cascina Croce svolgono ancora un ruolo cruciale. Sono necessarie azioni che sappiano integrare in modo equilibrato il mix funzionale, la modificazione e la conservazione.*

**5. Rigenerazione urbana delle aree industriali** *con l'obiettivo di rafforzare il tessuto produttivo esistente. La rigenerazione è oggi, ma lo sarà anche in futuro, un tema fondamentale dello sviluppo di un territorio, a maggior ragione se l'area produttiva si trova all'interno dell'abitato e porta con sé problemi di integrazione e compatibilità ambientale con il contesto. Le città sono infatti ricche di spazi "in attesa" che spesso faticano a ripartire sia per difficoltà oggettive degli operatori privati sia perché le destinazioni tradizionali hanno esaurito la loro capacità propulsiva e attrattiva e vi è la necessità di saper innovare.*

**6. Potenziare la città dei servizi.** L'erogazione di servizi pubblici di qualità sempre più accessibili è una delle caratteristiche dei comuni della prima fascia di Milano. Insieme a questo è necessario delineare un progetto integrato di città pubblica, da sviluppare di pari passo con il Documento di Piano attraverso attente politiche di riqualificazione dello spazio pubblico e collettivo: individuando gli spazi e i luoghi pubblici, i "centri di vita" e ampliando i luoghi della cultura, che maggiormente necessitano di cura.

**7. Implementare le soluzioni legate a una mobilità sostenibile** per una città in rete, anche su scala sovracomunale per incrementare le interconnessioni tra i comuni intorno a Cornaredo, e potenziare la fruizione degli spazi aperti agricoli a corona della città. Si inserisce in quest'ottica il ragionamento sulla mobilità, i servizi legati alla sharing economy, e su quale vuole essere la visione futura degli spostamenti verso la città e i comuni dell'hinterland. Il PGT deve suggerire delle linee guida che indichino quale sarà la mobilità del prossimo periodo. In questi anni stiamo assistendo alla tendenza, a livello mondiale, a privilegiare il trasporto collettivo e disincentivare l'uso del mezzo privato. A livello urbanistico ciò si traduce nel ripensare i sistemi viabilistici, finora a favore dell'auto, verso altre tipologie come la bicicletta o i mezzi pubblici.

**8. Edilizia convenzionata e 167.** Attivare politiche di accesso alla casa per facilitare l'attrattività del territorio anche per le giovani coppie ma soprattutto per evitare che le giovani coppie del Comune debbano spostarsi per accedere a prezzi degli immobili più sostenibili. E' necessario aumentare la coesione sociale per contrastare le vecchie e nuove povertà.

**9. Tutelare le aree verdi e agricole dando centralità al paesaggio,** alle grandi "stanze" agricole a corona dell'urbanizzato e al verde diffuso in città, implementandone le funzioni e il consolidamento delle aree di alto valore paesaggistico, ambientale ed ecologico del territorio.

**10. Semplificazione normativa** degli ambiti che hanno complicate procedure o creato incertezza applicativa.

# L'ascolto della città

*L'attivazione del processo partecipativo locale, fortemente voluto dall'Amministrazione fin dall'inizio del processo di Piano, si è organizzato su diversi fronti.*

*Il primo momento, il più innovativo, si è svolto attraverso una passeggiata nel centro storico di Cornaredo per scoprire la bellezza dei luoghi e immaginarne il futuro assieme all'Amministrazione e ai cittadini.*

*La scelta della passeggiata in centro storico ha riflettuto uno dei principali temi di progetto della nuova Variante: come rigenerare la città antica, oggi in uno stato semi-decadente del patrimonio edilizio, in modo concreto, partendo da una profonda e diretta conoscenza delle risorse e criticità e da una reinterpretazione in chiave progettuale dei temi emersi.*

*L'obiettivo è stato quello di guardare al centro storico con "sguardi differenti": uno interno (quello degli abitanti) di chi vive i luoghi nella quotidianità; l'altro "esterno", quello del progettista, capace di cogliere i dettagli con un certo distacco, una giusta distanza da fatti e vicende locali, e che permette uno sguardo più orientato alle compatibilità delle scelte con i contesti e che permette di costruire una conoscenza scevra di pregiudizi, attenta tanto all'insieme quanto al dettaglio.*

*Il secondo momento di partecipazione ha riguardato l'organizzazione di diversi tavoli tematici di confronto con le associazioni locali, con gli abitanti di San Pietro all'Olmo e Cascina Croce e con i professionisti locali.*

*Si riportano qui di seguito la sintesi dei temi emersi dai diversi incontri.*

## ***Temi emersi dai primi incontri | Associazioni***

- 1. Richiesta di politiche attive per incentivare il recupero del centro storico (incentivi fiscali, recupero e tutela degli elementi architettonici di pregio – come per es. i portali);*
- 2. Richiesta di aumentare la qualità degli spazi aperti verdi;*
- 3. Richiesta di ripensare alle previsioni non attuate del PGT 2014 e ad alcuni Ambiti di Trasformazione non partiti come l'ex Icoma o l'ex Signal Lux; per l'ex Colgar si richiedono funzioni compatibili con il quartiere residenziale;*
- 4. Criticità legate al traffico della ex SS11 a San Pietro all'Olmo;*
- 5. Assenza di un centro polifunzionale e di un centro anziani; ripensare al futuro dell'edificio dell'associazione Talamona;*
- 6. Opportunità di sfruttare al meglio l'immagine di «Cornaredo ricettiva» sia in funzione della nuova struttura scolastica alberghiera e del consistente numero di studenti (popolazione gravitante); sia in funzione del ristorante stellato a San Pietro all'Olmo;*
- 7. Richiesta di definire la funzione pubblica dell'immobile confiscato alla criminalità;*
- 8. Criticità legate al trasporto pubblico su ferro (progetto Metropolitana a S. Pietro);*
- 9. Criticità legate alla rete di connessioni ciclabili di scala territoriale (tra Cornaredo e gli altri Comuni);*
- 10. Richiesta di spostare il casello di ingresso al sistema della tangenziale Nord di Milano ad Arluno.*

### ***Temi emersi dai primi incontri | laboratorio San Pietro all'Olmo***

- 1. Criticità legate al traffico della ex SS11 e alle ricadute sulla viabilità complementare come via Magellano;*
- 2. Richiesta di politiche attive per incentivare il recupero e armonizzare i centri storici della città (incentivi fiscali per il recupero);*
- 3. Richiesta di ripensare l'Ambito di Trasformazione di villa Dubini per riaprire il parco alla città;*
- 4. Criticità legate al trasporto pubblico e necessità di capire il futuro del progetto della Metropolitana.*

### ***Temi emersi dai primi incontri | laboratorio Cascina Croce***

- 1. Criticità legate alla manutenzione di alcune strade (come via Isonzo o via Cusago) e di alcune strade vicinali;*
- 2. Segnalazione dell'assenza di cartellonistica verticale su via Arluno;*
- 3. Richiesta di politiche pubbliche attive per incentivare l'accompagnamento alla creazione di forme di condomini per la gestione unitaria delle corti dei centri storici;*
- 4. Criticità legate all'assenza di servizi di vicinato come la farmacia o il panettiere;*
- 5. Criticità legate all'assenza di uno spazio di aggregazione e di un parco pubblico.*

### ***Temi emersi dai primi incontri | professionisti locali***

*1. Per i centri storici si richiede: l'accompagnamento alla costituzione dei "condomini" per la gestione delle corti storiche; la verifica del numero di abitanti insediati e ribadire lo stesso indice di affollamento; la ridefinizione del perimetro dei centri storici; la riduzione delle aree di cessione allo stretto necessario all'ente pubblico; la semplificazione normativa; la riduzione degli oneri di urbanizzazione fino alla quasi gratuità per incentivare gli interventi; l'attribuzione della destinazione residenziale alle pertinenze e ai bassi servizi; la possibilità di coinvolgere con "politiche attive" il credito dei privati e di sfruttare eventuali fondi comunali, regionali o statali per favorire gli interventi.*

*2. Per le zone residenziali si richiede: il mantenimento nelle Zone B di un indice fondiario di 1,5 mc/mq visto il positivo risultato urbanistico ottenuto con l'applicazione di tale indice; la richiesta di permettere una rigenerazione urbana senza consumo di ulteriore suolo attraverso interventi di sostituzione edilizia per le aree edificate negli anni Sessanta e Settanta, su cui insistono edifici per lo più monofamiliari con un basso sfruttamento fondiario.*

*3. In sintesi le principali proposte per gli Ambiti di Trasformazione (AT) residenziale riguardano: la conferma delle attuali AT; il mantenimento delle destinazioni d'uso previste, degli indici territoriali, del rapporto pari al 30% circa di edilizia convenzionata sul totale edificabile; la revisione delle aree di cessione; e il superamento della rigidità delle schede di indirizzo.*

*Un terzo momento, quello più tradizionale, ha riguardato l'analisi delle istanze dei cittadini presentate all'avvio del procedimento.*

*Come da Delibera di Giunta Comunale n. 95 del 20/10/2017, che stabilisce l'avvio del procedimento per la redazione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, possono essere presentati suggerimenti, richieste*

e proposte da parte di chi ne abbia interesse, al decorrere della suddetta data ed entro i 45 giorni successivi, presentando una richiesta motivata ed allegando adeguata documentazione.

Le istanze presentate dai cittadini sono state complessivamente 25, di cui 20 istanze entro 31 gennaio 2018; 5 istanze sono invece pervenute fuori termine.

Le istanze ricevute sono state suddivise in sette categorie in base alla tipologia della richiesta, ammettendo la presenza di un'istanza in più categorie: si tratta, in sintesi, di richieste di carattere generale, richieste per previsioni di riduzione del consumo di suolo, richieste inerenti la mobilità sostenibile, richieste inerenti la modifica di azionamenti che prevedano, in alcuni casi, anche la contestuale modifica di norme tecniche di attuazione; richieste per la modifica di vincoli e per la semplificazione normativa e infine un'ultima categoria che comprende le istanze con richieste puntuali. Le richieste di carattere generale riguardano n.2 istanze, in particolare si evidenzia quella presentata dall'associazione "Italia Nostra" che sottolinea la necessità di favorire lo sviluppo di attività legate all'agricoltura e alle coltivazioni biologiche, il recupero dei centri storici e dell'edificato sottoutilizzato secondo il principio di non consumare nuovo suolo (con bilancio ecologico zero), la revisione normativa di specifiche norme relative al patrimonio edificato e la richiesta di aumentare le aree di cessione a verde pubblico all'interno degli Ambiti di Trasformazione.

Il 50% delle istanze riguardano richieste di cambi specifici di destinazione d'uso, in particolare con richieste di cambi di destinazione da aree agricole dentro al Parco Agricolo Sud ad aree residenziali; il 26 % delle istanze richiedono una rivisitazione normativa, l'8% delle richieste richiedono la riconferma delle previsioni del Documento di Piano vigente, e infine circa l'8% delle istanze evidenzia la presenza di errori materiali nel PGT vigente con conseguente richiesta di rettifica.

---

**25**  
istanze\*

**50%**  
cambio di destinazione d'uso

**4%**  
rettifica

**8%**  
conferma previsioni del Ddp  
vigente

**4%**  
rettifica con  
cambio di  
destinazione  
d'uso  
e modifica  
normativa

**13%**  
cambio di destinazione d'uso e  
modifica normativa

**13%**  
modifica normativa

**8%**  
di carattere  
generale

\*20 istanze pervenute entro il 31 gennaio 2018, 5 istanze pervenute fuori termine



*Passeggiata a Cornaredo centro.*



*Passeggiata a Cornaredo centro.*





*Laboratorio San Pietro all'Olmo.*



*Laboratorio Cascina Croce.*



# **Prima Parte**

# **Conoscere Cornaredo**



# 01. Campo territoriale

## 1.1 Anatomia dei luoghi

A nord ovest della città metropolitana di Milano, Cornaredo, appoggiato lungo la Padana Superiore (ex SS11), attraversato a nord dall'autostrada A4 Torino-Venezia e a sud-ovest dal canale Scolmatore del Nord Ovest, presenta un urbanizzato compatto e ben definito dalle infrastrutture e a sud dalla corona di spazi aperti, ambiti agricoli di pregio dalla pianura irrigua del Parco Agricolo Sud Milano.

Infatti, da sempre il nord ovest della regione metropolitana milanese ha vissuto uno sviluppo lungo due direttrici differenti. Verso nord, l'asta del Sempione ha strutturato una vera e propria "città diffusa" e continua, che dai quartieri del gallaratese di Milano si estende pressoché fino a Varese. Verso ovest, la ex Statale 11, in direzione Novara, ha supportato uno sviluppo meno denso, quello del Magentino, in cui il territorio agricolo ancora oggi segna la distanza fra un comune e l'altro.

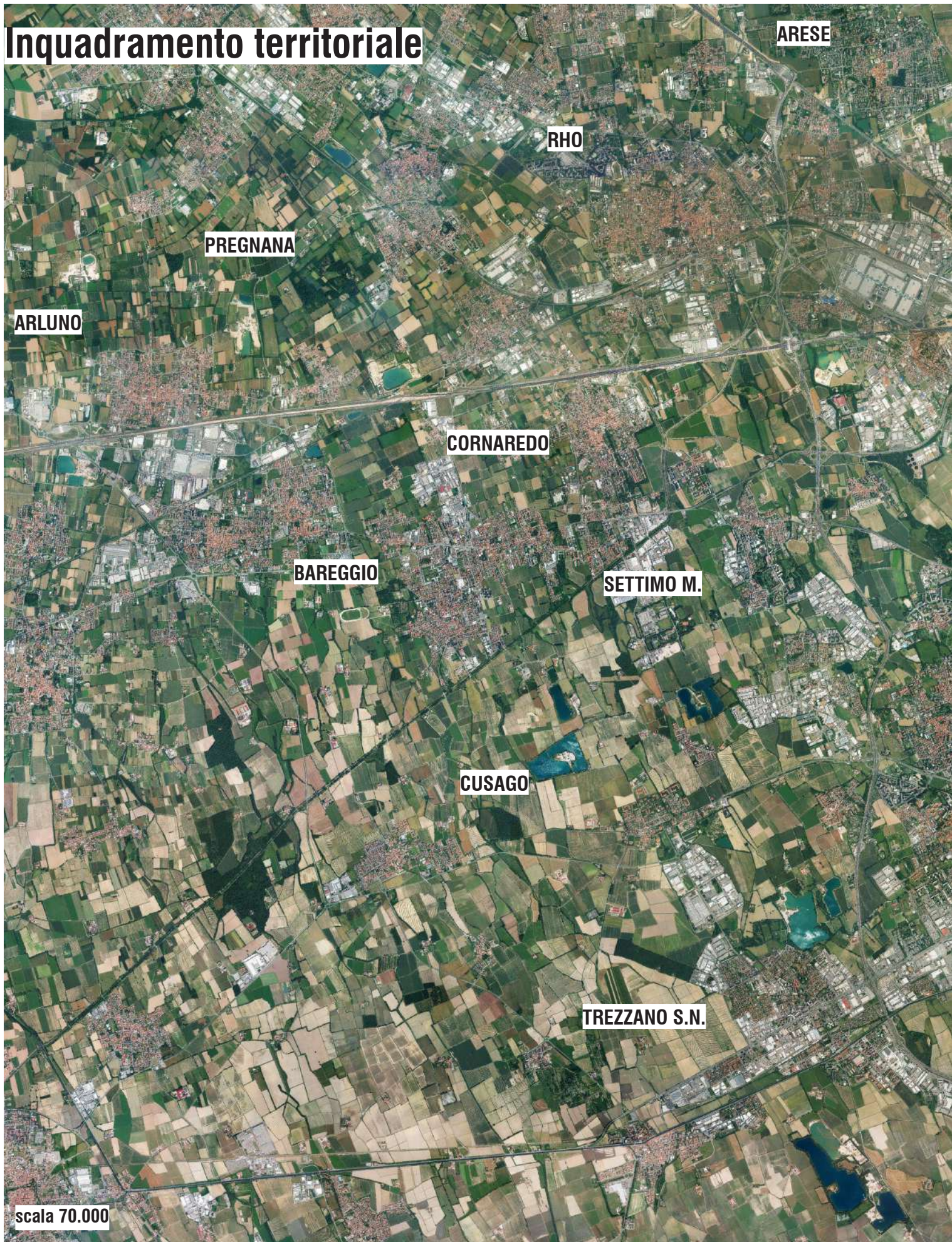
Dunque, rispetto a questa parte di territorio, Cornaredo si colloca nel "mezzo", tra i territori altamente urbanizzati del nord milanese e il Magentino.

Dall'immagine della figura del costruito, si delinea un urbanizzato continuo lungo l'asta storica del Sempione, tra Milano, Pero, Rho, verso nord, e un urbanizzato più nucleiforme lungo la Padana Superiore tra Settimo Milanese, Cornaredo, Bareggio. In entrambi i casi, si nota come non ci siano pause di discontinuità tra gli urbanizzati tra i diversi centri, in particolare lungo l'asta del Sempione ma anche tra Cornaredo e Bareggio.

Il territorio di Cornaredo è caratterizzato e si compone di diverse parti ben distinte: la parte centrale, ovvero il cuore della città, la frazione di Cascina Croce a nord-est, la frazione di San Pietro all'Olmo verso Bareggio e la parte produttiva a sud. La parte centrale di Cornaredo è collocata nel quadrante nord-est del territorio e l'evoluzione del costruito è avvenuta attorno al nucleo storico urbano, il cui perno di organizzazione è da sempre il fontanile "Giardino" e il suo parco.

Dall'immagine, si nota come l'urbanizzato molto compatto assuma la forma

# Inquadramento territoriale



scala 70.000



di una mezzaluna ribaltata, ben delimitata dalla rete delle infrastrutture. Dunque, la figura del costruito si organizza attorno a questo elemento d'acqua e alla sua asta, che dalla pianura irrigua meridionale giunge fin dentro alla città.

La frazione di Cascina Croce si è storicamente sviluppata intorno all'omonima cascina che è ancora presente sul territorio; il nucleo di San Pietro all'Olmo invece si è sviluppato lungo la storica "Padana Superiore" (ex SS11), alla chiesa storica di San Pietro e alle due ville storiche, Dubini e Gavazzi-Balossi.

Attualmente le due frazioni sono conurbate alla parte centrale della città. L'edificato di Cascina Croce è collegato alla parte centrale della città mediante un sottile lembo di tessuto "sfrangiato" disposto lungo l'asse viario che prende il nome dalla frazione stessa. Invece, la conurbazione tra Cornaredo centro e San Pietro all'Olmo è ben saldata lungo lo storico asse di collegamento tra Milano e Novara, la ex SS11. Ancor più evidente è il continuum degli urbanizzati tra San Pietro all'Olmo e Bareggio.

In tutte e tre le situazioni si possono evidenziare diversi tessuti edilizi accostati e talvolta compenetranti gli uni agli altri. Vi è un tessuto storico e compatto ad alta densità, caratterizzato per lo più da case rurali a corte, tipiche della campagna lombarda, che ancora testimoniano la vocazione agricola di Cornaredo del passato. Inoltre, è presente un tessuto a media densità, molto eterogeneo, composto da palazzine risalenti agli anni '60-'70, per lo più alte dai tre ai sei piani; e un tessuto a bassa densità, composto da villette mono o bifamiliari, principalmente a Cascina Croce. Da ultimo la parte a sud est, verso Milano, e a sud della ex SS11, si delinea una parte di città prevalentemente produttiva, caratterizzata da un basso e debole grado di accessibilità, e dalla presenza di un margine ben definito con la campagna del Parco Sud.

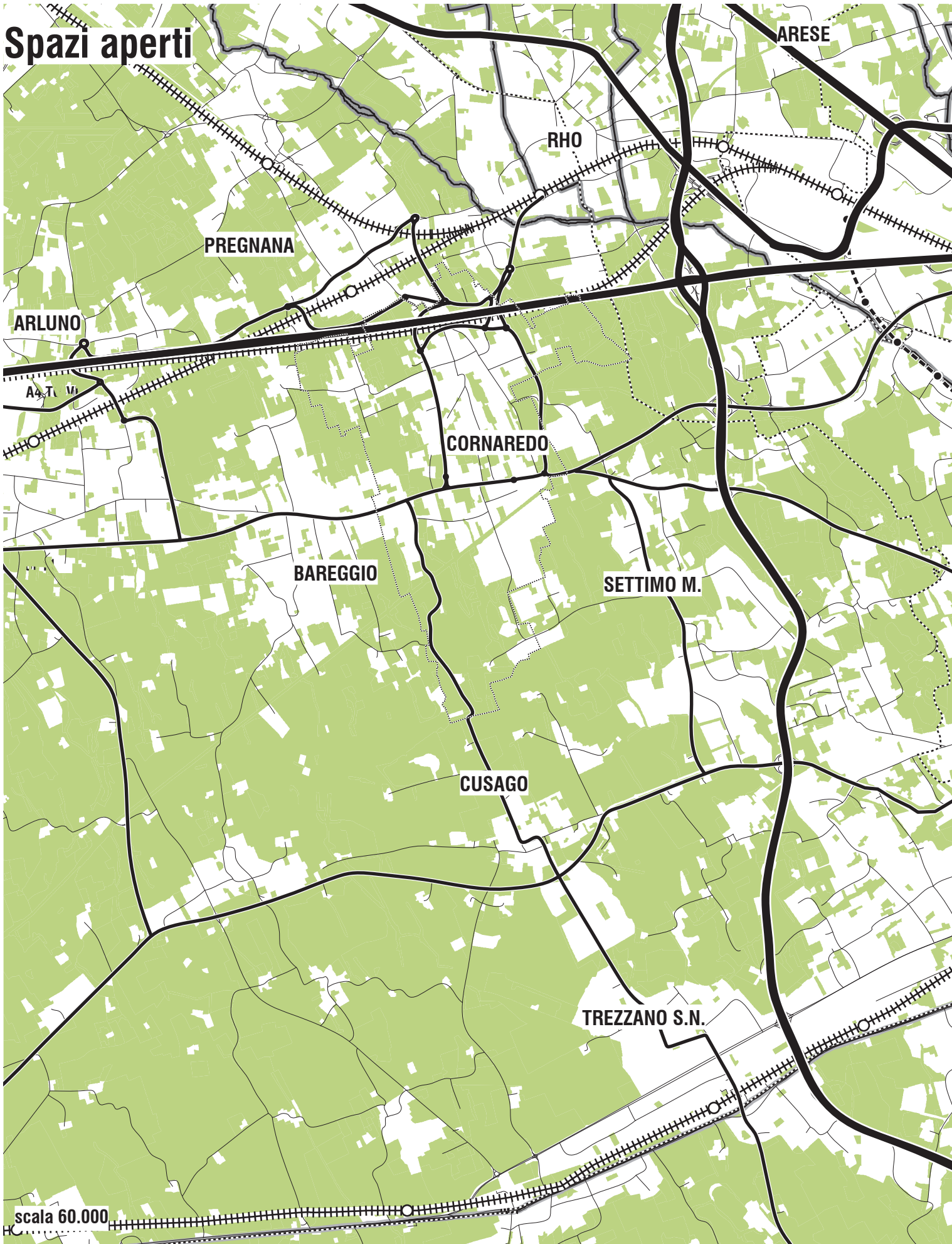
# Figura del costruito







# Spazi aperti





Gli spazi aperti agricoli di questa parte di territorio ricadono per lo più all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, e dall'analisi delle unità tipologiche del paesaggio (PTCP vigente, tav. 2 "Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica"), si nota come la parte nord di Cornaredo sia "alta pianura irrigua", mentre quella a sud, la parte di valore più naturalistico, sia "media pianura irrigua e dei fontanili".

In particolare, l'ambito agricolo a ridosso dell'urbanizzato della frazione di Cascina Croce, lungo il margine est e in prossimità di un'isola produttiva della città di Pregnana Milanese, si connota per essere un grande spazio aperto ancora prevalentemente agricolo e libero da edificazioni; una grande "stanza agricola" ancora integra e presidiata dal Parco Agricolo Sud che circonda quasi per intero Cascina Croce, rappresentando anche un'importantissima pausa e discontinuità per gli urbanizzati tra il centro di Cornaredo e Cascina Croce, ma anche per i centri di Bareggio a sud-ovest e di Settimo Milanese a sud - est. A nord, la stanza è delimitata dal fascio infrastrutturale dell'Autostrada Torino - Milano.

Gli spazi aperti, gli elementi del paesaggio che caratterizzano maggiormente questo ambito sono una fitta trama di siepi e filari e strade vicinali, anche pubbliche (come la strada comunale Cascina Monza) che ripartiscono la trama agricola in senso est-ovest e piccole e strette fasce boscate che assieme alla maglia dei fontanili disegnano la pianura irrigua del Parco Agricolo Sud Milano in senso nord-sud.

Oltre agli importanti elementi del paesaggio naturale, sono da considerarsi risorse per quest'ambito, anche la presenza sul territorio dei nuclei cascinali di Cascina Baciocca (sede dell'università Statale di Milano, facoltà di Agraria), e a sud verso San Pietro all'Olmo, l'azienda agricola di Cascina Monza, su terreni di proprietà pubblica, e il Centro sportivo comunale S. Pertini verso est e il centro città.

A sud, oltre lo scolmatore Olona del Nord Ovest, e ai bordi dell'edificato di San Pietro all'Olmo e della zona produttiva, la campagna presenta un profilo dai caratteri di alta qualità, sia dal punto di vista dei suoli che dal punto di vista paesaggistico, in cui la rete dei fontanili disegna una ricca e fitta trama di elementi ecologici, propri a definire una rete verde e blu di naturalità diffusa fin dentro alla città.

Oltre al fontanile "Giardino o Brera" del nucleo storico della città, ci sono i fontanili "Torchiana" nella parte bassa del centro della città, i fontanili "Gagliardo", "Ighetto di San Pietro", "Casetta", "Grandazzi" e Bergamasca" a S. Pietro che costituiscono filamenti di naturalità diffusa nell'urbanizzato per poi acquisire più spessore nelle campagne del Parco Sud. Tra questi ultimi si evidenziano i fontanili storici "Ghiglio" o "Corona".

# Reti delle acque

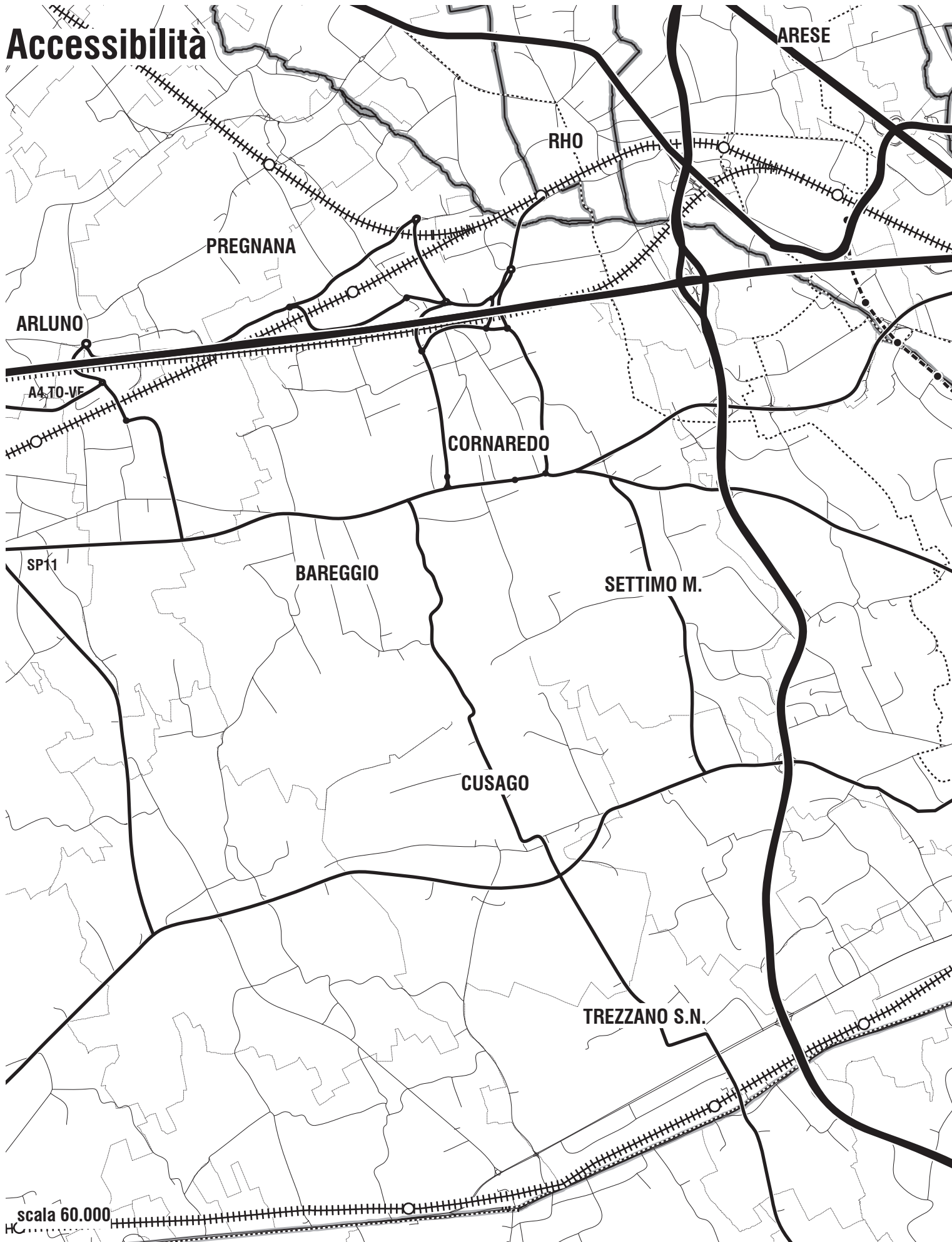


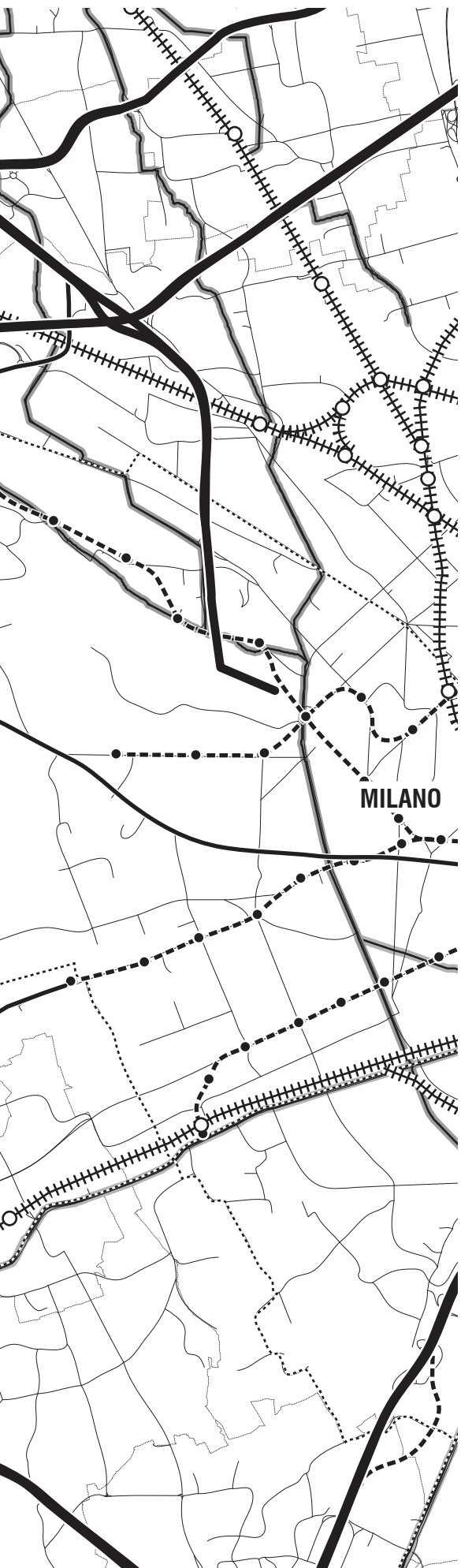


Il territorio del nord-ovest milanese è caratterizzato dall'attraversamento della fascia delle risorgive, e dunque da una capillare presenza di reticoli idrici che innervano il sistema delle aree agricole a corona della città e degli spazi aperti verdi più urbani. Gli elementi puntuali e di altissima qualità ecologica e paesaggistica per questa rete verde blu sono rappresentati dalle teste dei fontanili e dalle fasce boscate che si sviluppano lungo la loro asta.

Infine, un elemento artificiale del paesaggio irriguo è costituito dallo Scolmatore Olona del Nord Ovest, nato per raccogliere le acque in eccesso del Seveso, che corre lungo il margine est della città di Cornaredo e separa

# Accessibilità





la placca industriale della città dal tessuto prevalentemente residenziale. La maglia infrastrutturale principale di Cornaredo attraversa il territorio in senso longitudinale da est a ovest, tagliando a “fette” il Comune.

In particolare, si evidenzia a nord il sistema dall’autostrada A4 Torino-Venezia, a confine con Pregnana Milanese e Rho, e in parallelo il sedime ferroviario dell’alta velocità Milano-Torino; nella parte centrale della città, l’asse di collegamento della ex SS11, Padana Superiore, da sempre importante elemento di connessione tra Milano, Magenta e Novara. In Cornaredo, la ex SS11 cambia carattere, assume le caratteristiche di una viabilità urbana su cui gravitano i principali contenitori commerciali della città. Essa funge da cesura tra parte nord, prevalentemente residenziale, e l’ambito a sud, in parte produttivo e in parte residenziale.

Dunque, dall’immagine schematica si evincono diversi gradi di relazioni e di accessibilità alle scala territoriale.

Si delinea con chiarezza il ruolo della viabilità sovralocale nel supportare le relazione est-ovest e nel soddisfare gli spostamenti (pubblici e privati) in penetrazione verso il Capoluogo, confermando quindi lo storico disegno della maglia infrastrutturale lombarda. Riguardo a questo scenario, si evidenzia inoltre anche l’evoluzione che l’autostrada, la ferrovia e la Padana Superiore hanno subito in funzione dei nodi del cambiamento metropolitano avvenuto negli ultimi anni: la Fiera, l’aeroporto di Malpensa, la scelta di Milano come sede dell’Expo 2015, un interscambio tra TAV, Autostrade e Statali, un assetto assolutamente innovato per una “Città centrale” come Milano.

Le recenti e importanti trasformazioni a cavallo fra i comuni di Milano, Rho e Pero (il sito Expo 2015, il distretto terziario di Pero, Cascina Merlata ecc.) hanno fatto sì che grandi investimenti infrastrutturali cadessero su questa parte di area metropolitana, determinando nuovi raccordi autostradali, e la ridefinizione di altri nodi esistenti, come quello di Cornaredo a nord (solo di entrata in città e in direzione Venezia), il potenziamento delle linee ferroviarie suburbane, la nuova stazione della Tav di Rho, il prolungamento della M5 milanese.

La Ferrovia Regionale è stata infatti potenziata con una nuova stazione a Pregnana e una a Rho e con un ritmo di frequenza con cadenze quasi da metropolitana. La TAV, invece, con la stazione a Rho, costituisce qui una delle sue tre porte di ingresso in Milano: quella di ponente.

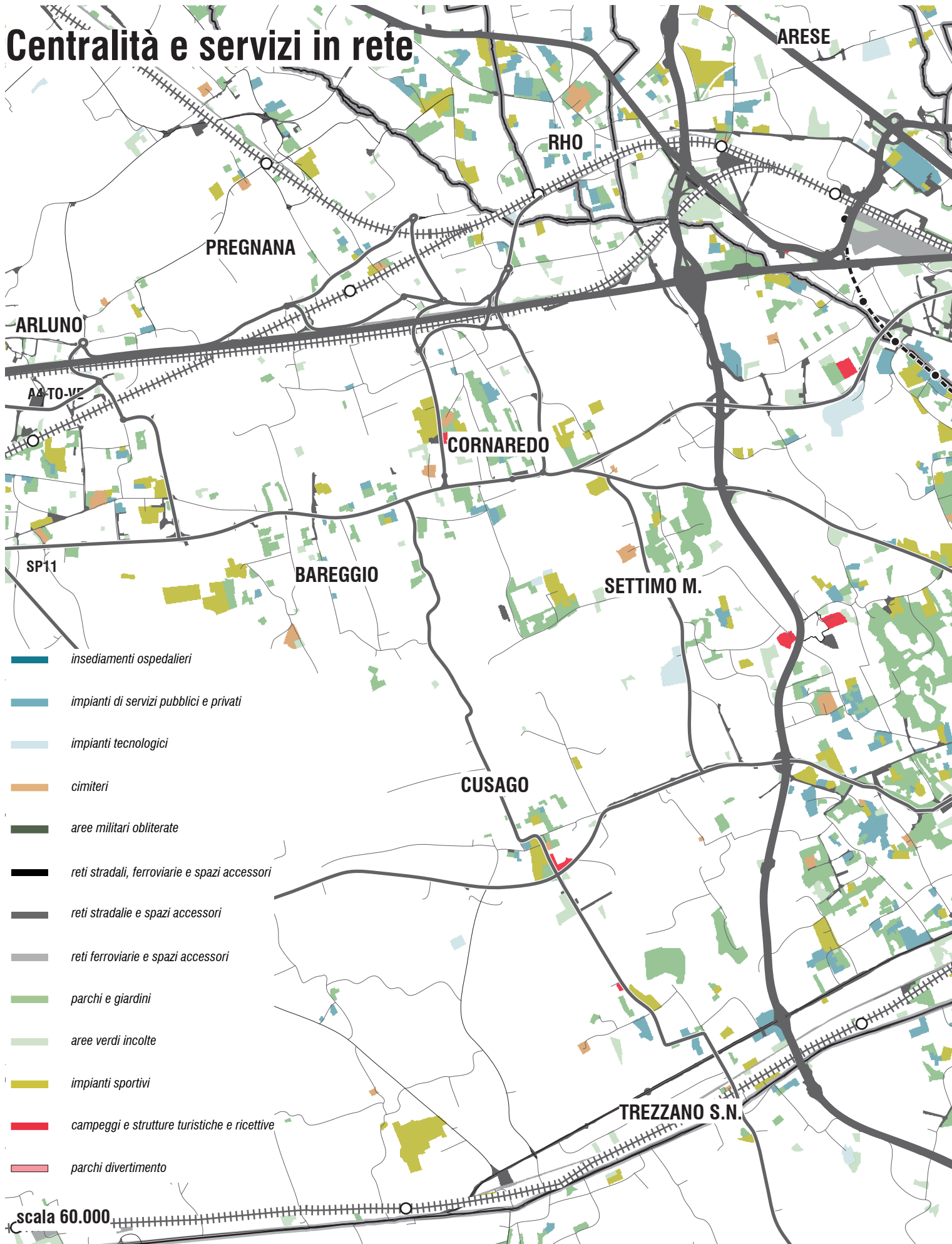
Solo la ex SS 11 Padana Superiore è ancora oggetto di una previsione di variante nei pressi del centro abitato di San Pietro all’Olmo, ed assumerà, in uno scenario di lungo periodo, il carattere di strada veloce con una trasformazione analoga a quella già realizzata da Milano a Settimo.

A livello locale, è stata realizzata, nell’ultimo ventennio, un anello tangente all’urbanizzato, una “tangenzialina” (variante SP 172) che collega alla scala urbana le diverse parti della città, connessa a nord al sistema autostradale dell’A4 Torino - Venezia.

Rispetto a questo schema, la parte nord di Cornaredo presenta un grado di accessibilità più elevato rispetto alla parte sud.

Infatti, le relazioni in senso nord-sud appaiono più deboli, a discapito soprattutto delle parti non residenziali a sud della Padana Superiore, in cui i percorsi interni appaiono meno gerarchizzati e senza un ruolo ben preciso.

# Centralità e servizi in rete







## 1.2 Una città in rete

L'immagine mostra la città di Cornaredo e il sistema dei servizi alla scala sovralocale da cui emergono i caratteri e le forme degli insediamenti lungo la direttrice tra Milano e Magenta che hanno permesso di riconoscere un sistema territoriale unitario, sostenuto da una rilevante armatura infrastrutturale e qualificato da attività economiche e strutture sociali simili tra loro, anche se caratterizzati da una diversa intensità dei fenomeni rilevati. Un sistema territoriale unitario tra Milano e Magenta che rimane e si deposita sullo sfondo, rispetto al bacino di riferimento evidenziato dal Piano dei Servizi del 2014, in cui è molto più limitato.

Si delinea quindi un'immagine sovracomunale caratterizzata da un nodo di infrastrutture recenti e non, su cui si appoggia e si sviluppa il sistema continuo dell'urbanizzato, costellato da servizi di scala sovracomunale, alternati a **grandi contenitori commerciali sia lungo l'asta del Sempione che lungo la direttrice verso Magenta - Novara, la ex SP 11 "Padana Superiore"**.

Per questa parte di area metropolitana emergono i tratti di una "periferia commerciale, dove più debole risulta essere la presenza di servizi, cultura e azioni dirette a valorizzare le potenzialità del territorio. La recente apertura del sito centro commerciale di Arese è a testimonianza di una persistente attrattività del corridoio infrastrutturale del nord ovest per le grandi strutture di vendita"<sup>1</sup>. Rispetto a questa tendenza, si distinguono anche grandi placche produttive dismesse, ai bordi o intercluse nei tessuti prevalentemente residenziali della "città abitata", caratterizzate da una rete infrastrutturale debole, che mal ha interagito con quella principale di recente realizzazione, connessa in particolare alla nuova Fiera e a Expo 2015.

Infine, la campagna del Parco Sud, tra la rete irrigua dei fontanili, dei nuclei cascinali e della rete di mobilità lenta, si configura come la piastra di supporto per lo sviluppo di una fruizione metropolitana periurbana, di connessione territoriale e collegamento di diverse aree protette (in particolare Parco Regionale del Ticino e Parco Sud).

Nella descrizione del sistema di riferimento per le analisi, si sono presi in considerazione i **Comuni di "primo bacino"**, valutati sulla base dell'accessibilità, dei sistemi di servizi territorialmente dislocati e delle aggregazioni proposte negli studi del PTCP vigente.

Resta comunque ferma l'appartenenza del Comune di Cornaredo all'area metropolitana ed il fondamentale riferimento al suo cuore, ossia Milano, la cui dotazione di servizi ed attrezzature è straordinaria.

Il sistema dei servizi e della sua dislocazione e distribuzione territoriale è un elemento che opera a diverse geografie, in particolare in rapporto al servizio erogato per la popolazione. Alcuni servizi essenziali sono di carattere comunale, come la scuola dell'obbligo, il Municipio, ecc., altri servizi sono distribuiti sia in Cornaredo, come l'istruzione superiore, che nei comuni contermini come l'assistenza sanitaria e/o i servizi speciali alla persona.

1 Kcity, "Demix. Atlante delle periferie urbane", 2016.

## Ambiti Interistituzionali



Fonte: PTCP della Provincia di Milano vigente | Ambiti Interistituzionali.

Al fine di valutare l'offerta dei servizi esistenti è opportuno quindi indagare diverse dimensioni: quella comunale e quella sovracomunale, riferendo quest'ultima ad un bacino territoriale formato da più comuni ove l'accessibilità li rende facilmente utilizzabili.

In particolare, la definizione di un ambito geografico sovracomunale – entro cui valutare un bacino di riferimento per la domanda e l'offerta dei servizi come configurati nell'inquadramento territoriale ed attivare politiche concertate per il miglior funzionamento dei servizi – è stato individuato a partire da un

insieme di risorse collettive presenti in alcuni comuni appartenenti ai **Tavoli Interistituzionali n°4 e n°7, istituiti dalla Provincia di Milano** (Ambiti Interistituzionali del PTCP vigente), e a partire da un insieme più ristretto dei Comuni contermini con la città di Cornaredo, è stata estrapolata la popolazione dei Comuni di "primo bacino" dei servizi sovracomunali.

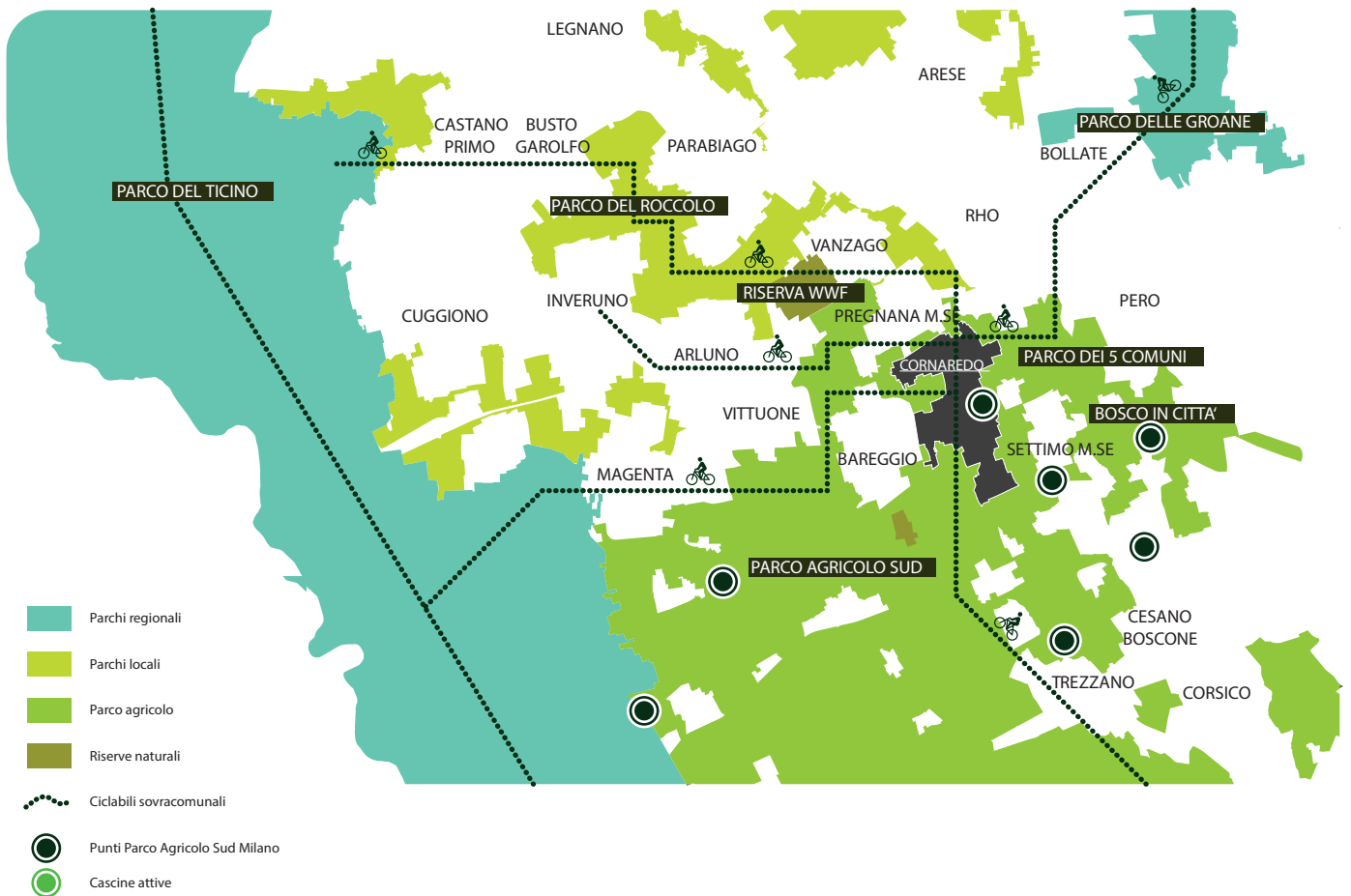
In linea con il Piano dei Servizi del PGT 2014, il nuovo Piano recepisce la definizione dei Comuni di "primo bacino" e attualizza i dati di analisi relativi all'offerta di servizi sovracomunali. Rispetto alle analisi della

pianificazione d'area vasta, Cornaredo si colloca nel tavolo interistituzionale del "Rhodense", a nord ovest della Città Metropolitana di Milano, e in una posizione intermedia tra "Magentino" a ovest, "Abbiatense – Binaschino" a sud.

**Da qui i Comuni che si possono definire come di primo bacino sono: Bareggio, Pregnana Milanese, Rho, Pero e Settimo Milanese.**

La definizione di un bacino di riferimento per Cornaredo permette così al nuovo Documento di Piano di definire indirizzi per il nuovo Piano dei Servizi e di indicare i servizi strategici per la comunità insediata che svolgono un ruolo di

# Mappa Parchi Territoriali



Fonte: Studio K-city 2017 | *Mappa Parchi Territoriali*.

rete sovra-comunale.

Si evidenziano qui di seguito i servizi di interesse sovracomunale di eccellenza e strategici, come il verde e l'ambiente, la mobilità, i trasporti, il servizio sanitario, l'assistenza, l'istruzione superiore, la cultura, lo sport e le sedi istituzionali.

***Il sistema dei Parchi territoriali e gli ambiti di tutela: tra Parco Agricolo Sud e Parco Regionale del Ticino.***

***Il ruolo strategico del verde urbano diffuso le aree agricole strategiche a contorno delle città.***

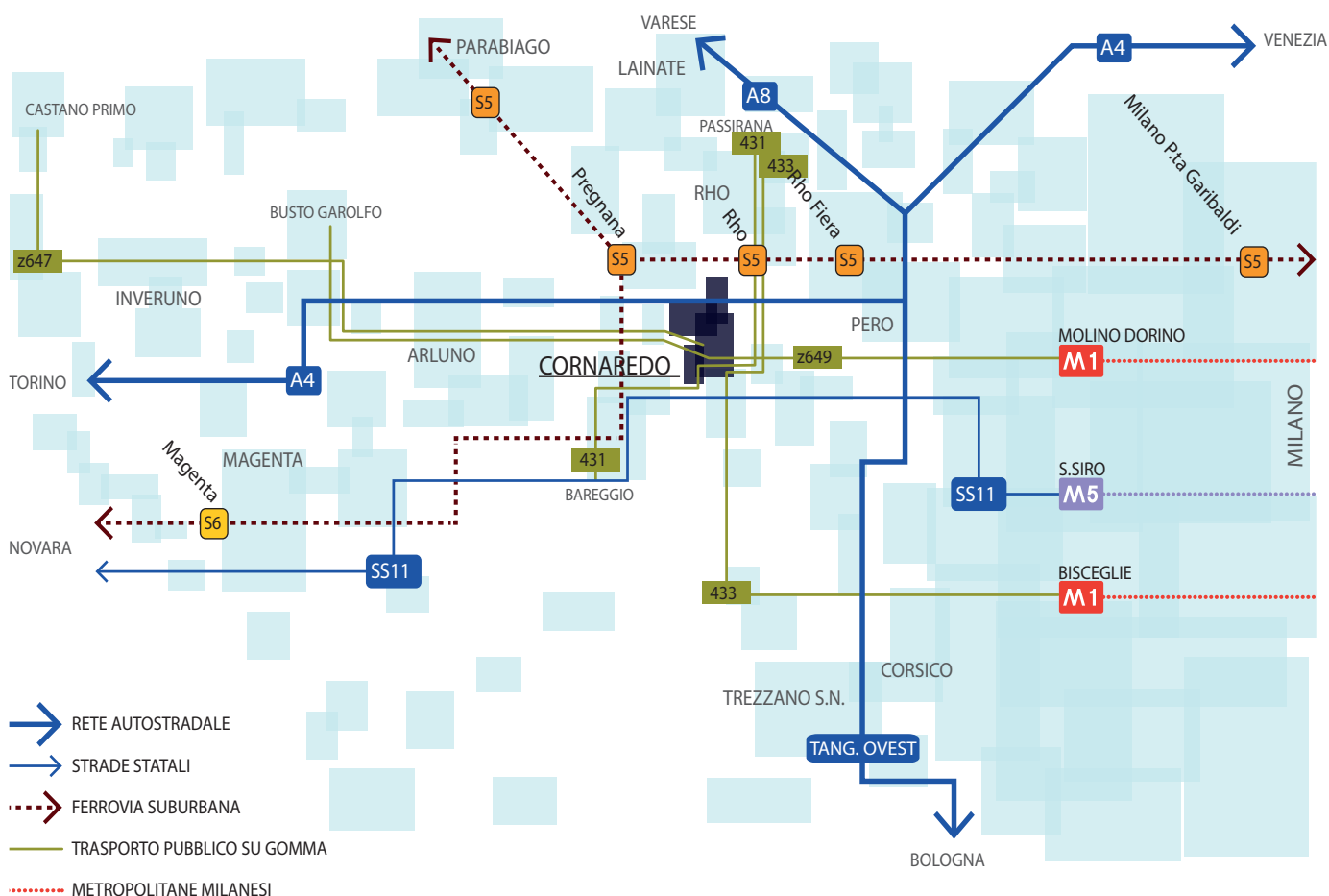
Svolgono una indubbia funzione

strategica la rete delle aree verdi urbane e il sistema degli spazi aperti agricoli, ampie "stanze" a bassa antropizzazione e pausa degli urbanizzati, soprattutto per il tessuto edificato del "Magentino". Queste aree sono caratterizzate da attività agricola di interesse strategico, ricoprono un ruolo decisivo sullo stato dell'ambiente metropolitano, e sono tutelate dalla presenza del Parco Agricolo Sud Milano: esse riequilibrano l'impatto ecologico degli insediamenti densamente abitati, riconnettono il sistema della Rete Ecologica alle diverse scale (regionale, provinciale e comunale) e preservano il mantenimento dei caratteri del paesaggio a sostegno

delle specifiche identità locali.

Infine, si ricorda, per questa parte di regione urbana anche il "Parco dei 5 Comuni", un ambito omogeneo all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, comprendente territori agricoli periurbani a cavallo tra i comuni di Milano, Pero, Rho, Cornaredo e Settimo Milanese. Si tratta di un'area molto prossima al sedime espositivo di Expo 2015. Il parco nasce come "azione condivisa" e attraverso una gestione partecipata per attivare e valorizzare l'area, sostenere un progetto di fruizione e un percorso di educazione ambientale per le comunità locali.

## Le mobilità e il trasporto pubblico



Fonte: Studio K-city 2017 | Le mobilità e il trasporto pubblico.

### Mobilità e il trasporto pubblico.

Il campo urbano formato da Cornaredo, Baggio e Pero-Rho si configura come la porta ovest della città metropolitana milanese.

Il campo territoriale è interessato da una concentrazione elevatissima di infrastrutture del trasporto, pubblico e privato, connesse al nodo dell'aeroporto di Malpensa ed alle nuove stazioni ferroviarie Alta Velocità di Rho-Fiera.

Una porta del sistema metropolitano milanese simile alle porte di nord-est (da Agrate a Sesto San Giovanni con la prevista Stazione TAV a Pioltello e l'aeroporto di Linate) e di sud-est (da Melegnano a San

Donato con la Stazione TAV a Milano Rogoredo).

In questi ultimi anni sono state insediate – nello stesso comparto urbano – rilevanti attrezzature della città metropolitana come la nuova sede di Fiera Milano, il sito di Expo 2015 e della Stazione Ferroviaria Alta Velocità Corridoio 5 della tratta Milano-Torino-Lione.

Questo quadro di riferimento indica un ruolo di centralità metropolitana per l'area, come per altro rappresentato nelle tavole di adeguamento del PTCP alla LR n.12/2005, generando fenomeni di mobilità difficilmente prevedibili, se non per grandi numeri e legati alle occasionalità degli avvenimenti (in

particolare Fiera ed Expo 2015).

Si delinea quindi un territorio dalla mobilità fluttuante che utilizza il nodo autostradale formato dalla Milano-Torino con la Tangenziale Ovest e la bretella che collega la stazione di interscambio di Molino Dorino con il confine di Cornaredo sul tracciato urbano della SP ex SS 11 "Padana Superiore".

Per il trasporto pubblico il bacino è sostenuto dalla rete ferroviaria suburbana S5 (Pioltello-Milano-Varese) e S6 (Milano-Rogoredo-Novara), dal Servizio Regionale Lombardo con la Linea Milano-Novara-Torino e dalla linea Metropolitana 1, con l'intescambio della fermata di Molino Dorino e

con il prolungamento della stessa sino alla nuova Fiera con le stazioni di Pero e Rho.

Il trasporto pubblico di Cornaredo si organizza attorno alle stazioni della linea suburbana di Rho. La stazione di Rho ha una maggiore frequenza di mezzi per la confluenza di due linee, ma mancano parcheggi d'interscambio.

Si ricorda infine che è prevista una nuova linea metropolitana (ad oggi non finanziata) che collegherà, lungo la ex SS11, il nodo di interscambio della MM5 a Piazzale Lotto (Milano) con i Comuni di Settimo Milanese e Cornaredo.

Nella mobilità locale è prevista la variante della ex SS 11 "Padana Superiore" che supererà a nord, con una nuova tangenzialina, il centro di San Pietro all'Olmo e Bareggio.

E' prevista, infine, il prolungamento della SP 172 che, a partire dalla ex SS11 "Padana Superiore", lungo il confine est di Cornaredo, collegherà prima le zone industriali di Cornaredo e di Settimo Milanese a sud per poi confluire nella rinnovata strada Cusago-Tangenziale Ovest.

La trasformazione in Servizio Ferroviario Regionale (S.F.R.) della rinnovata linea ferroviaria Milano – Novara e l'istituzione del Servizio Ferroviario Suburbano, hanno avuto una importanza strategica per il Comune di Cornaredo.

La stazione ferroviaria di Rho ha una maggiore frequenza di mezzi per il convergere di diverse linee suburbane, oltre alla linea regionale e nazionale, ma le aree contigue alla stazione non sono servite da parcheggi di interscambio.

Per il trasporto su gomma la Città Metropolitana di Milano ha recentemente suddiviso il territorio, servito da linee di trasporto pubblico, in sei lotti per altrettanti concessionari.

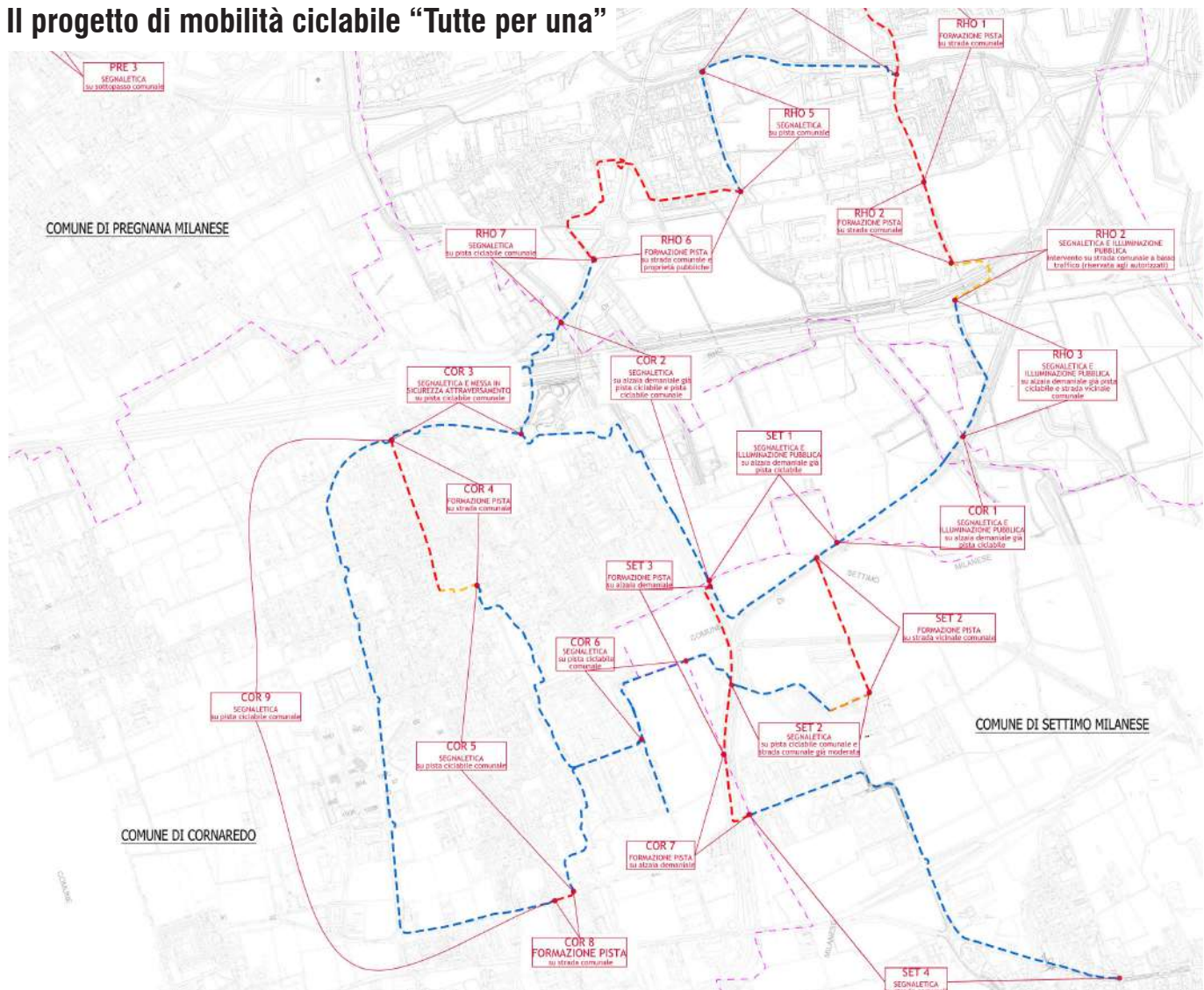
I servizi su gomma seguono diversi itinerari con tre operatori: ATM spa, ATINOM spa e STIE spa (tutti e tre facenti capo a MOVIBUS srl).

### ***La mobilità ciclabile di scala territoriale.***

Rispetto al sistema dei servizi legati alla mobilità ciclabile di scala territoriale è opportuno segnalare il progetto "Tutte per una", collegamento ciclistico dei comuni del nord ovest milanese alla stazione ferroviaria di Rho, è stato sviluppato dai comuni di Cornaredo, Pregnana, Rho e Settimo Milanese nell'ambito della partecipazione al bando POR FESR 2014-2020 (emesso da Regione Lombardia e finanziato con decreto n.6985 del 15/7/2016), i cui obiettivi erano:

- asse IV "Sostenere la transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio;
- priorità d'investimento 4e "Promuovere strategie di bassa emissione di carbonio per tutti i tipi di territorio, in particolare per le aree urbane, inclusa la promozione della mobilità urbana multimodale sostenibile e di misure di adattamento finalizzate all'attenuazione delle emissioni";
- obiettivo specifico 4.e.1 "Aumento della mobilità sostenibile nelle aree urbane";
- azione IV.4.e.1.1 "Sviluppo delle infrastrutture necessarie all'utilizzo del mezzo a basso impatto ambientale anche attraverso iniziative di charging

# Il progetto di mobilità ciclabile “Tutte per una”



Fonte: Estratto tavola “E\_01\_Tav00\_planimetria generale”.

## LEGENDA

--- Confine comunale

## TIPOLOGIA INTERVENTI

- PERCORSO NUOVO (opere principali)
- PERCORSO ESISTENTE IN PISTA CILABILE (opere complementari: "lett. B" - segnaletica e illuminazione)
- PERCORSO ESISTENTE IN VIABILITA' RISERVATA (opere complementari: segnaletica e illuminazione)
- PERCORSO ESISTENTE IN VIABILITA' MINORE - MODERATA O DA MODERARE - (opere complementari: segnaletica e illuminazione)

hub”.

Il progetto è destinato a realizzare un sistema di collegamenti ciclabili sicuri tra i comuni di Cornaredo, Pregnana Milanese e Settimo Milanese con Rho e la sua stazione ferroviaria.

Esso inoltre, mettendo a sistema le reti ciclabili interne, già ampiamente sviluppate, garantisce l'accessibilità ciclabile ad una serie di servizi a scala territoriale, con particolare riferimento a quelli sanitari e scolastici superiori localizzati sempre a Rho.

Da ultimo il progetto consente di realizzare una parte significativa del percorso di interesse regionale 16 “Valle Olona” proprio nel tratto di

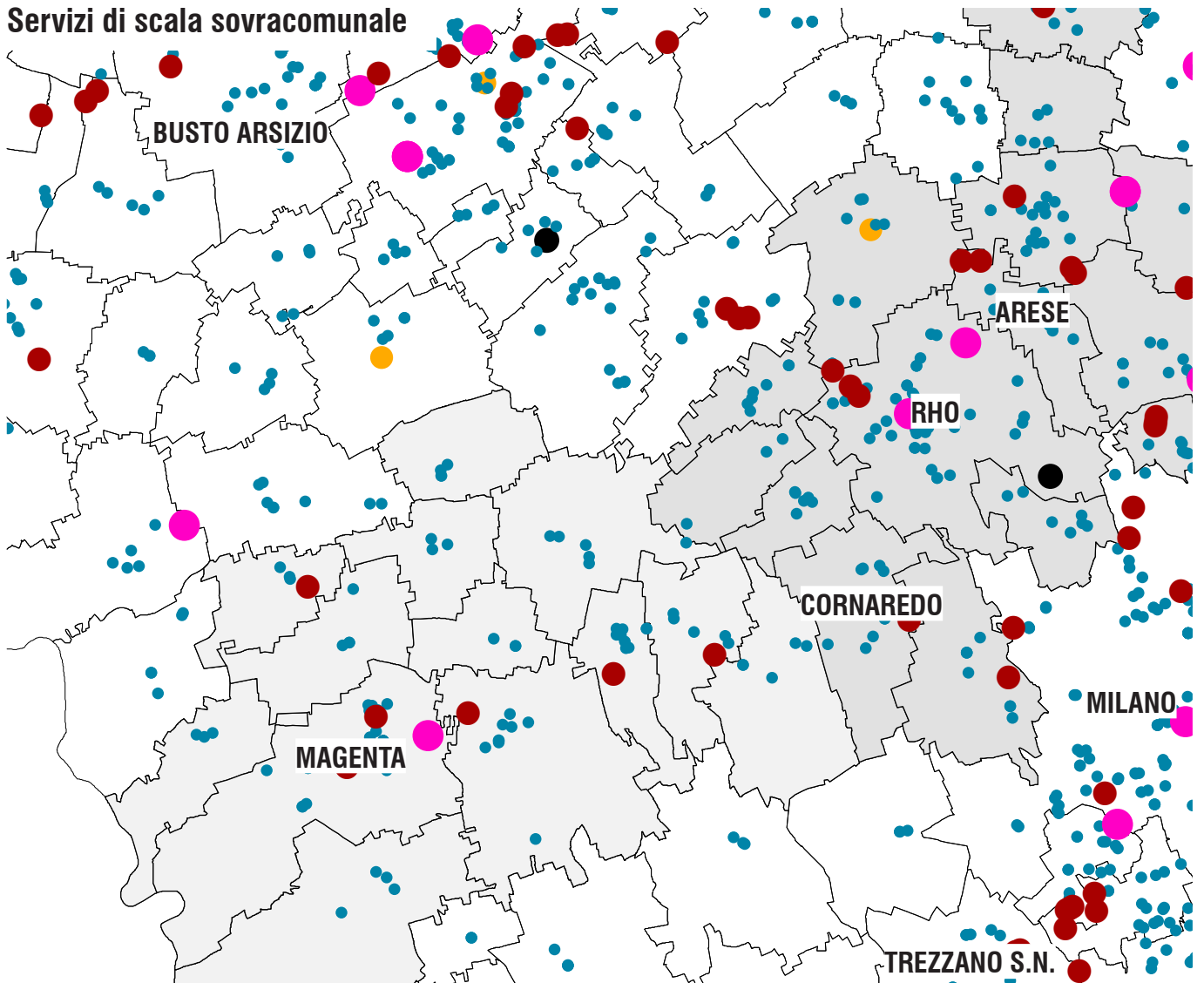
connessione con l'hub ferroviario.

Esso intende realizzare i collegamenti mancanti della rete ciclabile in relazione alla accessibilità della stazione ferroviaria e alla connessione con i comuni limitrofi partecipanti al progetto (Pregnana Milanese, Cornaredo e Settimo Milanese).

La progettazione è stata sviluppata in relazione alle seguenti linee:

- valorizzazione dell'infrastrutturazione ciclabile esistente;
- connessione attraverso tratti di proprietà comunale (sedi stradali, piazze, parchi);
- trasformazione delle dotazioni esistenti e creazione dei tratti

## Servizi di scala sovracomunale



*Nell'immagine in alto si evidenziano in rosa gli ospedali, in rosso le Grandi Strutture di Vendita, in azzurro le scuole, in arancio il sistema museale lombardo. Sullo sfondo i confini istituzionali dei tavoli del Rhodense e del Magentino.*

nuovi con particolare riferimento agli spostamenti quotidiani (casa-lavoro; casa- stazione).

Il progetto è destinato a realizzare un sistema di collegamenti ciclabili sicuri tra i comuni di Cornaredo, Pregnana Milanese e Settimo Milanese con Rho e la sua stazione ferroviaria.

Esso inoltre, mettendo a sistema le reti ciclabili interne, già ampiamente sviluppate, garantisce l'accessibilità ciclabile ad una serie di servizi a scala territoriale, con particolare riferimento a quelli sanitari e scolastici superiori localizzati sempre a Rho.

Da ultimo il progetto consente di realizzare una parte significativa del percorso di interesse regionale 16 "Valle Olona" proprio nel tratto di

connessione con l'hub ferroviario.

### **Il Servizio Sanitario di base**

#### **Gli ospedali**

Nel territorio preso in esame esistono tre importanti centri ospedalieri: Ospedale di Rho, Ospedale di Magenta, Ospedale di Garbagnate Milanese e i relativi bacini di riferimento che non coincidono con i Tavoli Interistituzionali.

Tuttavia, si evidenziano anche i centri ospedalieri e sanitari di Milano, di Legnano e di Abbiategrasso.

#### **I Servizi Sanitari Locali**

L'Azienda Sanitaria Locale competente il territorio di Cornaredo è l'ATS e l'ASST.

Questa è organizzata in sette

Distretti a cui è affidato il contatto diretto con i cittadini ed i loro bisogni di salute.

Il Distretto di riferimento del Comune di Cornaredo è il n. 2 con sede a Rho.

Infine, si evidenzia che di recente c'è stata la determina di aggiudicazione della gara di appalto tra il Comune di Cornaredo e l'operatore per la realizzazione di una **nuova RSA in via Adamello**.

| Tavolo interistituzionale n. 4 - Rhodense |              |                |
|---|--------------|----------------|
| Comuni                                    | Unità Locali | Posti letto n. |
| Lainate                                   | 0            | 0              |
| Rho                                       | 1            | 262            |
| Pero                                      | 0            | 0              |
| Pogliano M.se                             | 0            | 0              |
| Vanzago                                   | 1            | 107            |
| Pregnana M.se                             | 0            | 0              |
| Cornaredo                                 | 0            | 0              |
| Settimo M.se                              | 0            | 0              |
| <b>Totale tav. n. 4</b>                   | <b>1</b>     | <b>262</b>     |

| Tavolo interistituzionale n. 7 - Magentino |              |                |
|--|--------------|----------------|
| Comuni                                     | Unità Locali | Posti letto n. |
| Casorezzo                                  | 0            | 0              |
| Ossona                                     | 0            | 0              |
| Arluno                                     | 1            | 44             |
| Mesero                                     | 1            | 52             |
| Marcallo con Casone                        | 0            | 0              |
| S.Stefano Ticino                           | 0            | 0              |
| Vittuone                                   | 0            | 0              |
| Sedriano                                   | 0            | 0              |
| Bareggio                                   | 0            | 0              |
| Corbetta                                   | 1            | 55             |
| Magenta                                    | 1            | 67             |
| Boffalora sopra Ticino                     | 0            | 0              |
| <b>Totale tav. n. 7</b>                    | <b>0</b>     | <b>0</b>       |

Fonte: Quaderni del Piano per l'area metropolitana milanese - Regione Lombardia sistema informativo.

La struttura prevista sarà da 110 posti con al primo piano un nucleo per malati più fragili. La struttura prevede il rispetto della sostenibilità ambientale ponendo particolare attenzione al benessere abitativo, al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili realizzando l'edificio in classe energetica A. La tariffa media sarà di 75,5 euro/giorno, con agevolazioni del 13-14% per 25 posti letto destinati ai residenti del nostro Comune.

La convenzione prevede inoltre un accordo con l'operatore per l'assunzione del personale dipendente della struttura all'interno del nostro territorio.

### L'assistenza ad anziani e disabili

Ai fini della valutazione dei servizi alla persona per l'assistenza agli anziani



e ai disabili le strutture di riferimento hanno carattere comunale. Esistono nel Tavolo n. 4 e nel Tavolo n. 7 delle residenze per anziani di cui riportiamo l'elenco ed il numero di posti letto.

### **L'istruzione superiore**

Il sistema dell'istruzione superiore ordina il servizio e l'offerta scolastica mediante strumenti di gestione come i Distretti Scolastici, mentre la domanda si articola in bacini di utenza che si configurano per accessibilità nella dimensione metropolitana.

Per le scuole superiori i distretti di riferimento hanno sede nei comuni di Rho e Magenta e configurano ambiti territoriali sostanzialmente coincidenti con quelli dei Tavoli Interistituzionali istituiti dalla Città Metropolitana di Milano.

Si evidenzia, rispetto al quadro delle scuole superiori, la recente apertura del **polo "Paolo Frisi" di Cornaredo** che ospita l'Istituto di Istruzione Secondaria Superiore "Olmo".

Per gli aspetti gestionali il Comune di Cornaredo è inserito nel Distretto Scolastico n. 67 che ha come baricentro Rho.

Infine, si sottolinea che le università hanno bacini decisamente superiori a quelli provinciali. Per questa categoria di servizi Milano è il maggior punto di riferimento.

## Cultura e lo spettacolo

### Le biblioteche

L'offerta bibliotecaria incrocia i dati provenienti dai comuni nei Tavoli Interistituzionali di riferimento ed i sistemi bibliotecari attivi sul territorio.

Nelle tabelle che seguono le biblioteche esistenti vengono segnalate con l'offerta in numeri di volumi disponibili. Questo indicatore, anche se generico per il diversificarsi dell'offerta multi-comunicativa che trasforma la biblioteca in "mediateca", esprime la potenzialità di servizio.

Deve essere ricordato che molti Comuni hanno in programma la realizzazione di nuove sedi per la loro biblioteca e che, i relativi progetti, tendono ad ampliarne la capacità di servizio verso la multimedialità.

| Comuni                        | Sistema Bibliotecario | Sedi | Volumi n.     | Popolazione 1996 |
|-------------------------------|-----------------------|------|---------------|------------------|
| Lainate                       | Rho                   | 1    | 25.183        | 22.222           |
| Rho                           | Rho                   | 1    | 39.983        | 51.870           |
| Pero                          | Rho                   | 1    | 9.344         | 10.631           |
| Pogliano M.se                 | Rho                   | 1    | 8.492         | 7.788            |
| Vanzago                       | Rho                   | 1    | 7.584         | 5.880            |
| Pregnana M.se                 | Rho                   | 1    | 8.795         | 5.990            |
| Cornaredo                     | Rho                   | 2    | 36.014        | 19.624           |
| Settimo M.se                  | Rho                   | 1    | 19.353        | 16.921           |
| <b>Totale comuni indicati</b> |                       |      | <b>99.196</b> | <b>105.036</b>   |

| Comuni                        | Sistema Bibliotecario | Sedi     | Volumi n.     | Popolazione 1996 |
|-------------------------------|-----------------------|----------|---------------|------------------|
| Casorezzo                     | Parabiago             | 1        | 6.592         | 4.491            |
| Ossona                        | Magenta               | 1        | 4.040         | 3.625            |
| Arluno                        | Magenta               | 1        | 11.776        | 8.935            |
| Mesero                        | Magenta               | 1        | 4.279         | 3.295            |
| Marcallo con Casone           | Magenta               | 1        | 5.465         | 5.333            |
| S.Stefano Ticino              | Magenta               | 1        | 2.383         | 3.760            |
| Vittuone                      | Magenta               | 1        | 11.824        | 7.433            |
| Sedriano                      | Magenta               | 1        | 7.781         | 9.539            |
| Bareggio                      | Magenta               | 1        | 15.208        | 15.188           |
| Corbetta                      | Magenta               | 1        | 7.336         | 13.478           |
| Magenta                       | Magenta               | 1        | 19.005        | 23.248           |
| Boffalora sopra Ticino        | Magenta               | 1        | 3.312         | 4.245            |
| <b>Totale comuni indicati</b> |                       | <b>1</b> | <b>15.208</b> | <b>15.188</b>    |

Fonte: Quaderni del Piano per l'area metropolitana milanese - Regione Lombardia sistema informativo.

### I musei

La realizzazione di musei a carattere locale è stata oggetto di progetti e sperimentazioni negli anni '90. La difficoltà di trovare risorse per la realizzazione e gestione delle strutture museali limita la possibilità di recuperare oggetti e documenti legati soprattutto alla cultura agricola e

produttiva di cui è ricco questo territorio.

Sono due le sedi rilevate, una nel Comune di Corbetta, il cui museo è definibile con caratteristiche di tipo storico, artistico-archeologico; e la sede del museo contadino di Italia Nostra a Cornaredo.

### Le sale per lo spettacolo

Nella definizione di sale per lo spettacolo sono censite le sale cinematografiche, i teatri e le sale comunitarie che normalmente sono polifunzionali.

L'ambito territoriale considerato, anche se ampio, ha una dotazione di sale limitatissima. La formazione di nuove sale per lo spettacolo, se non esplicitamente di formazione e finanziamento pubblico, sono legate alle logiche di mercato dei grandi operatori della produzione e distribuzione cinematografica.

Le sale per lo spettacolo sono:

| Tavolo Interistituzionale n. 4 – Rhodense |                         |          |              |               |            |          |          |
|---|-------------------------|----------|--------------|---------------|------------|----------|----------|
| Comuni                                    | Cinematografi e schermi |          | posti n.     | Sale comunità | posti n.   | Teatri   | posti n. |
|   | Cinema                  | schermi  |              |               |            |          |          |
| Lainate                                   | 0                       | 0        | 0            | 0             | 0          | 0        | 0        |
| Rho                                       | 2                       | 2        | 1.374        | 0             | 0          | 0        | 0        |
| Pero                                      | 0                       | 0        | 0            | 0             | 0          | 0        | 0        |
| Pogliano M.se                             | 0                       | 0        | 0            | 1             | 461        | 0        | 0        |
| Vanzago                                   | 0                       | 0        | 0            | 1             | 280        | 0        | 0        |
| Pregnana M.se                             | 0                       | 0        | 0            | 0             | 0          | 0        | 0        |
| Cornaredo                                 | 2                       | 3        | 450          | 1             | 300        | 0        | 0        |
| Settimo M.se                              | 1                       | 1        | 195          | 0             | 0          | 0        | 0        |
| <b>Totale Comuni indicati</b>             | <b>6</b>                | <b>6</b> | <b>2.019</b> | <b>1</b>      | <b>300</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

| Tavolo Interistituzionale n. 7 - Magentino |                         |          |          |               |            |          |          |
|--|-------------------------|----------|----------|---------------|------------|----------|----------|
| Comuni                                     | Cinematografi e schermi |          | posti n. | Sale comunità | posti n.   | Teatri   | posti n. |
|  | cinema                  | schermi  |          |               |            |          |          |
| Casorezzo                                  | 0                       | 0        | 0        | 1             | 400        | 0        | 0        |
| Ossona                                     | 0                       | 0        | 0        | 1             | 294        | 0        | 0        |
| Arluno                                     | 0                       | 0        | 0        | 1             | 380        | 0        | 0        |
| Mesero                                     | 0                       | 0        | 0        | 0             | 0          | 0        | 0        |
| Marcallo con Casone                        | 0                       | 0        | 0        | 0             | 0          | 0        | 0        |
| S. Stefano Ticino                          | 0                       | 0        | 0        | 0             | 0          | 0        | 0        |
| Vittuone                                   | 1                       | 1        | 401      | 0             | 0          | 0        | 0        |
| Sedriano                                   | 1                       | 1        | 420      | 0             | 0          | 0        | 0        |
| Bareggio                                   | 0                       | 0        | 0        | 1             | 362        | 0        | 0        |
| Corbetta                                   | 0                       | 0        | 0        | 0             | 0          | 0        | 0        |
| Magenta                                    | *2                      | 2        | 558      | 0             | 0          | 0        | 0        |
| Boffalora sopra Ticino                     | 0                       | 0        | 0        | 1             | 400        | 0        | 0        |
| <b>Totale comuni indicati</b>              | <b>0</b>                | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>1</b>      | <b>362</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

\*Una delle due sale cinematografiche è anche teatro con programmazione annuale.

Fonte: Quaderni del Piano per l'area metropolitana milanese - Regione Lombardia sistema informativo.

## I grandi impianti sportivi per la pratica sportiva l'agonismo e lo spettacolo

Vengono considerati nel censimento del servizio solo i grandi impianti significativi sotto il profilo di un utilizzo sovra-comunale, in analogia all'analisi informativa legata al PTCP vigente.

La qualità primaria dei grandi impianti è quella di offrire strutture complesse per lo svolgimento di diverse attività sportive all'aperto o al chiuso.

Gli impianti sportivi e per lo spettacolo sono:

| Comuni                        | Impianti scoperti a verde (1) |                     | Impianti coperti e costruiti (2) |                     | Impianti coperti e scoperti (3) |                     | Impianti con forte prevalenza di verde (4) |                     | Spazi polivalenti |                     |
|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--|---------------------|-------------------|---------------------|
|                               | sport                         | spettacolo agonismo | sport                            | spettacolo agonismo | sport                           | spettacolo agonismo | sport                                      | spettacolo agonismo | sport             | spettacolo agonismo |
| Lainate                       | 1                             | 0                   | 0                                | 0                   | 0                               | 0                   | 0  | 0                   | 0                 | 0                   |
| Rho                           | 3                             | 0                   | 0                                | 1                   | 0                               | 0                   | 1  | 0                   | 0                 | 0                   |
| Pero                          | 1                             | 0                   | 0                                | 0                   | 0                               | 0                   | 0  | 0                   | 0                 | 0                   |
| Pogliano M.se                 | 1                             | 0                   | 0                                | 0                   | 0                               | 0                   | 0  | 0                   | 0                 | 0                   |
| Vanzago                       | 2                             | 0                   | 0                                | 0                   | 0                               | 0                   | 0  | 0                   | 0                 | 0                   |
| Pregnana M.se                 | 0                             | 0                   | 0                                | 0                   | 0                               | 0                   | 0  | 0                   | 0                 | 0                   |
| Cornaredo                     | 4                             | 0                   | 8                                | 0                   | 2                               | 0                   | 0  | 0                   | 0                 | 0                   |
| Settimo M.se                  | 1                             | 0                   | 0                                | 0                   | 0                               | 0                   | 0  | 0                   | 0                 | 0                   |
| <b>Totale Comuni indicati</b> | <b>9</b>                      | <b>0</b>            | <b>8</b>                         | <b>1</b>            | <b>2</b>                        | <b>0</b>            | <b>1</b>                                   | <b>0</b>            | <b>0</b>          | <b>0</b>            |

| Comuni                        | Impianti scoperti a verde (1) |                     | Impianti coperti e costruiti (2) |                     | Impianti coperti e scoperti (3) |                     | Impianti con forte prevalenza di verde (4) |                     | Spazi polivalenti |                     |
|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--|---------------------|-------------------|---------------------|
|                               | sport                         | spettacolo agonismo | sport                            | spettacolo agonismo | sport                           | spettacolo agonismo | sport                                      | spettacolo agonismo | sport             | spettacolo agonismo |
| Casorezzo                     | 0                             | 0                   | 0                                | 0                   | 0                               | 0                   | 0  | 0                   | 0                 | 0                   |
| Ossona                        | 0                             | 0                   | 0                                | 0                   | 0                               | 0                   | 0  | 0                   | 0                 | 0                   |
| Arluno                        | 1                             | 0                   | 0                                | 0                   | 0                               | 0                   | 0  | 0                   | 0                 | 0                   |
| Mesero                        | 1                             | 0                   | 0                                | 0                   | 0                               | 0                   | 0  | 0                   | 0                 | 0                   |
| Marcallo con Casone           | 0                             | 0                   | 0                                | 0                   | 0                               | 0                   | 0  | 0                   | 0                 | 0                   |
| S. Stefano Ticino             | 0                             | 0                   | 0                                | 0                   | 0                               | 0                   | 0  | 0                   | 0                 | 0                   |
| Vittuone                      | 1                             | 0                   | 0                                | 0                   | 0                               | 0                   | 0  | 0                   | 0                 | 0                   |
| Sedriano                      | 1                             | 0                   | 0                                | 0                   | 0                               | 0                   | 0  | 0                   | 0                 | 0                   |
| Bareggio                      | 0                             | 0                   | 0                                | 0                   | 0                               | 0                   | 0  | 0                   | 0                 | 0                   |
| Corbetta                      | 0                             | 0                   | 0                                | 0                   | 1                               | 0                   | 0  | 0                   | 0                 | 0                   |
| Magenta                       | 5                             | 0                   | 0                                | 0                   | 2                               | 0                   | 0  | 0                   | 0                 | 0                   |
| Boffalora sopra Ticino        | 0                             | 0                   | 1                                | 0                   | 0                               | 0                   | 0  | 0                   | 0                 | 0                   |
| <b>Totale Comuni indicati</b> | <b>0</b>                      | <b>0</b>            | <b>0</b>                         | <b>0</b>            | <b>0</b>                        | <b>0</b>            | <b>0</b>                                   | <b>0</b>            | <b>0</b>          | <b>0</b>            |

Fonte: Quaderni del Piano per l'area metropolitana milanese - Regione Lombardia sistema informativo.

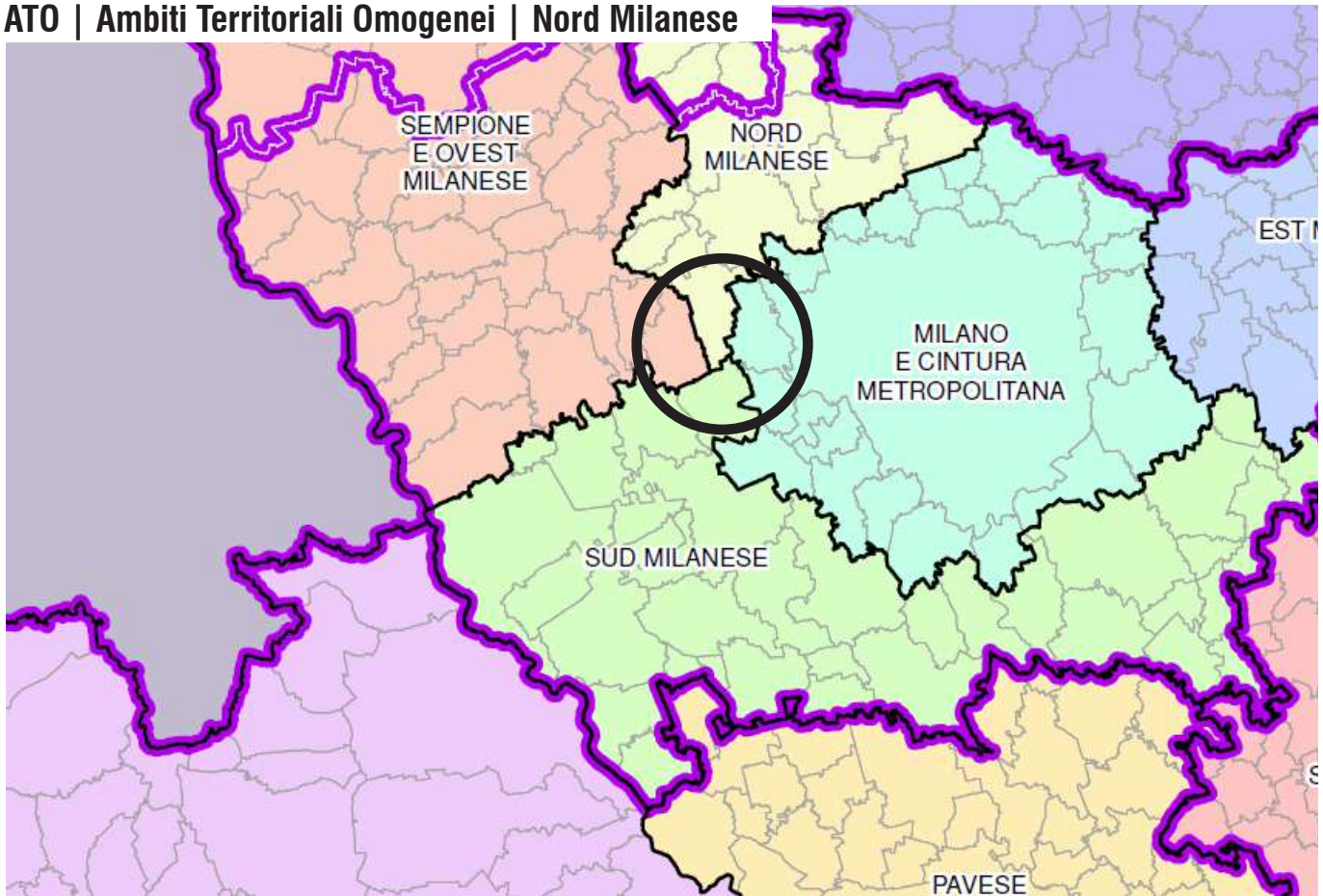
**Le Sedi operative, istituzionali e di categoria sono:**

- L'Agenzia delle Entrate ha sede a Rho ed a Magenta;
- Le sedi della camera di Commercio sono a Rho ed a Magenta;
- Il Centro Lavoro Nord-Ovest Milano ha uno sportello nel Comune di Cornaredo;
- Sedi sindacali sono presenti a Rho ed a Settimo Milanese;
- Le associazioni degli artigiani: CNA ha sede a Rho e Settimo Milanese, l'Associazione Artigiani ha sede a Rho e a Magenta;
- Per i commercianti le sedi di Confcommercio e Confesercenti hanno sede a Milano;
- La protezione civile ha un'organizzazione capillare con base nei Comuni;
- La Polizia ha sedi a Milano ed a Magenta;
- I carabinieri sono presenti con sedi a Rho, Cornaredo, Settimo Milanese e Bareggio;
- Il volontariato diffuso in diverse associazioni.

**I consorzi**

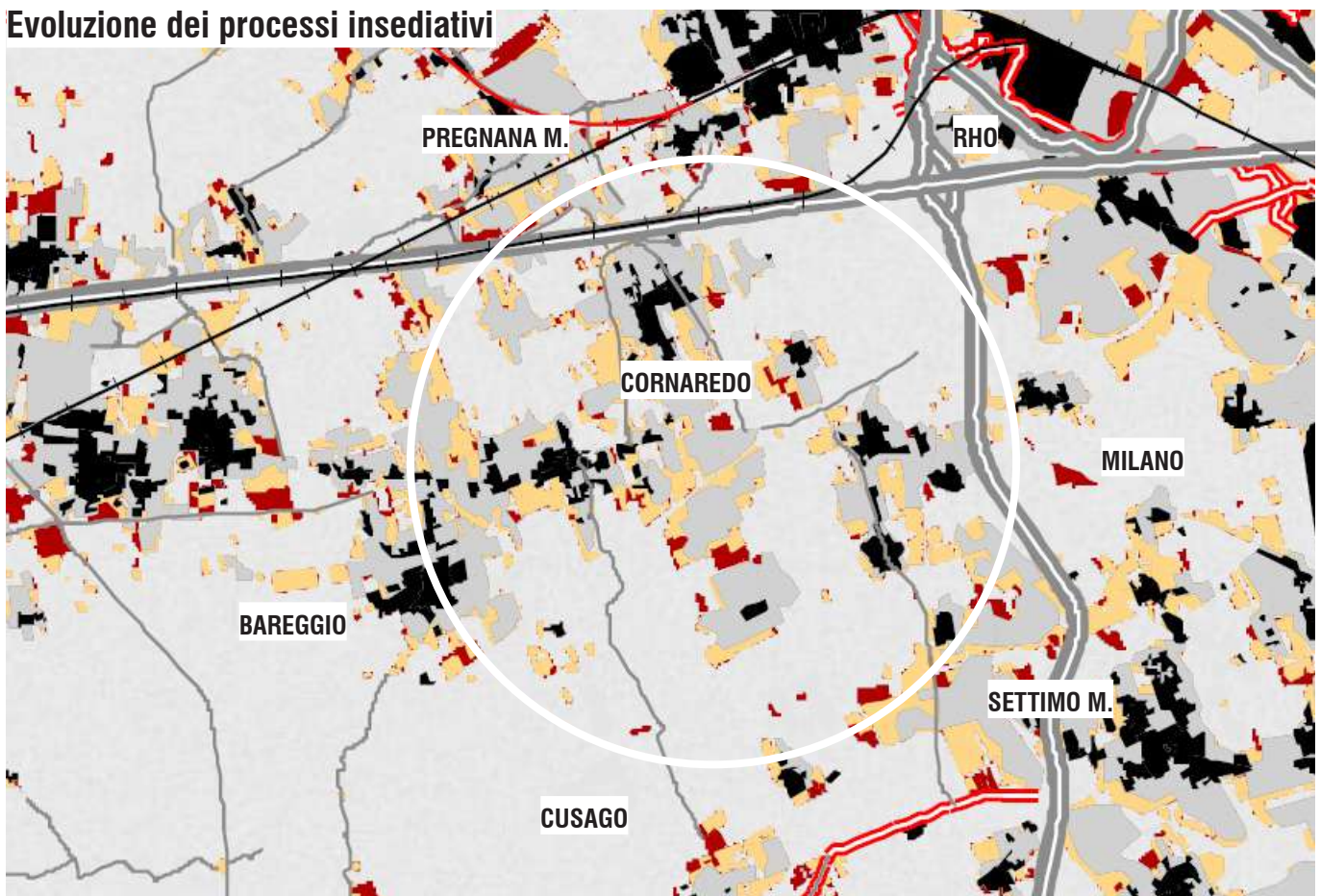
- Consorzio Tutela Ambientale del Magentino S.p.a. - con sede a Robecco sul Naviglio per la depurazione delle acque reflue;
- CAP dei comuni della città Metropolitana di Milano per l'Acqua Potabile;
- ACSA – Azienda comunale di servizi ambientali per la raccolta dei rifiuti solidi urbani;
- Piattaforme ecologiche di livello comunale per la raccolta dei rifiuti solidi urbani sono presenti a Cornaredo, Rho, Bareggio e a Settimo Milanese.

## ATO | Ambiti Territoriali Omogenei | Nord Milanese



Fonte: Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 | Tav. 01

## Evoluzione dei processi insediativi



Fonte: Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 | Tav. 04.C3

## 1.3 Dinamiche di sviluppo territoriale nel Nord-ovest milanese

L'ambito territoriale di riferimento è Ambito Territoriale Omogeneo Nord Milanese. Questa parte di regione urbana milanese si caratterizza come vera e propria porta nord della città metropolitana di Milano, con un urbanizzato saldato al capoluogo e densa di infrastrutture.

Il territorio del "Nord milanese", oltre ad essere caratterizzato da alcune saldature rilevanti a ovest, è caratterizzato da una fitta rete di centri urbani, di insediamenti produttivi e terziari di qualità, ma anche servizi di rango metropolitano che si addensano lungo le radiali di accesso all'area metropolitana, e di campi coltivati e parchi locali.

Inoltre, questo ambito che da sempre si configura come un territorio ad alta accessibilità (pubblica e privata), nel recente passato, ha conosciuto rilevanti trasformazioni: protagoniste diverse infrastrutture connesse ad Expo.

L'immagine, relativa al progetto di integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della LR 31/2014, mostra l'evoluzione fisica dei processi insediativi alle soglie 1954, 1980, 2000, e 2012 (attraverso una rielaborazione delle banche dati regionali). Dalla tavola, emerge come la parte di regione urbana milanese, corrispondente al "Nord Milanese", di cui Cornaredo fa parte, sia una di quelle che più ha subito negli anni l'incremento dell'indice di urbanizzazione.

In particolare, il PTR evidenzia per il "Nord Milanese" una conurbazione completa delle radiali storiche su Milano, con ulteriore frammentazione e occlusione territoriale, a partire dal 1954-1980. Ma è tra il 1980-2000 che avvengono le maggiori espansioni con densificazione dei sistemi conurbati. Tra il 2000 – 2012 si registrano le ulteriori addizioni di margine urbano. Il "Nord Milanese" è caratterizzato da una superficie urbanizzata totale pari a circa 7.000 ettari e presenta una superficie urbanizzabile pari a 472 ettari, con un consumo di suolo pari al 61,5% e un indice di urbanizzazione pari a circa il 57,8%. Quest'ultimo è il secondo più alto della Regione (superiore anche all'indice della Città Metropolitana, del 39,5%) e descrive una condizione di intensa urbanizzazione, simile a quella del core metropolitano.

## 1.4 Gli usi del suolo a Cornaredo






L'analisi ha inoltre indagato la variazione di uso del suolo nel tempo, confrontando la "carta delle destinazioni agricole e forestali" (DUSAF) della Regione Lombardia dall'anno 1999 all'anno 2015. Dall'analisi emerge che il sistema degli spazi aperti ha subito una decrescita di 55 ettari; in particolare, i sistemi culturali hanno subito una decrescita di 72 ettari, mentre i territori boscati e seminaturali hanno presentato un incremento pari a più 4 ettari.

In linea con la tendenza alla crescita dell'urbanizzato, anche a Cornaredo il suolo urbanizzato è aumentato per una superficie pari a 68 ettari; ovvero, si è registrata una variazione dell'indice di urbanizzazione (calcolato come

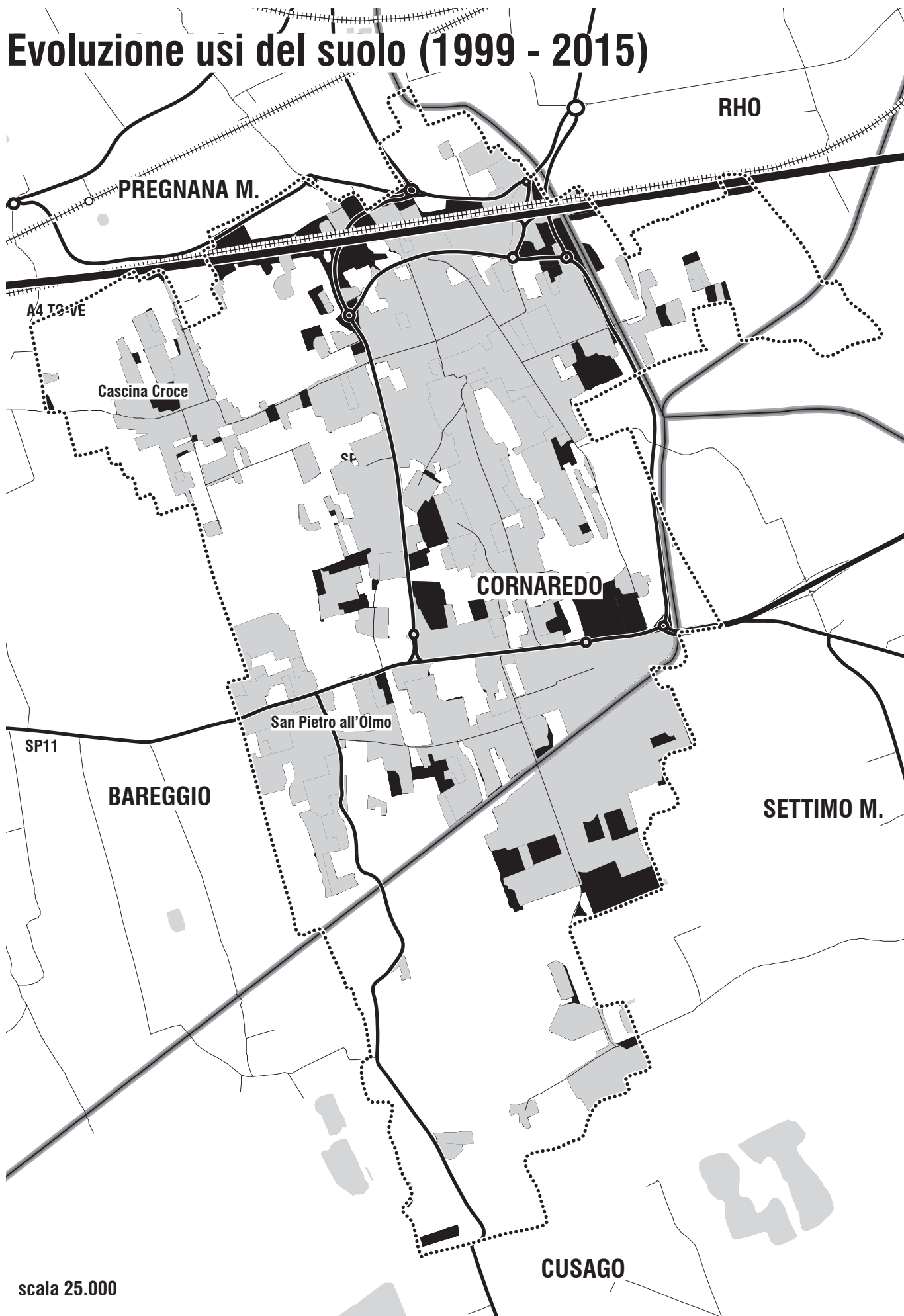
### EVOLUZIONE INSEDIAMENTI (1954 - 2012)

|   |                               |
|---|-------------------------------|
|  | Aree urbanizzate al 1954      |
|  | Aree urbanizzate al 1980      |
|  | Aree urbanizzate al 1999-2000 |
|  | Aree urbanizzate al 2012      |

### SISTEMA INFRASTRUTTURALE

|   |  |
|---|--|
|  | Rete ferroviaria                         |
|  | Autostrade                               |
|  | Strade principali                        |
|  | Viabilità di progetto (rif. PRMT)        |
|  | Rete ferroviaria di progetto (rif. PRMT) |

# Evoluzione usi del suolo (1999 - 2015)





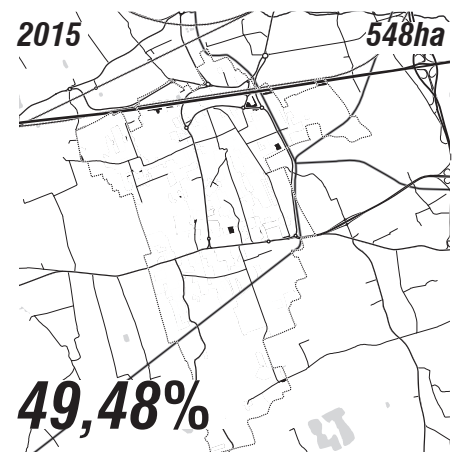
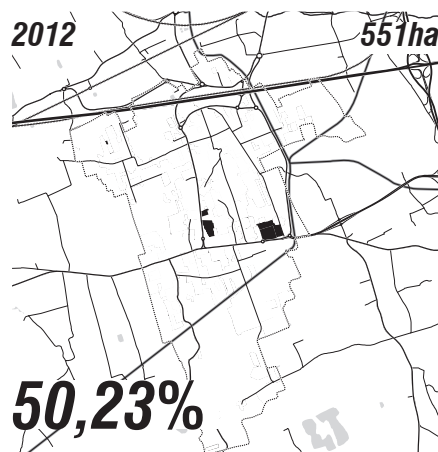
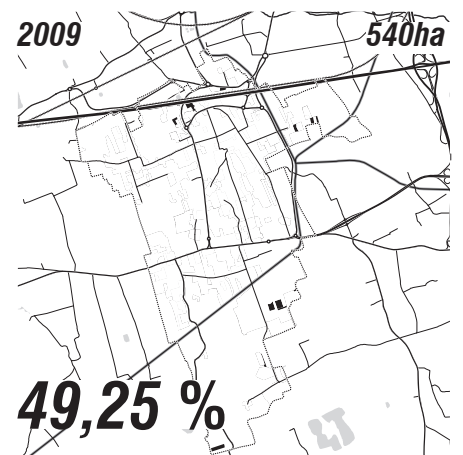
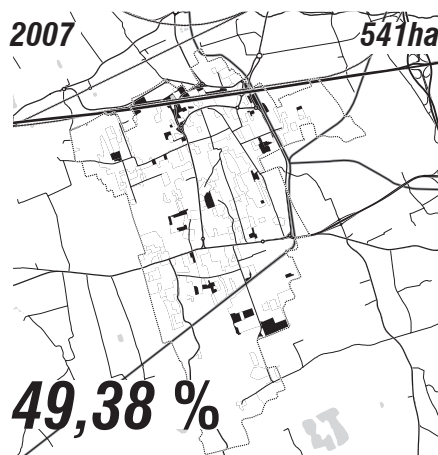
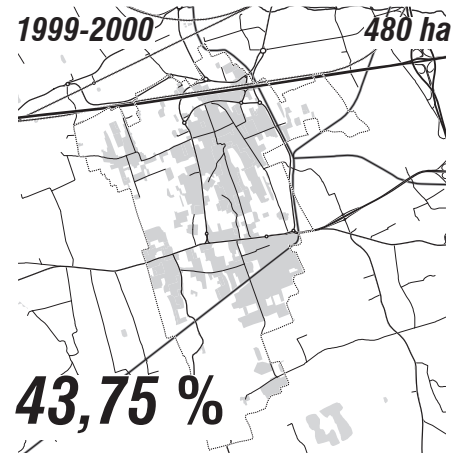
rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata comunale e la superficie territoriale comunale ai sensi della LR 31/2014), dal 1999 al 2015, pari ad un incremento del 6,23%, passando dal 43,75% del 1999 al 49,98% nel 2015.

Dalle immagini scomposte alle diverse soglie temporali, si possono notare gli esiti delle previsioni urbanistiche nel tempo come per esempio l'attuazione dell'area commerciale del Bennet o i più recenti completamenti produttivi a sud.

## CONFRONTI

VARIAZIONE DELL'INDICE DI  
URBANIZZAZIONE.  
SOGLIE TEMPORALI DUSAF  
1999-2015.

**+6,23 %**



# 1.5 Valori immobiliari per il comparto residenziale e non residenziale

Nel 2015 il rapporto TEMA - Territori, Mercati e Ambiente, restituisce un quadro delle compravendite immobiliari per i comuni della Città Metropolitana di Milano tra il 2010 e il 2015 in cui evidenzia diversi fattori di crisi del mercato, tra cui la generalizzata tendenza alla contrazione dei valori immobiliari. La modesta domanda di immobili residenziali condizionata alla possibilità di ottenimento di finanziamento bancario e un tipo di offerta che risulta decisamente abbondante anche a causa dell'accumulo dovuto al troppo lento smaltimento del prodotto invenduto o a causa delle caratteristiche del prodotto stesso non in linea con gli standard qualitativi ricercati dalla domanda.

La contrazione dei prezzi medi provinciali nel quinquennio risulta essere marcata in tutte le tipologie residenziali, sia nelle zone centrali dei comuni che in quelle periferiche, ma secondo l'analisi è il prodotto usato, recente e vecchio, a evidenziare le contrazioni nominali dei prezzi medi più significative: quelle degli Appartamenti recenti, ristrutturati, d'epoca e di pregio si attestano sul 15,1% nelle zone centrali dei comuni e sul 15,6% in quelle periferiche, mentre quelle degli Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare raggiungono il 18,9% in zone centrali e il 19,7% in quelle periferiche.

Nei comuni della provincia inoltre la domanda di uffici e negozi è carente, limitata alle localizzazioni di vivo interesse commerciale. a fronte di un'offerta eccedente e gravata dall'insufficiente smaltimento del prodotto accumulato e dal conseguente accrescimento delle giacenze. Nel 2015 nelle zone centrali dei comuni gli uffici si attestano sul valore medio provinciale di 1.387 euro/mq in calo, a livello nominale, del -13,1% in 5 anni, mentre i negozi sui 1.572 euro/mq, quotazione che sperimenta una variazione quinquennale del -11,2%. Nelle zone periferiche i prezzi medi provinciali di Uffici e Negozi mostrano tendenze analoghe a quelle dei loro omologhi localizzati in zone centrali, ma evidenziano tendenze quinquennali leggermente più pronunciate: - 13,3% gli Uffici e -11,4% i Negozi.

Attraverso i dati della OSMI Borsa Immobiliare, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano, invece è stato possibile effettuare una indagine incentrata sulle dinamiche del mercato degli immobili residenziali e non nel comune di Cornaredo in anni più recenti, anche se la tendenza descritta a livello provinciale nei comuni qualche anno prima, risulta pressoché confermata.

I dati disponibili per gli immobili residenziali riguardano le tipologie "Appartamenti nuovi", "Appartamenti recenti entro 30-40anni" e "Appartamenti vecchi o da ristrutturare", mentre i valori di mercato per i capannoni produttivi riguardano le categorie "Capannoni nuovi o ristrutturati" e "Capannoni vecchi". Tali valori (euro/mq) sono espressi come media aritmetica tra i valori semestrali, minimi e massimi, dei valori di compravendita degli anni tra il 2011/2012 e il 2017.

In particolare i dati sia residenziali che non residenziali sono stati elaborati rispetto all'andamento dei valori di compravendita della periferia: questo

**Tabella 5 - Provincia di Milano (zone centrali e zone periferiche dei comuni), I semestre 2015: valori di mercato medi (espressi in €/mq - ad eccezione dei boxes, espressi in €/corpo) delle tipologie immobiliari rilevate e variazioni % nominali semestrali, annuali e quinquennali**

| Tipologia Immobiliare  | Zona urbana | Valore medio €/mq | Var. % 6 mesi | Var. % 1 anno | Var. % 5 anni |
|--|-------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|
| Appartamenti nuovi/<br>classe energetica A-B                 | centro      | 2.124             | -1,1          | -2,4          | -9,9          |
|  | periferia   | 1.951             | -0,9          | -2,3          | -9,0          |
| Appartamenti recenti,<br>ristrutturati, epoca e<br>di pregio | centro      | 1.610             | -1,8          | -3,5          | -15,1         |
|  | periferia   | 1.446             | -1,8          | -3,7          | -15,6         |
| Appartamenti vecchi<br>o da ristrutturare                    | centro      | 1.156             | -2,6          | -5,4          | -18,9         |
|  | periferia   | 1.024             | -2,7          | -5,9          | -19,7         |
| Boxes (a corpo)  | centro      | 16.143            | -2,2          | -4,1          | -9,6          |
|  | periferia   | 13.931            | -1,9          | -3,2          | -10,0         |
| Negozzi  | centro      | 1.572             | -1,8          | -3,6          | -11,2         |
|  | periferia   | 1.252             | -1,5          | -3,0          | -11,4         |
| Uffici   | centro      | 1.387             | -2,3          | -4,2          | -13,1         |
|  | periferia   | 1.171             | -1,6          | -3,9          | -13,3         |
| Capannoni nuovi o<br>ristrutturati                           | centro      | -                 | -             | -             | -             |
|  | periferia   | 791               | -2,1          | -3,6          | -11,5         |
| Capannoni vecchi   | centro      | -                 | -             | -             | -             |
|  | periferia   | 552               | -3,8          | -5,4          | -17,0         |

**Fonte: Elaborazioni TEMA - Territori, Mercati e Ambiente su dati TEMA e FIMAA Milano Monza & Brianza**

perché la disponibilità relativa alla serie storica considerata, permetteva una lettura maggiormente continuativa sui dati immobiliari degli ambiti periferici rispetto a quelli del centro.

L'interpretazione delle curve prezzo di compravendita/tipologia di immobile, rispetto ai dati disponibili, ci permettono tuttavia di valutare l'andamento del mercato e la richiesta tendenziale di spazi residenziali e produttivi degli ultimi anni a Cornaredo.

Per quanto riguarda gli alloggi residenziali rispetto a tutte le tipologie analizzate, in generale, la curva di compravendita evidenzia una graduale tendenza negativa dei valori immobiliari per tutto il periodo considerato (tra 1.725 - 2.300 €/mq per i nuovi appartamenti, 1.375 - 1.800 €/mq per quelli recenti e 925 - 1300 €/mq per quelli vecchi) **dimostrando anche a Cornaredo una sostanziale crisi del mercato.**

Ciò che emerge chiaramente è tuttavia come rispetto ad **un quadro di complessiva decrescita, anche a Cornaredo ci sia un netto declino dei prezzi per gli immobili residenziali con più di 40 anni.**

Le percentuali dei prezzi risultano pari a circa il 25% per gli appartamenti

nuovi o recenti, mentre nel caso degli appartamenti vecchi o da ristrutturare è del -33%.

Gli spazi della produzione viceversa mostrano, a fronte di una diminuzione del loro valore negli anni tra il 2012 (900 €/mq per i capannoni nuovi o ristrutturati e 550 €/mq per i vecchi) e il 2017 (550 €/mq per i capannoni nuovi o ristrutturati e 375 €/mq per i vecchi), come nel caso degli immobili residenziali, tuttavia una miglior tenuta del prodotto usato rispetto al nuovo in termini di variazione percentuale: **-39% dei prezzi medi i nuovi capannoni e -32% quelli vecchi.**

Per quanto riguarda invece i valori di compravendita degli immobili di tipo terziario, tra il 2012 e il 2017 la variazione negativa dei prezzi risulta più netta per i Negozi (-35%) rispetto agli Uffici (-21%). Ciò probabilmente può significare che nonostante la crisi immobiliare, la richiesta di spazi terziari a prezzi più contenuti rispetto al Capoluogo, riesce ancora ad attrarre e in parte assorbire la diffusa richiesta di spazi terziari sul territorio.

Nel 2017 il prezzo medio di un ufficio con localizzazione periferica è di 1.100 €/mq, mentre un negozio ha un prezzo medio 1000 €/mq. Questi sono influenzati, oltre che dalla distanza da Milano, anche da un insieme di fattori come ad esempio la prossimità ad arterie stradali principali piuttosto che la facilità di accesso per mezzo di infrastrutture per il trasporto pubblico in grado di favorire la mobilità di merci e persone.

**1a. Rilevazioni dei canoni di compravendita per immobili residenziali (nuovi, recenti e vecchi o da ristrutturare). Variazioni dei valori immobiliari medi dal 2011 al 2017**

| Residenziale (valori medi €/mq)   |         |         |         |         |         |         |                   |                  |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-------------------|------------------|
| PERIFERIA   |         |         |         |         |         |         |                   |                  |
| tipologia/anno  | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2017    | V.a.<br>2011-2017 | V.%<br>2011-2017 |
| Appartamenti nuovi (Classe energetica A-B)                                  | € 2.300 | € 2.200 | € 2.000 | € 1.750 | € 1.750 | € 1.725 | -€ 575            | -25              |
| Appartamenti recenti (entro 30-40 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio | € 1.800 | € 1.700 | € 1.525 | € 1.375 | € 1.350 | € 1.375 | -€ 425            | -24              |
| Appartamenti vecchi o da ristrutturare                                      | € 1.300 | € 1.200 | € 1.125 | € 1.100 | € 1.000 | € 925   | € 100             | -33              |

Fonte: Dati comunali (OSMI Borsa Immobiliare Milano)

**1b. Rilevazioni dei canoni di compravendita per immobili non-residenziali (boxes, negozi, uffici e capannoni nuovi o ristrutturati e vecchi). Variazioni dei valori immobiliari medi dal 2012 al 2017**

| Non residenziale (valori medi €/mq) |          |          |          |          |          |                   |                  |
|-------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------------|------------------|
| PERIFERIA                           |          |          |          |          |          |                   |                  |
| tipologia/anno                      | 2012     | 2013     | 2014     | 2015     | 2017     | V.a.<br>2012-2017 | V.%<br>2012-2017 |
| Boxes (€/corpo)                     | € 13.000 | € 13.500 | € 13.250 | € 12.250 | € 12.000 | -€ 1.000          | -8               |
| Negozi                              | € 1.550  | € 1.450  | € 1.275  | € 1.175  | € 1.000  | -€ 550            | -35              |
| Uffici                              | € 1.400  | € 1.275  | € 1.200  | € 1.150  | € 1.100  | -€ 300            | -21              |
| Capannoni nuovi o ristrutturati     | € 900    | € 775    | € 675    | € 600    | € 550    | -€ 350            | -39              |
| Capannoni vecchi                    | € 550    | € 525    | € 450    | € 400    | € 375    | -€ 175            | -32              |

Fonte: Dati comunali (OSMI Borsa Immobiliare Milano)



# 02. Cornaredo e i suoi abitanti

L'aspetto demografico di un territorio è sicuramente utile a supportare le scelte urbanistiche ai fini di alcune analisi previsionali sui fabbisogni, il disagio e le politiche abitative. A questo fine l'analisi dello sviluppo demografico è stata svolta a partire dai dati Istat, rielaborati e resi confrontabili, per il periodo 2008 - 2017, considerando in particolare a scala vasta l'evoluzione della popolazione residente e l'incidenza della componente straniera, e approfondendo a livello locale i caratteri strutturali della popolazione in riferimento al processo di invecchiamento, all'articolazione territoriale interna al comune di Cornaredo e alla struttura delle famiglie.

Esaminando le dinamiche demografiche negli anni tra il 2008 e il 2017 sullo sfondo di quelle territoriali, si evince che la crescita demografica a Cornaredo risulta piuttosto modesta se confrontata con il dato provinciale, regionale e nazionale.

## 2.1 Dinamiche demografiche

L'aspetto demografico di un territorio è sicuramente utile a supportare le scelte urbanistiche ai fini di alcune analisi previsionali sui fabbisogni, il disagio e le politiche abitative. A questo fine l'analisi dello sviluppo demografico è stata svolta a partire dai dati Istat, rielaborati e resi confrontabili, per il periodo 2008 - 2017, considerando in particolare a scala vasta l'evoluzione della popolazione residente e l'incidenza della componente straniera, e approfondendo a livello locale i caratteri strutturali della popolazione in riferimento al processo di invecchiamento, all'articolazione territoriale interna al comune di Cornaredo e alla struttura delle famiglie (2008-2018). La variazione demografica della popolazione residente nel 2017 infatti risulta del 1,8%, pari a 367 nuovi abitanti, rispetto ad una variazione a livello nazionale (2,7%), regionale (5%) e soprattutto provinciale (8%) che si dimostra più consistente.

**Attualizzando il dato a livello comunale, la variazione demografica della popolazione residente<sup>1</sup> nel 2018 risulta invece del 2,47%, pari a 497 nuovi abitanti.**

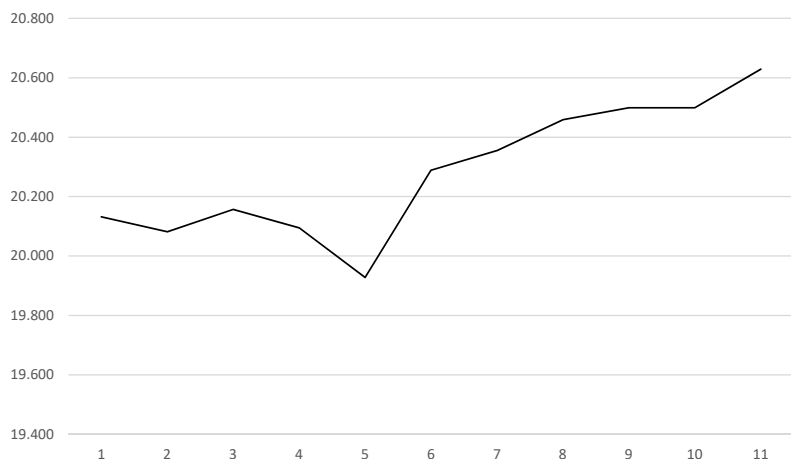
## Variazioni % della popolazione residente nelle province lombarde dal 2008 al 2017

| Provincia        | 2008              | 2017              | Var. assoluta    | Var. %      |
|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------|
| Varese           | 860.583           | 890.043           | 29.460           | 3,42        |
| Como             | 577.042           | 600.190           | 23.148           | 4,01        |
| Sondrio          | 180.904           | 181.437           | 533              | 0,29        |
| <b>CM Milano</b> | <b>2.979.897</b>  | <b>3.218.201</b>  | <b>238.304</b>   | <b>8,00</b> |
| Bergamo          | 1.064.483         | 1.109.933         | 45.450           | 4,27        |
| Brescia          | 1.216.469         | 1.262.678         | 46.209           | 3,80        |
| Pavia            | 530.130           | 547.251           | 17.121           | 3,23        |
| Cremona          | 356.593           | 359.388           | 2.795            | 0,78        |
| Mantova          | 404.070           | 412.610           | 8.540            | 2,11        |
| Lecco            | 332.778           | 339.238           | 6.460            | 1,94        |
| Lodi             | 220.408           | 229.338           | 8.930            | 4,05        |
| Monza e Brianza  | 822.158           | 868.859           | 46.701           | 5,68        |
| <b>Lombardia</b> | <b>9.545.515</b>  | <b>10.019.166</b> | <b>473.651</b>   | <b>4,96</b> |
| <b>Italia</b>    | <b>59.000.586</b> | <b>60.589.445</b> | <b>1.588.859</b> | <b>2,69</b> |

Fonte: Istat, Movimento anagrafico della popolazione residente

## Andamento demografico nel comune di Cornaredo dal 2008 al 2018

| Comune           | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <i>Cornaredo</i> | 20.132 | 20.082 | 20.157 | 20.095 | 19.928 | 20.289 | 20.355 | 20.459 | 20.499 | 20.499 | 20.629 |



Fonte: Ufficio Anagrafe, estrazione demografica al 1 gennaio 2018

## Variazioni % della popolazione residente a Cornaredo e contermini dal 2008 al 2017

| Comune            | 2008          | 2017          | Var. assoluta | Var. %      |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| Bareggio          | 16.807        | 17.364        | 557           | 3,31        |
| <b>Cornaredo</b>  | <b>20.132</b> | <b>20.499</b> | <b>367</b>    | <b>1,82</b> |
| Cusago            | 3.428         | 3.917         | 489           | 14,26       |
| Magenta           | 22.960        | 23.845        | 885           | 3,85        |
| Milano            | 1.214.647     | 1.351.562     | 136.915       | 11,27       |
| Pero              | 10.125        | 11.198        | 1.073         | 10,60       |
| Pregnana Milanese | 6.402         | 7.306         | 904           | 14,12       |
| Rho               | 49.416        | 50.767        | 1.351         | 2,73        |
| Sedriano          | 11.086        | 12.099        | 1.013         | 9,14        |
| Settimo Milanese  | 18.627        | 20.063        | 1.436         | 7,71        |
| Vanzago           | 8.448         | 9.175         | 727           | 8,61        |
| Vittuone          | 9.028         | 9.063         | 35            | 0,39        |

Fonte: Istat, Movimento anagrafico della popolazione residente



Sebbene la crescita che si registra negli ultimi dieci anni nella Città metropolitana di Milano sembra essere trainante rispetto alla tendenza delle altre province lombarde in Lombardia, Cornaredo non sembra essere rappresentativa di quello che accade nella sua provincia.

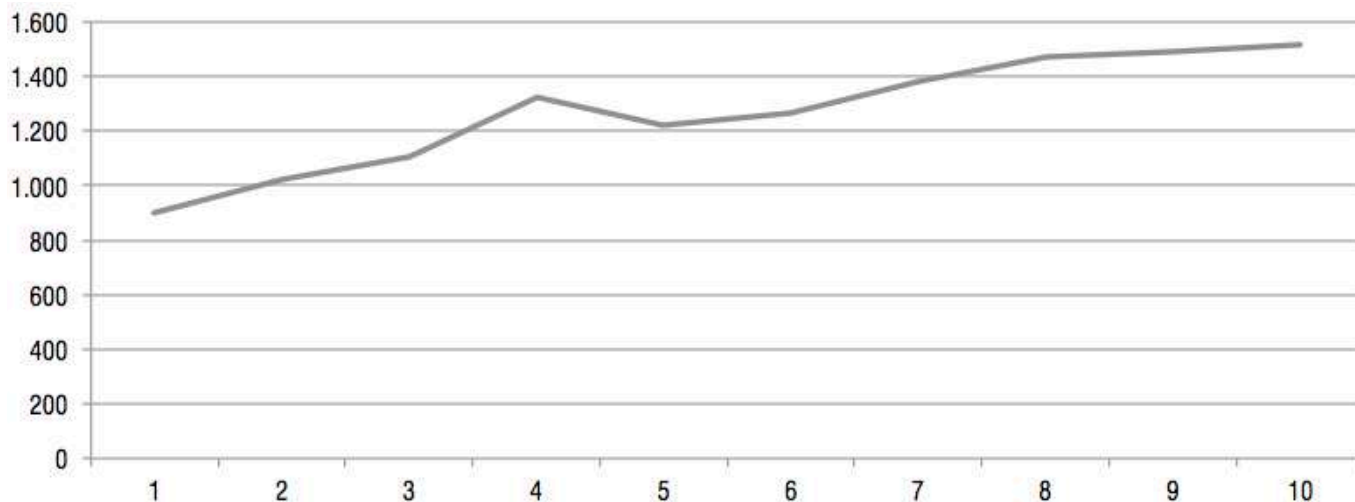
I dati Istat a livello comunale tracciano un andamento demografico discontinuo fino al 2012, anno in cui la curva demografica comincia a risalire riportando una crescita moderata ma costante. In questi anni la popolazione cresce con una media annuale di circa 115 abitanti/anno (pari a circa l'1% di incremento annuo), riportando il valore più basso rispetto alla crescita demografica delle realtà locali confinanti.

Fatta eccezione per il comune di Vittuone, i comuni limitrofi infatti sembrano maggiormente influenzati negli ultimi anni dai fenomeni migratori ed in parte dai processi di decentramento dell'area metropolitana milanese, dove la popolazione registra in alcune realtà locali una crescita superiore al 10%, come nel caso di Cusago, Pero e Pregnana Milanese.

Questo accade nonostante a Cornaredo la presenza di popolazione straniera registri nel 2017 una variazione pari al 68% (617 stranieri in più rispetto al 2008), ben più alta di quella registrata nella Città metropolitana nello stesso periodo invece pari al 50%, ed un'incidenza del 7,4% rispetto alla popolazione totale, indicatori che lascerebbero pensare ad un incremento demografico sostenuto dal flusso straniero.

## Andamento della popolazione straniera a Cornaredo dal 2008 al 2017

| Comune    | 2008 | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  |
|-----------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Cornaredo | 897  | 1.020 | 1.102 | 1.322 | 1.220 | 1.267 | 1.381 | 1.470 | 1.487 | 1.514 |



Fonte: Tuttitalia.it

## Incidenza della popolazione straniera sul totale dei residenti a Cornaredo e comuni contermini nel 2017

| Comune            | Stranieri 2017 | Residenti 2017 | Incidenza % stranieri su tot. residenti 2017 |
|-------------------|----------------|----------------|--|
| Bareggio          | 1.097          | 17.364         | 6,3  |
| <b>Cornaredo</b>  | <b>1.514</b>   | <b>20.499</b>  | <b>7,4</b>                                   |
| Cusago            | 153            | 3.917          | 3,9  |
| Pero              | 1.651          | 11.198         | 14,7   |
| Pregnana Milanese | 427            | 7.306          | 5,8  |
| Sedriano          | 1.097          | 12.099         | 9,1  |
| Settimo Milanese  | 1.039          | 20.063         | 5,2  |
| Vanzago           | 455            | 9.175          | 5,0  |
| Vittuone          | 1.066          | 9.063          | 11,8   |
| Rho               | 4.954          | 50.767         | 9,8  |
| Magenta           | 2.698          | 23.845         | 11,3   |
| Milano            | 253.482        | 1.351.562      | 18,8   |

Fonte: Tuttitalia.it

## Variazione % della popolazione straniera nelle province lombarde dal 2008 al 2017

| Comune           | 2008           | 2017             | Var. assoluta  | Variatione % pop straniera 2017. % |
|------------------|----------------|------------------|----------------|------------------------------------|
| Varese           | 56.521         | 74.740           | 18.219         | 32                                 |
| Como             | 36.073         | 48.132           | 12.059         | 33                                 |
| Sondrio          | 6.153          | 9.290            | 3.137          | 51                                 |
| <b>CM Milano</b> | <b>297.830</b> | <b>446.923</b>   | <b>149.093</b> | <b>50</b>                          |
| Bergamo          | 89.522         | 121.252          | 31.730         | 35                                 |
| Brescia          | 133.980        | 158.585          | 24.605         | 18                                 |
| Pavia            | 37.725         | 60.431           | 22.706         | 60                                 |
| Cremona          | 30.239         | 41.159           | 10.920         | 36                                 |
| Mantova          | 40.904         | 51.534           | 10.630         | 26                                 |
| Lecco            | 21.064         | 26.986           | 5.922          | 28                                 |
| Lodi             | 18.787         | 26.477           | 7.690          | 41                                 |
| Monza e Brianza  | 46.537         | 73.921           | 27.384         | 59                                 |
| <b>Lombardia</b> | <b>815.335</b> | <b>1.139.430</b> | <b>324.095</b> | <b>40</b>                          |

Fonte: Tuttaitalia.it

## Incidenza della popolazione straniera su quella residente nelle province lombarde nel 2017

| Provincia        | Stranieri 2017   | Residenti 2017    | Incidenza % pop straniera 2017 |
|------------------|------------------|-------------------|--------------------------------|
| Varese           | 74.740           | 890.043           | 8,4                            |
| Como             | 48.132           | 600.190           | 8,0                            |
| Sondrio          | 9.290            | 181.437           | 5,1                            |
| <b>CM Milano</b> | <b>446.923</b>   | <b>3.218.201</b>  | <b>13,9</b>                    |
| Bergamo          | 121.252          | 1.109.933         | 10,9                           |
| Brescia          | 158.585          | 1.262.678         | 12,6                           |
| Pavia            | 60.431           | 547.251           | 11,0                           |
| Cremona          | 41.159           | 359.388           | 11,5                           |
| Mantova          | 51.534           | 412.610           | 12,5                           |
| Lecco            | 26.986           | 339.238           | 8,0                            |
| Lodi             | 26.477           | 229.338           | 11,5                           |
| Monza e Brianza  | 73.921           | 868.859           | 8,5                            |
| <b>Lombardia</b> | <b>1.139.430</b> | <b>10.019.166</b> | <b>11,4</b>                    |

Fonte: Tuttaitalia.it

## 2.2 Caratteristiche e struttura della popolazione

Nell'analisi demografica, oltre all'incremento del numero di residenti, un aspetto fondamentale che influenza profondamente la formazione di nuova domanda abitativa riguarda la distribuzione della popolazione in nuclei familiari.

A Cornaredo tra il 2008 e il 2017 si registra un aumento di famiglie pari a circa il **7% (597 famiglie in più) su un totale censito** di 9.004 famiglie totali composte in media da **2,3 componenti per famiglia**, mentre nel resto della Città Metropolitana seppur il numero di famiglie negli stessi anni riporta una crescita leggermente superiore pari all'8%, **la dimensione media dei nuclei familiari è di circa 2,08 componenti per famiglia (2017)**.

In generale la tendenza riconosciuta è, per il rimpicciolimento della taglia media dei nuclei familiari e per l'aumento dei nuclei unipersonali, costituito per la metà da anziani e dal numero di single a vario titolo (divorziati, giovani che si sono staccati dal nucleo originario). Infatti sia nei comuni della Città Metropolitana che a Cornaredo nonostante il numero di famiglie sia cresciuto, è possibile rilevare una **generale diminuzione del numero medio di componenti** che nella Città Metropolitana è passato da 2,15 nel 2008 al dato attuale di 2,08, mentre a Cornaredo da 2,43 componenti/famiglia è diventato pari a 2,28.

Un altro dato interessante riguarda la piramide dell'età della popolazione che descrive come la maggioranza dei residenti è concentrata nelle fasce d'età centrali, dando alla struttura demografica una conformazione a botte tipica delle popolazioni "vecchie". Secondo l'Ufficio Anagrafe, a Cornaredo la fascia degli over 65 tra il 2011 e il 2017 cresce del 22% , mentre quella tra 0-14 anni diminuisce del 4,6%.

Attraverso **l'indice di vecchiaia e l'indice di dipendenza** è possibile evidenziare due aspetti che descrivono il processo di invecchiamento a livello locale, e di conseguenza il carico economico e sociale che questo comporta, poiché le caratteristiche demografiche rispecchiano e condizionano anche quelle del mercato del lavoro (in particolare il decentramento delle mansioni operaie nella manifattura e la sostituzione con nuove opportunità di lavoro nelle diverse fasce del terziario).

**L'indice di vecchiaia**, che rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione dice che nel 2017 a Cornaredo ci sono 163 anziani ogni 100 giovani, in linea con quanto accade nel resto del territorio provinciale e di poco superiore a quanto si osserva in Lombardia (159,1); mentre **l'indice di dipendenza tra giovani ed anziani** in rapporto alla fascia d'età centrale, ovvero la popolazione potenzialmente attiva, ci dice che a Cornaredo nello stesso anno ci sono 55,6 individui a carico, ogni 100 che lavorano, rispetto alla Città metropolitana e al dato regionale in cui l'indice è leggermente superiore (pari a 56,8 nel primo caso e 56,5 nel secondo).

D'altra parte, l'invecchiamento della popolazione non è un fenomeno recente, anche se negli ultimi anni ha assunto valori più marcati e non solo a Cornaredo.

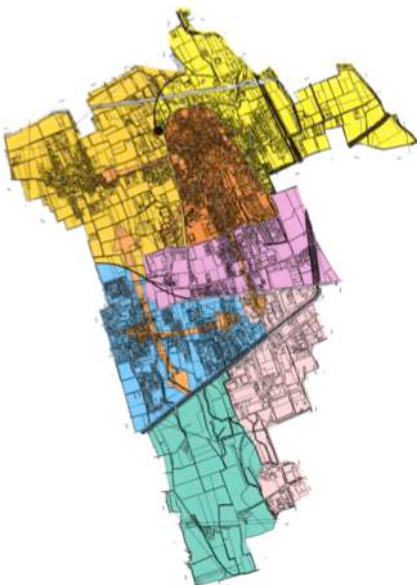
La distribuzione della popolazione infine ha degli effetti anche da un punto di

vista territoriale. Analizzando i dati della popolazione residente a Cornaredo, suddivisa per fasce di età nei diversi quartieri del territorio comunale è possibile rilevare che la geografia dell'età infatti sembra mostrare alcune coincidenze con quella del lavoro.

Se in generale i quartieri più abitati a Cornaredo rispetto al numero complessivo di residenti registrati sono quelli più centrali, ovvero San Pietro all'Olmo, Cornaredo Centro e Cornaredo Sud, tuttavia la localizzazione della popolazione rispetto alle fasce d'età ne rispecchia esigenze e caratteristiche territoriali: la fascia d'età 0-13 è maggiormente presente infatti nei quartieri più "urbani", ovvero Cornaredo sud, San Pietro all'Olmo e Cornaredo Ovest - C.na Croce; la fascia d'età 14-65, ovvero quella che rappresenta la fascia lavorativamente attiva si registra maggiormente nei quartieri produttivi, ovvero l'ambito di Cornaredo est e il quartiere produttivo a sud-est; mentre la fascia degli over 65 abita maggiormente Cornaredo Centro e l'ambito Agricolo dei fontanili.

### Popolazione residente complessiva per classi di età nel comune di Cornaredo (confronto 2011 e 2017)

| Anno | Classi di età |           |          | Totale |
|------|---------------|-----------|----------|--------|
|      | 0-14 v.%      | 15-64 v.% | > 65 v.% |        |
| 2011 | 14,53         | 67,25     | 18,54    | 20.095 |
| 2017 | 13,58         | 64,25     | 22,18    | 20.499 |



| Comune                                | 0-13 v.% | 14-65 v.% | > 66 v.% | Totale pop. Quartiere | Totale pop. Quartiere su pop. tot (%) |
|---------------------------------------|----------|-----------|----------|-----------------------|---------------------------------------|
| Ambito A - Cornaredo Ovest C.na Croce | 13       | 73        | 14       | 1.750                 | 8,9                                   |
| Ambito B - Cornaredo Centro           | 10       | 71        | 19       | 5.120                 | 26,2                                  |
| Ambito C - Cornaredo est              | 7        | 79        | 14       | 1.363                 | 7,0                                   |
| Ambito D - Sud - Cornaredo sud        | 14       | 74        | 12       | 4.228                 | 21,6                                  |
| Ambito E - S. Pietro all'Olmo         | 14       | 74        | 12       | 6.905                 | 35,3                                  |
| Ambito F - Produttivo                 | 10       | 84        | 6        | 51                    | 0,3                                   |
| Ambito G - Agricolo dei fontanili     | 11       | 74        | 16       | 151                   | 0,8                                   |

Fonte: PGT 2013

# 03. Lavorare a Cornaredo

## 3.1 Un forte impulso alla terziarizzazione

Il territorio del Rhodense si colloca, sia per la geografia che per le reti economiche, al centro di un territorio di solidissima tradizione produttiva, consolidatosi storicamente lungo alcune radiali di collegamento con la città di Milano quali l'asse del Sempione, di collegamento tra Milano e Varese, e la direttrice della SS Padana Superiore che collega Milano a Novara.

Tuttavia nel corso degli anni Ottanta/Novanta, la crisi del settore manifatturiero accompagnata da un forte impulso del settore terziario direzionale hanno determinato grandi fenomeni di trasformazione territoriale e di riassetto della struttura economica, che hanno interessato da vicino le realtà urbane collocate in questo territorio, modificando in parte sia le relazioni con il capoluogo, meno legate a logiche di prossimità territoriale, sia le caratteristiche del mercato del lavoro in termini di offerta e domanda di imprese e addetti maggiormente orientate a logiche di rete e all'indebolimento di divisioni territoriali per specializzazione settoriale nelle varie porzioni dell'hinterland.

Questa tendenza alla terziarizzazione trova conferma già a partire dai dati provinciali relativi alle imprese registrate e agli addetti impiegati nei vari settori di attività tra il 2008 e il 2015 attraverso l'elaborazione dei dati di Camera di Commercio e Istat, che restituiscono l'entità e le caratteristiche delle tendenze economiche in atto negli anni più recenti a Cornaredo, nei comuni del Rhodense e a scala più ampia.

Per comodità e per consentire un confronto più agile e immediato, i dati disponibili relativi alle classi Ateco (secondo le definizioni del 2008) sono stati accorpati in cinque macrocategorie: Manifattura (classi C,D,E), Costruzioni (classe F), Commercio (classi G,I), Servizi (classi H,N,J,P,Q,S) e Altre attività (K,L,M,R,T,X).

Con queste premesse si è potuto rilevare che rispetto ad uno scenario di tendenziale crescita imprenditoriale a livello regionale, i dati relativi alle province lombarde e suddivisi per macrocategorie economiche sia in termini assoluti che percentuali evidenziano come le imprese attive nel settore dei "Servizi" abbiano registrato in generale variazioni decisamente

positive, in particolare nella Città metropolitana di Milano (+79%), anche al di sopra del valore registrato a livello regionale (+67%) e nazionale (+52%) nello stesso settore. Accanto al settore dei “Servizi”, il cui incremento è determinato soprattutto dal ruolo delle imprese impiegate nei settori della grande distribuzione (trasporto e magazzinaggio), delle telecomunicazioni e della comunicazione, un peso rilevante nel corso degli anni tra il 2008 e il 2015 è assunto dalle attività ricomprese nella macrocategoria “Altre attività”, ovvero dalle imprese attive nel campo delle attività finanziarie e assicurative, immobiliari, professionali, tecnico-scientifiche, artistiche e di intrattenimento, che nelle province lombarde registrano un incremento medio pari al 50% di imprese in più rispetto al 2008 e che per loro natura potrebbero essere definite tranquillamente come “Altre attività di servizi”, poiché molte di queste attività svolgono uno o più servizi a favore sia di imprese sia di famiglie con confini non sempre chiaramente tracciabili. Viceversa i dati che si riferiscono ai macrosettori più tradizionali, ovvero Manifattura e Costruzioni, tracciano un andamento negativo delle imprese registrate in tutte le realtà provinciali con alcune piccole variazioni. La crisi della “Manifattura” nel contesto lombardo (-19% delle imprese tra il 2015 e il 2008) sembra aver retto meglio nelle province di Bergamo (-15%) e Monza Brianza (-12%), e ad allinearsi o a superare il valore regionale nelle altre province, come accade per la CM di Milano che registra una variazione negativa del -21%; mentre il comparto delle “Costruzioni”, anch’esso profondamente influenzato dai contraccolpi della crisi, come evidenziato dai valori provinciali complessivamente negativi e superiori al valore regionale (tra il -6,5% e il -16,4% rispetto al dato regionale pari al -4,4%), trova eccezione nella CM di Milano (+3,2%) e nella provincia di Monza e Brianza (+9,4%), le sole a registrare un incremento positivo. In generale è importante sottolineare come, nonostante la redistribuzione all’interno dei macrosettori di attività, lo stato di “salute” delle imprese della CM nell’arco del periodo di indagine mostri segnali positivi in termini di crescita, pari al 20,5%, superando il dato regionale e nazionale di circa il 4%. Alla crescita complessiva del numero di imprese non fa seguito tuttavia un’altrettanta crescita occupazionale. Dalle analisi del numero di

## Variazioni delle Imprese attive nei settori economici (manifattura, costruzioni, commercio, servizi e altre attività) delle province lombarde dal 2008 al 2015

| Imprese attive   | Var. assoluta 2015-2008 |                |               |                |                |                | Var. % 2015-2008 |              |             |              |                |              |
|------------------|-------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|------------------|--------------|-------------|--------------|----------------|--------------|
|                  | Manifattura             | Costruzioni    | Commercio     | Servizi        | Altre attività | Totale         | Manifattura      | Costruzioni  | Commercio   | Servizi      | Altre attività | Totale       |
| Varese           | -2.848,00               | -1.239         | -345          | 3.587          | 7.206          | 6.361          | -23,40           | -9,60        | -1,80       | 58,50        | 56,00          | 10,00        |
| Como             | -1.756,00               | -1.046         | -99           | 2.559          | 4.962          | 4.620          | -21,30           | -11,80       | -0,80       | 64,20        | 58,60          | 10,90        |
| Sondrio          | -379,00                 | -409           | -95           | 429            | 1.462          | 1.008          | -21,90           | -14,80       | -2,00       | 31,60        | 82,90          | 8,10         |
| <b>CM Milano</b> | <b>-8.365,00</b>        | <b>1.255</b>   | <b>5.726</b>  | <b>25.744</b>  | <b>34.681</b>  | <b>59.041</b>  | <b>-21,20</b>    | <b>3,20</b>  | <b>6,60</b> | <b>79,10</b> | <b>38,10</b>   | <b>20,50</b> |
| Bergamo          | -2.026,00               | -1.282         | 1.958         | 4.227          | 9.013          | 11.890         | -14,90           | -6,50        | 8,20        | 56,10        | 58,00          | 14,80        |
| Brescia          | -3.074,00               | -1.325         | 452           | 5.364          | 12.177         | 13.594         | -17,00           | -7,10        | 1,40        | 56,80        | 62,30          | 13,90        |
| Pavia            | -1.154,00               | -663           | 233           | 1.892          | 4.695          | 5.003          | -20,00           | -7,60        | 1,80        | 48,30        | 81,00          | 13,40        |
| Cremona          | -754,00                 | -624           | 67            | 1.035          | 2.970          | 2.694          | -19,60           | -11,80       | 0,80        | 40,30        | 77,70          | 11,40        |
| Mantova          | -974,00                 | -998           | 199           | 1.290          | 3.724          | 3.241          | -18,20           | -13,70       | 1,90        | 42,50        | 84,40          | 10,70        |
| Lecco            | -916,00                 | -307           | 61            | 1.432          | 2.671          | 2.941          | -18,80           | -6,80        | 0,90        | 69,30        | 58,80          | 12,70        |
| Lodi             | -437,00                 | -621           | 5             | 738            | 1.479          | 1.164          | -21,60           | -16,40       | 0,10        | 46,20        | 53,50          | 7,90         |
| Monza e Brianza  | -1.224,00               | 1.039          | 1.766         | 4.962          | 6.928          | 13.471         | -11,60           | 9,40         | 9,90        | 93,00        | 48,20          | 22,80        |
| <b>Lombardia</b> | <b>-23.907,00</b>       | <b>-6.220</b>  | <b>9.928</b>  | <b>53.259</b>  | <b>91.968</b>  | <b>125.028</b> | <b>-19,00</b>    | <b>-4,40</b> | <b>4,10</b> | <b>67,00</b> | <b>49,70</b>   | <b>16,20</b> |
| <b>Italia</b>    | <b>-125.480,00</b>      | <b>-47.185</b> | <b>59.620</b> | <b>244.988</b> | <b>567.167</b> | <b>699.110</b> | <b>-19,40</b>    | <b>-5,80</b> | <b>3,50</b> | <b>51,80</b> | <b>75,30</b>   | <b>15,90</b> |

Fonte: CCIAA

addetti censiti nello stesso periodo (2008-2015), nella Città metropolitana e nelle altre province solo il settore dei “Servizi” registra una crescita, seppur moderata, positiva in termini di addetti.

Questo dato in controtendenza se confrontato con quello precedente riferito alle imprese, potrebbe essere in parte giustificato dai fenomeni di precarizzazione del lavoro e crescita delle imprese individuali/partite IVA sviluppatasi come conseguenza della crisi economica del 2008.

Tuttavia rispetto al bilancio regionale (-7% addetti), la CM Milano sembra reggere meglio la crisi occupazionale di questi anni (-3% addetti) rispetto ad altre province come Varese, Como, Brescia e Pavia, sebbene sia necessario tener conto dei diversi flussi economici e bacini di utenza in termini di competitività e attrattività che la Città metropolitana rappresenta, non solo a livello regionale e nazionale.

## 3.2 Vocazioni economiche e differenze locali

Ad una analisi più ravvicinata dei dati economici nei territori di Cornaredo e dei suoi comuni contermini rispetto ai “poli attrattori minori” di Rho, Magenta e della “città centrale” di Milano (così come definiti dal PTCP della CM di Milano), le dinamiche economiche se in parte confermano quanto osservato a scala provinciale, dall’altro precisano maggiormente alcune vocazioni e differenze locali.

Le imprese registrate a livello locale tra il 2008 e il 2017 (ultimo aggiornamento disponibile dalla CCIAA nell’ambito dell’ASR – Annuario Statistico Regionale) mostrano una crescita disomogenea: fatta eccezione per il comune di Milano che in termini assoluti mostra certamente valori rilevanti, i comuni maggiormente vivaci da un punto di vista imprenditoriale e in termini percentuali, sono i comuni di Pero, Vanzago (+13%), Sedriano (+10%) e Pregnana Milanese (7%), mentre i comuni che registrano variazioni negative sono Vittuone (-7%), Bareggio e Settimo Milanese (-2%). La crescita di imprese a Cornaredo (+1%) invece risulta stabile ed equilibrata nel corso del decennio e non registra particolari variazioni, così come per il comune di Rho.

Rispetto a quanto emerso dai dati di scala sovra comunale, a livello locale se la “Manifattura” conferma la sua recessione in termini di imprese con valori negativi generalmente superiori al 15%, diversamente da quanto osservato a livello provinciale non è il settore dei “Servizi” in senso stretto a fare da traino alla crescita delle imprese, ma il macrosettore che contribuisce maggiormente a registrare incrementi significativi per i comuni analizzati è quello delle “Altre attività” che tra il 2008 e il 2017 duplicano o triplicano il numero di imprese di partenza. Accanto a questo dato inoltre si osserva che anche i settori del “Commercio” e del comparto delle “Costruzioni” assumono valori positivi con accenti locali differenti: in particolare nel settore del “Commercio” gli incrementi maggiori, superiori al 10% in più delle imprese registrate, riguardano il comune di Pregnana Milanese, Vanzago e Cornaredo, mentre in quello delle “Costruzioni” variazioni positive, decisamente in controtendenza con quanto avviene a livello regionale, riguardano i comuni di Cusago e Pero con rispettivamente il 44% e il 23% di imprese in più rispetto al 2008.

Ciò detto, la ripartizione dei pesi percentuali relativi ai cinque macro settori di attività nel 2017, fotografano ad oggi uno **stato di fatto in cui a Cornaredo e per i comuni del Rhodense presi in esame, il settore che presenta il maggior numero di imprese a lavoro è generalmente quello**



## Variazioni degli addetti nei settori economici (manifattura, costruzioni, commercio, servizi e altre attività) delle province lombarde dal 2008 al 2015

| Addetti          | Var. assoluta 2015-2008 |                 |                 |                |                |                   | Var. % 2015-2008 |             |           |           |                |           |
|------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|-------------------|------------------|-------------|-----------|-----------|----------------|-----------|
|                  | Manifattura             | Costruzioni     | Commercio       | Servizi        | Altre attività | Totale            | Manifattura      | Costruzioni | Commercio | Servizi   | Altre attività | Totale    |
| Varese           | -18.748                 | -9.775          | -3.332          | -6.929         | -2.025         | -40.809           | -17              | -34         | -5        | -10       | -6             | -13       |
| Como             | -13.867                 | -6.133          | -754            | 51             | -372           | -21.075           | -20              | -29         | -2        | 0         | -2             | -11       |
| Sondrio          | -1.889                  | -2.375          | 9               | 527            | -320           | -4.049            | -13              | -29         | 0         | 5         | -4             | -7        |
| <b>CM Milano</b> | <b>-50.443</b>          | <b>-31.260</b>  | <b>-6.966</b>   | <b>48.061</b>  | <b>2.909</b>   | <b>-37.699</b>    | <b>-18</b>       | <b>-29</b>  | <b>-2</b> | <b>11</b> | <b>1</b>       | <b>-3</b> |
| Bergamo          | -21.080                 | -20.375         | 1.567           | 4.264          | -1.353         | -36.977           | -14              | -34         | 2         | 6         | -3             | -9        |
| Brescia          | -21.053                 | -22.714         | -3.612          | 1.835          | -2.396         | -47.939           | -12              | -39         | -3        | 2         | -5             | -10       |
| Pavia            | -6.521                  | -6.883          | -2.096          | 2.450          | -491           | -13.541           | -17              | -39         | -6        | 8         | -3             | -10       |
| Cremona          | -3.276                  | -4.090          | -1.163          | -894           | -561           | -9.984            | -9               | -37         | -5        | -4        | -5             | -9        |
| Mantova          | -9.896                  | -4.955          | -1.915          | 1.902          | 1.556          | -13.308           | -17              | -33         | -6        | 8         | 11             | -9        |
| Lecco            | -7.969                  | -3.011          | -1.251          | 441            | -262           | -12.053           | -16              | -26         | -5        | 2         | -2             | -10       |
| Lodi             | -2.709                  | -3.020          | -488            | 997            | -768           | -5.988            | -16              | -40         | -3        | 7         | -10            | -10       |
| Monza e Brianza  | -17.855                 | -7.836          | 2.662           | 2.544          | 327            | -20.158           | -18              | -28         | 4         | 5         | 1              | -7        |
| <b>Lombardia</b> | <b>-175.307</b>         | <b>-122.427</b> | <b>-17.338</b>  | <b>55.248</b>  | <b>-3.756</b>  | <b>-263.580</b>   | <b>-16</b>       | <b>-33</b>  | <b>-2</b> | <b>7</b>  | <b>-1</b>      | <b>-7</b> |
| <b>Italia</b>    | <b>-764.065</b>         | <b>-687.245</b> | <b>-179.033</b> | <b>119.339</b> | <b>-61.866</b> | <b>-1.572.869</b> | <b>-16</b>       | <b>-34</b>  | <b>-4</b> | <b>3</b>  | <b>-3</b>      | <b>-9</b> |

Fonte: Istat

## Variazioni delle imprese attive presenti nel Registro delle imprese, nei settori economici (manifattura, commercio e altri servizi) nel Comune di Cornaredo, nei comuni contermini, poli attrattori e nella città centrale di Milano dal 2008 al 2017

| Addetti           | Var. assoluta 2017-2008 |             |           |             |                |           | Var. % 2017-2008 |             |           |            |                |          |
|-------------------|-------------------------|-------------|-----------|-------------|----------------|-----------|------------------|-------------|-----------|------------|----------------|----------|
|                   | Manifattura             | Costruzioni | Commercio | Servizi     | Altre attività | Totale    | Manifattura      | Costruzioni | Commercio | Servizi    | Altre attività | Totale   |
| Bareggio          | -46                     | 3           | 2         | -107        | 128            | -20       | -20              | 1           | 1         | -34        | 284            | -2       |
| <b>Cornaredo</b>  | <b>-30</b>              | <b>-1</b>   | <b>39</b> | <b>-116</b> | <b>118</b>     | <b>10</b> | <b>-15</b>       | <b>0</b>    | <b>10</b> | <b>-30</b> | <b>223</b>     | <b>1</b> |
| Cusago            | -14                     | 11          | 8         | -57         | 50             | -2        | -17              | 44          | 6         | -50        | 294            | -1       |
| Pero              | -4                      | 31          | 25        | -14         | 74             | 112       | -3               | 23          | 8         | -6         | 195            | 13       |
| Pregnana Milanese | -10                     | -17         | 31        | -16         | 39             | 27        | -15              | -19         | 30        | -15        | 325            | 7        |
| Sedriano          | -14                     | 20          | 12        | -26         | 71             | 63        | -15              | 12          | 7         | -17        | 394            | 10       |
| Settimo Milanese  | -71                     | -5          | 31        | -154        | 160            | -39       | -17              | -2          | 6         | -35        | 314            | -2       |
| Vanzago           | -2                      | 1           | 13        | -12         | 51             | 51        | -4               | 1           | 11        | -10        | 340            | 13       |
| Vittuone          | -19                     | -12         | 0         | -60         | 51             | -40       | -25              | -9          | 0         | -39        | 283            | -7       |
| Rho               | -113                    | 3           | 74        | -355        | 474            | 83        | -22              | 0           | 6         | -32        | 294            | 2        |
| Magenta           | -42                     | 3           | 21        | -180        | 219            | 21        | -17              | 1           | 4         | -37        | 241            | 1        |
| Milano            | -4.283                  | 2.993       | 5.743     | -36.395     | 41.562         | 9.620     | -22              | 19          | 12        | -50        | 423            | 6        |

Fonte: CCIAA

## Incidenza delle imprese nei settori economici (manifattura, costruzioni, commercio, servizi e altre attività) di Cornaredo e comuni contermini nel 2017

| Imprese           | 2017        |             |            |            |                | Totale       | peso % rispetto al totale delle imprese registrate |             |             |             |                |
|-------------------|-------------|-------------|------------|------------|----------------|--------------|--|-------------|-------------|-------------|----------------|
|                   | Manifattura | Costruzioni | Commercio  | Servizi    | Altre attività |              | Manifattura  | Costruzioni | Commercio   | Servizi     | Altre attività |
| Bareggio          | 187         | 219         | 357        | 212        | 173            | 1.148        | 16,3   | 19,1        | 31,1        | 18,5        | 15,1           |
| <b>Cornaredo</b>  | <b>168</b>  | <b>246</b>  | <b>432</b> | <b>267</b> | <b>171</b>     | <b>1.284</b> | <b>13,1</b>  | <b>19,2</b> | <b>33,6</b> | <b>20,8</b> | <b>13,3</b>    |
| Cusago            | 68          | 36          | 148        | 57         | 67             | 376          | 18,1   | 9,6         | 39,4        | 15,2        | 17,8           |
| Pero              | 143         | 168         | 339        | 210        | 112            | 972          | 14,7   | 17,3        | 34,9        | 21,6        | 11,5           |
| Pregnana Milanese | 57          | 72          | 134        | 90         | 51             | 404          | 14,1   | 17,8        | 33,2        | 22,3        | 12,6           |
| Sedriano          | 80          | 183         | 195        | 128        | 89             | 675          | 11,9   | 27,1        | 28,9        | 19,0        | 13,2           |
| Settimo Milanese  | 342         | 227         | 532        | 283        | 211            | 1.595        | 21,4   | 14,2        | 33,4        | 17,7        | 13,2           |
| Vanzago           | 44          | 99          | 127        | 107        | 66             | 443          | 9,9  | 22,3        | 28,7        | 24,2        | 14,9           |
| Vittuone          | 57          | 117         | 166        | 93         | 69             | 502          | 11,4   | 23,3        | 33,1        | 18,5        | 13,7           |
| Rho               | 390         | 613         | 1.257      | 738        | 635            | 3.633        | 10,7   | 16,9        | 34,6        | 20,3        | 17,5           |
| Magenta           | 203         | 304         | 609        | 304        | 310            | 1.730        | 11,7   | 17,6        | 35,2        | 17,6        | 17,9           |
| Milano            | 15.055      | 18.690      | 54.257     | 36.448     | 51.383         | 175.833      | 8,6  | 10,6        | 30,9        | 20,7        | 29,2           |

Fonte: Istat

## Imprese attive a Cornaredo per classi economiche (Ateco) al 2017 | Distribuzione interna ai settori economici delle imprese attive nel comune di Cornaredo

| CLASSE ATECO   | Imprese registrate al 2017 | Peso rispetto al totale delle imprese registrate (%) |
|--|----------------------------|--|
| A Agricoltura, silvicoltura pesca                              | 21                         | 1,6  |
| B Estrazione di minerali da cave e miniere                     | 0                          | 0,0  |
| C Attività manifatturiere                                      | 165                        | 12,6   |
| D Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condiz... | 1                          | 0,1  |
| E Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione d... | 2                          | 0,2  |
| F Costruzioni  | 246                        | 18,9   |
| G Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di aut... | 349                        | 26,7   |
| I Attività dei servizi alloggio e ristorazione                 | 83                         | 6,4  |
| H Trasporto e magazzinaggio                                    | 92                         | 7,0  |
| J Servizi di informazione e comunicazione                      | 27                         | 2,1  |
| N Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle im... | 61                         | 4,7  |
| P Istruzione   | 7                          | 0,5  |
| Q Sanita' e assistenza sociale                                 | 10                         | 0,8  |
| S Altre attività di servizi                                    | 70                         | 5,4  |
| K Attività finanziarie e assicurative                          | 31                         | 2,4  |
| L Attivita' immobiliari  | 74                         | 5,7  |
| M Attività professionali, scientifiche e tecniche              | 48                         | 3,7  |
| R Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e diver... | 17                         | 1,3  |
| T Attività di famiglie e convivenze come datori di lavoro p... | 0                          | 0,0  |
| X Imprese non classificate                                     | 1                          | 0,1  |
| O Amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale ... | 0                          | 0,0  |
| U Organizzazioni ed organismi extraterritoriali                | 0                          | 0,0  |
| <b>TOTALE</b>  | <b>1.305</b>               | <b>100,0</b>   |

Fonte: CCIAA

del “Commercio” (presenti a Cornaredo per quasi il 34% del numero di imprese registrate), mentre le altre macrocategorie di settore, ad eccezione del comune di Milano, risultano tendenzialmente in equilibrio e registrano una tenuta economica anche nei settori tradizionali della Manifattura e delle Costruzioni che conferma la storica identità produttiva di questo territorio. Questo appare ancora più evidente se si analizza la distribuzione interna delle imprese di Cornaredo nei diversi settori economici, in cui in ordine decrescente per rilevanza economica dopo il settore del “Commercio all’ingrosso e al dettaglio” (27% di imprese), seguono il comparto delle “Costruzioni” (19%) e la “Manifattura” (13%).

Da un punto di vista occupazionale, i dati disponibili e le analisi effettuate a livello comunale non sono direttamente confrontabili con quelli relativi alle imprese. Le fonti utilizzate (CCIAA di Milano e Censimenti) fanno riferimento a periodi differenti e perciò ad un diverso grado di aggiornamento dei fenomeni registrati: per le imprese si sono considerati gli anni 2008 e 2017, più recenti, mentre per gli addetti i dati di censimento 2001 e 2011, che sebbene non registrino a pieno i risvolti della crisi economica cominciata nel 2008, tuttavia costituiscono un riferimento per l’analisi delle dinamiche del mercato del lavoro nelle economie locali dei comuni osservati.

E’ noto infatti come l’andamento del mercato del lavoro degli anni più recenti abbia risentito della pesante crisi economica a livello nazionale. Già la variazione percentuale del numero di addetti tra il 2001 e il 2011 mostra soprattutto in alcuni comuni variazioni negative consistenti, come nel caso di Magenta (-36%), Milano (-28%), Pregnana Milanese (-30%) e Cornaredo (-15%).

In quegli anni la pesante diminuzione del numero di addetti del settore manifatturiero viene in parte controbilanciata dal settore terziario, in cui gli addetti impiegati nel settore dei servizi invece tendono ad aumentare, nonostante il dato complessivo risulti generalmente negativo. Alcuni dei motivi sono legati a fenomeni di ristrutturazione aziendale o di riduzione

## Peso occupazionale in termini di addetti nei macrosettori economici a Cornaredo e nei comuni contermini

| Addetti           | Addetti 2011 |             |              |              |                |              | Addetti - Peso % 2011 |             |             |             |                |
|-------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|----------------|--------------|-----------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
|                   | Manifattura  | Costruzioni | Commercio    | Servizi      | Altre attività | Totale       | Manifattura           | Costruzioni | Commercio   | Servizi     | Altre attività |
| Bareggio          | 1.736        | 431         | 1.004        | 647          | 400            | 4.218        | 41,0                  | 10,0        | 24,0        | 15,0        | 9,0            |
| <b>Cornaredo</b>  | <b>1.548</b> | <b>555</b>  | <b>1.580</b> | <b>1.572</b> | <b>579</b>     | <b>5.834</b> | <b>27,0</b>           | <b>10,0</b> | <b>27,0</b> | <b>27,0</b> | <b>10,0</b>    |
| Cusago            | 1.173        | 99          | 805          | 410          | 184            | 2.671        | 44,0                  | 4,0         | 30,0        | 15,0        | 7,0            |
| Pero              | 2.974        | 670         | 2.201        | 2.022        | 442            | 8.309        | 36,0                  | 8,0         | 26,0        | 24,0        | 5,0            |
| Pregnana Milanese | 1.083        | 249         | 594          | 619          | 143            | 2.688        | 40,0                  | 9,0         | 22,0        | 23,0        | 5,0            |
| Sedriano          | 309          | 293         | 526          | 519          | 213            | 1.860        | 17,0                  | 16,0        | 28,0        | 28,0        | 11,0           |
| Settimo Milanese  | 2.851        | 592         | 2.390        | 3.183        | 676            | 9.692        | 29,0                  | 6,0         | 25,0        | 33,0        | 7,0            |
| Vanzago           | 282          | 157         | 257          | 195          | 146            | 1.037        | 27,0                  | 15,0        | 25,0        | 19,0        | 14,0           |
| Vittuone          | 769          | 293         | 975          | 533          | 640            | 3.210        | 24,0                  | 9,0         | 30,0        | 17,0        | 20,0           |
| Rho               | 4.913        | 1.369       | 4.118        | 4.022        | 2.266          | 16.688       | 29,0                  | 8,0         | 25,0        | 24,0        | 14,0           |
| Magenta           | 2.298        | 641         | 1.987        | 1.474        | 969            | 7.369        | 31,0                  | 9,0         | 27,0        | 20,0        | 13,0           |
| Milano            | 71.249       | 35.075      | 177.057      | 278.883      | 210.984        | 773.248      | 9,0                   | 5,0         | 23,0        | 36,0        | 27,0           |

Fonte: Istat (2011)

di produttività del lavoro che comporta contratti più corti o addirittura interruzioni dei contratti stessi.

Nonostante la crisi ciò che emerge, se si osservano i soli dati del 2011, è che nei comuni del nord-ovest oltre al commercio e ai servizi, la manifattura sostiene l'impiego di numerosi addetti superando in alcuni comuni il 40% degli addetti totali registrati a livello comunale (ad esempio Pregnana Milanese, Cusago e Bareggio).

A Cornaredo invece la distribuzione degli addetti risulta equamente distribuita rispettivamente tra Manifattura, Commercio e Servizi per il 27% e tra Altre attività e Costruzioni per il 10% in ciascun settore.

Infine un dato interessante riguarda la dimensione delle imprese presenti a Cornaredo, in termini di numero di addetti, in cui emerge una struttura produttiva minuta e che caratterizza tutti i settori di attività. Il Censimento 2011 infatti evidenzia che il 93% degli addetti relativi alle UL delle imprese attive di Cornaredo lavora in microimprese (da 0 a 9 dipendenti), il 6% in piccole imprese (da 10 a 49 dipendenti), mentre l'1% in imprese di dimensioni maggiori, fino a più di 250 addetti.

In conclusione è possibile affermare che rispetto alla crescente terziarizzazione dell'economia metropolitana (se si osservano complessivamente dati ed andamenti relativi a Servizi e Altre attività), le attività commerciali e ricettive, rappresentano invece la specializzazione di Cornaredo e dei comuni vicini, in termini sia di imprese che di addetti; mentre Manifattura e in parte il settore delle Costruzioni, nonostante la contrazione economica degli anni più recenti, mostrano di avere ancora un peso nei sistemi produttivi locali.

### **Struttura e dimensione delle UL delle imprese attive per numero di addetti nei settori economici (manifattura commercio e altri servizi) del Comune di Cornaredo**

| <b>ATECO 2017</b> | <b>% microimprese<br/>0-9</b> | <b>% piccole imprese<br/>10-49</b> | <b>% medie imprese 50-<br/>249</b> | <b>% grandi imprese<br/>250 e più</b> |
|-------------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| Manifattura       | 74                            | 23                                 | 3                                  | 1                                     |
| Costruzioni       | 96                            | 4                                  | 0                                  | 0                                     |
| Commercio         | 92                            | 7                                  | 1                                  | 0                                     |
| Servizi           | 96                            | 4                                  | 0                                  | 0                                     |
| Altre attività    | 98                            | 1                                  | 0                                  | 0                                     |
| <b>Totale</b>     | <b>93</b>                     | <b>6</b>                           | <b>1</b>                           | <b>1</b>                              |

Fonte: Istat (2015)

# 04. Piani e progetti di scala sovracomunale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) e la relativa integrazione ai sensi della LR 31/14, il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Milano e Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano (PASM) sono i principali strumenti di pianificazione sovracomunale a cui il Documento di Piano fa riferimento per l'integrazione delle politiche territoriali locali con quelle sovralocali di scala vasta.

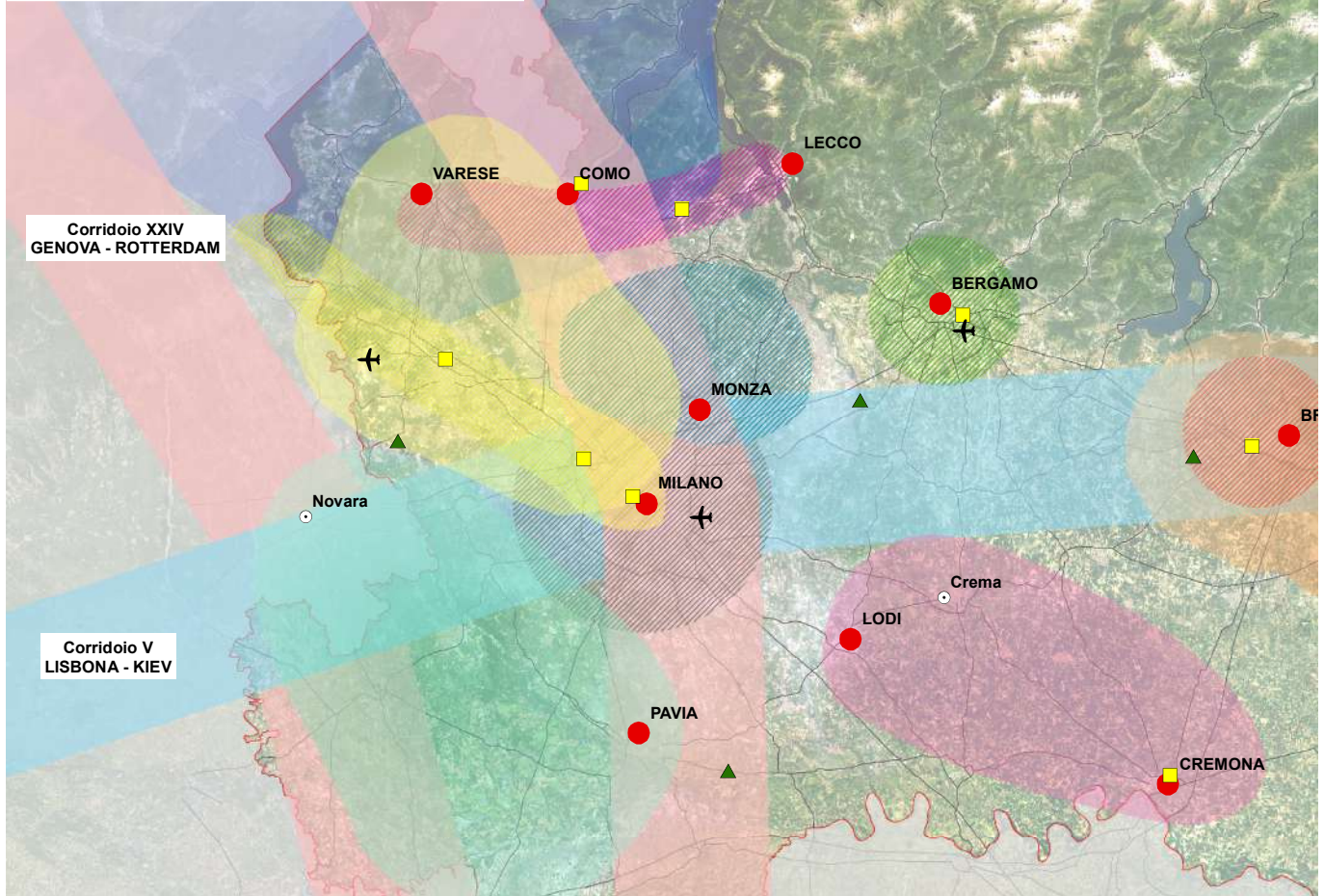
## 4.1 Piano territoriale regionale

Il Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR - approvato con DCR n. 951 del 19/01/2010, aggiornato con DCR n. 1676 del 28 novembre 2017) è lo strumento di supporto all'attività di governance territoriale della regione. Il PTR si pone l'obiettivo di individuare **scenari territoriali** entro una "visione strategica" complessiva (generale e di settore) che persegue il "**policentrismo**", in coerenza con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale delle realtà locali, al fine di rafforzare le competitività dei diversi territori regionali e di riequilibrare, tutelare e valorizzare le risorse esistenti. Il capoluogo lombardo risulta nodo di importanza europea per connessione al network dei trasporti, per la presenza di importanti funzioni, per il livello decisionale e il sistema economico nel suo complesso. Accanto a Milano, il Piano rileva molti altri poli di interesse nazionale o locale, collocati lungo la realizzazione di importanti corridoi transeuropei, che costituiscono importanti sistemi di relazione che si attivano e declinano sul territorio regionale.

Cornaredo si colloca nel quadrante nord-ovest (asse del Corridoio Reno-Alpi) in una posizione di cerniera tra le **polarità storiche** dell'Area metropolitana milanese e l'Asse del Sempione, e la polarità emergente "Sistema Fiera – Malpensa", caratterizzata dalla presenza di funzioni di rilevanza internazionale, quali l'aeroporto di Malpensa, la Fiera "Rho-Pero", l'area dell' sito POST EXPO 2015 (ora interessata dal progetto di insediamento dello "Human Technopole" e del "Campus Scientifico dell'Università Statale di Milano") e dalla relativa prossimità con la fiera di Milano.

Entrambe queste polarità possono dunque svolgere il ruolo di attrattore autonomo di funzioni per il "Nord-Ovest". Quest'ultimo è un territorio, caratterizzato da elevata densità insediativa lungo l'asse del Sempione, e di conseguenza presenta anche limitati margini di sviluppo insediativo. Per contro, il "Nord-Ovest" sarà influenzato nel medio-lungo periodo

## Polarità e Poli di Sviluppo Regionale



Fonte: PTR Tav. 1, Art 20 L.R. 12/05 - Legge per il governo del Territorio | Polarità e poli di sviluppo regionale

### Polarità Emergenti

- La Valtellina
- Triangolo Lodi - Crema - Cremona
- Lomellina-Novara
- Triangolo Brescia - Mantova - Verona
- Sistema Fiera - Malpensa
- Triangolo Insubrico

### Polarità storiche

- Area metropolitana milanese
- Asse del Sempione
- Brianza
- Poli della fascia prealpina
- Conurbazione di Bergamo
- Conurbazione di Brescia

Poli di sviluppo regionale

Aeroporti principali

### Fiere

- Internazionale
- Nazionale

Viabilità

anche dalle ricadute territoriali e dalle conseguenti trasformazioni connesse a vario titolo al progetto di trasformazione e riqualificazione delle aree del sito EXPO 2015 che costituiranno un ulteriore motore di sviluppo per l'intero quadrante.

Si delinea quindi come scenario di sviluppo possibile, quello di un'area ad elevata accessibilità, che potrebbe comprendere anche Novara come nodo secondario di gravitazione. Il governo delle trasformazioni, prevede in coerenza con i predetti principi, un massiccio sviluppo di servizi di tipo suburbano sull'asse 'del Sempione' e della Milano - Novara (fino a Magenta). Rispetto a questa idea di territorio, la connessione irrigua e fruttiva tra il canale Villoresi e il Naviglio Grande costituisce inoltre il segmento strategico di un circuito

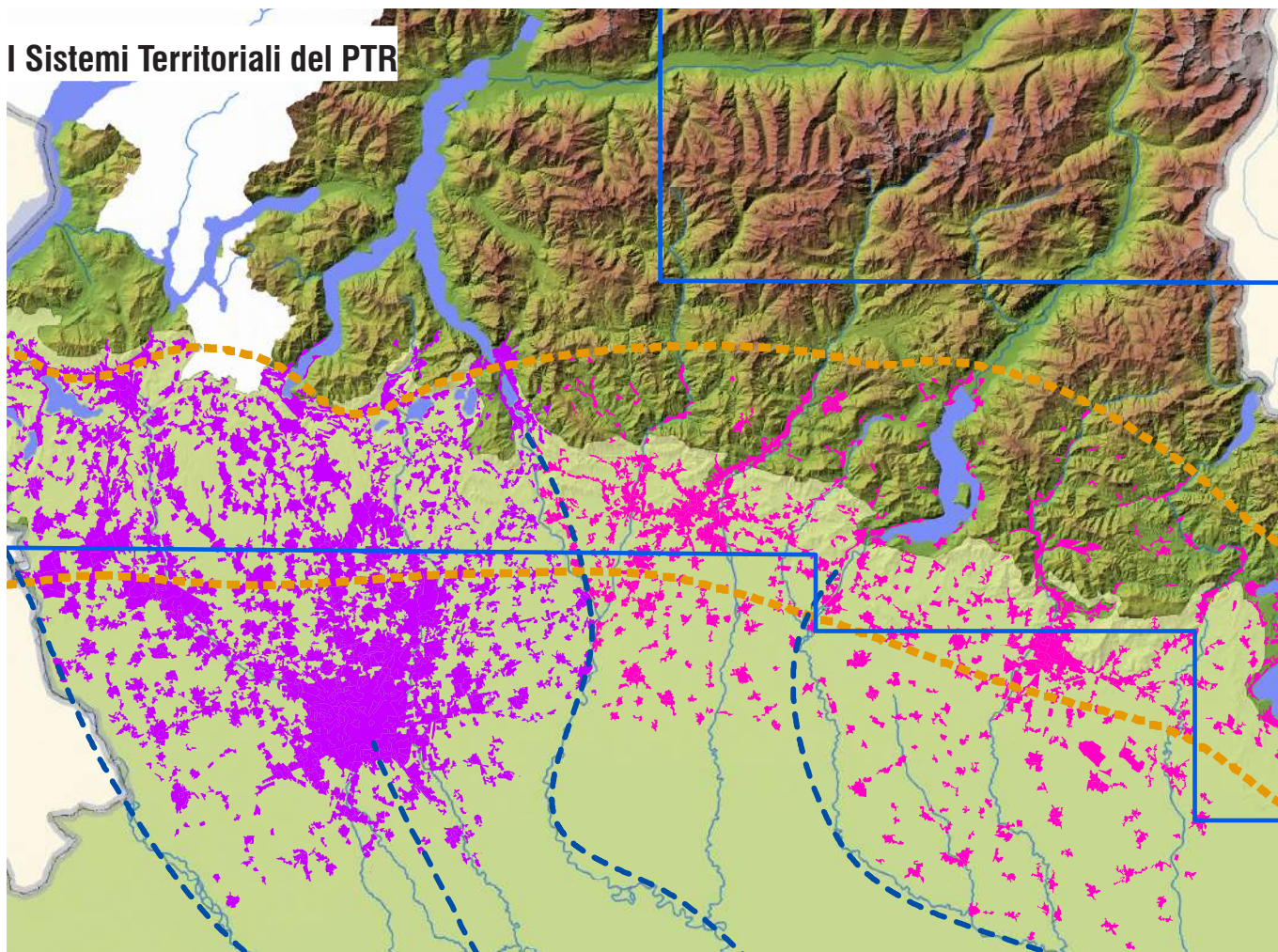
di mobilità "dolce" (di circa 130 km lungo le acque lombarde), tra l'ovest milanese e la valle del Ticino, attraverso parchi, nuclei storici e suggestivi paesaggi rurali (il cosiddetto circuito dell'"Anello Verde-Azzurro").

Inoltre, il PTR articola il territorio regionale e identifica diversi "Sistemi territoriali" con i relativi obiettivi strategici. Rispetto ai Sistemi territoriali del PTR, Cornaredo si colloca nel Sistema territoriale Metropolitano - settore ovest.

**Gli obiettivi che il PTR prevede per il "Sistema territoriale metropolitano" sono:**

- **ST1.1** Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento

## I Sistemi Territoriali del PTR



Fonte: PTR Tav. 4 | I sistemi territoriali del PTR



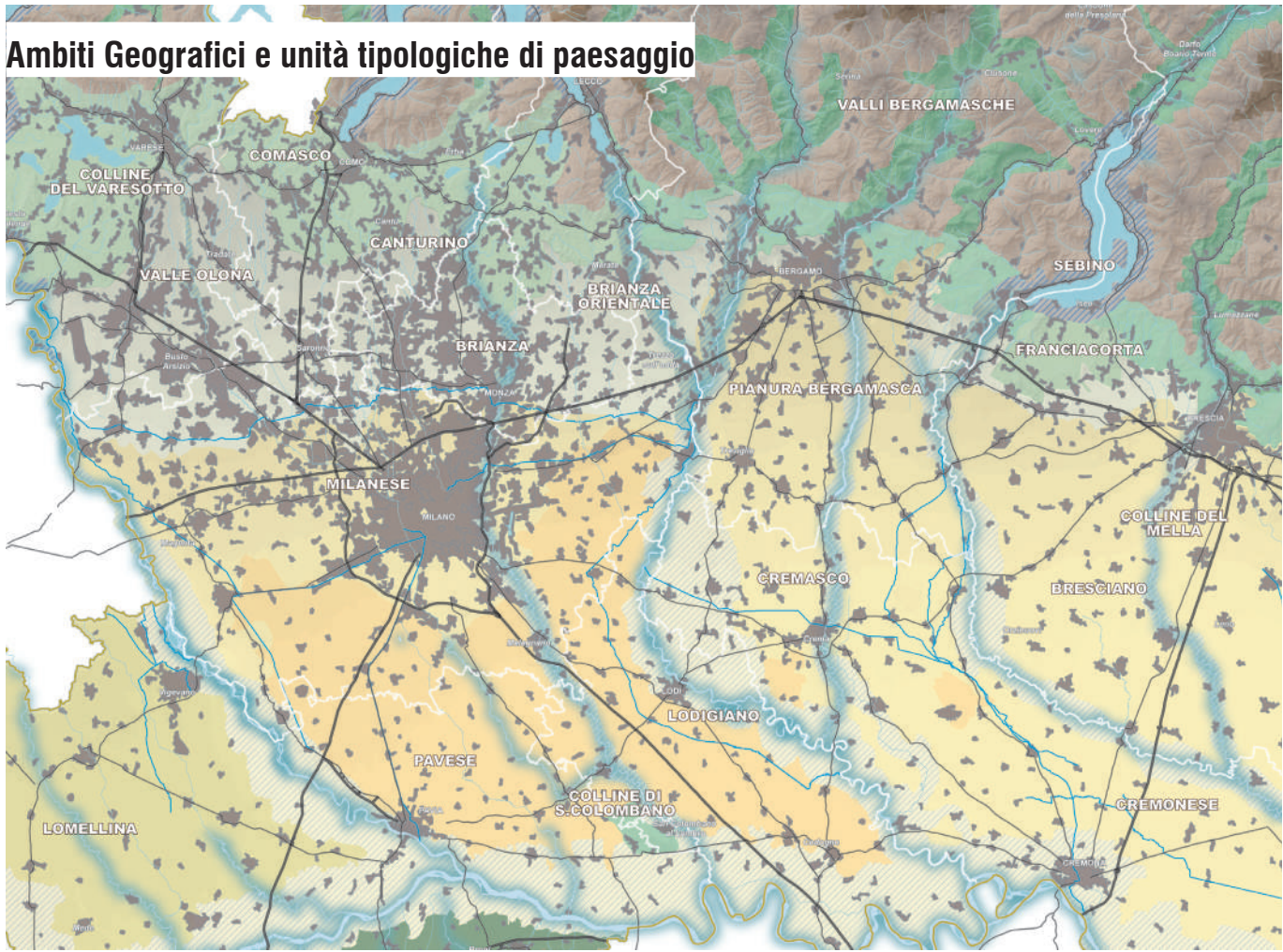
ambientale (ob. PTR 7,8,17);

- **ST1.2** Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale (ob. PTR 14, 17);
- **ST1.3** Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità (ob. PTR 16, 17);
- **ST1.4** Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia (ob. PTR 2, 13);
- **ST1.5** Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali Europee (ob. PTR 2, 12, 24);
- **ST1.6** Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili (ob. PTR 2, 3, 4);
- **ST1.7** Applicare modalità di progettazione integrata tra

paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio (ob. PTR 3, 4, 5, 9, 14, 19, 20, 21);

- **ST1.8** Riorganizzare il sistema del trasporto merci (ob. PTR 2, 3);
- **ST1.9** Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza (ob. PTR 11, 23, 24);
- **ST1.10** Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio (ob. PTR 5, 12, 18, 19, 20);
- **ST1.11** EXPO – Creare le condizioni per la realizzazione ottimale del progetto di riqualificazione delle aree dell'ex sito espositivo e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio (ob. PTR 2,9, 11,12, 20,21)

## Ambiti Geografici e unità tipologiche di paesaggio



Fonte: PPTR Tav. A | Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

### Legenda

|  |   |
|--|---|
|  | Ambiti geografici   |
|  | Autostrade e tangenziali                                    |
|  | Strade statali  |
|  | Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura       |
|  | Confini provinciali   |
|  | Confini regionali   |
|  | Ambiti urbanizzati  |
|  | Laghi   |
| <b>UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO</b> |   |
| <b>Fascia alpina</b>                   |   |
|  | Paesaggi delle valli e dei versanti                         |
|  | Paesaggi delle energie di rilievo                           |
| <b>Fascia prealpina</b>                |   |
|  | Paesaggi dei laghi insubrici                                |
|  | Paesaggi della montagna e delle dorsali                     |
|  | Paesaggi delle valli prealpine                              |
| <b>Fascia collinare</b>                |   |
|  | Paesaggi degli anfiteatri e delle colline moreniche         |
|  | Paesaggi delle colline pedemontane e della collina Banina   |
| <b>Fascia alta pianura</b>             |   |
|  | Paesaggi delle valli fluviali scavate                       |
|  | Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta |
| <b>Fascia bassa pianura</b>            |   |
|  | Paesaggi delle fasce fluviali                               |
|  | Paesaggi delle colture foraggere                            |
|  | Paesaggi della pianura cerealicola                          |
|  | Paesaggi della pianura risicola                             |
| <b>Oltrepo pavese</b>                  |   |
|  | Paesaggi della fascia pedeappenninica                       |
|  | Paesaggi della montagna appenninica                         |
|  | Paesaggi delle valli e dorsali appenniniche                 |

### - Uso del suolo:

- Limitare l'ulteriore espansione urbana: coerenza le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo;
- Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio;
- Limitare l'impermeabilizzazione del suolo;
- Conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale;
- Evitare la dispersione urbana;
- Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture;
- Realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile, di buona qualità architettonica e di adeguato

inserimento paesaggistico.

Per i temi ambientali e paesaggistici il nuovo Documento di Piano si confronta con le indicazioni e le tutele dettate dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Milano e dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano vigenti.

In particolare, il PPR colloca il territorio di Cornaredo nell'ambito geografico del Milanese e nell'unità tipologica di paesaggio denominata "Fascia della bassa pianura", articolata nella categoria "Paesaggi delle colture foraggere". Per questa tipologia di paesaggio il PPR delinea una serie di indirizzi e tutele specifiche che il nuovo DdP adotta e persegue.



## 4.2 Integrazione PTR 2017 ai sensi della LR 31/2014

Recentemente, rispetto a questo quadro generale, **la Giunta regionale ha adottato l'integrazione del Piano Territoriale Regionale ai sensi della LR n. 31 del 28 novembre 2014 per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato** (DCR. n. 1523 del 23 maggio 2017).

Ad oggi, l'iter di approvazione definitiva del progetto di integrazione del PTR deve ancora concludersi per far sì che diventi efficace e venga recepito dagli altri livelli di pianificazione.

L'Integrazione del PTR costituisce il primo adempimento per l'attuazione della nuova legge con cui Regione Lombardia ha introdotto un sistema di norme finalizzate a perseguire le politiche in materia di riduzione di consumo di suolo<sup>1</sup> e di rigenerazione urbana, con lo scopo di concretizzare il traguardo previsto dalla Commissione Europea di giungere entro il 2050 a una occupazione netta di terreno pari a zero.

Tale integrazione si inserisce nell'ambito del procedimento di approvazione della Variante finalizzata alla revisione complessiva del PTR, comprensivo del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), e si inquadra in un percorso più ampio in cui Regione Lombardia promuove contestualmente anche la revisione L.R. 12/2005.

In particolare, l'integrazione al PTR identifica:

### - Soglie regionali di riduzione del consumo di suolo

Dalle analisi del PTR, riferiti alla superficie urbanizzata<sup>2</sup> e urbanizzabile<sup>3</sup> dei singoli Comuni, emerge un consumo di suolo pari a **15,8% del territorio regionale**.

Dal raffronto dei dati della domanda (costituita dal fabbisogno residenziale) e dell'offerta (composta dallo stock abitativo vuoto e in costruzione e dalle previsioni dei Documenti di Piano) risulta che **la soglia di riduzione regionale del consumo di suolo al 2025 è pari a circa il 45%, che si riduce al 2020 a circa il 25%**, pari circa alla metà della soglia regionale al 2025. Nello specifico, in rapporto all'indice di urbanizzazione<sup>4</sup> e alle potenzialità di rigenerazione dei singoli territori, indicata in termini di Ambiti di trasformazione previsti su superficie urbanizzata, il PTR assegna alla Città

---

**1. Consumo di suolo:** la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali. Il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determina la riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabili.

**2. Superficie urbanizzata:** l'insieme dei terreni urbanizzati ovvero le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche.

**3. Superficie urbanizzabile:** l'insieme dei terreni in via di urbanizzazione ovvero le parti del territorio interessate da trasformazioni edilizie, urbanistiche o territoriali per funzioni antropiche non ancora attuate, siano esse pubbliche o private

**4. Indice di urbanizzazione territoriale:** è calcolato come rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata regionale, provinciale o comunale e la superficie territoriale regionale, provinciale o comunale.

Metropolitana di Milano una soglia di riduzione del consumo di suolo<sup>5</sup> compresa tra valori maggiori di 25 e il 30%.

Il progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 **propone una soglia di riduzione del consumo di suolo regionale del 20% al 2020 riferita alle funzioni produttive di beni e servizi**, che corrisponde ad una diminuzione di 2.051 ha di superficie non urbanizzata ricompresa in Ambiti di trasformazione su suolo libero con tale destinazione.

#### **- L'individuazione degli Ambiti territoriali omogenei (ATO)**

**Il PTR individua ad una scala territoriale intermedia**, tra Province / Città metropolitana e Comuni, agli Ambiti territoriali omogenei quali articolazioni territoriali espressione di ambiti relazionali, caratteri socio-economici, geografici, storici e culturali omogenei, adeguati a consentire l'attuazione dei contenuti della politica di riduzione del consumo di suolo della LR 31/14 e, più in generale, lo sviluppo di politiche e l'attuazione di progetti capaci di integrare i temi attinenti al paesaggio, all'ambiente, alle infrastrutture e agli insediamenti.

Gli ATO si pongono quindi quali elementi di raccordo tra la pianificazione regionale (PTR, PPR e il Piano Territoriale Regionale d'Area - PTR) e gli atti di governo del territorio sovralocali e locali (PTCP e PGT).

Cornaredo ricade nell'ATO **"Nord milanese"** della Città Metropolitana di Milano, è in una posizione intermedia a confine con altri ATO quali:

- a ovest ATO Sempione e ovest milanese;
- a sud ATO Sud milanese;
- a est ATO Milano e cintura metropolitana.

**L'indice di urbanizzazione territoriale dell'ambito (57,8%) è il secondo più alto della Regione** (superiore anche all'indice della Città Metropolitana, del 39,5%) **e descrive la condizione di intensa urbanizzazione, simile a quella del core metropolitano.**

Tuttavia, **l'indice di urbanizzazione comunale di Cornaredo** (tavola 05.D1), comune a sud dell'ATO e a cerniera con altri territori interessati anche dalla presenza di tutele ambientali (come il Parco Agricolo Sud Milano e SIC), riflette **un livello mediamente critico: tra il 35-50%.**

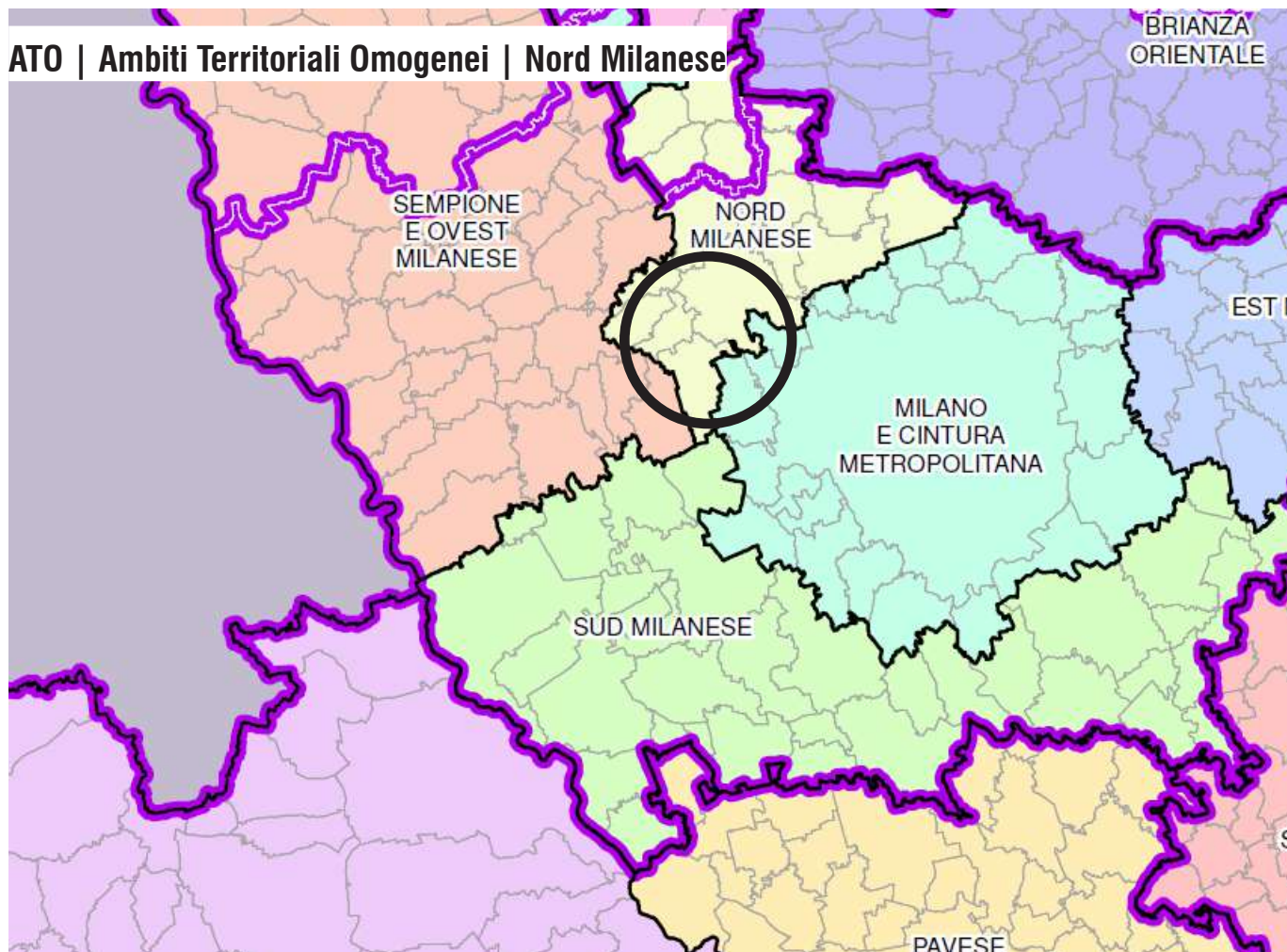
Dalla mappa si evince come Cornaredo sia circondata a nord ovest da Comuni con livelli critici (Bareggio e Pregnana M.se); a nord est da Comuni con livelli molto critici (Rho, Milano e Settimo M.se), solo a sud dal Comune di Cusago, con livelli poco critici.

In particolare, dall'analisi dell'evoluzione dei processi insediativi, in particolare per il periodo 1999-2015, emerge che l'indice di urbanizzazione per Cornaredo ha subito un incremento del 6,23%

**Per questo ATO, il PTR indica una diminuzione del consumo di suolo finalizzata alla salvaguardia dei sistemi rurali periurbani e dei residui elementi di connettività ambientale, anche se posti su aree di scarso valore agronomico.**

---

**5. Soglia di riduzione del consumo di suolo:** è calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali urbanizzabili interessate dagli Ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT vigente al 2 dicembre 2014 (data di entrata in vigore della LR 31/14), da ricondurre a superficie agricola o naturale.



Fonte: Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 | Tav. 01

**- Criteri per la riduzione del consumo di suolo**

Il PTR stabilisce dunque la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo pari, per il 2025, al 45% minimo della superficie complessiva regionale del suolo libero edificabile per la residenza, **e ridotta al 20-25% al 2020, e del 20% della superficie complessiva regionale del suolo libero edificabile per le attività di produzione di beni e servizi.**

Tale soglia sarà successivamente scomposta in soglie provinciali sulla base della valutazione delle stesse grandezze riferite ai territori provinciali.

Determinante, per stabilire i criteri per la riduzione del consumo di suolo a livello locale, **è il valore agronomico dei suoli in relazione**

**al suolo utile netto.** Tale valore consente di leggere e correlare i possibili conflitti, esistenti e/o insorgenti, tra la pressione insediativa, sistema rurale e qualità agronomica dei terreni. **Dalla tavola 05.D3 “Qualità agricola del suolo utile netto”, tutti gli spazi aperti agricoli a corona del centro urbanizzato di Cornaredo presentano tutti valori di alta e media qualità.**

Infine, dalla lettura incrociata degli elaborati di analisi, dei criteri e delle linee guida del PTR, emerge dall’elaborato 05.D4 “Strategie e sistemi della rigenerazione” che Cornaredo presenta un livello di consumo di suolo “mediamente critico” > del 35-50 %.

Dunque, dal PTR emerge che per l’ATO “Nord milanese” è necessario

approfondire, in sede di revisione dei PGT, l’entità dell’effettiva domanda espressa dai fabbisogni abitativi e dalle attività economiche. Il recupero urbano e la rigenerazione costituiscono un **obiettivo strategico di scala regionale** (areale n° 1 – tavola 05.D4), perseguibile anche con l’ausilio degli strumenti delineati dal PTR, attivabili anche con processi di co-pianificazione (Regione-Città Metropolitana-Comuni).

Come a Milano e nella cintura metropolitana, anche in questo ATO è opportuno che la rigenerazione urbana partecipi alla strutturazione di una rete verde urbana, connessa al sistema delle aree protette presenti.

Ai fini dell’approfondimento dei criteri relativi all’attuazione della politica di riduzione del consumo

di suolo per Cornaredo, si rimanda alla lettura dei capitoli successivi del presente documento e dell'**allegato 1 del Piano delle Regole “Carta del consumo del suolo” - Variante al PGT 2018.**

In linea con la strategia definita dal PTR, anche *il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Città Metropolitana di Milano* punta al rafforzamento dei poli del sistema urbano policentrico articolando il territorio in una Città centrale, che comprende Milano e altri 24 comuni, e 10 Poli attrattori, tra cui Rho e Magenta (poli attrattori prossimi a Cornaredo), che in funzione della loro accessibilità e dei loro requisiti vocazionali in termini di servizi, grandi funzioni di rilevanza sovracomunale o di eccellenza a prevalente interesse generale, concorrono a perseguire gli obiettivi di sviluppo e assetto del territorio provinciale.

Di particolare importanza è il **principio della “densità qualificata” delle trasformazioni nell’ambito della politica di riduzione del consumo di suolo del sistema urbano policentrico (macro - obiettivo 04)**, da intendersi come produzione di valore aggiunto ed erogazione di servizi qualificati puntando innanzitutto alla densificazione della forma urbana e al recupero delle aree dismesse del territorio.

Ai fini dell’applicazione delle regole per il dimensionamento delle previsioni insediative, la normativa del PTCP prevede infatti che la pianificazione comunale possa introdurre nuovo consumo di suolo (pari a massimo il 2%) solo nel caso in cui siano realizzate l’80% delle trasformazioni previste dallo strumento urbanistico vigente e siano rispettate le seguenti condizioni: il riuso di almeno il 40% delle aree dismesse o da recuperare, laddove presenti e adeguatamente individuate e il miglioramento della concentrazione degli insediamenti.

Inoltre, tra i macro obiettivi del PTCP si evidenziano: la compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni, la razionalizzazione e sostenibilità del sistema della mobilità e sua integrazione con il sistema insediativo, il potenziamento della rete ecologica, l’innalzamento della qualità dell’ambiente e dell’abitare e l’incremento dell’housing sociale.

Rispetto al quadro della pianificazione sovraordinata, è importate evidenziare le novità introdotte dalla L.N. n. 56/2014 “Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni di comuni”, e nello specifico con la “L.R. 92/2015, modificata in Legge 32/2015, la **Città metropolitana di Milano è subentrata alla Provincia, e ne ha ereditato alcune funzioni e la situazione patrimoniale**”<sup>6</sup>. Tra le funzioni fondamentali della Città Metropolitana, la L.N. n. 56/2014 indica la “pianificazione territoriale generale, ivi comprese le strutture di comunicazione, le reti di servizi e delle infrastrutture appartenenti alla competenza della comunità metropolitana, anche fissando vincoli e obiettivi all’attività e all’esercizio delle funzioni dei comuni compresi nel territorio metropolitano. La legge non definisce puntualmente i contenuti e i poteri del Piano territoriale generale della Città Metropolitana ma richiede alle Regioni di adeguare la propria legislazione alle disposizioni della presente legge entro dodici mesi dalla sua entrata in vigore”<sup>7</sup>.

Ed è proprio in quest’ottica che prende forma il Piano Strategico triennale

<sup>6</sup> [http://www.cittametropolitana.mi.it/portale/conosci\\_la\\_citta\\_metropolitana/storia/](http://www.cittametropolitana.mi.it/portale/conosci_la_citta_metropolitana/storia/)

<sup>7</sup> [http://www.cittametropolitana.mi.it/portale/conosci\\_la\\_citta\\_metropolitana/storia/](http://www.cittametropolitana.mi.it/portale/conosci_la_citta_metropolitana/storia/)

(2016-2018) del territorio metropolitano di Milano (PTM) che si pone come obiettivo prioritario la “cura dello sviluppo strategico del territorio metropolitano” e le definizioni di un nuovo ruolo per Città metropolitana, che viene intesa come istituzione funzionale alla riorganizzazione di relazioni più ampie (sia locali che globali).

## 4.3 Il Piano Territoriale Metropolitano

### **Il campo della conoscenza e dell’innovazione**

Il Piano Territoriale Metropolitano (PTM), in linea con gli indirizzi del PTR e PTCP, aggrega i comuni di Cornaredo, Arese, Baranzate, Bollate, Cesate, Garbagnate Milanese, Lainate, Novate Milanese, Pero, Pogliano Milanese, Pregnana Milanese, Rho, Senago, Settimo Milanese, Solaro, e Vanzago nella Zona omogena del “Nord-Ovest”, e tematizza dunque questo settore metropolitano (composto da 16 comuni, dall’estensione di 135,82 Km<sup>2</sup>, con circa 315.749 abitanti e 98.627 addetti) come il “**Campo della conoscenza e dell’innovazione**”.

Si delinea una nuova immagine chiara per il “Nord-Ovest”, in cui è determinante sia la presenza dell’area ex sito EXPO, principale campo della sperimentazione con il suo programma di sviluppo come polo di ricerca e di innovazione, sia il potenziale espresso dalle numerose aziende leader nei propri settori a livello nazionale ed internazionale (incubatori, fab-lab, startup, co-working, ecc.) che hanno stabilito le proprie sedi proprio attorno ai grandi nodi di EXPO, Molino Dorino, come lungo le principali reti autostradali, e che tendono a reintrodurre un mix funzionale di qualità in un settore urbano caratterizzato principalmente da grandi placche produttive monofunzionali molto spesso in crisi.

Ed è proprio rispetto a questo scenario che si dovranno ripensare le aree produttive dismesse, in particolare del comparto sud di Cornaredo, dalle dimensioni urbane “minori” e caratterizzate soprattutto da un debole grado dell’accessibilità.

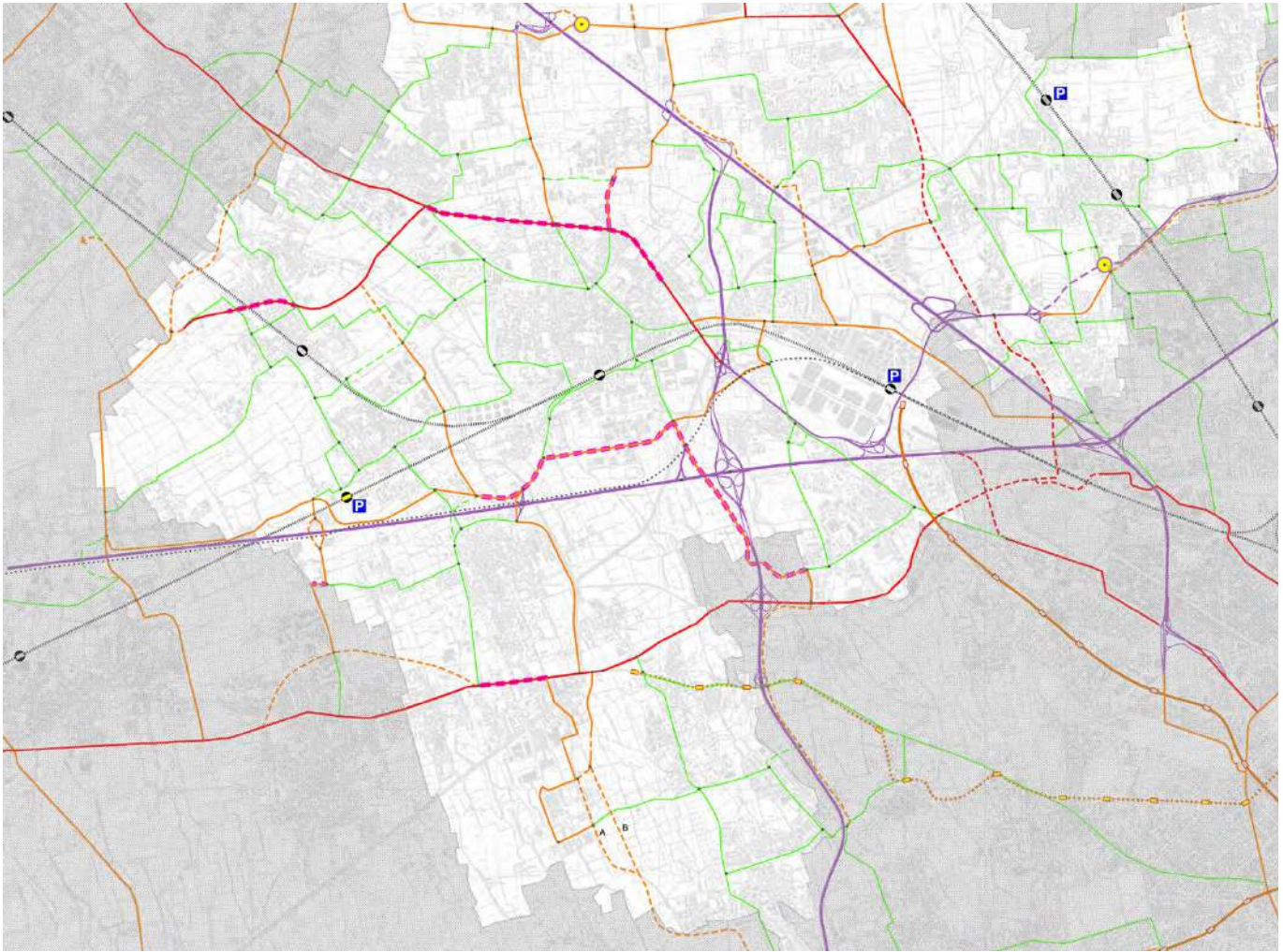
Infine, è importante sottolineare la geografia intermedia di Cornaredo, appartenente alla Zona del Nord-Ovest, il territorio del Rhodense, ma territorio di confine con la Zona del “Magentino Abbiatense”, terra di agricoltura tra produzione e fruizione.

### **Disegno territoriale**

Il territorio del Rhodense è caratterizzato da un’elevata densità territoriale e urbanizzazione diffusa, e un disegno territoriale in cui si riconoscono quattro differenti sistemi: **il primo** (e principale) individuato nei comuni di Rho, Pero, Pregnana Milanese, Vanzago, e Pogliano Milanese, rappresenta la cerniera di connessione con Milano, ovvero uno dei più importanti assi di sviluppo industriale dell’area metropolitana milanese.

Le reti, quali l’asse del Sempione, la ferrovia e il fiume Olona, sono da sempre i principali fattori localizzativi del comparto produttivo del tessile e del suo indotto, della chimica, della metalmeccanica e dell’alimentare.

**Il secondo sistema** comprende i comuni di Garbagnate Milanese, Cesate,



Rhodense. Tav.04 "Rete viaria".

Lainate, Bollate (parte) e Arese, è connesso sia la direttrice del Sempione, sia con l'asta della Varesina; al suo baricentro si trova, inoltre, l'ex stabilimento dell'Alfa Romeo.

Cornaredo e Settimo appartengono alla direttrice dei comuni posti lungo la Padana, **direttrice Magenta-Novara**. Questo terzo sistema è rappresentato da un tessuto urbanizzato originariamente derivato dalla presenza di un'importante struttura agraria del territorio, in cui ancora oggi si leggono come qualificanti le aree agricole del Parco Agricolo Sud, segnate dalla rete dei corsi d'acqua e dei fontanili.

Infine il quarto sistema, è costituito da Senago, Bollate (parte) e Novate Milanese e rappresenta l'area cuscinetto tra i due grandi sistemi

del Sempione-Varesina, da una parte, e della Brianza occidentale dall'altra.

I sistemi del rhodense hanno subito diverse evoluzioni a seguito di criticità intervenute proprio sui quei fattori che maggiormente hanno contraddistinto la vocazione di questa parte di regione urbana: crisi del tessile, chiusura della raffineria di Rho-Però, chiusura dell'Alfa Romeo, crisi del settore elettrico tradizionale (Siemens/Italtel). Gli stessi hanno tuttavia innescato nel medio-lungo periodo processi di riconversione come ad esempio quello di riconversione (di rilevanza regionale) dell'ex raffineria di Rho-Però in un nuovo polo fieristico di Milano.

## 4.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Prov. di Milano

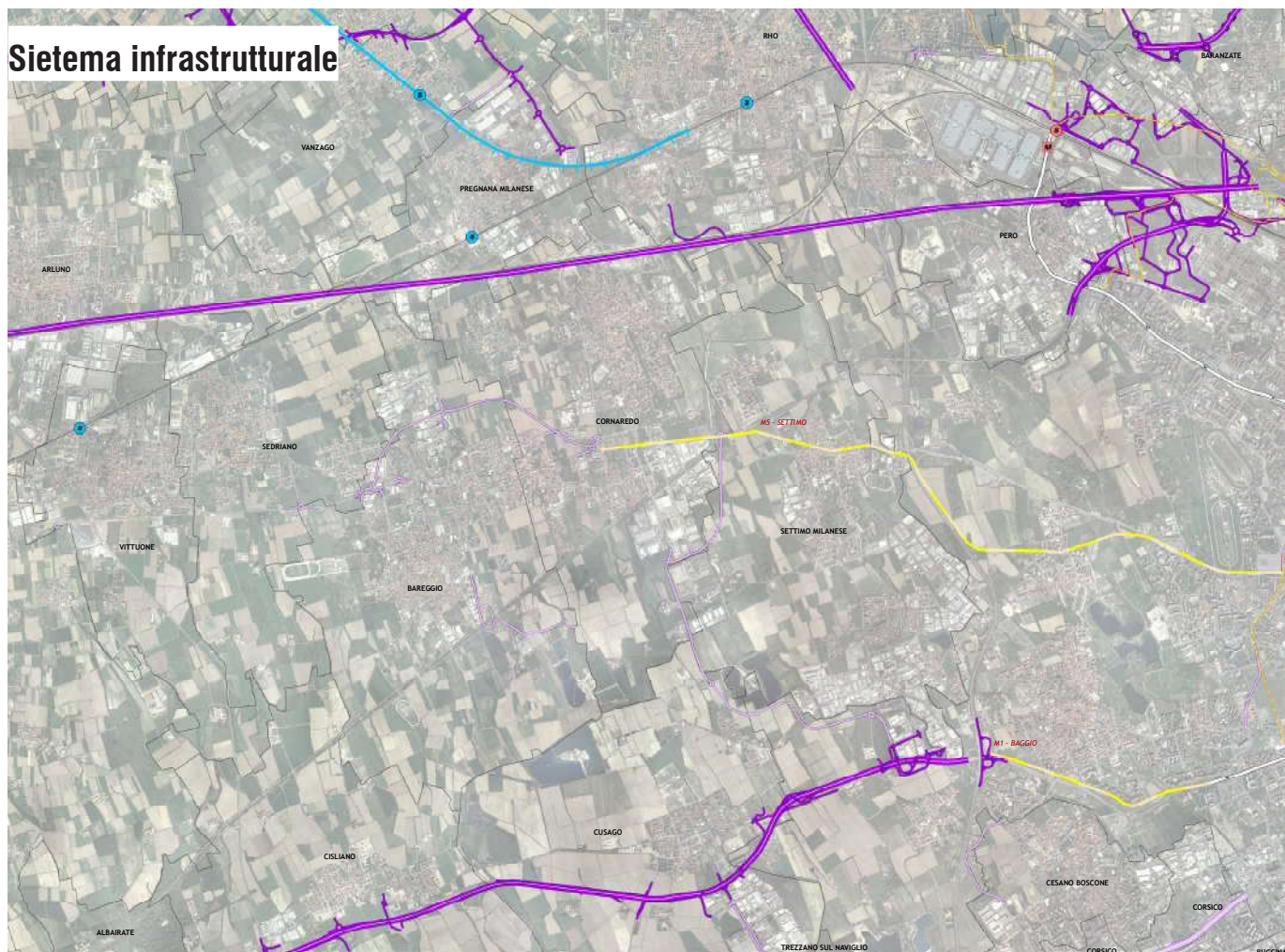
### Infrastrutture e grandi progetti di mobilità

L'obiettivo della proposta della struttura policentrica, definito dal PTR e precisato nell'ambito del PTCP, trova supporto nel disegno della fitta rete infrastrutturale già esistente che caratterizza il quadrante nord-ovest della Città Metropolitana e che, in uscita da Milano verso nord-ovest, mette in rete i centri attraverso un denso sistema di assi paralleli e radiali sul capoluogo lombardo, fino a raggiungere i capisaldi del sistema policentrico della Provincia verso le aree del Comasco, del Varesotto e del magentino. I principali assi che percorrono questa parte di regione urbana da est verso ovest sono: la ferrovia FNM Milano-Saronno, la ex SS233 Varesina, l'autostrada A8-A9 dei Laghi (che, all'altezza di Lainate si divide nei due rami per Como e per Varese), la SS33 del Sempione (con il tratto di tangenziale nord di Rho), le linee ferroviarie Milano-Rho-Gallarate e Milano-Rho-Novara, l'autostrada A4 Milano-Torino e la ex SS11 Padana Superiore (nel tratto di variante in corrispondenza di Pero). Sempre in direzione radiale, i comuni di Pero e Rho sono raggiunti dalla linea metropolitana M1, con capolinea in corrispondenza del polo fieristico esterno. Le direttrici stradali risultano fra loro interconnesse in corrispondenza della Tangenziale ovest e dell'itinerario della SP46 Rho- Monza, recentemente completato fino alla A8.

In particolare, se si osserva in modo esteso il territorio di Cornaredo, questo è attraversato a nord dall'autostrada A4 Torino-Venezia, **recentemente ammodernata e adeguata (con il raddoppio delle corsie) a seguito della realizzazione della linea ferroviaria dell'alta velocità Milano-Torino**. A seguito della realizzazione del potenziamento dell'autostrada A4, è stato modificato il nodo di Cornaredo con un casello in entrata, verso la direzione di Venezia; invece, il casello in uscita, verso la direzione Torino, è stato chiuso e spostato all'uscita A4 di Rho (Ghisolfa).

A sud invece il territorio è percorso, sempre in senso est-ovest, dalla vecchia ex strada statale SS11 "Padana Superiore" (ora SP162) di collegamento dell'area milanese con Novara. La ex SS11, in prossimità del centro abitato di Cornaredo, assume un carattere molto più urbano, asse viabilistico molto trafficato, e se da un lato probabilmente contribuisce a tenere vivo il tessuto commerciale di San Pietro all'Olmo, dall'altro costituisce un'importante cesura tra gli urbanizzati della frazione.

Al fine di potenziare le connessioni territoriali est-ovest e di alleggerire il carico di traffico sul centro urbano di San Pietro all'Olmo, il PTCP propone (opera allo studio) per la ex SS11 un tratto alternativo, tangente a nord al centro di San Pietro all'Olmo e di collegamento con il comparto produttivo di Bareggio. In prossimità dell'area produttiva a sud di Cornaredo, è sempre allo studio un tratto di collegamento territoriale tra Cornaredo, Settimo M.se, Cusago e in nodo di Baggio della tangenziale ovest di Milano e punto di innesto del progetto della Tangenziale Ovest Esterna Milanese (TOEM)



Fonte: PTCP della Provincia di Milano vigente | Tav. 1 sez.4 Sistema infrastrutturale

di collegamento tra Milano (A1 e TEEM) e Malpensa.

Per quanto riguarda l'assetto della mobilità su ferro, a nord si evidenziano le vicine stazioni ferroviarie di rilevanza sovracomunale di Rho (S5 Varese-Milano) e Pregnana Milanese (S6 Novara-Milano); e nel lungo termine, il PTCP di Milano ipotizza per Cornaredo l'estensione della metropolitana M5 da San Siro (Milano) fino a San Pietro all'Olmo, promuovendo così il rafforzamento del trasporto pubblico a livello provinciale.

### Ambiente, spazi aperti, tutele e connessioni ecologiche

Gli elementi del sistema ambientale che connotano maggiormente il territorio più ampio del Rhodense, sono costituiti dalle aree protette

dei Parchi Regionali delle Groane e del Parco Agricolo Sud Milano, dalla Riserva regionale dall'Oasi di Vanzago. Questi territori sono inoltre attraversanti da un importante reticolo dei corsi d'acqua superficiali, in cui assume un ruolo rilevante il bacino del fiume Olona. Tra i corsi d'acqua minori si evidenziano il torrente Lura, Bozzente, Guisa, Nirone, Pudiga, Garbogera, ecc..

Nella parte più a sud di questo ambito, in cui si colloca anche Cornaredo, si rileva invece una più significativa presenza di fontanili, tutelati e valorizzati dal Parco Sud. Il Rhodense è interessato anche da due corsi d'acqua artificiali che attraversano trasversalmente l'area: il canale scolmatore di Nord Ovest, che controlla il regime del torrente Seveso e del fiume Olona e che

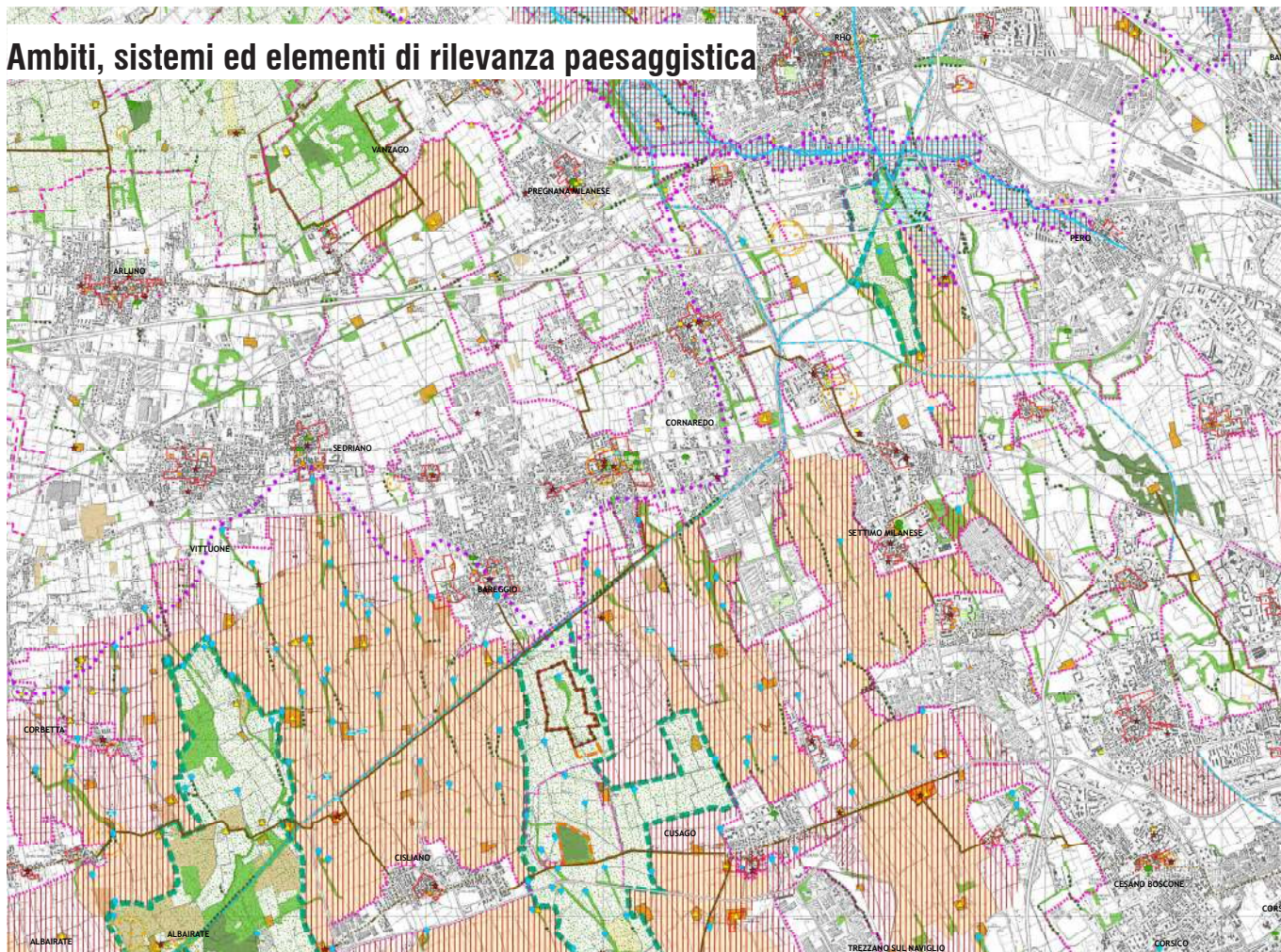
attraversa il territorio di Cornaredo in senso est-ovest, e il Canale Villoresi nell'ambito del rhodense più a nord.

Gli spazi aperti che connotano questa parte di regione urbana sono principalmente aree di frangia limitrofe alle periferie urbanizzate, caratterizzati da appezzamenti agricoli frammentati, talvolta anche di dimensioni rilevanti.

Il territorio di Cornaredo, **a cavallo tra il paesaggio dell'alta pianura irrigua e della media pianura irrigua e dei fontanili a sud**, è un territorio di pregio dal punto di vista ambientale, fortemente influenzato dalle pressioni insediative e infrastrutturali del sistema metropolitano milanese e dalla presenza del Canale Scolmatore



## Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica



Fonte:PTCP della Provincia di Milano vigente | Tav. 3 sez.4 Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica

del Nord - Ovest (realizzato con l'obiettivo di raccogliere le acque in eccesso del Seveso, Olona e del Lura ) che definisce il margine est di Cornaredo e che a sud, piega in prossimità della ex SS11, e attraversa in senso est-ovest l'area produttiva, separandola dal resto della città.

Nonostante lo sviluppo insediativo degli ultimi decenni e la densificazione continua lungo la ex SS 11, in cui l'urbanizzato di San Pietro all'Olmo è continuo a quello Bareggio, tuttavia il paesaggio del Comune di Cornaredo si caratterizza ancora oggi per una cospicua presenza di spazi aperti e aree agricole, che si sviluppano attorno al nucleo urbano e che costituiscono un valore ecologico importante per la costruzione delle reti ambientali.

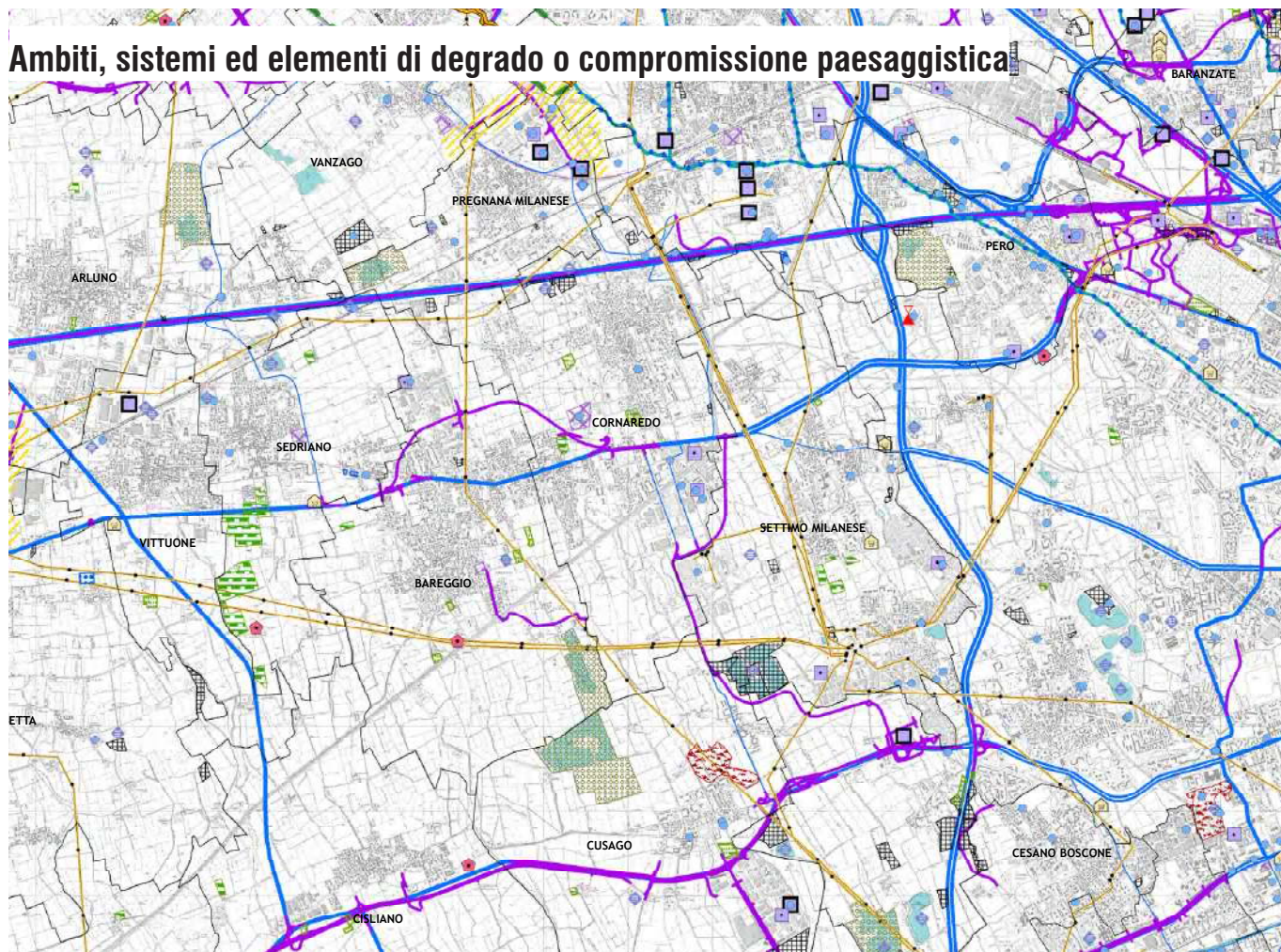
La loro tutela è in gran parte dovuta alla presenza del Parco agricolo Sud Milano (PASM), che a fronte di un processo di urbanizzazione diffuso ha garantito il presidio e la complessiva continuità degli spazi aperti a corona dell'urbanizzato di Cornaredo e delle sue frazioni Cascina Croce, San Pietro all'Olmo e dei comuni limitrofi, valorizzando anche i vuoti residuali nella costruzione delle connessioni ambientali.

In particolare a sud del territorio di Cornaredo, questi spazi aperti sono tutelati e individuati dal PTCP come "ambiti di rilevanza paesistica" (art. 26), ovvero aree caratterizzate dalla presenza di elementi di interesse storico-culturale, geomorfologico e naturalistico nonché aree che richiedono una riqualificazione dal punto di vista paesistico,

e connotati, in direzione nord-sud, "ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica" (art. 28), aree boscate (art. 51) e fasce boscate (art. 52), e da insediamenti rurali di interesse storico ed elementi del paesaggio rurale (art. 29) come le cascine "Torretta" e "Molino Grande" e un'importante rete di fontanili. Inoltre, si evidenzia per i due centri storici la presenza di architetture religiose e civili di interesse storico (art. 32) e, in particolare, per il borgo storico della frazione di San Pietro all'Olmo la presenza di un'area a rischio archeologico e di alberi di interesse monumentale (art. 25).

Infine, si evidenzia nelle immediate vicinanze, la presenza del parco naturale e del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) di Bareggio,

## Ambiti, sistemi ed elementi di degrado o compromissione paesaggistica



Fonte: PTCP della Provincia di Milano vigente | Tav. 3 sez.4 Ambiti, sistemi ed elementi di degrado o compromissione paesaggistica

l'oasi parco naturale di Vanzago, e il parco naturale di Rho a confine con Settimo M.se.

Il territorio di Cornaredo è interessato da "ambiti, sistemi ed elementi di degrado o compromissione paesaggistica", tra questi si evidenziano due aree con "degrado in essere" e "cave abbandonate/cessate" a nord lungo l'autostrada A4, e aree dismesse come l'ex lcoma (inoltre, si sottolinea che da rilievo diretto sul campo, il comune è interessato da diverse aree dismesse non cartografate dal PTCP). Le reti infrastrutturali che maggiormente sono considerate come "potenziali effetti detrattori" e "a rischio di degrado oggetto di attenzioni particolari" sono l'autostrada A4 a nord e la ex SS11 Padana Superiore che divide il tessuto più residenziale dalle aree

produttive a sud, verso Settimo Milanese.

Si evidenzia che l'ambito produttivo a sud presenta due "complessi industriali a rischio di incidente" e che nelle immediate vicinanze di Pregnana Milanese, Rho e Pero sono presenti diversi "complessi industriali a rischio di incidente rilevante".

### La componente ecologica

La componente ecologica è una componente altamente qualificante il territorio e gli spazi aperti agricoli e quelli più urbani di Cornaredo.

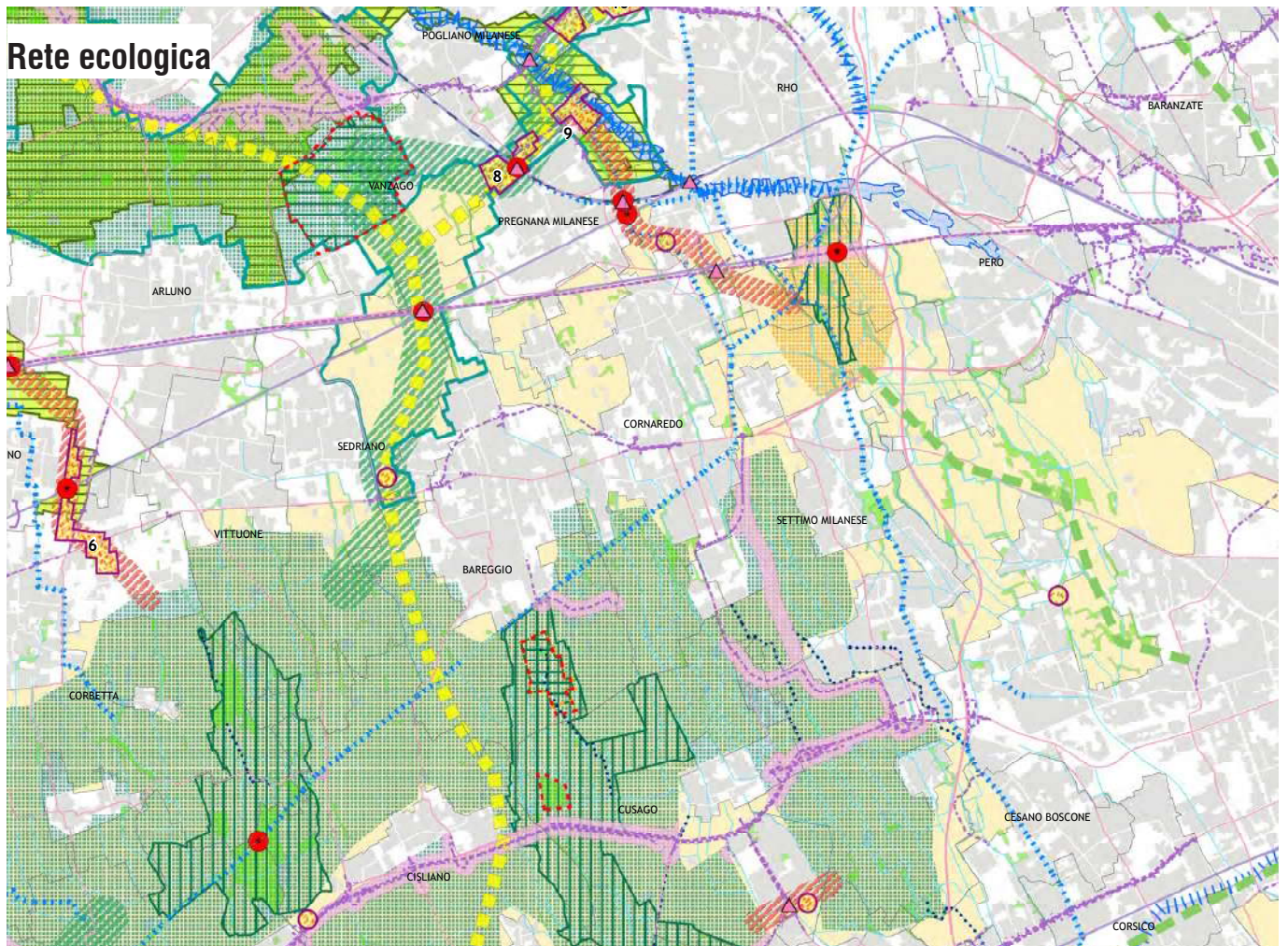
Al fine di ricostruire un quadro di analisi completo per Cornaredo è opportuno leggere le diverse reti ecologiche alle diverse scale e geografie, per avere una visione d'insieme più ampia utile a indirizzare (nel Documento di Piano)

e a definire (nel Piano dei Servizi) la rete ecologica comunale (REC).

### La Rete Ecologica Regionale (RER)

(approvata con DGR 30/12/2009 n. VIII/10962) è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale; essa rappresenta la modalità per raggiungere le finalità previste dal Piano Territoriale Regionale (PTR) in materia di biodiversità e si costruisce perseguendo i seguenti obiettivi generali:

- riconoscere le aree prioritarie per la biodiversità;
- individuare un insieme di aree e azioni prioritarie per i programmi di riequilibrio ecosistemico e di ricostruzione naturalistica;
- fornire lo scenario ecosistemico di



Fonte: PTCP della Provincia di Milano vigente | Tav. 4 Rete Ecologica

riperimento e i collegamenti funzionali per: l'inclusione dell'insieme dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) nella Rete Natura 2000 (Direttiva Comunitaria 92/43/CE); il mantenimento delle funzionalità ecologiche e naturalistiche delle Aree Protette nazionali e regionali; l'identificazione degli elementi di attenzione da considerare nelle procedure di VAS;

- articolare il complesso dei servizi ecosistemici rispetto al territorio, attraverso il riconoscimento delle reti ecologiche di livello provinciale e locale.

Il territorio di Cornaredo è situato a cavallo tra il Settore n. 32 "Alto milanese" e il Settore n. 53 "Nord Milano" della RER. Entrambi i settori sono densamente urbanizzati e

caratterizzati dalla presenza di parchi regionali quali il Parco del Ticino e il Parco Agricolo Sud Milano; e l'oasi WWF di Vanzago (in prossimità di Cornaredo).

In particolare, lo stralcio della Carta della Rete Ecologica Regionale lombarda (Settore 53, Nord Milano, 2009) indica i seguenti elementi connotanti il territorio di Cornaredo:

- Elementi di primo livello della RER: le aree ricomprese nel Parco Agricolo Sud Milano (PASM);

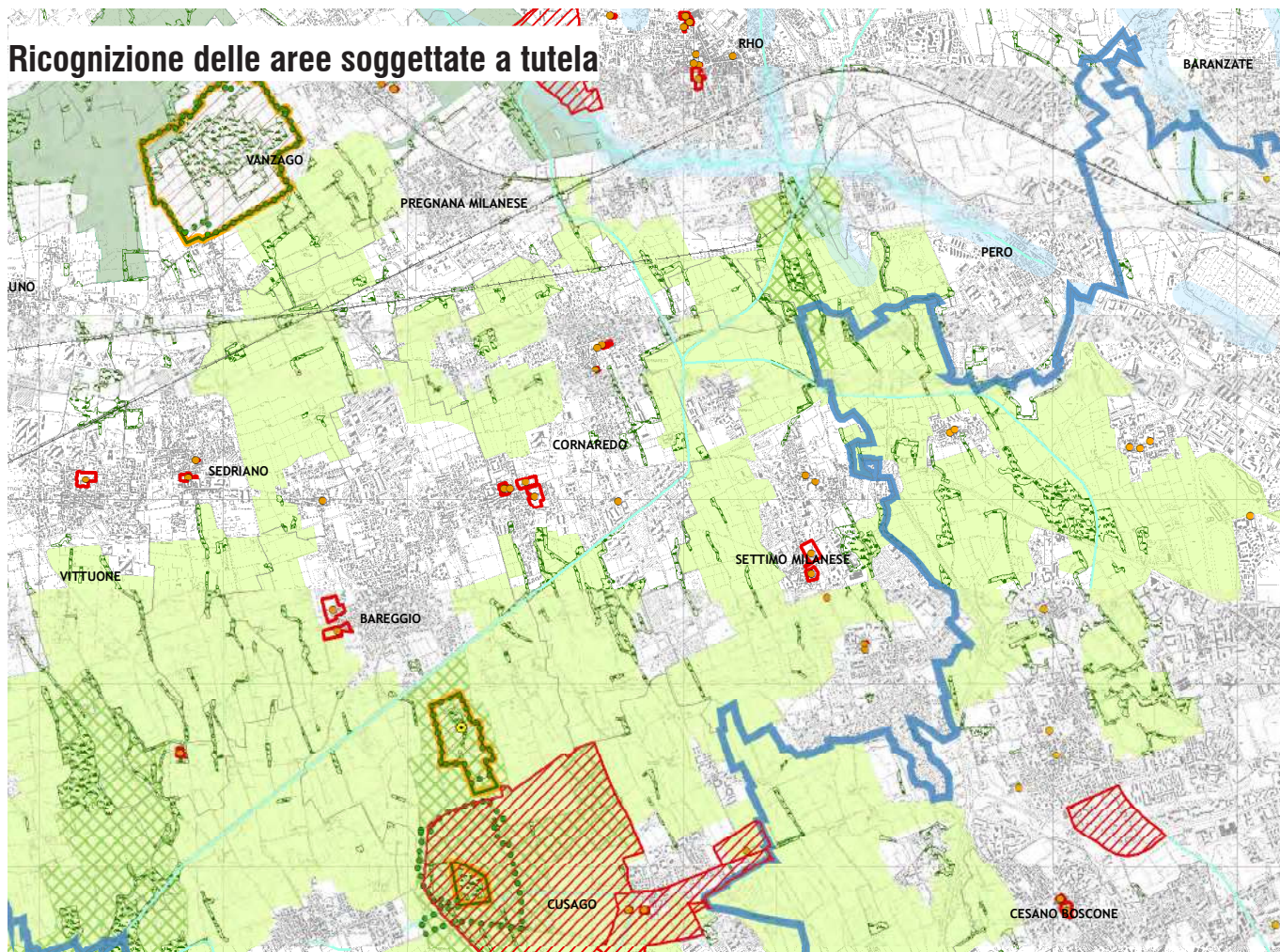
Il Documento Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali di Regione Lombardia assegna al "Settore 53" alcune indicazioni finalizzate all'attuazione della RER, tra cui la necessità di "favorire in generale la realizzazione di nuove

unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività [...] verso [sud] con il Parco Agricolo Sud Milano.

Inoltre il documento medesimo indica per le superfici urbanizzate le necessità di **"favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana"**, mentre per le infrastrutture lineari, come l'autostrada dell' A4 Torino-Venezia che attraversa il territorio dei Cornaredo a nord, indica di **"prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale"**.

**Il progetto di Rete Ecologica**

## Ricognizione delle aree soggette a tutela



Fonte: PTCP della Provincia di Milano vigente | Tav. 5 Ricognizione delle aree assoggettate a tutela

**Provinciale (REP)** contenuta nel PTCP della Provincia di Milano si propone di connettere le aree più interessanti dal punto di vista naturalistico mediante la riqualificazione di ambiti territoriali individuati quali corridoi ecologici.

### Gli obiettivi del progetto sono:

- la tutela degli ambienti naturali ancora presenti sul territorio;
- il riequipaggiamento delle aree agricole e peri-urbane con siepi, filari e aree boscate;
- la riconnessione funzionale di ecosistemi ora parzialmente o completamente isolati;
- l'integrazione delle esigenze dell'ambiente naturale con le richieste delle attività produttive, urbanistiche e infrastrutturali.

La Tavola 4 del PTCP "Rete Ecologica" individua per Cornaredo,

i seguenti elementi:

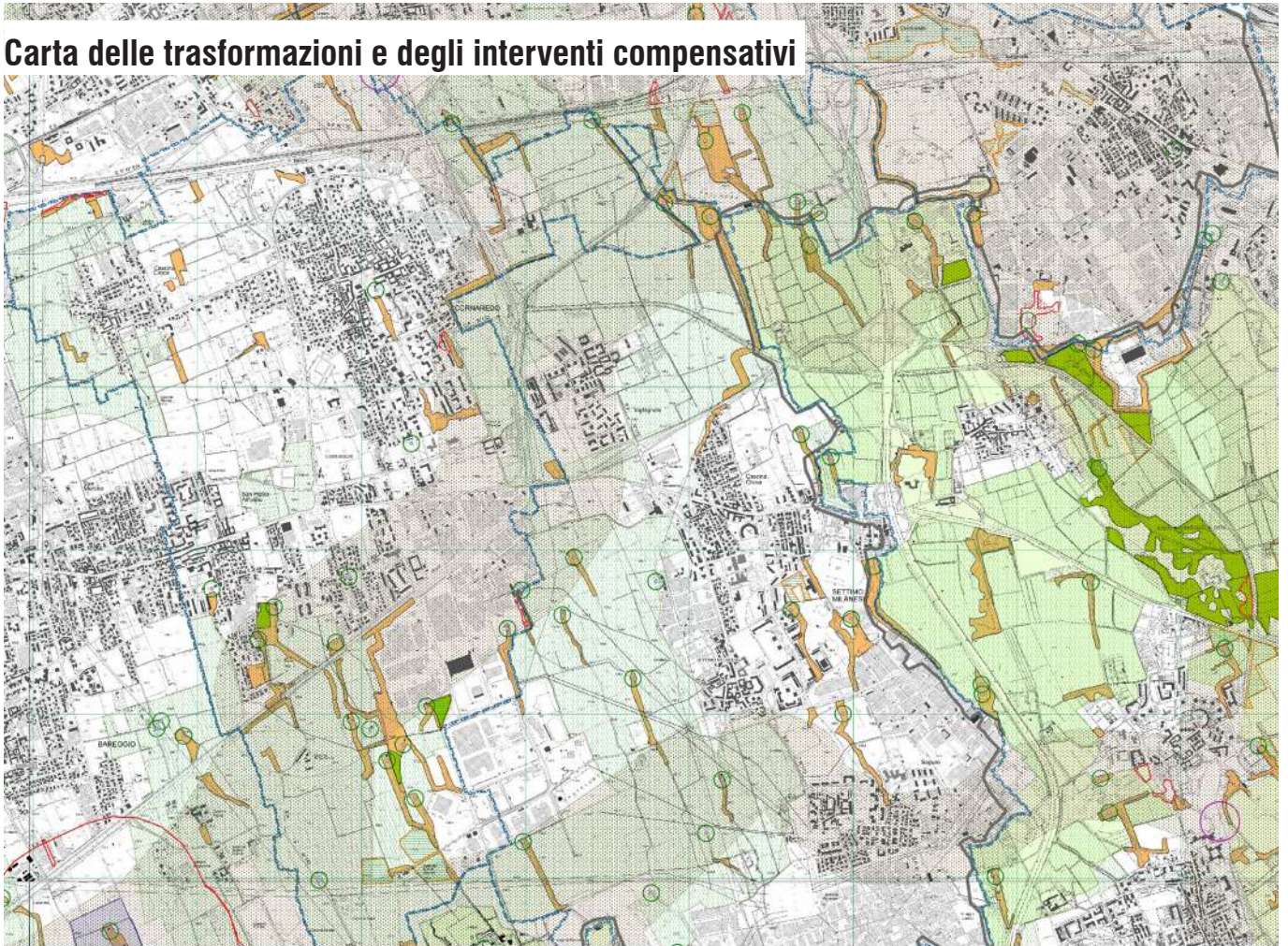
- Gangli primari a sud dell'urbanizzato, in corrispondenza degli spazi aperti agricoli ricompresi nel Parco Agricolo Sud;
- Corridoio ecologico secondario tra Cornaredo, Rho e Settimo Milanese, in direzione del parco naturale di Rho;
- Lungo il corridoio ecologico secondario tra Cornaredo, Rho e Settimo Milanese, si evidenzia in prossimità dell'area abbandonata dell'ex Italsempione, un Varchi non perimetrato della REP;
- Il canale Scolmatore di Nord Ovest, che controlla il regime del torrente Seveso e del fiume Olona e che attraversa il Comune in senso est – ovest, classificato dalla REP come corso d'acqua minore da riqualificare a fini polivalenti (art. 45);

- Interferenze delle reti infrastrutturali in progetto/o programmate con i gangli della rete ecologica.

Tra gli Ambiti, le aree, i sistemi e gli elementi assoggettati a specifica tutela dal codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/04), caratterizzanti il comune di Cornaredo, ci sono:

- Beni di interesse storico-architettonico (D.Lgs. 42/04 artt. 10 e 116; già L 1089/39): palazzo Serbelloni, villa Ponti, casa Dugnani con torre e cappella annessa, villa e parco Dubini, villa e parco Gavazzi Balossi, chiesa di San Pietro all'Olmo e chiesa di S. Rocco.
- Parchi regionali (D.Lgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera f; già L 431/85): le aree agricole del Parco Agricolo Sud Milano;

## Carta delle trasformazioni e degli interventi compensativi



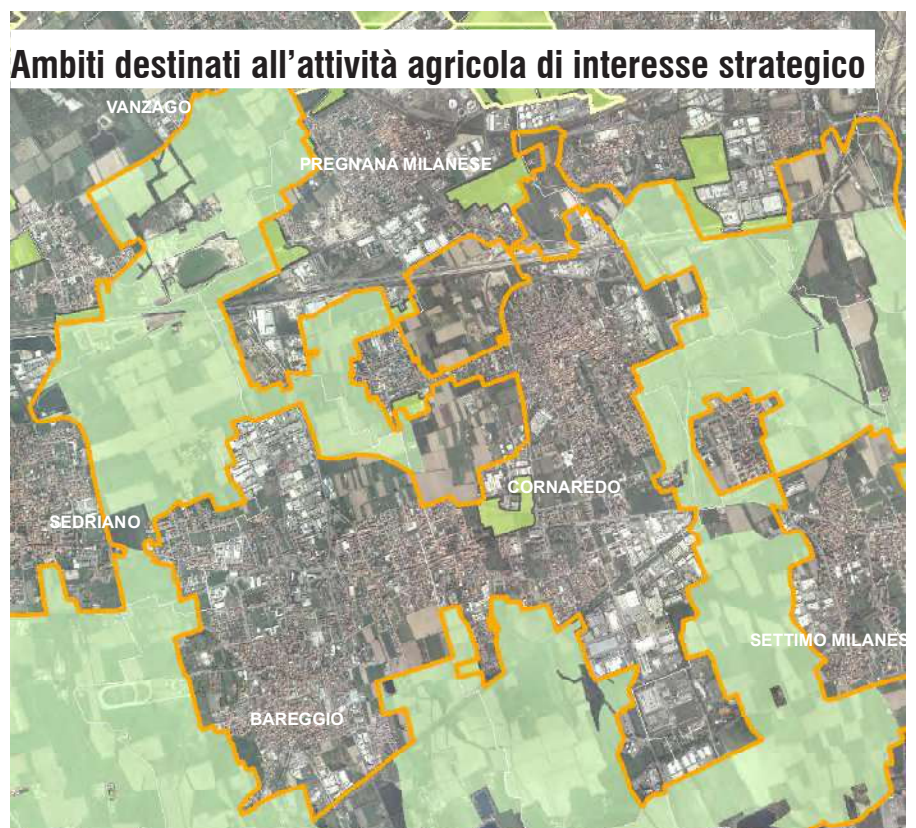
Fonte: PIF aggiornamento 2016 | Tavola 3: Carta delle trasformazioni e degli interventi compensativi

- Foreste e boschi (D.Lgs. 42/04 art. 142, comma 1, lettera g): in particolare le fasce boscate lungo le aste dei fontanili storici di Cornaredo.

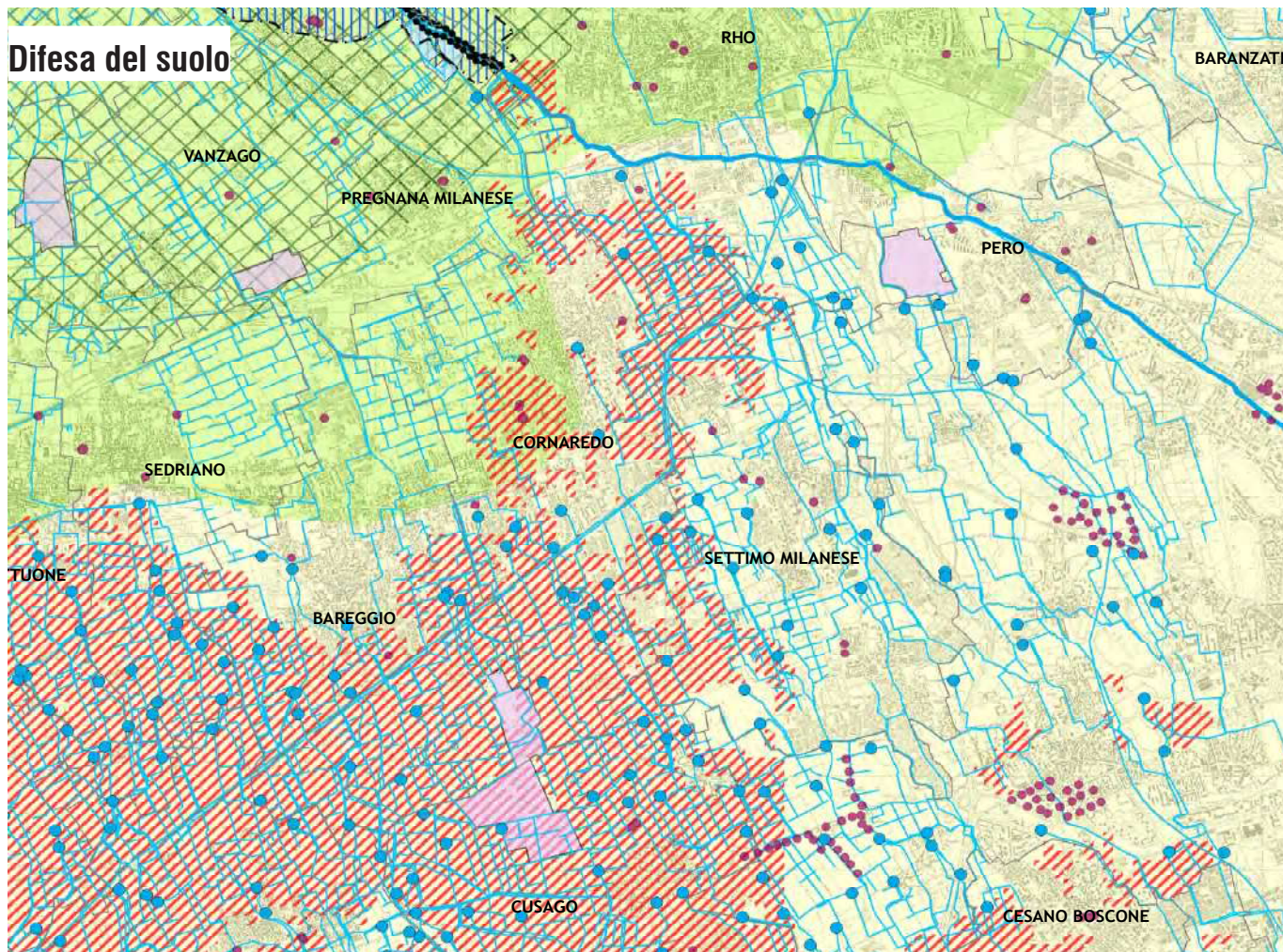
In particolare, il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) di Città Metropolitana (aggiornato con Deliberazione del Consiglio metropolitano n.8 del 17 marzo 2016), per le aree boscate di Cornaredo, delimita le aree in cui è possibile autorizzare le trasformazioni, definisce modalità e limiti per le autorizzazioni alle trasformazioni dei boschi e stabilisce tipologie, caratteristiche qualitative, quantitative e localizzative dei relativi interventi di natura compensativa.

Dall'analisi della tavola 6 del PTCP della Città Metropolitana di Milano, emerge che il 32% degli spazi aperti agricoli di Cornaredo sono

## Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico



Fonte: PTCP della Provincia di Milano vigente | Tav. 6 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (Var. n.2)



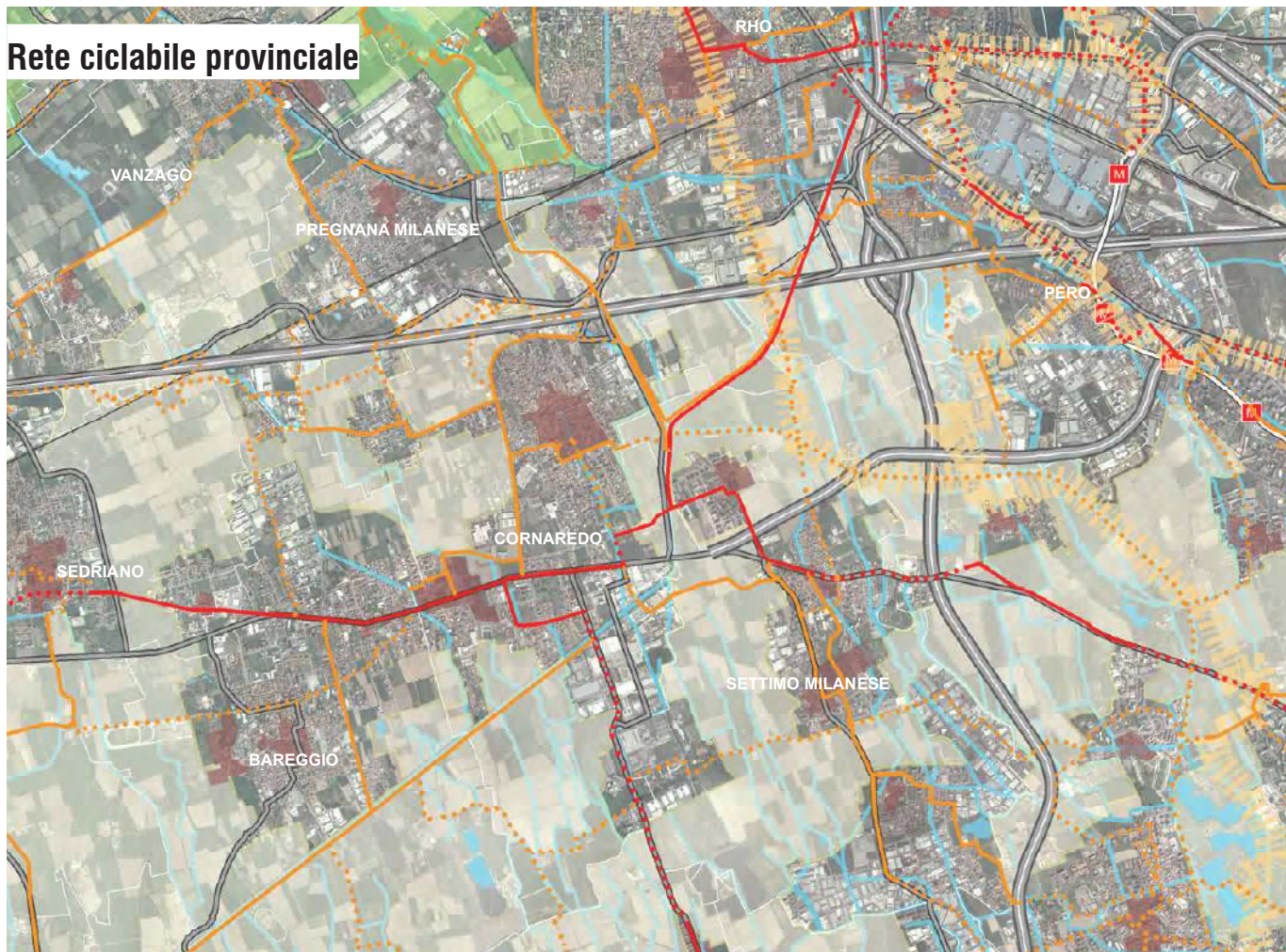
Fonte: PTCP della Provincia di Milano vigente | Tav. 7 Difesa del suolo (Var. n.2)

“ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico” (circa 355 ettari), di cui il 95% sono aree è ricomprese all’interno del Parco Agricolo Sud Milano (circa 336 ettari) e il 5% sono aree ai bordi della città non ricomprese nel parco regionale (circa 19 ettari) come per esempio le aree al margine sud della frazione di Cascina Croce e le aree attorno al cimitero antico della città, tra Cornaredo e la frazione di San Pietro all’Olmo. Infine, rispetto ai temi della difesa del suolo, Cornaredo è suddiviso in due “macrosistemi idrogeologici” a cui si sovrappone un ambito degli acquiferi a vulnerabilità molto elevata negli spazi aperti agricoli a sud – est tra Cornaredo e Settimo Milanese.

### Diretrici territoriali della mobilità dolce

Cornaredo è dotata di un buon sistema di reti ciclabili esistenti a scala territoriale: si evidenzia la rete portante esistente in direzione nord – sud e di collegamento con Rho; quella in direzione est-ovest, lungo la ex SS11 Padana Superiore (verso Magenta), e un’importante rete di supporto esistente a corona dell’urbanizzato della città e di collegamento con le due frazioni. Particolarmente importanti sono i progetti di connessione con Milano a est e con Settimo Milanese a sud, attraverso l’ambito produttivo di Cornaredo.

## Rete ciclabile provinciale



Fonte: PTCP della Provincia di Milano vigente | Tav. 8 Rete ciclabile provinciale (Var. n.2)

## 4.5 PTC del Parco Agricolo Sud Milano

Gran parte delle aree non urbanizzate del territorio di Cornaredo sono ricomprese all'interno dei confini del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano (PASM). Le aree agricole del Parco Agricolo sono pari a circa 632 ha: il 58% del territorio comunale è nel Parco .

Gli ambiti agricoli sono disciplinati dal PTC del PASM come “territori agricoli di cintura metropolitana” (art. 25) e in quanto tali destinati “all’esercizio ed alla conservazione delle funzioni agricolo-produttive”, assunte quale settore strategico primario per la caratterizzazione e la qualificazione del Parco.

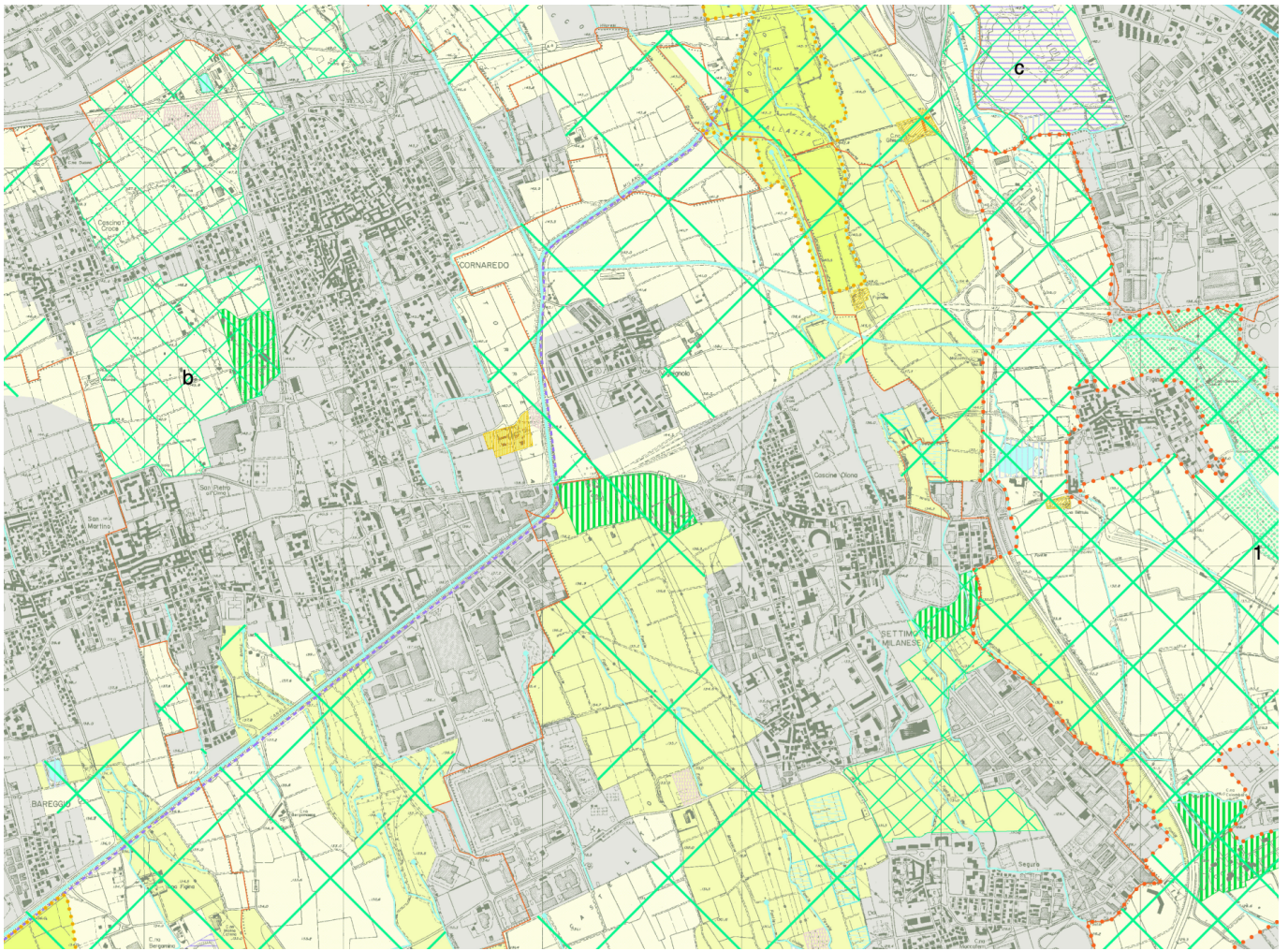
Parte del territorio è altresì compreso nei “territori di collegamento tra città e campagna – comparto per la fruizione b” (art. 27) di cui all’Allegato B delle NdA e con riferimento alla individuazione cartografica e all’art. 35 del PTCP del Parco.

La parte a sud del territorio è compresa in una “zona di tutela e valorizzazione paesistica” (art. 34). Queste aree sono “di particolare interesse e rilevanza paesistica per morfologia di suolo. Densità dei valori ambientali, storici e naturalistici in cui l’attività agricola contribuisce a mantenere e migliorare le qualità del paesaggio”. Il medesimo articolo prevede che l’ente gestore del Parco privilegi interventi di tutela, qualificazione e ricostruzione degli elementi compositivi della trama del paesaggio agrario, quali la rete irrigua, le alberature di ripa, gli edifici rurali e il relativo reticolo storico di connessione.

Il PTC del Parco individua nel territorio di Cornaredo un’area interessata da “impianti sportivi e ricettivi esistenti, per le quali valgono le previsioni degli strumenti urbanistici comunali (art. 36). Il medesimo Piano individua, inoltre, un’area “sub-zone cave cessate” (art. 37): in queste aree l’ente gestore del Parco, d’intesa con i comuni interessati ed in assonanza con gli indirizzi di cui al Piano Cave, promuove specifici progetti per il recupero ambientale nel rispetto delle norme di cui all’art. 39 della LR 14/1998. Il territorio del Parco è caratterizzato dalla presenza di un ricco reticolo di rogge e fontanili tutelati dal PTC del Parco ai sensi degli artt. 41 (commi 6 e 7) e 42 delle Norme di Attuazione. In generale, il sistema delle acque irrigue è interamente sottoposto a tutela in quanto parte integrante della struttura morfologica, del tessuto storico e paesistico e della infrastrutturazione agraria del territorio Parco.

L’art. 29 comma 2 lettera b) specifica che i fontanili attivi esistenti per l’alto valore naturalistico e ambientale sono sottoposti a tutela: entro una fascia non inferiore a mt. 50 intorno alla testa del fontanile e di almeno 25 metri lungo entrambi i lati dei primi 200 metri dell’asta, ove lo stato di fatto lo consenta. L’ampiezza della fascia lungo l’asta, si deve intendere misurata a partire dalla linea di mezzeria dell’alveo, computando non meno di 12,5 metri per parte. Comunque entro tale fascia, nei primi 10 metri di distanza





Fonte: PTC Parco Agricolo Sud Milano tavola

dal fontanile, sono comunque vietati interventi di nuova edificazione e opere di urbanizzazione.

Il PTC del Parco individua, lungo il canale scolmatore Olona nordovest, la presenza di “percorsi di interesse storico-paesistico” (art. 43) di particolare interesse per la percezione del paesaggio agrario del Parco e dalla presenza di “aree in abbandono o soggette ad usi impropri” (art. 47): per queste aree il Parco, d’intesa con i comuni, promuove specifici progetti di recupero ambientale.

Il territorio del Parco è caratterizzato altresì dalla presenza di “nuclei rurali di interesse paesistico” come Cascina Torretta e Cascina Molino grande (art. 38).

# BOX 1 | Previsioni di Piano dei Comuni contermini

## Bareggio

Il comune di Bareggio, con Deliberazione di Giunta Comunale n.8 del 22.01.2018 ha avviato il procedimento di Variante agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio. Il territorio di Bareggio è caratterizzato da una porzione a nord a vocazione pressoché industriale e un'ampia porzione centrale di tessuto insediativo. Queste due parti si attestano su una vasta fascia agricola semicircolare che contorna l'urbanizzato da nord passando verso ovest fino ad arrivare a sud. Ad est invece è avvenuta una conurbazione con la frazione di San Pietro all'Olmo di Cornaredo. Infine, un'ampia parte del territorio di Bareggio fa parte del Parco Agricolo Sud di Milano, ed è anche sede di corridoi ecologici primari.

Il PGT vigente individua due aree di trasformazione nel tessuto consolidato residenziale ossia "Villa Marietti" e l'area "Ex Cartiera". Nel caso di "Villa Marietti" un'operazione perequativa delle sue pertinenze ha l'obiettivo di adibire la villa a servizi comunali. Per l'area "ex Cartiera" è prevista la realizzazione di nuovi spazi pubblici integrati alle residenze sia pubbliche che private, e nuove strutture commerciali e di servizio. Nel tessuto produttivo invece, una sola area chiamata "insediamento produttivo via De Gasperi" ha come previsione il soddisfacimento delle nuove esigenze del settore produttivo. Inoltre due nuovi tracciati viabilistici sono previsti, uno a nord tangente trasversalmente l'urbanizzato, mentre il secondo da sud-est si inserisce nel tessuto consolidato. Per entrambi i casi, per quei tratti che attraversano il parco agricolo sud sono previste

opere di mitigazione.

In linea generale le azioni del Piano vigente hanno come obiettivi:

La valorizzazione delle aree di interesse naturalistico, mediante la loro tutela e la promozione di nuove forme di gestione dei suoli, nonché mediante la creazione del Parco Naturale Regionale;

La tutela dei centri storici, mediante il recupero del patrimonio edilizio e la riorganizzazione dello spazio pubblico, promuovendo sistemi di mobilità a basso impatto ambientale e favorendo lo sviluppo di un mix funzionale;

La prevenzione dei tessuti urbani consolidati residenziali, mediante il rinnovamento delle tipologie edilizie nelle ristrutturazioni nonché l'adeguamento del taglio degli alloggi, il miglioramento delle performances degli edifici e un potenziamento della struttura commerciale e dei servizi di vicinato;

Una riduzione dell'inquinamento generato dagli impianti produttivi, e la bonifica dei suoli inquinati;

Il miglioramento delle aree per servizi mediante l'incremento della qualità delle strutture pubbliche nonché del loro rendimento ecologico e l'incremento della biodiversità delle aree destinate a verde pubblico.

## Pregnana Milanese

Il Consiglio Comunale del 12/12/2016 ha approvato il Piano Di Governo del Territorio con pubblicazione sul B.U.R.L. n. 7 avvenuta il 15 febbraio 2017.

Il territorio di Pregnana Milanese è in gran parte urbanizzato e la sua struttura è organizzata mediante la biforcazione del fascio ferroviario proveniente da Milano e ubicata nel limitrofo confine di Rho. Infatti il territorio è attraversato trasversalmente a nord dal sedime ferroviario diretto a Busto Arsizio, e a sud da quello diretto a Magenta. Al centro dei due sedimi vi è il tessuto residenziale consolidato, mentre al di sopra e al di sotto quello produttivo. Pregnana Milanese è circondato in ogni suo lato dal Parco Agricolo Sud, seppur non all'interno del comune stesso non ricada praticamente nessun'area dello stesso. Inoltre lungo confine orientale del territorio, ma al di fuori di esso, scorrono le acque del Fontanile Serbelloni e del Canale scolmatore Olona. Quest'ultimo lambisce il confine comunale per un breve tratto nella porzione a estremo est. Il comune è attraversato dalla A4 nell'estremità Sud che di fatto la separa da Cornaredo.

Come obiettivi principali per il comune di Pregnana Milanese vi sono:

- L'azzeramento di consumo di suolo, e una valorizzazione del suolo agricolo anche mediante l'aumento delle superfici protette a parco;
- L'intervento sulla città esistente mediante recuperi unitari, l'incoraggiamento alla permanenza del sistema commerciale e la valorizzazione di spazi pubblici e verdi;
- La riqualificazione del di-

smesso e il reperimento di aree di compensazione destinate a servizi pubblici;

- Il mantenimento dell'efficienza dei servizi pubblici e la previsione di quote significative di edilizia convenzionata e a canone calmierato;

- Favorire una migliore efficienza energetica degli edifici e l'incremento della mobilità sostenibile soprattutto per il traffico "pesante".

## Rho

Il Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera n. 23 del 17/06/2013, pubblicato sul B.U.R.L. con atto n. 34 del 21/08/2013, è lo strumento urbanistico che disciplina il comune di Rho.

Rho è tra i comuni contermini di Cornaredo con il più esteso a livello territoriale e il più densamente abitato. Il territorio è organizzato mediante un nucleo centrale e alcune frazioni disposte a raggiera rispetto ad esso. Il nucleo centrale è riconoscibile e definito dalla strada statale del Sempione a nord e dal sedime ferroviario proveniente da Milano e diretto a Pogliana Milanese a sud; le frazioni sia di vocazione residenziale che produttiva sono in alcuni casi conurbate al nucleo centrale nonché al comune limitrofo di Milano.

Il territorio ospita nella porzione sud-est la Fiera di Rho, una parte di Expo, ed è interessato in parte da svincoli viabilistici della tangenziale Ovest e dell'autostrada Torino-Venezia A4, e quest'ultima di fatto la separa dal comune di Cornaredo. Le aree agricole disposte a Ovest e a Sud-Ovest sono tutelate dal Parco Agricolo Sud e dal PLIS Olona, mentre quelle ubicate a nord e a nord-est sono principalmente disciplinate dal comune, ad eccezione della presenza di un corridoio ecologico normato dal PTCP della Provincia di Milano.

All'interno del tessuto urbano consolidato vi sono diversi piani attuativi in corso. Due sono le aree di trasformazione AT1 e AT2, la prima cinta da ogni suo lato da barriere viabilistiche e la seconda a testa dell'estinta Fiera. Entrambe vengono definite a vocazione produttiva commerciale e direzionale, essendo ubicate in una porzione di territorio vastamente infrastrutturata. Nuovi tratto viabilistico sono previsto dal-

lo strumento di pianificazione: il primo lambisce il confine comunale a sud-est, il secondo si inserisce nel tessuto da sud-ovest, e due nuove strade di collegamento del sistema viabilistico preesistente a nord e ad est.

Gli obiettivi che il PGT. si prefigge di raggiungere sono:

- Il minimo consumo di suolo mediante il massimo contenimento delle espansioni e la salvaguardia del patrimonio paesaggistico e ambientale;

- Il rafforzamento del ruolo baricentrico di Rho nel sistema delle connessioni ecologiche a grande scala. La tutela e il rafforzamento delle azioni volte alla salvaguardia dei beni paesistici favorendo l'operatività dei Parchi Agricolo Sud e Olona, e del corridoio ecologico di importanza provinciale.

- L'integrazione della qualità paesistica in ogni ambito e intervento avente luogo sul territorio, a prescindere dal fatto che insista su suolo urbanizzato o meno. Il perseguimento di quest'obiettivo prevede l'introduzione di cinque classi paesistiche.

- Per il territorio urbanizzato si intende stimolare il recupero dell'edilizia sottoutilizzata e non consentire ulteriori sconfinamenti di urbanizzazione su suolo agricolo ad eccezione delle esigenze d'espansione del tessuto produttivo.

- Il miglioramento dei servizi urbani, ai quali fanno capo le seguenti azioni: liberare il centro dal traffico veicolare mediante la realizzazione di parcheggi; ampliare il sistema della mobilità ciclabile; ampliare il centro sportivo Molinello; realizzare il parco urbano di villa Burba.

## Settimo milanese

Il territorio di Settimo Milanese è costituito da una buona proporzione di aree urbanizzate e di aree a verde agricolo; entrambe si dispongono una accanto all'altra longitudinalmente. La porzione urbanizzata a Est viene lambita dalla Tangenziale Ovest e il prossimo comune di Milano, mentre la porzione agricola a Ovest funge da fascia paesistica che di fatto separa la prima dall'area industriale a sud di Cornaredo, Castelletto, che in parte appartiene a Settimo Milanese. Tale fascia è interamente annessa al Parco Agricolo Sud e ospita numerosi fontanili e corsi d'acqua, nonché il passaggio del Canale Scolmatore Olona.

Il tessuto insediativo residenziale e quello produttivo presso Settimo Milanese è organizzato per "distretti"; infatti sono chiaramente riconoscibili tre "distretti" produttivi tenuti insieme e conurbati da due "distretti" residenziali inframezzati tra loro. Altri due distretti separati sono quello residenziale di Vighignolo e quello produttivo di Castelletto, in continuità con quello di Cornaredo, e posto "a cavallo" tra i due comuni.

Il Piano vigente prevede la realizzazione di un lungo asse di viabilità primaria che parte dalla ex SS11 corre sul lato occidentale e quello meridionale del territorio. Inoltre alcuni nuovi interventi per la viabilità secondaria sono previsti all'estremità occidentale dell'urbanizzato.

Dei sette ambiti di trasformazione previsti da DdP sei sono inseriti all'interno del tessuto residenziale e confermano tale vocazione funzionale. Di strategica importanza è però l'area "Ex Italtel" collocata nella porzione produttiva di Castelletto. Infine, il PGT individua come fondamentale il perseguimento degli obiettivi che seguono:

- La valorizzazione del paesaggio naturale, tutelando l'attività agricola e la fruizione delle aree naturali nonché proteggendo i fontanili;
- Qualificare il paesaggio urbano, scongiurando nuovo consumo di suolo ma casomai attuando il riutilizzo, cercando di soddisfare la domanda abitativa dei più deboli;
- Incrementare la qualità della "città pubblica", mediante l'adeguamento degli spazi a servizi con il trend demografico e la realizzazione di aree continue destinate a parco urbano;
- Favorire la componente produttiva ma approfondendo la tematica maggiormente, creando ad esempio una politica intercomunale per gli insediamenti produttivi.
- Migliorare il sistema della mobilità nella direzione della riduzione del traffico, favorendo quindi sistemi di mobilità dolce nonché accessi distinti alle zone industriali.

## Cusago

Il PGT di Cusago è stato pubblicato sul BURL il 19/06/2013 con atto n. 25 ed è stato approvato in via definitiva durante la seduta del Consiglio comunale del 14 febbraio 2013.

Il territorio comunale di Cusago può essere letto come due porzioni di suolo urbanizzato, una residenziale e una produttiva, mediamente compatte, distinte e separate dalla SP114. Queste due zone e la frazione di Manzoro insistono su una vasta porzione di terreno agricolo, caratterizzato dalla presenza di numerosi fontanili che lambiscono l'urbanizzato e in alcuni casi lo attraversano. Alcuni fontanili invece nascono e si sviluppano su suolo agricolo vergine. Questa ampia parte di suolo agricolo appartiene totalmente al Parco Agricolo Sud Milano, ad eccezione di qualche lotto, e su di essa a nord ricade il confine con il comune di Cornaredo.

Due grandi aree di trasformazione sono previste nel tessuto residenziale e tre in quello produttivo. Numerose sono le opere di miglioramento infrastrutturale di progetto e in via di realizzazione, presenti su quasi ogni lato del confine tra urbanizzato e campagna; è previsto inoltre un potenziamento della Sp114 e la realizzazione di qualche rampa di immissione.

Il Piano ha come inoltre come obiettivi quelli che seguono:

- Scongiurare il consumo di suolo limitando nuove espansioni a quelle aree "di completamento" e attuando interventi di recupero che non prevedano incrementi volumetrici;

- Favorire lo sviluppo di un'economia locale basata sull'agricoltura e sui valori ambientali del territorio, confermare e previsioni del precedente PRG per le funzio-

ni terziarie. Rinforzare la rete degli esercizi di vicinato vietando l'insediamento delle medie e grandi strutture commerciali;

- Tutelare le cascine escludendo variazioni tipologiche e morfologiche ma consentendo interventi unitari di recupero; impedire l'alterazione tipo-morfologica del contesto definendo modalità di progettazione per gli interventi; rafforzare l'identità locale temporanea mediante la tutela del centro storico e la fruizione del castello;

- Incrementare il valore ambientale mediante la tutela delle acque, l'innalzamento dei valori di biodiversità, favorendo lo sviluppo di fonti di energia rinnovabili;

- Evitare importanti interventi sulla rete viabilistica esistente, soprattutto conservando il valore storico delle strade bianche e delle vicinali;

- Sviluppare il sistema dei servizi prevedendo l'integrazione tra l'intervento pubblico e quello privato, e considerando la possibilità di demandare a quest'ultimo la loro gestione. Favorire lo sviluppo di forme di micro-economia urbana fondate sul commercio, sulle attività terziarie e sui pubblici esercizi, che siano compatibili con il paesaggio urbano.

# **Seconda Parte**

## **Ripensare la città**





# 05. La città antica

## 5.1 Formazione ed evoluzione della città antica

### **Cornaredo centro**

I centri storici di Cornaredo e San Pietro all'Olmo hanno forme, strutture urbane e storie diverse, ma sono unite dalla presenza di materiali urbani comuni e da dinamiche di trasformazione in parte simili.

Cornaredo nasce attorno alla testa del fontanile Giardino, su terreni asciutti e ghiaiosi, al limite fra la pianura asciutta ed irrigua. Storicamente è connotata dall'alternarsi al potere di grandi famiglie nobiliari milanesi, proprietarie terriere di palazzi e soprattutto di corti contadine nel centro storico, secondo il classico modello dei centri agricoli della pianura asciutta, con corti urbane contadine di grandi dimensioni a contatto con i campi agricoli di proprietà delle grandi famiglie ed in affitto ai contadini. La contesa fra le grandi famiglie proprietarie ha connotato la storia urbana di Cornaredo. Le due famiglie che maggiormente hanno inciso sull'organizzazione spaziale del centro nel '700 sono la famiglia Serbelloni e la famiglia Dugnani.

Il palazzo Serbelloni, proprietà della nobile famiglia milanese che possedeva gran parte delle terre di Cornaredo, costituiva il nucleo centrale del paese a sud della piazza e occupava con gli annessi agricoli e produttivi, il palazzo, la corte antistante e il parco, il fontanile Giardino, una cospicua porzione del nucleo centrale di Cornaredo. In una stampa dei primi del '900, una veduta a volo d'uccello dell'intero complesso, ma anche le cartografie storiche, dal catasto teresiano in poi, evidenziano come il corpo centrale del palazzo fosse caratterizzato da un'ampia corte antistante, con padiglioni e un muro di cinta che comprendeva quasi per intero l'attuale piazza della Libertà. Il palazzo vero e proprio era composto da un edificio principale in linea disposto est ovest appena a nord del fontanile, caratterizzato da un elemento centrale porticato verso il paese e da un loggiato verso il parco ed il fontanile e da due corpi laterali che definivano la corte antistante. Ad est del corpo principale erano presenti diversi corpi di fabbrica, corti contadine, una corte di servizio, il deposito dei cereali, ancora esistente e verso la fine dell''800 viene completato il complesso della filanda con il

nuovo corpo di fabbrica, oggi trasformato in centro polifunzionale con la biblioteca, la sala consiliare e la sala auditorium, cinema e teatro.

Una svolta urbanistica e sociale si affaccia alla fine dell'800, anche a Cornaredo, con la cessione delle proprietà Serbelloni alla famiglia degli industriali Ponti, Andrea e poi Ettore. Fra fine '800 e primi '900 Cornaredo e San Pietro all'Olmo vivono la loro rivoluzione industriale, con l'apertura delle filande, ma anche una rivoluzione sociale ed urbanistica con la costruzione di un sistema di welfare privato, scuole, nuove residenze per contadini, cooperative di consumo, mutuo soccorso, forno sociale, latteria sociale, assicurazione mutua contro la mortalità del bestiame, ma anche una riforma del sistema produttivo agricolo, con l'introduzione di metodi innovativi di coltivazione (macchinari e concimi chimici). Ettore Ponti divenne anche sindaco di Milano fra il 1905 e il 1909. Alla morte di Ettore Ponti le case e le terre vengono lasciate in diritto di prelazione ai contadini. Finisce la grande proprietà indivisa e inizia una storia di frammentazione della proprietà delle grandi corte agricole, che innesca problemi di gestione ancora oggi evidenti.

L'intero complesso ha subito nei secoli, quindi, diverse trasformazioni contribuendo a modificare sostanzialmente il cuore del paese. Fra gli edifici sopravvissuti più rilevanti si possono registrare l'ex deposito di cereali realizzato dall'architetto neoclassico Leopold Pollack, architetto e amico personale di Serbelloni, che ha realizzato molte delle più belle ville neoclassiche lombarde (villa reale di Milano, villa Traversi di Meda, villa Amalia ad Erba), l'edificio della filanda dei primi del '900 e parti delle corti di servizio del palazzo Serbelloni.

Di particolare rilievo, anche se in stato di totale abbandono da decenni, l'edificio del Pollack, aveva come destinazione d'uso iniziale quella di deposito di cereali e vari prodotti agricoli coltivati sulle terre del conte Serbelloni. Gli ampi locali a piano terra erano adibiti a deposito dei macchinari agricoli (carri, carretti, bonze etc.), mentre al piano superiore venivano portati in spalla i sacchi di grano e frumento per il loro stoccaggio (Langé S., *Ville della provincia di Milano. Lombardia vol. 4*, Milano, 1972). Gran parte del complesso è stato demolito a partire dagli anni '50 in poi, a seguito in parte delle alterne vicende delle famiglie proprietarie e dell'industria della seta, dall'altro a causa di scelte urbanistiche e di due incendi.

Già negli anni '50 vennero demolite le ali laterali del palazzo e la corte antistante, per allargare la strada e la piazza del paese. Nel '71 un incendio distrusse la villa, che venne demolita nel '75, lasciando un grande vuoto, mai colmato, nel centro del paese. Negli anni '90 vennero demoliti anche parte gli edifici della filanda, sempre a seguito di un incendio, e negli anni successivi venne recuperato l'edificio novecentesco della filanda a funzioni pubbliche, biblioteca, auditorium, e il sedime della villa come piazza e giardino pubblico.

La seconda famiglia che ha contribuito in misura sostanziale alla trasformazione di Cornaredo è la famiglia Dugnani nel che 1672 acquistò il feudo di Cornaredo che i governanti spagnoli avevano messo in vendita. Casa Dugnani è probabilmente coeva, presenta un corpo a C con affaccio principale su strada, una cappella sull'angolo meridionale con campanile-torre ed un edificio principale su due-tre piani con portale centrale e sviluppo simmetrico, dalle cartografie storiche si può individuare anche l'originario impianto del giardino che si sviluppava perpendicolarmente all'asse del fontanile e del parco di villa Serbelloni.

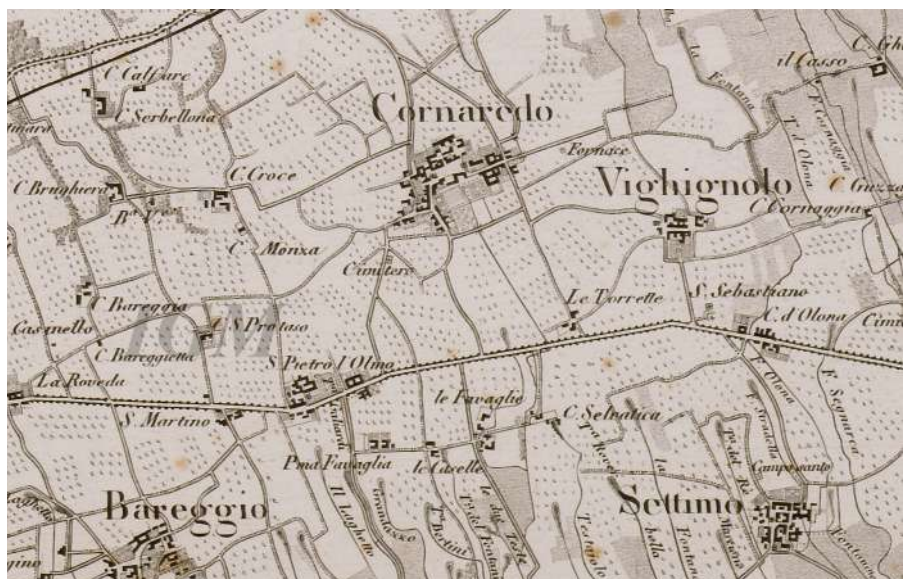
Alla scomparsa della famiglia Dugnani nel 1945 il palazzo fu frazionato e ampiamente modificato e trasformato in appartamenti. Solo parte



Cornaredo centro. Catasto Teresiano 1745



Cornaredo centro. Catasto lombardo veneto 1854



Carta topografica di G. Brenna 1865

dell'impianto si è conservato, mentre sono state modificate le aperture, gli interpiani, le facciate interne e esterne (salvo la porzione meridionale recentemente recuperata). L'originario parco della villa in parte è stato edificato perdendo la relazione con l'asta del fontanile.

La seconda proprietà Dugnani è l'attuale sede comunale, di probabili origini quattrocentesche in base alle tracce di affresco rinvenute, ma in larga parte riconfigurato negli anni '20 dalla famiglia Ponti e poi venduto al Comune nel '29 ed ora sede comunale.

Le trasformazioni più recenti del centro storico hanno visto il puntuale inserimento di edifici moderni di un certo impatto all'interno del minuto tessuto di corti agricole, che hanno preso il posto, prevalentemente, di porzioni di corti e di antichi opifici dismessi. Fra gli anni '50 e '70 questi interventi residenziali hanno compromesso in parte il paesaggio del centro storico, introducendo forme, volumi e materiali difficilmente armonizzabili con il contesto, come nel caso del condominio di piazzetta Dugnani di 8 piani, a fronte di un contesto storico mediamente di due piani, o gli edifici all'angolo fra via Andrea Ponti e via San Carlo, che incombono sulle corti adiacenti, o ancora l'edificio interno alla corte in via San Martino.

Gli interventi più recenti si sono concentrati su singoli ambiti, mediante interventi di recupero, come in via Cavour, o in via Roma, ma più frequentemente con il recupero di porzioni di ex fienili, diffusi e parcellizzati nelle grandi corti agricole (oltre 100 interventi).

### **San Pietro all'Olmo**

Il centro di San Pietro all'Olmo è nato lungo l'antica strada romana "Novariensis" che collegava Milano da Porta Vercellina, a Novara, Vercelli, Ivrea, Aosta e da lì raggiungeva i valichi alpini del Piccolo e del Gran San Bernardo. È un punto di passaggio, quindi, lungo una strada fondamentale per la rete di relazioni commerciali e militari. Questo elemento genetico permane anche in epoca moderna con il tracciato del treno extraurbano "Gamb de Legn" e tutt'oggi con il passaggio in centro paese della statale padana superiore.

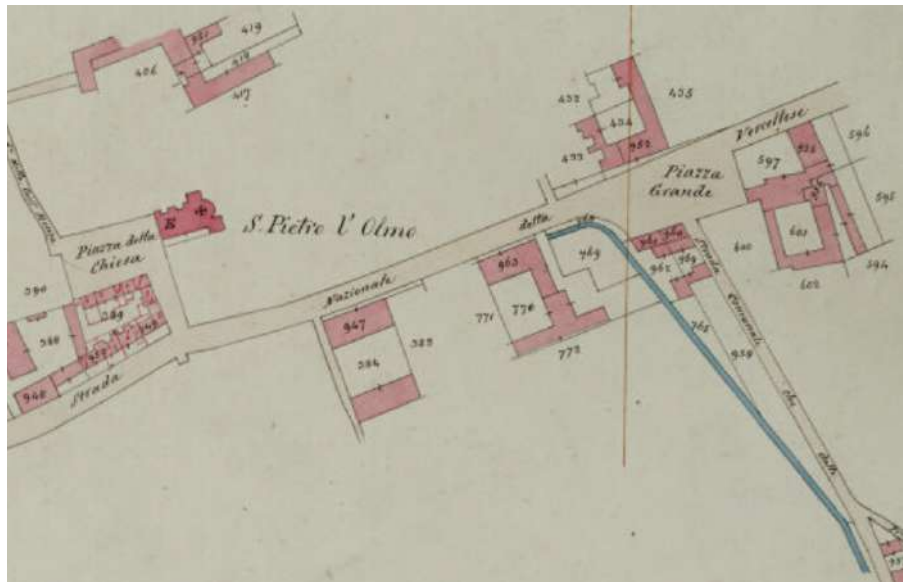
San Pietro è caratterizzato dalla presenza di risorgive e da terreni irrigati e fertili. Il nucleo si organizza attorno al cenobio degli agostiniani, che è stata storicamente proprietaria delle terre e di gran parte degli edifici del centro fino allo scioglimento dell'ordine religioso e alla vendita delle proprietà alla fine del '700 alla famiglia Villa di Desio.

Come Cornaredo la storia dello sviluppo del borgo di San Pietro all'Olmo è orientata dalla presenza da alcune grandi famiglie: i Villa, i Busca, i Gavazzi, i Balossi e le famiglie che a loro si sono avvicinate nel tempo, e dalle relative ville, ampi parchi e corti contadine annesse.

Il tessuto urbano di San Pietro si distingue per i tre grandi complessi di ville con relativi parchi che si organizzano lungo la antica strada.

La struttura originaria di Villa Busca Dubini risale probabilmente ad un periodo antecedente al 1492, quando si hanno le prime notizie di un edificio realizzato dalla famiglia Balbi, ma viene riedificata alla metà del '700 secondo l'aspetto attuale dalla famiglia Busca. Nella mappa del catasto teresiano del 1745 l'area edificata della villa e la partizione in due del giardino corrispondono sostanzialmente all'assetto attuale, ma la definizione della planimetria non permette di definire il preciso assetto degli edifici.

I Busca la demolirono sostituendola con un nuovo fabbricato (l'attuale) come risulta dalla lettura di un atto del 1 aprile 1756 (ASM - Notarile 43.029): "... miglioramenti fatti nei beni antichi della di Lui Casa (marchese Ludovico III Busca) ..... in San Pietro all'Olmo: sito della nuova Osteria



San Pietro all'Olmo. Catasto lombardo veneto 1854



Cascina Torrette. Catasto lombardo veneto 1854



Cascina Croce. Catasto lombardo veneto 1854



*Cornaredo centro. Ex palazzo Serbelloni*



*Cornaredo centro. Palazzo del Pollack*



*San Pietro all'Olmo. Villa Gavazzi - Balossi*

comprato, piantata e fabbricata tutta di nuovo come altresì la Casa da Nobile in detto luogo riedificata ed ampliata de' quali miglioramenti e nuova fabbrica non se ne espone qui la somma[...].”

L'edificio con corte antistante è perpendicolare alla vecchia strada consolare, si relaziona ad ovest con la piazza del paese, e ad est con il suo ampio parco recintato. Una seconda struttura si accosta a sud all'edificio principale ed è composto da una corte chiusa di servizio con un edificio residenziale a nord in adiacenza all'edificio nobiliare e un sistema di edifici agricoli e di servizio sui restanti lati, scuderie, magazzini, depositi, che si relazionava con il parco attraverso porticati ad archi (come in villa Balossi) e un edificio di spessore limitato, forse una serra o limonaia, oggi scomparsa, forse in forme non dissimili da quelle presenti in villa Gavazzi. Il parco storico in base alle cartografie e all'assetto arboreo può essere distinto in una porzione nord di carattere più progettato, ed una parte sud di carattere più informale, secondo uno schema ricorrente nelle ville settecentesche, che prevedevano giardini all'italiana, di carattere più formale in adiacenza alla villa e una seconda parte del giardino, spesso separata da recinzione di carattere più romantico, informale, spesso anche con una connotazione più selvaggia e con la presenza di animali.

La villa è da alcuni decenni in stato di abbandono, ma mantiene ancora inalterata la qualità architettonica e paesaggistica del grande parco, e dei copri principali nobiliari, mentre le corti agricole sono state ampiamente modificate da interventi non sempre rispettosi dell'impianto originario.

A sud del grande parco di villa Dubini si localizza un altro complesso, che probabilmente aveva una relazione stretta con la villa. Villa Grandazzi Zoja fu sede di un collegio di gesuiti per alcuni decenni, fino al 1737. L'originario complesso monastico è testimoniato nell'impianto e nella presenza di una chiesa annessa al complesso, ma con accesso anche dalla strada pubblica. Il complesso è stato modificato ed alterato nel tempo con l'edificazione di una palazzina all'angolo delle vie Pasubio e Grandazzi negli anni '90 e la trasformazione degli ex edifici residenziali agricoli e dei fienili nei primi anni 2000. Gli edifici principali sono rimasti sostanzialmente intatti e presentano elementi di interesse storico architettonico nei doppio portali simmetrico nel frontone dell'edificio affacciato su via Pasubio, nella chiesetta annessa al complesso.

Villa Gavazzi Balossi Restelli riedificata nel 1830 dalla famiglia Gavazzi, su un precedente edificio del 1737 che aveva le funzioni di Hostaria (era detta per l'appunto "Hostaria del Cervo"), ovvero di stazione di posta, lungo l'antica strada romana. Il complesso presenta un corpo principale affacciato su strada e corpi perpendicolari, a formare una corte aperta a nord, una torre colombaia, un ampio parco recintato con serre e portale al margine nord in corrispondenza con l'accesso alla tenuta agricola di pertinenza, ed annessi agricoli in adiacenza ad ovest. Sul finire dell'800 e i primi del '900 in adiacenza a nord la famiglia Dubini costruisce una filanda e i relativi alloggi operai denominati "Isola Anna", realizzati nel 1911 dalla famiglia Dubini. Negli stessi anni la famiglia Dubini acquisisce anche la filanda di Cornaredo nel complesso di villa Serbelloni.

Il complesso di Villa Balossi si struttura in più corpi realizzati in epoche diverse a partire dall'originario monastero agostiniano del '200. Il primo impianto del XIII secolo fu riedificato nel Quattrocento dalla medesima comunità. Dall'inizio del XVI secolo fu utilizzato saltuariamente da vari Abati commendatari, prelati succeduti ai prepositi Agostiniani dopo la chiusura della canonica locale. Soppressa nel 1788, tutti i beni dell'ex Abbazia commendata vennero messi all'asta e nel 1797 vennero acquistati dalla famiglia Villa di Desio. Nel corso dell'Ottocento, i Villa trasformarono il

complesso in una vera e propria residenza di campagna. Attualmente la villa è proprietà di un ramo collaterale della famiglia Balossi. Il complesso presenta ancora tracce di decorazioni esterne in cotto tardo medioevale (arco a sesto acuto e finestra ad arco ribassato), ma nel suo insieme la qualità del complesso è data dall'articolazione delle corti e degli spazi aperti, dall'innesto dei diversi corpi di fabbrica, che riportano all'originaria organizzazione monastica (chiesa, corti-chiostri, orti, giardini, residenze). La "Casa Villa" che costituisce insieme al suo parco ciò che comunemente è definito come **Villa e parco Balossi Restelli**, ha il suo ingresso principale dalla piazza di San Pietro, affianco alla Chiesa vecchia di San Pietro. L'edificio principale di Villa Balossi Restelli presenta una pianta in linea e definisce con i suoi annessi una piccola corte aperta a nord della chiesa. All'inizio dell'Ottocento un'altra famiglia di emergenti imprenditori, i Gavazzi, installarono il primo "opificio" ad uso di filanda serica. Dopo una stasi, durata secoli, nella prima metà dell'Ottocento si realizzò un massiccio intervento edilizio che nel giro di pochi decenni rinnovò le fatiscenti abitazioni medioevali e ne costruì di nuove per ospitare i contadini e gli operai, con le realizzazioni delle grandi corti a ballatoio lungo l'antica strada romana. I Villa-Balossi-Restelli ed i Gavazzi uscirono dalla scena sanpietrina sul finire dell'Ottocento, dopo aver comunque rivoluzionato lo spazio urbano del centro. La famiglia Ponti intervenne anche a San Pietro all'Olmo: a loro si deve il primo edificio scolastico elementare, il lavatoio pubblico sul fontanile "Gagliardo" e la "spinta" per l'apertura dell'ufficio postale nel 1901, servizio che da alcuni decenni non si effettuava poiché la "posta cavalli" era stata sostituita dai "cavalli vapore" del cosiddetto "gamba di legno", tramway entrato in funzione sulla linea Milano-Magenta-Castano nel 1879. I primi del '900 vedono il moltiplicarsi della costruzione di nuovi villaggi operai, non seguendo più la tradizionale tipologia a corte, ma realizzando piccoli villaggi di edifici a schiera di due piani, con orto retrostante, sul modello dei villaggi operai anglosassoni. Se ne ritrovano ancora tre a San Pietro, variamente trasformati nel tempo, ma ancora ben riconoscibili: in via Filanda, in via Sant'Antonio e in via Cesare Battisti. Anche il centro storico di San Pietro vive profonde trasformazioni nella seconda metà del '900. La chiusura della linea tramviaria nel '57, la demolizione e la sostituzione di alcune cascate con nuovi condomini, che oggi stridono con la continuità delle lunghe facciate delle corti contadine e costituiscono una ferita all'interno del centro storico difficile da rimarginare, a causa della loro imponente presenza, dello stato di manutenzione che preludono ad una potenziale degenerazione. Interventi più recenti di recupero di porzioni consistenti delle antiche corti contadine, pur utilizzando linguaggi architettonici oggi superati, hanno reinterpretato il tessuto poroso delle corti realizzando spazi aperti percorribili e di carattere pubblico di un certo interesse.

### **Cascina Croce**

Il borgo rurale di Cascina Croce nasce come piccolo centro agricolo collocato in una posizione baricentrica tra Cornaredo e San Pietro all'Olmo, lungo il tracciato che collegava il paese ai nuclei cascinali disposti a raggeria rispetto ad esso. Il nucleo non presenta particolari edifici di interesse storico architettonico come i vicini centri più ricchi di Cornaredo e San Pietro all'Olmo, ed è caratterizzato da un tessuto storico tipico delle corti agricole lombarde.

Unico edificio degno di nota è il corpo centrale della corte, la cui struttura suggerisce un precedente uso di tipo religioso.



## 5.2 La corte urbana come spazio collettivo

L'eredità principale della storia delle trasformazioni urbane, direttamente connesse all'evoluzione del sistema economico e sociale, è data dalla presenza delle grandi corti agricole-operaie legate prima alle grandi famiglie nobiliari e alla cultura dei terreni agricoli e poi alla produzione industriale tessile.

La scomparsa di queste forme di economie e la dissoluzione delle grandi proprietà ha portato alla parcellizzazione della proprietà e ad un processo di estrema frammentazione delle opere di manutenzione e di trasformazione delle singole unità abitative.

Nell'insieme l'organizzazione per grandi corti del centro storico di Cornaredo, San Pietro all'Olmo e cascina Croce ha tenuto nel tempo, ma ha subito un processo di degenerazione nella sua qualità formale e nel controllo dei processi di manutenzione e gestione dello spazio collettivo delle corti e delle facciate. L'organizzazione per grandi corti del tessuto storico segue uno schema spaziale e relazionale ricorrente, con alcune varianti a seconda delle infrastrutture di appoggio.

Generalmente la grande corte agricola si sviluppa con un corpo di fabbrica residenziale a cortina sulla strada principale di due o tre piani che può arrivare ad una estensione superiore ai 100 metri, molto omogeneo ed essenziale nel disegno di facciata (almeno in origine), con una architettura funzionale che lascia spazio solo a semplici decorazioni, marcapiani, talvolta paramenti in mattoni, talvolta un semplice bugnato al piano terra, e generalmente prive di balconi. Le facciate interne sono caratterizzate dal sistema distributivo a ballatoio, originariamente con mensole e lastre in pietra o più anticamente in legno, ma più spesso sostituite con solai in cemento armato. I corpi scala sono più frequentemente disposti agli angoli degli edifici e servono i diversi appartamenti generalmente composti da bilocali o monolocali. I bagni erano in origine esterni, disposti in lunghe file sui muri di confine con i lotti attigui. All'interno delle grandi corti una seconda fila di edifici era composta dai casseri, aventi la funzione di depositi degli attrezzi agricoli e del fieno al piano superiore.

I fienili come le abitazioni rispondevano ad un modello edilizio preciso: erano caratterizzati da un fronte pilastrato e da un locale al piano terra (deposito-stalla) e da un vano aperto al primo piano (fienile) areato sul retro da grigliati in mattoni a croci benedettine. La struttura è generalmente composta da pilastri in mattoni e architravi in legno e muri portanti di spina alle estremità. In alcuni casi sono presenti strutture ad arco ribassato in mattoni al primo piano e fronti dei lati corti con decorazioni in mattoni a vista.

Il sistema della corte è quindi un organismo complesso, definito da due sistemi di edifici paralleli, residenze e casseri e dal grande spazio comune della corte, in cui si disponevano al centro i pozzi, uno o due a seconda della dimensione della corte, alcuni alberi, generalmente gelsi, le edicole sacre e i bagni al margine, un numero limitato di corpi scala, e gli androni passanti verso la strada e verso la campagna. In alcuni casi i sistemi di corti presentavano una seconda corte interna accessibile attraverso un androne e altre linee di casseri o ancora altre abitazioni. L'organismo delle



*Cornaredo centro. Curta di Ugion*



*San Pietro all'Olmo. Curt dal Punti*



*Cascina Croce. Curta Granda*

corti era caratterizzato dal diretto contatto del suo retro con i campi agricoli di pertinenza della grande proprietà immobiliare e dalla permeabilità delle corti dalla strada urbana alla campagna retrostante. Questa permeabilità è ancora in parte garantita e contribuisce ad integrare lo spazio aperto collettivo delle corti con quello pubblico di strade e piazze, dando allo spazio aperto una profondità, strada-corte-seconda corte, che costituisce un elemento di ricchezza, nonostante siano in corso processi di limitazione di questa permeabilità, con la chiusura di androni e passaggi e la privatizzazione dello spazio aperto.

Un secondo elemento di qualità delle corti è dato dal loro essere uno **spazio collettivo e multifunzionale**. La fascia adiacente alle abitazioni è generalmente curata dai dirimpettai, come una naturale estensione dello spazio privato dell'abitare, con vasi, piante, pavimentazioni, arredi, ma senza una delimitazione netta, data la proprietà comune degli spazi. Il grande spazio della corte è, invece, utilizzata prevalentemente a parcheggio, ed ha perso l'originaria funzione di spazio di gioco e di lavoro (aia), oltre che di movimentazione dei mezzi agricoli e degli animali.

La grande corte rappresenta ancora l'elemento costitutivo dell'identità urbana e sociale. Ogni corte ha un nome che la identifica, un'antica proprietà, una storia. Sono ancora, come in passato, i luoghi dell'abitare popolare, ma a differenza del passato hanno perso la connotazione comunitaria, venendo meno il riferimento ad un unico proprietario e datore di lavoro del contadino-operaio affittuario. L'evoluzione economica, sociale e demografica ha trasformato oggi le corti agricole in uno straordinario luogo di accostamento di vite diverse, di persone di diversa provenienza, che lavorano altrove e che condividono uno spazio antico, spesso senza forme di regolazione per assenza di condomini istituiti.

La frammentazione della proprietà e la quasi totale assenza di amministrazioni condominiali ha portato ad acuire l'eterogeneità degli interventi edilizi di manutenzione ed adeguamento e a sovrapporre sullo scheletro dei vecchi edifici unitari una serie di superfetazioni, che contribuiscono nel loro insieme a deteriorare complessivamente il decoro degli immobili ed ad alimentare un processo di involuzione e di diminuzione del valore immobiliare e dell'appetibilità delle corti, e di qualità dell'abitare per chi vi risiede.

Diversi tipi di superfetazioni si sono stratificate nel tempo: le più frequenti sono la sostituzione di infissi con persiane con sistemi di oscuramento con tapparelle, la modificazione di forma e dimensione delle aperture, la realizzazione di balconi in facciata, la costruzione di corpi in adiacenza al piano terreno o in aggetto sui ballatoi ospitanti servizi igienici o di nuovi locali. Le superfetazioni hanno interessato in misura diversa i fronti principali rispetto ai fronti interni (balconi e modifiche aperture sulle facciate e nuovi volumi sui fronti interni). Molte di queste strutture, realizzate prevalentemente fra gli anni '50 e '70 sono state regolarizzate attraverso successivi condoni o sono state realizzate in assenza di specifiche norme. La loro presenza non è, quindi, da considerarsi, salvo accertamenti, irregolare, ma costituisce un problema sia di tipo estetico, che talvolta di tipo strutturale (in particolare i volumi aggettanti e le aperture modificate su muri portanti). Un problema in parte simile coinvolge anche gli ex fienili che sono stati oggetto di recupero a fini residenziale fra gli anni '50 e '70, spesso attraverso sopralzi, nuovi aggetti, deformazioni del corpo edilizio, che non hanno ricercato alcuna relazione con l'esistente, ma solo il soddisfacimento di nuove esigenze di vita.

## 5.3 Stato di fatto dei centri storici

Nei mesi gennaio e febbraio 2018 sono stati svolti una serie di rilievi diretti dei centri storici di Cornaredo, San Pietro all'Olmo e cascina Croce. I rilievi sono stati svolti utilizzando le basi catastali del centro storico, i materiali dei Piani di Recupero precedenti, le cartografie storiche, le foto storiche disponibili.

L'utilizzo di basi catastali ha permesso di definire con un buon livello di dettaglio il differente stato d'uso o di manutenzione in funzione delle diverse proprietà. Sono state realizzate circa 1400 fotografie, geolocalizzate, degli edifici e degli spazi aperti, sia all'esterno che all'interno delle corti (quando accessibili). I rilievi sono stati svolti anche nell'immediato intorno del perimetro del centro storico al fine di verificare possibili ampliamenti o rettifiche del perimetro della zona A.

I rilievi e i dati di seguito analizzati riguardano, quindi, una zona più ampia del perimetro della zona A attuale, corrispondente al tessuto storico e agli edifici più recenti in esso inclusi.

Il rilievo diretto ha avuto come obiettivi principali il riconoscimento dei caratteri tipologici degli edifici storici, l'attribuzione di un valore storico o architettonico, lo stato d'uso (con particolare riferimento agli edifici non utilizzati o sottoutilizzati).

### Tipologie ricorrenti

Il riconoscimento di tipologie di edifici è essenziale per definire da un lato la natura del centro storico e la consistenza del suo patrimonio edilizio in funzione dei metodi costruttivi tradizionali e delle modalità di organizzazione spaziali e sociali del costruito, dall'altro sono indispensabili per definire possibili modalità di intervento in relazione a diverse tipologie edilizie.

Dalle analisi si evince come il tessuto storico sia sostanzialmente definito da poche tipologie ricorrenti e prevalentemente dal sistema di corti a ballatoio e da fienili. **Gli edifici a corte agricola-operaia** (corte urbana tradizionale) occupano circa 40.000 mq di superficie coperta, pari a circa il **35%** della superficie costruita nei diversi centri storici, mentre gli **edifici a fienile** (compresi quelli già trasformati in residenza, ma di cui si riconosce l'originaria appartenenza al sistema dei fienili) costituiscono circa il **20%** del tessuto storico (22.405 mq). Sono degni di nota anche la quantità di **edifici moderni**, realizzati fra gli anni '50 e '70, che testimoniano una fase di sostituzione e di densificazione del centro rilevante con **oltre il 10%** della superficie coperta (11.637 mq), ma con un numero generalmente superiore di piani e quindi una SLP maggiore. Palazzi, chiese, monumenti costituiscono solo l'8,5% della superficie coperta, e gli edifici più recenti poco meno del 5%. Il resto è costituito da edifici minori e opifici.







In termini quantitativi emergono due temi fondamentali entro i quali muoversi: **il sistema delle corti contadine, edifici a ballatoio e fienili assieme costituiscono il 56% della superficie coperta**, senza trascurare la quantità di edifici moderni in centro storico che risultano comunque rilevanti.

**35%**  
*edifici a corte agricola-operaia*

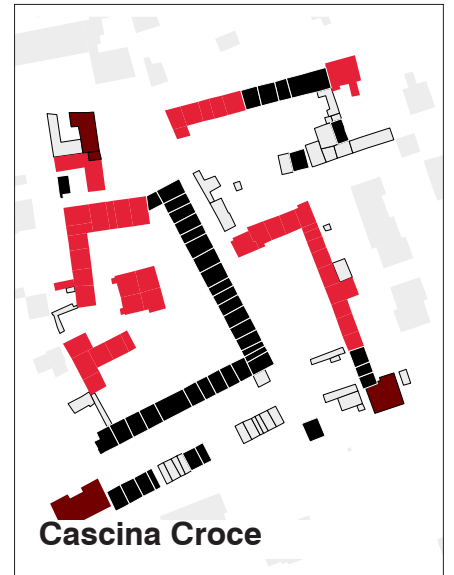
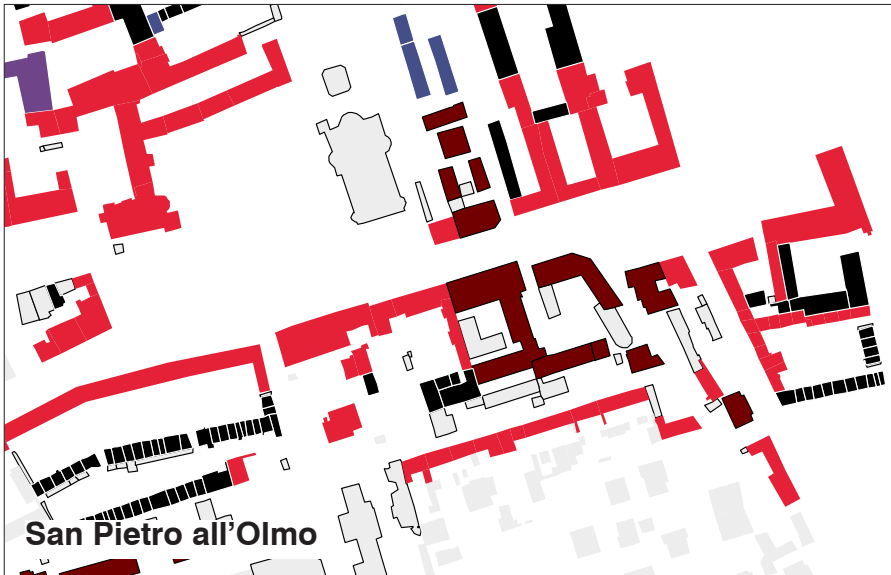
**20%**  
*ex fienili e fienili recuperati ad altra funzione*

**10%**  
*edifici moderni e contemporanei*

#### Tipologie ricorrenti

-  Corte urbana tradizionale
-  Ex fienile | caserri
-  Edificio produttivi
-  Ex opificio di valore storico
-  Edificio moderno o contemporaneo
-  Edificio minore | deposito, magazzino,

## Tipologie ricorrenti. Estratti



## Riconoscimento degli elementi di interesse storico architettonico

In fase di rilievo sono stati identificati e documentati fotograficamente gli elementi specifici di qualità storico architettonica ed ambientale del centro storico, relativi sia agli ambiti costruiti che agli spazi aperti. Sono stati identificati altresì gli elementi superfetativi e di degrado. Il complesso di tali elementi, unitamente ai caratteri tipologici e alle informazioni storiche, hanno permesso di determinare un valore storico architettonico complessivo di ogni organismo e dei singoli edifici con la possibilità di individuare le relative modalità di intervento. In ordine generale ai palazzi signorili, agli edifici religiosi antichi, è stato riconosciuto un valore che deriva, a prescindere dallo stato di conservazione, dagli elementi di qualità storico architettonica riconoscibili e recuperabili. Agli edifici residenziali delle corti agricole è stato riconosciuto un valore storico testimoniale in relazione ad una modalità abitativa legata all'evoluzione della società e dell'economia locale, così come ai villaggi operai, e che si riflette in alcuni elementi architettonici e costruttivi ricorrenti, come i ballatoi, i portali, le edicole sacre, i pozzi. Ai complessi di fienili si riconosce una unitarietà formale e funzionale che definisce chiaramente l'immagine delle corti, ed in particolare si segnalano gli elementi architettonici ricorrenti dei grigliati in cotto a croci benedettine, il sistema della pilastrata a vista, gli archi ribassati, le travature in legno delle coperture, le decorazioni in cotto delle testate.

## Grado di utilizzo

Per ogni singolo edificio ed unità catastale è stato definito il grado di utilizzo. **Questa operazione di analisi ha permesso di restituire una immagine sintetica del livello di cura del centro storico**, direttamente connesso alla percezione, visiva e sociale, del centro. Un centro storico maltenuto, sottoutilizzato o abbandonato è un centro storico poco appetibile, che evidenzia uno scarso interesse da parte del mercato, ma che, al contempo, genera esso stesso processi di disinvestimento. La frammentazione della proprietà e l'assenza di sistemi di coordinamento all'interno delle corti (condomini), hanno contribuito in misura sostanziale alla degenerazione dello stato di conservazione e di utilizzo delle corti, mentre per i complessi di proprietà unitaria in stato di abbandono ha giocato un ruolo più rilevante il costo del recupero, la riduzione dello scarto fra costo del recupero e valore immobiliare, le dinamiche del mercato, la restrizione della domanda e la disponibilità larga di offerta, ed in misura minore strumenti complessi di attuazione. All'interno dell'ambito osservato nei tre centri storici il livello di sottoutilizzo o abbandono esteso ad interi edifici o a frazioni catastali riconoscibili (porzioni terra cielo ed esclusione, quindi, di singoli appartamenti), risulta essere rilevante.

**Il dato complessivo dell'abbandono** (generato dalla somma delle superfici coperte di palazzi e ville storiche abbandonate, ex opifici storici, edifici produttivi e ex fienili abbandonati), **e quindi del potenziale nuovo insediamento di abitanti ed attività nel centro storico, è pari circa a 15.000 mq di superficie coperta** che costituisce il 13,64% della superficie coperta del centro storico analizzato.

Se calcoliamo una media di 2 piani, la superficie inutilizzata è di circa 30.000 mq e **la cubatura da recuperare di circa 90.000 mc.**

Se tutta la superficie inutilizzata venisse recuperata a fini residenziali, **la**

# 600


**abitanti teorici teorici**


*dato generato*


*applicando il parametro regionale*


*150 mc/abitante*

### Grado di utilizzo ex fienili

 Ex fienile | recuperato dopo anni 50-70

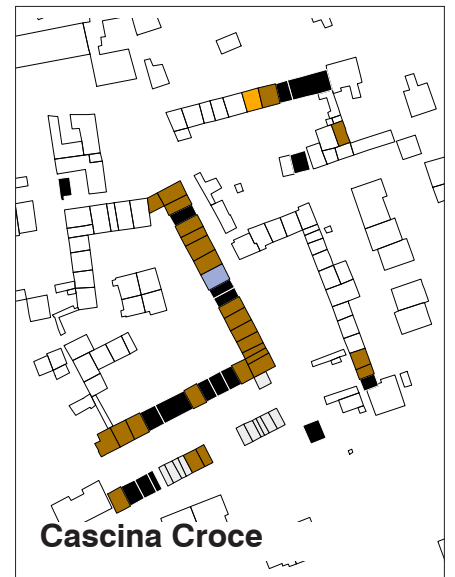
 Ex fienile | recuperato dopo anni 80

 Ex fienile | non recuperato

 Ex fienile | deposito, magazzino, box

 Box

## Grado di utilizzo ex fienili



**potenzialità abitativa del centro storico sarebbe di 900 abitanti teorici se calcolati 1 ogni 100 mc (con uno standard molto urbano) e di 600 abitanti se calcolati 1 ogni 150 mc (con uno standard più tipico dei territori provinciali).**

**Si tratta di dati rilevanti, che mettono in evidenza come eventuali pressioni demografiche dei prossimi anni, possano essere risolte in larga misura all'interno dell'esistente**, ed in particolare all'interno del centro storico, senza tenere in conto del patrimonio minuto (singoli appartamenti o porzioni di edifici) non utilizzato dentro e fuori dal centro storico o degli edifici attualmente in cantiere (sono stati censiti solo 3 cantieri aperti a Cornaredo, e nessuno a cascina Croce e San Pietro all'Olmo.

**Due sono le principali categorie di edifici interessate, gli ex fienili, gli edifici di interesse storico architettonico, ed in misura minore gli edifici delle corti agricole.**

**Il dato più rilevante è quello degli ex fienili.** Chiarito che nessun fienile all'interno del centro storico ha più una funzione agricola, questi si possono dividere principalmente in fienili recuperati a fini residenziali, fienili adibiti a deposito-magazzino e quindi non recuperati, fienili abbandonati o fienili recuperati a fini residenziali e successivamente abbandonati.

**Se si considerano solo i fienili non recuperati, essi rappresentano circa l'11,5% della superficie coperta del centro storico, circa 12.600 mq di superficie coperta, 25.200 mq di slp, 75600 mc di volumetria e fra i 500 e i 750 nuovi abitanti a seconda del metodo di calcolo.**

**Se osserviamo il dato relativo ai soli fienili si evince che il 60% circa dei fienili del centro storico non sono ancora stati recuperati o sono, in minima parte stati recuperati decenni addietro e poi abbandonati.**

Si tratta, quindi, non solo di un importante bacino di potenziali nuovi abitanti, ma anche una consistente porzione dell'edificato del centro storico che ha bisogno di interventi di trasformazione o anche solo di manutenzione.

**Gli edifici di valore storico architettonico o di valore storico in stato di abbandono sono rilevanti sia in termini quantitativi che ovviamente in termini di valore storico a rischio.** I complessi più rilevanti si trovano a San Pietro all'Olmo e sono quelli di Villa Dubini, di Villa Zoja e di cascina Bergamasca. A Cornaredo i complessi in stato di totale abbandono sono l'ex magazzino di villa Serbelloni del Pollack e l'ex salumificio Invernizzi.



## 5.4 Strategie per il centro storico

La presente variante di PGT individua nel recupero del centro storico una strategia prioritaria e uno dei principali strumenti per ridurre il consumo di suolo, per il mantenimento del patrimonio edilizio storico e del sistema degli spazi aperti, per riportare nuovi abitanti ed interesse commerciale e immobiliare verso il centro storico. Le strategie messe in campo sono diverse, alcune di carattere prettamente urbanistico e regolamentativo, che trovano il loro completamento all'interno del Piano, altre che orientano politiche che non derivano direttamente dalle azioni di Piano, ma che da esse possono trarre le condizioni di attuazione e una strategia entro la quale attuarsi.

**La prima scelta è stata quella di non riproporre un Piano di Recupero accompagnato da un unico apparato normativo esteso a tutto il centro storico, ma di inserire all'interno del PGT uno specifico approfondimento sul centro storico che definisca regole e strategie entro le quali possono muoversi i Piani di Recupero di iniziativa privata.** Questa scelta deriva essenzialmente da due considerazioni. La prima è la natura estremamente frammentaria della proprietà, che inibisce interventi unitari e consistenti ed orienta ad interventi di piccole dimensioni ed incrementali. La seconda motivazione è quella di semplificare l'attuazione di interventi edilizi conservativi entro il centro storico all'interno di uno schema di regole chiare, anche con interventi diretti convenzionati.

All'interno dei centri storici il PGT può contribuire a porre le basi per una **soluzione incrementale e che può trovare attuazione nei tempi medi della trasformazione urbana, ma è palese che ciò non sarà sufficiente. Occorrerà utilizzare le risorse pubbliche e private presenti sul territorio,** coordinare le azioni singole con l'istituzione di condomini, perseguire specifiche politiche di incentivo e defiscalizzazione dell'amministrazione che vanno oltre al Piano urbanistico, tutte azioni e progetti in coordinamento anche con altri strumenti di pianificazione attuativa e di regolamentazione degli interventi (Piano del colore, nuovo regolamento edilizio, piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, progetti pilota su singole corti, contributi pubblici alla riqualificazione delle facciate, incentivi alle attività commerciali, ecc.).

Importante sarà la collaborazione tra le forze impiegate e il ruolo dei soggetti pubblici per innescare convenienze di mercato.



*Corte operaia di via San Carlo*

## **Le strategie promosse dal nuovo Piano sono le seguenti:**

### **1) Rettifica e ampliamento del Nucleo di Antica Formazione e del perimetro del centro storico**

Il PGT previgente individua un perimetro del centro storico ed un Nucleo di Antica Formazione. Il primo definisce un perimetro per ogni centro storico, il secondo una serie di aree definite su isolati e parti di isolati.

Il perimetro di centro storico è generalmente più esteso del NAF, e comprende, ad esempio, tutta l'area del Parco del Fontanile Giardino e le nuove edificazioni al suo margine, alcune estensioni lungo le strade principali, i parchi delle ville storiche di San Pietro all'Olmo, e l'area delle due chiese.

Il perimetro del centro storico del PGT non coincide con il perimetro dei centri storici del PTCP della Città Metropolitana, che esclude cascina Croce e definisce alcuni settori in modo leggermente diverso.

I Nuclei di Antica Formazione sono, invece, definiti per singoli isolati, o porzioni di essi, escludendo le parti di tessuto edilizio trasformato in epoca più recente, grande parte degli spazi aperti, i servizi e tutto il complesso di villa Dubini e villa Zoja.

Esiste un nesso fra la definizione dei Nuclei di Antica Formazione ed i perimetri del Piano di Recupero di iniziativa pubblica del '98, anche se permangono anche in questo caso delle differenze sulle aree a servizi e su alcuni isolati (soprattutto a San Pietro all'Olmo).

**In fase di redazione di variante del PGT è possibile modificare i perimetri dei centri storici in relazione all'articolo 31 comma 4 b delle NTA del PTCP** della città metropolitana, richiede la "verifica ed integrazione a scala di maggior dettaglio i perimetri dei nuclei di antica formazione, motivando anche attraverso la ricostruzione dell'evoluzione dell'insediamento mediante cartografia storica, eventuali scostamenti, rettifiche e precisazioni dei corrispondenti perimetri individuati nelle tavole 2 del PTCP".

Il Piano previgente, definendo in sostanza due diversi perimetri di centri storici e di Nuclei di Antica Formazione, delineava delle aree intermedie (dentro al centro storico, ma fuori dal NAF) in cui ricadevano gli edifici e le aree a servizi (azzonate a standard) e gli edifici recenti (azzonati come zone B1).

La presente variante di PGT unifica i due perimetri, facendo coincidere NAF e perimetro di centro storico e definendo il NAF come un'area omogenea entro la quale ricadono anche le aree a servizi e gli edifici di più recente costruzione con apposito azzonamento e grado di tutela.

Si prevedono rettifiche e ampliamenti del NAF rispetto al Piano Previgente e rispetto al PTCP, in relazione allo stato di fatto e alla permanenza di alcuni elementi morfologici caratteristici del centro storico.

### **A Cornaredo:**

- si inseriscono nel NAF parte dell'isolato a nord di via Asilo caratterizzato da edifici a schiera dei primi del '900, parte dell'isolato ad est di via San Carlo caratterizzato da edifici allineati alla strada e da un opificio storico (ex salumificio fratelli Invernizzi) su via Rho.

- si rettificano due situazioni, due corti agricole ad ovest di via San Carlo, e parte dell'isolato fra piazza Dugnani, via Garibaldi e via Dante, inserite nel PGT previgente nel NAF, ma non nel perimetro di centro storico.
- si rettificano una serie di errori materiali di perimetro derivanti dalla scala del disegno desunto dal PTCP, su via Mazzini e via San Carlo.

#### **A San Pietro all'Olmo:**

- si inseriscono nel NAF, oltre alle edificazioni recenti all'interno di tessuti di antica formazione su via Magenta e piazza Dubini, su via Filanda, tutto il complesso della villa Dubini e Zoja, le aree delle chiese, tre quartieri operai dei primi del '900 caratterizzati da case a schiera dei primi del '900 (via Favaglie Grandazzi, Sant'Antonio, via Battisti, via Filanda).

#### **A cascina Croce:**

- si inserisce un lotto nel NAF di fronte alla chiesa costituito da una villa dei primi del '900.

L'elaborato del Piano delle Regole "**PdR.02a Nuovo perimetro del centro storico**" mostra ad una scala di maggior dettaglio le modifiche del progetto di Piano.

## **2) Differenziazione degli interventi in centro storico**

All'interno del Nucleo di Antica Formazione, la strategia del Piano è quella di definire, in funzione degli studi storici e tipologici sul patrimonio costruito e sugli spazi aperti, delle categorie di edifici e di interventi ammessi.

L'obiettivo è quello di superare la zona A indistinta, in cui, fatti salvi criteri morfologici e vincoli, la definizione degli interventi era demandata a strumenti attuativi di iniziativa privata o pubblica.

Il PGT riconosce agli edifici all'interno del centro storico valori storico testimoniali ed architettonici diversi, ed in base a questi criteri (già ampiamente illustrati) definisce le categorie di interventi ammessi.

Si distinguono gli edifici del centro storico in:

- Edifici di valore storico architettonico
- Edifici di interesse storico
- Edifici moderni
- Edifici contemporanei
- Fienili ed ex fienili recuperati ad altra funzione
- Ex opifici di valore storico
- Edifici produttivi
- Edifici a servizi di valore storico

- Gli "**Edifici di valore storico e architettonico**" comprendono gli edifici a cui viene riconosciuto in base alla documentazione storica e alla valutazione degli elementi architettonici visibili, una qualità estetica e un interesse storico tale da richiederne la conservazione integrale.

Si tratta di edifici già vincolati dalla sovrintendenza con apposito decreto o edifici che presentano un alto valore storico, testimoniale e architettonico. Le fattispecie sono quelle dal palazzo storico o della villa storica. Si tratta sia di edifici antichi che novecenteschi.

- Gli **“Edifici di interesse storico”** costituiscono la parte fondamentale del tessuto storico del centro di Cornaredo e delle frazioni. Presentano una qualità architettonica e i caratteri dell’architettura tradizionale di matrice rurale e operaia.

Gli elementi architettonici di qualità più diffusi sono costituiti da ballatoi, portali, edicole sacre, pozzi, mentre la qualità spaziale che viene attribuita a questi edifici è quella di definire la cortina stradale con proporzioni tipiche da centro storico e altezze comprese fra i 2 e 3 piani e di definire le grandi corti-aie che strutturano lo spazio aperto.

- Gli **“Edifici moderni”** sono un elemento caratterizzante del centro storico di Cornaredo e San Pietro all’Olmo. Si tratta di edifici costruiti nel primo e secondo dopoguerra fino agli anni '70, caratterizzati da strutture portanti in cemento armato, da una estetica essenziale e funzionale, da aperture ampie, balconi e logge. Si tratta di edifici che presentano generalmente volumi e altezze che mal si integrano con il tessuto storico, ma che sono ampiamente diffusi e fanno parte del paesaggio consolidato.

- Gli **“Edifici contemporanei”** sono prevalentemente esito di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione recente all’interno del tessuto del centro storico. Generalmente presentano elementi tipici dell’edilizia tradizionale, ma rivisitati e semplificati all’interno di un approccio estetico contemporaneo.

- Gli edifici **“Fienili ed ex fienili recuperati ad altra funzione”** sono edifici accessori agricoli caratterizzati da un impianto costruttivo semplice e funzionale, la cui qualità è data dal paramento murario, dal sistema strutturale a pilastri e dalle coperture a falda, dalle decorazioni in cotto a grigliato. Costituiscono un materiale ricorrente e caratterizzante la porzione interna degli isolati e contribuiscono nel complesso alla varietà del tessuto del centro storico.

- Gli edifici **“Ex opifici di valore storico”** sono edifici di valore storico ma con funzioni originarie non residenziali. Si tratta prevalentemente di edifici originariamente produttivi (ex filande, magazzini agricoli) che hanno mantenuto inalterato il loro carattere nel tempo, pur cambiando di funzione. Possono essere definite come “archeologie industriali” e come tali se ne definiscono modalità controllate di trasformazione, per temperare l’inserimento di nuove funzioni ed il mantenimento dei principali elementi caratterizzanti.

- Gli edifici **“Edifici produttivi”** non presentano caratteri di interesse storico. Sono edifici generalmente di piccole dimensioni poco compatibili con il tessuto storico di cui si auspica la trasformazione con funzioni e forme compatibili al contesto.

- Gli **“Edifici a servizi di valore storico”** sono edifici a servizi inseriti nel Piano dei Servizi, di cui si riconosce un valore storico architettonico. Si tratta ad esempio delle chiese, di alcune scuole di inizio '900, della sede comunale, del centro civico dell’ex filanda.



*Edificio di valore storico architettonico*



*Edificio di interesse storico*



*Edificio moderno*



*Edifici contemporanei*



*Fienili ed ex fienili recuperati ad altra funzione*



*Edificio produttivo*

- Per “**Edifici di valore storico e architettonico**”, gli “Ex opifici di valore storico”, e gli “Edifici a servizi di valore storico”, si prevedono interventi di carattere conservativo, ossia di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti dalle NTA del Piano delle Regole. Per i soli “Edifici a servizi di valore storico” sono ammessi anche interventi di ristrutturazione di tipo conservativo, salvo diversa prescrizione della Sovrintendenza, per ottemperare alle norme di adeguamento tecnico (barriere architettoniche, norme antisismiche, anti incendio).

- Per gli “**Edifici di interesse storico**” si prevedono interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione, salvo nei casi e nelle modalità definiti dalle NTA, orientati al recupero degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, alla omogeneizzazione delle finiture di facciata esterne ed interne, alla eliminazione o mitigazione delle superfetazioni.

- Per gli “**Edifici moderni**” si prevedono interventi fino alla demolizione e ricostruzione, orientati alla mitigazione dell’impatto paesaggistico, alla riduzione, la dove ritenuto necessario, del numero di piani, al trasferimento dei volumi non congruenti con le forme e le proporzioni del centro storico, alla mitigazione degli elementi estetici delle costruzioni incongrui, delle facciate cieche alla ricostruzione della continuità delle cortine edilizie.

- Per gli “**Edifici contemporanei**” si prevedono interventi fino alla demolizione e ricostruzione. Pur non costituendo un elemento critico nel tessuto storico, in quanto esito di una progettazione concertata e guidata da alcune regole di inserimento paesaggistico, e pur non essendo oggetto prioritario di intervento, gli interventi devono essere orientati alla mitigazione dell’impatto paesaggistico, alla riduzione, la dove ritenuto necessario, del numero di piani, al trasferimento dei volumi non congruenti con le forme e le proporzioni del centro storico, alla mitigazione degli elementi estetici delle costruzioni incongrui, delle facciate cieche, alla ricostruzione della continuità delle cortine edilizie.

- Per gli edifici “**Fienili ed ex fienili recuperati ad altra funzione**” si prevedono interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione, salvo nei casi e nelle modalità definiti dalle NTA, orientati al recupero degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, al mantenimento dei caratteri costruttivi ed estetici dei manufatti, alla eliminazione o mitigazione delle superfetazioni.

- Per gli “**Edifici produttivi**” si prevedono interventi fino alla demolizione e ricostruzione orientati alla sostituzione edilizia, alla trasformazione funzionale e all’inserimento di nuovi volumi coerenti con il contesto storico architettonico.

L’elaborato del Piano delle Regole “**PdR.02b “Nuovo centro storico: classificazione degli edifici del centro storico**” mostra ad una scala di maggior dettaglio la classificazione degli edifici storici secondo il progetto di Piano.

### **3) Il recupero dei complessi storici abbandonati**

Il tessuto storico di Cornaredo e San Pietro all'Olmo non presenta estesi fenomeni di abbandono, ma puntuali e circoscritti casi di stallo di alcuni processi di recupero di complessi di interesse storico ed architettonico.

I casi più rilevanti sono cinque: i magazzini agricoli di villa Serbelloni progettati dal Pollack, il complesso dell'ex salumificio Invernizzi a Cornaredo, il complesso della villa Dubini, il complesso di villa Zoja e cascina Melegazza San Pietro all'Olmo.

- Per l'edificio del Pollack, già sottoposto a vincolo D. Lgs. 42/2004, il Piano conferma le previsioni attuali e prevede il restauro delle strutture esistenti con funzioni miste commerciali e residenziali. L'obiettivo del Piano è un recupero dell'edificio che, oltre a valorizzare la qualità architettonica dell'edificio, introduca funzioni in grado di contribuire ad attivare un processo di rigenerazione di una porzione di centro storico, oggi caratterizzata da un diffuso abbandono delle attività commerciali e da una condizione di manutenzione delle facciate mediocri, almeno nel tratto orientale di via Ettore Ponti.

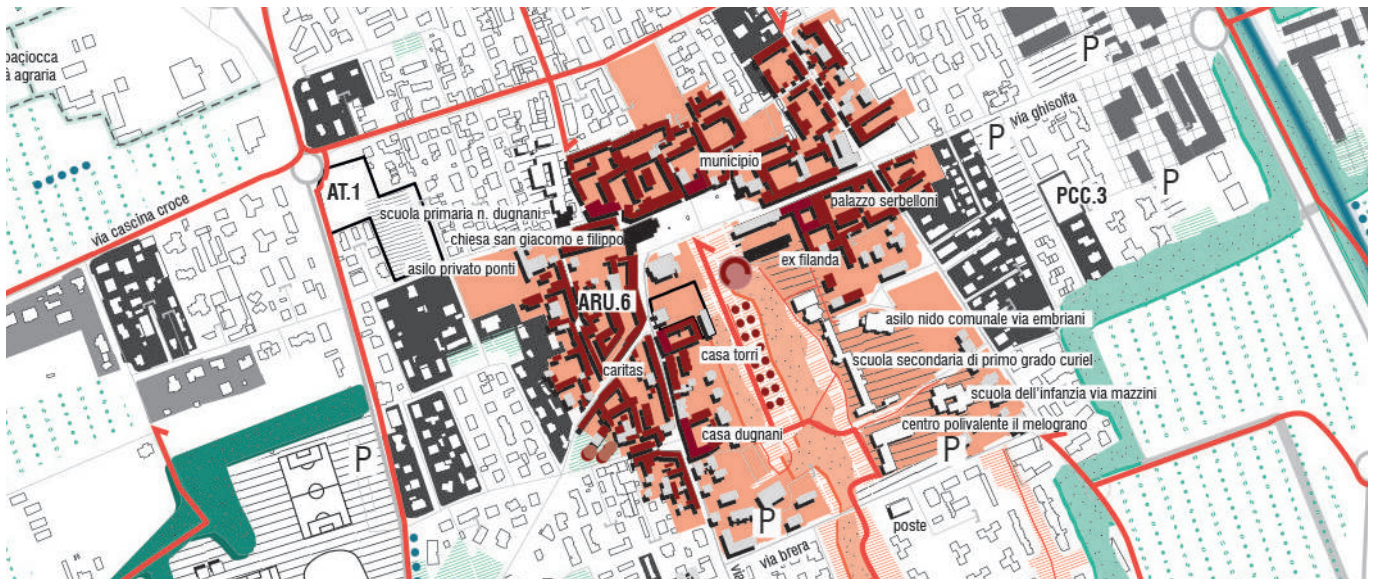
Inoltre, con la Variante si procederà ad una rettifica del perimetro del vincolo posto oggi sull'edificio in quanto parti di esso e del parco pubblico del fontanile "Giardino" non vengono erroneamente ricomprese come da decreto della Soprintendenza. Parallelamente si procederà anche ad una verifica complessiva del vincolo con la Soprintendenza.

- Per il complesso di Villa Dubini e del suo parco, già sottoposto a vincolo D. Lgs. 42/2004, gli obiettivi del Piano sono: il recupero degli edifici monumentali, la tutela del parco storico monumentale di Villa Dubini da nuove edificazioni; la salvaguardia delle relazioni spaziali e visive tra le ville storiche: Dubini, Zoja e la villa Gavazzi-Balossi a nord della ex SS11; l'acquisizione anche incrementale di una parte consistente del parco storico di villa Dubini a San Pietro all'Olmo; prevedere interventi di riqualificazione del parco storico della villa Dubini e villa Zoja, incentivare funzioni ricettive e funzioni compatibili.

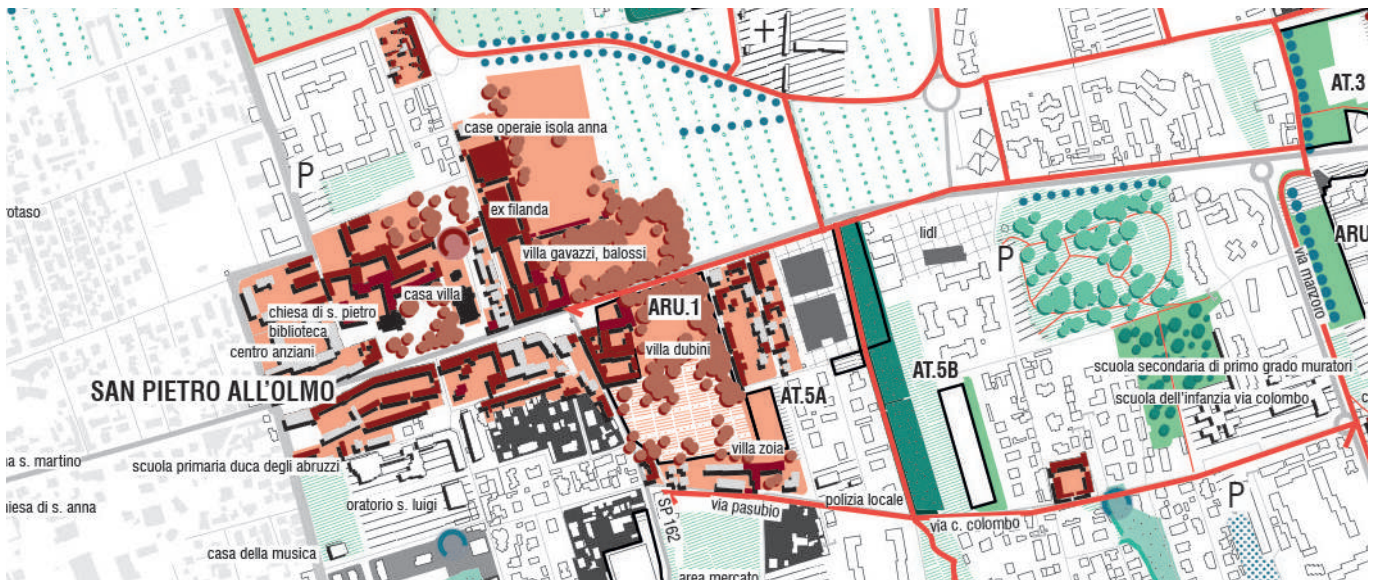
In entrambe lo stato di abbandono e il livello di degrado delle strutture, unitamente alla qualità delle architetture richiedono interventi di recupero tempestivi, che il Piano agevola con una semplificazione delle procedure, e con specifiche misure all'interno degli ARU.1 "Villa Dubini" di cui si rimanda alle disposizioni del PdR.



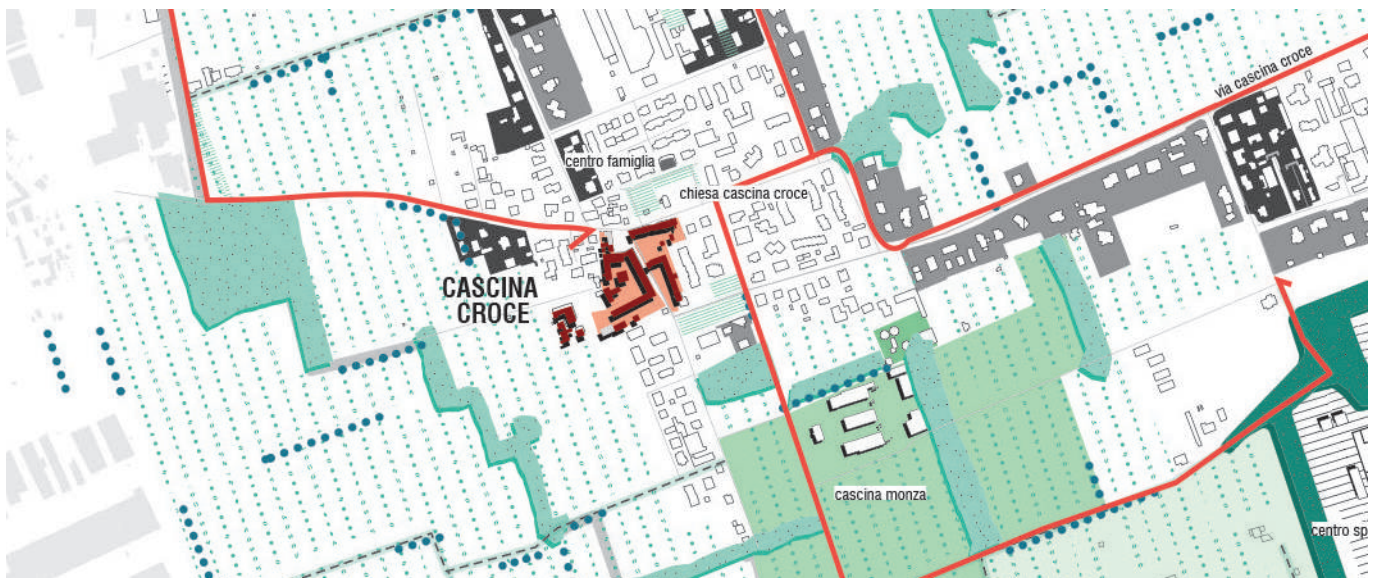
### Cornaredo Centro. Estratto DS.01a “Strategie per Cornaredo”.



### San Pietro all’Olmo. Estratto DS.01a “Strategie per Cornaredo”.



### Cascina Croce. Estratto DS.01a “Strategie per Cornaredo”.



- Per il complesso di Villa Zoja il Piano inserisce l'area all'interno del Nucleo di Antica Formazione e definisce e differenzia i livelli possibili di intervento per ogni singolo edificio in relazione al loro valore storico architettonico. Al fine di incentivarne il recupero si prevede la rettifica del perimetro dell'ARU di Villa Dubini, per poter mantenere una porzione di area a verde privato in adiacenza a nord dell'edificio.

- Due complessi cascinali, all'interno e all'esterno del centro storico, cascina Melegazza e cascina Bergamasca sono in pessimo stato di conservazione, con parziali crolli della struttura stessa. In questi casi il recupero, nel primo caso già avviato, non potrà essere completamente conservativo.

#### **4) La trasformazione controllata degli ex fienili**

**I casseri rappresentano da un lato un potenziale di trasformazione del centro storico in termini di rivitalizzazione delle corti e di insediamento di nuova popolazione, dall'altro un'occasione, non perdibile, di recupero fisico, spaziale e architettonico del centro storico.**

Gli ex fienili rappresentano anche una **opportunità per definire delle strutture di servizio alle corti**, sale comuni, locale pattumiera, depositi per le biciclette, sedi associative, spazi di lavoro condivisi, da definirsi con progetti specifici di iniziativa pubblica o privata.

In ultimo gli ex fienili devono concorrere **alla risoluzione del problema della sosta** nelle corti del centro storico, contribuendo a fornire almeno i parcheggi di pertinenza delle nuove unità abitative insediate.

Le analisi hanno messo in evidenza come le norme e le pratiche costruttive diffuse nel recupero residenziale degli ex fienili abbiano portato ad **esiti contraddittori: alcuni buoni interventi di recupero**, sia conservativi che di demolizione e ricostruzione, ed **esiti estetici talvolta non coerenti con il contesto e con la tipologia dei manufatti preesistenti.**

Gli edifici a fienile, essendo corpi unitari, ma frazionati, talvolta con lotti minimi di una sola luce, pongono, più di altri tipi di corpi di fabbrica, il problema del coordinamento degli interventi. Trattandosi poi di edifici



*Cornaredo centro. Curta Marscida*

soggetti ad una trasformazione d'uso e, quindi, di interventi edilizi più rilevanti, **il tema del coordinamento degli interventi e della gestione nel tempo delle trasformazioni diviene una questione centrale.**

In merito agli interventi di recupero recenti si evidenziano le seguenti criticità, in parte legate alle norme vigenti, in parte alle pratiche progettuali:

- **la traslazione dei solai**, che in alcuni casi permette, rimanendo nella sagoma esistente, di realizzare due piani e sottotetto abitabile, ha prodotto uno **schacciamento al suolo del piano terra**, che spesso viene ridotto di altezza, prevedendo un'altezza massima inferiore ai 2,4 metri ed una funzione a autorimessa e a locale di servizio non abitabili.

Tale riduzione è stata imposta dal Piano di Recupero (1998, variante 2005) al fine di recuperare all'interno delle corti una dotazione di parcheggi di pertinenza sufficienti ad evitare un uso improprio delle corti come parcheggio comune.

La questione del parcheggio è direttamente connessa sia al recupero dei fienili sia all'uso e alla riqualificazione degli spazi aperti delle corti.

Una seconda questione è legata all'**introduzione dei balconi**. Nelle Norme Tecniche del Piano previgente era ammessa la realizzazione di balconi che dovevano essere continuativi lungo tutta la facciata del corpo di fabbrica, con l'intento dichiarato di realizzare strutture simili a quelle dei ballatoi dei corpi residenziali.

Questo intento, non coerente con la tipologia costruttiva, ha portato alla realizzazione di strutture orizzontali imponenti e tendenzialmente sovrascritte alle strutture, nascondendo la struttura stessa dei fienili caratterizzati dal ritmo di imponenti pilastri in mattoni. Un ulteriore elemento di criticità ricorrente, è l'introduzione di **abbaini** per il recupero dei sottotetti, **non coerenti con la struttura edilizia originaria**. In casi specifici si è intervenuti modificando o mascherando strutture portanti ed elementi decorativi come archi, grigliati di mattoni o pilastri.

Se si accostano le diverse modalità di intervento sul singolo lotto, il risultato estetico che si crea nell'intero edificio (non di rado lungo oltre 50 metri) è quello di un accostamento fra **modelli di recupero diversi e un complessivo disordine formale**.

Il recupero dei fienili come unità abitative terra-cielo ha prodotto, di fatto, l'introduzione di un modello abitativo tipico dei contesti a bassa densità, villetta a schiera, all'interno di un contesto storico e in corpi di fabbrica con caratteri di forte omogeneità formale e ripetizione di moduli fra loro uguali, ma riproposto per singoli episodi, singoli lotti o pochi lotti contigui.

Ne deriva un complessivo senso di disordine, di episodicità, che non contribuisce nel suo complesso ad un riordino delle corti ex agricole.

Il Piano si pone l'obiettivo è quello di conservare i principali elementi di forma e di definizione delle facciate, che costituiscono **l'immagine complessiva dei corpi di fabbrica**, ai quali è possibile aggiungere elementi che permettano una trasformazione d'uso, senza negare gli elementi che definiscono il ritmo e il carattere estetico delle strutture.

Ad esempio, si ritiene necessario permettere la visibilità e la leggibilità

del ritmo definito dai pilastri e quindi delle luci dei singoli lotti, evitando il mascheramento dei pilastri ed il loro interruzione con elementi orizzontali, quali ad esempio balconi. I balconi dovrebbero essere limitati nella loro estensione orizzontale alla luce aperta fra pilastro e pilastro.

Si ritiene necessaria la conservazione degli elementi decorativi ricorrenti, come i grigliati in mattoni a croci benedettine, le decorazioni in mattoni, gli archi e i marcapiani.

**Inoltre, si ritiene utile evitare di modificare le altezze dei marcapiani esistenti per evitare l'effetto di schiacciamento del Piano terra e delle altezze e pendenze delle coperture, gronda e colmo, per garantire la continuità delle coperture anche con l'introduzione di coibentazioni.**

Le regole morfologiche per il recupero sono demandate al regolamento edilizio.



*Cornaredo centro*



*Cornaredo centro. Curta Marscida*

## 5) La riqualificazione delle corti contadine-operaie

In contesti storici caratterizzati dalla frammentazione della proprietà e dall'assenza di coordinamento degli interventi per assenza di forme di gestione condominiali, l'agire amministrativo e della pianificazione si deve confrontare con interventi di dimensioni limitate, più spesso parziali, manutenzione ordinaria o straordinaria, il cui coordinamento risulta difficile, in assenza di regole stringenti di carattere edilizio. I Piani previgenti sono intervenuti con Piani di Recupero estesi all'intero centro storico (1998, variante 2005), e successivamente attraverso Piani di Recupero di iniziativa privata, che però hanno avuto efficacia limitatamente ad alcuni contesti specifici, connotati da proprietà unitarie estese come l'ex filanda Serbelloni, un intervento in via Cavour ed alcuni interventi a San Pietro. Più spesso gli interventi si sono limitati al rifacimento delle facciate, anche con incentivi comunali, come a San Pietro lungo la ex statale 11. Gli strumenti con i quali agire sulla manutenzione degli edifici ex rurali e sul tessuto popolare del centro storico, sono afferibili alla sfera dei regolamenti edilizi, del colore, agli incentivi per la manutenzione delle facciate, alla defiscalizzazione, all'incentivazione di forme di coordinamento e di realizzazione di condomini. Il Piano individua le corti agricole-operaie e determina per ogni singolo edificio le modalità di intervento ammesse, permettendo un più diretto intervento anche in assenza di Piano di Recupero, attraverso permessi di costruire convenzionati.

Gli obiettivi del recupero delle corti sono quelli del mantenimento e della riqualificazione degli elementi caratterizzanti, come i ballatoi, i corpi scale, gli elementi accessori degli spazi aperti (pozzi, edicole, fienili), dell'eliminazione o mitigazione delle superfetazioni (balconi, aggetti, modifica di forme delle aperture, serramenti), il recupero il più possibile unitario o coordinato delle facciate.

Lo spazio aperto delle corti rappresenta una risorsa spaziale importante per il centro, quasi uno spazio pubblico nello spazio privato. Questo spazio, flessibile, semplice, che può ospitare diverse funzioni ed usi, gioco, parcheggio, giardinaggio, deve rimanere sufficientemente libero da elementi aggiunti, da diverse definizioni del suolo e soprattutto da recinzioni



*Cornaredo centro. Curt dal Brianza*

e differenze di quote e tipi di pavimentazioni. Si tratta di uno spazio comune, anche in assenza di forme condominiali, che proprio per la sua flessibilità e per il numero consistente di abitanti per corte, può divenire talvolta luogo conflittuale, soprattutto per il parcheggio e per gli usi impropri (abbandono di materiale, rumore ecc...). Il Piano di Gestione del Territorio non può mettere in campo strumenti specifici, ma può suggerire alle politiche possibili azioni o norme che vadano nella direzione di un recupero, fisico e funzionale delle corti.

Un primo obiettivo è quello di mantenere comune e fruibile lo spazio vietando recinzione e appropriazioni parziali dello spazio al bordo dell'edificato. Lo spazio di pertinenza delle abitazioni al piano terra è spesso mantenuto e personalizzato dai frontisti, ma questa pratica, di per se stessa positiva, in quanto portatrice di cura, non deve produrre appropriazioni o recinzioni dello spazio comune.

Un secondo elemento è dato dalla semplificazione del recupero degli ex fienili, che potrà dare nuova vitalità alle corti. Un terzo elemento può essere ricercato in una politica di incentivi al riordino funzionale delle corti ed in particolare alla regolazione della sosta, alla gestione dei rifiuti, alla manutenzione delle pavimentazioni, all'inerbimento e alla piantumazione delle corti. Il recupero delle corti può essere attivato attraverso progetti sperimentali di recupero di porzioni di ex fienili per realizzare piccole strutture di servizio per la corte (di iniziativa pubblica o privata), come locali comuni, spazi per i bambini, strutture sociali, spazi per biciclette o per la raccolta differenziata.

Infine, il cofinanziamento da parte del Comune di opere di manutenzione delle facciate, già sperimentato negli ultimi anni, può rappresentare un intervento utile ad innescare processi di rigenerazione e di eliminazione delle superfetazioni, almeno sulla pubblica via.

Possono inoltre essere attivati processi che incentivino la riapertura delle attività commerciali chiuse, attraverso defiscalizzazioni, incentivi e semplificazione delle normative per la ristrutturazione, aggregazione o frazionamento delle superfici commerciali, partecipazione a bandi regionali.

## **6) La mitigazione degli interventi edilizi moderni**

Alcuni edifici realizzati dal dopoguerra agli anni '70 hanno prodotto evidenti discontinuità e fratture all'interno del tessuto omogeneo del centro storico di Cornaredo e San Pietro all'Olmo.

In particolare, alcuni edifici di notevole altezza oltre i 5-6 piani fino a 8 piani hanno snaturato alcune corti, producendo oltre a una disomogeneità estetica anche ombre e pareti cieche di notevoli dimensioni.

Alcuni di questi edifici versano, inoltre, in un cattivo stato di manutenzione e rischiano processi di involuzione, di disinvestimento.

Il Piano suggerisce per questi edifici interventi di mitigazione dell'impatto estetico ed in particolare delle pareti cieche che confinano con edifici storici. In caso di manutenzioni straordinarie il futuro regolamento edilizio potrà richiedere specifici interventi di mitigazione cromatiche, con l'utilizzo di colori chiari, e la mitigazione delle pareti cieche con pareti verdi (verde verticale, rampicanti, alberature) o con interventi artistici.

## **7) Il recupero della città produttiva storica**

Il Piano individua gli edifici produttivi storici come un elemento che contribuisce a definire la qualità complessiva del centro storico. La storia industriale di Cornaredo e San Pietro all'Olmo ha lasciato in eredità alla

città un patrimonio di edifici produttivi storici, ex filande, principalmente, che presentano alcuni elementi di qualità architettonica e spaziale. Rappresentano un **patrimonio edilizio flessibile**, in grado di ospitare funzioni diverse, produttive, terziarie, commerciali, culturali, residenziali, sportive. Una mera trasformazione in residenza mediante demolizione e ricostruzione produrrebbe una perdita di un elemento centrale dell'identità del paese e una perdita di potenziale differenziazione funzionale del centro storico.

Per gli edifici produttivi storici si prevedono tutte le funzioni compatibili con il centro storico, ed interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

### **8) Incentivi per il recupero dei centri storici**

Al fine di promuovere e perseguire la "rigenerazione del centro antico", il nuovo Piano introduce incentivi e agevolazioni fiscali per il recupero in centro storico (ai sensi dell'art. 11 LR 12/2005), quali la riduzione degli oneri connessi al recupero di immobili storici e abbattimento del contributo di costruzione.

Al contempo, l'Amministrazione Comunale si impegna a definire convenzioni con gli enti gestori dei sottoservizi per favorire e promuovere interventi di recupero nei centri storici di Cornaredo.

## BOX 2 | Un nuovo progetto per villa Dubini

L'ambito storico di Rigenerazione Urbana ARU.1 "Villa Dubini", riguarda un complesso storico in grave stato di degrado e abbandono.

Per questo ambito, la Variante, consapevole della difficoltà dell'immediata attuazione delle previsioni del DdP (di validità solo quinquennale), sceglie di slegare la disciplina di Villa Dubini dalla disciplina degli Ambiti di completamento per il trasferimento volumetrico a destinazione residenziale nati dal vecchio PGT per incentivarne il recupero.

Pertanto, per il recinto storico di villa Dubini la disciplina deve permanere nel lungo periodo, e a tal fine, la Variante prevede un "Ambito di Rigenerazione Urbana" (ARU.1) soggetto alla disciplina di recupero del Piano delle Regole e un azionamento di rettifica per il tessuto edificato esistente della Villa come "Nucleo di antica formazione | Edificio di valore storico architettonico", con conseguente cambio di zona da "Ambito di Trasformazione" (ex AT10) a "NAF" del nuovo PdR da recuperare.

Si ritiene, invece, opportuno lasciare gli Ambiti di Trasformazione (connessi all'incentivo volumetrico - AT.5a,b,c) nel nuovo Documento di Piano in quanto sono una possibilità da attuarsi nei prossimi 5 anni di valenza del nuovo DdP (scenario di breve periodo).

La **Variante identifica come prioritaria la salvaguardia e la tutela del parco storico monumentale della Villa Dubini** e della sua relazione spaziale e visiva con l'adiacente villa Zoja a sud, e a nord con la villa Gavazzi-Balossi,

oltre che riconosce **come prioritaria la possibilità di trasferire parte del volume generato** dal vecchio PGT nell'ambito AT.5c in via Adamello, area di proprietà pubblica di circa 5.000 mq (già urbanizzabile ai sensi della LR31/2014 e quindi da non considerare "consumo di suolo"), proprio al fine di liberare il parco storico della Villa da possibile edificazione e occupazione dell'asse prospettico di villa Zoja.

Con la nuova Variante, l'ambito AT.5c sarà dunque un'area destinata ad accogliere soltanto il volume generato dal trasferimento di parte di esso dall'ARU.1 "Villa Dubini" e, con la connessa e contestuale permuta delle aree tra Comune e proprietà, **si restituiscono circa 8.500 mq di suolo libero da edificazione e da destinare a parco pubblico per la città.**





*ARU.1 Villa Dubini.*

# 06. La città abitata

## 6.1 Ambienti dell'abitare. Dalla lettura del territorio al progetto di paesaggio

Il presente capitolo rappresenta l'apparato descrittivo e rappresentativo fondamentale della "Carta del Paesaggio" (art.7 LR12/2005) che si compone anche di altri apparati così come indicato nelle Disposizioni del Documento di Piano.

In particolare, questo capitolo ha l'obiettivo di illustrare, attraverso una lettura interpretativa sintetica, i caratteri, i valori e le qualità dei paesaggi urbani riconosciuti.

**Le letture mettono in relazione tra di loro i caratteri culturali e naturali, evidenziano le dinamiche storiche e di come si è trasformato nel tempo il paesaggio cornaredese.**

Esse evidenziano una pluralità di paesaggi possibili; e in relazione alla posizione dell'abitazione, alla sua conformazione fisica, alla sua dimensione, al rapporto che intrattiene con lo spazio pubblico o con lo spazio aperto, definiscono e riflettono i diversi modi di abitare.

Alcune di queste modalità sono oggi ricercate, altre sono diventate con il tempo sempre meno desiderabili, altre sono caratteristiche di una percentuale ristretta di abitanti privilegiati, altre sono più diffuse.

Prima di descrivere i diversi ambienti dell'abitare, in relazione alle più significative qualità paesaggistiche che caratterizzano oggi Cornaredo, è opportuno ricordare l'impostazione culturale che guida questa lettura che non può che essere quella estensiva della Convenzione Europea del Paesaggio, la cui base concettuale è condivisa in ambito europeo per una più consapevole azione di tutela e valorizzazione sul paesaggio; e, analogamente, dalla normativa di riferimento regionale a partire dalla DGR n. 8/1681.

**Il paesaggio** dunque viene inteso come:

- fattore trasversale di interesse generale (dal punto di vista culturale, sociale, ecologico ed economico);
- generatore di qualità della vita sia nelle aree urbane che nelle campagne;
- fattore identitario specifico del patrimonio culturale e naturale italiano;
- fattore nodale per la competitività e la sostenibilità delle aree urbane mediterranee;
- tema da integrare nelle più generali politiche di programmazione territoriale;
- dimensione dinamica in quanto frutto della continua dialettica tra elementi naturali e antropici.

Il paesaggio, in altre parole, è una componente chiave della società contemporanea da salvaguardare, gestire e progettare.

Con l'innovativo neologismo "Politica del Paesaggio" si intende proporre con lungimiranza la Convenzione Europea del Paesaggio<sup>1</sup>: anche perché, di fatto, il paesaggio è una delle prime dimensioni sulle quali si ripercuotono le trasformazioni socio-economiche della società e inoltre, è un capitale territoriale impossibile da delocalizzare<sup>2</sup>.

In questa prospettiva plurale vengono di seguito riconosciute sei principali dimensioni paesaggistiche che qualificano le diverse parti del territorio comunale di Cornaredo nelle loro relazioni ineludibili con il territorio sovralocale del Parco Sud: dimensioni che evidentemente interagiscono tra loro nello spazio e nel tempo, costituendo un unico ambiente-paesaggio, ma che consentono anche, grazie ad alcune peculiarità specifiche, una lettura analitica singola.

In particolare, i diversi "**ambienti dell'abitare**" si possono riassumere in sei immagini sintetiche: i tre centri antichi della città, il pulviscolo della città moderna a contorno della città storica, i grandi quartieri nuovi lungo il parco storico del Fontanile Giardino, la "strada mercato" della Padana Superiore, le aree del lavoro esterne, e la campagna e i fontanili del Parco Sud.

# I tre centri antichi della città

La città antica è caratterizzata da tre centri (Cornaredo centro, San Pietro all'Olmo e Cascina croce) composti da tessuti compatti, eterogenei, riconoscibili sia nel centro storico che nelle diramazioni ad esso connesse. Essi si configurano come "centri storici minori", belli ma non così attrattivi e turistici, e frequentemente in crisi per i molteplici motivi illustrati nel capitolo precedente. Interpretare ed evidenziare i diversi modi di "abitare il centro storico" è fondamentale per leggere il paesaggio dei tre centri antichi.

Si riconosce prima di tutto un importante senso identitario e di appartenenza espresso dalla comunità locale che decide di rimanere nella città antica. Qui, molto spesso il valore del patrimonio storico riflette sia una condizione privilegiata intrinseca dell'edificio "la bellezza dal carattere antico", sia una situazione privilegiata di vicinanza ai servizi e ai centri di vita che da sempre connotano questi luoghi (servizi come le scuole, le biblioteche ecc..). Ma vivere nel centro storico, sia esso grande o piccolo, abitato o spopolato, ricco o povero, turistico o poco attrattivo, agricolo o colonia residenziale, lontano o vicino alle grandi città (anche per diverso grado di accessibilità), implica anche una predisposizione all'adattamento (implicita e non riconosciuta dai "non addetti ai lavori") a quel tessuto denso e antico, alle caratteristiche architettoniche intrinseche di questi edifici, che spesso sono privi di quei confort moderni che oggi si danno per scontati (garage interrati, vani accessori per impianti tecnologici e ascensori, grandi aperture delle pareti finestrate, uso di energie sostenibili e rinnovabili ecc..), e con cui, in tema di recupero del centro storico, è essenziale confrontarsi per trovare il giusto equilibrio e far in modo che queste "isole" di territorio continuino a permanere nel tempo.

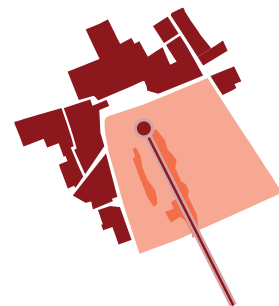
Si possono definire diversi modi di abitare i centri storici. Alcune modalità di abitare sono oggi ambite, altre invece sono diventate con il tempo sempre meno desiderabili, altre sono più diffuse e frequenti, spesso esito della contaminazione e dell'esportazione dei modelli abitativi contemporanei dentro al tessuto antico. Abitare nel palazzo signorile con giardino storico ornamentale (monumentale) e piscina, nel palazzo di famiglia in appartamenti (esito di frazionamenti avvenuti nel tempo), abitare nella vecchia casa operaia a ballatoio abitare in un ex fienile recuperato ("cassero"), abitare in un edificio sottoutilizzato, spesso porzione isolata di un intero edificio abbandonato, abitare affacciati sulla campagna del Parco Sud, abitare in appartamento nei nuovi condomini del centro storico, avere un orto o un giardino di pertinenza, abitare in una casa non ancora finita, sono tutti modi diversi di vivere il centro storico e di conseguenza di percepire lo spazio aperto e costruito e ripensarlo.



*Cornaredo centro*



*Cornaredo centro*



*Cornaredo centro. Curta di Martelit o dal Lola*

# Il pulviscolo della città moderna

Questi “ambienti” sono i più diffusi a Cornaredo. Sono parti di territorio nate in continuità con i centri storici, esito di continue e parziali modificazioni, avvenute a partire dagli anni '50; queste parti sono espressione di una città mista, un “pulviscolo eterogeneo” all'interno di tessuti edilizi densamente edificati e abitati, e dal paesaggio composito, dove non è più possibile una lettura in senso lineare dell'evoluzione urbana nei suoi linguaggi espressivi. Ciò che più connota questi spazi è la generale “ordinarietà del patrimonio”. Abitare la casa di famiglia (monofamiliari o bi-familiari), di uno due piani, con spazi gli aperti retrostanti ad uso di giardino privato o ad orto recintati e box, implica un alto grado di privacy e di conseguenza il rapporto con la città pubblica e gli spazi della collettività appare più debole. Spesso il sistema di strade locali è privo di un disegno di qualità, la dimensione è minima e coincide con lo spazio utile solo all'automobile, ed è quindi carente di un buon disegno di città pubblica, i cui materiali urbani più importanti sono percorsi ciclopedonali, i marciapiedi, gli elementi vegetali dello spazio pubblico, e un sistema di parcheggi pubblici diffuso.



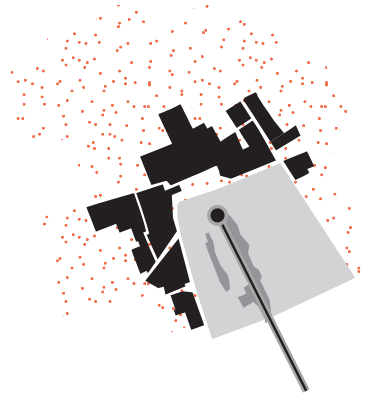
*Via Varese*



*Vista del pulviscolo da Bing Mappe*



*Via Brescia*



*Via Bergamo*

# I grandi quartieri nuovi

Questi “ambienti” sono ben riconoscibili e presenti in diverse parti di Cornaredo; in particolare, si riscontrano nella parte centrale della città, ai bordi del parco urbano del fontanile “Giardino” e a San Pietro all’Olmo. Queste parti di città, sono esito di addizioni, espansioni avvenute per interventi pianificati di media grandezza, densi ma con un’ampia dotazione di verde pubblico e privato di qualità, restituendo l’immagine di una città permeabile e di uno spazio aperto urbano dilatato, uno spazio verde che arriva fin sotto gli edifici.

Il paesaggio è quindi caratterizzato da recinti condominiali, a volte sono introversi e restituiscono un’immagine di città protetta, a volte sono aperti, in un continuum con il parco del Fontanile.

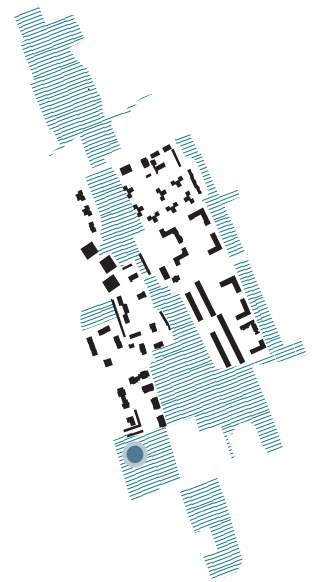


*Via Brera*



*Via G. Amendola*





*Via Brera*

# La “strada mercato” della Padana Superiore

Quest’ambiente rappresenta il paesaggio della Padana Superiore (ex SS11), antica direttrice romana di collegamento tra Milano, Magenta, Novara, che nel tempo ha rafforzato il carattere commerciale, divenendo per frammenti una sorta di “strada mercato”.

Il paesaggio che essa presenta è tuttavia molto eterogeneo, soprattutto perché i contenitori commerciali che si sono via via inseriti negli spazi liberi sono diventati un elemento caratterizzante ma non tale da annullare la presenza di altri materiali preesistenti come i nuclei storici e le ville storiche, i tessuti edilizi residenziali più consolidati, i recinti produttivi, ecc.

Continue differenze di scala, di funzioni, di valori dei manufatti si accompagnano inoltre a un disegno della strada discontinuo sia nella sezione sia nelle attrezzature presenti.



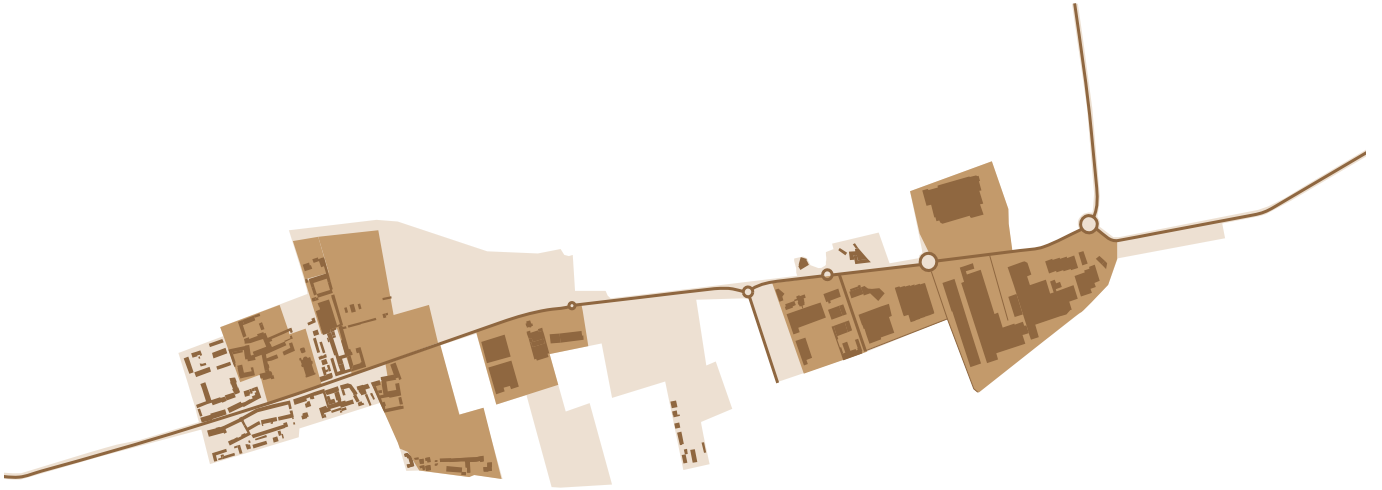
*Via Magenta*



*Via Milano*



*Piazza Dubini*



Via Milano

# Le aree del lavoro esterne

Quest'ambiente è caratterizzato da lottizzazioni industriali, produttivi e commerciali di diverse dimensioni, lontane dal centro abitato, ai margini della città, lungo l'autostrada A4 Torino-Venezia e a sud tra la Padana Superiore, lo scollmatore del Nord-Ovest e il Parco Sud.

Sono tessuti produttivi in cui si alternano grandi "placche produttive" attive e dismesse, come l'ex Alemagna. In generale si delinea un paesaggio in cui prevale la standardizzazione delle tipologie edilizie mediante modularità prefabbricate manchevoli di espressività estetica, e povero di materiali vegetali e aree per servizi.

Spesso le uniche dotazioni di servizi presenti sono solo le aree a parcheggio e le residue aree di verde stradale. L'accessibilità a queste zone è esclusivamente carrabile e la viabilità interna è priva di marciapiedi.

I margini sono ben definiti dalla campagna del Parco Agricolo Sud Milano.



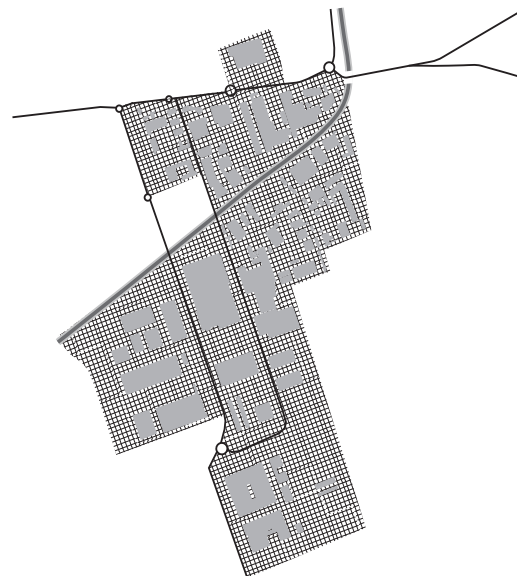
SP 162



Via Monzoro



Via Monzoro



*Via Monzoro*

# La campagna e i fontanili del Parco Sud

Disegna il limite inferiore del Comune e segna il limite netto tra spazi aperti agricoli e urbanizzato.

L'elemento qualificante questa parte di territorio è la tipica geografia agricola della pianura padana: con la rete delle parcelle agricole, della rete irrigua e dei fontanili e delle cascine distribuite con una certa regolarità.

I valori e le potenzialità paesaggistiche sono elevate e riflettono la naturale vocazione territoriale dell'agricoltura come fattore di attrattività specifica di quel territorio.

La campagna si presenta ben coltivata e il paesaggio ordinato: un articolato sistema di tutele è già del resto da tempo cogente (soprattutto il PTC del Parco Agricolo che risale al 2000 ma anche il PTCP di Città Metropolitana del 2013). La rete delle cascine rappresenta una buona potenzialità per Cornaredo e in generale per il Parco, ma quelle oggi presenti sul territorio comunale, soprattutto nella parte a sud, sono in totale stato di abbandono (cascina Molino Grande o cascina Bergamasca).



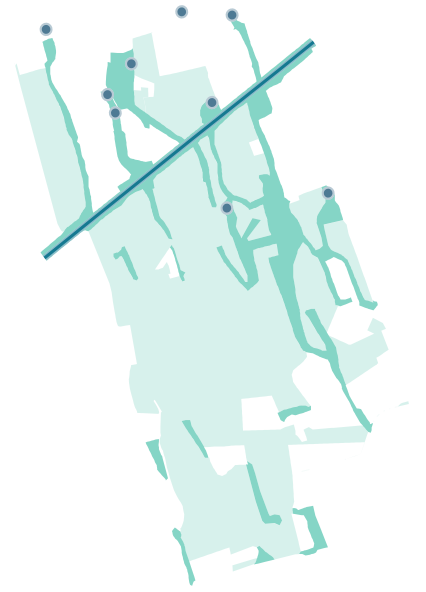
*Via San Michele*



*Via Cascina Croce*



*Fontanile Bergamasca*



SP 162

## 6.2 Forme del presente: principi insediativi della città di Cornaredo

L'analisi dei principi insediativi che connotano i paesaggi di Cornaredo, fatti di diverse tipologie edilizie, diverse forme di aggregazione e diverse disposizione negli spazi della città, è stata svolta secondo una lettura del tessuto edilizio scomposto in "tasselli" campione di dimensioni costanti pari a un quadrato di 500 mt. per 500mt al fine di evidenziare i caratteri dello spazio costruito, dello spazio aperto privato e le relazioni con la città pubblica. Cornaredo è dunque caratterizzata da diversi "patterns insediativi", che si compongono e relazionano tra di loro, per differenti principi insediativi, morfologici e tipologici.

## 6.3 Criticità e risorse

Le maggiori criticità che emergono dalle analisi, riguardano i tessuti morfologicamente eterogenei a bassa e media densità caratterizzati prevalentemente da "case isolate su lotto" come: ville urbane con giardino" e "case unifamiliari isolate su lotto".

Le prime connotano parti del territorio interessate da manufatti residenziali monofamiliari o bi-familiari con ampi spazi aperti di pertinenza ad uso di giardino privato all'interno di tessuti edilizi densamente edificati.

Le seconde, invece, compongono tessuti interessati da manufatti residenziali a bassa densità (massimo 1-2 piani), monofamiliari o bi-familiari, isolati al centro di uno spazio aperto ad uso di giardino o cortile. L'edificio è generalmente arretrato rispetto al limite del lotto.

Questi ultimi, in particolare, sono i tessuti nati molto spesso a ridosso della città antica, sia a Cornaredo centro che a San Pietro all'Olmo, realizzati tra gli anni '50 e '70, il periodo di maggior produzione dell'edilizia residenziale; sono tessuti in continua modificazione per aggiunte parziali (fino al raggiungimento della saturazione dell'indice), e rischiano di impoverire sempre di più un paesaggio dell'abitare già fin troppo ordinario, con manufatti relativamente poveri, sia per valori economici che per la qualità architettonica.

### Ambiti dei centri torici

1. Nuclei di antica formazione
  - 1.a Corti urbane del centro storico
  - 1.b Nuclei cascinali
  - 1.c Ville storiche
  - 1.d Architetture industriali storiche

### Ambiti della residenza

2. Case isolate su lotto
  - 2.a Ville urbane con giardino
  - 2.b Case unifamiliari isolate su lotto
  - 2.c Case a schiera
  - 2.d Case bi-quadrifamiliari isolate su lotto
3. Edifici a torre o in linea isolati su lotto con giardino condominiale
4. Edifici a torre o in linea isolati su lotto aperto
5. Tessuti morfologicamente eterogenei
  - 5.a Edifici a torre o in linea con attività commerciali o servizi al piano terra
  - 5.b Edifici a torre o in linea con giardino condominiale e attività commerciali o servizi al piano terra

### Servizi

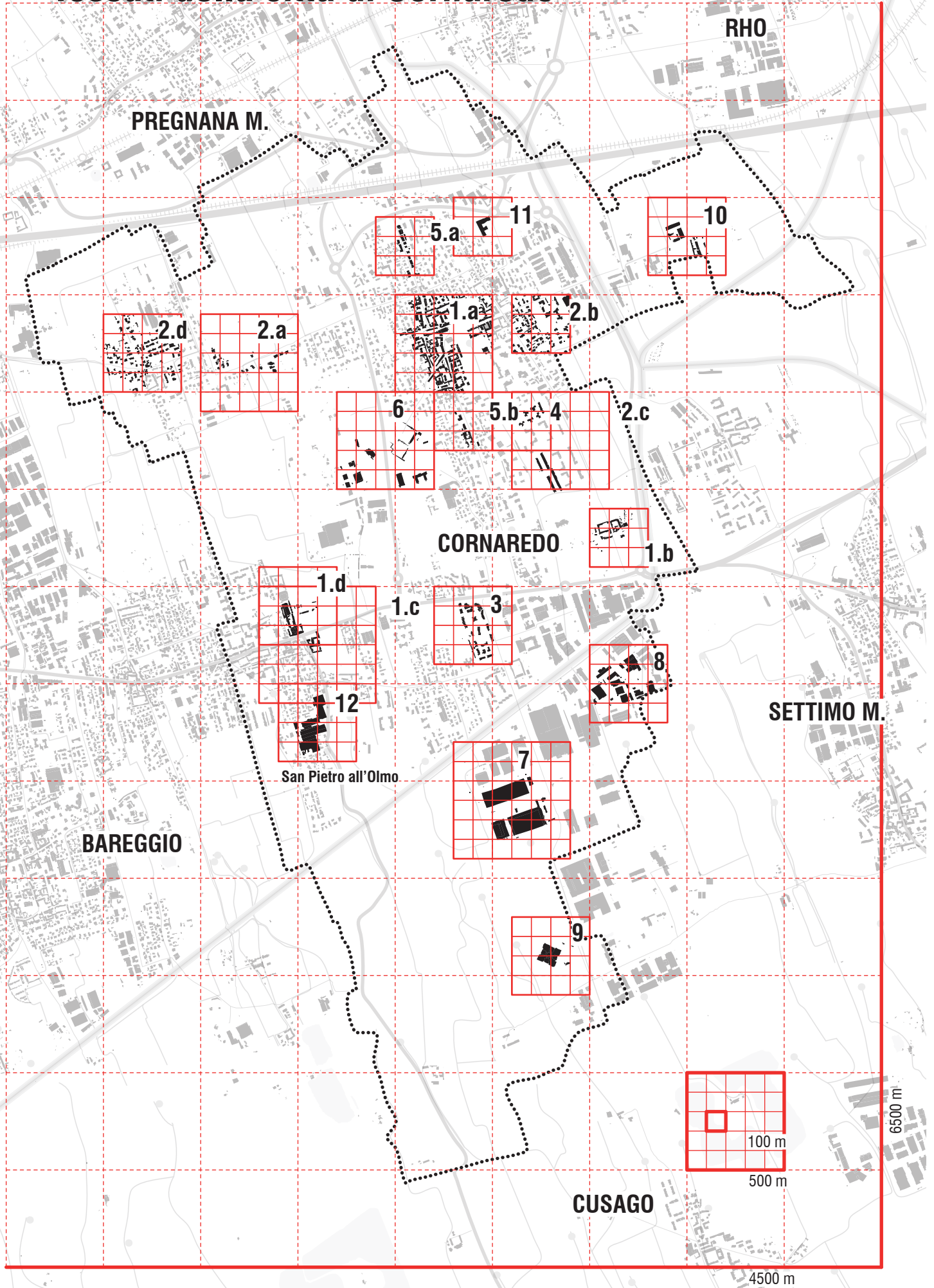
6. Recinto di servizi

### Ambiti produttivi

7. Grandi edifici produttivi isolati su lotto
8. Condomini produttivi
9. Edifici direzionali o ricettivi isolati su lotto
10. Insediamenti produttivi agricoli
11. Grandi contenitori commerciali
12. Tassello produttivo a contatto con le residenze



# Tessuti della città di Cornaredo



# AMBITI DEI CENTRI STORICI

## 1. Nuclei di antica formazione

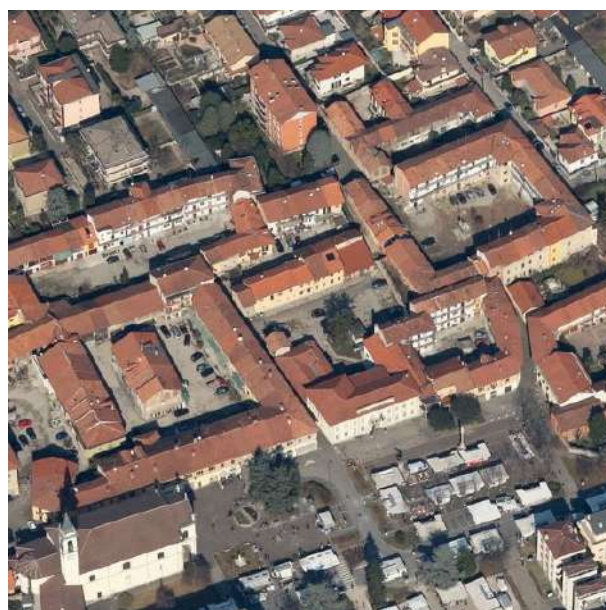


*Via Roma*

### 1.a Corti urbane del centro storico



*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

### MORFOLOGIA DEL COSTRUITO



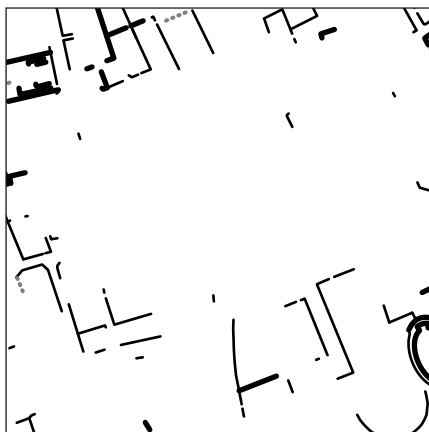
### MORFOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI



### RETI

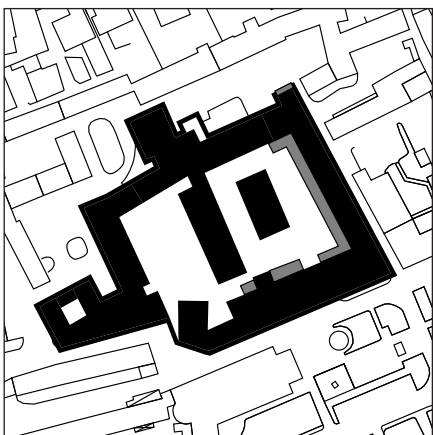


### RECINTI



- Muri e recinzioni trasparenti
- ..... Siepi

scala 1:5.000



scala originale degli elaborati 1:2.000

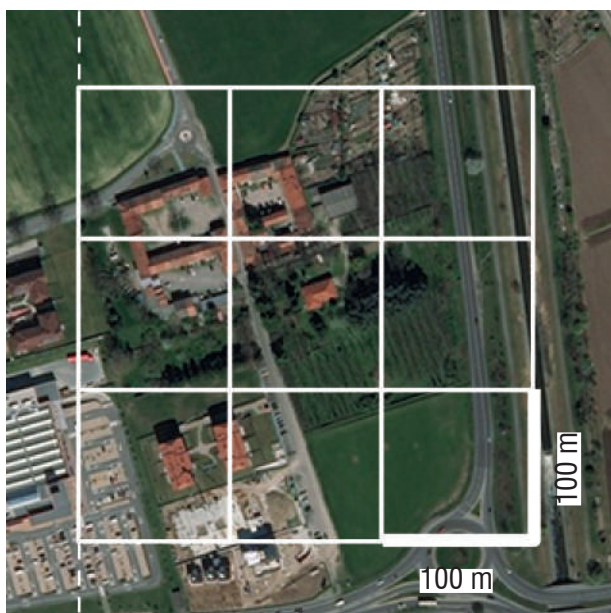
# AMBITI DEI CENTRI STORICI

## 1. Nuclei di antica formazione

### 1.b Nuclei cascinali



*Cascina Torrette*



*Ortofoto*

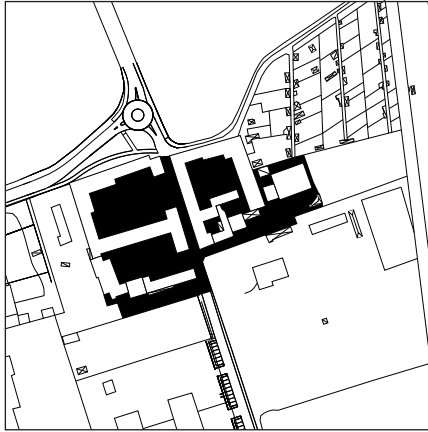


*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

### MORFOLOGIA DEL COSTRUITO



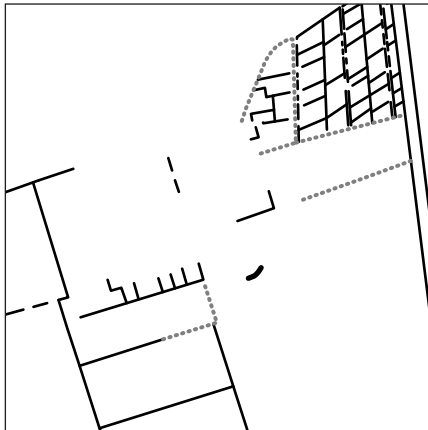
### MORFOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI



### RETI



### RECINTI



- Muri e
- recinzioni trasparenti
- ..... Siepi

scala 1:5.000



scala originale degli elaborati 1:2.000

# AMBITI DEI CENTRI STORICI

## 1. Nuclei di antica formazione

### 1.c Ville storiche



*San Pietro all'Olmo | Villa Gavazzi - Balossi*



*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

### MORFOLOGIA DEL COSTRUITO



### MORFOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI



### RETI

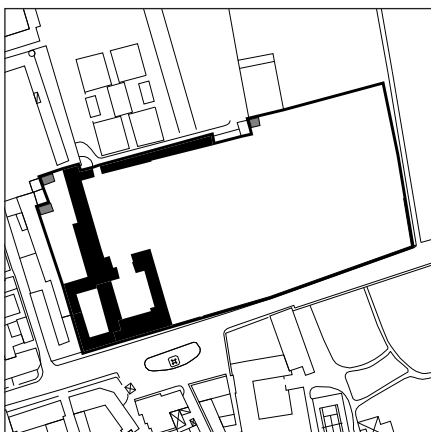


### RECINTI



- Muri e recinzioni trasparenti
- ..... Siepi

scala 1:5.000



scala originale degli elaborati 1:2.000

# AMBITI DEI CENTRI STORICI

## 1. Nuclei di antica formazione



Cornaredo centro | Palazzo Serbelloni  
(facciata principale dei magazzini del Pollack)

### 1.d Architetture industriali storiche



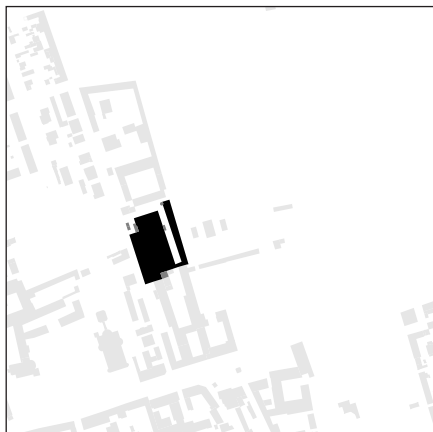
Ortofoto



Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)



### MORFOLOGIA DEL COSTRUITO



### MORFOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI



### RETI

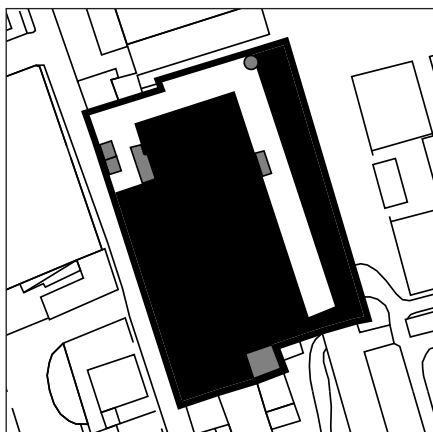


### RECINTI



- Muri e recinzioni trasparenti
- ..... Siepi

scala 1:5.000



scala 1:2.000

# AMBITI DELLA RESIDENZA

## 2. Case isolate su lotto



*Cascina Croce | via Cascina Croce*

### 2.a Ville urbane con giardino

Parti del territorio interessate da manufatti residenziali monofamiliari o bi-familiari con ampi spazi aperti di pertinenza ad uso di giardino privato all'interno di tessuti edilizi densamente edificati

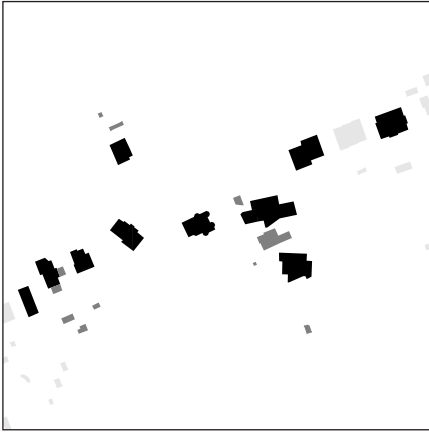


*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

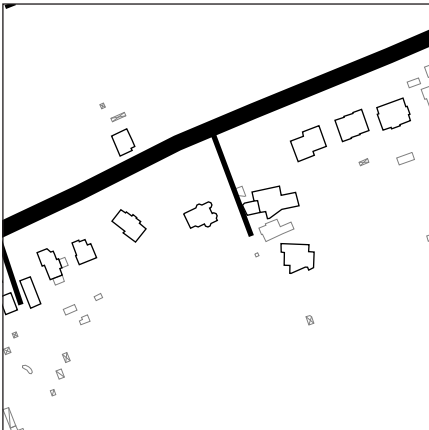
### MORFOLOGIA DEL COSTRUITO



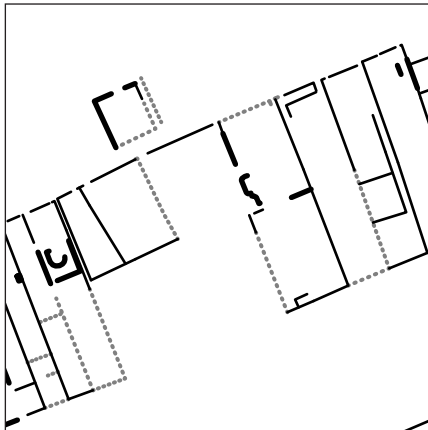
### MORFOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI



### RETI

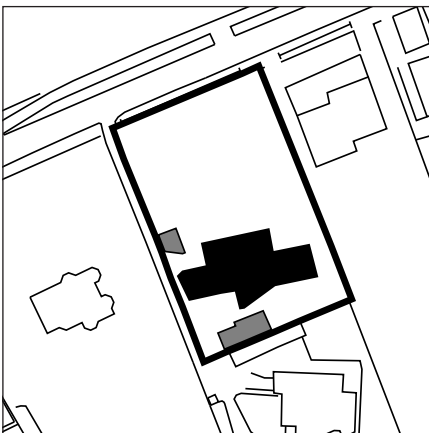


### RECINTI



- Muri e recinzioni trasparenti
- ..... Siepi

scala 1:5.000



scala 1:2.000

# AMBITI DELLA RESIDENZA

## 2. Case isolate su lotto



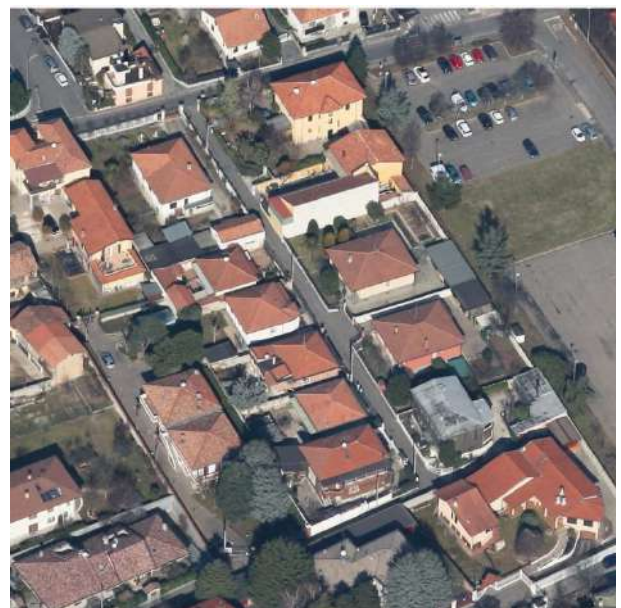
*Via Serbelloni*

### 2.b Case unifamiliari isolate su lotto

Tessuti residenziali interessati da manufatti residenziali **a bassa densità**, monofamiliari o bi-familiari, isolati al centro di uno spazio aperto ad uso di giardino o cortile. L'edificio è generalmente arretrato rispetto al limite del lotto.



*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

### MORFOLOGIA DEL COSTRUITO



### MORFOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI



### RETI

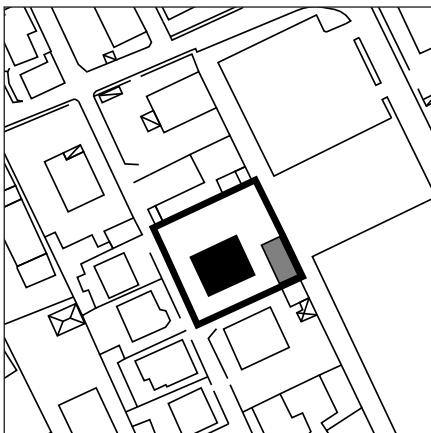


### RECINTI



- Muri e recinzioni trasparenti
- ..... Siepi

scala 1:5.000



scala 1:2.000

# AMBITI DELLA RESIDENZA

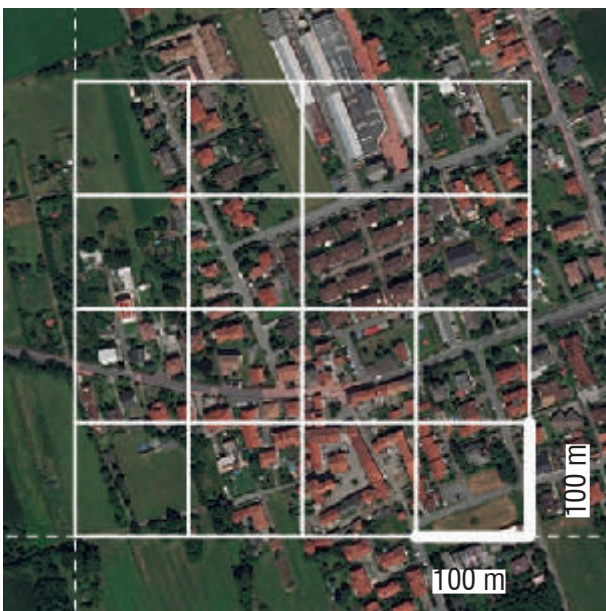
## 2. Case isolate su lotto



Cascina Croce | Via Brughiera

### 2.d Case bi-quadrifamiliari isolate su lotto

Tessuti residenziali composti da lotti, a media densità, con tipologie edilizie a palazzina, villa o a schiera, con altezza prevalente di tre piani localizzate al centro del lotto o su fronte strada e organizzate secondo un impianto regolare con maglia di lottizzazione definita e riconoscibile.



Ortofoto



Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)

### MORFOLOGIA DEL COSTRUITO



### MORFOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI



### RETI

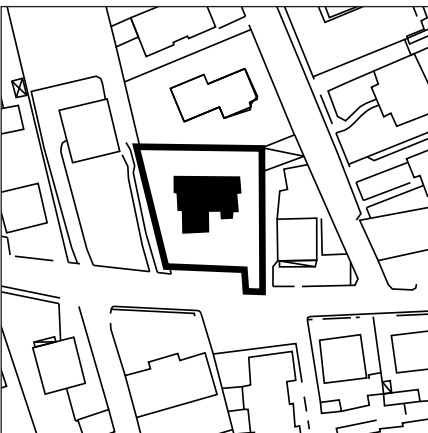


### RECINTI



- Muri e recinzioni trasparenti
- ..... Siepi

scala 1:5.000



scala 1:2.000

# AMBITI DELLA RESIDENZA

## 2. Case isolate su lotto



*Via Brera*

### 2.c Case a schiera

Tessuti residenziali composti da lotti, a media densità, con tipologie edilizie a palazzina, villa o a schiera, con altezza prevalente di tre piani localizzate al centro del lotto o su fronte strada e organizzate secondo un impianto regolare con maglia di lottizzazione definita e riconoscibile.



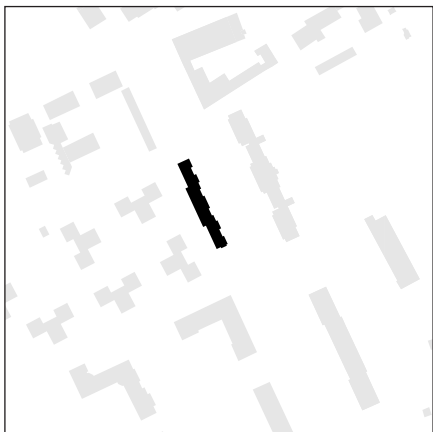
*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*



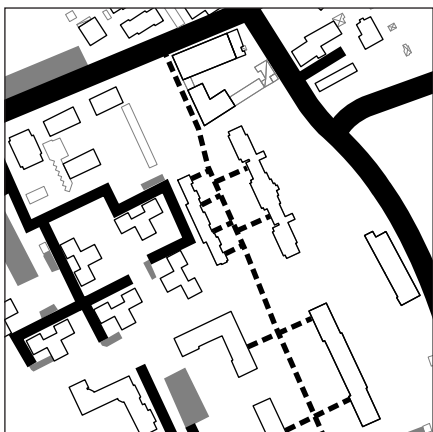
### MORFOLOGIA DEL COSTRUITO



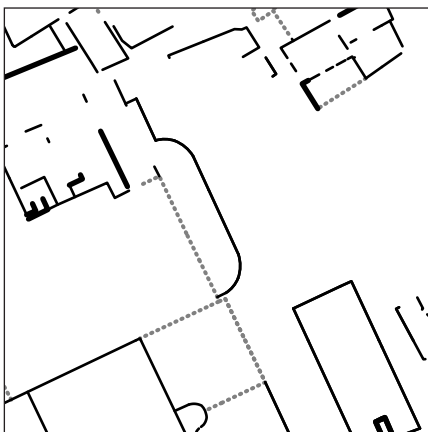
### MORFOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI



### RETI

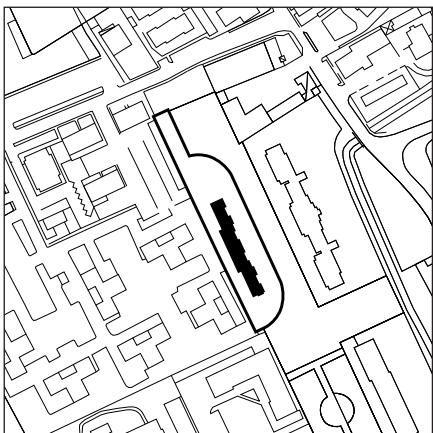


### RECINTI



- Muri e recinzioni trasparenti
- ..... Siepi

scala 1:5.000



scala originale degli elaborati 1:2.000

# AMBITI DELLA RESIDENZA

## 3. Edifici a torre o in linea isolati su lotto con giardino condominiale



*San Pietro all'Olmo | Via Monzoro*

Tessuti residenziali composti da lotti, ad alta densità, con tipologie edilizie in linea, blocco e torri con altezza pari o superiore a quattro piani localizzati al centro del lotto, all'interno di un ampio spazio privato condominiale utilizzato a giardino o a cortile, o su fronte strada.



*Ortofoto*

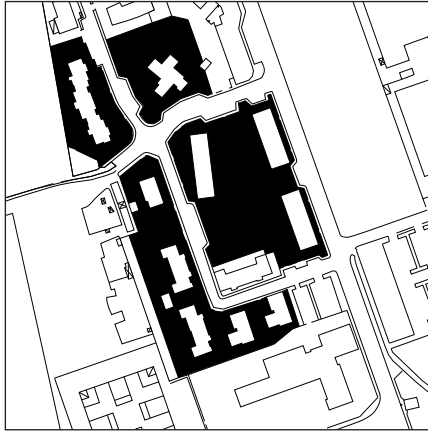


*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

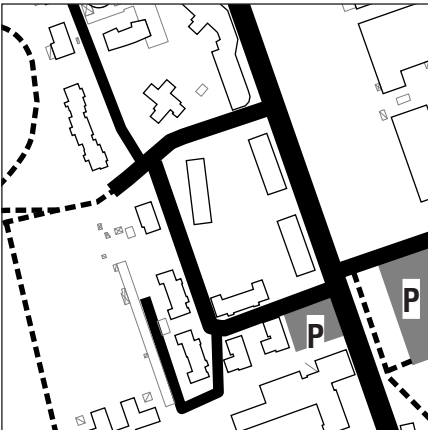
### MORFOLOGIA DEL COSTRUITO



### MORFOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI



### RETI

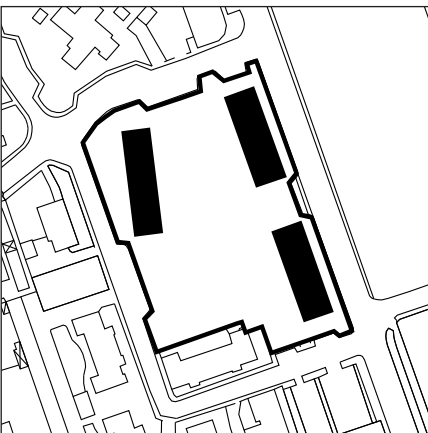


### RECINTI



- Muri e
- recinzioni trasparenti
- ..... Siepi

scala 1:5.000



scala originale degli elaborati 1:2.000

# AMBITI DELLA RESIDENZA

## 4. Edifici a torre o in linea isolati su lotto aperto



*Via Brera*

Tessuti residenziali composti da lotti, ad alta densità, con tipologie edilizie in linea, blocco e torri con altezza pari o superiore a quattro piani localizzati al centro del lotto, all'interno di un ampio spazio privato perto, o su fronte strada.

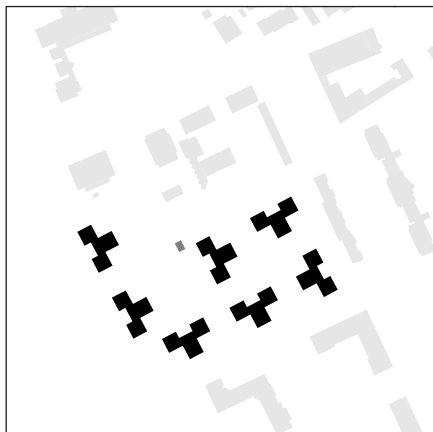


*Ortofoto*

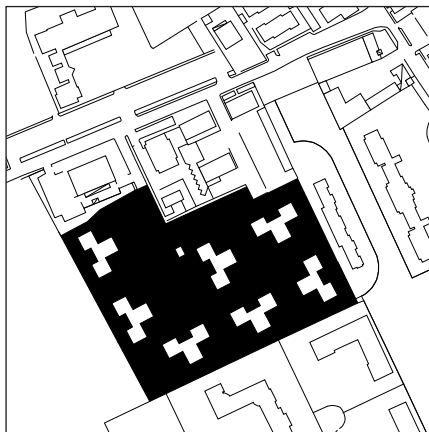


*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

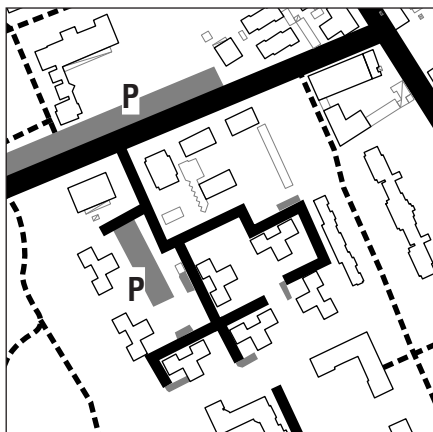
### MORFOLOGIA DEL COSTRUITO



### MORFOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI



### RETI

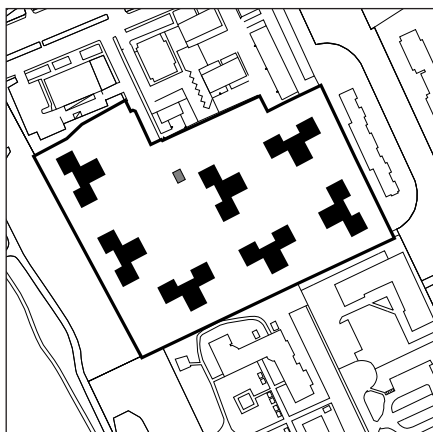


### RECINTI



- Muri e
- recinzioni trasparenti
- ..... Siepi

scala 1:5.000



scala originale degli elaborati 1:2.000

# AMBITI DELLA RESIDENZA

## 5. Tessuti morfologicamente eterogenei



Via Vanzago

**5.a Edifici a torre o in linea con attività commerciali o servizi al piano terra**



Ortofoto



Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)

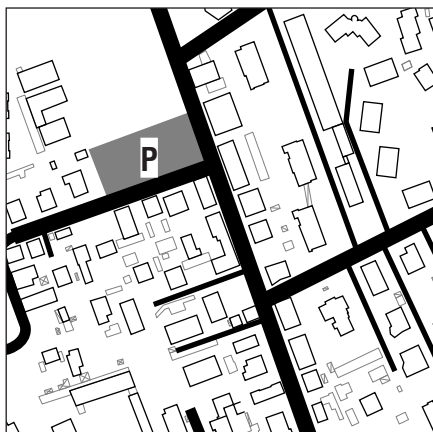
### MORFOLOGIA DEL COSTRUITO



### MORFOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI



### RETI

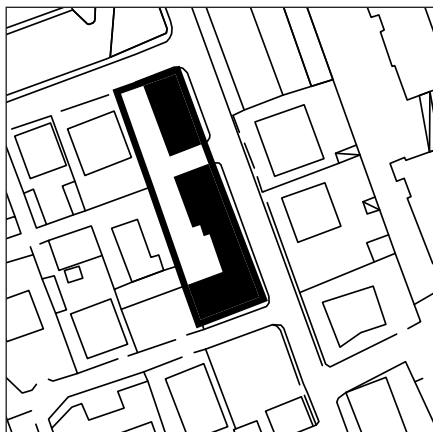


### RECINTI



- Muri e
- recinzioni trasparenti
- ..... Siepi

scala 1:5.000



scala 1:2.000

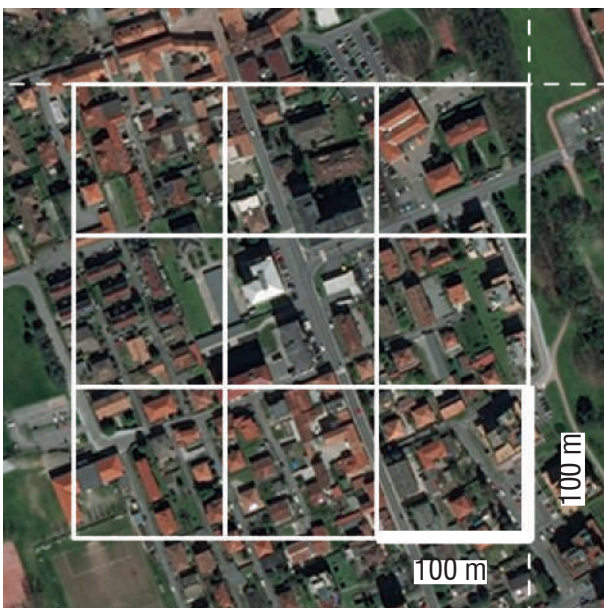
# AMBITI DELLA RESIDENZA

## 5. Tessuti morfologicamente omogenei



Via G. Garibaldi

**5.b Edifici a torre o in linea con giardino condominiale e attività commerciali o servizi al piano terra**



Ortofoto

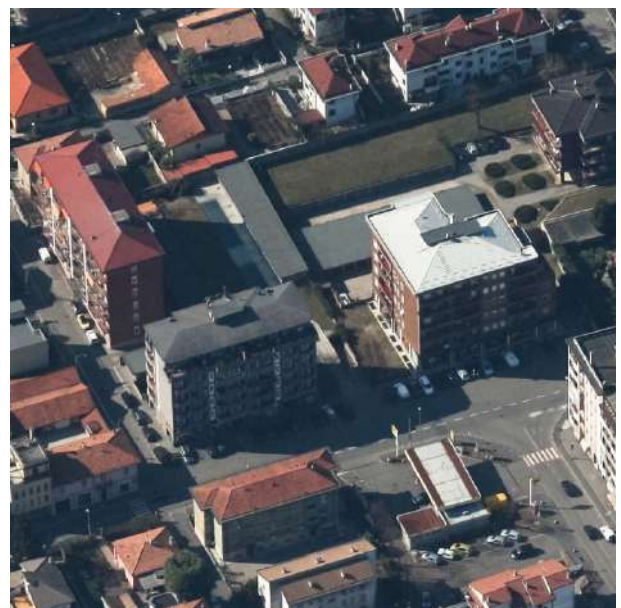
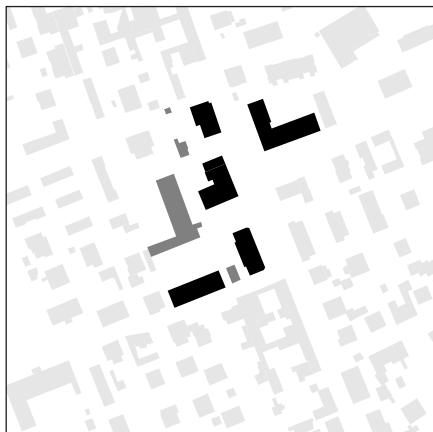


Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)



### MORFOLOGIA DEL COSTRUITO



### MORFOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI



### RETI

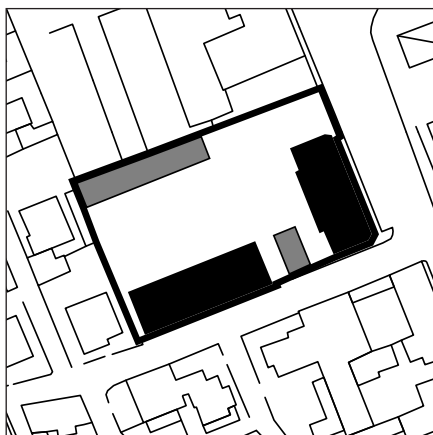


### RECINTI



- Muri e recinzioni trasparenti
- ..... Siepi

scala 1:5.000



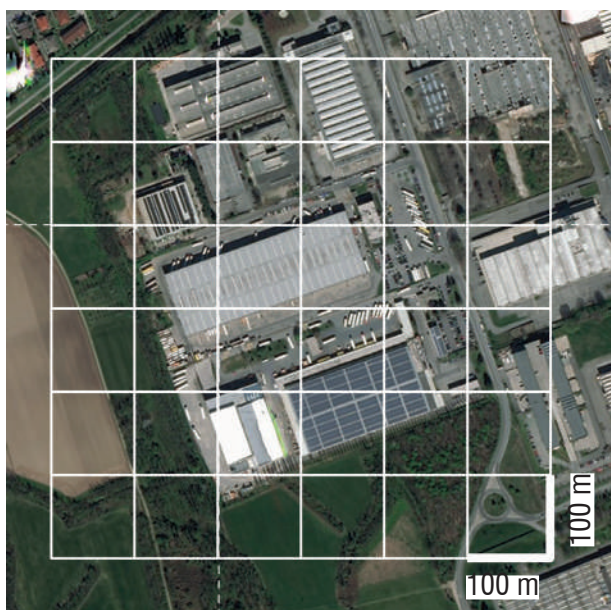
scala 1:2.000

# SERVIZI

## 6. Recinto di servizi



*Viale della Repubblica*



*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

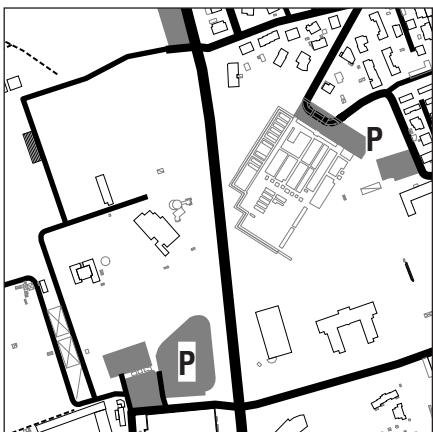
### MORFOLOGIA DEL COSTRUITO



### MORFOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI



### RETI

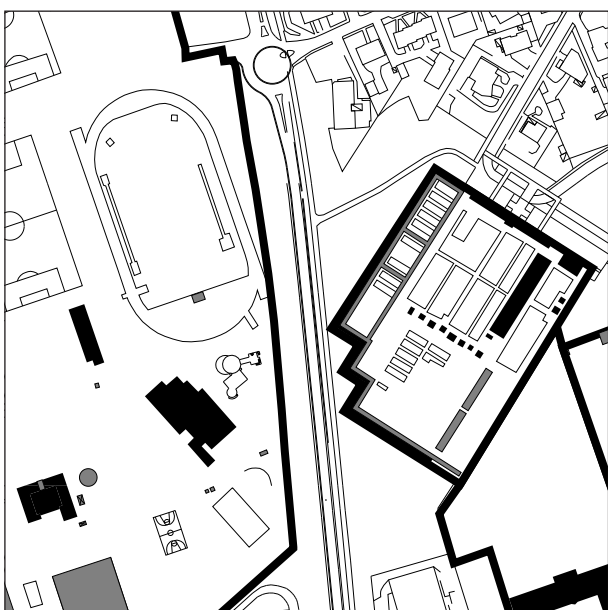


### RECINTI



- Muri e
- recinzioni trasparenti
- ..... Siepi

scala 1:10.000



scala 1:5.000

# AMBITI PRODUTTIVI

## 7. Grandi edifici produttivi isolati su lotto



*Via Monzoro*



*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

### MORFOLOGIA DEL COSTRUITO



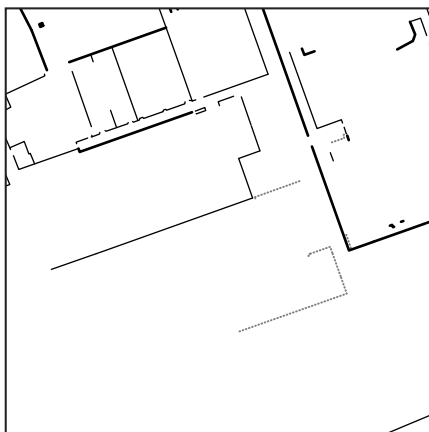
### MORFOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI



### RETI

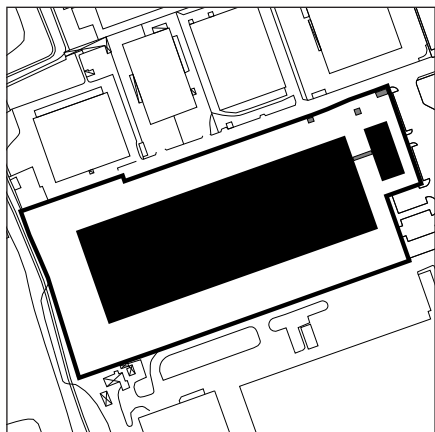


### RECINTI



- Muri e recinzioni trasparenti
- ..... Siepi

*scala originale degli elaborati 1:5.000*



*scala originale degli elaborati 1:2.000*

# AMBITI PRODUTTIVI

## 8. Condomini produttivi



*Via Ghisolfa*

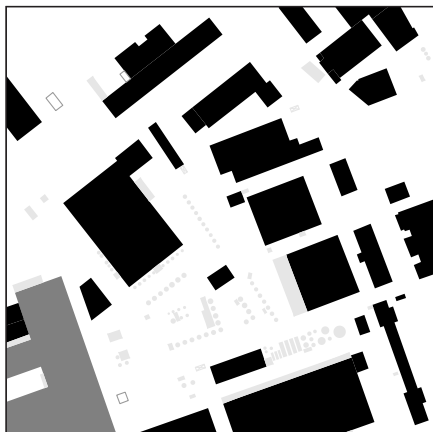


*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

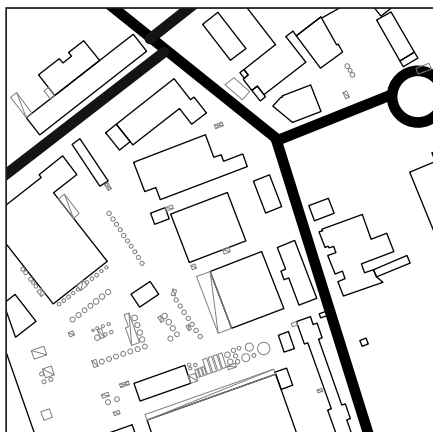
### MORFOLOGIA DEL COSTRUITO



### MORFOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI



### RETI

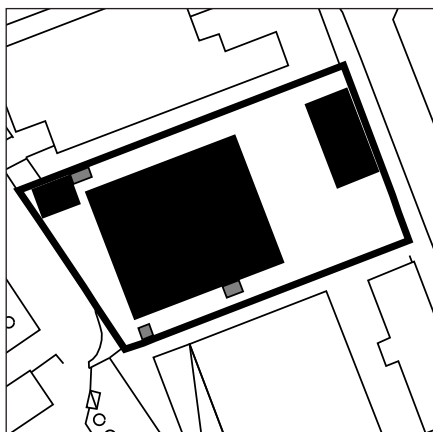


### RECINTI



- Muri e
- recinzioni trasparenti
- ..... Siepi

*scala originale degli elaborati 1:5.000*



*scala 1:2.000*

# AMBITI PRODUTTIVI

## 9. Tassello produttivo a contatto con le residenze



*Edificio lungo SP 162*



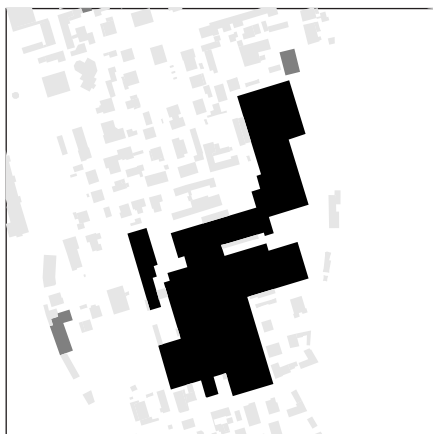
*Ortofoto*



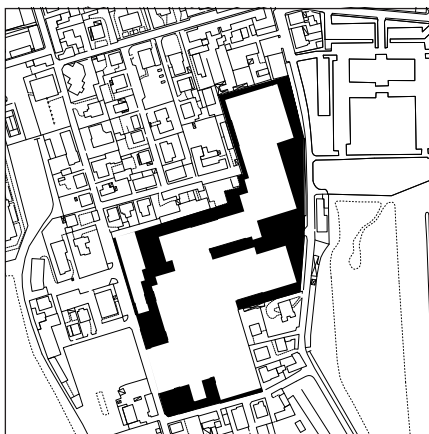
*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*



### MORFOLOGIA DEL COSTRUITO



### MORFOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI



### RETI



### RECINTI



- Muri e
- recinzioni trasparenti
- ..... Siepi

*scala originale degli elaborati 1:5.000*



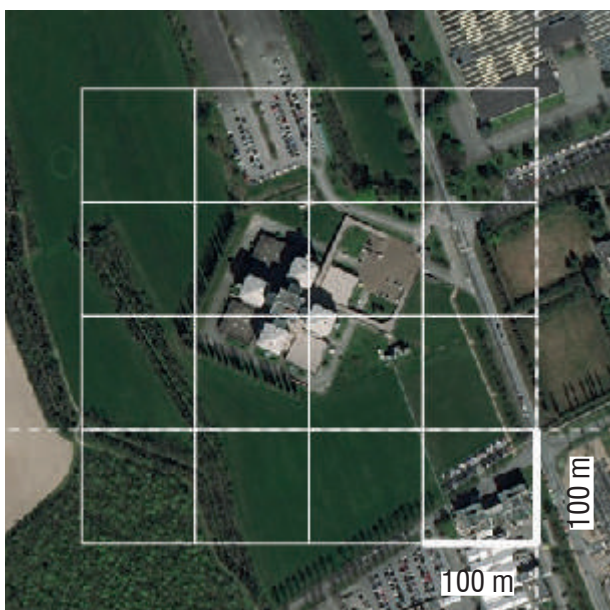
*scala originale degli elaborati 1:2.000*

# AMBITI PRODUTTIVI

## 10. Edifici direzionali o ricettivi isolati su lotto



*via Monzoro*

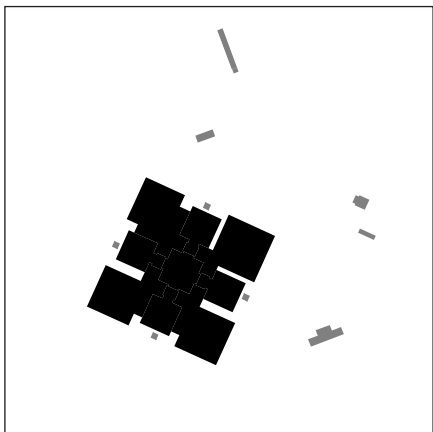


*Ortofoto*

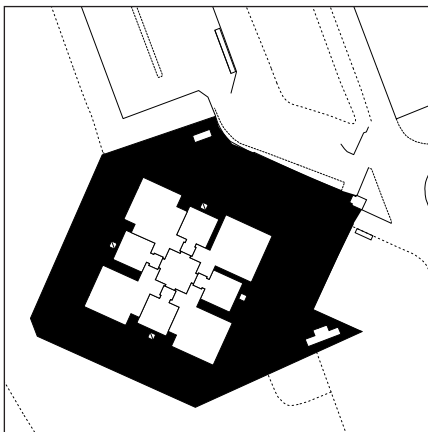


*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

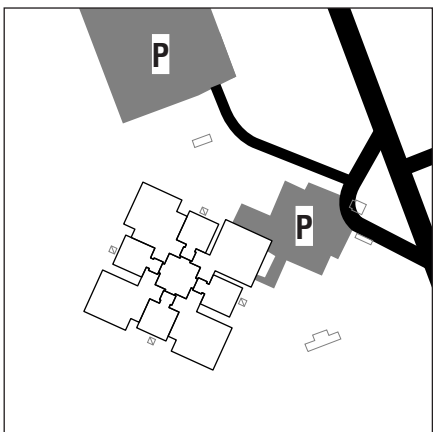
### MORFOLOGIA DEL COSTRUITO



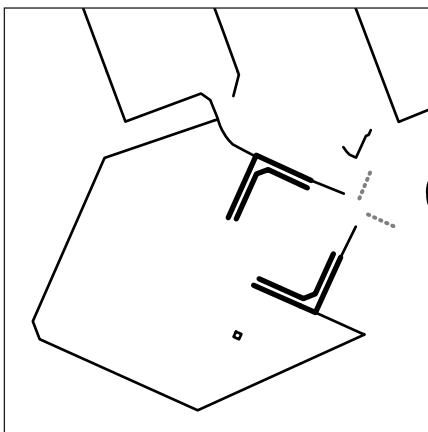
### MORFOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI



### RETI

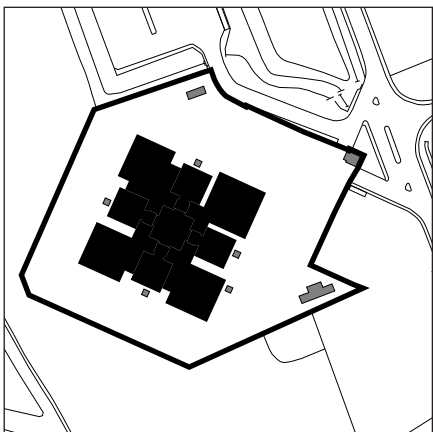


### RECINTI



- Muri e
- recinzioni trasparenti
- ..... Siepi

scala 1:5.000



scala originale degli elaborati 1:2.000

# AMBITI PRODUTTIVI

## 11. Insediamenti produttivi agricoli



*Via Ghisolfa*

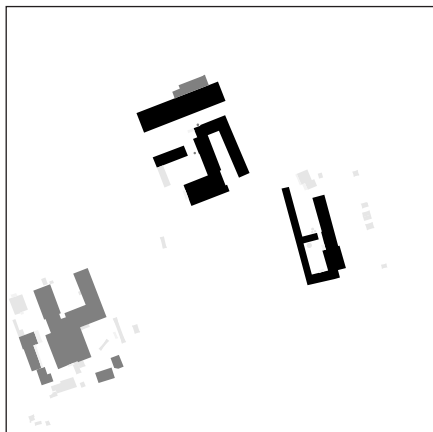


*Ortofoto*

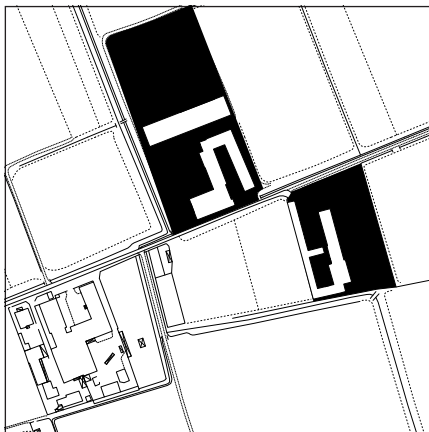


*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

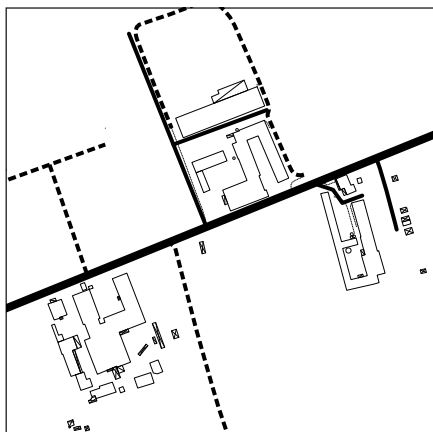
### MORFOLOGIA DEL COSTRUITO



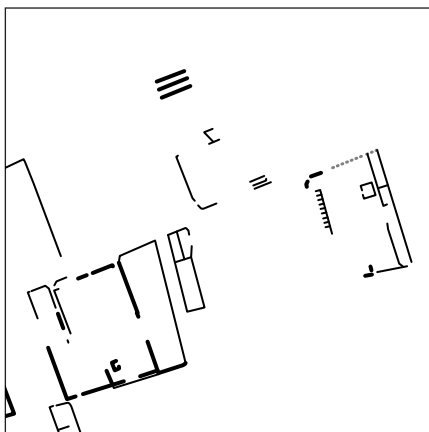
### MORFOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI



### RETI

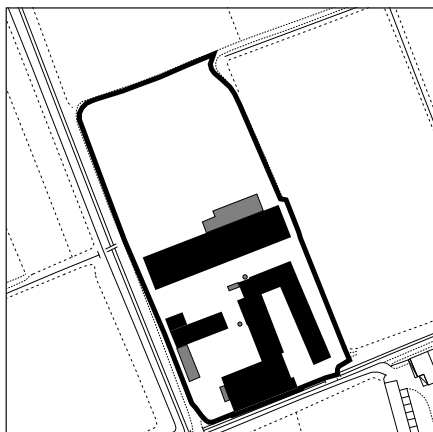


### RECINTI



- Muri e recinzioni trasparenti
- ..... Siepi

*scala originale degli elaborati 1:5.000*



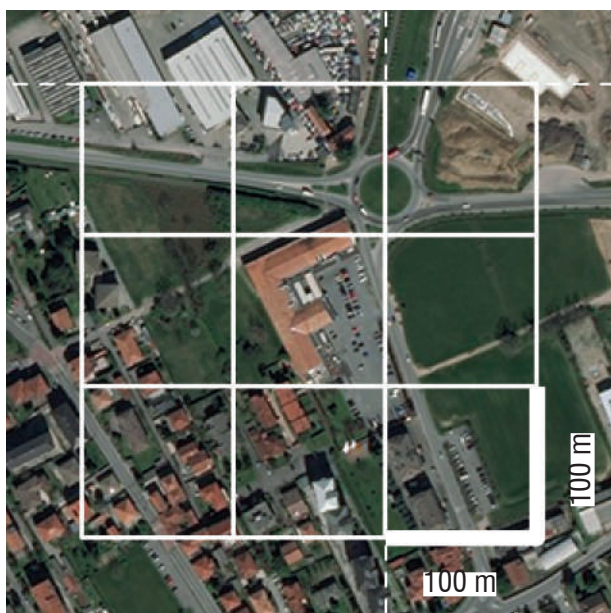
*scala originale degli elaborati 1:2.000*

# AMBITI PRODUTTIVI

## 12. Grandi contenitori commerciali



*Via Sempione*

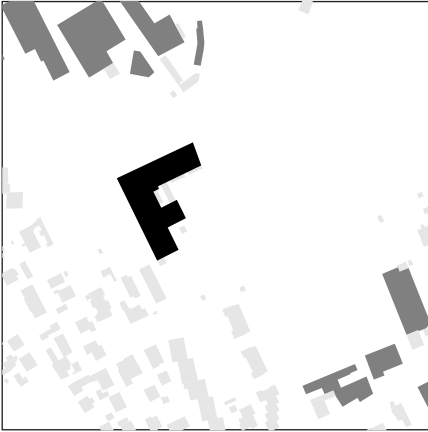


*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

### MORFOLOGIA DEL COSTRUITO



### MORFOLOGIA DEGLI SPAZI APERTI

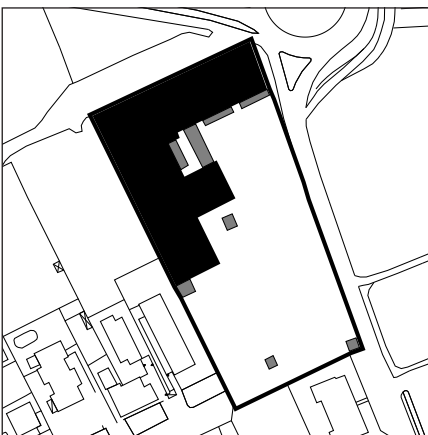


### RECINTI



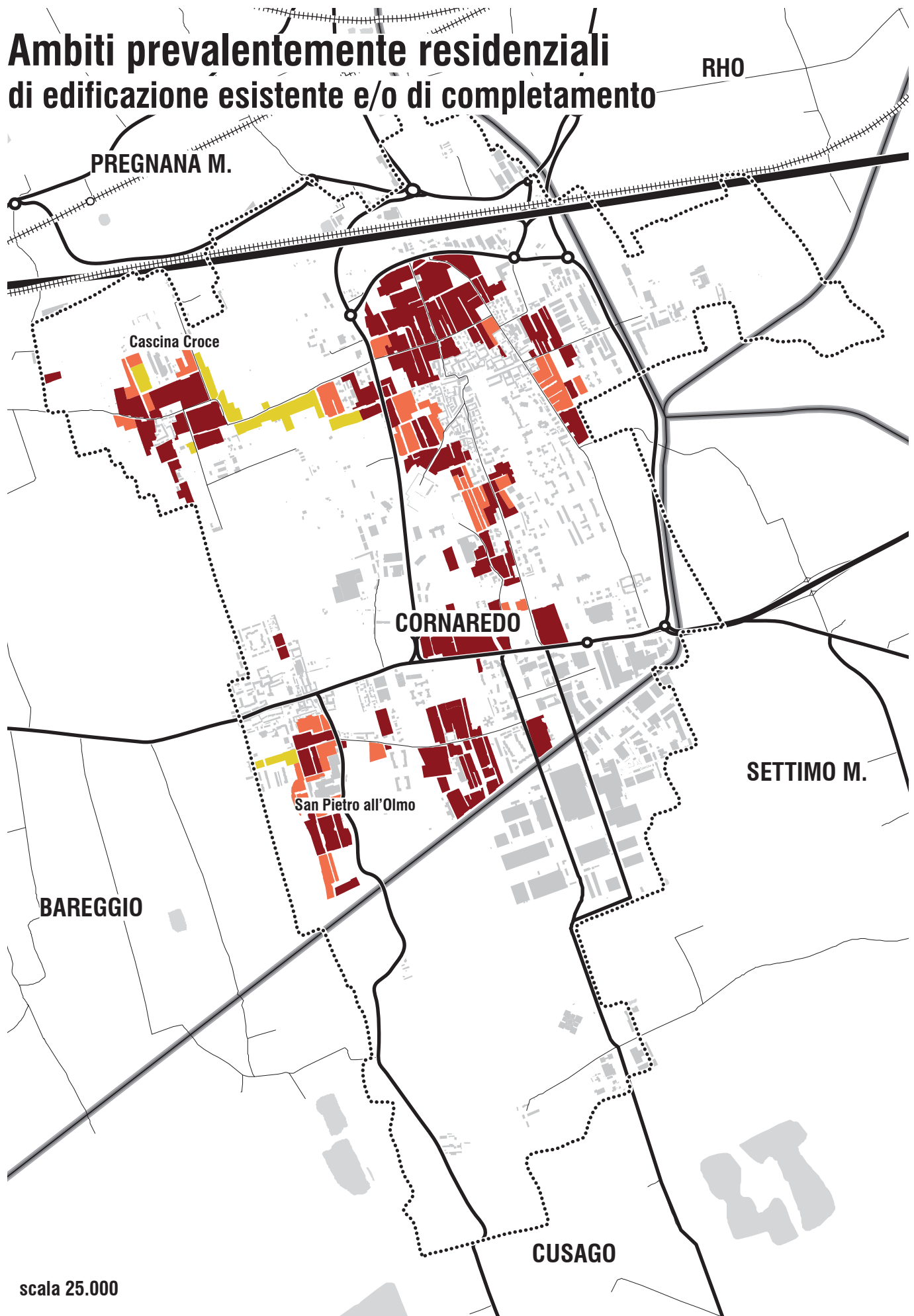
- Muri e recinzioni trasparenti
- ..... Siepi

*scala originale degli elaborati 1:5.000*



*scala originale degli elaborati 1:2.000*

# Ambiti prevalentemente residenziali di edificazione esistente e/o di completamento



scala 25.000



**7%**  
*tessuti a bassa  
densità  
(If 0,75 mc/mq)*

**20%**  
*tessuti a media  
densità  
(If 1,2 mc/mq)*

**73%**  
*tessuti ad alta  
densità  
(If 1,5 mc/mq)*

## 6.4 Strategie per la città abitata e modifiche per il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi

Nei diversi piani urbanisti che si sono succeduti, questi tessuti sono stati sempre oggetto d'attenzione e hanno cambiato spesso parametri urbanistici da valori differenti che riconoscevano diverse peculiarità alle parti, fino ad avere oggi con il PdR vigente un indice omogeneo. L'effetto si riflette sulla città producendo un paesaggio "scomposto" dagli esiti incontrollati.

Per queste parti di città consolidata, i cui materiali urbani ricorrenti sono prevalentemente "case isolate su lotto", il nuovo Piano delle Regole propone un'articolazione degli ambiti prevalentemente residenziali esistenti e/o di completamente e reintroduce indici differenziati secondo la seguente classificazione per differenti principi insediativi, morfologici e tipologici:

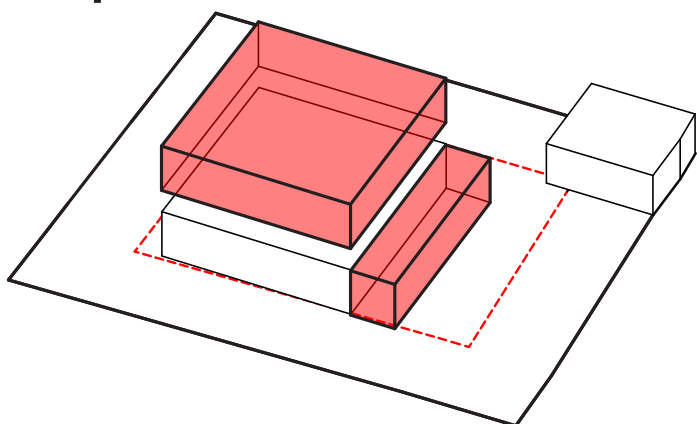
- Ambiti residenziali a bassa densità (If 0,75 mc);
- Ambiti residenziali a media densità (If 1,20 mc);
- Ambiti residenziali a alta densità (If 1,50 mc);
- Ambiti residenziali consolidati saturi di edificazione recente;
- Ambiti residenziali di integrazione (da attuarsi con PCC).

**Il progetto, quindi, riconosce diversi tessuti e riequilibra le possibilità edificatorie e l'impatto sul paesaggio urbano differenziando gli indici di fabbricabilità fondiaria (If) per tessuti a bassa (7%), media (20%) e alta densità (73%).** I tessuti che cambiano parametri **sono limitati** rispetto a quelli che conservano l'indice del PdR vigente, questo perché nel tempo molte di queste parti hanno subito un processo di modificazione irreversibile.



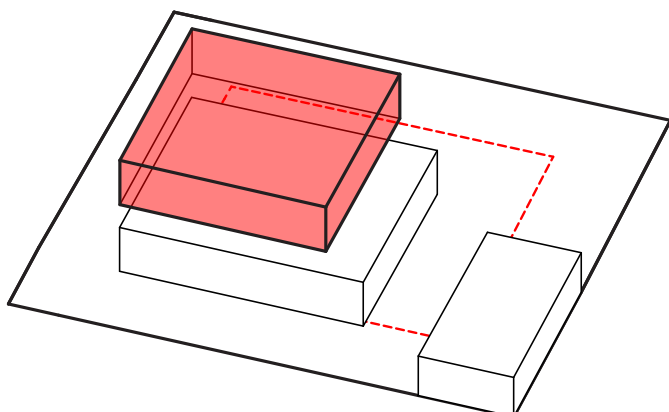
*Esempio di tessuto bassa densità (via Varese)*

# Verifica delle possibilità di ampliamento casi tipo del tessuto a media densità



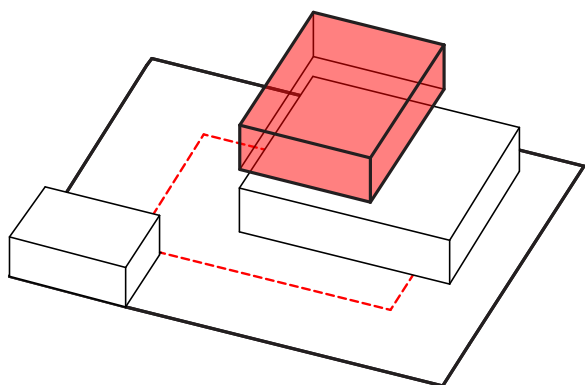
*n.1 piano*  
*Rc: 18% ca.*

**+125% di Slp ca.**



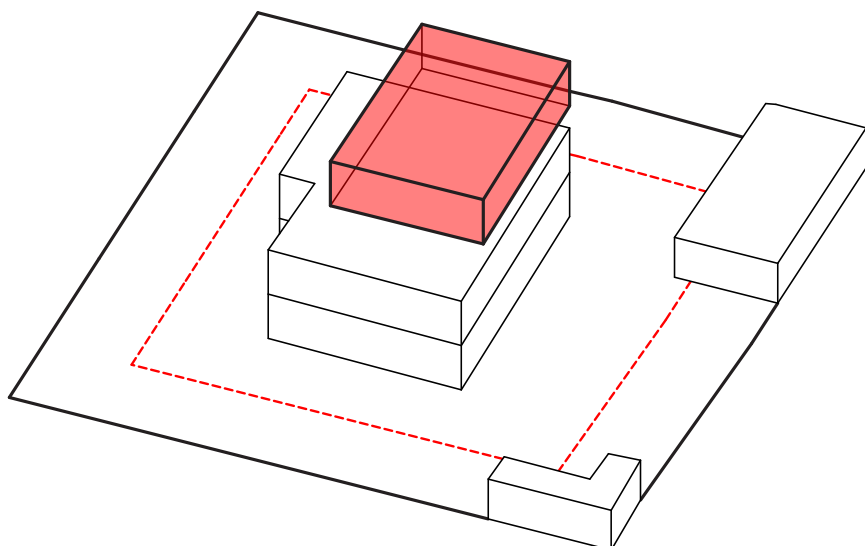
*n.1 piano*  
*Rc: 21% ca.*

**+85% di Slp ca.**



*n.1 piano*  
*Rc: 25% ca.*

**+65% di Slp ca.**



*n.2 piani*  
*Rc: 15% ca.*

**+57% di Slp ca.**

**Gli schemi nella pagina accanto esemplificano, per i tessuti residenziali a media densità, gli effetti dell'applicazione del nuovo If e le possibilità di ampliamento in relazione al numero dei piani e al rapporto di copertura esistenti.**

Si evidenzia, inoltre, che la struttura del nuovo PdR riorganizza la disciplina delle aree, anche di quelle che non cambiano, tematizzandole in “residenziali” e “non residenziali”, “ambiti agricoli di rilevanza territoriale” e “ambiti agricoli ordinari”, e per le ex aree “Permesso a Costruire Convenzionato” (art. 16 e 17 del PdR vigente) che nella definizione ora richiamano solo alla modalità di attuazione, introduce due nuove definizioni: “ambiti residenziali e non residenziali di integrazione”; ovvero, parti inedificate della città consolidata di completamento del tessuto da attuarsi con permesso di costruire convenzionato. Tale modalità di intervento, il “Permesso a Costruire Convenzionato”, disciplinata dall’art. 9 “Titoli abilitativi” della “Prima Parte” delle NTA - “Disposizioni comuni agli atti del PGT e campo di applicazione”, rimane un’opzione generale da declinarsi, in base al progetto del nuovo Piano, nelle varie modalità di intervento anche per altre aree, tra cui per esempio diversi AT o ARU.

Infine, il nuovo Piano delle Regole sceglie di non confermare l’area interessata dall’ex PCC.8 e per quest’area si prevede una destinazione ad area a verde privato.





*Esempio di tessuto media densità*






## AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DELLE REGOLE

### Ambiti del tessuto urbano consolidato






#### NAF | Nuclei di Antica Formazione



-  Ambiti del centro storico
-  Nucleo rurale interesse paesistico del PTC

#### Ambiti prevalentemente residenziali di edificazione esistente e/o di completamento



-  B1 | Ambiti residenziali a bassa densità (If 1 mc/mq)
-  B2 | Ambiti residenziali a media densità (If 1,20 mc/mq)
-  B3 | Ambiti residenziali ad alta densità (If 1,50 mc/mq)
-  B4 | Ambiti residenziali consolidati saturi di edificazione recente
-  PPC | Ambiti residenziali di integrazione

#### Ambiti prevalentemente non residenziali di edificazione esistente e/o di completamento


-  Ambiti produttivi
-  Ambiti commerciali
-  Ambiti terziario-ricettivi
-  Ambiti del mix funzionale
-  PPCI | Ambiti non residenziali di integrazione

-  Ambiti del verde privato
-  Verde privato






#### Ambiti di rigenerazione urbana

-  Ambiti di ridefinizione funzionale
-  ARU | Ambiti di Rigenerazione Urbana



#### Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

-  Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

#### Ambiti agricoli

-  Ambiti destinati ad Attività Agricola di Interesse Strategico nei Parchi Regionali - comma 4 art. 60 delle NdA del PTC
-  Ambiti destinati ad Attività Agricola di Interesse Strategico - comma 1 art. 60 delle NdA del PTC
-  Ambiti agricoli del Parco Agricolo Sud Milano
-  Zona attrezzata per la fruizione - art.35 NdA del PTC del PASM
-  Ambiti agricoli ordinari

#### Piani Attuativi in itinere e oggetto di variante

-  PA | Piano Attuativo in itinere
-  PA.n | Piano Attuativo in itinere e oggetto di Variante


## AMBITI DISCIPLINATI DAL DOCUMENTO DI PIANO


### Ambiti di Trasformazione


-  AT | Ambiti di Trasformazione

### AMBITI DI TUTELA E VINCOLO | DISCIPLINA COMUNE

#### Ambiti di tutela e valorizzazione (D.Lgs. n.42/2004)


-  Parco Agricolo Sud Milano | LR n.16 del 16/07/2007

-  Aree boscate individuate dal Piano di Indirizzo Forestale | Deliberazione del Consiglio metropolitano n.8 del 17 marzo 2016

-  Bene posto a tutela | D.Lgs. 22 Gennaio 2004, n.42

-  Perimetro del centro storico

#### Vincoli amministrativi

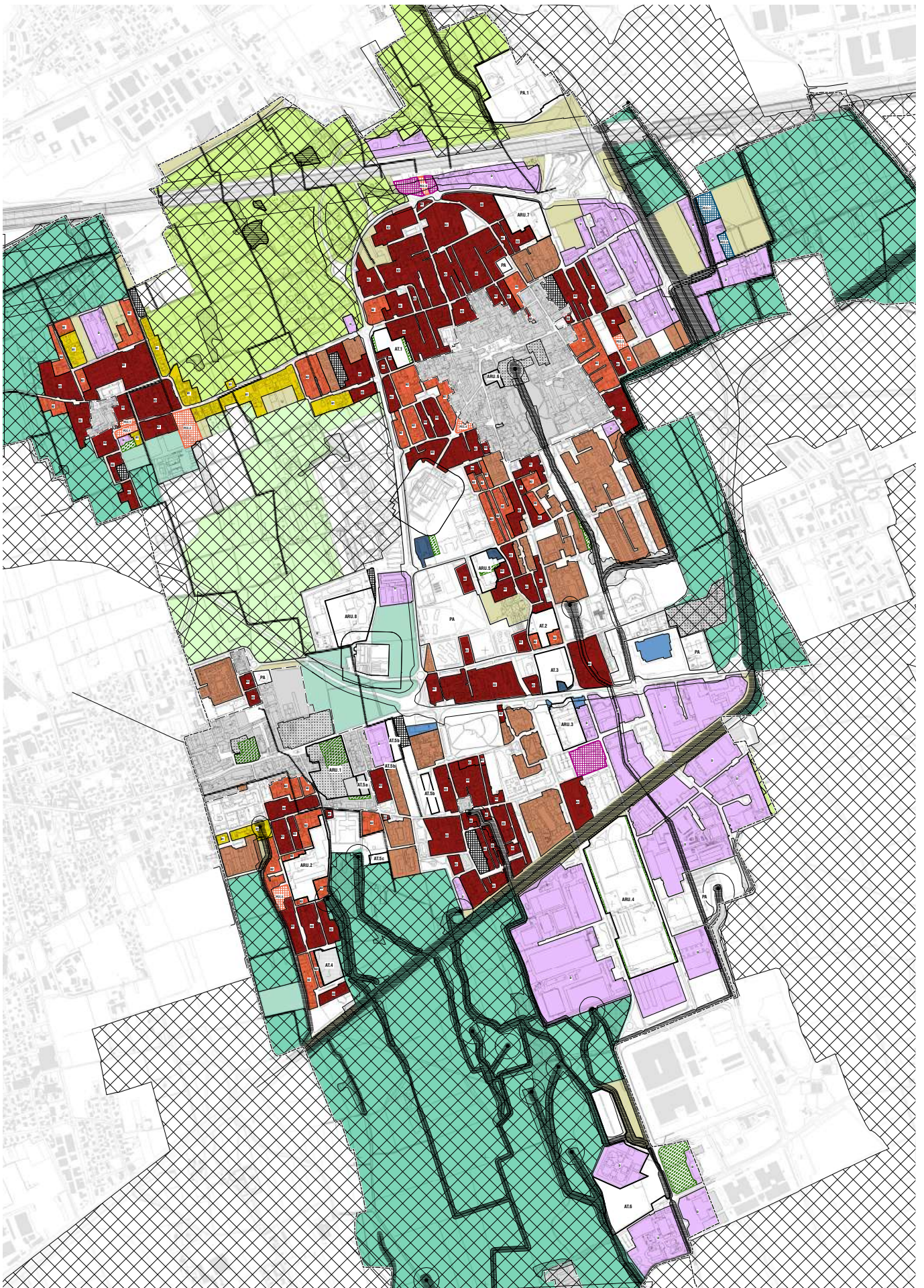
-  Limite di inedificabilità da attrezzature e infrastrutture (cimiteriali, stradali, etc.)

#### Vincoli di polizia idraulica

-  Reticolo Idrico Minore e fasce di rispetto

-  Confini comunali

**Estratto. PdR.01 “Carta di sintesi delle previsioni del Piano delle Regole”.**





# 7. La città del lavoro

## 7.1 Dinamiche economiche delle direttrici metropolitane

Per inquadrare le aree del lavoro di Cornaredo è opportuno delineare in modo sintetico le dinamiche economiche di questa parte di regione urbana milanese già anticipate nella prima parte del documento.

Nell'ambito del sistema metropolitano il Nord-ovest si distingue per il suo sviluppo lungo l'asse del Sempione, che per varie circostanze (trasporti, crescita economica, produzione di energia idraulica, ecc.) hanno qui favorito il sorgere di una zona di intensa industrializzazione, oggi però in declino. Tuttavia, con la creazione del nuovo polo fieristico a Rho-Pero e dell'aeroporto di Malpensa, l'asse del Sempione riveste, anche oggi, un ruolo di primaria importanza nella pianificazione regionale.

**L'aeroporto di Malpensa**, in particolare, costituisce una grande opportunità territoriale capace di attrarre attività terziarie e produttive che si avvantaggiano dell'accessibilità internazionale propria di un grande aeroporto.

Analoghe considerazioni possono essere fatte per **il nuovo polo fieristico di Rho-Pero**, servito da una stazione ferroviaria, dove confluiscono i servizi ferroviari regionali e nazionali, la linea di AC e la linea Metropolitana urbana, che costituisce una grande opportunità per il territorio circostante come attrattore di attività legate alla presenza di uno dei maggiori poli fieristici europei, ma anche "vetrina" in grado di esaltarne l'immagine sia come area di produzione manifatturiera sia, soprattutto, come area con favorevoli condizioni per l'insediamento di nuove avanzate attività.

Attraverso l'efficienza del sistema infrastrutturale, il polo fieristico di Rho-Pero mantiene e rafforza il legame storico con la città di Milano, che ha consolidato negli anni la competitività e l'attrattiva internazionale di Fiera Milano e fornisce nel contempo, opportunità di sviluppo al territorio della circostante area metropolitana.

In tale senso la possibilità di rafforzare il legame Malpensa-Fiera mostra l'opportunità di identificare un'area di forte polarizzazione per lo sviluppo, che contribuisca al ridisegno territoriale e dia nuovo impulso ad aree storiche di traino economico della Lombardia, come nel caso di Cornaredo. Sull'asse Malpensa-Nuovo polo fieristico, si innestano anche i processi di trasformazione territoriale indotti dal progetto di riqualificazione urbana delle aree dell'ex sito **EXPO 2015**, quale hub di **ricerca e innovazione**, che può diventare efficacemente occasione di mettere a sistema tutte le potenzialità dell'area, anche in termini di progettualità, con riferimento in particolare al **completamento e alla riorganizzazione del sistema della viabilità** e al potenziamento dei **servizi del trasporto pubblico** sul territorio per favorire l'**accessibilità ai nodi di interscambio con le stazioni ferroviarie e metropolitane**, allo **sviluppo dei servizi e della ricettività**.

Tuttavia, **la ridotta propensione all'innovazione del tessuto produttivo locale**, costituito prevalentemente da aziende di piccole e medie dimensioni, potrebbe costituire sempre più un pericolo di fronte ai mercati internazionali, in cui la capacità di innovazione è ormai fattore di competitività.

**In questo sistema produttivo, grande importanza hanno avuto per i distretti** e hanno tuttora sotto forme differenti per i metadistretti le relazioni tra imprese di diverse dimensioni, tra committente e subfornitore, tra luoghi dell'innovazione e luoghi della conoscenza pratica, che hanno permesso la circolazione di conoscenza e la capacità di innovazione. Tali relazioni, che accompagnano il processo di internazionalizzazione di molte imprese dell'area e la ricerca continua di innovazione dei metadistretti a scala globale, avvengono sempre più a distanza, soprattutto grazie all'avvento delle nuove tecnologie, ma sono ancora molto radicate sul territorio e mantenute attraverso rapporti personali.

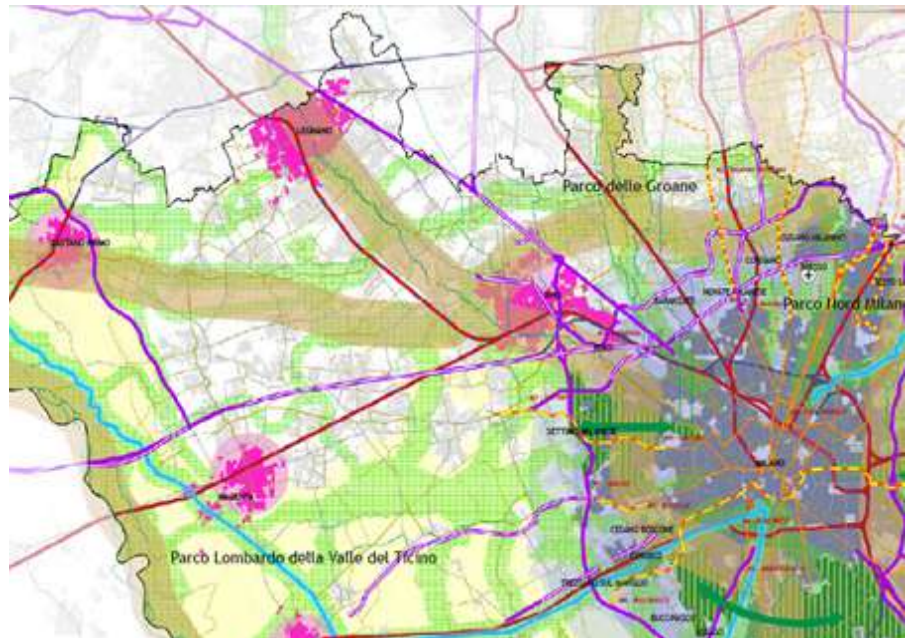
Infine, **la scarsa qualità ambientale, che si riscontra diffusamente, comporta rischi per lo sviluppo futuro, poiché determina una perdita di competitività nei confronti dei sistemi metropolitani europei concorrenti**, inducendo organizzazioni scientifiche avanzate e investitori a scegliere altre localizzazioni in Italia e all'estero. Infatti, la **qualità della vita**, di cui la **qualità ambientale** è elemento fondamentale, è una caratteristica essenziale dell'attrattiva di un luogo e diventa determinante nelle localizzazioni non solo delle famiglie ma anche di alcune tipologie di imprese, soprattutto di quelle avanzate.

Con queste premesse il **PTR 2017** individua tra gli **obiettivi per l'assetto economico/produttivo** del territorio regionale l'impiego di energie rinnovabili e pulite per ridurre gli impatti ambientali e paesaggistici delle attività di impresa, il miglioramento della competitività del sistema industriale lombardo attraverso azioni per lo sviluppo dei distretti e metadistretti, incentivi



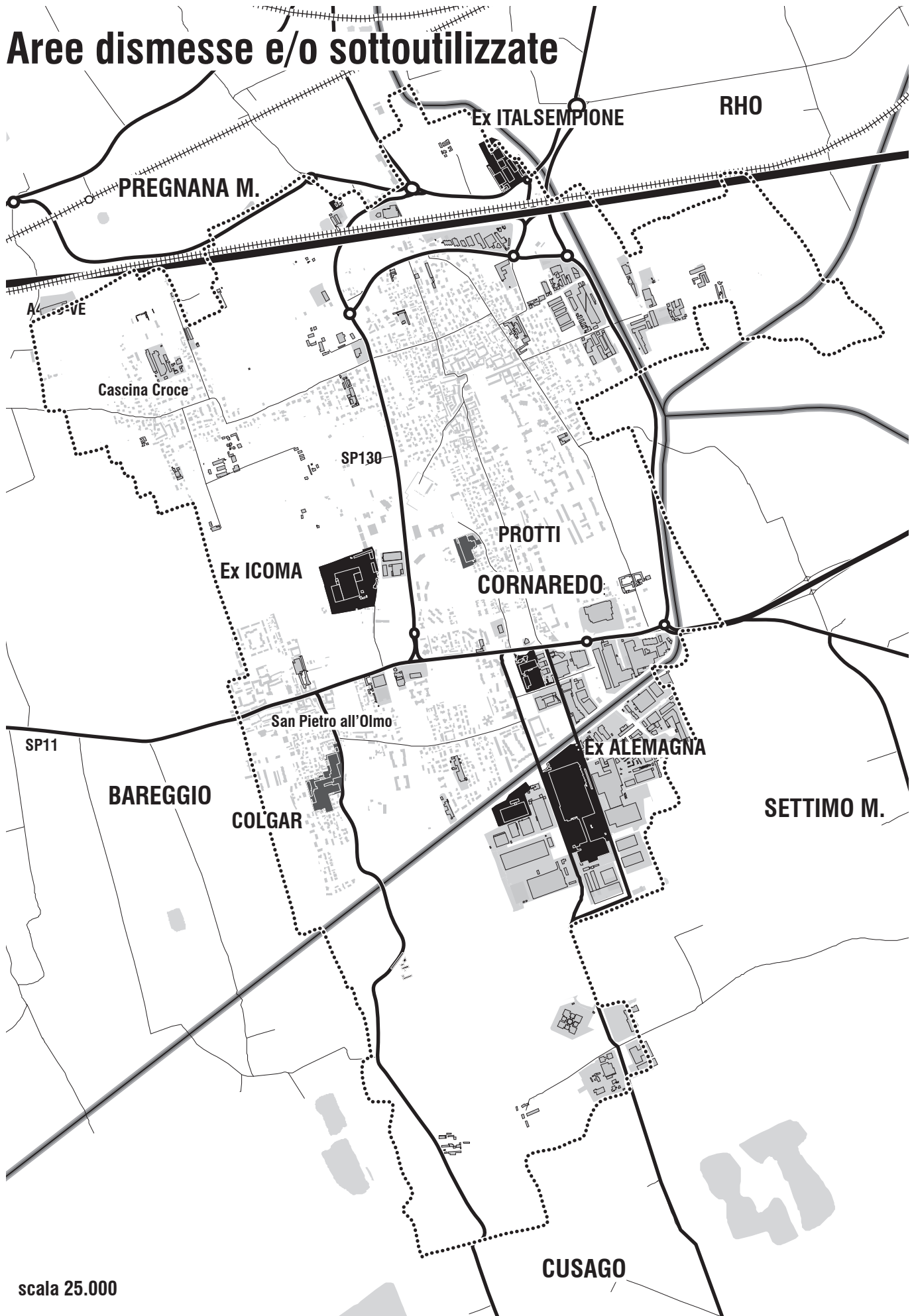
per la ricerca e l'innovazione di prodotto e di processo, interventi di finanziamento per l'infrastrutturazione delle aree industriali e il recupero di aree dismesse ed infine politiche di sviluppo commerciale più integrate con la pianificazione territoriale e paesistica.

Rispetto a questi obiettivi tematici il **PTCP della Città Metropolitana**, pur non esplicitando direttamente una strategia dedicata in modo specifico ai temi del lavoro, tuttavia attribuisce particolare rilevanza a due tematiche strutturali che indirettamente ne supportano la crescita, ovvero: le reti della mobilità (di merci, persone e informazioni), come fattori determinanti per la capacità produttiva ed innovativa del territorio di costruire connessioni e relazioni, e il contenimento del consumo di suolo e la tutela dell'ambiente in generale, a favore della qualità insediativa e della più complessiva attrattività del territorio.



PTCP CM | TAVO\_strategie\_piano

# Aree dismesse e/o sottoutilizzate



scala 25.000

**2%**  
produttivo  
dismesso

**0,4%**  
produttivo  
sottoutilizzato

## 7.2 Criticità e dotazioni territoriali per l'economia di Cornaredo

Cornaredo è caratterizzata da due tipologie di concentrazioni produttive storicamente differenti.

Da un lato l'ambito di "**Cornaredo nord-est**", più vicino alla **piccola industria ed all'artigianato**, si attesta l'autostrada A4 Torino-Venezia e la nuova "tangenzialina" locale tra Cornaredo, Rho e Settimo Milanese, **in un sistema di piccole e medie imprese attive nel manifatturiero**, fortemente integrato con quello residenziale e con i processi della grande area metropolitana. Qui si riscontra anche una maggiore qualità e integrazione tra i due paesaggi.

Dall'altro l'ambito "**Produttivo**", un vasto comparto a sud che si configura **quasi come un "distretto" di alte tecnologie con la produzione elettronica e delle comunicazioni**, che dalla strada Magentina si distacca con una lunga sequenza di insediamenti verso sud, fino a congiungersi con l'insediamento di Settimo Milanese lungo la direttrice del Sempione.

Questi spazi nel complesso occupano oggi una superficie di circa 1,5 kmq, tra usi produttivi e commerciali, pari al 10% dell'intera superficie comunale, di cui tuttavia 233.584 mq interessano aree dismesse o sottoutilizzate di dimensioni significative.

Tra le aree ormai in disuso l'**Ex Icoma** (63.942 mq) a ridosso del centro storico, l'**Ex Italsempione** a nord dell'autostrada (62.052 mq), l'**Ex Alemagna** ricompresa nel grande comparto produttivo a sud (97.585 mq) e l'**Ex Signalux** (17.384 mq) sono oggi in cerca di nuove destinazioni d'uso e di processi di riabilitazione urbana; mentre la **Colgar** (32.494 mq) e la **Protti** (13.796 mq) sono imprese i cui spazi sono oggi quasi del tutto inutilizzati e i cui esiti rimangono incerti.

### **Aree dismesse (231.367 mq / circa 23 ha)**

Ex Alemagna (97.435 mq)  
Ex Icoma (65.352 mq)  
Ex Italsempione (29.292 mq)  
Ex Signal Lux (17.382 mq)  
Ex Vichy (21.905 mq)

### **Aree sottoutilizzate (46.058 mq / circa 5 ha)**

Colgar (32.262 mq)  
Protti (13.796 mq)



*Ex Icoma*

Ciò che è importante evidenziare è che se la crisi produttiva del settore ha prodotto ampie dismissioni simili anche in altre aree del Nord ovest milanese (soprattutto lungo l'asta del Sempione che ha presentato in anticipo fenomeni di congestione infrastrutturale, di conurbazione e addensamento urbano), il fenomeno appare quanto più significativo a Cornaredo, dove l'estensione delle aree produttive ormai dismesse si eguaglia alla superficie che interessa il centro storico (entrambe pari a circa il 2% della St comunale).

**Oggi questa presenza di spazi disponibili fatica a intercettare gli interessi di nuove attività, nonostante i prezzi al metro quadro per funzioni produttive rimangano nella media provinciale (circa 500 euro/mq).**

## 2% Nuclei di antica formazione del centro storico

## 2% Aree produttive dismesse e/o sottoutilizzate

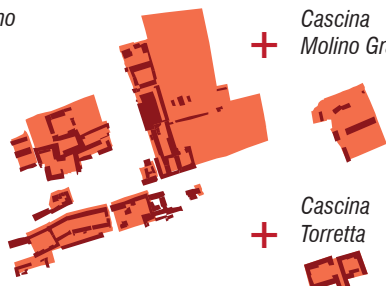
Cornaredo centro



Cascina  
Croce



San Pietro all'Olmo



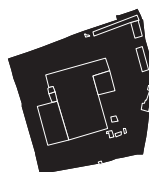
Cascina  
Molino Grande



Cascina  
Torretta



Ex Icoma



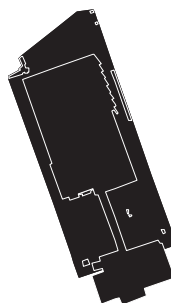
Ex Italsempione



Colgar



Ex Alemagna



Ex Signal Lux



Ex Vichy



Protti



\* PGT2013 Azionamento non considera dentro al NAF il suo parco storico di Villa Dubini

Il sistema produttivo locale, infatti, come evidenziato dalle analisi condotte nel paragrafo “Lavorare a Cornaredo”, **presenta i segnali di una profonda metamorfosi che ha segnato il passaggio dalla storica specializzazione manifatturiera verso una crescente performance del settore terziario**, generata in parte anche da quello che può essere definito l’“effetto EXPO”. Le recenti importanti trasformazioni a cavallo tra i comuni di Milano, Rho e Pero (EXPO, il distretto terziario di Pero, Cascina Merlata, ecc.) hanno fatto sì che grandi investimenti infrastrutturali e studi relativi alla mobilità cadessero su questo territorio: i nuovi raccordi autostradali, il potenziamento delle linee ferroviarie suburbane, la nuova stazione della TAV di Rho, il prolungamento della M1 milanese e il prolungamento della M5 Settimo in direzione di Cornaredo (oggi in fase di studio).

**Questi interventi tuttavia hanno aumentato notevolmente l’attrattività dei comuni subito a ridosso della Statale del Sempione, già peraltro elevata, non hanno però ancora determinato uno sviluppo altrettanto potente per i comuni come Cornaredo o Settimo Milanese, ancora legati al territorio del Magentino, ma abbastanza vicini per poter percepire come strategica un’integrazione più forte con le infrastrutture del Sempione.**

Un limite al pieno sviluppo dell’area è in parte dovuto alla scarsa possibilità di collegamento del trasporto pubblico con le stazioni suburbane di Rho e Pregnana Milanese per gli spostamenti da e verso Milano, che presentano collegamenti poco frequenti e tempi di percorrenza molto elevati; mentre il trasporto privato su gomma risulta fortemente integrato al sistema metropolitano per la vicinanza alla A4, alla Tangenziale ovest e alla SS11 del Sempione. In questo modo, risulta più efficiente spostarsi da Cornaredo in auto, piuttosto che fare totale affidamento sul trasporto pubblico.

Il comune di Cornaredo, rimane comunque un **grosso attrattore**, merito soprattutto dell’importante area industriale (chimico-farmaceutico, metalmeccanico ed elettrico-elettronico), che, come si è osservato, si concentra intorno a **via Monzoro e via Merendi. Se un tempo era considerato un territorio esterno alla città di Milano oggi vive relazioni più strette con i trend di sviluppo del capoluogo**, inserito in un sistema urbano complesso e sempre più policentrico: **dalla sola città di Milano proviene il 37,4% di tutti coloro che vengono a Cornaredo per lavorare, mentre quasi il 22% dei residenti a Cornaredo lavora a Milano.**

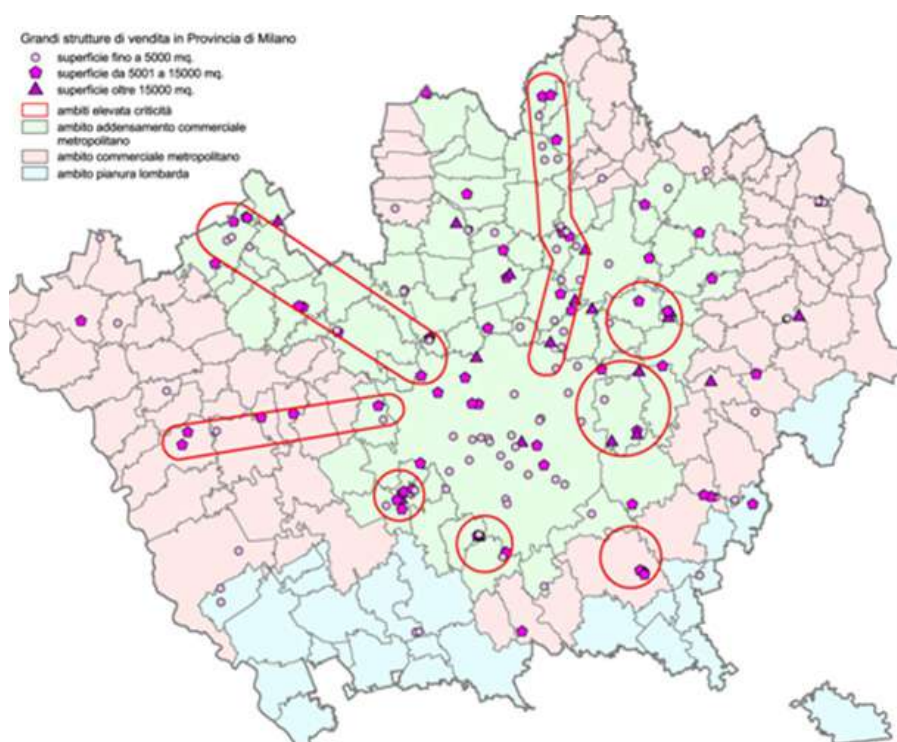
Lo studio del Centro Studi PIM per Città Metropolitana, mostra come il Nord ovest sia uno degli ambiti più intensi dal punto di vista delle trasformazioni territoriali, anche appunto per la grande disponibilità di aree da riconvertire nella città postindustriale. **Inoltre, evidenzia come, se in anni passati la funzione residenziale occupava la quasi totalità dei progetti, oggi l’attenzione sia rivolta alla costruzione di operazioni in cui il mix degli usi permette una maggiore efficacia degli interventi.**

**La sovrabbondante produzione residenziale e la crisi dei prezzi di mercato ha spinto a rendere marginale il tema casa nelle operazioni immobiliari, a favore degli usi non residenziali, in particolare gli usi del commerciale e del terziario avanzato anche per la crescente offerta di attività di ricerca ed innovazione, avanzata dagli attori in campo. Questi segnali lasciano intravedere una tendenza di trasformazione in cui i temi dell’innovazione urbana (servizi, nuove imprese, nuovi modelli di sostenibilità) saranno sempre più rilevanti per attrarre attività innovative.**

## 7.3 Gli spazi del commercio

In particolare, come risulta dai risultati della ricerca Demix (*Atlante delle periferie urbane* – Kcity, 2016) il Nord ovest è una delle zone in cui si è più diffusa la presenza di grandi centri commerciali, conferendo al territorio il carattere di una periferia commerciale, dove più debole risulta essere la presenza di servizi, cultura e azioni dirette a valorizzare le potenzialità del territorio.

Il problema del consumo di suolo deve essere quindi considerato dalla pianificazione locale sia in rapporto agli aspetti quantitativi, in base all'effettivo fabbisogno insediativo locale di nuove aree produttive e commerciali, che in rapporto agli aspetti qualitativi, privilegiando la possibilità di rigenerazione e di recupero del patrimonio esistente rispetto a previsioni di trasformazione che potrebbero intaccare risorse ambientali e paesaggistiche preziose e orientando le trasformazioni verso standard di elevatissima qualificazione, con attenzione sia ai caratteri specifici delle nuove edificazioni, sia ai rapporti e alle connessioni fisiche e funzionali con il tessuto consolidato, studiando la qualità architettonica e le opere di ambientazione anche con l'obiettivo di potenziare il sistema delle dotazioni ecologiche e ambientali complessive.



*“Demix. Atlante delle periferie urbane” - Kcity 2016*

## 7.4 Strategie per le aree del lavoro e modifiche per il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi

In linea anche con quanto prospettato per il Nord ovest dal Piano Strategico della Città metropolitana, gli indirizzi e gli obiettivi su cui sembra importante stimolare il confronto e la conseguente progettualità, da parte degli operatori, e da perseguire e promuovere con la nuova Variante 2018, sono:

- **conferire competitività al sistema economico** locale mediante la riconversione dei settori in difficoltà, l'incentivazione di reti d'impresa, il rilancio del commercio di vicinato quale fattore efficace di aggregazione in grado di attivare dinamiche economiche, sociali e culturali virtuose, lo sviluppo dei settori-chiave del terziario, la promozione di azioni e servizi che incentivino l'insediamento e il consolidamento di imprese innovative come incubatori, fab-lab, startup, coworking ecc.;
- **trasformare dal punto di vista funzionale** le aree produttive dismesse;
- **promuovere azioni di marketing territoriale e partnership con il privato;**
- **stimolare investimenti per l'implementazione delle reti infrastrutturali** (telematiche, elettriche, energetiche, logistiche, di trasporto pubblico);
- **investire nella qualità della vita**, un bene che si compone di molteplici aspetti (mobilità sostenibile, servizi ai lavoratori e alle famiglie, qualità dei vicini paesaggi naturali, rurali e urbani, luoghi per il tempo libero) come fattore determinante per lo sviluppo economico del territorio.

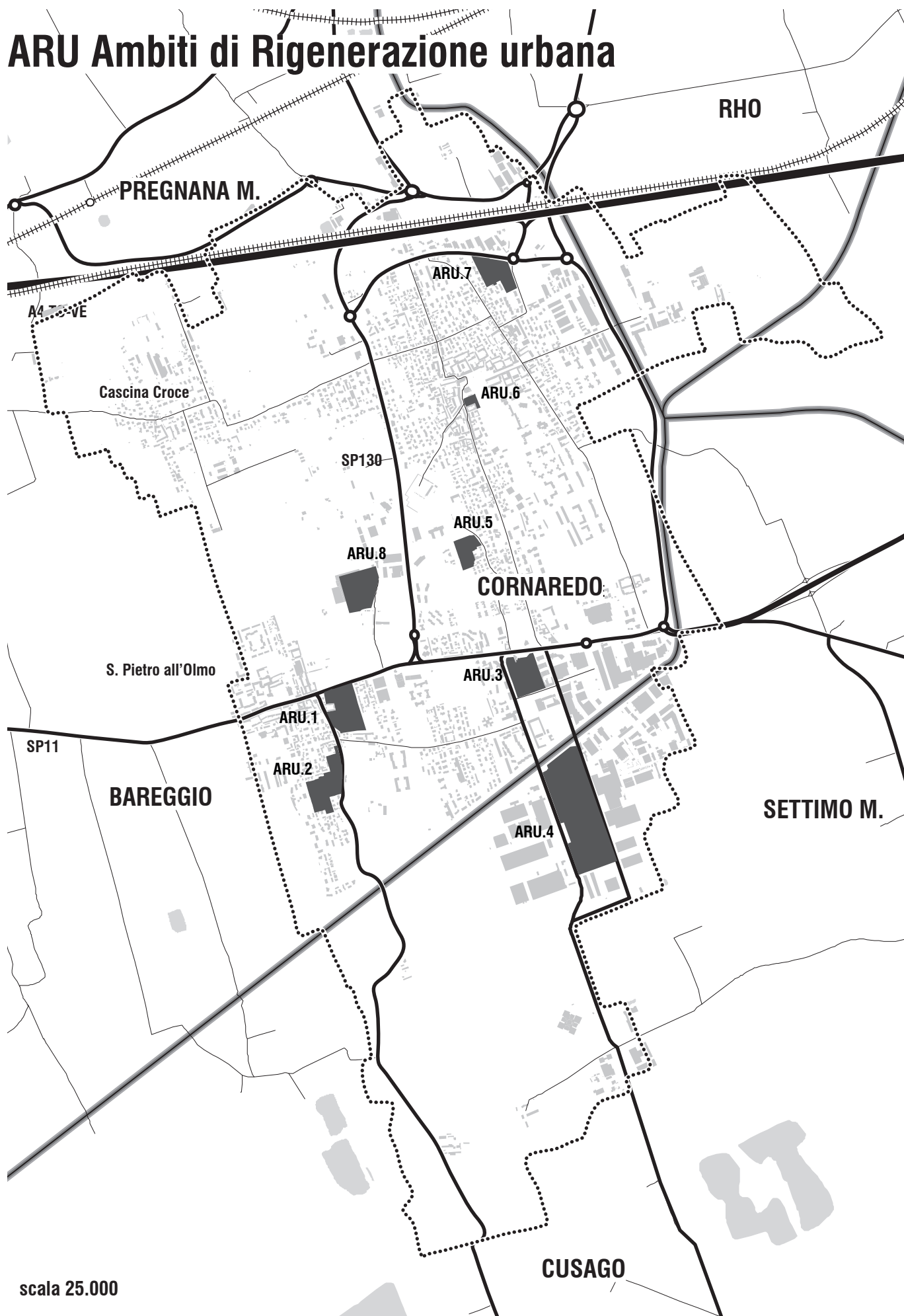
A partire da queste considerazioni il nuovo Piano delle Regole di Cornaredo ripensa le aree del lavoro dando priorità di intervento alle aree dismesse e/o sottoutilizzate da riqualificare e riciclare, ovvero si dà priorità a quelle parti che più di altre non godono di buona salute.

A fronte di questi fenomeni e della loro riconosciuta complessità, la Variante ha, quindi, riconosciuto come essenziale "il compito di lavorare e rilavorare l'esistente, di rimettere in circolo l'energia grigia depositata nel patrimonio di oggetti e infrastrutture che ereditiamo, e di attivare la dimensione della cura per gestire e accompagnare nel futuro le riserve di senso che ancora riconosciamo nel presente"<sup>1</sup>. Nella consapevole assunzione di un quadro di condizioni ampiamente mutato e in continua evoluzione, su cui pesano: **la povertà dei manufatti ordinari, il rischio ambientale per il loro corrodarsi, l'esiguità di domande e di risorse pubbliche.**

**L'obiettivo di medio lungo periodo del nuovo Piano diventa, quindi, portare le cose nel futuro "in forma viva".**

*1. Fabian e Munarin, 2017*

# ARU Ambiti di Rigenerazione urbana





Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana sono quindi quei settori del territorio dismessi e/o sottutilizzati che più sono in crisi rispetto alle altre parti della città, e su cui il Piano intende sviluppare interventi urbanistico-edilizi di riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbano con lo scopo di recuperare e realizzare nuove attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi anche per finalità sociali all'interno di un disegno complessivo di città pubblica (PdS).

Il nuovo Piano delle Regole individua **cinque ARU di rigenerazione della città produttiva**:

- ARU.2 "Colgar" (ex zona D),
- ARU.3 "Ex Signal Lux" via Milano (ex ATS.9);
- ARU.4 "Ex Alemagna" (ex zona D);
- ARU.5 "Protti" (ex zona D);
- ARU.7 "Gigante" (ex PCC3);
- ARU. 8 "Ex Icoma" (ex ATS.4).

In particolare, si sottolinea come sia fondamentale la scelta di **funzioni di qualità per gli ambiti più prossimi alla residenza come gli ARU "ex Signal Lux", "Colgar", "Protti" ed "ex Icoma"**. Per queste aree è fondamentale consolidare un mix funzionale equilibrato, individuando categorie di "artigianato di servizio" il più possibile compatibile con la residenza, o terziario specializzato, incentivando il commercio di vicinato, e migliorando quando è possibile le prestazioni edilizie del patrimonio esistente, da perseguire anche con sostituzioni parziali o totali.

Infine, per l'ex ambito PCC3 con destinazione residenziali, la Variante sceglie di consolidare la funzione commerciale in essere e non confermare la vecchia destinazione, permettendo una riorganizzazione dell'assetto planivolumetrico funzionale al miglioramento dell'attività commerciale e prevedendo una Media Struttura di Vendita (MSV) con superficie fino a 2.500 mq, oltre a spazi per magazzini e laboratori (Slp max 5.300 mq).

## 7.5 Incentivi per la rigenerazione urbana

Ai fini di incentivare la rigenerazione degli ambiti produttivi dismessi e/o sottoutilizzati il nuovo PdR, in linea con le strategie del DdP (che per tutti gli Ambiti di Trasformazione e gli Ambiti di Rigenerazione Urbana che comportano una riduzione di “aree agricole o a verde” nello stato di fatto, richiede la compensazione ecologica-ambientale), **definisce come incentivi per gli ARU una riduzione del contributo dei costi di costruzione ai sensi della LR 31/2014** (art. 10 comma 1bis LR 12/2005) .

Inoltre, per gli ARU produttivi dismessi, che necessitano di opere di ripristino ambientale (come per esempio l'ARU.8 “Ex Icoma”), se l'onere di bonifica è maggiore o uguale al contributo di costruzione, l'incentivo corrisponde all'**abbattimento dell'50% del costo stesso**.

## BOX 3 | Un nuovo progetto per l'ex Icoma

Un approfondimento specifico merita il caso dell'area produttiva dismessa "ex Icoma" di cui si riportano in maniera sintetica i contenuti dello studio elaborato da K-city nel 2017 "Area produttiva Ex ICOMA: scenari per la rigenerazione urbana. Analisi e studio di fattibilità di indirizzo" e da cui la nuova Variante riparte per provare a dare una soluzione urbanistica alternativa per l'area, ormai ferma da anni.

Lo studio nasce dall'esigenza dell'Amministrazione comunale di sperimentare un approccio innovativo per il possibile recupero di aree dismesse o sottoutilizzate nel territorio di Cornaredo, dando all'area dell'ex Icoma una priorità da cui partire. L'obiettivo è da un lato quello di individuare scenari possibili e modelli di graduale riattivazione degli spazi a vantaggio della collettività, scommettendo sulla valorizzazione del sistema delle opportunità locali, sia di quelle materiali (strutture e spazi da riconvertire) sia di quelle immateriali (reti, competenze e

imprese del territorio); dall'altro quello di sperimentare un modello di pianificazione urbana, da poter estendere ad altri ambiti dismessi o sottoutilizzati della città, provando a mobilitare risorse aggiuntive rispetto a quelle disponibili, derivanti o da attori privati o da strumenti normativi di recente emanazione.

L'Icoma era una fabbrica di carpenteria metallica e lavorazione di vernici e ha prodotto macchinari per l'edilizia fino al 1993. Dall'anno del fallimento il complesso è rimasto inutilizzato salvo esercizi provvisori (teletrasmissioni) e affitti temporanei dei capannoni per attività che si sono serviti degli spazi dello stabilimento più che altro come deposito di materiali e stoccaggio.

L'ex stabilimento dell'Icoma è situato a Cornaredo in una posizione che risulta essere di cerniera e collegamento tra il centro storico del Comune (da cui dista circa 1.300 m) e la frazione San Pietro all'Olmo (distanza: 550 m circa). L'area, che si estende per circa

65.000 mq con una superficie coperta di circa 21.000 mq, confina con il complesso degli impianti sportivi comunali "Pertini" a nord, attività produttive e commerciali a est, con il cimitero di San Pietro all'Olmo a sud, una residenza privata a sud-ovest e con il Parco Agricolo Sud di Milano a nord e ovest. Vi sono poi un'officina, un rivenditore di automobili e un panificio all'ingrosso, mentre è in fase di completamento la nuova sede dell'Istituto Alberghiero, che rappresenterà un'ulteriore funzione d'attrazione per tutto il comprensorio territoriale. L'accessibilità all'area è attuata tramite collegamento alla SP130 che si immette sulla SP 11 Padana Superiore e porta alla tangenziale di Milano e all'autostrada MI-TO.

Dall'apertura della procedura di fallimento, 1995, si sono susseguite, per la vendita del complesso, 11 aste andate deserte, in cui il valore del bene è diminuito progressivamente da 18,8 miliardi di Lire fino a 2,7 milioni di euro dell'ultima asta dello



Elaborazioni KCity | Evoluzione della normativa urbanistica

scorso settembre. La difficoltà nella vendita è stata accentuata dalla difficoltà degli strumenti urbanistici di indicare una destinazione d'uso compatibile con l'area e con le esigenze del mercato immobiliare. Dal PRG 2008 al PGT 2013 le diverse amministrazioni hanno concesso prima la possibilità di costruire residenze ed ora diverse destinazioni (residenze, terziario e servizi) proprio per favorirne la vendita, tuttavia ha ampliato la platea degli operatori potenzialmente interessati all'intervento, avendo notevolmente esteso la gamma delle funzioni insediabili.

Come appare evidente, la complessità dovuta al lungo tempo di abbandono e i falliti tentativi passati, spinge a ricercare una strategia nuova: raccogliere gli stimoli del territorio incrociandoli con le opportunità emergenti nel dibattito e nelle pratiche attuali di rigenerazione urbana.

Lo studio ha identificato così tre temi funzionali che hanno orientato altrettante possibilità di scenario futuro dell'area, provando per ciascuna ad individuare: opportunità territoriali, politiche,

finanziamenti che li supportano, esempi di realizzazione nel contesto italiano o estero.

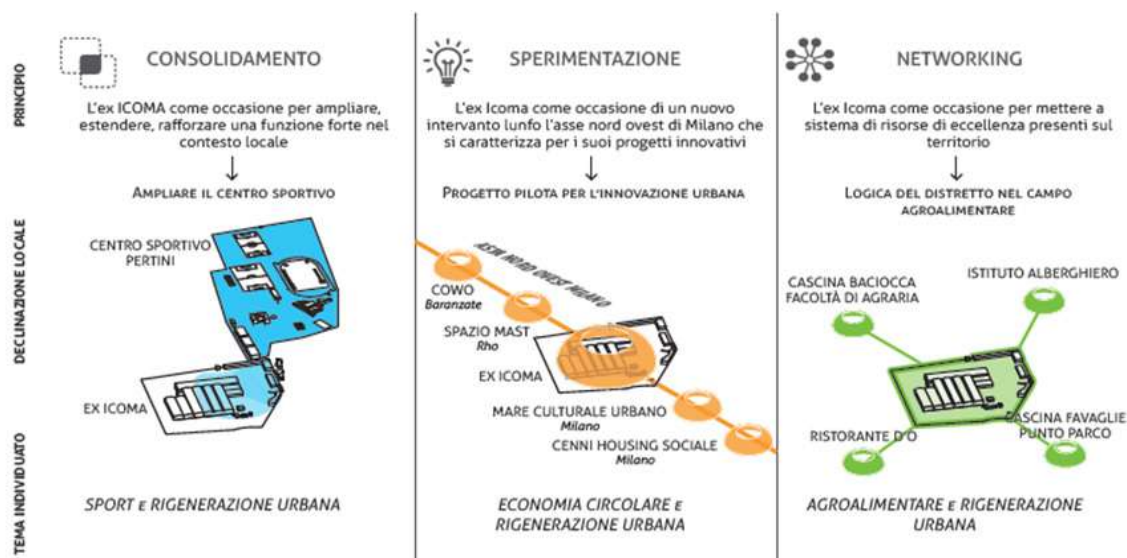
**Scenario 1 |** Sport e rigenerazione urbana. Una strada è quella di ancorare il recupero dell'area a una forte presenza funzionale nel contesto locale, ovvero quella del Centro Sportivo Pertini che potrebbe assumere ruolo di guida del progetto funzionale. L'area ex Icoma offrirebbe quindi l'opportunità di ampliare e rafforzare le attività sportive e compatibili. Lo sport è quindi il tema che emerge da questo primo principio progettuale.

**Scenario 2 |** Economia circolare e rigenerazione urbana. L'asse nord ovest del milanese è oggi un ambito ricco di esperienza innovative. Questa caratteristica potrebbe sostenere un nuovo intervento esemplare a Cornaredo, andando a inserire funzioni che oggi non sono presenti in tutto il territorio della Città Metropolitana. Da questo punto di vista il tema dell'economia circolare è oggi sempre più all'attenzione delle pubbliche amministrazioni (Europee in primis) e di numerosi altri attori nel panorama del dibattito sullo sviluppo urbano.

**Scenario 3 |** Agroalimentare e rigenerazione urbana. Una terza via è quella di mettere a sistema diversi soggetti attorno a un tema funzionale condivisibile. Da questo punto di vista il tema dell'agroalimentare, fra tutti, appare quello che potrebbe catalizzare diversi soggetti territoriali e alcune eccellenze specifiche (Istituto Alberghiero e Ristorante stellato "D'O" di Davide Oldani).

Lo studio, che fin dall'inizio è stato pensato come step preliminare di un più ampio e articolato processo progettuale, auspica infine l'approfondimento di uno degli scenari individuati e il proseguimento del percorso avviato per sviluppare e dare impulso alla trasformazione dell'area.

In linea con lo studio e rispetto all'assetto tradizionale di quest'area, la nuova Variante prova quindi a delineare una nuova soluzione partendo sia dal Documento di Piano che dal Piano dei Servizi.

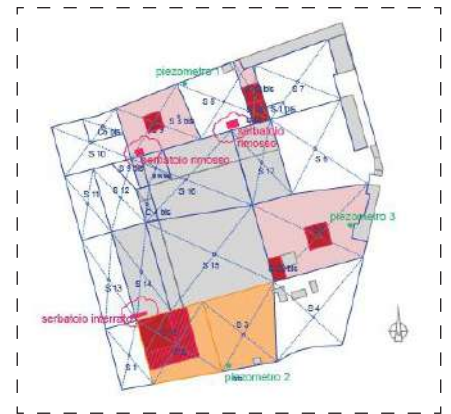


Elaborazioni KCity | Tre temi funzionali emergenti

Il nuovo Piano ridisegna la Superficie Territoriale dell'ARU, dimezzando tutte le quantità, escludendo le aree della fascia a nord e a ovest, quelle ad oggi più interessate da problemi di inquinamento, dal perimetro dell'ARU e destinandole ad "aree a verde naturalistico" del nuovo Piano dei Servizi.

**Queste aree non saranno fruibili ai fini collettivi, ma di potenziamento della Rete Ecologica Comunale** per costruire un "bordo/filtro ecologico" tra l'area dei servizi del centro sportivo "S. Pertini" e la campagna.

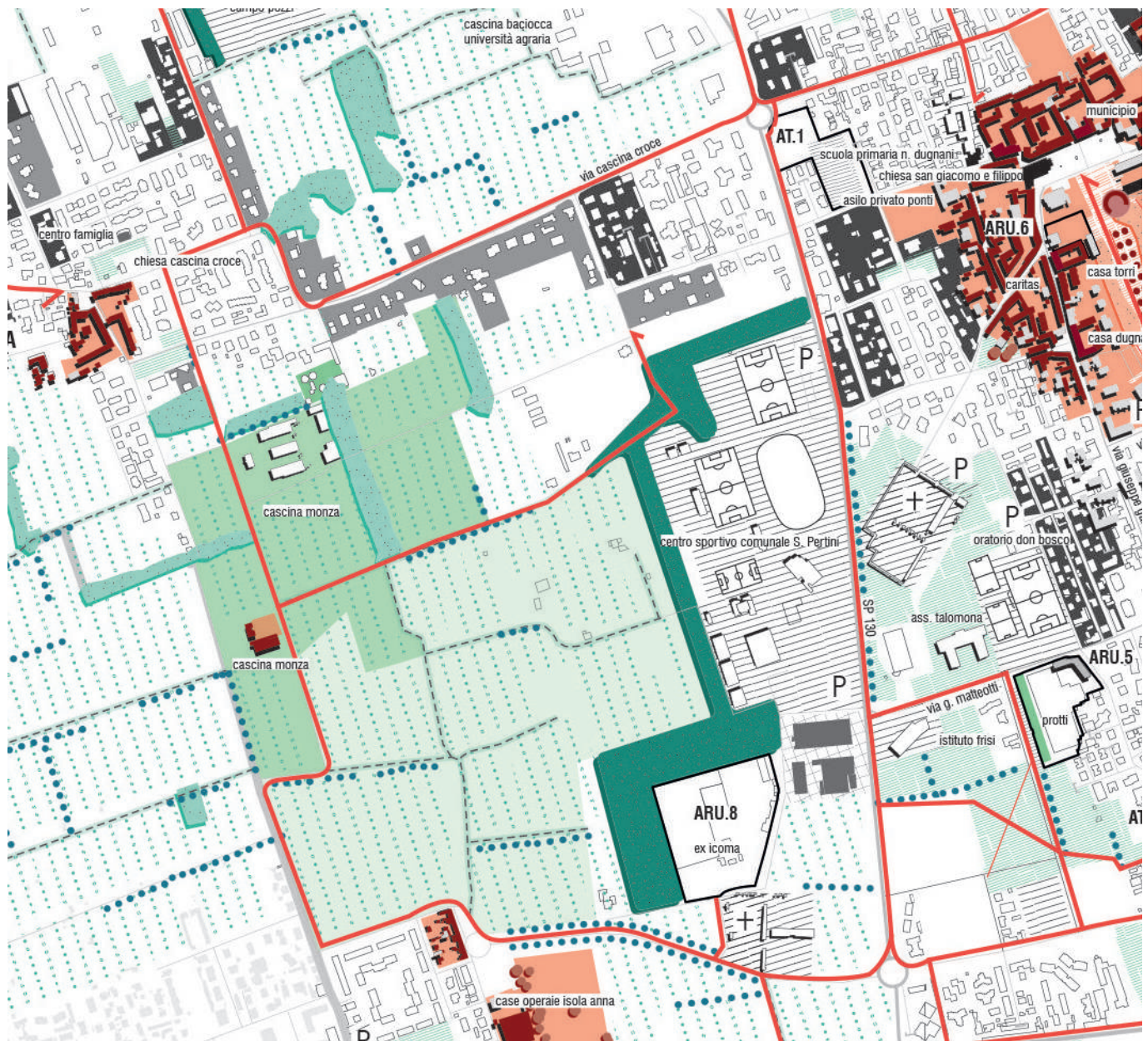
Questo nuovo assetto per l'ex Icoma riflette l'interesse dell'Amministrazione a farsi promotore e regia del recupero e ad attivare progettualità condivise pubbliche/private.



*Stato di fatto dei suolo*

*Fonte: studio scenari K-City 2017*

**La stanza agricola di Cascina Croce. Estratto DS.01a "Strategie per Cornaredo".**





# 08. La città dei servizi

## 8.1 Il parco del fontanile “Giardino” e il sistema dei servizi pubblici. Risorse e criticità

Il comune di Cornaredo è caratterizzata da una buona dotazione di attrezzature e servizi pubblici e aree pubbliche (molte di queste agricole - circa 23 ettari), messe a sistema da una rete di percorsi ciclopedonali esistenti capillare e ben distribuita in molte parti della città, una rete molto spesso accompagnata anche da viali alberati.

La spina verde del parco del fontanile “Giardino” è l'elemento che connota e qualifica maggiormente l'organizzazione della città in senso nord-sud e costituisce sia da un punto di vista storico-paesaggistico che pubblico l'asse su cui si organizza il sistema delle scuole e dei servizi pubblici comunali, primo fra tutti l'edificio del Municipio in piazza Libertà, l'edificio polifunzionale dell'ex Filanda, l'asilo comunale di viale Imbriani, la scuola secondaria di primo grado Curiel, la scuola dell'infanzia di via Mazzini, il centro polivalente “il Melograno”, l'edificio delle poste e il complesso scolastico di via Don Sturzo.

Parallelamente, sempre in direzione nord-sud, si può leggere l'asse dei servizi sovracomunale, gravitanti lungo via della Repubblica (SP130). Tra questi ci sono il centro sportivo comunale “S. Pertini”, il cimitero, e l'Istituto di Istruzione Secondaria Superiore “Olmo” del polo scolastico “Paolo Frisi”.

Anche la frazione di San Pietro all'Olmo presenta una buona dotazione di servizi, e il cuore pubblico del quartiere è senza dubbio il parco pubblico S. Siro, tra la ex SP11 Padana Superiore e la parte più interna del quartiere. Le vie “Donatori del Sangue”, “G. Verdi”, Pasubio e Colombo, l'asse parallelo alla Padana, rappresentano invece la spina centrale dei servizi pubblici e non; tra questi ci sono: la casa della musica e la scuola primaria di via

Duca degli Abruzzi, l'asilo di via Sturzo, l'area mercato e il bosco "Dario Cini", la polizia locale, la scuola dell'infanzia di via Colombo, la scuola secondaria di primo grado Muratori e la cascina Favaglie, sede dell'info point del Parco Agricolo Sud e dell'associazione Italia Nostra.

La frazione di Cascina Croce, invece, presenta un sistema più debole di servizi. Tra questi ci sono in particolare il "Centro famiglia". In questa parte di città, assume un ruolo importante la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti, di collegamento con il centro cittadino, e la rete dei percorsi campestri di fruizione per la "stanza agricola" a sud, verso il centro sportivo comunale "S. Pertini" e San Pietro all'Olmo.

Inoltre, si evidenzia una buona dotazione di aree agricole pubbliche (ca. 24 ha) attorno alla cascina Monza, anch'essa nella disponibilità comunale.

L'ambito che risulta più scarico di servizi è senza dubbio il comparto produttivo a sud. In questa parte di città è assente anche la rete dei percorsi ciclopedonali che a partire dall'intersezione tra via Milano e via Monzoro è totalmente assente.



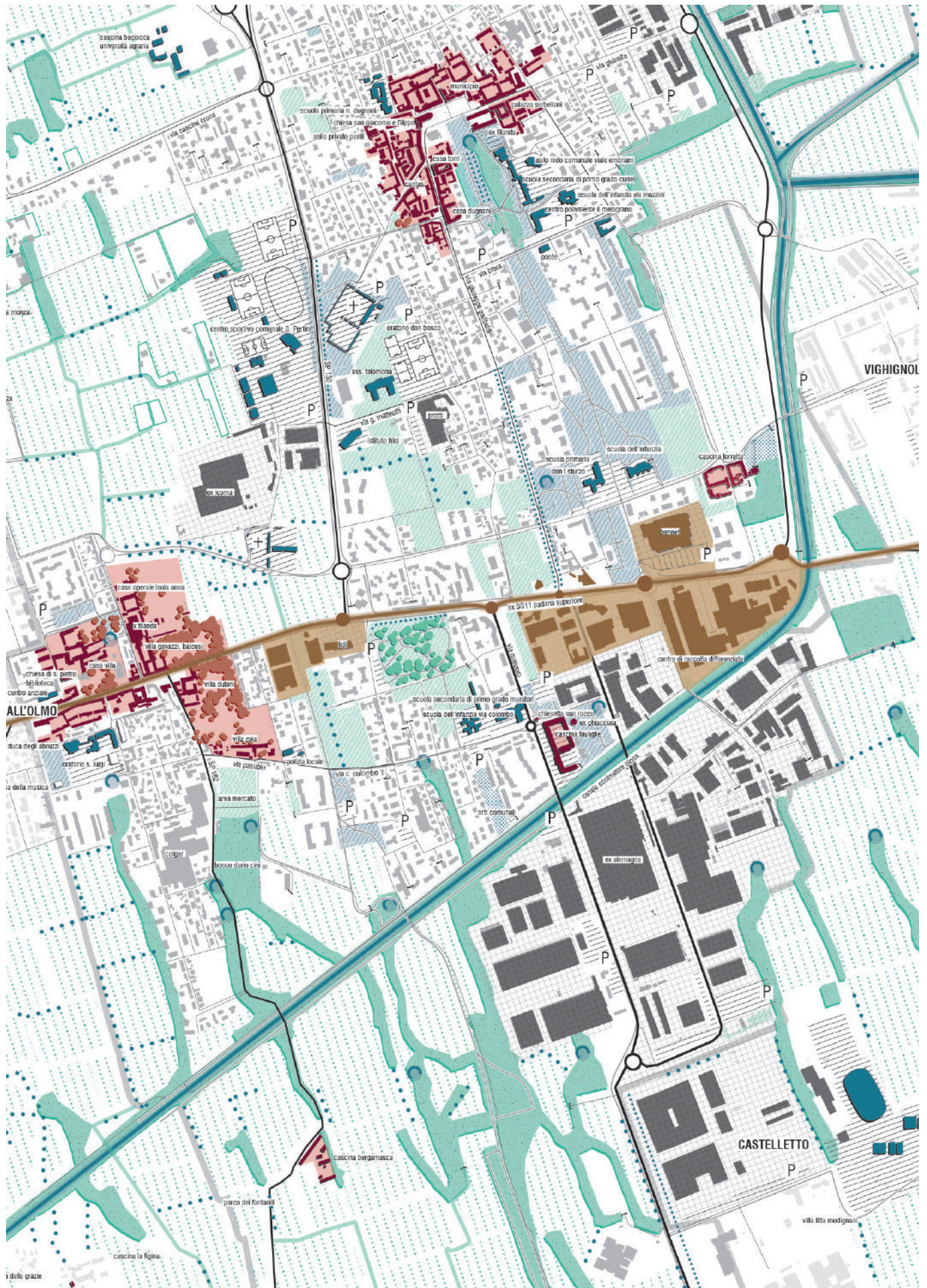
*Il sistema dei servizi pubblici lungo il parco del fontanile Giardino*



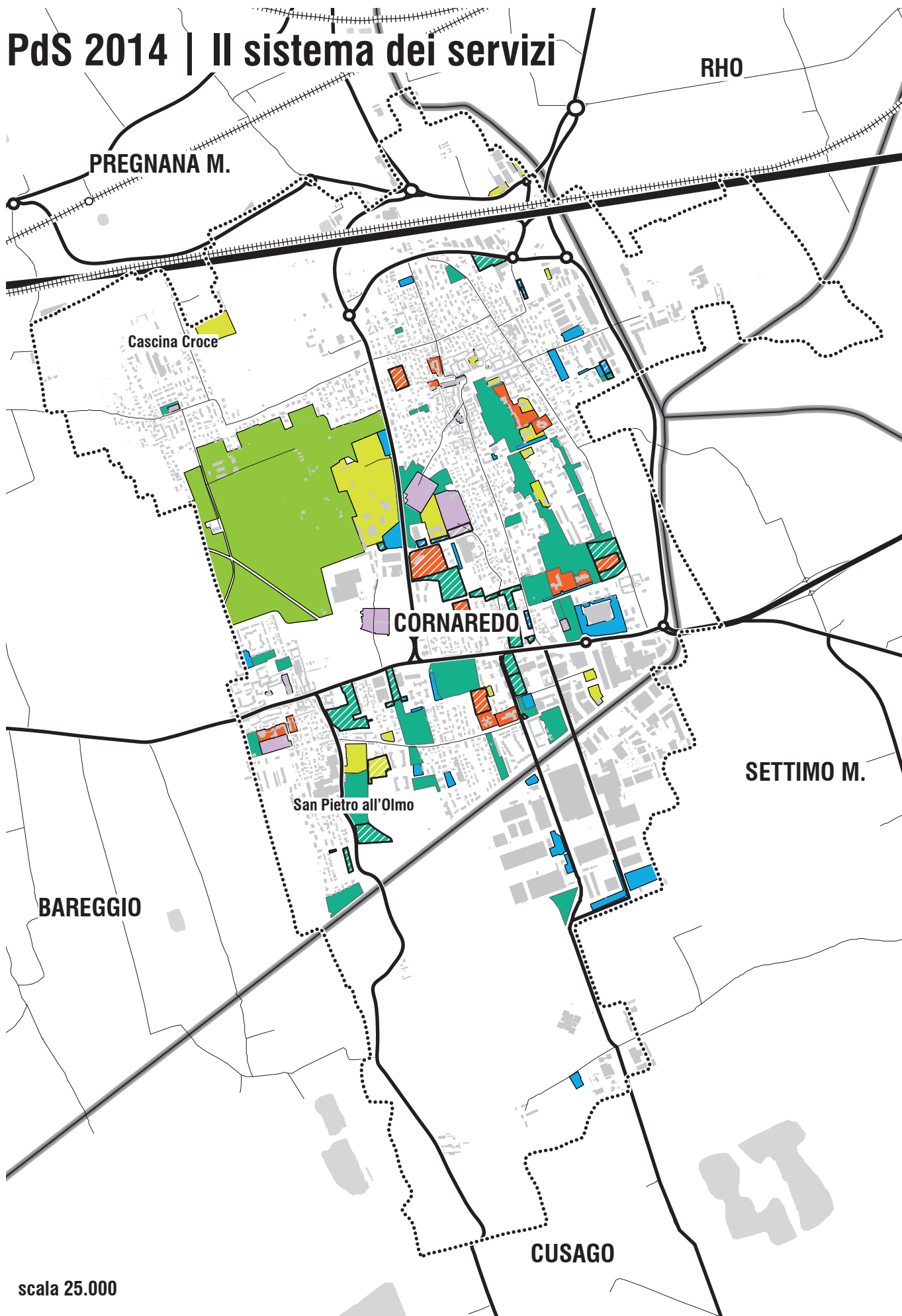
*Via Garibaldi*



# Il sistema dei servizi. Estratto QC.02a "Carta dei paesaggi di Cornaredo."



# PdS 2014 | Il sistema dei servizi



scala 25.000

## 8.2 Dotazioni esistenti e stato di attuazione

RAPPORTO  
SERVIZI ESISTENTI / ABITANTI

**42**  
mq/ ab

Lo stato di attuazione del Piano delle Servizi 2014 mostra una **buona dotazione di aree attuate con circa l'88% delle previsioni relative ai servizi comunali** per una superficie pari a 1.434.714 mq e il 95% per i servizi sovracomunali.

Il rapporto servizi esistenti/abitanti<sup>1</sup>, di Cornaredo, senza considerare l'area agricola ecologica di circa 66 ha (AE1.1 ca. 666.690 mq) del PdS vigente, è pari a circa **42 mq/ab**.

Si evidenzia che tale rapporto è ampiamente superiore a quello minimo definito dalla LR 12/2005 pari a 18 mq/ab.

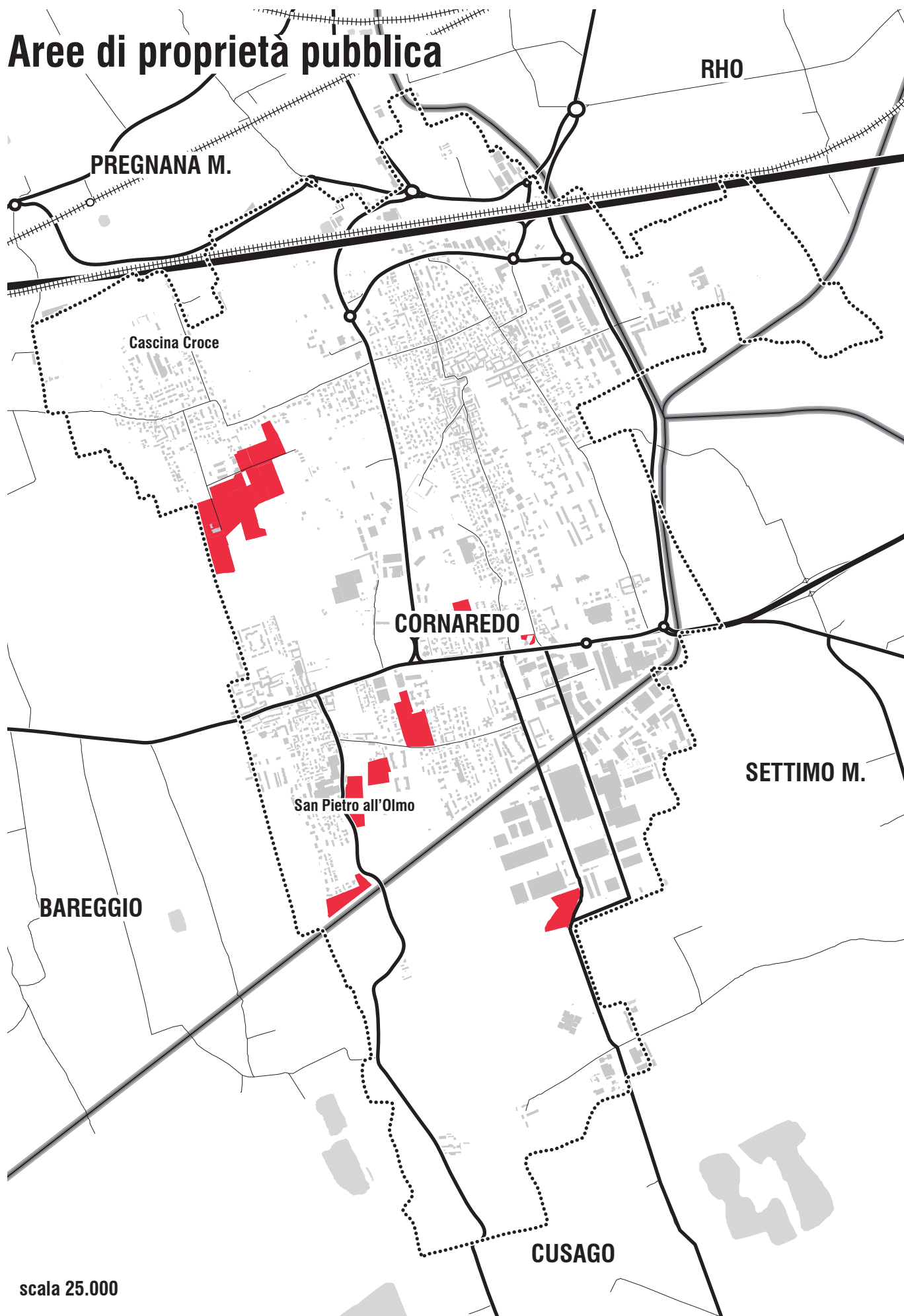
Si precisa che nel rapporto non si considera l'area agricola ecologica AE1.1 perché l'area, pur essendo indicata nella tavola del PdS 2014 come servizio esistente tuttavia non è nella disponibilità del Comune, e neanche il PdS vigente riporta tale quantità nelle tabelle analitiche della relazione illustrativa.

| <b>Servizi comunali</b>            |                     |            |
|------------------------------------|---------------------|------------|
| <b>Etichette di riga</b>           | <b>Somma di SLP</b> | <b>%</b>   |
| <b>Servizi attuati</b>             | <b>1.434.714</b>    | <b>88</b>  |
| Area ecologica                     | 666.690             |            |
| Aree miste verde e attrezzature    | 391.633             |            |
| Attrezzature di interesse comunale | 73.422              |            |
| Attrezzature sportive              | 113.747             |            |
| Istruzione                         | 72.350              |            |
| Parcheggi                          | 116.872             |            |
| <b>Servizi non attuati</b>         | <b>201.419</b>      | <b>12</b>  |
| Aree miste verde e attrezzature    | 126.761             |            |
| Attrezzature di interesse comunale | 10.346              |            |
| Istruzione                         | 54.652              |            |
| Parcheggi                          | 9.660               |            |
| <b>Totale complessivo</b>          | <b>1.636.133</b>    | <b>100</b> |

| <b>Servizi sovracomunali</b> |                     |            |
|------------------------------|---------------------|------------|
| <b>Etichette di riga</b>     | <b>Somma di SLP</b> | <b>%</b>   |
| <b>Servizi attuati</b>       | <b>99.224</b>       | <b>88</b>  |
| Campo Pozzi                  | 19.162              |            |
| Cimitero                     | 36.402              |            |
| Servizi religiosi            | 43.660              |            |
| <b>Servizi non attuati</b>   | <b>5.475</b>        | <b>12</b>  |
| Servizi religiosi            | 5.475               |            |
| <b>Totale complessivo</b>    | <b>104.699</b>      | <b>100</b> |

1. Abitanti residenti (1 gennaio 2018): 20.629.

# Aree di proprietà pubblica



scala 25.000

## 8.3 Strategie per la città pubblica e modifiche per il Piano dei Servizi

Le strategie promosse per la città pubblica sono:

### 1) Articolazione differenziata della categoria “Aree a verde”

Il nuovo Piano dei Servizi, in linea con le strategie del DdP, ridefinisce le diverse tipologie di aree a servizi previste all'interno dei nuovi Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

Tali previsioni sono relativamente contenute e limitate essenzialmente a misurate previsioni di strade, percorsi ciclopedonali, parcheggi (urbanizzazioni primarie) o a più significative previsioni di “Aree a verde” (urbanizzazioni secondarie) articolate in: **“Aree verdi attrezzate” e “Aree verdi naturalistiche”**, finalizzate alla costruzione, integrazione e potenziamento del sistema di spazi aperti pubblici e non, urbani e naturali, che caratterizzano e strutturano il territorio di Cornaredo e potenziano la Rete Ecologica Comunale.

### 2) Ridimensionamento delle attrezzature destinate all'istruzione (Is)

In particolare, il nuovo Piano dei Servizi, alla luce delle nuove condizioni emergenti per Cornaredo, delle nuove normative regionali (LR 31/2014), e delle esigenze emerse dal processo partecipativo con i presidi e i dirigenti scolastici, ridimensiona le previsioni per attrezzature destinate all'istruzione (Is) del PGT 2014 e prevede per queste, come azioni prioritarie di città pubblica, la riqualificazione e l'ampliamento di attrezzature scolastiche già esistenti.

### 3) Nuove dotazioni di servizi di qualità per le aree del lavoro

Dall'analisi dell'assetto attuale della città pubblica, si evidenzia una debole presenza di aree e attrezzature pubbliche per l'ambito produttivo a sud della città; un telaio pubblico debole e mal connesso anche a livello sovracomunale, con un sistema di accessibilità territoriale critico. Inoltre, l'ambito è interessato anche dalla presenza di notevoli superfici dismesse come l'ex Alemagna o l'ex Vichy.

Il nuovo Piano riconnette quindi questa parte di territorio, ripensando ad una scala più ampia, in direzione nord-sud, il sistema della mobilità lenta prevedendo un asse ciclopedonale lungo via Monzoro e prevedendo per l'ARU 4 Ex Alemagna una piastra multifunzionale a servizio del comparto e dell'ambito, incentivando la rigenerazione urbana anche attraverso l'uso di energie rinnovabili (es. parcheggio fotovoltaico).

#### **4) Nuovi parchi urbani per la città e rafforzamento della Rete Ecologica Comunale (REC)**

Il nuovo PdS disegna nuovi parchi legati alla rivisitazione dei vecchi AT ereditati dal PGT 2014: modificati (AT.5 e ARU.1) e non confermati (ex AT.11 “Residenze del parco San Siro” e ex AT.15 “Ambito polifunzionale via Tolomeo”); e al potenziamento ecologico e fruitivo della Rete Ecologica Comunale (REC).

In particolare, con il nuovo assetto delle aree si ridisegna un potenziamento del parco San Siro a sud, verso i complessi scolastici, di con un’area di circa 16.400 mq destinata a “Area verde attrezzata”.

Con la rivisitazione dell’ARU.1 “Villa Dubini” e dell’AT.5 “a,b,c Ambiti di completamento per il trasferimento volumetrico a destinazione residenziale”, la Variante oltre a confermare la necessità di un parco pubblico per San Pietro all’Olmo e la città (in linea con i precedenti Piani urbanistici), identifica come prioritaria la salvaguardia e la tutela del parco storico monumentale della Villa Dubini e della sua relazione spaziale e visiva con l’adiacente villa Zoja a sud, e a nord con la villa Gavazzi-Balossi, e trasferisce in un’area già urbanizzabile del Piano, parte dell’edificabilità prevista dal vecchio DdP 2014, liberando da edificazione circa 5.000 mq.

Infine, rafforza il corridoio ecologico nord-sud (di collegamento tra il Parco Agricolo Sud Milano da nord a sud del territorio della frazione di San Pietro all’Olmo), adiacente all’ambito AT.5b, dettagliando e specificando la cessione dello stesso AT.5b come “area a verde naturalistico”, e introducendo l’“Ambito funzionale alla trasformazione” Aft\_5 per dare continuità al progetto di verde naturalistico e realizzare una fascia boscata anche nelle aree a sud del PdS (aree già pubbliche).

#### **5) Potenziamento della rete della mobilità lenta alla scala urbana e territoriale, ridefinendola in funzione dei nuovi AT e ARU.**

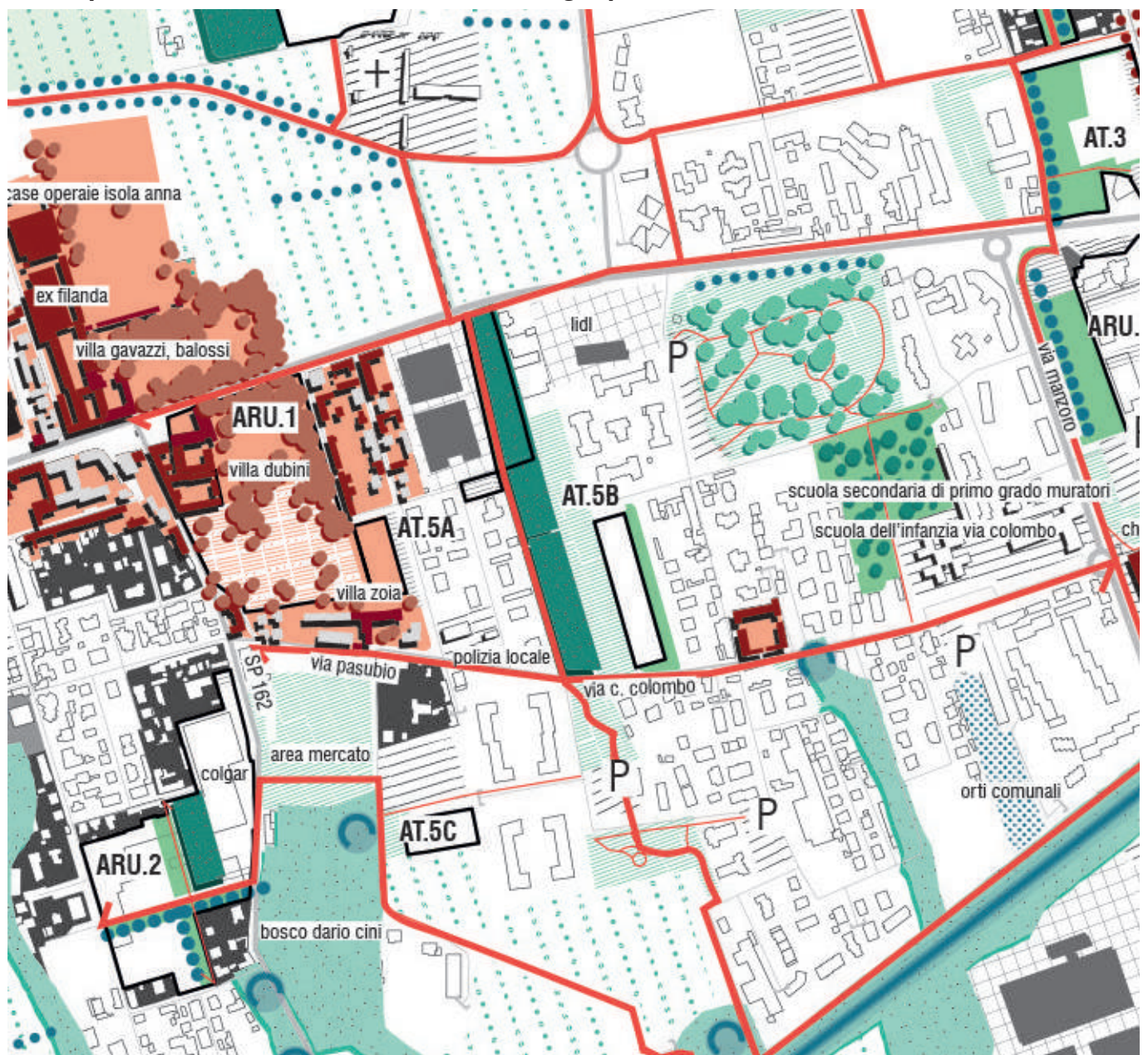
Il nuovo PdS riconnette e riannaglia la rete della mobilità lenta esistente ripensando alla scala territoriale ad un nuovo collegamento nord-sud, che dal centro della città, attraversa le aree produttive a sud, da via Monzoro fino alla zona industriale di Castelletto di Settimo M.se e Cusago. Alla scala urbana, ridefinendo nelle singole schede degli AT e degli ARU, i singoli tratti dei nuovi percorsi di progetto.

#### **6) Aree a verde di compensazione ecologica-ambientale (aree di ricaduta)**

Per tutti gli Ambiti di Trasformazione che determinano una riduzione di “aree agricole o a verde” nello stato di fatto, così come individuato nella tavola del DdP QC.04 “Carta dell’uso del suolo | stato di fatto”, e non interessati dalle compensazioni del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) vigente, il nuovo Documento di Piano prevede l’introduzione della “Compensazione ecologica-ambientale preventiva”.

In linea con il DdP, il nuovo PdS introduce come aree di ricaduta delle compensazioni ecologiche-ambientali, le “Aree a verde”(già nella disponibilità pubblica o da acquisire) articolate in: “Aree verdi attrezzate” e “Aree verdi naturalistiche”; come **prioritarie le “Aree verdi naturalistiche” di progetto in rafforzamento della REC, in particolare quelle della ex lcoma.**

**Nuovi parchi urbani. Estratto DS.01a “Strategie per Cornaredo”.**



Tra le **opere prioritarie** di compensazione ecologica-ambientale vi è la possibilità di attuare opere di risanamento idraulico e ambientale relative alla rete dei **fontanili** presenti sul territorio di Cornaredo.

### **7) Nuovi spazi agricoli (ex area ecologica AE1.1 - art. 12 del PdS vigente)**

Come detto al punto precedente, ai fini di una maggior tutela (LR 31/2014), la Variante destina a nuove aree agricole del PdR, circa 50 ettari di spazi aperti agricoli del Parco Sud tra Cascina Croce e San Pietro all'Olmo, oggi azionati come "aree ecologiche" del Piano dei Servizi vigente (art. 12). Rimangono, invece, nel nuovo Piano dei Servizi Cascina Monza e i campi agricoli connessi come "**ambiti agricoli territoriali di proprietà pubblica nel Parco Sud**", una fascia "filtro" lungo il bordo del centro sportivo "S. Pertini" come "aree verdi naturalistiche" e una rete principale di percorsi fruitivi.

### **8) Edifici a servizi di valore storico**

In linea con le strategie di rigenerazione della città storica, il PdS riconosce gli "Edifici a servizi di valore storico". Si tratta ad esempio delle chiese, di alcune scuole di inizio '900, della sede comunale, del centro civico dell'ex filanda.

Si ricorda che per questi edifici a servizi di "valore storico" sono ammessi anche interventi di ristrutturazione di tipo conservativo, salvo diversa prescrizione della Sovrintendenza, per ottemperare alle norme di adeguamento tecnico (barriere architettoniche, norme antisismiche, anti incendio).

### **9) Nuovi edifici pubblici confiscati**

Il PdS riconosce come fondamentale l'inserimento all'interno delle nuove dotazioni pubbliche immobili confiscati alla criminalità e oggetto di finanziamenti pubblici per la riqualificazione.

### **10) Riconferma delle quote di Edilizia Convenzionata connessa alle trasformazioni degli AT**

Il nuovo Piano riconferma le quote di Edilizia Convenzionata previste negli Ambiti di Trasformazione ereditati dalla Variante per un totale di circa 9.129 mc.

### **12) Ridisegno dello spazio della strada**

Il nuovo Piano dei Servizi, all'interno degli AT e ARU, ridefinisce il sistema dei parcheggi e della viabilità di collegamento alla scala urbana. Inoltre, con DGC n. 185/2018, l'Amministrazione comunale adotta il "Piano di Azione" della rete stradale comunale in cui si videnziano i principali assi stradali, i flussi veicolari, i problemi acustici connessi e si definiscono i possibili interventi.



**13) Mitigazione della variante di progetto della strada Padana tra Cornaredo e Bareggio e ripensamento del tracciato stradale di innesto lungo la ex SS11, all'incrocio con via S. Michele,** al fine di contenere il consumo di suolo e la frammentazione delle aree agricole strategiche interessate dall'opera, e integrare nel percorso tratti di strada e rotonde già esistenti all'inizio della SP130.

**14) Riconferma della previsione sovracomunale della fermata della metropolitana M5 a San Pietro all'Olmo.** Di recente l'Amministrazione ha presentato osservazione al "Programma di bacino - sottorete nord-ovest" di Città Metropolitana chiedendo di considerare come **intervento da approfondire il tracciato della nuova linea M5** da Milano San Siro oltre Settimo, lungo l'asta del magentino, considerando anche Cornaredo, Bareggio, Sedriano e oltre.

#### **15) Ambiti funzionali alla trasformazione (AfT)**



















Gli Ambiti funzionali alla trasformazione (AfT) sono un nuovo dispositivo progettuale introdotto dal PGT; essi intercettano aree pubbliche prioritarie o aree private, localizzate all'esterno degli Ambiti di Trasformazione (AT) e degli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU), la cui riqualificazione è fondamentale per la qualità urbana complessiva del singolo intervento e per la parte di città interessata.

L'attuazione degli AT e ARU è subordinata alla riqualificazione di questi ambiti (AfT) e le relative opere di urbanizzazione possono essere realizzate a scomputo oneri se le aree sono di proprietà pubblica.







### AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI

Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale











esistente    progetto e/o da riqualificare

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  |  | Ic   Interesse comune  |
|  |  | Is   Istruzione  |
|  |  | Edilizia pubblica  |
|  |  | As   Attrezzature sportive                                   |
|  |  | Ch   Servizi religiosi                                       |
|  |  | C   Cimiteri   |
|  |  | Ass   Attività assistenziale o sanitaria privata             |
|  |  | It   Impianti tecnologici                                    |
|  |  | SRB   Aree destinate esclusivamente alle Stazioni Radio Base |

#### Aree a verde

- |  |   |   |
|--|---|---|
|  |  | V1   Aree a verde attrezzata  |
|  |  | V2   Aree a verde naturalistico                                       |
|  |  | V3   Ambiti agricoli territoriali di proprietà pubblica nel Parco Sud |

#### Spazi e attrezzature per la mobilità


- |  |   |   |
|--|---|---|
|  |  | Attrezzature di servizio per la viabilità                     |
|  |  | Pu   Parcheggio pubblico di superficie                        |
|  |  | Pp   Parcheggio privato ad uso pubblico                       |
|  |  | Aft   Ambiti Funzionali alla Trasformazione                   |
|  |  | PPS.01   Progetto per il Piano dei Servizi   Pog, campo pozzi |

#### Rete della mobilità lenta

- Percorsi ciclopedonali esistenti  
 - - - Percorsi ciclopedonali di progetto


### AMBITI DISCIPLINATI DAL DOCUMENTO DI PIANO

#### Ambiti di Trasformazione



-  AT | Ambiti di Trasformazione

### AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DELLE REGOLE

#### Ambiti di rigenerazione urbana

-  ARU | Ambiti di Rigenerazione Urbana

#### Piani Attuativi in itinere e oggetto di variante

-  PA | Piano Attuativo in itinere  
 PA.n | Piano Attuativo in itinere e oggetto di Variante

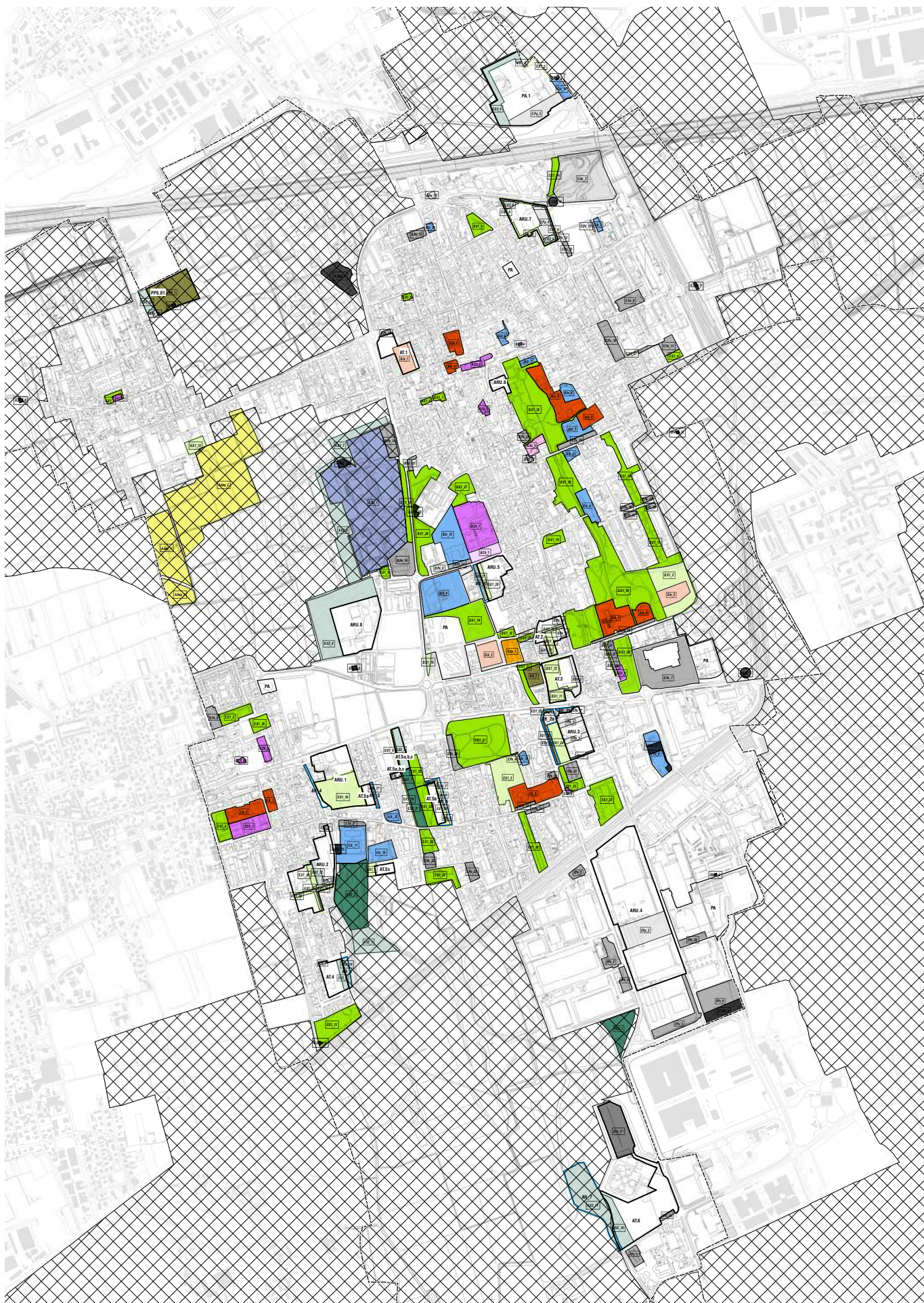
### AMBITI DI TUTELA E VINCOLO | DISCIPLINA COMUNE

#### Ambiti di tutela e valorizzazione (D.Lgs. n.42/2004)

-  Parco Agricolo Sud Milano | LR n.16 del 16/07/2007

-  Confini comunali

**Estratto. PdS.01 “Carta di sintesi delle previsioni del Piano dei Servizi”.**





# 9. La città dei fontanili

## 9.1 Spazi aperti agricoli, rete verde urbana e rete blu dei fontanili

Gli spazi aperti agricoli a contorno della città di Cornaredo definiscono principalmente due tipologie di “stanze gricole aperte”.

**La prima è situata a ridosso dell’urbanizzato di Cascina Croce**, lungo il margine est, a corona dell’urbanizzato della frazione e in prossimità di un’isola produttiva della città di Pregnana Milanese, staccata da essa perché attraversata dall’Autostrada Torino - Milano, grande cesura infrastrutturale per i territori di questa parte di regione urbana milanese.

La stanza si connota per essere un grande spazio aperto ancora prevalentemente agricolo produttivo e libero da edificazioni; una grande “stanza agricola” ancora integra e presidiata dal Parco Agricolo Sud che circonda quasi per intero Cascina Croce, rappresentando anche un’importantissima pausa e discontinuità per gli urbanizzati tra il centro di Cornaredo e Cascina Croce, ma anche per i centri di Bareggio a sud-ovest e di Settimo Milanese a sud - est. A nord, la stanza è delimitata dal fascio infrastrutturale dell’autostrada A4 Torino - Venezia.

Come si nota dalla mappa degli spazi aperti, gli elementi del paesaggio che connotano maggiormente questo ambito sono una fitta trama di siepi e filari e strade vicinali, anche pubbliche (come la strada comunale Cascina Monza) che ripartiscono la trama agricola in senso est-ovest e piccole e strette fasce boscate che assieme alla maglia dei fontanili disegnano la pianura irrigua del Parco Agricolo Sud Milano in senso nord-sud.

Oltre agli importanti elementi del paesaggio che caratterizzano questa stanza, sono da considerarsi risorse per quest’ambito anche la presenza sul territorio di attori locali quali la facoltà di Agraria della Statale di Milano,

# Elementi del paesaggio



scala originale 1:15.000

#### ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO \*

- Nuclei cascinali
- Verde urbano
- Boschi e fasce boscate esistenti
- Filari e siepi esistenti
- Specchi d'acqua
- Corsi d'acqua
- Confini comunali

\* fonte DUSAF 4  
(Regione Lombardia - Destinazione dei suoli agricoli e forestali)

con sede in cascina Baciocca, a est verso la città di Cornaredo; l'azienda agricola di Cascina Monza, a sud di Cascina Croce, su terreni di proprietà pubblica, il florovivaista con coltivazioni di fiori di loto, il campo stagionale di tulipani, e il Centro sportivo comunale San Pertini.

Tutte attività agricole e/o compatibili con l'agricoltura, da tenere sicuramente in considerazione rispetto all'indirizzo strategico di riqualificazione ecologica e paesaggistica dell'ambito territoriale di Cascina Croce e di potenziamento delle connessioni di mobilità lenta tra la frazione, il centro sportivo comunale S. Pertini e S. Pietro all'Olmo.

**La seconda è quella caratterizzata dalla rete irrigua dei fontanili e dalle fasce boscate, a sud del Comune tra San Pietro all'Olmo, lo scolmatore del Nord-Ovest e il settore produttivo a sud.** Questa parte di territorio è caratterizzata da una qualità paesaggistica maggiore rispetto alla prima, e gli elementi naturali disegnano in modo netto le pause tra le aree agricole produttive del Parco Sud.

A partire da questi bordi, si diramano fin dentro al centro della città, una rete più sottile di fontanili che con il supporto delle aree verdi e dei giardini e parchi urbani, costruiscono i tratti più urbani di **Rete Ecologica "verde e blu"**.



*Campo stagionale dei tulipani*

## 9.2 Elementi e sistemi di rilevanza paesaggistica

**58%**  
del territorio è  
**Parco Agricolo Sud**

Come ampiamente illustrato nel capitolo 4 “Piani e progetti di scala sovracomunale” il territorio di Cornaredo è caratterizzato dalla presenza di importanti sistemi di rilevanza paesaggistica. Primo fra tutti è quello del Parco Agricolo Sud Milano.

Gran parte delle aree non urbanizzate del territorio di Cornaredo sono ricomprese all’interno dei confini del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano (PASM).

Le aree agricole oggi nel Parco Agricolo sono pari a circa 632 ha: **il 58% del territorio comunale è nel Parco.**

Inoltre, sono di rilevanza paesistica le aree boscate e le fasce boscate, gli insediamenti rurali come cascina “Torrette” e cascina “Molino Grande” e la rete dei fontanili del Parco Sud.

Si evidenzia per i due centri storici di Cornaredo e San Pietro la presenza di architetture religiose e civili di interesse storico e, per il borgo storico della frazione di San Pietro all’Olmo la presenza di un’area a rischio archeologico e di alberi di interesse monumentale nei giardini delle ville storiche Dubini e Gavazzi – Balossi e il parco S. Siro.

### IL TERRITORIO DEL PARCO AGRICOLO SUD

 Aree del Parco Agricolo Sud Milano

..... Confini comunali



*Aree agricole a nord di San Pietro all’Olmo*



# Il territorio del Parco Sud



scala originale 1:15.000

## 9.3 Strategie per la città dei fontanili e modifiche per il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi

Le strategie promosse per la città dei fontanili e in particolare in potenziamento della Rete Ecologica Comunale del nuovo PdS sono:

### 1) Nuove aree agricole nel PdR

La Variante destina come nuove aree agricole del PdR, i 50 ettari di spazi aperti agricoli tra Cascina Croce e San Pietro all'Olmo, oggi azzonati come "aree ecologiche" dal Piano dei Servizi vigente.

Queste sono le aree agricole di fruizione del Parco Agricolo Sud, nate dai vecchi piani urbanistici (PRG) come "aree a standard sovracomunale (ex aree F)". I piani urbanistici che si sono succeduti hanno preservato questa parte di territorio, immaginandola sempre come una "stanza" agricola di fruizione per Cornaredo dal carattere "pubblico"; infatti, circa **23 ettari sono di proprietà del Comune** (Cascina Monza e i terreni connessi).

Rispetto a questa visione, in un contesto di "governo del territorio e risorse scarse", l'acquisizione però di tutte queste "aree ecologiche" di previsione del PdS vigente non è tra gli obiettivi dell'Amministrazione.

**Il rafforzamento ecologico così come il potenziamento fruitivo dell'ambito rimangono comunque una priorità del nuovo Piano.**

In linea con questo scenario, e in coerenza anche con lo stato dei luoghi degli altri spazi aperti agricoli di pregio di Cornaredo, per esempio a sud dello Scolmatore del Nord – Ovest ("parco dei fontanili"), si ritiene più opportuno e di maggior tutela il cambio di disciplina di parte di queste aree dal Piano dei Servizi nel Piano delle Regole, in quanto, ai sensi della LR n. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato", un'area destinata oggi all'agricoltura non potrà più essere interessata da future trasformazioni; per contro, un'area destinata a servizi (attuata e/o di progetto) è considerata dalla giurisprudenza "urbanizzabile<sup>1</sup>" e quindi suscettibile di future edificazioni perché non comportante "nuovo consumo di suolo".

Rimangono, invece, nel nuovo Piano dei Servizi Cascina Monza e i campi agricoli connessi come "ambiti agricoli territoriali di proprietà pubblica nel Parco Sud", una fascia "filtro" lungo il bordo del centro sportivo "S. Pertini" come "aree verdi naturalistiche" e la rete principale di percorsi fruitivi.

**1. Superficie urbanizzabile ai sensi della LR 31/2014:** *l'insieme dei terreni in via di urbanizzazione ovvero le parti del territorio interessate da trasformazioni edilizie, urbanistiche o territoriali per funzioni antropiche non ancora attuate, siano esse pubbliche o private.*

## **2) Articolazione differenziata della categoria “Aree a verde”**

Il nuovo Piano dei Servizi, in linea con le strategie del DdP, ridefinisce le diverse tipologie di aree a servizi previste all'interno dei nuovi Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

Tali previsioni sono relativamente contenute e limitate essenzialmente a misurate previsioni di strade, percorsi ciclopedonali, parcheggi (urbanizzazioni primarie) o a più significative previsioni di “Aree a verde” (urbanizzazioni secondarie) articolate in: **“Aree verdi attrezzate” e “Aree verdi naturalistiche”**, finalizzate alla costruzione, integrazione e potenziamento del sistema di spazi aperti pubblici e non, urbani e naturali, che caratterizzano e strutturano il territorio di Cornaredo e potenziano la Rete Ecologica Comunale.

## **3) Aree a verde di compensazione ecologica-ambientale (aree di ricaduta)**

Per tutti gli Ambiti di Trasformazione che determinano una riduzione di “aree agricole o a verde” nello stato di fatto, così come individuato nella tavola del DdP QC.04 “Carta dell’uso del suolo | stato di fatto”, e non interessati dalle compensazioni del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) vigente, il nuovo Documento di Piano prevede l’introduzione della “Compensazione ecologica-ambientale preventiva”.

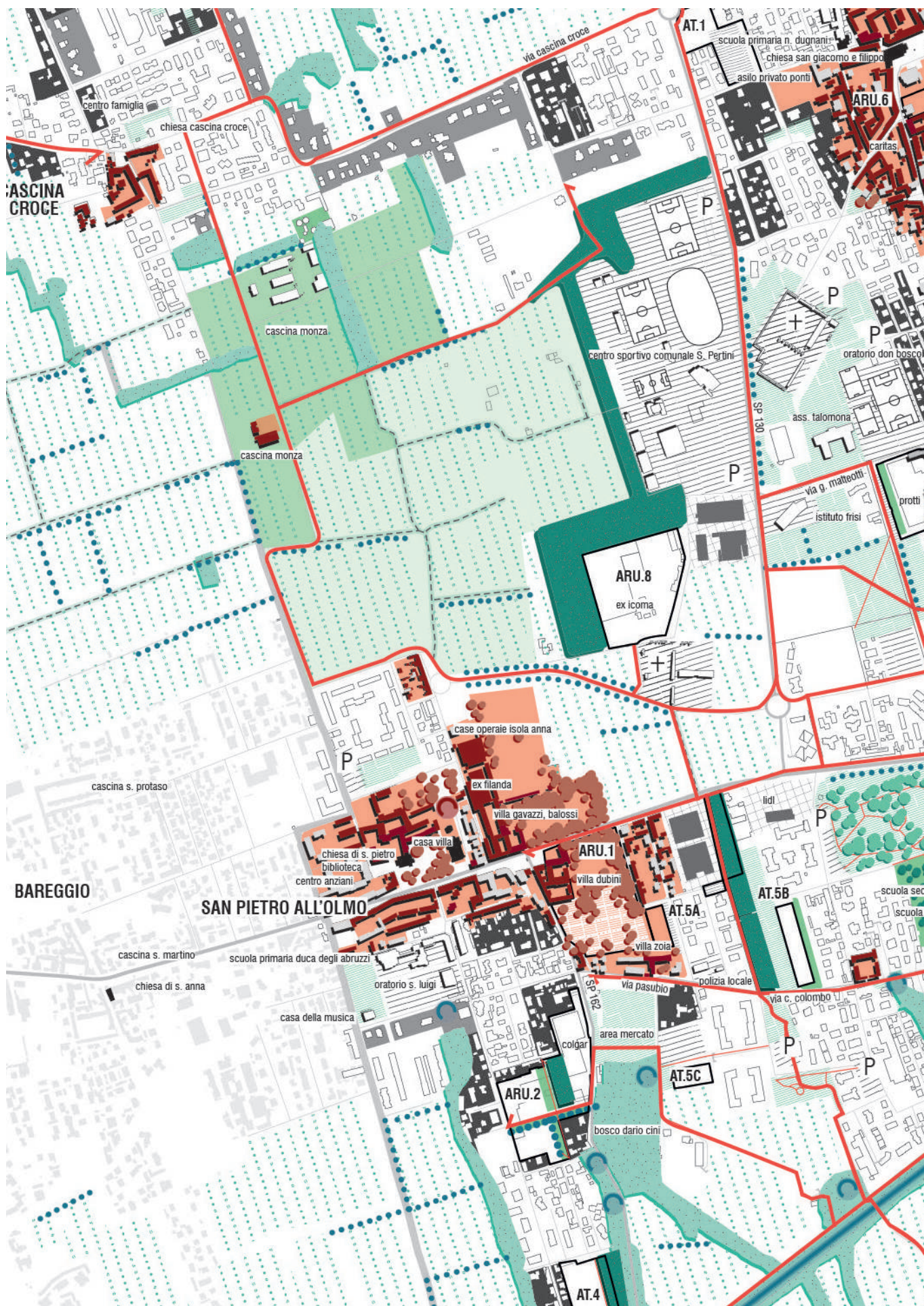
In linea con il DdP, il nuovo PdS introduce come aree di ricaduta delle compensazioni ecologiche-ambientali, le “Aree a verde”(già nella disponibilità pubblica o da acquisire) articolate in: “Aree verdi attrezzate” e “Aree verdi naturalistiche”; come **prioritarie le “Aree verdi naturalistiche” di progetto in rafforzamento della REC, in particolare quelle della ex lcoma.**

Tra le **opere prioritarie** di compensazione ecologica-ambientale vi è la possibilità di attuare opere di risanamento idraulico e ambientale relative alla rete dei **fontanili** presenti sul territorio di Cornaredo.

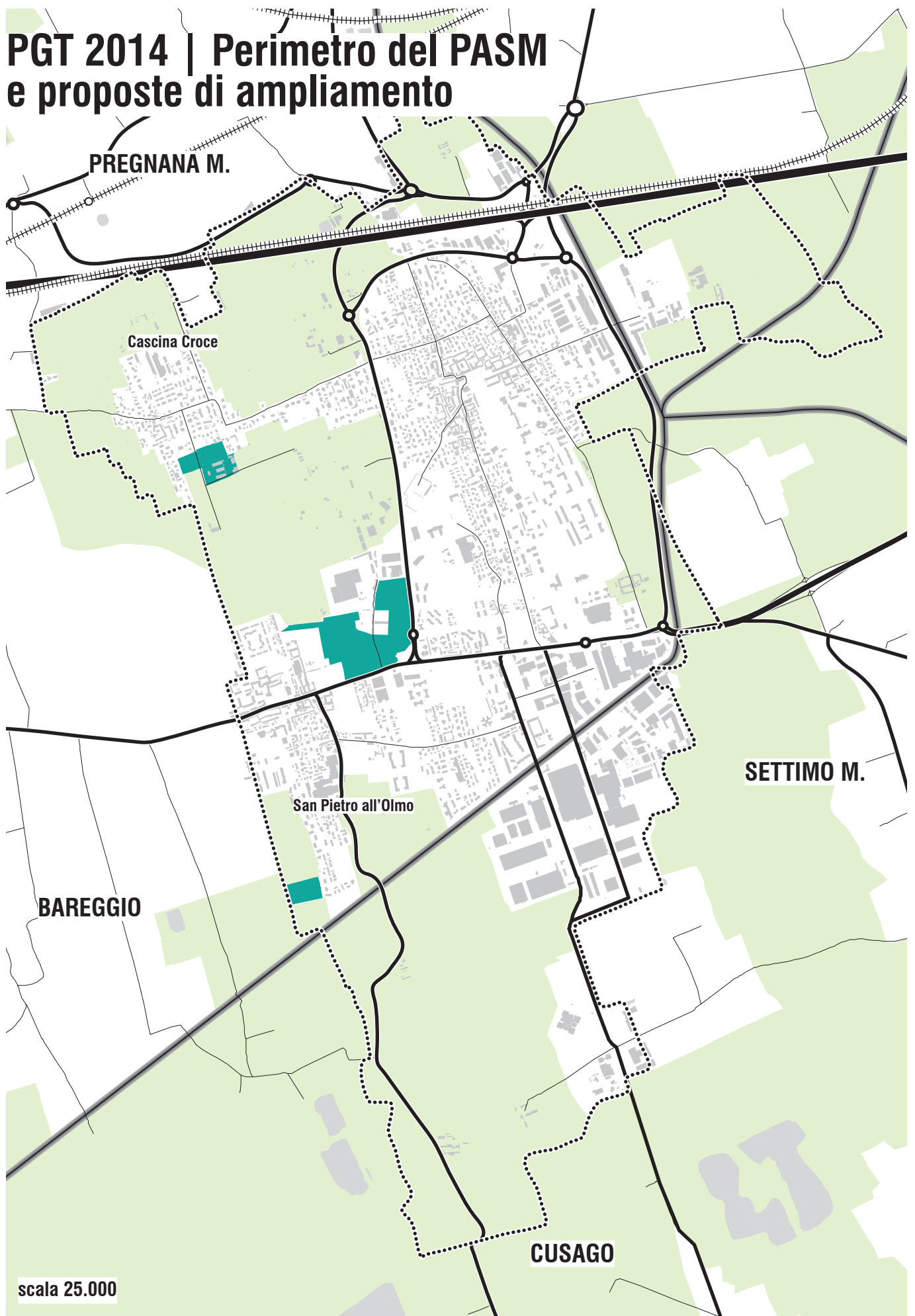
## **4) Rettificare il perimero del Parco Agricolo Sud**

In linea con il PGT 2014, il nuovo Piano riconferma gli amplimaneti già proposti dal PGT vigente come si evince dalla mappa alle pagine successive (aree in verde scuro).

# La stanza agricola di Cascina Croce. Estratto DS.01a "Strategie per Cornaredo".



# PGT 2014 | Perimetro del PASM e proposte di ampliamento



scala 25.000

# BOX 4 | Difesa del suolo, governo delle acque e invarianza idraulica

## Prmessa

Al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo e di conseguire, tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche a monte dei ricettori, la riduzione quantitativa dei deflussi, il progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico e la conseguente attenuazione del rischio idraulico, nonché la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici ricettori tramite la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti, il Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7, definisce, in attuazione dell'articolo 58 bis della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), **criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica** e, in particolare, disciplina l'applicazione dei principi di invarianza idraulica e idrologica agli interventi di cui all'articolo 58 bis, comma 2, della l.r. 12/2005, con le specificità di cui all'articolo 3, nonché i criteri e i metodi per la disciplina, nei regolamenti edilizi, delle modalità per il conseguimento dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'articolo 58 bis, comma 4, della l.r. 12/2005.

## Principi generali

L'obiettivo del RR è quello di **limitare la produzione di deflusso superficiale in sede locale** (dove esso si forma) **facilitando il ripristino dei processi naturali del ciclo idrologico** (infiltrazione, evapotraspirazione).

L'obiettivo si basa su due importanti concetti:

- **Invarianza idraulica:** principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione:

- **Invarianza idrologica:** principio in base al quale sia le portate che i volumi di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione.

È importante osservare che, in funzione della LR 4/2016, art. 7, comma 2.g.2: "i principi di invarianza idraulica e idrologica" si applicano agli interventi edilizi definiti dall'articolo 27, comma 1, lettere a), b) e c) e **a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione**, secondo quanto specificato nel regolamento regionale di cui al comma 5.

Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali e loro pertinenze e i parcheggi."

# **Terza Parte**

# **Progettare Cornaredo**





# 10. Il PGT 2014: cantieri, attese e offerta residua

## 10.1 Meccanismi e esiti del PGT vigente

Il Comune di Cornaredo dispone di un Piano di Governo del Territorio approvato con DCC n.7 del 03/04/2014 e successive varianti e rettifiche. L'indagine approfondisce lo stato d'attuazione della pianificazione urbanistica e attuativa del Piano di Governo del Territorio vigente 2014, classifica le trasformazioni del Documento di Piano, del Piano delle Regole e le previsioni di nuove dotazioni del Piano dei Servizi in: **piani attuati (previsioni concluse), piani in corso di attuazione (con convenzioni in essere), e piani non attuati (previsioni residue).**

Il PGT 2014 è un Piano relativamente recente rispetto alla prima stagione di piani di governo del territorio (ai sensi della LR 12/2005); esso si configura come Variante Generale al PGT 2009.

Il PGT 2014<sup>1</sup> persegue diversi temi strategici di carattere generale, tra cui:

- il mosaico dell'asse del verde e dei servizi;
- la definizione del margine urbano;
- recupero del patrimonio edilizio esistente;
- creazione dei parchi di cintura urbana;
- riqualificazione delle aree sottoutilizzate e fortemente degradate;
- incremento delle aree destinate all'agricoltura;
- ampliamento del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano (PASM).

Rispetto ai temi di città pubblica il Piano promuove il progetto del "mosaico dell'asse del verde e dei servizi" al fine di collegare Cornaredo alle frazioni di San Pietro all'Olmo e a Cascina Croce. Rete verde e dei

1. PGT 2013 (piano adottato) "Le scelte alla base del progetto urbanistico"

servizi da costruirsi attraverso il “mosaico” delle cessioni degli Ambiti di Trasformazioni gravitanti sulla rete stessa. Il DdP 2014 conferma molti degli AT del vecchio PGT 2009 e procede ad una rimodulazione degli indici a fronte del mantenimento della prescrizione relativa alla quantità di cessioni da richiedere, pari al 50% delle aree da destinarsi a servizi per la collettività.

Rispetto ai temi di contenimento del consumo di suolo, il PGT 2014, essendo il seguito di una prima stagione (post crisi economica del 2008) di revisione del PGT, opera già delle riduzioni delle previsioni edificatorie del precedente Piano (residenziali e non residenziali) prevedendo dei nuovi parchi urbani ai bordi della città consolidata e promuove la riqualificazione di alcune aree produttive dismesse e/o sottoutilizzate degradate.

In particolare, nella revisione della capacità insediativa teorica di Piano, a fronte di una riduzione fisiologica dei residenti dal 2008 al 2013 (circa 100 abitanti), il PGT 2014 prevede una riduzione di 179 abitanti teorici connessi al Piano delle Regole e una riduzione di 651 abitanti teorici previsti dagli Ambiti di Trasformazione del PGT 2009. Inoltre, rispetto alle destinazioni d'uso previste per le aree di trasformazione, è stato introdotto il mix funzionale negli AT produttivi dismessi al fine di facilitare l'attuazione delle trasformazioni. Infine, rispetto alle zone residenziali con indice di fabbricabilità  $I_f$  1,5 mc/mq del Piano delle Regole 2009, il PGT 2014 ne riconferma gli indici.

Successivamente, nel 2016 l'Amministrazione Comunale ha avviato un processo di revisione e rettifiche di errori materiali presente nel PGT vigente e la Variante puntuale al Piano dei Servizi “Variante campo pozzi” per la realizzazione di un campo pozzi in località Cascina Croce, opera pubblica di interesse sovracomunale per potenziare le risorse idriche di Cornaredo e del settore nord-ovest della città metropolitana di Milano. La Variante ha allineato le previsioni cogenti contenute nel Piano dei Servizi 2014 agli altri strumenti “complementari” del PGT 2014: Documento di Piano e Piano delle Regole che nell'assetto del territorio non si allineavano a tali previsioni.

Inoltre, la Variante introduce e definisce attraverso una scheda puntuale di progetto del Piano dei Servizi (PPS.01) precisi indirizzi e progetti prioritari di compensazione ambientale esterne all'area di intervento e opere di mitigazione ambientale interne all'area.

## 10.2 Stato di attuazione del DP, PdR e PdS e residuo di Piano

### Documento di Piano 2014

Da una stima dello stato di attuazione del PGT vigente in merito alle previsioni insediative del Documento di Piano, pari a circa **562.388** di mq di superficie territoriale (St), emerge che gli ambiti di trasformazione che hanno trovato attuazione, corrispondono a circa il **20%** delle previsioni (ca. 114.200 mq di St), il **30%** degli ambiti risulta in corso di attuazione (ca. 166.082 mq di St), il restante **50%** delle previsioni sono ad oggi non attuate (ca. 282.106 mq di St).

**20%**  
previsioni attuate

**30%**  
previsioni in corso di attuazione

**50%**  
previsioni non attuate

| DdP 2014   Ambiti di Trasformazione. Stato di attuazione PGT 2014 | Somma di MQ    | %         |
|---|----------------|-----------|
| <b>Attuato</b>  | <b>114.200</b> | <b>20</b> |
| AT13-Ambito di trasformazione                                     | 62.916         |           |
| AT3-Ambito di trasformazione                                      | 10.548         |           |
| AT8-Ambito di trasformazione                                      | 40.735         |           |
| <b>In corso di attuazione</b>                                     | <b>166.082</b> | <b>30</b> |
| AT5-Ambito di trasformazione                                      | 104.029        |           |
| ATS1-Ambito di via San Gottardo                                   | 62.052         |           |
| <b>Non attuato</b>  | <b>282.106</b> | <b>50</b> |
| AT10-Il parco urbano di Villa Dubini                              | 48.313         |           |
| AT11-Le residenze del parco San Siro                              | 20.291         |           |
| AT12-Il parco urbano di via Rossini                               | 11.347         |           |
| AT14-Ambito industriale di via Tolomeo                            | 60.069         |           |
| AT15-Ambito polifunzionale di via Tolomeo                         | 17.035         |           |
| AT2-Ambito di via Asilo   | 13.228         |           |
| AT6-La residenza del fontanile Torchiana                          | 11.108         |           |
| AT7-L'asse verde di via Milano                                    | 19.389         |           |
| ATS4-Ambito Polifunzionale ex ICOMA                               | 63.942         |           |
| ATS9-Ambito di riqualificazione di via Milano                     | 17.384         |           |
| <b>Totale complessivo</b>   | <b>562.388</b> |           |

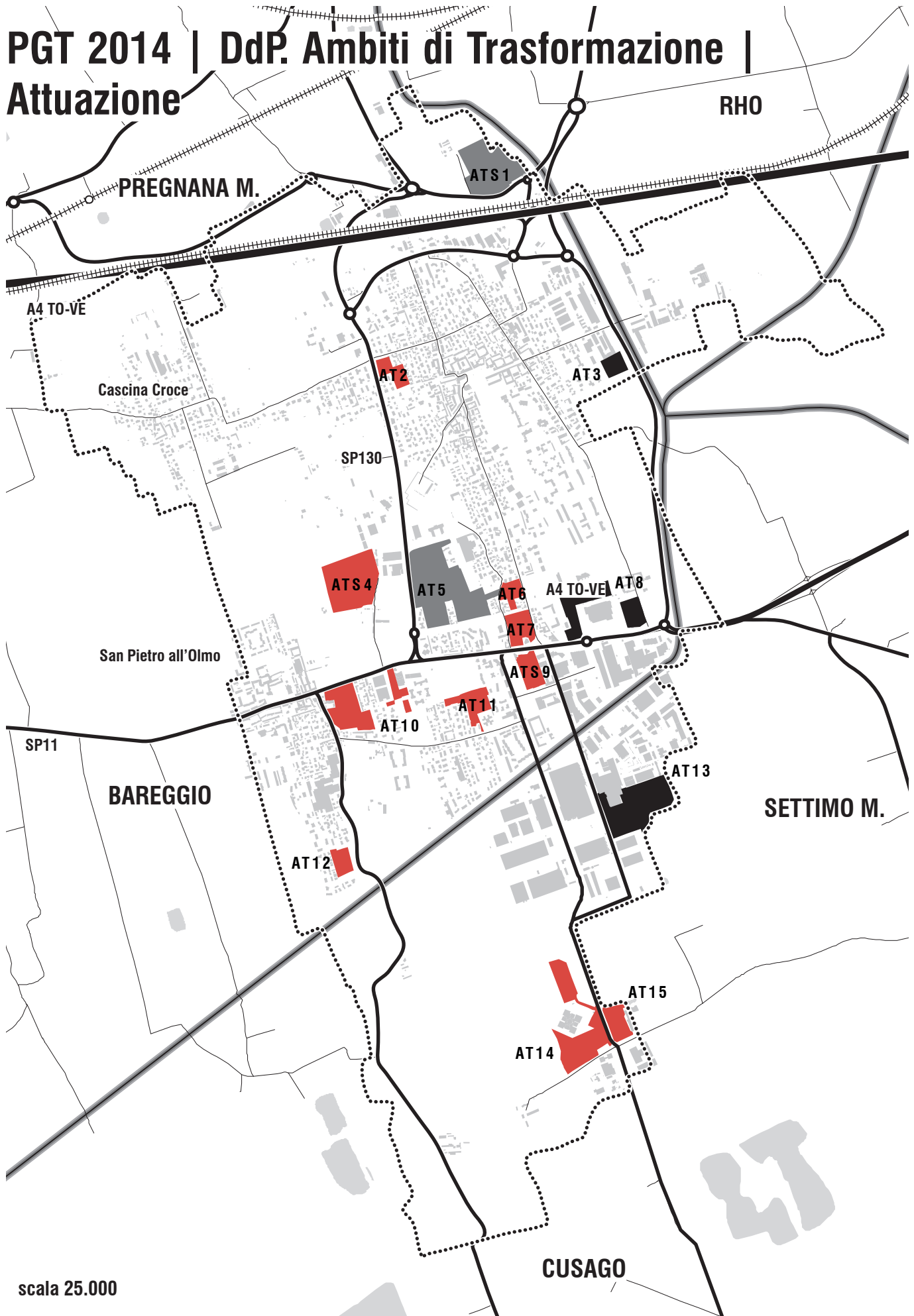
Rispetto a questi dati, si evidenzia che circa il **61%** delle previsioni (ca. 342.930 mq di St) aveva una destinazione prevalentemente residenziale, di cui ha trovato attuazione solo il **15%**.

Il **55%** delle previsioni prevalentemente residenziali (ca. 187.618 mq di St) ad oggi non hanno trovato attuazione; mentre il **30%** risultano come previsioni con convenzione in essere in corso di attuazione (ca. 104.029 mq di St).

Ciò che emerge quindi è un residuo delle previsioni residenziali consistente da cui la nuova Variante deve ripartire.

**In particolare, si ereditano circa 135.045 mc di volumetria residenziale pari a circa nuovi 900 abitanti teorici se si considera il parametro regionale dei 150 mc/abitante.**

# PGT 2014 | DdP. Ambiti di Trasformazione | Attuazione



È opportuno precisare che il vecchio Piano riferiva invece i propri valori al parametro ormai superato dei **100 mc/abitanti**. Nel fare dunque i confronti tra i due strumenti urbanistici, si è ritenuto opportuno sviluppare le analisi tenendo in considerazione entrambi i parametri.

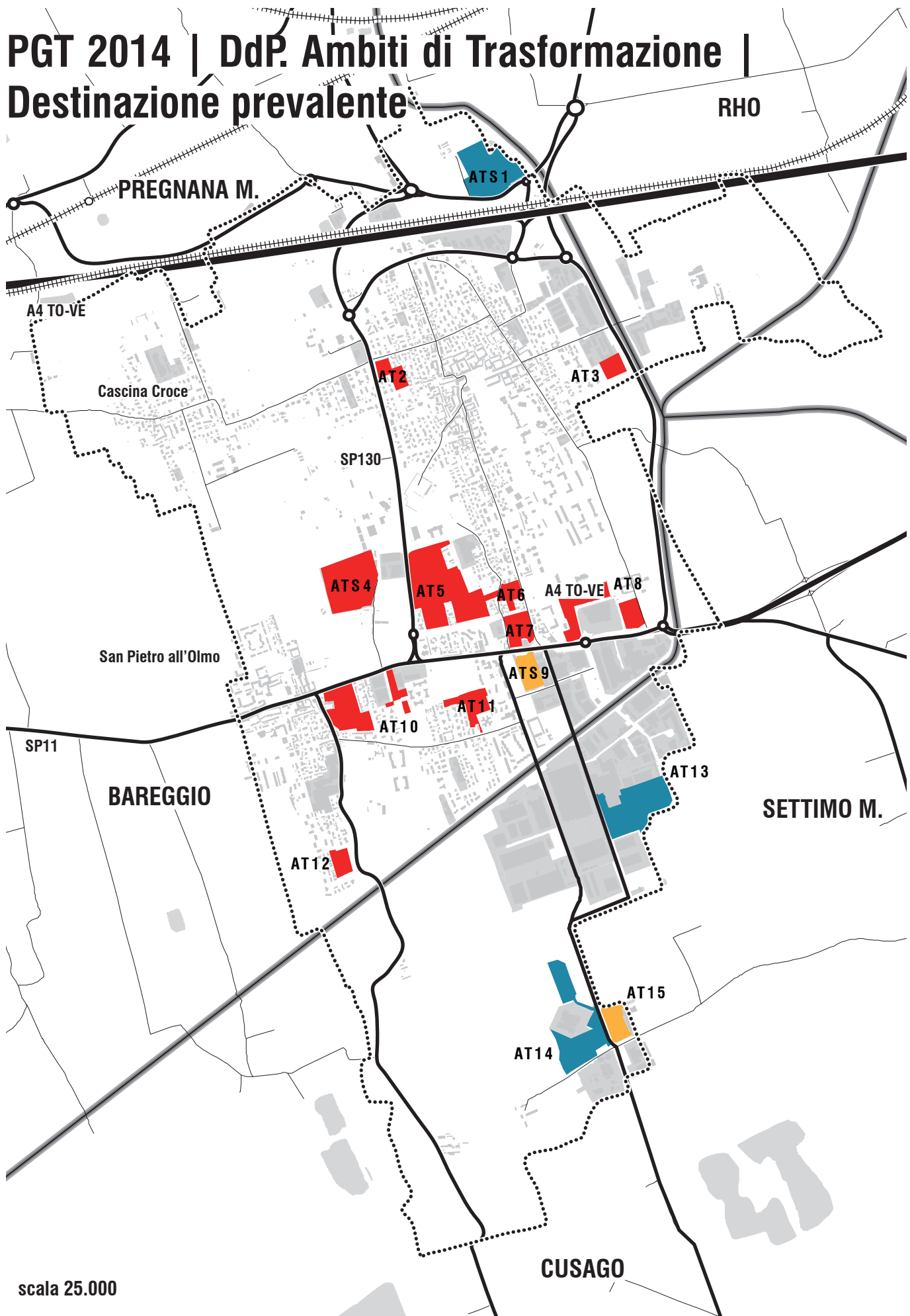
Il vecchio PGT destinava circa il 33% delle previsioni a trasformazioni non residenziali (ca. 187.618 mq di St) di cui le previsioni attuate, in itinere e non attuate corrispondono entrambe a circa il **34%**, **riflettendo una situazione più dinamica ed equilibrata dell'offerta produttiva** rispetto a quella residenziale e commerciale.

**Delle previsioni non residenziali prevalentemente terziarie e commerciali** invece, in linea con le tendenze trasformatrici delle città metropolitane e la sovrabbondanza di offerta avvenuta negli anni precedenti (il Nord-Ovest milanese è una delle zone in cui si è più diffusa la presenza di grandi centri commerciali, conferendo al territorio il carattere di una periferia commerciale<sup>2</sup>), **il 100% delle previsioni non si sono attuate**.

| DdP 2014   |              | Stato di attuazione |            |     |                |                                |                             |              |             |
|--|--------------|---------------------|------------|-----|----------------|--------------------------------|-----------------------------|--------------|-------------|
| Ambiti di Trasformazione. prevalente             | Destinazione | St mq               | %          | %   | Slp            | Vol residenziale mc realizzato | Vol residenziale mc residuo | 1 ab/100 mc  | 1 ab/150 mc |
| <b>Residenziale</b>                              |              | <b>342.930</b>      | <b>61</b>  |     |                |                                |                             |              |             |
| <b>Attuato</b>                                   |              | <b>51.284</b>       |            | 15  |                |                                |                             |              |             |
| AT3-Ambito di trasformazione (Foibe)             |              | 10.548              |            |     |                | 10.000                         |                             |              |             |
| AT8-Ambito di trasformazione (D. Sturzo)         |              | 40.735              |            |     |                | 33.300                         |                             |              |             |
| <b>In corso di attuazione</b>                    |              | <b>104.029</b>      |            | 30  |                |                                |                             |              |             |
| AT5-Ambito di trasformazione (Repubblica)        |              | 104.029             |            |     |                | 62.103                         |                             |              |             |
| <b>Non attuato</b>                               |              | <b>187.618</b>      |            | 55  |                |                                |                             |              |             |
| AT10-Il parco urbano di Villa Dubini             |              | 48.313              |            |     | 11.300         |                                | 25.500                      |              |             |
| AT11-Le residenze del parco San Siro             |              | 20.291              |            |     | 5.100          |                                | 15.300                      |              |             |
| AT12-Il parco urbano di via Rossini              |              | 11.347              |            |     | 2.900          |                                | 8.700                       |              |             |
| AT2-Ambito di via Asilo                          |              | 13.228              |            |     | 3.315          |                                | 9.945                       |              |             |
| AT6-La residenza del fontanile Torchiana         |              | 11.108              |            |     | 2.800          |                                | 8.400                       |              |             |
| AT7-L'asse verde di via Milano                   |              | 19.389              |            |     | 6.400          |                                | 19.200                      |              |             |
| ATS4-Ambito Polifunzionale ex ICOMA              |              | 63.942              |            |     | 15.000         |                                | 45.000                      |              |             |
| <b>Non residenziale</b>                          |              | <b>185.038</b>      | <b>33</b>  |     |                |                                |                             |              |             |
| <b>Attuato</b>                                   |              | <b>62.916</b>       |            | 34  |                |                                |                             |              |             |
| AT13-Ambito di trasformazione                    |              | 62.916              |            |     | 31.880         |                                |                             |              |             |
| <b>In corso di attuazione</b>                    |              | <b>62.052</b>       |            | 34  |                |                                |                             |              |             |
| ATS1-Ambito di via San Gottardo                  |              | 62.052              |            |     | 31.500         |                                |                             |              |             |
| <b>Non attuato</b>                               |              | <b>60.069</b>       |            | 32  |                |                                |                             |              |             |
| AT14-Ambito industriale di via Tolomeo           |              | 60.069              |            |     | 47.640         |                                |                             |              |             |
| <b>Non residenziale - terziario, commerciale</b> |              | <b>34.419</b>       | <b>6</b>   |     |                |                                |                             |              |             |
| <b>Non attuato</b>                               |              | <b>34.419</b>       |            | 100 |                |                                |                             |              |             |
| AT15-Ambito polifunzionale di via Tolomeo        |              | 17.035              |            |     | 8.500          |                                |                             |              |             |
| ATS9-Ambito di riqualificazione di via Milano    |              | 17.384              |            |     | 7.000          |                                | 3.000                       |              |             |
| <b>Totale complessivo</b>                        |              | <b>562.388</b>      | <b>100</b> |     | <b>173.335</b> | <b>105.403</b>                 | <b>135.045</b>              | <b>1.350</b> | <b>900</b>  |

2. Demix. Atlante delle periferie urbane” (Kcity, 2016).

# PGT 2014 | DdP. Ambiti di Trasformazione | Destinazione prevalente



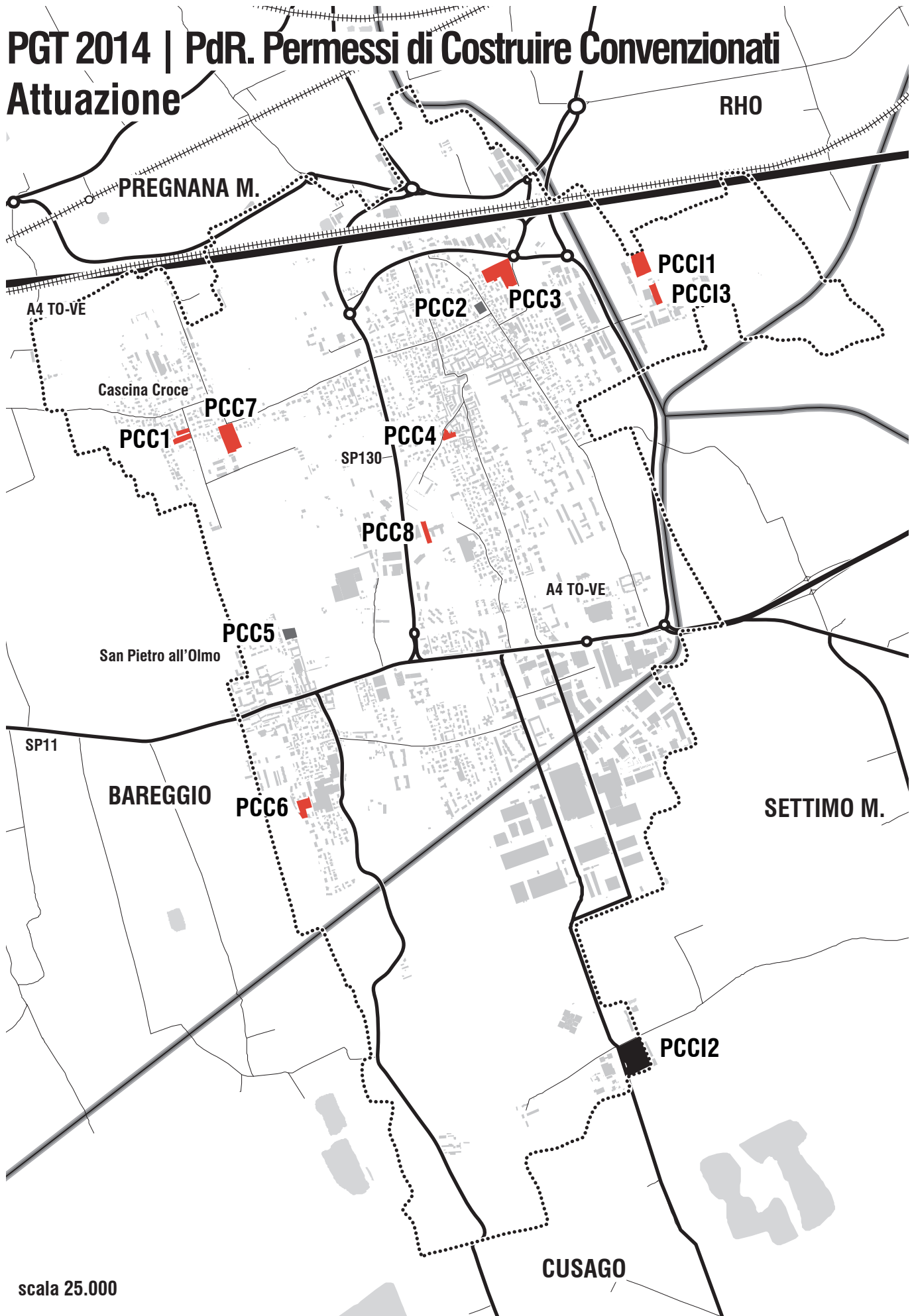
**61%**  
*dest. residenziale*

**33%**  
*dest. non residenziale*

**6%**  
*dest. non residenziale /  
commerciale, terziario*

# PGT 2014 | PdR. Permessi di Costruire Convenzionati

## Attuazione



scala 25.000



**26%**  
previsioni attuate

**7%**  
previsioni in corso di attuazione

**67%**  
previsioni non attuate

### Piano delle Regole 2014

Lo stato di attuazione del Piano delle Regole vigente ha riguardato l'analisi delle aree di completamento del tessuto urbano consolidato individuate come aree con Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) prevalentemente residenziali e non residenziali, entrambe con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1 mc/mq.

**Le relative previsioni insediative residenziali sono pari a circa 44.081 di mq di superficie territoriale (St), di cui sono in corso di attuazione circa il 7% delle previsioni (ca. 18.309 mc), mentre il 52% delle aree si configura come residuo di Piano con circa 38.590 mc, pari a 294 abitanti teorici (1 abitante ogni 150 mc).**

Rispetto alle **previsioni non residenziali, pari a circa 30.772 mq di superficie territoriale (St), il 16% delle previsioni non si sono attuate (ca. 11.633 mq di St).**

| Permessi di Costruire Convenzionati (PCC) | Somma di MQ   | Destinazione prevalente % | Stato di attuazione % | Slp           | Vol residenziale mc realizzato | Vol residenziale mc residuo | 1 ab/100 mc | 1 ab/150 mc |
|---|---------------|---------------------------|-----------------------|---------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------|-------------|
| <b>Prevalentemente residenziale</b>       | <b>44.081</b> | <b>59</b>                 |                       |               |                                |                             | <b>441</b>  | <b>294</b>  |
| <b>In corso di attuazione</b>             | <b>5.490</b>  |                           | <b>7</b>              | <b>1.830</b>  | <b>5.490</b>                   |                             | <b>55</b>   | <b>37</b>   |
| PCC2                                      | 2.262         |                           |                       |               |                                |                             |             |             |
| PCC5                                      | 3.228         |                           |                       |               |                                |                             |             |             |
| <b>Non attuato</b>                        | <b>38.590</b> |                           | <b>52</b>             | <b>12.863</b> |                                | <b>38.590</b>               | <b>386</b>  | <b>257</b>  |
| PCC1                                      | 3.909         |                           |                       |               |                                |                             |             |             |
| PCC3                                      | 14.353        |                           |                       |               |                                |                             |             |             |
| PCC4                                      | 2.286         |                           |                       |               |                                |                             |             |             |
| PCC6                                      | 4.678         |                           |                       |               |                                |                             |             |             |
| PCC7                                      | 10.532        |                           |                       |               |                                |                             |             |             |
| PCC8                                      | 2.832         |                           |                       |               |                                |                             |             |             |
| <b>Prevalentemente non residenziale</b>   | <b>30.722</b> | <b>41</b>                 |                       | <b>30.722</b> |                                |                             |             |             |
| <b>Attuato</b>                            | <b>19.089</b> |                           | <b>26</b>             | <b>19.089</b> |                                |                             |             |             |
| PCC12                                     | 19.089        |                           |                       |               |                                |                             |             |             |
| <b>Non attuato</b>                        | <b>11.633</b> |                           | <b>16</b>             | <b>11.633</b> |                                |                             |             |             |
| PCC11                                     | 8.193         |                           |                       |               |                                |                             |             |             |
| PCC13                                     | 3.440         |                           |                       |               |                                |                             |             |             |
| <b>Totale complessivo</b>                 | <b>74.803</b> | <b>100</b>                | <b>100</b>            | <b>45.416</b> | <b>5.490</b>                   | <b>38.590</b>               | <b>441</b>  | <b>294</b>  |

## Piano dei Servizi 2014

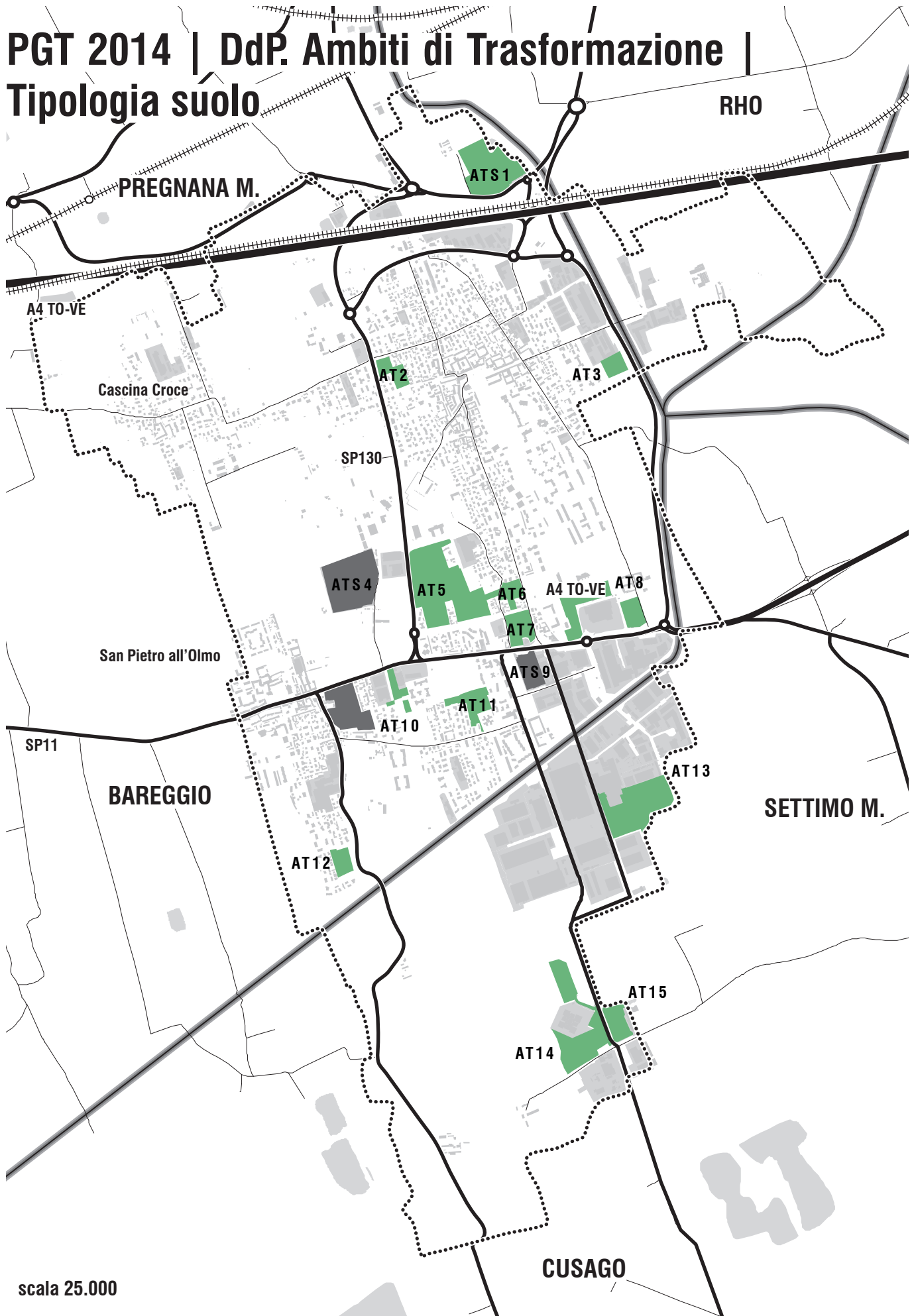
Lo stato di attuazione del Piano delle Servizi mostra una buona dotazione di aree attuate con circa l'88% delle previsioni relative ai servizi comunali e il 95% per i servizi sovracomunali.

| <b>Servizi comunali</b>            |                     |            |
|------------------------------------|---------------------|------------|
| <b>Etichette di riga</b>           | <b>Somma di SLP</b> | <b>%</b>   |
| <b>Servizi attuati</b>             | <b>1.434.714</b>    | <b>88</b>  |
| Area ecologica                     | 666.690             |            |
| Aree miste verde e attrezzature    | 391.633             |            |
| Attrezzature di interesse comunale | 73.422              |            |
| Attrezzature sportive              | 113.747             |            |
| Istruzione                         | 72.350              |            |
| Parcheggi                          | 116.872             |            |
| <b>Servizi non attuati</b>         | <b>201.419</b>      | <b>12</b>  |
| Aree miste verde e attrezzature    | 126.761             |            |
| Attrezzature di interesse comunale | 10.346              |            |
| Istruzione                         | 54.652              |            |
| Parcheggi                          | 9.660               |            |
| <b>Totale complessivo</b>          | <b>1.636.133</b>    | <b>100</b> |

| <b>Servizi sovracomunali</b> |                     |            |
|------------------------------|---------------------|------------|
| <b>Etichette di riga</b>     | <b>Somma di SLP</b> | <b>%</b>   |
| <b>Servizi attuati</b>       | <b>99.224</b>       | <b>88</b>  |
| Campo Pozzi                  | 19.162              |            |
| Cimitero                     | 36.402              |            |
| Servizi religiosi            | 43.660              |            |
| <b>Servizi non attuati</b>   | <b>5.475</b>        | <b>12</b>  |
| Servizi religiosi            | 5.475               |            |
| <b>Totale complessivo</b>    | <b>104.699</b>      | <b>100</b> |



# PGT 2014 | DdP. Ambiti di Trasformazione | Tipologia suolo



scala 25.000

# 21%

AT che ricadono su suolo già urbanizzato

di cui

100 % delle previsioni non sono attuate

# 79%

AT che ricadono su suolo libero\*

di cui

37 % delle previsioni non sono attuate

## 10.3 Superfici urbanizzate e urbanizzabili del PGT 2014

Rispetto a questi dati, al fine di determinare il suolo urbanizzabile ereditato dal precedente strumento urbanistico e per istruire la “Carta del consumo di suolo” (ALLEGATO. Carta del Consumo di Suolo. Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14. Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo) si è proceduto ad analizzare e scomporre gli Ambiti di Trasformazione del DdP vigente e le aree con Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) del PdR vigente secondo le classificazioni contenute nel progetto di integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) alla LR 31/14 (adottato nel maggio 2017).

È opportuno sottolineare che un Ambito di Trasformazione si considera “su suolo libero”, quando la superficie dell’AT ricade per più del 50% nelle aree urbanizzabili, allora l’intero Ambito di Trasformazione viene classificato come “Ambito su suolo libero”.

Dalle analisi, emerge che circa il 79% delle previsioni edificatorie ricade su suolo urbanizzabile<sup>3</sup> (442.789 mq di superficie territoriale), di cui il 26% delle previsioni risulta attuato, il 38% in corso di attuazione e il 37% delle previsioni non attuate (162.508 mq di superficie territoriale).

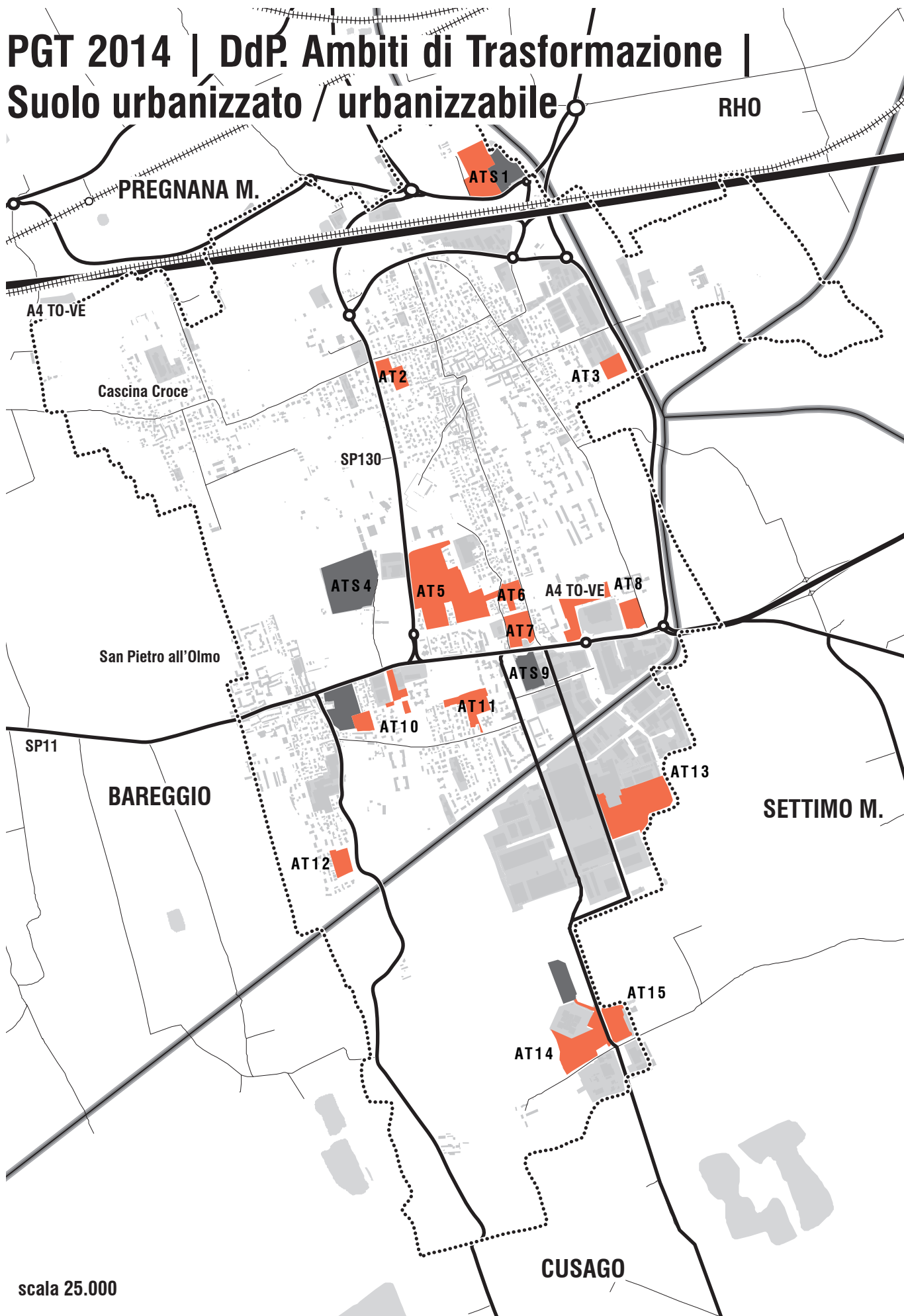
Emblematico il dato relativo alle previsioni su suolo già urbanizzato: il 100% di esse ad oggi non sono ancora partite. Questo è un dato di cui il nuovo PGT 2018 dovrà tenere sicuramente conto e a cui dovrà provare a dare una risposta alternativa.

| DdP 2014   Ambiti di Trasformazione.          | Somma di MQ    | %         |            |
|---|----------------|-----------|------------|
| <b>Tipologia suolo</b>                        |                |           |            |
| <b>AT su suolo libero</b>                     | <b>442.789</b> | <b>79</b> |            |
| <b>Attuato</b>                                | <b>114.200</b> |           | <b>26</b>  |
| AT13-Ambito di trasformazione approvato       | 62.916         |           |            |
| AT3-Ambito in attuazione                      | 10.548         |           |            |
| AT8-Ambito di trasformazione approvato        | 40.735         |           |            |
| <b>In corso di attuazione</b>                 | <b>166.082</b> |           | <b>38</b>  |
| AT5-Ambito di trasformazione approvato        | 104.029        |           |            |
| ATS1-Ambito di via San Gottardo               | 62.052         |           |            |
| <b>Non attuato</b>                            | <b>162.508</b> |           | <b>37</b>  |
| AT10-Il parco urbano di Villa Dubini          | 10.040         |           |            |
| AT11-Le residenze del parco San Siro          | 20.291         |           |            |
| AT12-Il parco urbano di via Rossini           | 11.347         |           |            |
| AT14-Ambito industriale di via Tolomeo        | 60.069         |           |            |
| AT15-Ambito polifunzionale di via Tolomeo     | 17.035         |           |            |
| AT2-Ambito di via Asilo                       | 13.228         |           |            |
| AT6-La residenza del fontanile Torchiana      | 11.108         |           |            |
| AT7-L'asse verde di via Milano                | 19.389         |           |            |
| <b>AT su suolo urbanizzato</b>                | <b>119.598</b> | <b>21</b> |            |
| <b>Non attuato</b>                            | <b>119.598</b> |           | <b>100</b> |
| AT10-Il parco urbano di Villa Dubini          | 38.273         |           |            |
| ATS4-Ambito Polifunzionale ex ICOMA           | 63.942         |           |            |
| ATS9-Ambito di riqualificazione di via Milano | 17.384         |           |            |
| <b>Totale complessivo</b>                     | <b>562.388</b> |           |            |

\* Quando la superficie dell’Ambito di Trasformazione ricade per più del 50% nelle aree urbanizzabili, allora l’intero Ambito di Trasformazione viene classificato come Ambito su suolo libero.

3. Ai sensi della LR 31/2014

# PGT 2014 | DdP. Ambiti di Trasformazione | Suolo urbanizzato / urbanizzabile



scala 25.000

# 27%

**AT presentano un suolo già urbanizzato**

**di cui  
84 % delle previsioni non sono attuate**

# 73%

**AT presentano un suolo urbanizzabile**

**di cui  
38 % (153.870 mq) delle previsioni non sono attuate**

Analizzando tutti gli AT del DdP 2014 in “urbanizzati / urbanizzabili”, classificando in maniera dettagliata tutte le aree interne degli AT che ricadono su suolo urbanizzato e su suolo libero, e incrociando i dati con lo stato di attuazione, emerge che il 27% degli AT presentano un suolo già urbanizzato, di cui l’84% delle previsioni ad oggi non sono attuate; **mentre, il 73% degli AT sono interessati da un suolo urbanizzabile, di cui il 38% delle previsioni (ca. 153.870 mq di St) non sono state attuate.**

**Ed è proprio a partire da quest’ultimo dato che la nuova Variante ripensa le scelte di Piano (illustrate nei capitoli successivi) e ridefinisce gli obiettivi dei nuovi Ambiti di Trasformazione (anche alle previsioni di attrezzature e servizi), in linea con gli indirizzi dell’Amministrazione e con quelli degli strumenti sovraordinati.**

Rispetto alle indicazioni del PTR integrato ai sensi della LR 31/2014, si evidenzia che la “soglia di riduzione della superficie urbanizzabile al 2020 per la Città Metropolitana di Milano” indicata è pari al 25-30%.

**La “soglia di riduzione della superficie urbanizzabile” perseguita dal nuovo PGT 2018 si attesta circa sulla riduzione del 24% di superficie urbanizzabile ereditata dal vecchio Piano.**

| DdP 2014   Ambiti di Trasformazione.<br>Tipologia suolo | Somma di MQ    |
|---|----------------|
| <b>Suolo urbanizzabile</b>                              | <b>409.553</b> |
| <b>Attuato</b>  | <b>114.200</b> |
| AT13-Ambito di trasformazione approvato                 | 62.916         |
| AT3-Ambito in attuazione                                | 10.548         |
| AT8-Ambito di trasformazione approvato                  | 40.735         |
| <b>In corso di attuazione</b>                           | <b>141.484</b> |
| AT5-Ambito di trasformazione approvato                  | 104.029        |
| ATS1-Ambito di via San Gottardo                         | 37.454         |
| <b>Non attuato</b>                                      | <b>153.870</b> |
| AT10-Il parco urbano di Villa Dubini                    | 18.431         |
| AT11-Le residenze del parco San Siro                    | 20.291         |
| AT12-Il parco urbano di via Rossini                     | 11.347         |
| AT14-Ambito industriale di via Tolomeo                  | 43.040         |
| AT15-Ambito polifunzionale di via Tolomeo               | 17.035         |
| AT2-Ambito di via Asilo                                 | 13.228         |
| AT6-La residenza del fontanile Torchiana                | 11.108         |
| AT7-L'asse verde di via Milano                          | 19.389         |
| <b>Suolo urbanizzato</b>                                | <b>152.772</b> |
| <b>In corso di attuazione</b>                           | <b>24.600</b>  |
| ATS1-Ambito di via San Gottardo                         | 24.600         |
| <b>Non attuato</b>                                      | <b>128.173</b> |
| AT10-Il parco urbano di Villa Dubini                    | 29.817         |
| AT14-Ambito industriale di via Tolomeo                  | 17.030         |
| ATS4-Ambito Polifunzionale ex ICOMA                     | 63.942         |
| ATS9-Ambito di riqualificazione di via Milano           | 17.384         |
| <b>Totale complessivo</b>                               | <b>562.325</b> |

Le stesse analisi sono state fatte anche per le aree del PdR vigente disciplinate da Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).

Il PdR vigente prevede 38.132 mq di St su suolo libero; il residuo di suolo urbanizzabile è di circa 35.870 mq, ovvero il 48% delle previsioni del vecchio Piano.

In linea con le scelte perseguite nel nuovo DdP, la **“soglia di riduzione della superficie urbanizzabile” nel nuovo PdR corrisponde al 12%** delle previsioni, ovvero alla non riconferma della zona del PCC8.

**In sintesi, si può affermare che il nuovo PGT 2018 promuove una riduzione della superficie urbanizzabile ereditata, generata dalla somma degli AT non confermati del DdP 2014 e del PPC8 del PdR 2014, del 36%.**

| <b>Permessi di Costruire Convenzionati (PCC)</b> | <b>Somma di MQ</b> | <b>%</b>   | <b>%</b>   |
|--|--------------------|------------|------------|
| <b>Suolo libero</b>                              | <b>38.132</b>      | <b>51</b>  |            |
| <b>In corso di attuazione</b>                    | <b>2.262</b>       |            | <b>3</b>   |
| PCC2   | 2.262              |            |            |
| <b>Non attuato</b>                               | <b>35.870</b>      |            | <b>48</b>  |
| PCC1   | 3.909              |            |            |
| PCC4   | 2.286              |            |            |
| PCC6   | 4.678              |            |            |
| PCC7   | 10.532             |            |            |
| PCC8   | 2.832              |            |            |
| PCCI1  | 8.193              |            |            |
| PCCI3  | 3.440              |            |            |
| <b>Suolo urbanizzato</b>                         | <b>36.671</b>      | <b>49</b>  |            |
| <b>Attuato</b>                                   | <b>19.089</b>      |            | <b>26</b>  |
| PCCI2  | 19.089             |            |            |
| <b>In corso di attuazione</b>                    | <b>3.228</b>       |            | <b>4</b>   |
| PCC5   | 3.228              |            |            |
| <b>Non attuato</b>                               | <b>14.353</b>      |            | <b>19</b>  |
| PCC3   | 14.353             |            |            |
| <b>Totale complessivo</b>                        | <b>74.803</b>      | <b>100</b> | <b>100</b> |



# 11. Obiettivi e indirizzi strategici: quadro d'insieme

## 11.1 Disegno d'insieme e sintesi delle strategie generali

La dimensione dichiarata entro cui si muove fin dall'inizio il **nuovo progetto di Piano**, a partire proprio dalle Linee programmatiche (approvate con DGC n. 7 del 15/03/2018) dell'Amministrazione, è quella della rigenerazione urbana.

Una pratica che non può prescindere da condizioni demografiche e socio-economiche cambiate rispetto al passato. Un passato fatto di crescita economica, demografica e del territorio urbanizzato.

Oggi al contrario viviamo una condizione economica stabile, in cui già prima della crisi (dalla metà degli anni Novanta) l'Italia sembra segnata da un andamento del PIL in via di stabilizzazione (con tassi prossimi allo zero), la componente demografica è segnata da una pesante contrazione del capitale naturale e i processi di crescita dell'urbanizzato sembrano essersi arrestati lasciando in eredità un **eccedenza di patrimonio dismesso e sottoutilizzato**. Ciò che emerge in maniera evidente è proprio la notevole sproporzione tra la disponibilità di spazi che si svuotano e si impoveriscono e le poche e concrete domande per trasformarli<sup>1</sup>.

Si ricorda il dato relativo al dismesso e/o sottoutilizzato per il Comune di Cornaredo, dove l'estensione delle aree produttive ormai dismesse si eguaglia alla superficie che interessa il centro storico (entrambe pari a circa il 2% della St comunale).

*1. Calafati, 2014; Lanzani, 2015; Munarin e Velo, 2016.*

Ciò che ereditiamo, quindi, è un **territorio fragile e un conseguente paesaggio sempre più “compromesso”** per una crescente divaricazione: da un lato “l’immagine” di un paesaggio attento alla tutela del passato, dall’altro “un farsi” delle nuove urbanizzazioni privo di qualsiasi immagine guida, di qualsiasi codice visivo di riferimento, e pertanto non solo poco rispettoso di alcuni quadri paesaggistici del passato, ma anche incapace di costruzione di nuovi sufficientemente qualificati<sup>2</sup>.

La rigenerazione urbana promossa dal Piano deve quindi necessariamente slegarsi da un’idea di urbanistica basata sulla “crescita”.

Il nuovo progetto di Piano pone, invece, al centro il riordino, la ricomposizione e la riforma dei tessuti urbanizzati, dismessi ma non solo, del suolo naturale e artificiale<sup>3</sup> ripensando in particolare le aree verdi del Piano dei Servizi, del suo paesaggio storico o di più recente formazione (ARU storici e produttivi).

La nuova Variante Generale al Piano di Governo del Territorio vigente (PGT 2014) si concentra, dunque, su alcuni temi prioritari, tra i principali vi sono:

- **sviluppo sostenibile del territorio e consumo di suolo zero** con rivisitazione degli ambiti disciplinati dal Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi comportanti consumo di “nuovo suolo libero da edificazioni”, dando priorità di intervento agli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) della città storica e della città produttiva (oggi ambiti dismessi del tessuto urbano consolidato);
- **proposta di un diverso assetto della città consolidata:** storica (Nuclei di Antica Formazione) e ordinaria (zone prevalentemente residenziali);
- **rivisitazione degli Ambiti di Trasformazione** previsti dall’attuale strumento urbanistico che non hanno trovato attuazione;
- **diversa calibratura dei servizi alla collettività e un nuovo progetto d’insieme per la città pubblica** in considerazione anche di dinamiche demografiche costanti rispetto all’arco temporale dell’ultimo decennio;
- le istanze dei cittadini pervenute per la revisione del PGT e i temi emersi dal percorso di partecipazione.

2. Lanzani, Merlini, Zanfi 2017.

3. Lanzani, Merlini, Zanfi 2017.

La Variante Generale pertanto interessa il Documento di Piano per la definizione delle strategie generali per la città di Cornaredo, il ridimensionamento e rivisitazione di alcuni Ambiti di Trasformazione e il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi per le conseguenti ricadute sui due strumenti che governano la disciplina dei suoli.

In sintesi, le nuove **strategie generali** promosse dal Documento di Piano, all'interno di un disegno d'insieme di città, sono:

**1) Strategie per il contenimento del consumo di nuovo suolo:**

- a)** il nuovo DdP non prevede nessun "Ambito di Trasformazione" di espansione del tessuto urbano consolidato su suolo agricolo; tutte le trasformazioni operano al loro interno in ambiti propriamente di completamento ed ereditati dal PGT 2014, spesso ridefinendone gli obiettivi, specificando le prescrizioni e gli indirizzi per la progettazione;
- b) riduzione del suolo urbanizzabile<sup>4</sup> ereditato dal previgente strumento urbanistico di circa il 24%;**
- c)** il nuovo DdP conferisce priorità di attuazione agli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) del Piano delle Regole definendo specifici incentivi;
- d)** introduzione dell'istituto della **compensazione ecologica-ambientale** per tutti gli Ambiti di Trasformazione del DdP e gli Ambiti di Rigenerazione Urbana del PdR che determinano una riduzione di "**aree agricole o a verde**" nello stato di fatto.

**2) Strategie per un nuovo centro storico:**

- a)** definizione di un nuovo centro storico: rettifica e ampliamento del perimetro del centro storico intercettando ciò che oggi è già «zona di antica formazione» (NAF) ma non è inserito all'interno del perimetro del centro storico (es. ex corte operaia in via S. Carlo);
- b) articolazione di una nuova disciplina per i "Nuclei di Antica Formazione (NAF)" (art. 15 delle NTA del PdR vigente) proponendo "ambiti differenziati" con diversi gradi di tutela e modalità di intervento - modifiche al PdR;**
- c) semplificazione normativa per i nuovi "ambiti differenziati" del centro storico** per le diverse modalità relative agli edifici moderni e contemporanei in centro storico;
- d) recupero di complessi storici abbandonati** introducendo la nuova disciplina degli Ambiti di Rigenerazione Urbana per la città storica (ARU.1 Villa Dubini) - modifiche al PdR;
- e) proposta di politiche attive** per la rigenerazione del patrimonio storico abbandonato;
- f) introduzione di incentivi e agevolazioni fiscali** per il recupero in centro storico (riduzione degli oneri, stipula di convenzioni con enti gestori dei sottoservizi).

*4. Superficie urbanizzabile ai sensi della LR 31/2014: l'insieme dei terreni in via di urbanizzazione ovvero le parti del territorio interessate da trasformazioni edilizie, urbanistiche o territoriali per funzioni antropiche non ancora attuate, siano esse pubbliche o private.*

### **3) Strategie per una nuova riforma degli spazi dell'abitare:**

**a) articolazione di una nuova disciplina per gli “ambiti prevalentemente residenziali di edificazione esistente e/o di completamento”** proponendo un'articolazione differenziata per tessuti a bassa, media e alta densità con differenti incidi in base ai caratteri fisici, morfologici, prestazionali e relazionali delle diverse parti - modifiche al PdR;

### **4) Strategie per rigenerare e riciclare le aree produttive:**

**a) riqualificazione dei comparti produttivi dismessi e/o sottoutilizzati** introducendo la nuova disciplina degli Ambiti di Rigenerazione Urbana - modifiche al PdR - all'interno di un disegno complessivo di nuove dotazioni di servizi pubblici di qualità per le imprese - modifiche al PdS;

**b) introduzione di incentivi e agevolazioni fiscali per il recupero delle aree produttive dismesse;**

### **5) Strategie per una nuova città pubblica:**

**a) ridefinizione delle diverse tipologie di aree a servizi previste all'interno dei nuovi Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Rigenerazione Urbana**, al cui interno, tale previsione è relativamente contenuta e limitata essenzialmente a misurate previsioni di strade, percorsi ciclopedonali, parcheggi (urbanizzazioni primarie) o a più significative previsione di “Aree a verde” (urbanizzazioni secondarie) quali “Aree verdi attrezzate”, “Aree verdi naturalistiche”, finalizzate alla costruzione, integrazione e potenziamento del sistema di spazi aperti pubblici e non, urbani e naturali, che caratterizzano e strutturano il territorio di Cornaredo.

In particolare, il nuovo Piano dei Servizi, alla luce delle nuove condizioni emergenti per Cornaredo, delle nuove normative regionali (LR 31/2014), e delle esigenze emerse dal processo partecipativo, ridimensiona le previsioni per attrezzature destinate all'istruzione (Is) del PGT 2014 e prevede per queste, come azioni prioritarie di città pubblica, la riqualificazione e l'ampliamento di attrezzature scolastiche già esistenti.

**b) nuove dotazioni di servizi di qualità per le aree del lavoro;**

**c) nuovi parchi urbani per la città** legati alla rivisitazione dei vecchi AT ereditati dal PGT 2014 modificati e/o non confermati e al potenziamento ecologico e fruitivo della Rete Ecologica Comunale (REC);

**d) ridefinizione delle Rete Ecologica Comunale** consolidando la funzione agricola degli spazi aperti nel Parco Sud tra Cascina Croce e San Pietro all'Olmo (nel Piano delle Regole), rafforzando i corridoi verdi più minuti e urbani in città (come per esempio il corridoio nord-sud connesso alla cessione dell'AT.5b), introducendo la categoria delle “aree verdi naturalistiche” tra le tipologie di standard del PdS;

**e) potenziamento della rete della mobilità lenta** alla scala urbana e territoriale, ridefinendola in funzione dei nuovi AT e ARU.

Infine, con la nuova Variante si coglie l'occasione per **riorganizzare l'apparato normativo del PGT** e per **rettificare tutti gli errori materiali** riscontrati nel PGT 2014.

Le nuove Norme Tecniche di Attuazione della Variante sono state slegate dai documenti illustrativi del vecchio DdP e del PdS, e sono organizzate in un unico documento suddiviso in quattro parti:

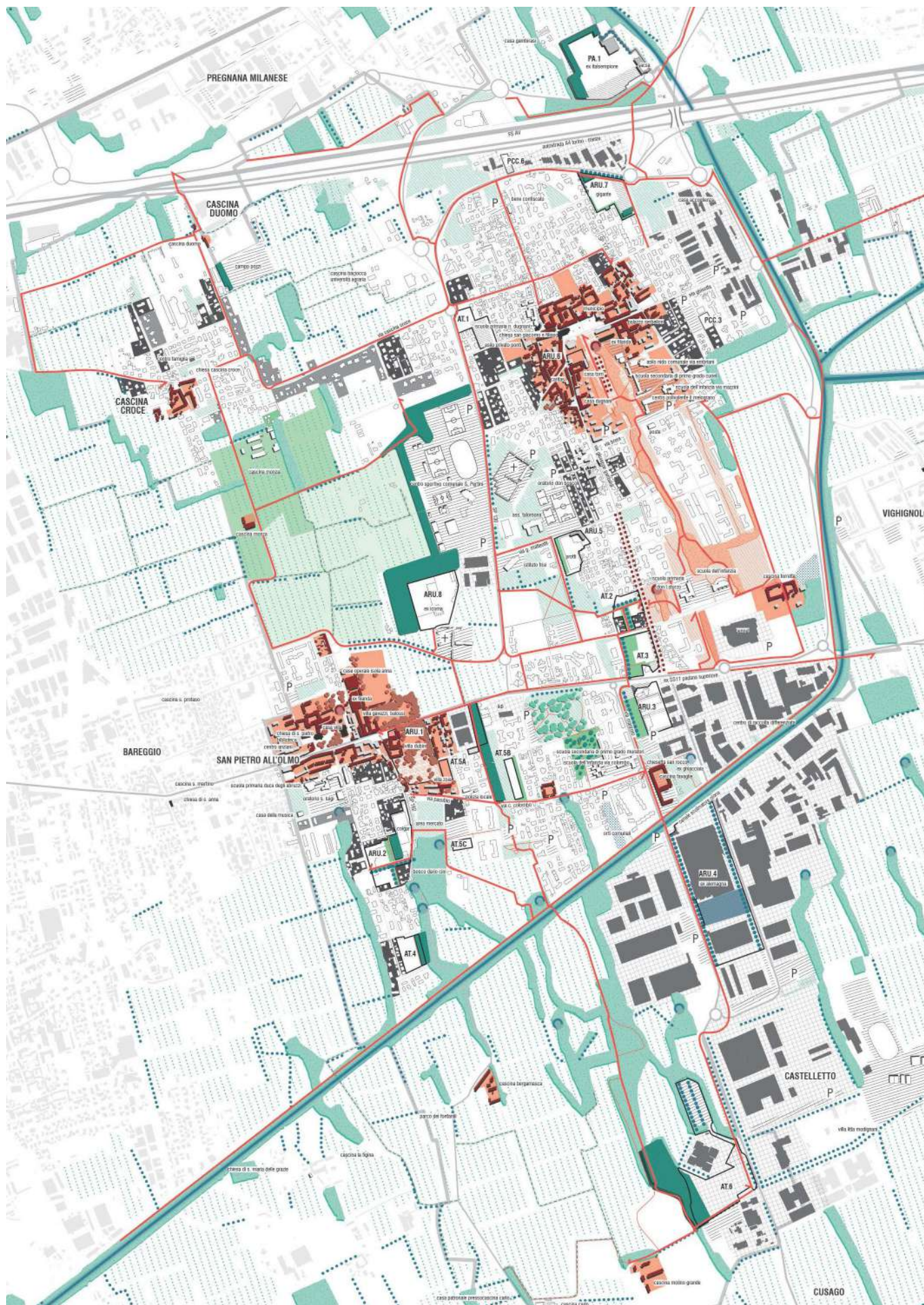
- PRIMA PARTE | DISPOSIZIONI COMUNI AGLI ATTI DEL PGT E CAMPO DI APPLICAZIONE;
- SECONDA PARTE | “DISPOSIZIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO”;
- TERZA PARTE | “DISPOSIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE”;
- QUARTA PARTE | “DISPOSIZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI”.

Si precisa che la “Prima Parte” contiene disposizioni comuni al nuovo DdP, PdR e PdS come per esempio i vincoli o le definizioni di parametri edilizi e urbanistici che interessano quindi sia la città privata consolidata (PdR), sia la città pubblica (PdS) che le parti strategiche interessate da trasformazioni (DdP). Tale riorganizzazione risponde anche a un'esigenza concreta di rendere i documenti del PGT di più facile lettura e consultabili anche dalle persone “non addette ai lavori”; e si declinerà, nelle tavole sinottiche del Piano delle Regole (le classiche tavole di azionamento della città in scala 1:2.000), in ambiti disciplinati dal PdR e ambiti complementari disciplinati dal PdS e DdP con, in sovrapposizione, le aree di tutela e vincolo di disciplina comune ai tre atti del PGT.

Le schede degli Ambiti di Trasformazione (AT) del DdP e degli Ambiti di Rigenerazione urbana (ARU) del PdR sono due ALLEGATI alle disposizioni di attuazione e costituiscono parte integrante delle stesse.

Si evidenziano disallineamenti tra le tavole del PGT vigente e gli elaborati grafici contenuti negli elaborati testuali. In particolare, i perimetri degli Ambiti di Trasformazione rappresentati nel “doc.B.16 DdP - elab 1.17 SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO – VARIATO” in alcuni casi presentano degli scostamenti dai perimetri rappresentati nelle tavole di maggior dettaglio (perimetri rettificati anche in base alle istanze pervenute all'avvio del procedimento).



# Estratto. DS.01a "Strategie per Cornaredo".





#### STRATEGIE PER UN NUOVO CENTRO STORICO

-  Ambiti del centro storico
-  ARU - Ambiti di rigenerazione urbana della città storica
-  ARU - Ambiti di rigenerazione urbana Parco storico del Fontanile "Giardino"


#### Classificazione edifici

-  Edifici di valore storico architettonico e di interesse storico
-  Edifici moderni e contemporanei

#### STRATEGIE PER UNA NUOVA RIFORMA DEGLI SPAZI DELL'ABITA

-  Ambiti residenziali a bassa densità
-  Ambiti residenziali a media densità

#### STRATEGIE PER LE NUOVE AREE DEL LAVORO

-  ARU - Ambiti della rigenerazione urbana delle aree del lavoro

#### STRATEGIE PER LA NUOVA CITTÀ PUBBLICA

##### Parchi e giardini urbani

- | Esistente  | Progetto  |               |
|--|---|---------------|
|   |  | Parco urbano  |
|  |  | Parco storico |
|   |  | Verde urbano  |
|  Rete dei percorsi principali (esistenti e di progetto) |   |               |

-  AT - Ambiti di Trasformazione

#### STRATEGIE PER UNA RETE ECOLOGICA VERDE E BLU

##### Rete dei corsi d'acqua

-  Corsi d'acqua principali
-  Fontanili

##### Ambiti agricoli

-  Stanze agricole ad elevata naturalità
-  Orti
-  Aree agricole di interesse pubblico
-  Nuove aree agricole
- | Esistente   | Progetto  |                     |
|---|---|---------------------|
|  |  | Verde naturalistico |
-  Filari
-  Trama delle vicinati

## 11.2 Politiche attive di accompagnamento per l'attuazione del nuovo PGT e forme di finanziamento

Rispetto alla concreta fattibilità dei progetti proposti, il Piano parte dalla messa in rete e sistematizzazione dei progetti già in essere portati avanti dall'Amministrazione, come il progetto di mobilità ciclabile "Tutte per una" promosso dai comuni di Cornaredo, Pregnana, Rho e Settimo Milanese nell'ambito della partecipazione al bando POR FESR 2014-2020 (emesso da Regione Lombardia e finanziato con decreto n.6985 del 15/7/2016), il Piano del Colore, e lo studio di K-city "Area produttiva Ex Icoma: scenari per la rigenerazione urbana. Analisi e studio di fattibilità di indirizzo" (2017).

Non si deve dimenticare inoltre che la LR 12/2005, nel caratterizzare il passaggio dal "vecchio" Piano Regolatore Generale al "nuovo" Piano di Governo del Territorio, riforma radicalmente il processo di redazione, approvazione e gestione dello strumento urbanistico comunale: nei contenuti e nella forma, nelle modalità di svolgimento come nella strategia fondativa, e quindi nella gestione attuativa del Piano.

I due cardini per orientare il PGT verso politiche attive sono rappresentati pertanto dall'affinamento della cooperazione (nelle sue varie forme e nei suoi differenti livelli) e dal rinnovamento dell'approccio e dei modi di gestione della sfera economico-finanziaria (sia per il patrimonio nuovo che per la gestione dell'esistente: sia esso territoriale, paesaggistico-ambientale, architettonico, infrastrutturale, dei servizi, ecc.).

In particolare, è fondamentale la capacità di attingere a fonti di finanziamento per l'attuazione del PGT come bandi pubblici e privati e misure comunitarie, la monetizzazione delle aree a standard quando non necessarie e all'interno di un disegno complessivo di città pubblica, l'utilizzo delle forme di compensazione ecologica-ambientale, e la capacità di sviluppare politiche attente di *marketing territoriale*.

# 11.3 Compensazioni ecologiche-ambientali

Il nuovo Piano assume come obiettivo prioritario la rigenerazione urbana e a tal fine persegue tutte le misure necessarie per contrastare il consumo di suolo, non solo di quello urbanizzabile (ai sensi della LR 31/2014), ma anche di quello libero da edificazione nello stato di fatto.

In particolare, per tutti gli Ambiti di Trasformazione del DdP e gli Ambiti di Rigenerazione Urbana del PdR, ove prescritto il nuovo PGT prevede l'introduzione obbligatoria della "Compensazione ecologica-ambientale preventiva" nel caso tali trasformazione determinano una riduzione di "aree agricole o a verde" nello stato di fatto, così come individuate nella tavola del DdP QC.04 "Carta dell'uso del suolo | stato di fatto", e non siano interessati dalle compensazioni del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) vigente.

**Le aree destinate ad accogliere le compensazioni ecologiche – ambientali sono prioritariamente le aree del Piano dei Servizi che costruiscono l'ossatura verde ed ecologica della città, ovvero le aree verdi naturalistiche della Rete Ecologica Comunale (esistenti e di progetto). Prioritariamente le opere di compensazione dovranno riguardare la rete dei fontanili di Cornaredo.**

Ai fini della determinazione della quantità di aree da cedere per la compensazione si utilizzerà la Superficie Coperta (Sc). La cessione di queste dovrà corrispondere a circa il **5% della Sc**.

## NODI DELLA RETE ECOLOGICA

### Elementi costitutivi della Rete Ecologica di livello regionale (DGR n.8/10962 del 30 Dicembre 2009)

- Elementi di primo livello della RER
- Elementi di secondo livello della RER

#### Parchi territoriali

- Parco Agricolo Sud Milano | L.R. n.16 del 16/07/2007
- ZPS - Zone di protezione speciale (art. 49)
- SIC - Siti di importanza comunitaria (art. 49)
- Aree prioritarie per la biodiversità

### Elementi costitutivi della Rete Ecologica di livello provinciale (PTCP, art. 31, art. 32)

- Corridoi Ecologici secondari (art. 45)

#### Varchi della rete ecologica

- Varchi non perimetrati

#### Gangli

- Gangli primari (art. 44)
- Gangli secondari (art. 44)

### Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

PTCP vigente della Città metropolitana di Milano

#### Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

- Esterni ai parchi regionali (art. 60 comma 1)
- Interni ai parchi regionali (art. 60 comma 4)

#### Aree di valenza ambientale a supporto della rete ecologica comunale

- Aree boscate
- Formazioni ripariali
- Campi coltivati, prati, orti, frutteti e pioppeti
- Verde incolto, stradale e produttivo agricolo
- Cascine

#### Corpi idrici

- Canale
- Rete idrica - fonte Carta Tecnica Regionale
- Reticolo Idrico Minore
- Fontanili

#### Criticità

- Tessuto urbanizzato e servizi
- Reti ferroviarie e stradali

### Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi

#### Classificazione "Aree a verde"

esistente progetto

- Aree a verde attrezzate
- Aree a verde naturalistico
- Ambiti agricoli territoriali di proprietà pubblica nel Parco Sud
- Filari

### Ambiti disciplinati dal Documento di Piano

- AT | Ambiti di Trasformazione

### Ambiti di rigenerazione urbana

- ARU | Ambiti di Rigenerazione Urbana

### Piani Attuativi in itinere e oggetto di variante

- PA | Piano Attuativo in itinere
- PA.n | Piano Attuativo in itinere e oggetto di Variante

### Elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale

- Possibili nuove direttrici verdi (perceptive e/o funzionali)
- Varchi



**Estratto. DS.03 “Schema di Rete Ecologica Comunale”.**



# 11.4 Il nuovo Piano delle Regole. Sintesi delle azioni di progetto

In linea con le strategie del Documento di Piano, il nuovo Piano delle Regole prevede sostanziali modifiche nella disciplina e nei cambi di azionamento.

In sintesi, le principali azioni di progetto riguardano:

**1) Rettifica e ampliamento del Nucleo di Antica Formazione (NAF) e del perimetro di centro storico.**

**2) Nuovi ambiti del centro storico differenziati per diversi gradi di tutela e modalità di intervento.**

**3) Recupero dei complessi storici abbandonati e delle aree produttive dismesse e/o sottoutilizzate attraverso l'individuazione degli Ambiti della Rigenerazione Urbana (ARU) (disciplinati con specifica scheda attuativa).**

**4) Definizione di regole morfologiche** per perseguire una trasformazione controllata degli ex fienili e la mitigazione degli interventi edilizi moderni in centro storico.

**5) Maggior semplificazione normativa** per l'attuazione degli interventi relativi agli edifici del NAF classificati come "moderni" e "contemporanei" e attribuzione di una classe di sensibilità paesaggistica diversa da quella generale del Nucleo di Antica Formazione (CLASSE 5 "Sensibilità Paesistica molto alta"). Per questi edifici la classe prevista è CLASSE 3 "Sensibilità Paesistica media".

**6) Nuovi "ambiti prevalentemente residenziali esistenti e/o di completamento" differenziati per principi insediativi, morfologici, tipologici e densità edilizia.**

**7) Definizione di incentivi per la rigenerazione urbana.**

**8) Recepimento nel TUC degli AT non attuati e non confermati dal nuovo DdP 2018.**

**9) Recepimento nel TUC dei Piani Attuativi (PA) in itinere e oggetto di variante (disciplinati con specifica scheda attuativa).**

**10) Recepimento nel TUC degli AT attuati e conclusi.**

**11) Non riconferma della zona del PCC8;**

**12) Nuove aree agricole nel PdR.**

**13) Modifiche e integrazioni normative alle NTA del PGT.**

# 11.5 Il nuovo Piano dei Servizi.

## Sintesi delle azioni di progetto

In linea con le strategie del Documento di Piano, il nuovo Piano dei Servizi prevede sostanziali modifiche nella disciplina e nei cambi di azionamento.

In sintesi, le principali azioni di progetto riguardano:

- 1) Articolazione differenziata della categoria “Aree a verde”**
- 2) Definizione delle aree di ricaduta delle compensazioni ecologiche-ambientali.**
- 3) Ridimensionamento delle attrezzature destinate all’istruzione (Is).**
- 4) Nuove dotazioni di servizi di qualità per le aree del lavoro.**
- 5) Nuovi parchi urbani per la città** e rafforzamento della Rete Ecologica Comunale (REC).
- 6) Potenziamento della rete della mobilità lenta alla scala urbana e territoriale, ridefindola in funzione dei nuovi AT e ARU.
- 7) Ambiti agricoli territoriali di proprietà pubblica nel Parco Sud.**
- 8) Edifici a servizi di valore storico.**
- 9) L’inserimento nel PdS degli edifici pubblici confiscati.**

## AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DELLE REGOLE

### Ambiti del tessuto urbano consolidato

#### NAF | Nuclei di Antica Formazione

- Ambiti del centro storico
- Nucleo rurale interesse paesistico del PTCP

### Ambiti prevalentemente residenziali di edificazione esistente e/o di completamento

- Ambiti residenziali a bassa densità (If 1 mc/mq)
- Ambiti residenziali a media densità (If 1,20 mc/mq)
- Ambiti residenziali ad alta densità (If 1,50 mc/mq)
- Ambiti residenziali consolidati saturi di edificazione recente
- PPC | Ambiti residenziali di integrazione

### Ambiti prevalentemente non residenziali di edificazione esistente e/o di completamento

- Ambiti produttivi
- Ambiti commerciali
- Ambiti terziario-ricettivi
- Ambiti del mix funzionale
- PPCI | Ambiti non residenziali di integrazione

### Ambiti del verde privato

- Verde privato

### Ambiti di rigenerazione urbana

- Ambiti di ridefinizione funzionale
- ARU | Ambiti di Rigenerazione Urbana

### Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

### Ambiti agricoli

- Ambiti destinati ad Attività Agricola di Interesse Strategico nei Parchi Regionali - comma 4 art. 60 delle NdA del PTCP
- Ambiti destinati ad Attività Agricola di Interesse Strategico - comma 1 art. 60 delle NdA del PTCP
- Ambiti agricoli del Parco Agricolo Sud Milano
- Zona attrezzata per la fruizione - art.35 NdA del PTC del PASM
- Ambiti agricoli ordinari

### Piani Attuativi in itinere e oggetto di variante

- PA | Piano Attuativo in itinere
- PA.n | Piano Attuativo in itinere e oggetto di Variante

## AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI

### Classificazione degli ambiti

- | esistente | progetto |   |
|-----------|----------|---|
|           |          | Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale |
|           |          | Aree a verde  |
|           |          | Spazi e attrezzature per la mobilità                              |
|           |          | Aree destinate esclusivamente alle Stazioni Radio Base            |
|           |          | Aft   Ambiti Funzionali alla Trasformazione                       |
|           |          | PPS.01   Progetto per il Piano dei Servizi   Pog, campo pozzi     |

## AMBITI DISCIPLINATI DAL DOCUMENTO DI PIANO

### Ambiti di Trasformazione

- AT | Ambiti di Trasformazione

## AMBITI DI TUTELA E VINCOLO | DISCIPLINA COMUNE

### Ambiti di tutela e valorizzazione (D.Lgs. n.42/2004)

- | esistente | progetto |   |
|-----------|----------|---|
|           |          | Parco Agricolo Sud Milano   LR n.16 del 16/07/2007  |
|           |          | Aree boscate individuate dal Piano di Indirizzo Forestale   Deliberazione del Consiglio metropolitano n.8 del 17 marzo 2016 |
|           |          | Bene posto a tutela   D.Lgs. 22 Gennaio 2004, n.42  |
|           |          | Perimetro del centro storico  |

### Vincoli amministrativi

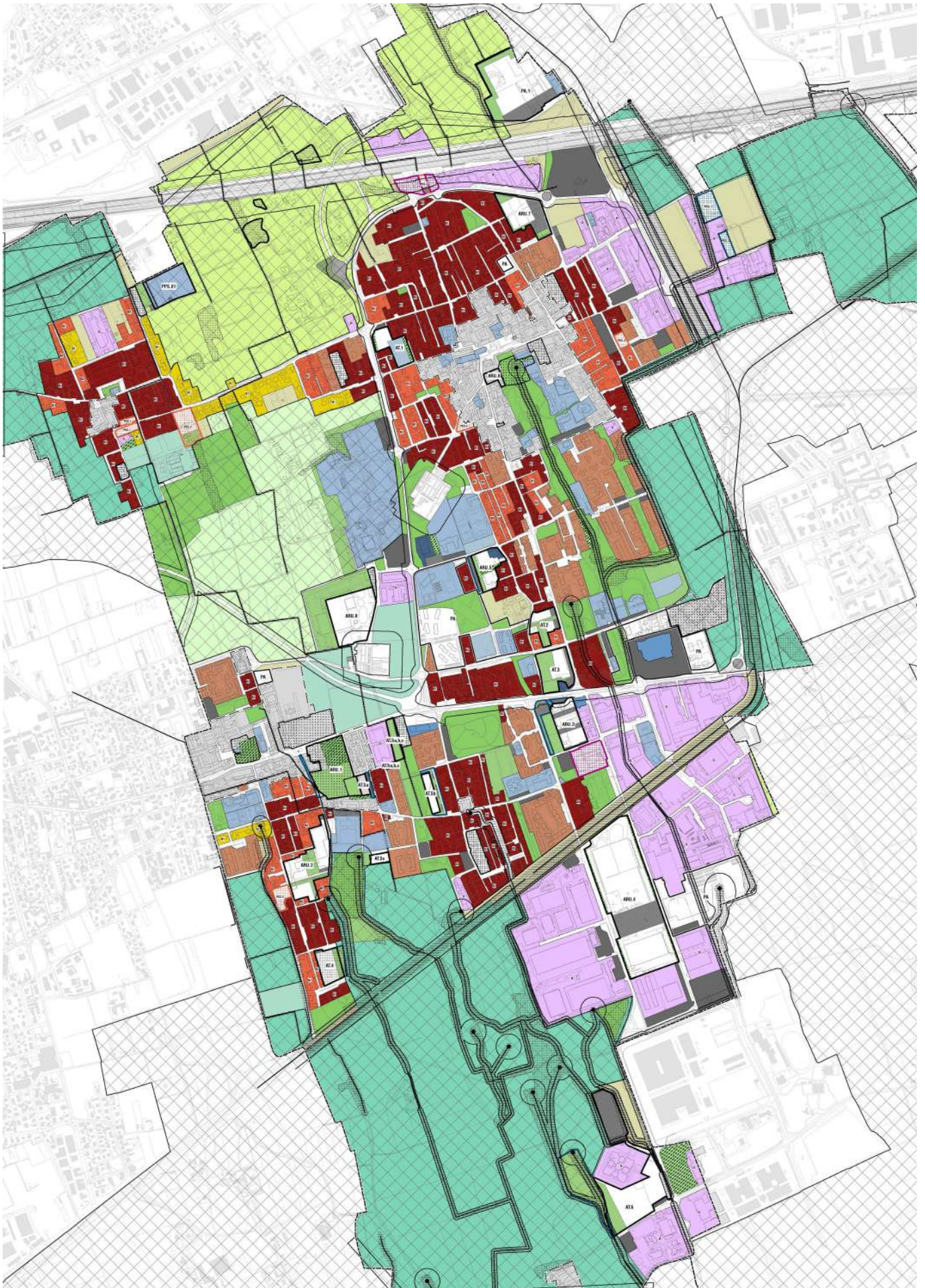
- Limite di inedificabilità da attrezzature e infrastrutture (cimiteriali, stradali, etc.)

### Vincoli di polizia idraulica

- Reticolo Idrico Minore e fasce di rispetto

Contorni comunali

**Estratto. DS.01b “Tavola delle Previsioni di Piano”.**



# BOX 5 | VAS ed esclusione della Valutazione di Incidenza

L'individuazione e una descrizione dettagliata dei singoli elementi costituenti le sensibilità considerate nel procedimento di Vas della variante al PGT del Comune di Cornaredo sono state rese note alla conferenza di valutazione attraverso il documento di scoping, già portato all'attenzione della Conferenza di valutazione per lo svolgimento della prima fase della procedura (prima conferenza di valutazione) ed al quale si rimanda per eventuali approfondimenti.

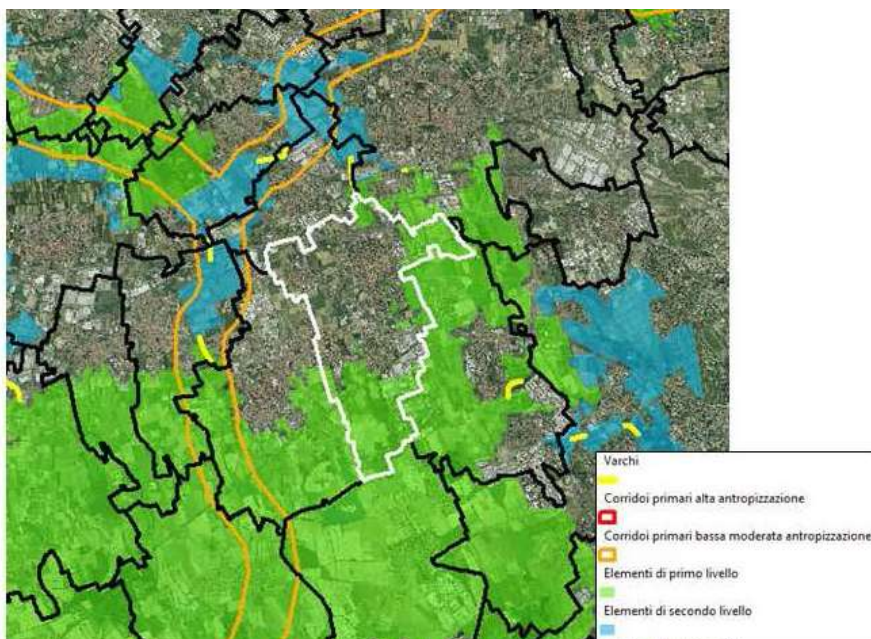
## Rete Ecologica Regionale

Il progetto di Rete Ecologica Regionale (RER) identifica sul territorio comunale la presenza di Elementi di primo livello nella porzione meridionale e in quella orientale del territorio, in corrispondenza con l'Area Prioritaria per la Biodiversità.

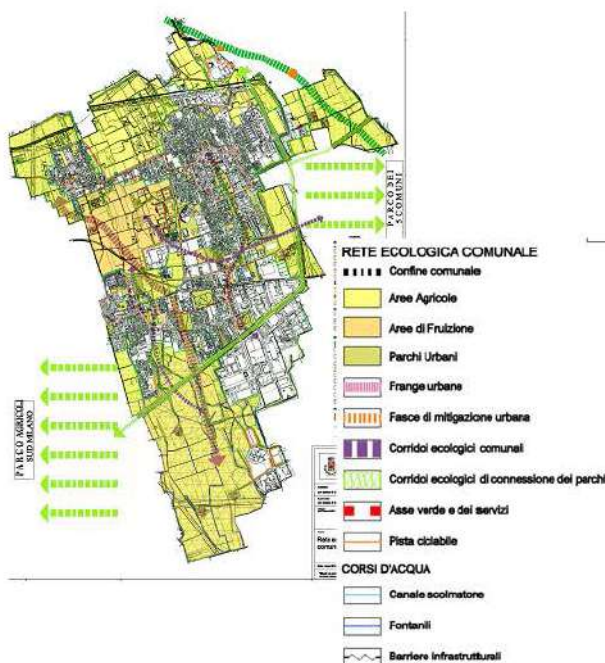
La scheda del progetto RER nella quale è compreso il Comune di Cornaredo è la n. 52 "Nord Milano".

La Rete Ecologica della Provincia di Milano (REP) individua nel territorio di Cornaredo i seguenti elementi:

- gangli primari e gangli secondari;
- un corridoio ecologico secondario e un corso d'acqua minore da riqualificare a fini polivalenti;
- un varco non perimetrato;
- principali interferenze delle reti infrastrutturali in progetto/programmate con i corridoi ecologici e Interferenze delle reti infrastrutturali in progetto/programmate con i gangli della rete ecologica.



La Rete Ecologica Regionale nel territorio comunale



Fonte: Comune di Cornaredo – PGT 2013 – TAV. DaP 1.18

PGT 2014 | Rete Ecologica Comunale

### Aree Prioritarie per la Biodiversità

Il comune di Cornaredo è interessato, nella porzione meridionale e in quella orientale del territorio, dalla presenza di un'area individuata come prioritaria per la conservazione della biodiversità dallo studio "Aree prioritarie per la biodiversità nelle Alpi e Prealpi Lombarde" della Regione Lombardia (2009): si tratta dell'area denominata "Risaie, fontanili e garzaie del Pavese e del Milanese".

### Le Aree Importanti per la Biodiversità

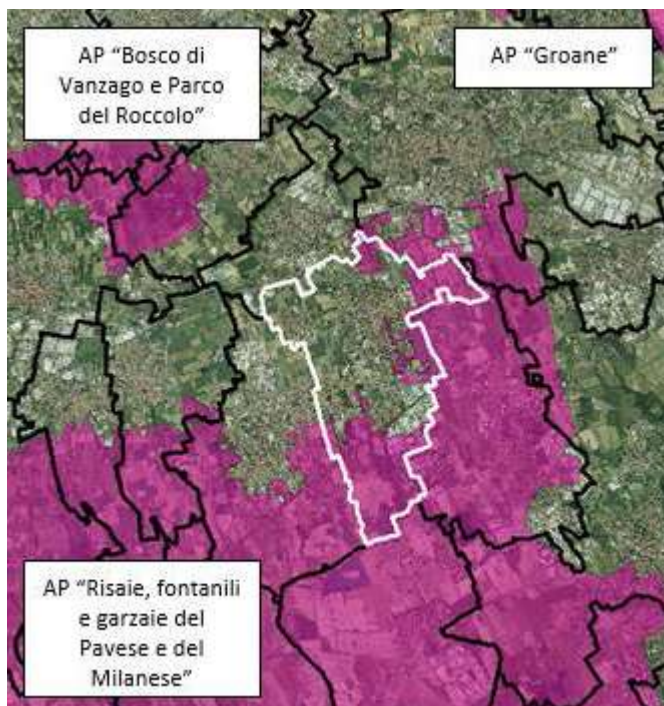
Nella figura seguente sono riportati i confini delle Aree Importanti per la Biodiversità rispetto al territorio comunale. Si tratta dei poligoni identificati cartograficamente come le aree più importanti per la conservazione di un determinato tema nell'ecoregione: è dalla sovrapposizione di tali aree che sono state individuate le Aree Prioritarie per la Biodiversità.

### Rete Natura 2000

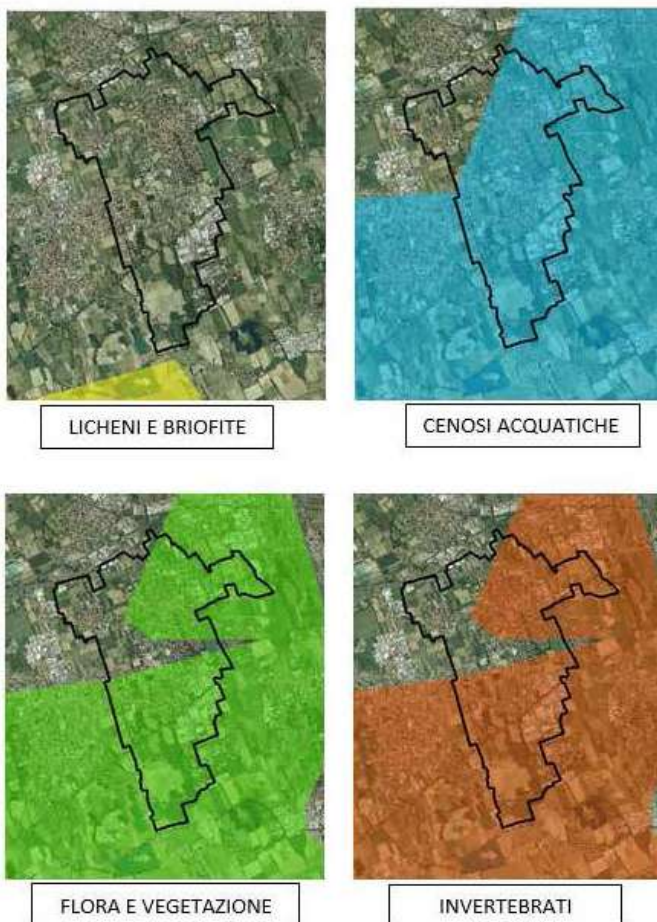
**Il territorio del Comune di Cornaredo non risulta compreso in alcun sito appartenente alla Rete Natura 2000;** sono presenti, tuttavia, sui territori dei comuni limitrofi, tre siti:

- ZSC IT2050008 "Bosco di Cusago" in Comune di Cusago;
- ZSC/ZPS IT2050007 "Fontanile Nuovo" in Comune di Bareggio;
- ZSC/ZPS IT2050006 "Bosco di Vanzago" in Comune di Vanzago.

**I siti di Vanzago e di Cusago sono piuttosto lontani dal territorio comunale e separati da importanti infrastrutture e ambiti urbanizzati.**



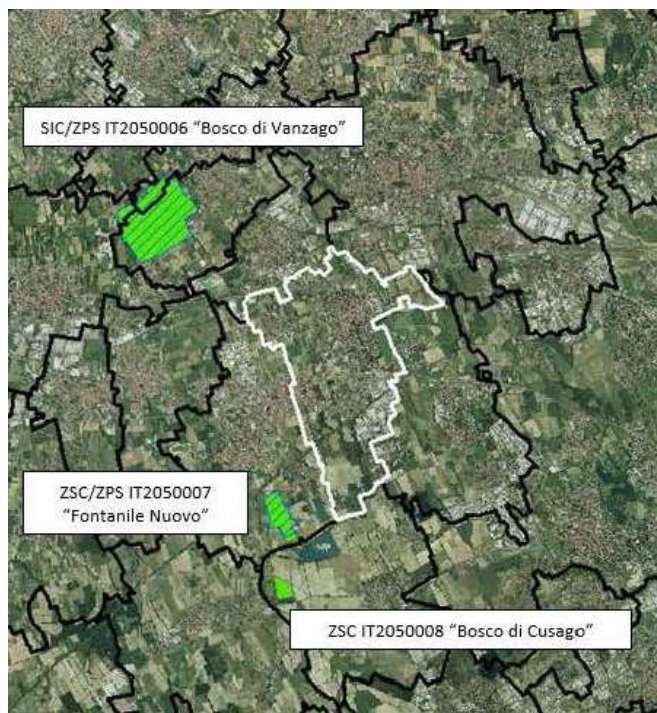
Aree prioritarie per la Biodiversità



Aree Importanti per la Biodiversità

Anche il sito più prossimo al territorio comunale, il **Fontanile Nuovo di Bareggio**, è collocato ad una distanza significativa dal territorio comunale di Cornaredo.

Le azioni e le previsioni della Variante al PGT del Comune di Cornaredo non comportano incidenze dirette o indirette sugli elementi sensibili della Rete Natura 2000 e risultano coerenti con le norme dei Piani di gestione dei Siti



*Rapporto tra il territorio comunale e Rete Natura 2000*



# 12. Sostenibilità dello sviluppo e previsioni insediative

## 12.1 Le trasformazioni: i nuovi Ambiti di Trasformazione e i nuovi Ambiti di Rigenerazione Urbana

Il nuovo Documento di Piano 2018 ridefinisce l'assetto degli Ambiti di Trasformazione ereditati dal vecchio PGT 2014 e che per varie ragioni non hanno trovato attuazione.

Con il nuovo Piano non si distinguono più Ambiti Strategici (ex ATS) e Ambiti di Trasformazione (AT); tutte le aree di trasformazione sono individuate come Ambiti di Trasformazione (AT), in quanto costituiscono una possibilità di trasformazione rispetto ad uno scenario di breve-medio periodo, ovvero i cinque anni di durata del nuovo DdP.

Per il PGT 2018 sono strategici e acquistano priorità di intervento i nuovi Ambiti della Rigenerazione Urbana (ARU) della città storica e delle aree produttive, disciplinati dal Piano delle Regole (di validità illimitata), perché rappresentano **un importante patrimonio permanente di aree dismesse e/o sottoutilizzate (pari a circa il 2,4 % del territorio comunale) da ripensare per Cornaredo.**

Rispetto a questo scenario, la nuova Variante sceglie di disciplinare tutte le aree di trasformazione "su suolo libero" nello stato di fatto nel Documento di Piano, mentre tutte le aree già urbanizzate nel Piano delle Regole attraverso gli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

Gli Ambiti di Trasformazione (AT) previsti dalla Variante al DdP si distinguono in due categorie:

- prevalentemente residenziale;
- prevalentemente non residenziale: Industriale / Artigianale / Artigianale di servizio / Terziario / Commerciale.

**Il nuovo assetto degli AT persegue due obiettivi:**

1. contenere il consumo di suolo mediante il ridimensionando del carico insediativo e l'uso di suolo non edificato;
2. creare nuove aree per il lavoro che siano sostenibili e integrate con il paesaggio urbano (ad esempio nel campo della mobilità, servizi alle imprese, innovazione tecnologica).

Nel caso degli Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziali, la Variante al DdP prevede il consolidamento della funzione residenziale prevista dal vecchio DdP 2014, in quanto **le aree costituiscono completamente del tessuto urbano consolidato.**

Questi ambiti sono:

- AT.1 "Ambito via Asilo" (ex AT.2).
- AT.2 "Le residenze del fontanile Torchiana via Garibaldi" (ex AT.6 del DdP 2014);
- AT.3 "L'asse verde via Milano" (ex AT.7 del DdP 2014);
- AT.4 "Il parco via Rossini" (ex AT.12 del DdP 2014);
- AT.5a,b,c Ambiti di completamento per il trasferimento volumetrico a destinazione residenziale.

Le aree AT.5a,b derivano in parte dall' ex AT.10 del DdP 2014, l'area AT.5c deriva in parte dall' ex area PE1.4 del PdS 2014 e in parte dall' ex area "Edilizia Convenzionata – Progetto della R.S.A" del PdR 2014.

Esse si configurano tutte come aree urbanizzabili del PGT vigente (non comportanti nuovo consumo di suolo) e questo nuovo assetto determina dunque un nuovo azionamento per l'ARU.1 di Villa Dubini.

Nel caso degli Ambiti di Trasformazione prevalentemente non residenziali, la Variante al DdP prevede un solo ambito di trasformazione per il quale si persegue il consolidamento di attività in essere:

- AT.6 "Ambito industriale di via Tolomeo";

**Gli Ambiti di Trasformazione del vecchio PGT 2014 disciplinati ora dal nuovo Piano delle Regole sono:**

- Ex AT.10 "Villa Dubini".

Per questo ambito, la Variante sceglie di slegare la disciplina di Villa Dubini dalla disciplina degli Ambiti di completamento per il trasferimento volumetrico a destinazione residenziale AT.5a,b,c; prevedendo, per il recinto storico di villa Dubini, un Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU) soggetto alla disciplina di recupero del Piano delle Regole e un azionamento di rettifica per il tessuto edificato della Villa come "Nucleo di antica formazione | Edificio di valore storico architettonico", e un conseguente cambio di zona da "Ambito di Trasformazione" (ex AT10) a "NAF" del nuovo PdR da

recuperare - **scenario di lungo periodo**.

Si ritiene, invece, opportuno inserire gli AT.5a,b,c nel nuovo Documento di Piano in quanto sono una possibilità da attuarsi nei prossimi 5 anni di valenza dello nuovo DdP - **scenario di breve periodo**.

Si sottolinea inoltre che la rettifica di disciplina per villa Dubini in “Nucleo di antica formazione | Edificio di valore storico architettonico” si configura anche come allineamento alla disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Territoriale (PTCP vigente – Tav. 2 “Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica”).

#### **Ambiti di Trasformazione del vecchio PGT 2014 non confermati**

Queste aree si configurano come cambi di disciplina e recepimento delle previsioni nel nuovo Piano delle Regole e nel nuovo Piano dei Servizi:

- Ex AT.11 “Residenze del parco San Siro”: per quest’ambito si prevede un cambio di zona in “ambito residenziale - alta densità” (nuovo art. del PdR con  $I_f$  1,5mc/mq) solo per un’area pari a circa 2.600 mq in completamento del tessuto esistente, e un potenziamento del parco S. Siro a sud, verso i complessi scolastici con un’area di circa 16.400 mq destinata a “Area verde attrezzata” nel nuovo PdS.

- Ex AT.15 “Ambito polifunzionale via Tolomeo”: per quest’ambito di circa 17.000 mq la Variante riazona l’area come “Verde privato” (art. 30 del PdR vigente);

#### **I nuovi Ambiti di Rigenerazione Urbana**

Il nuovo Piano delle Regole individua sette **ARU prioritari**,

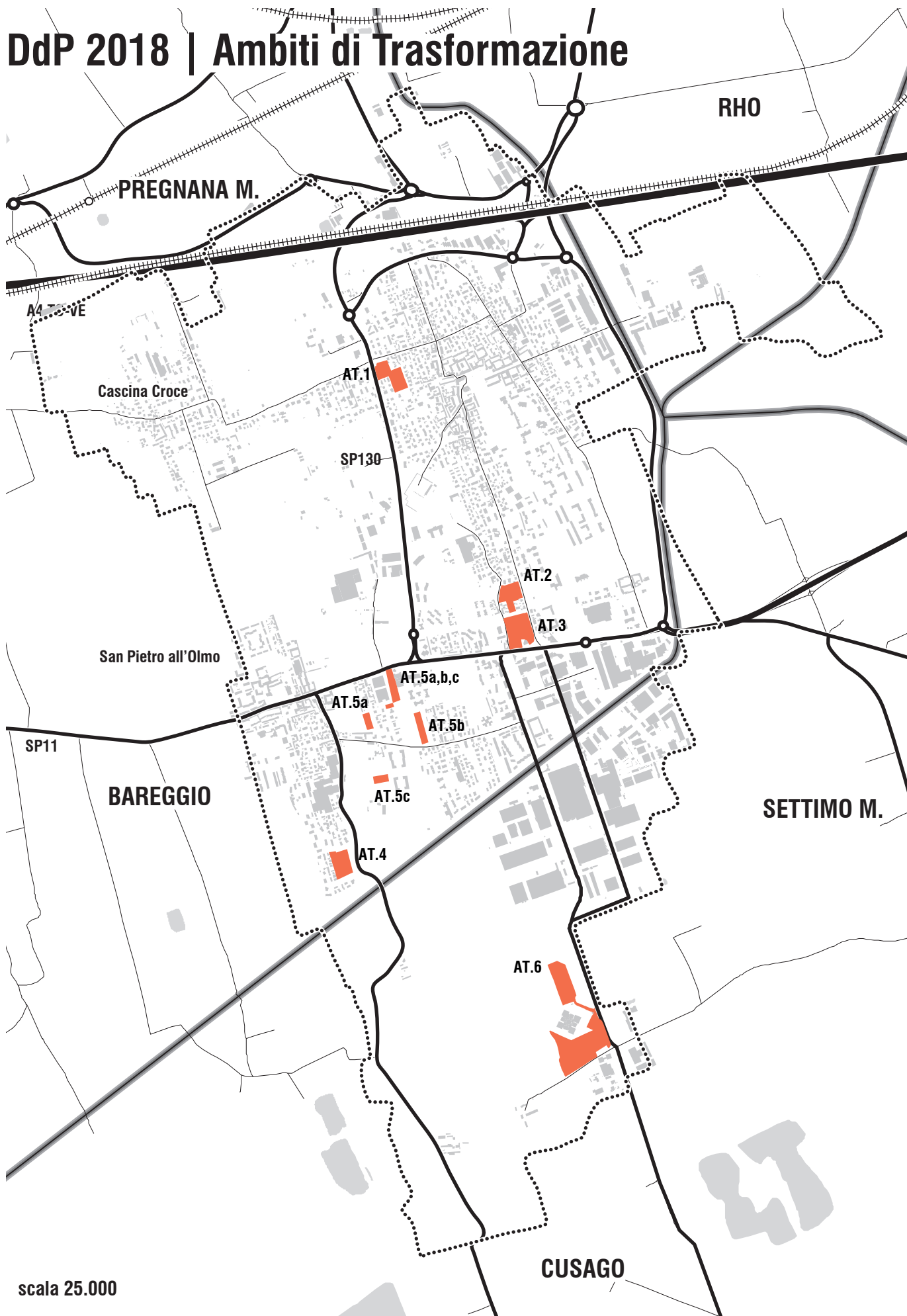
di cui due ARU di rigenerazione della città storica:

- ARU.1 Villa Dubini (ex AT.10);
- ARU.6 Via S. Martino (zona NAF del PdR vigente);

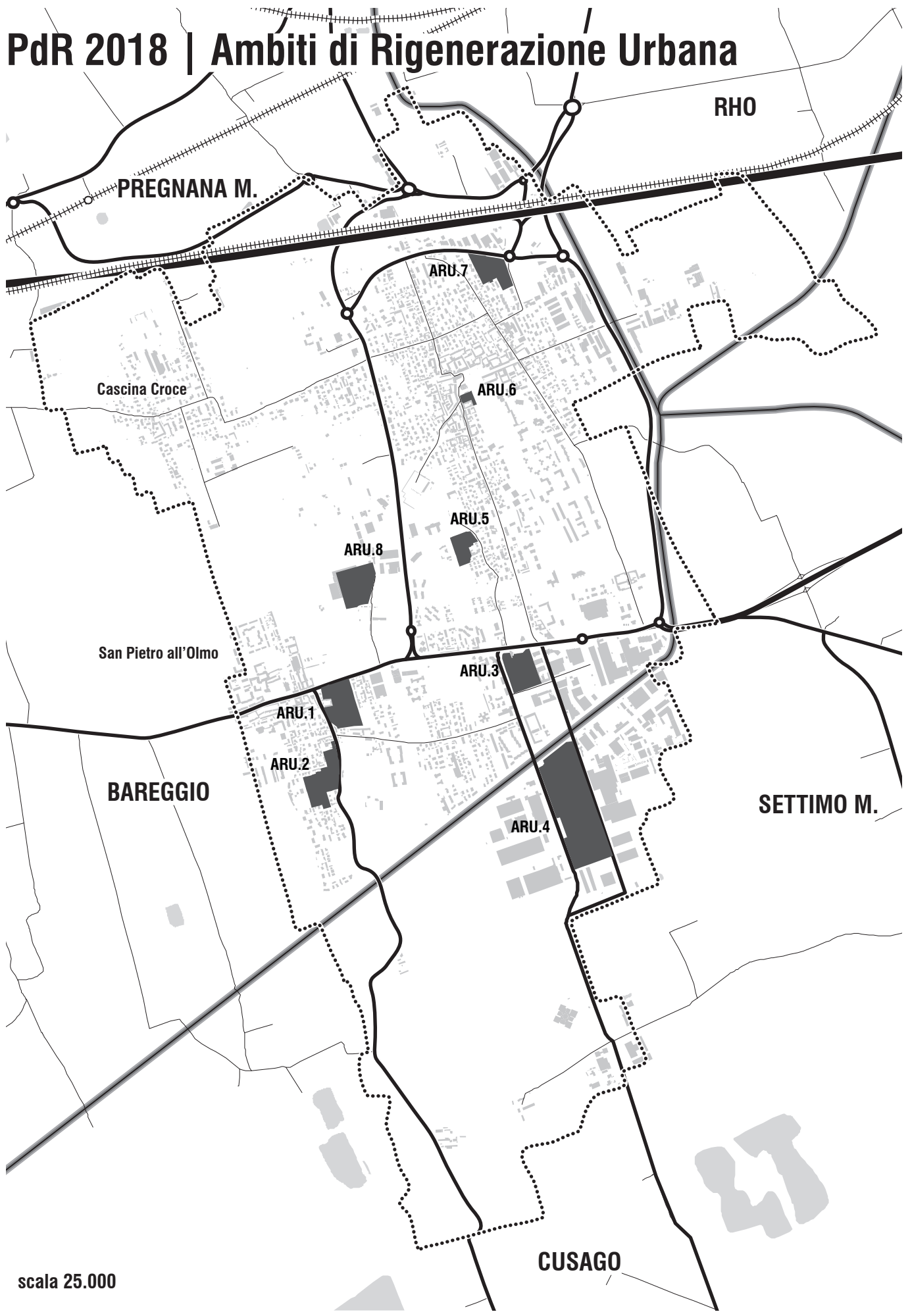
e cinque ARU di rigenerazione della città produttiva:

- ARU.2 “Colgar” (ex zona D);
- ARU.3 “Ex Signal Lux” via Milano (ex ATS.9);
- ARU.4 “Ex Alemagna” (ex zona D);
- ARU.5 “Protti” (ex zona D);
- ARU.7 “Gigante” (ex PCC3);
- ARU. 8 “Ex Icoma” (ex ATS.4).

# DdP 2018 | Ambiti di Trasformazione



# PdR 2018 | Ambiti di Rigenerazione Urbana



scala 25.000

# 12.2 Il dimensionamento del nuovo PGT 2018

Il carico insediativo previsto dalla Variante 2018 definisce la stima della popolazione teorica insediabile derivante dall'attuazione degli Ambiti di Trasformazione previsti dal nuovo Documento di Piano, a cui si somma la popolazione teorica degli Ambiti di Rigenerazione Urbana residenziali, i potenziali nuovi abitanti connessi alla riqualificazione degli ex fienili (ex "casseri) del centro storico da riconvertire con funzione residenziale (censiti ora come ex fienili non recuperati o come depositi e/o magazzini), e i potenziali nuovi abitanti previsti dagli ambiti residenziali di integrazione, coincidenti con gli ex ambiti con Permesso di Costruire Convenzionato (PPC) non attuati del PGT 2014.

**Tab.1 | Dimensionamento nuovi Ambiti di Trasformazione (AT)**

| SIGLA AT | Var. PGT 2018<br>NOME AMBITO DI<br>TRASFORMAZIONE      | SUOLO<br>(ai sensi della<br>LR 31/2014)  | DESTINAZIONE<br>FUNZIONALE<br>PREVALENTE        | St tot (mq) | St (mq)      |        |
|----------|--|--|---|-------------|--------------|--------|
| AT.1     | Ambito, via Asilo                                      | URBANIZZABILE  | Residenziale                                    | 13.088      | 13.088       |        |
| AT.2     | Le residenze del fontanile<br>Torchiana, via Garibaldi | URBANIZZABILE  | Residenziale                                    | 11.133      | 11.133       |        |
| AT.3     | L'asse verde, via Milano                               | URBANIZZABILE  | Residenziale                                    | 19.132      | 19.132       |        |
| AT.4     | Il parco, via Rossini                                  | URBANIZZABILE  | Residenziale                                    | 11.372      | 11.372       |        |
|          | ARU.1  | Villa Dubini   | URBANIZZATO                                     | 51.736      | 33.996       |        |
| AT.5     | AT.5a  | Ambiti di completamento per il<br>trasferimento volumetrico a<br>destinazione residenziale | URBANIZZABILE                                   |             | Residenziale | 17.739 |
|          | AT.5b  |  |   |             |              |        |
|          | AT.5c  |  |   |             |              |        |
| AT.6     | Ambito industriale,<br>via Tolomeo                     | URBANIZZABILE  | Terziario, Artigianale,<br>Industriale, Servizi | 61.078      | 61.078       |        |

**474**  
*Nuovi abitanti teorici AT*

| Sf (mq) | Slp (mq) | Volume (mc) | Abitanti teorici (150 mc/ab) | Aree per servizi pubblici interne agli ambiti (mq) | Aree per servizi pubblici minimo (mq) | Ambiti funzionali alla trasfomazione (mq) |
|---------|----------|-------------|------------------------------|--|---------------------------------------|---|
| 5.301   | 3.315    | 9.945       | 66                           | 6.333  | <b>6.544</b>                          | -   |
| 2.755   | 1.274    | 3.823       | 25                           | 6.174  | <b>6.174</b>                          | -   |
| 1.365   | 1.094    | 3.283       | 22                           |  |                                       |   |
| 840     | 431      | 1.294       | 9                            |  |                                       |   |
| 6.690   | 6.400    | 19.200      | 128                          | 12.441   | <b>12.441</b>                         | -   |
| 8.321   | 2.900    | 8.700       | 58                           | 3.051  | <b>5.686</b>                          | 2.239                                     |
| 14.502  | 2.800    | 2400        |                              | 25.820   | <b>28.594</b>                         | 7.888                                     |
| 10.836  | 1.825    | 5.475       | 37                           |  |                                       |   |
|         | 4.058    | 12.174      | 81                           |  |                                       |   |
|         | 2.388    | 7.164       | 48                           |  |                                       |   |
| 44.512  | 47.640   | 142.920     | -                            | 18.323   | <b>18.323</b>                         | -   |

|               |            |
|---------------|------------|
| <b>71.058</b> | <b>474</b> |
|---------------|------------|

**Tab.2 | Dimensionamento nuovi Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU)**

| SIGLA ARU | Var. PGT 2018<br>NOME AMBITO DI<br>RIGENERAZIONE<br>URBANA                          | SUOLO<br>(ai sensi della<br>LR 31/2014) | DESTINAZIONE<br>FUNZIONALE<br>PREVALENTE                                  | St tot (mq) | St (mq) | Sf (mq) |
|-----------|---|---|---|-------------|---------|---------|
| ARU.1     | Villa Dubini  | URBANIZZATO                             | Ricettiva alberghiera,<br>Pubblici esercizi,<br>Artigianato di servizio   | 51.736      | 33.996  | 14.502  |
| AT.5a     | Ambito di<br>completamento per il<br>trasferimento<br>volumetrico a<br>destinazione | URBANIZZABILE                           | Residenziale  |             | 17.739  | 10.836  |
| AT.5b     |   |   |   |             |         |         |
| AT.5c     |   |   |   |             |         |         |
| ARU.2     | Colgar  | URBANIZZATO                             | Residenziale  | 31.917      | 31.917  | 21.789  |
|           |   |   | Residenziale  |             |         |         |
|           |   |   | Produttivo  |             |         |         |
| ARU.3     | Ex Signal Lux, via Milano   | URBANIZZATO                             | Residenziale, Ricettivo,<br>Terziario e Servizi,<br>Commercio di vicinato | 18.016      | 18.016  | 5.387   |
|           |   |   | Commerciale   |             |         | 7.846   |
|           |   |   | Produttivo  |             |         | 8.833   |
| ARU.4     | Ex Alemagna   | URBANIZZATO                             | Produttivo  | 118.592     | 118.592 | 112.857 |
| ARU.5     | Protti  | URBANIZZATO                             | Terziario   | 14.495      | 14.495  | 1.938   |
|           |   |   | Residenziale  |             |         | 4.234   |
|           |   |   | Produttivo  |             |         | 5.845   |
| ARU.6     | Ambito di via San<br>Martino  | URBANIZZATO                             | Residenziale  | 3.359       | 3.359   | 3.359   |
| ARU.7     | Il Gigante, via Sempione  | URBANIZZATO                             | Commerciale   | 23.371      | 23.371  | 11.071  |
| ARU.8     | Ex Icoma  | URBANIZZATO                             | Mix funzionale  | 31.865      | 31.865  | 21.865  |



## Nuovi abitanti teorici ARU

| Slp (mq)           | Volume (mc)        | Abitanti teorici (150 mc/ab) | Aree per servizi pubblici interne agli ambiti (mq) | Aree per servizi pubblici minimo (mq) | Ambiti funzionali alla trasformazione (mq) |
|--------------------|--------------------|------------------------------|--|---------------------------------------|--|
| 2.800              | 2400               |                              | 25.820   | 28.594                                | 7.888                                      |
| 1.825              | 5.475              | 37                           |  |                                       |  |
| 4.058              | 12.174             | 81                           |  |                                       |  |
| 2.388              | 7.164              | 48                           |  |                                       |  |
| 1.972              | 5.916              | 39                           |  |                                       | -  |
| 1.746              | 5.239              | 35                           |  |                                       |  |
| 10.408             |                    |                              |  |                                       |  |
| 1.000              | 3.000              | -                            |  | 5.405                                 | 5.370                                      |
| 2.500              | 7.500              |                              |  |                                       |  |
| 3.500              | 10.500             |                              |  |                                       |  |
| pari all'esistente | pari all'esistente | -                            | -  | 35.578                                | -  |
| pari all'esistente | pari all'esistente |                              |  |                                       |  |
| 1.500              | 4.500              | 30                           |  |                                       |  |
| 5.845              |                    |                              |  |                                       |  |
| pari all'esistente | pari all'esistente | pari all'esistente           | -  | 672                                   | -  |
| 5.300              | 15.900             | -                            | 12.300   | 12.300                                | -  |
| 7.500              | 22.500             | 150                          | 10.000   | 10.000                                | -  |

I valori indicati nelle Tabelle esprimono la popolazione teorica insediabile il cui valore viene convenzionalmente calcolato applicando **il parametro regionale di 150 mc/abitante, uno standard più tipico dei territori provinciali.**

Il vecchio PGT applicava il parametro di 100 mc/abitante. I confronti descritti nel capitolo vengono sempre fatti utilizzando il parametro dei 150 mc/abitante.

In sintesi, il nuovo **Piano prevede un carico insediativo molto contenuto** rispetto a quello connesso con le previsioni del vecchio PGT 2014, con una riduzione di circa il **38,7% della crescita.**

**39%**  
*riduzione della capacità  
insediativa teorica*

I nuovi Ambiti di Trasformazione del DdP 2018 comportano una crescita teorica della popolazione di circa 474 unità; i nuovi Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) del PdR 2018 comportano circa 254 unità di abitanti teorici generati dagli, **per un totale di circa 728 nuovi abitanti teorici.**

Agli abitanti teorici degli AT e ARU, si sommano i potenziali nuovi abitanti connessi agli ex fienili da recuperare con nuova destinazione residenziale. **Si ricorda che il dato complessivo dell'abbandono in centro storico (cap. 5) e, quindi, del potenziale nuovo insediamento di abitanti ed attività è pari circa a 15.000 mq di superficie coperta** che costituisce il 13,64% della superficie coperta del centro storico analizzato con rilievo diretto sul campo.

Se calcoliamo una media di 2 piani, la superficie inutilizzata è di circa 30.000 mq e **la cubatura da recuperare di circa 90.000 mc.**

Se tutta la superficie inutilizzata venisse recuperata a fini residenziali, **la potenzialità abitativa del centro storico sarebbe di 900 abitanti teorici se calcolati 1 ogni 100 mc (con uno standard molto urbano) e di 600 abitanti se calcolati 1 ogni 150 mc.**

E' opportuno precisare che rispetto al calcolo dei nuovi abitanti teorici connessi al recupero del centro storico, **il dimensionamento del vecchio PGT 2014<sup>1</sup> riconfermava il dato del Piano di Recupero del 1999, senza attualizzarlo.** Tale dato corrispondeva a 1.598 abitanti se calcolati con il parametro dei 100 mc/abitante, ovvero a **1.065 nuovi abitanti** se calcolati con il parametro regionale 150 mc/abitante.

Infine, il vecchio dimensionamento del PGT 2014 non calcolava nel totale complessivo dei nuovi abitanti teorici quelli generati dalle nuove aree con destinazione residenziale dei Permessi di Costruire Convenzionato, pari a circa 44.081 mc e quindi a 294 nuovi abitanti.

Il nuovo PGT 2018 attualizza il dato relativo ai nuovi potenziali abitanti del centro storico e quelli generati dalle aree con Permesso di Costruire Convenzionato riconfermate nel Piano delle Regole (le aree ora denominate "ambiti residenziali di integrazione" per una più corretta denominazione).

*<sup>1</sup>Fonte Dimensionamento PGT 2014: pag.54 della Relazione Illustrativa del Piano dei Servizi 2014.*

**CAPACITA' INSEDIATIVA  
PREVISTA. DATI A CONFRONTO**

**+20%**  
*incremento  
abitanti teorici  
PGT 2014*

**+8%**  
*incremento  
abitanti teorici  
PGT 2018*

La nuova Variante prevede quindi una crescita della popolazione di circa l'8% con circa 1.580 nuovi abitanti.

**Il vecchio PGT 2014 prevedeva invece una crescita nettamente superiore con circa 4.081 nuovi abitanti** (considerando anche i potenziali abitanti delle aree del PPC e il parametro dei 150 mc/ab), ovvero circa il 20% in più.

**E' opportuno precisare però che se si paragonano i dati dei due Piani, escludendo il numero legato a fonti "non chiare" del PGT 2014** (in particolare i dati legati alle "aree libere in completamento" ed "agli aumenti volumetrici e ricostruzioni di case sparse" del vecchio PdR - come si evidenziano nella tabella alla pagina successiva), **e si confrontano solo i numeri derivanti da identiche posizioni**, emerge che rispetto al carico insediativo previsto nel 2014 pari a 2.962 nuovi abitanti e quindi pari ad una crescita del 14,37%, il nuovo PGT 2018 prevede una popolazione teorica di circa 1.580 unità su 20.629 abitanti e una crescita pari a circa il 7,27%. L'incremento di abitanti teorici previsti dal nuovo PGT 2018 risulta quindi ridimensionato del 50% rispetto a quello del previgente Piano.

Rispetto al dimensionamento del nuovo Piano, è opportuno precisare inoltre che **la Variante eredita circa il 50% delle previsioni non attuate** (ex AT, ex ATS del Ddp e ex PCC del PdR) – residenziali e non residenziali - del PGT 2014.

**Rispetto al totale delle volumetrie residenziali ereditate dal PGT 2014, pari a circa 226.208 mc, il nuovo Piano ne riconferma circa il 64% delle previsioni, ovvero 144.972 mc.**

**21%**  
*soglia di riduzione  
delle aree urbanizzabili*

Il totale delle superfici "urbanizzabili" ereditate corrispondono a circa **189.740 mq di superficie territoriale.**

Rispetto a questo dato il nuovo PGT 2018 **sceglie di ridurre la soglia di aree urbanizzabili del 21% (circa 40.158 mq di superfici territoriali)** e non riconferma tra le previsioni di trasformazione di due ambiti del DdP 2014: ex AT 11 "S. Siro" e ex AT.15 "Polifunzionale via Tolomeo" per un totale di 37.326 mq, e l'ex PCC8 del Piano delle Regole 2014 di circa 2.832 mq.

**Tab.3 | Dati a confronto: dimensionamento PGT 2014 / nuovo PGT 2018**

| <b>PGT 2014</b>  |                                       |  |  |   |
|--|---------------------------------------|--|--|---|
| <b>Popolazione residente al 31/05/2013 (1)</b>                   |                                       |  |  |   |
| <b>Capacità insediativa teorica PGT 2014 (3)</b>                 | <b>Vol residenziale mc (prevista)</b> | <b>Vol residenziale residua mc (non attuata)</b> | <b>Vol connesso al recupero del centro storico</b> | <b>Abitanti teorici dichiarati dal PGT 2014 1ab/100</b> |
| DdP   Ambiti di Trasformazione (AT)                              | 240.400                               | 187.618  |  | 2.404   |
| PdR   Centri storici – Nuclei di antica formazione               |                                       |  | 159.800  | 1.598   |
| PdR   Aree libere in completamento (2)                           |                                       |  |  | 487   |
| PdR   Aumenti volumetrici e ricostruzioni case sparse (2)        |                                       |  |  | 632   |
|  |                                       |  |  | <b>5.121</b>  |
| PdR   Permessi di Costruire Convenzionati residenziali (PCC) (4) | 44.081                                | 38.590   |  | 441   |
| <b>TOTALE POPOLAZIONE TEORICA</b>                                |                                       |  |  | <b>5.562</b>  |
| <b>TOTALE POPOLAZIONE PREVISTA</b>                               | <b>284.481</b>                        | <b>226.208</b>                                   |  | <b>25.928</b>   |

| <b>PGT 2018</b>  |   |  |   |                                 |
|--|---|--|---|---------------------------------|
| <b>Popolazione residente al 01/01/2018 (1)</b>               |   |  |   |                                 |
| <b>Capacità insediativa teorica PGT 2018</b>                 | <b>Nuovo Vol residenziale ereditata e confermata mc</b> |  | <b>Vol esistente connesso agli ex fienili da recuperare</b> | <b>Abitanti teorici 1ab/100</b> |
| DdP   Ambiti di Trasformazione (AT)                          | 71.058  |  |   |                                 |
| PdR   Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU)                   | 38.155  |  |   |                                 |
| PdR   Centri storici – Nuclei di antica formazione           |   |  | 90.000  | 900                             |
| PdR   Permessi di Costruire Convenzionati residenziali (PCC) | 35.759  |  |   |                                 |
| <b>TOTALE POPOLAZIONE TEORICA</b>                            |   |  |   |                                 |
| <b>TOTALE POPOLAZIONE PREVISTA</b>                           | <b>144.972</b>  |  |   |                                 |

(1) Dato fornito dall'Ufficio Anagrafe.

(2) Dato indicativo derivante da studi campione sul territorio edificato.

(3) Fonte: pag.54 della Relazione Illustrativa del Piano dei Servizi 2014

(4) Dato non considerato nel dimensionamento del PGT 2014

| <b>20.366</b>                       |                                      |   |
|-------------------------------------|--------------------------------------|---|
| <b>Abitanti teorici<br/>1ab/150</b> | <b>% Incremento<br/>tot abitanti</b> | <b>Note</b>   |
| 1.603                               |                                      |   |
| 1.065                               |                                      | Dato già presente nel vecchio Piano di Recupero del centro storico del 1999 e non attualizzato. |
| 487                                 |                                      | Nel PGT 2014 non è chiara la fonte.   |
| 632                                 |                                      | Nel PGT 2014 non è chiara la fonte.   |
| <b>3.787</b>                        |                                      |   |
| 294                                 |                                      | Si evidenzia che il PGT 2014 non considera questo dato nel dimensionamento.                     |
| <b>4.081</b>                        | <b>20</b>                            |   |
| <b>24.447</b>                       |                                      |   |

| <b>20.629</b>                       |                                      |  |   |
|-------------------------------------|--------------------------------------|--|---|
| <b>Abitanti teorici<br/>1ab/150</b> | <b>% Incremento<br/>tot abitanti</b> | <b>Note</b>  | <b>% Vol ereditata e<br/>riconfermata</b> |
| 474                                 |                                      | Si evidenzia che solo il 50% degli AT del PGT 2014 si sono attuati; di questi la nuova Variante ne riconferma circa il 53 % delle previsioni residenziali. | 38  |
| 254                                 |                                      | Diverso assetto delle aree rispetto al vecchio PGT   | 20  |
| 600                                 |                                      | Dato da rilievo diretto degli edifici addandonati e/o da recuperare con nuova destinazione residenziale (ex fienili / "casseri").                          |   |
| 238                                 |                                      | PCC ereditati e confermati (escluso ex PCC8 perché non riconfermato).  |   |
| <b>1.566</b>                        | <b>8</b>                             |  | <b>64</b>                                 |
| <b>22.195</b>                       |                                      |  |   |



# 13. Determinazione del consumo di suolo

## 13.1 Criteri per l'attuazione della soglia regionale di riduzione di consumo di suolo

Il presente capitolo, integrato dall'Allegato 1 del nuovo PdR, rappresenta l'apparato descrittivo e rappresentativo fondamentale della **“Carta del Consumo di Suolo”** redatta secondo il “Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14. Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”.

In particolare, questo capitolo ha l'obiettivo di illustrare:

- Uso del suolo nello stato di fatto;
- Calcolo della riduzione del consumo di suolo;
- Calcolo della soglia comunale di consumo di suolo;
- Verifica del bilancio ecologico del suolo;
- La qualità dei suoli liberi.

### **Incidenza della rigenerazione**

Il lavoro parte dunque dal progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 illustrato nella prima parte di questo documento, al capitolo 4 “Piani e progetti di scala sovracomunale”; approfondisce e rileva i dati sul patrimonio storico abbandonato e da recuperare (capitolo 5 “La città antica) e sulle aree produttive dismesse e/o sottoutilizzate (capitolo 7 “La città del lavoro”) e determina l'incidenza della rigenerazione sul suolo urbanizzato per Cornaredo pari a circa il **2,7% della superficie comunale<sup>1</sup>**, dato generato dal totale dei due dati parziali.

Dalle analisi emerge che l'incidenza del **patrimonio storico dismesso e/o sottoutilizzato**, in termini di superfici, corrisponde a circa 14.954 mq, ovvero a circa lo **0,14%** della superficie comunale.

L'incidenza del **patrimonio produttivo dismesso e/o sottoutilizzato**, in termini di superfici, corrisponde a circa 277.426 mq, ovvero il **2,53%** della superficie comunale.

**Dato che approfondisce e supera il livello comunale indicato dal PTR del 2%, considerato di "incidenza trascurabile" (nella tavola 02.A5).**

|                             | Somma di MQ    | ha        | %           |
|-----------------------------|----------------|-----------|-------------|
| <b>Aree produttive</b>      | <b>277.426</b> | <b>28</b> |             |
| <b>dismesse</b>             | <b>231.367</b> | <b>23</b> | <b>2,11</b> |
| Ex Alemagna                 | 97.435         |           |             |
| Ex Icoma                    | 65.352         |           |             |
| Ex Italsempione             | 29.292         |           |             |
| Ex Signal Lux               | 17.382         |           |             |
| Ex Vichy                    | 21.905         |           |             |
| <b>aree sottoutilizzate</b> | <b>46.058</b>  | <b>5</b>  | <b>0,42</b> |
| Colgar                      | 32.262         |           |             |
| Protti                      | 13.796         |           |             |
| <b>Totale complessivo</b>   | <b>277.426</b> |           | <b>2,53</b> |

|  |               |  |             |
|--|---------------|--|-------------|
| <b>Suerficie storica abbandonata e da recuperare</b> | <b>14.954</b> |  | <b>0,14</b> |
|--|---------------|--|-------------|

|               |  |  |            |
|---------------|--|--|------------|
| <b>TOTALE</b> |  |  | <b>2,7</b> |
|---------------|--|--|------------|

### Elementi considerati nella stima

Gli elementi considerati nella stima sono molteplici. Il lavoro ha approfondito i dati esito del rilievo diretto sul campo rispetto alle analisi sul patrimonio dismesso e/o sottoutilizzato del centro storico e del patrimonio produttivo, ha dettagliato e aggiornato la tavola del DdP "QC.03 "Carta dell'uso del suolo | stato di fatto" in scala 1: 5.000 partendo dalle categorie dello strato informativo "DUASF. Destinazione dei Suoli Agricoli e Forestali" del SIT regionale; ha fotografato lo stato di attuazione del PGT 2014 e fatto il paragone con i dati della Variante per poter determinare la quantità di riduzione di aree urbanizzabili e verificato il "bilancio ecologico zero" ai sensi della LR 31/2014 (capitolo 10 "Il PGT 2014: cantieri, attese e offerta residua").

1. Estensione totale comune di Cornaredo: 10.963.284 mq (ca. 1.000 ha).





## 13.2 Determinazione della soglia comunale di consumo di suolo a Cornaredo

### Uso del suolo nello stato di fatto

Il paragrafo iniziale 1.4 “Gli usi del suolo a Cornaredo” del capitolo 1 ha registrato una variazione di uso del suolo nel tempo, confrontando la “carta delle destinazioni agricole e forestali” (DUSAF) della Regione Lombardia dall’anno 1999 all’anno 2015. Dall’analisi emerge che il sistema degli spazi aperti ha subito una decrescita di 55 ettari; in particolare, i sistemi colturali hanno subito una decrescita di 72 ettari, mentre i territori boscati e seminaturali hanno presentato un incremento pari a più 4 ettari.

In linea con la tendenza alla crescita dell’urbanizzato, anche a Cornaredo il suolo urbanizzato è aumentato per una superficie pari a 68 ettari; ovvero, si è registrata una variazione dell’indice di urbanizzazione (calcolato come rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata comunale e la superficie territoriale comunale ai sensi della LR 31/2014), dal 1999 al 2015, pari ad un incremento del 6,23%, passando dal 43,75% del 1999 al 49,98% nel 2015.

Inoltre, da un’analisi più approfondita dell’uso del suolo alla scala comunale, come si evince dall’elaborato grafico “QC.03 “Carta dell’uso del suolo | stato di fatto”, si evidenzia che il 37% del territorio di Cornaredo è caratterizzato da superfici urbanizzate, e il 63% da superficie agricola o naturale.

| <b>Tabella 1- Uso del suolo   Stato di Fatto 2018</b>            |            |           |          |
|--|------------|-----------|----------|
|  | <b>mq</b>  | <b>ha</b> | <b>%</b> |
| Superficie comunale Cornaredo - fonte Confine comunale catastale | 10.963.284 | 1.096,33  | 100      |

|                                       | <b>mq</b>        | <b>ha</b>     | <b>%</b>  |
|---------------------------------------|------------------|---------------|-----------|
| <b>Superficie Urbanizzata</b>         | <b>4.106.316</b> | <b>410,63</b> | <b>37</b> |
| <i>di cui</i>                         |                  |               |           |
| Reti ferroviarie e spazi accessori    | 140.121          | 14,01         |           |
| Cantieri                              | 3.070            | 0,31          |           |
| <b>Superficie agricola o naturale</b> |                  |               | <b>63</b> |
| <i>di cui</i>                         |                  |               |           |
| Parchi e giardini                     | 419.450          | 41,95         |           |
| Aree verdi incolte                    | 227.455          | 22,75         |           |
| Verde stradale                        | 235.128          | 23,51         |           |
| Aree boscate                          | 239.959          | 24,00         |           |
| Pioppeti                              | 183.221          | 18,32         |           |
| Cespuglieti e arbusteti               | 138.821          | 13,88         |           |
| Orti e frutteti                       | 173.873          | 17,39         |           |
| Prati, erbai in genere e le marcite   | 146.556          | 14,66         |           |
| Seminativi                            | 4.504.967        | 450,50        |           |
| Formazioni ripariali                  | 587.539          | 58,75         |           |
| <b>Totale</b>                         | <b>6.856.968</b> | <b>685,70</b> |           |

## **Calcolo della riduzione del consumo di suolo**

La descrizione dello stato di fatto e dell'utilizzo dei suoli tuttavia restituisce la fotografia dell'assetto territoriale esistente, ma al netto delle scelte insediative e delle previsioni che potenzialmente potrebbero modificarne la conformazione attuale.

Nell'intento di illustrare le modifiche apportate al PGT 2014, in termini di tutela degli spazi aperti e sviluppo sostenibile del territorio esistente secondo le indicazioni fornite dalla L.R. 31/2014, la tabella seguente relativa al calcolo della riduzione del consumo di suolo mette a confronto le scelte urbanistiche del PGT 2014, e le confronta con quelle elaborate per il nuovo piano urbanistico di Cornaredo (nello stato di fatto e di diritto dei suoli), suddividendo le aree comunali secondo le tre macro voci "superficie urbanizzata", "superficie urbanizzabile", "superficie agricola o naturale" a cui si sovrappongono laddove presenti le "aree della rigenerazione urbana".

L'analisi, seppure con alcuni limiti derivanti dalla diversa accuratezza nel disegno del piano, più approssimativa nel PGT 2014, quando la restituzione informativa dei PGT di prima generazione era meno rigorosa, a partire dalla mappatura e dalla contabilizzazione delle risorse esistenti e delle possibilità di variazione delle trasformazioni previste dai PGT sull'intero territorio comunale, organizza le informazioni, considerando in ciascuna macro categoria, diverse sottoclassi.

Per la "superficie urbanizzata" si considerano oltre che le aree interessate dal tessuto consolidato le aree verdi (parchi e giardini), le attrezzature di interesse pubblico esistenti (aree a servizi, infrastrutture e spazi accessori) e le aree di cantiere; nella "superficie urbanizzabile" si contabilizzano le trasformazioni ancora possibili su suolo libero (non ancora attuate o con un procedimento in corso), le aree di completamento interne alla città consolidata e le aree destinate a servizi e infrastrutture la cui realizzazione comporterebbe l'impermeabilizzazione del suolo; per la categoria "superficie agricola o seminaturale" si quantificano sia le aree libere classificate come agricole nei PGT che le aree interessate da corsi e specchi d'acqua; infine nelle "aree della rigenerazione" si considerano aree non residenziali e residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente a cui gli strumenti urbanistici attribuiscono uno specifico trattamento e disciplina.

Le sottoclassi e i dati quantitativi riportati in forma tabellare mostrano nel dettaglio differenze e variazioni contenute in entrambi gli strumenti urbanistici, verificando al contempo sia il residuo di piano della passata stagione urbanistica (2014) che la compatibilità del piano in elaborazione (2018) con la soglia di consumo di suolo consentita dalla pianificazione sovraordinata rispetto al fabbisogno insediativo comunale.

La Tabella 2 relativa allo stato di fatto e di diritto del PGT 2014 mostra come l'incidenza delle superfici ancora urbanizzabili (pari a 590.356 mq) interessate da Ambiti di trasformazione e aree di completamento (PCC) collocate su suolo libero, risultano pari al 5,38% in più rispetto alle aree già urbanizzate del Comune di Cornaredo (5.334.304 mq), mentre la superficie interessata da aree di rigenerazione incide sulla città consolidata solo per il 1,1% (121.007 mq).

Si nota inoltre come la previsione di aree agricole definite dal piano urbanistico del 2014 rappresentano circa il 44,22% della superficie comunale, mentre come già riscontrato dal rilievo dello stato di fatto alla scala comunale (tabella 1), effettuato anche con l'ausilio della banca dati DUSAF, il ter-

| <b>Tabella 2 - Contabilizzazione dello stato di fatto e diritto dei suoli del vecchio PGT 2014</b> |   |  |   |   |              |
|--|---|--|---|---|--------------|
| Superficie urbanizzata comunale - stato attuale aggiornato ad agosto 2018                          |   |  |   |   |              |
| Superficie comunale Cornaredo - fonte Confine comunale catastale: 10.963.284 mq                    |   |  |   |   |              |
| categoria  | I   | denominazione  | II  | quantificazione   |              |
|  |   |  |   | mq  | incidenza %* |
| Superficie urbanizzata   | Tessuto urbano consolidato  |  | Superfici ad uso residenziale - Nucleo Antica Formazione                  | 219.147   | 2,00         |
|  |   |  | Superfici ad uso residenziale   | 1.692.233   | 15,44        |
|  |   |  | Superfici ad uso extra residenziale                                       | 1.331.742   | 12,15        |
|  | Aree verdi urbane   |  | Lotti liberi e aree verdi con perimetro contiguo a superficie urbanizzata | 1.058.323   | 9,65         |
|  |   | Aree per attrezzature pubbliche o private comunali o sovracomunali |   | Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico | 322.341      |
|  |   |  | Parcheggi   | 116.872   | 1,07         |
|  |   |  | Strade - Area DBT 2017  | 109.193   | 1,00         |
|  |   |  | Ferrovia e relative fasce di rispetto                                     | 140.121   | 1,28         |
|  |   |  | Cantieri  | 3.070   | 0,03         |
|  |   |  | Attrezzature cimiteriali  | 36.401  | 0,33         |
|  |   |  | Piani Attuativi residenziali - in itinere e/o conclusi                    | 160.803   | 1,47         |
|  |   | Piani Attuativi extra residenziali - in itinere e/o conclusi       | 144.058   | 1,31  |              |
| <b>Totale</b>  |   |  |   | <b>5.334.304</b>  | <b>48,66</b> |
| Superficie urbanizzabile   | Ambiti di trasformazione del DP su suolo libero   |  | Conclusi  | 114.200   | 1,04         |
|  |   |  | Convenzionati e/o in itinere  | 166.082   | 1,51         |
|  |   |  | Non attuato   | 162.508   | 1,48         |
|  | Aree di completamento del PdR interne alla superficie urbanizzata su suolo libero                         |  | Aree di completamento residenziali - residue                              | 24.237  | 0,22         |
|  |   |  | Aree di completamento extra residenziali - residue                        | 11.633  | 0,11         |
|  | Aree per nuovi servizi previsti dal PdS comportanti impermeabilizzazione di suolo                         |  |   | 80.133  | 0,73         |
| Previsioni infrastrutturali di livello comunale o sovracomunale                                    |   | Strade   | 31.564  | 0,29  |              |
| <b>Totale</b>  |   |  |   | <b>590.356</b>  | <b>5,38</b>  |
| Aree da rigenerare   | Aree non residenziali e residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente |  | AT10 - Il parco urbano di Villa Dubini                                    | 38.273  | 0,35         |
|  |   |  | ATS 4 - Icoma   | 65.352  | 0,60         |
|  |   |  | ATS 9 - via Milano  | 17.382  | 0,16         |
| <b>Totale</b>  |   |  |   | <b>121.007</b>  | <b>1,10</b>  |
| Superficie agricola o seminaturale   | Suolo libero classificato come agricolo da PGT  |  | Superfici ad uso agricolo   | 4.847.427   | <b>44,22</b> |
|  | Suolo interessato da corsi e specchi d'acqua  |  | Lotti liberi e aree verdi con perimetro contiguo a superficie urbanizzata | 70.189  | 0,64         |
| <b>Totale</b>  |   |  |   | <b>4.917.616</b>  | <b>44,86</b> |

\*incidenza % sul totale della superficie comunale

ritorio comunale si caratterizza per una presenza effettiva di aree agricole e naturali pari al 54,5%. Questo perché il PGT 2014 destina 666.690 mq di aree agricole nel PdS come “aree ecologiche”.

### **Calcolo della soglia comunale di consumo di suolo**

Nella Tabella 3 relativa allo stato di fatto e di diritto delineato dalla Variante 2018, pur registrando le trasformazioni avvenute nel corso del tempo di attuazione del Piano vigente, si evidenziano le scelte differenti rispetto alla prima stagione di PGT.

Le previsioni proposte dal PGT 2018 infatti considerano una superficie di aree urbanizzabili (pari a 255.040 mq) che incide di solo il 2,33% rispetto alla superficie comunale. Il nuovo PGT non riconferma alcuni AT ereditati in favore di nuove aree a verde del nuovo PdS, come per esempio le aree a sud del parco San Siro. Non si riconfermano tra le previsioni di trasformazione due ambiti del DdP 2014: ex AT 11 “S. Siro” e ex AT.15 “Polifunzionale via Tolomeo” per un totale di 37.326 mq, e l'ex PCC8 del Piano delle Regole 2014 di circa 2.832 mq.

Anche il computo della superficie destinata ad aree della rigenerazione subisce una variazione significativa rispetto al precedente piano urbanistico. La loro incidenza sul territorio comunale viene raddoppiata passando dal 1,10% al 2,33% per una superficie complessiva di 283.958 mq.

In particolare, rispetto alla precedente disciplina, la nuova Variante sceglie di azionare come aree agricole del PdR le aree ecologiche del vecchio PdS comportando una crescita della superficie agricola (e una maggior tutela ai sensi della LR 31/2014) da circa il 44% a circa il 50%.

### **Verifica del bilancio ecologico del suolo**

La L.R. 31/2014 definisce il consumo di suolo come il rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile, e stabilisce in attuazione dei contenuti della norma le soglie massime di consumo di suolo che ciascun comune deve tener presente per conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto, quantificando la somma delle previsioni contenute negli atti del PGT, e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo salvaguardando lo sviluppo delle attività agricole.

Gli elaborati che costituiscono il Progetto di integrazione del PTR alla norma regionale, definiscono criteri e parametri per ciascun Ambito omogeneo regionale, indirizzando la Città Metropolitana di Milano, le Province e i comuni alla revisione dei propri strumenti urbanistici in base alle specificità dei propri territori e ai loro fabbisogni insediativi. Ad oggi tuttavia i processi di revisione della pianificazione provinciale della Città Metropolitana di Milano richiesti dalla legge non si sono ancora compiuti e, pertanto, la variante al PGT 2018 si trova a gestire la materia urbanistica in una fase transitoria.

In mancanza di indicazioni di maggior dettaglio, può riferirsi ai criteri di carattere generale definiti a livello regionale. Si ricorda che la soglia di riduzione del consumo di suolo riguarda sia le previsioni con destinazioni prevalentemente residenziali, che quelle destinate ad altre funzioni urbane. Per la Città Metropolitana di Milano, il PTR richiede una riduzione del consumo di suolo per ambiti residenziali tra il 25% e il 30%, mentre facendo riferimento alle destinazioni per altre funzioni urbane, assume per tutte le Province la soglia di riduzione del consumo di suolo del 20%.

| <b>Tabella 3 - Contabilizzazione dello stato di fatto e diritto dei suoli del nuovo PGT 2018</b> |   |  |   |   |              |
|--|---|--|---|---|--------------|
| Superficie urbanizzata comunale - stato attuale aggiornato ad agosto 2018                        |   |  |   |   |              |
| Superficie comunale Cornaredo - fonte Confine comunale catastale: 10.963.284 mq                  |   |  |   |   |              |
| categoria  | I   | denominazione  | II  | quantificazione   |              |
|  |   |  |   | mq  | incidenza %* |
| Superficie urbanizzata   | Tessuto urbano consolidato  |  | Superfici ad uso residenziale - Nucleo Antica Formazione                  | 606.392   | 5,53         |
|  |   |  | Superfici ad uso residenziale   | 1.531.456   | 13,97        |
|  |   |  | Superfici ad uso extra residenziale                                       | 876.164   | 7,99         |
|  | Aree verdi urbane   |  | Lotti liberi e aree verdi con perimetro contiguo a superficie urbanizzata | 627.600   | 5,72         |
|  |   | Aree per attrezzature pubbliche o private comunali o sovracomunali |   | Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico | 411.973      |
|  |   |  | Parcheggi   | 157.086   | 1,43         |
|  |   |  | Strade - Area DBT 2017  | 109.193   | 1,00         |
|  |   |  | Ferrovia e relative fasce di rispetto                                     | 140.121   | 1,28         |
|  |   |  | Cantieri  | 3.070   | 0,03         |
|  |   |  | Attrezzature cimiteriali  | 35.458  | 0,32         |
|  |   |  | Piani Attuativi residenziali - in itinere e/o conclusi                    | 213.753   | 1,95         |
|  | Piani Attuativi extra residenziali - in itinere e/o conclusi                      | 62.805   | 0,57  |   |              |
| <b>Totale</b>  |   |  |   | <b>4.775.071</b>  | <b>43,56</b> |
| Superficie urbanizzabile   | Ambiti di trasformazione del DP su suolo libero                                   |  | Prevalentemente residenziali  | 73.704  | 0,67         |
|  |   |  | Prevalentemente non residenziali  | 61.078  | 0,56         |
|  | Aree di completamento del PdR interne alla superficie urbanizzata su suolo libero |  | Aree di completamento residenziali - residue                              | 35.759  | 0,33         |
|  |   |  | Aree di completamento extra residenziali - residue                        | 11.633  | 0,11         |
|  | Aree per nuovi servizi previsti dal PdS comportanti impermeabilizzazione di suolo |  |   | 41.303  | 0,38         |
| Previsioni infrastrutturali di livello comunale o sovracomunale                                  |   | Strade   | 31.564  | 0,29  |              |
| <b>Totale</b>  |   |  |   | <b>255.040</b>  | <b>2,33</b>  |
| Aree da rigenerare   | Ambiti della Rigenerazione  |  | ARU.1   | 33.579  | 0,31         |
|  |   |  | ARU.2   | 31.917  | 0,29         |
|  |   |  | ARU.3   | 27.734  | 0,25         |
|  |   |  | ARU.4   | 118.592   | 1,08         |
|  |   |  | ARU.5   | 14.179  | 0,13         |
|  |   |  | ARU.6   | 3.359   | 0,03         |
|  |   |  | ARU.7   | 22.735  | 0,21         |
|  |   |  | ARU.8   | 31.865  | 0,29         |
| <b>Totale</b>  |   |  |   | <b>283.958</b>  | <b>2,59</b>  |
| Superficie agricola o seminaturale   | Suolo libero classificato come agricolo da PGT                                    |  | Superfici ad uso agricolo   | 5.579.026   | <b>50,89</b> |
|  | Suolo interessato da corsi e specchi d'acqua                                      |  | Lotti liberi e aree verdi con perimetro contiguo a superficie urbanizzata | 70.189  | 0,64         |
| <b>Totale</b>  |   |  |   | <b>5.649.215</b>  | <b>51,53</b> |

\*incidenza % sul totale della superficie comunale

| Tabella 3b - Confronti  |   |                  |              |   |                  |              |
|---|---|------------------|--------------|---|------------------|--------------|
| Superficie urbanizzata comunale - stato attuale aggiornato ad agosto 2018       |   |                  |              |   |                  |              |
| Superficie comunale Cornaredo - fonte Confine comunale catastale: 10.963.284 mq |   |                  |              |   |                  |              |
|   |   | 2018             |              | 2014  |                  |              |
| denominazione   |   | quantificazione  |              | quantificazione   |                  |              |
| categoria   | II  | mq               | incidenza %* | NOTE  | mq               | incidenza %* |
| Superficie urbanizzata  | Superfici ad uso residenziale - Nucleo Antica Formazione                          | 606.392          | 5,53         | La Variante 2018 amplia e rettifica il NAF e di conseguenza si riducono i tessuti azzonati come B dentro al centro storico che si azzonano come edifici moderni e contemporanei.  | 219.147          | 2,00         |
|   | Superfici ad uso residenziale   | 1.531.456        | 13,97        | Si è ampliato il NAF rispetto alle zone B residenziali  | 1.692.233        | 15,44        |
|   | Superfici ad uso extra residenziale   | 876.164          | 7,99         | Alcuni ambiti produttivi dismessi che prima erano zona D( es. ex Protti, ex Alemagna, ex Colgar) con la Variante sono azzonati ARU.   | 1.331.742        | 12,15        |
|   | Lotti liberi e aree verdi con perimetro contiguo a superficie urbanizzata         | 627.600          | 5,72         | Con la Variante si riazzonano come aree agricole, e non aree ecologiche del PdS, le aree dell'ex AE1.1 e AE1.3 (aree a sud di Cascina Croce) che quindi non si considerano come aree a verde del PdS. Di conseguenza aumentano le aree agricole nello "stato di diritto" nel nuovo PdR. | 1.058.323        | 9,65         |
|   | Attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico                           | 411.973          | 3,76         | Nuove aree a servizi che si sono attuate nel tempo, in particolare quelle connesse agli AT e PA.  | 322.341          | 2,94         |
|   | Parcheggi   | 157.086          | 1,43         | Nel nuovo PdS il disegno del sistema dei parcheggi esistenti è stato approfondito in quanto molti parcheggi, fino a 2000 mq, prima non erano cartografati. Inoltre, sono calcolati anche le nuove dotazioni connesse agli AT e ARU.   | 116.872          | 1,07         |
|   | Strade - Area DBT 2017  | 109.193          | 1,00         |   | 109.193          | 1,00         |
|   | Ferrovia e relative fasce di rispetto   | 140.121          | 1,28         |   | 140.121          | 1,28         |
|   | Cantieri  | 3.070            | 0,03         |   | 3.070            | 0,03         |
|   | Attrezzature cimiteriali  | 35.458           | 0,32         | Approssimazione calcolo automatico da Autocad   | 36.401           | 0,33         |
|   | Piani Attuativi residenziali - in itinere e/o conclusi                            | 213.753          | 1,95         |   | 160.803          | 1,47         |
| Piani Attuativi extra residenziali - in itinere e/o conclusi                    | 62.805  | 0,57             |              | 144.058   | 1,31             |              |
| <b>Totale</b>   |   | <b>4.775.071</b> | <b>43,56</b> |   | <b>5.334.304</b> | <b>48,66</b> |
| Superficie urbanizzabile  | Prevalentemente residenziali  | 73.704           | 0,67         |   |                  |              |
|   | Prevalentemente non residenziali  | 61.078           | 0,56         |   |                  |              |
|   | Aree di completamento residenziali - residue                                      | 35.759           | 0,33         |   |                  |              |
|   | Aree di completamento extra residenziali - residue                                | 11.633           | 0,11         |   |                  |              |
|   | Aree per nuovi servizi previsti dal PdS comportanti impermeabilizzazione di suolo | 41.303           | 0,38         |   |                  |              |
|   | Strade  | 31.564           | 0,29         |   |                  |              |
| <b>Totale</b>   |   | <b>255.040</b>   | <b>2,33</b>  |   |                  |              |
| Aree da rigenerare  | ARU.1   | 33.579           | 0,31         |   |                  |              |
|   | ARU.2   | 31.917           | 0,29         |   |                  |              |
|   | ARU.3   | 27.734           | 0,25         |   |                  |              |
|   | ARU.4   | 118.592          | 1,08         |   |                  |              |
|   | ARU.5   | 14.179           | 0,13         |   |                  |              |
|   | ARU.6   | 3.359            | 0,03         |   |                  |              |
|   | ARU.7   | 22.735           | 0,21         |   |                  |              |
|   | ARU.8   | 31.865           | 0,29         |   |                  |              |
| <b>Totale</b>   |   | <b>283.958</b>   | <b>2,59</b>  |   |                  |              |
| Superficie agricola o seminaturale  | Superfici ad uso agricolo   | 5.579.026        | <b>50,89</b> | Con la Variante si riazzonano come aree agricole, e non aree ecologiche del PdS, le aree dell'ex AE1.1 e AE1.3 (aree a sud di Cascina Croce) che quindi non si considerano come aree a verde del PdS. Di conseguenza aumentano le aree agricole nello "stato di diritto" nel nuovo PdR. | <b>4.847.427</b> | <b>44,22</b> |
|   | Lotti liberi e aree verdi con perimetro contiguo a superficie urbanizzata         | 70.189           | 0,64         |   | 70.189           | 0,64         |
|   | <b>Totale</b>   | <b>5.649.215</b> | <b>51,53</b> |   | <b>4.917.616</b> | <b>44,86</b> |



La Tabella 4 restituisce sinteticamente e confronta le principali variazioni osservate nello stato di fatto e nelle previsioni tra il PGT 2014 e la nuova Variante al PGT del 2018.

Si può osservare come il dato relativo alla superficie urbanizzabile con il nuovo PGT sia stata ridotta; essa è pari a circa 255.039,88 mq.

Il PTR introduce inoltre un'ulteriore importante criterio utile alla definizione del consumo di suolo non solo in termini quantitativi ma anche qualitativi. L'art. 2 comma 1 lettera d) della LR 31/2014 definisce il bilancio ecologico del suolo come la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

La Tabella 5 di seguito riportata, esplicita i contenuti della definizione regionale mettendo in relazione le previsioni inattuate del PGT 2014 che ricadevano su spazi prevalentemente agricoli e le previsioni edificatorie riconfermate dalla Variante 2018.

Il bilancio complessivo delle trasformazioni previste dal nuovo PGT risulta, quindi, positivo. Infatti, la superficie urbanizzabile sottratta a possibili trasformazioni è pari a -335.316,35 mq.

### **La qualità dei suoli liberi.**

I temi della qualità dei suoli liberi che confluiscono nella Carta del consumo di suolo sono quelli utili a restituire il grado di utilizzo agricolo, la qualità ambientale e il valore paesaggistico dei suoli liberi, ossia dei suoli liberi nello stato di fatto indipendentemente dalle previsioni dei PGT, e le loro peculiarità agronomiche, pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche.

A partire dalla consultazione dei materiali cartografici e dei relativi strati informativi riferiti alla qualità dei suoli allegati al progetto di integrazione del PTR e consultabili sul geoportale regionale, è stato possibile considerare in maniera integrata le diverse componenti che caratterizzano gli spazi aperti nel Comune di Cornaredo dal punto di vista qualitativo.

In particolare la tavola 05.D3 | Qualità agricola del suolo utile netto, che restituisce il sistema dei valori agronomici della Regione e consente di leggere i possibili conflitti, esistenti o insorgenti, tra pressione insediativa, sistema rurale e qualità agronomica dei terreni (cfr. tav. 03.B. "Qualità dei suoli agricoli", tav. 02.A3 "Elementi identitari del sistema rurale", Tav. 05.D2 "Valori paesistico ambientali"), classifica gli spazi aperti nel comune di Cornaredo con valori che corrispondono a Qualità alta e media, ovvero valori agricoli complessivamente molto buoni.

Il pregio delle aree agricole presenti sul territorio comunale è stato ulteriormente indagato attraverso la carta relativa alla "Capacità d'uso dei suoli agricoli" (strato informativo del geoportale) che ne rappresenta, invece, le classi di attitudine dei suoli all'uso agro-silvo-pastorale.

Tale interpretazione viene effettuata in base sia alle caratteristiche intrinseche del suolo (profondità, pietrosità, fertilità), che a quelle dell'ambiente (pendenza, rischio di erosione, inondabilità, limitazioni climatiche), ed ha come obiettivo l'individuazione dei suoli agronomicamente più pregiati, e

| <b>Tabella 4 - Confronto tra previsioni PGT vigente e nuove previsioni</b>      |                 |             |                       |             |   |
|---|-----------------|-------------|-----------------------|-------------|---|
| Superficie comunale Cornaredo - fonte Confine comunale catastale: 10.963.284 mq |                 |             |                       |             |   |
| Previsioni PGT vigente 2014   |                 |             | Nuove Previsioni 2018 |             |   |
| denominazione   | quantificazione |             | quantificazione       |             | denominazione                               |
| categoria   | mq              | incidenza % | mq                    | incidenza % | categoria                                   |
| Superficie urbanizzata  | 5.334.304       | 49          | 4.775.071             | 44          | Superficie urbanizzata                      |
| Superficie urbanizzabile  | 590.356         | 5           | 255.040               | 2           | Superficie urbanizzabile                    |
| Aree da rigenerare  | 121.007         | 1           | 283.958               | 3           | Aree da rigenerare<br>(Pubbliche e private) |
| Superficie agricola o seminaturale  | 4.917.616       | 45          | 5.649.215             | 52          | Superficie agricola o seminaturale          |

**Tabella 5 - Bilancio ecologico**  
Superficie comunale Cornaredo - fonte Confine comunale catastale: 10.963.284 mq

|                                    | PGT 2014     | incidenza %* | PGT 2018     | incidenza %* | Bilancio Ecologico | incidenza % |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|-------------|
| Superficie urbanizzabile           | 590.356,23   | 5            | 255.039,88   | 2            | -335.316,35        | -3          |
| Superficie agricola o seminaturale | 4.828.146,09 | 44           | 5.649.215,07 | 52           | 821.068,98         | 7           |
| <b>TOT</b>                         |              |              |              |              |                    |             |

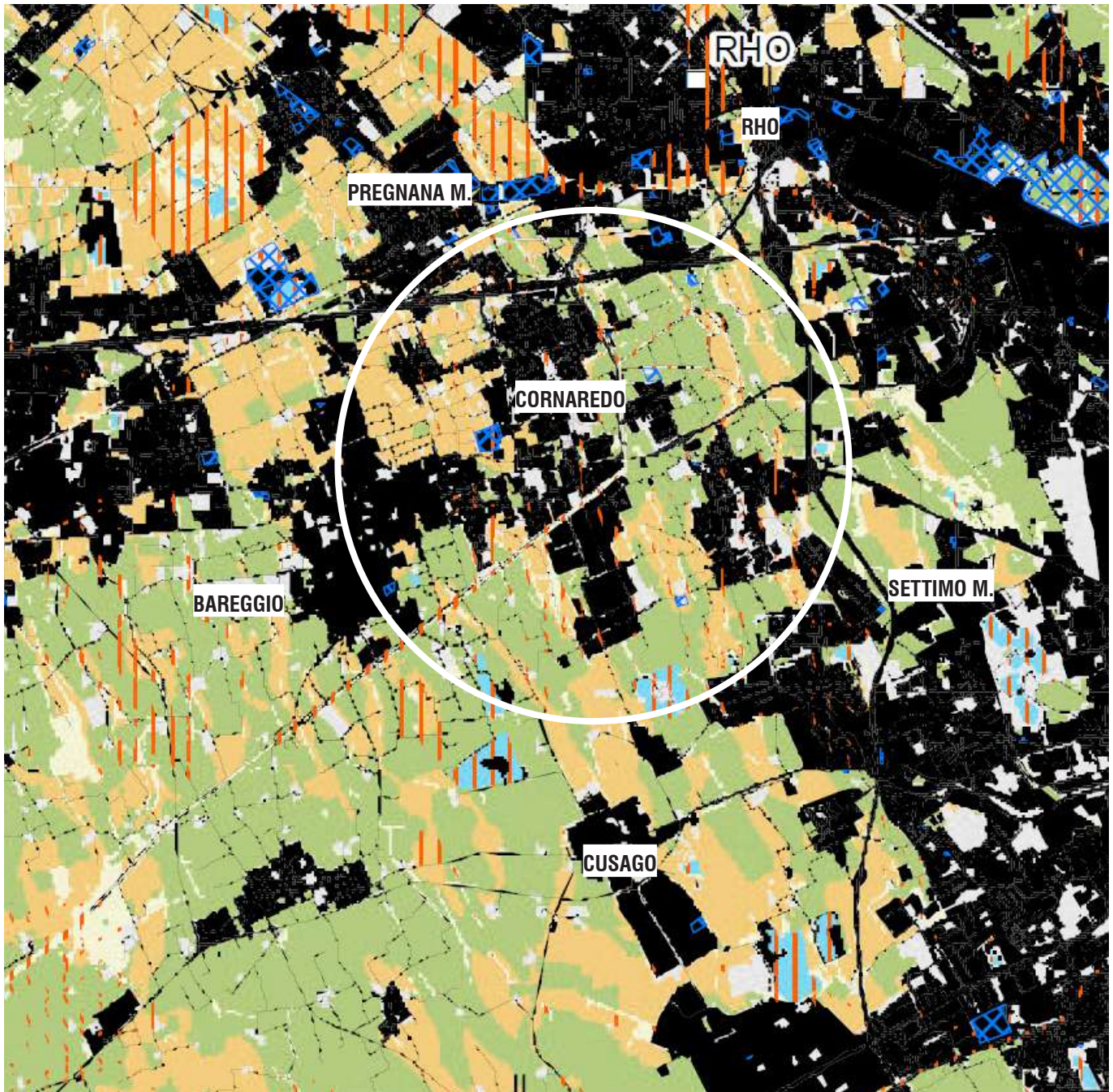
*\*incidenza % sul totale della superficie*

quindi, più adatti all'attività agricola, consentendo in sede di pianificazione locale, di preservarli da altri usi, qualora possibile.

Il sistema prevede la ripartizione dei suoli in 8 classi di capacità con limitazioni d'uso crescenti. Le prime 4 classi sono compatibili con l'uso sia agricolo che forestale e zootecnico; le classi dalla quinta alla settima escludono l'uso agricolo intensivo, mentre nelle aree appartenenti all'ultima classe, l'ottava, non è possibile alcuna forma di utilizzazione produttiva.

Nel caso di Cornaredo tutti gli spazi aperti sono classificati nella prima famiglia di compatibilità (principalmente classi 1,3 e 4).

In classe 1 ricade la maggior parte dei suoli posti a corona del centro abitato, che presentano pochissimi fattori limitanti e che sono quindi utilizzabili per tutte le colture; in classe 3 le aree libere lungo attorno a Cascina Croce; infine alla classe 4 corrispondono le aree periferiche est ed ovest del territorio comunale, caratterizzati da suoli che presentano limitazioni molto severe, tali da ridurre drasticamente la scelta delle colture e da richiedere accurate pratiche di coltivazione.



Fonte: Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 | Tav. 03.B

**VALORI DI QUALITA' DEI SUOLI "UTILI" IN BASE AGLI ELEMENTI IDENTITARI DEL SISTEMA RURALE**

