



P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

LINEE GUIDA



settembre 2010

SETTORE GESTIONE E SVILUPPO TERRITORIO

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA - EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA:

dott. arch. E. Guastamacchia

I PROGETTISTI:

il dirigente:

dott. ing. G. Zuccherini

i consulenti:

dott. arch. A. Secchi

dott. arch. A. Ponticiello

IL GRUPPO DI LAVORO:

coordinamento:

dott. p.t. R. Rinaldi

COORDINAMENTO AMMINISTRATIVO:

resp. Serv. Pianificazione e Programmazione: dott.ssa D. Bonazzoli

SOMMARIO

PARTE PRIMA	4
IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	4
IL PERCORSO DI FORMAZIONE DEL PIANO	7
PARTE SECONDA	12
LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA	12
LO STATO D'ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE	12
GLI OBIETTIVI DI PIANO: IL NUOVO PGT IN 10 PUNTI	15
PARTE TERZA	18
CORSICO NELLA REGIONE URBANA MILANESE	18
La condizione attuale della città	18
I collegamenti, interni ed esterni, della città	18
QUATTRO IMMAGINI PER IL FUTURO DELLA CITTA' DI CORSICO	20
La città dell'abitare	20
La città della produzione	22
La città del verde	24
La città dei servizi	25
I GRANDI TEMI PROGETTUALI	28
Area ex Pozzi (R.T.U./1)	28
Area ex Burgo (P.P.R. e R.T.U./2)	29
Ex Hitman	29
Ambito urbano di via per Cesano Boscone	29
Area deposito ATM	29
Le opere pubbliche più rilevanti	30

PARTE PRIMA

IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il *Piano di Governo del Territorio* (PGT), introdotto dalla legge regionale 12/2005, è uno strumento di pianificazione generale del territorio comunale che ha sostituito a tutti gli effetti il Piano Regolatore Generale (PRG); esso si compone di tre strumenti:

Il Documento di Piano (DdP)

Vale cinque anni ed è sempre modificabile.

Le previsioni del DdP non attribuiscono diritti volumetrici; questi si concretizzano solo al momento della stipula delle convenzioni d'attuazione. L'Amministrazione può quindi avviare l'attuazione degli interventi nel momento in cui si verificano le condizioni di convenienza pubblica e di fattibilità necessarie.

Per gli "interventi di trasformazione" (cioè quelli che trasformano significativamente l'uso del suolo libero e costruito) il *Documento di Piano* stabilisce i parametri di edificabilità "sostenibili", suscettibili di adeguamento tramite negoziazione, anche con l'attribuzione di incentivi volumetrici, riferiti ai benefici pubblici realizzati (interventi di compensazione ambientale, efficienza energetica, realizzazione di opere di interesse pubblico, ecc.).

Il meccanismo della "**compensazione**" consente al Comune di stabilire che nelle aree di trasformazione una quota del volume previsto resti disponibile per compensare vincoli posti su altre proprietà particolarmente penalizzate.

Il meccanismo della "**perequazione**", che consiste nell'obbligo di realizzare il volume previsto dal Piano acquisendo parte del volume di competenza delle aree soggette a vincolo (per standard, strade, ecc.), aree a cui quindi si attribuisce un indice di edificabilità virtuale, non pare di utile applicazione a Corsico, ove gli interventi di trasformazione più significativi realizzano lo standard al proprio interno oltre ad altre rilevanti azioni di interesse generale (infrastrutture, verde).

L'attuazione del *Documento di Piano* è soggetta a **monitoraggio**, cioè ad una procedura di verifica periodica dei risultati della sua attuazione, per constatare se gli obiettivi previsti sono stati rispettati, o se invece sia necessaria una correzione dei contenuti del Piano stesso e della sua programmazione.

Il Piano dei Servizi (PdS)

Ha durata illimitata ed è sempre modificabile; programma i servizi da realizzare in base alle risorse economiche disponibili, o che si ritiene di poter ottenere con la realizzazione del Piano.

Il *Piano dei Servizi* deve basarsi su una valutazione analitica (quantitativa, ma anche qualitativa) dei servizi e delle attrezzature esistenti e deve tener conto dei “nuovi bisogni” della popolazione con riferimento alle trasformazioni del quadro sociale ed economico; suo obiettivo principale è quello di puntare ad un miglioramento delle prestazioni del sistema servizi (pubblici e privati d’uso pubblico) piuttosto che all’incremento quantitativo delle aree e delle attrezzature.

Il Piano delle Regole (PdR)

Ha durata illimitata ed è sempre modificabile, regola gli interventi possibili nel tessuto edificato e nel territorio agricolo e agisce con criteri simili a quelli del *Piano Regolatore Generale* (cioè definisce indici di edificabilità, destinazioni, altezze, rapporti di copertura, ecc.), utilizzando gli strumenti attuativi classici (intervento diretto, permesso di costruire convenzionato, piano di lottizzazione, piano particolareggiato, piano di recupero, ecc.).

La legge sottolinea la necessità di privilegiare criteri tecnici e di gestione che puntino alla “qualità” del sistema insediativo, intesa come qualità della morfologia edilizia, dell’ambiente, dei connotati culturali locali e quindi alla tutela dei “monumenti” (anche solo della memoria storica, o rappresentati da edifici di qualità stilistica riconoscibile), alla valorizzazione degli ambienti urbani del centro e delle periferie (comprese le cascine storiche), alla qualità paesaggistica e ambientale (omogeneità e coerenza delle tipologie edilizie, delle altezze), alla tutela del verde, ecc.

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Non è propriamente uno strumento di piano ma un fondamentale strumento di orientamento e verifica della qualità del PGT sotto il profilo ambientale e sociale; collabora nella definizione delle scelte; detta indicazioni circa le modalità attuative e la qualità degli interventi di trasformazione, le compensazioni ambientali da prevedere, le tutele necessarie riguardo all’uso delle risorse ambientali.

Il suo iter è parallelo e intrecciato a quello del piano. L’avvio del procedimento contiene l’individuazione dell’autorità competente della VAS, dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territorialmente interessati. Con la prima conferenza di VAS, in cui viene presentato il documento di *scoping*, che definisce l’ambito d’influenza del piano, si avvia la partecipazione e l’interazione fra piano e valutazioni ambientali. In seguito,

anche a supporto dei tavoli tematici di partecipazione, si procede alla stesura del *Rapporto Ambientale*, documento disposto definitivamente dalla conferenza finale di VAS che, allegato a una *sintesi non tecnica* dello stesso (strumento di condivisione pubblica) e al *parere motivato* circa la valutazione ambientale, viene adottato insieme al PGT. Successivamente, nel caso siano state accolte osservazioni, si approva insieme al PGT il *parere motivato finale*. Durante il periodo di attuazione il PGT sarà poi oggetto di monitoraggio effettuato secondo lo schema individuato dalla VAS e tramite appropriati indicatori socio-ambientali. Sulla base degli esiti del monitoraggio potranno essere variate alcune azioni di piano o valutate soluzioni alternative, anche all'interno della flessibilità del piano stesso, per meglio aderire agli obiettivi prefissati. Ne deriva un ruolo più rilevante della gestione attuativa del piano.

Sono ulteriori strumenti specialistici, parte integrante del PGT, con le loro relative prescrizioni: *la componente geologica, idrogeologica e sismica* e il *Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo* (PUGGS) allegato al Piano dei Servizi.

Inoltre, completano il quadro delle conoscenze a supporto dei contenuti del PGT il *Piano di Zonizzazione Acustica*, *i Criteri per la Pianificazione del Commercio*, il *Piano Urbano della Mobilità*, il *Piano Urbano del Traffico* e l'individuazione del *Reticolo Idrico Minore*.

IL PERCORSO DI FORMAZIONE DEL PIANO

In seguito all'avvio del procedimento di formazione del PGT, col quale vengono aperti i termini per la presentazione di istanze e proposte per il piano da parte della cittadinanza, è consuetudine che l'amministrazione comunale presenti un documento di linee guida teso a identificare gli indirizzi per il piano e a fornire un primo quadro di conoscenze finalizzato ad innescare il dibattito, da approfondire in sede di incontri pubblici di partecipazione e a orientare le successive fasi di lavoro.

A seguito dell'avvio del procedimento del 29 marzo 2006 e della riapertura dei termini di presentazione del 13 maggio 2010, sono pervenute diverse istanze, inerenti situazioni particolari e di carattere generale, che, sollevando varie problematiche e necessità di diversa natura, sottolineano l'interesse verso questo nuovo strumento di pianificazione.

Di seguito si riporta l'elenco delle istanze presentate e una mappa delle loro localizzazioni.

Tab. 1.1: Istanze pervenute al 17/06/2010

N.	Tipo richiesta	S.t. (mq)
1	Ristrutturazione con aumento indice edificabilità	1.332
2	Considerazioni generali	-
3	Cambio destinazione a commerciale	3.470
4	Mantenimento stato dei luoghi	53.936
5	Schema di progetto (PA residenziale)	1.477
6	Cambio destinazione a commerciale	2.251
7	Modifica confini comunali	3.367
8	Schema di progetto (PA residenziale)	come n.5
9	Cambio destinazione a Residenziale	372.066
10	Cambio destinazione a Res /Ricettiva	8.374
11	Schema di progetto (PA residenziale)	13.227
12	Ristrutturazione con aumento indice edificabilità. NB: superfici già esistenti chiede solo cambio di destinazione e agibilità.	7.417
13	Ristrutturazione con aumento indice edificabilità. NB: superfici già esistenti chiede solo agibilità e cambio di destinazione x utilizzo come deposito.	12.516
14	Cambio destinazione a commerciale	17.400
15	Cambio destinazione a Residenziale	5.875
16	Cambio destinazione a Residenziale	28.362
17	Cambio destinazione a Res /Ricettiva	4.747
18	Cambio destinazione a Residenziale	14.623
19	Cambio destinazione a Residenziale	2.635
20	Cambio destinazione a Residenziale o	788

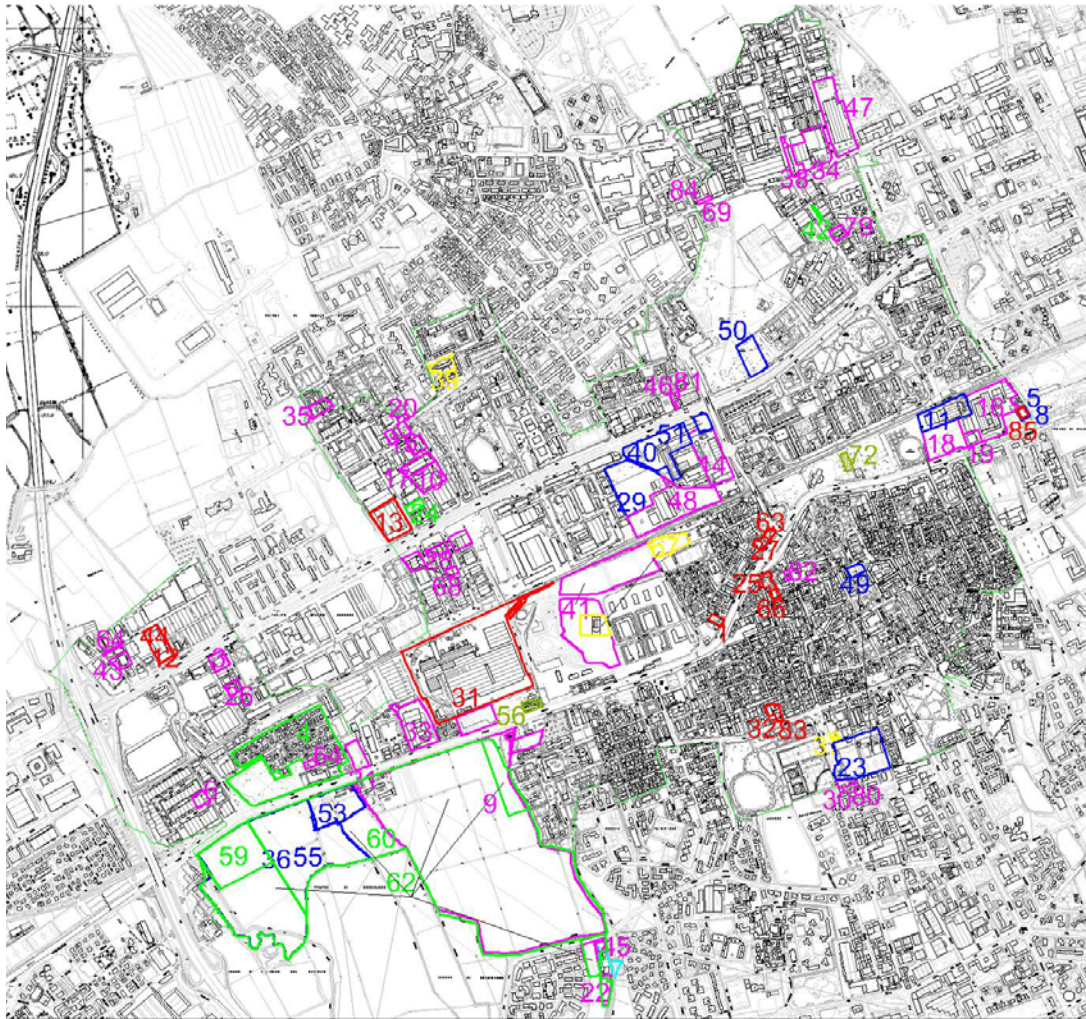
N.	Tipo richiesta	S.t. (mq)
	Commerciale	
21	Cambio destinazione a Residenziale	5.180
22	Cambio destinazione a Residenziale	9.239
23	Schema di progetto (PA residenziale)	26.478
24	Mantenimento stato dei luoghi	1.893
25	Ristrutturazione con nuova costruzione, mantenimento indici e recupero sottotetti	2.110
26	Cambio destinazione a commerciale	2.179
27	Modifica altezze massime	1.867
28	Cambio destinazione a commerciale	9.649
29	Schema di progetto (PA terziario, ricettivo)	26.047
30	Cambio destinazione a Residenziale	1.524
31	Ristrutturazione con aumento indici e cambio destinazione a Industriale	128.219
32	Modifica altezze massime	2.352
33	Cambio destinazione a Residenziale	17.105
34	Cambio destinazione a Residenziale o Commerciale	14.830
35	Cambio destinazione a Residenziale	3.209
36	Schema di progetto (PA ricettivo, terziario, parco)	178.196
37	Permuta terreni con comune	636
38	Cambio destinazione a Residenziale o Commerciale	4.207
39	Permuta terreni con comune per residenza ALER	3.685

Città di Corsico – Linee guida del PGT 2010

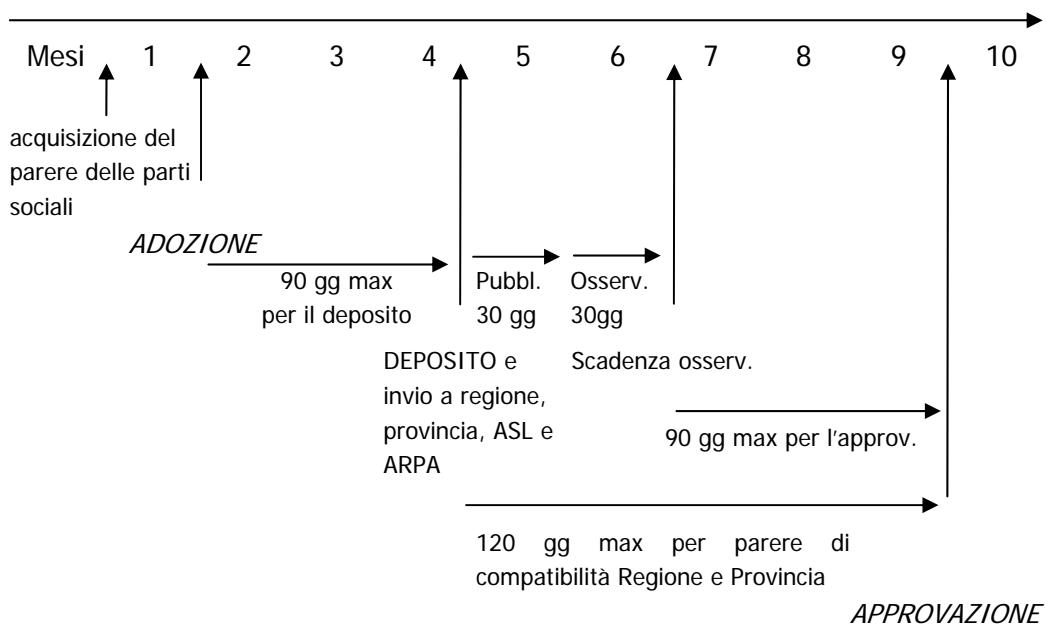
N.	Tipo richiesta	S.t. (mq)
40	Schema di progetto (PA commerciale, ricettivo)	26.583
41	Cambio destinazione a Residenziale	70.517
42	Mantenimento stato dei luoghi	397
43	Cambio destinazione a commerciale	3.118
44	Ristrutturazione con aumento indice edificabilità. NB: superfici già esistenti chiede solo cambio di destinazione e agibilità.	come n.12
45	Cambio di destinazione a residenziale	1.218
46	Cambio di destinazione a commerciale	993
47	Cambio di destinazione a terziario-alberghiera- direzionale-commerciale	22.159
48	Cambio di destinazione a residenziale o terziario-ricettivo-commerciale	30.955
49	Cambio di destinazione a residenza Riqualficazione e creazione servizi	come n. 23 +1.903
50	Schema di progetto (PA commerciale)	8.875
51	Schema di progetto (PA commerciale, ricettivo)	come n. 40
52	Conservativo con conferma valori di edificabilità da convenzione	35.288
ISTANZE GENERALI		
1	Richiesta partecipazione da cittadini	-
2	Richiesta individuazione terreno per impianto distribuzione carburanti	1.000
ISTANZE a seguito di riapertura (termine 17/06/2010)		
53	Schema di progetto (PA residenziale, ricettivo, commerciale)	19.173
54	Cambio di destinazione a residenziale	1.215
55	Schema di progetto (PA ricettivo, commerciale, terziario, servizi)	come n. 36
56	Richiesta servizi (parcheggi)	2.297
57	Contributi specifici (riqualificazione Nuova Vigevanese)	-
58	Contributi specifici (riqualificazione alzaie del naviglio)	-
59	Mantenimento stato dei luoghi	35.126
60	Mantenimento stato dei luoghi	476.303
61	Contributi generali	-
62	Mantenimento stato dei luoghi	612.319
63	Modifica altezze massime	911

N.	Tipo richiesta	S.t. (mq)
64	Cambio di destinazione a terziario	471
65	Contributi specifici (riqualificazione aree lungo il naviglio)	-
66	Ristrutturazione con aumento indice edificabilità (attività ludico-sportive)	903
67	Permuta terreni a servizi (vd n. 41)	14.700
68	Cambio di destinazione a terziario	10.806
69	Cambio di destinazione a comm.	708
70	Contributi specifici (proposta di una zona destinata ad incubatore d'impres)	-
71	Contributi specifici (proposta di estensione della rete provinciale di comunicazioni in fibra ottica)	-
72	Contributi specifici (proposta di un centro culturale in area ex Pozzi)	1.686
73	Contributi generali (richiesta stesura del Piano del Commercio)	-
74	Contributi generali e specifici (richiesta di un piano dei trasporti pubblici; estensione ZTL e nuovo parcheggio in area deposito ATM)	-
75	Contributi specifici (ipotesi di housing sociale in c.na Robarello o v. Curiel)	-
76	Contributi generali (richiesta incentivazione imboscamenti)	-
77	Contributi generali (vd da n. 70 a 76)	-
78	Contributi specifici (modifica NTA circa altezze max e RE circa inclinazione dei tetti)	-
79	Cambio di destinazione a residenziale o commerciale	1.987
80	Cambio destinazione a residenziale	come n. 30
81	Cambio di destinazione a commerciale	come n. 46
82	Cambio di destinazione a terziario (modifica NTA circa il limite di uffici in zone residenziali)	616
83	Modifica altezze massime	come n. 32
84	Cambio di destinazione a commerciale	come n. 69
85	Ristrutturazione	come n. 5 e 8

Fig. 1.1: Individuazione delle istanze al P.G.T.



Le ulteriori fasi di formazione del piano sono sostanzialmente dettate dalla L.R. 12/2005 e possono essere riassunte dal seguente schema:



Già dall'adozione il PGT sarà in "regime di salvaguardia", cioè non potranno essere presentate richieste di permessi per interventi non conformi al nuovo PGT.

A seguito dell'approvazione l'unico ulteriore passaggio consiste nella consegna del PGT, in versione digitale e con determinate specifiche, alla regione per la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia dell'avviso di approvazione utile per rendere efficace giuridicamente il piano.

L'attuazione del PGT sarà poi periodicamente monitorata secondo uno schema individuato dal processo di VAS.

Particolarmente importante per la formazione del nuovo PGT sarà la relazione con i cittadini che potranno contribuire attraverso il coinvolgimento e la presentazione di richieste che avverranno durante gli incontri mirati presso tutti i quartieri di Corsico, nei quali verranno presentate queste Linee Guida e in seguito la proposta di piano. Tali attività, in linea con i principi di partecipazione e condivisione dei percorsi decisionali, trasparenza e informazione del programma politico dell'amministrazione, costituiranno una forma di interazione amministrazione comunale – cittadinanza necessaria alla realizzazione di uno strumento così importante per la città.

Grazie a vari contributi, anche appunto di tipo partecipativo, di cui il comune di Corsico si è già avvalso, tra cui "Obiettivo Corsico - indagine sulla percezione della qualità e sostenibilità urbana della città" (2006) e "Progetto di supporto alla gestione dei processi di partecipazione connessi alla VAS del Piano di Governo del Territorio" (2008), è stato possibile delineare quali fossero le aspettative della popolazione sull'assetto del territorio comunale:

- riguardo alla mobilità risultava sentita la necessità di aumentare l'estensione dei percorsi ciclopedonali dando priorità ai tratti che permettono di raggiungere i servizi di base e rendere possibile, o più facile, l'attraversamento delle barriere infrastrutturali;
- circa le residenze la richiesta era rivolta soprattutto alle abitazioni di costo contenuto e al miglioramento della qualità dell'abitare;
- il centro cittadino è considerato un punto di riferimento e di aggregazione importante del quale migliorare la qualità dell'ambiente continuando nell'opera di qualificazione degli spazi pubblici, estendendo la pedonalizzazione e migliorandone l'accessibilità;
- a proposito di servizi le richieste di maggior rilevanza riguardavano la necessità avvertita di un luogo di aggregazione per il tempo libero di carattere culturale.
- il tema del verde è sempre risultato centrale e le istanze riguardavano principalmente l'incremento del verde in generale e di verde sportivo, la creazione di fasce verdi e di spazi per i bambini.

Questo patrimonio conoscitivo deve essere valorizzato dal PGT che pertanto si baserà su un'attenta valutazione dei contributi conoscitivi da mettere in rapporto con le esperienze e gli indirizzi operativi di ciascun assessorato.

È utile comunque segnalare che le attese più significative della popolazione non riguardavano tanto aspetti particolari quanto problemi più generali che attengono alla vita collettiva e alla promozione di un sistema di servizi di più alto livello, che quindi riguarda il "rango" della città.

PARTE SECONDA

LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRAORDINATA

Il PGT è uno strumento di governo e pianificazione a livello comunale, che si deve inserire all'interno di un quadro di strumenti di programmazione e pianificazione più vasto e a carattere sovralocale, e quindi gli obiettivi e le modalità gestione del territorio devono necessariamente tener conto degli indirizzi e degli obiettivi che questi definiscono. In particolare, per l'elaborazione del PGT, oltre ad altri piani settoriali, devono essere tenuti in considerazione:

- a) il ***Piano Territoriale Regionale (PTR)*** – approvato dal Consiglio Regionale con D.C.R. n. VIII/951 del 19/01/2010 con validità anche di ***Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)***;
- b) il ***Piano Territoriale Regionale d'Area "Navigli Lombardi" (PTRA)*** – adottato con D.G.R. n. VIII/12285 del 07/10/2009;
- c) il ***Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC) 2006-2008***, approvato con D.C.R. n. VII/215 del 02/10/2006;
- d) il ***Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)*** vigente, approvato con D.C.P. n. 55 del 14/10/2003 nonché il risultato del suo procedimento di adeguamento alla L.R. n. 12/05 che la giunta provinciale ha avviato con D.G.P. n. 606 del 28 /07/2009;
- e) il ***Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano*** approvato con D.G.R. VII/818 del 03/08/2000;

LO STATO D'ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

È necessario considerare che oltre ai succitati piani sovraordinati, il punto di partenza della nuova pianificazione urbanistica affidata al PGT è stabilito soprattutto dallo stato di attuazione del PRG e dei piani attuativi, coerenti o in variante al piano generale, in corso d'attuazione o già approvati e convenzionati. Tali previsioni non saranno quindi considerate come scelte del nuovo piano, ma comunque valutate ai fini della sostenibilità dello stesso.

Di seguito, anche al fine di stimare il volume residuo di PRG, sono elencati in tabella e raffigurati nella successiva immagine, i piani attuativi definiti dal PRG e in corso d'attuazione.

Tab. 2.1: Stato di fatto dei piani attuativi vigenti

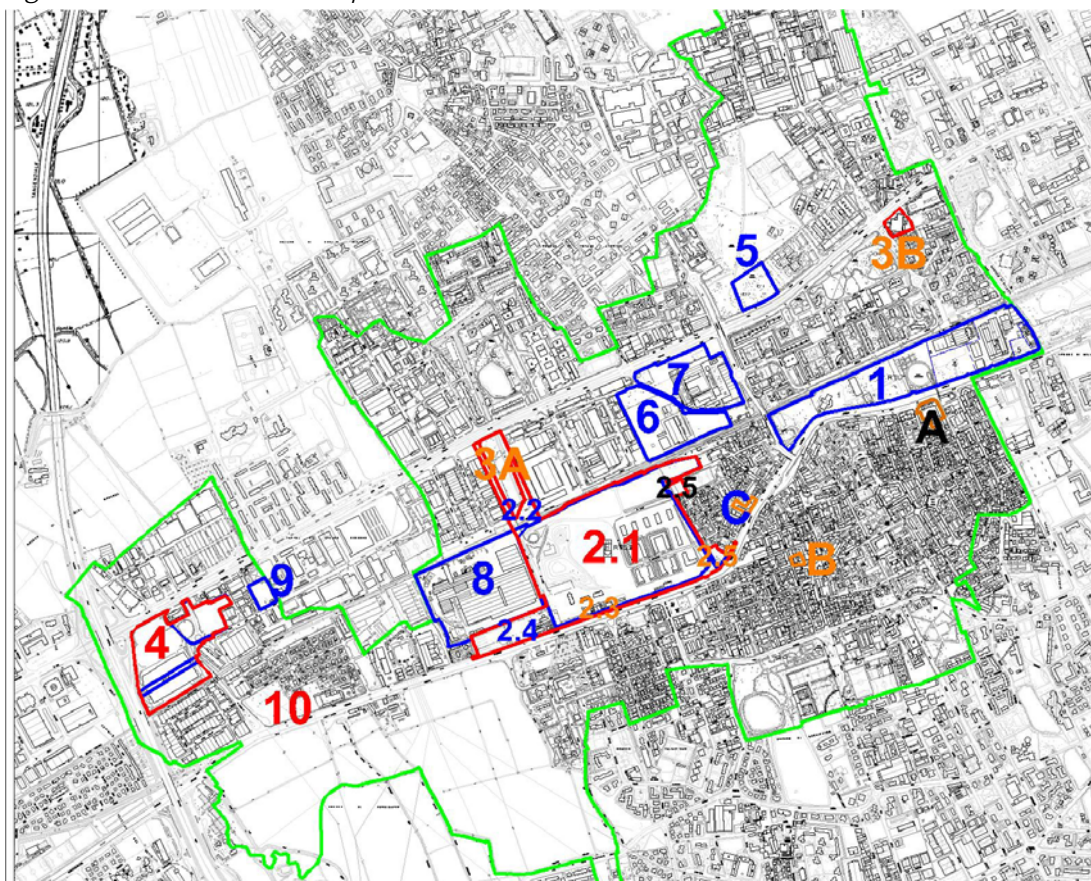
Num	Nome	Strumento	Superficie lorda di pavimento (mq)		Funzioni	Stato d'attuazione	Slp residua (mq) - non a servizi -	Volumetria residua (mc) - non a servizi -		
			in costruzione/realizzata	Massima realizzabile				Totale	di cui massimo residenziale	di cui massimo commerciale
1	Pozzi	P.A.	preesistente + ca.4.700 (R.S.A.)	41.345	residenza, ricettivo, servizi	Non avviato	28.788	95.000	67.680	27.320
2.1	Burgo (comp.1)	P.P.R.	53.517	109.139	residenza, produttivo, ricettivo, servizi	In attuazione	55.622	183.553	16.982	21.622
2.2	Burgo (comp.2)	P.P.R.	0	9.303	produttivo	Approvato	9.303	30.700	0	0
2.3	Burgo (comp.3)	P.P.R.	preesistente	Recupero esistente + 914 (trasferiti in Comp. 1)	residenza	In attuazione	914	3.016	3.016	0
2.4	Burgo (comp.4)	P.P.R.	preesistente	Esistente 1.455	residenza, servizi	Approvato	1.455	4.800	4.800	0
2.5	Burgo (comp.5)	P.P.R.	1.288	1.288	residenza	Attuato	0	0	0	0
3A	Hitman (nuova)	SUAP	0	12.600	produttivo, commerciale	Approvato	12.600	41.580	0	8.250
3B	Hitman (sede attuale)	SUAP	preesistente	9.500	residenza, terziario, commercio di vicinato	Approvato	9.500	31.350	28.050	3.300
4	Ikea	P.L.	30.638	33.000	commerciale, terz.	Attuato	2.362	7.795	0	0
5	D3/1 – D3/2	P.L.	0	13.636	terziario/commerciale	Non avviato	13.636	45.000	0	45.000
6	v. Per Cesano B. 1	P.L.	preesistente (ca. 28.007)	ca. 39.754 (D2)+ ca. 6.664 (Sp)	produttivo, servizi	Non avviato	11.747	38.765	0	0
7	v. Per Cesano B. 2	P.L.	preesistente (ca. 8.101)	ca. 36.180	produttivo, servizi	Non avviato	28.079	92.661	0	0
8	Avir	P.L.	preesistente (ca. 51.700)	ca. 91.970	produttivo	Non avviato	40.270	132.891	0	0
9	v. Meucci	P.L.	preesistente	ca. 2.600 (D2)+ ca. 3.086 (Sp)	Produttivo, servizi	Non avviato	2.600	8.580	0	0
10	Guardia di Sopra	Conv	preesistente (ca. 4.197)	9.097	Servizi	In attuazione	0	0	0	0
A	Rofin	P.R.	7.375+ sottotetti	7.375+ sottotetti	residenza, commerciale	Attuato	0	0	0	0
B	Garibaldi-XXIV Maggio	P.R.	preesistente	Recupero esistente + 1.000	residenza	Approvato	1.000	3.300	3.300	0
C	Alzaia Trieste	P.R.	preesistente	Recupero esistente +1.246	ricettivo	Non avviato	1.246	4.112	0	0
TOT							219.122	723.102	123.828	105.492

Bisogna precisare che la volumetria residua totale indicata in tabella è calcolata rispetto alla situazione esistente e ottenuta da condizioni differenti. Negli interventi di cui ai numeri 1, 2.3 e 2.4 il volume è interamente di sostituzione, o in minima parte di recupero, il che significa che la realizzazione dello stesso implica la

demolizione dei manufatti preesistenti. Nei casi 2.2, 3B, 6, 7, 8 invece i volumi residui sono considerabili di ampliamento di complessi esistenti. Mentre negli altri casi si tratta di nuova volumetria che talvolta però deriva da interventi tesi a riqualificare zone industriali dismesse (piani Burgo e Ikea) o finalizzati alla ristrutturazione dell'esistente (piani di recupero).

Gli abitanti residui di PRG si possono stimare in 1.100 circa (in media 115 mc/ab.).

Fig. 2.1: Individuazione dei piani attuativi



Per avere un quadro complessivo dello stato di attuazione del piano bisogna considerare anche la situazione delle aree a standard individuate dal PRG, ma non ancora attrezzate. Date per consolidate tutte quelle di proprietà pubblica e quelle private in cui si svolgono attività di interesse generale, anche convenzionate, restano solo tre aree a standard per la residenza non acquisite alla proprietà comunale (ex deposito ATM, parte dell'area tra Enel e v. Vittorini e area individuata dal PRG per nuovo deposito ATM di 35.126 mq), per un totale di 45.466 mq. Per queste aree bisognerà fare un'attenta valutazione sulle possibilità di reiterazione del vincolo che tenga in considerazione i costi e l'effettivo interesse di acquisizione di tali aree per l'attuazione di quello che sarà il quadro generale del sistema delle aree pubbliche delineato dal Piano dei Servizi.

Il PRG individuava inoltre alcune aree per i servizi di interesse sovracomunale per un totale di 718.127 mq. Lo stato di attuazione e acquisizione di queste aree non ha

subito particolari variazioni dall'approvazione del piano. Nelle zone F1 è stata collocata una stazione di rifornimento carburante (zona F1/b) ed è stata alienata l'area della cascina Guardia di Sopra (zona F1/c), ora in corso di attuazione come centro religioso-culturale di livello sovra comunale, mentre è utilizzata per orti urbani l'unica altra area di proprietà comunale (parte della zona F1/c).

Diversamente tutte le aree F2, attualmente utilizzate per l'attività agricola, interne (470.835 mq circa) o esterne (103.000 mq circa) al Parco Agricolo Sud Milano, sono di proprietà privata e ad oggi non è stata avviata nessuna procedura di acquisizione al fine di una riqualificazione volta alla fruibilità del parco agricolo.

GLI OBIETTIVI DI PIANO: IL NUOVO PGT IN 10 PUNTI

Delineato questo quadro generale è possibile individuare, in coerenza con quanto visto sinora, gli obiettivi generali che il PGT si prefigge:

- 1. Contenere il consumo di suolo** - Il PGT manterrà il dimensionamento, individuato dal PRG, delle aree non edificabili puntando su trasformazioni che non consumino nuovo suolo.
- 2. Svincolare la spesa corrente comunale dagli oneri di urbanizzazione** - È necessario attuare una politica volta gradualmente a rendere indipendente nei prossimi anni la spesa corrente del comune dagli introiti derivanti dagli oneri di urbanizzazione generati dalle trasformazioni urbanistiche di territorio non urbanizzato. Mentre eventuali monetizzazioni dovranno essere impegnate in interventi strutturali della città pubblica. Tali valutazioni dovranno comunque tenere conto delle reali possibilità economico-finanziarie di cui il comune di Corsico disporrà in attuazione delle recenti modifiche al modello di finanza locale.
- 3. Valorizzare il sistema produttivo locale anche ipotizzando possibili usi delle aree dismesse** - Nelle possibilità d'azione del piano le attività in essere non saranno incentivate alla dismissione, quanto piuttosto a realizzare assetti produttivi e funzionali più avanzati anche adeguando i propri spazi. Si individueranno puntualmente dei possibili usi, anche nuovi rispetto allo stato di fatto, dei comparti industriali non più utilizzati tenendo conto delle vocazioni funzionali date dalla localizzazione. Tali comparti, da ridisegnarsi con progetti di portata urbana, avranno un indice di edificazione unico eventualmente incrementabile, nel rispetto della legge, a fronte di ulteriori e rilevanti opere o servizi di interesse collettivo, meccanismo analogo a quello utilizzato nei più importanti interventi di recupero già attuati sul territorio.
- 4. Definire i criteri di sostenibilità ambientale delle trasformazioni** - Il PGT individuerà una serie di modalità per la trasformazione d'uso dei suoli individuati puntualmente nel

Documento di Piano quali “ambiti di trasformazione”. Tali modalità dovranno tenere conto anche della sostenibilità ambientale degli insediamenti ipotizzati e la coerenza dei progetti a tali regole sarà condizione alla trasformazione stessa. Inoltre saranno introdotti meccanismi di compensazione ambientale e di incentivazione alle trasformazioni che prevedano il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

- 5. Stabilire un assetto definitivo delle aree attorno alla ex Pozzi**
Sarà definito un progetto urbanistico unitario, condizione necessaria alla trasformazione, per tutta l'area lungo il Naviglio nei dintorni dell'area ex Pozzi (da viale Liberazione sino al confine con Milano) in sintonia con le previsioni strategiche del capoluogo e con carattere di nuova polarità della città.
- 6. Ostacolare le trasformazioni verso il commerciale sulla Nuova Vigevanese** - Attraverso un sistema di regole ben definite il PGT regolerà ogni tentativo di cambi di destinazione d'uso di spazi produttivi e terziari in spazi per attività commerciali di grande impatto lungo la Nuova Vigevanese.
- 7. Delineare un piano di salvaguardia per le aree del Parco Sud**
Il PGT definirà delle politiche, rivolte prevalentemente ai caratteri ambientali e agricoli, per le aree del Parco Agricolo Sud Milano valorizzando il recupero degli elementi di interesse storico-architettonico della Cascina La Guardia di Sotto.
- 8. Sviluppare la mobilità sostenibile anche attraverso una rete di collegamento tra verde, servizi e insediamenti** - Per sviluppare una mobilità sostenibile è necessario valorizzare e rendere maggiormente fruibili i mezzi alternativi all'autovettura privata e per fare ciò è necessaria un'azione che dovrà coinvolgere Provincia, Regione e comuni confinanti per implementare e rendere maggiormente efficienti le linee e i mezzi pubblici esistenti e per individuare aree di corrispondenza, anche al di fuori dei confini di Corsico, in cui favorire lo scambio mezzo privato/mezzo pubblico al fine di diminuire il traffico privato in transito. Si dovrà poi incentivare l'uso di mezzi alternativi all'auto da parte dei cittadini rendendo più semplice e sicuro l'uso della bicicletta individuando una rete di percorsi ciclopedonali appoggiati ad un sistema di verde pubblico che metta in relazione le diverse parti della città e dotando di rastrelliere i punti principali della rete (stazione, fermate, scuole, parchi, ecc.).
- 9. Riquilibrare il tessuto urbano consolidato** - Il PGT, specie nel PdR, individuerà azioni e politiche tese alla riqualificazione del tessuto urbano consolidandone le specifiche identità, soprattutto del centro storico valorizzandolo come luogo dell'identità locale, attraverso la definizione di regole puntuali per la conservazione, il risanamento, il restauro e il recupero dell'edificato esistente.

10. Riorganizzare la rete del trasporto pubblico - È necessario valutare ipotesi economicamente sostenibili di riorganizzazione della rete di trasporto pubblico in base ai cambiamenti dei flussi di persone dovuti alla realizzazione delle nuove stazioni della linea ferroviaria Milano-Mortara.

PARTE TERZA

CORSICO NELLA REGIONE URBANA MILANESE

La condizione attuale della città

Corsico è parte sostanziale del corridoio storico compreso in Milano fra l'asse di Ripa di Porta Ticinese e quello di via Vincenzo Foppa, corridoio che si prolunga con forma regolare e continua in Corsico, tra le vie parallele della Nuova e vecchia Vigevanese.

Queste infrastrutture di viabilità insieme alla ferrovia trasformata in "metropolitana" collegano al centro della *metropolis* e si connettono a importanti punti d'interscambio con i mezzi di trasporto di superficie e con le metropolitane esistenti e in progetto.

Il Naviglio per il suo valore paesaggistico e storico, ma anche per le prospettive di un suo recupero funzionale come via d'acqua, è elemento vitale, caratteristico di questo corridoio e del paesaggio urbano interessato.

Malgrado lo stretto rapporto con il corpo centrale dell'area metropolitana le caratteristiche di Corsico non sono quelle di un "quartiere" della periferia Milanese: Corsico di fatto è una città con un proprio carattere identitario che deve essere rafforzato ulteriormente sotto il profilo culturale e delle relazioni.

I collegamenti, interni ed esterni, della città

Dalle condizioni strutturali del territorio, di cui al punto precedente, si possono riconoscere le seguenti necessarie azioni di piano:

Alla *scala intercomunale* il comune sarà sostenitore di tutte le iniziative volte a risolvere i problemi di rapporto con i comuni contermini e con la zona in un quadro di programmazione condiviso (vedi per esempio il *Piano d'area Sud Milano* avviato in coordinamento dalla Provincia di Milano).

Alla *scala locale* si svilupperà un ulteriore impegno per migliorare le connessioni trasversali utilizzando prevalentemente le risorse economiche che possono essere ricavate dalle trasformazioni urbane (nuove e in corso). In generale, in una situazione di esaurimento degli spazi liberi disponibili per infrastrutture trasversali forti, acquista una particolare importanza la "viabilità lenta" (piste ciclopedonali prevalentemente), concretamente fattibile e particolarmente utile per facilitare i rapporti fra i quartieri e che possano mettere a sistema gli insediamenti residenziali con i servizi e le aree verdi che si incontrano lungo il percorso, in particolare con:

- la realizzazione del collegamento della nuova stazione ferroviaria in via Copernico alla via Molinetto di Lorenteggio, da porre come condizione per l'attuazione dell'intervento immobiliare volto a riqualificare l'area in zona Cascina Robarello che strutturi e colleghi fra loro i diversi spazi dell'area ex Pozzi e che lasci libera l'alzaia dal traffico veicolare per un suo pieno recupero ambientale.
- la realizzazione di uno svincolo (rotatoria) sulla Nuova Vigevanese in corrispondenza dello sbocco su di essa della nuova strada interna al comparto del P.P.R. RTU/2 (ex Burgo), da porre come condizione per il completamento dell'interventi immobiliari in corso, così come il suo collegamento con l'alzaia Trieste in direzione ovest;
- la realizzazione di uno scavalco, ciclo pedonale dall'area ex Pozzi Ginori, verso il quartiere di via Copernico e, oltre la Nuova Vigevanese, verso via Leonardo da Vinci e il parco Travaglia, contemporaneamente alla realizzazione di una barriera che protegga le abitazioni dal rumore ferroviario (intervento in parte finanziato da Regione Lombardia);
- la realizzazione di un collegamento ciclo pedonale dall'area ex Burgo verso le due nuove stazioni ferroviarie (la presenza in Corsico e ai suoi confini di due stazioni rappresenta una ricchezza da utilizzare al meglio), e verso il quartiere di via Curiel;
- la valutazione della possibilità di realizzare una passerella ciclopedonale sopra la Nuova Vigevanese all'altezza della zona ex Lavazzari – Ikea.
- la regolamentazione del traffico lungo l'alzaia Trieste in corrispondenza del quartiere nuovo in modo da consentire un agevole percorso ciclo pedonale lungo il Naviglio;
- il completamento di riordino e riqualificazione urbana del fronte sud del Naviglio di connessione tra il centro storico e il Parco Sud.

QUATTRO IMMAGINI PER IL FUTURO DELLA CITTA' DI CORSICO

La città dell'abitare

Il centro storico e i quartieri.

Comprende il nucleo storico vero e proprio e le parti di tessuto edilizio che costituiscono, insieme ad esso, l'aggregato centrale, denso e vitale della città, costituito in grande prevalenza da residenza, commercio di vicinato e servizi. Le presenze di attività artigianali possono essere mantenute se assolutamente di piccola dimensione, non inquinanti né moleste.

Date le caratteristiche del centro di Corsico ove non si evidenziano veri e propri monumenti architettonici, si pongono diversi livelli di attenzione su aspetti d'insieme e particolari di rilevante valore connotativo.

Una prima linea di tutela e attenzione progettuale riguarda gli spazi pubblici valorizzando in particolare gli assi storici liberati dal traffico e dai parcheggi, continuando e completando operazioni che hanno già dato buoni frutti (molto importante sarà la realizzazione di un parcheggio di corona sull'area ATM).

Una seconda linea di tutela (cioè di conservazione e valorizzazione) riguarda le presenze architettoniche più rappresentative della tradizione e della storia locale anche se non di particolare pregio architettonico e stilistico e gli edifici, anche relativamente recenti, che si connotano per le qualità stilistiche riconoscibili e unitarie o semplicemente per aspetti architettonici parziali o per elementi decorativi originali e interessanti, anche di gusto eclettico.

Tutti questi elementi, insieme a quella di singoli particolari decorativi, architettonici, pittorici e scultorei dispersi nel tessuto, costituiscono elementi fondamentali della memoria locale, da conservare possibilmente dove sono.

Una terza linea di tutela riguarda la presenza di tipologie edilizie "storiche" entro un contesto anche trasformato. Questi elementi del tessuto vanno anch'essi conservati e valorizzati, compiendo gli interventi di "riparazione" necessari, attraverso un restauro che non escluda la possibilità dell'adeguamento funzionale e tecnologico e che consenta opere di trasformazione interna che non cancellino la presenza di strutture, manufatti e decorazioni, di pregio.

Infine una quarta linea di tutela riguarda i vuoti e le rotture incongrue del tessuto edilizio, le diversità stridenti delle altezze, la presenza di frontespizi nudi, situazioni che pongono in evidenza varchi, fratture, elementi in contrasto con l'unitarietà e la qualità del paesaggio.

A proposito della fattibilità delle iniziative di tutela poco redditizie e generalmente molto onerose, che sostanzialmente conservano l'esistente anche se lo valorizzano, si richiamano le possibilità offerte dalla L.R. 12/2005 riguardanti gli incentivi volumetrici, o di compensazione, utilizzabili anche al di fuori dell'intervento di conservazione e vendibili, salvo la possibilità, dove

questo non produce un'alterazione inaccettabile del profilo edilizio, di utilizzare i sottotetti: tale possibilità sarà comunque esclusa nelle zone in cui il carico insediativo attuale risulta essere particolarmente elevato.

La dinamica demografica.

Corsico ha dal 2001 una popolazione numericamente stabile, poiché la ridotta estensione del territorio, l'alta densità già raggiunta, l'assenza di aree libere disponibili, non ha dato spazio alla pressione insediativi di Milano; la stabilità tuttavia è il risultato di un ricambio elevato di popolazione (molti entrano e molti escono).

Dal 2005 circa la popolazione nell'area provinciale e in Milano sta crescendo con un'evidente inversione di tendenza rispetto ai decenni precedenti; questo segnala che le aree forti (per l'offerta di lavoro in termini di quantità e qualità) è un elemento di attrazione determinante.

La crescita non è dovuta solo all'immigrazione extracomunitaria, ma anche, e in modo rilevante, all'arrivo di famiglie provenienti da aree periferiche della regione stessa e da altre regioni meno dinamiche.

L'insieme dei comuni riportati in tabella risulta pressoché stazionario (+1,1%) con una diminuzione consistente di popolazione nel Comune di Corsico fino al 2001 (-21,6%) pari a circa 9.200 abitanti, compensato da un forte incremento del Comune di Buccinasco (+186%) pari a circa 11.000 abitanti.

Comuni	superf. /Kmq	popolazione					% '81/2001	Pop. attuale [*]	Densità abit. /Kmq
		'71	'81	'91	2001	2005			
Corsico	5,4	37.379	42.469	38.710	33.273	33.426	-21,6	34.196	6.332
Buccinasco	12	8.090	13.628	20.085	24.877	25.675	186	26.667	2.222
Cesano Boscone	4	21.253	25.008	26.260	23.593	23.634	-5,7	23.776	5.944
Trezzano S.N.	10,8	13.559	17.685	19.423	18.114	18.837	2,4	19.084	1.767
Totale area	32,2	80.281	98.790	104.478	99.857	101.572	1,1	103.723	3.221

[*] la popolazione attuale di Corsico si riferisce al 7/6/2010, per gli altri comuni al 31/12/2009 (fonte Istat).

La domanda di abitazioni.

La domanda di abitazioni deriva principalmente:

- dalla forte pressione insediativa esercitata da Milano sui comuni della corona metropolitana;
- dal forte ricambio di popolazione (ove l'emigrazione risulta compensata da una pressoché equivalente immigrazione), che evidenzia una situazione di instabilità demografica che non favorisce il mantenimento di un' "identità" Corsichese e un consolidamento dei rapporti sociali.

- dalla “domanda sociale” espressa dalla popolazione che vorrebbe rimanere a Corsico ma che non è in grado di accedere al mercato libero degli alloggi; le domande giacenti sono, al giugno 2010, 474, parecchio meno delle circa 600 del 2008.
- dalla domanda interna delle nuove famiglie che si generano per scomposizione del nucleo familiare, che sebbene poco rilevante, poiché i nuclei sono già piuttosto piccoli, è tuttavia da considerare con attenzione perché riguarda prevalentemente giovani famiglie.
- dal sovraffollamento che nell’attuale situazione di crisi economica tende ad aumentare.

Bisogna comunque considerare che la notevole quantità di edilizia convenzionata introdotta nei recenti interventi ha sostanzialmente soddisfatto il fabbisogno pregresso interno al comune di questo tipo di alloggi.

Le azioni di piano per quanto riguarda l’offerta residenziale

Gli aspetti da assumere come riferimento per una ragionevole previsione che tenga conto delle scarse risorse territoriali sono quelli contenuti nei punti precedenti, per i quali si impone una politica d’intervento che tenda a “calmierare” i prezzi degli alloggi e quindi (non essendo disponibili denari per interventi pubblici diretti) a far leva sulle proposte di iniziativa privata per indirizzarle a risolvere anche il bisogno di alloggi di costo accessibile.

Queste previsioni possono ridurre l’esodo di popolazione da Corsico e soddisfare una quota delle più pressanti esigenze sociali, gestendo oculatamente le assegnazioni, favorendo soprattutto le coppie giovani e le persone di più vecchio insediamento.

La città della produzione

L’offerta e la domanda di lavoro

Il sistema produttivo di Corsico si caratterizza come uno spazio misto, con una presenza industriale-artigianale ancora rilevante, che tuttavia tende ad evolvere e a perdere consistenza, di fronte alla pressione soprattutto del settore commerciale.

Sulla base degli ultimi dati disponibili dal censimento del 2001 la maggior parte dei posti di lavoro di Corsico si trovavano nel settore industriale rappresentato per il 35% del totale, tuttavia dal 1991 al 2001 si è avuta una diminuzione del 13%, mentre il settore commerciale è passato dal 19,5% al 27,5%. Bisogna considerare che questo trend di decremento del settore industriale e crescita del commerciale è proseguito anche oltre il 2001.

La popolazione residente e occupata di Corsico era per il 32% attiva nell’industria, per il 23% nel commercio, per il 37% nei servizi (a Milano gli occupati nel settore del commercio sono il 19% -meno che a Corsico-, nei

servizi il 52%) la presenza del forte sistema commerciale della Nuova Vigevanese si fa quindi sentire anche per quanto offre in termini di posti di lavoro ai corsichesi.

Le necessità di lavoro della popolazione di Corsico sono d'altra parte sempre meno orientate verso l'industria, se si guarda a come è fortemente cambiato il livello dell'istruzione negli ultimi 20 anni (aumento notevolissimo dei diplomati e dei laureati) e se si considera l'elevato pendolarismo verso il centro della metropoli.

Nei prossimi cinque anni, la struttura produttiva di Corsico potrà subire la minaccia di tre tendenze macroeconomiche sfavorevoli, che potrebbero contribuire a "svuotare" alcuni degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali:

- continuerà la tendenza all'esportazione delle attività di produzione industriale all'estero o comunque in zone con minore densità abitativa;
- proseguirà la diminuzione delle dimensioni medie delle aziende, generata da ristrutturazioni ed esternalizzazioni, che provoca la diminuzione della domanda di grandi superfici di uffici;
- alcune delle grandi superfici operanti nel "parco commerciale" della Nuova Vigevanese potranno trovarsi in difficoltà a causa della recessione (da alcuni anni gli esercizi con grandi superfici della Grande Distribuzione Organizzata stanno cominciando a soffrire)

A fronte di questo scenario negativo, esistono indizi di segno opposto: ad esempio, c'è una nuova imprenditorialità operante nel territorio milanese, in particolare nel settore del terziario avanzato e dei servizi in genere, che potrà essere intercettata e accolta nelle aree a vocazione produttiva del comune.

Le azioni di piano per quanto riguarda il lavoro

L'impianto produttivo industriale-artigianale tradizionale è tuttavia ancora importante, per il suo valore connotativo della realtà sociale e della storia locale, oltre che per la sua ancora notevole incidenza economica, anche se la scomparsa dei grandi impianti industriali ha già notevolmente modificato gli equilibri fra le diverse destinazioni d'uso del territorio e fra i diversi settori produttivi, ma la scarsità di suolo, la necessità di offrire occasioni d'occupazione più varie ad una popolazione che sta cambiando rapidamente nei suoi caratteri professionali, le esigenze di riqualificazione del paesaggio urbano, soprattutto per quanto riguarda l'asta della Nuova Vigevanese in cui predominano grandi contenitori e spazi anonimi, suggerisce un'opportunità di evoluzione, anche per il comparto produttivo, verso attività manifatturiere a maggiore valore aggiunto, che occupano meno spazio, che richiedono una maggiore integrazione con attività terziarie di supporto, e con attività di vendita diretta dei prodotti.

Pare quindi utile, anche a sostegno dell'occupazione, favorire sia una evoluzione verso una maggiore diversificazione delle attività di produzione, con un arricchimento del terziario e delle attività di supporto alla produzione e con una opportuna commistione di servizi anche alle persone (cioè di funzioni ricreative, sportive, di ristorazione, di cura del corpo -palestre-, ecc.) che siano un'occasione di miglioramento dell'ambiente produttivo e di una maggiore integrazione con i contesti residenziali. Andranno escluse comunque le attività o i servizi alle persone che generano una significativa concentrazione di persone.

Il PGT favorirà dunque la riconversione delle attività produttive, fermo restando il rispetto puntuale di tutte le regole e la tutela dell'ambiente intesa nel senso più ampio (parcheggi, materiali costruttivi, viabilità, soluzioni di risparmio energetico).

Deve essere favorita, con un graduale e non traumatico percorso di trasformazione, la dismissione di attività che utilizzano molto spazio e danno poca occupazione (magazzini, vendita all'ingrosso, e simili) utilizzando le aree per l'insediamento di attività più qualificate, ma anche per migliorare l'assetto microurbanistico, la presenza di parcheggi e di verde.

Per le trasformazioni eventualmente consentite non sarà ammessa la realizzazione di nuovi impianti commerciali di notevole dimensione, ma piuttosto favorito un assetto più ordinato e qualificato dell'esistente.

La città del verde

Corsico ha una dotazione di aree verdi di significativa dimensione (che cioè possono definirsi "parchi urbani") ben distribuite nel territorio, alcune in formazione, inoltre possiede altre aree libere, semiurbanizzate e inserite nel contesto edificato, potenzialmente idonee a sistemazioni con un abbondante contenuto arboreo, insieme a servizi, parcheggi, ecc.

Si pongono pertanto differenti obiettivi progettuali e di riordino. Alcune indicazioni al riguardo si riferiscono prioritariamente alle situazioni meno configurate e tuttavia mature:

- **Il Parco Travaglia:** la struttura è sul margine nord del territorio comunale, quindi è deputata a svolgere un raccordo fra le popolazioni di confine e ad attrarre utenza da Milano, offrendo principalmente un supporto per le attività sportive e la ricreazione, anche alla zone limitrofe di Milano e Cesano B. La sua marginalità è in parte causa del fatto che essa non ha trovato ancora un assetto e una caratterizzazione definitiva, tuttavia occorre considerare che gli insediamenti al contorno stanno assumendo una conformazione consolidata e che quindi, considerata anche la proposta di un collegamento ciclopedonale che superi la Nuova Vigevanese e la ferrovia verso il centro cittadino, si deve ritenere maturo il problema

di una definitiva sistemazione, che valorizzerebbe le attrezzature già esistenti per lo sport nel tentativo anche di colmare il deficit di tali spazi nella fascia cittadina più densa a sud del Naviglio.

- **Il Parco Agricolo Sud Milano:** è il cuore degli spazi agricoli rimasti all'interno della cerchia della tangenziale. L'area che ricade nel territorio comunale è volta, oltre che all'uso agricolo ancora attivo ed esteso, alla fruizione collettiva attenta agli aspetti naturalistici e del paesaggio occorre quindi attrezzare i percorsi e qualificare e potenziare il verde arboreo. Si procederà in collaborazione con la Provincia di Milano, ente gestore del parco, a individuare un piano di salvaguardia di carattere ambientale-naturalistico in coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento del parco stesso; la progettualità che potrebbe interessare anche la Cascina Guardia di Sotto dovrà essere articolata intorno al carattere naturalistico-ambientale dell'area stessa. La presenza di corsi d'acqua e fontanili dovrà essere l'elemento caratterizzante della proposta progettuale di fruizione.
- **Il verde urbano in genere:** la qualità degli spazi urbani e dei quartieri residenziali in particolare, richiesta dalla popolazione e comunque necessaria a mitigare gli effetti negativi della densità insediativa e del traffico, è legata ad una esigenza di ridisegno che ponga al centro il buon mantenimento della dotazione di verde. Si tratta di proseguire nella linea di riprogettazione e riqualificazione già seguita con apprezzabili risultati dal Comune (vedi il "Parco dei Naviglio" e il "Parco delle Colline" nell'area ex Burgo, il progetto di sistemazione della piazza Cervi e di connessione dei diversi spazi aperti che si sviluppano parallelamente alla Vecchia Vigevanese), entro limite delle risorse disponibili.
- **La connessione degli spazi verdi:** come già detto è importante completare un sistema di connessione tra aree verdi tramite l'utilizzo e la creazione di percorsi ciclopedonali dedicati che permettano la maggior accessibilità e una migliore percezione della dimensione degli spazi verdi esistenti.

La città dei servizi

Il censimento dei servizi esistenti

La prima operazione da compiere per procedere alla stesura del PdS è il censimento dei servizi esistenti. Considerata l'ampiezza della definizione di "servizio" data dalla I.r. questa attività risulta di non facile e veloce compimento. Inoltre la necessità di individuare non solo le aree dedicate a servizi, ma anche le informazioni dimensionali e quantitative delle strutture,

qualitative, sulla fruibilità e accessibilità dei servizi, allunga naturalmente i tempi di elaborazione. L'attività di censimento sarà restituita tramite dei cataloghi composti da schede per ogni servizio.

In seguito all'attività di rilievo, utile alla raccolta di informazioni sulla localizzazione, l'accessibilità, le dotazioni e lo stato di conservazione, ma anche alla creazione di un archivio fotografico delle strutture, si è proceduto al calcolo delle superfici utilizzate per i servizi. Queste attività, integrate dalle informazioni fornite dagli uffici che si occupano della gestione dei vari servizi, sono tese a fornire le basi per un'attenta analisi dei bisogni della città.

La tabella seguente presenta a grandi linee i rapporti tra popolazione residente e le superfici delle aree censite come servizi. A tal proposito vale la pena ricordare che la l.r. 12/2005 fissa un minimo di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di 18 mq per abitante.

<i>Pop. al 7/6/2010</i>	<i>Densità (pop/superficie) (ab/kmq)</i>	<i>Standard (sup aree standard /pop) (mq/ab)</i>	<i>Standard verde (sup aree verdi /pop) (mq/ab)</i>
34.196	6.336,06	36,67	17,91

Il Piano dei Servizi di Corsico

Il PdS è redatto al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Oltre ad assicurare l'adeguatezza della dotazione globale di aree a servizi il PdS indica puntualmente i servizi da realizzarsi all'interno degli "ambiti di trasformazione" stabiliti e individuati dal DdP.

Seguendo le indicazioni della legge regionale l'elaborazione del Pds segue quindi un iter che prevede:

- l'inquadramento nel contesto territoriale (compito affidato principalmente al quadro conoscitivo del DdP),
- il censimento dei servizi esistenti,
- l'analisi dello stato di fatto,
- l'analisi dei bisogni (pregressi e insorgenti),
- il bilancio/diagnosi,
- il progetto con individuazione dei costi e delle priorità.

Il PdS perciò delinea, in coerenza con gli obiettivi precedentemente citati, un progetto che si baserà sulle seguenti linee d'azione:

- realizzare una rete di collegamento fra servizi;
- ottimizzare l'utilizzo delle strutture esistenti;

- agevolare la flessibilità d'uso delle strutture non specializzate e delle nuove strutture;
- individuare i servizi necessari all'interno delle aree di trasformazione;
- definire i criteri di realizzazione di nuovi servizi prediligendo il mantenimento di spazi aperti;
- incrementare, individuando anche in nuovi contesti territoriali, le aree destinate agli orti urbani comunali rimarcandone il fine sociale e l'intento di concorrere all'aumento della dotazione di spazi verdi;
- stabilire i criteri per i regolamenti d'uso delle strutture private di interesse generale;
- quantificare i costi di gestione e di adeguamento dei servizi pubblici e individuare le modalità di intervento.

I GRANDI TEMI PROGETTUALI

Emergono dal contesto delle operazioni di trasformazione possibili alcuni grandi progetti da completare, essendo presenti oggi tutte le condizioni favorevoli per una conclusione del loro ciclo storico. Queste operazioni non possono essere rimandate. Si tratta principalmente degli interventi relativi alle aree ex Pozzi – Ginori e all'area del P.P.R. RTU/2 e aree adiacenti (ex Burgo).

Area ex Pozzi (R.T.U./1)

È matura la possibilità di allontanamento delle attività produttive presenti, moleste e di vecchio impianto. L'allontanamento può avvenire assegnando all'area una edificabilità, prevalentemente residenziale, sostenibile, tenendo conto del fatto che il contesto ammette la presenza di edifici alti e quindi consente un risparmio di suolo e conseguentemente un consistente incremento dell'attuale dotazione di spazi pubblici.

Poiché la definizione conclusiva di questo comparto, rappresenta una occasione unica per dare maggiore qualità e forza attrattiva all'area centrale e storica di Corsico, al suo sistema di servizi e di relazioni è evidente che l'intervento immobiliare privato non può avvenire se non nel contesto di un progetto e di un programma attuativo che porti alla conclusione l'iter "storico" di recupero dell'intera area, fino al confine con Milano, con la realizzazione degli interventi infrastrutturali fondamentali (collegamento della Stazione alla via Molinetto di Lorenteggio, realizzazione dello scavalco ciclopedonale della ferrovia, realizzazione delle necessarie opere di mitigazione dell'impatto della linea ferroviaria sull'edificato residenziale), alla realizzazione della Biblioteca mediante il recupero dei fabbricati di archeologia industriale presenti e alla riqualificazione del percorso d'alzaia. E' evidente, per le condizioni specifiche del contesto in cui è inserito, che le possibilità di trasformazione delle aree su cui insistono le attività produttive potrà avvenire solo dopo aver definito, meglio se realizzato, la nuova viabilità di collegamento di quest'area con la rete viaria di scorrimento (anche in territorio di Milano), poiché non è possibile pensare ad un nuovo insediamento residenziale che utilizzi esclusivamente l'alzaia del Naviglio come strada di accesso.

Va comunque sottolineato che il tema della riqualificazione e dell'integrazione nel contesto urbano dell'area indica, anche con riferimento alle attese dei cittadini, l'opportunità e l'utilità dell'insediamento in essa di una attrezzatura di eccellenza, da promuovere presso le Istituzioni culturali milanesi (Università, Museo della Scienza, Conservatorio, ecc.) potendo offrire un'area posta lungo il Naviglio, servita da una linea ferroviaria a valenza metropolitana, utile al decentramento di una attrezzatura di valore

metropolitano che, nello svolgimento della sua funzione specifica, abbia anche effetti sinergici sul sistema dei servizi e della vita culturale di Corsico.

Area ex Burgo (P.P.R. e R.T.U./2)

Si tratta di un nuovo quartiere con previsione plurifunzionale in corso d'attuazione e recentemente connesso alla Nuova Vigevanese, e collegato con un ponte pedonale alla piazza f.lli Cervi, quindi al centro cittadino.

Si pone il problema del suo completamento edilizio e funzionale sia nei suoi aspetti pubblici che in quelli privati. Inoltre deve essere completata la struttura viabilistica portante, individuata dal piano particolareggiato di recupero, con il perfezionamento delle connessioni alla Nuova Vigevanese e all'alzaia Trieste in modo da permettere il raggiungimento dell'obiettivo primario di concretizzazione della zona a traffico limitato lungo l'alzaia.

Ex Hitman

Riservata da parte dell'Amministrazione Comunale ogni determinazione in ordine al comportamento dell'Operatore, si esprime indirizzo che il P.G.T. adegui anche per l'area della vecchia fabbrica le previsioni urbanistiche ai criteri stabiliti in questo documento per l'asse della Nuova Vigevanese, con particolare riguardo al punto 6 degli obiettivi di piano, alla limitazione dei mutamenti di destinazione d'uso ed alla sostenibilità ambientale.

Ambito urbano di via per Cesano Boscone

È l'unico spazio libero di ampia dimensione lungo il lato sud della Nuova Vigevanese. Non esiste ancora un chiaro orientamento circa il suo uso e la sua destinazione. Va comunque rilevato che l'eccezionalità di tale vuoto, eventualmente integrato dalle adiacenti aree a nord della via per Cesano B., comporta una riflessione attenta ai fini di una utilizzazione che, sia pure con una parziale utilizzazione edificatoria, introduca nel sistema continuo e monotono degli insediamenti produttivi e commerciali, una "pausa" di valore ambientale, con qualche servizio anche privato di utilità generale. Pertanto la soluzione insediativa non dovrà essere "banale" e ripetitiva del modello esistente.

Area deposito ATM

La sua posizione strategica, in relazione al centro storico, e la sua dismissione da ormai molti anni induce a considerare di primaria importanza l'acquisizione, come già previsto dal PRG, di almeno parte dell'area del vecchio deposito ATM al fine di realizzare un parcheggio a servizio del centro. Tale operazione permetterebbe di conseguenza la fluidificazione del traffico lungo la vecchia vigevanese, grazie all'eventuale ridefinizione dell'incrocio con via XX settembre, e una seria valutazione circa l'estensione della zona a traffico limitato del centro storico, resa possibile dalla presenza di un nuovo parcheggio di prossimità raggiungibile a piedi.

Le opere pubbliche più rilevanti

In un programma relativo alle opere di rilevanza pubblica si individuano le seguenti priorità:

- *Il nuovo centro culturale della città*

Nel quadro di promozione dell'area ex Pozzi andrà a configurarsi come luogo di centralità la nuova biblioteca da insediarsi negli edifici industriali dismessi di proprietà comunale con l'eventualità di affiancamento di una nuova struttura dedicata ad una funzione di scala metropolitana;

- *La Nuova Vigevanese*

In linea generale si perseguirà una riqualificazione complessiva, anche sulla base di studi già compiuti, dell'intero asse viario. In particolare dovrà trovare attuazione l'inserimento della nuova rotatoria nelle vicinanze di via Cellini;

- *Ponti e percorsi ciclopedonali*

Fondamentali sono i diversi interventi, già più volte citati, legati alla realizzazione di una rete di percorsi di mobilità lenta fra insediamenti residenziali, servizi e le stazioni del trasporto pubblico;

- *Interventi sulla viabilità*

Come già previsto dal Piano Urbano del Traffico, saranno individuate soluzioni specifiche per alcuni nodi principali della viabilità locale.