

CASSINA 2030

VARIANTE GENERALE AL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
in adeguamento alla L.R. 31/2014

DOCUMENTO DI PIANO

Relazione generale
Vol. 1 - Quadro conoscitivo



ADOZIONE con Delibera del C.C. n. ___ del ___ / ___ / ___
APPROVAZIONE con Delibera del C.C. n. ___ del ___ / ___ / ___

CREDITS

> COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI

Sindaco

Elisa Balconi

Vicesindaco

Egidio Vimercati

Ufficio Lavori Pubblici, Urbanistica e Demanio

Elena Krulcic [Responsabile]

Orsola Serra [Istruttore tecnico]

> CENTRO STUDI PIM

Franco Sacchi [Direttore]

Gruppo di progettazione

Dario Corvi [Capo progetto]

Elena Corsi, Dario Sbalzarini, Elisa Torricelli [Consulenti esterni]

Valutazione Ambientale Strategica

Francesca Boeri, Evelina Saracchi

Marco Norcaro [Consulente esterno]

Sommario

Lecture	7
Popolazione	8
Una popolazione in lieve crescita	8
La tenuta dei nuclei familiari	10
Una popolazione che invecchia	11
Condizione occupazionale, istruzione e reddito	12
Cassina 2030: possibili scenari demografici	13
Economia	14
Un'economia in transizione	14
L'economia agricola	16
Le attività commerciali	17
Abitare	18
Il fabbisogno abitativo	18
Il mercato immobiliare	20
Mobilità e trasporti	22
Assetto infrastrutturale attuale	22
Assetto infrastrutturale futuro	23
Programmazione regionale e metropolitana	24
Il sistema del trasporto pubblico locale	27
Ambiente	28
Vincoli ambientali sovraordinati	29
Dati ambientali	32
Consumo di suolo e rigenerazione urbana	34
Paesaggio	36
Spazi costruiti	38
Spazi aperti	39
Spazi delle infrastrutture	40
Ambiti di degrado	41
LA CITTÀ PUBBLICA	42
L'offerta della città pubblica	42
Progetti Speciali per la città pubblica	44
Previsioni e attuazione del PGT vigente	46
Un Piano di transizione	46
Gli esiti nella città pubblica	49
La costruzione del piano	51
Il percorso del PGT	52
L'avvio del procedimento e la mappatura delle istanze	52
La presentazione delle linee di indirizzo	53
Le fasi successive	54

Lecture

Popolazione

Il quadro demografico di Cassina restituisce un complessivo, seppur lieve, incremento della popolazione, contraddistinto da una tenuta del numero di componenti dei nuclei familiari, una componente straniera in aumento ma limitata, che non riesce a controbilanciare il progressivo invecchiamento della popolazione. Cassina de' Pecchi è contraddistinta, inoltre, da buoni livelli occupazionali, di istruzione e di reddito.

UNA POPOLAZIONE IN LIEVE CRESCITA

Nel comune di Cassina de' Pecchi risiedono oggi (1.1.2022) 13.960 persone, con una densità complessiva pari a 1.930 abitanti/kmq.

L'andamento di lungo periodo della popolazione riflette lo sviluppo di un territorio che, insieme a Cernusco, Segrate, Vimodrone, Pioltello, Gorgonzola e Melzo, rappresenta quella porzione dell'Adda Martesana densamente abitata,

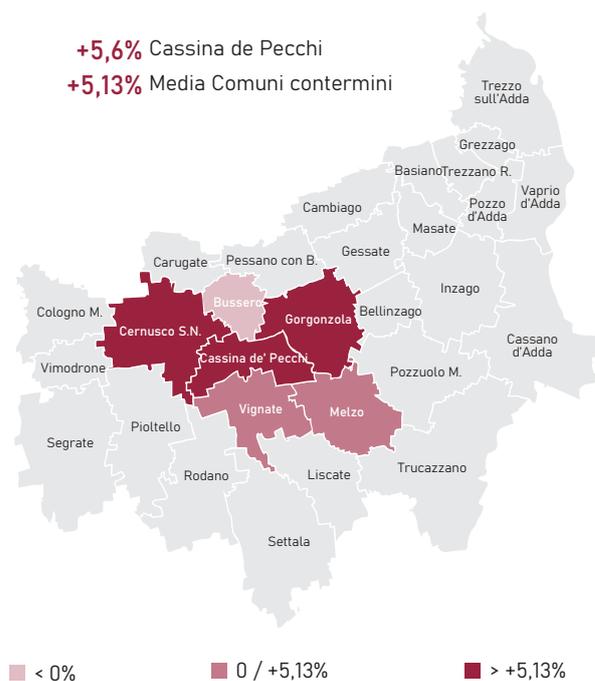
una corona integrata a Milano anche in virtù della sua accessibilità.

È nel ventennio tra il 1960 e il 1980 che Cassina de' Pecchi assiste al "grande balzo" della sua popolazione, che passa da 2.960 residenti a 11.196, con un incremento del 278%, un valore quattro volte superiore rispetto a quello complessivo dell'allora provincia di Milano.

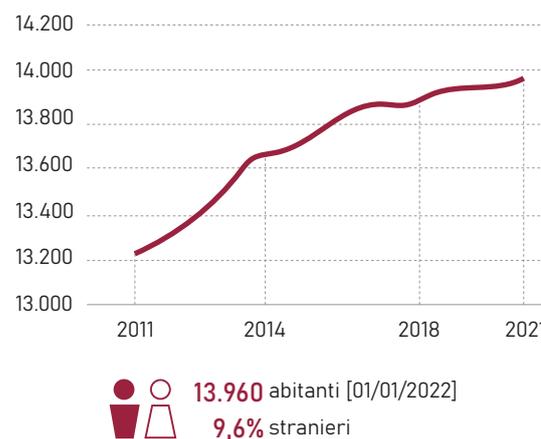
Negli anni successivi, e fino a oggi, **la curva demografica continua a crescere con un**

> Abitanti

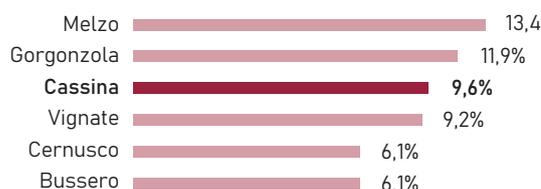
Variazione % della popolazione - Confronto con i Comuni contermini [ISTAT 2011-2021]



Trend demografico [ISTAT 2011-2021]



Quota popolazione straniera residente [ISTAT 2021]



incremento complessivo dal 2011 pari al 5,6%, equivalente a 746 abitanti, anche se in misura meno intensa e con un andamento non regolare.

La dinamica demografica più recente del Comune appare in linea con quella dei comuni contermini, all'interno dei quali si evidenziano però andamenti difformi, che vedono in particolare il comune di Bussero

+5,6%

residenti dal 2011

evidenziare un saldo negativo. L'andamento della popolazione va interpretato alla luce dei differenti andamenti mostrati dai valori del saldo naturale (rapporto tra nascite e decessi) e saldo migratorio (rapporto

tra iscrizioni e cancellazioni con l'estero o con altri comuni). Dentro questo quadro **la crescita dei residenti appare ascrivibile sia ad un saldo migratorio costantemente positivo, sia ad un saldo naturale**, che solo nel 2017 e negli ultimi 2 anni (sui quali ha giocato anche l'evento pandemico), espone valori negativi.

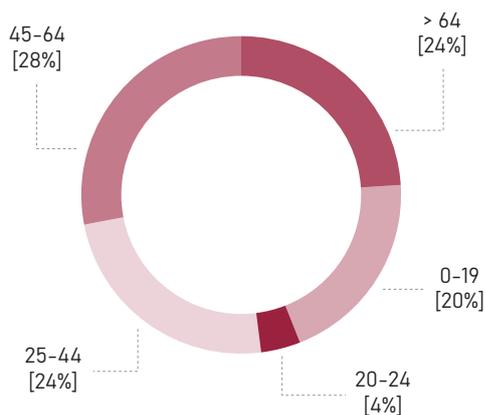
Inoltre, a differenza di quanto accaduto in molti territori della città metropolitana, compreso il capoluogo, **l'incremento della popolazione non è stato alimentato esclusivamente dalla componente migratoria straniera**, al netto della quale i residenti di nazionalità italiana crescono comunque, dal 2011, del 12%.

La popolazione straniera, cresciuta di oltre il 40% dal 2011, rappresenta oggi, con 1.341 residenti, il 9,6% della popolazione.

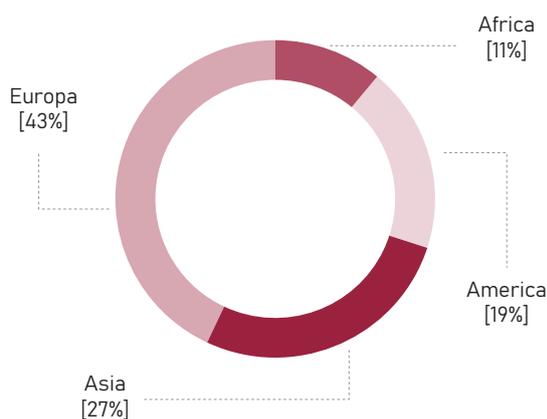
+9,6%
residenti stranieri

Si tratta di una componente prevalentemente europea, proveniente dai paesi dell'Est Europa in oltre il 40% dei casi (particolarmente numerosa la comunità rumena), mentre altre quote significative sono rappresentate da popolazioni asiatiche e sudamericane, rispettivamente con il 27% ed il 19%. Meno incidente è la componente africana, con l'11% del totale.

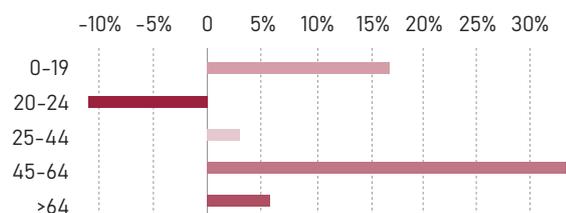
Popolazione residente per classi di età
[ISTAT 2020]



Popolazione residente straniera per provenienza
[ISTAT 2021]



Variazione popolazione per classi di età
[ISTAT 2011-2021]



Andamento numero delle famiglie
[ISTAT 2011-2019]



LA TENUTA DEI NUCLEI FAMILIARI

La lettura del dato relativo al numero delle famiglie e del suo andamento nel tempo consente di delineare, per il comune, alcune caratteristiche del tessuto sociale peculiari – e in controtendenza - rispetto al quadro generale metropolitano. Se il territorio metropolitano

2,36

componenti per nucleo familiare

nel suo insieme esprime infatti un andamento che vede il numero delle famiglie crescere a un tasso superiore a quello della popolazione, segnale di una generalizzata e progressiva tendenza alla costituzione di

nuclei familiari di dimensioni ridotte, anche a Cassina il numero delle famiglie dal 2011 al 2019 cresce, ma con un tasso inferiore (+4,5%) rispetto a quello riferito all'andamento della popolazione nel suo complesso (+5,6%).

Inoltre, ancora una volta **diversamente da quanto si registra a livello metropolitano dove il numero medio dei componenti per famiglia si attesta su 2,1, il comune segnala un valore di 2,36, in crescita rispetto al 2011, quando il valore era di 2,35.**

Questo dato, decisamente significativo ai fini della programmazione non solo delle politiche abitative, ma anche dei servizi nella loro definizione

più estesa, si completa con l'informazione relativa alla composizione delle famiglie e alla composizione per età della popolazione nel suo complesso.

+4,5%

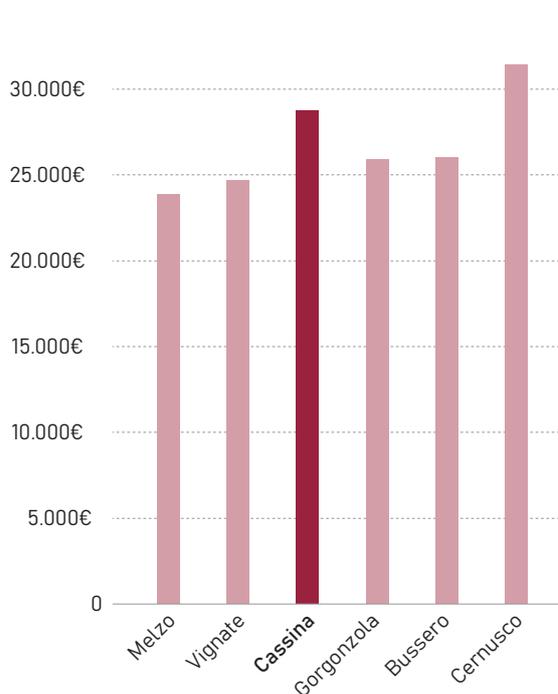
numero di famiglie

Rispetto al primo indicatore, a Cassina de' Pecchi la quota più consistente è rappresentata dalla tipologia delle coppie con figli (28,35), seguita dai nuclei unipersonali (27,8%) e dalle coppie senza figli (21,5%).

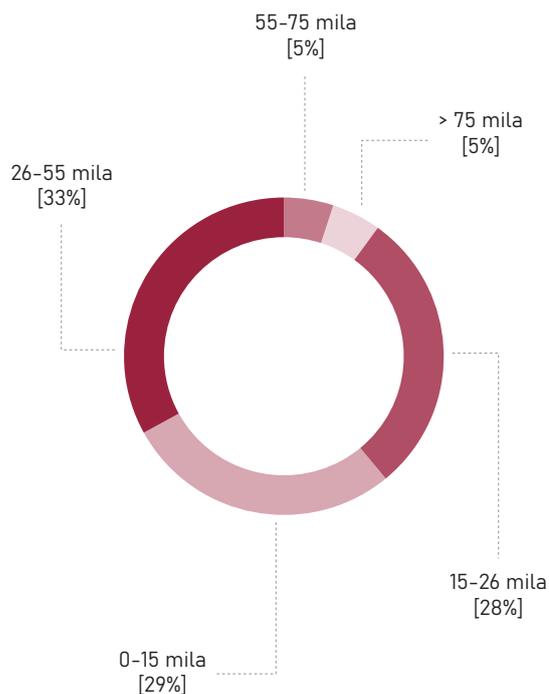
Un quadro molto diverso, dunque, da quello metropolitano nel suo complesso, che presenta meno coppie con e senza figli e un numero maggiore di famiglie unipersonali.

> Redditi

Reddito medio pro-capite
Confronto con i comuni contermini
[MEF 2021]



Contribuenti per classi di reddito
[MEF 2021]



UNA POPOLAZIONE CHE INVECCHIA

L'analisi della struttura per età determina, in base alle diverse proporzioni tra le coorti, la struttura di una popolazione: progressiva, stazionaria o regressiva a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana. Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, sul sistema lavorativo o su quello sanitario.

45,4
età media

I saldi naturale e migratorio complessivamente positivi degli ultimi 10 anni non si sono tradotti in una quota di

popolazione giovane sufficiente a invertire la progressiva tendenza all'invecchiamento della popolazione: l'età media dei residenti passa da 43,4 anni del 2011 a 45,4 anni del 2020, terzo solo al Comune di Bussero e a quello di Melzo e l'indice di vecchiaia, che nel 2011 era pari a 137,1 nel 2021 arriva a 172,1.

Il dato interessante (e che riflette il quadro della struttura delle famiglie che risiedono nel Comune), è che la crescita della popolazione è esito di un andamento differenziato, negli ultimi 10 anni, evidenziato dalle diverse coorti: da un'analisi più di dettaglio emergono saldi che indicano, **dal 2011, una crescita dei giovani in età scolare (fino a 19 anni), degli**

adulti dai 45 ai 59 anni e degli over 65. D'altra parte, un dato di variazione negativo identifica la classe 20-44 anni. E se da un

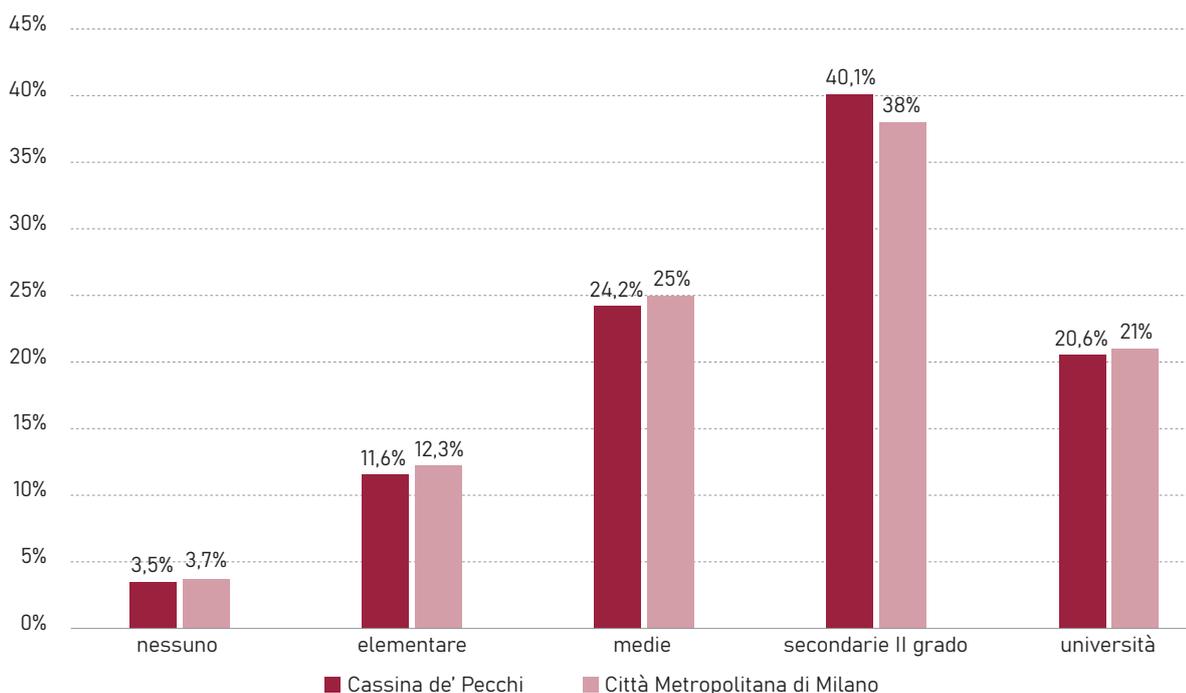
172
indice di vecchiaia

lato il progressivo invecchiamento della popolazione pone sfide importanti al sistema dei

servizi e della loro accessibilità, a quello socio sanitario e abitativo, ancor più in considerazione del recente evento pandemico che ha rappresentato un difficile banco di prova per la tenuta complessiva del sistema dei servizi comunali e di prossimità, d'altra parte la curva crescente delle coorti più giovani si configura come un indicatore rilevante ai fini

> Istruzione

Livello di istruzione per titolo di studio (> 9 anni)
[ISTAT 2019]



della pianificazione dei servizi, in primo luogo scolastici; al contrario, il calo dei giovani adulti potrebbe configurarsi come una progressiva perdita di attrattività del territorio, anche in relazione a quella, di segno contrario, esercitata sulle classi lavoratrici attive, dal capoluogo. Resta, oggi, da verificare se gli esiti dell'evento pandemico, con la crescente diffusione di modalità di lavoro a distanza, avranno un impatto sui comuni metropolitani in termini di popolazioni insediate.

CONDIZIONE OCCUPAZIONALE, ISTRUZIONE E REDDITO

Oltre ai dati demografici, è possibile disporre di alcuni altri indicatori che, permettono di completare il quadro territoriale dal punto di vista della composizione sociale dei suoi residenti, e quindi di trarre utili indicazioni relative ai bisogni in termini di potenziale domanda

abitativa, scolastica, di servizi, di spazi e luoghi di vita. È evidente che questo quadro, se poteva in qualche misura fornire una base affidabile per effettuare delle proiezioni di sviluppo nel breve e medio periodo, risulta oggi molto più fragile. È ancora difficile prevedere nei dettagli come sia cambiato il quadro di riferimento e come cambierà la vita a livello globale, ma anche nei contesti territoriali, dopo la pandemia COVID19. Tuttavia, resta importante conoscere quanto più possibile su quali basi porre i progetti per una nuova partenza.

Per quanto riguarda il livello di istruzione della popolazione e la condizione occupazionale, ambiti strategici di intervento non solo come prevenzione e contrasto delle situazioni di marginalità sociale ma come leva di sviluppo del territorio, **il dato relativo alla scolarità restituisce un quadro che pone il Comune su un livello**

in linea con i valori medi del territorio metropolitano nel suo complesso, con una percentuale di laureati del 20,6% (il valore medio metropolitano è del 21%) e diplomati del 40,1% (il valore medio metropolitano è del 38,0%).

Rispetto invece alla **condizione occupazionale dei residenti**, i tassi di occupazione e disoccupazione sembrano evidenziare, per il 2019, un quadro del territorio comunale

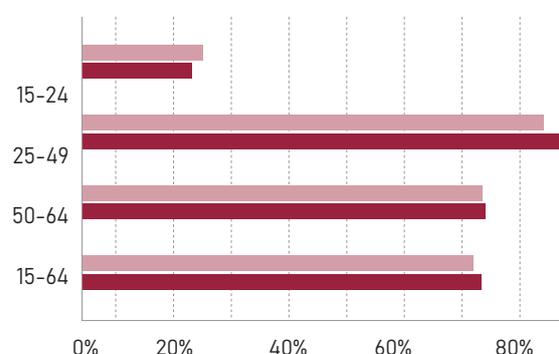
69,3%
popolazione occupata 15-64 anni

migliore rispetto alla media metropolitana, sia a livello complessivo, che nella

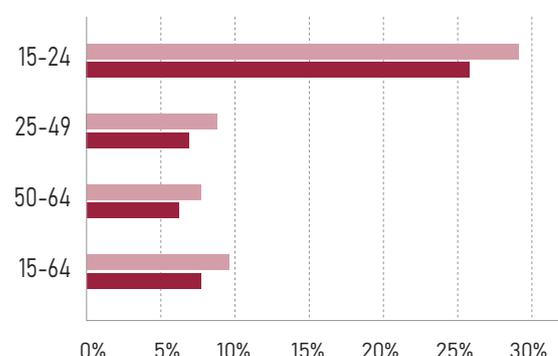
disaggregazione della popolazione per fasce di età, fatto salvo per quella dei più giovani (19-25 anni). In particolare, la quota di residenti di età compresa tra i 15 e i 64 anni che risulta occupata è pari, nel 2019 al 69,3%, valore

> Occupazione

Tasso di occupazione per fasce d'età
[ISTAT 2019]



Tasso di disoccupazione per fasce d'età
[ISTAT 2019]



■ Cassina de' Pecchi

■ Città Metropolitana di Milano

che sale all'83,2% nella coorte 25-49 anni, a fronte di un dato metropolitano rispettivamente di 67,8% e 80%. A fronte di un reddito imponibile medio per contribuente di euro 28.624 (Ministero dell'Economia e delle Finanze - 2020) dell'intero territorio metropolitano, **il comune di Cassina de' Pecchi evidenzia un valore sostanzialmente in linea, pari a euro 28.755.**

Prendendo in considerazione invece i comuni contermini, il cui reddito medio è di euro 26.771, Cassina de' Pecchi si colloca in seconda posizione, dietro a Cernusco sul Naviglio che ha un reddito medio procapite di euro 31.392. Sempre fra i comuni contermini, il dato inferiore è presentato da Melzo con euro 23.864. Pur in una situazione privilegiata rispetto al contesto di riferimento, la distribuzione per fasce di reddito dei 10.299 contribuenti (che sono il 74% della popolazione

residente) evidenzia che i redditi al di sopra dei 75 mila euro rappresentano il 4,9% dei contribuenti ma il 22,6% del totale. Al contrario, tra i redditi bassi, inferiori ai 15mila euro, troviamo il 18,9% dei contribuenti e solo il 7,3% dell'ammontare totale.

CASSINA 2030: POSSIBILI SCENARI DEMOGRAFICI

La popolazione di Cassina de' Pecchi è **in costante, seppur lieve, aumento sia nel decennio 2002-2012, si in quello successivo dal 2012 alla data odierna.** A partire dall'analisi dell'andamento demografico comunale, che non tiene conto delle previsioni insediative del PGT vigente, si disegnano **tre possibili scenari della che popolazione al 2030.**

Il primo, che risulterà essere quello più "basso", tiene in considerazione la tendenza di crescita media (+0,26% annuo) che si è verificata a Cassina de'

Pecchi negli ultimi cinque anni. In questo caso si delinea una crescita della popolazione al 2030 del 2,6% che corrisponde a un incremento di circa 360 abitanti.

Ipotizzando, invece, il verificarsi di un andamento simile a quello degli ultimi dieci anni (+0,55% annuo), la proiezione del dato demografico al 2030 (che prefigurerà uno scenario "medio") conferma una curva crescente con un incremento complessivo del 5,1% (circa 700 abitanti).

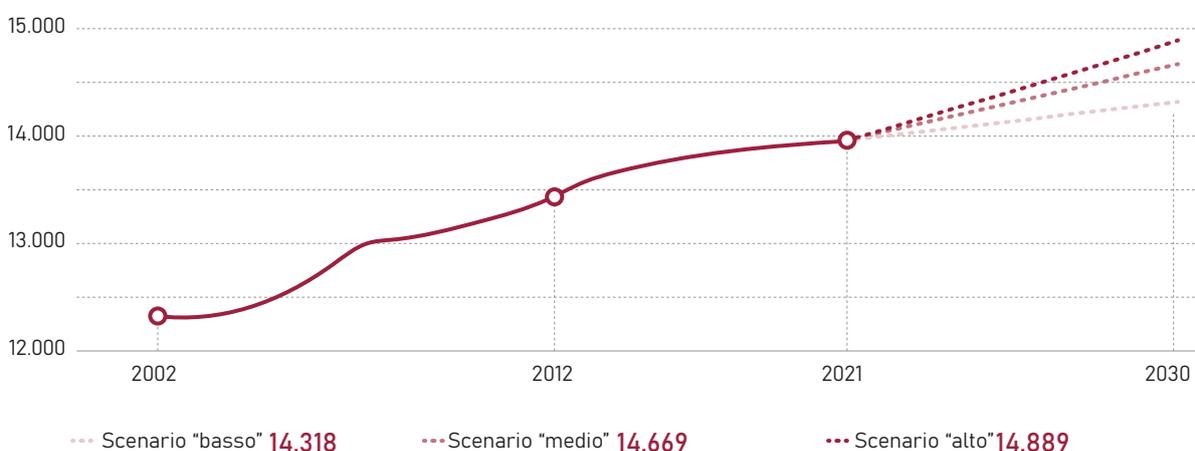
Infine, se si riproponesse la tendenza degli ultimi vent'anni (+0,72% annuo), si registrerebbe una crescita del 6,7% definendo quindi uno scenario "alto" (circa 930 abitanti).

In conclusione, a prescindere dal dato più o meno consistente, si può sostenere che **la popolazione di Cassina de' Pecchi, in uno scenario da oggi al 2030, è destinata a crescere.**

> Cassina 2030

Proiezione della popolazione residente al 2030

[elaborazione PIM su base dati ISTAT]



Economia

L'economia di Cassina de' Pecchi sta vivendo una fase di transizione dalla tradizione manifatturiera verso nuovi settori trainanti quali i servizi. In questo scenario permane, anche grazie alle tutele del Parco Sud, un territorio agricolo attivo che contribuisce significativamente all'economia locale. Anche il commercio, che negli ultimi anni ha retto, rappresenta un settore significativo dell'economia locale.

UN'ECONOMIA IN TRANSIZIONE

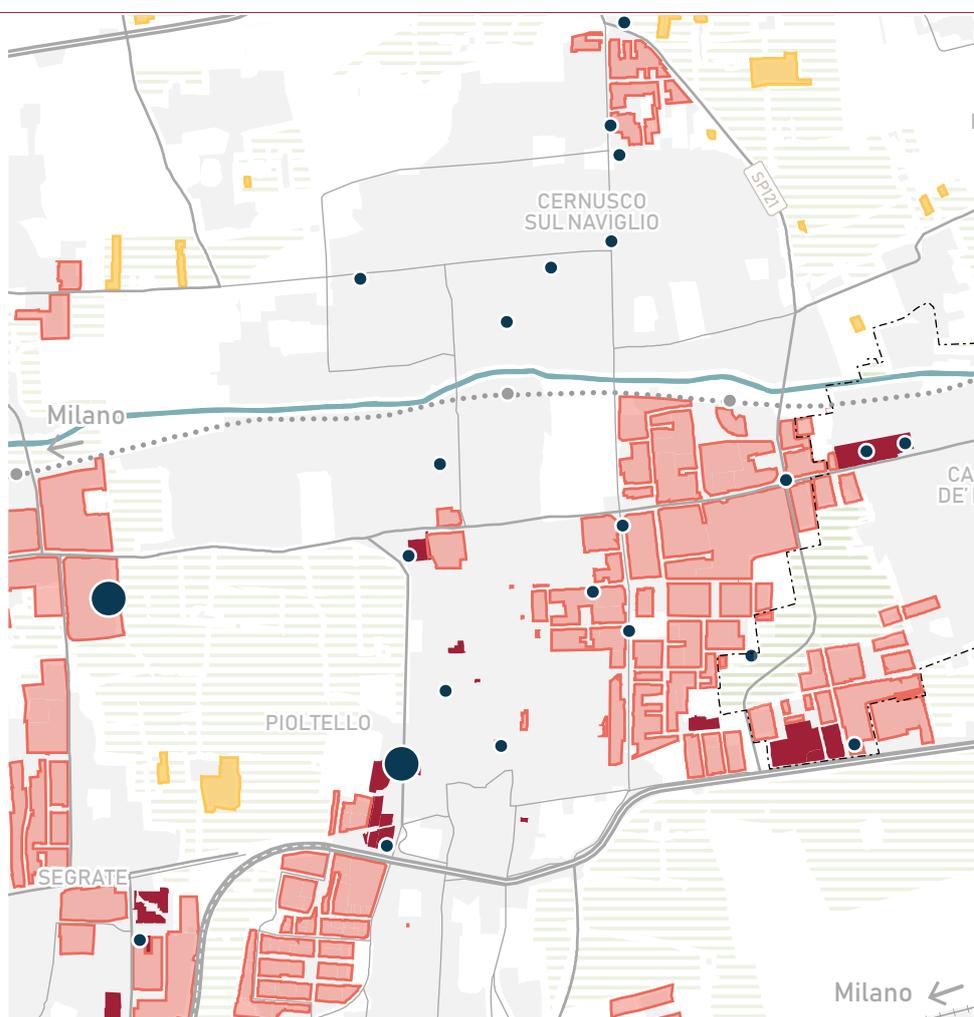
Relativa vicinanza al capoluogo ed elevata accessibilità, grazie ad infrastrutture per il trasporto privato e pubblico di rango elevato, come la Strada Padana Superiore, la Cassanese e la linea 2 della Metropolitana Milanese, hanno fin dagli anni '70 reso Cassina de' Pecchi **luogo privilegiato per l'insediamento di molte aziende**. Tuttavia, il primo dato che si rileva è la bassa capacità di auto contenimento dei propri

cittadini residenti: su 5.640 spostamenti giornalieri per motivi di lavoro, nel 2019, 4852, pari all'86%, avviene fuori dal comune.

La banca dati ISTAT Archivio Asia, nella rilevazione del 2019 relativa alle UL del solo settore privato non agricolo, censisce sul territorio comunale 979 Unità Locali e 4.178 addetti, dati che se confrontati con quelli del 2012, evidenziano una sofferenza del tessuto economico locale. **Le dinamiche negative registrate appaiono**

Legenda

- Tessuto produttivo
- Tessuto commerciale e terziario
- Medie strutture di vendita
- Grandi strutture di vendita
- Attività produttive agricole
- Aree agricole



più intense per gli addetti, che diminuiscono nel periodo preso in considerazione di 1.458 unità, un dato pari al -26,2%. Meno intenso, ma comunque significativo, è il decremento delle **Unità locali, che diminuiscono di 33 unità, segnando un dato del -3,2%.** Le dinamiche in atto sembrano indicare un processo di abbandono del territorio o

-26,2%
addetti dal
2012

Andando ad analizzare i settori dell'economia sia per addetti, sia per unità locali, si evidenzia come l'economia del Comune

dismissione da parte delle realtà produttive di medie e grandi dimensioni.

di Cassina de' Pecchi possa essere definita in una fase di transizione, da una tradizione manifatturiera, soprattutto metalmeccanica (che tuttavia permane anche se con difficoltà), verso un'economia dei servizi.

Per quanto riguarda la dinamica degli ultimi 8 anni, il settore più performante risulta essere quello dell'**alloggio e ristorazione, che segna un incremento in termini di addetti del +19,3%**, al quale seguono i servizi alla persona con +14% e il settore delle costruzioni con il +12,9%. Meno marcata, ma comunque significativa, risulta la crescita detrasporto e magazzinaggio, che presenta un dato del +9,7%. Fra i settori che segnano un trend in negativo si registra il

-25,1% del manifatturiero, la cui flessione traina con sé una ancor più accentuata decrescita dei servizi alle imprese, che

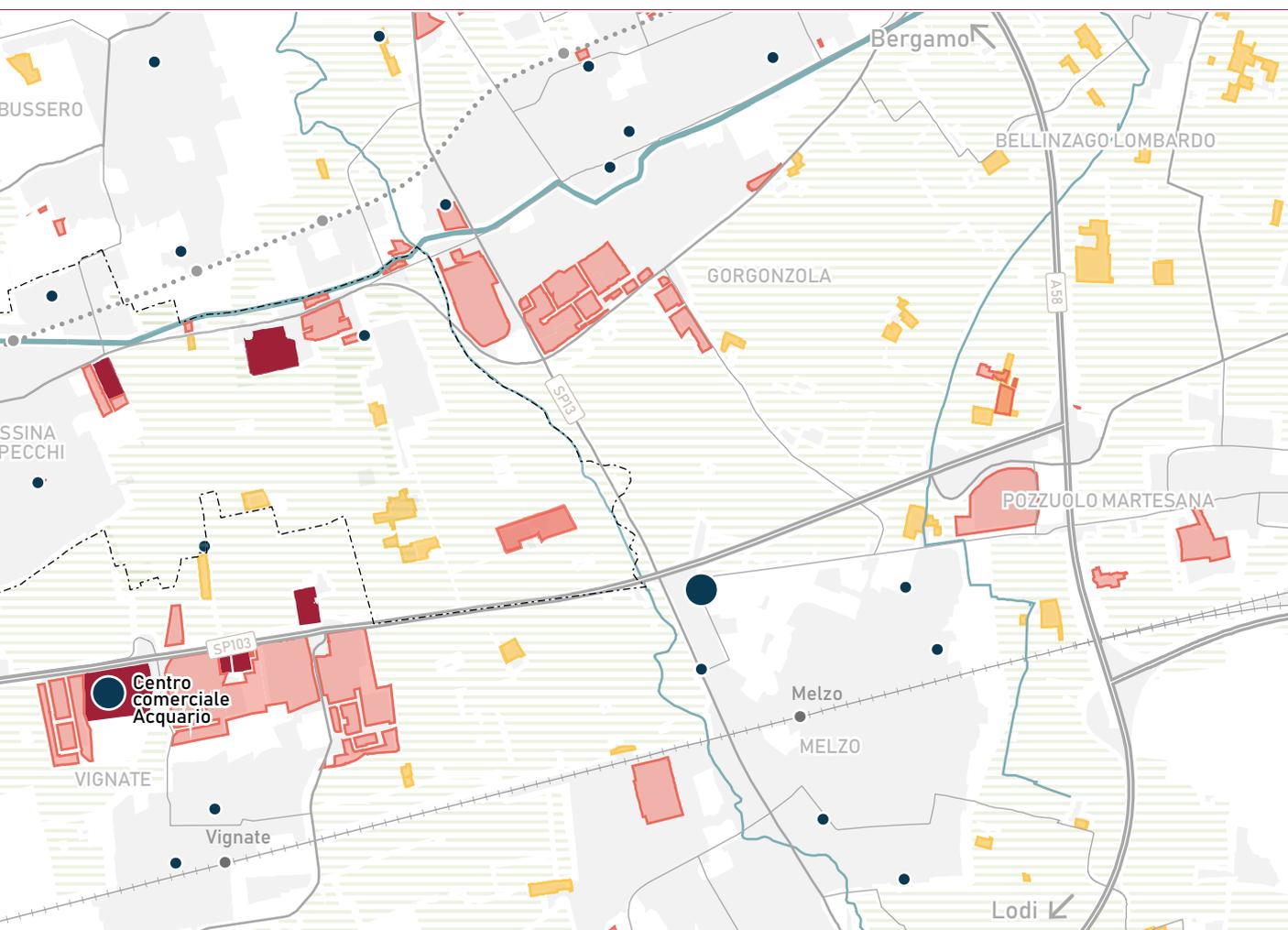
-3,2%
unità locali
dal 2012

presentano una perdita di addetti pari al -43,1%. Anche il commercio registra un dato

fortemente negativo, con una flessione del -27,1%.

Guardando ad oggi, si evidenzia come l'economia di Cassina de' Pecchi sia incentrata prevalentemente sui servizi.

La quota di addetti impiegati in servizi alle imprese, che nonostante la forte flessione del settore impiegano ancora il 33%, e nel commercio (23%), rappresenta il 56%



del totale. **La manifattura**, a rimarcare la vocazione del territorio, **rappresenta ancora un'importante risorsa in termini di capacità di assorbire forza lavoro, con un dato pari al 16% del totale**. Seguono il settore delle costruzioni (10%), i servizi alla persona (8%) e l'alloggio e ristorazione (5%).

L'ECONOMIA AGRICOLA

L'indagine sull'attività produttiva agricola è stata effettuata a partire dalla **banca dati SIARL** (Sistema Informativo Agricoltura Regione Lombardia). Nonostante gli ultimi dati disponibili siano aggiornati al 2015, la ricognizione è significativa per fornire il peso dell'economia agricola nel sistema economico del Comune di Cassina de' Pecchi. Dal punto di vista territoriale, le aree destinate all'attività

produttiva agricola si estendono per circa 303 ettari, occupando il **42,6% della superficie comunale**. Queste vengono gestite all'incirca per metà con modalità di conduzione in affitto (143 ettari, pari al 47% del totale), mentre la restante metà è coltivata direttamente dai proprietari (100 ettari, pari al 33% del totale) o tramite altre forme di gestione (60 ettari, pari al 20% del totale).

Per quanto riguarda le coltivazioni, il 32% del totale è destinato a tare e incolti, mentre la coltura prevalente è il mais (da granella e ceroso) con il 31,2%.

Secondo i dati messi a disposizione da Assolombarda, **le imprese agricole attive sul territorio nel 2020 sono 19, un dato in costante crescita rispetto al 2016**, anno in cui le imprese sul territorio erano 16.

Lievemente differente è la dinamica del numero di **addetti**, che crescono dai 20 del 2016 ai 29 del 2018, per poi diminuire fino a raggiungere le **24 unità nel 2020**.

303
ettari
di aree
coltivabili

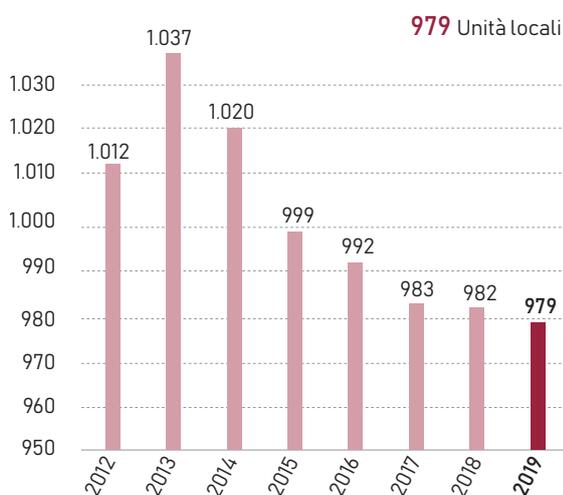
Va sottolineato come il perdurare delle attività agricole sul territorio sia in buona parte

ascrivibile alla presenza del **Parco Agricolo Sud Milano e del PLIS Martesana**.

Queste forma di tutela interessano complessivamente **circa il 53% del territorio comunale di Cassina de' Pecchi con oltre 3.800.000 mq**. Fattore questo che ha contribuito a tutelare nel tempo molti spazi destinati all'agricoltura e a garantire la permanenza sul territorio di diverse attività agricole.

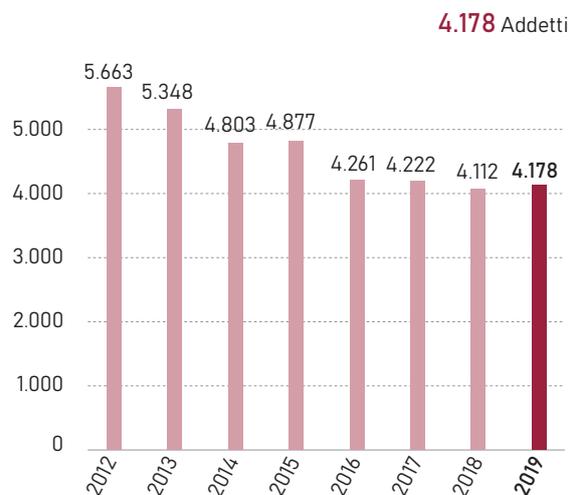
> Imprese e addetti

Variatione Unità locali
[ASIA 2012-2019]



-3.2% Variazione UL

Variatione addetti
[ASIA 2012-2019]



-26.2% Variazione addetti

LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Per approfondire l'indagine sulla consistenza e sulle dinamiche della rete commerciale di Cassina de' Pecchi si è fatto ricorso alla banca dati messa a disposizione da Regione Lombardia sul portale Open Data. Tale banca dati restituisce, per ogni comune della Regione e anno per anno, l'elenco degli esercizi commerciali presenti sul territorio, esplicitandone la tipologia (vicinato, media o grande struttura di vendita) e il tipo di autorizzazione (alimentare o non alimentare).

80
esercizi di vicinato

Sul territorio comunale sono ad oggi presenti **80 esercizi commerciali di vicinato, di cui 12 alimentari, 64 non alimentari e 4 con autorizzazione mista.**

La distribuzione, che si concentra prevalentemente nel centro di Cassina de' Pecchi, risulta stazionaria (sostanzialmente anche nella distribuzione fra alimentare e non alimentare) rispetto al 2012. Si registra tuttavia una temporanea flessione dalle 80 alle 72 unità nel triennio 2014-2016.

Completano la rete commerciale sette **Medie Strutture di Vendita**, due delle quali di recentissima realizzazione nell'ambito della trasformazione dell'area Jabil ex Siemens Nokia (Iperal e Maury's), all'interno della quale si è localizzato peraltro Cortilia, operatore nel settore della logistica che effettua distribuzione di ortaggi a domicilio. Le altre strutture sono localizzate su via Grandi (Eurospin), su via Milano (U2), su via Galilei e

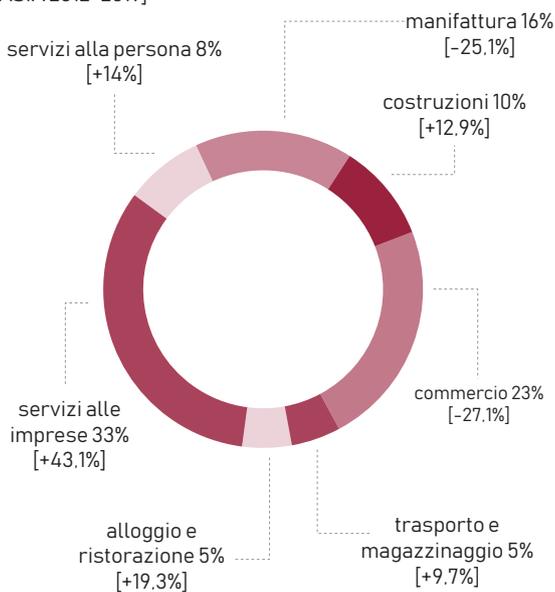
su via dell'artigianato (settore automobili), e in località Cascina Casalino.

7
medie strutture di vendita

Inoltre, hanno luogo **tre mercati settimanali su area pubblica** (martedì in via Milano, venerdì in piazza De Gasperi e sabato in via I Maggio).

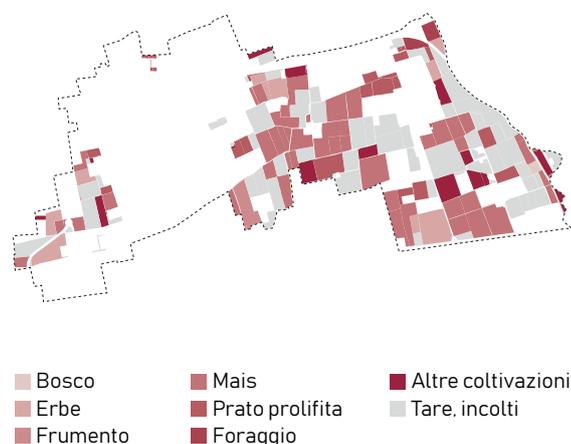
Per l'**offerta sovralocale** si rilevano quattro polarità. Si tratta del centro commerciale di Vimodrone sulla Padana Superiore, mentre sulla Cassanese si attestano il complesso dell'UCI Cinema di Pioltello, il Centro Commerciale Acquario di Vignate e l'Ipermercato Galassia di Melzo.

Quota di addetti per settore di attività [ASIA 2012-2019]



Uso del suolo agricolo [SIARL 2015]

19 Aziende agricole
24 Addetti



Abitare

Il mercato immobiliare di Cassina de' Pecchi è contraddistinto, così come i Comuni contermini, da una generale flessione di lungo periodo, sia nel comparto residenziale, sia nel non residenziale. Le dinamiche demografiche indicano tuttavia un potenziale incremento della domanda di alloggi, soprattutto per fasce deboli, dovuto prevalentemente al moderato, ma costante, incremento demografico.

IL FABBISOGNO ABITATIVO

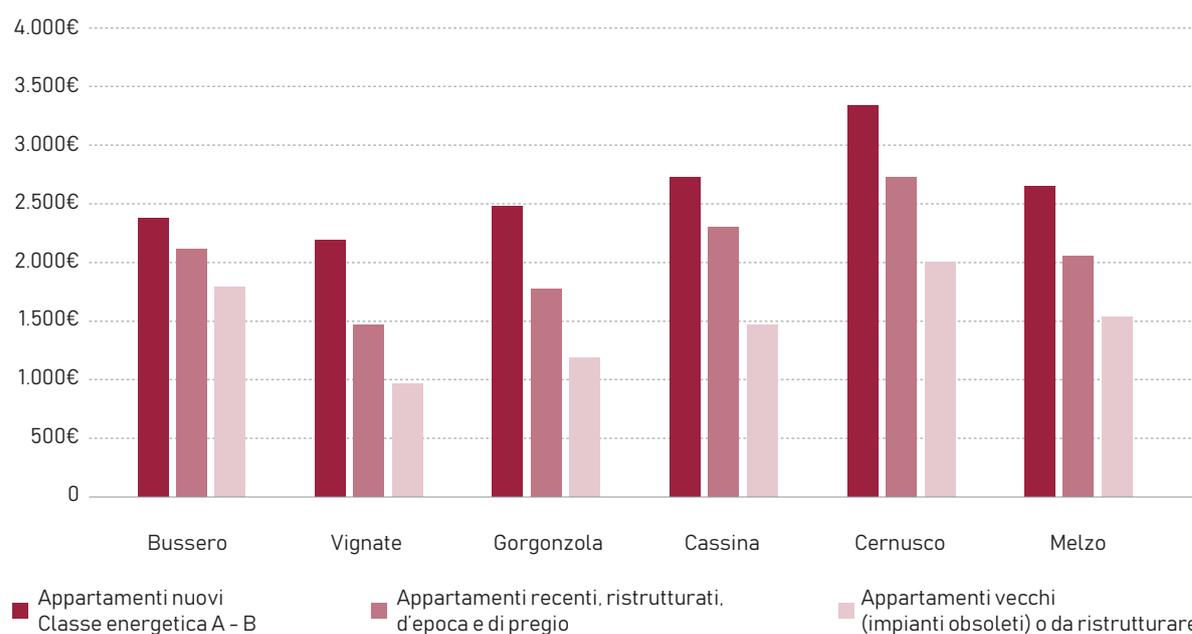
Stimare il fabbisogno abitativo in uno scenario a medio lungo termine è operazione non semplice e non esente da rischi. Lo stesso Istat, ad oggi, non rilascia previsioni sulla popolazione al 2030 per i comuni inferiori ai 30mila abitanti, in quanto l'attendibilità statistica delle proiezioni diminuisce con il diminuire della numerosità della base di partenza. Tuttavia, per delineare uno scenario possibile, gli indicatori di "appoggio" sono

rappresentati da:

- Studio effettuato da Regione Lombardia sul fabbisogno abitativo: colloca il Comune di Cassina de Pecchi nella classe di **Fabbisogno medio**. L'indice sintetico complessivo è stato costruito a partire da 5 indici specifici: antropizzazione (popolazione residente per km quadrato), pressione produttiva (numero di unità locali d'impresa per 1.000 residenti), difficoltà di accesso mercato immobiliare

> Mercato residenziale

Valori immobiliari residenziali
Confronto con i Comuni contermini
[CCIAA - Borsa Immobiliare 2° sem. 2021]



(prezzo medio al mq delle abitazioni sul mercato della compravendita), domanda sostegno pubblico (somma per 1000 residenti delle domande ammissibili per contributo acquisto prima casa, delle domande ammesse per FSA e delle domande presenti nelle graduatorie ERP), difficoltà economiche (reddito imponibile IRPEF medio per dichiarazione presentata).

- Alla data del Censimento della Popolazione e delle Abitazioni 2011 le abitazioni occupate da persone residenti a Cassina de Pecchi risultavano essere 5.498, contro un dato che attestava a 5.619 i nuclei familiari,

con uno scarto, dunque, di **121 alloggi mancanti**. In assenza di dati sulle nuove costruzioni (e relativi alloggi disponibili), è tuttavia fuorviante fornire una stima realistica del fabbisogno abitativo oggi basato su un dato non aggiornato.

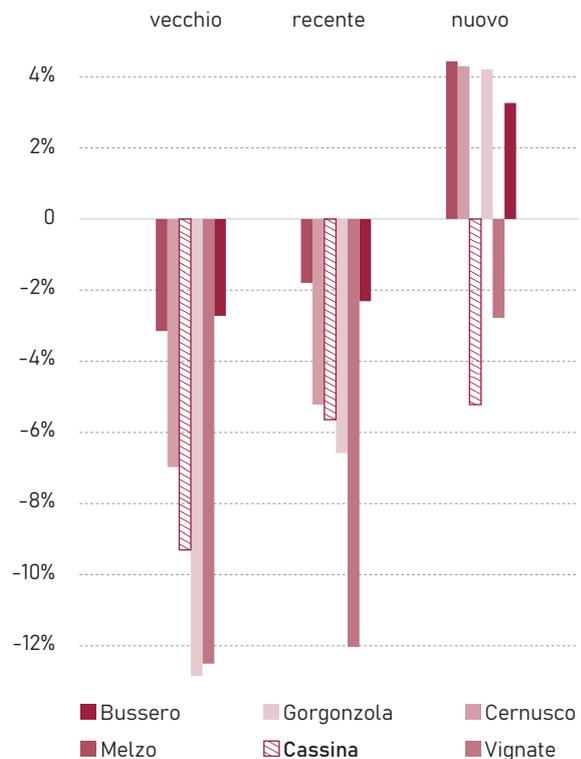
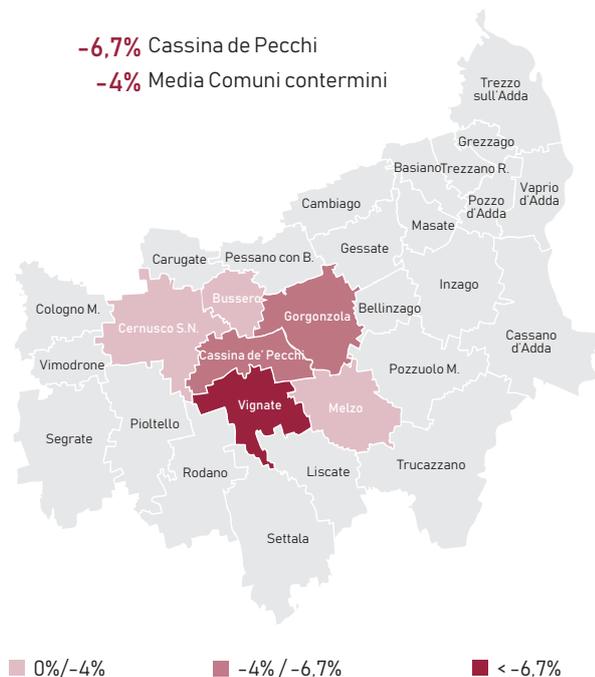
- **La popolazione dal 2011 ad oggi è cresciuta**, ma con una prevalenza della componente migratoria
- Seppur in diminuzione sul lungo periodo, negli ultimi anni **l'ampiezza media delle famiglie resta sostanzialmente stabile** e con un dato superiore alla media metropolitana.

Alla luce di queste premesse,

un'ipotesi di previsione sull'evoluzione della popolazione residente potrebbe portare, considerando un valore medio, a quasi 15mila il numero dei residenti nel comune nel 2030.

Il dato ISTAT al 2030 riferito alla popolazione (14.801) si tradurrebbe, restando invariata l'attuale dimensione media delle famiglie, in un numero di **6.271 nuclei familiari e conseguente fabbisogno di alloggi**. Applicando una lettura più qualitativa a questo quadro, e soprattutto volendo prestare particolare attenzione alle fasce più deboli della popolazione e ai nuovi bisogni generati dalla pandemia Covid 19, sarebbe opportuno ragionare in modo mirato anche alla **progettazione**

Variazione dei valori immobiliari residenziali Confronto con i Comuni contermini [CCIAA - Borsa Immobiliare]



di modelli abitativi in grado di rispondere a bisogni specifici: forme di cohousing, in particolare per i residenti anziani ma ancora autosufficienti e sull'offerta di alloggi a costi contenuti.

IL MERCATO IMMOBILIARE

Prendendo come riferimento i dati della Borsa Immobiliare messi a disposizione dalla Camera di commercio di Milano Monza-Brianza e Lodi, è possibile effettuare una panoramica dell'andamento del mercato immobiliare di Cassina de' Pecchi nell'ultimo decennio, anche in relazione all'andamento dei comuni contermini. Il periodo preso in considerazione è dal II semestre

del 2012 al II semestre del 2021. Per quanto riguarda Cassina de' Pecchi, **oggi il valore medio di compravendita di un immobile residenziale è di 2.160€/mq**, con una forbice che va da un tetto massimo di 3.300€/mq per gli immobili nuovi o di elevata classe energetica (A o B) in zone centrali, e un minimo inferiore di 1.100€/mq per immobili da ristrutturare in zone periferiche. **Questi valori sono in calo rispetto al 2012 del -6,7%**, quando il valore medio di compravendita di un immobile residenziale era di 2.310€/mq, con un massimo di 3.400€/mq e un minimo di 1.250€/mq.

Andando ad analizzare i valori più da vicino, si evidenzia come questa flessione abbia interessato

in maggior misura gli immobili vecchi e da ristrutturare, il cui valore è sceso del -9,3%, passando da un valore medio di 1.613 €/mq a 1.463 €/mq. Reggono di più, anche se

**2.160
€/mq**

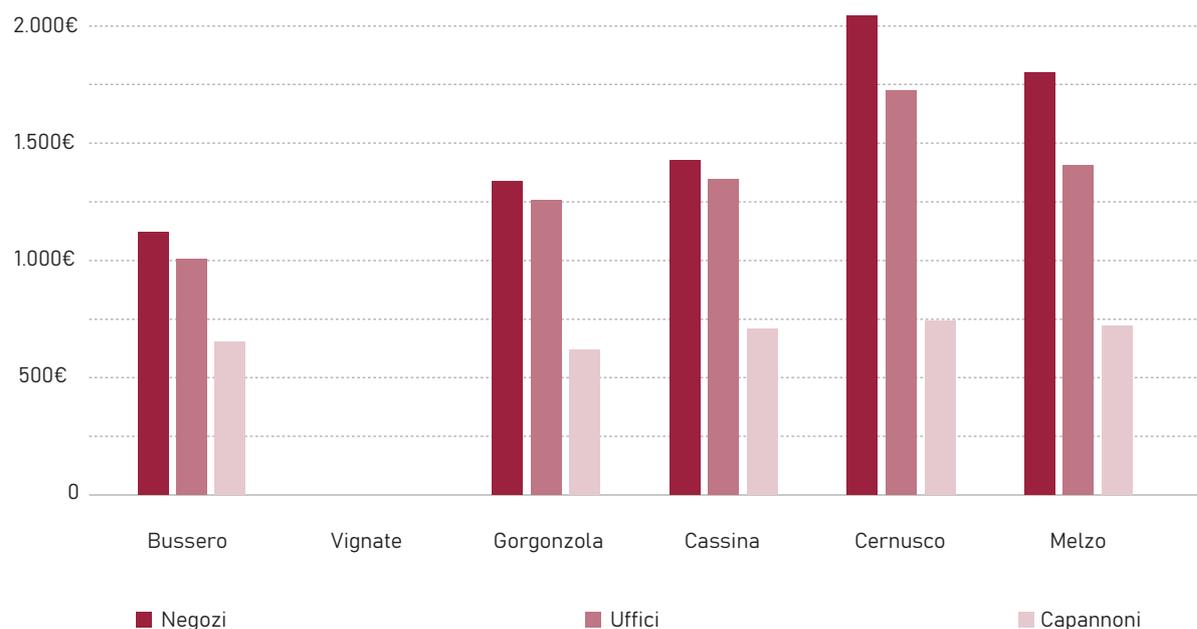
**valore medio
immobili
residenziali**

comunque in flessione, i valori degli appartamenti recenti o già ristrutturati, che segnano un -5,6%, e soprattutto il nuovo, che con un -5,2% vede abbassarsi il valore medio di compravendita da 3.050€/mq a 2.900€/mq.

Nel settore non residenziale spicca la **forte flessione in negativo dei capannoni**

> Mercato non residenziale

Valori immobiliari non residenziali
Confronto con i Comuni contermini
[CCIAA - Borsa Immobiliare 2° sem. 2021]



industriali, il cui valore diminuisce del -10,5%, con un picco del -13,3% sul vecchio e del -7,7% sul nuovo, con valori che oggi si attestano rispettivamente sui 650€/mq e 900€/mq.

Una flessione significativa, anche se di minore entità, si registra sul valore di compravendita dei negozi, il cui valore medio scende dai 1.688€/mq del 2012

-6,7%

valore immobili residenziali dal 2012

maggiormente negli ultimi anni è il terziario, che pur vede una

ai 1.563€/mq di oggi, con un dato del -7,4%.

Sempre relativamente al non residenziale, il settore che ha retto

flessione del -5,6%, con valori degli uffici che decrementano da 1.563€/mq a 1.475€/mq.

Le dinamiche evidenziate su Cassina de' Pecchi non fanno altro che riflettere, se si guarda all'andamento dei comuni contermini, l'**andamento generalmente negativo del mercato immobiliare del contesto, che segna dati in flessione in tutti i settori fuorchè nel residenziale nuovo**. Ma è proprio su questo unico dato generalmente in positivo che Cassina de' Pecchi si presenta come eccezione (insieme a Vignate) segnando una flessione in negativo, come si è visto del -5,2%.

Tuttavia, ad oggi Cassina registra

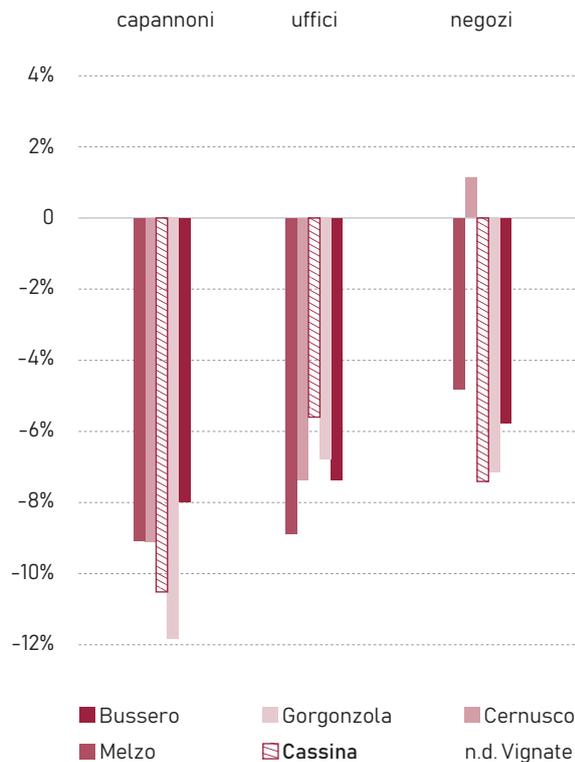
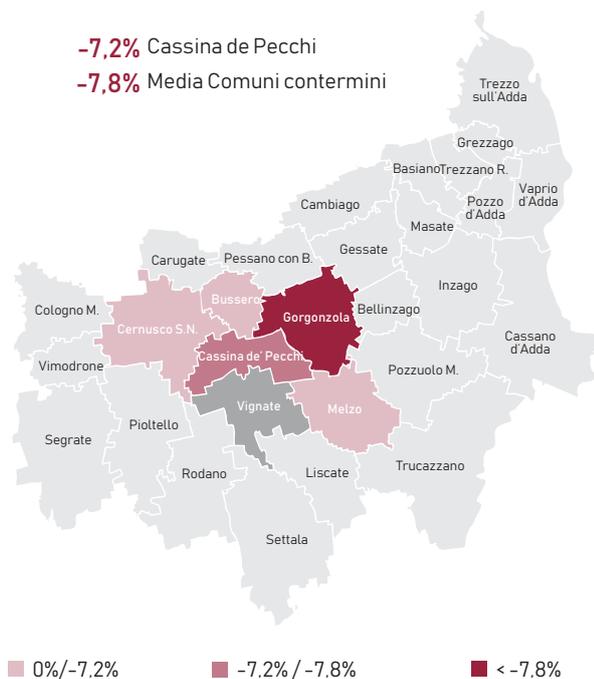
-7,8%

valore immobili non residenziali dal 2012

comunque il secondo dato medio più alto di compravendita di immobili residenziali

(come visto in precedenza di 2.160€/mq), secondo solo a Cernusco sul Naviglio che presenta un valore di 2.688€/mq e leggermente più elevato del valore medio di 2.060€/mq. Il dato inferiore è rappresentato da Vignate, con 1.538€/mq.

Variazioni dei valori immobiliari non residenziali
[CCIAA - Borsa Immobiliare 2012-2021]



Mobilità e trasporti

Il Comune di Cassina de' Pecchi si colloca lungo direttrici di mobilità che conferiscono elevata connessione sia con l'area centrale milanese sia con il settore più orientale del territorio. Queste connessioni sono garantite sia tramite il trasporto veicolare, principalmente dalla Cassanese e dalla Padana Superiore, dalla M2 e dal sistema del trasporto pubblico locale, nonché dalla rete ciclabile con la ciclovía lungo il Naviglio Martesana.

ASSETTO INFRASTRUTTURALE ATTUALE

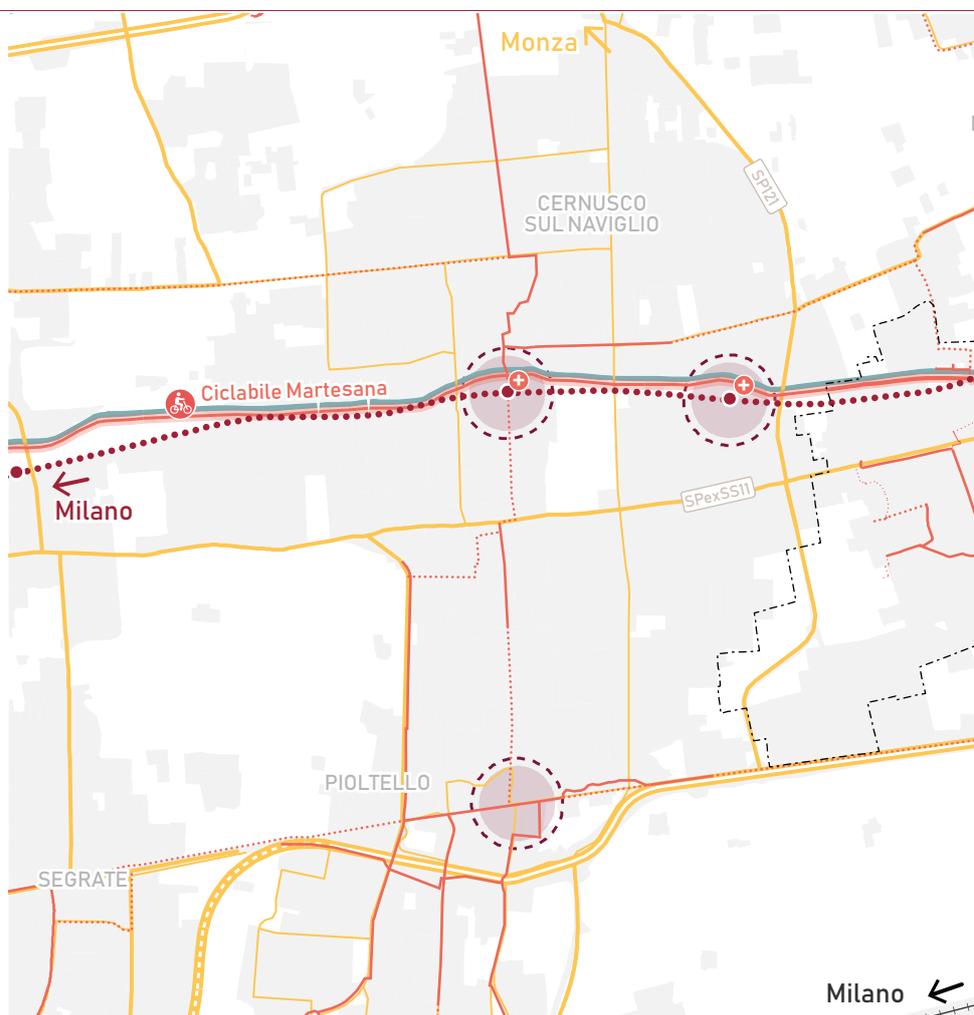
Il territorio di Cassina de' Pecchi si sviluppa in corrispondenza del **corridoio infrastrutturale costituito dalla SP103 Cassanese, dalla SPexSS11 Padana Superiore e dal ramo Gobba-Gessate della linea metropolitana M2.**

La **Cassanese**, che lambisce il limite amministrativo meridionale, in questo tratto ha le caratteristiche di superstrada, connettendosi con la rete

comunale attraverso gli svincoli di Cassina de' Pecchi (da cui si dirama la SP121, che costeggia ad ovest l'abitato), di Vignatevia Galileo (da cui parte la controstrada su cui si immette l'asse di via Camporicciovia Verderio) e di Gessate (sul quale si innesta la SP13 Monza-Melzo). Il suo percorso, provenendo da Milano, termina sulla A58 TEEM, attraverso la quale i traffici di più lunga percorrenza si distribuiscono in tutto il settore est del territorio metropolitano.

Legenda

- Autostrade e superstrade
- Viabilità di I e II livello
- Viabilità di III livello
- Autostrade e superstrade da potenziare
- Linea ferroviaria
- Linea metropolitana
- Luoghi urbani della mobilità
- Percorsi ciclabili di interesse regionale
- Percorsi ciclabili di interesse sovracomunale
- Percorsi ciclabili di interesse sovracomunale di progetto
- Velostazioni



Anche la **Padana Superiore** è estesa tra Milano, la SP13 e la TEEM (svincolo di Gessate) e su di essa si attestano gli assi viari provenienti perpendicolarmente dalla Cassanese.

L'attraversamento dell'abitato, che in particolare interessa il centro storico e la nuova polarità commerciale-logistica sull'area Jabil ex Nokia Siemens, ha una connotazione urbana e nel tratto extraurbano risulta fiancheggiata da una pista ciclopedonale.

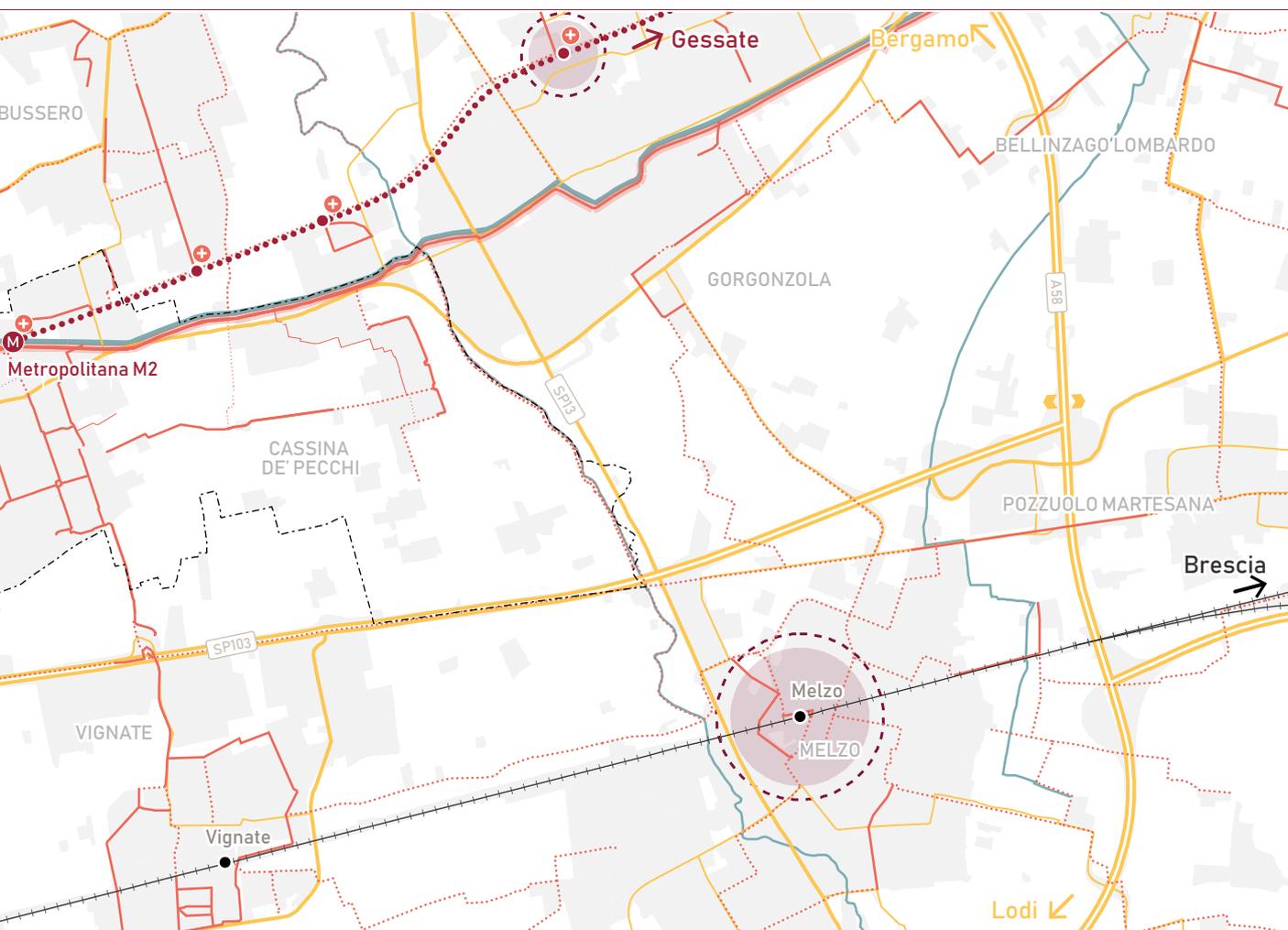
La **linea metropolitana** si sviluppa in rilevato, con la fermata cittadina, posta immediatamente ad est di via dei Platani, costituita da una struttura interamente in viadotto (accessibile tramite un sistema di scale), tale da scavalcare anche

il Naviglio Martesana e la sua alzaia meridionale, adibita a pista ciclabile. Da questa origina il passaggio ciclopedonale che collega i due fronti della fermata, il cui spazio sottostante è in gran parte attrezzato come **ciclostazione**. Lungo il fronte sud si colloca il parcheggio di interscambio veicolare, dove fermano anche gli autobus della linea urbana circolare "U" di Cassina, con capolinea presso p.zza della Chiesa-S. Agata

Il territorio comunale è servito anche da alcune sporadiche corse mattutine della **linea Z311 Gessate M2-Vaprio d'Adda** (gestita da NET Srl Nord Est Trasporti), transitanti lungo la Padana Superiore-via Roma.

ASSETTO INFRASTRUTTURALE FUTURO

A parte gli **interventi in corso per la riqualificazione generale della linea metropolitana M2** e per la ristrutturazione funzionale, con abbattimento delle barriere architettoniche, della stazione cittadina (finanziata anche attraverso il cosiddetto "Bando Periferie-Riqualificazione urbana e territoriale degli ambiti delle stazioni M2 lungo l'asta della Martesana"), **il territorio di Cassina non risulta direttamente interessato da altre rilevanti opere infrastrutturali**. È, comunque, da citare il **potenziamento, anch'esso in corso, della SP103**



Cassanese nel tratto tra Milano e Pioltello (la cosiddetta “Viabilità speciale di Segrate”), funzionale a completare la riqualificazione di questa direttrice stradale di penetrazione verso il capoluogo e a dare accessibilità alle nuove funzioni previste in questo comparto (distretto commerciale Westfield e centro intermodale di Segrate).

Con questa finalità vi è anche la previsione di un **nuovo collegamento tra il futuro capolinea Linate della linea metropolitana M4**, fino a quello che si configurerà come l’Hub d’interscambio Segrate-Porta Est, presso la rilocalizzata stazione ferroviaria sulla linea Milano-Treviglio, oltre all’ipotesi (riportata sia nel PTM e sia nei PUMS del Comune di Milano e della Città Metropolitana), di una possibile estensione del servizio pubblico di forza milanese sulla direttrice Lambrate-Segrate-Pioltello, lungo il tratto della la Cassanese storica.

PROGRAMMAZIONE REGIONALE E METROPOLITANA

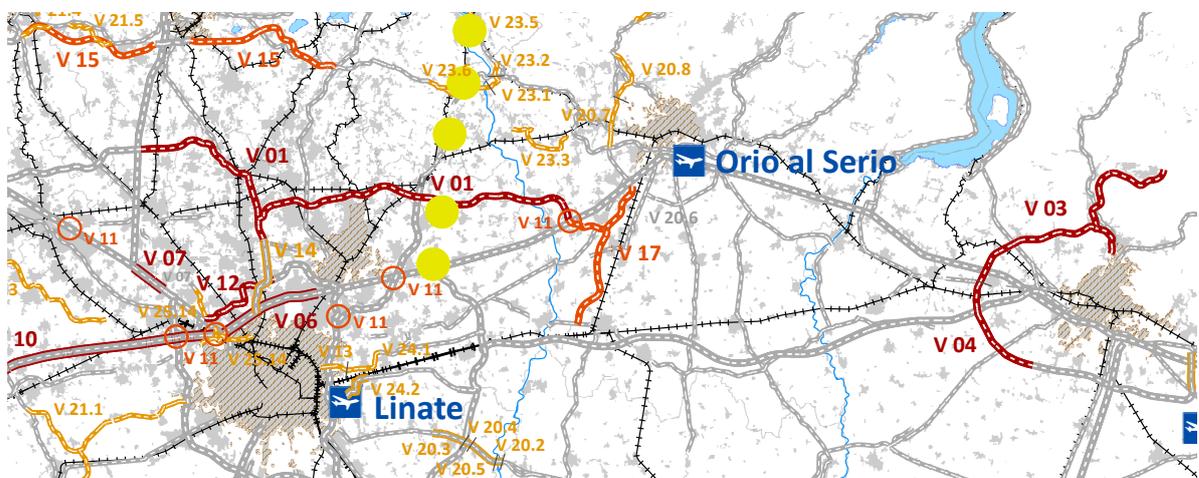
Il **Programma Regionale della Mobilità e dei Trasporti** (PRMT - DCR n. X/1245/2016 e Monitoraggio intermedio 2019) è uno strumento di programmazione finalizzato a configurare il sistema delle relazioni di mobilità alla scala regionale, individuando le esigenze di programmazione integrata delle reti infrastrutturali e dei servizi di trasporto.

I suoi obiettivi generali sono: migliorare la connettività, assicurare libertà di movimento e garantire accessibilità al territorio, garantire qualità e sicurezza dei trasporti e sviluppo della mobilità integrata, promuovere la sostenibilità ambientale del sistema dei trasporti. Considerando le azioni di carattere infrastrutturale per l’ambito entro cui si colloca Cassina de’ Pecchi, il PRMT indica gli interventi viabilistici e per la rete metropolitana (da

approfondire) per il comparto Dogana Segrate/Linate Idroscalo/Pioltello.

Il **Piano Regionale della Mobilità Ciclistica** (DGR n. X/1657/2014) ha la finalità di perseguire, attraverso l’individuazione di una rete ciclabile di scala regionale (da connettere e integrare con i sistemi ciclabili provinciali e comunali), obiettivi di intermodalità e di migliore fruizione del territorio lombardo, garantendo lo sviluppo in sicurezza dell’uso della bicicletta, in ambito urbano e extraurbano, per gli spostamenti quotidiani e per il tempo libero.

Tra le azioni da esso già attuate vi è la ricognizione dei percorsi ciclabili provinciali esistenti o in programma, che ha portato alla definizione dei PCIR – Percorsi Ciclabili di Interesse Regionale, costituiti da tratti non sempre già consolidati e percorribili con un buon grado di sicurezza per il ciclista, per i quali dovranno essere prioritariamente definiti gli interventi di risoluzione



> PRMT - Tav. 3 “Interventi sulla rete viaria”

delle criticità. Il territorio di Cassina de' Pecchi è direttamente attraversato dal PCIR n. 9 – Navigli (coincidente con un tratto della ciclovía Bicitalia n. 20 AIDA – Alta Italia da Attraversare), che qui scorre con continuità in corrispondenza dell'alzaia della Martesana.

Il Piano Strategico Triennale del Territorio Metropolitano 2019-2021 (PSTTM -

DCM n. 43 del 23.10.2019) è l'atto fondamentale di indirizzo dell'azione della Città metropolitana che, con progetti e interventi concreti, ha il fine di costruire un "patto di territorio" in cui ciascun attore metropolitano si possa riconoscere e assumere responsabilità e impegni precisi per realizzarlo, focalizzandosi sul tema della sostenibilità, per favorire la crescita economica e una distribuzione socialmente equilibrata di ricchezza e opportunità di vita.

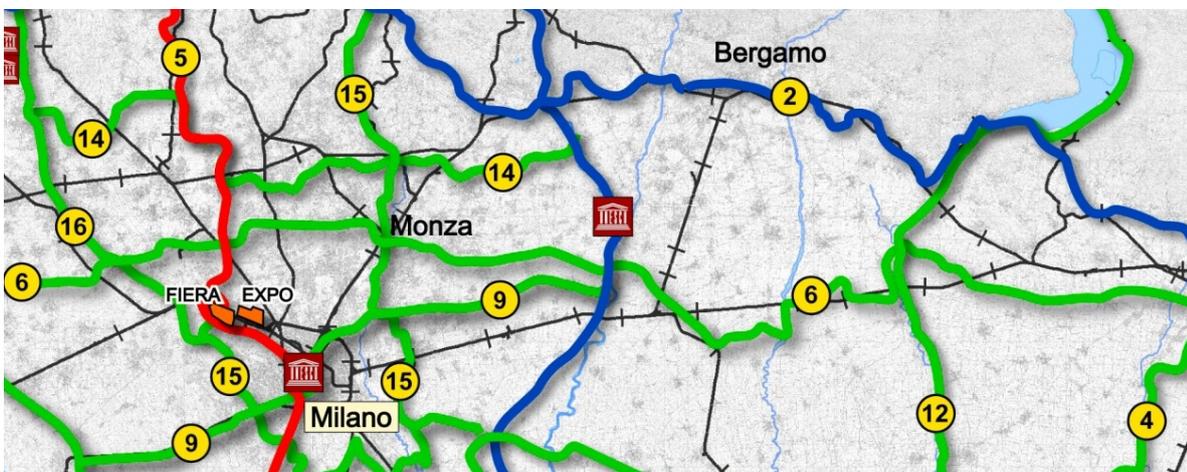
Le politiche in tema di infrastrutture e sistemi di mobilità per la Zona Omogenea

Adda Martesana (a cui afferisce il Comune di Cassina de' Pecchi) riguardano, sotto il titolo generale "Infrastrutture verdi e blu per una città parco", la valorizzazione del ruolo della Zona quale porta di ingresso del territorio all'area milanese, con la definizione di una strategia congiunta sui nodi intermodali (in particolare lo snodo TEEM-M2-SFR), l'estensione della linea di forza del trasporto pubblico verso Vimercate, il potenziamento della rete di forza del trasporto pubblico verso il nuovo polo di Westfield Segrate, il monitoraggio/verifica degli effetti del Programma di Bacino del TPL e della tariffazione integrata e la manutenzione delle infrastrutture esistenti (es. i ponti sull'Adda).

Il Piano Territoriale Metropolitano della Città metropolitana di Milano (PTM - DCM n. 16/2021), per quanto attiene al sistema infrastrutturale, sul quale si basa il disegno territoriale per l'area metropolitana, riporta

il quadro complessivo degli interventi sovraordinati previsti per potenziare la rete primaria delle infrastrutture di mobilità di rilevanza metropolitana (classificati in base al grado di efficacia localizzativa), delle principali proposte viabilistiche di scala sovracomunale presentate dai Comuni (PGT vigenti al gennaio 2020) e della classificazione dei nodi di stazione/fermata del trasporto pubblico di forza.

Viene, inoltre, affrontato il tema dell'integrazione e della governance dei trasporti (la cui più puntuale declinazione è demandata al PUMS), disciplinando la coerenza tra il sistema della mobilità e il territorio, regolando i rapporti tra le reti di trasporto e gli sviluppi insediativi e definendo le modalità per qualificare le trasformazioni anche dal punto di vista dell'accessibilità e dello sviluppo sostenibile del sistema della mobilità, privilegiando la razionalizzazione dei sistemi esistenti, il miglioramento



> PRMC - Allegato 1 "Rete ciclabile regionale"

dell'offerta del trasporto pubblico ed il rafforzamento dei nodi di interscambio.

Per quanto riguarda l'ambito entro cui si colloca il Comune di Cassina, il PTM indica il potenziamento della SP103 Cassanese tra Segrate e Pioltello, il prolungamento della linea metropolitana M4 da Linate a Segrate-Porta Est (nuovo hub di interscambio con ricollocazione della stazione ferroviaria) e l'ipotesi di un nuovo servizio di trasporto pubblico rapido di massa sulla direttrice Cassanese (Lambrate-Segrate-Pioltello).

Il Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile della Città metropolitana di Milano (PUMS - DCM n. 15/2021)

Affronta il tema della mobilità e dei trasporti con un nuovo approccio, che mette al centro le politiche di gestione della domanda, volte a contenere gli impatti sull'ambiente, con una visione sostenibile, integrata ed inter/multisetoriale. La sua predisposizione è obbligatoria per le Città metropolitane,

anche al fine di accedere ai finanziamenti statali di infrastrutture per nuovi interventi per il trasporto rapido di massa.

Il sistema di obiettivi/strategie/azioni in esso definite (da mettere in atto nelle varie fasi temporali di validità) è articolato rispetto a temi che rispecchiano l'organizzazione delle funzioni amministrative e la struttura operativa dell'Ente.

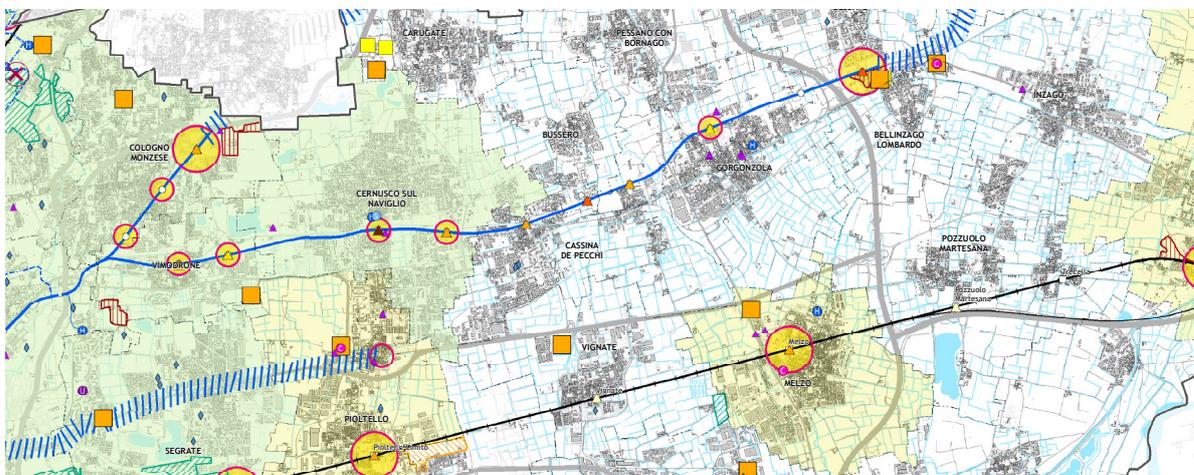
Il concretizzarsi delle azioni in un "progetto di Piano" si esplicita attraverso diversi strumenti, quali schemi cartografici di assetto degli Scenari di Piano, indicazioni sui temi di gestione della mobilità e direttive tecniche da attuare in modo omogeneo sul territorio, a prescindere dal soggetto attuatore. Oltre ad azioni di carattere generale e trasversale, di particolare interesse per l'ambito entro cui si colloca il Comune di Cassina, il PUM ribadisce la progettualità già indica nel PTM, ossia gli interventi sulla Cassanese tra Segrate e Pioltello, il nuovo hub

di interscambio Segrate-Porta Est, il prolungamento della metropolitana M4 oltre Linate e l'estensione del trasporto pubblico rapido di massa sulla direttrice Cassanese.

Il Biciplan della Città metropolitana di Milano

"Cambio" (DCM ottobre 2021) elabora le linee di indirizzo per lo sviluppo della ciclabilità a livello metropolitano, individuando una visione complessiva della mobilità ciclabile e delineando strategie e interventi per promuovere ed incrementare l'uso della bicicletta per gli spostamenti quotidiani e ricreativi/turistici anche di carattere intercomunale.

Le azioni previste riguardano sia l'infrastruttura materiale (percorsi, spazi di sosta e servizi) sia l'infrastruttura immateriale (politiche di incentivazione e strumenti di governance innovativa). Esso individua una rete di corridoi ciclabili costituita da linee super-ciclabili (circolari, radiali e greenway) che connettono i principali



> PTM - Tav. 2 "Servizi urbani e linee di forza per la mobilità"

servizi, i luoghi per il tempo libero, le aziende e le stazioni. La rete “Cambio” è integrata con la rete secondaria dei percorsi ciclabili di collegamento con il territorio attraverso interventi di ciclabilità diffusa. Cassina, in particolare, è attraversata dalle linee radiali 4 della Martesana e 5 sulla direttrice Cassanese, tra loro interconnesse attraverso il corridoio circolare C4 tra Pioltello e Cernusco sul Naviglio.

IL SISTEMA DEL TRASPORTO PUBBLICO LOCALE

L’Agenzia per il TPL del Bacino di Milano, Monza Brianza, Lodi e Pavia ha predisposto il **Programma dei Servizi di Bacino** (approvazione il 10.01.2019), con il quale prevede la riorganizzazione complessiva della rete delle autolinee, secondo principi di gerarchizzazione, integrazione, sostenibilità economica, competitività e rispondenza alle effettive esigenze della domanda. Per l’Ambito di progetto C5 –

Martesana, nel quale rientra il Comune di Cassina de’ Pecchi, è previsto il rafforzamento delle relazioni con attestamento sui nodi di interscambio lungo la ferrovia (Melzo e Cassano d’Adda, in primis) e la metropolitana M2 (le cui fermate principali vengono individuate a Gorgonzola e Gessate), senza ipotesi di rafforzamento del servizio di TPL extraurbano per la città. Ad aprile 2022 il CdA dell’Agenzia ha dato il via libera alla pubblicazione dell’Avviso di preinformativa relativo ai bandi di gara per l’affidamento dei nuovi Contratti di Servizio, ad oggi ancora in vigore nella versione antecedente alla stesura del Programma di Bacino stesso.

Dal 15.07.2019 è, comunque, entrato in funzione, in fase transitoria, il **Regolamento Tariffario STIBM** (approvazione il 10.04.2019) del Bacino del TPL, che prevede un criterio di tariffazione del servizio pubblico fondato su principi di equità, univocità e integrazione, indipendentemente dal gestore,

dal mezzo utilizzato e dalla classificazione del servizio stesso, ma funzione solo del numero di corone concentriche rispetto a Milano attraversate nello spostamento. Il Comune di Cassina afferisce, in particolare, alla zona tariffaria Mi4.



> “Cambio” - La rete di corridoi ciclabili della Città Metropolitana di Milano

Ambiente

Il territorio di Cassina de' Pecchi è costituito da due nuclei principali, Cassina e Sant'Agata, fra i quali si incunea il Parco Agricolo Sud Milano, una presenza questa che ha favorito, insieme al PLIS Martesana, il mantenimento di ampi spazi agricoli. Cassina de' Pecchi è inoltre contraddistinta dalla presenza di due importanti corsi d'acqua del sistema idrografico artificiale e naturale: il Naviglio Martesana e il Torrente Molgora.

Il territorio del comune di Cassina de' Pecchi è collocato nel settore est della Città metropolitana di Milano lungo il percorso storico dell'attuale S.S. 11 Padana Superiore, da sempre via di comunicazione con la Bergamasca e Venezia, parallela al Naviglio Martesana, che attraversa il territorio comunale nella sua porzione nordoccidentale.

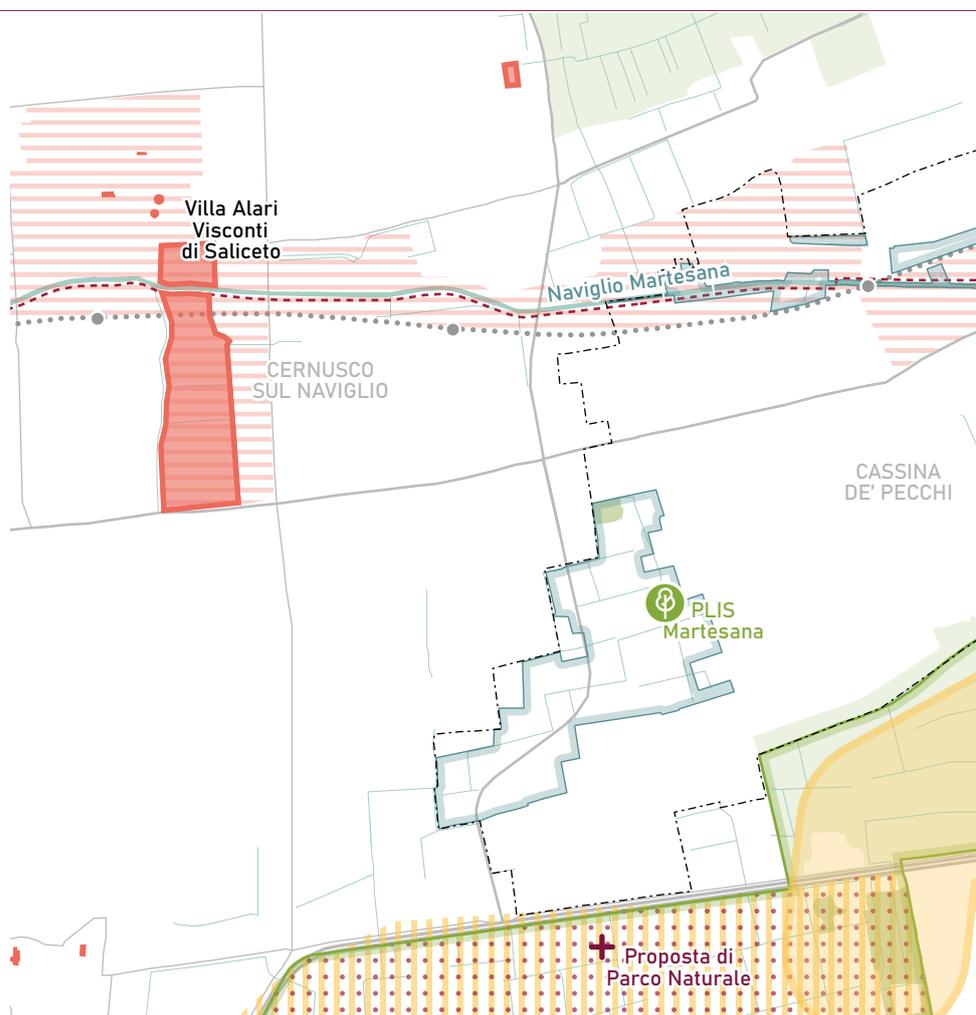
Il territorio ha subito **rilevanti processi di trasformazione in fase recente**, dovuti in particolare alla realizzazione di TEEM e BreBeMi, accompagnate

dal potenziamento di Cassanese e Rivoltana, che hanno profondamente mutato l'assetto e i caratteri del territorio, ridefinendo i profili di accessibilità dell'area.

Elementi di prim'ordine dal punto di vista naturalistico e ambientale sono il Naviglio Martesana, che attraversano il territorio da est a ovest, il PLIS Parco Martesana e il Parco Agricolo Sud Milano. La componente più strettamente agricola si estende fra il nucleo del centro storico e la frazione di Sant'Agata e al confine con il

Legenda

-  Ambiti agricoli di interesse strategico
-  Foreste e boschi
-  Parco Agricolo Sud Milano
-  PLIS
-  Corridoi ecologici primari
-  Ambiti di rilevanza paesistica
-  Ambiti di rilevanza naturalistica
-  Parchi Naturali proposti
-  Beni di interesse storico architettonico
-  Percorsi di interesse storico e paesaggistico
-  Aree a rischio archeologico



Torrente Molgora. Lo sviluppo urbano di Cassina de' Pecchi ha saputo preservare una buona consistenza di spazi agricoli e aree naturali, che raggiungono quote pari al 52% della superficie comunale e conservano integrità e continuità.

VINCOLI AMBIENTALI SOVRAORDINATI

Il Parco Agricolo Sud

Milano, istituito con L.R.23 aprile 1990 n°24 e la cui gestione è affidata alla Città Metropolitana di Milano, si pone l'obiettivo primario di tutelare l'attività agricola intesa come quel complesso di attività di coltivazione del suolo, di gestione delle risorse selvicolturali, di allevamento del bestiame, nonché le

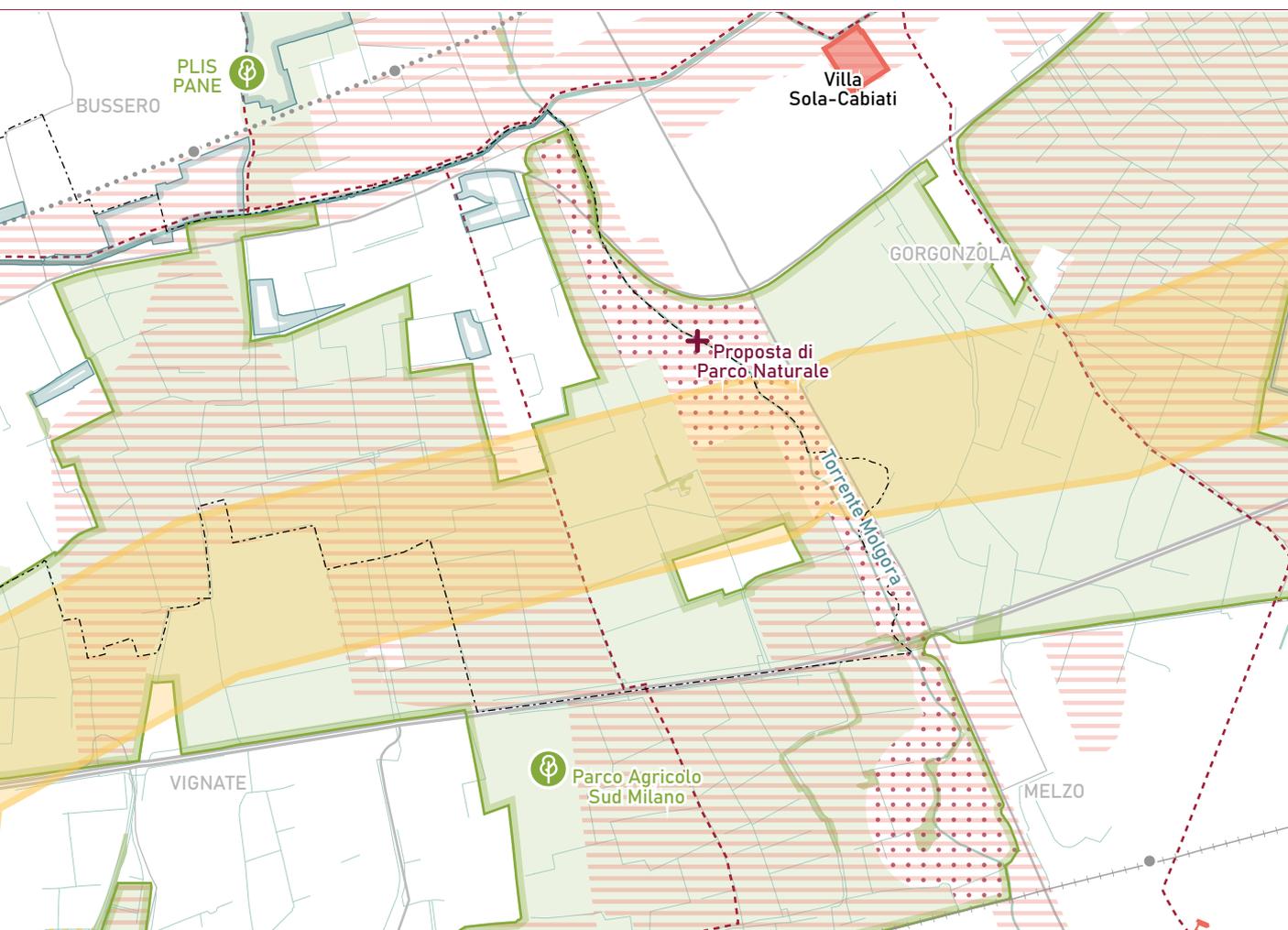
attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti.

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco è articolato su un doppio sistema di lettura: la maglia dei "territori" che individuano i rapporti tra gli spazi agrari e le strutture urbane esterne al parco, e gli "ambiti" che caratterizzano le diverse tutele cui è sottoposto l'intero sistema paesistico del Parco. Le tutele naturalistiche, storiche e paesistiche sono trasversali rispetto alla ripartizione in Territori e coprono l'intero territorio del parco.

Particolare attenzione è dedicata al sistema delle acque: sono interamente sottoposti a tutela in quanto parte integrante della

struttura morfologica, del tessuto storico e paesistico e della infrastrutturazione agraria del territorio del parco il sistema dei navigli, dei loro derivatori e delle rogge provenienti dai fontanili.

Il territorio di Cassina de' Pecchi appartenente al **Parco Sud** ricade tra i territori agricoli di cintura metropolitana, che, per la loro collocazione, compattezza e continuità e per l'alto livello di produttività, sono destinate all'esercizio ed alla conservazione delle funzioni agricolo-produttive, assunte quale settore strategico primario per la caratterizzazione e la qualificazione del Parco. Avvicinandosi al corso del Molgora le aree agricole assumono una maggiore importanza anche dal



punto di vista naturalistico: in queste aree il Parco incentiva prioritariamente il mantenimento delle attività agricole tradizionali e favorisce il potenziamento e il miglioramento naturalistico delle fasce alberate, della vegetazione ripariale, dei filari e di tutti quegli elementi che possono contribuire ad incrementare l'interesse naturalistico dei luoghi, purché non si modifichino le caratteristiche dell'ambiente rurale tradizionale. Lungo il corso del torrente viene individuata la Zona di protezione delle pertinenze fluviali.

Il Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) è stato predisposto in attuazione del DLgs n. 49/2010 di recepimento della "Direttiva Alluvioni" 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni, con la finalità di ridurre le conseguenze negative per la salute umana, il territorio, i beni, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività

economiche e sociali.

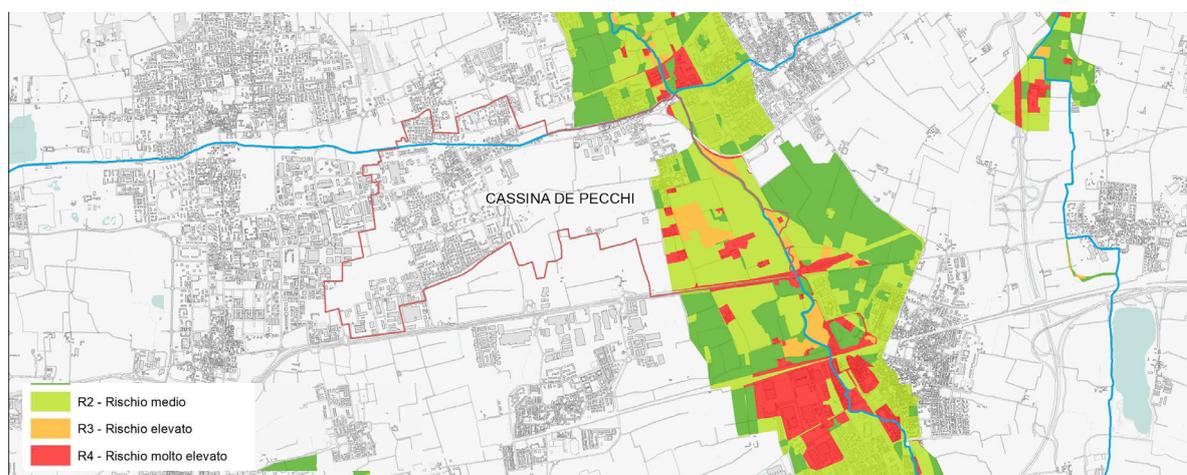
All'interno del distretto idrografico del Po, il PGRA individua lungo i principali corsi d'acqua le aree allagabili, in funzione del grado di pericolosità, ossia della probabilità di essere interessate da eventi alluvionali, secondo 3 scenari di probabilità crescente di alluvione (P1-raro, P2-poco frequente e P3-frequente) e del grado di rischio, ossia delle potenziali conseguenze negative derivanti dall'evento alluvionale per gli elementi vulnerabili esposti in esse contenuti, secondo 4 classi di rischio crescente (R1-moderato, R2-medio, R3-elevato e R4-molto elevato).

Il territorio di Cassina de' Pecchi è attraversato lungo il suo confine orientale dal torrente Molgora in direzione nord-sud. Le aree interessate da eventi alluvionali sono classificate attraverso tre scenari di piena: frequente (Tr 20-50 anni), poco frequente (Tr 100-200 anni) e raro (Tr fino a 500 anni). Il corso

d'acqua scorre principalmente in aree agricole e pertanto il rischio di alluvione interessa solo marginalmente l'edificato del territorio comunale, che potrebbe essere in parte soggetto ad eventi alluvionali poco frequenti.

La carta del rischio segnala invece la presenza nelle aree allagabili di elementi potenzialmente esposti e il corrispondente livello di rischio: all'interno del territorio comunale si segnala la presenza di alcune aree classificate come "Aree soggette a valutazione di dettaglio pericolosità e rischio", costituita da quelle zone caratterizzate da un livello di rischio R4 e R3 per le quali i comuni sono tenuti a svolgere valutazioni dettagliate delle condizioni di pericolosità e rischio in quanto sono aree edificate che ricadono in aree allagabili per le piene frequenti o poco frequenti.

Il Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 - "Testo unico dei beni culturali e



> PGRA - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni "Mappa del rischio"

del paesaggio” definisce le norme per la conservazione, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio culturale, costituito da:

- i beni culturali, rappresentati dalle cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà. I beni culturali (cosiddetti “vincoli monumentali”) sono, definiti agli artt. 10, 11 e 12 del DLgs n. 42/2004 (già L. 1089/39 sulle Cose d’interesse artistico o storico);
- i beni paesaggistici, ossia gli immobili e le aree costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio. In questa tipologia di beni sono ricompresi i “beni ed aree di notevole interesse

pubblico” (cosiddetti “vincoli storico-architettonici” e “vincoli ambientali e paesistici”) definiti all’art. 136 del DLgs n. 42/2004 (già L. 1497/39 sulle Bellezze naturali) e le fasce ed aree di territorio di interesse paesaggistico definite per categorie geografiche a contenuto prevalentemente naturalistico indicate all’art. 142 del DLgs n. 42/2004 (già L. 431/85 “Galasso”).

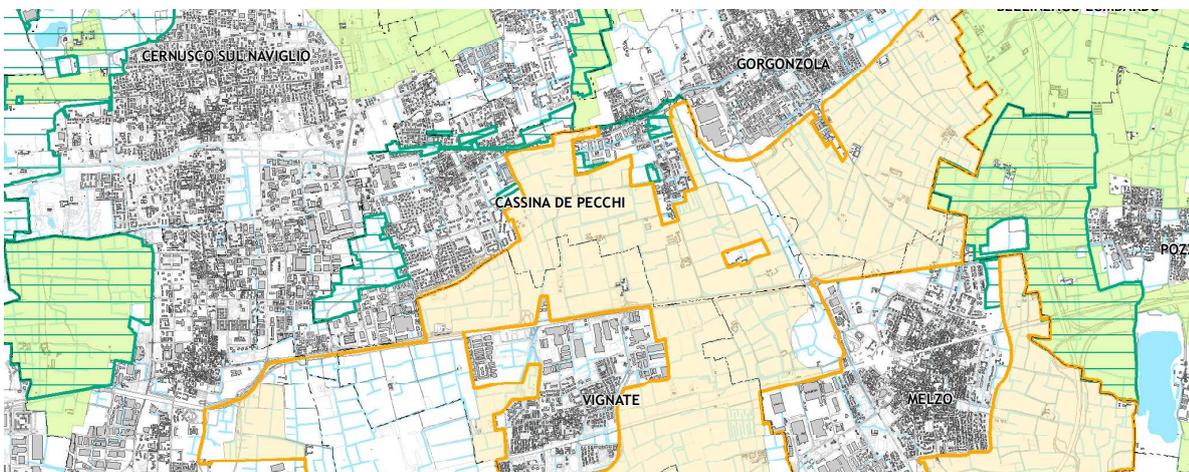
In generale, nel territorio di Cassina, le architetture di interesse culturale individuate nella banca dati SIRBeC - Sistema Informativo dei Beni Culturali di Regione Lombardia sono per lo più di natura civile e si concentrano all’interno dell’edificio storico, comprendendo varie ville e chiese storiche.

Importante è segnalare che l’intero comune ricade sotto la specifica tutela dell’Ambito del **PTRA Navigli Lombardi** e che la porzione di territorio interessata dal passaggio del

Naviglio Martesana, è sottoposta al vincolo determinato dal D. Lgs. 42/04 in quanto bellezza d’insieme. Lungo il corso del Molgora è individuata la fascia di interesse paesaggistico di 150m per lato ai sensi del D. Lgs. 42/04.

Il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) stabilisce per gli **ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico** (ossia le parti di territorio che presentano contemporaneamente una particolare rilevanza dell’attività agricola, un’adeguata estensione e continuità territoriale nonché un’elevata produttività dei suoli, ai sensi della DGR n. VIII/8059 del 19.09.2008), specifici indirizzi di valorizzazione, uso e tutela, aventi efficacia prevalente.

Essi sono volti a rafforzare la multifunzionalità degli ambiti agricoli, con particolare riguardo a funzioni di sviluppo della rete verde ecologica e di sviluppo di fattori di biodiversità mediante l’inserimento di filari, siepi e alberi nelle grandi aree della monocoltura e la



> PTM - Tav. 6 “Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico”

diversificazione delle produzioni agricole; di valorizzazione delle produzioni tipiche, di pregio, della tradizione locale e di nicchia, soprattutto nelle aree dell'agricoltura periurbana, promuovendo in particolare la sicurezza alimentare, la qualità e la filiera corta anche attraverso l'introduzione e la valorizzazione dei mercati degli agricoltori.

La quasi totalità delle aree agricole del territorio comunale di Cassina de' Pecchi sono classificate come Ambiti Agricoli Strategici (art. 60 co. 4)

Il Piano di Indirizzo Forestale è un Piano di settore di raccordo tra la pianificazione forestale e quella territoriale, di analisi e indirizzo per la gestione dell'intero territorio forestale ad esso assoggettato, di supporto per la definizione delle priorità nell'erogazione di incentivi e contributi e di individuazione delle attività selvicolturali da svolgere.

Il PIF individua e delimita le aree classificate "bosco",

definisce modalità e limiti per le autorizzazioni alle loro trasformazioni/ cambi di destinazione d'uso e stabilisce tipologie, caratteristiche qualitative, quantitative e localizzative dei relativi interventi di natura compensativa.

Le aree boscate identificate dal PIF nel territorio comunale di Cassina de' Pecchi sono estremamente esigue e si tratta prevalentemente di piccole formazioni antropogene, valutate trasformabili dal PIF stesso.

DATI AMBIENTALI

Sebbene il trend degli inquinanti atmosferici sia in calo, anche grazie al processo di dismissione industriale e al miglioramento delle tecnologie di abbattimento delle emissioni, come dimostrano i dati delle centraline di rilevamento della **Qualità dell'Aria** di ARPA Lombardia presenti nel comune di Limoto di Pioltello (stazione di rilevamento più prossima a Cassina), le mappe relative alla

distribuzione delle emissioni, elaborate da INEMAR relative all'anno 2017, mostrano, per il Comune di Cassina, una **situazione mediamente critica per i principali parametri** riportati nelle immagini seguenti, anche se tendente ad un lieve miglioramento, allontanandosi dal nucleo centrale metropolitano.

A Cassina de' Pecchi **il settore maggiormente responsabile delle emissioni dei principali inquinanti (CO, CO₂, polveri sottili, NO_x, CO₂eq) è il traffico veicolare**; la combustione non industriale contribuisce in misura minore, mentre l'agricoltura risulta maggiormente impattante per le emissioni degli inquinanti specifici per questo settore (metano e ammoniaca).

Trasporto su strada e combustione non industriale rivestono la maggiore importanza anche per le emissioni di CO₂eq, parametro con cui si misura il contributo all'effetto serra e, quindi, ai



> PIF - Piano di Indirizzo Forestale

potenziali cambiamenti climatici. Appare, pertanto fondamentale, intervenire con maggiore intensità sul settore del

-20% riscaldamento domestico e del traffico veicolare, al fine di ridurre le emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti, agendo in primo luogo sui diversi vettori energetici impiegati.

Il Comune di Cassina de' Pecchi ha aderito al **Patto dei Sindaci** a novembre 2014, impegnandosi nell'obiettivo di riduzione delle emissioni di CO2 del 20% entro il 2020. Con il proprio Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile il Comune di Cassina de' Pecchi ha fatto l'inventario delle emissioni ed ha individuato le azioni da compiere nella città per migliorare l'efficienza energetica e l'uso di fonti energetiche rinnovabili, distinguendo fra diversi settori di intervento.

I risultati del Baseline Emissions Inventory (BEI 2006) indicano che le aree prioritarie da coinvolgere per raggiungere l'obiettivo di riduzione della CO2 sono: il settore terziario (in termini di emissioni rappresenta il 35,18%), il settore residenziale (25,14%), e dei trasporti (19,73%).

Analizzando i dati sui **consumi energetici, è possibile evidenziare come il settore maggiormente energivoro risulti, invece, il settore residenziale** (30,44%), seguito dal comparto terziario (26,44%) e dai trasporti (22%).

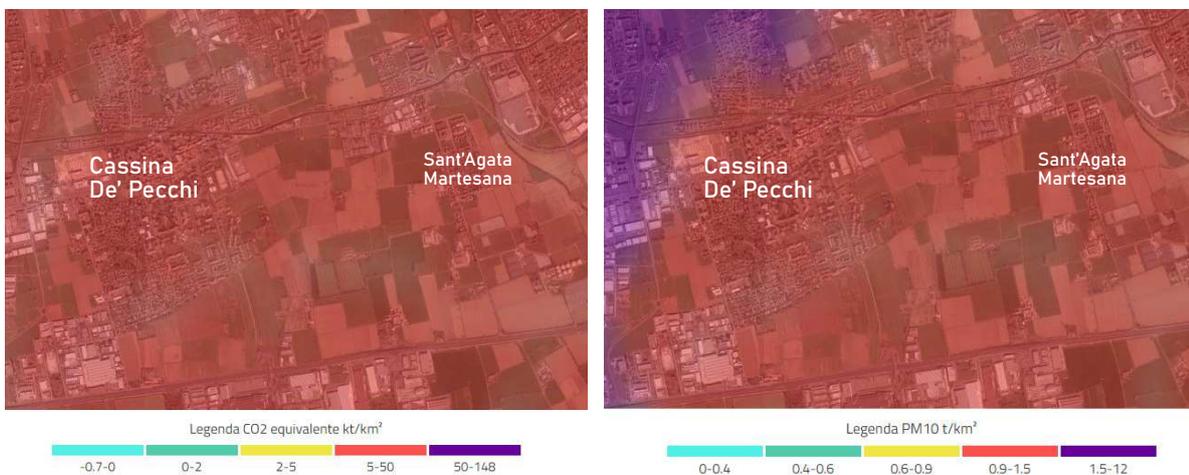
Al 2013 è stato effettuato un primo aggiornamento sui consumi finali di energia suddivisi per i diversi settori e sulle relative emissioni di CO2. Complessivamente si osserva un decremento dei consumi energetici e conseguentemente anche le emissioni di CO2, ma cambiano leggermente le proporzioni fra i vari settori. Si evidenziano le maggiori diminuzioni nell'industria

(-69,47%), nell'illuminazione pubblica (-16%) e nel terziario (-15%). Si registra invece un aumento molto marcato nel settore residenziale (+15,20%).

Per quanto riguarda il contrasto ai cambiamenti climatici connessi con gli obiettivi dell'Agenda 2030, il PTM individua l'anomalia termica espressa in gradi centigradi rispetto allo zero assunto dal modello. Ai Comuni viene richiesto di sviluppare uno studio nelle situazioni più critiche, per ridurre le anomalie di calore nelle aree dove si registrano valori notturni superiori a 3°C rispetto al livello di riferimento.

86,7% Cassina de' Pecchi presenta un'area di **anomalia nel comparto produttivo a sud-ovest del territorio comunale.**

Il **sistema idrografico** del territorio di Cassina de' Pecchi si compone di elementi artificiali



> Emissioni annuali di PM10 e Gas Serra per kmq (Inventario Regionale di Emissioni in Atmosfera 2017)

costituiti dal Naviglio della Martesana e dal reticolo irriguo derivato, da elementi naturali rappresentati dal Torrente Molgora e dal reticolo di cavi e rogge.

Il Torrente Molgora scorre con direzione circa Nord-Ovest Sud-Est e costituisce il limite orientale del Comune di Cassina de' Pecchi, mentre il Naviglio Martesana attraversa il territorio comunale in direzione est-ovest.

I dati acquisiti da ARPA Lombardia nell'ambito delle attività di monitoraggio della qualità dei corsi d'acqua, ci forniscono un'immagine dello stato dei corsi d'acqua, che evidenziano per il **torrente Molgora una classe di qualità delle acque "cattiva", mentre "elevata" per quanto riguarda il Naviglio Martesana.**

Il territorio del Comune di Cassina mantiene ancora una **buona componente agricola, che occupa circa il 49% della superficie comunale** (fonte DUSAF 6.0). La tipologia di

agricoltura è prevalentemente il seminativo semplice, alternato ai prati permanenti, senza alberi o arbusti: le estensioni e la meccanizzazione delle pratiche agricole hanno portato alla riduzione (e a volte alla scomparsa) delle siepi, delle alberate, delle macchie e delle zone umide, che caratterizzavano il paesaggio agricolo tradizionale.

La produzione totale di rifiuti urbani nel comune di Cassina de' Pecchi nell'anno 2020 è di 6.300.609 kg, pari ad una produzione annua pro capite di 453,2 kg/ab*anno. L'andamento negli anni ha visto una crescita progressiva sia in termini di quantità totali che pro-capite. Nel 2019 la produzione complessiva era pari a 6.087.269 kg, per una raccolta procapite pari a 434,3 kg/ab*anno.

Tuttavia, **cresce la percentuale di rifiuti differenziati**, che per il 2020 ammonta al 86,7% del totale dei rifiuti urbani prodotti: questo valore risulta leggermente superiore all'anno precedente

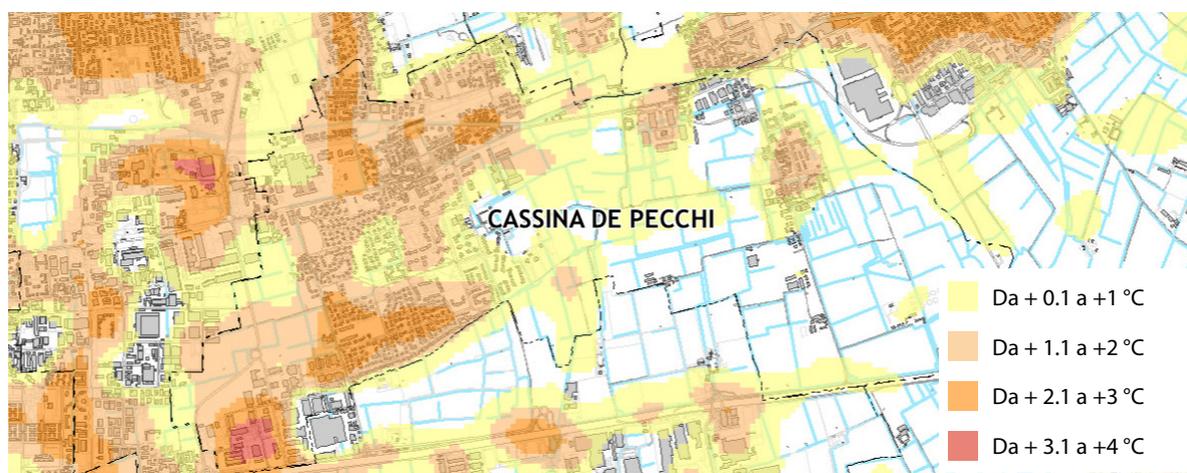
(85,8%).

La differenziazione dei rifiuti è un'azione che si muove nella direzione della sostenibilità ambientale in quanto riduce il conferimento in discarica, allunga il ciclo di vita dei prodotti e riduce l'utilizzo di materie prime.

La composizione merceologica dei rifiuti raccolti a Cassina de' Pecchi in maniera differenziata presenta come frazione principale l'umido (30%) insieme alla carta e cartone (18%), seguiti da verde (14%) e vetro (13%).

CONSUMO DI SUOLO E RIGENERAZIONE URBANA

L'entrata in vigore della L.R. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" rende obbligatoria la valutazione delle previsioni di consumo di suolo negli strumenti di pianificazione urbanistica. La legge regionale assume come



> PTM - Tav. 8 "Cambiamenti climatici"

obiettivo la minimizzazione del consumo di suolo, individuando come priorità localizzativa degli interventi edilizi le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare.

I comuni nell'adeguare i PGT sono chiamati a verificare ed applicare le soglie di riduzione del consumo di suolo fissate dal PTM, al quale è demandata dal PTR l'identificazione delle stesse.

Secondo i criteri del PTM (art. 18), **il Comune di Cassina de' Pecchi dovrà applicare una soglia di riduzione del 20%** alle previsioni di urbanizzazione

20%
soglia di riduzione

su suolo libero, "fotografate" alla data del 2 dicembre 2014. Tale obiettivo di riduzione

è determinato innanzitutto dall'**esclusione dell'applicazione dei criteri escludenti iniziali**, riservati ai Comuni con un residuo di Piano contenuto (due punti percentuali meno del valore medio della Città

metropolitana, ovvero < 1,6%), un indice di urbanizzazione elevato (> 60%) o un indice di suolo utile netto basso (< 30%). Tale esclusione comporta **l'applicazione della soglia di riduzione di base del -20%**, alla quale, nel caso di Cassina, non sono applicati ulteriori criteri differenziali che ne incrementino o riducano il valore. Non trova infine applicazione il criterio finale di controllo, essendo già il residuo stesso inferiore al 20%.

La ricognizione dello stato di fatto e di diritto, secondo i criteri stabiliti dal DCR XI/411 del 19 dicembre 2018, restituisce un territorio urbanizzato di circa 3.130.000 mq su un territorio di 7.125.000 mq, pari ad un indice di urbanizzazione del 44%. Le superfici caratterizzate come agricole o naturali interessano circa 3.841.500 mq, pari al 53,9% del territorio comunale, mentre **le superfici urbanizzabili residue** di quelle che erano le

previsioni dell'allora vigente PRG interessano i restanti **146.720**

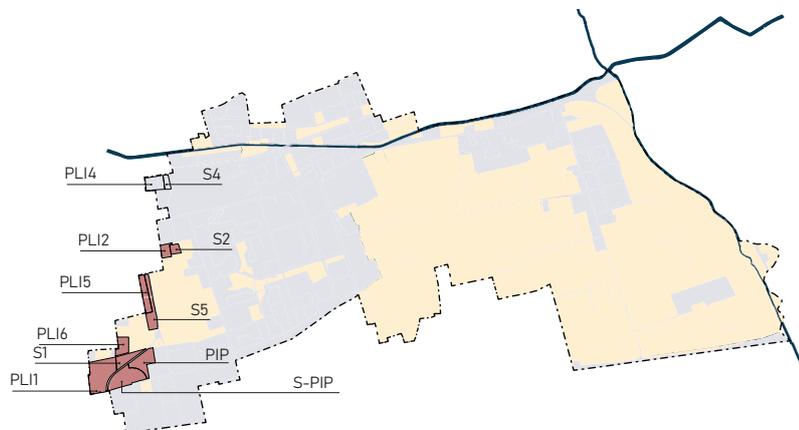
147mila
mq urbanizzabili residui

mq del territorio comunale (2,1%). In particolare, tali previsioni corrispondevano a diverse aree di espansione industriale (PLI1,

PLI2, PLI4, PLI5, PLI6, PIP) e relative aree a standard, che complessivamente hanno residuo rispetto agli iniziali 164.540 mq i suddetti 146.720 mq.

Con DGC n. 63 del 28/05/2021, l'amministrazione ha provveduto ad individuare ai sensi dell'art. 8 bis otto aree pubbliche da rigenerare. Vengono inoltre recepite due richieste di individuazione da parte di privati, la prima relativa a un lotto edificato per il quale si auspica una riqualificazione urbana, la seconda relativa ad un edificio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40 bis.

- Superficie agricola o naturale
3.841.500 mq [53,9%]
 - Superficie urbanizzata
3.137.290 mq [44%]
 - Superficie urbanizzabile residua
146.720 mq [2,1%]
 - Aree di trasformazione su suolo libero [PRG]
- Indice di urbanizzazione **44%**
Indice di suolo utile netto **36,9%**
Residuo di piano **4,7%**



> Ricognizione dello stato di fatto e di diritto ai sensi della L.R. 31/2014 (soglia 2 dicembre 2014)

Paesaggio

Cassina de' Pecchi fa parte dell'alta pianura irrigua, quel territorio a sud del Villoresi contraddistinto da un paesaggio agrario i cui connotati sono ancora riconoscibili: filari, cascine, piccole aree boscate, siepi e alberature di confine. La rete verde metropolitana, dispositivo introdotto dal PTM, costituisce lo strumento integrato di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica del territorio.

Il PTM fornisce una lettura ampia e integrata del concetto di paesaggio, definendolo come un sistema dotato di una propria organizzazione spaziale e di una propria dinamica evolutiva, che si fonda su elementi costitutivi che ne definiscono la struttura e che vanno ricercati mediante specifiche analisi diagnostiche riguardanti le caratteristiche ambientali, ecologiche, naturalistiche, storico-insediativa, visuali-percettive. A questo proposito, in adeguamento alle disposizioni

del PPR, il PTM individua le seguenti linee di azione:

- attuazione e potenziamento della rete verde e della rete ecologica metropolitana;
- ricomposizione dei fronti e delle frange urbane e riqualificazione dei contesti degradati;
- rinaturalizzazione e riqualificazione dei corsi d'acqua;
- salvaguardia della infrastruttura idrografica

Legenda

- Aree agricole
- Aree boscate
- Filari alberati
- Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica
- PLIS e PASM
- Fasce di rilevanza paesistico fluviale
- Bellezze d'insieme
- Nuclei di Antica Formazione
- Insediamenti rurali di interesse storico
- Insediamenti rurali di interesse paesistico
- Percorsi di interesse storico e paesaggistico
- Beni di interesse storico-architettonico
- Stabilimenti a rischio di incidente rilevante
- Autostrade e superstrade
- Elettrodotti



artificiale, con particolare riferimento ai navigli e ai fontanili;

- valorizzazione delle emergenze storico-architettoniche e dei beni diffusi caratterizzanti il territorio;
- realizzazione di circuiti turistico-culturali e percorsi paesistici;
- tutela delle emergenze naturalistiche e geomorfologiche.

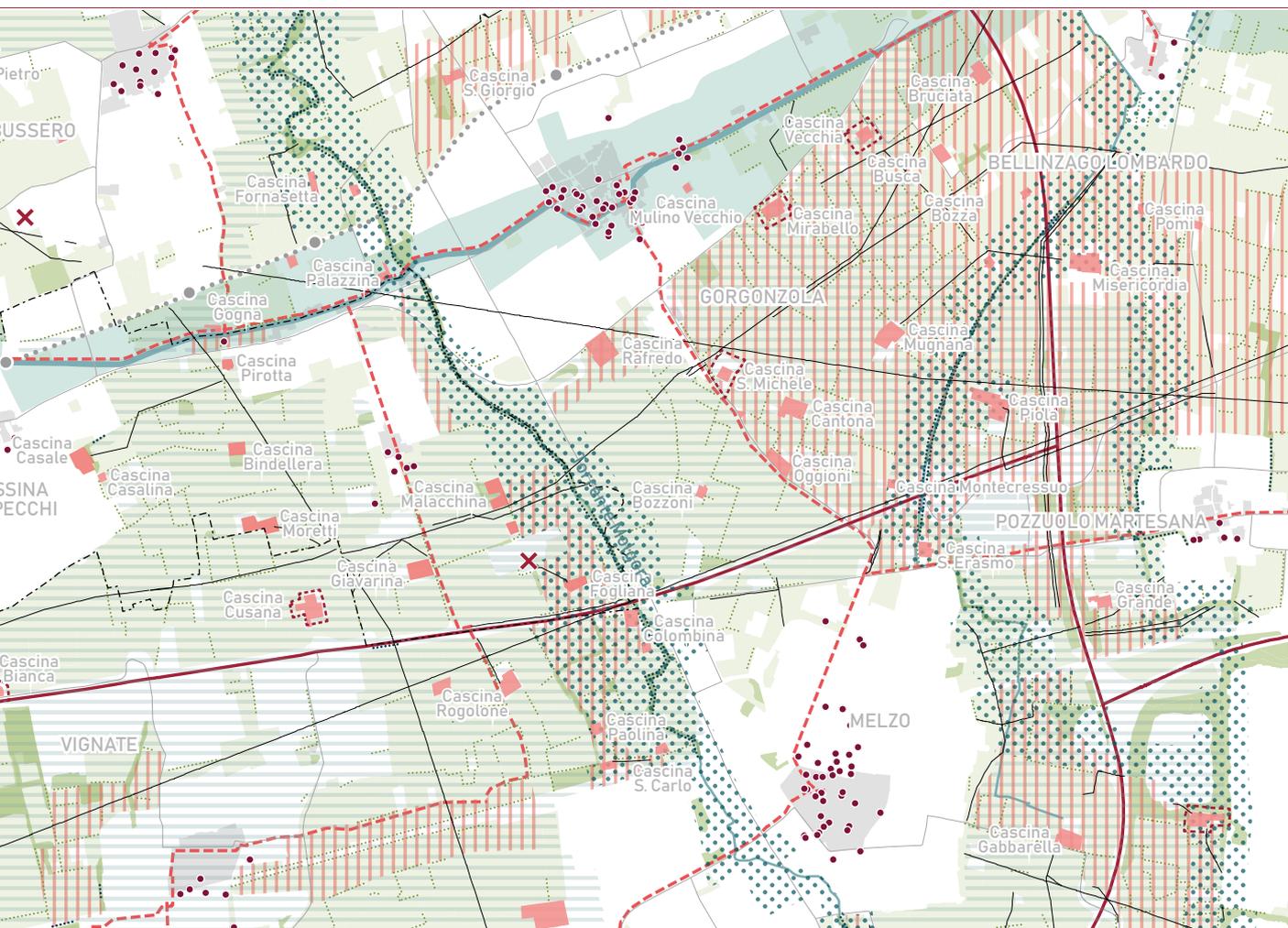
Particolare rilevanza in questo senso è ricoperta dalla **Rete Verde Metropolitana (RVM)**, che si presenta come elemento portante per la qualificazione del territorio prevalentemente

libero da insediamenti o non urbanizzato, come fattore di riequilibrio ecosistemico in un territorio fortemente urbanizzato come quello della città metropolitana di Milano. La RVM si pone come strumento multifunzionale di relazione fra i sistemi paesaggistici e la Rete Ecologica Metropolitana, coniugando obiettivi di rinaturalizzazione e di fruizione paesaggistica e storico culturale del territorio rurale, compatibilmente con le esigenze funzionali delle attività agricole.

Il PTM inquadra Cassina de' Pecchi all'interno dell'unità tipologica di paesaggio dell'**alta pianura irrigua**, posta immediatamente a sud del Canale Villoresi che

artificialmente la divide dall'alta pianura asciutta. Il paesaggio conserva i tipici caratteri del paesaggio agrario e dei suoi elementi costitutivi: piccole aree boschive, siepi e alberature di confine, filari di ripa, cascine storiche, un reticolo viario storico riconoscibile.

In questo quadro di riferimento, si propone una lettura che renda conto, sempre in un'ottica di interrelazione, dei **paesaggi costruiti del territorio di Cassina de' Pecchi, degli spazi aperti** sia in ambito urbano sia agricolo, **degli spazi dedicati alle infrastrutture e degli elementi di degrado presenti sul territorio**, che necessiteranno di specifiche misure di intervento.



SPAZI COSTRUITI

I primi **nuclei storici** di Cassina de' Pecchi si attestano su via Don Verderio e su via Roma a Cassina, e su via XXV Aprile a Sant'Agata. Ad essi si affiancano **nuclei minori** (Villa Magri, Villa Pompea, Villa Quiete, Camporicco) e le **cascine diffuse nel territorio** quali Cascina Casale, Cascina Colombirolo, Cascina Malpaga, Cascina Nuova, Cascina Bindellera, Cascina Pirotta, Cascina, Giavarina, Cascina Pirola. I nuclei storici risultano nel complesso aver **ben conservato le caratteristiche tipologiche degli edifici tradizionali e la morfologia urbana** con allineamenti in gronda e la cortina edilizia sul fronte strada. Sono limitati gli edifici non coerenti con il contesto del centro storico, gli inserti fuori scala e edificazioni all'interno delle corti, che appaiono ben riconoscibili. Fra gli **edifici emergenti** dei nuclei storici si segnalano, oltre alle chiese della Natività di Maria Vergine

(Camporicco) e di Sant'Agata, il palazzo Ripamonti-Chiesa-Bentivoglio e la villa Terzi-Serbelloni-Redaelli, entrambe con giardino e risalenti al XVII secolo.

Le espansioni più recenti, che vedono la loro fase di massima crescita nel ventennio fra gli anni '70 e gli anni '90, sono caratterizzate da una forte separazione funzionale, figlia della cosiddetta zonizzazione. Per quanto riguarda i **tessuti dell'abitare**, cioè a vocazione residenziale, si osservano prevalentemente due principi insediativi. Il primo è quello del **tessuto a bassa densità**, caratterizzato da edifici isolati su lotto, di tipologia mono o bi-familiare non superiore ai due piani, con una forte vocazione monofunzionale e un disegno della maglia stradale sinuoso, tipico della città giardino. Il secondo è quello della **medio-alta densità**, realizzato tramite lottizzazioni che hanno declinato gli insediamenti con tipologie edilizie più

varie, dalle linee agli edifici a blocco, dalle schiere a corti aperte. L'espansione del tessuto residenziale è accompagnata da una serie di dotazioni pubbliche quali attrezzature di interesse collettivo e spazi aperti (parchi), che ancora oggi formano la spina dorsale della città pubblica. Questo disegno, che è ben riconoscibile in gran parte della città compresa fra gli assi di Don Verderio, via Roma, via Trieste e via Plutone, si perde in alcuni ambiti, soprattutto a **nord della Padana Superiore e a Sant'Agata, dove la composizione degli isolati è più frammista.**

Parallelamente allo sviluppo dei tessuti dell'abitare, nello stesso frangente storico, si sono depositati sul territorio comparti edilizi per **attività economiche**, in origine a supporto della tradizione manifatturiera e che oggi stanno vivendo un processo di progressivo riadattamento ai cambiamenti di un'economia più orientata all'erogazione di servizi. Oggi sul territorio di Cassina de'



Pecchi si osserva il permanere di capannoni di piccole e medie dimensioni che ospitano attività artigianali, ma anche la riconversione degli stessi verso strutture commerciali o per la logistica, mentre altre, dismesse, non hanno ancora visto un processo di rinnovamento. Si segnala la presenza di due emergenze, il centro direzionale ad est sulla via Roma, e lo stabilimento petrolchimico della Maxcom-Petroli S.p.A..

SPAZI APERTI

Fra gli spazi aperti in ambito urbano, si riconosce un **sistema lineare di parchi urbani** (Andromeda, Sirio, Elancourt, parco delle Scimmie / via Milano), attrezzati e non, che si snoda lungo via Andromeda dalla chiesa della Natività fino a via Trieste. Altri parchi della medesima natura, di dimensioni tuttavia variabili, sono dislocati su tutto il territorio, come ad esempio il parco XXV Aprile a Sant'Agata e il parco Fitness su via Gramsci.

Spostandosi in ambito extraurbano, si può osservare con Cassina de' Pecchi sia caratterizzata da un **territorio agricolo ancora ben conservato**, soprattutto nella parte centrale interessata dal Parco Sud, che ne riconosce, tutelando, la compattezza, la continuità e l'alto livello di produttività. A ovest, fra l'asse di via Don Verderio e il limite degli ambiti produttivi di Cernusco sul Naviglio e Cassina de' Pecchi stessa, vi è un'ampia porzione agricola, tagliata in due dalla viabilità di connessione fra le provinciali, tutelata dal PLIS Martesana. Su tutto il territorio agricolo sono **riconoscibili le caratteristiche costituenti dell'alta pianura irrigua, quali i filari di ripa, siepi, alberature e alcune aree boschive di limitate dimensioni, ma anche le cascine** (alcune delle quali attive, altre dismesse, altre ancora riconvertite ad altri usi) e il sistema dei percorsi campestri ad esse connesso.

Di particolare rilevanza per Cassina de' Pecchi sono i

corsi d'acqua, dove si rileva la presenza del Naviglio Martesana, del torrente Molgora e da un fitto sistema di rogge. Sul **Naviglio Martesana** si attestano diversi manufatti idraulici dell'idrografia artificiale, quali ponti, chiuse e il derivatore della roggia Porro.

Il **torrente Molgora**, nonostante la scarsa qualità delle acque, ricopre un'importante rilevanza dal punto di vista paesaggistico e naturalistico, riconosciuta sia dal PTM che dal Parco Sud, relativa all'ambiente della fascia fluviale.

In ultimo, a Cassina de' Pecchi si rileva una certa consistenza di **spazi aperti "deboli"**, ovvero spazi che, per diverse ragioni, si presentano ad oggi senza una connotazione riconoscibile, e che si localizzano prevalentemente negli spazi intersiziali fra le barriere lineari dell'asse della linea metropolitana, del Naviglio Martesana e della Padana Superiore.



SPAZI DELLE INFRASTRUTTURE

Il territorio di Cassina de' Pecchi è interessato dalla presenza di diverse tipologie di infrastrutture di trasporto. In primo luogo si rileva la presenza della **linea della metropolitana**, risalente alla fine degli anni '60, che da allora ha costituito una barriera sia nel tessuto edificato che negli anni a seguire si è sviluppato, sia nel territorio agricolo. Attraversabile in due punti (su via dei Platani in corrispondenza della stazione e su via Vittorio Veneto in direzione di Bussero), lungo l'asse si attestano ambiti residenziali con i quali il rapporto è, nella maggior parte dei casi, non risolto, così come non è risolto il rapporto con gli spazi aperti, che spesso sono di risulta.

Per quanto riguarda le **infrastrutture per il trasporto su gomma**, Cassina de' Pecchi non è direttamente interessata da grandi arterie di scorrimento, fatta eccezione per la SP103 (Cassanese), che tuttavia scorre

sul confine amministrativo a sud di Cassina de' Pecchi in gran parte in ambito agricolo, e per la restante tratta lungo il comparto produttivo. Lungo tutta la tratta, si rileva l'assenza di un adeguato inserimento dell'infrastruttura dal punto di vista paesaggistico e della connettività ecologica, che viene interrotta in corrispondenza dell'intersezione con il torrente Molgora. Anche la SPexSS11 (Padana Superiore) è un asse di rango provinciale, ma assume a Cassina de' Pecchi una connotazione più urbana, attraversandone il centro storico (limitandone peraltro la fruibilità pedonale) così come spazi agricoli aperti, senza adeguate opere di inserimento. In ambito urbano sono presenti assi di viabilità primaria che dalla Padana Superiore distribuiscono, attraverso una rete secondaria, in particolare si tratta delle vie Don Verderio e Trieste, connesse trasversalmente dalle vie Andromeda/Milano e Buonarroti/Trento, e da via XXV Aprile a Sant'Agata. La distribuzione del traffico al

comparto produttivo principale di via Galilei è garantita direttamente dalla Cassanese o dall'asse di connessione (via Brescia) con la Padana superiore.

Cassina de' Pecchi è dotata di una **rete ciclopedonale** sviluppata parallelamente alla viabilità automobilistica principalmente sugli assi di via Sirio, via Andromeda, via Trieste e via Napoli. Fra i percorsi svicolati dalla viabilità automobilistica si evidenzia, in primo luogo, il percorso sull'alzaia del Naviglio Martesana, riconosciuto di interesse sia regionale sia Nazionale e come tracciato di interesse paesaggistico dal PPR. In chiave fruitiva del paesaggio, l'alzaia non sempre appare attrezzata in modo adeguato a favorire le occasioni di sosta.

Completano la rete, seppur non formalmente riconosciuti come percorsi ciclabili, i percorsi campestri che si diramano nel territorio agricolo, consentendo il raggiungimento e la fruizione degli spazi aperti.



AMBITI DI DEGRADO

L'elaborato "Ricognizione degli ambiti e delle aree di degrado" messo a disposizione del PTM, fornisce uno strumento utile alla **ricognizione dei potenziali elementi di degrado paesaggistico sul territorio**, causati da dissesti idrogeologici o eventi calamitosi, processi di urbanizzazione e infrastrutturazione, da produzioni agricole o zootecniche, fenomeni di abbandono e dismissione, criticità ambientali.

Sul territorio di Cassina de' Pecchi si possono individuare diverse situazioni di criticità. Si segnala, innanzitutto, la presenza di diversi **ambiti dismessi** (paraltro già oggetto di previsione di recupero da parte del PGT vigente) sia nel tessuto urbano consolidato, sia in ambito agricolo, quali le due aree produttive su via Milano e l'area logistica ex-Mabater su via Don Verderio, il campo da tennis privato di via Andromeda, ma anche la Cascina Bindellera.

Sempre in ambito agricolo, all'interno del territorio del Parco Sud seppure in esso non formalmente ricompreso, c'è lo stabilimento della Maxcom Petroli, che oltre ad essere un'**industria a rischio di incidente rilevante**, è anche recensito come sito contaminato dall'Anagrafe e Gestione Integrata dei Siti Contaminati (AGISCO) di Regione Lombardia / ARPA Lombardia per via della produzione petrolchimica.

In prossimità della Maxcom si sono di recente insediate vaste **coltivazioni di prodotti orticoli** (in particolare di fragole), connotati da un'elevata densità ed estensione di serre, caratterizzate da una bassa qualità dei manufatti.

Sul territorio di Cassina sono inoltre presenti diverse **linee di elettrodotti** a media ed alta tensione, che determinano degrado dal punto di vista visivo e ambientale, oltre che ambientale per via del campo elettromagnetico. Sono in

particolare due le linee, la prima, proveniente da Bussero, scorre da nord a sud in corrispondenza del centro direzionale, attraversa il parco sud e prosegue verso Vignate. La seconda costeggia a nord l'area produttiva di via Galilei, per proseguire, sempre nel Parco Sud, verso ovest, scavalcando il Molgora per poi entrare nel territorio di Gorgonzola.

Sempre proseguendo la lettura dell'elaborato ricognitivo del PTM, si evidenziano altri due elementi di potenziale degrado. Il primo è l'isola di calore presente nell'area produttiva di via Galilei, per la quale si registra un'**anomalia termica** di +3,1 °C e 4°C, rispetto al valore "zero" di riferimento per l'ambito.

Il secondo è costituito dal torrente **Molgora, che è identificato come corso d'acqua fortemente inquinato**.



La città pubblica

Cassina è dotato di un sistema di servizi esteso, con una buona dotazione di tutte le attrezzature necessarie per la vita quotidiana, sebbene non distribuite equamente su tutto il territorio comunale. Le progettualità in atto mirano a consolidare la dotazione complessiva di attrezzature e spazi pubblici attraverso, soprattutto, il riconoscimento di due progetti di interesse strategico per lo sviluppo della città pubblica.

L'OFFERTA DELLA CITTÀ PUBBLICA

La ricognizione dell'offerta restituisce la consistenza di quelli che, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/2005 vengono considerati servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ovvero quei servizi che rispondono alle necessità della popolazione residente o gravitante sul territorio comunale, siano essi forniti direttamente da soggetti pubblici o al contrario da soggetti privati tramite forme di convenzionamento.

La ricognizione a Cassina de' Pecchi restituisce una **dotazione complessiva di aree per servizi pari a circa 582.400 mq.** Di queste, circa 513.400 mq possono essere considerate come "standard" abitativo, vale a dire servizi per l'istruzione e altri di interesse collettivo (servizi culturali, sociali, religiosi, etc.), spazi pubblici e parcheggi connessi alla residenza, che se rapportati agli attuali 13.960 abitanti comportano uno **standard pro capite di 36,8 mq per abitante**, un dato che

Legenda

-  Servizi sovracomunali
-  Servizi di livello comunale
-  Aree verdi e spazi pubblici
-  PASM e PLIS
-  Rete ciclabile
-  Ambiti di Trasformazione del PGT vigente
-  Progetti Speciali per la città pubblica [PS1 - PS2]



è doppio rispetto ai minimi di legge. I restanti 69.000 mq sono invece destinati ad altre funzioni di servizio necessarie per il funzionamento della città (es. attrezzature tecnologiche), ma non sono direttamente connessi alle esigenze degli abitanti o degli utenti della città.

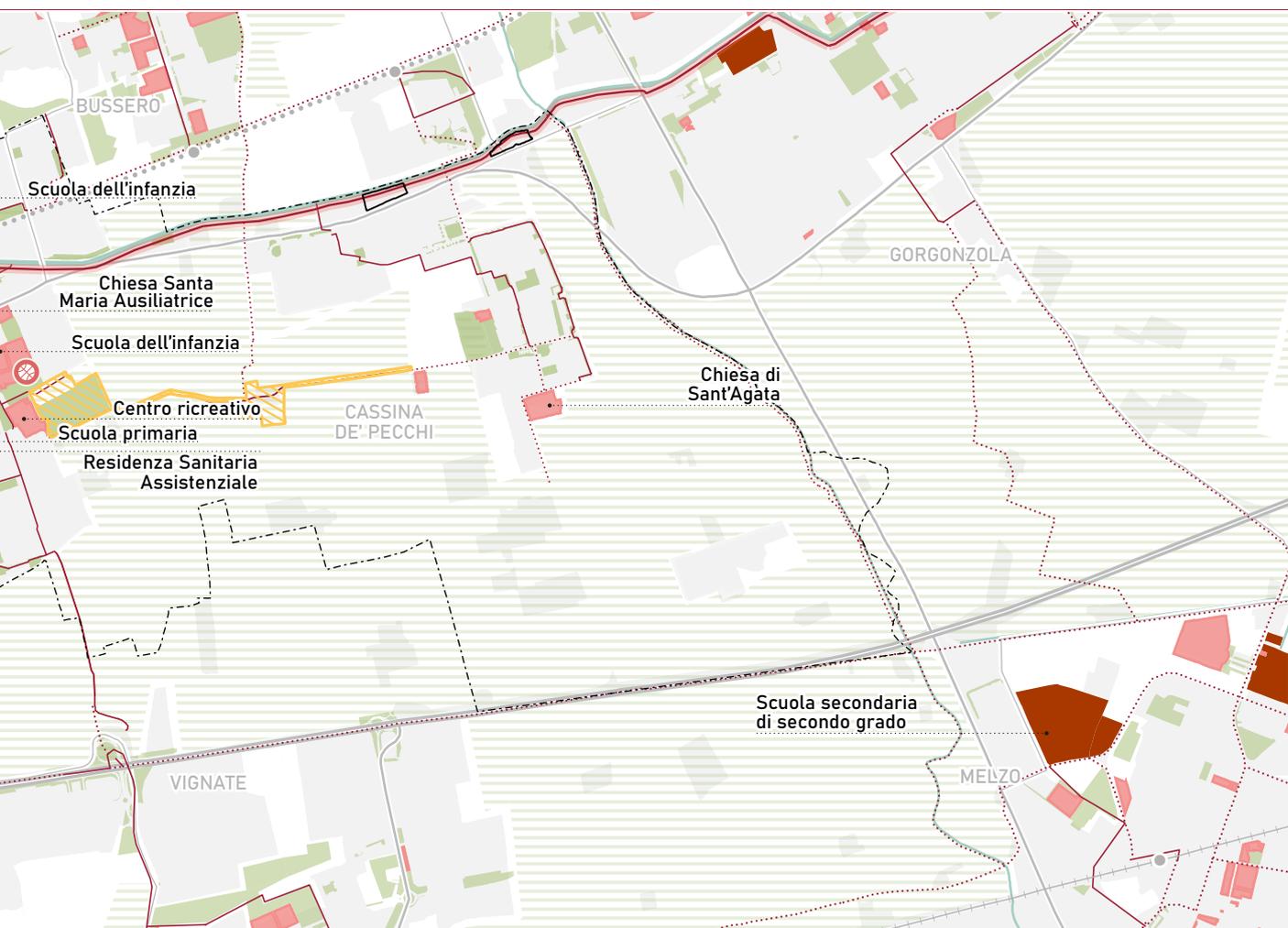
Andando ad analizzare più nel dettaglio la composizione dei servizi agli abitanti e agli utenti, si nota una **netta preponderanza delle aree verdi, che ricoprono oltre la metà del totale** (per la precisione il 53%), con un'estensione pari a circa 272.150 mq. Di questi, 105.840 mq sono attrezzati, 136.680 mq non sono attrezzati e i restanti 29.630 mq hanno altre destinazioni quali orti o aree boscate. La seconda categoria più

consistente è quella dei parcheggi connessi alla residenza, che con circa 71.830 mq rivestono il 14% del totale.

Seguono le attrezzature religiose (9,1% con 46.870 mq), l'istruzione (8,4% con 43.170 mq), i servizi sportivi (8,3% con 42.650 mq), i servizi socio-assistenziali (3,5% con 18.180 mq), i ricreativi e culturali (2,8% con 14.470 mq) e gli amministrativi (0,8% con 4.080 mq). Si segnala, inoltre, la presenza di un'area di circa 2.200 mq destinata a servizi abitativi sociali.

Da un punto di vista qualitativo, si osserva come i servizi siano concentrati prevalentemente nel centro di Cassina e a Camporiccio, mentre in misura minore è la

distribuzione a Sant'Agata. In centro si trovano infatti, oltre al Municipio in piazza De Gasperi, la sede della Polizia Locale, il bocciodromo, lo stadio comunale e la chiesa Santa Maria Ausiliatrice che si attestano su via Mazzini e l'oratorio su via Cardinal Ferrari. Proseguendo verso sud, fra via Sirio e via Buonarroti, si concentrano la ludoteca, la piscina, l'asilo nido e la scuola secondaria inferiore, con annessa palestra. Su via Trieste, oltre al centro sportivo, e il centro civico si attestano la scuola primaria e una delle due sedi della scuola dell'infanzia, la seconda è in via Gramsci, a nord del Naviglio. Su via Roma si trova la sede dei Carabinieri, mentre i due cimiteri sono su via Don Verderio e su via Camposanto. La frazione di



Sant'Agata è caratterizzata da una certa carenza di servizi, infatti si rileva solamente la presenza della chiesa di Sant'Agata (con oratorio) e l'area feste.

Le aree verdi attrezzate sono concentrate prevalentemente sull'asse di via Andromeda, a nord (parco di via Mameli, Parco Fitness e Parco Balena) e a Sant'Agata.

I servizi scolastici vengono amministrati dall'Istituto Comprensivo di Cassina de' Pecchi, istituito nell'A.S. 00/01. Al fine di ampliare e rendere più inclusivo il percorso formativo offerto, il consiglio comunale ha approvato il 21/12/2021 il Piano di diritto allo studio 2021/2022, che prevede un investimento di quasi due milioni di euro a favore delle scuole del territorio.

Tra progetti e iniziative introdotte, il Piano di diritto allo studio prevede l'incremento dell'offerta educativa attraverso programmi mirati alla crescita culturale degli studenti, con 29 progetti per la scuola secondaria di primo grado, 28 per la scuola primaria, 6 per la scuola dell'infanzia e altri 8 progetti trasversali.

Per quanto riguarda gli scenari futuri della popolazione scolastica, le proiezioni effettuate sulla base dell'andamento demografico segnano un potenziale incremento della domanda complessiva. Pertanto, nella fase progettuale, andranno approfonditi gli scenari derivanti dai nuovi insediamenti al fine di valutare l'opportunità di dotarsi di nuove strutture.

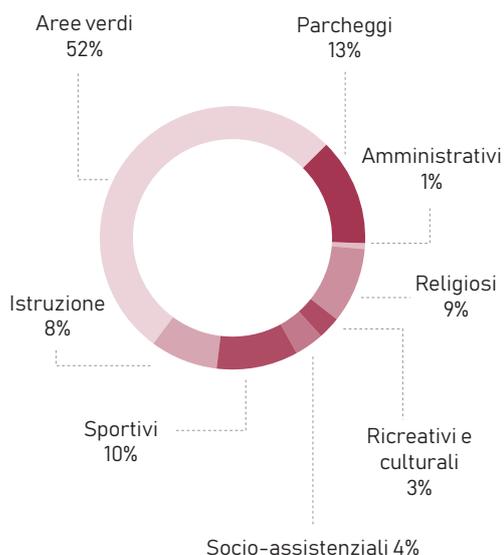
PROGETTI SPECIALI PER LA CITTÀ PUBBLICA

Una particolare menzione va riservata a quelli che il Piano vigente denomina "Progetti Speciali per la città pubblica - PS". Si tratta di un insieme coordinato di interventi pubblici di interesse strategico, che nel loro complesso mirano a riconfigurare la struttura stessa della città pubblica.

Il **Progetto Speciale 1 (PS1)** prevede la formazione di una nuova polarità attorno alla stazione, attraverso il l'ampliamento dell'edificio della stazione stessa, la riqualificazione del parco, e la riconfigurazione dell'insieme di edifici pubblici che ruotano attorno al Municipio in piazza De Gasperi. Nello specifico,

> Servizi per l'abitare

Distribuzione percentuale dei servizi per l'abitare
[Ricognizione]



> Dotazione

Consistenza delle aree destinate a servizi per categoria
[Ricognizione]

Categoria	Estensione
Attrezzature tecnologiche	8.000 mq
Parcheggi pubblici e ad uso pubblico	85.700 mq
Aree verdi attrezzate	105.500 mq
Aree verdi non attrezzate	137.000 mq
Orti	14.000 mq
Servizi amministrativi e istituzionali	3.500 mq
Servizi e attrezzature cimiteriali	10.900 mq
Servizi e attrezzature religiose	47.000 mq
Servizi ricreativi e culturali	14.000 mq
Servizi socio-assistenziali	18.200 mq
Servizi sportivi	50.500 mq
Servizi per l'istruzione	42.000 mq
Servizi abitativi	2.200 mq
Parchi e aree verdi - boschi urbani	8.500 mq
Aree per infrastrutture della mobilità	2.500 mq
Impianti di distribuzione di carburanti	15.500 mq
Totale complessivo	565.000 mq

è prevista la demolizione di alcuni edifici dismessi (la scuola, la sede della Polizia Municipale, la villetta di proprietà comunale) all'interno di un'operazione più ampia che prevede la costruzione della nuova sede del municipio in affaccio su via Roma con contestuale intervento sullo spazio pubblico circostante, la destinazione di parte della vecchia sede alla Polizia Municipale, la rifunzionalizzazione dell'IPSIA a Sant'Agata per ospitare la nuova sede della Guardia di Finanza.

Il Progetto Speciale 2 (PS2) prevede la realizzazione di una spina verde (Greenway) di connessione fra Cassina e Sant'Agata, sulla quale si attestano una serie di altre

progettualità. Il progetto comprende infatti anche l'area pubblica verde a est del Casale (vivaio e orti comunali) e la Cascina Bindellera, con aree limitrofe connesse. Gli obiettivi del progetto sono:

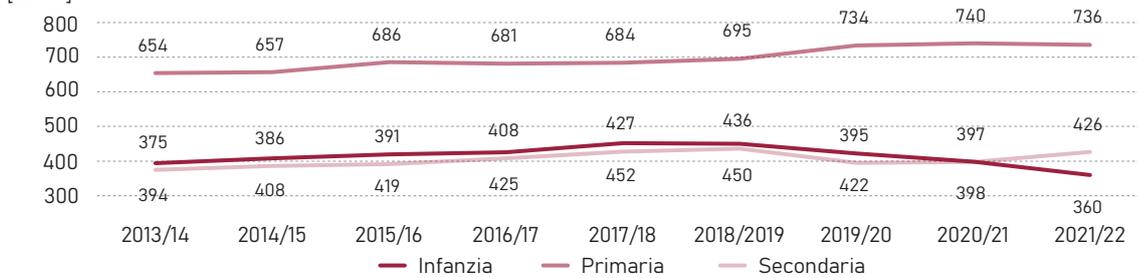
- Connessione in direzione est-ovest tra Cassina e Sant'Agata attraverso una green way nel Parco Agricolo Sud Milano favorendo così la fruizione del parco stesso segnalato anche da alcune Porte parco d'ingresso;
- Permeabilità del territorio agricolo;
- Recupero e valorizzazione del complesso rurale di cascina Bindellera quale sede per un nuovo tipo di

Comunità Agricola nel cuore di un territorio di rilevanza paesaggistica e ambientale;

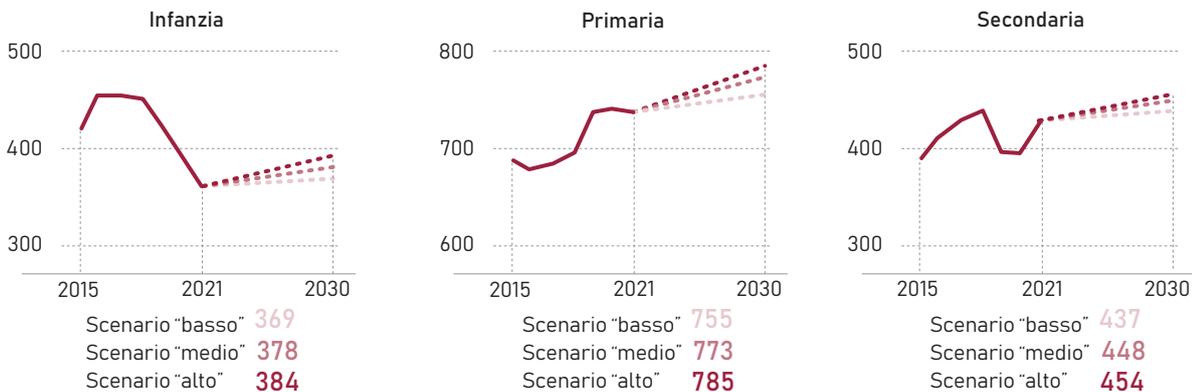
- Valorizzazione delle aree di proprietà pubblica attorno alla Cascina che il Comune mette a disposizione per un utilizzo agricolo, quale forma condivisa di un terreno, bene comune della cittadinanza (realizzato);
- Miglioramento e implementazione del sistema verde ambientale e paesaggistico attraverso sistemi di filari.

> **Focus scuola**

Andamento del numero di iscritti
[ISTAT]



Previsione media popolazione scolastica al 2030
[Elaborazione PIM su base dati ISTAT]



Previsioni e attuazione del PGT vigente

Con il progressivo esaurimento delle previsioni espansive e l'avvio di processi di rigenerazione, il PGT vigente segna la transizione verso una nuova fase di sviluppo di Cassina. La variante, nella cornice della legislazione regionale, proseguirà nel percorso di rinnovamento del territorio, con particolare attenzione ai temi del contenimento del consumo di suolo e di rigenerazione del suolo urbanizzato.

UN PIANO DI TRANSIZIONE

Il PGT vigente (approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 84 del 17/12/2015) segna uno spartiacque fra la stagione dei vecchi Piani regolatori, ancora orientati prevalentemente al governo dell'espansione urbana, e le priorità delineate dalla legislazione regionale in termini di riduzione del consumo di suolo e di incentivazione ai processi di rigenerazione urbana e territoriale. Il Piano previgente ereditava

cinque Piani Attuativi già in vigore nel precedente Piano Regolatore (identificabili dalla sigla PAV) che interessavano complessivamente 64.330 mq. Tali previsioni prevedevano l'insediamento di 16.730 mq di edilizia residenziale e 43.680 mc di funzioni produttive.

Come nuove previsioni, il Piano prevedeva l'inserimento di due nuovi Ambiti di trasformazione (ATR1 e ATR2) che insistevano su due aree produttive dismesse, sulle quali attivare un processo di riconversione funzionale

Legenda

Funzioni residenziali

- Attuato
- ▨ In corso
- Non attuato

Funzioni non residenziali

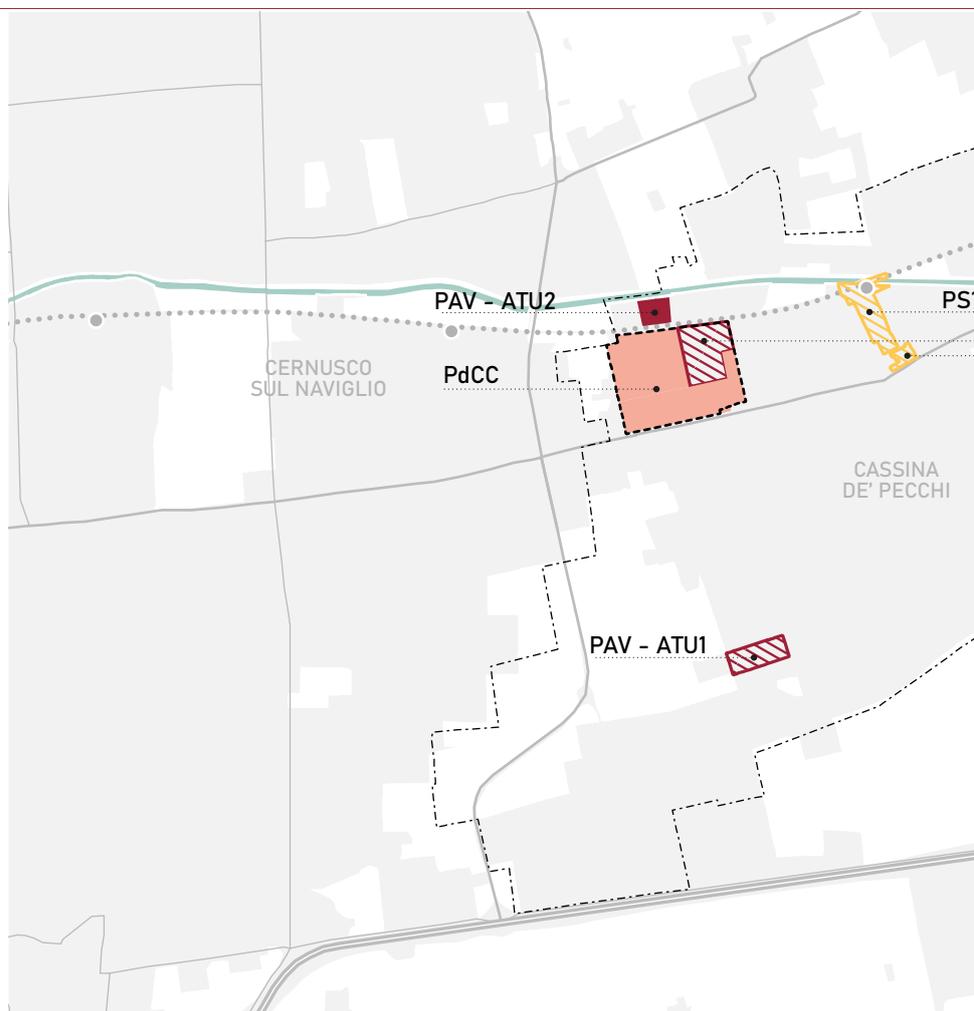
- Attuato

Progetti per la città pubblica

- ▨ In corso

Riqualificazione area "Jabil ex Siemens Nokia"

- ▭



che avrebbe interessato una superficie complessiva di 13.055 mq attraverso l'inserimento di 4.350 mq di funzioni

2
nuovi ambiti di trasformazione

prevalentemente residenziali e compatibili.

Durante la vigenza del Piano, ha

assunto particolare rilevanza la **trasformazione dell'area dismessa denominata "Jabil ex-Siemens Nokia"** (d'ora in poi per brevità "area ex-Nokia"), la cui trasformazione, iniziata tramite titolo abilitativo convenzionato (D.G.C. n. 100/2018), è stata in corso d'opera oggetto di un Programma Integrato di Intervento (D.C.C. n. 68/2021) in variante al Piano, che ha

comportato la riduzione dell'originaria quota di logistica a favore dell'inserimento di una quota di funzioni residenziali inizialmente non previste, e l'inserimento come opere a scomputo la riconfigurazione del complesso degli edifici comunali di Piazza de Gasperi (precedentemente prevista tramite Piano Particolareggiato Esecutivo) e la rifunzionalizzazione dell'ex scuola a Sant'Agata per ospitare la nuova sede della Guardia di Finanza.

L'operazione nel complesso interessa circa 124.000 mq e prevede l'inserimento di 45.220 mq di SL suddivisi in 20.020 mq di

SL residenziale, 17.350 mq di logistica e 7.850 mq di funzioni commerciali.

Complessivamente dunque, il Piano previgente prevedeva l'insediamento di **44.500 mq di funzioni prevalentemente residenziali e 25.200 mq e 43.680 mc per funzioni non residenziali**, su di una **superficie territoriale di 201.885 mq.**

44.500
mq residenziali previsti

Le quote previste di funzioni non residenziali sono state tutte realizzate.

Nello specifico sono stati completati il PLI3 su via dell'Artigianato (43.680 mc di Volumi a destinazione produttiva) e le quote di SL commerciale (7.850



mq) e logistica (17.350 mq) previste nella riqualificazione dell'area ex-Nokia.

Per quanto riguarda le **funzioni prevalentemente residenziali**, si rileva che **la maggior parte delle quote previste sia stata realizzata o sia in corso di realizzazione**, anche se a stadi più o meno avanzati. Sono stati completati i PAV ATU2 e PL1, mentre sono ancora in corso i PAV ATU1, convenzionato ma non ancora in fase esecutiva, e PL5, in fase avanzata di esecuzione lavori. Anche il comparto residenziale del PII ex-Nokia è in fase avanzata di realizzazione, mentre l'ATR1 ha di recente stipulato la convenzione. Rimane inattuato solamente l'ATR2.

Per riassumendo, sempre riguardo alle funzioni prevalentemente residenziali, dei 44.500 mq di SL complessivamente prevista sono stati realizzati 7.265 mq (pari al 16,3% del totale), 35.385 mq (79,5%) sono in corso di realizzazione e 1.850 mq (4,2%) non sono stati realizzati.

Dal punto di vista del **dimensionamento degli abitanti**, il Piano prevedeva l'insediamento di 1.010 nuovi abitanti teorici, 213 dai piani attuativi vigenti, 87 dai nuovi Ambiti di trasformazione, 68 dal vecchio PPE (successivamente sostituito dal PII) e 742 derivanti da trasformazioni diffuse all'interno del Tessuto urbano

consolidato. A questo, che era il dimensionamento originario del PGT vigente, vanno aggiunti i 400 abitanti teorici previsti dal PII ex-Nokia, per un totale complessivo di 1.510 unità.

La Variante erediterà un **residuo di 651 abitanti teorici** derivanti dai Piani attuativi in vigore. Per quanto riguarda le trasformazioni diffuse all'interno del Tessuto urbano consolidato, non si considerano abitanti teorici residui non essendo possibile risalire con certezza alla base dati e metodologia utilizzati nel Piano vigente. In fase di dimensionamento del nuovo Piano verrà pertanto effettuato un ricalcolo.

651
abitanti
teorici
residui

> Dimensionamento del PGT vigente

Trasformazioni	ST	Attuazione	Funzione	Volume	SL	Abitanti teorici previsti residui		Cessioni
Norma Transitoria								
PAV - ATU1	14.565	in corso	residenziale	-	5.755	-	115	3.880
PAV - ATU2	8.630	attuato	residenziale	-	3.450	-	-	3.415
PAV - PL1	13.945	attuato	residenziale	-	3.815	-	-	6.400
PAV - PL5	12.645	in corso	residenziale	-	3.710	-	18	2.735
PAV - PLI3	14.545	attuato	produttiva	43.680	-	-	-	2.825
	64.330			43.680	16.730	213	18	19.255
Ambiti di Trasformazione								
ATR1	7.500	in corso	residenziale	-	2.500	50	50	2.700
ATR2	5.555	non attuato	residenziale	-	1.850	37	-	2.645
	13.055				4.350	87	-	5.345
Ex PPE/PDZ (ora PII)								
	-	in corso	ERP	-	3.400	68	68	-
Altre trasformazioni nel TUC								
	-	-	residenziale	-	-	742	0	-
PII - Jabil ex Siemens Nokia								
Lotti 1, 2, 3	47.220	attuato	commerciale		7.850			6.100
Lotto 4a	48.960	attuato	logistica		17.350			
Lotto 4b	23.850	in corso	residenziale		20.020	400	400	11.800
	124.530				45.220	400	400	17.900
Totale	201.915			43.680	69.700	1.510	651	42.500

GLI ESITI NELLA CITTÀ PUBBLICA

Nell'ambito della realizzazione dei Piani attuativi sono stati complessivamente realizzati circa 19.450 mq di aree per attrezzature pubbliche.

Si tratta, in particolare, del completamento del parco lineare su via Mameli (PAV-ATU-2), del giardino a fianco delle nuove strutture commerciali dell'area ex-Nokia (PII), del completamento del sistema ciclabile su via Molgora (PAV-PL1) e fra via dell'Artigianato e via XXV Aprile (PAV-PLI3), nonché delle relative dotazioni per parcheggi.

Fra le aree realizzate a carico del Piano dei servizi si rileva la realizzazione del **bosco urbano**

di 8.650 mq in corrispondenza di Cascina Casale.

I due Progetti Speciali per la città pubblica, trattandosi in sostanza di un mosaico di diverse progettualità, si stanno attuando per parti. Nella cornice del **PS1** è stata di recente completata la **riqualificazione della stazione**, mentre sono in corso di definizione i progetti per la **riqualificazione del parco** (fondi per la rigenerazione) e **degli edifici pubblici** (opere connesse al PII ex-Nokia). La realizzazione del **PS2** è invece ad uno stadio più acerbo. Sono stati realizzati infatti solamente alcuni **orti adiacenti a Cascina Casale (9.270 mq)**. La difficoltà a far partire le progettualità è dovuta in parte agli elevati costi per la riqualificazione di Cascina

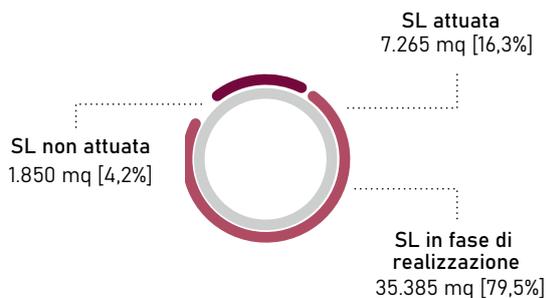
Bindellera, e in parte allo stallo del PAV-ATU1 (via don verderio) alla cui attuazione sono connessi interventi finalizzati alla realizzazione della Greenway come opere a scomputo.

In ultimo vanno citati due interventi a Sant'Agata, la **riqualificazione dell'Area feste** (che avverrà grazie ai fondi regionali per la rigenerazione) e la già citata rifunzionalizzazione dell'IPSIA Martesana come opera a scomputo del PII ex-Nokia, che vedrà l'inserimento della **nuova sede della Guardia di Finanza**.

Nel complesso, **le nuove aree per servizi realizzate durante la vigenza del Piano ammontano a circa 37.370 mq.**

> Attuazione

Funzioni prevalentemente residenziali ed ERP



Funzioni non residenziali

Funzioni produttive
V realizzato
43.680 mc [100%]

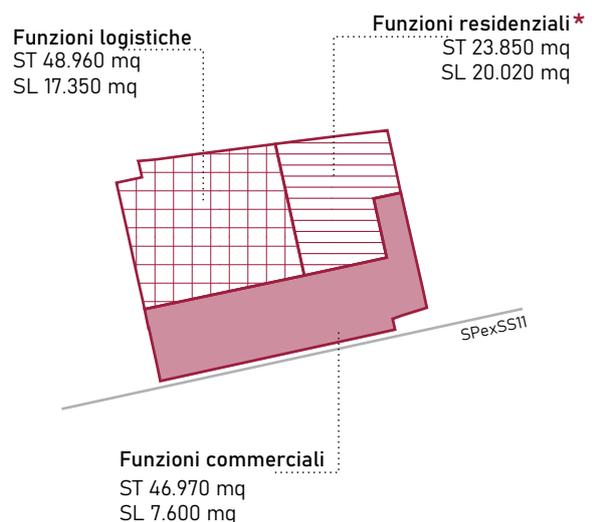
Funzioni commerciali
SL attuata
7.850 mq [100%]



Funzioni logistiche
SL attuata
17.350 mq [100%]

> Area Jabil ex Siemens Nokia

Distribuzione funzionale



*** Opere a scomputo**

1. Nuova sede Municipio
Via Roma

2. Nuova sede Guardia di Finanza
via XXV Aprile

La costruzione del piano

Il percorso del PGT

Il processo di costruzione del Piano sarà accompagnato dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), che sottopone il piano al rispetto dei criteri di sostenibilità ambientale dello sviluppo, e da un processo partecipativo che coinvolgerà la cittadinanza nel condividere le scelte con l'amministrazione. Allo stato attuale sono state effettuate la raccolta delle istanze e la presentazione delle linee di indirizzo.

L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO E LA MAPPATURA DELLE ISTANZE

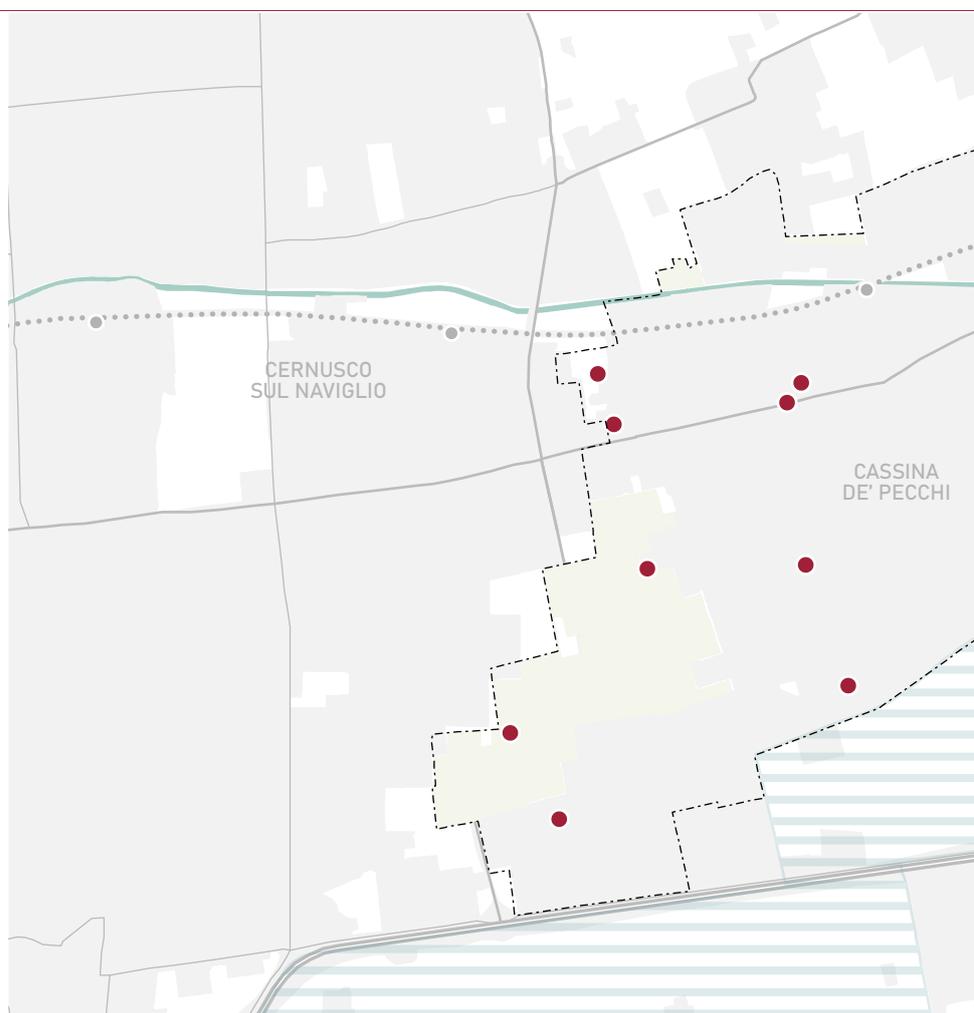
La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) accompagna il ciclo di vita del PGT, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 sul governo del territorio. La legge regionale recepisce a questo proposito il D.Lgs. 152/2006 recante "Norme in materia ambientale" (successivamente integrato e modificato dal D.Lgs. 4/2008 e dal D.Lgs. 128/2010), a sua

volta è coerente con la Direttiva 2001/42/CE che stabilisce il principio generale per il quale tutti i piani e i programmi che possano avere effetti significativi sull'ambiente debbano essere sottoposti ad un processo di Valutazione Ambientale Strategica durante tutto il ciclo di vita del piano stesso.

I momenti in cui deve avvenire l'integrazione della dimensione ambientale sono specificatamente indicate dagli indirizzi regionali:

Legenda

- Istanze
- Ambiti di Trasformazione
- Ambiti agricoli
- ▨ PASM



- Fase 1: Orientamento e impostazione.
- Fase 2: Elaborazione e redazione.
- Fase 3: Consultazione, adozione e approvazione.
- Fase 4: Attuazione e gestione.

Con l'avvio del procedimento (D.G.C. n. 139 del 01.12.2021) ha inizio il processo partecipativo, anch'esso previsto dalla L.R.

26
istanze

12/2005, che l'amministrazione ha aperto con un primo passaggio di recepimento e mappatura delle 26 istanze (22 entro i termini, 4 fuori termine) presentate dai cittadini, che rappresentano uno strumento

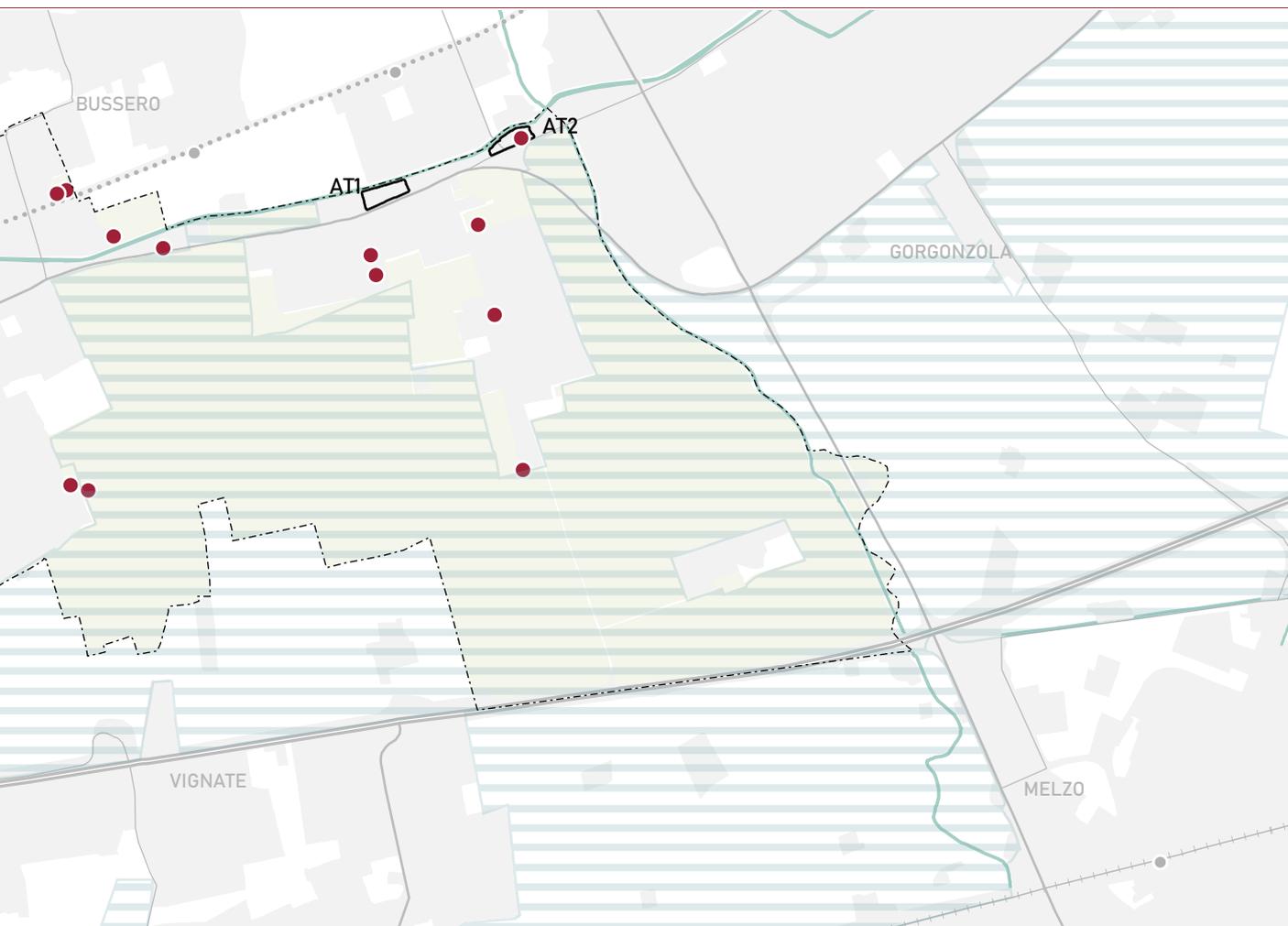
utile a comprendere sia le criticità riscontrate da parte dei cittadini in relazione al territorio e al PGT vigente, sia le loro aspettative sulla futura variante. Le istanze pervenute richiedono, nella quasi totalità dei casi, la richiesta di modificare la destinazione d'uso prevista per l'area oggetto di istanza verso funzioni con un valore di mercato più alto:

- modifiche di classificazione verso funzioni residenziali (13 istanze)
- modifiche di classificazione verso funzioni produttive (4 istanze)
- modifica della normativa e delle modalità di intervento (4 istanze)

- altre richieste di carattere generale (5 istanze)

LA PRESENTAZIONE DELLE LINEE DI INDIRIZZO

Successivamente alla fase di recepimento delle istanze, **l'amministrazione ha elaborato e reso pubbliche le linee di indirizzo** che orienteranno, insieme alla fase ricognitiva del territorio, le successive fasi di costruzione del Piano. La presentazione è avvenuta in due serate distinte (13 e 20 giugno 2021) presso il Mulino Dugnani a Sant'Agata e la sala consiliare nella sede del Comune a Cassina, alla quale hanno partecipato complessivamente circa 60 persone.



Ai partecipanti sono stati illustrati i **quattro temi strategici** che orienteranno la variante. Il primo tema “Connettere luoghi e persone” ha come obiettivo la messa a sistema delle progettualità sulla città pubblica; il secondo “Rigenerare per competere” è inerente al rilancio di alcune parti della città in difficoltà; il terzo “Ricomporre la via del Martesana” mira a ricucire il rapporto fra il Naviglio e il territorio circostante; il quarto “Progettare il parco agricolo Cassina Sant’Agata” riguarda infine la valorizzazione paesistico-ambientale degli spazi aperti fra le due frazioni.

60

partecipanti

A seguito dell’esposizione delle linee di indirizzo, si è svolto un confronto fra i cittadini (anche tramite un **sondaggio istantaneo** “instant poll”), i tecnici e l’amministrazione riguardante prevalentemente le tematiche della dotazione di servizi (in particolare evidenziata come carente nella frazione di Sant’Agata) e degli interventi necessari per migliorare la mobilità, sia viabilistica, sia ciclabile.

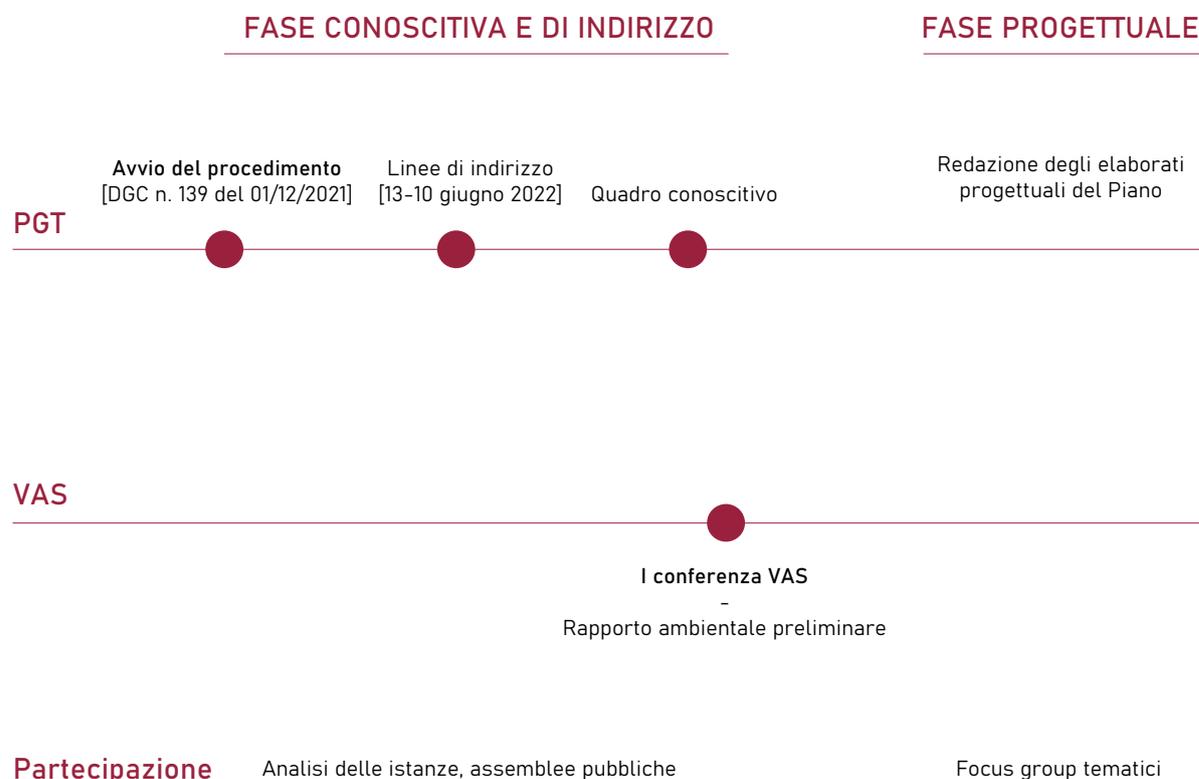
Contestualmente alla presentazione delle linee di indirizzo è stato proposto ai cittadini un **questionario** nel quale è stata richiesta un’opinione sugli obiettivi che dovrebbero essere perseguiti dal PGT, declinati in varie

tematiche quali la rigenerazione, i servizi, il commercio e gli spazi aperti. Inoltre i cittadini attraverso il questionario, hanno la possibilità di esprimere le loro considerazioni in merito alle criticità e potenzialità della città, indicare luoghi critici su cui intervenire, ed annotare proposte e suggerimenti sulla futura immagine del loro territorio. Gli esiti del questionario sono ancora in fase di elaborazione, in quanto verrà data la possibilità di compilarlo anche online nei mesi successivi.

LE FASI SUCCESSIVE

La **prima fase conoscitiva e di indirizzo**, accompagnata da un processo partecipativo orientato a produrre una

> Le fasi di redazione del PGT



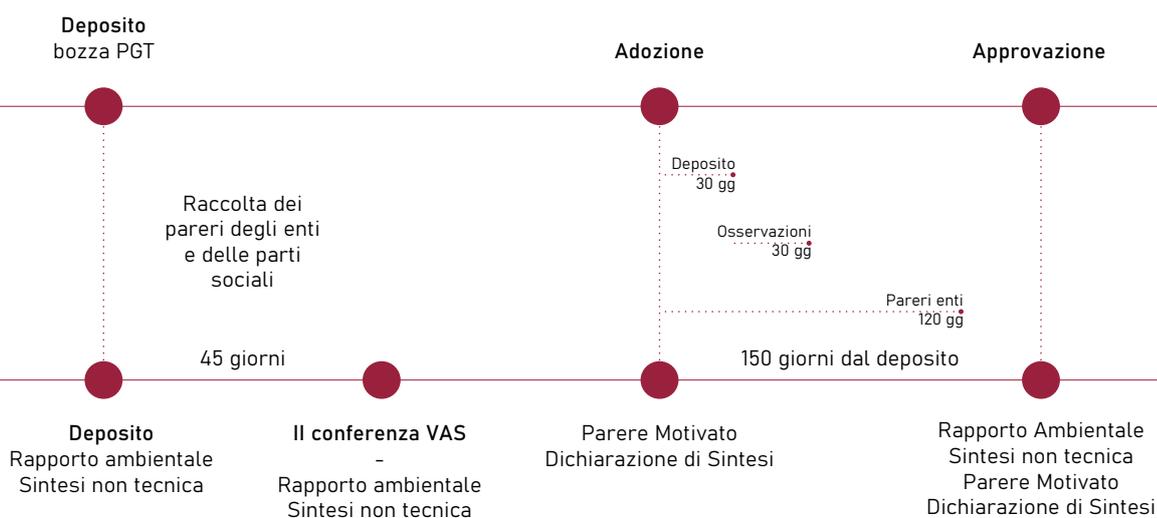
conoscenza generale del territorio, si concluderà con la prima conferenza di Valutazione Ambientale Strategica attraverso il Rapporto preliminare ambientale (il cosiddetto documento di “Scoping”).

A questa, segue la **fase progettuale del Piano**, che prevede un periodo di tempo variabile durante il quale vengono redatti gli elaborati progettuali, che si conclude con la pubblicazione della bozza del Piano stesso ai fini di una seconda conferenza di valutazione VAS. Le **iniziative di partecipazione**, in questo arco temporale, prevederanno una selezione e approfondimento di alcuni temi progettuali, prevalentemente tramite due

modalità di coinvolgimento della cittadinanza. La prima è quella dei **tavoli tematici di lavoro**, che avranno come oggetto diversi argomenti quali i servizi, la mobilità, l’ambiente, oppure luoghi specifici. La seconda è quella delle **passeggiate**, dove i tecnici e i rappresentanti dell’amministrazione guideranno gli abitanti nei luoghi del cambiamento del Piano, per discutere e condividere le proposte progettuali.

Una volta effettuata la seconda conferenza di valutazione ambientale strategica, si entrerà nell’iter amministrativo che prevede l’adozione dello strumento ed entro 150 la sua approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale.

ITER DI APPROVAZIONE



Assorbita dall'iter amministrativo tramite le osservazioni

