

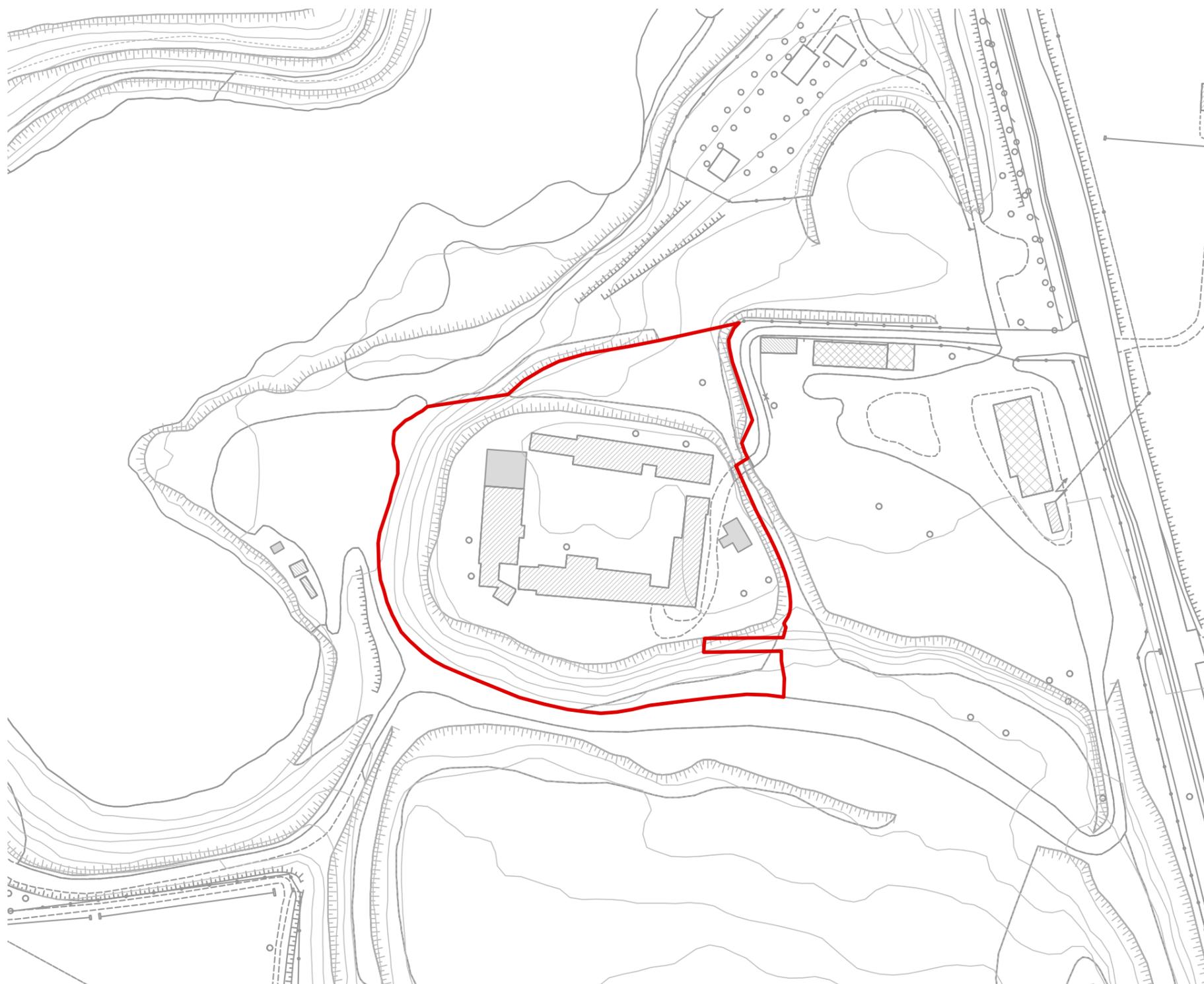
# Cernusco sul Naviglio

Linee guida per la progettazione

15 ottobre 2012

Campo della conservazione

c2\_2 | C.na Torriana Guerrina



UBISTUDIO Srl  
Alessandro Alì e Antonio Longo  
con Lara Valtorta

con la collaborazione di  
Comune di Cernusco sul Naviglio  
Area Tecnica  
Direttore dell'Area Arch. Marco Acquati  
Responsabile P.O. Arch. Francesco Zurlo





# Cernusco sul Naviglio

---

Linee guida per la progettazione

15 ottobre 2012

Campo della conservazione

c2\_2 | Cascina Torriana Guerrina

---

---

Premessa / P 07

## 1. Richiami alla pianificazione

1.1 PGT Documento di Piano: obiettivi strategici / P 08

1.2 PGT Piano delle Regole: disposizioni di attuazione / P 12

1.3 PTCP Milano - Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica / P 12

1.4 Provincia di Milano - "Piano Cave" / P 12

## 2. Linee guida

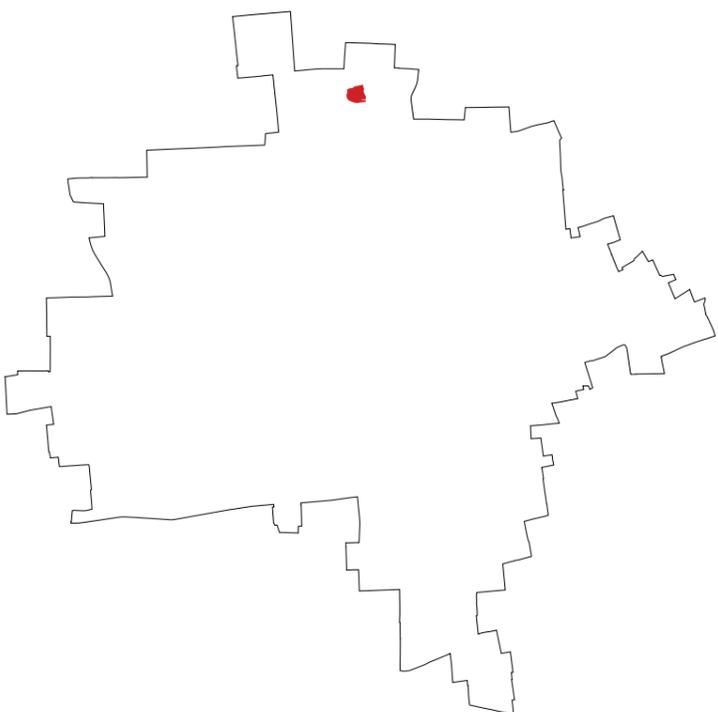
2.1 Sedime ed articolazione dei manufatti edilizi / P 14

2.2 Lo spazio aperto della corte / P 16

2.3 Percorsi e spazi aperti / P 18



Individuazione campo della conservazione c2\_2



## Premessa

---

Le Linee Guida costituiscono un documento di approfondimento e di dettaglio della disciplina del PGT vigente del Comune di Cernusco sul Naviglio. Sono definite sulla base dell'art.7 "Indicazioni per la progettazione di spazi aperti ed edifici" delle Disposizioni Comuni. Si riferiscono a comparti in cui gli interventi ammessi, per ruolo e localizzazione, assumono particolare importanza in rapporto agli obiettivi del PGT.

Le Linee Guida contribuiscono per ciascun ambito soggetto a pianificazione attuativa alla definizione di un assetto il più possibile coerente con gli obiettivi del PGT sotto il profilo parametrico, morfologico, tipologico e paesaggistico. Si riferiscono tanto agli edifici che agli spazi aperti, pubblici e privati.

I contenuti del presente documento si articolano in "richiami alla pianificazione" e "linee guida".

I primi riportano gli obiettivi e la disciplina urbanistica dell'area così come si articolano all'interno del Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Le seconde contengono una serie di indicazioni con valore cogente per la redazione dei successivi piani attuativi e pertanto devono essere rispettate per non compromettere il senso complessivo dell'intervento e la sua coerenza con gli obiettivi del PGT.

# 1 Richiami alla pianificazione

## 1.1 PGT - Documento di Piano: obiettivi strategici Il Parco sovracomunale delle Cave: un parco attivo tra Martesana e Villoresi

Il campo della conservazione c2\_2 è interessato da uno dei sette progetti che attraversano e disegnano il territorio di Cernusco sul Naviglio nelle sue differenti parti. Il campo in questione interessa l'area a nord del territorio comunale, avente accesso dalla S.P.N. 121.

### Il futuro

A nord di Cernusco il Piano prevede lo sviluppo di un parco territoriale, che estende e consolida l'iniziativa del PLIS delle Cave istituito a tutela degli spazi aperti tra Martesana e Villoresi, oltre che da Cernusco (che ne è Capofila), dai comuni di Cologno Monzese, Vimodrone, Brugherio, Carugate e riconosciuto dalla Provincia di Milano. All'interno del Comune di Cernusco il parco forma una figura semicircolare compresa tra il naviglio della Martesana e il Parco del Molgora nel territorio di Carugate, una figura che ha come connessioni fondamentali il varco tra cascina Gaggiolo e le aree sportive lungo il Martesana e, a nord, le aree agricole a est della strada provinciale Sp 121 e che separano l'edificazione di Cernusco da Carugate. I due corridoi garantiscono una fondamentale funzione di collegamento ecologico poiché sono gli ultimi e unici varchi di connessione tra Martesana e ambito del Parco del Molgora a nord della città di Cernusco.

Il Parco integra in un unico disegno aree di natura differente: le cave attive e gli spazi ad esse funzionali e le cave recuperate e già destinate ad uso pubblico, gli spazi agricoli irrigui compresi tra Villoresi e Martesana, aree naturalizzate e forestate, parchi urbani, spazi per lo sport, cascine e spazi di pertinenza utilizzati anche per attività ricreative e sportive ecc. Il Parco include anche aree attualmente utilizzate per usi impropri o incompatibili dal punto di vista sia paesaggistico che ambientale la cui definitiva esclusione dal perimetro genererebbe un processo di ulteriore degrado ed ha dunque come obiettivo la loro inclusione e riqualificazione.

Il Parco delle Cave è dunque caratterizzato da un paesaggio da attività diversificate che lo rendono potenzialmente fruito e frequentato nelle sue parti. Il disegno del Parco delle Cave nella parte relativa al territorio di Cernusco consiste di tre "corone" di spazi con caratteristiche paesaggistiche funzionali differenti:

- la prima fascia, più prossima all'edificato e percorsa da un percorso ciclopedonale principale tangente alla città consolidata e che attraversa boschi, parchi urbani e orti e giardini; il percorso si riconnette sia con la rete ciclopedonale urbana sia con la rete sovralocale di collegamento con il Parco del Molgora e i quartieri che si affacciano direttamente sulle aree del parco fruiscono direttamente della prima corona di parchi.
- la seconda fascia è interessata prevalentemente da attività agricole: seminativi e prati stabili, orti, attività di allevamento;
- la terza fascia, è formata di cave attive e dismesse e recuperate (la principale delle quali è il Parco Incea, in territorio di Brugherio ma intensamente utilizzato dai Cernuschesi) che si presentano come un insieme di parchi con diverse vocazioni e tematizzazioni spesso legate alle popolazioni che li frequentano e li animano abitualmente (sportivi, famiglie con bambini, pescatori, ...).

Il parco è strutturato da tre reti fondamentali:

- la rete ecologica formata da siepi, filari e prati ecologici, e sostenuta, oltre che da interventi di forestazione di iniziativa comunale, da ambiti di verde privato e da interventi di mitigazione e compensazione delle attività di cava;
- la rete dei canali derivati del Villosesi;
- la rete dei percorsi vicinali e dei percorsi ciclopedonali sovralocali.

Per le caratteristiche del paesaggio, delle funzioni oggi presenti, per la continua evoluzione propria dell'attività di cava e della ricostruzione del paesaggio a questa vincolata, il Parco delle Cave non si caratterizza tanto per la conservazione di elementi del paesaggio tradizionale, piuttosto come un parco attivo, ovvero un parco in cui gli usi consolidati e futuri, la frequentazione da parte della popolazione, l'agricoltura e le attività estrattive contribuiscono a produrre trasformazioni orientate alla conservazione degli spazi aperti, anche attraverso la costruzione di nuovi paesaggi, al potenziamento delle reti ecologiche, all'incremento delle dotazioni di spazi verdi utilizzabili dalla popolazione.

### Le ragioni

Il progetto del Parco attivo delle Cave trova le sue ragioni nella scelta fondamentale del contenimento del consumo di suolo e, dunque, di un generale riorientamento e ridimensionamento dei futuri sviluppi edilizi (residenziali, produttivi o di servizio) proposto dal Piano; tale scelta porta a muoversi in un'ottica di completamento delle aree urbanizzate e di densificazione dei comparti già edificati dunque di ridisegno dei margini della città in un'ottica di modificazione/completamento e non di trasformazione/espansione. Il contenimento delle nuove espansioni dell'urbanizzato e delle nuove previsioni infrastrutturali consente a Cernusco di mantenere la corona di spazi aperti continui connessi con le aree agricole di Bussero a nord-est, col Parco del Molgora e di promuovere la formazione di un importante parco aperto all'utilizzo da parte dei cittadini della metropoli milanese accessibile dai percorsi ciclopedonali del Martesana e del Villosesi (in via di realizzazione) e dalla rete della mobilità pubblica su ferro (il ramo est e il prolungamento verso Vimercate).

La realizzazione del parco risponde all'obiettivo generale di equilibrio ecologico e ambientale di scala metropolitana: le aree agricole di Carugate e Bussero parte del PLIS del Molgora (che si estende fino alle colline di Montevecchia) sono connesse dalla sottile fascia di aree agricole compresa tra la strada provinciale SP 121 e via Isola Guarneri (che il PGT include nel PLIS delle Cave) costituiscono la propaggine sud di un esteso sistema ambientale disegnato dal PTCP della Provincia di Milano e connesso con il sistema della Dorsale Verde del Nord Milano promosso dalla provincia di Milano. La continuità ecologica tra Martesana e Villosesi costituisce inoltre una fondamentale precisazione e declinazione locale delle linee espresse dal Piano Territoriale Regionale in merito alla valorizzazione e alla tutela dei corsi d'acqua e dei paesaggi residui di pianura e alla formazione del sistema delle reti ecologiche che permea tanto i paesaggi naturali quanto gli ambiti metropolitani a più elevata emergenza ambientale.

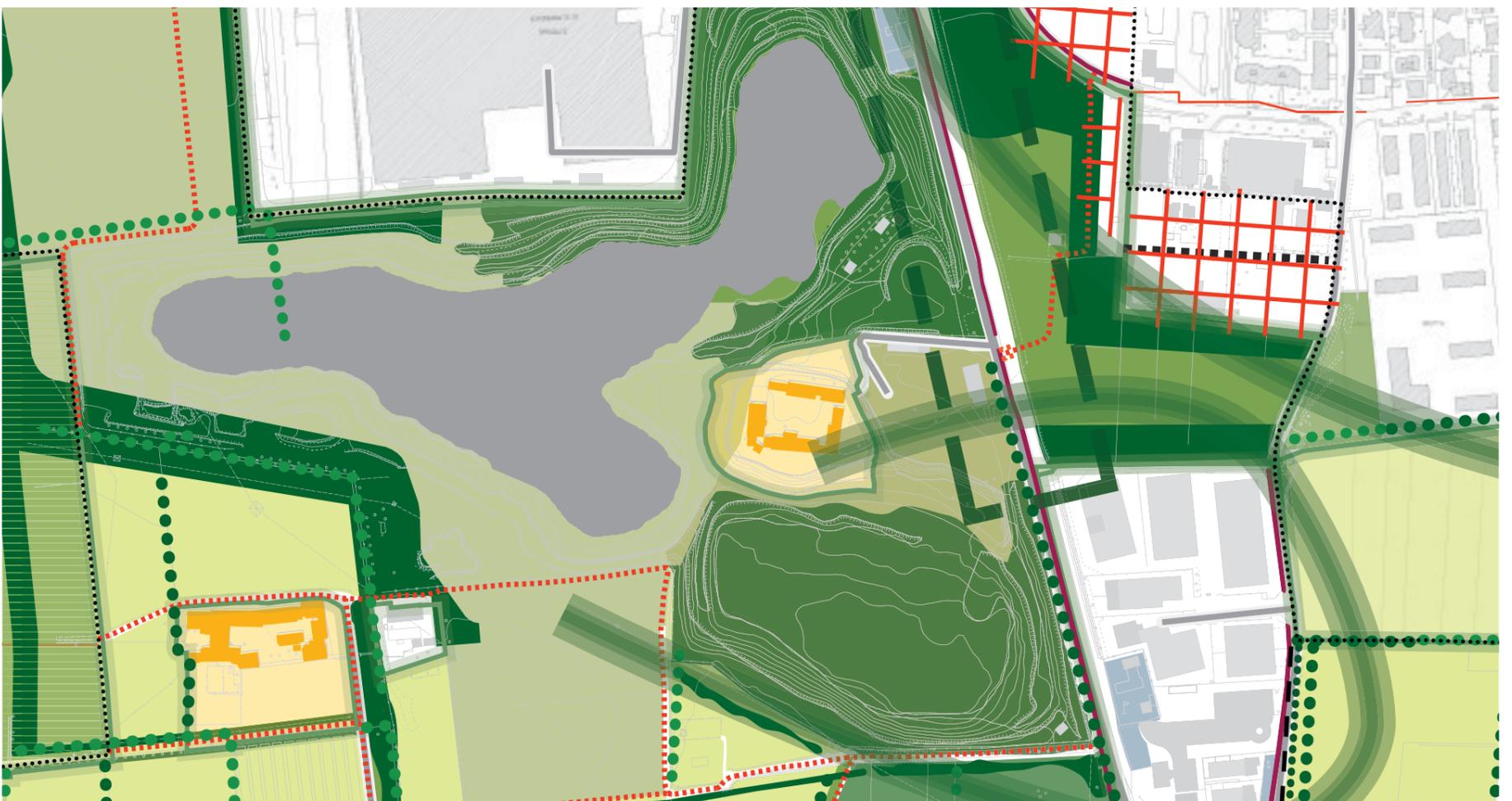
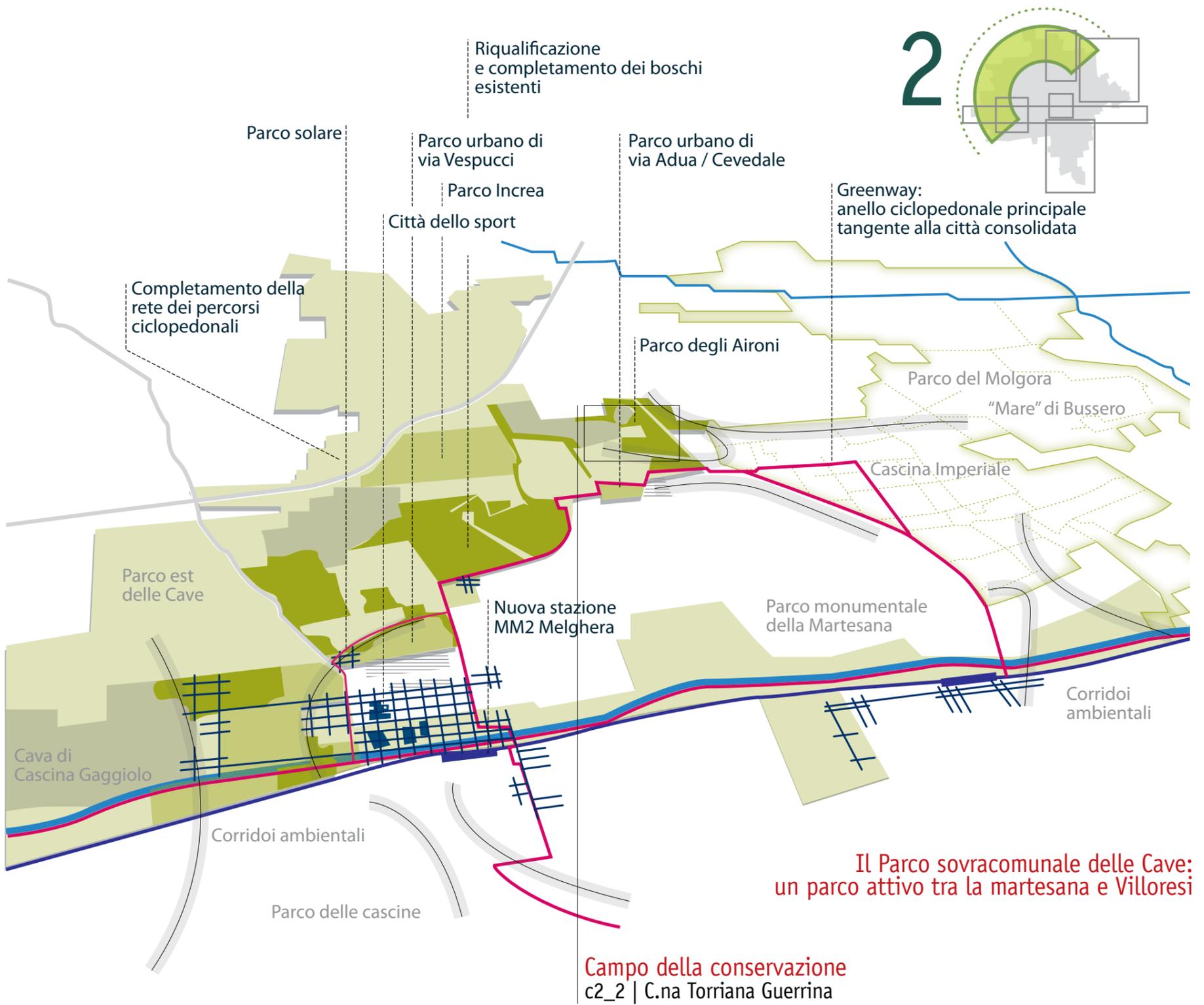
### Costanti di progetto

Alla scala generale il Piano attribuisce rilevanza primaria alle aree verdi di connessione tra PLIS delle Cave, Parco monumentale della Martesana e Parco del Molgora. Ad una scala di maggior dettaglio individua nella prima fascia del parco, formata dall'insieme di aree prevalentemente fruibili poste a contatto con il tessuto urbano consolidato, un insieme di aree da preservare dall'edificazione in prima istanza e, nelle opportune condizioni di fattibilità da destinare all'uso pubblico.

Ne consegue che dovranno essere conservati i corridoi paesaggistici e ambientali nelle loro condizioni di inedificazione, permeabilità, apertura paesaggistica e visuale di seguito descritti:

- il corridoio di spazi aperti tra le cave di cascina Gaggiolo e Via Masaccio;
- il corridoio di spazi aperti a confine tra Cernusco e Carugate, e in particolare il corridoio di spazi aperti formato da cave dismesse e aree agricole tra la Cascina Torriana Guerrina e il corridoio compreso tra la strada provinciale SP121 e via Isola Guarneri.

# IL PROGETTO DEL DOCUMENTO DI PIANO



Estratto tavola PGT - Documento di Piano; Strategie di piano

L'eventuale realizzazione di strutture per lo sviluppo dei servizi o interventi di completamento ai margini del corridoio ammessi da Piano dei Servizi o dal Piano delle Regole dovranno contribuire a qualificare il paesaggio e l'efficienza ecologica, definendo con precisione il nuovo margine urbano sia con finalità paesaggistiche (costituzione di nuove quinte verdi alberate) che ecologiche.

### Indirizzi per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi, coerentemente con il progetto del Parco delle Cave e con gli obiettivi di connessione ecologica del disegno complessivo del Piano, mediante indicazioni specifiche e progetti definisce le seguenti azioni:

- La realizzazione di un percorso ciclopedonale principale tangente alla città consolidata (una circonvallazione verde che sostituisce la previsione stradale dei piani passati) e che attraversa boschi, parchi urbani e orti e giardini. Il percorso, che dal punto di vista viabilistico si definisce strada di categoria Fbis – percorso ciclopedonale, si riconnette sia con la rete ciclopedonale urbana sia con la rete sovralocale di collegamento con il Parco del Molgora, ammette l'uso promiscuo per i frontisti e gli agricoltori.
- La realizzazione di una corona di parchi urbani pubblici al servizio della città e dei quartieri che si affacciano direttamente sul Parco delle Cave e in particolare: la realizzazione di due parchi che rappresentano due cardini fondamentali della circonvallazione verde, il parco di via Vespucci e il parco di via Adua/Cevedale.
- Il completamento e la riqualificazione dell'ambito boschivo e della rete agroambientale sviluppata intorno alla testa del fontanile. In quest'ottica riveste particolare importanza il ripristino della presenza dell'acqua nel fontanile mediante pozzi di prima falda, o attraverso il pompaggio delle acque di cava o ripristinando il collegamento con la rete del Villoresi.
- Il ripristino della rete praticabile di percorsi vicinali di collegamento ciclopedonale con le aree del Parco Incea. Il convenzionamento mediante appositi accordi con gli operatori del settore agricolo di attività di mantenimento, cura del paesaggio del parco (sia della corona di parchi che delle aree agricole che delle reti di percorsi e connessioni ecologiche).
- Il mantenimento e la valorizzazione ai fini ecologici, e paesaggistici dei canali del sistema delle acque superficiali e delle loro fasce di rispetto.

### Indirizzi per il Piano delle Regole

Il Piano delle regole definisce la disciplina delle aree di completamento a confine con PLIS Parco delle Cave. In particolare mediante progetti unitari di adeguamento definisce le aree da destinare a parco urbano e le aree entro cui concentrare la realizzazione di nuovi interventi residenziali in fase di redazione di piani attuativi. La logica che guida la progettazione dei piani attuativi a margine del parco è quella del massimo contenimento delle aree di concentrazione volumetrica, del contestuale contenimento delle altezze ai fini di un corretto inserimento paesaggistico degli interventi, del disegno di parchi al servizio degli abitanti che costituiscano un passaggio tra città consolidata e Parco delle Cave. In particolare:

- Il progetto unitario di via Vespucci formerà un'estensione del PLIS a sud della strada, mantenendo l'attuale carattere di apertura del paesaggio e un'adeguata distanza tra la strada alberata e il nuovo fronte edificato. Gli interventi di completamento del tessuto urbano esistente avverranno nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del contesto.
- Il progetto unitario di via Cevedale, individua nel rispetto delle partizioni agrarie attualmente esistenti, una parte all'interno della quale concentrare l'edificazione con tipologie adeguate agli obiettivi di basso sviluppo in altezza e concentrazione edilizia e una parte da dedicare alla costruzione di prato praticabile definito da alberature che costituisca l'affaccio dei quartieri nord di Cernusco verso il PLIS. All'interno dei due parchi è ammessa la realizzazione di piccole strutture di servizio e di ristoro finalizzate al presidio e alla vitalizzazione dei parchi.

### Progetti promossi

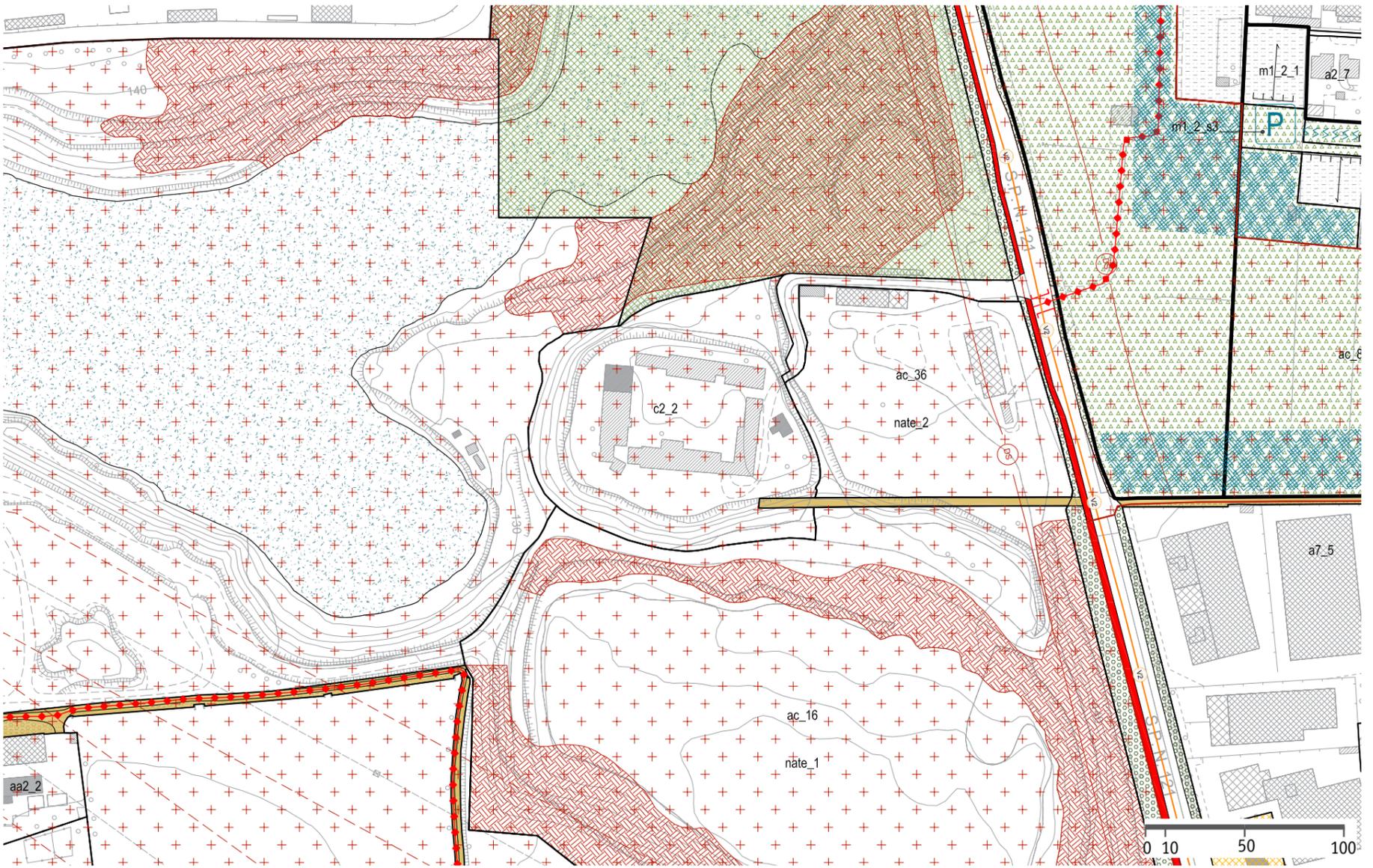
Nel febbraio 2009 il Comune di Cernusco ha avviato la sperimentazione di un nuovo modello di collaborazione sovracomunale promuovendo il progetto **"Cave ad est: un parco attivo tra Martesana e Villoresi"** nell'ambito del bando "Expo dei territori" promosso dalla Provincia di Milano. Il progetto, risultato tra i vincitori, ha integrato temi energetici (un parco solare), relativi alla mobilità (bike sharing), al coordinamento degli interventi ambientali: pur nei limiti di un'iniziativa senza portafoglio ha mostrato la possibilità della collaborazione interistituzionale rispetto ad una visione innovativa per il parco.

Il Piano promuove il consolidamento istituzionale e territoriale del Parco sovracomunale delle Cave attraverso lo studio, previsto e in capo a Cernusco, del piano particolareggiato: il parco costituisce un importante terreno di collaborazione sovracomunale, tra comuni in primo luogo, Provincia, Regione, consorzio di bonifica, società autostradale, cavatori, developer, ecc., nella condivisione di obiettivi paesaggistici e ambientali di interesse generale. Connesso con il Parco della Martesana, il Parco delle Cave può assumere il valore di uno spazio urbano di importanza comparabile con i Parchi metropolitano Nord, Groane e Monza. Rispetto a tale prospettiva rappresentano punti di forza: le specifiche condizioni di accessibilità (nuova stazione MM2 nord Brugherio, possibile stazione Melghera), la connessione con il sistema dei corridoi ecologici di importanza regionale, la prossimità con altri parchi locali di interesse sovracomunale (Molgora a est, Cascine di Pioltello a sud).

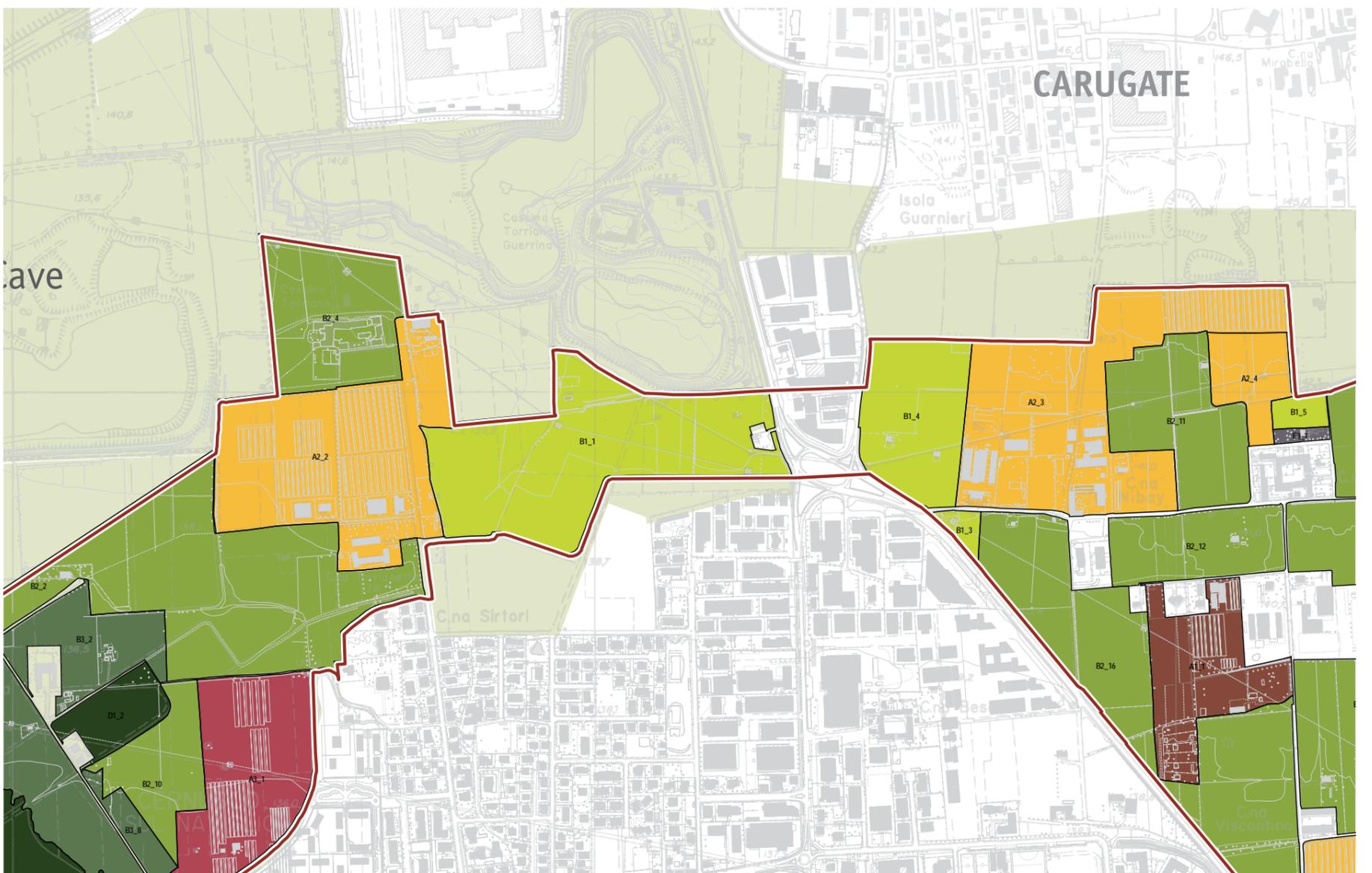
Ciò che per i singoli Comuni è periferico, osservato sulla mappa sovracomunale condivisa del parco diviene centrale. Così anche la prossimità a nord con grandi strutture commerciali (Carugate, Brugherio) deve rappresentare per il parco non solo un problema, o peggio un insieme di spazi di risulta di scarso valore per la città, ma un'ulteriore occasione per trasformare ciò che oggi è un retro in un novo fronte di accesso: in prospettiva il nodo autostradale di Carugate costituirà un accesso diretto al parco intercomunale dal sistema delle tangenziali. Ogni eventuale trasformazione programmata a scala sovralocale e funzionale all'adeguamento del sistema viabilistico e della grande distribuzione sarà governata assumendo come priorità la qualificazione del parco, del suo fronte nord, degli accessi e delle condizioni di presidio e manutenzione dello stesso nel tempo.

Nel 2011 Cernusco sul Naviglio avvia il progetto **"Tutelare il paesaggio: gli spazi aperti agricoli tra Martesana, Villoresi e Molgora"** nell'ambito del bando Cariplo "Qualificare gli spazi aperti in ambito urbano e periurbano". Il progetto interessa una rete di spazi aperti pubblici e privati all'interno dei comuni di Bussero e Cernusco e definisce specifiche azioni di riqualificazione per gli spazi agricoli, i percorsi pedonali e ciclabili, la rete superficiale delle acque. Per i temi trattati, i suoi contenuti possono essere di indirizzo per il trattamento del campo c2\_2.

# PROGETTO DELLE REGOLE E PROGETTI PROMOSSI



Estratto cartografico con indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici  
Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo"



Estratto cartografico 'il censimento degli spazi aperti'  
Bando Fondazione Cariplo "Tutelare il paesaggio: gli spazi aperti agricoli tra Martesana, Villorresi e Molgora"

## 1.2 PGT – Piano delle Regole: Disposizioni di attuazione

Art. 24 - c2: Aggregato edilizio di origine rurale

### Definizione

I campi della conservazione c2 comprendono le parti del territorio comunale interessate da nuclei cascinali di antica formazione e che pertanto presentano caratteristiche di pregio storico, architettonico e paesaggistico.

### Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uT

### Parametri edilizi e urbanistici

- If = esistente; sono escluse nuove costruzioni
- H = esistente
- Ds, Dc, Df = maggiore o uguale all'esistente

### Attuazione degli interventi

- Intervento edilizio diretto o piano attuativo.
- Per gli immobili soggetti al vincolo di bene culturale di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004 sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Per gli stessi immobili di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004, potranno essere assentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con la demolizione totale o parziale, solo previa presentazione di perizia statica asseverata e fatta salva l'autorizzazione di cui all'art.21 del D.Lgs. n. 42/2004 di competenza della Soprintendenza alla Tutela dei Beni Culturali ed Ambientali.
- Per gli altri immobili sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, compreso il cambio di destinazione purché nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio esistente, fatto salvo quanto indicato nell'eventuale relativa scheda di progetto.
- L'art. 9 c.2) del DPR 380/2001 consente l'ammissibilità di interventi riguardanti una singola unità immobiliare, a prescindere dalla tipologia d'intervento, anche sulla base di quanto disposto dall'art. 52 c.1 della L.R. n.12/2005, che specifica che i mutamenti d'uso non cambiano la qualificazione dell'intervento. Qualora invece gli interventi ricadano in un campo della conservazione soggetto a pianificazione attuativa nel quale non siano ancora stati approvati gli strumenti attuativi, per i predetti interventi se interessano più di una unità immobiliare non è ammesso il cambio d'uso eccedente il 25% delle destinazioni preesistenti.

Nel merito degli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente, in questo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.

In tali interventi i corpi scala ed ascensori dovranno essere ricavati all'interno dell'originario sedime dell'organismo edilizio.

Negli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione gli spazi per la sosta dei veicoli sono ammessi esclusivamente ai piani interrati, con mitigazione e mascheratura delle rampe di accesso, che dovranno essere per quanto possibile coperte e non percepibili.

Al di fuori delle rampe di accesso, non sono ammissibili altre alterazioni dello stato dei luoghi, se non in dipendenza delle normative antincendio.

## 1.3 PTCP Milano - Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica

Il campo della conservazione c2\_2 ricade all'interno degli 'Ambiti ed elementi di prevalente valore storico e culturale', individuati dal PTCP della Provincia di Milano adottato con DCP n. 16 del 7 giugno 2012.

In riferimento alle specificità del campo c2\_2, nelle norme di attuazione all'art.26 'Ambiti di rilevanza paesistica' il Piano Territoriale recita: "Progettare gli interventi con attenzione all'inserimento storico, paesistico e ambientale e alla conservazione degli elementi di riconoscibilità e specificità storico-tipologica esistente".

I manufatti vengono inoltre individuati come 'Insediamenti rurali di interesse storico ed elementi del paesaggio agrario' (art. 29) per i quali valgono i seguenti indirizzi:

- incentivare e favorire il recupero delle strutture insediative e produttive edificate qualificanti il paesaggio agrario e storico nel rispetto dei rapporti anche percettivi e visuali del contesto [...] e mantenerne i caratteri edilizio-rurali tradizionali;
- rispettare la morfologia dell'insediamento, i caratteri tipologici, architettonici e i materiali tipici del luogo negli interventi di recupero dei manufatti esistenti con mantenimento delle funzioni agricole;
- prevedere, per interventi di nuova edificazione, soluzioni tipologiche che si intersecano nel tessuto edilizio esistente senza alterare le qualità visive del paesaggio rurale e degli elementi di riconoscibilità del contesto, anche con riferimento al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali.

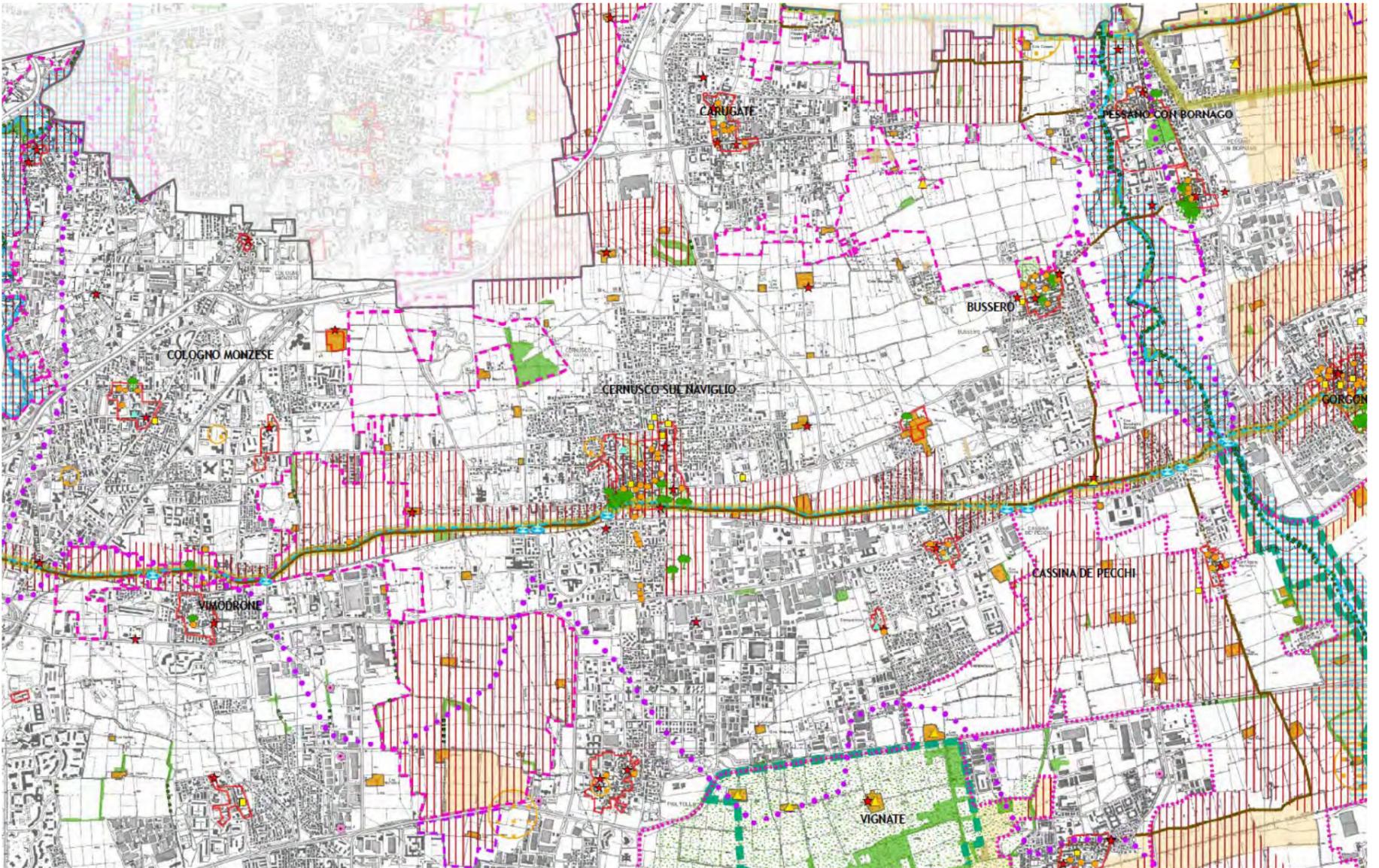
## 1.4 Provincia di Milano - "Piano Cave"

Il Piano Cave approvato dalla Regione il 16 maggio 2006 (D.C.R. 16 maggio 2006 n° VIII/166) identifica gli ambiti territoriali nei quali è consentita l'attività estrattiva, determina tipi e quantità di sostanze di cava estraibili nonché le modalità di escavazione e le norme tecniche da osservare nell'esercizio dell'attività.

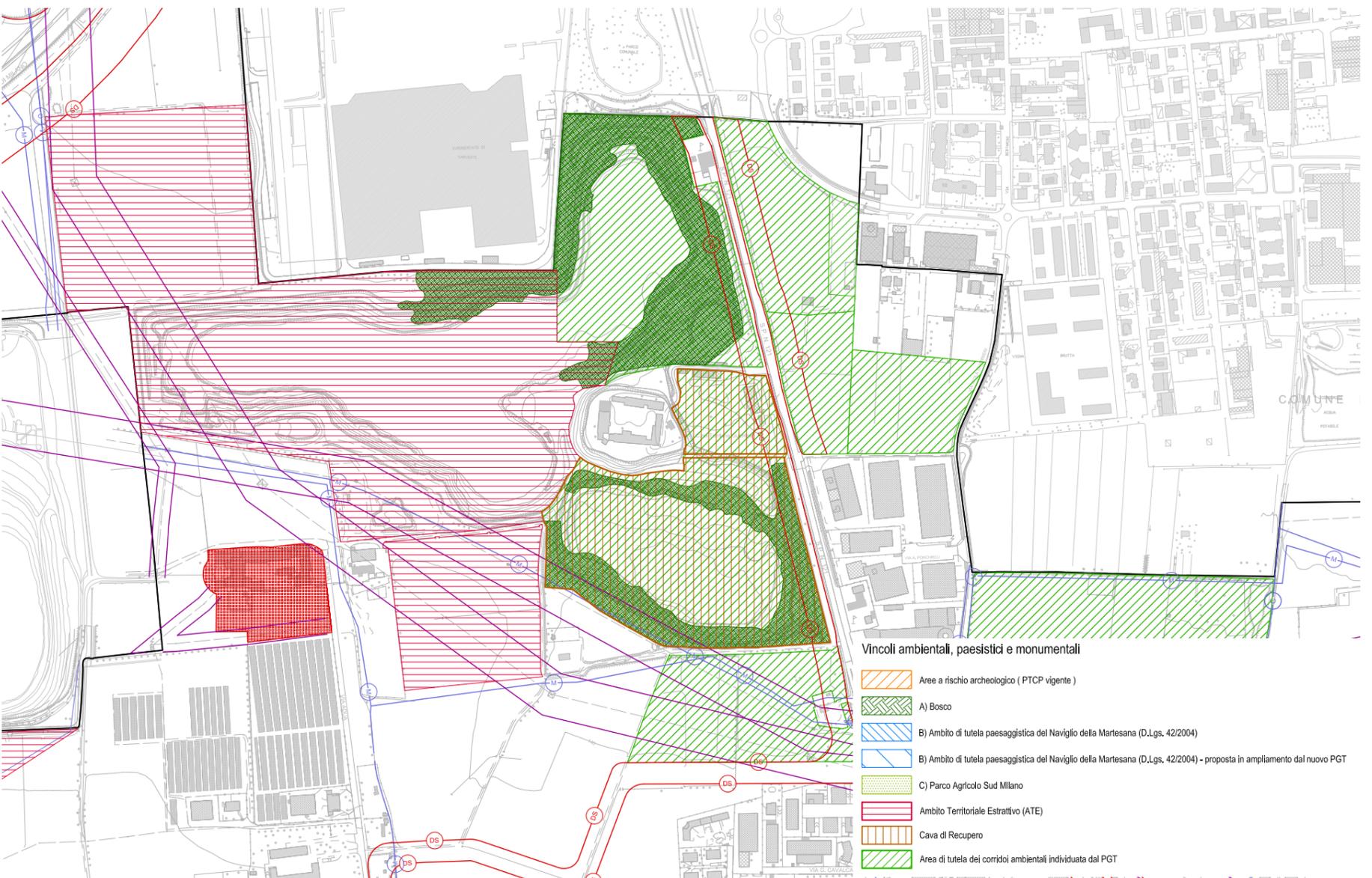
Il Piano inoltre individua le destinazioni finali delle aree al termine della coltivazione e ne detta i criteri per il ripristino.

Il campo della conservazione c2\_2 è limitrofo all'Ambito Territoriale Estrattivo - ATE G23 (cava C1 - Cascina Torriana / depositi prevalentemente ghiaiosi e sabbiosi).

# I PROGETTI SOVRALOCALI



Estratto cartografico "Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica"  
 Tav. 2 sez.1 - PTCP Milano - Adeguamento alla L.R. 12/2005



Estratto cartografico con individuazione degli ambiti estrattivi  
 PGT - Documento di Piano "Vincoli da attrezzature e infrastrutture e vincoli ambientali, paesistici e monumentali"

## 2 Linee guida

Le seguenti indicazioni hanno valore cogente per la definizione dello strumento di attuazione e sono rivolte al raggiungimento di un preciso livello qualitativo dell'intervento in coerenza con gli obiettivi e il disegno del Documento di Piano e con il PTCP della provincia di Milano in corso di approvazione.

I contenuti delle Linee guida si articolano in tre parti:

- **Sedime ed articolazione dei manufatti edilizi:** indicazioni relative alla disposizione dei nuovi corpi di fabbrica esito degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione in rapporto alle preesistenze.

- **Lo spazio aperto della corte:** indicazioni relative al trattamento dell'ambito cortilizio interno (percorsi, superfici e limiti tra spazi di pertinenza delle unità immobiliari e spazi condominiali, aspetto dei fronti edilizi).

- **Percorsi e spazi aperti:** indicazioni relative al disegno e alla fruizione degli spazi aperti esterni alla cortina edilizia, all'accessibilità carrabile e pedonale e al trattamento degli spazi per la mobilità e la sosta.

### 2.1 Sedime ed articolazione dei manufatti edilizi

#### a. Sedime dei manufatti edilizi

L'intervento di demolizione e ricostruzione, se richiesto, dovrà rispettare il più possibile la morfologia originaria dell'insediamento esistente, i caratteri tipologici, architettonici e le prevalenze dei materiali costruttivi esistenti al fine di evitare processi di banalizzazione e uniformazione all'interno degli spazi del Plis del Parco est delle cave.

La definizione dei nuovi manufatti potrà tollerare scostamenti rispetto al sedime originario finalizzati al rispetto delle norme regolamentari in materia di edilizia e di igiene. Dovranno essere conservati il più possibile i principi ordinatori degli edifici esistenti (orientamenti e allineamenti), i rapporti e le proporzioni dei profili dei diversi corpi originari (escluse quindi le superfetazioni e i manufatti con carattere di precarietà), gli allineamenti e le profondità dei corpi di fabbrica esistenti, cercando di mantenere le differenze e gli scostamenti dovuti alle destinazioni d'uso originarie (residenza, residenza signorile, stalla - con particolare attenzione alle differenti profondità del corpo signorile ad est).

I corpi di fabbrica che eccedono da queste prescrizioni sono quelli che concludono la corte ad ovest, ovvero alcune tettoie, piccole stalle ed un corpo indipendente, anch'esso destinato a stalla, ma non appartenente all'impianto originario della corte.

Sarà dunque possibile eliminare le superfetazioni esistenti (tettoie e spazi destinati a stalle), per poter intervenire nella ricostruzione integrando/completando l'angolo sud-ovest della corte, assicurando continuità e coerenza con i corpi di fabbrica adiacenti ed in particolare con il colonnato a doppia altezza nel prospetto interno esposto a nord.

#### b. Articolazione volumetrica e trattamento delle facciate

I nuovi edifici dovranno rispettare l'articolazione volumetrica e le specificità dei manufatti esistenti, evitando che astratti principi di omogeneità e/o di simmetria possano annullare scarti e differenze altimetriche costitutive della identità dei luoghi.

L'articolazione delle facciate deve essere il più possibile coerente con l'impianto cortilizio originario: laddove è esistente un portico o un loggiato questo dovrà essere mantenuto anche nella ricostruzione del manufatto (fronti interni esposti a sud ed a est), con particolare attenzione alla presenza di pilastri a doppia altezza nella parte centrale del fronte interno esposto a nord.

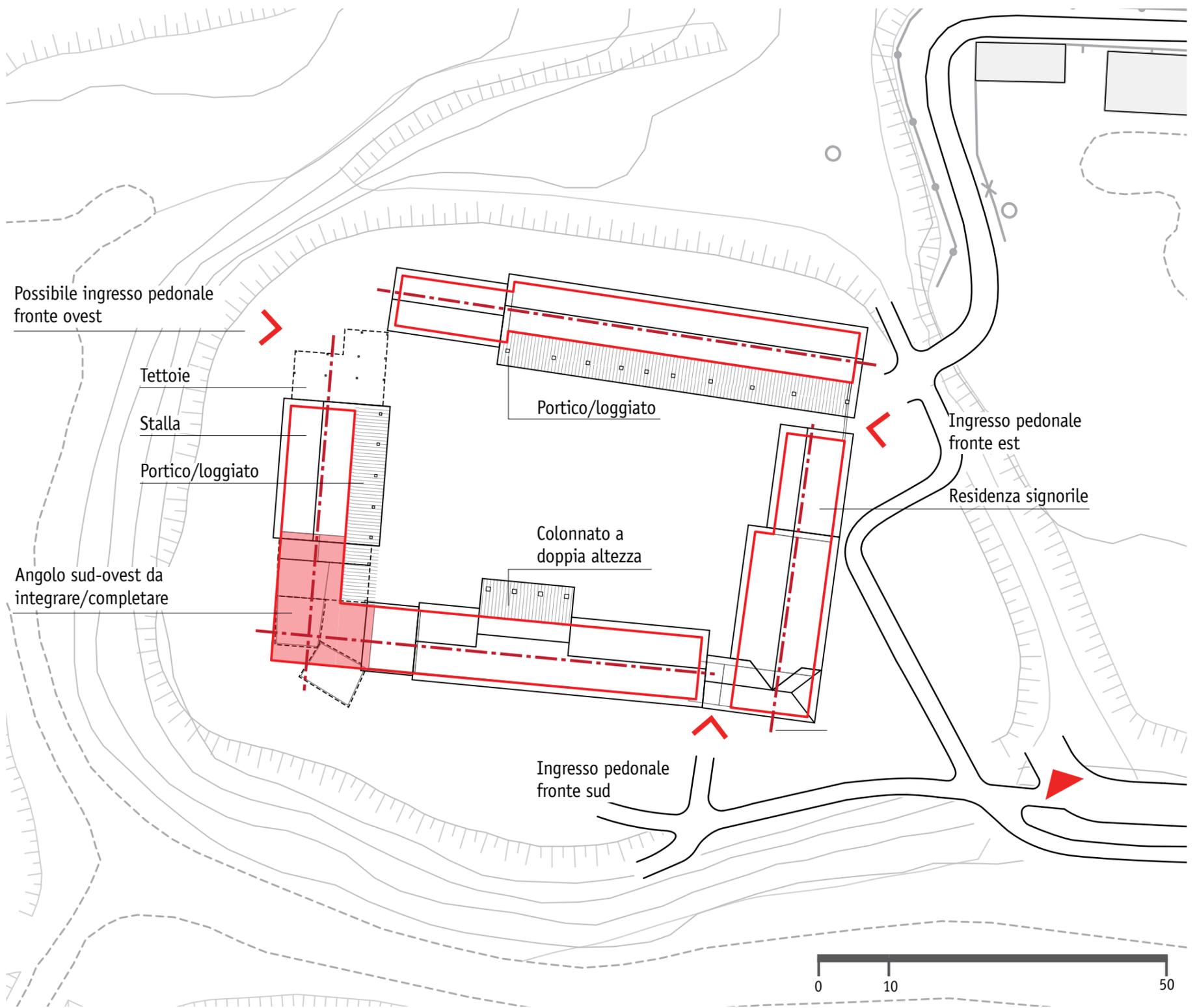
Non è inoltre ammessa la presenza di logge e balconi verso l'esterno del manufatto (ad eccezione dell'angolo sud/ovest oggetto di integrazione e completamento ove è ammessa una limitata porzione di loggia) dove tradizionalmente l'impianto cascinale mostra un carattere chiuso e introverso collocando le aperture di maggiori dimensioni sullo spazio cortilizio interno. Qui è comunque da evitare la presenza di singoli balconi in aggetto preferendo logge o balconi continui che riprendano la tipologia e, anche parzialmente, la localizzazione dei ballatoi esistenti nell'impianto originario. Anche le differenze delle altezze dei singoli corpi di fabbrica dovute alle originarie funzioni (residenze degli addetti, stalle, residenza signorile) dovranno essere rispettate, mantenendo la riconoscibilità degli stessi ed evitando che il nuovo intervento annulli le specificità dell'impianto originario.

#### c. Ingressi pedonali all'ambito cortilizio

Gli accessi pedonali previsti dovranno essere coerenti con quelli originari, ovvero con quelli esistenti sui fronti sud e est.

Coerentemente con la forma originaria del complesso l'angolo nord-ovest (verso l'ambito di cava ancora attivo) risulterà aperto verso lo spazio circostante. In questo punto sarà possibile prevedere un ulteriore ingresso all'ambito cortilizio favorendone l'attraversamento in senso est-ovest e la relazione con le aree verdi piantumate e i percorsi all'esterno della cortina edilizia.

# SEDIME ED ARTICOLAZIONE DEI MANUFATTI EDILIZI



## 2.2 Lo spazio aperto della corte

### a. Ambito cortilizio privato

Il progetto dello spazio interno alla corte può comprendere aree scoperte condominiali e aree private di pertinenza delle singole unità immobiliari che si sviluppano al piano terra.

Per la sua definizione sarà utile privilegiare un'immagine di "corte", con superfici prevalentemente pavimentate in calcestruzzo, autobloccanti, pietra naturale, evitando l'uso di asfalti e massetti di cemento, o alternativamente, di "aia" con aree piantumate e a prato. In questo caso dovrà essere previsto l'impianto di almeno due alberi di prima o seconda grandezza assicurato da idonee discontinuità delle sottostanti solette, in grado di garantire la permeabilità del terreno e l'idoneo sviluppo degli apparati radicali.

In questa maniera sarà possibile definire un carattere unitario e riconoscibile, evitando alternanze e frammentazione di superfici pavimentate e superfici verdi, a discapito dell'utilizzo degli spazi da parte degli abitanti, e minimizzando gli spazi residuali.

La definizione di un eventuale limite tra lo spazio condominiale e quello aperto delle unità abitative al piano terra dovrà evitare la frammentazione degli spazi con la conseguente perdita della "scala" dell'ambito cortilizio centrale. Dovrà essere evitata l'apposizione di qualsiasi recinzione (anche verde) affidando a singoli cespugli o ad alberi di terza grandezza il compito di segnalare le pertinenze degli spazi aperti privati rispetto alle aree condominiali (percorsi, cortile/aia).

Il posizionamento delle griglie di areazione del piano interrato non dovrà interferire con i percorsi collettivi all'interno dello spazio cortilizio. Potranno essere localizzate all'interno di spazi verdi in cui la presenza di elementi arborei potrà occultarne la vista o su superfici verticali realizzando muretti di contenimento di eventuali "vasche verdi" consentendo in questa maniera anche l'ispessimento del terreno vegetale e la piantumazione di un adeguato impianto arboreo.

Al di sopra dell'estradosso del solaio del piano interrato lo spessore del terreno vegetale dovrà essere di almeno 60 cm. A questo fine l'altezza netta (H) degli spazi sottostanti gli edifici potrà essere pari a 3,00 m senza che ciò determini aumento della Slp. Eventuali cantine direttamente collegate con spazi di abitazioni dovranno essere controsoffittate con elementi strutturali fino ad avere altezza (H) netta interna pari a 2,60 m.

### b. Articolazione dei fronti edilizi

L'articolazione delle facciate deve essere il più possibile coerente con l'impianto cortilizio originario: laddove è esistente un portico o un loggiato questo dovrà essere mantenuto anche nella ricostruzione del manufatto (fronti interni esposti a sud ed a est), con particolare attenzione alla presenza di pilastri a doppia altezza nella parte centrale del fronte interno esposto a nord. Il posizionamento dei vani scala e il conseguente trattamento delle facciate sui diversi fronti non dovrà assumere partizioni simmetriche per evitare la perdita delle originarie specificità e delle relazioni con il contesto. I solai a servizio di eventuali ballatoi dovranno avere il più possibile un ridotto spessore strutturale al fine di non appesantire la percezione dei fronti edilizi interni. Gli stessi potranno essere realizzati mediante mensole portanti (legno, pietra o metallo) indipendenti dalla struttura portante degli edifici.

### c. Coperture e impianto fotovoltaico

Le coperture dovranno essere a falde con manto di protezione in tegole tipo "coppo lombardo".

L'inserimento di impianti fotovoltaici dovrà essere congruente con i valori e i caratteri paesaggistici del manufatto e del contesto entro cui è collocato. La scelta di localizzazione dei moduli fotovoltaici dovrà tenere in considerazione:

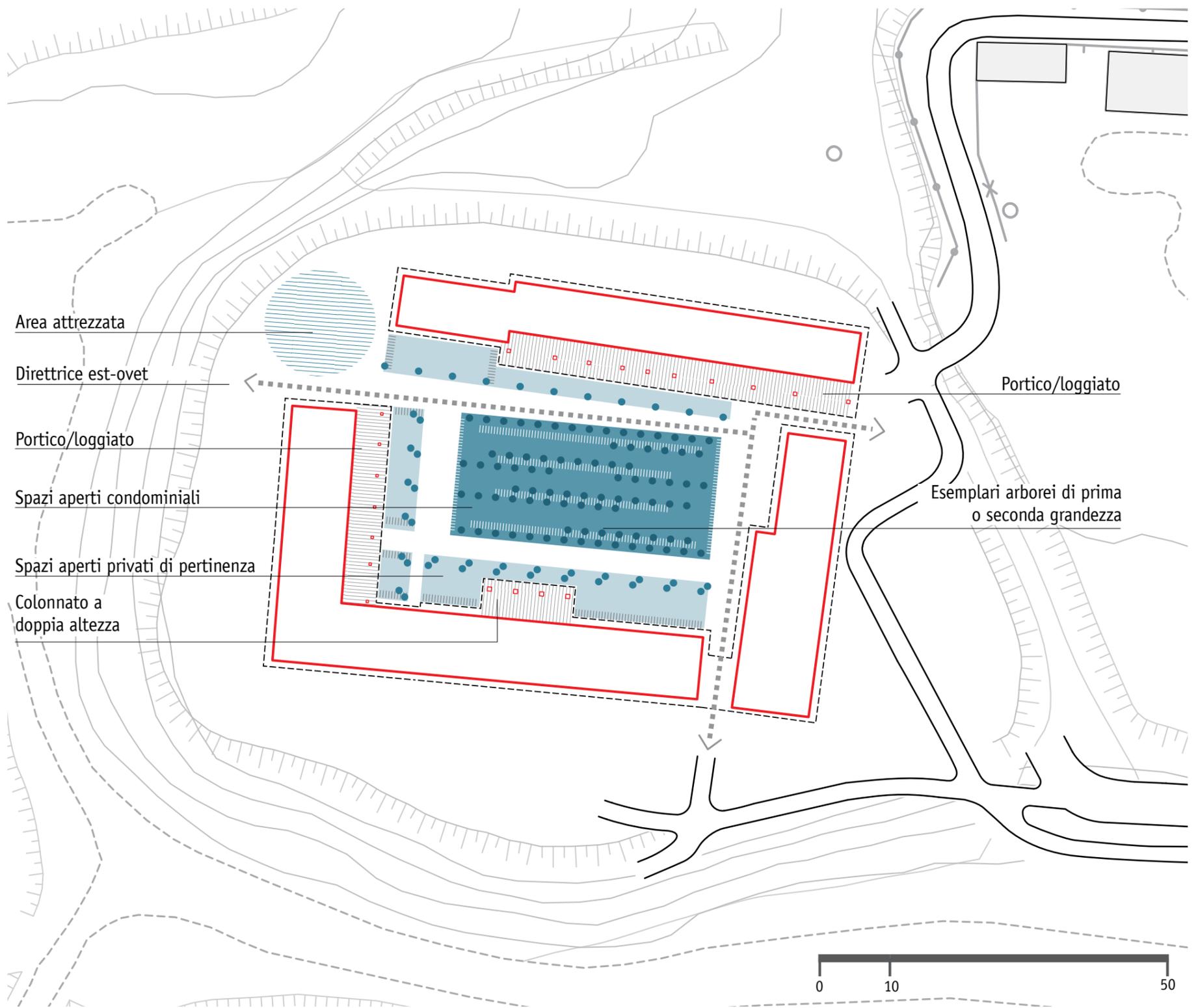
- la percezione visiva da spazi pubblici o di pubblico passaggio;
- gli effetti cumulativi della diffusione di pannelli/impianti di piccola dimensione;

- gli eventuali fenomeni di abbagliamento e di riflesso di particolare disturbo;
  - la vicinanza di percorsi e luoghi di fruizione panoramica e paesaggistica;
  - l'eventuale incidenza su aree di elevato valore ambientale e naturalistico e su scenari paesaggistici connotati da elevati gradi di riconoscibilità e notorietà.
- Per il rispetto delle indicazioni sopra elencate è possibile derogare alle norme dell'allegato "C" - Art.3.2 del vigente R.E. - fino ad una quota di 0,3 kW per alloggio.

### d. Percorsi interni e accessi

La struttura dei percorsi pedonali interni alla corte potrà sottolineare l'eccezionalità della direttrice est-ovest definita dall'accesso pedonale (ad est) e da un nuovo accesso in corrispondenza dell'angolo nord-ovest in cui potrà essere posizionata un'area attrezzata per la sosta servita anche da un nuovo ingresso pedonale ad ovest.

# LO SPAZIO APERTO DELLA CORTE



## 2.3 Percorsi e spazi aperti

### a. Inserimento paesaggistico in rapporto al PLIS delle Cave

Il disegno degli spazi aperti esterni alla cortina edilizia (quelli condominiali e quelli a servizio delle eventuali unità immobiliari al piano terra) dovrà privilegiare l'inserimento paesaggistico all'interno del PLIS.

In particolare:

- \_ non sono ammesse recinzioni di qualsiasi tipologia all'esterno degli edifici ancorché all'interno della superficie fondiaria;
- \_ il viale di ingresso carrabile, nuovo collegamento con la SP121, dovrà essere compreso tra due filari alberati; sul lato sud potrà essere previsto un percorso ciclopedonale in accordo con quello esistente lungo la SP121 al fine di favorire gli spostamenti da e verso il centro urbano; nel trattamento delle superfici pedonali e ciclabili e delle superfici carrabili dovrà essere evitato l'uso di asfalto a favore di stabilizzati o, eventualmente, di asfalti pigmentati;
- \_ l'orografia del terreno, definita dalle attività di escavazione, potrà favorire la possibilità di realizzare punti di vista sul paesaggio circostante (Parco blu degli aironi, laghetti delle cave attive, aree coltivate);
- \_ lo spazio aperto all'esterno della cortina edilizia potrà ospitare percorsi collettivi e aree verdi ad uso condominiale con esclusione di delimitazioni e recinzioni; la sua progettazione dovrà essere caratterizzata da un disegno il più possibile unitario;
- \_ è possibile la realizzazione di una pavimentazione di larghezza max pari a 100 cm a protezione degli edifici con rivestimento analogo a quello dei materiali interni alla corte.

### b. Ingresso carrabile al piano parcheggi interrato

Il posizionamento e il disegno della rampa di accesso al piano interrato dovrà essere il più possibile integrato con la sistemazione degli spazi aperti attorno alla cascina.

La rampa potrà essere integrata al basamento naturale su cui è fondato l'impianto cascinale, sfruttando i dislivelli esistenti e dovrà essere mitigata con un impianto arboreo e/o eventualmente coperta parzialmente con un pergolato. Al fine di una maggiore integrazione paesaggistica la pavimentazione dovrà essere in cls pigmentato in maniera coerente con quella del percorso carrabile

### c. Parcheggi pertinenziali

Il disegno dei parcheggi pertinenziali è caratterizzato da un'adeguata alberatura e da una pavimentazione semipermeabile o comunque analoga a quella utilizzata per l'ingresso carrabile. La localizzazione delle aree per la sosta e per l'accessibilità dovrà conservare il fosso esistente sul lato est dell'ambito cascinale. Si potrà eventualmente prevedere la modifica del suo tracciato per garantire gli opportuni spazi per la mobilità, conservando però la conformazione ad "isola" del suolo su cui si fonda l'impianto cascinale.

### d. Aree in cessione

Nella possibilità di individuare aree in cessione nelle strette vicinanze dell'ambito d'intervento, dovranno essere privilegiate il più possibile quelle poste nel settore nord-est dell'ambito cascinale in continuità con il Parco blu degli aironi o quelle verso sud per accogliere possibili collegamenti ciclopedonali con la trama di strade vicinali all'interno del Parco delle cave.

### e. Percorso ad anello

Lo spazio esterno all'area cortilizia, dovrà prevedere un percorso pedonale di uso pubblico intorno agli edifici e integrato con il disegno degli spazi verdi condominiali. Lungo il suo percorso dovranno essere valorizzati i punti di vista sul paesaggio circostante. Nell'angolo nord-ovest, dove la cortina degli edifici è aperta, sarà possibile individuare un'area per attrezzature collettive (area coperta per la sosta, torre panoramica, area coperta attrezzata per il gioco). Il percorso ad anello dovrà avere come recapiti: a nord, il Parco blu degli aironi, ad est, la ciclabile sulla SP121 e a sud, oltre il basamento su cui sorge la cascina, la trama delle strade vicinali che assicura il collegamento con la rete principale dei percorsi ciclopedonali (greenway) attraverso gli spazi del Parco delle cave.

# PERCORSI E SPAZI APERTI

