L.G. 3/2018

Prot. n. 62074 del 18/12/2018

Cernusco sul Naviglio

Linee guida per la progettazione - Variante

CITTÀ DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO - UFF. TECNICO

COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

DEL 14 GEN 2019

ESITO: FAVOREVOLE

IL PRESIDENTE IL TECNICO COMUNALE

ottobre 2018

Campo della conservazione
c2_12 | Cascina Torrianetta

CERNUSCO
SUL NAVIGLIO

UBISTUDIO Srl
Alessandro Alì
con Claudia Solarino

con la collaborazione di
Comune di Cernusco sul Naviglio
Area Tecnica
Responsabile P.O. Servizio Urbanistica Arch. Francesco Zurlo
Istruttore direttivo tecnico Arch. Sara Torriani

Cernusco sul Naviglio

Linee guida per la progettazione - Variante

ottobre 2018

Campo della conservazione
c2_12 | Cascina Torrianetta

INDICE

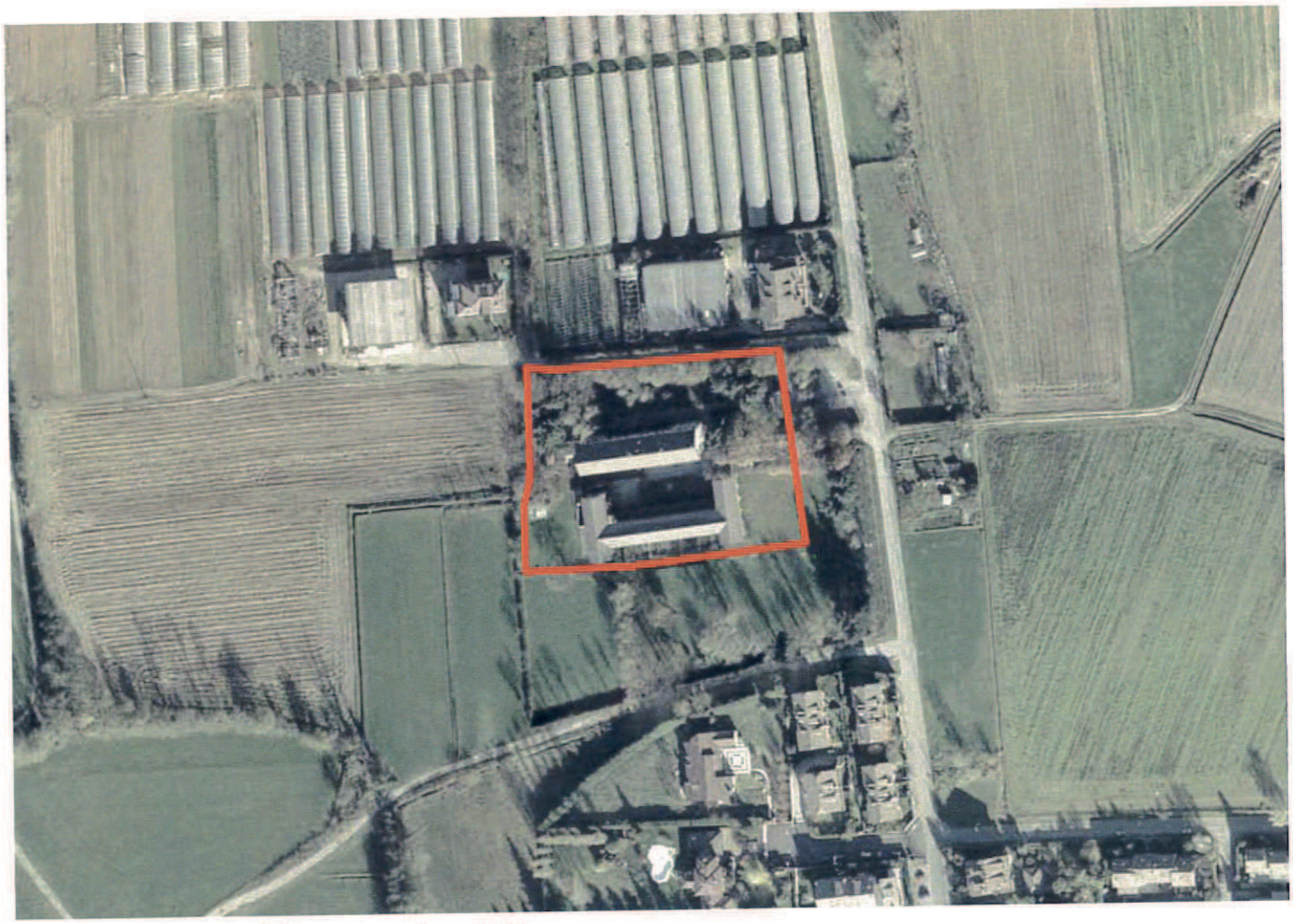
Premessa / P 07

1. Richiami alla pianificazione

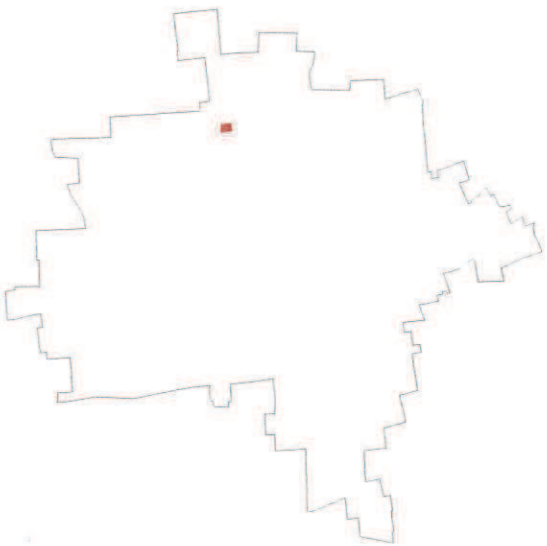
1.1 PGT Documento di Piano: obiettivi strategici / P 08
1.2 PGT Piano delle Regole: disposizioni di attuazione / P 12
1.3 PTCP Milano - Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica / P 12

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
2.4 Tracce / P 20



Individuazione campo della conservazione c2_12



Premesse

Il presente documento costituisce aggiornamento alle Linee Guida del campo della conservazione "C2_12 - Cascina Torrianetta", depositate con protocollo n. 49698 del 24/10/2012 e successivamente approvate con determinazione dirigenziale n. 1126 in data 05/11/2012.

Con istanza di parere preventivo prot. n.15629 del 23/03/2018 e successiva integrazione prot. n.30855 del 14/06/2018 l'operatore del comparto ha presentato istanza di revisione delle vigenti Linee guida.

In data 16/07/2018 la Commissione per il paesaggio del Comune di Cernusco sul Naviglio, chiamata ad esprimersi sulla proposta di modifica delle Linee guida del campo della conservazione c2_12 "Cascina Torrianetta" ha espresso parere favorevole.

Con Determina n.1034 del 3/9/2018 è stato affidato l'incarico ad Ubistudio Srl di procedere alla revisione delle Linee guida del campo della conservazione "C2_12 - Cascina Torrianetta".

Contenuti e finalità delle Linee Guida
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.

I contenuti delle Linee guida si articolano in quattro 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;
- **Tracce:** indicazioni di spazi e materiali coerenti con gli obiettivi delle Linee Guida sulla base di buone pratiche progettuali.

Obiettivi della Variante
La rielaborazione delle Linee Guida approvate con determinazione dirigenziale n.1126 in data 05/11/2012 è guidata da **due principali obiettivi.**

Il primo obiettivo corrisponde alla ridefinizione di alcuni contenuti che sono apparsi come eccessivamente vincolanti in fase di attuazione (carattere "chiuso" del fronte esterno - bucature, balconi, sedime) pur confermando l'insieme delle indicazioni rivolte alla definizione dell'ambito cortilizio interno.

Il secondo obiettivo, connesso al precedente, è la definizione di indicazioni circa l'articolazione dei corpi di fabbrica sulla base di una più approfondita analisi storica da cui deriva un carattere meno unitario e più aperto del nucleo cascinale.

La rielaborazione delle Linee Guida conferma le indicazioni che rafforzano e valorizzano le relazioni con i caratteri del paesaggio agricolo entro cui è inserito il nucleo cascinale, disciplinato nel PGT vigente come "PLIS EST delle Cave - ambito proposto in ampliamento". Rispetto al quadro pianificatorio vigente alla data di approvazione delle Linee guida originarie (2012), la Provincia di Milano con D.G.C. di n. 337 del 25 novembre 2014 ha riconosciuto l'ampliamento del Parco Locale di Interesse Sovracomunale Est delle Cave nel territorio del Comune di Cernusco sul Naviglio. Tale atto ha quindi comportato per il campo in argomento il definitivo inserimento nel PLIS riconosciuto.

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_12 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 è situato a nord del territorio comunale.

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, é formata di cave attive e dimesse e recuperate (la principale delle quali è il Parco Increa, 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 Villoresi;

- 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 caratterizzata 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

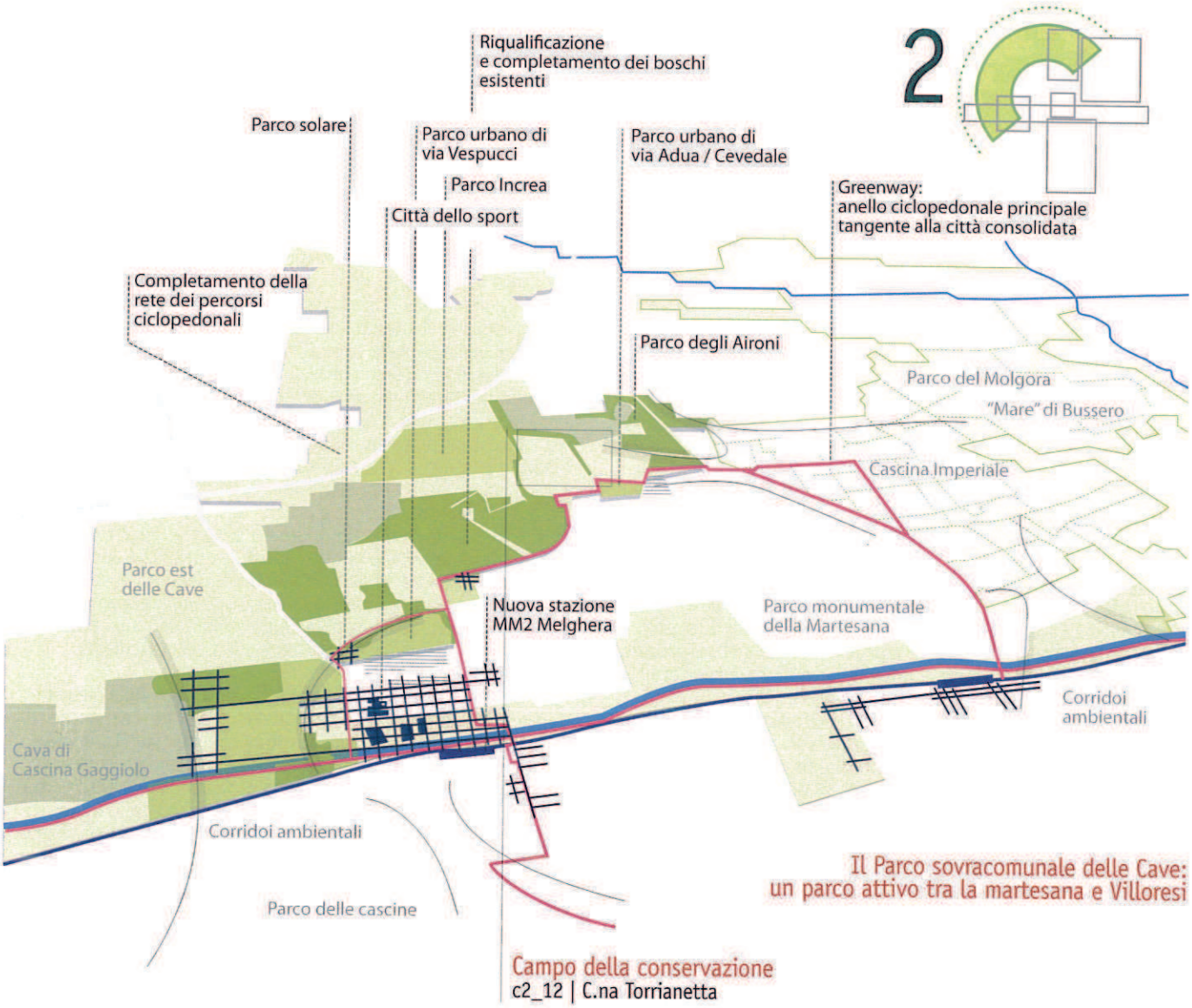
Il progetto del Parco attivo delle Cave trova le sue ragioni nella scelta fondamentale del contenimento del consumo di suolo e, dunque, di un generale riorientamento e ridimensionamento dei futuri sviluppi edilizi (residenziali, produttivi o di servizio) proposto dal Piano; tale scelta porta a muoversi 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 Villoresi (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 Villoresi 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 Parco sovracomunale delle Cave:
un parco attivo tra la martesana e Villoresi

Campo della conservazione
c2_12 | C.na Torrianetta

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 qualificarne 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 Increa. 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.

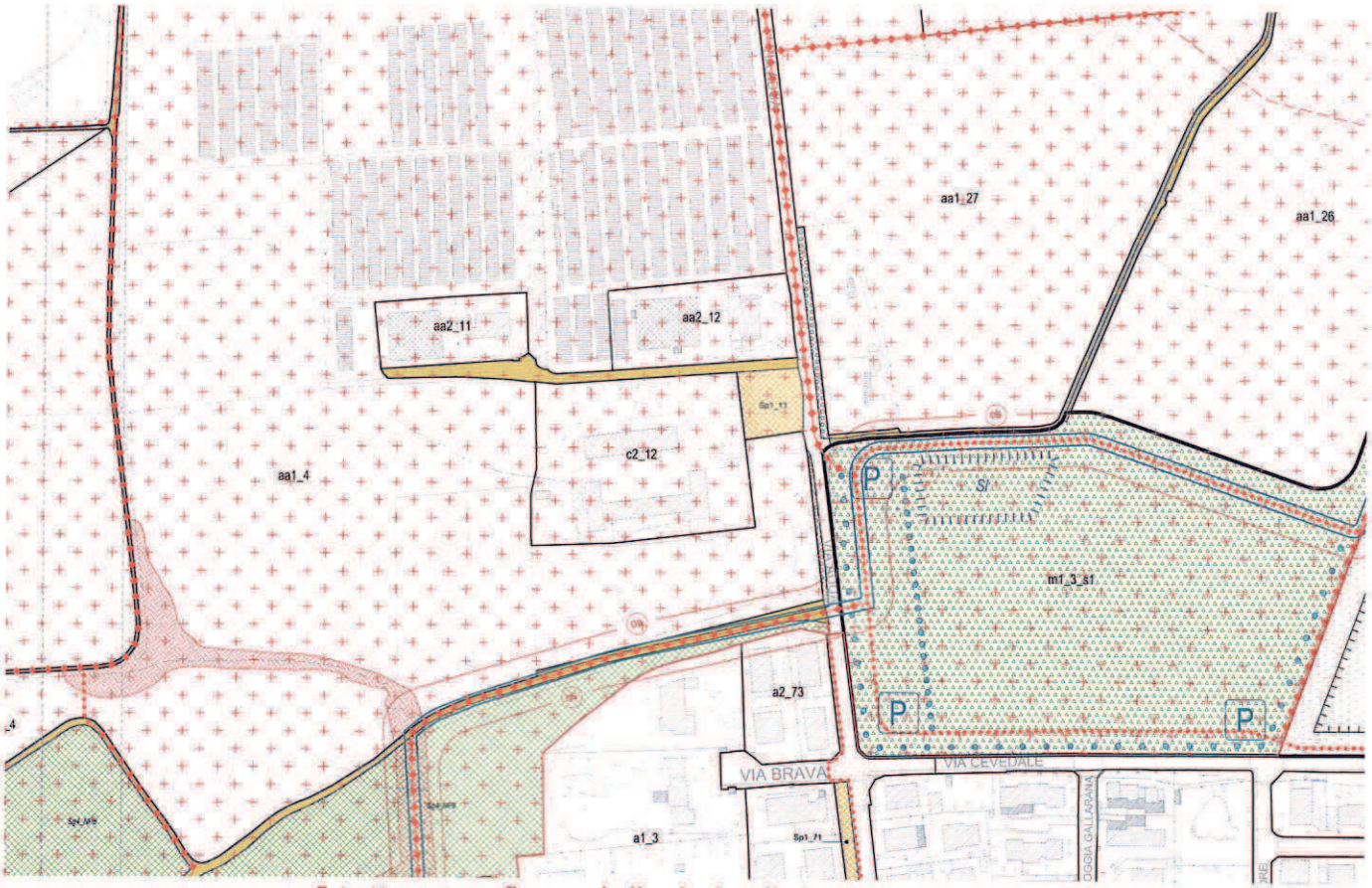
Indirizzi per il Piano delle Regole

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:

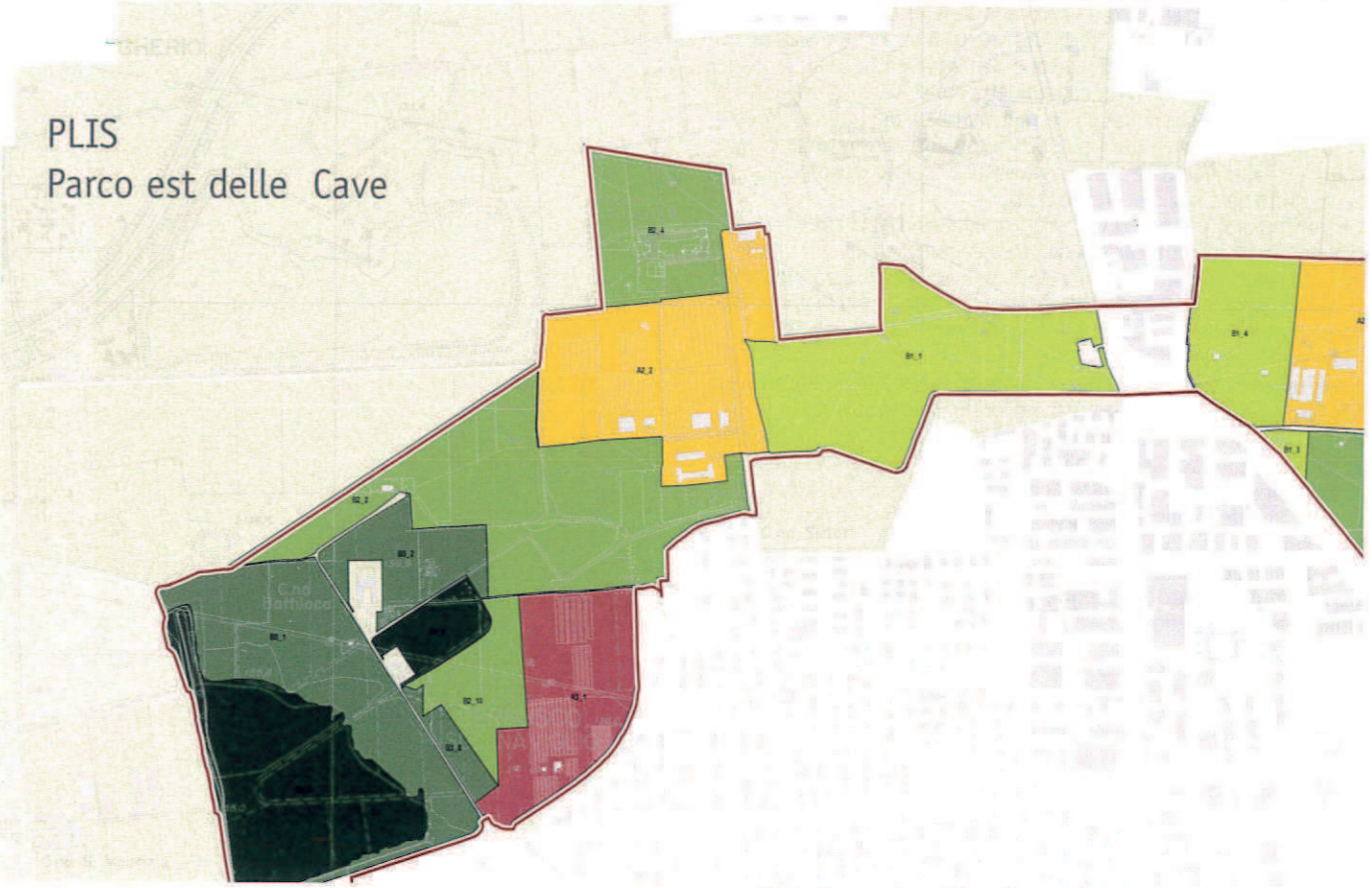
- Il progetto unitario di via Vespucci formerà un'estensione del PLIS a sud della strada, mantenendo l'attuale carattere di apertura del paesaggio e un'adeguata distanza tra la strada alberata e i nuovo fronte edificato. Gli interventi di completamento del tessuto urbano esistente avverranno nel rispetto 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 interveti 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 puo' 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.
Il campo in oggetto appartiene alla classificazione a2_2, 'Aree orticole. Aziende a conduzione convenzionale e/o integrata'.
Per i temi trattati, i suoi contenuti possono essere di indirizzo per il trattamento del campo c2_12.



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, Villoresi 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

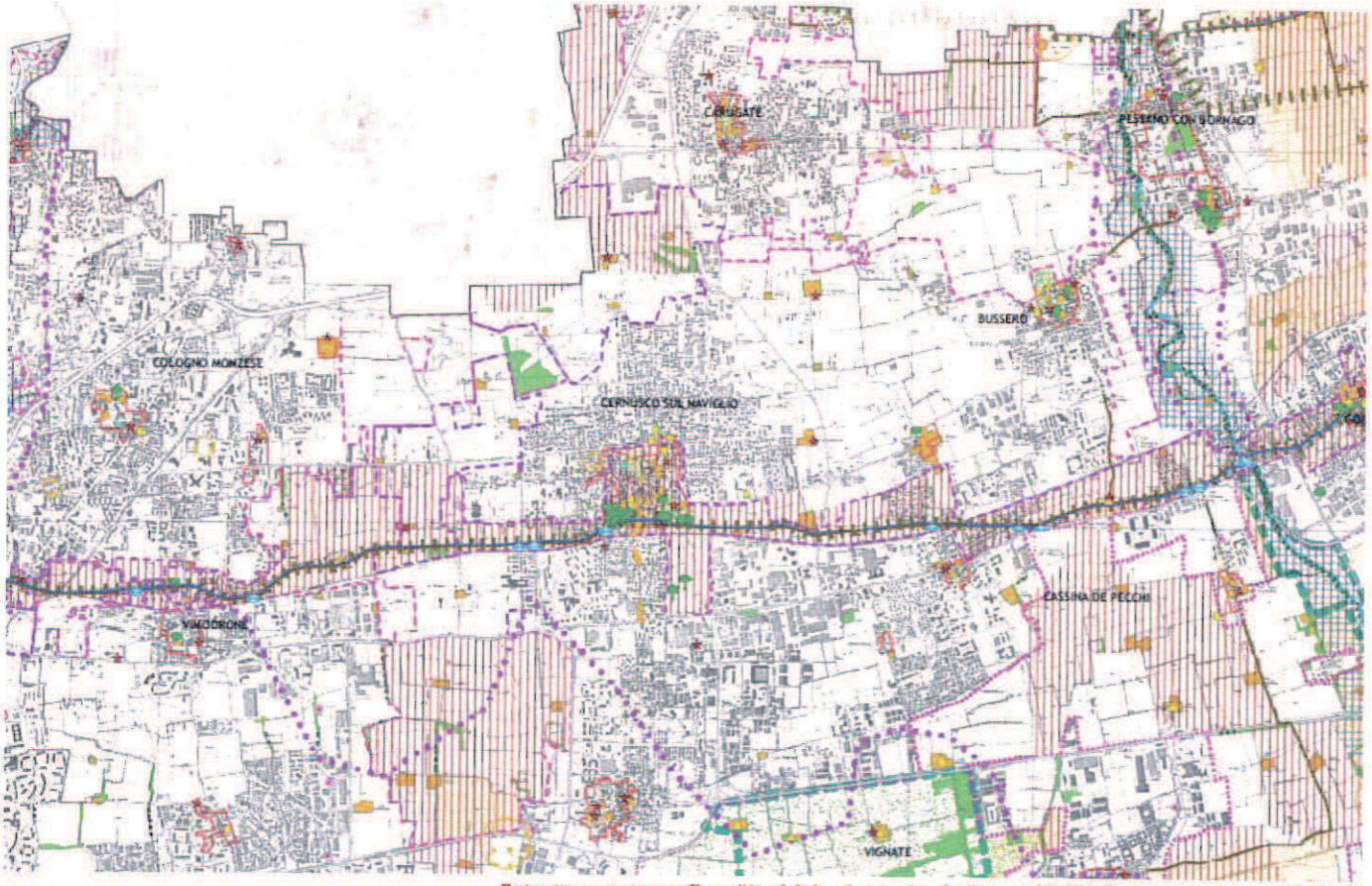
-If = esistente; sono escluse nuove costruzioni
-H = esistente
-Ds, Dc, Df = maggiore o uguale all'esistente

Attuazione degli interventi

a) Intervento edilizio diretto o piano attuativo.
b) 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 Sopraintendenza alla Tutela dei Beni Culturali ed Ambientali.
c) 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.
d) 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 normativa antincendio.

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

I manufatti del campo della conservazione c2_12 vengono individuati dal PTCP della Provincia di Milano approvato con DCP n. 93 del 17 dicembre 2013 come 'Insediamenti rurali di interesse storico ed elementi del paesaggio agrario' (art. 29) per i quali valgono i seguenti indirizzi:
a)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;
b) 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;
c) 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.



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

2 Linee guida

2.1 Sedime ed articolazione dei manufatti edilizi

a. Sedime dei manufatti edilizi

Il nucleo della Cascina Torrianetta è composto da quattro corpi di fabbrica esiti di differenti interventi edilizi succedutisi nel tempo a partire dalla prima metà del XVIII secolo. Negli anni Novanta del secolo scorso a seguito della presentazione di un piano di recupero e di successivi interventi edilizi, si sono realizzati gli edifici oggi visibili: un fabbricato ad uso residenziale (edificio A) e tre non utilizzati, ad uso agricolo, e con finitura al rustico (edifici B, C, D). Gli edifici corrispondenti al corpo A e al corpo D compaiono nelle cartografie meno recenti (*Fig. 1*, anni 1721 e 1865) e definiscono l'originario ambito cortilizio di tipo "aperto" rivolto in direzione sud/sud-ovest. Questo impianto è stato negato dalla ricostruzione del 1913 (*Fig. 2*) che ha costituito un impianto cascinale di tipo tradizionale a corte "chiusa". Pur all'interno di questo modello è tuttavia mantenuta una articolazione dei corpi di fabbrica sui lati est, sud ed ovest, ciascuno caratterizzato da differenti sagome e sedimi.

Gli interventi di ristrutturazione, compresi quelli di demolizione e ricostruzione, dovranno reinterpretare la morfologia del nucleo cascinale così come risultante dal complesso processo di formazione. In particolare emerge un impianto articolato in diversi corpi di fabbrica non omogenei: chiuso a nord, attraverso l'attuale edificio che ricalca quello di matrice originaria, e ad ovest verso la viabilità esistente; delimitato a sud da una serie di edifici "subordinati" al primo per altezza e sedime e che approssimano una quinta edilizia continua.
Gli interventi dovranno rispettare i caratteri tipologici, architettonici e le prevalenze dei materiali costruttivi secondo quanto disciplinato dal Capo II "Disciplina e manuale degli interventi ricadenti nei campi della conservazione" del Piano delle Regole.

L'intervento di ricostruzione dell'organismo edilizio, con eventuale incremento della sagoma rispondente all'applicazione della norma sul contenimento dei consumi energetici, dovrà rispettare i seguenti criteri:
- lasciare sostanzialmente inalterata la distanza tra gli edifici A e C al fine di non ridurre la dimensione dell'ambito cortilizio interno;
- evitare di sopravanzare l'edificio B sul lato nord al fine di non chiudere la relazione tra ambito cortilizio interno e paesaggio agricolo esterno;
- lasciare la possibilità all'edificio D di sopravanzare:
a) sul lato nord, proteggendo l'ambito cortilizio interno dalla viabilità pubblica e dalla viabilità di ingresso privata compresi gli spazi accessori (rampe);
b) sul lato ovest allinenandosi con l'edificio A per le stesse ragioni di cui al punto precedente, rispettando tuttavia le distanze tra edifici;
tali possibilità non consentono la saldatura degli edifici A e D;
- ricavare l'eventuale spazio per maggiori profondità dei corpi di fabbrica, con l'eccezione dell'edificio D, verso l'esterno, nel rispetto delle norme sulle distanze dai confini e dello strumento urbanistico vigente, così da non ridurre l'ampiezza interna della corte.
I nuovi edifici B-C-D non devono realizzare una quinta edilizia unica, omogenea ed indifferenziata (*Fig. 4*). La quinta edilizia, pur continua, deve essere il prodotto di edifici differenti attraverso il disegno di giaciture e/o trattamenti superficiali differenti.

b. Articolazione volumetrica e trattamento delle facciate

Il trattamento delle facciate deve essere il più possibile coerente con il nuovo impianto cortilizio. In particolare, saranno da mantenere gli elementi caratteristici che specificano l'individualità del luogo. Il loggiato presente nel corpo A, prospiciente verso l'interno della corte, dovrà essere mantenuto e potrà essere richiamato e reinterpretato nei corpi B, C o D. Il trattamento delle facciate dovrà consentire la lettura dei differenti corpi edilizi, in particolare differenziando il corpo C dai corpi trasversali B e D (*Fig. 4 e Fig. 6*).

Il disegno delle aperture non dovrà essere indifferente agli affacci interni ed esterni e alle articolazioni dei differenti corpi di fabbrica. I solai aggettanti a servizio dei ballatoi o dei balconi dovranno avere il più possibile un ridotto spessore strutturale al fine di non appesantire la percezione dei fronti edilizi. Gli aggetti potranno essere realizzati mediante mensole portanti (legno, pietra o metallo) e solette indipendenti dalla struttura portante degli edifici. Verso l'esterno il disegno dei balconi dovrà essere il più possibile integrato con un sistema di pannelli scorrevoli che, oltre alla protezione degli alloggi dall'irraggiamento solare (lati ovest, sud ed est), potranno contribuire alla minore percezione dall'esterno delle superfici aggettanti.

I corpi serventi scala/ascensori dovranno essere collocati internamente alla sagoma attuale dei corpi di fabbrica, in modo da non modificare la percezione unitaria dell'ambito cortilizio. Potranno essere collocati nei punti di attacco del corpo C con i corpi B e D (*Fig. 5*) diventando così occasione di discontinuità del prospetto sud del nucleo cascinale.

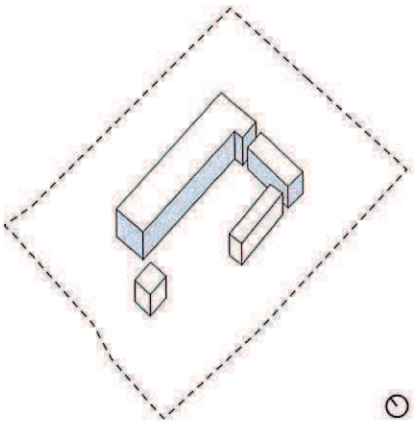


Fig. 1 | 1721 - 1865
Impianto originario del nucleo cascinale

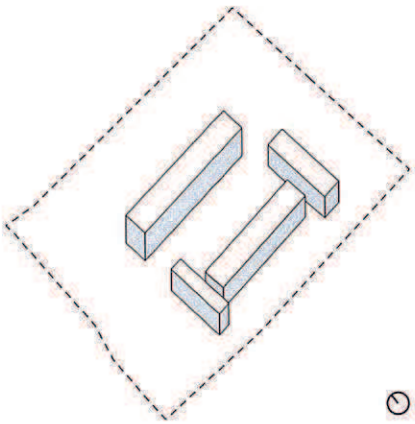


Fig. 2 | 1913
Impianto del nucleo cascinale successivo alla ricostruzione.

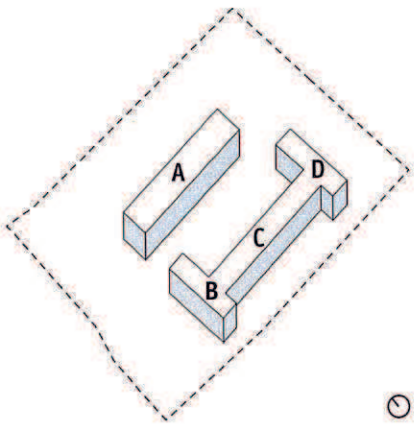


Fig. 3 | 2018
Configurazione attuale del nucleo cascinale.

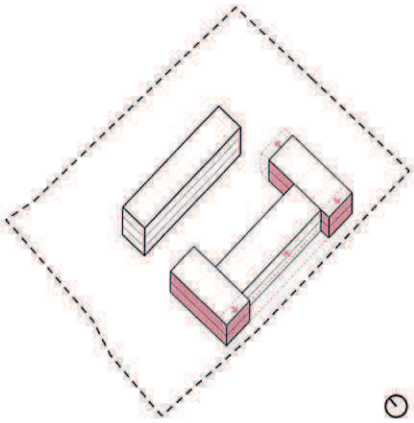


Fig. 4 | Edifici trasversali
L'articolazione della quinta edilizia può prevedere disallineamenti tra il corpo C e i corpi B e D, e/o diversi trattamenti superficiali dei prospetti.

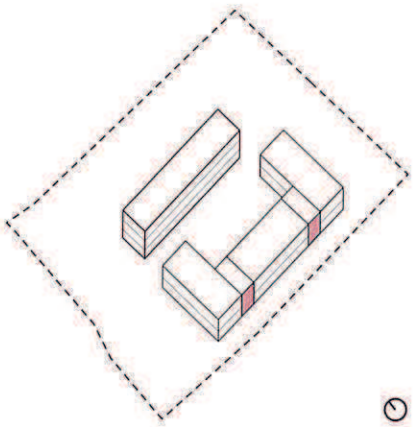


Fig. 5 | Corpi scala
I rivestimenti dei corpi scala posti agli attacchi tra il corpo C e i corpi B e D articolano il prospetto della quinta edilizia.

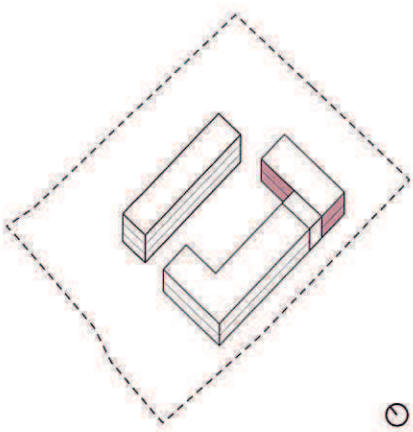
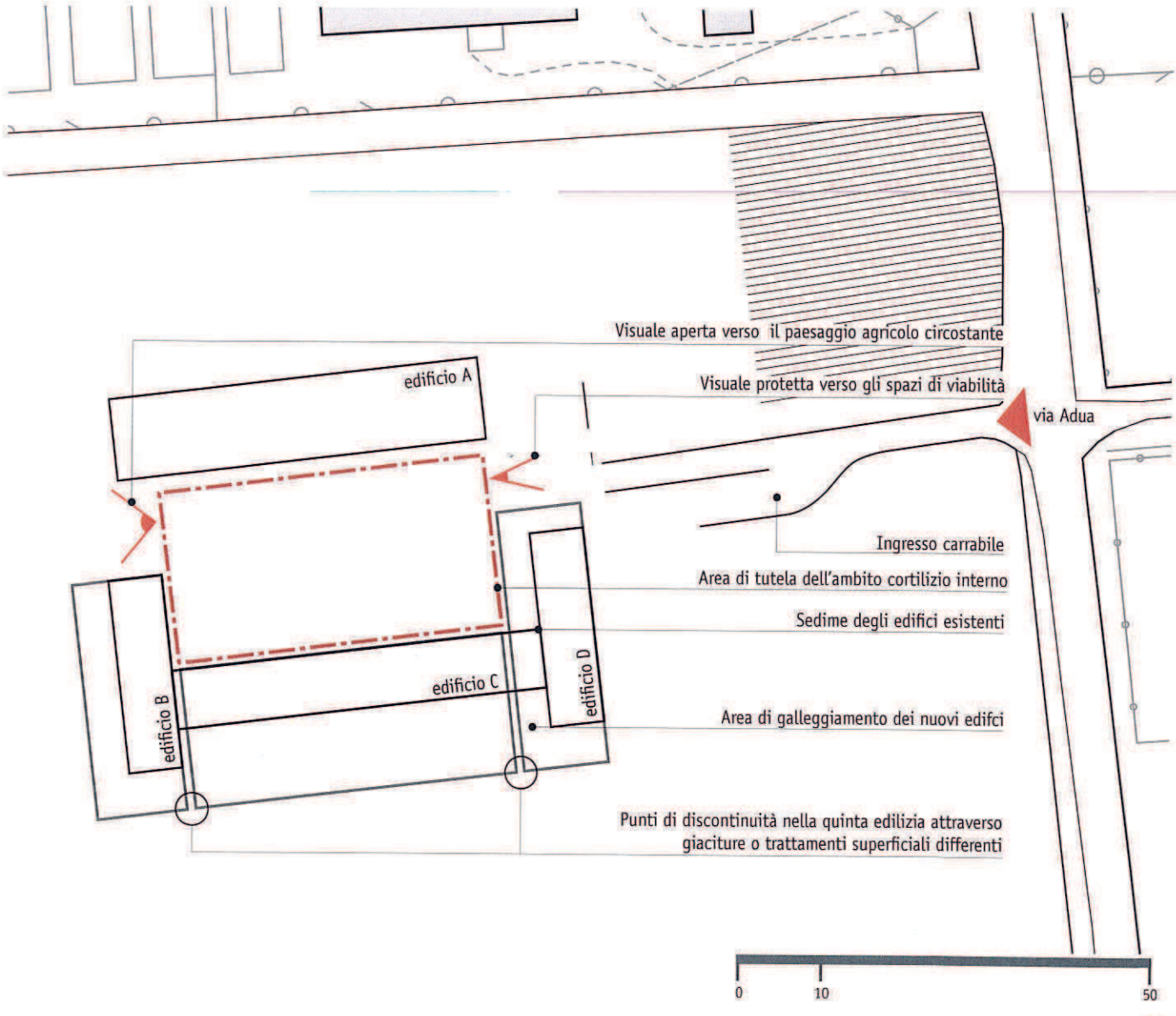


Fig. 6 | Edificio est
Il sedime dell'edificio est appartiene alla matrice originaria del nucleo cascinale; sedime, sagoma e trattamento superficiale possono articolare il disegno della quinta edilizia sul fronte sud.



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. Lo spazio della corte dovrà essere considerato nel suo complesso, non distinguendo spazi di pertinenza dei differenti corpi di fabbrica, in particolare non dovrà essere differenziato uno spazio di pertinenza del corpo A ed uno spazio relativo agli altri corpi di fabbrica (B-C-D). Per la sua definizione sarà utile privilegiare un'immagine di "corte", con superfici prevalentemente pavimentate in calcestre, pavimentazioni drenanti, 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. L'accesso alla corte sarà esclusivamente pedonale, ad eccezione dei mezzi di servizio e di soccorso. La definizione di un eventuale limite tra lo spazio aperto condominiale e quello di pertinenza 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'inspessimento in punti precisi 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 80 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 spazi interrati direttamente collegati con spazi di abitazione dovranno essere controsoffittati con elementi strutturali fino ad avere un'altezza interna netta (H) di 2,60 m.

b. Tipologia e materiali

Gli interventi previsti dovranno rispettare le prevalenze dei materiali costruttivi tipici della tradizione cascinale lombarda: è necessario che il rivestimento delle superfici parietali esterne possano rispecchiare l'articolazione dei differenti edifici costituenti la quinta edilizia sud; le coperture dei corpi edilizi siano a falde, con manto di protezione in tegole tipo "coppo lombardo"; sono inoltre da utilizzare pareti intonacate e parapetti metallici o in legno.

c. Impianto fotovoltaico

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.

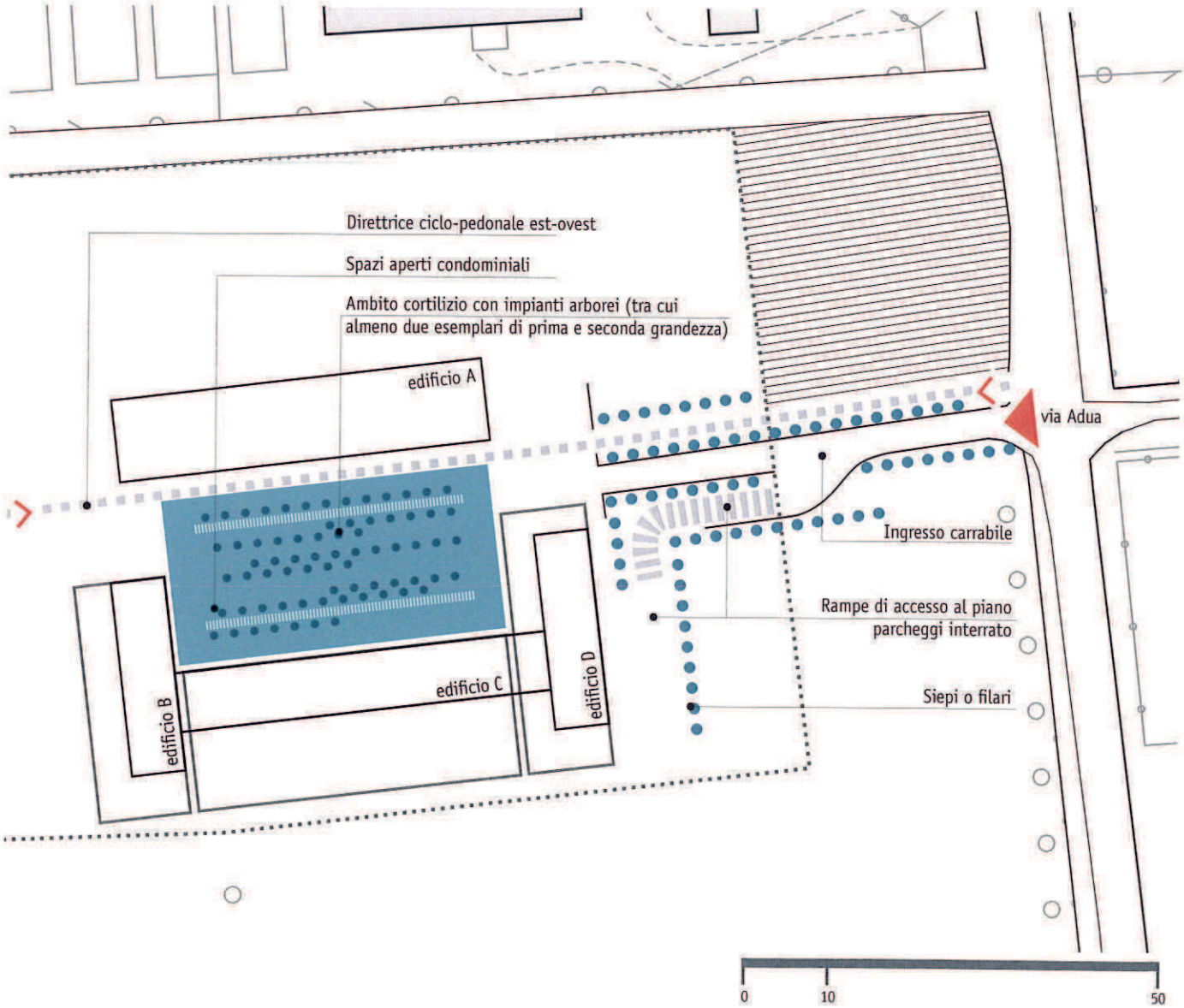
d. Percorsi interni e accessi

La struttura dei percorsi pedonali interni alla corte potrà sottolineare le direttrici di attraversamento est-ovest e nord-sud, che connettono gli accessi pedonali, le aree verdi ed i recapiti esterni all'impianto cascinale.

e. Ingresso carrabile al piano parcheggi interrato

L'ingresso carrabile all'ambito dovrà essere univoco e coincidente con l'attuale raccordo con via Cascina Torrianetta. Da questa viabilità si raggiungerà la rampa di accesso al piano interrato, collocata nella medesima posizione della rampa esistente, o, se esigenze normative e/o progettuali lo richiedono, perpendicolarmente ad essa, permettendo così discreta flessibilità nell'organizzazione del piano interrato destinato a box pertinenziali. L'ingresso sarà affiancato da un percorso ciclopedonale che potrà raccordarsi con la Greenway ciclopedonale posta a sud del nucleo cascinale.

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:
- dovranno essere mantenuti i filari alberati che definiscono il viale di ingresso carrabile, coincidente con l'ingresso esistente;
- dovranno essere previsti percorsi ciclopedonali di accesso all'area, al fine di favorire gli spostamenti da e verso il centro urbano, con collegamenti alla greenway ciclopedonale; 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; i percorsi ciclopedonali dovranno essere affiancati da filari alberati;
- lo spazio aperto all'esterno della cortina edilizia potrà ospitare percorsi collettivi, aree verdi ad uso condominiale evitando delimitazioni e recinzioni di ogni sorta; nell'insieme questo spazio dovrà essere caratterizzato da un disegno il più possibile unitario;
- sarà possibile la realizzazione di una pavimentazione di larghezza max pari a 100 cm a protezione degli edifici con rivestimento analogo a quello utilizzato nella 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 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.

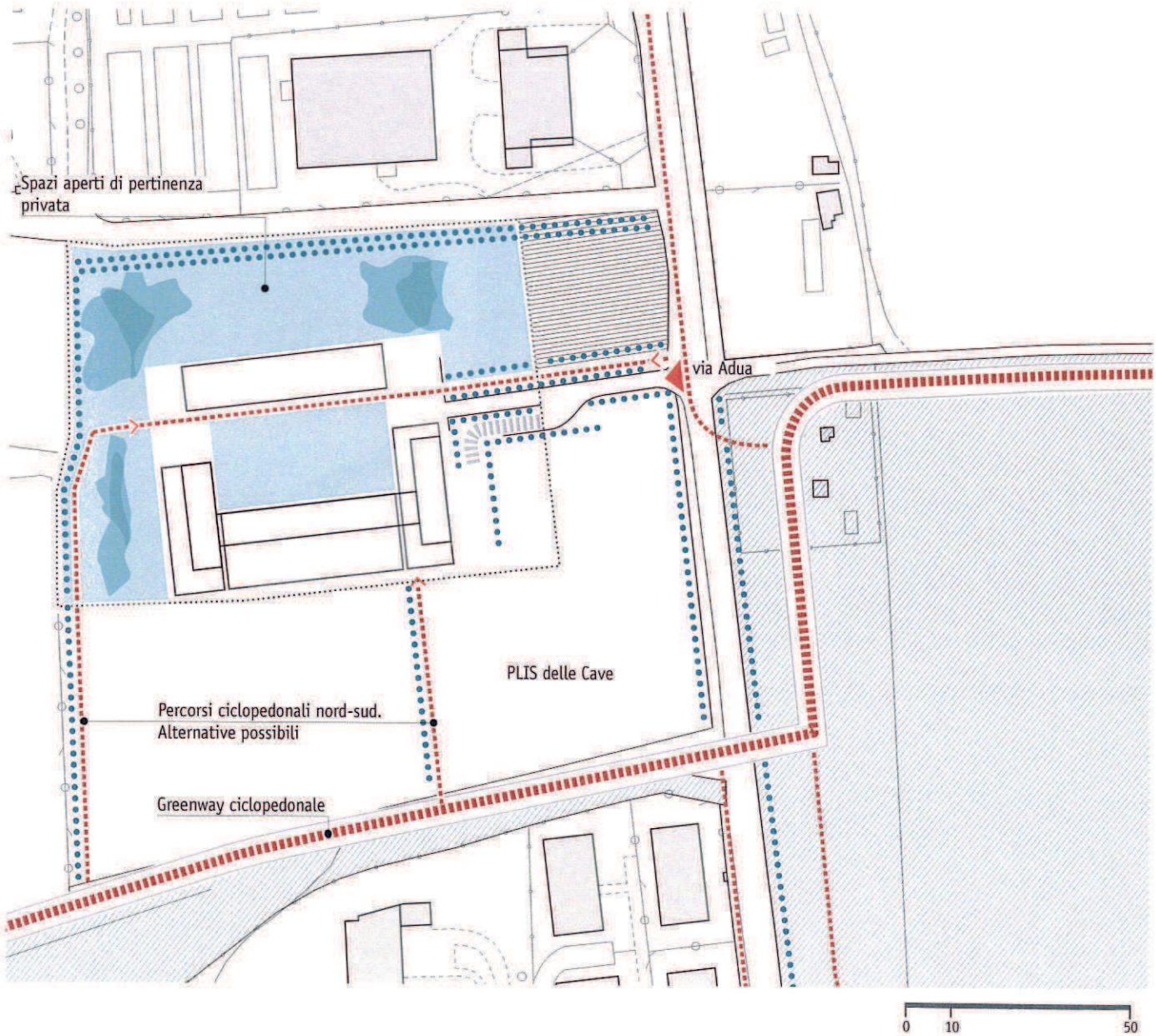
c. Aree in cessione

Nella possibilità di individuare aree in cessione nelle strette vicinanze dell'ambito d'intervento, dovranno essere privilegiate il più possibile quelle poste nel settore sud rispetto all'ambito cascinale, in fregio alla strada vicinale in corrispondenza della previsione della greenway, così da poter costituire un sistema di aree pubbliche in continuità con le strategie del Documento di Piano.

d. Percorsi ed accessi ciclopedonali

I percorsi interni all'area cortilizia si connetteranno a percorsi ciclopedonali esterni: ad est si prevede l'ingresso principale, adiacente all'accesso carrabile, in continuità con percorsi ciclopedonali previsti dal PgT vigente.

PERCORSI E SPAZI APERTI



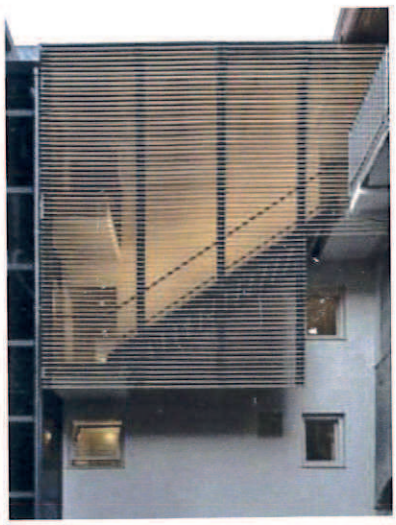
1.

2.

3.

Articolazione dei corpi di fabbrica nella definizione dell'ambito cortilizio

1. Cascina Merlata, Milano
2. Cascina Medici del Vascello, Veneraria Reale
3. Cascina Roccafranca, Torino



4.

5.

6.

7.

Articolazione delle tamponature e dei rivestimenti superficiali

4. Restauro e ristrutturazione di un edificio storico, Caserta
5. Social housing, Chauveau
6. La Cascina, Torino
7. Casa Maloni, Val Tidone

8.

9.

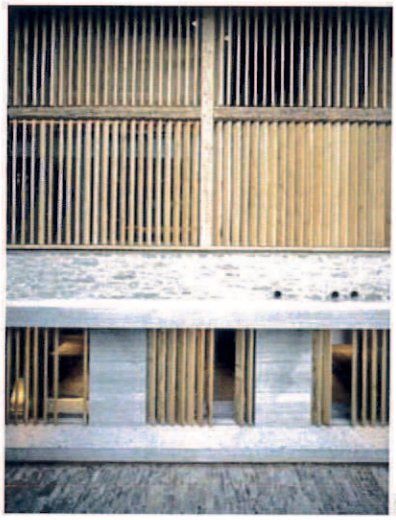
10.

11.

12.

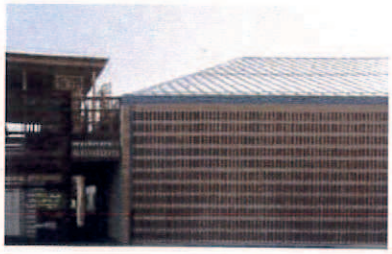
Articolazione dei corpi di fabbrica nella definizione dell'ambito cortilizio

8. Cascina Cappuccina, Melegnano
9. Casa Fiera, Treviso
10. Corte Baresina, Vicenza
11. Cascina Triulza, Milano
12. Borgo Agricolo, Val Tidone


13.

14.

15.


16.

Articolazione delle tamponature e dei rivestimenti superficiali

13. Ristrutturazione Casa 63, Soglio
14. Trasformazione Casa gö, Flawil
15. Casa a Morchiuso
16. Cascina Triulza, Milano