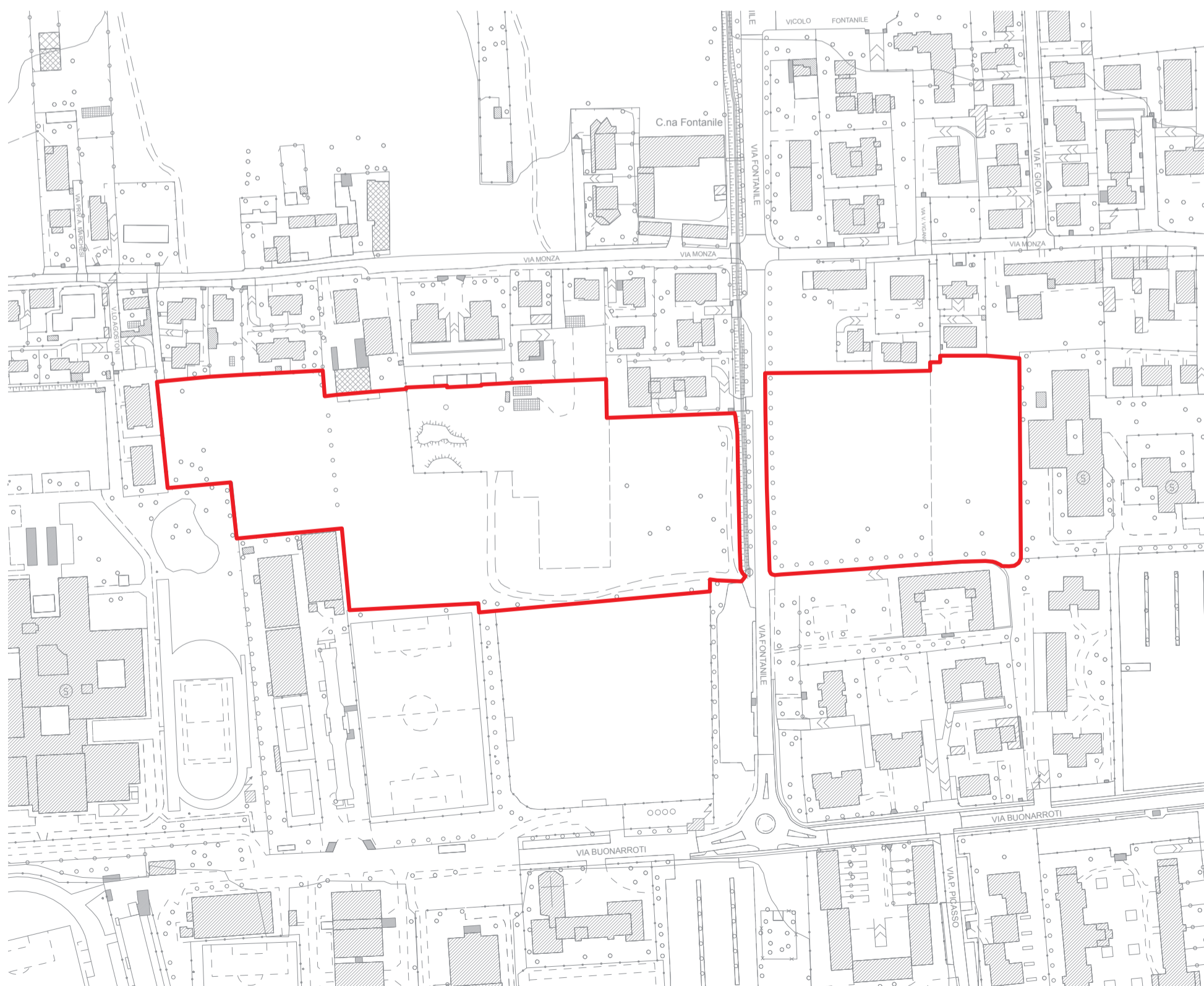


Cernusco sul Naviglio

Linee guida per la progettazione

settembre 2013

Campo della modificazione
m1_8 | via Fontanile



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

settembre 2013

Campo della modificazione
m1_8 | via Fontanile

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 10

1.3 Permuta di aree a servizi all'interno del campo della modificazione m1_8 / P 12

1.4 Proposta di assetto urbanistico in variante del campo della modificazione m1_8 / P 12

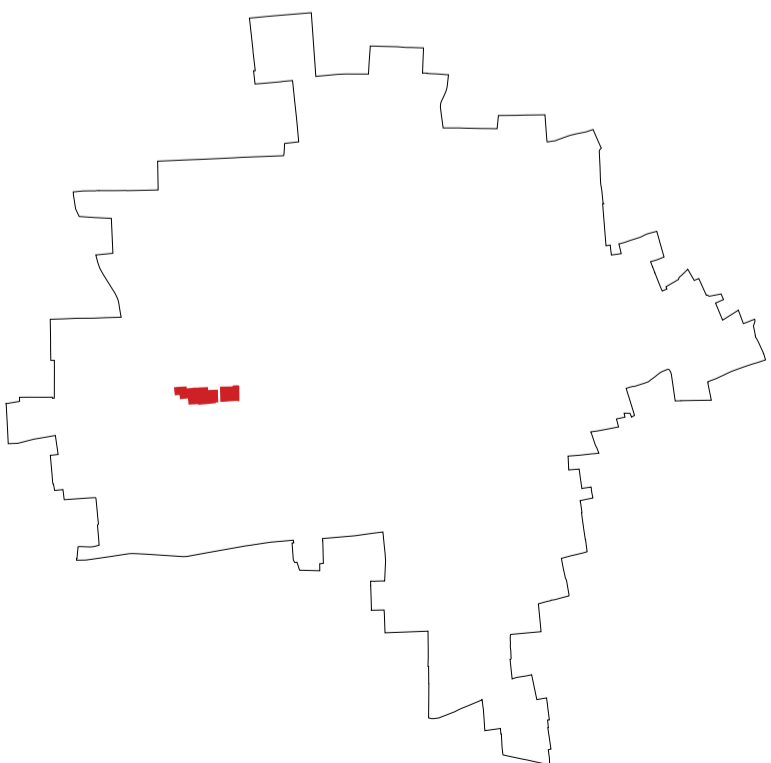
2. Linee guida

2.1 Le relazioni con la città pubblica / P 14

2.2 Disposizione e articolazione degli spazi privati / P 16



Individuazione campo della modificazione m1_8



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

Città dello sport e delle associazioni

Il campo della modificazione m1_8 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 ai lati della via Fontanile, tra lo spazio delimitato dai retri dell'edificazione di via Monza a nord e il parco sportivo a sud.

Il futuro

Cernusco è oggi una città a forte vocazione sportiva: la presenza di dotazioni e di spazi di alto livello e ben gestiti, di numerose associazioni, rappresenta una risorsa importante per la città e per l'intero est Milano. Inoltre la presenza di numerose scuole, tra le quali due scuole professionali provinciali che attraggono studenti da un bacino sovralocale, fa sì che la città di Cernusco si caratterizzi per la presenza di popolazione giovane. Muovendo da questi presupposti e considerata la disponibilità di spazi per l'ampliamento e lo sviluppo di attività sportive, scolastiche, e per l'accoglienza degli studenti, Cernusco può proporsi come una città dello sport e della formazione, nella quale gli spazi per le attività sportive amatoriali e professionali, per la formazione alla salute e alle scienze motorie, si collocano nel paesaggio della martesana e del Parco delle Cave. La città dello sport e della formazione si organizza in senso est - ovest lungo l'asta della Martesana, è connessa dai percorsi ciclopodali ad essa paralleli e dalla metropolitana MM2. Trova nella città molte opportunità integrandosi con gli spazi collettivi dei quartieri, con altri spazi e realtà associative di Cernusco (ad esempio quelle ad indirizzo sociale, socio assistenziale e sanitario) e contribuendo a caratterizzare Cernusco come città del benessere. Il progetto si confronta con scenari molto concreti e di breve termine, che consistono nel coordinamento di attività e risorse esistenti e nella riqualificazione degli spazi del centro sportivo, prossimi agli interventi di riqualificazione promossi attraverso il contratto di quartiere. Contemporaneamente il progetto sollecita scenari più ambiziosi e di lungo termine come la creazione di un polo metropolitano del benessere e della formazione sportiva e medica, la costruzione della nuova stazione di Cascina Melghera, la riqualificazione delle cave prossime agli impianti sportivi nell'ottica del potenziamento della rete dei servizi.

Le ragioni

Cernusco oggi rappresenta una delle città con maggior presenza di spazi e attrezzature per lo sport e in cui la popolazione cittadina e gravitante pratica con più assiduità l'attività sportiva. Le associazioni sportive sono numerosissime e interessano moltissime discipline. L'Università Statale da alcuni anni ha portato a Cernusco attività legate al corso di laurea in scienze motorie che si svolgono nelle attrezzature comunali e che sfruttano l'ottima accessibilità di Cernusco per gli studenti provenienti da Milano.

Costanti di progetto

Il progetto della città dello sport e della formazione prevede che gli spazi aperti attestati lungo l'asse della Martesana siano dedicati alla creazione di un parco che definisca il limite ovest di un ampio campus sportivo che si sviluppa lungo il naviglio della Martesana toccando le aree centrali della città e giungendo fino alle aree di Villa Fiorita. Il progetto si sviluppa nel rispetto degli obiettivi di conservazione dei corridoi ecologici e paesaggistici e con il potenziamento del sistema ambientale. La città dello sport e della formazione trova nelle risorse e negli spazi esistenti della città ampie possibilità di organizzazione.

Indirizzi per il Piano dei Servizi

Coerentemente con gli obiettivi di progetto, il Piano dei Servizi individua due tipi di azioni: azioni ordinarie di riqualificazione e ridisegno delle aree sportive esistenti e azioni straordinarie di realizzazione di nuove opere legate al potenziamento della funzione sportiva e della formazione e dell'accessibilità (fermata MM2 Melghera).

Indirizzi per il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole, coerentemente con gli scenari previsti dal progetto per la città dello sport, opera in tre fondamentali direzioni:

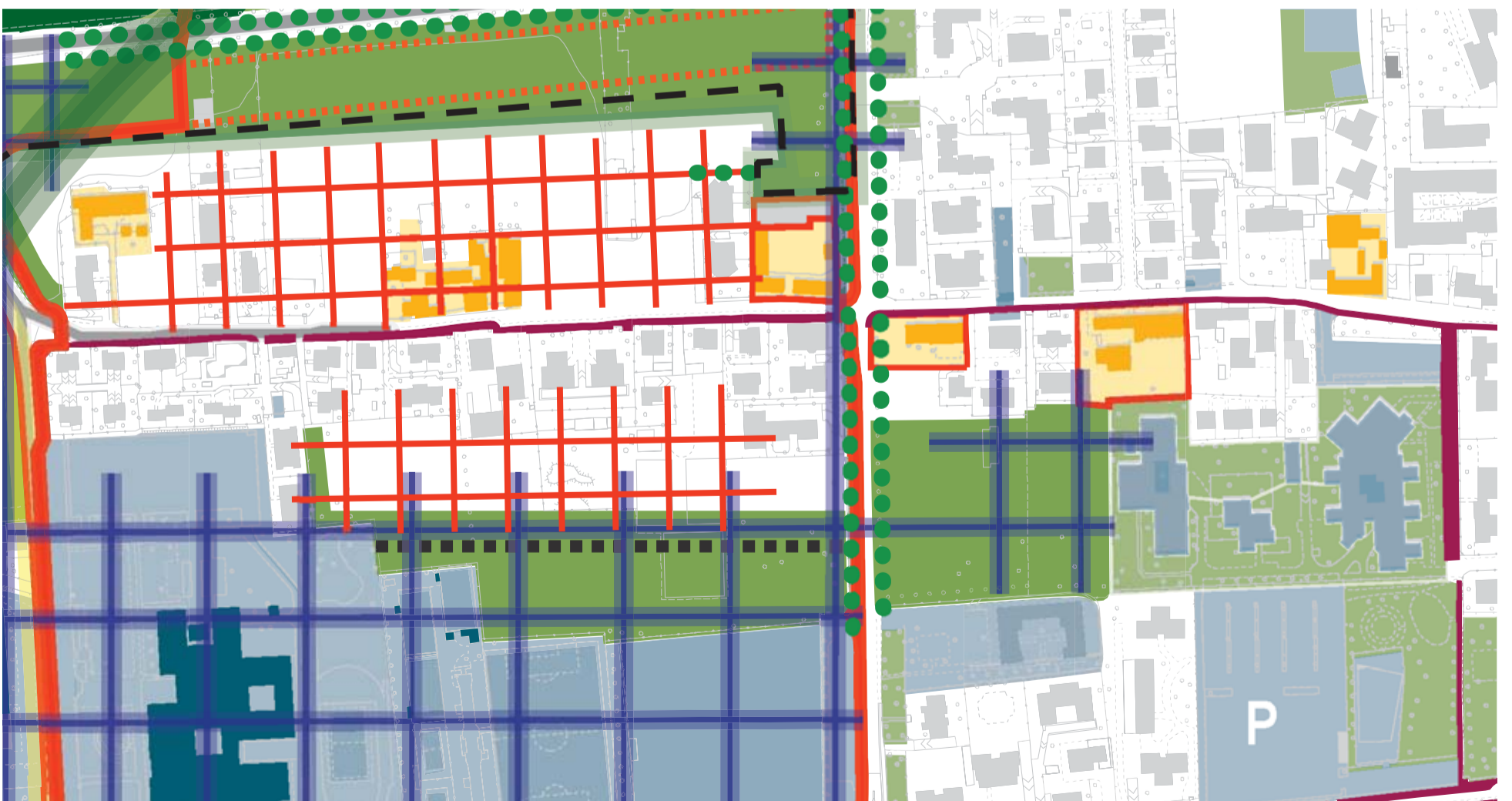
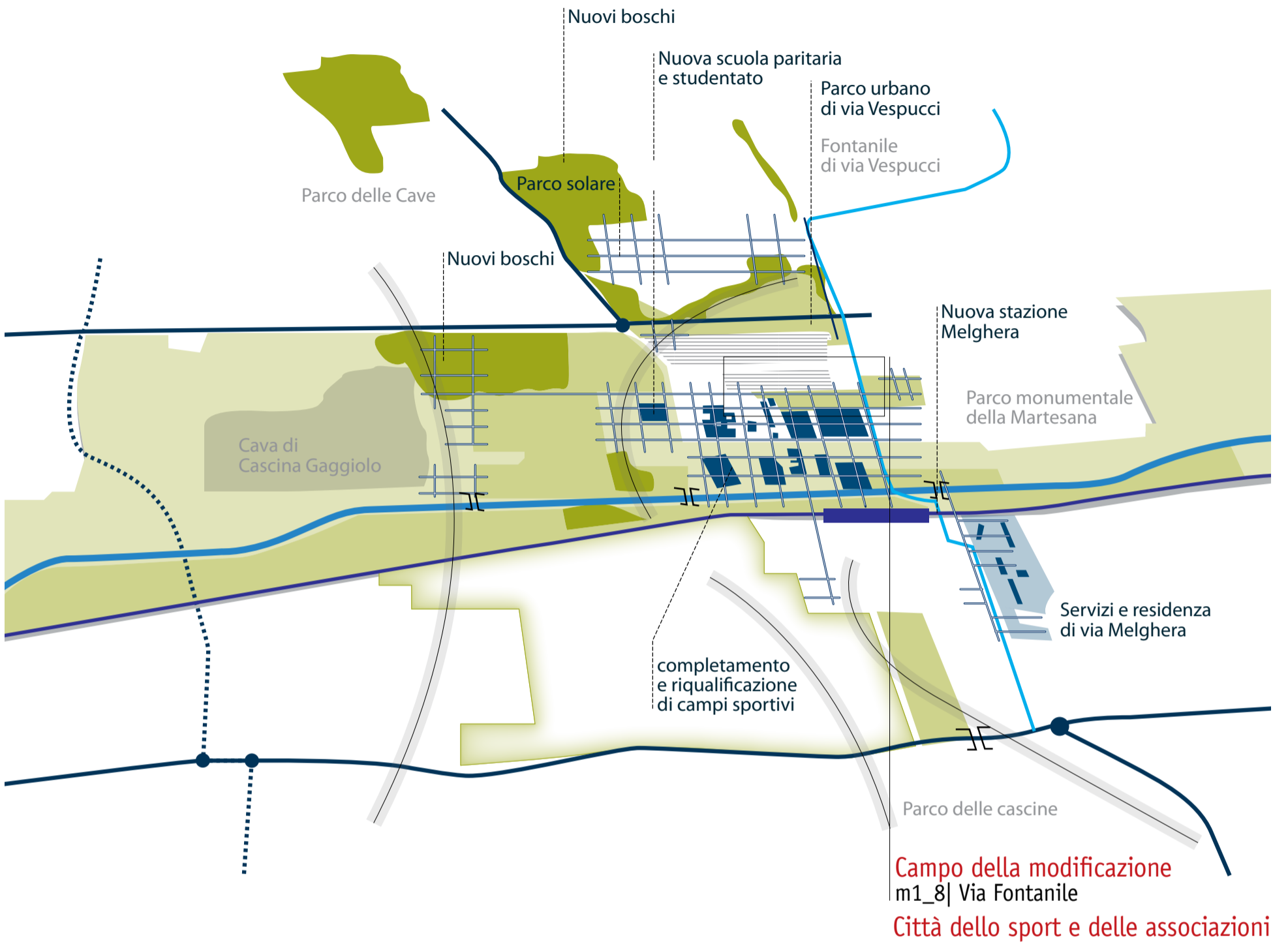
- ridisegna il margine edificato sud degli isolati attestati su via Monza/Fontanile e, contestualmente, individua un'ampia fascia di aree libere che permettono l'ampliamento del centro sportivo. Inoltre lo stesso ambito della modificazione prevede l'acquisizione ad uso pubblico delle aree verdi comprese tra via Fontanile e le strutture scolastiche di via Monza / via Buonarroti;
- rende possibile la realizzazione di strutture di servizio e per la formazione in tutte le aree prossime ai nodi infrastrutturali con l'obiettivo di creare un sistema continuo lungo il percorso della MM2 e l'asta della Martesana;
- prevede la destinazione a servizi per l'istruzione e la ricettività studentesca e campus della formazione nelle aree ex Matplast prossime al centro sportivo;

Progetti promossi

Cernusco sul Naviglio è candida a divenire un centro di riferimento per lo sport e l'associazionismo sportivo. La realizzazione di un progetto complesso e che coinvolga l'intera città dedicato alla creazione di spazi per le associazioni sportive e, in generale, la caratterizzazione di Cernusco come luogo di riferimento per lo sport e il benessere sono nelle corde della città anche se, ovviamente, devono confrontarsi con una pluralità di fattori e soggetti.

A sostegno di questa prospettiva va però considerato il fatto che la popolazione gravitante sui servizi sportivi di Cernusco interseca solo per una parte, pur significativa, la popolazione residente della città e che già oggi sono le condizioni esistenti, ancorché non sufficientemente visibili e rappresentate a prefigurare il progetto. La sovracomunalità del tema è dunque un fatto rilevante e presente nella vita della città che può contribuire a creare le condizioni di consenso e attenzione presso altri soggetti (associazioni e federazioni, istituti di formazione superiore, università ecc).

IL PROGETTO DEL DOCUMENTO DI PIANO



Estratto tavola PGT - Documento di Piano;
Strategie di piano

1.2 PGT – Piano delle Regole: Disposizioni di attuazione

Art. 49 - Campo della modificazione m1_8: Via Fontanile

Descrizione

Il campo della modificazione m1_8 è situato ai lati della via Fontanile tra lo spazio delimitato dai retri dell'edificazione di via Monza a nord, e il parco sportivo a sud.

Obiettivi

- concentrare le superfici fondiarie nella parte nord del campo della modificazione sul retro degli insediamenti che si sviluppano su via Monza, ad ovest della via Fontanile;
- realizzare l'ampliamento del parco sportivo con un nuovo accesso carrabile ad ovest della via Fontanile;
- assicurare uno spazio di interesse generale ad est della via Fontanile, in continuità con le attrezzature scolastiche esistenti, al fine di consentire l'insediamento di servizi di interesse generale: ampliamento del centro sportivo di via Buonarroti.
- la tutela degli spazi aperti ai lati della via Fontanile.

Destinazioni d'uso

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

Parametri edilizi e urbanistici

St = 44.934 mq

Sf = 18.044 mq

Slp max = 8.120 mq

H = 10,50 m

Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 26.890 mq

Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 5.590 mq

Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

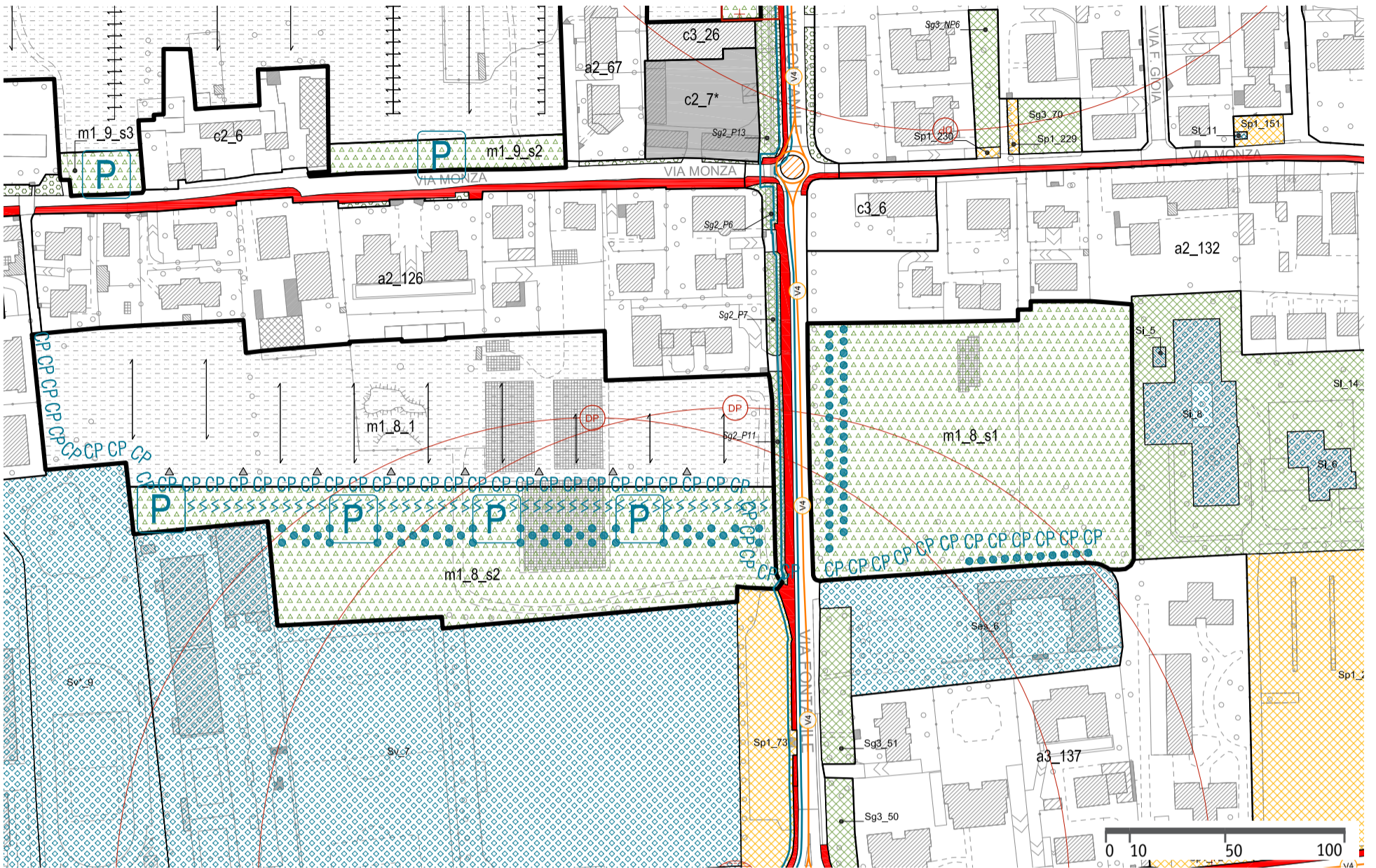
_spazi aperti

Le aree destinate all'utilizzo collettivo si dispongono ad ovest e ad est della via Fontanile. Quella ad ovest consente l'ampliamento del centro sportivo di via Buonarroti assicurando anche un nuovo accesso carrabile da nord e l'attestamento di spazi per parcheggio. L'area posta ad est della via Fontanile consente l'insediamento di un nuovo campo sportivo del centro di via Buonarroti.

_edifici

I nuovi edifici definiscono un nuovo fronte omogeneo verso la parte in ampliamento del centro sportivo; verso nord si relazionano per tipologia e altezza all'insediamento esistente su via Monza. Gli accessi carrabili e i parcheggi si attestano sulla nuova viabilità perpendicolare alla via Fontanile. Nell'area di interesse generale ad est di via Fontanile potrà essere realizzata una copertura a servizio del nuovo campo sportivo.

IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI



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"

1.3 Permuta di aree a servizi all'interno del campo della modificazione m1_8

Con D.C.C. n.6 del 5/2/2013 l'Amministrazione Comunale ha ratificato un Atto di accordo ai sensi dell'art.11 della legge del 7 agosto 1990 n.241 anticipatorio della convenzione urbanistica con alcuni operatori del campo m1_8. Con tale atto viene prevista la permuta tra due aree di proprietà privata (in continuità con il recinto della Scuola d'infanzia Buonarroti per complessivi 750 mq) e una dell'Amministrazione comunale (lungo il bordo est di Via Fontanile pari a 750 mq), tutte comprese all'interno del perimetro del campo m1_8 così come definito all'interno del della Tav. PGT – Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo". Tale permuta è finalizzata sostanzialmente a mettere in continuità aree di proprietà comunale poste all'interno e all'esterno del perimetro del campo della modificazione facilitando conseguentemente l'attuazione dell'intervento di ampliamento della Scuola d'infanzia Buonarroti introdotto nel Programma delle Opere Pubbliche del triennio 2012-2014 come approvato dall'Amministrazione comunale.

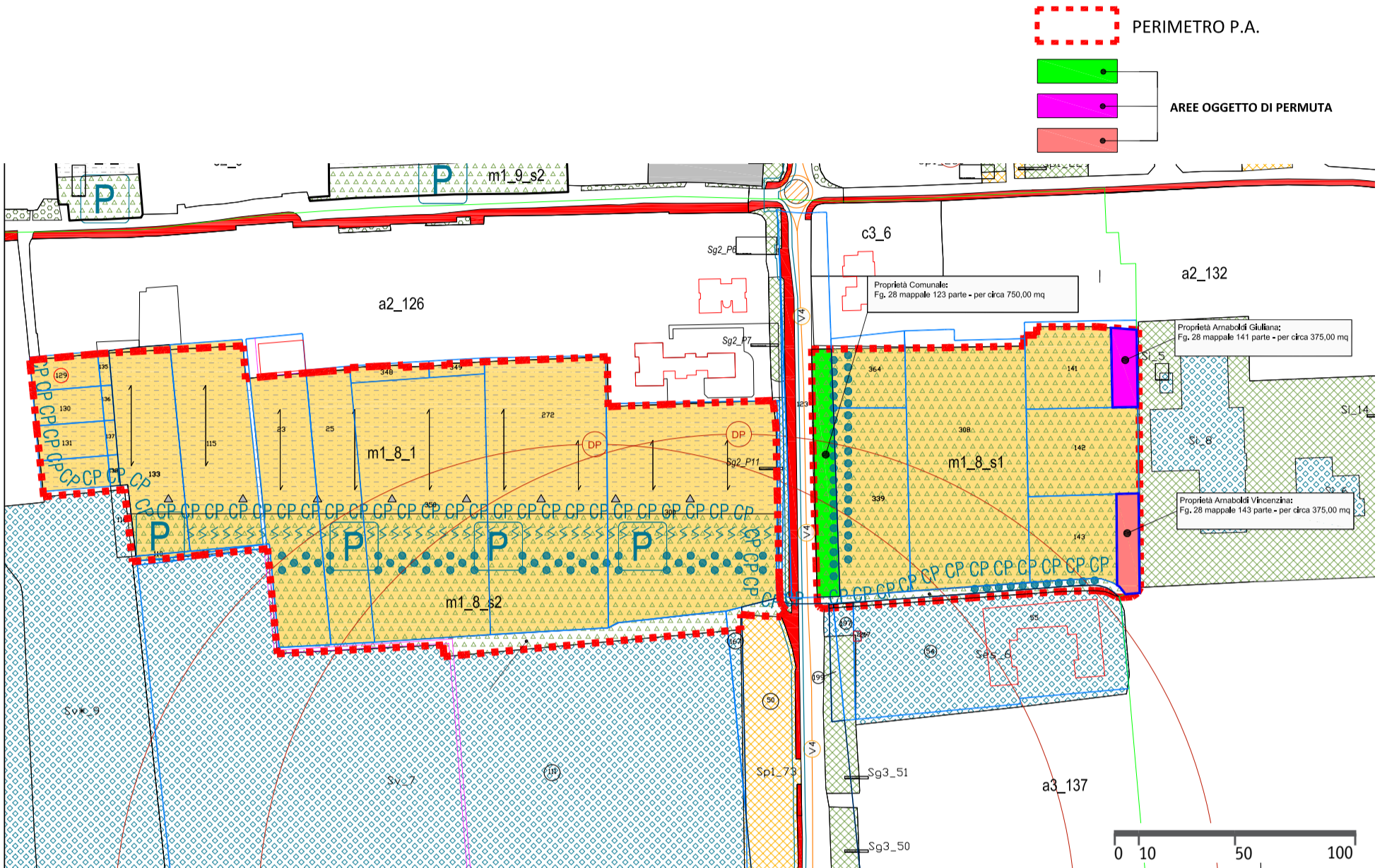
1.4 Proposta di assetto urbanistico in variante del campo della modificazione m1_8

Nella stessa D.C.C. n.6 del 5/2/2013 l'atto di accordo alla permuta è accompagnato da una proposta degli operatori di un preliminare assetto urbanistico delle aree interne al campo m1_8 oggetto di successiva verifica sulla base degli esiti del processo di VAS nonché della complessiva attività istruttoria dello strumento urbanistico attuativo orientata dalle presenti Linee Guida.

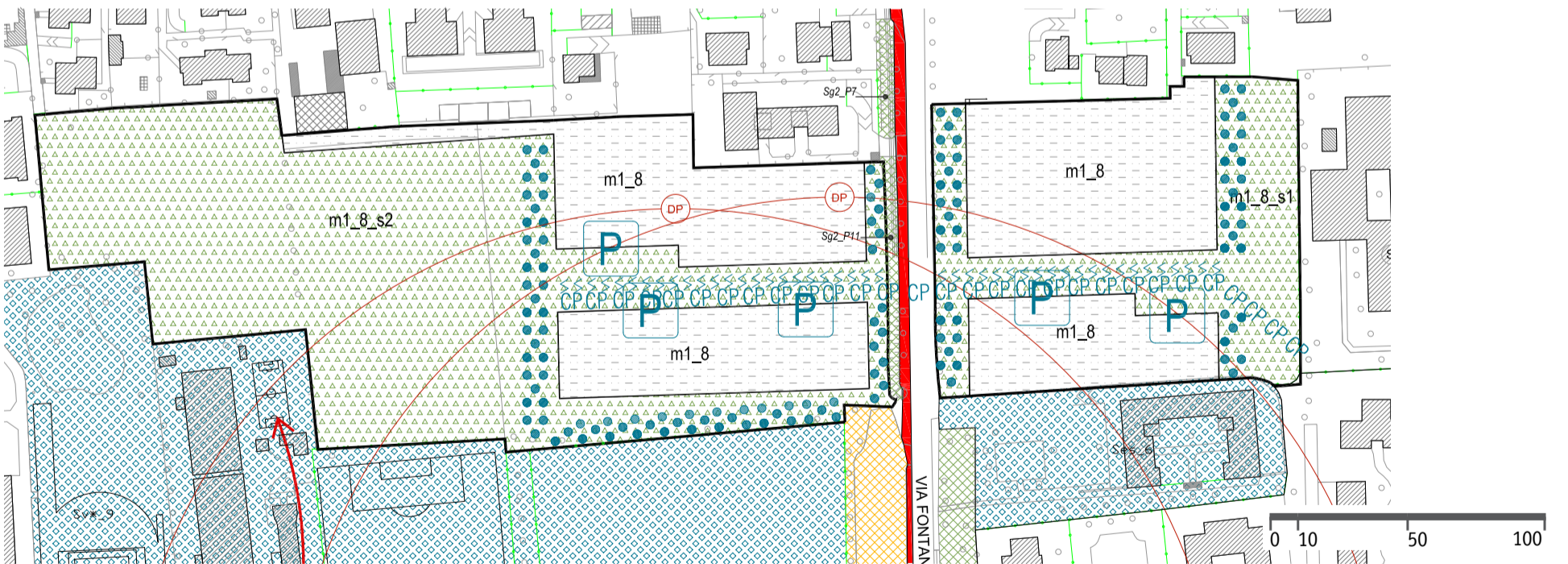
Tale proposta modifica in maniera significativa l'assetto contenuto all'interno delle indicazioni preliminari per la progettazione degli spazi aperti e degli edifici all'interno della Tav. PGT – Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo".

Le principali modifiche sono le seguenti:

- la superficie fondiaria interessa anche la parte del campo m1_8 ad est di via Fontanile in cui l'attuale assetto previsto dal PGT vigente prevede una superficie per servizi di uso pubblico;
- conseguentemente, ad ovest della via Fontanile, si riduce l'estensione della superficie fondiaria e aumenta quella per servizi di uso pubblico;
- il sistema di distribuzione della viabilità interna, delle superfici a parcheggio e della mobilità ciclopedonale è compreso all'interno dei limiti di quattro differenti ambiti di superficie fondiaria anziché disporsi a sud (come previsto invece dal PGT vigente) in continuità con gli spazi del centro sportivo comunale ad ovest della via Fontanile, delle residenze ALER e dei recinti delle strutture scolastiche lungo il prolungamento dl tracciato di via Mosè Bianchi.



Permuta di aree a servizi all'interno del campo della modificazione m1_8 di via Fontanile
 Atto di accordo ai sensi dell'Art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241, anticipatorio di convenzione urbanistica.
 Riferimento alla delibera di CC n. 6 del 5/2/2013



Elaborato proposto dagli Operatori in base al quale l'Amministrazione Comunale
 nell'atto di approvazione della delibera di C.C. si è riservata la possibilità di verifica
 del puntuale assetto urbanistico sulla base della verifica VAS e dell'attività istruttoria.
 Allegato all'Atto di accordo ai sensi dell'Art. 11 della Legge 7 agosto 1990 n. 241, anticipatorio di convenzione urbanistica.
 Riferimento alla delibera di CC n. 6 del 5/2/2013

2 Linee guida

2.1 Le relazioni con la città pubblica

a. Area di concentrazione fondiaria

Per consentire la realizzazione di un nuovo campo da gioco a nord di quello da calcio (esistente) all'interno del centro sportivo è necessario proporre un'articolazione del campo m1_8 in variante di quella prevista all'interno del PGT vigente. L'incremento della superficie in cessione per servizi ad ovest di via Fontanile, necessaria per la realizzazione del nuovo campo da gioco, è possibile individuando una parte di superficie fondiaria anche ad est della via Fontanile. Tale scelta tuttavia dovrà consentire anche la realizzazione dell'intervento di ampliamento della scuola d'infanzia Buonarroto. Le aree di concentrazione fondiaria così disposte si dispongono in continuità con gli insediamenti di via Monza a nord del perimetro del campo m1_8. In questa maniera è possibile lasciare un varco di spazi a servizio di uso pubblico a sud del campo delle regole consentendo di realizzare un percorso ciclopedonale eventualmente in continuità con il centro sportivo e il prolungamento ideale del tracciato di via Mosè Bianchi su cui si attestano le strutture del plesso scolastico e gli alloggi ALER di via Fontanile.

L'articolazione della superficie fondiaria in quattro differenti ambiti contenuta all'interno della proposta degli Operatori, attribuisce un carattere prevalentemente "privatistico" agli spazi pubblici individuati a nord e a sud del tracciato viario di distribuzione che risulterebbero così interclusi tra i recinti dei lotti residenziali. All'interno degli spazi pubblici così individuati il percorso ciclopedonale previsto risulterebbe interrotto da vari attraversamenti veicolari in corrispondenza degli accessi carrai con evidenti situazioni di pericolo. Tale sovrapposizione si ripeterebbe su ambo i lati dell'incrocio di via Fontanile.

La scelta di individuare un simile assetto delle superfici fondiarie inoltre comporterebbe un carattere di indefinitezza (morfologica e funzionale) e di "retro" per la porzione di superficie di uso pubblico compresa tra il lotto a sud-ovest di via Fontanile e la zona sportiva.

Al contrario, l'individuazione di soli due ambiti indivisi di concentrazione fondiaria collocati in continuità con gli insediamenti a sud di via Monza consente la realizzazione di una sequenza di spazi pubblici, privi di intersezioni, lungo una direttrice est-ovest tra il termine di via Mosè Bianchi, ad est, e l'area sportiva, ad ovest. I due ambiti di concentrazione fondiaria così definiti si arretrano rispetto gli allineamenti di via Fontanile consentendo non soltanto il rispetto delle distanze stradali, ma anche degli spazi aperti (sistema vegetazionale e delle acque superficiali) esistenti lungo tutto il tracciato, a nord e sud del tratto interessato dal campo della modificazione m1_8.

b. Aree in cessione, percorso di mobilità lenta e dotazione di servizi pubblici

Le aree destinate ad uso pubblico definiscono i margini est, ovest e sud degli ambiti di concentrazione fondiaria come disposti nel nuovo assetto urbanistico.

Le aree ad est ed ovest sono cessioni funzionali agli obiettivi dell'Amministrazione comunale di ampliamento della Scuola per l'infanzia (nuova sezione) e del Centro Sportivo Comunale (nuovo campo da gioco, due campi da calcetto e nuova distribuzione interna). Le aree a sud si costituiscono invece come ambito di concentrazione dei flussi di mobilità pubblica est-ovest: parcheggi alberati e asse carrabile di distribuzione e accesso alle nuove edificazioni, parcheggi alberati a servizio del centro sportivo, asse di percorribilità pedonale e ciclabile con sistemazioni arboree ed arbustive lungo i percorsi a separazione dalla sede stradale sovrastante. L'individuazione di questo complesso tracciato si configura come un proseguimento ideale del tracciato urbano di via Mosè Bianchi su cui si dispongono anche gli ingressi alle scuole dell'infanzia Buonarroto e alla scuola primaria M. Bianchi.

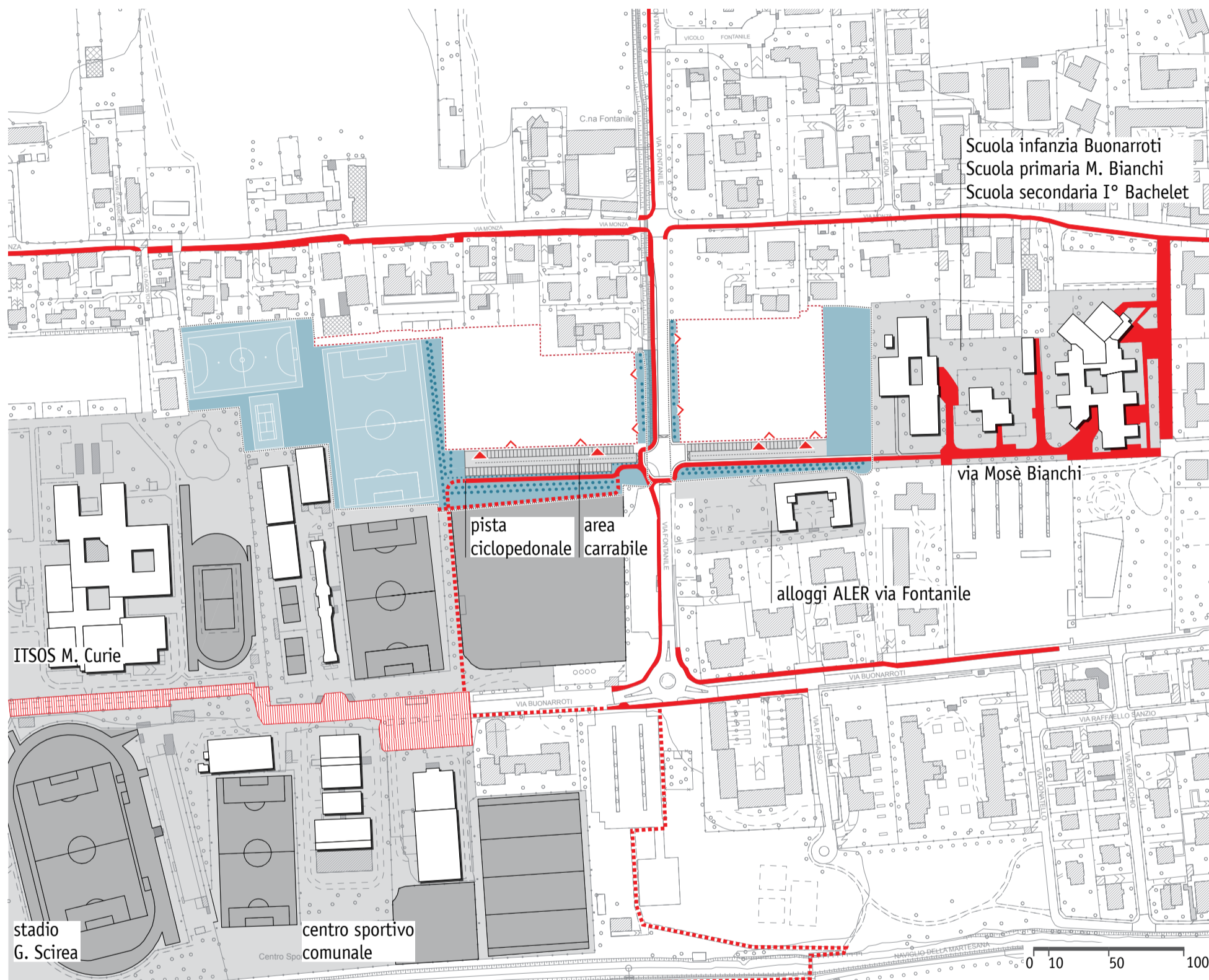
L'attraversamento ciclopedonale in condizioni di sicurezza della via Fontanile richiede opportuni interventi sul profilo e sulla sezione stradale (rialzamento, differenza di materiali di pavimentazione e di cromia).

Qualora l'organizzazione delle attività del centro sportivo lo ammettesse il percorso ciclopedonale ad ovest di via Fontanile potrà attraversare il suo recinto per connettersi a sud, lungo il perimetro del campo di gioco esistente, con l'area di ingresso al centro stesso su via Buonarroto oggetto di un prossimo intervento di riqualificazione.

L'intero tracciato est-ovest è affiancato da una fascia di verde pubblico realizzata con filari arboreo-arbustivi secondo le diverse sezioni funzionali (ingressi alle unità abitative, percorso carrabile, parcheggi, percorso ciclo-pedonale). La pista ciclopedonale si dispone a sud rispetto al percorso carrabile e ai parcheggi al fine di ridurre le intersezioni ed è ombreggiata attraverso le sistemazioni vegetazionali.

Le aree ai lati della via Fontanile comprendono sistemazioni vegetazionali e sistemi idraulici superficiali di significativo valore paesaggistico. Per questo motivo queste aree non devono essere interessate né da ingressi carrai, previsti per questo motivo sulla viabilità ortogonale alla via Fontanile, né da superfici a parcheggio.

LE RELAZIONI CON LA CITTA' PUBBLICA



- ◁ Ingressi pedonali
- ◄ Ingressi carrabili

2.2 Disposizione e articolazione degli spazi privati

a. Attestamento della viabilità e accessi carrai

La viabilità di distribuzione, i parcheggi pubblici e gli ingressi carrabili ai parcheggi interrati avvengono dal nuovo asse di distribuzione est-ovest lungo il bordo inferiore dei due ambiti di concentrazione fondiaria lasciando libero l'asse di via Fontanile su cui potranno attestarsi esclusivamente ingressi pedonali. Gli spazi per la sosta e la mobilità carrabile si dispongono a nord rispetto al percorso pedonale e ciclabile da cui si separano attraverso un filare arbustivo.

b. Spazi aperti privati

I due ambiti di concentrazione fondiaria si configurano come spazi prevalentemente pedonali. All'interno è vietata la realizzazione di spazi per la sosta e la movimentazione di autoveicoli (esclusi quelli di emergenza); è ammessa la loro realizzazione esclusivamente al piano interrato a servizio delle autorimesse.

c. Superficie permeabile profonda

Le superfici di permeabilità profonda, interne agli ambiti di concentrazione fondiaria, saranno alberate e si dispongono ad est, in continuità con l'area del futuro ampliamento dell'attrezzatura scolastica e ad ovest, in continuità con l'area di ampliamento del centro sportivo. Inoltre è prevista la realizzazione di ulteriori fasce di superficie permeabile profonda in aderenza ai limiti delle superfici fondiarie ai lati est ed ovest di via Fontanile. In questa maniera potrà essere rafforzata la tutela paesaggistica di questo asse. Inoltre, a sud degli insediamenti di via Monza, è possibile individuare un ambito lineare di superficie fondiaria, da adibirsi a superficie permeabile profonda, al fine di consentire interventi di piantumazione con funzione di filtro tra le superfici ad uso pubblico e gli edifici. La larghezza di questo ambito lineare è da determinarsi a seguito di un rilievo asseverato delle aree in cessione che dimostri la fattibilità del posizionamento di un campo da gioco compatibile con l'attuale campo da calcio esistente a sud.

d. Assetto morfo-tipologico degli edifici

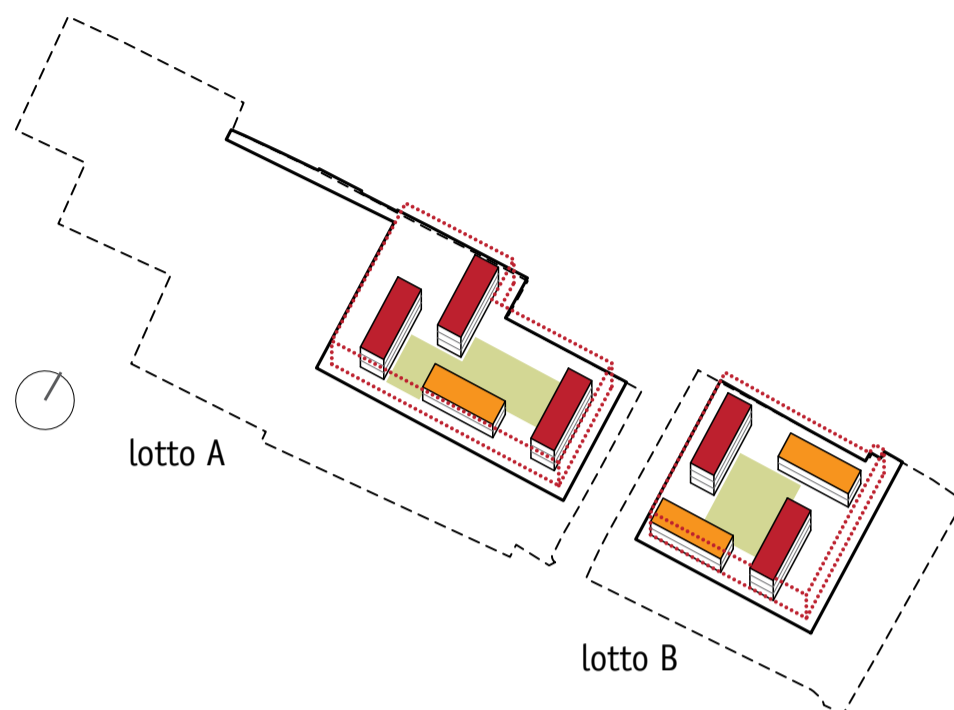
All'interno delle superfici fondiarie gli edifici residenziali, corpi in linea, si possono organizzare intorno a due corti aperte di spazio privato.

Questi spazi centrali verdi e pavimentati, ad esclusivo servizio dei pedoni, devono mantenere perlopiù un carattere unitario, evitando la frammentazione in singoli lotti, a favore di uno spazio aperto privato di pertinenza condominiale, capace di relazionarsi mediante percorsi, aperture e con visuali con le aree pubbliche limitrofe. Il trattamento dei fronti edilizi e l'articolazione delle altezze dei corpi residenziali può essere differente a seconda che si confrontino con gli ambiti cortilizi interni, con le aree pubbliche, con la viabilità urbana o con gli insediamenti esistenti.

Una possibile articolazione delle altezze può privilegiare quelle maggiori (tre piani) per i corpi di fabbrica con giacitura prevalente nord-sud, quelle minori (due piani) per i corpi paralleli al tracciato est-ovest su cui si attestano gli ingressi e gli spazi pubblici. Questo assetto potrà favorire il corretto orientamento degli edifici ai fini energetici e la migliore percezione dell'insediamento lungo il tracciato est-ovest, evitando di disporre su di esso gli edifici con altezze maggiori.

e. Accessi pedonali

Ingressi pedonali alle superfici fondiarie possono essere previsti dall'asse di mobilità lenta est-ovest, ma anche dai percorsi ciclopedonali esistenti e in progetto lungo via Fontanile.

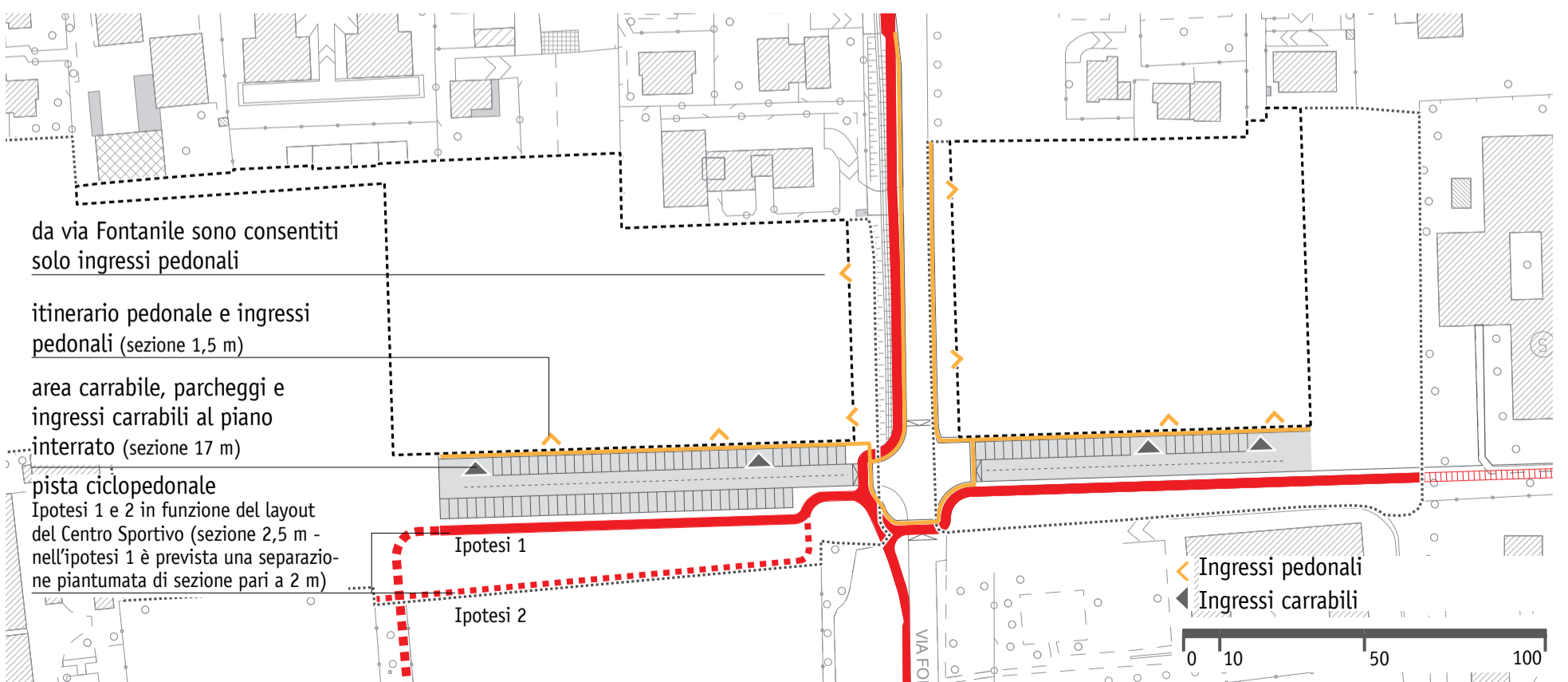
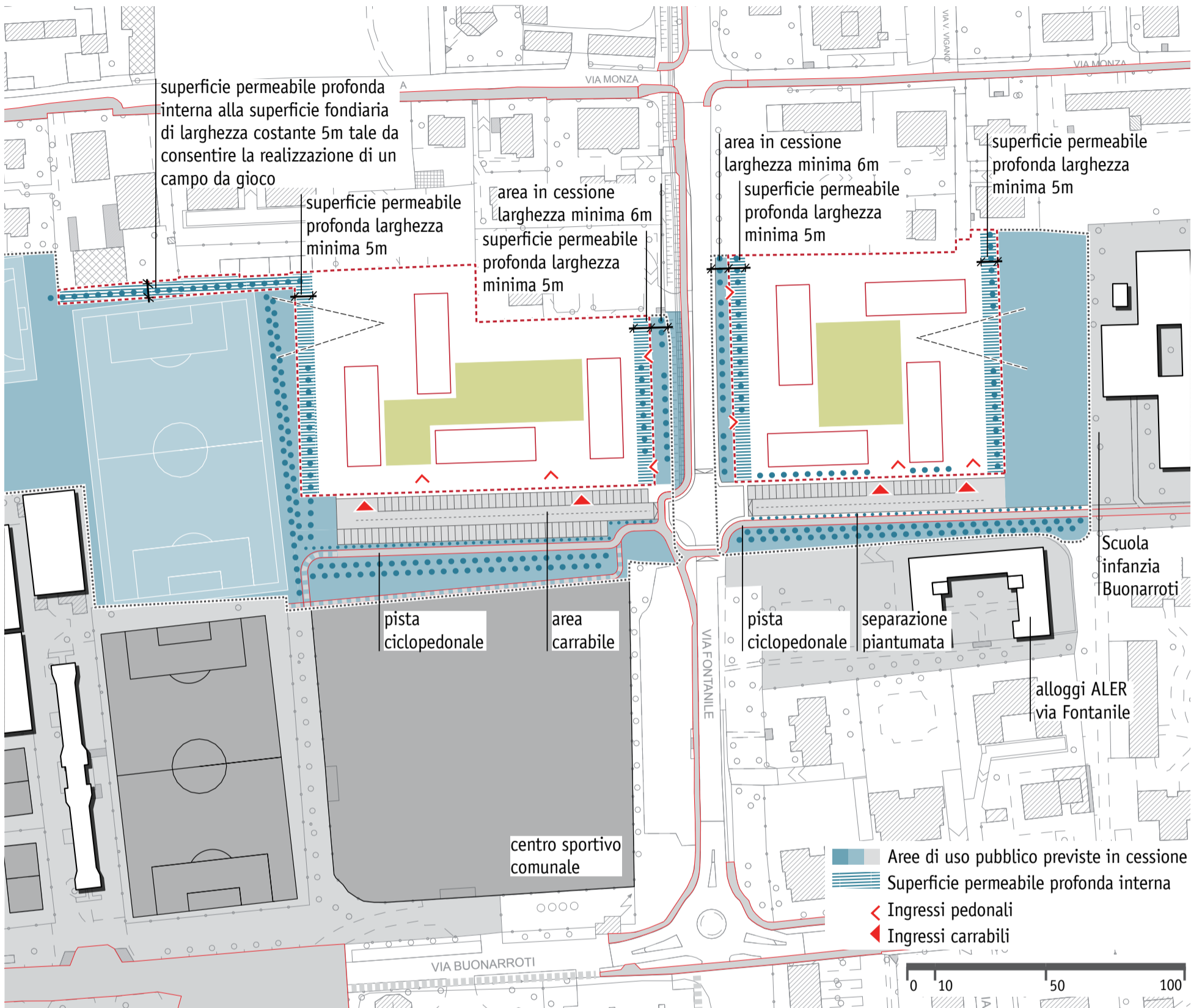


Possibile articolazione della Slp

- due piani fuori terra
- tre piani fuori terra

lotto A | 4276 mq di Slp
lotto B | 3844 mq di Slp
Tot. | 8120 mq di Slp

DISPOSIZIONE E ARTICOLAZIONE DEGLI SPAZI PRIVATI



La gerarchia dei percorsi e gli ingressi ai lotti