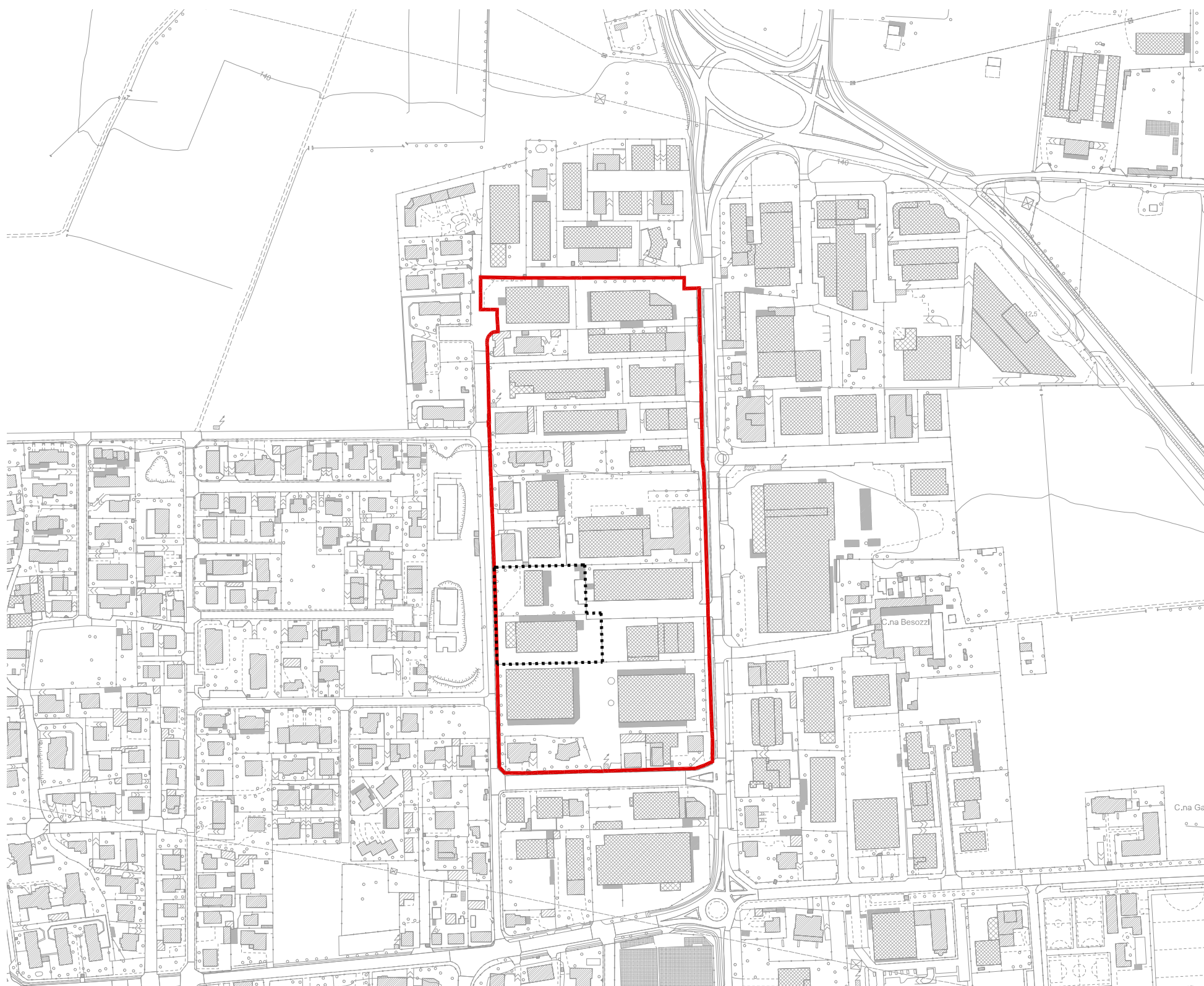


Cernusco sul Naviglio

Linee guida per la progettazione

Maggio 2015

Campo della modificazione m2_1
via Toscanini nord



UBISTUDIO Srl
Alessandro Alì
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

Maggio 2015

Campo della modificazione m2_1
via Toscanini nord

Premessa / P 07

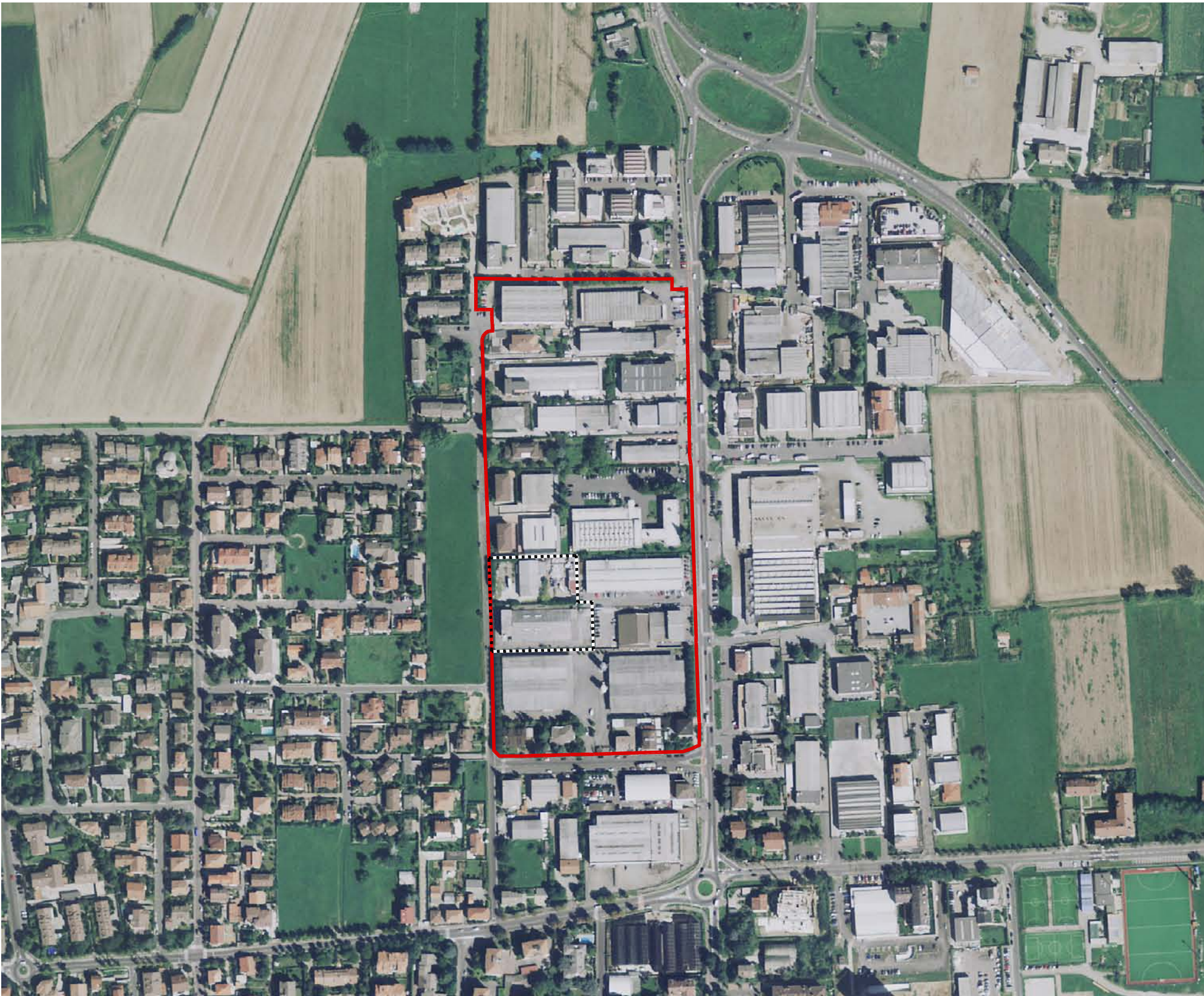
1. Richiami alla pianificazione

1.1 PGT Piano delle Regole: disposizioni di attuazione / P 08

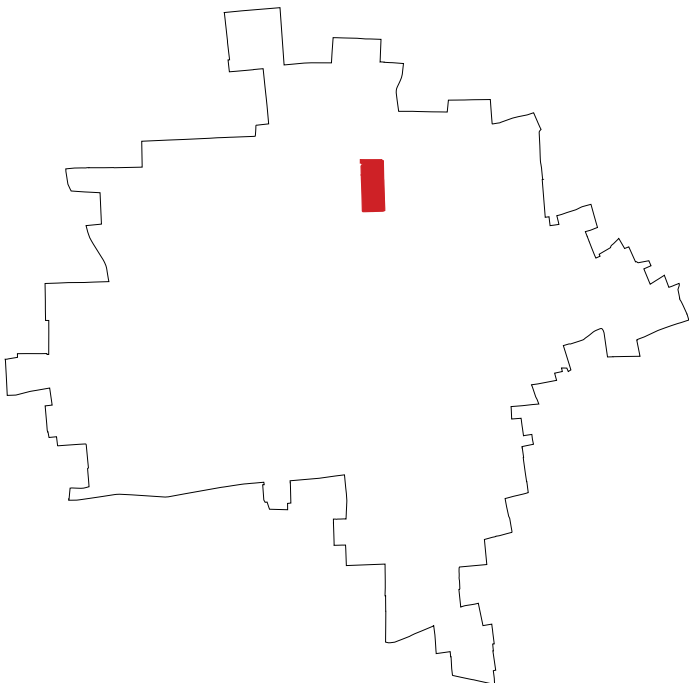
2. Linee guida

2.1 Le relazioni con la città / P 12

2.2 Disposizione e articolazione degli spazi privati / P 14



Individuazione campo della modificazione m2_1



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

Il Comune di Cernusco, è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n°85 del 29 Ottobre 2010 e divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. in data 11 Maggio 2011 nonché di variante n.1 al PGT approvata dal Consiglio Comunale con delibera n°89 del 19 Dicembre 2013 ai fini della Programmazione urbanistica riferita al settore commerciale.

La Provincia di Milano ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico con delibera di Consiglio Provinciale n°93 del 17 Dicembre 2013.

1.1 PGT | Piano delle Regole: Disposizioni di attuazione

Variante n.1 al PGT approvata dal Consiglio Comunale con delibera n°89 del 19 Dicembre 2013 ai fini della Programmazione urbanistica riferita al settore commerciale.

Capo V - Campi della modificazione - m2

Art.53 - Obiettivi generali degli interventi all'interno dei campi della modificazione - m2

53.1 In questi campi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni quelli finalizzati a garantire:

- la riqualificazione di tessuti edilizi caratterizzati prevalentemente da manufatti edilizi sottoutilizzati, in via di dismissione o già dismessi;
- l'integrazione di questi tessuti alle parti circostanti della città, attraverso la definizione di assi di fruibilità pubblica e di spazi di interesse generale;
- la qualificazione di un fronte commerciale e terziario lungo Via Verdi;
- la realizzazione di un fronte residenziale su Via Pasubio;
- la realizzazione di assi pedonali di connessione tra Via Verdi e Via Pasubio e tra Via Fiume e Via Toscanini;
- la riqualificazione degli assi viari di Via Pasubio, Via Verdi, Via Fiume, Via Toscanini;
- l'insediamento di destinazioni d'uso tra di essi compatibili (residenziali, commerciali, terziarie e artigianali compatibili).

53.2 Per questi parti gli elaborati del PdR evidenziano un insieme di indicazioni preliminari per la progettazione degli spazi aperti e degli edifici aventi valore di indirizzo.

53.3 In sede di formazione dei piani attuativi riferiti ai Campi della Modificazione – m2, le indicazioni riportate all'interno delle schede di progetto relative alle indicazioni preliminari per la progettazione, hanno valore di indirizzo;

queste sono esplicative delle prestazioni degli interventi al fine del raggiungimento degli obiettivi previsti del PdR; costituiscono pertanto elementi di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale del progetto proposto in approvazione dai soggetti attuatori.

Il successivo comma contiene una scheda di progetto relativa sia agli interventi del campo della modificazione di cui al successivo art.54 che a quelli del campo della modificazione m2_2 di cui al successivo art.55. La scheda relativa al campo della modificazione m2_3 è riportata all'art.56.

53.4 Campo della modificazione m2_1 via Toscanini nord Campo della modificazione m2_2 via Toscanini sud

Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici
spazi aperti

Le dotazioni delle aree per servizi di interesse generale definiscono una sequenza di nuovi spazi su via Pasubio, via Verdi e via Fiume. Tra la via Verdi e la via Pasubio si realizza una serie di attraversamenti pedonali, ciclabili e a servizio delle aree per parcheggio pubblico e di uso pubblico; la stessa tipologia di attraversamento, in corrispondenza della via Pola, assicura un nuovo collegamento tra via Fiume e via Toscanini.

Edifici

Le aree per la realizzazione delle nuove edificazioni si localizzano al centro dei due campi della modificazione in maniera arretrata rispetto alle vie Pasubio, Verdi e Fiume al fine di consentire la realizzazione degli spazi di uso pubblico.

Spazi pubblici e spazi privati

Le superfici fondiarie (linea rossa) individuate dai singoli piani attuativi si dispongono nella parte centrale dei due isolati compresi tra le vie Verdi e Pasubio. Le aree verdi pubbliche sono disposte prioritariamente lungo le due vie, interessando l'intero tratto di via Pasubio fino all'intersezione con via Fiume (campo a5_23), secondariamente, all'interno dei lotti per creare piccoli giardini protetti e collegamenti pedonali tra le due strade. La disposizione dei parcheggi pubblici o asserviti ad uso pubblico non dovrà interrompere la continuità degli spazi verdi lungo le due strade.

Paesaggio urbano

L'insieme degli spazi verdi realizzati progressivamente attraverso differenti piani attuativi permette di realizzare su via Pasubio un paesaggio caratterizzato dagli spazi verdi di forme e dimensioni differenziate connessi da una fascia continua alberata e ciclopedonale. Gli edifici residenziali sono disposti in modo da creare continuità tra lo spazio verde privato e le superfici permeabili con lo spazio verde pubblico. Il fronte di Via Verdi è caratterizzato da un'alberatura continua affiancata al percorso ciclopedonale.

Rapporti tra usi consentiti e affacci stradali

Gli edifici residenziali (retino rosso) si attestano su via Pasubio arretrandosi dal fronte stradale per realizzare una sequenza di aree verdi di uso pubblico. Gli edifici terziari e commerciali (aree grigie) si attestano su via Verdi realizzando una sequenza di spazi pubblici per la sosta veicolare connessi alle attrezzature terziarie e commerciali.

Gli elementi dello spazio aperto di uso pubblico

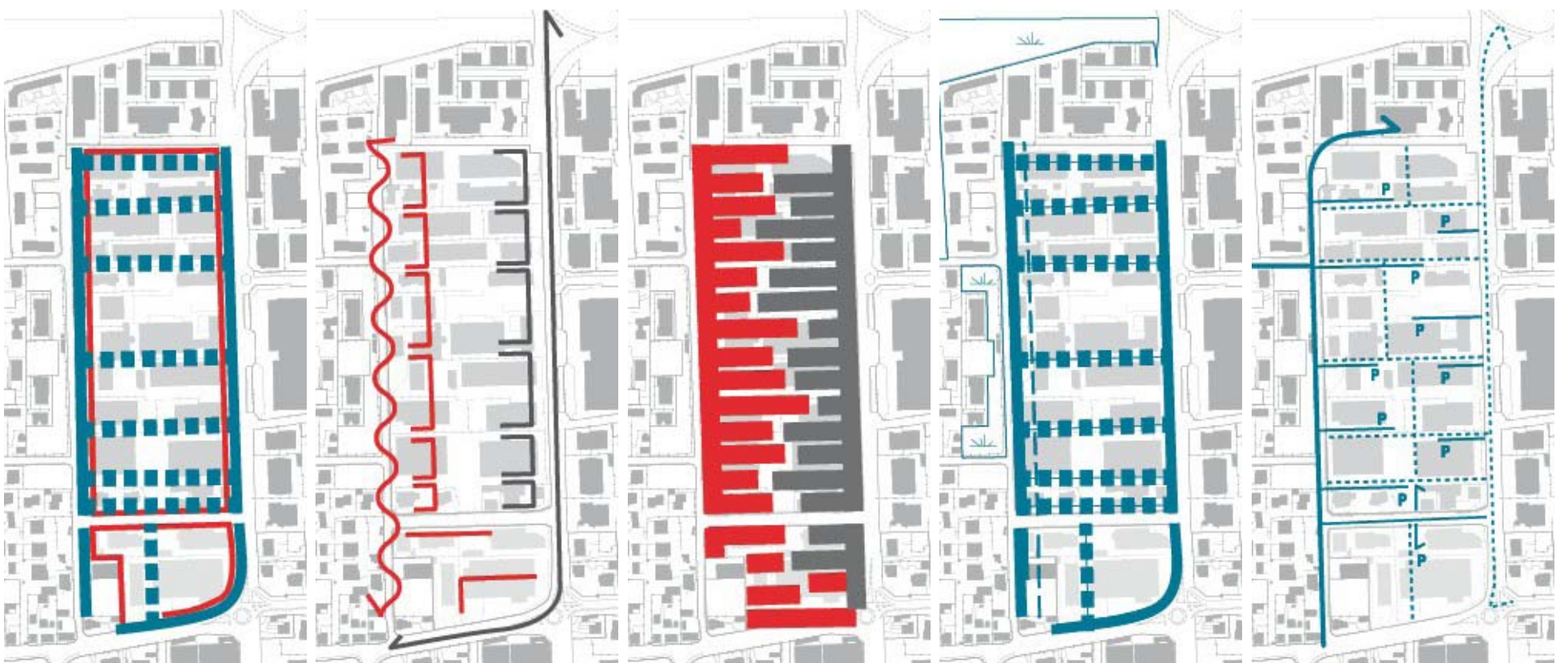
I due percorsi ciclopedonali attestati sulle vie Pasubio e Verdi danno accesso all'insieme di parchi a Nord della città e al percorso ciclabile che circonda la città. Nell'insieme il grande isolato si caratterizza per la presenza di molti differenti piccoli spazi pubblici a stretto contatto con il contesto residenziale di nuova realizzazione. I filari alberati definiscono:

- le aree pubbliche su via Pasubio, prevalentemente verdi;
- le aree pubbliche su via Verdi, parcheggi, piazze pavimentate e aree verdi;
- le aree pubbliche poste trasversalmente alle due vie.

Lungo via Fiume si attestano una serie di spazi pubblici (piazze e aree verdi); da qui un collegamento trasversale (percorso pedonale e ciclabile e aree verdi di uso pubblico), in corrispondenza di via Pola, consente una nuova relazione con via Toscanini.

Viabilità e mobilità lenta

L'allargamento della via Pasubio può, se necessario, comportare il ridisegno della carreggiata, il coinvolgimento delle aree verdi pubbliche presenti sul lato ovest della strada con eventuali disassamenti dell'asse stradale. Il ridisegno della strada comporta la creazione di fasce verdi continue, di un marciapiede e di un percorso ciclopedonale. Gli ingressi carrabili su via Verdi dovranno essere organizzati in modo da limitare il più possibile le interruzioni del percorso ciclopedonale esistente. I due isolati dovranno essere attraversati ove possibile da percorsi pedonali e ciclabili di connessione tra gli spazi verdi interni, indipendenti dagli accessi e percorsi carrabili su cui si attestano le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico. Gli accessi carrabili al campo m2_2 dovranno attestarsi preferibilmente su via Toscanini. Un collegamento pedonale e ciclabile in corrispondenza di via Pola assicura il collegamento tra via Fiume e via Toscanini. E' previsto anche il collegamento carrabile tra via Cavalcanti e via Pasubio.



Piano delle Regole | Disposizioni di attuazione
Art. 53.4 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e di edifici

Art.54 - Campo della modificazione m2-1

54.1 Descrizione

Il campo della modificazione m2-1 interessa il tessuto edilizio a nord di Cernusco S.N. definito ad ovest da via Pasubio, ad est da via Verdi e a sud da via Toscanini. I lotti sono caratterizzati prevalentemente da usi residenziali connessi alle attività produttive lungo via Pasubio e da usi terziari e commerciali e produttivi attestati prevalentemente lungo via Verdi.

54.2 Obiettivi

Gli obiettivi del campo della modificazione m2-1 sono:

- la riqualificazione edilizia e ambientale del tessuto urbano;
- la realizzazione di un contesto residenziale lungo via Pasubio e di un contesto con usi terziari e commerciali lungo via Verdi;
- la riqualificazione dell'asse di ingresso a Cernusco S.N. rappresentato da via Verdi;
- la realizzazione di un idoneo asse a supporto degli usi residenziali lungo via Pasubio;
- la realizzazione di permeabilità pedonali trasversali tra via Verdi e via Pasubio;
- la realizzazione di un collegamento viario tra via Cavalcanti e via Pasubio;
- la realizzazione di un'insieme di spazi pubblici su via Pasubio e via Verdi e di collegamento tra le vie Pasubio e Verdi.

54.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uT - uR: secondo quanto precisato all'art. 54.5
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uA
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

54.4 Parametri edilizi e urbanistici

Fermo restando quanto previsto dall'art. 54.5, i parametri per lotti singoli sono i seguenti:

- $D_c = H/2$ con una distanza minima di 5 m
- D_f = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
- D_s = pari a $1/2$ di H con un minimo di 5 m
- R_c (riferito a lotti con uso uR) = 30%
- R_c (riferito a lotti con uso uT) = 50%
- $H = 13.50$ m
- S_p (riferito a lotti con uso uR) = 30% della S_t
- S_p (riferito a lotti con uso uT) = 10% della S_t

per la quota di S_{lp} esistente alla data di adozione del PGT, purché conforme agli obiettivi di cui all'art.54.2, eccedente quella definita dall'applicazione dell'It per le sole destinazioni uR, uT e uC (sempre conforme agli obiettivi) è ammessa la conservazione dei parametri edilizi ed urbanistici esistenti ,anche nel caso d'intervento di ristrutturazione edilizia purché attuati con gli stessi sagoma e sedime anche mediante parziale demolizione.

Dotazioni interne di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale determinate dall'insediamento della destinazione uC: si applicano gli articoli 5 e 6 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

54.5 Attuazione degli interventi

- Intervento subordinato a redazione di piano attuativo.
- Nei lotti con fronte su via Pasubio le destinazioni d'uso uR e uC 1 per la tipologia VIC sono ammesse come uso esclusivo.
- Nei lotti con fronte su via Verdi le destinazioni d'uso uT e uC sono ammesse come uso esclusivo.
- Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici con destinazione non conforme ai punti b e c sopra citati, potranno essere attuati esclusivamente nei limiti dell'art.9 comma 2 del DPR 380/2001, in assenza di piano attuativo.
- Riguardo alla ristrutturazione edilizia, per interventi conformi di cui ai punti b e c, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici previsti, è prescritta oltre che per la nuova costruzione, anche nel caso di 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.
- Gli interventi nel rispetto di quanto previsto ai punti b e c sopra

citati, possono essere attuati per lotti singoli, per lotti contigui, per lotti su fronti opposti anche mediante il coinvolgimento di lotti situati nel campo m2_2, secondo le seguenti casistiche, combinazioni e conseguenti parametri edilizi anche in relazione alle tempistiche d'intervento ed ai connessi meccanismi premiali, decorrenti dalla data di prima approvazione del PGT, purché i piani attuativi presentati siano conformi al PGT. Per usufruire degli incentivi, le destinazioni d'uso non conformi devono essere attive alla data di prima approvazione del PGT.

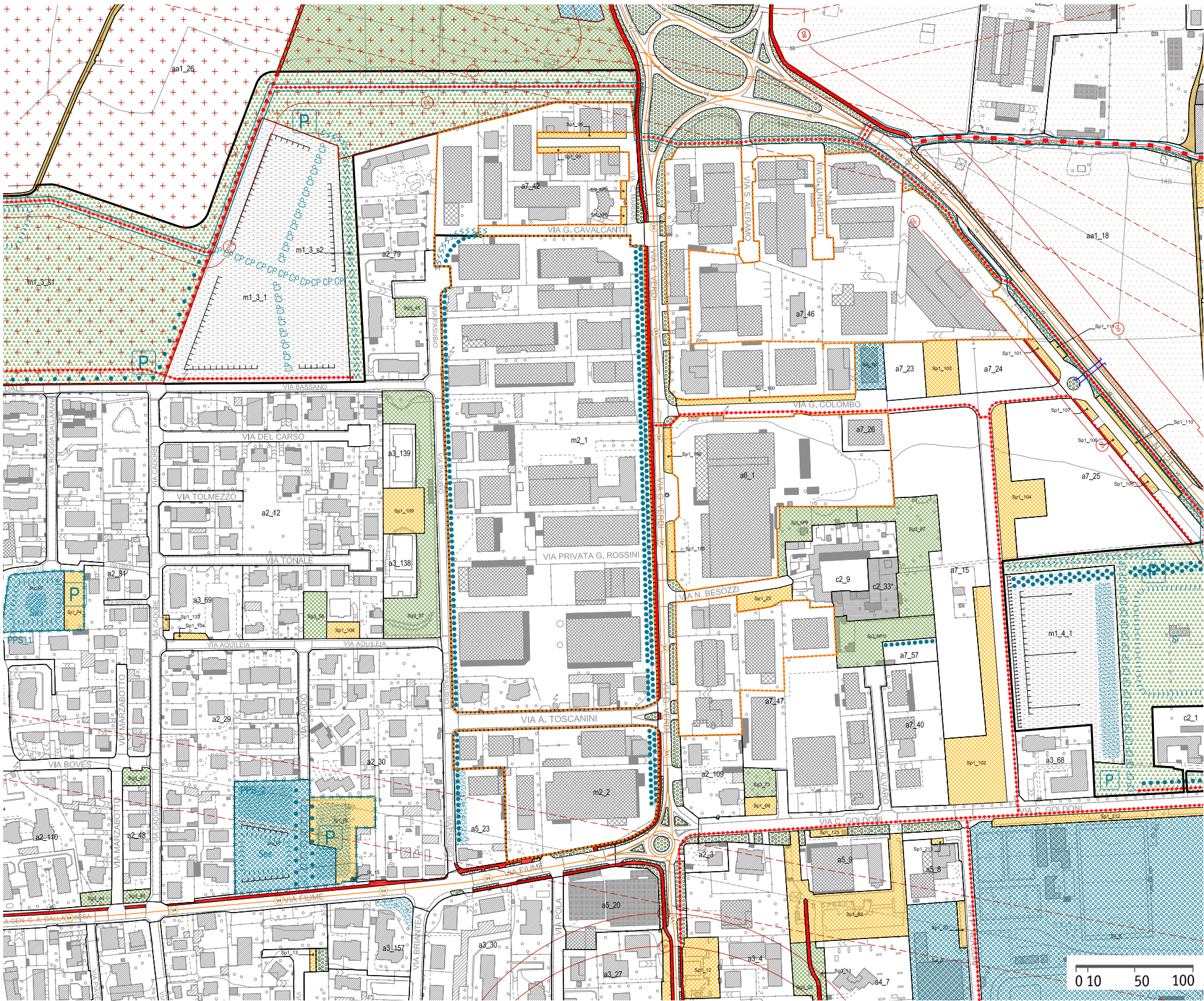
[...] DUE O PIÙ LOTTI SU UN FRONTE CONTINUO DI ALMENO 50 M COMPLESSIVI DI LUNGHEZZA

- It 0,45 mq/mq sia per uT e uC che per uR senza limite temporale [...]

g) Gli interventi soggetti a piano attuativo dovranno prevedere:

- la definizione degli spazi pubblici in conformità alle indicazioni progettuali contenute all'interno della relativa scheda; la cessione di una fascia di spazi pubblici lungo via Pasubio; tale fascia dovrà avere una larghezza minima pari a 5 metri; ferma restando la continuità di tale fascia, la stessa potrà avere una profondità variabile in funzione dell'assetto dei lotti. All'interno di questa fascia sono ammessi esclusivamente gli spazi verdi privati connessi agli usi residenziali in essere alla data della definitiva approvazione del PGT;
 - la cessione di una fascia di spazi pubblici lungo via Verdi per una larghezza minima di 5 m;
 - la realizzazione di spazi pubblici trasversali al fine di contenere: superfici per la sosta veicolare (parcheggi di prossimità), spazi per la mobilità lenta (pedoni e ciclisti), di collegamento tra via Pasubio e via Verdi, filari alberati e superfici permeabili; questi interventi dovranno essere obbligatoriamente realizzati in caso di lotto o lotti contigui affacciati sia su via Pasubio che su via Verdi. In caso di lotti non passanti, affacciati solo su via Pasubio o su via Verdi, l'Amministrazione comunale può richiedere la cessione di fasce trasversali in modo da consentirne successivamente la realizzazione.
- h) Gli spazi saranno ceduti secondo modalità e tempistiche definite dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzione.
- i) Gli interventi sono ammissibili a condizione che vengano realizzati gli eventuali interventi di bonifica dei manufatti edilizi e del sottosuolo.

l) In coerenza con quanto disposto all'art. 9 delle presenti disposizioni, è preclusa in tali campi la realizzazione dei sottotetti così come disciplinati all'art. 8.12 lettera f2) delle Disposizioni Comuni, costituendo gli stessi sottotetti presupposto per il successivo recupero ai fini abitativi.



Estratto cartografico | Piano delle Regole e Piano dei Servizi: “Regole per gli interventi e l’uso del suolo”
Tav. 03 | Elaborato n. 53 | Variante n.1 al PGT Programmazione urbanistica riferita al settore commerciale.

2 Linee guida

2.1 Le relazioni con la città

L'intervento oggetto delle presenti Linee guida è il primo, dall'approvazione del PGT, ad interessare i "campi della modificazione - m2" individuati e disciplinati dal Piano delle Regole.

L'obiettivo prioritario di questi ambiti è quello di innescare un processo di rigenerazione degli spazi e degli edifici dismessi o sottoutilizzati che pur nella eterogeneità delle situazioni avvenga entro una visione urbana comune.

Il processo di rigenerazione indicato dal Piano valorizza il carattere bi-fronte degli isolati: quelli disposti ad est, su via Verdi, asse terziario e produttivo di ingresso alla città, e quelli ad ovest, su via Pasubio, asse di distribuzione di isolati a bassa e media densità prevalentemente residenziali.

L'ambito interessato si affaccia esclusivamente sulla via Pasubio ed è circondato prevalentemente da spazi ed edifici produttivi. Solo a nord, lungo la via Pasubio, confina con un lotto residenziale (edifici in linea di tre piani arretrati rispetto il fronte stradale con un piccolo spazio di verde privato). Nella parte retrostante, ad est, l'ambito di intervento confina con i capannoni produttivi che si attestano sulla privata Rossini. Questo spazio assicura il collegamento carrabile e pedonale con la via Verdi ed anche la sosta delle autovetture a servizio delle attività artigianali e commerciali.

a. Spazi pubblici e flussi pedonali e carrabili

Il carattere della via Pasubio su cui si attesta l'ambito di intervento è definito da un tessuto residenziale di case isolate su lotto di due o tre piani, giardini privati e spazi pubblici (aree a verde e parcheggi), questi ultimi disposti esclusivamente sul lato ovest dell'asse stradale. Per il lato est, lungo il perimetro dell'ambito denominato "campo della modificazione - m2", il Piano delle Regole agli artt.53-54-55 fissa tra gli obiettivi degli interventi di trasformazione, quello di realizzare una fascia di verde pubblico, attraverso l'arretramento dei nuovi corpi di fabbrica, e un insieme di spazi pubblici trasversali al fine di connettere pedonalmente via Pasubio con via Verdi.

In coerenza con gli obiettivi del Piano delle Regole, la superficie fondiaria dell'intervento si dispone in maniera tale da individuare una fascia di verde pubblico di 7 metri su via Pasubio, corrispondente all'incirca alla distanza esistente tra i corpi di fabbrica, a nord e sud del lotto, e il limite stradale.

La connessione trasversale tra via Pasubio e via Verdi privilegia il lato sud del lotto a contatto con un edificio produttivo in attività, allontanando il più possibile i nuovi corpi di fabbrica da una probabile fonte di inquinamento acustico. Entro questi spazi pubblici sono individuati la viabilità, i posti auto pertinenziali, gli ingressi carrai e pedonali, la pista ciclopeditone e le aree verdi.

Il disegno di questa connessione assicura idonei spessori e visibilità agli spazi pubblici soprattutto in corrispondenza dell'ingresso da via Pasubio e dalla via privata Rossini in cui è fissato il recapito del percorso ciclopeditone. Da qui potrà essere consentito il collegamento con la pista ciclabile di via Verdi.

b. Dimensionamento e localizzazione aree in cessione

La quantità di aree per servizi determinata dalla capacità edificatoria espressa dall'area di intervento è definita all'art.7.4 del Piano dei Servizi.

A fronte di una quantità massima di Slp pari a 2.917 mq dovranno essere individuate e cedute o monetizzate, secondo la disciplina del Piano dei Servizi, aree pubbliche con una estensione pari a 5.835 mq.

La quantità di aree per servizi da individuare all'interno dell'ambito di intervento dovrà essere la massima possibile limitando quindi il loro reperimento in altri contesti al fine di assicurare una idonea dotazione di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in un ambito urbano di cui ne è particolarmente carente. La quantità minima da individuare all'interno dell'ambito in oggetto dovrà essere pari al 40% della Superficie territoriale.

c. Ingressi

L'accesso carrabile alle autorimesse private poste al piano interrato è localizzato sul lato sud del lotto ed è servito dalla viabilità di attestamento dei parcheggi perpendicolare alla via Pasubio. Non potranno essere realizzati ingressi carrabili serviti direttamente dalla via Pasubio. Gli ingressi pedonali al lotto si localizzano sulla via Pasubio e nelle aree a sud del lotto.

Un terzo ingresso carrabile e pedonale potrà essere individuato dalla via privata Rossini. In questo caso le recinzioni private non potranno occupare l'intera larghezza della sede stradale al fine di non precludere alla vista da via Verdi e dalla via Rossini gli spazi pubblici di connessione con la via Pasubio.

Le aree pubbliche sono accessibili sia dalla via Pasubio che dalla via Rossini. Su questa via la porzione di superficie di proprietà del Soggetto proponente rientra nelle aree di uso pubblico da cedere all'Amministrazione comunale, dovrà avere un trattamento analogo alle retrostanti aree verdi e facilitare l'accesso alla pista ciclabile.

d. Sistemazione degli spazi aperti pubblici

Le aree a verde pubblico individuate all'interno dell'ambito di intervento soddisfano due principali requisiti.

Lungo la via Pasubio la fascia di 7 metri accoglie un filare di essenze arboree di seconda grandezza e rappresenta il primo tassello di una sistemazione più complessiva che sarà realizzata su tutto il lato est dell'asse stradale parallelamente all'attuazione delle previsioni del "campo della modificazione - m2.1").

Lungo il tratto del percorso ciclopeditone più prossimo all'ingresso da via Rossini, una fascia con sistemazioni arboree o arbustive di terza grandezza consente un opportuno distacco dalla recinzione posta al limite dell'ambito privato.

Lungo il perimetro sud dell'ambito, dove si localizzano le principali aree a verde pubblico, a contatto con la recinzione dell'attività produttiva, dovrà essere mitigato l'impatto delle precarie superfici murarie e assicurata la continuità percettiva dagli spazi. A questo scopo potrà essere prevista o una controparete reticolare in legno o acciaio da giustapporre alla recinzione esistente o una sistemazione a filare attraverso essenze arboree o arbustive di terza grandezza.

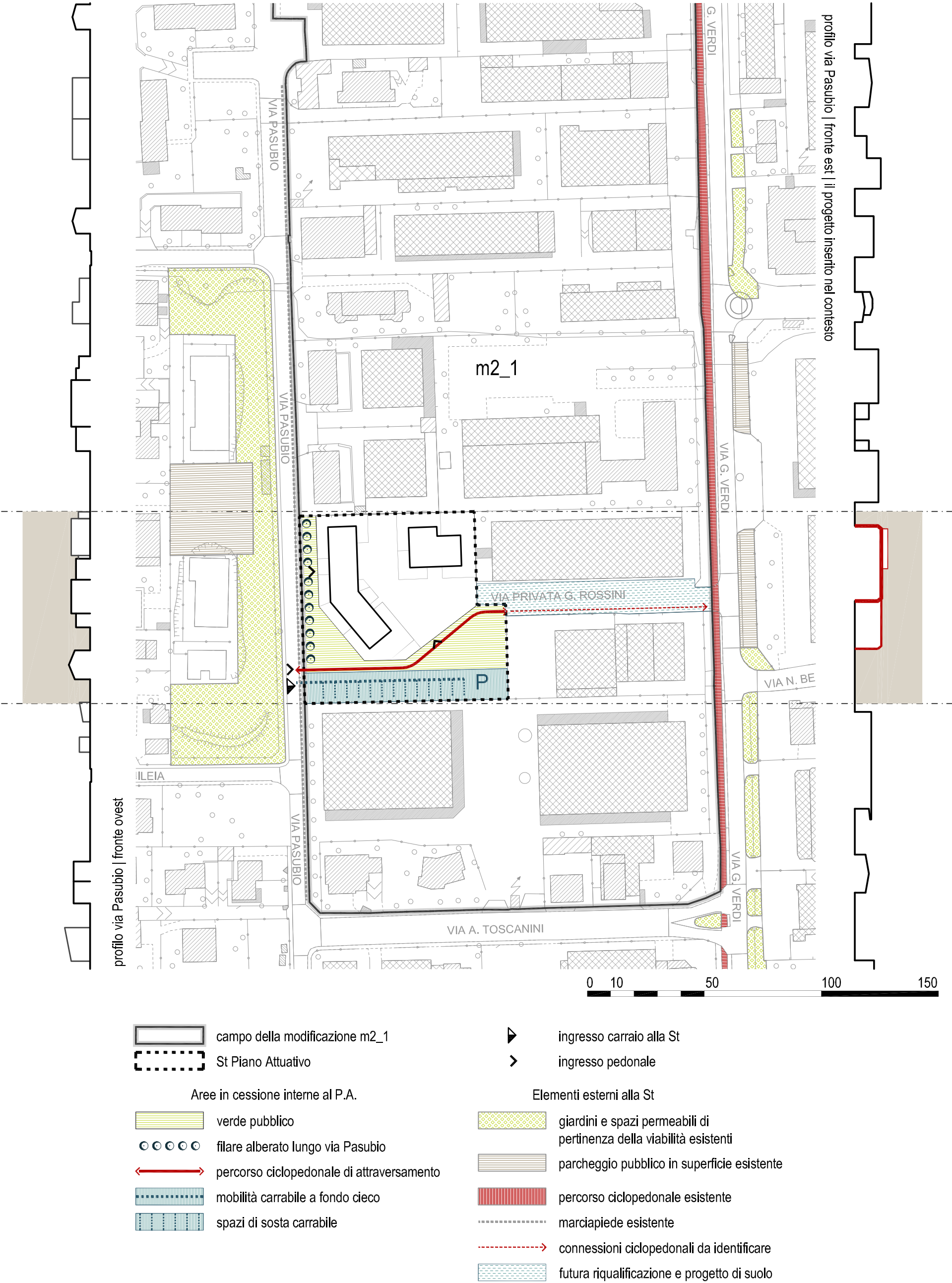
Le due aree a verde poste sulla via Pasubio e la via Rossini possono avere una sistemazione a prato o rappresentare l'occasione per la realizzazione orti urbani gestiti dagli abitanti dei nuovi insediamenti.

e. Attraversamento ciclopeditone

Il percorso ciclopeditone di connessione tra via Pasubio e via Verdi deve localizzarsi sul lato opposto a quello su cui si attestano i posti auto pertinenziali. Tra la recinzione delle aree private e il percorso ciclopeditone deve essere realizzata una fascia di verde pubblico di spessore variabile da 2,5 a 3 metri. Nella parte più spessa, dalla rampa carrabile di accesso alle autorimesse interrate verso la via Rossini, si realizza un filare di essenze arboree o arbustive di terza grandezza che segna la connessione con via Rossini e via Verdi. Particolare cura dovrà essere posta all'intersezione tra il percorso e l'ingresso alla rampa carrabile al fine di garantire condizioni di sicurezza e di continuità delle superfici

f. Parcheggi e viabilità di distribuzione interna

La viabilità di servizio e gli spazi per i parcheggi pertinenziali dovranno integrarsi il più possibile con il disegno degli spazi di verde pubblico e non rappresentare elemento di rottura e frammentazione. Nell'ottica del miglior inserimento ambientale, si ritiene necessario differenziare le superfici destinate al parcheggio (stalli), dal manto stradale, con la realizzazione di superfici pavimentate con materiali o finiture specifiche di "tipo freddo" ed idonei sistemi di smaltimento delle acque. Gli spazi per il percorso ciclopeditone di connessione tra via Pasubio e via Verdi avranno una pavimentazione differente da quella della sede carrabile e potrà essere utilizzata quella in uso nel territorio comunale per i percorsi ciclabili.



Schema 1 | Le relazioni con la città pubblica | planimetria di inquadramento e profili est ed ovest dei corpi di fabbrica prospicienti via Pasubio

2.2 Disposizione e articolazione degli spazi privati

a. Disposizione degli edifici

L'affaccio su via Pasubio e i nuovi spazi pubblici a connessione con la via Verdi, attraverso la via privata Rossini, costituiscono le principali condizioni che determinano la disposizione degli edifici. Sulla via Pasubio gli edifici definiscono una quinta edilizia continua separata dallo spazio stradale attraverso la fascia di verde pubblico e i giardini privati. Nella porzione sud del lotto, in corrispondenza della connessione con via Pasubio, il fronte del nuovo edificio si orienta verso sud-est segnando l'invito agli spazi per la sosta carrabile e al percorso pedonale e ciclabile verso la via Rossini. Nella parte retrostante, un altro corpo di fabbrica si dispone con una geometria indipendente da quella del precedente

b. Tipologie edilizie

L'edificio su via Pasubio può essere composto da uno o più corpi di fabbrica tali da formare una quinta edilizia coerente con l'andamento degli spazi pubblici su strada. L'altezza prevalente di questo edificio è di tre piani, tuttavia può articolarsi prevedendo il quarto piano in maniera arretrata rispetto le aree a verde pubblico su fronte strada. Il risultato dovrà assicurare una adeguata coerenza con gli edifici residenziali esistenti posti a nord e con la maggior parte di quelli che si attestano sulla via Pasubio (2-3 piani f.t.). Qualora la soluzione progettuale prediliga un unico corpo di fabbrica, al piano terra l'edificio dovrà assicurare la continuità pedonale tra l'ingresso da via Pasubio e l'interno del lotto. In questo punto potrà anche essere collocato uno spazio coperto di servizio condominiale (locale di guardiania, spazio comune per riunioni e feste). Il verde privato attorno all'edificio potrà essere di pertinenza degli alloggi posti al piano terra. Il corpo di fabbrica posto sul retro potrà essere servito da un unico corpo scala centrale. L'altezza massima prevista è di quattro piani fuori terra (h max = 13,50 m).

c. Gerarchia dei fronti

Nella definizione dei fronti edilizi, quello su via Pasubio non dovrà avere balconi in aggetto ma saranno preferite logge. Potrà invece essere privilegiato il fronte retrostante per il posizionamento di balconi e tettoie. I fronti edilizi del corpo restrostante possono non avere alcuna gerarchia.

d. Spazi aperti privati

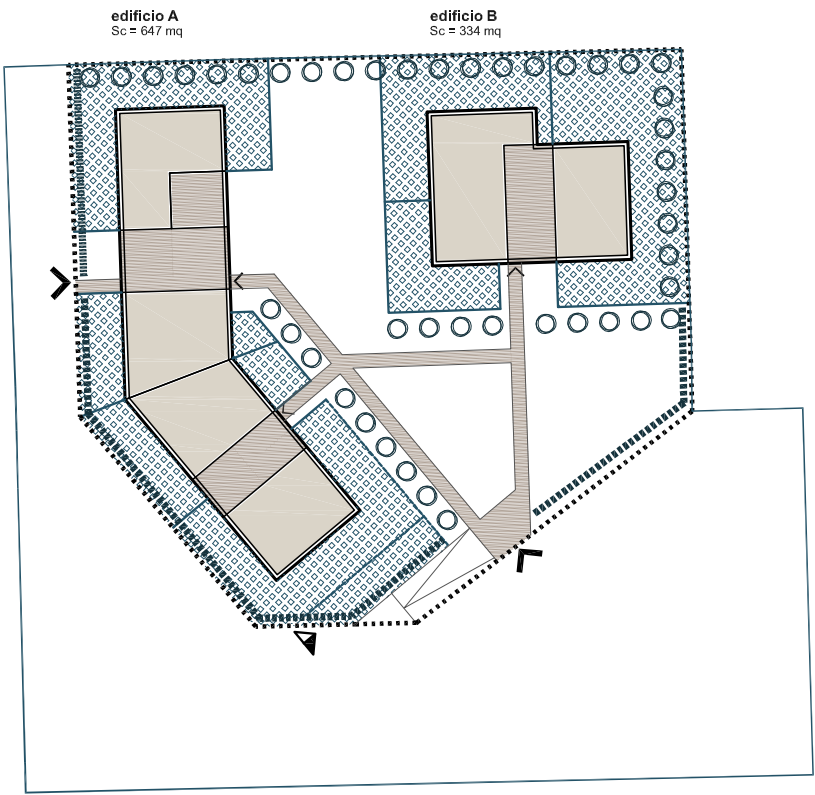
Le aree verdi collocate al piede degli edifici potranno essere di esclusiva pertinenza degli alloggi posti al piano terra. Le aree a verde condominiale consentono la distribuzione pedonale interna a servizio dei vani scala e degli ingressi pedonali da via Pasubio e dalle aree pubbliche a sud del lotto. Il posizionamento delle griglie di areazione del piano interrato non dovrà interferire con i percorsi all'interno dello spazio aperto. 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 del terreno vegetale e la piantumazione di un adeguato impianto arboreo.

e. Superficie permeabile profonda e impianto vegetazionale

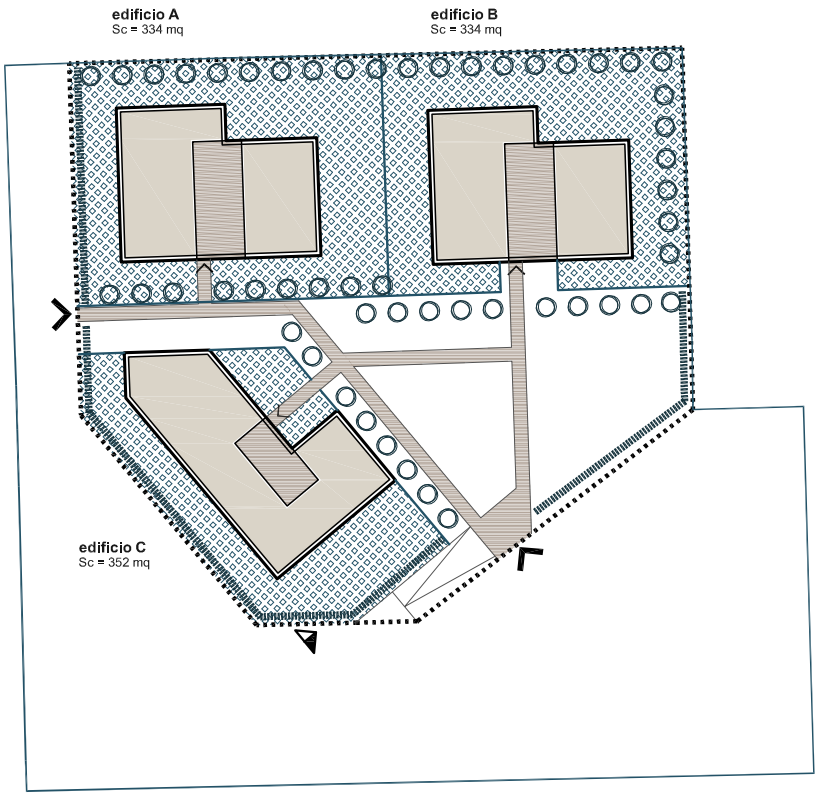
Il requisito del reperimento della superficie permeabile profonda (minimo 30% della superficie territoriale dell'ambito interessato da Piano Attuativo) può essere soddisfatto in parte dalle aree a verde pubblico individuate all'interno dell'ambito e in parte attraverso fasce verdi interne alla superficie fondiaria. Queste possono localizzarsi lungo i lati nord ed ovest del perimetro del lotto.

f. Smaltimento acque meteoriche

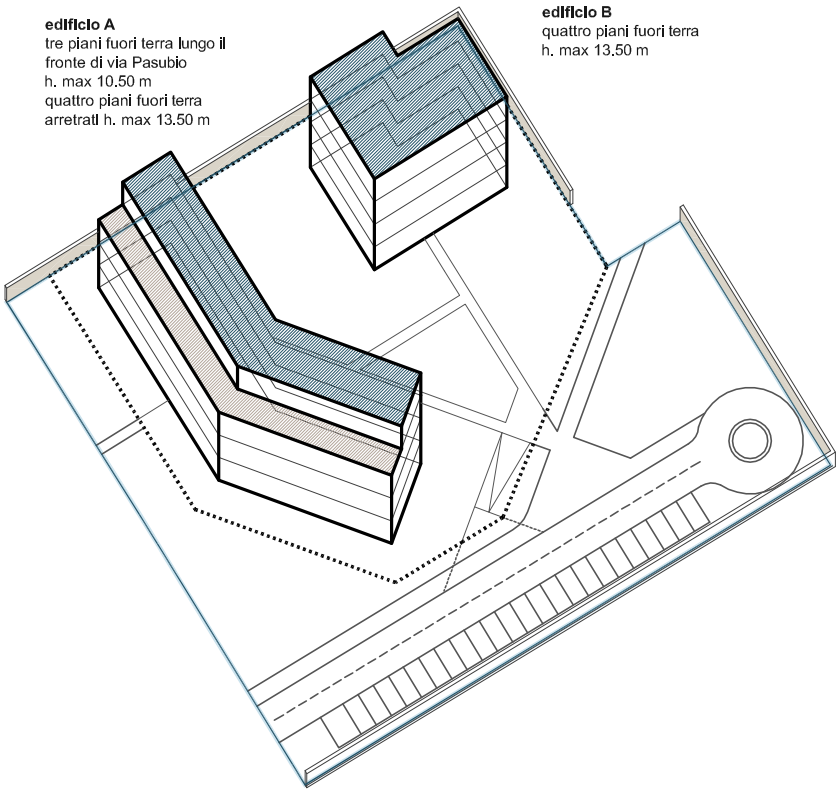
Dovrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici al fine di alimentare specifiche riserve a servizio dei sistemi antincendio, dell'irrigazione e del lavaggio degli spazi pavimentati.



Ipotesi 1: due corpi di fabbrica, di cui uno costituisce la quinta edilizia lungo via Pasubio

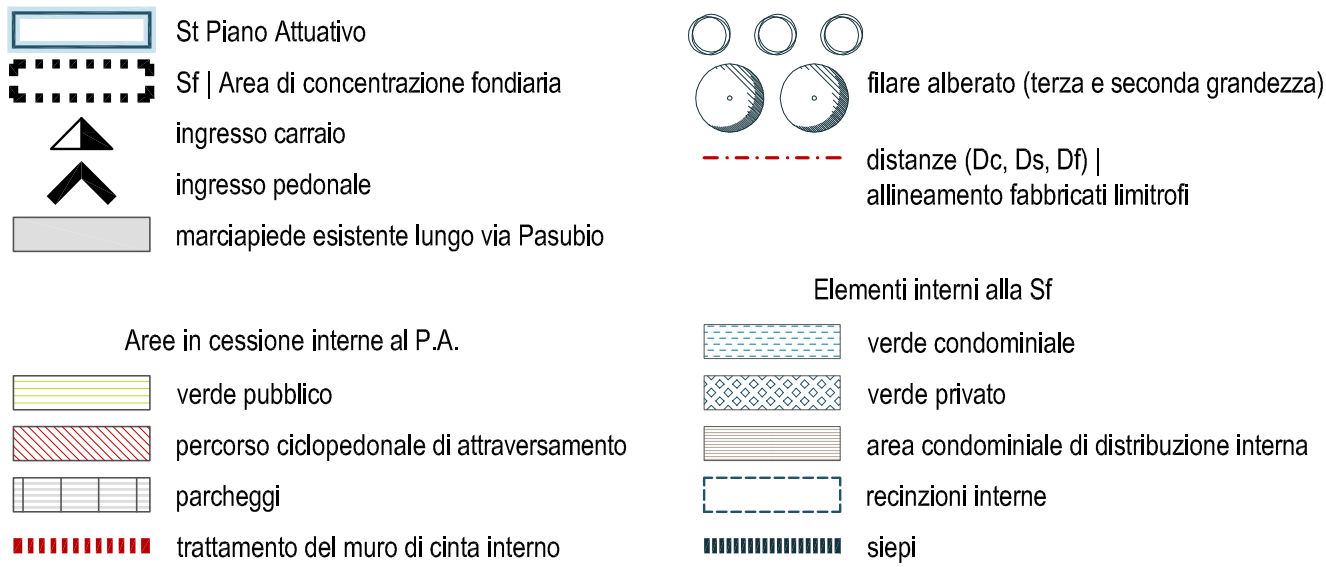
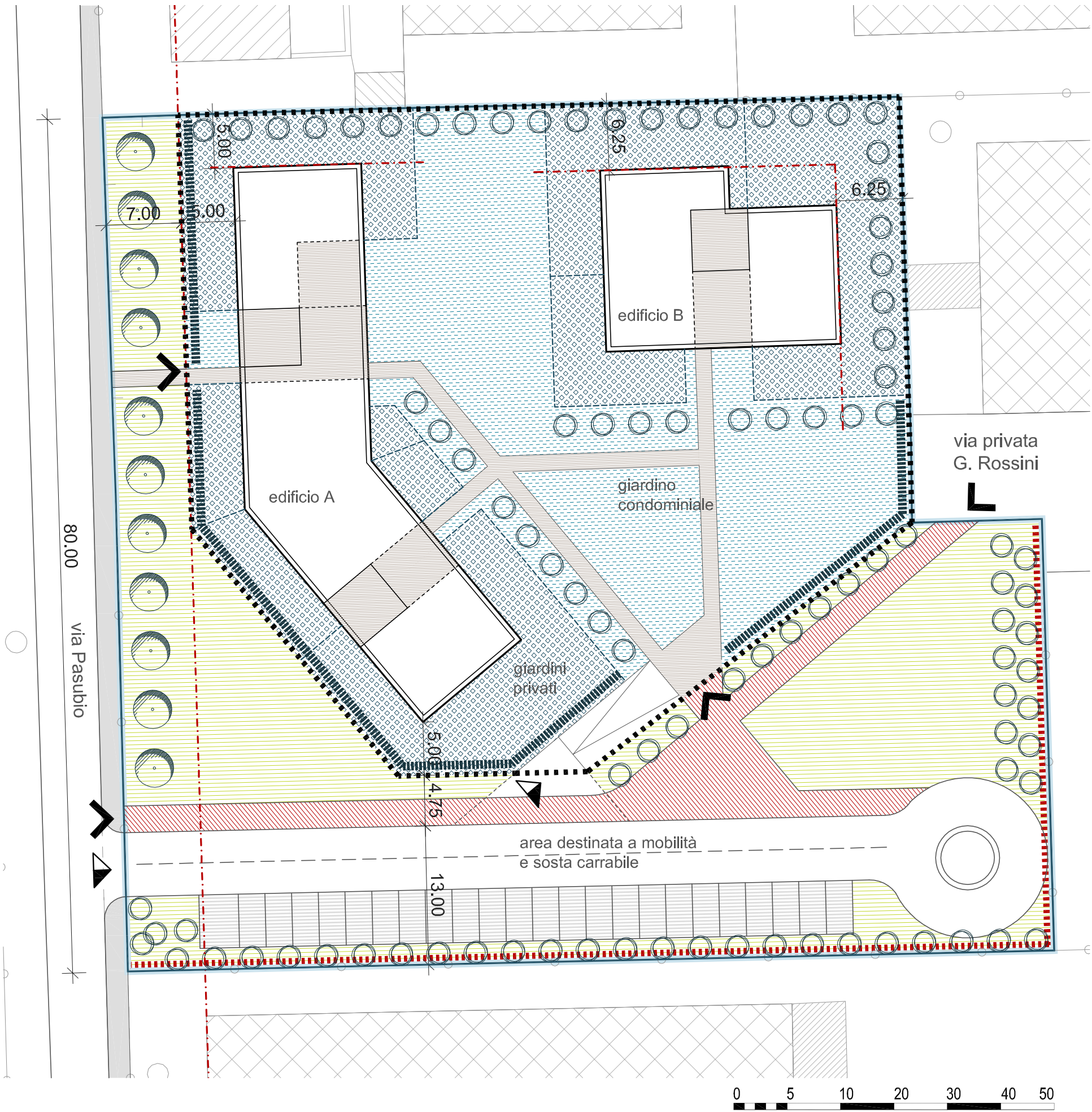


Ipotesi 2: tre corpi di fabbrica



Schema 2 | Indicazioni per gli spazi privati

DISPOSIZIONE E ARTICOLAZIONE DEGLI SPAZI PRIVATI



Schema 3 | Disposizione e articolazione degli spazi privati



Schema 4 | Fotoinserimento lungo via Pasubio



Schema 5 | veduta delle aree in cessione da via Rossini | progetto e stato di fatto



Parametri edilizi e urbanistici

Superficie territoriale

St = lotto A + lotto B = 6.484 mq

It = 0,45 mq/mq

(due o più lotti su un fronte continuo di almeno 50 m complessivi di lunghezza)

SLP = max. 2.917,80 mq

Rc = max. 30% St = 1.945,20 mq

Sp = min. 30% St = 1.945,20 mq

Hmax = 13.50 m

Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m

Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m

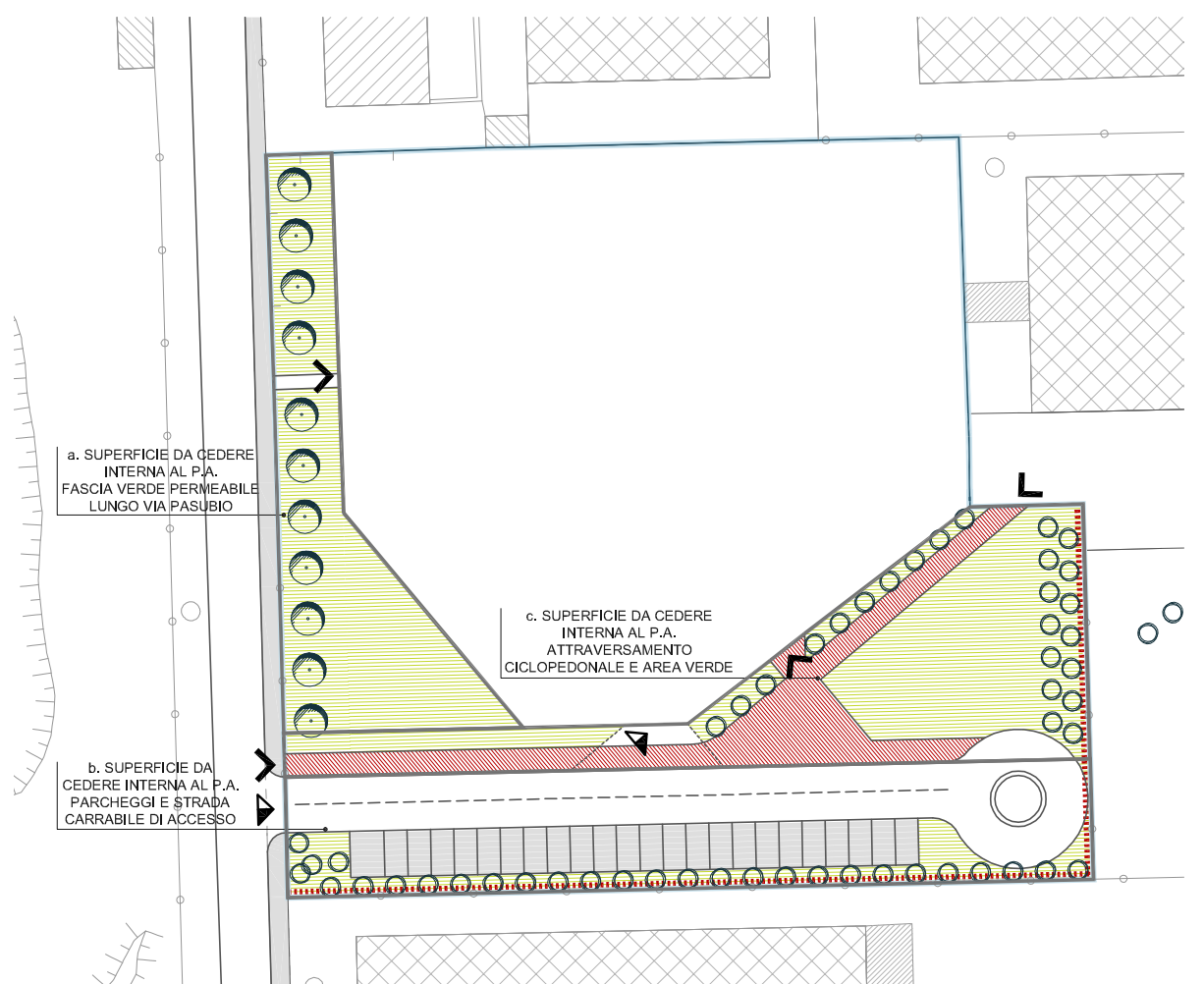
Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m

Aree a servizi: 60 mq/ab per destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 30 mq Slp = 1 abitante.

Abitanti teorici = 97

Aree a servizi = 5.835,60 mq

di cui il 40% da ripartire all'interno della St, pari a **2.593,60 mq**



Schema 6 | Le aree in cessione