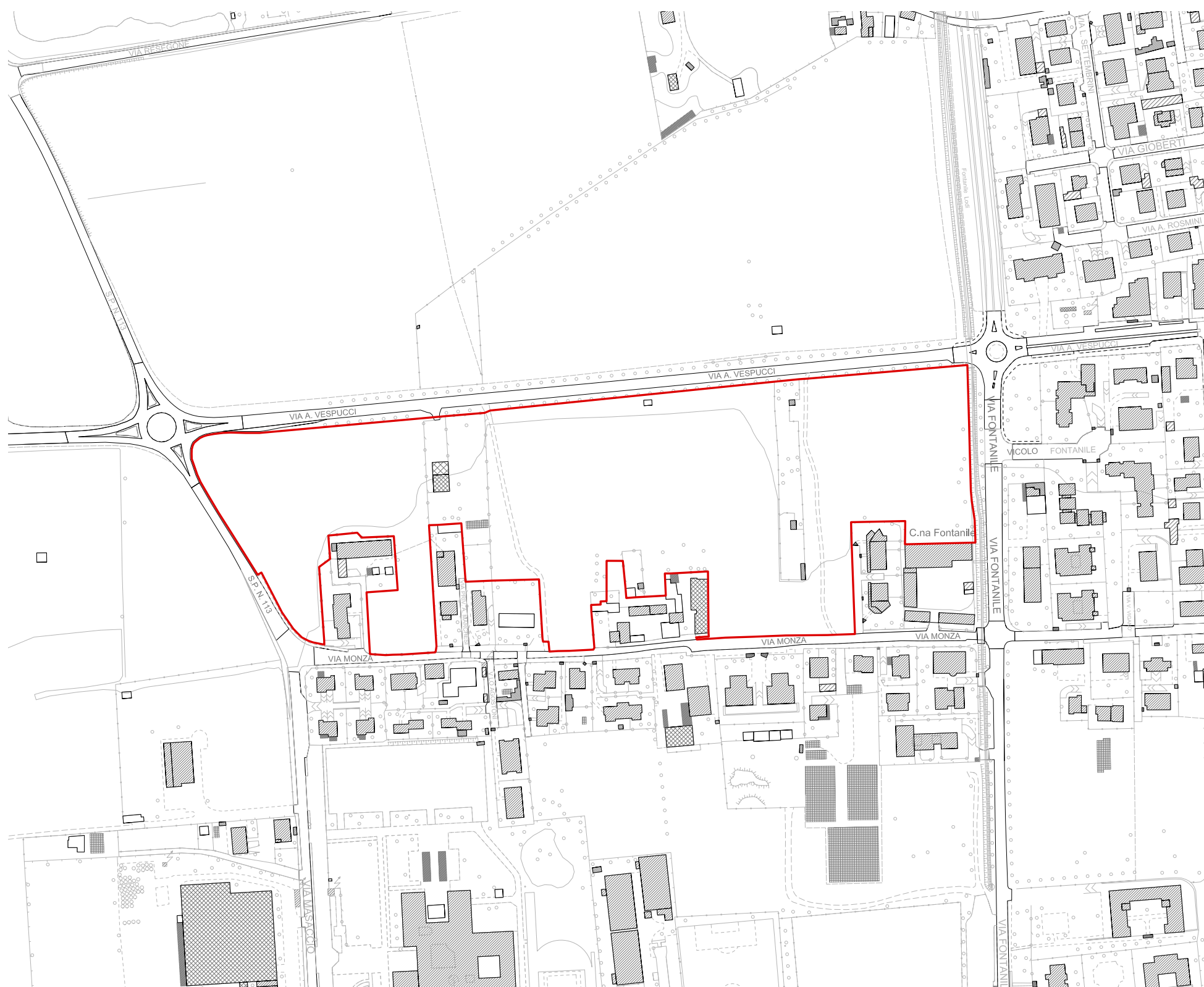


Cernusco sul Naviglio

Linee guida per la progettazione

gennaio 2012

Campo della modificazione
m1_9 | Via Vespucci



UBISTUDIO Srl
Alessandro Alì e Antonio Longo
con Mariasilvia Agresta, Alessandro Musio, 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

gennaio 2012

Campo della modificazione
m1_9 | Via Vespucci

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

2. Indicazioni generali del progetto

2.1 Area di concentrazione fondiaria / P 14

2.2 Area di uso pubblico / P 14

2.3 Tutela delle presenze di valore paesaggistico / P 14

2.4 Fronte di accesso carrabile / P 14

2.5 Razionalizzazione della rete viaria / P 14

2.6 Superficie permeabile / P 14

2.7 Parcheggio / P 14

2.8 Attestamento dei percorsi di mobilità lenta / P 14

2.9 Gli spazi aperti pubblici / P 14

2.10 Edifici di uso pubblico / P 14

3. Lotto residenziale: densità e tipologie / P 16

4. Linee guida

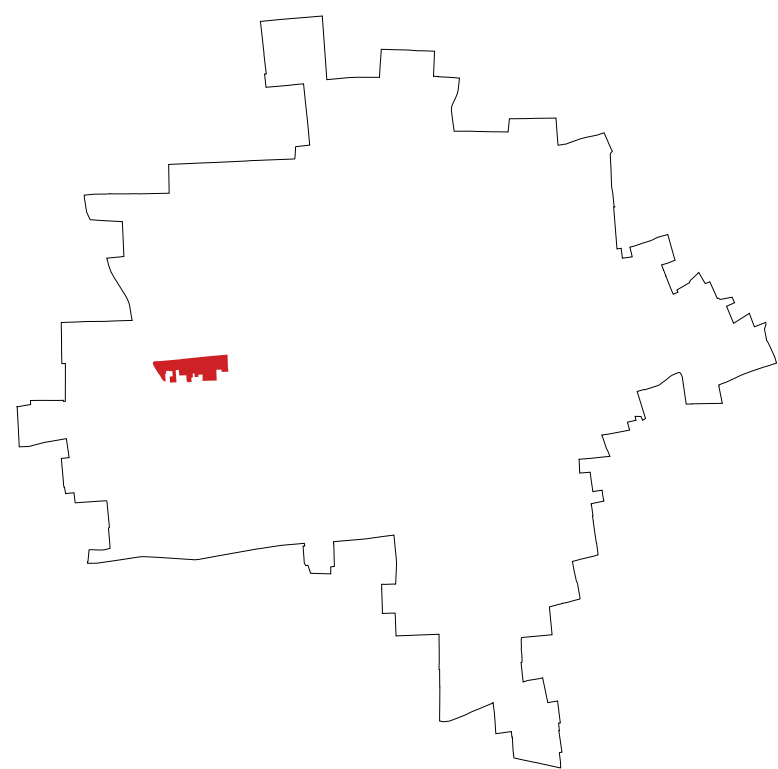
4.1 Obblighi / P 18

4.2 Direttive / P 20

4.3 Consigli / P 22



Individuazione campo della modificazione m1_9



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 (campi dell'adeguamento e campi della modificazione individuati dal Piano delle Regole e progetti del Piano dei Servizi).

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

Le indicazioni contenute nelle linee guida si articolano in: obblighi, direttive e consigli.

Gli **obblighi** identificano gli interventi e le prestazioni che debbono essere totalmente rispettati per non compromettere il senso complessivo dell'intervento e la sua coerenza con gli obiettivi del Piano.

Le **direttive** identificano gli interventi e le prestazioni che possono essere sviluppati nel rispetto degli obiettivi esplicitati dal Piano nelle sue diverse parti e dalle stesse linee guida secondo soluzioni e opzioni liberamente scelte dal progettista. Diverse soluzioni tecniche, compositive, funzionali e organizzative del progetto possono soddisfare le medesime prestazioni.

I **consigli**, infine, suggeriscono scelte progettuali riferite a buoni esempi tratti da realizzazioni recenti e non, coerenti con l'impostazione complessiva delle linee guida: immagini di riferimento che esplicitano i possibili esiti dell'applicazione delle linee guida sul paesaggio urbano e indicano possibili opzioni nella realizzazione del progetto.

1 Richiami alla pianificazione

1.1 PGT - Documento di Piano: obiettivi strategici

Il Parco sovracomunale delle Cave: un parco attivo tra Martesana e Villorese

Il campo della modificazione m1_3 è interessato da uno dei sette progetti che attraversano e disegnano il territorio di Cernusco sul Naviglio nelle sue differenti parti. Il campo in questione interessa l'area a nord del territorio comunale, in corrispondenza della S.P.N. 121.

Il futuro

A nord di Cernusco il Piano prevede lo sviluppo di un parco territoriale, che estende e consolida l'iniziativa del PLIS delle Cave istituito a tutela degli spazi aperti tra Martesana e Villorese, 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 Villorese 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 ciclopeditonale principale tangente alla città consolidata e che attraversa boschi, parchi urbani e orti e giardini; il percorso si riconnette sia con la rete ciclopeditonale urbana sia con la rete sovra-locale di collegamento con il Parco del Molgora e i quartieri che si affacciano direttamente sulle aree del parco fruiscono direttamente della prima corona di parchi.
- la seconda fascia è interessata prevalentemente da attività agricole: seminativi e prati stabili, orti, attività di allevamento;
- la terza fascia, è formata di cave attive e dismesse e recuperate (la principale delle quali è il Parco Incea, in territorio di Brugherio ma intensamente utilizzato dai Cernuschesi) che si presentano come un insieme di parchi con diverse vocazioni e tematizzazioni spesso legate alle popolazioni che li frequentano e li animano abitualmente (sportivi, famiglie con bambini, pescatori, ...).

Il parco è strutturato da tre reti fondamentali:

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

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

Le ragioni

Il progetto del Parco attivo delle Cave trova le sue ragioni nella scelta fondamentale del contenimento del consumo di suolo e, dunque, di un generale riorientamento e ridimensionamento dei futuri sviluppi edilizi (residenziali, produttivi o di servizio) proposto dal Piano; tale scelta porta a muoversi in un'ottica di completamento delle aree urbanizzate e di densificazione dei comparti già edificati dunque di ridisegno dei margini della città in un'ottica di modificazione/completamento e non di trasformazione/espansione. Il contenimento delle nuove espansioni dell'urbanizzato e delle nuove previsioni infrastrutturali consente a Cernusco di mantenere la corona di spazi aperti continui connessi con le aree agricole di Bussero a nord-est, col Parco del Molgora e di promuovere la formazione di un importante parco aperto all'utilizzo da parte dei cittadini della metropoli milanese accessibile dai percorsi ciclopeditonali del Martesana e del Villorese (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 Villorese costituisce inoltre una fondamentale precisazione e declinazione locale delle linee espresse dal Piano Territoriale Regionale in merito alla valorizzazione e alla tutela dei corsi d'acqua e dei paesaggi residui di pianura e alla formazione del sistema delle reti ecologiche che permea tanto i paesaggi naturali quanto gli ambiti metropolitani a più elevata emergenza ambientale.

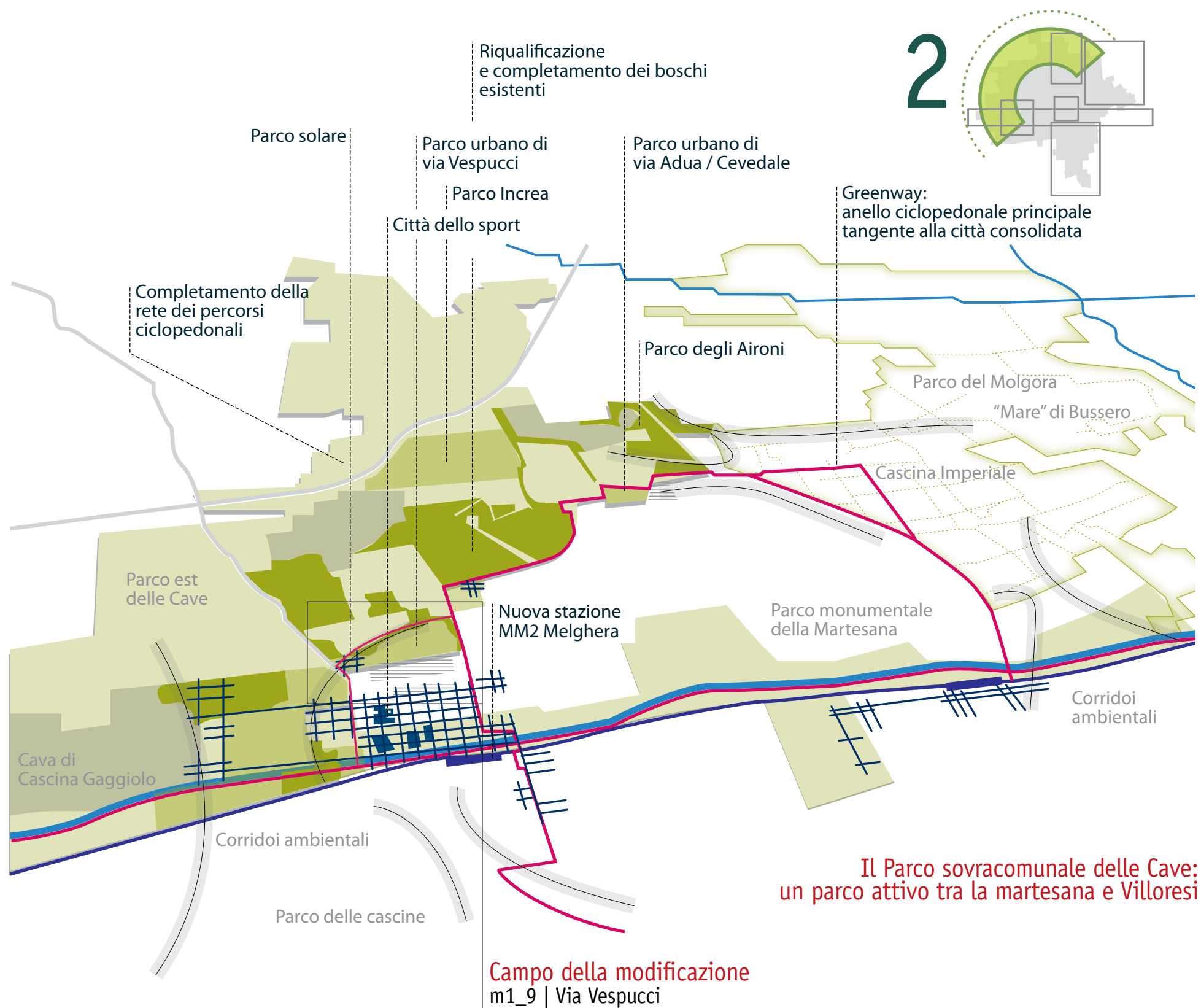
Costanti di progetto

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

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

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

IL PROGETTO DEL DOCUMENTO DI PIANO



Estratto tavola PGT - Documento di Piano;
Strategie di piano

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

Indirizzi per il Piano dei Servizi

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

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

Indirizzi per il Piano delle Regole

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

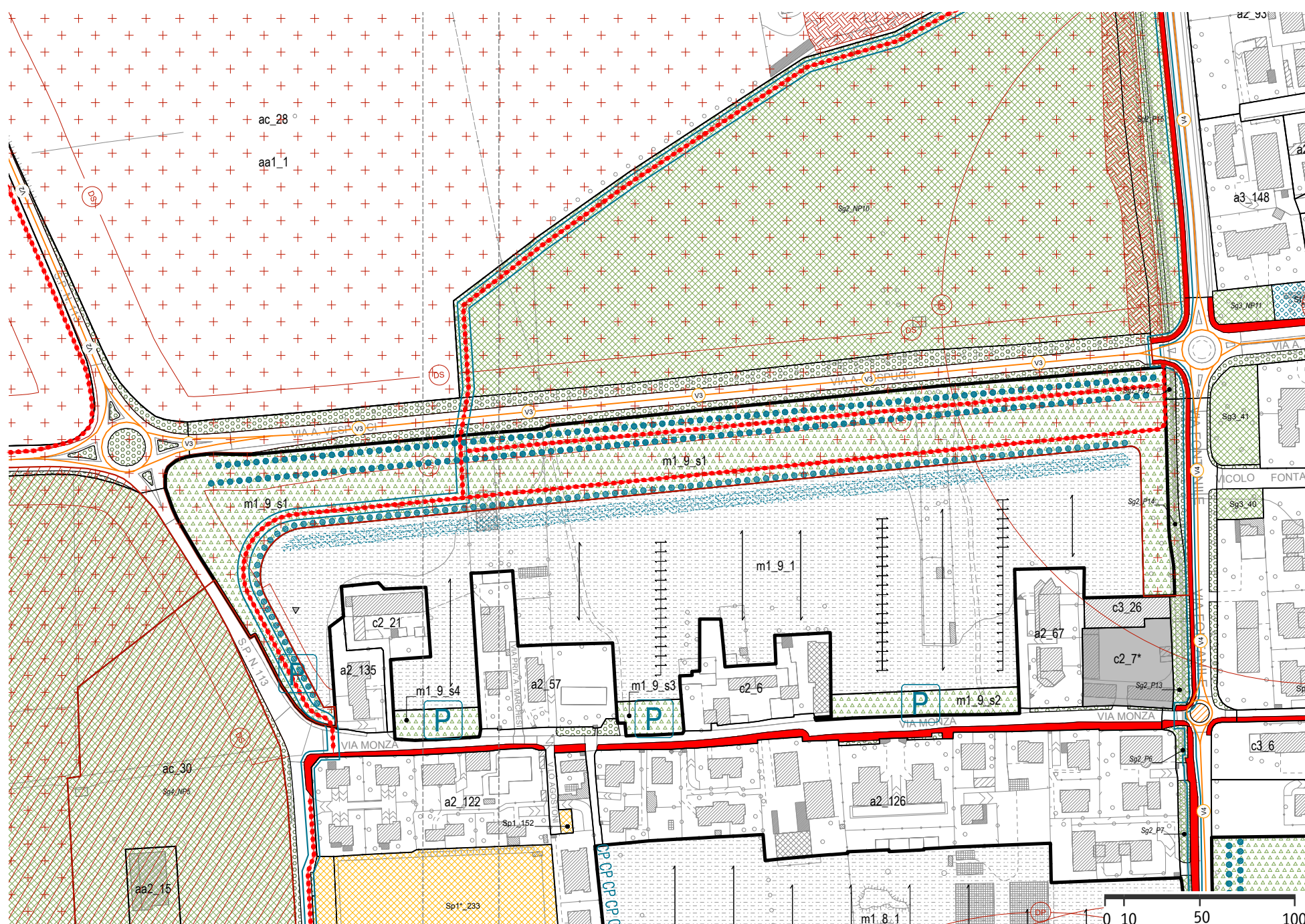
- Il progetto unitario di via Vespucci formerà un'estensione del PLIS a sud della strada, mantenendo l'attuale carattere di apertura del paesaggio e un'adeguata distanza tra la strada alberata e il nuovo fronte edificato. Gli interventi di completamento del tessuto urbano esistente avverranno nel rispetto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

Progetti promossi

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

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

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



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"

1.2 PGT – Piano delle Regole: Disposizioni di attuazione

Art. 50 Campo della modificazione m1_9: Via Vespucci

Descrizione

Il campo della modificazione m1_9 si colloca ad ovest dell'abitato comunale, all'interno dell'area delimitata a nord da via A. Vespucci, a ovest da via Masaccio, a sud da via Monza e ad est da via Fontanile.

Obiettivi

- concentrare le superfici fondiarie nella parte sud del campo della modificazione in continuità degli insediamenti che si sviluppano su via Monza;
- conservare il sistema di filari lungo la via Vespucci e lo spazio aperto contiguo al fine di valorizzare una "porta d'ingresso" verde alla città;
- realizzare un parco pubblico lineare lungo la via Vespucci in continuità con gli spazi aperti a nord del tracciato stradale;
- realizzare spazi per servizi di interesse pubblico (attrezzature per la fruizione delle aree interne al PLIS del Parco est delle cave, attrezzature sportive e ricreative) la cui dimensione è definita dagli specifici progetti di opere pubbliche;
- la tutela dello spazio aperto lungo l'asse di via Fontanile.

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: uR

Destinazione d'uso esclusa: uA - uT - uP

Parametri edilizi e urbanistici

- St = 66.352 mq
- Sf = 38.751 mq
- Slp max = 18.350 mq
- H = 10,50 m
- Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 27.603 mq
- Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 45.799 mq
- Distanza degli edifici dal confine nord della Sf pari a 10 m.

Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

_spazi aperti

L'area di interesse generale si sviluppa lungo l'asse viario di via Vespucci. E' delimitato dai filari esistenti sull'asse stradale, da quelli in previsione che delimitano il bordo del nuovo insediamento e da una quinta arborea a protezione dell'asse di via Masaccio. Al suo interno si dispone un tratto dell'anello ciclabile che mette in relazione l'edificato di Cernusco con gli spazi aperti di scala sovra-comunale.

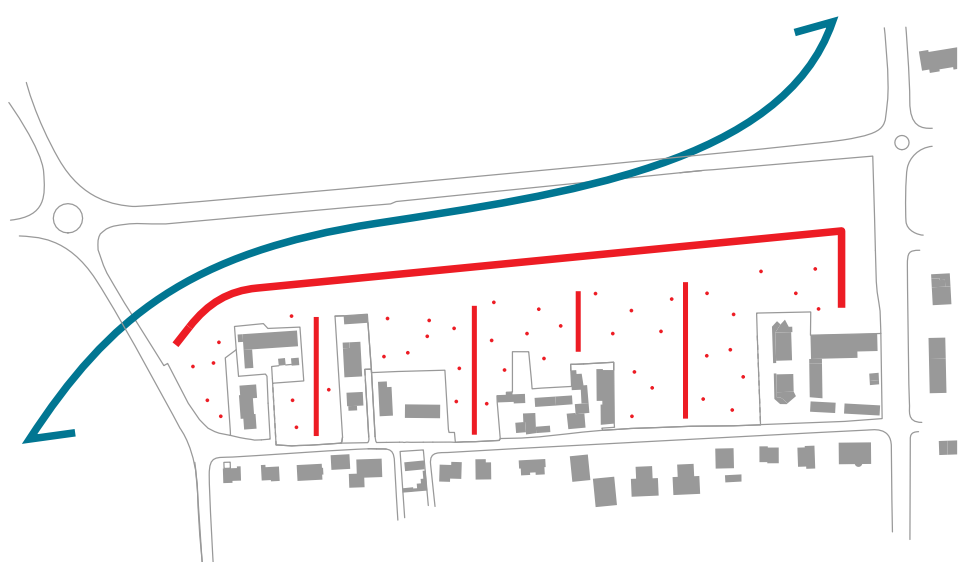
_edifici

I nuovi edifici si collocano nella parte a sud del campo della modificazione costruendo il nuovo bordo verso il parco lineare lungo la via Vespucci. Alle due testate del nuovo parco, lungo la via Masaccio e la via Fontanile, possono insediarsi piccole attrezzature di interesse pubblico.



Spazi pubblici e spazi privati

La superficie fondiaria (area rossa) si localizza in continuità con l'insediamento che si sviluppa su via Monza. L'area di interesse generale (area blu) si localizza prevalentemente lungo la via Vespucci, la via Fontanile e la via Masaccio.



Il paesaggio urbano

Il nuovo insediamento si relaziona con quello esistente su via Monza definendo un nuovo isolato concluso a nord dal bordo sul parco pubblico. L'area di interesse generale si relaziona con il grande spazio aperto coltivato interno al PLIS del Parco est delle cave.



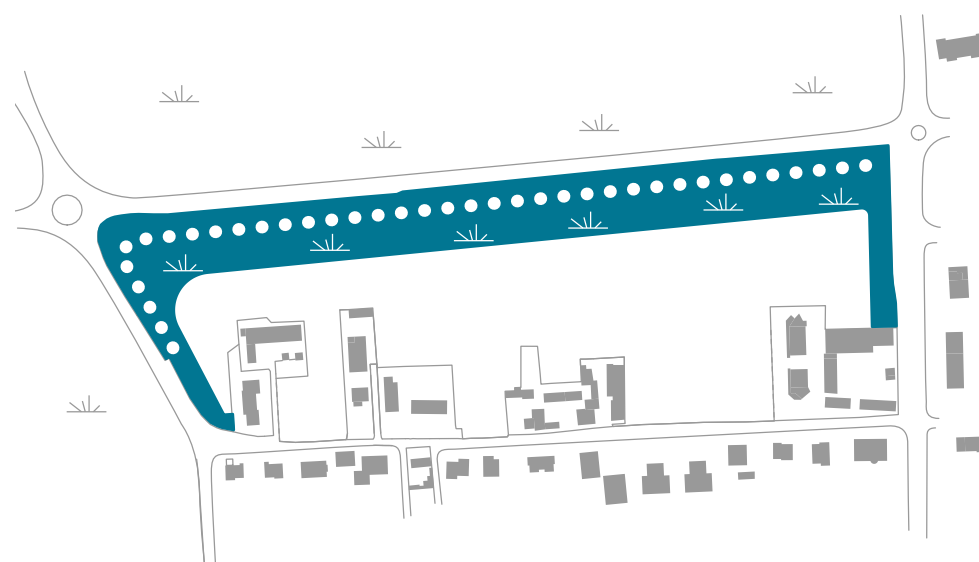
Le forme dell'edificato

Gli edifici si relazionano con i manufatti esistenti lungo la via Monza. Definiscono una serie di spazi aperti privati che privilegiano la permeabilità visuale da via Monza verso viale Vespucci.

INDICAZIONI PRELIMINARI PER LA PROGETTAZIONE

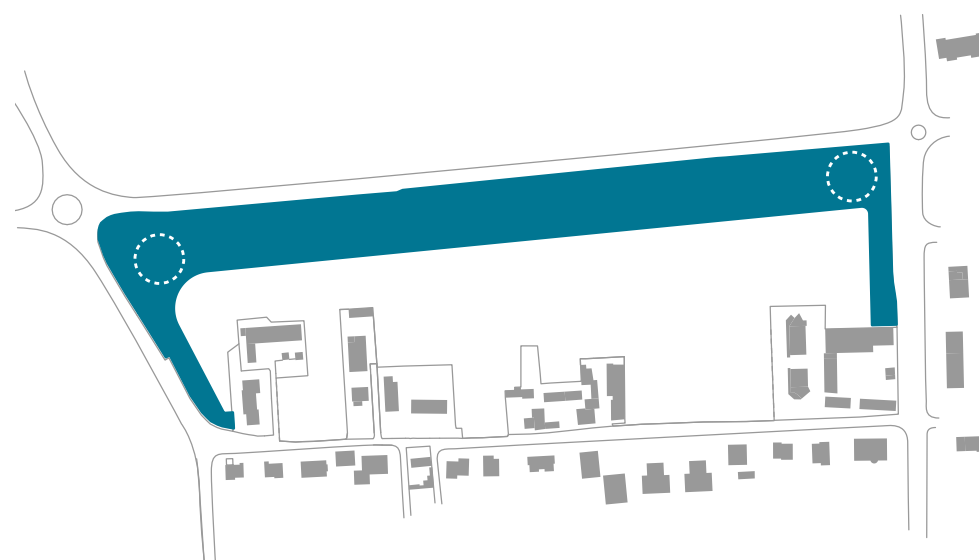
Gli elementi dello spazio aperto di uso pubblico

Il nuovo parco pubblico è definito da sistemazioni arboree finalizzate a proteggere lo spazio centrale dagli impatti dei flussi veicolari su viale Vespucci e via Masaccio.



Le attrezzature di uso pubblico

Alle estremità del nuovo parco possono insediarsi piccole attrezzature pubbliche a servizio degli abitanti e della fruizione degli spazi aperti del PLIS del Parco est delle cave.



Viabilità e mobilità lenta

I nuovi insediamenti sono serviti da accessi veicolari, attraverso viabilità privata, posizionati perpendicolarmente a via Monza e via Fontanile. All'interno dello spazio di interesse generale si dispongono tratti di percorsi ciclabili (linee tratteggiate in blu) con andamento est-ovest, all'interno del parco lungo via Vespucci e nord-sud, su via Fontanile e via Masaccio. Questi percorsi si raccordano con i percorsi ciclabili a nord di viale Vespucci all'interno del PLIS del Parco est delle cave.



2 Indicazioni generali del progetto

L'obiettivo dell'intervento è il completamento del tessuto edilizio esistente tra via Monza e via Vespucci. L'attuazione dell'intervento è subordinata alla cessione di un'area all'interno del PLIS Parco Est delle Cave per la realizzazione di un parco pubblico e il mantenimento della naturalità esistente. La definizione dello spazio pubblico si relaziona con il paesaggio agrario a nord di via Vespucci e le aree verdi a ridosso del tracciato del Fontanile.

2.1 Area di concentrazione fondiaria

La Sf dei nuovi edifici residenziali si posiziona nella parte sud del campo della modificazione, in adiacenza con il tracciato stradale di via Monza, a completamento del tessuto edilizio esistente.

2.2 Area di uso pubblico

L'area pubblica destinata a parco urbano interna al PLIS Parco Est delle Cave definisce i margini della superficie fondiaria verso via Masaccio, via Vespucci e via Fontanile. Lungo via Monza si attestano tre aree pubbliche a servizio della sosta automobilistica e della viabilità.

2.3 Tutela delle presenze di valore paesaggistico

Il campo della modificazione è, in parte, interno al PLIS Parco Est delle Cave che si estende a nord oltre via Vespucci; questo asse viabilistico è caratterizzato da un doppio filare che divide le aree con previsione di parco pubblico a sud dai campi agricoli a nord. Il campo della modificazione confina ad est con le aree verdi legate al Fontanile Lodi.

2.4 Fronte di accesso carrabile

Gli accessi carrabili dei nuovi edifici residenziali si posizionano esclusivamente lungo il tracciato di via Monza.

2.5 Razionalizzazione della rete viaria

Si prevede la riqualificazione della sezione viaria di via Monza al fine di integrare il sistema degli accessi e della sosta legato alle nuove residenze con quello degli insediamenti esistenti da attuarsi previo apposito studio viabilistico di dettaglio esteso ad un quadrante di significativa ampiezza.

2.6 Superficie permeabile

Questa area è localizzata in adiacenza al limite nord della superficie fondiaria in continuità con l'area di verde pubblico prevista in cessione. Qualora questa fascia, di profondità 10 metri, non sia sufficiente al reperimento della superficie prevista, la parte mancante potrà essere disposta in coincidenza con i varchi di permeabilità visiva perpendicolari a via Monza e via Vespucci.

2.7 Parcheggio

Le superfici a parcheggio pubblico si localizzano lungo via Monza.

2.8 Attestamento dei percorsi di mobilità lenta

Il campo della modificazione è attraversato dal tracciato della greenway lungo il bordo occidentale della Sf. Il tracciato connette la nuova stazione metropolitana, Melghera, con le aree centrali del PLIS Parco Est delle Cave; da questo derivano altri percorsi che definiscono le aree verdi pubbliche previste in cessione.

2.9 Gli spazi aperti pubblici

Gli spazi aperti pubblici sono definiti da un carattere di parco urbano attrezzato; le sistemazioni arboree si collocano a protezione dello spazio centrale del nuovo parco pubblico dai flussi veicolari di via Vespucci e via Masaccio.

2.10 Edifici di uso pubblico

Le attrezzature pubbliche a servizio degli abitanti e dei fruitori del Parco Est delle Cave possono collocarsi alle estremità della fascia verde interposta tra via Vespucci e la superficie fondiaria in conformità delle norme del PLIS di cui alla D.G.R. n.8/6148 del 12/12/2007 e dell'art.25.3 delle Disposizioni Comuni del PGT. Queste, adibite ad attività sociali, didattiche e legate al tempo libero sono ammesse nel rispetto dei caratteri naturali e paesaggistici.

INDICAZIONI GENERALI

2.1 Area di concentrazione fondiaria

La Sf si posiziona nella parte sud del campo della modificazione, in adiacenza con il tracciato stradale di via Monza, a completamento del tessuto edilizio esistente.

2.2 Area di uso pubblico

L'area pubblica destinata a parco urbano interna al PLIS Parco Est delle Cave definisce i margini della superficie fondiaria verso via Masaccio, via Vespucci e via Fontanile.

2.6 Superficie permeabile

La superficie permeabile è localizzata in adiacenza al limite nord della superficie fondiaria in continuità con l'area verde pubblica.

2.8 Attestamento dei percorsi di mobilità lenta

Il campo della modificazione è attraversato dal tracciato della greenway lungo il bordo occidentale della Sf.

2.9 Gli spazi aperti pubblici

Gli spazi aperti pubblici sono definiti da un carattere di parco urbano coerente con il paesaggio del PLIS.



2.10 Edifici di uso pubblico

Le attrezzature pubbliche a servizio degli abitanti possono collocarsi all'interno del nuovo parco pubblico se conformi alle norme del PLIS e all'art. 25.3 delle Disposizioni comuni del PGT relative al corrispondente ambito paesaggistico.

2.7 Parcheggio

Le superfici a parcheggio si localizzano lungo via Monza.

2.5 Razionalizzazione della rete viaria

Si prevede la riqualificazione dell'intera sezione viaria di via Monza.

2.3 Tutela delle presenze di valore paesaggistico

I campi agricoli a nord di via Vespucci, il doppio filare alberato di via Vespucci e le aree verdi legate al Fontanile Lodi costituiscono gli elementi di valore paesaggistico da tutelare e valorizzare.

2.4 Fronte di accesso carrabile

Gli accessi carrabili si posizionano lungo il tracciato di via Monza.

3 Lotto residenziale: densità e tipologie

Il campo della modificazione prevede la realizzazione di edifici residenziali pari a 18.350 mq di Slp, con altezza massima pari a 10,50 m. Coerentemente con l'art.50 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, l'intervento dovrà prevedere la concentrazione della superficie edificabile sul limite sud del campo della modificazione ed avente accessi carrabili lungo la via Monza.

I parametri urbanistici previsti per il campo della modificazione consentono la realizzazione di differenti assetti dell'edificato che comunque dovranno essere coerenti con i contenuti obbligatori delle Linee Guida descritti al paragrafo successivo.

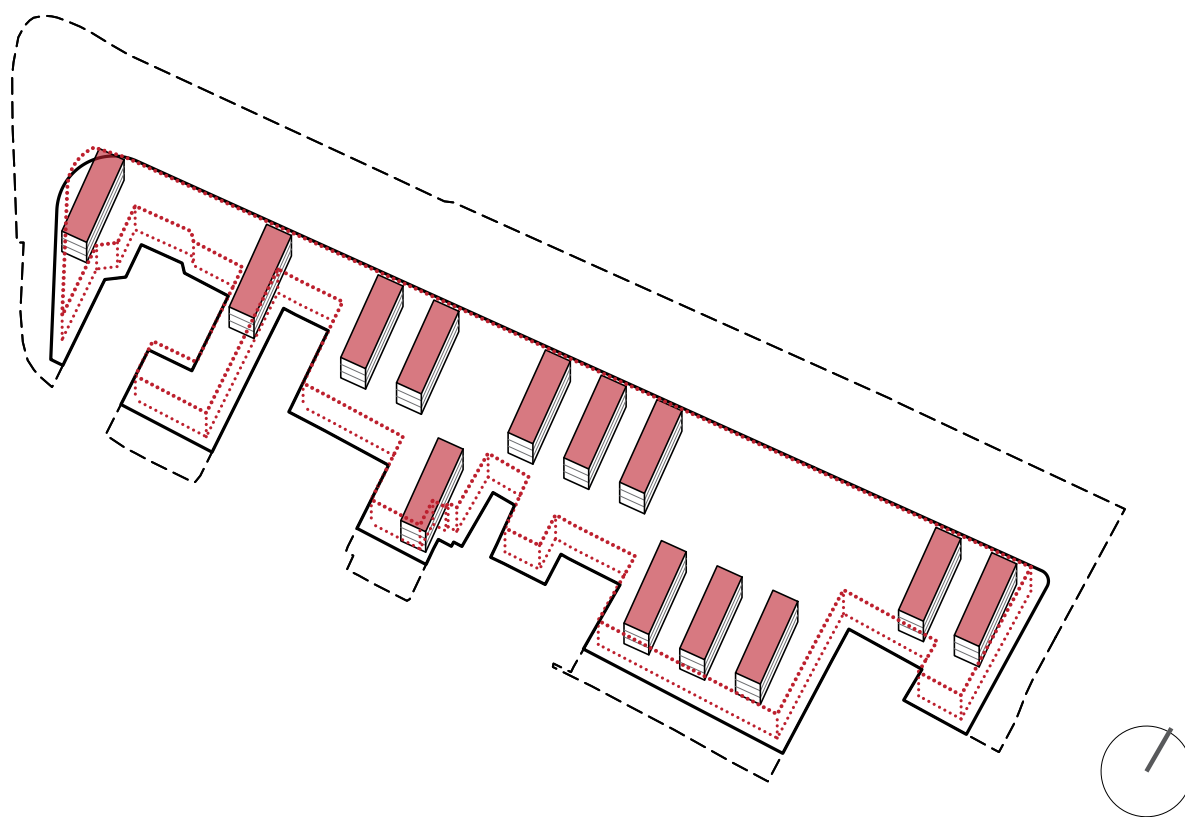
Gli schemi di seguito riportati hanno lo scopo di verificare la congruità tra gli obblighi relativi alla disposizione della superficie fondiaria e le densità edificatorie massime ammesse, dimostrando come le scelte relative alle tipologie edilizie e agli assetti possono essere differenti e alternative.

Superficie territoriale (St) = 66.352 mq
Superficie fondiaria (Sf) = 38.751 mq
Superficie lorda di pavimento (Slp) = 18.350 mq
Altezza massima (H) = 10,50 m

Verifica di congruità della densità per tipologia

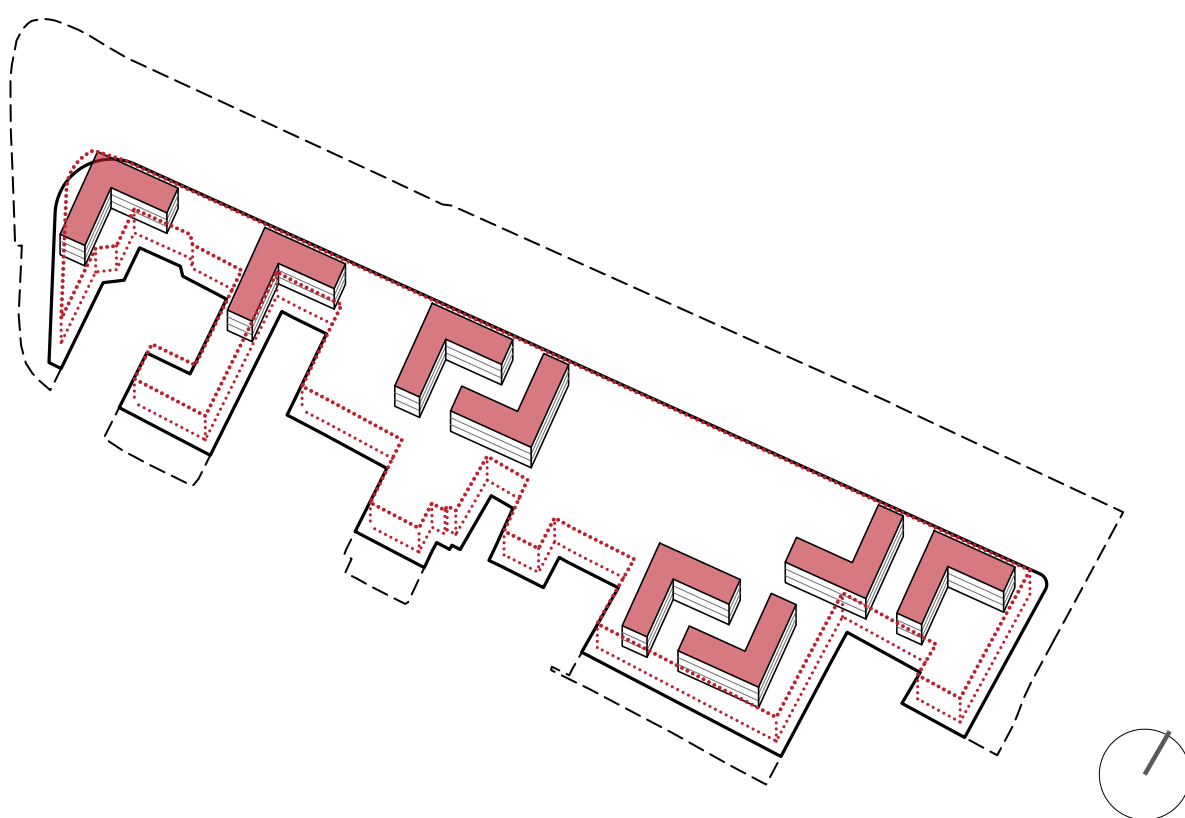
Schema 1

Edifici in linea o a schiera sviluppati su tre piani con andamento prevalente lungo l'asse est-ovest.



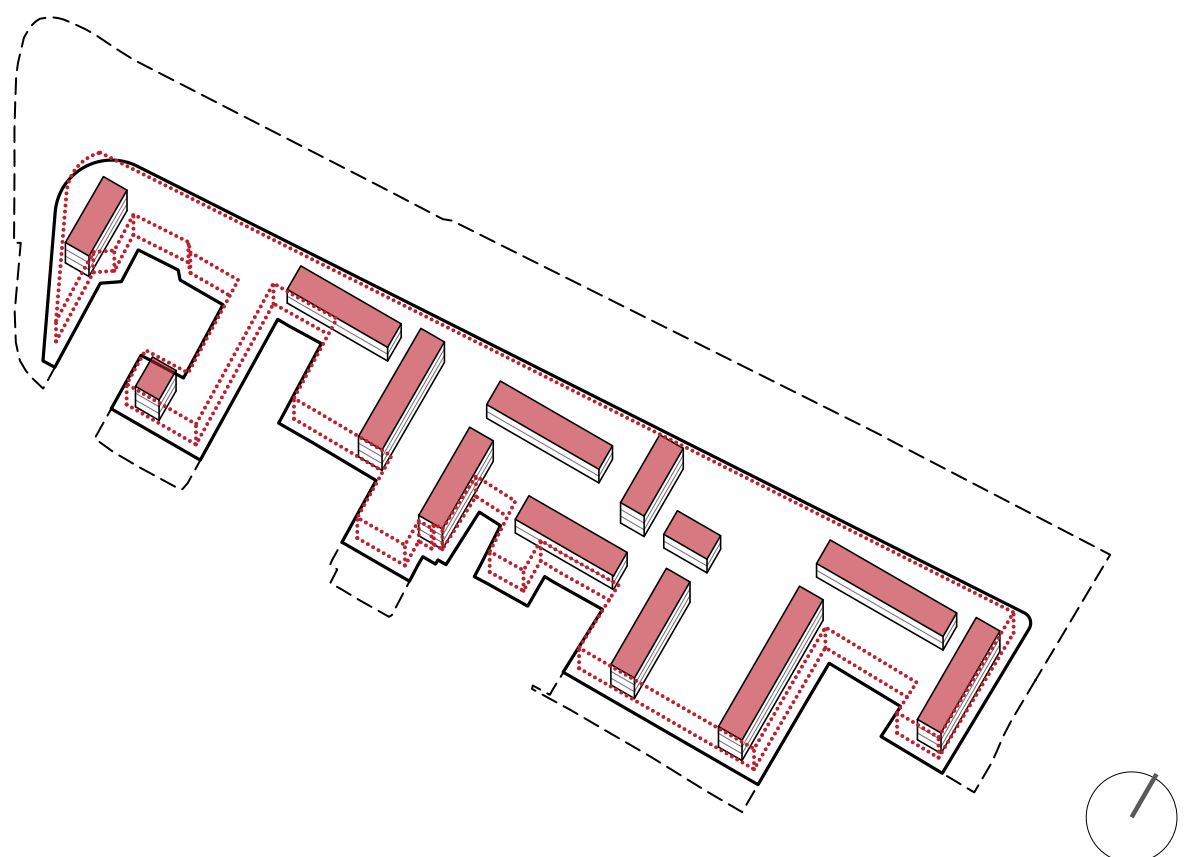
Schema 2

Edifici in linea di tre piani disposti in modo tale da definire spazi interni di relazione.



Schema 3

Edifici in linea sviluppati su due o tre piani, disposti in modo tale da definire spazi di relazione interni (corti private).



4 Linee guida

4.1 Obblighi

Le seguenti indicazioni hanno valore cogente e sono rivolte al raggiungimento di un preciso livello qualitativo dell'intervento in coerenza con gli obiettivi e il disegno del Documento di Piano.

a. Area di concentrazione fondiaria

La Sf dei nuovi edifici residenziali si attesta lungo il margine sud del campo della modificazione, in adiacenza con i lotti residenziali esistenti e in prossimità di via Monza.

La Sf si articola in:

- a) una superficie edificabile destinata alla realizzazione dei nuovi edifici residenziali, gli ingressi carrabili, i parcheggi interrati e i relativi spazi di connessione;
- b) un'area destinata al reperimento della superficie permeabile profonda sul margine nord della Sf; la sua larghezza non deve essere inferiore a 10 m.

b. Area ad uso pubblico

L'area ad uso pubblico definisce i margini della superficie fondiaria verso via Masaccio, via Vespucci e via Fontanile, collocandosi principalmente verso nord. Questa area è interessata dalla previsione di ampliamento del PLIS Parco Est delle Cave; al suo interno dovranno essere soddisfatte le esigenze legate alla fruizione dell'area da parte degli abitanti con modalità di fruizione compatibili con la normativa del PLIS. Per le sistemazioni arboree si dovrà seguire quanto indicato nel PTCP - "Aree di frangia dell'urbanizzato".

c. Fronti di accesso carrabile

Gli accessi carrabili ai nuovi edifici si posizionano esclusivamente a sud del campo della modificazione, in corrispondenza delle aree destinate a parcheggio pubblico lungo via Monza.

d. Tracciato stradale esistente

Il tracciato di Via Monza sarà oggetto di interventi di adeguamento per rendere compatibile il traffico veicolare esistente con quello indotto dal nuovo insediamento da attuarsi previo apposito studio viabilistico di dettaglio esteso ad un quadrante di significativa ampiezza. L'intervento dovrà ridefinire la sezione del tracciato (quote, materiali, larghezza) al fine di poter garantire un trattamento unitario con le superfici destinate a parcheggio pubblico ai suoi margini ed assicurare la percorribilità pedonale e ciclabile.

e. Superfici a parcheggio

Le aree antistanti i lotti residenziali devono prevedere il posizionamento di parcheggi pubblici alberati separati dalla sede stradale attraverso percorsi pedonali.

f. Tutela e valorizzazione del verde esistente

Il filare lungo l'asse di via Vespucci a nord, la fascia alberata lungo il corso d'acqua posto ad est, su via Fontanile, dovranno essere oggetto di interventi di tutela e valorizzazione.

g. Percorsi ciclabili

Dal tracciato della greenway derivano i percorsi che organizzano la fruizione del nuovo parco pubblico in senso est-ovest; questi possono avere diversi andamenti in funzione dell'organizzazione degli spazi aperti.

h. Superficie permeabile

E' richiesta l'individuazione di una superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie scoperta al netto delle aree in cessione interne al PLIS.

La superficie per il reperimento della permeabilità profonda deve essere collocata lungo il fronte nord della Sf; la larghezza minima della fascia è pari a 10 m.

i. Permeabilità visiva

La disposizione degli edifici consente una permeabilità visiva tra via Monza e via Vespucci.

a. Area di concentrazione fondiaria

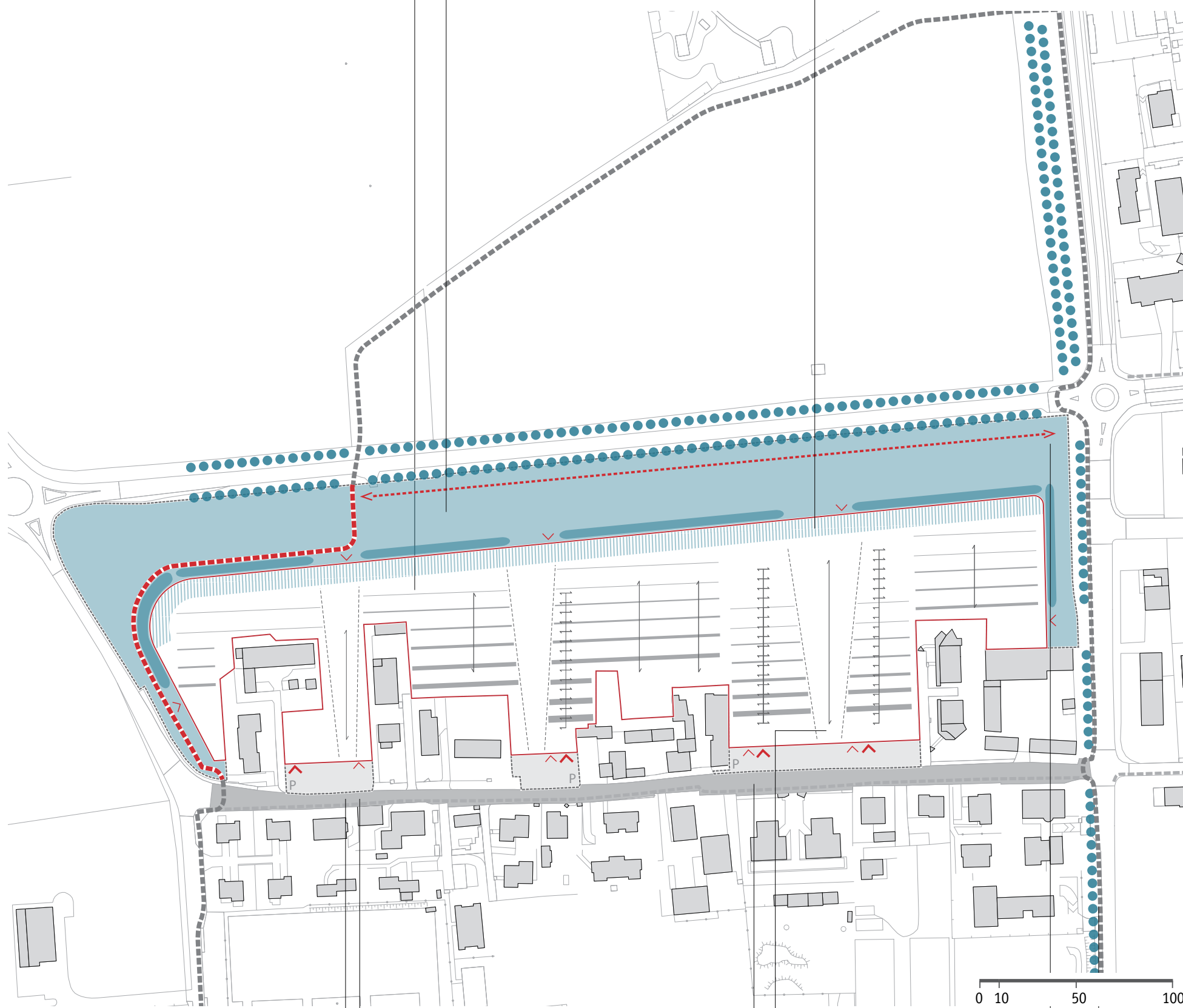
All'interno della superficie fondiaria, collocata nella parte sud del campo della modificazione, le altezze maggiori verranno collocate a ridosso di via Monza o comunque in aderenza ai lotti edificati confinanti. Gli edifici seguono allineamento e orientamento indicati dal PGT.

b. Area ad uso pubblico

L'area ad uso pubblico definisce i margini della superficie fondiaria verso via Masaccio, via Vespucci e via Fontanile, collocandosi principalmente verso nord.

h. Superficie permeabile

La superficie per il reperimento della superficie permeabile deve essere collocata lungo il fronte nord della Sf; la larghezza minima della fascia è pari a 10 m.



d. Tracciato stradale esistente

Il tracciato di Via Monza sarà oggetto di interventi di adeguamento per rendere compatibile il traffico veicolare esistente con quello indotto dal nuovo insediamento.

e. Superfici a parcheggio

I nuovi parcheggi pubblici sono separati dalla sede stradale attraverso percorsi pedonali.

g. Percorsi ciclabili

Dal tracciato della greenway derivano i percorsi che organizzano la fruizione del nuovo parco pubblico.

c. Fronti di accesso carrabile

Gli accessi carrabili ai nuovi edifici si posizionano esclusivamente a sud del campo della modificazione lungo via Monza.

i. Permeabilità visiva

La disposizione degli edifici consente la permeabilità visiva tra via Monza e via Vespucci.

f. Tutela e valorizzazione del verde esistente

Il filare lungo l'asse di via Vespucci e la fascia alberata lungo il corso d'acqua su via Fontanile, dovranno essere oggetto di interventi di tutela e valorizzazione.

4.2 Direttive

Le indicazioni riportate di seguito hanno lo scopo di indirizzare determinate soluzioni progettuali.

a. Allineamento dell'edificio

All'interno della superficie fondiaria gli edifici residenziali si collocano in modo tale da completare il tessuto edilizio esistente. La loro disposizione permette di definire spazi di relazione interni (corti private) e corridoi di permeabilità visiva ortogonali a via Monza e via Vespucci. Trattamenti a verde e superfici pavimentate potrebbero caratterizzare diversamente gli spazi.

Nel caso di articolazioni altimetriche degli edifici, le altezze maggiori verranno collocate a ridosso di via Monza o comunque in aderenza ai lotti edificati confinanti a sud con il perimetro del campo della modificazione.

b. Gerarchia dei fronti edilizi

I fronti edilizi degli edifici potranno essere differenziati in base all'affaccio e al contesto prospiciente permettendo all'intervento di assumere un carattere unitario e una precisa riconoscibilità a seconda che gli edifici siano osservati dai tessuti urbani circostanti o dagli spazi pubblici a nord.

c. Permeabilità profonda

Il trattamento degli spazi verdi privati prevede la realizzazione di superfici piantumate/siepi a contatto con gli spazi pubblici, favorendo così la continuità delle aree verdi e l'arretramento dei corpi di fabbrica rispetto al tracciato di via Vespucci.

d. Spazio pubblico

Lo spazio pubblico potrà essere immaginato come un parco urbano attrezzato, disposto linearmente e definito nei suoi margini da percorsi ciclopeditoni e doppi filari alberati. Ai margini orientale ed occidentale potranno essere collocate attrezzature pubbliche a servizio della collettività e a supporto dello spazio aperto.

e. Percorsi e permeabilità fruitiva

Dalla greenway si diparte un percorso ciclopeditono, interno all'area Plis, che definisce i bordi del parco lineare a sud di via Vespucci. Il tracciato si presenta in continuità con la greenway e con i tracciati ciclabili dei lotti adiacenti (materiali e sezione tipo) ed a supporto del parco pubblico.

f. Disegno dello spazio aperto

Lungo il bordo esterno della Sf, in aderenza con il limite del Parco est delle Cave, saranno posizionate nuove alberature, con essenze coerenti con il paesaggio agrario circostante. Inoltre, il posizionamento di nuove alberature dovrà essere in continuità con il disegno dei percorsi del Parco est delle Cave e dei nuovi tracciati ciclopeditoni.

g. Attraversamento di via Vespucci

Per consentire una idonea fruizione delle aree verdi a nord e a sud di via Vespucci potranno essere realizzati interventi di messa in sicurezza (isola centrale o semaforo a chiamata) e moderazione della velocità veicolare in corrispondenza dell'attraversamento della greenway.

h. Permeabilità visiva

La disposizione dei corpi di fabbrica potrebbe favorire l'inserimento di varchi di permeabilità visiva tra via Monza, via Vespucci e il paesaggio agricolo a nord. I varchi contengono spazi aperti privati di pertinenza delle unità abitative (giardini, cortili, percorsi pedonali e viabilità privata di distribuzione) e accessi pedonali verso le aree di verde pubblico interne al Plis.

b. Gerarchia dei fronti edilizi

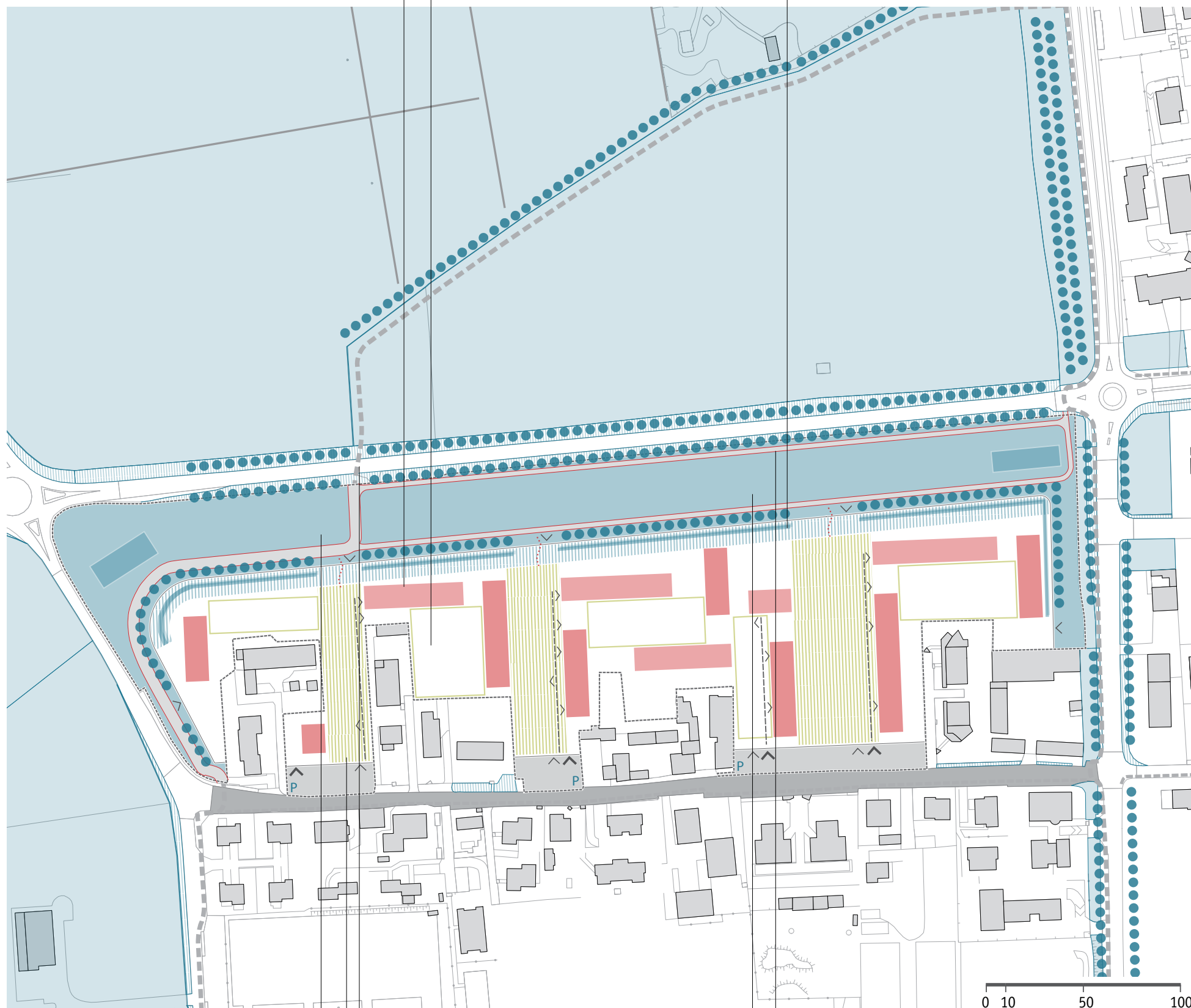
I fronti edilizi degli edifici potranno essere differenziati a seconda che gli edifici siano osservati dai tessuti urbani circostanti o dagli spazi pubblici a nord.

a. Allineamento dell'edificio

La disposizione degli edifici permette di definire spazi di relazione interni (corti private) e corridoi di permeabilità visiva ortogonali a via Monza e a via Vespucci.

c. Permeabilità profonda

Il trattamento degli spazi verdi privati prevede la realizzazione di superfici piantumate/siepi a contatto con gli spazi pubblici.



d. Spazio pubblico

Lo spazio pubblico, potrà essere immaginato come un parco urbano attrezzato, disposto linearmente e definito nei suoi margini da percorsi ciclopedonali e filari alberati. Ai margini orientale ed occidentale potranno essere collocate piccole attrezzature pubbliche a servizio della collettività e a supporto dello spazio aperto compatibili con il paesaggio circostante del Plis e con le relative disposizioni normative.

g. Attraversamento di via Vespucci

Per consentire una idonea fruizione delle aree verdi a nord e a sud di via Vespucci potranno essere realizzati interventi di messa in sicurezza (isola centrale o semaforo a chiamata) e moderazione della velocità veicolare in corrispondenza dell'attraversamento della greenway.

h. Permeabilità visiva

I varchi tra gli edifici contengono spazi aperti privati di pertinenza delle unità abitative (giardini, cortili, percorsi pedonali e viabilità privata di distribuzione).

e. Percorsi e permeabilità fruitiva

Dalla greenway si stacca un percorso ciclopedonale a servizio del parco pubblico a sud di via Vespucci.

f. Disegno dello spazio aperto

Lungo il bordo esterno della Sf, in aderenza con il limite del Parco est delle Cave, saranno posizionate nuove alberature di essenze coerenti con il paesaggio agrario circostante.

4.3 Consigli

Le seguenti indicazioni non hanno valore cogente, ma individuano temi e possibili trattamenti. E' stato scelto di non indicare accorgimenti tecnici e soluzioni architettoniche, ma di affrontare queste tematiche attraverso progetti e interventi realizzati. Lo scopo è quello di esemplificare alcuni contenuti degli obblighi (4.1) e delle direttive (4.2) esposti precedentemente.

Articolazione delle altezze dei fronti edilizi e spazi privati collettivi

L'articolazione volumetrica degli edifici può evidenziare la specificità di differenti condizioni presenti al contorno dell'insediamento: un tracciato viario "lento" di distribuzione (via Monza) o un tracciato viario "veloce" (via Vespucci) di penetrazione al centro urbano, uno spazio aperto inedito (il parco pubblico previsto in cessione) o un insediamento esistente (quello su via Monza). Altezze variabili, la disposizione e la quantità delle aperture sui fronti edilizi possono offrire differenti prestazioni al cambiare delle condizioni di contesto.

1|2|3 Intervento di edilizia residenziale sociale con parco pubblico, Milano, Mab architectura

I materiali dello spazio aperto

Negli spazi aperti tra gli edifici (privati o di uso pubblico) è da evitare la compresenza di autoveicoli (posti auto e corsie di accesso) e spazi per pedoni (giardini, cortili). L'eventuale presenza di autorimesse al piano interrato richiede una serie di accorgimenti progettuali al fine di dare una opportuna articolazione allo spazio aperto sovrastante.

4 Ostello per studenti, Weimar, Karl-Heinz Schmitz

5|6 Complesso residenziale, Broëlberg - Kilchberg, Annette Gigon e Mike Guyer

7|8 52 Abitazioni, Olot, Màrius Quintana

Allineamento dell'edificato

La disposizione dell'edificato secondo il principio ordinatore delle corti (con articolazione delle altezze e della sagoma esterna) consente la tutela degli spazi aperti privati tra i manufatti e quindi la formazione di corridoi di permeabilità visiva.

5 Complesso residenziale, Broëlberg - Kilchberg, Annette Gigon e Mike Guyer

Viabilità interna

L'eventuale presenza di spazi per viabilità a servizio degli edifici, all'interno della superficie fondiaria, richiede un opportuno trattamento degli spazi aperti di pertinenza degli alloggi al piano terra e l'articolazione dei materiali al fine di individuare correttamente spazi privati e spazi collettivi.

5|6 Complesso residenziale, Broëlberg - Kilchberg, Annette Gigon e Mike Guyer

Articolazione dei fronti edilizi e spazi privati collettivi



I materiali dello spazio aperto | Superficie permeabile | Viabilità interna



4 progetto: Ostello per studenti, Weimar (D)
progettista: Karl-Heinz Schmitz

5|6 progetto: Complesso residenziale, Broëlberg, Kilchberg (CH), 1994 | 1996
progettista: Annette Gigon, Mike Guyer

7|8 progetto: 52 abitazioni, Olot (E)
progettista: Màrius Quintana