



COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Linee guida per la progettazione

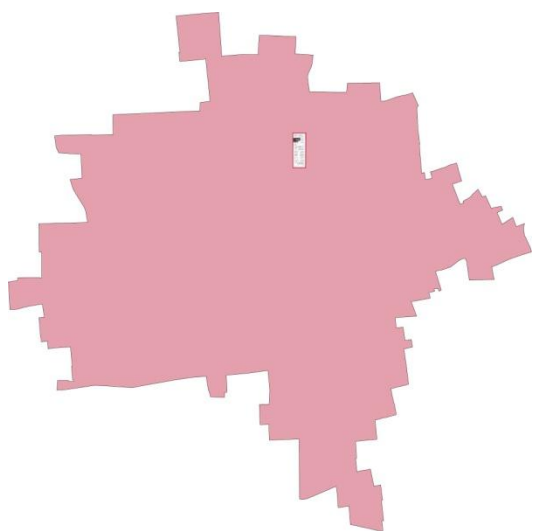
Campo della modificazione m2_1
Via Pasubio



Arch. Adriano Colleoni
via crocefisso, 112/6
24033 Calusco d'Adda

Con la collaborazione di
Comune di Cernusco sul Naviglio
Settore tecnico
Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio Arch. Marco Acquati
Responsabile P.O. Arch. Francesco Zurlo

Campo della modificazione m2_1



INDICE

1 RICHIAMI ALLA PIANIFICAZIONE	5
1.1 PGT PIANO DELLE REGOLE: DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE	5
2 LINEE GUIDA	12
2.1 LE RELAZIONI CON LA CITTÀ	12
A. SPAZI PUBBLICI, FLUSSI PEDONALI, FLUSSI CARRABILI	12
B. DIMENSIONAMENTO E LOCALIZZAZIONE AREE IN CESSIONE	13
C. INGRESSI	13
D. SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI APERTI	13
E. ATTRAVERSAMENTO CICLOPEDONALE	14
F. PARCHEGGI	14
I RAPPORTI CON LA CITTA'	15
2.2 DISPOSIZIONE E ARTICOLAZIONE DEGLI SPAZI PRIVATI	16
A. DISPOSIZIONE DEGLI EDIFICI	16
B. TIPOLOGIE EDILIZIE	16
C. GERARCHIA DEI FRONTI	16
D. SPAZI APERTI PRIVATI	16
E. SUPERFICIE PERMEABILE PROFONDA E IMPIANTO VEGETAZIONALE	16
F. SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE	17
G. MITIGAZIONE AMBIENTALE	17
SCHEMI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	18
PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI	18

1 Richiami alla pianificazione

1.1 PGT Piano delle Regole: disposizioni di attuazione

P.G.T. approvato con delibera di C.C. n. 85 del 29/10/2010, pubblicata sul BURL n. 19/2011, integrato con variante n. 1 al PGT approvata dal C.C. con delibera 89 del 19 dicembre 2013, pubblicata sul BURL n. 7/2014, 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.

Art.53.4 Campo della modificazione m2_1 via Toscanini Nord

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

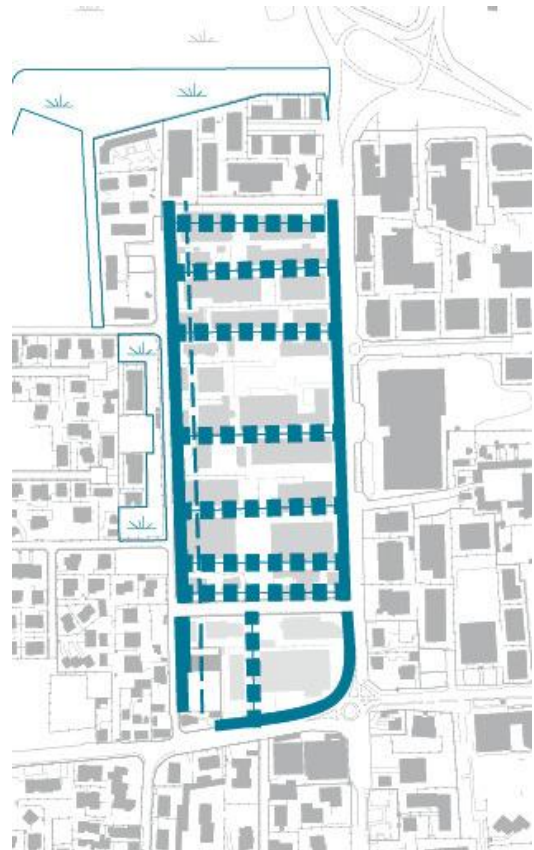
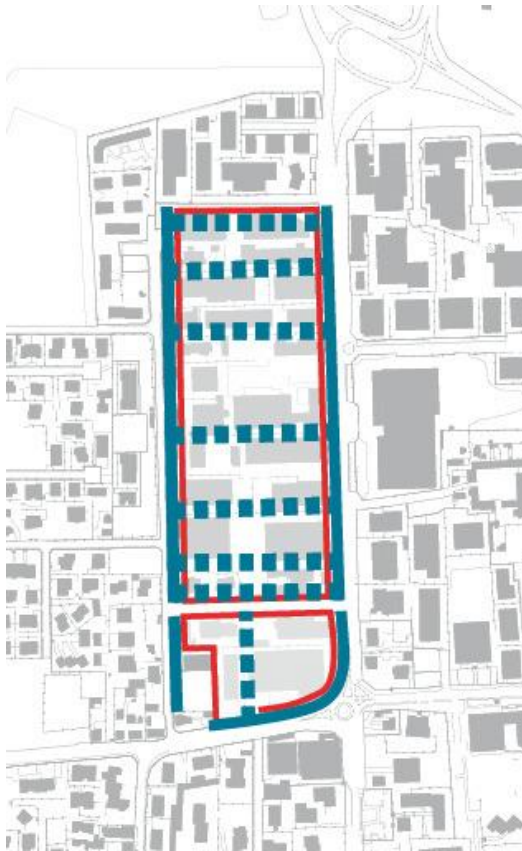
L'allargamento della via Pasubio può, se necessario, comportare il ridisegno della carreggiata, il coinvolgimento delle aree verdi pubbliche presenti sul lato ovest della strada con eventuali disassamenti dell'asse stradale. Il ridisegno della strada comporta la creazione di fasce verdi continue, di 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.

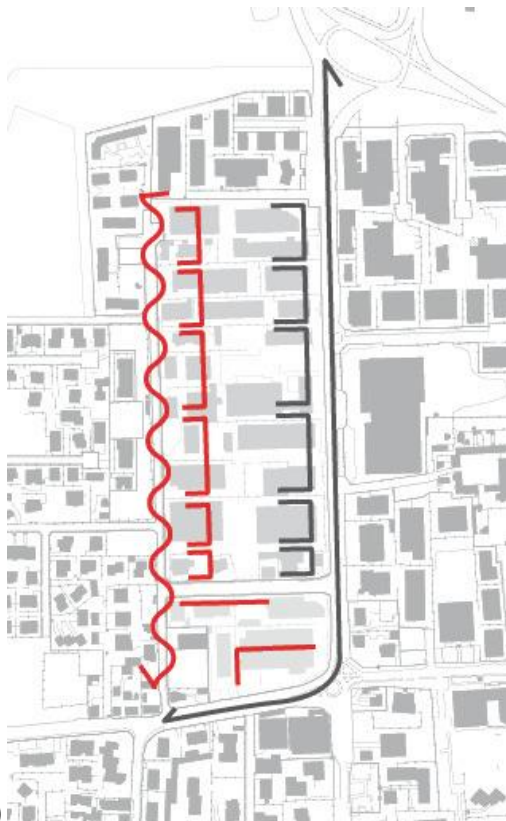
Gli accessi carrabili al campo m2_2 dovranno attestarsi preferibilmente su via Toscanini. Un collegamento pedonale e ciclabile in corrispondenza di via Pola assicura il collegamento tra via Fiume e via Toscanini. E'

previsto anche il collegamento carrabile tra via Cavalcanti e via Pasubio.

ESTRATTI DAL PGT



c)



b)

- a) Rappresentazione spazi pubblici e spazi privati
- b) Rappresentazione paesaggio urbano
- c) Rappresentazione elementi dello spazio aperto di uso pubblico

PGT – Piano delle Regole: Disposizioni di attuazione

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:

- 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

- Rc (riferito a lotti con uso uR) = 30%

- Rc (riferito a lotti con uso uT) = 50%

- H = 13.50 m

- Sp (riferito a lotti con uso uR) = 30% della St

- Sp (riferito a lotti con uso uT) = 10% della St

per la quota di SIp esistente alla data di adozione del PGT, purché conforme agli obbiettivi di cui all'art.54.2, eccedente quella definita dall'applicazione dell'It per le sole destinazioni uR, uT e uC (sempre conforme agli obbiettivi) 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

a) Intervento subordinato a redazione di piano attuativo.

b) Nei lotti con fronte su via Pasubio le destinazioni d'uso uR e uC 1 per la tipologia VIC sono ammesse come uso esclusivo.

c) Nei lotti con fronte su via Verdi le destinazioni d'uso uT e uC sono ammesse come uso esclusivo.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

LOTTO SINGOLO

- It 0,35 mq/mq sia per uT e uC che per uR senza limite temporale

Incentivo:

- 0,10 mq/mq con destinazione d'uso non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 24 mesi;
- 0,07 mq/mq con destinazione d'uso non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 48 mesi;
- 0,05 mq/mq con destinazione d'uso non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 60 mesi.

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

Incentivo:

- 0,10 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 24 mesi;
- 0,07 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 48 mesi;
- 0,05 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 60 mesi.

DUE O PIU' LOTTI DOVE SIA GARANTITO L'AFFACCIO SU ENTRAMBI I FRONTI VIARI

- In questo caso le combinazioni sui due fronti devono prevedere che: le St dei lotti, sia che affaccino su Via Pasubio che su via Verdi, devono garantire complessivamente che la destinazione uR non sia superiore al 60% della St complessiva. L'indice It viene calcolato sul complesso delle St dei lotti d'intervento:
- It 0,55 mq/mq sia per uT e uC che per uR senza limite temporale

Incentivo:

- 0,10 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 24 mesi;
 - 0,07 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT : presentazione piano attuativo entro 48 mesi;
 - 0,05 mq/mq con destinazione d'uso (per almeno un lotto) non conforme con il PGT: presentazione piano attuativo entro 60 mesi;
- Ognuno dei due affacci su via Pasubio e via Verdi deve avere un fronte stradale di lunghezza minima pari a 25 m;
Gli interventi nei lotti anche non contigui si attuano mediante perequazione urbanistica in ragione della St di proprietà.
Si specifica che i meccanismi premiali sopra evidenziati, sono cumulabili con quanto previsto all'art.10 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi per una quota massima del 50% di quella premialità.

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

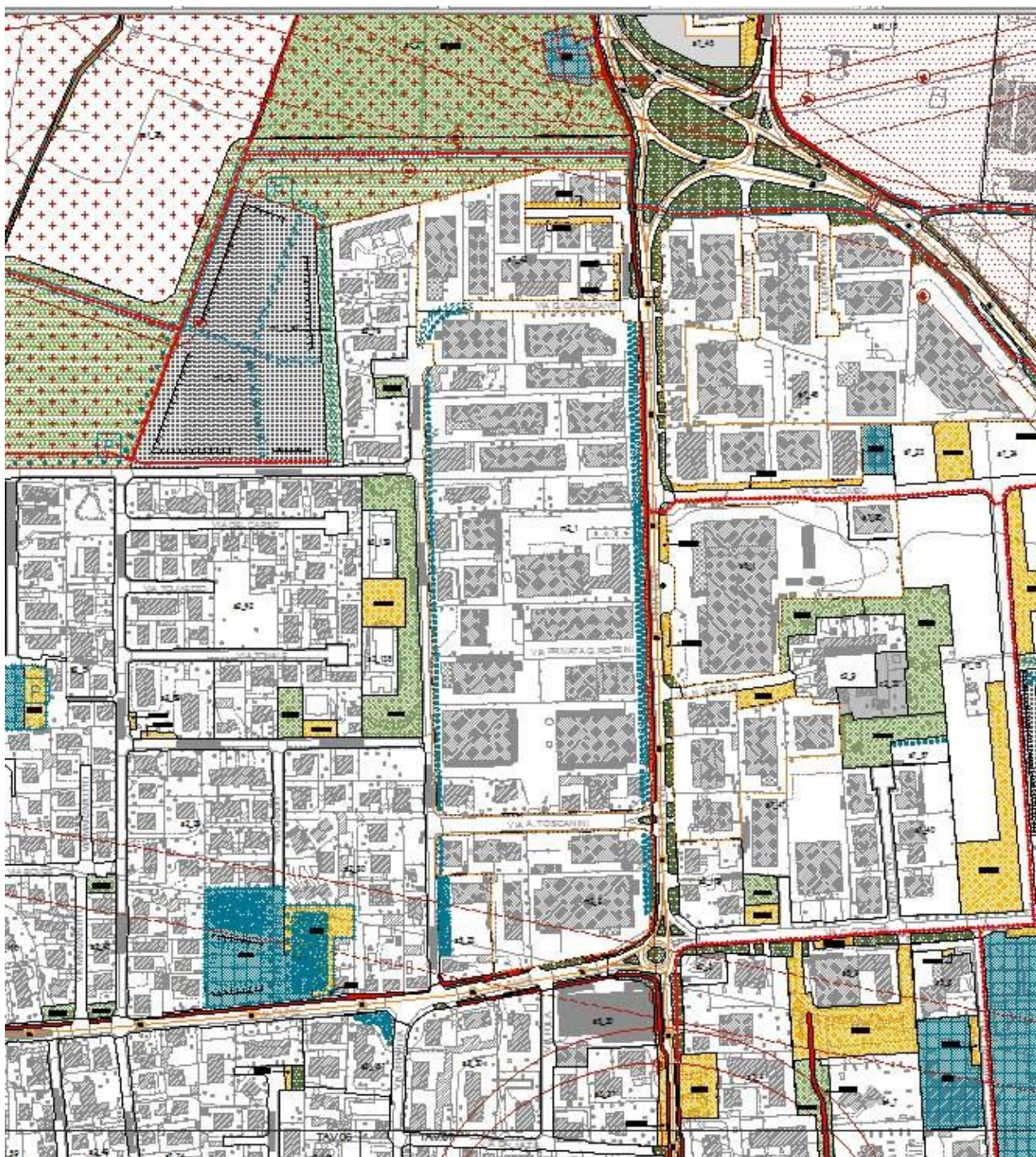
veicolare (parcheggi di prossimità), spazi per la mobilità lenta (pedoni e ciclisti), di collegamento tra via Pasubio e via Verdi, filari alberati e superfici permeabili; questi interventi dovranno essere obbligatoriamente realizzati in caso di lotto o lotti contigui affacciati sia su via Pasubio che 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.

IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI



Estratto dal Piano delle Regole e Piano dei Servizi, Tav. 03
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, segue quello già approvato per un'area situata più a Sud della presente, posizionata anch'essa all'interno del campo di modificazione m2, individuato e disciplinato dal Piano delle Regole. Il processo che il Piano vuole innescare è quello della rigenerazione degli spazi e degli edifici dismessi o sottoutilizzati all'interno di una visione unitaria delle aree. Il Piano propone una riqualificazione con destinazioni diverse lungo i due assi principali su cui affacciano le aree: a Est, lungo via Verdi, sono previsti insediamenti di tipo commerciale, o terziario, mentre lungo l'asta di via Pasubio, posta a Ovest del comparto, sono previsti edifici a carattere residenziale a bassa e media densità volumetrica.

L'ambito oggetto delle presenti, si affaccia unicamente su via Pasubio ed è circondato sia da edifici residenziali sia da edifici produttivi.

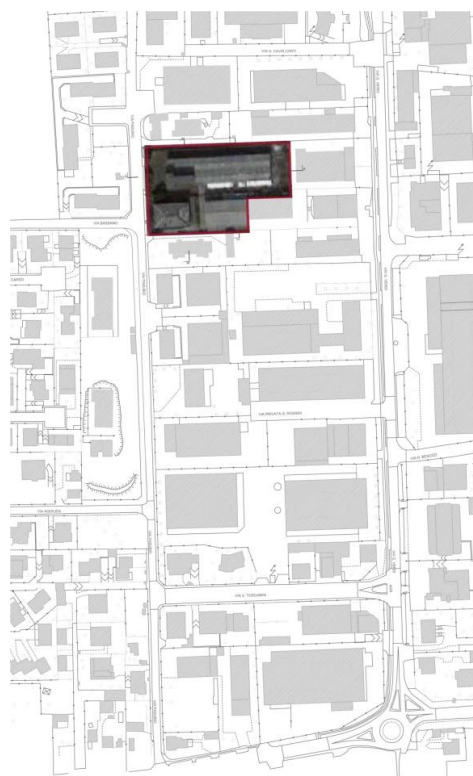
Il campo di intervento comprende entrambe le destinazioni e si spinge all'incirca fino al centro dell'area definita dal Piano delle Regole, senza però trovare il necessario collegamento con via Verdi, sul lato Est del comparto.

a. Spazi pubblici, flussi pedonali, flussi carrabili

La via Pasubio, su cui si attesta l'ambito di intervento, è definita da un tessuto residenziale fatto di case di due o tre piani, isolate su lotto, giardini privati e spazi pubblici a verde o a parcheggio. Il Piano delle Regole, all'interno del campo di modificazione m2, fissa tra gli obiettivi da realizzare l'esecuzione di una fascia

alberata lungo il lato Ovest di via Pasubio mediante l'arretramento dei nuovi corpi di fabbrica e la realizzazione di spazi pubblici trasversali che consentano il collegamento tra via Verdi e via Pasubio. Quest'ultima previsione, pur non essendo immediatamente realizzabile, viene prevista mediante la predisposizione di un collegamento che raggiunge il centro del lotto in attuazione e proseguirà fino a raggiungere via Verdi in occasione della trasformazione delle aree attigue.

Coerentemente con gli obiettivi auspicati dal Piano delle Regole, la superficie fondiaria si predispose in maniera tale da lasciare una striscia di 9,5 metri lungo via Pasubio, tale da potere realizzare la fascia alberata prevista dal piano. Il lato Sud del lotto viene utilizzato per la realizzazione di spazi pubblici a verde e a parcheggio, oltre alla strada di accesso. L'ingresso al lotto viene realizzato in corrispondenza con l'asse stradale di via Bassano, risolvendo così una situazione viabilistica poco felice. L'incrocio sarà di tipo rialzato, conformemente alle indicazioni dettate dagli uffici comunali preposti alla mobilità..



L'area di intervento all'interno del campo m2-1

La zona di marciapiedi che corre lateralmente all'incrocio rialzato dovrà essere opportunamente protetta con parapetonali.

b. Dimensionamento e localizzazione aree in cessione

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

A fronte di una quantità massima di s.l.p. pari a 2.883,60 mq dovranno essere individuate, e cedute, aree pubbliche con un'estensione pari a 5.767,20 mq.

La quantità di aree per servizi da reperire all'interno del lotto dovrà essere la massima possibile, limitando il reperimento in altri contesti al fine di assicurare un'adeguata dotazione di attrezzature e di servizi pubblici.

La quantità minima da individuare all'interno del lotto sarà pari a 2.563,20 mq, pari cioè al 40% della superficie territoriale del lotto stesso.

c. Ingressi

L'accesso carrale alle autorimesse private poste al piano interrato è individuato a Nord del lotto ed è arretrato rispetto a via Pasubio, in modo tale da non intralciare il normale flusso veicolare in fase di ingresso / uscita dai box. Non sarà possibile realizzare ulteriori accessi carrali a servizio dei box interrati.

Gli accessi pedonali agli immobili sono localizzati in fregio a via Pasubio e, internamente, nel lato Sud del lotto di intervento.

Le aree pubbliche o di uso pubblico sono accessibili dalla via Pasubio e penetrano fino a ridosso delle proprietà private che hanno accesso da via Verdi.

d. Sistemazione degli spazi pubblici aperti

Gli spazi pubblici identificati dalle Linee Guida individuano fondamentalmente tre superfici immediatamente distinguibili: la fascia a verde in fregio a via Pasubio, il parcheggio a uso pubblico nella zona Sud del lotto e l'area verde posizionata tra il nuovo parcheggio pubblico, il capannone artigianale e i lotti residenziali.

La fascia a verde di 9,5 metri prevede la realizzazione di un filare alberato con specie latifoglie di seconda grandezza, da scegliere coerentemente con quanto già realizzato negli interventi precedenti. Il passo delle alberature sarà pari a 7 metri. All'interno della fascia a verde lungo via Pasubio, sarà realizzato un percorso pedonale con andamento ondulato, largo 1,20 metri dotato di panchine, lampioni e cestini per la sosta dei pedoni. La cabina di trasformazione ENEL verrà spostata in posizione più interna al lotto e verrà mascherata da una quinta a verde realizzata con specie tipiche della pianura (carpino, acero campestre, nocciolo, biancospino).

L'area a parcheggio sarà mitigata a Nord da alberi di terza grandezza piantati con passo pari a 3 metri e a Sud con alberi di seconda grandezza inseriti in aiuole delimitate da cordoli in pietra.

L'area a verde nel cuore del lotto sarà realizzata con un piccolo movimento di terra ($h = 70 / 80$ cm) sulla cui sommità verrà piantato un albero di prima grandezza che servirà a mitigare l'impatto del fronte edilizio sullo sfondo, caratterizzato dal capannone artigianale.

Il fronte di nuova realizzazione, derivante dalla demolizione di parte dell'edificio, verrà trattato in modo tale che sia reso visivamente meno impattante, mediante cromatismi e textures che lo possano meglio inserire nel nuovo contesto residenziale. Lungo il fronte sarà prevista la piantumazione di una siepe, monospecifica o mista, realizzata con specie tipiche della pianura (carpino,

biancospino, acero campestre, nocciolo, cornus).

A confine con i nuovi insediamenti residenziali sarà realizzata un'area a verde piantumata con alberi di seconda grandezza e attrezzata con giochi, panchine, lampioni e fontanella.

allontanamento delle acque. Tutte le delimitazioni degli spazi aperti saranno realizzate con cordoli ed elementi in pietra naturale.

e. Attraversamento ciclopedonale

La pista ciclopedonale di attraversamento del lotto è prevista con larghezza pari a 2,50 metri.

Attualmente si prevede il suo arrivo soltanto fino all'ingresso dell'ultimo fabbricato, lasciando l'ultimo tratto come area a verde, in previsione di un futuro collegamento con via Verdi.

La pista ciclopedonale dovrà essere realizzata con materiali già in uso sul resto del territorio comunale e differenziarsi rispetto alle altre pavimentazioni presenti sull'area.

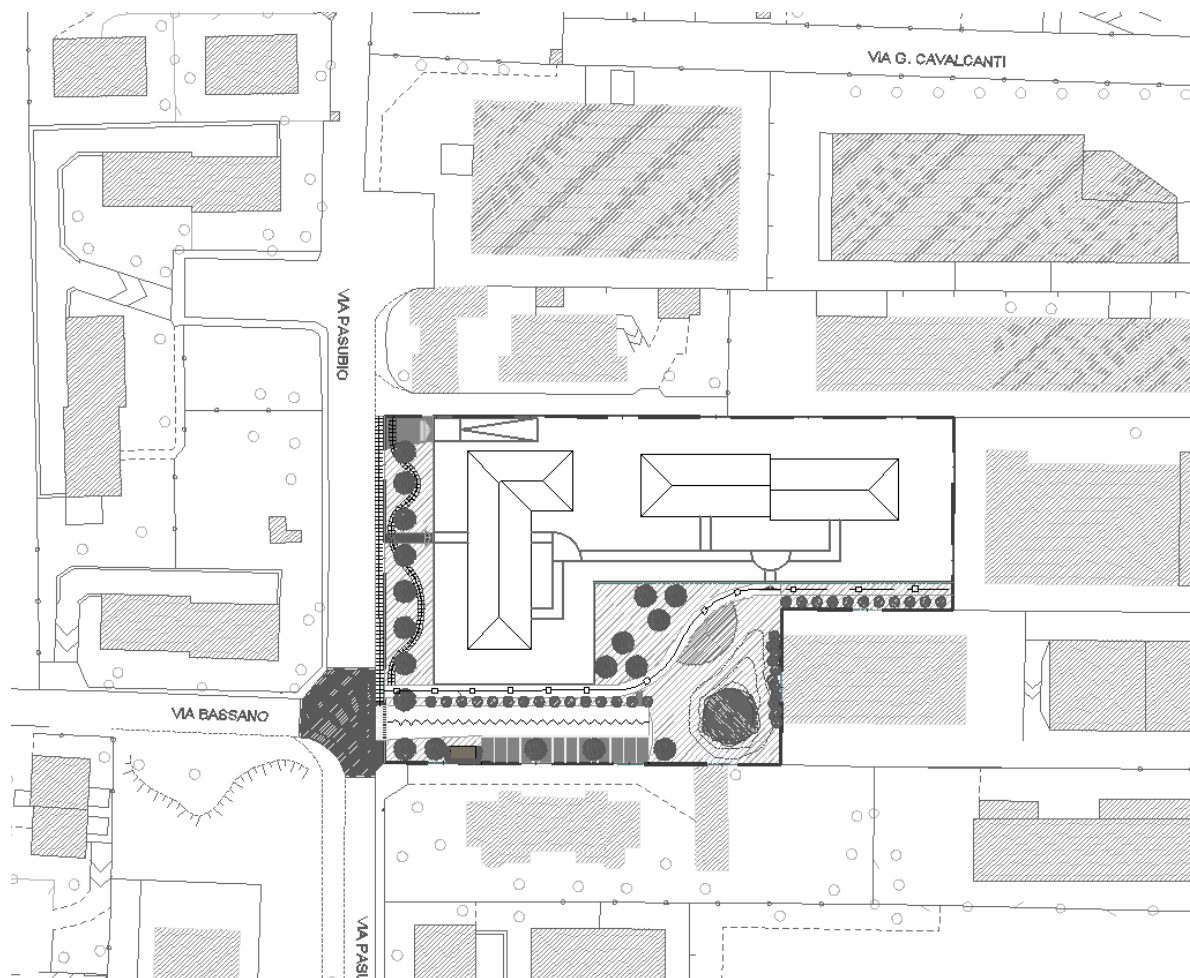
f. Parcheggi

Gli accessi, gli spazi a parcheggio e le aree di pertinenza dovranno integrarsi con le aree a verde pubblico e formare con essere un ambiente omogeneo. In particolare si prevede la realizzazione di un passaggio di collegamento tra l'area a parcheggio e la pista ciclopedonale per agevolare il raggiungimento delle abitazioni in zona Est.

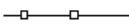
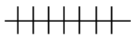
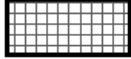
In prossimità dell'ultimo stallo, si dovrà prevedere un allargamento per consentire alle autovetture una manovra agevole sia in entrata che in uscita. Dovranno essere definiti tutti i materiali e i colori già in fase di approvazione del piano e gli elementi coordinati dovranno essere in continuità con le aree limitrofe, evitando qualsiasi rottura o frammentazione visiva.

In un'ottica di inserimento ambientale appropriato si prevede la realizzazione degli stalli con materiali diversi rispetto alle aree di manovra e con idonei sistemi di

I RAPPORTI CON LA CITTA'



LEGENDA

	ST Piano Attuativo		Viabilità carrale / area di manovra
	Verde pubblico		Parcheggi
	Filari alberati		Ingresso carrale
	Albero isolato		Ingresso pedonale
	Pista ciclopedonale		Marciaiedi / percorso pedonale
	Pista ciclopedonale in previsione		Incrocio rialzato

2.2 Disposizione e articolazione degli spazi privati

a. Disposizione degli edifici

La disposizione degli edifici non potrà prescindere dalla realizzazione di fronti orientati lungo gli assi Nord / Sud (paralleli a via Pasubio) e Est / Ovest (paralleli al confine Nord del lotto), lasciando libertà all'operatore di modificare le sagome all'interno di una griglia a "L" che seguirà gli orientamenti indicati.

Tale scelta si motiva in primo luogo con la continuità che si vuole ottenere lungo via Pasubio, mediante la realizzazione di edifici posizionati con il fronte principale verso la via e in secondo luogo, con la regolarità degli spazi (sia vuoti, sia pieni) che si vuole ottenere nella parte interna dei lotti.

b. Tipologie edilizie

L'edificio lungo via Pasubio è composto da un unico corpo di fabbrica, tale da formare una quinta edilizia coerente con gli spazi pubblici aperti realizzati lungo la via. L'altezza di questo edificio sarà di quattro piani fuori terra.

Il piano terreno dell'edificio dovrà garantire la continuità pedonale tra l'ingresso principale e l'interno del lotto. In questo punto potrà essere realizzato un punto di servizio condominiale (locale di guardiana, spazio comune per riunioni ecc.).

Il verde privato potrà essere di pertinenza degli alloggi posti al piano terra.

Il corpo posto all'interno del lotto sarà realizzato in modo tale da formare un fronte unitario posto lungo l'asse Est – Ovest, che potrà essere caratterizzato da volumi, finiture, colori o lavorazioni di facciata tali da caratterizzare positivamente il fronte stesso. Anche l'altezza massima di questo secondo edificio pari a 13,5 m. (corrispondenti a 4 piani fuori terra).

c. Gerarchia dei fronti

L'edificio lungo via Pasubio dovrà essere esente da balconi ma saranno ammesse logge; il fronte interno invece potrà avere balconi e tettoie.

L'edificio interno al lotto potrà non avere alcuna gerarchia dei fronti.

Dovrà essere presentato uno studio complessivo dei colori e delle finiture di facciata che tenga conto di entrambi gli edifici e del loro insieme nel contesto. Per quanto riguarda i colori delle facciate si privilegeranno colori chiari rientranti nella gamma delle terre. L'edificio più interno al lotto dovrà avere, per i volumi proposti, colori di facciata uguali ma con tonalità differenti e chiaramente distinguibili.

d. Spazi aperti privati

Come già accennato, le aree verdi collocate al piede degli edifici potranno essere di esclusiva pertinenza degli alloggi posti al piano terra. La distribuzione pedonale interna a servizio dei vani scala e degli ingressi pedonali posti all'interno del lotto e lungo via Pasubio è consentita dalle aree a verde condominiale.

Il posizionamento delle griglie di aerazione del piano interrato non dovrà interferire con i percorsi interni; le griglie potranno essere posizionate all'interno degli spazi verdi e dovranno essere opportunamente mascherate da elementi arborei; in alternativa potranno essere posizionate in verticale su muretti di contenimento anch'essi opportunamente mascherati.

e. Superficie permeabile profonda e impianto vegetazionale

La superficie permeabile (30% St) può essere reperita in parte nelle aree a verde pubblico e in parte all'interno della superficie fondiaria. In questo caso saranno da privilegiare le aree individuate come giardino comune e le aree a confine con gli spazi pubblici a Sud e a Ovest del lotto.

I nuovi impianti a verde dovranno rispettare le buone regole agronomiche ed essere realizzati con alberi di prima scelta in zolla o in vaso, dalle dimensioni minime pari a 12/14 cm (misura intesa come circonferenza dell'albero presa a 1,30 m. da terra). Il terreno dovrà essere di buona qualità, privo di qualsiasi residuo proveniente dalle lavorazioni edili e con un buon supporto di humus.

Le siepi dovranno essere realizzate con elementi vegetali in zolla o vaso di altezza minima pari a m. 1,60 – 1,80.

Gli impianti vegetali dovranno essere consegnati all'A.C. dopo il periodo minimo di un anno dal loro impianto. Durante tale tempo, sarà cura dell'operatore privato provvedere ad ogni cura e manutenzione delle aree e degli elementi arborei.

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 delle aree verdi e della pulizia degli spazi pavimentati.

g. Mitigazione ambientale

Nell'ambito della presente trasformazione sarà necessario porre particolare attenzione al rifacimento del fronte di capannone prospiciente l'area a verde posta a Sud del lotto e alla sua mitigazione rispetto al nuovo contesto urbano. Per tale ragione, nell'area a verde a Est del parcheggio è prevista la realizzazione di un piccolo movimento di terra (60-80 cm) con piantumazione di un albero di prima grandezza (es. faggio, tiglio ...), disassato

rispetto al fondale creato dalla nuova parete del capannone.

Il nuovo fronte del capannone, che sarà di fatto una nuova facciata su area pubblica, potrà essere realizzato con diverse soluzioni "combinare" (vedi allegato). La parete dovrà essere trattata in modo tale che risulti il meno impattante possibile e integrata con il contesto. La realizzazione di eventuali aperture dovrà essere realizzata a nastro. I nuovi serramenti saranno in ferro verniciato e i vetri non potranno essere di tipo riflettente o colorato. Il nuovo tamponamento dovrà avere tagli obliqui realizzati con materiali differenti in modo tale che la dimensione della parete risulti ridotta alla vista.

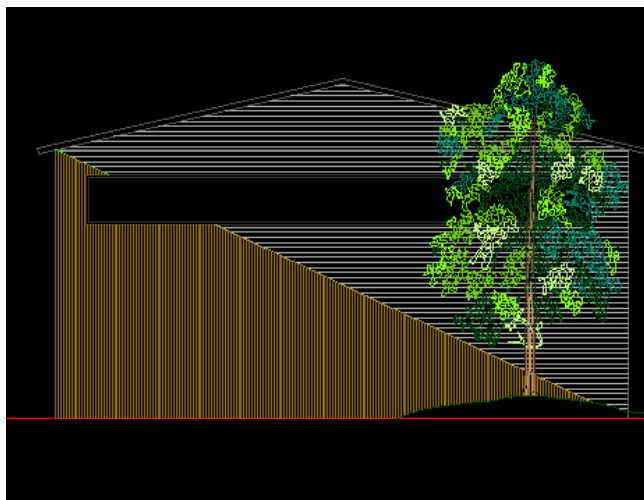
La parete sarà realizzata con salti in profondità come da immagine – esempio. Tali lavorazioni contribuiranno a migliorare ulteriormente la percezione del fondale rendendolo più leggero e vivace;

I materiali proposti sono:

- legno (essenze per esterni es. larice, pino o altre resinose, anche con colorazioni diverse)
- blocchi in cemento nei colori grigio e verde, con finiture differenti (da campionare).

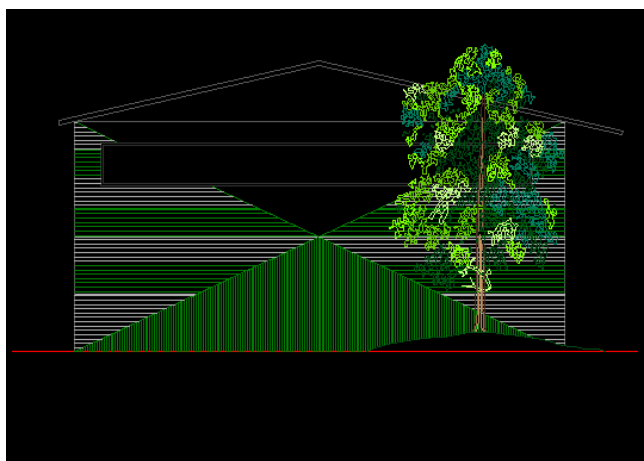
Schemi di mitigazione ambientale

Parametri edilizi ed urbanistici *



ES. 1

Materiale di fondo: Blocchi in cemento grigio lisciati
Rivestimento: Legno impregnato (in rilievo)



Es 2

Materiale di fondo: - Blocchi splittati colore verde (triangolo centrale in basso) a sbalzo
- Fasce in blocchi faccia ruvida grigi e verdi (triangoli laterali) alternati a sbalzo
- Blocchi grigi faccia ruvida (diamante centrale) posa classica

$$St = mq\ 6.408$$

$$It = 0,45\ mc/mq$$

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

$$SLP = max\ 2.883,60\ mq$$

$$Rc = max\ 30\%\ St = 1.922,40\ mq$$

$$Sp = min\ 30\%\ St = 1.922,40\ mq$$

$$H\ max = 13,50\ m$$

$$Dc = H/2\ con\ una\ distanza\ minima\ di\ 5\ metri$$

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

$$Ds = pari\ ad\ \frac{1}{2}\ di\ H\ con\ un\ minimo\ di\ 5\ metri$$

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

$$Abitanti\ teorici = 96,12$$

$$Area\ a\ servizi = min\ 5.767,20\ mq$$

Di cui il 40 % da reperire all'interno della St, pari a 2.306,88 mq

* dati ripresi da proposta di P.A. in atti comunali

