



DOTT. ARCHITETTO PAOLO GRASSI – Albo di Milano n. 6668

via Turati 13 – 20063 – Cernusco sul Naviglio – MI –

tel./fax. 02.92111167 – cell. 335.495076

WEB: www.grassiarchitetture.it Email: info@grassiarchitetture.it

COOPERATIVA EDIFICATRICE CONSTANTES

Piazza Matteotti, n.8 - 20063 - Cernusco sul Naviglio - MI -

CITTA' DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO PROVINCIA DI MILANO

PIANO ATTUATIVO Campo della modificazione m2_1 Via Toscanini Nord

VIA PASUBIO, 4 – VIA PRIVATA ROSSINI
20063 – CERNUSCO SUL NAVIGLIO –MI–

OGGETTO:

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Estratto Piano delle regole - disposizioni di attuazione

TAVOLA N.:

03b

SCALA :

DATA : MAGGIO 2015

AGG. : SETTEMBRE 2015

AGG. :

AGG. :

PROT. N.:

663/15

L'OPERATORE

IL PROGETTISTA

Visti Comunali



Cernusco sul Naviglio

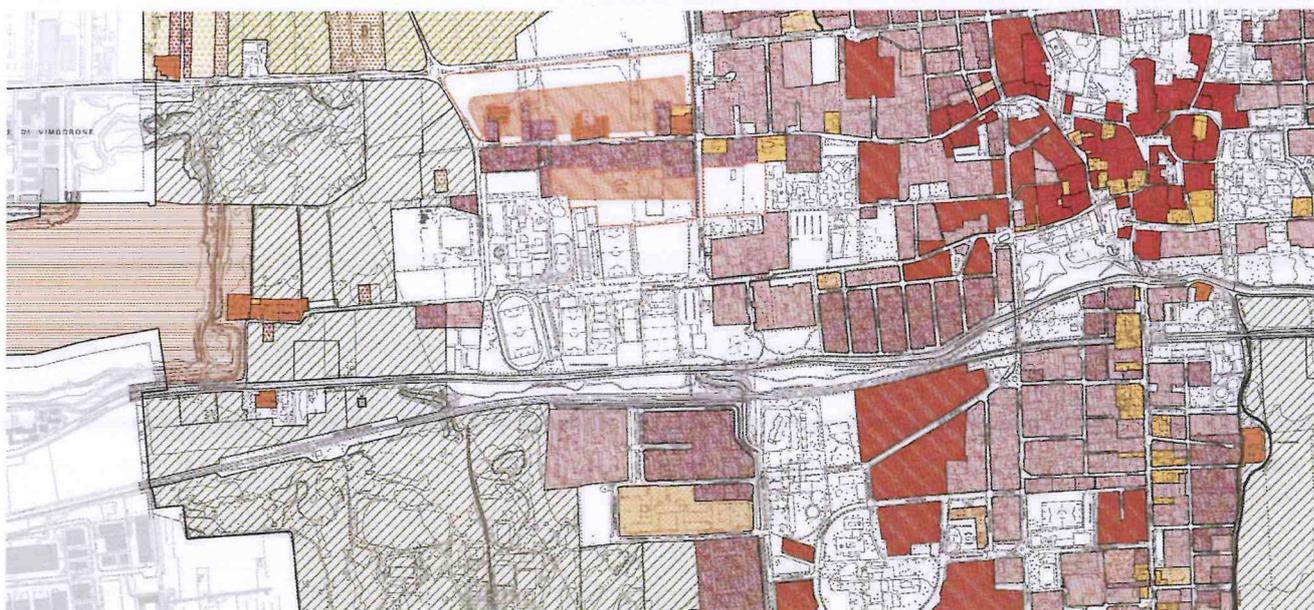
PGT 2010

Piano delle Regole

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE

Variante n° 1 - Programmazione Urbanistica riferita al Settore Commerciale

47



Sindaco: Eugenio Comincini

Assessore alla Gestione del Territorio: Giordano Marchetti

Assessore all'Ambiente, Sport, Attività Produttive, New Media: Ermanno Zacchetti

Responsabile del Procedimento: Marco Acquati

Elaborazione PGT

Associazione Temporanea di Imprese: UBISTUDIO Srl - Consorzio Metis

UBISTUDIO Srl

Alessandro Ali e Antonio Longo (responsabili di progetto) con Mariasilvia Agresta, Daniela Gambino, Alessandro Musio, Giovanni Nardin, Cecilia Rusconi, Gabriele Solazzi - Caterina Gfeller (grafica)

Consorzio Metis

Emanuele Ranci Ortigosa

TRT - Trasporti e Territorio: Patrizia Malgieri, Simone Bosetti, Paola Raganato

IRS - Istituto per la Ricerca Sociale: Claudio Calvaresi, Elena Donaggio, Monica Righetti

Direttore tecnico UBISTUDIO Srl

Alessandro Ali

Elaborazione variante n.1 PGT componente commerciale

RTP: Paolo Beniamino De Vizzi, Gaetano Lisciandra, Fabrizia Palavicini, Elisa Tomasini

Comune di Cernusco sul Naviglio - Area Tecnica

Marco Acquati, Direttore dell' Area Tecnica

Settore Urbanistica e Catasto

Francesco Zurlo, Giuseppe Vitagliano, Roberta Emisfero

Settore Gestione e Controllo del Territorio

Alessandro Raimondi, Sara Torriani, Caterina Streitenberger, Cinzia Stocchero

Settore Viabilità e Urbanizzazioni Primarie

Alessandro Duca, Livia Zaghi, Raffaella Martello

Settore Urbanizzazioni Secondarie

Alberto Caprotti, Giorgio Goi, Sabrina Dominissini

Servizio Mobilità, Trasporti e Nuove Tecnologie

Marzia Bongiorno

Servizio Segreteria d'area Gare e Appalti

Maura Galli

Personale e Demografici

Fabio La Fauci

Stampa - Urp - Comunicazione

Patrizia Luraghi

Polizia Locale

Silverio Pavesi, Massimo Paris

Consulenza legale

Mario Viviani, Andrea Bagnasco



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 Campo della modificazione m2_2 via Toscanini sud

Descrizione

Si rimanda all'art.54.1

Obiettivi

Si rimanda all'art.54.2

Destinazioni d'uso

Si rimanda all'art.54.3

Parametri edilizi e urbanistici

Si rimanda all'art.54.4

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.



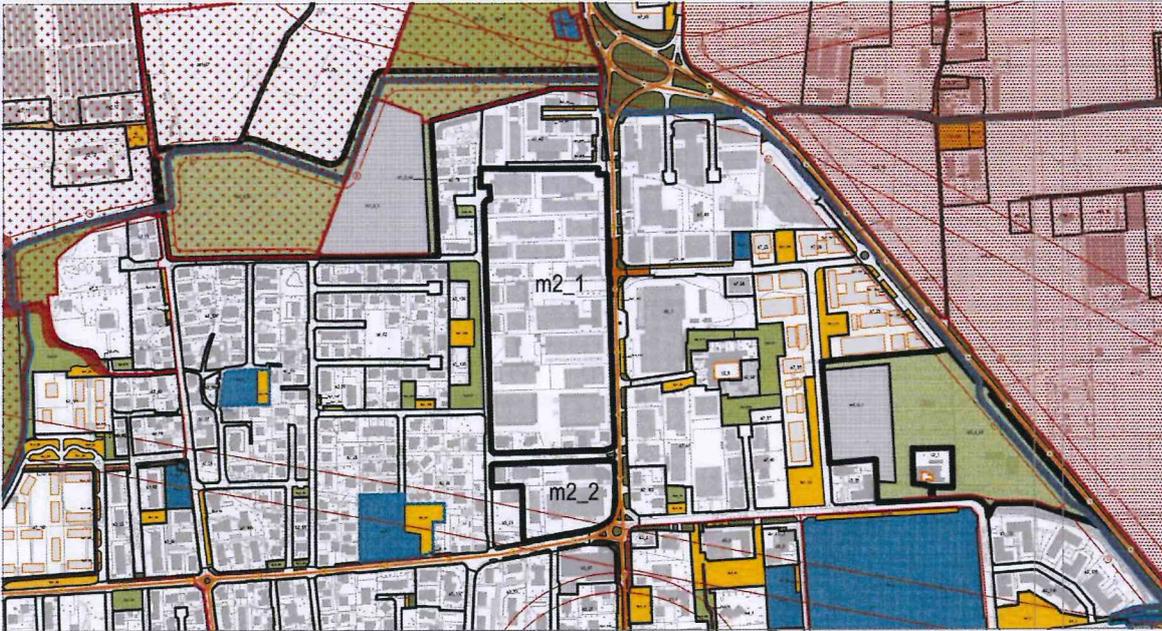
1 - Fotopiano



2 - Estratto dalla tavola del Documento di Piano "Disegno d'insieme e strategie generali"

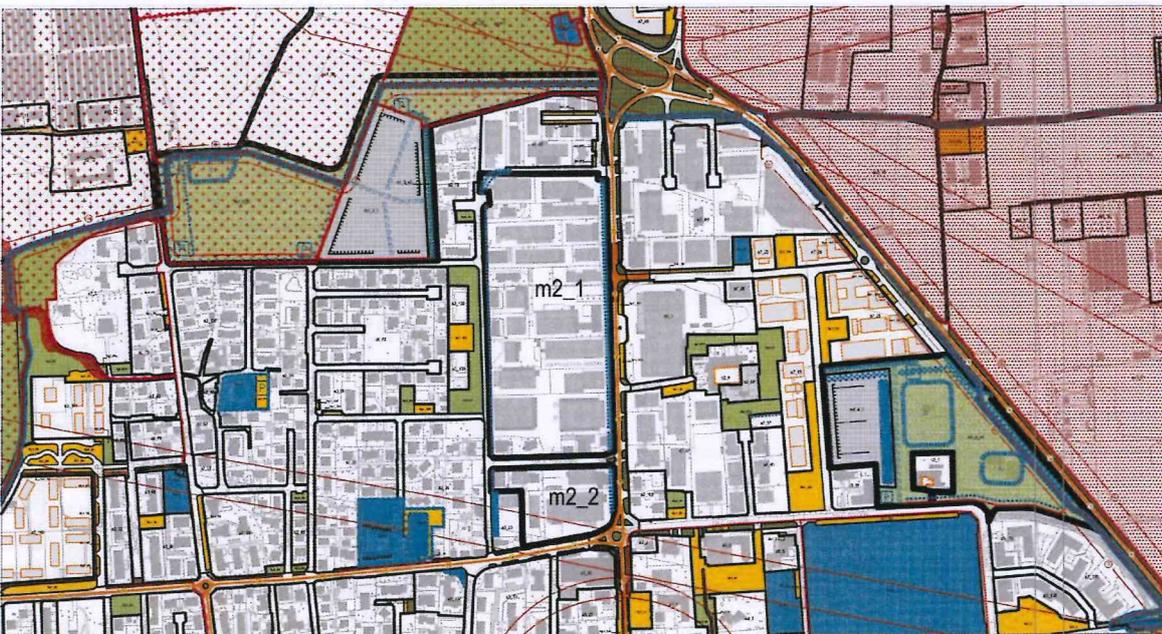


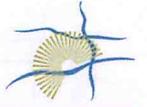
Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



Estratto cartografico con indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

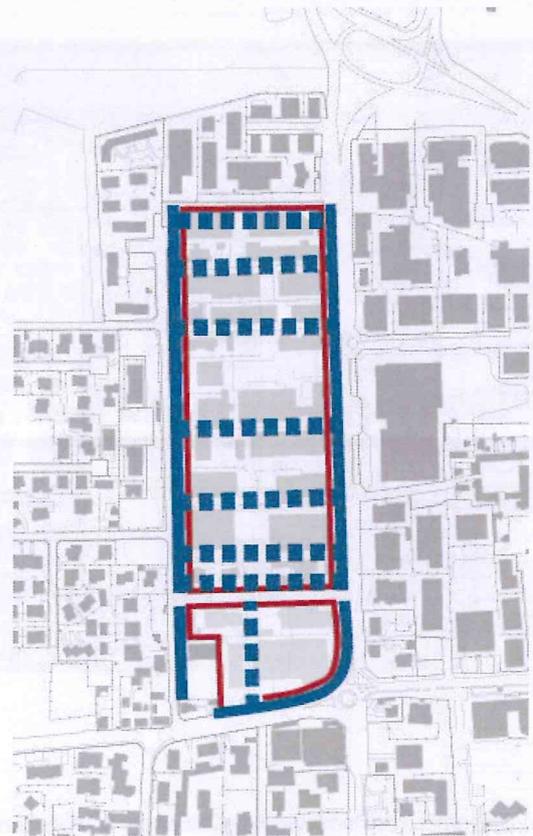
Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000





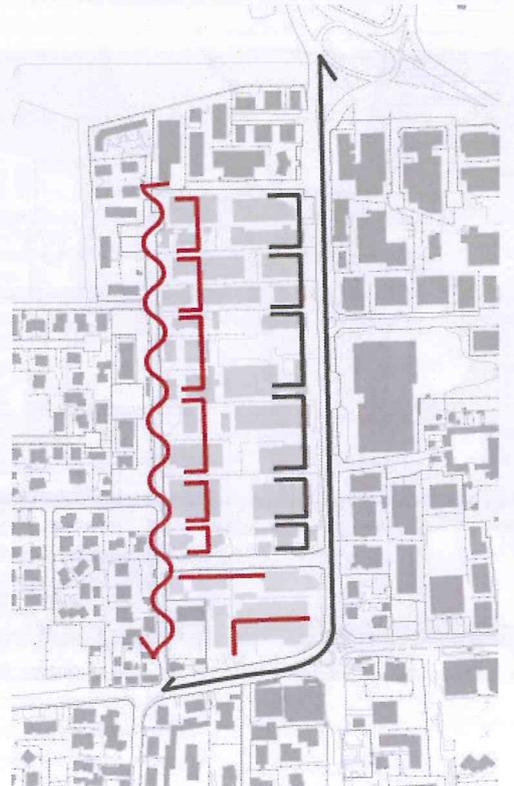
Spazi pubblici e spazi privati

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

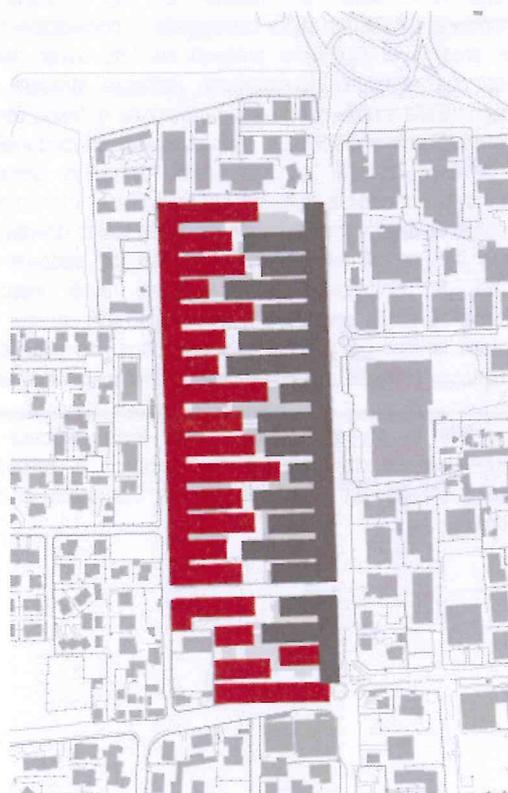
L'insieme degli spazi verdi realizzati progressivamente attraverso differenti piani attuativi permette di realizzare su via Pasubio un paesaggio caratterizzato dagli spazi verdi di forme e dimensioni differenziate connessi da una fascia continua alberata e ciclopedonale. Gli edifici residenziali sono 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.

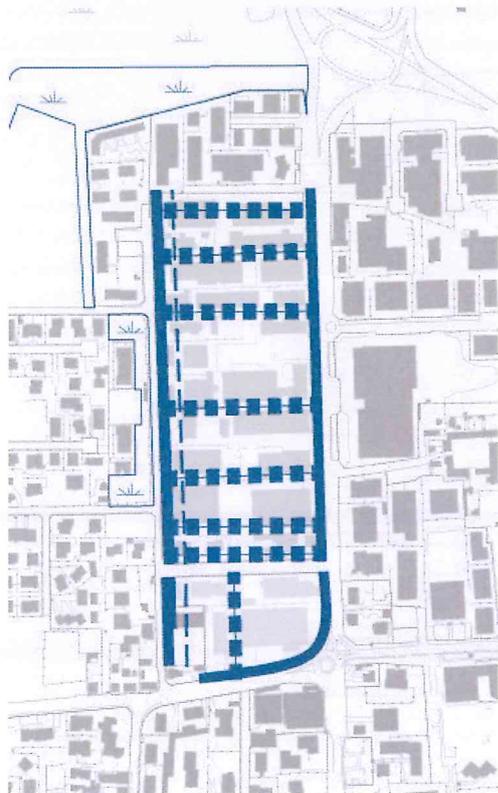


Gli elementi dello spazio aperto di uso pubblico

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.

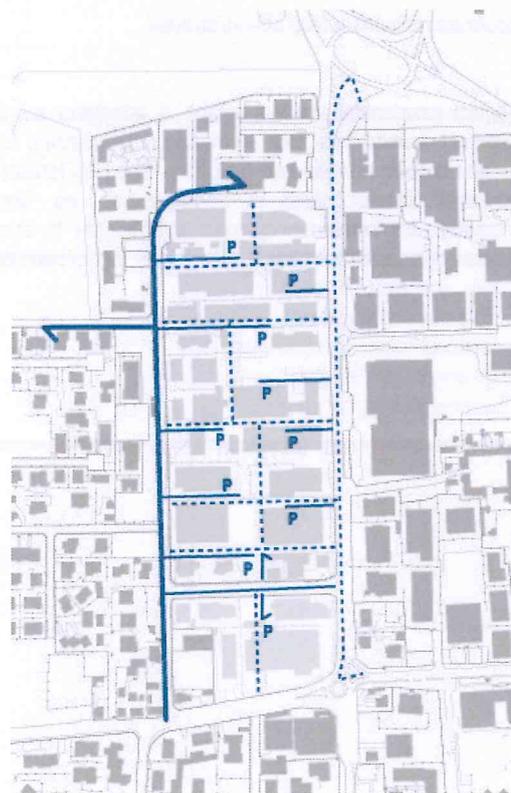
Lungo via Fiume si attestano una serie di spazi pubblici (piazze e aree verdi); da qui un collegamento trasversale (percorso pedonale e ciclabile e aree verdi di uso pubblico), in corrispondenza di via Pola, consente una nuova relazione con via Toscanini.

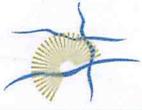




Viabilità e mobilità lenta

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.





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'lt 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

- 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

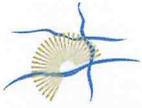
- It 0,45 mq/mq sia per uT e uC che per uR senza limite temporale

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 PIÙ 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.

Art.55 - Campo della modificazione m2-2

55.1 Descrizione

Il campo della modificazione m2-2 interessa il tessuto edilizio lungo la via Fiume definito ad ovest dalla via Pasubio, ad est dalla via Verdi e a nord dalla via Toscanini.

55.2 Obiettivi

Gli obiettivi del campo della modificazione m2-2 sono:

- la riqualificazione edilizia e ambientale del tessuto urbano
- la riqualificazione della via Toscanini;

