



COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Linee guida per la progettazione - Variante

Campo della modificazione m2_1
Via Pasubio

Comune di Cernusco sul Naviglio
Settore tecnico
Dirigente del Settore Infrastrutture e Urbanistica-Edilizia Privata Arch. Alessandro Duca

Novembre 2018

Campo della modificazione m2_1



INDICE

0 PREMESSA	4
1 RICHIAMI ALLA PIANIFICAZIONE	5
2 LINEE GUIDA	6
<hr/>	
2.1 LE RELAZIONI CON LA CITTÀ	
A. SPAZI PUBBLICI, FLUSSI PEDONALI, FLUSSI CARRABILI	6
B. DIMENSIONAMENTO E LOCALIZZAZIONE AREE IN CESSIONE	6
C. INGRESSI	7
D. SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI APERTI	7
E. ATTRAVERSAMENTO CICLOPEDONALE	7
F. PARCHEGGI	7
I RAPPORTI CON LA CITTA'	9
2.2 DISPOSIZIONE E ARTICOLAZIONE DEGLI SPAZI PRIVATI	10
A. DISPOSIZIONE DEGLI EDIFICI	10
B. TIPOLOGIE EDILIZIE	10
C. GERARCHIA DEI FRONTI	10
D. SPAZI APERTI PRIVATI	10
E. SUPERFICIE PERMEABILE PROFONDA E IMPIANTO VEGETAZIONALE	10
F. SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE	11
G. MITIGAZIONE AMBIENTALE	11
SCHEMI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	11
PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI	12

0 Premessa

Con istanza pervenuta con prot. n.55773 del 12/11/2018 l'Operatore del comparto ha presentato istanza di revisione delle vigenti Linee guida, approvate con Determinazione n. 302 dell'08/03/2017, ai fini di una ridefinizione degli ingressi al lotto residenziale.

Nel quadro di quanto sopra descritto il presente documento, redatto dal Dirigente del Settore Infrastrutture e Urbanistica-Edilizia Privata, Arch. Alessandro Duca, costituisce aggiornamento delle "Linee guida per la progettazione per il campo della modificazione m2_1 via Pasubio".

1 Richiami alla pianificazione

Relativamente ai richiami alla pianificazione, si rimanda al documento delle Linee Guida precedentemente approvate.

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.

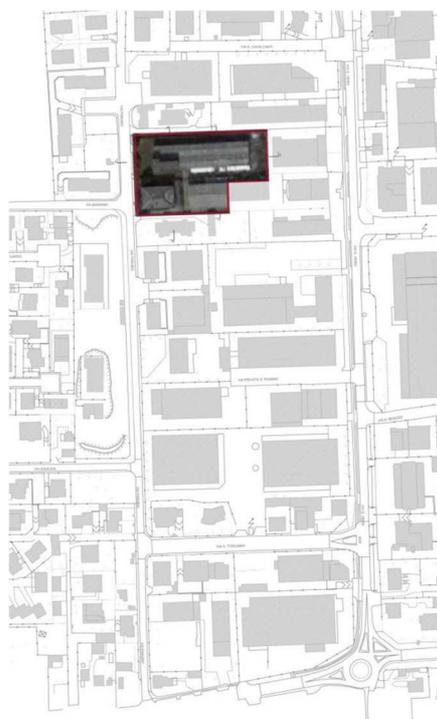
a. Spazi pubblici, flussi pedonali, flussi carrabili

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 Est 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 predispone 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 all'area ceduta da destinarsi a parcheggio e spazio verde viene realizzato in corrispondenza con l'asse stradale di via Bassano, risolvendo così una situazione viabilistica poco felice.



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

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 carrabile 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 carrabili a servizio dei box interrati.

L'accesso principale preferibilmente dovrà essere localizzato in corrispondenza dell'area ceduta nel lato sud del lotto d'intervento, in modo da garantire una maggiore partecipazione e fruibilità dell'area a verde attrezzata adiacente il parcheggio pubblico.

Un eventuale secondo ingresso pedonale potrà essere localizzato in fregio alla via Pasubio.

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.

e. Attraversamento ciclopeditone

La pista ciclopeditone 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 ciclopeditone 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.

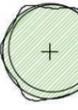
In prossimità dell'ultimo stallo, si dovrà prevedere un allargamento per consentire alle autovetture una manovra agevole sia in entrata che in uscita. Dovranno essere definiti tutti i materiali e i colori già in fase di approvazione del piano e gli elementi coordinati dovranno essere in continuità con 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 allontanamento delle acque. Tutte le delimitazioni degli spazi aperti saranno realizzate con cordoli ed elementi in pietra naturale.

I RAPPORTI CON LA CITTA'



LEGENDA

	ST Piano Attuativo		Viabilità carrale/ area di manovra
	Verde pubblico		Parcheggi
	Filari alberati		Ingresso carraio in progetto
	Albero isolato		Ingresso pedonale principale
	Pista ciclopedonale		Eventuale Ingresso pedonale secondario
	Pista ciclopedonale in previsione		Marciapiedi/ percorso pedonale

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 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.

Schemi di mitigazione ambientale

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

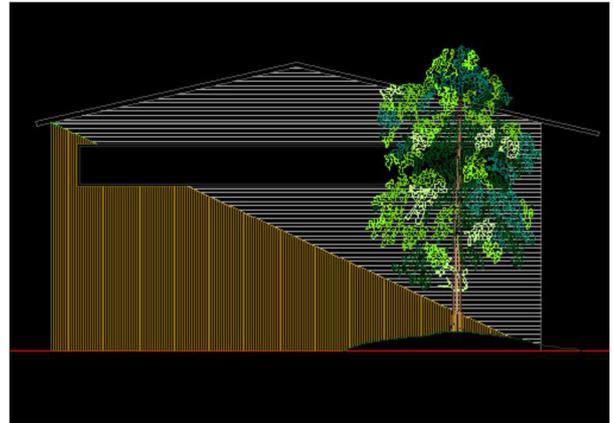
Nell'ambito della presente trasformazione sarà necessario porre particolare attenzione al rifacimento del fronte di capannone prospiciente l'area a verde posta a Sud del lotto e alla sua mitigazione rispetto al nuovo contesto urbano. Per tale ragione, nell'area a verde a Est del parcheggio è prevista 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 "combinata" (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 potrà 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;

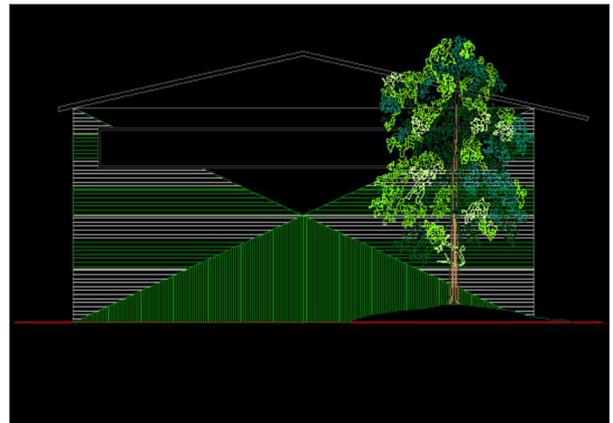
I materiali proposti sono:

- 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)



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

Parametri edilizi ed urbanistici *

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 ½ 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 2.563,20 mq

* dati ripresi dal P.A. in atti comunali