

Comune di Cernusco sul Naviglio

Provincia di Milano

Linee guida per la progettazione – VAR01 Variante PL8

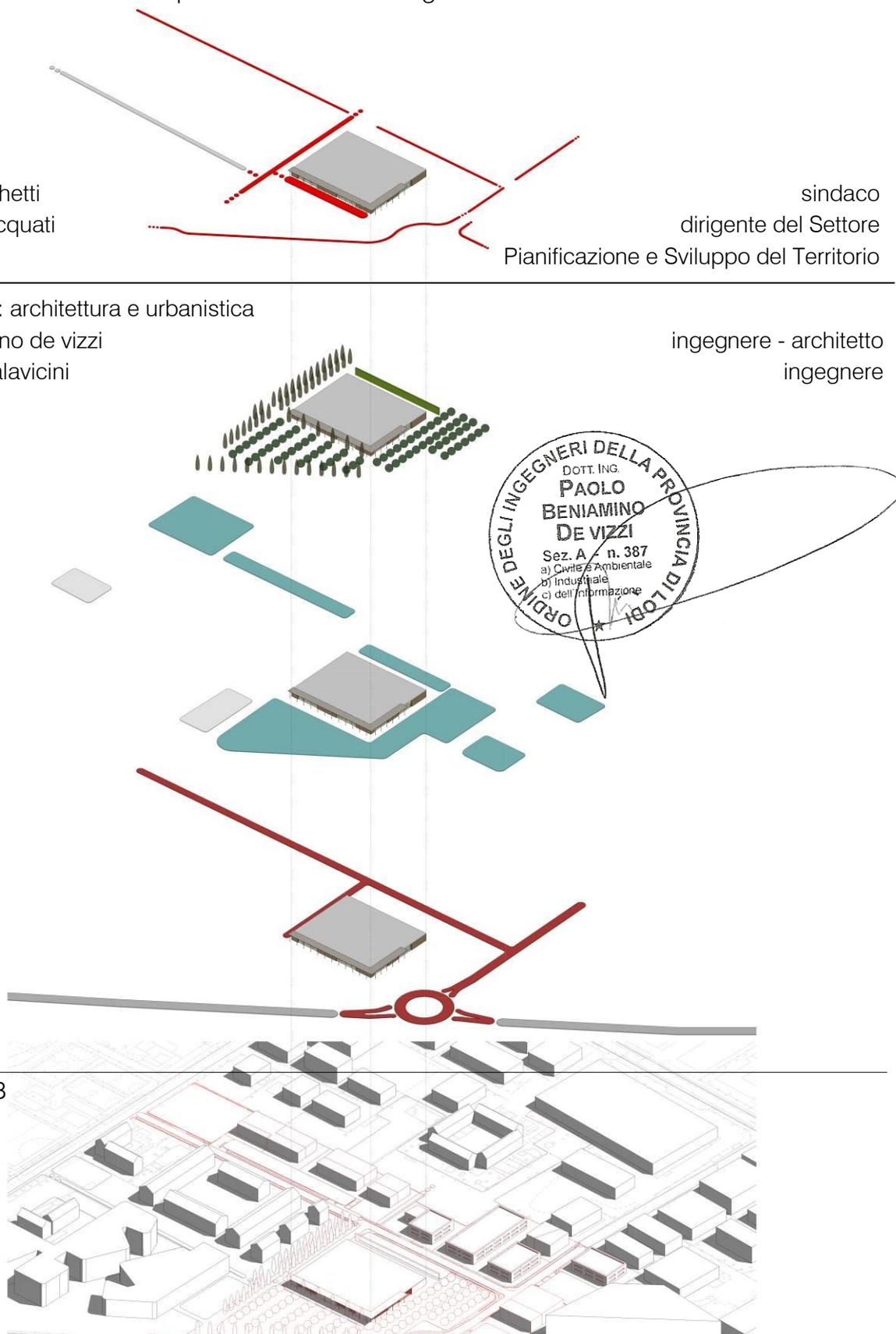
in conformità all'art. 7 delle Disposizioni comuni del vigente PGT

ermanno zacchetti
arch. marco acquati

sindaco
dirigente del Settore
Pianificazione e Sviluppo del Territorio

studio de vizzi: architettura e urbanistica
paolo beniamino de vizzi
con fabrizia palavicini

ingegnere - architetto
ingegnere



febbraio 2018

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 8731/2018 del 15-02-2018
Copia Documento

INDICE

0 PREMESSA.....	4
1 SISTEMA DEI PERCORSI.....	7
2 VOLUMI EDIFICATI	10
3 SISTEMA DEL VERDE.....	12
4 ELEMENTI DI MITIGAZIONE	15
5 SPAZI PUBBLICI	18
6 SISTEMA DELL'ARREDO URBANO.....	20
7 SISTEMA DI SEGNALAMENTO	22
8 SISTEMA DEI PARCHEGGI	25

0 PREMESSA

Normativa di riferimento

Le presenti Linee guida sono redatte in conformità all'art. 7 delle Disposizioni comuni del vigente PGT, di seguito riportato in stralcio.

"...Inoltre l'Amministrazione comunale emana, qualora si verifichi la necessità, apposite linee guida vincolanti per la progettazione architettonica degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa compresi nei campi dell'adeguamento, nei campi della modificazione (m-1 ed m-2), nonché per i campi della conservazione, ed inoltre per i Progetti del Piano dei Servizi (PPS). Quanto sopra si applica anche agli interventi compresi nei Piani di Zona (ERP) non ancora convenzionati alla data di adozione del PGT.

Le linee guida avranno lo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico all'interno dei singoli campi, regolando l'edificazione mediante l'uso di codici formali che contribuiscano alla riconoscibilità delle edificazioni quali nuove parti della città, coerenti con gli obiettivi del Documento di Piano.

Anche le indicazioni derivanti dalle suddette linee guida non potranno essere modificate ai sensi dell'art.14 comma 12 L.R. 12/2005."



Stato di attuazione del piano attuativo PL8

Il PL8 è stato approvato e convenzionato ai sensi del previgente PRG. Successivamente è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione in conformità al quale è stata realizzata la dorsale veicolare con sviluppo nord sud (l'attuale via Turoldo) e il collegamento est in prosecuzione a via Giordano Colombo. In adiacenza alla viabilità sono stati realizzati i parcheggi e i percorsi ciclopedonali.

Per l'approvazione del PL 8 sono state predisposte delle Linee guida, di cui più sotto si riporta stralcio, che definiscono i materiali di facciata degli edifici e che hanno trovato concreta applicazione nella realizzazione dei fabbricati ad oggi edificati.



Stralcio Linee guida PL8 vigenti

A seguito dell'approvazione della variante 1 al PGT, volta ad adeguare lo strumento urbanistico alla vigente normativa in materia di commercio e le conseguenti nuove opportunità di insediamento di medie strutture commerciali nei piani attuativi vigenti prospicienti la SP 121, gli operatori del PL 8 hanno richiesto con nota in data 27.01.2014 al n. 3743 di dar corso alla procedura per la redazione delle nuove Linee guida così come previsto dall'art. 7 delle Disposizioni comuni del vigente PGT.

Con determinazione dirigenziale n° 231 del 02.03.2015 sono state approvate le nuove Linee guida per la progettazione architettonica inerenti la proposta di Piano Attuativo in Variante al Piano di Lottizzazione denominato "PL8".

Stato di attuazione dell'Ambito

Al fine di dare evidenza dello stato di attuazione dell'ambito di seguito si riporta elenco dei titoli abilitativi in essere e dei lotti già edificati

- Lotti 12/16/3/4/5 – lotti edificati
- Lotto 1 – PDC 65/2015 "Realizzazione nuovo edificio ad uso commerciale in Via Giordano Colombo"- in esecuzione
- Lotti 7/8/10/14 – PDC 80/2015 "Realizzazione nuovo edificio ad uso commerciale"- in esecuzione

Si specifica che la denominazione dei lotti è riferibile alla planimetria allegata alla "Variante al piano di lottizzazione PL8" di cui di seguito si riporta stralcio con evidenziazione nelle tonalità del grigio dei lotti non attivati.



Previsioni piani volumetriche PL8: a destra in tonalità grigia i lotti ancora da edificare

Variazione alla linee guida

Con istanza Prot. 25077 del 18/05/2017 e successiva integrazione Prot. 51577 del 18.10.2017 la Giemme Costruzioni S.p.a e la Roadhouse S.p.a., operatori del comparto PL8, hanno presentato istanza di revisione delle vigenti Linee guida e nello specifico con riferimento alle indicazioni in queste contenute in merito ai materiali di facciata.

In data 06.11.2017 la Commissione per il paesaggio del Comune di Cernusco sul Naviglio, chiamata ad esprimersi sul parere preventivo per la proposta di modifica delle Linee guida del PL8, ha valutato che:

“... ”

- *il rivestimento delle facciate, con strutture di altezza variabile, non potrà superare il filo superiore di facciata e potrà essere articolato in modo tale da non essere complanare alla facciata esistente;*
- *le variazioni cromatiche sono compatibili con il contesto;*
- *il “logo Calavera” dovrà avere dimensioni ridotte in modo tale da essere contenuto nella modularità della facciata, con illuminazione indiretta;*
- *le insegne siano allineate con l'esistente “Tigotà” e poste nella parte sommitale dei fronti di facciata con illuminazione indiretta;*

Alle condizioni sopra esposte, la Commissione per il Paesaggio ritiene procedibile la richiesta di modifiche delle linee guida vigenti”.

Con Determina n. 1629 del 19.12.2017 è stato affidato l'incarico all'ing. Paolo Beniamino De Vizzi di procedere alla revisione delle Linee guida del PL8.

Nel quadro di quanto sopra descritto il presente documento costituisce aggiornamento delle “Linee guida per la progettazione Variante PL8”.

1 SISTEMA DEI PERCORSI

- A - Spazio pedonale di collegamento al plesso scolastico
- B - Percorso ciclopedonale lungo la SP121
- C - Percorso ciclopedonale trasversale est / ovest
- D - Percorso ciclopedonale di previsione a servizio del plesso scolastico



A - Spazio pedonale di collegamento al plesso scolastico

Dovrà essere favorito il potenziale utilizzo promiscuo del parcheggio a servizio delle medie strutture previste sul lotto fronte SP 121 da parte sia dei clienti delle strutture commerciali ivi prospicienti, che degli utenti del plesso scolastico previsto a margine sud del comparto. In tal modo verrà garantita la massimizzazione dell'utilizzo degli spazi a parcheggio durante l'intera giornata producendo indirettamente benefici anche alle attività commerciali.

Tale impostazione impone di attribuire allo spazio da realizzarsi lungo il fronte principale della struttura commerciale un carattere marcatamente urbano. Lo spazio dovrà costituire l'ideale prosecuzione del percorso pedonale di accesso al plesso scolastico da via Carlo Goldoni.

Lo spazio pedonale sarà dotato di idoneo equipaggiamento arboreo e dovrà essere ad una quota planimetrica superiore rispetto a quella del parcheggio, a tutela dell'utenza debole. La pavimentazione dovrà essere realizzata con tipologia propria degli spazi pedonali, con materiali di idonea qualità e possibilmente con inserti e bordure in pietra. Il sistema di illuminazione dovrà prevedere corpi illuminanti su pali con altezza massima indicativa pari a 3,5 m o in alternativa sistemi di illuminazione integrati nella pensilina.

Dovranno essere previsti elementi di arredo urbano quali sedute, rastrelliere.



Percorso pedonale nord sud collegamento plesso scolastico - esempi

B - Percorso ciclopedonale lungo la SP 121

In conformità al PGT dovrà essere prevista una pista ciclopedonale in sede propria lungo la SP 121. La pista sarà separata dalla SP 121 da un'asola verde. In affiancamento sarà previsto un filare alberato come elemento di mitigazione e contestualizzazione dell'intervento nei confronti dell'ambito di pregio paesistico Orti di Cernusco.



Percorso ciclopedonale in affiancamento alla SP 121- esempi

C - Percorso ciclopedonale trasversale est / ovest (opera esterna al PL8)

Il sistema della mobilità dolce dovrà essere potenziato prevedendo una connessione trasversale con direzione est-ovest che consenta il collegamento al plesso scolastico da via Turoldo.

La previsione di una percorso in direzione est/ovest risulta determinante per potenziare le interconnessioni che, diversamente, risulterebbero sbilanciate in direzione nord / sud e fondamentale nella definizione del margine di transizione tra l'attività commerciale prevista nel PL 8 e l'ambito scolastico e residenziale.

La realizzazione di percorso concretizza inoltre la rilettura dell'antico tracciato di connessione della cascina con la campagna e di conseguenza con l'ambito di pregio paesaggistico degli Orti di Cernusco, ancora leggibile dall'ultimo rilevamento aerofotogrammetrico e già riportato nel Catasto Teresiano.



Stralcio Catasto Teresiano 1721 con evidenziazione della viabilità interpodereale ancora oggi presente

2 VOLUMI EDIFICATI

- A - Materiali
- B - Volumi
- C - Allineamenti
- D - Edifici esistenti



A - Materiali

In considerazione della previgenza di Linee guida redatte contestualmente all'approvazione del PL8 e in conformità delle quali sono stati realizzati alcuni edifici prospicienti via Turoldo, si ritiene opportuno confermare le indicazioni ivi contenute in merito ai materiali da utilizzarsi nelle facciate. In particolare, come prescritto dalle previgenti Linee guida, i materiali da utilizzare preferibilmente negli edifici da realizzarsi all'interno del piano attuativo sono i seguenti:

- Zone espositive: vetrate strutturali
- Zone uffici direzionale: rivestimento in alluminio color silver
- Zone produttive: sistema prefabbricato in pannelli martellinati color sabbia
- Zone servizi e scala: elementi a pannelli in alluminio ondulati

Per quanto attiene agli edifici commerciali prospicienti la SP 121 sono da preferirsi i materiali sopra indicati. Sono da considerarsi ammissibili eventuali soluzioni differenti che potranno prevedere l'utilizzo di ferro, vetro, calcestruzzo, legno e/o materiali sintetici corredate da specifico studio compositivo.

Sono inoltre preferibilmente da evitare rivestimenti in clinker, ampie superfici intonacate, trattamenti superficiali policromatici con tinte sature, prive di specifico studio cromatico.

Sono in ogni caso da evitare vetrate riflettenti.

I rivestimenti di facciata potranno superare la sommità dell'edificio a condizione che:

- L'eccedenza sia contenuta entro i 150 cm oltre la sommità del prospetto dell'edificio;
- Il rivestimento di facciata determini in sommità un effetto volumetrico compatto, evitando sfrangimenti e scalettature in sommità;
- Vi sia perfetto allineamento in sommità tra corpi di fabbrica contigui.

Prevarrà in ogni caso il rispetto della situazioni del contesto così come configuratosi nel tempo.

Particolare attenzione si dovrà porre al trattamento dei volumi accessori (cabine elettriche, volumi tecnici, pensiline, tettoie, ...) che dovranno esser rivestiti in coerenza con le scelte formali degli edifici principali.

B - Volumi

L'impostazione progettuale dei singoli edifici dovrà valorizzare l'articolazione volumetrica in coerenza con le scelte formali del trattamento delle superfici afferenti alle diverse funzioni interne previste.

Si dovranno favorire differenti altezze delle coperture che potranno essere con giacitura anche non orizzontale.

C - Allineamenti

Al fine di garantire un fronte urbano unitario la definizione dei volumi edificati lungo le vie pubbliche si dovrà garantire il perfetto allineamento dei fronti lungo una stessa giacitura.

3 SISTEMA DEL VERDE

A - Alberature aree a parcheggio

B - Scelta delle essenze



Premessa

L'attuazione delle presenti Linee guida dovrà essere coordinata con il "Regolamento Comunale del Verde Pubblico" del Comune di Cernusco sul Naviglio.

In particolare si ricorda che i progetti di aree con presenza di elementi vegetali significativi dovrà comprendere una relazione agronomica elaborata da tecnico qualificato (cfr art. 5 "Criteri di tutela e sviluppo del verde" del Regolamento Comunale del Verde Pubblico). Tale indicazione viene confermata dalle Linee guida in quanto, per il buon esito delle operazioni di impianto, si ritiene determinante prevedere idonei accorgimenti progettuali che garantiscano il migliore attecchimento e la corretta manutenzione programmata.

A - Alberature aree a parcheggio

Gli stalli a parcheggio a servizio delle medie strutture commerciali dovranno essere dotati di alberature con portamento ombrelliforme.

Le alberature dovranno essere in numero di una ogni 6 stalli con tipologia di parcheggi a doppio stallo contrapposto e piantumazione centrale o, in alternativa, una ogni 3 stalli con tipologia di parcheggi a pettine semplice. In ogni caso dovrà essere effettuata una verifica in merito al numero di alberature complessivo in rapporto agli stalli come prescritto dall'art. 60.4 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole ("un'alberatura con essenze locali o tradizionali nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) ").

Si dovrà favorire la protezione dell'area di impianto fuori terra con cordonatura perimetrale, eventuale differenti tipologie previste dovranno essere specificatamente motivate nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Per la verifica del numero di alberature complessive in rapporto agli stalli si rimanda all'elaborato "Tav. 2 Verifica delle piantumazioni".

B - Scelta delle essenze

La scelta delle essenze arboree e arbustive dovrà essere coerente con gli indirizzi del Regolamento del verde e con gli elementi vegetali già impiantati.

Risulta tuttavia determinante valorizzare il rapporto con gli Orti di Cernusco e più in generale creare un gradiente vegetale che, modificando le tipologie delle essenze arboree, assecondi la transizione dal viale alberato di via Turoldo, elemento prettamente urbano, al paesaggio agricolo che sia apre oltre il margine urbano costituito dalla SP 121.

Si propone conseguentemente l'utilizzo di gelsi neri sterili (*Morus nigra L.*) per i parcheggi.

In merito alla scelta delle essenze vegetali lungo la SP 121 si rimanda al successivo capitolo "4 ELEMENTI DI MITIGAZIONE", paragrafo "Mitigazione lato SP 121".

La scelta delle essenze arboree e arbustive lungo il margine a contatto con l'ambito residenziale m 1_4 dovrà prevedere un disegno unitario del sistema del verde nel suo complesso, favorendo l'integrazione tra gli elementi vegetali dello spazio pubblico e quelli dello spazio privato. Dovranno essere favoriti varchi di permeabilità visiva e continuità di allineamenti tra spazi pubblici e spazi privati.



essenze arboree campestri

4 ELEMENTI DI MITIGAZIONE

A - Mitigazione lato SP 121

B - Mitigazione via Turoldo / retro struttura commerciale

C - Mitigazione lato plesso scolastico (esterna al PL8)



Mitigazione lato SP 121

Il riferimento tipologico per le mitigazioni paesaggistiche lungo la SP121 sarà costituito dai filari campestri e dai viali di accesso alle strutture rurali della pianura lombarda.

Le quinte verdi dovranno essere realizzate con elementi arborei ad alto fusto di seconda grandezza posti ad una distanza dal sedime stradale in modo tale da essere conformi al Codice della strada e al relativo Regolamento di attuazione.

Saranno da favorire essenze arboree con portamento colonnare al fine di costituire una barriera visiva nella visione di scorcio (percorrenza lungo la strada provinciale) e di consentire la visibilità della struttura commerciale nella visione frontale. Si propone pertanto l'utilizzo di alberature di piante ad alto fusto di seconda grandezza quali il *carpinus betulus pyramidalis* in modo tale da garantire la corretta distanza dalla SP121.

Qualora in fase di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sia dimostrata l'impossibilità di realizzare un impianto di alberature di seconda grandezza lungo la strada provinciale motivata dalla verifica della distanza "a ribaltamento" si potrà optare per essenze di media grandezza (*Morus nigra L.*) o in alternativa creando filari arbustivi con corniolo, binacospino, prugnolo selvatico, nocciolo (*Cornus mas*, *Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa*, *Corylus avellana*).

Per la verifica delle mitigazioni si rimanda all'elaborato "Tav. 2 Verifica delle piantumazioni".



Mitigazione lato SP 121

Mitigazione lato plesso scolastico

Al fine di attenuare il potenziale impatto visivo della struttura commerciale nei confronti del plesso scolastico e del complesso residenziale dovranno essere previste schermature vegetali composte con specie arboree e arbustive lungo il percorso ciclopedonale localizzato a margine nord del m1_4. Dovrà essere attentamente valutata la densità della chioma, i periodi di fogliazione e defogliazione, le dimensioni, la forma e la velocità di accrescimento.

In particolare si propone l'utilizzo di piante di prima grandezza in quanto si dovrà garantire la mascheratura della copertura della struttura commerciale dalle potenziali visuali delle residenze poste ai piani superiori.

Mitigazione lato ovest – struttura commerciale

La presenza di edifici commerciali lungo il lato ovest di via Turoldo e del parcheggio pubblico lungo il lato est dello stesso asse stradale impone che il fronte ovest della media struttura commerciale, dove presumibilmente verranno svolte le attività di carico/scarico merci, sia mitigato attraverso l'inserimento di barriere vegetali e/o realizzate con altro materiale coerente con l'intorno. In particolare saranno da favorire in prima istanza barriere vegetali realizzate con mix di essenze rampicanti (in parte sempreverdi) su supporti metallici o, in seconda istanza, con elementi con resa materica coerente con gli elementi dell'edificato circostante (mix di pannelli metallici nelle tonalità del grigio).



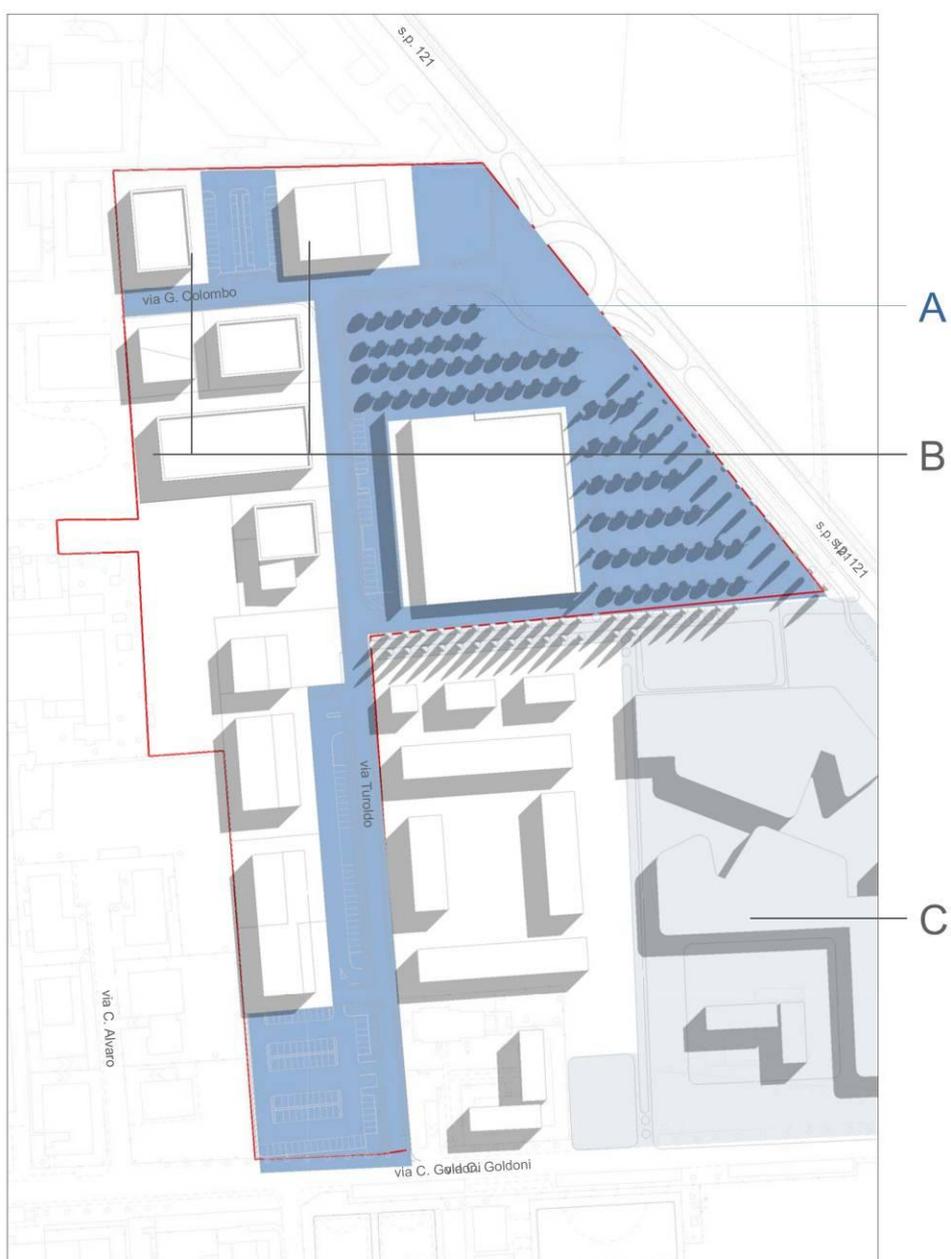
Mitigazione lato ovest – struttura commerciale

5 SPAZI PUBBLICI

A - Spazi pubblici interni al Piano attuativo

B - Spazi privati

C - Plesso scolastico in fase di progettazione



A - Pavimentazioni spazi pubblici

Le pavimentazioni degli spazi pubblici dovranno essere realizzate con materiali che massimizzino l'albedo. In particolare si dovrà prevedere l'utilizzo di elementi autobloccanti nelle tonalità del grigio, con inserti in ghiaia o pietra, o altri materiali di idonea qualità.

B - Pavimentazioni spazi privati

Le pavimentazioni degli spazi privati dovranno essere realizzate con materiali che massimizzino l'albedo. In particolare si dovrà prevedere l'utilizzo di elementi autobloccanti nelle tonalità del grigio, con inserti in ghiaia o pietra, o altri materiali di idonea qualità.

La superficie a verde dovrà essere preferibilmente posizionata in corrispondenza del limite della superficie fondiaria verso gli spazi pubblici.

6 SISTEMA DELL'ARREDO URBANO

- A - Illuminazione pubblica
- B - Mascheratura manufatti tecnologici
- C - Manufatti copertura carrelli



A - Illuminazione pubblica

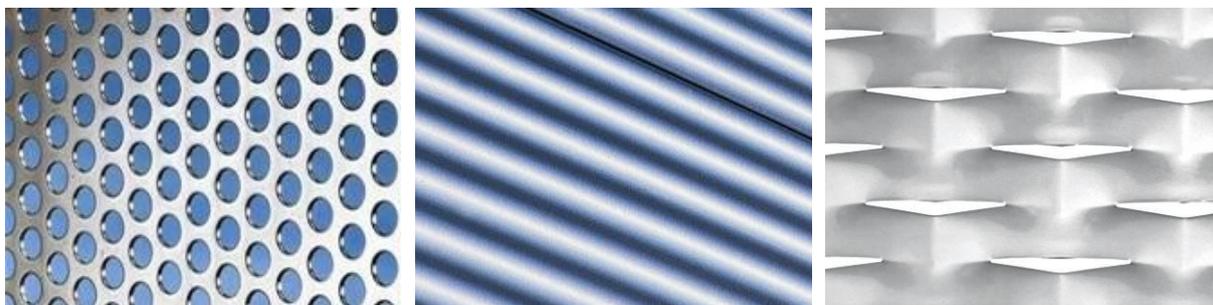
La scelta delle tipologie dei corpi illuminanti dovrà garantire la riduzione dell'inquinamento luminoso. Per questo si raccomanda di:

- evitare la presenza di corpi illuminanti in spazi ove non è necessaria l'irradiazione luminosa e dimensionare l'intensità luminosa in ragione degli effettivi usi notturni degli spazi esterni;
- privilegiare dispositivi per la regolazione dell'intensità luminosa, con diminuzione del 30% dopo le ore 24;
- privilegiare sistemi di illuminazione dall'alto verso il basso per l'illuminazione di insegne di edifici verificando che i fasci di luce restino compresi entro il perimetro delle facciate degli edifici illuminati.

L'illuminazione degli spazi ciclo pedonali si dovrà differenziare dai restanti spazi qualificandosi per tipologia dei corpi illuminanti e livello di intensità luminosa.

B - Mascheratura manufatti tecnologici

I volumi accessori (cabine elettriche, volumi tecnici, pensiline, tettoie, ...) dovranno essere rivestiti in coerenza con le scelte formali degli edifici principali. In particolare si suggerisce l'utilizzo di lamiere forate, stirate o ondulate.



Materiali per la mascheratura dei manufatti tecnologici

C - Manufatti copertura carrelli

I manufatti di copertura dei carrelli, che potranno essere dotati di copertura di tipo leggero, dovranno caratterizzarsi per un linguaggio architettonico uniforme a quello utilizzato per la realizzazione degli edifici. Tali manufatti dovranno essere privi di qualsiasi mezzo pubblicitario.



Manufatti copertura carrelli

7 SISTEMA DI SEGNALAMENTO

A - Totem

B - Insegne



A – Totem

Al fine di individuare le attività presenti nell'ambito sarà auspicabile inserire un impianto pubblicitario a "totem" in prossimità dell'incrocio tra via G. Colombo e via Turollo.

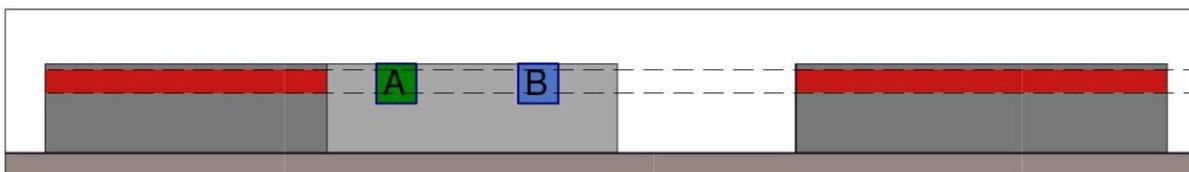
La struttura del totem dovrà essere rivestita con elementi coerenti con quelli già indicati nei precedenti capitoli e più precisamente lamiera piena, forata, stirata o ondulata. La colorazione di fondo potrà distinguersi dalla tonalità del grigio assumendo autonomia cromatica, si dovrà in ogni caso evitare superfici riflettenti che possano provocare abbagliamento.

Sul totem dovranno trovare collocazione le eventuali preinsegne delle aziende insediate nel comparto, senza la presenza di alcuna forma d'illuminazione, ne diretta, ne indiretta ne interna.

B- Insegne

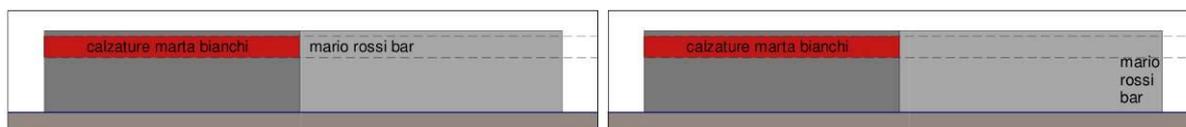
Le insegne di esercizio aziendali dovranno essere collocate preferibilmente con schema "a prospetto" (sul fronte dell'edificio) nella parte sommitale del fronte su strada (si specifica che nel caso degli edifici lungo la sp 121 per "fronti strada" si devono intendere i fronti visibili dalla strada provinciale). Le insegne dovranno essere allineate lungo i fronti al fine di garantire continuità simbolica.

Qualora l'insegna non abbia sviluppo lineare, sono da preferire soluzioni che prevedano l'allineamento con la sommità della facciata (*nota: si veda anche schema grafico sotto riportato*).



posizionamento schematico insegne con forma compatta

Qualora siano previste diciture sui prospetti lungo strada sono da preferirsi soluzioni con posizionamento delle lettere all'interno della fascia sommitale del prospetto e con sviluppo a riga singola (*nota: si veda soluzione a sinistra nello schema grafico sotto riportato*)



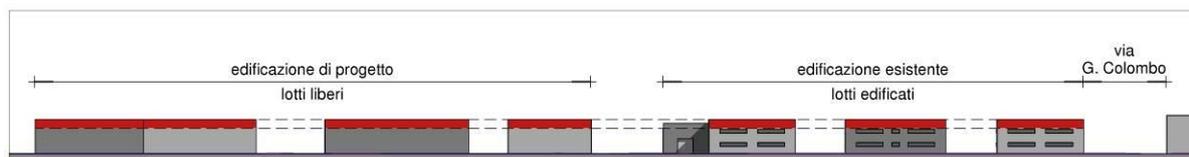
sulla sinistra soluzione da preferirsi

In alternativa le insegne potranno essere collocate in copertura. In tal caso dovranno avere un'altezza pari a 1,5 m. Prevarrà in ogni caso il rispetto della situazioni del contesto così come configuratosi nel tempo.



Schema di collocazione delle insegne di esercizio aziendali

L'illuminazione dovrà avvenire in forma indiretta con sorgente esterna a mezzo di faretti, proiettori posti in sommità dell'insegna. Le sorgenti luminose dovranno avere medesima temperatura di colore dell'illuminazione pubblica esistente.



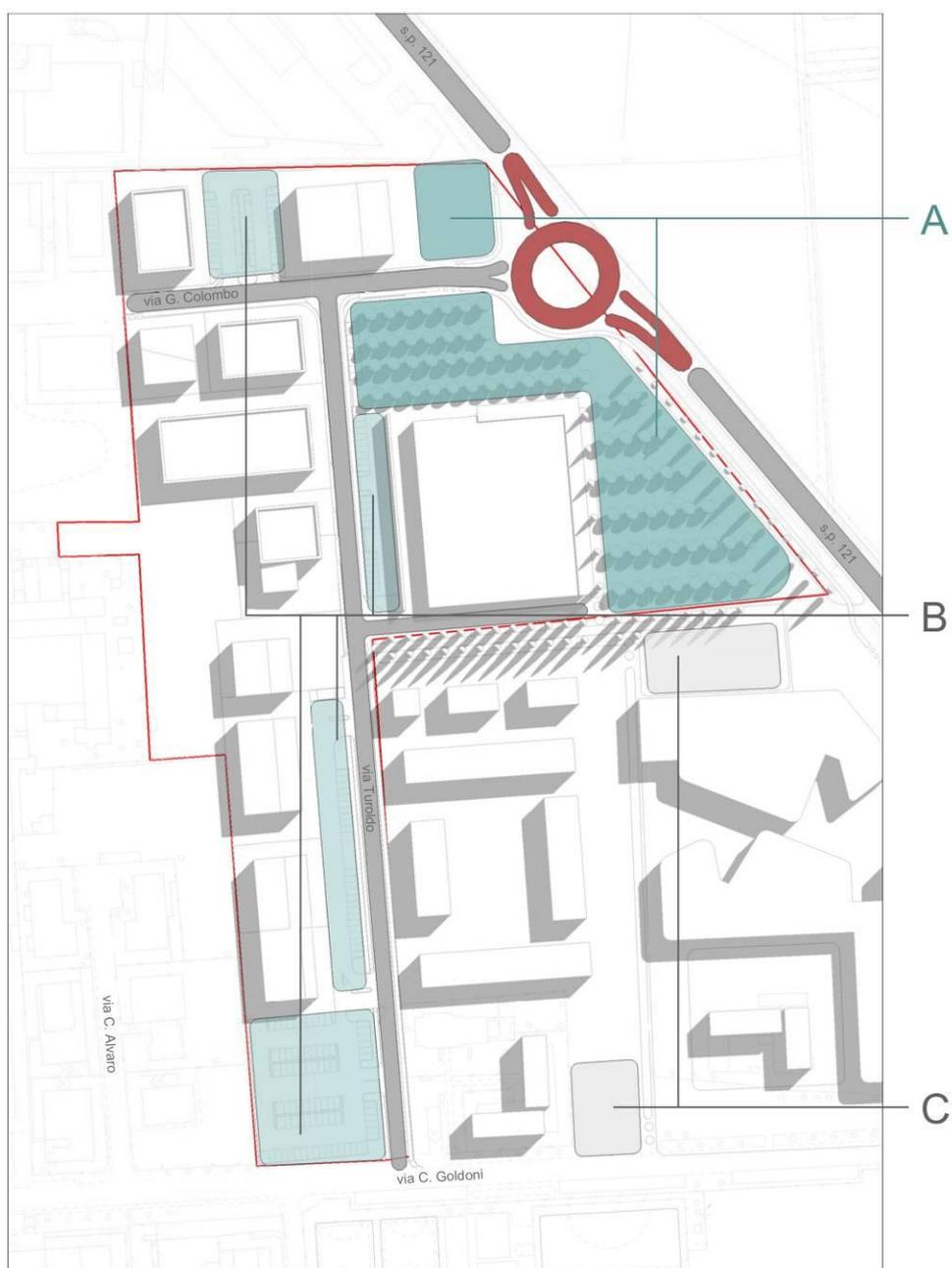
Sezione ambientale lungo via Turoldo, fronti lato ovest

8 SISTEMA DEI PARCHEGGI

A – Parcheggi a servizio delle attività da insediare

B – Parcheggi esistenti

C – Parcheggi riservati al plesso scolastico, in previsione



A – Parcheggi a servizio delle attività da insediare

Nell'ottica del miglior inserimento ambientale, si ritiene necessario differenziare le superfici destinate al parcheggio (stalli), dal manto stradale, con la realizzazione di superfici pavimentate con materiali o finiture specifiche di “tipo freddo” ed idonei sistemi di smaltimento del acque.

Risulta determinante massimizzare l'utilizzo degli spazi a parcheggio durante l'intera giornata mediante l'uso promiscuo delle aree di sosta sia da parte dei clienti delle strutture commerciali che degli utenti del plesso scolastico previsto a margine sud del comparto. Tale obiettivo verrà raggiunto favorendo la creazione di percorsi trasversali, riducendo gli ostacoli fisici (strade carrabili, recinzioni,...) e favorendo l'impianto degli elementi vegetali in modo da garantire la permeabilità visiva, così come definito nei capitoli precedenti.