

# Cernusco sul Naviglio

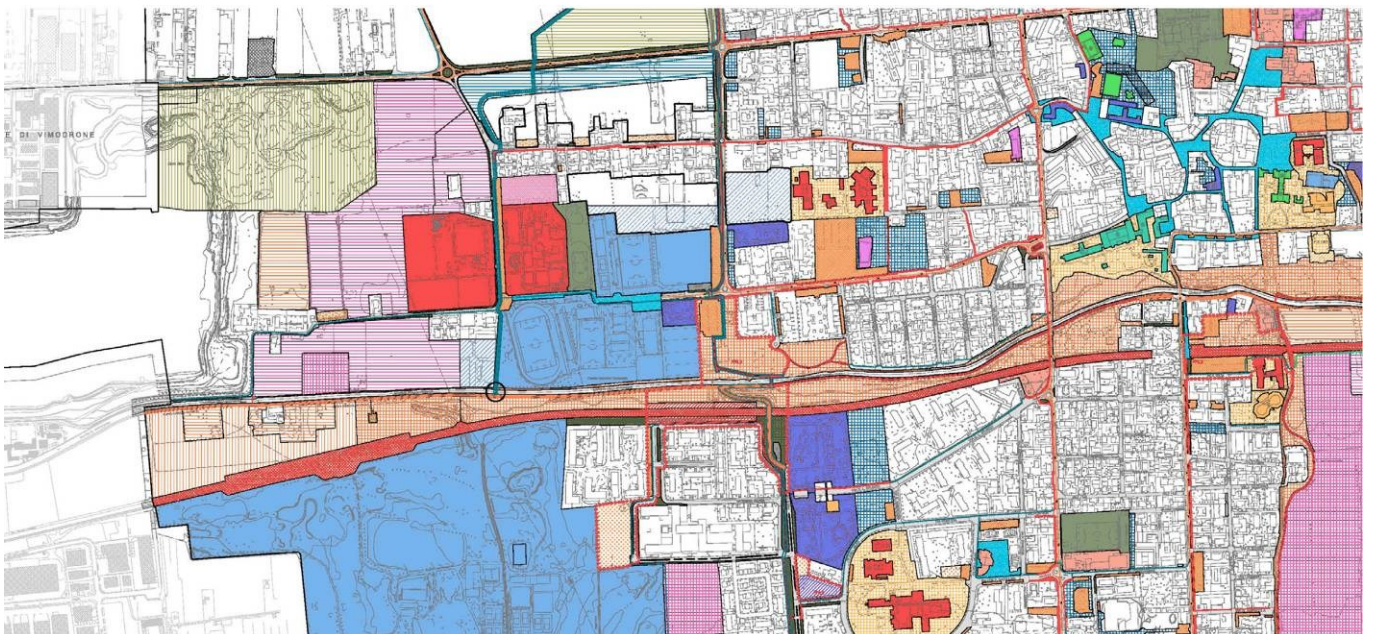
# PGT 2010

## Piano dei Servizi

### DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE

Variante n° 2 – Interessante aree pubbliche e/o aree assoggettate alla cessione al comune, anche ricomprese nel Plis Est delle Cave, e la ridefinizione di alcuni campi della modificazione (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi)

39



**Sindaco:** Ermanno Zacchetti

**Assessore con delega all'Urbanistica e Gestione del Territorio:** Paolo Della Cagnoletta (fino a Giugno 2022)

**Responsabile del procedimento:** Alessandro Duca

**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

**Elaborazione Variante n. 2 PGT**

Laura Ferrari

**Comune di Cernusco sul Naviglio**

Alessandro Duca, Dirigente Settore Infrastrutture Urbanistica e Edilizia Privata

Marco Acquati, Dirigente Settore gestione e controllo del patrimonio e mobilità

**Servizio Urbanistica**

Francesco Zurlo, Sara Torriani, Roberta Emisfero

**Servizio Ecologia**

Caterina Streitenberger,

**Servizio Commercio e Suap**

Emilia Sipione

**Servizio Gare, Appalti e Servizi**

Maura Galli

**Servizi Demografici e Statistici**

Fabio La Fauci, Taraboletti Elena

**Polizia Locale**

Massimo Paris

**Ufficio Plis**

Serena Codazzi

**Consulenza legale**

Mario Viviani (2019-2021), Angela Sarli (2021-2022)



## Piano dei Servizi - Disposizioni di attuazione

### Indice

#### **Titolo I - Disposizioni generali**

Art.1 - Contenuti ed elaborati costitutivi	pag.4
Art.2.- Modifica delle destinazioni specifiche	pag.5
Art.3 - Definizione di servizio	pag.5

#### **Titolo II - Attuazione**

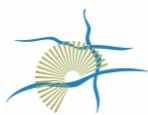
Art.4 - Disposizioni generali per l'attuazione	pag.7
Art.4bis - Insediabilità delle attività commerciali nelle aree e negli impianti previsti dal Piano dei Servizi.	pag. 9
Art.5 - Dotazione di aree a servizi e misure di compensazione ambientale	pag.10
Art.6 - Dotazione di aree per servizi per le attività commerciali	pag.11
Art.7 - Monetizzazione o reperimento della dotazione di aree a servizi	pag.14
Art.8 - Variazione della destinazione d'uso di aree di compensazione ambientale	pag.15

#### **Titolo III - Disposizioni in materia di incentivo alla realizzazione di servizi di interesse generale**

Art.9 - Agricoltura urbana di servizio	pag.17
Art.10 - Edilizia residenziale sociale	pag.17
Art.11 - Servizi interni alla città delle imprese	pag.18

#### **Titolo IV - Disposizioni specifiche**

Art.12 - Generalità	pag.19
Art.13 - Edifici e attrezzature	pag.21
Art.14 - Parchi e giardini	pag.27
Art.15 - Spazi e attrezzature per la mobilità	pag.30
Art.16 - Obiettivi generali degli interventi all'interno dei Progetti del Piano dei Servizi	pag.32
Art.17 - Progetti del Piano dei Servizi - PPS	pag.32



## **Titolo I - Disposizioni generali**

### **Art.1 - Contenuti ed elaborati costitutivi**

**1.1** Il Piano dei Servizi, di seguito nominato PdS, è parte del Piano di Governo del Territorio, di seguito PGT, del Comune di Cernusco Sul Naviglio ed è redatto ai sensi della L.R. 12/05 ss.mm.ii..

**1.2** Il PdS disciplina gli interventi finalizzati ad assicurare, secondo gli obiettivi del Documento di Piano, una dotazione globale di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale per gli utenti dei servizi dell'intero territorio costituiti dalla popolazione stabilmente residente, da quella che il Documento di Piano prevede sarà insediata e da quella gravitante sul territorio comunale. Per soddisfare le relative esigenze, conferma le attrezzature ed i servizi esistenti eventualmente prevedendone la trasformazione, l'integrazione od il potenziamento ed individua le nuove attrezzature da realizzare ed i nuovi servizi da rendere definendo, tra l'altro, la dotazione da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata e quella eventualmente fungibile a mezzo dello strumento della monetizzazione.

**1.3** Il PdS non ha termine di validità ed è sempre modificabile al fine di rispondere adeguatamente alle domande di servizi da parte della città.

**1.4** Il PdS, oltre alle presenti disposizioni è costituito dai seguenti elaborati con valore prescrittivo:

- elaborati n° 26 e 27: Tav. PGT - Piano dei Servizi: "I servizi esistenti" - scala 1:5.000 (tavv.1-2);
- elaborati n° 28 e 29: Tav. PGT - Piano dei Servizi: "I servizi di progetto" - scala 1:5.000 (tavv.1-2);
- elaborati n° 32 e 33: Tav. PGT - Piano dei Servizi: "Tavola di sintesi" - scala 1:5000 (tavv.1-2);
- elaborati dal n° 51 a n° 62 Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2.000 (tavv.1-12);
- elaborati n° 64 e 65: Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:1.000 (tavv.1-2);
- elaborato n° 34: Tav. PGT - Piano dei Servizi - "La struttura del Piano: edifici e attrezzature per Servizi di uso pubblico" - scala 1:10000;
- elaborato n° 35: Tav. PGT - Piano dei Servizi - "La struttura del Piano: parchi e giardini" - scala 1:10.000;
- elaborato n° 36: Tav. PGT - Piano dei Servizi - "La struttura del Piano: spazi e attrezzature per la mobilità" - scala 1:10.000;

**1.5** Gli interventi del PdS sono disciplinati anche dai seguenti documenti contenuti all'interno del PGT:

- elaborati n° 10 e 11: Tav. PGT - Documento di Piano: Azioni e strategie - "Vincoli da attrezzature e infrastrutture e vincoli ambientali, paesistici e monumentali" - scala 1:5000 (tav. 1-2);
- elaborato n° 13: Tav. PGT - Documento di Piano: Azioni e strategie - "Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi" scala 1:10.000;
- elaborati n° 14 e 15: Tav. PGT - Documento di Piano: Azioni e strategie - "Disegno d'insieme e strategie generali" - scala 1:5.000 (tavv. 1-2);
- elaborati n° 16 e 17: Tav. PGT - Documento di Piano: Azioni e strategie - "Tavola delle previsioni di piano" - scala 1:5.000 (tavv. 1-2);
- elaborato n° 24: Documento di Piano: Disposizioni di Attuazione;
- elaborato n° 66: PGT: Disposizioni comuni;
- elaborato n° 48 : Catalogo dei beni culturali, immobili e aree di notevole interesse pubblico ex D.Lgs. n. 42/2004.



## **Art. 2 - Modifica delle destinazioni specifiche**

**2.1** Le destinazioni specifiche a parco urbano, a sede principale del Comune, ad attrezzature cimiteriali, a chiese ed altri servizi religiosi sono considerate strategiche e pertanto non modificabili se non previa approvazione di variante del PdS, secondo le procedure dell'art.13 c. 13 L.R. 12/2005 ss.mm.ii.

**2.2** Le altre destinazioni specifiche del PdS, possono essere sostituite con diversa destinazione, purché appartenente alla medesima tipologia (Edifici e attrezzature - Parchi e giardini – Spazi e attrezzature per la mobilità) mediante motivata deliberazione del Consiglio comunale che dia conto della coerenza della nuova destinazione con l'assetto del territorio circostante.

**2.3** Il PdS favorisce la flessibilità negli usi delle attrezzature e dei servizi pubblici di interesse pubblico o generale, ammettendo, nel rispetto delle normative vigenti, la compresenza all'interno di una stessa area o attrezzatura di servizi differenti per tipologia, frequenza e tempi di utilizzo.

## **Art. 3 - Definizione di servizio**

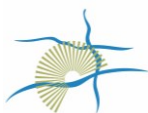
**3.1** Il PdS considera, come attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, quelli realizzati direttamente dal Comune o dall'ente pubblico competente o ceduti al Comune nell'attuazione di interventi subordinati a pianificazione attuativa, nonché le attrezzature e i servizi, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, ovvero finalizzati a fornire un servizio garantendo qualità, accessibilità ed equità del costo di fruizione; questi ultimi dovranno essere regolati da apposito atto di convenzione, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel successivo punto.

**3.2** Il PdS considera di interesse pubblico i servizi che soddisfano una o più delle seguenti condizioni:

- il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione, ecc.) attraverso una verifica dei requisiti di idoneità;
- la garanzia della continuità temporale dell'erogazione del servizio;
- la definizione di tariffe e prestazioni concordate con il Comune al fine di garantire l'accessibilità economica.

**3.3** A titolo esemplificativo la convenzione, da trascrivere nei registri immobiliari, deve essere approvata dal Consiglio Comunale e deve contenere i seguenti punti:

- oggetto del servizio prestato;
- durata della convenzione;
- caratteristiche prestazionali e modalità di gestione del servizio proposto;
- previsione di orari e modalità di utilizzo e funzionamento del servizio, coerentemente alle esigenze pubbliche sottese;
- previsione di riduzione dei costi del servizio per particolari categorie di utenti (ad es. minori, residenti, ecc.);
- regolamentazione del servizio alla sua scadenza (possibilità di rinnovo, conferma della destinazione funzionale con gestione solo privata, riconversione funzionale del servizio);
- definizione del piano finanziario;
- definizione dei poteri di controllo e vigilanza, da parte dell'Amministrazione Comunale, compreso l'eventuale potere sostitutivo della gestione, ovvero la risoluzione del contratto nonché le sanzioni poste a carico del concessionario nel caso di inosservanza degli obblighi stabiliti dalla convenzione;
- garanzie fideiussorie a favore del Comune, atte a garantire l'intervento sostitutivo del Comune, per tutto il periodo



previsto;

- la verifica della coerenza dell'intervento con gli obiettivi e i contenuti del Documento di Piano;
- le caratteristiche costruttive e tipologiche delle attrezzature in genere destinate a servizi sia coperte che scoperte.



## Titolo II - Attuazione

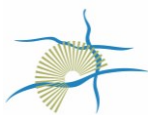
### Art.4 - Disposizioni generali per l'attuazione

**4.1** Nelle aree di progetto da utilizzare per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, diversi da “parcheggio pubblico di superficie (Sp1)” e “parcheggio pubblico in sotterraneo (Sp2)”, l'attuazione del PdS può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'ente pubblico competente o del proprietario all'uopo obbligato con convenzione urbanistica, sia mediante l'attuazione diretta ad opera del proprietario e l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti, con esclusione delle aree previste in cessione nell'ambito dei piani attuativi del PGT o dei permessi di costruire convenzionati. L'assoggettamento è assicurato a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione, s'impegna a realizzare e a ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal PdS e a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi e alle condizioni convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La servitù è fissata a tempo indeterminato, sino al permanere della destinazione ad attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale.

Su tutte le aree di proprietà comunale idonee alla realizzazione di servizi, comprese quelle derivanti dalla cessione in ambito di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, il comune può convenzionarne l'uso con soggetti terzi, mediante la concessione in diritto di superficie.

**4.2** Nelle aree di progetto da utilizzare a “parcheggio pubblico di superficie (Sp1)” e a “parcheggio pubblico in sotterraneo (Sp2)”, l'attuazione del PdS può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione, si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) un parcheggio, sul suolo e/o nel sottosuolo (ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità), nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate convenzionalmente.

Il suddetto assoggettamento può prevedere anche, ove si tratti di aree a tal fine individuate dal programma urbano dei parcheggi, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli - ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali - con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente di un piano nel sottosuolo. Ove il parcheggio di uso pubblico sia posto solo in superficie, lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve comportare riduzione della superficie a parcheggio pubblico prevista dal PdS ed il proprietario deve assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico e della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio di uso pubblico, così da mantenere quest'ultimo in stato adeguato per il suo pieno e permanente utilizzo e per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati. Le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia e le servitù permangono sino al permanere della destinazione di PdS.



**4.3** Le disposizioni di cui ai precedenti punti 4.1 e 4.2 non trovano applicazione nelle aree soggette a piano attuativo prima della loro cessione al comune.

**4.4** Le aree interessate da viabilità di progetto, quindi destinate alle future infrastrutture stradali sono definite con l'approvazione dei relativi progetti ad opera degli enti e degli organi individuati dalle disposizioni speciali vigenti in materia.

**4.5** Nelle aree non soggette a pianificazione attuativa da utilizzare per nuove sedi stradali comunali o, comunque, per nuovi impianti da destinare alla circolazione pedonale e ciclistica, l'attuazione del PdS avviene mediante l'acquisizione delle proprietà, anche con cessione gratuita, e la sistemazione del suolo da parte del Comune o dell'ente pubblico competente o di un operatore privato a seguito di specifica convenzione.

**4.6** Gli ambiti soggetti alla disciplina del PdS, esterni ai perimetri di piani attuativi individuati dal Piano delle Regole, sono suddivisi in "esistenti" e di "progetto".

Quelli esistenti comprendono:

- le attrezzature e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di proprietà pubblica, o privati, regolati da apposito accreditamento o convenzionamento, entrambi attrezzati e fruibili alla data di adozione del PGT;
- le attrezzature e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale compresi all'interno di progetti di opere pubbliche che hanno concluso l'iter di approvazione e sono in corso di realizzazione alla data di adozione del PGT;
- le attrezzature e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale compresi all'interno di piani attuativi che hanno concluso l'iter di approvazione.

Quelli di progetto comprendono:

- le attrezzature e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, già di proprietà pubblica ma non attrezzati e non fruibili alla data di adozione del PGT. All'interno di queste aree, la dotazione di servizi ed attrezzature prevista dal PdS può essere attuata:
  - a) direttamente dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti Pubblici attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, su aree di proprietà comunale o di altri Enti Pubblici o su aree acquisite gratuitamente nell'ambito di piani attuativi, atti di programmazione negoziata o attraverso proprie fonti di finanziamento;
  - b) da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale su aree di proprietà comunale, date in concessione previa convenzione con i privati interessati alla realizzazione e gestione degli interventi e dei relativi servizi, o su aree di proprietà privata.

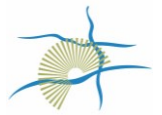
Le previsioni relative ai servizi ed attrezzature non si configurano pertanto come vincolo espropriativo e non sono dunque soggette a decadenza.

Nel caso di intervento – per convenzione - da parte di privati, cooperative od altri enti, i soggetti individuati e convenzionati si impegneranno a realizzare:

- in primo luogo edifici nuovi o di recupero o di spazi aperti a servizio dell'attrezzatura o del servizio pubblico previsto in base ad un progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale e da essa approvato;
- in secondo luogo, a proprie spese altre attrezzature od impianti di pubblico interesse non previste dal PdS (parcheggi, impianti sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero, ecc.), riconosciute idonee e coerenti alle strategie del PdS dall'Amministrazione comunale senza pregiudizio per la destinazione finale dell'area.

Le attrezzature e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di proprietà privata sono da acquisire da parte del Comune o convenzionare all'uso pubblico; sino all'acquisizione o al convenzionamento dell'area sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti. L'eventuale





acquisizione delle aree di proprietà di terzi avviene secondo le modalità previste dalla normativa nazionale e regionale vigente regolanti le misure espropriative.

Come esplicitato all'art. 9, comma 12 della LR 12/2005, nel rispetto della quale è stato redatto il Piano dei Servizi, "è comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta Comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali".

Ciò significa che i servizi da realizzarsi da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale su aree di proprietà privata riguardano previsioni contenute nel Piano dei Servizi e non già altre destinazioni urbanistiche. La modalità attuativa ammessa riguarda pertanto aree già conformi, benché di proprietà privata, senza che si possa configurare un cambio di destinazione urbanistica. Va osservato, inoltre, che l'ammissibilità dell'intervento da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale su aree di proprietà privata è comunque subordinato a preventiva autorizzazione da parte del Consiglio Comunale come previsto dall'art. 3 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

#### **Art.4bis - Insediabilità delle attività commerciali nelle aree e negli impianti previsti dal Piano dei Servizi.**

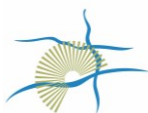
Nelle attrezzature e negli impianti dei servizi pubblici o di interesse pubblico o generale previsti da presente piano è consentita la presenza di attività commerciali nei soli limiti indicati dal presente articolo ed a condizione che l'intervento si assenti con permesso di costruire convenzionato (ove non sia previsto specificamente il piano attuativo) in modo da disciplinare negoziamente modalità d'uso (ivi compresi gli orari di apertura) e limiti connessi alla particolare ubicazione della funzione commerciale ed alle esigenze di pubblica utilità proprie dei servizi.

#### **4bis. 1 Insediabilità delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1)**

Gli elaborati 49 e 50 Tavole 01 e 02 (Piano delle Regole e Piano dei Servizi "Ammissibilità commercio al dettaglio in sede fissa") individuano specificamente gli "edifici e attrezzature" e gli "spazi e attrezzature per la mobilità" ove è ammesso l'insediamento di attività di commercio al dettaglio in sede fissa esclusivamente per esercizi di vicinato e comunque fino a 250 mq di superficie di vendita complessiva. Nei "parchi e giardini" non è ammesso l'insediamento di attività di commercio al dettaglio in sede fissa.

Per gli ambiti e le aree ricadenti nelle schede di progetto del PdS valgono le disposizioni di cui appresso.

- PPS 01: Edilizia sociale in Via Friuli; è ammesso l'insediamento delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa limitatamente alla tipologia VIC, fino a 250 mq di superficie di vendita complessiva e nel limite massimo della S.l.p. prevista nella relativa scheda progetto;
- PPS 02: Edilizia sociale e giardino in Via Fiume; è ammesso l'insediamento delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa limitatamente alla tipologia VIC, fino a 250 mq di superficie di vendita complessiva e nel limite massimo della S.l.p. prevista nella relativa scheda progetto;
- PPS 03: MM2 Cernusco Centro: è ammesso l'insediamento delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa limitatamente alle tipologie VIC e MS1 ed esclusivamente all'interno degli ambiti graficamente evidenziati negli elaborati n.° 49 e 50 Tavole 01 e 02: PGT Piano delle Regole e Piano dei Servizi "Ammissibilità commercio al dettaglio in sede fissa";
- PPS 04: Villa Fiorita: è ammesso l'insediamento delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa limitatamente alle tipologie VIC e MS1 ed esclusivamente all'interno degli ambiti graficamente evidenziati



- negli elaborati n.° 49 e 50 Tavole 01 e 02: PGT Piano delle Regole e Piano dei Servizi “Ammissibilità commercio al dettaglio in sede fissa”;
- PPS 05: Parco delle imprese in Via Torino; è ammesso l'insediamento delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa limitatamente alle tipologia VIC e MS1 esclusivamente all'interno degli ambiti graficamente evidenziati negli elaborati n.° 49 e 50 Tavole 01 e 02: PGT Piano delle Regole e Piano dei Servizi “Ammissibilità commercio al dettaglio in sede fissa”;
  - PPS 06: Nuova fermata MM2 Melghera; è ammesso l'insediamento delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa limitatamente alle tipologia VIC e MS1 ed esclusivamente all'interno degli ambiti graficamente evidenziati negli elaborati n.° 49 e 50 Tavole 01 e 02: PGT Piano delle Regole e Piano dei Servizi “Ammissibilità commercio al dettaglio in sede fissa”;
  - PPS 07: parco di Ronco; non è ammesso l'insediamento di attività di commercio al dettaglio in sede fissa;
  - PPS 08: Edilizia sociale in Via Padre Kolbe: è ammissibile l'insediamento delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa limitatamente alla tipologia VIC, fino a 250 mq di superficie di vendita complessiva e nel limite massimo della S.l.p. prevista nella relativa scheda progetto.

Negli edifici sottoposti a vincolo puntuale di tutela culturale di cui al D.lgs. n.42/2004 non è ammesso l'insediamento di attività di commercio al dettaglio in sede fissa.

#### **4bis.2 - Insediabilità delle attività di somministrazione di alimenti e bevande (uC2)**

Negli ambiti del Piano dei Servizi l'insediamento delle **attività di somministrazione di alimenti e bevande (uC2)** è subordinato alle stesse limitazioni localizzative definite dal precedente comma 4bis1, alla verifica di idoneità urbanistica ed igienico sanitaria dei locali e al rispetto del limite di superficie di somministrazione massima pari a 250 mq, con le seguenti eccezioni:

- negli ambiti appartenenti alla categoria “sport” è ammesso l'insediamento di esercizi commerciali di somministrazione di alimenti e bevande solo all'interno degli edifici ospitanti la funzione primaria di tali ambiti (sportiva);
- negli ambiti appartenenti alla categoria “edificio e spazio per il culto” la superficie di somministrazione massima è di mq 400, con esclusione degli edifici e gli spazi aperti destinati al culto e alla formazione religiosa di cui all'art. 13.7 delle presenti Disposizioni di attuazione, nei quali l'insediamento di attività di somministrazione di alimenti e bevande non è ammesso;
- negli ambiti appartenenti alla categoria “parchi e giardini” la superficie di somministrazione massima è di a mq 100.

Resta salvo quanto previsto dall'art. 68 comma 4 lettere f - g della L.R. 6/2010 e s.m.i.

L'insediamento di attività di somministrazione di alimenti e bevande negli ambiti del Piano dei Servizi dovrà essere subordinato alla sottoscrizione di apposito atto di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, ferma restando l'esistenza e/o la possibilità di realizzare locali idonei all'esercizio dell'attività sotto il profilo igienico-sanitario e di sicurezza. Tale convenzione potrà individuare la localizzazione delle attività all'interno dell'impianto, nonché, al fine di assicurare un corretto perseguimento degli obiettivi di pubblica utilità, eventuali caratteristiche, condizioni o divieti (in particolare in materia di somministrazione di bevande alcoliche e di orario di apertura) riguardanti l'esercizio dell'attività stessa.

#### **4bis.3 - Insediabilità delle attività di trattenimento e svago (uC3)**

L'insediamento delle attività di trattenimento e svago (uC3) negli ambiti del Piano dei Servizi non è ammesso con la sola eccezione degli ambiti di cui alla scheda progetto “PPS 04: Villa Fiorita”.



#### **4bis.4 Insediabilità delle attività commerciali connesse alle attività di produzione (uC4) e delle attività di servizio alla persona (uC5)**

L'insediamento delle attività commerciali connesse alle attività di produzione (uC4) e delle attività di servizio alla persona (uC5) negli ambiti del Piano dei Servizi non è ammesso.

**4bis.5** L'insediamento di attività commerciali negli ambiti del Piano dei Servizi è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato, qualora non sia previsto dalle presenti Disposizioni di attuazione il Piano Attuativo.

### **Art.5 - Dotazione di aree per servizi e misure di compensazione ambientale**

**5.1** Gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i piani attuativi e i pdc convenzionati, differenti da quelli descritti al successivo comma, debbono prevedere una dotazione minima di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale. Tale dotazione non può comunque essere inferiore a:

- 60 mq/abitante per destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 30 mq di SIp = 1 abitante;
- 100 mq/100 mq di SIp per le destinazioni terziarie, escluse quelle commerciali per le quali vale quanto disposto al successivo art.6;
- 20 mq/100 mq di St per le destinazioni industriali e/o artigianali.

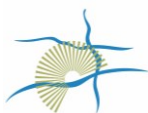
**5.1 bis** Il Documento di Piano definisce per il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi l'obiettivo di differenziare la dotazione di servizi pubblici da assicurare nell'attuazione delle previsioni insediative sulla base del consumo di nuovo suolo permeabile (il suolo libero da insediamenti caratterizzato da usi agricoli o a questi non più funzionali) ovvero al riutilizzo di tessuti edilizi esistenti (il suolo già occupato da edifici, e infrastrutture e relative pertinenze).

Gli interventi comportanti l'utilizzo di nuovo suolo non già costruito debbono reperire, in forza del principio di compensazione ambientale previsto nel Documento di Piano, nuove aree permeabili in aggiunta alla quota minima di servizi di cui all'articolo 5.1 che comunque deve essere assicurata nell'attuazione delle previsioni insediative. La quota aggiuntiva di servizi è funzionale al conseguimento degli obiettivi definiti dal Piano delle Regole per ciascun nuovo intervento insediativo.

**5.2** Per gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale e per i piani attuativi relativi ai "campi della modificazione - m1", non ancora attuati alla data di adozione della variante 2 del PGT, comportanti l'utilizzo di nuovo suolo non già costruito, è dovuta una specifica dotazione minima di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale pari a 120 mq/ab. Tali dotazioni minime, da reperire all'interno e all'esterno dei perimetri dei "campi della modificazione - m1", secondo quanto indicato nella relativa scheda, costituiscono la dotazione necessaria in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'insediamento specifico previsto, nonché alle esigenze urbanizzative indotte dall'insediamento stesso e dall'incidenza del consumo di suolo rispetto all'equilibrio complessivo del territorio comunale.

Le aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, per destinazioni differenti dalla uC, comprese entro gli ambiti disciplinati dalle singole schede di progetto, debbono essere dislocate come previsto nelle schede stesse salvo eventuali traslazioni delle linee di confine (contenute entro il limite di 2 metri) fermo restando il mantenimento della quantità fissata dalla scheda.

Le aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, per le attività commerciali (Uc), comprese entro gli ambiti disciplinati dalle singole schede di progetto, debbono essere dislocate all'interno della superficie fondiaria.



## Art.6 - Dotazione di aree per servizi per le attività commerciali

Per le attività commerciali il cui insediamento ai sensi delle presenti Disposizioni di attuazione è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato e Piano attuativo, la dotazione di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale é prescritta secondo le quantità riportate nella successiva tabella.

Tale dotazione, riferita a tutte le attività commerciali, disciplina l'aumento del fabbisogno di tali attrezzature e servizi anche nei casi di mutamento di destinazione d'uso riguardanti le aree o gli edifici adibiti a sede di esercizi commerciali, non costituenti esercizi di vicinato, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti (ove sia stata dichiarata la fine lavori) saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti disposizioni sulla dotazione di parcheggi e di aree ad attrezzature e servizi pubblici in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento. E' comunque fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in attività alla data di entrata in vigore della variante n.° 1 di adeguamento del P.G.T. alla programmazione urbanistica riferita al settore commerciale, o dei loro aventi causa, in assenza di modifiche edilizie ai locali sede dell'attività ed all'autorizzazione amministrativa per l'esercizio del commercio, a proseguire l'attività stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data.

**6.1** La dotazione di aree a servizi per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1) ammesse nei campi del Piano delle Regole è prescritta come di seguito indicato.

<b>Dotazione di aree a servizi per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1) nei campi del Piano delle Regole</b>				
Campi del Piano delle Regole	Tipologia commerciale			
	VIC	MS1	MS2	MS3
<b>c1</b>	2	3	1	1
<b>c2</b>	2	1	1	1
<b>c3</b>	2	1	1	1
<b>a1</b>	1	1	1	1
<b>a2</b>	2	4	1	1
<b>a3</b>	2	4	1	1
<b>a4</b>	2	1	1	1
<b>a5</b>	2	5	5	5
<b>a6</b>	2	6	6	1
<b>a7</b>	2	6	6	1
<b>m1_1 m1_2</b>	2	5	5	1
<b>m1_4 m1_5 m1_6 m1_8</b>	2	5	1	1
<b>m1_3 m1_9 m1_7 m1_11</b>	2	1	1	1
<b>m2_3</b>	2	5	1	1

- 1 destinazione non ammissibile*
- 2 non sono previste cessioni e/o monetizzazioni di aree a servizi*
- 3 aree parcheggio in misura minima del 50% della SLP commerciale interamente monetizzabile a seguito delle risultanze dello studio di impatto sulla circolazione stradale*



- 4 aree a parcheggio in misura minima del 50% della SLP commerciale
- 5 per la tipologia di MS alimentare: aree a servizi in misura minima del 100% della SLP a destinazione commerciale, di cui almeno il 75% a parcheggio pubblico o ad uso pubblico nell'ambito d'intervento  
per la tipologia delle MS non alimentare: aree a servizi in misura minima 75% della SLP con destinazione commerciale di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico o ad uso pubblico nell'ambito d'intervento

Per i soli campi a5, a6 e a7 e per la tipologia commerciale MS1, in caso di comprovata impossibilità di cessione di aree a servizi o, in subordine, di asservimento all'uso pubblico di aree all'interno della superficie fondiaria, è consentita la monetizzazione di una quota delle aree a servizi nella misura massima del 25% della SLP

- 6 per la tipologia di MS alimentare: aree a servizi in misura minima del 150% della SLP a destinazione commerciale, di cui almeno il 100% a parcheggio pubblico o ad uso pubblico nell'ambito d'intervento  
per la tipologia delle MS non alimentare: aree a servizi in misura minima 100% della SLP con destinazione commerciale di cui almeno il 75% a parcheggio pubblico o ad uso pubblico nell'ambito d'intervento

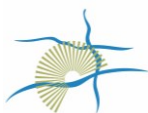
Per i soli campi a5, a6 e a7 e per la tipologia commerciale MS1, in caso di comprovata impossibilità di cessione di aree a servizi o, in subordine, di asservimento all'uso pubblico di aree all'interno della superficie fondiaria, è consentita la monetizzazione di una quota delle aree a servizi nella misura massima del 25% della SLP

Le dotazioni di aree a servizi prescritte nella successiva tabella e relative alle "zone a prevalente connotazione commerciale" e ai "piani attuativi approvati e convenzionati" prevalgono su quelle di sopra per i singoli campi.

<b>Dotazione di aree a servizi per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1) nei campi del Piano delle Regole ricompresi nelle zone a prevalente connotazione commerciale</b>				
	Tipologia commerciale			
	VIC	MS1	MS2	MS3
via Torino	2	5	6	6
via Mazzini	2	5	6	1
via Padana superiore - ambito ovest	2	5	6	1
via Padana superiore - ambito est	2	5	6	1
via Verdi (compreso m2_1 ed m2_2)	2	5	6	1
Sp 121	2	5	6	6

<b>Dotazione di aree a servizi per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1) nei piani attuativi approvati e convenzionati</b>				
	Tipologia commerciale			
	VIC	MS1	MS2	MS3
PL8	2	6	6	6
PL Althea	2	6	6	6
PII ex Lanar	2	6	6	1

- 1 destinazione non ammissibile
- 2 non sono previste cessioni e/o monetizzazioni di aree a servizi
- 3 aree parcheggio in misura minima del 50% della SLP commerciale interamente monetizzabile a seguito delle risultanze dello studio di impatto sulla circolazione stradale



- 4** aree a parcheggio in misura minima del 50% della SLP commerciale
- 5** per la tipologia di MS alimentare: aree a servizi in misura minima del 100% della SLP a destinazione commerciale, di cui almeno il 75% a parcheggio pubblico o ad uso pubblico nell'ambito d'intervento  
per la tipologia delle MS non alimentare: aree a servizi in misura minima 75% della SLP con destinazione commerciale di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico o ad uso pubblico nell'ambito d'intervento

*Nei campi del Piano delle Regole ricompresi nelle zone a prevalente connotazione commerciale e per la tipologia commerciale MS1, in caso di comprovata impossibilità di cessione di aree a servizi o, in subordine, di asservimento all'uso pubblico di aree all'interno della superficie fondiaria, è consentita la monetizzazione di una quota delle aree a servizi nella misura massima del 25% della SLP*

- 6** per la tipologia di MS alimentare: aree a servizi in misura minima del 150% della SLP a destinazione commerciale, di cui almeno il 100% a parcheggio pubblico o ad uso pubblico nell'ambito d'intervento  
per la tipologia delle MS non alimentare: aree a servizi in misura minima 100% della SLP con destinazione commerciale di cui almeno il 75% a parcheggio pubblico o ad uso pubblico nell'ambito d'intervento

**6.2** La dotazione di aree a servizi per attività di somministrazione di alimenti e bevande (uC2) ammesse nei campi del Piano delle Regole è prescritta come di seguito definito:

- attività di somministrazione di alimenti e bevande con superficie di somministrazione inferiore a mq. 250: non sono previste cessioni e/o monetizzazioni di aree a servizi
- attività di somministrazione di alimenti e bevande con superficie di somministrazione da mq. 251 a mq. 400: aree a servizi pari al 100% della SLP commerciale di cui il 75% a parcheggio pubblico o ad uso pubblico nell'ambito d'intervento;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande con superficie di somministrazione oltre mq. 400: 150% della SLP commerciale di cui il 100% a parcheggio pubblico o ad uso pubblico nell'ambito d'intervento.

**6.3** La dotazione di aree a servizi per attività di trattenimento e svago (uC3) ammesse nei campi del Piano delle Regole è prescritta come di seguito definito:

- aree a servizi pari al 200% della SLP commerciale di cui il 150% a parcheggio pubblico o ad uso pubblico nell'ambito d'intervento.

**6.4** La dotazione di aree a servizi per attività di servizio alla persona (uC5) ammesse nei campi del Piano delle Regole è la stessa definita per ciascuna classe dimensionale e per ciascun campo per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1).

**6.5** La dotazione delle aree a servizi per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1) e di somministrazione di alimenti e bevande (uC2) ammesse negli ambiti del Piano dei servizi è prescritta secondo le quantità di seguito riportate: 1 parcheggio ogni 10 mq o frazione di superficie di vendita, con possibilità di monetizzazione.

## **Art.7 - Monetizzazione e reperimento della dotazione di aree a servizi**

**7.1** La convenzione dei piani attuativi e dei Permessi di costruire convenzionati, deve prevedere la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal PdS, fatto salvo quanto di seguito riportato.



Nei piani attuativi e nei Permessi di costruire convenzionati la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o il loro potenziamento può essere effettuata dai soggetti attuatori a scomputo oneri o quale obbligazione aggiuntiva.

**7.2** All'interno del Piano delle Regole gli interventi compresi nei “campi della conservazione” e nei “campi dell'adeguamento” subordinati a pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi come definita ai precedenti artt. 5 e 6 (nei casi di cui all'art.46 della L.R. 12/2005 ss.mm.ii.) il Comune può acconsentire o richiedere le seguenti modalità:

- la corresponsione al Comune di una somma definita con il parametro della monetizzazione determinata dall'Amministrazione comunale con specifica perizia e commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche.

La facoltà di monetizzazione delle dotazioni di aree a servizio in caso di insediamento della destinazione uC è ammissibile unicamente qualora prevista al precedente art. 6;

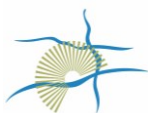
- qualora ritenuta conveniente, l'Amministrazione comunale può considerare come alternativa alla cessione di aree interne ai piani attuativi o nei Permessi di costruire convenzionati sopra citati, la cessione gratuita di aree esterne all'ambito dello specifico intervento scelte tra quelle indicate negli elaborati del PdS come “Parchi e giardini (Sg1, Sg2, Sg3, Sg4) di progetto: Spazio da acquisire o convenzionare” o in alternativa, come “Spazi e attrezzature per la mobilità \_ Parcheggio pubblico di superficie (Sp1)” o come aree per Attrezzature sportive (Sv). Queste aree dovranno avere consistenza pari a compensare il valore delle aree non cedute, e comunque dovrà essere prodotto un rilievo strumentale quotato ed asseverato delle aree in cessione;
- all'interno di questi campi le dotazioni di aree per servizi stabilite all'art.5.1 si applicano unicamente, agli eventuali incrementi di Slp e ai mutamenti di destinazione d'uso che comportino incremento della dotazione di aree per servizi rispetto alla destinazione originaria. L'Amministrazione comunale qualora verifichi l'insufficienza delle dotazioni attribuite in precedenza all'area o all'edificio rispetto a quelle vigenti, potrà richiedere la compensazione corrispondente al dimostrato incremento del fabbisogno.

**7.3** All'interno del Piano delle Regole gli interventi compresi nei “campi della modificazione - m1” devono assicurare la dotazione minima di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nella misura definita dalla specifica Scheda di progetto; tale dotazione non è monetizzabile. Il Comune richiede la seguente modalità:

- cessione gratuita al Comune dell'intera dotazione, interna ed esterna al “campo della modificazione - m1”; di queste, quelle esterne sono scelte tra quelle indicate negli elaborati del PdS come “Parchi e giardini (Sg1, Sg2, Sg3, Sg4) di progetto: spazio da acquisire o convenzionare” o in alternativa, come aree per Attrezzature sportive (Sv), limitatamente all'area Sv\_P2 relativa all'ampliamento del centro sportivo. Dovrà essere prodotto un rilievo strumentale quotato e asseverato delle aree in cessione.

**7.4** All'interno del Piano delle Regole gli interventi compresi nei “campi della modificazione - m2” devono assicurare la dotazione minima di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nella misura definita dal precedente art.5.1; il Comune può acconsentire o richiedere le seguenti modalità:

- cessione gratuita al Comune all'interno dello specifico piano attuativo di una superficie pari al 40% della relativa superficie territoriale e comunque non inferiore al 30% della dotazione complessiva; la restante parte è reperita tra quelle indicate negli elaborati del PdS come “Parchi e giardini (Sg1, Sg2, Sg3, Sg4) di progetto: spazio da acquisire o convenzionare” o in alternativa, come “Spazi e attrezzature per la mobilità \_ Parcheggio pubblico di superficie (Sp1)” o come aree per Attrezzature sportive (Sv), limitatamente all'area Sv\_P2 relativa all'ampliamento



del campo sportivo. Dovrà essere prodotto un rilievo strumentale quotato e asseverato delle aree in cessione.

- per le sole parti da reperire all'esterno dello specifico piano attuativo come definite al precedente punto, la corresponsione al Comune di una somma definita con il parametro della monetizzazione determinato dall'Amministrazione comunale e commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche.

#### **Art.8 - Variazione della destinazione d'uso di aree di compensazione ambientale**

L'Amministrazione comunale può impiegare le aree cedute come attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale quali misure di compensazione ambientale connesse ai "campi della modificazione – m1" disciplinati dal Piano delle Regole per l'insediamento di edifici di interesse pubblico o generale che comportano consumo di suolo non edificato. In questo caso l'Amministrazione comunale dovrà, contestualmente alla realizzazione dell'edificio, impegnarsi ad attuare interventi ambientali che assicurino almeno pari o superiore capacità ecologica del territorio oggetto dell'intervento. A questo scopo il Comune si impegna a realizzare su terreno di sua proprietà interventi di compensazione ambientale consistenti nella realizzazione di nuovi boschi di pianura nella misura di 300 mq ogni 100 mq di SIp realizzata e comunque in dipendenza delle prescrizioni derivanti dalla procedura di VAS o di VIA, ove necessarie.





## **Titolo III - Disposizioni in materia di incentivo alla realizzazione di servizi di interesse generale**

### **Art.9 - Agricoltura urbana di servizio**

**9.1** Nelle aree con disciplina “Parchi e giardini (Sg1, Sg2, Sg4) di progetto: spazio da acquisire o convenzionare”, fintanto che non è attuata la previsione del Piano dei Servizi o in caso di sua attuazione parziale, per le attività agricole esistenti è ammesso il mantenimento. Le convenzioni sopracitate potranno riguardare l’insediamento delle seguenti attività:

- attività legate alla produzione di beni e servizi agricoli legati alla tutela delle risorse paesistico-ambientali;
- attività legate alla gestione dell’impresa agricola nel contesto dei sistemi paesistico-ambientali e similari;
- attività agricole legate alla promozione di servizi alla persona.

Unitamente alla realizzazione delle precedenti attività la convenzione dovrà garantire la realizzazione di interventi finalizzati alla valorizzazione degli elementi del paesaggio agrario; questi sono:

- opere di salvaguardia e valorizzazione della mobilità lenta (percorsi pedonali e ciclabili di interesse generale) interna la paesaggio agrario finalizzate alla fruizione pubblica;
- opere di salvaguardia e valorizzazione della struttura agricolo-campestre;
- opere di salvaguardia e valorizzazione del sistema irriguo superficiale.

Gli interventi descritti al precedente comma possono essere promossi anche dai soggetti aventi i requisiti di cui all’art.60 della L.R. 12/2005.

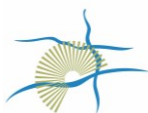
**9.2** Al fine di sostenere l’attività agricola e il suo ruolo ecologico e ambientale è facoltà dell’Amministrazione comunale definire contratti di affitto di terreni di proprietà a soggetti aventi le caratteristiche descritte all’art.60 della L.R. 12/2005. L’Amministrazione comunale ha emanato con Delibera di Consiglio Comunale n° 33 del 19/09/2012, uno specifico regolamento che disciplinerà la convenzione con il gestore. I contenuti principali del regolamento che potranno essere dettagliati dal regolamento sono i seguenti:

- i soggetti legittimati dalla legge regionale citata devono avere attività o sede operativa a Cernusco Sul Naviglio da almeno cinque anni;
- il contratto di affitto prevede il solo trasferimento dell’uso per un tempo minimo di un anno;
- il beneficio della gestione delle aree può prevedere anche il mancato pagamento di un affitto nei casi di realizzazione di interventi finalizzati alla valorizzazione degli elementi del paesaggio agrario come elencati al precedente punto 9.1;
- il contratto dovrà prevedere l’onere per il gestore e la prestazione di una garanzia fidejussoria;
- il divieto di realizzare infrastrutture sulle aree concesse all’attività agricola.

### **Art.10 - Edilizia residenziale sociale**

**10.1** Al fine di incrementare l’offerta di edilizia residenziale sociale, è ammessa la deroga alla capacità edificatoria massima definita dal Piano delle Regole per i “campi della modificazione – m2” nella misura del 20% della Slp massima realizzabile con destinazione uR. Di questa parte in incremento almeno la metà deve essere destinata a “residenza sociale - Ses” come definita al successivo art.13.4. Questa quota deve essere ceduta all’Amministrazione comunale secondo tempi e modi previsti all’interno della specifica convenzione.

**10.2** Gli interventi finalizzati alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione “residenza sociale Ses” interni al PPS 1, PPS2 e PPS 8, nonché nelle nuove aree allo scopo individuate, si attuano attraverso procedura concorsuale



(concorso di progettazione o concorso di idee) ai sensi della Sezione III del Capo IV del Titolo I della Parte II del D.Lgs. n. 163/2006 per quanto applicabile.

### **Art.11 - Servizi interni alla città delle imprese**

**11.1** La capacità edificatoria definita dalla disciplina del Piano delle Regole per le parti con destinazione d'uso principale uP “uso produttivo” e uT “uso terziario” è incrementabile fino ad un massimo del 20% per la realizzazione di manufatti con destinazione a sale multifunzionali a scopo didattico e formativo, attrezzature sportive, asili nido, scuole.

La realizzazione di questi interventi è subordinata ad assoggettamento all'uso pubblico assicurato a mezzo di convenzione.

**11.2** Le aree Sg2\_NP1, Sg2\_NP6, Sg2\_NP7, Sg2\_NP9, Sg2\_NP12 e Sg2\_NP13 hanno una capacità edificatoria pari a 0,2 mq/mq. Tale capacità, può essere realizzata esclusivamente all'interno dei campi dell'adeguamento “a6” e “a7” come disciplinati dal Piano delle Regole in incremento della massima SIp realizzabile. La realizzazione dell'intervento avviene con permesso di costruire convenzionato e/o piano attuativo ed è subordinato alla cessione all'Amministrazione comunale dell'area Sg2.

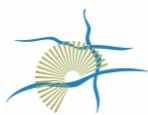


## Titolo IV – Disposizioni specifiche

### Art.12 - Generalità

12.1 Gli elaborati del PdS individuano le seguenti categorie di attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale:

- Edifici e attrezzature: sono i servizi alla persona rivolti sia agli abitanti residenti che a quelli gravitanti; essi comprendono:
  - Amministrazione e sicurezza (Sa)
  - Cultura (Sc)
  - Residenza sociale (Ses)
  - Istruzione (Si)
  - Servizio per l'innovazione tecnologica (Sin)
  - Edificio e spazio per il culto (Sr)
  - Ospedale e attrezzatura sanitaria (Ss)
  - Servizio socio-assistenziale (Ssa)
  - Servizio tecnologico (St)
  - Sport (Sv)
  
- Parchi e giardini: sono gli spazi aperti con valenza ambientale ed ecologica, paesaggistica e per lo svago funzionanti alla scala locale e dell'ambito sovracomunale circostante; essi comprendono:
  - Parco della Martesana (Sg1)
  - Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano (Sg2)
  - Giardino urbano (Sg3)
  - Spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico (Sg4)
  - Spazi permeabili di pertinenza della viabilità (Sg5)
  
- Spazi e attrezzature per la mobilità: sono gli spazi per i servizi alla mobilità veicolare, a quella lenta e al trasporto pubblico; essi comprendono:
  - Viabilità primaria (V1)
  - Viabilità principale di distribuzione (V2)
  - Viabilità principale di penetrazione (V3)
  - Viabilità secondaria (V4)
  - Viabilità urbana
  - Strada tipo vicinale
  - Linea 2 metropolitana
  - Area a servizio della mobilità
  - Parcheggio pubblico di superficie
  - Parcheggio pubblico in sotterraneo
  - Piazza e area pedonale
  - Percorso ciclopedonale su sede propria
  - Percorso ciclopedonale in promiscuo
  - Rete principale dei percorsi ciclopedonali
  - Sovrappasso ciclopedonale
  - Sottopasso ciclopedonale



**12.2** Per gli “Edifici e le attrezzature” il cui soggetto attuatore è un ente pubblico o un soggetto privato regolato da apposito convenzionamento, valgono i parametri urbanistici ed edilizi contenuti all’interno dei relativi progetti preliminari di opere pubbliche approvati e coerenti con le normative regionali e statali relative alle singole attrezzature previste.

**12.3** Sono fatti salvi gli interventi realizzati o da realizzare in forza di piani attuativi già adottati alla data di adozione del PGT, per i quali vale la disciplina contenuta nella relativa convenzione.

**12.4** Per gli “Edifici e le attrezzature” interni ai perimetri di “Progetti del Piano dei Servizi – PPS” i parametri urbanistici ed edilizi sono contenuti all’interno delle schede di cui al successivo art.17.

**12.5** E’ facoltà dell’Amministrazione comunale, acconsentire alla realizzazione di attrezzature di uso pubblico da parte di privati su aree date in concessione pluriennale nei seguenti modi:

- fatta salva diversa valutazione dell’Amministrazione comunale, su aree di proprietà privata qualora il proprietario dell’area ceda all’Amministrazione comunale la proprietà dell’area con contestuale costituzione di un diritto di superficie di congrua durata a favore del privato cedente ove sia comunque disposta la realizzazione degli interventi pubblici programmati;
- su aree di proprietà comunale, mediante concessione o costituzione in diritto di superficie in favore di soggetti o enti istituzionalmente preposti alla realizzazione e gestione di servizi di interesse pubblico, o ad altri soggetti individuati con procedure di evidenza pubblica purché non riguardanti lavori pubblici o di pubblica utilità inseriti nella programmazione triennale di cui al D.Lgs. n. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, ma previsti negli strumenti di programmazione formalmente approvati dall’Amministrazione comunale sulla base della normativa vigente.

Gli interventi sulle aree di proprietà comunale sono subordinati alla preventiva stipula di una convenzione con la quale vengono determinate:

- la durata della concessione;
- le modalità di gestione delle attrezzature da realizzare;
- le condizioni di fruizione del servizio, da parte del pubblico;
- l’acquisizione al patrimonio indisponibile comunale di tutte le opere ed attrezzature realizzate dal privato alla scadenza delle concessioni o del diritto di superficie.

Gli interventi su area di proprietà privata sono subordinati alla preventiva stipula di una convenzione che preveda, oltre a quanto stabilito dal precedente comma, la cessione gratuita a favore dell’Amministrazione comunale dell’area contestualmente alla stipula della convenzione.

Nel caso di interventi su aree di proprietà privata, resta nella facoltà dell’Amministrazione comunale la valutazione dell’effettiva convenienza dell’acquisizione dell’area anche in considerazione delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione. Laddove non venisse rilevata tale convenienza sarà consentita l’attuazione diretta mediante convenzionamento ad opera del proprietario e l’assoggettamento all’uso pubblico del suolo e dei relativi impianti.

La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali degli edifici e delle attrezzature pubbliche o di pubblica utilità sono quelle risultanti dalle specifiche normative di settore ove esistenti e quindi dai relativi indici ove presenti in tali normative dal rispettivo progetto. Altri parametri urbanistici potranno essere verificati in sede di approvazione dal progetto esecutivo tenendo conto ad esempio della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l’altezza degli edifici, un coerente rapporto con il contesto edilizio, ambientale e paesaggistico.



**12.6** Nelle aree “Parchi e giardini (Sg1, Sg2, Sg3, Sg4) di progetto: spazio da acquisire o convenzionare” l’uso agricolo è sempre ammesso purché compatibile con eventuali altri vincoli (paesaggistici o ambientali). Conseguentemente al loro interno non si applicano le norme per le aree destinate all’agricoltura previste agli artt.59 e 60 della LR12/2005.

**12.7** Le aree contraddistinte con il segno “\*” identificano attrezzature e spazi aperti di pertinenza di “Edifici e attrezzature”, “Parchi e giardini” o “Spazi e attrezzature per la mobilità” a cui sono funzionali. Per queste aree vale la disciplina definita dal PdS per lo spazio o l’attrezzatura di servizio principale e le relative specifiche normative di settore.

### **Art.13 - Edifici e attrezzature**

**13.1** In queste parti sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:

- la realizzazione di una rete di servizi di qualità in grado di mantenere e innalzare il livello di abitabilità di Cernusco;
- localizzare i nuovi servizi secondo il criterio della prossimità ai luoghi della residenza, minimizzando gli spostamenti degli utenti;
- la flessibilità degli usi delle aree a supporto di più tipologie di servizio;
- la realizzazione di una rete di percorsi di mobilità lenta, percorsi pedonali e ciclabili, a supporto della rete dei servizi;
- la realizzazione di interventi di adeguamento e ampliamento delle attrezzature esistenti;
- la qualificazione dello spazio aperto di pertinenza delle attrezzature.

#### **13.2 Amministrazione e sicurezza (Sa)**

##### *Descrizione*

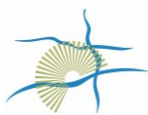
Comprende le sedi istituzionali amministrative, le sedi per gli organi decentrati dello stato, gli uffici finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale.

##### *Prestazioni*

- interazioni e prossimità con altre strutture di servizio anche a carattere privato (studi professionali, direzionali, commerciali);
- localizzazione in luoghi strategici per il controllo del territorio e di facile accessibilità alle infrastrutture viarie principali;
- presenza di strutture rivolte all'accoglienza degli utenti/cittadini e non introverse;
- rappresentatività;
- raggiungibilità con mezzi pubblici e mezzi privati;
- disponibilità di parcheggi per sosta breve dei mezzi privati;
- presenza di percorsi pedonali e ciclabili;
- presenza di rastrelliere per le biciclette.

##### *Usi*

- sono ammessi come destinazioni complementari accessorie e compatibili i servizi quali sedi associative, sale riunioni. Per la destinazione uC si applica l’art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.



### 13.3 Cultura (Sc)

#### *Descrizione*

Comprende l'auditorium, le biblioteche esterne alle attrezzature scolastiche, le sedi per mostre, le sedi di centri culturali, i locali per lo spettacolo, le sale per gli incontri e tutti gli altri spazi assimilabili.

#### *Prestazioni*

- flessibilità degli spazi per l'accoglienza di attività diverse (teatro, cinema, mostre, ecc.);
- flessibilità degli orari di apertura;
- illuminazione dei percorsi ciclabili e pedonali prossimi alle strutture;
- raggiungibilità con mezzi pubblici e mezzi privati;
- disponibilità di parcheggi per sosta dei mezzi privati;
- presenza di percorsi pedonali e ciclabili;
- presenza di rastrelliere per le biciclette;
- buona qualità acustica;
- dotazione di servizi accessori (camerini).

#### *Usi*

- Sono ammessi come destinazioni complementari accessorie e compatibili sedi associative, sale riunioni.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

### 13.4 Residenza sociale (Ses)

#### *Descrizione*

Comprende l'edilizia sociale a canone calmierato o per l'accoglienza: edilizia residenziale pubblica (a canone sociale o a moderato), edilizia residenziale (a canone sociale, moderato o concordato), edilizia residenziale temporanea, edilizia per il disagio abitativo. Tali alloggi possono essere destinati alla locazione con un vincolo temporaneo o permanente.

#### *Prestazioni*

- integrazione nel contesto urbano (tipologie architettoniche e esistenti e rapporto con la maglia viaria);
- presenza di servizi di prossimità;
- presenza di attrezzature rivolte alle diverse popolazioni, con età, domande, pratiche d'uso differenti;
- presenza di spazi aperti pubblici aperti alla fruizione degli abitanti delle parti circostanti;
- eccellente efficienza energetica degli edifici.

#### *Usi*

sono ammessi, come destinazioni complementari accessorie e compatibili, i servizi per la cultura e le attività socio-assistenziali, attività sociali. Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

### 13.5 Istruzione (Si)

#### *Descrizione*



Comprende gli edifici e gli spazi aperti destinati all'educazione e formazione, di base e specialistica: asili nido, scuole per l'infanzia, primarie, secondarie di primo e secondo livello, istituti universitari.

#### *Prestazioni*

- facile accessibilità con mezzi pubblici in particolare per le scuole secondarie;
- presenza di percorsi pedonali e ciclabili di relazione con il contesto;
- dispositivi per il rallentamento del traffico veicolare nelle strade perimetrali all'edificio scolastico;
- difesa da inquinamento atmosferico ed acustico;
- disponibilità di parcheggi per sosta breve dei mezzi privati;
- relazione con spazi aperti di uso esclusivo;
- relazione con spazi aperti (pubblici) di uso anche non esclusivo;
- relazione/integrazione con altri servizi, in particolare altre strutture scolastiche di base e sportive;
- posto bici.

#### *Usi*

- all'interno di edifici per l'istruzione secondaria di secondo livello e degli istituti universitari sono ammessi come destinazioni complementari accessorie e compatibili, alloggi studenteschi, spazi sportivi. Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

Per l'area Si\_17 in aggiunta agli usi sopracitati, si considerano destinazioni ammissibili, quelle contenute nel piano particolareggiato approvato con D.C.C. n.48 del 21/6/2010.

### **13.6 Servizio per l'innovazione tecnologica (Sin)**

#### *Descrizione*

Comprende gli edifici e gli spazi aperti destinati ad accogliere servizi a supporto delle imprese insediate all'interno del territorio comunale: sale conferenze, centri di formazione, uffici, spazi espositivi e funzioni assimilabili.

#### *Prestazioni*

- alta accessibilità con mezzi privati e pubblici;
- visibilità degli edifici;
- interazioni e prossimità con altre strutture di servizio anche a carattere privato (studi professionali, direzionali, commerciali);
- adeguate attrezzature tecnologiche;
- eccellente efficienza energetica degli edifici.

#### *Usi*

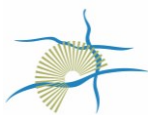
Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

### **13.7 Edificio e spazio per il culto e servizi cimiteriali (Sr)**

#### *Descrizione*

Comprende gli edifici e gli spazi aperti destinati al culto, alla formazione religiosa, alle attività educative, sociali, ricreative e di ristoro, compresi gli spazi per alloggi e oratori.

All'interno di questa categoria di servizio sono anche compresi gli spazi e le attrezzature cimiteriali.



#### *Prestazioni*

- buona accessibilità con mezzi privati e pubblici;
- interazioni e prossimità con altre strutture di servizio;
- presenza di servizi socio-assistenziali.

#### *Usi*

- sono ammesse come destinazioni complementari accessorie e compatibili attrezzature sportive, per la formazione e l'accoglienza, servizi socio-assistenziali. Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

### **13.8 Ospedale e attrezzatura sanitaria (Ss)**

#### *Descrizione*

Comprende gli ospedali, le cliniche, i laboratori per analisi cliniche. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto all'attività, gli spazi tecnici.

#### *Prestazioni*

- buona accessibilità con mezzi privati e pubblici;
- integrazione nel contesto urbano;
- presenza di strutture rivolte all'accoglienza temporanea di familiari dei malati;
- accessibilità ciclabile e pedonale;
- prossimità di aree aperte per la sosta pedonale.

#### *Usi*

- sono ammesse, come destinazioni complementari accessorie e compatibili, residenze temporanee, sale per riunioni e convegni. Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

### **13.9 Servizio socio-assistenziale (Ssa)**

#### *Descrizione*

Comprende i centri di tutela, assistenza e formazione a servizio di persone in difficoltà, le case di riposo, le residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi).

#### *Prestazioni*

- buona accessibilità con mezzi privati e pubblici;
- integrazione nel contesto urbano;
- presenza di strutture rivolte all'accoglienza temporanea di familiari dei malati;
- accessibilità ciclabile e pedonale;
- prossimità di aree aperte per la sosta pedonale.

#### *Usi*

- sono ammesse, come destinazioni complementari accessorie e compatibili, residenze temporanee e sale per riunioni e convegni. Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.





### 13.10 Servizio tecnologico (St)

#### *Descrizione*

Comprende gli spazi e gli impianti a supporto delle reti infrastrutturali dei sottoservizi, delle telecomunicazioni, i servizi a supporto delle attività produttive, i servizi ambientali ed ecologici.

### 13.11 Sport (Sv)

#### *Descrizione*

Comprende le attrezzature sportive, gli impianti e i servizi destinati all'impiantistica sportiva e ricreativa: campi di giuoco coperti e scoperti, piscine, palestre, palazzetti dello sport compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar pertinente all'attività, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici; Per gli impianti sportivi, coperti e non, é sempre consentito l'ampliamento e/o la realizzazione di strutture di servizio, quali spogliatoi e piccoli locali di servizio.

#### *Prestazioni*

- accessibilità con mezzi pubblici;
- dotazione di adeguati parcheggi pubblici;
- accessibilità ciclabile e pedonale;
- buona integrazione fra impianto sportivo e contesto urbano;
- prossimità a parchi pubblici e/o altri servizi;
- segnaletica efficiente;
- chiarezza dei percorsi;
- dotazione di servizi accessori (spogliatoi, tribune, bar, ecc.);
- omologazione di alcune attrezzature per le attività agonistiche;
- attenzione all'accoglienza degli accompagnatori oltre che di coloro che praticano le attività sportive;
- offerta ampia, flessibile e integrata di servizi;
- fruibilità anche nelle ore serali e nei giorni festivi;
- integrazione con altri servizi (scuole, attrezzature sanitarie, attrezzature socio-assistenziali).

#### *Usi*

- sono ammessi, come destinazioni complementari accessorie e compatibili, uffici, alloggio per il custode. Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

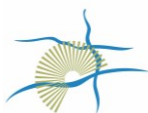
#### 13.11.1 Disposizioni particolari: Sv-2

#### *Destinazioni d'uso*

- Destinazione d'uso principale: uS limitatamente alle attrezzature sportive ed edifici funzionali alle stesse quali uffici e residenza del custode. Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT - uA.

#### *Parametri edilizi e urbanistici*

- $I_f = 0,01$  mq/mq
- H = 7,50 m superabili fino a un massimo di 10 m nel caso di strutture di copertura dei campi di giuoco che richiedono tali altezze in ragione di una specifica norma sovraordinata di settore di livello nazionale o



internazionale

- Ds, Dc, Df = minimo 10 m

#### *Attuazione degli interventi*

Permesso di costruire convenzionato.

### **13.11.2 Disposizioni particolari: Sv-11**

#### *Destinazioni d'uso*

Destinazione d'uso esclusiva: uR.

Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

#### *Parametri edilizi e urbanistici*

- If = esistente
- H = esistente

#### *Attuazione degli interventi*

Permesso di costruire.

Interventi edilizi ammessi fino alla ristrutturazione edilizia.

### **13.11.3 Disposizioni particolari: Sv-4, Sv-12, Sv-1**

#### *Destinazioni d'uso*

- Destinazione d'uso principale: uA - uS limitatamente a maneggi e campi di equitazione e residenza del custode.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

#### *Parametri edilizi e urbanistici*

- If, Rc = i parametri stabiliti dal Titolo III della L.R. 12/2005 si applicano con una riduzione del 20% limitatamente agli edifici residenziali
- H = 4,50 m superabili fino ad un massimo di 10 m nel caso di strutture che richiedono tali altezze in ragione di una specifica norma sovraordinata di settore di livello nazionale o internazionale
- Ds, Dc, Df = minimo 10 m

#### *Attuazione degli interventi*

Permesso di costruire convenzionato.

Al fine del computo della superficie aziendale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti sui terreni di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari secondo le modalità previste dal titolo III della L.R. 12/2005.

### **13.11.4 Disposizioni particolari: Sv - Campo Sportivo via Buonarroti**

Al fine di gestire in modo sostenibile e preservare la funzionalità degli ecosistemi naturali o ristabilirla in ecosistemi alterati dall'uomo, in fase di ampliamento del centro sportivo devono essere assunte soluzioni progettuali, impiantistiche ed attuative volte al mantenimento della permeabilità dei suoli e alla minimizzazione degli impatti sulle componenti ambientali.



Per la realizzazione dei campi gioco è d'obbligo l'uso di sola erba naturale.

I parcheggi a servizio dei campi gioco devono essere realizzati a ridosso dell'edificato esistente lungo via Buonarroti e adeguatamente piantumati.

All'interno dell'area prevista in ampliamento è esclusa l'edificazione di strutture a servizio del campo sportivo (spogliatoi, deposito attrezzi, ecc.).

La progettazione e realizzazione degli impianti di illuminazione deve assolvere agli obblighi normativi vigenti in termini di contenimento dell'inquinamento luminoso.

Contestualmente alla realizzazione dell'ampliamento del Campo Sportivo di via Buonarroti ed entro il triennio successivo deve essere data attuazione agli interventi ambientali di cui all'art. 14.3.1 Disposizioni particolari per l'area denominata Sg2\_p21.

## **Art.14 - Parchi e giardini**

**14.1** In questi spazi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire:

- una efficace connessione (fruitiva e visiva) tra gli spazi pubblici interni all'edificato e i grandi spazi aperti, agricoli e a parco urbano, posti all'intorno dell'edificato di Cernusco;
- la realizzazione di una adeguata dotazione di spazi a verde fruibile e attrezzato connesso a spazi a verde aventi valore ecologico;
- la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale lungo gli assi viari di scala territoriale e i bordi degli insediamenti produttivi e terziari;
- il recupero e il potenziamento degli impianti vegetazionali specifici del paesaggio agrario;
- la valorizzazione della attività agricole quali servizi di interesse generale;
- il recupero e la valorizzazione della rete delle acque superficiali;
- la realizzazione di una rete di mobilità dolce, percorsi pedonali e ciclabili, anche attraverso il recupero di tracciati interpoderali;
- la ricostituzione ove possibile dei tracciati viari distrutti dalle attività estrattive;
- il sostegno agli interventi di manutenzione e gestione di percorsi pedonali e ciclabili, opere a verde (filari, siepi e masse boscate) da parte di soggetti prestatori di tali servizi (agricoltori, cavatori, associazioni, ecc.) attraverso il riconoscimento dell'interesse generale;
- la realizzazione di nuovi impianti a bosco.

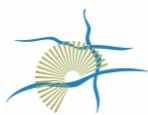
### **14.2** Parco della Martesana (Sg1)

#### *Descrizione*

Comprende i grandi spazi aperti attrezzati a parco disposti all'interno dell'ambito paesaggistico della Martesana così come individuato dal Documento di Piano. Le attrezzature comprendono: percorsi pedonali e ciclabili, aree di sosta anche attrezzate per la pratica sportiva, parcheggi a servizio della fruizione delle aree a parco. Al loro interno è ammessa la realizzazione di impianti sportivi scoperti, chioschi e padiglioni a servizio della fruizione e della promozione delle aree a parco; manufatti a servizio della manutenzione e la sorveglianza delle aree a parco.

#### *Prestazioni*

- buona collocazione nel contesto urbano, centralità;
- accessibilità con mezzi pubblici;
- adeguate attrezzature per la sosta;



- presenza di reti ciclabili e percorsi pedonali di scala sovralocale;
- adeguata dotazione di parcheggi pubblici alberati;
- assenza di agenti di disturbo acustico;
- sicurezza: chiarezza e continuità dei percorsi, visibilità, illuminazione degli spazi e in particolare delle piste ciclo-pedonali;
- presenza di attrezzature rivolte alle diverse popolazioni, con età, domande, pratiche d'uso degli spazi differenti (sosta, relax, gioco, sport, ristoro);
- continuità all'interno della rete ambientale;
- buona qualità agronomica;
- presenza di spazi e attrezzature per lo svolgimento delle attività sportive;
- mantenimento degli usi agricoli ove presenti e incentivazione all'insediamento di nuove attività agricole secondo lo specifico regolamento di cui al precedente art.9.

#### *Destinazioni d'uso*

- Destinazione d'uso principale: uS.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT - uA.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

### **14.3 Spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano (Sg2)**

#### *Descrizione*

Comprende i grandi spazi aperti non attrezzati per la fruizione che svolgono un ruolo prevalentemente ecologico e di compensazione ambientale all'interno del territorio comunale: spazi agricoli, aree boscate, prati stabili. All'interno di questa categoria sono comprese le aree a contatto con il tessuto produttivo e, in questo caso, svolgono un ruolo ecologico contrastando l'impermeabilizzazione dei suoli e l'innalzamento della temperatura.

#### *Prestazioni*

- copertura arborea e arbustiva del suolo;
- compatibilità di superfici a parcheggio alberate;
- mantenimento degli usi agricoli ove presenti e incentivazione all'insediamento di nuove attività agricole secondo lo specifico regolamento di cui al precedente art.9.

#### *Destinazioni d'uso*

- Destinazione d'uso principale: uS.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT - uA..
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

#### **14.3.1 Disposizioni particolari per l'area denominata Sg2\_p21**

Allo scopo di migliorare la compatibilità ambientale degli interventi previsti, per l'area denominata Sg2\_p21 valgono le seguenti condizioni di attuazione:

- nel progetto definitivo-esecutivo devono essere inserite piantumazioni volte a favorire la presenza di volatili migratori oltre che alberi fruttificanti per la fauna stanziale,
- i percorsi pedonali e ciclopedonali volti alla fruizione delle aree devono avere fondo in materiale naturale.

Gli interventi ambientali sopra richiamati devono essere attuati contestualmente ed entro il triennio successivo alla



realizzazione dell'ampliamento del Campo Sportivo di via Buonarroti.

#### 14.4 Giardino urbano (Sg3)

##### *Descrizione*

Comprende le aree verdi di dimensioni limitate presenti all'interno del tessuto edificato. Sono aree attrezzate con percorsi pedonali e ciclabili, aree per il gioco e lo sport, aree di sosta veicolare, aree per le manifestazioni all'aperto.

##### *Prestazioni*

- adeguato livello di attrezzature per il gioco, la sosta, lo sport, le manifestazioni all'aperto;
- definizione di reti di percorsi pedonali e ciclabili finalizzati a facilitare la connessione con i tessuti residenziali circostanti.
- presenza di superfici a parcheggio alberate a servizio della fruizione dello spazio;
- realizzazione di adeguate quinte arboree al fine di mitigare le parti a contatto con le infrastrutture stradali e gli insediamenti esistenti;
- adeguato impianto di illuminazione.

##### *Destinazioni d'uso*

- Destinazione d'uso principale: uS.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT - uA.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

#### 14.5 Spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico (Sg4)

##### *Descrizione*

Comprende grandi aree verdi in cui la funzione agricola svolge un ruolo di presidio dei caratteri paesaggistici esistenti. Sono costituite principalmente dalle aree costituenti il cannocchiale paesaggistico della villa Alari e pertinenti all'attività e dalle aree poste a nord-ovest del centro abitato di Cernusco sul Naviglio.

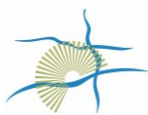
##### *Prestazioni*

- presenza di percorsi pedonali e ciclabili;
- riqualificazione e valorizzazione degli elementi del paesaggio agrario esistente (filari, siepi, reti di canali e fossi);
- buona qualità agronomica;
- mantenimento degli usi agricoli ove presenti e incentivazione all'insediamento di nuove attività agricole secondo lo specifico regolamento di cui al precedente art.9.

##### *Destinazioni d'uso*

- Destinazione d'uso principale: uS.
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uR - uT - uA..
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

#### 14 .6 Verde di arredo stradale (Sg5)



### *Descrizione*

Comprende le aree verdi funzionali al disegno della viabilità e dei percorsi pedonali e ciclopeditoni.

### *Prestazioni*

- realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclopeditoni o di interventi di adeguamento dei percorsi esistenti;
- realizzazione di interventi di piantumazione arborea e arbustiva in coerenza con le specificità del paesaggio urbano attraversato dalle opere di viabilità;
- realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti della viabilità sugli insediamenti e gli spazi aperti, per questi intendendosi anche gli interventi rivolti alla tutela della permeabilità del suolo;
- realizzazione di viabilità e parcheggi.

### *Destinazioni d'uso*

- Destinazione d'uso esclusiva: uS limitatamente agli usi a supporto di spazi e attrezzature per la mobilità.
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

## **Art.15 - Spazi e attrezzature per la mobilità**

**15.1** In questi spazi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire:

- la riqualificazione della rete viaria di distribuzione interna al tessuto edificato;
- la riqualificazione degli assi viari posti all'ingresso del territorio comunale posti all'interno di tessuti produttivi;
- il miglior inserimento ambientale e paesaggistico in relazione con gli elementi del paesaggio circostante;
- lo sviluppo di una efficace rete di mobilità dolce, percorsi pedonali e ciclabili, in grado di ridurre il più possibile, nei piccoli spostamenti, l'utilizzo dell'autovettura;
- il sostegno al trasporto pubblico attraverso interventi sui sistemi di trasporto su gomma e su ferro e alla razionalizzazione e qualificazione delle parcheggi di interscambio;
- la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale delle infrastrutture rispetto all'edificato esistente e alle risorse ambientali;
- la realizzazione di superfici a parcheggio alberati.

**15.2** Relativamente agli spazi e alle attrezzature per la mobilità sono ammessi gli interventi previsti dalle normative di settore, nonché quanto stabilito dalle presenti disposizioni, al fine di consentire il migliore sviluppo e utilizzo delle reti infrastrutturali.

**15.3** Tutte le strade pubbliche o preordinate a divenire pubbliche sono individuate negli elaborati del PdS con apposita simbologia grafica che distingue le strade esistenti per le quali non sono stati previsti, in sede di formazione del Piano, interventi di modifica o ampliamento e le strade di progetto ovvero oggetto di modifica e ampliamento della rete stradale esistente.

**15.4** Tutte le strade individuate nelle tavole di zonizzazione e viabilità di PRG sia esistenti che di progetto non possono avere dimensioni inferiori ai seguenti minimi. Sezioni minime degli elementi stradali per la mobilità veicolare e pedonale:

- viabilità primaria: corsia di scorrimento m 3,50;



- viabilità principale, viabilità secondaria e viabilità urbana: corsia di scorrimento m 3,00;
- percorso pedonale o marciapiede: corsia pedonale m 1,50;
- percorso ciclopedonale: in sede propria m 3,00, piste ciclabili di cui al D.M. 557/99 m 2,5.

Le dimensioni minime non sono obbligatorie all'interno del perimetro del centro edificato, mentre lo diventano in caso di Piano Attuativo, quando non è previsto il mantenimento degli edifici esistenti.

Ad eccezione dei tessuti storici, tutte le strade individuate come esistenti o previste negli elaborati grafici del PdS non possono avere calibro inferiore al minimo assoluto di m 6 in caso di doppio senso di marcia, riducibile a m 3,5 in caso di senso unico di marcia. Le strade esistenti al di sotto di tali minimi assoluti, e non facenti parte delle precedenti categorie, saranno oggetto di specifici progetti di adeguamento.

**15.5** Onde garantire la visibilità lungo le strade e gli incroci, la distanza delle recinzioni dalle stesse e gli smussi in corrispondenza degli incroci devono rispettare quanto stabilito dal Regolamento Edilizio, fermo restando che per gli incroci tra strade con calibro inferiore a m 8 lo smusso è di 3 m x 3 m.

**15.6** Le aree destinate alla viabilità primaria di progetto e ai relativi nodi di scambio sono preordinate all'esproprio. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva, anche con arretramento delle recinzioni esistenti e occupazione delle aree limitrofe.

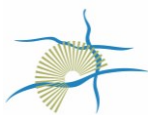
Gli Enti competenti devono concordare con il Comune il raccordo tra la viabilità in oggetto e quella di interesse locale, nonché le soluzioni atte a garantire l'accessibilità agli insediamenti privati adiacenti.

**15.7** Le aree destinate alla viabilità primaria, viabilità secondaria e alla viabilità urbana di progetto sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva.

**15.8** Le aree destinate ai percorsi ciclopedonali di progetto sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche contenute all'interno degli elaborati del PdS hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva. La previsione di percorsi ciclopedonali all'interno di ambiti estrattivi potrà essere attuata anche con modifiche di tracciato, in dipendenza di quanto previsto nel piano d'ambito per l'attività estrattiva, purché ne sia garantita la necessaria percorribilità e continuità fra i punti d'origine e d'arrivo.

**15.9** Le aree individuate come "Linea 2 metropolitana" sono quelle riservate alle attrezzature e agli impianti della ferrovia metropolitana e comprendono i binari di corsa, le stazioni e gli edifici connessi, le aree di proprietà dell'ente e quelle relative ai futuri ampliamenti. Per le stesse aree valgono gli indici e le modalità di intervento definiti all'interno dei progetti approvati.

**15.10** Ai fine della realizzazioni parcheggi privati di pertinenza alle abitazioni che alla data di adozione del PGT ne fossero sprovvisti, viene consentita la loro realizzazione anche nel sottosuolo di aree pubbliche, previa apposita convenzione onerosa che ne disciplinerà la durata, gli oneri, gli obblighi di manutenzione complessiva e le garanzie. L'Amministrazione Comunale ha emanato con Delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 19/03/2012 uno specifico regolamento in materia.



**15.11** Articolo introdotto in conseguenza alla delibera di C.C. n°85 del 29.10.2010.

Esclusivamente per l'area contraddistinta con la sigla Sp1\_NP7, si specifica che l'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato che può prevedere, previa valutazione dell'Amministrazione comunale, la realizzazione di un parcheggio interrato, anche su più livelli, da costruirsi a cura di terzi, sia pubblici che privati. L'intervento è realizzato previa cessione da parte della proprietà all'Amministrazione comunale del diritto di superficie in sottosuolo e successiva assegnazione ad un soggetto terzo con le modalità previste dalla legge, da destinarsi a parcheggio a rotazione per gli utenti dell'Ospedale. L'area ha i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

Destinazioni d'uso principali: uS, uR;

Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

If = 0,43 mq/mq;

Dc = H/2 con distanza minima di 5m;

Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di m 10 anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche;

Ds = pari a  $\frac{1}{2}$  H con un minimo di 5 m;

Rc = 25%

H = 10,50 m;

Sp = 30% della Sf

Per tutto quanto non qui specificato vige la disciplina di cui all'art. 35 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole."

## **Art.16 - Obiettivi generali degli interventi all'interno dei Progetti del Piano dei Servizi**

**16.1** Il PdS individua all'interno dei propri elaborati alcuni ambiti al cui interno gli interventi sono disciplinati da specifiche schede di progetto. Si tratta di interventi per i quali in ragione della complessità delle modificazioni indotte e delle relazioni con la strategia del Documento di Piano, il PdS detta una serie di parametri edilizi e urbanistici e di indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici. Tali ambiti sono identificati con apposita grafia e sono nominati "Progetto del Piano dei Servizi – PPS".

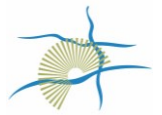
**16.2** I contenuti delle schede di progetto di cui al successivo art.17 hanno valore d'indirizzo. I parametri edilizi e urbanistici nonché le destinazioni d'uso consentite, fatto salvo l'interesse pubblico degli interventi, possono essere modificati mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale che dia conto della coerenza della nuova destinazione con l'assetto del territorio circostante.

## **Art.17 - Progetti del Piano dei Servizi - PPS**

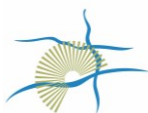
I progetti del Piano dei Servizi sono i seguenti:

- PPS 01: Edilizia sociale in Via Friuli;
- PPS 02: Edilizia sociale e giardino in Via Fiume;
- PPS 03: MM2 Cernusco Centro: una nuova centralità urbana;





- PPS 04: Villa Fiorita: un nuovo centro urbano a Villa Fiorita;
- PPS 05: Parco delle imprese in Via Torino;
- PPS 06: Nuova fermata MM2 Melghera;
- PPS 07: Un parco a Ronco;
- PPS 08: Edilizia sociale in Via Padre Kolbe.



## Art. 17.1 PPS 01 - Edilizia sociale in Via Friuli

### 17.1.1 Descrizione

In via Friuli, all'interno dell'ambito residenziale nord della città è situata un'area verde inclusa tra lotti a bassa densità di case con giardino. L'ambito è prossimo al limite dell'edificato nord della città dove, in via Cavedale, il PGT prevede la realizzazione di un grande parco urbano, connesso ad un nuovo progetto di completamento. Il parco sarà in connessione con il PLIS del Parco est delle Cave. L'area di via Friuli si presta alla realizzazione di un piccolo insieme di residenze e di spazi a servizio della città volte a soddisfare le esigenze abitative di integrazione sociale.

### 17.1.2 Obiettivi

- Realizzazione di edilizia residenziale sociale e servizi comuni (progetto "condominio solidale").
- Realizzazione di un insieme integrato di spazi aperti in parte funzionali alle singole residenze (giardini a piano terra), in parte condivisi (cortile accessi comuni e affaccio degli spazi sociali al piano terra). Gli spazi sociali potranno essere destinati sia ad attività di servizio alla città, sia, più genericamente, a funzioni di socializzazione e incontro (ad esempio spazi comuni per famiglie e bambini) affidati ai residenti. L'ambito est del lotto sarà occupato da una fascia di parcheggi e dalla corsia di accesso ai posti macchina interrati.

### 17.1.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uS
- Destinazione d'uso esclusa: uA - uT - uP
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

### 17.1.4 Parametri edilizi e urbanistici

Slp max = mq 1150

Sp (area a parcheggio in superficie) = mq 800

H = 7.50 m

### 17.1.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

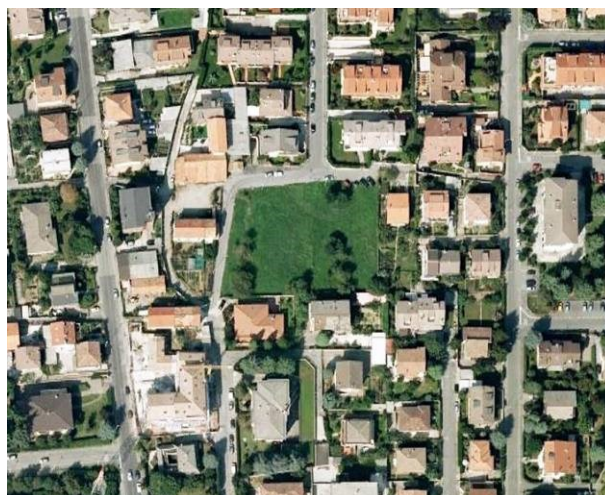
#### Spazi aperti

Spazi aperti integrati con la rete stradale e dei percorsi pedonali interna al quartiere; parcheggi di superficie pubblici; parcheggi interrati al servizio delle nuove residenze e di prossimità. Spazi per servizi integrati con il volume della residenza (ad esempio con le sale comuni, spazi per bambini e famiglie, ambulatori, ecc.); spazi aperti protetti (cortile e giardino) per i nuovi residenti in connessione con il sistema degli accessi alla residenza.

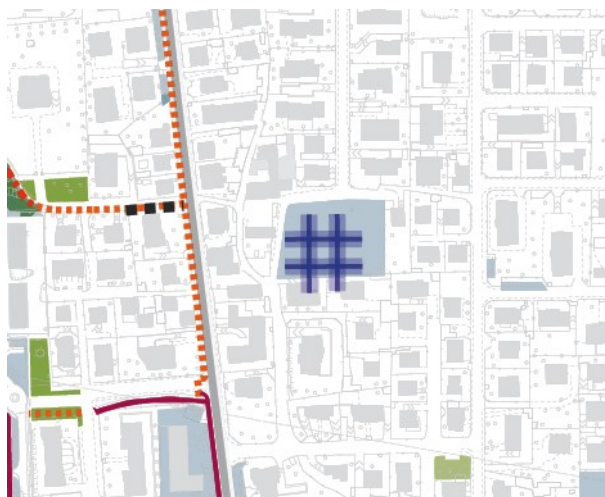
#### Edifici

Quattro piccole ville urbane gemelle sviluppate intorno ad un cortile comune e separate dalla strada e dal parcheggio da una fascia sottile di giardini di pertinenza delle residenze.

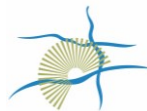
Gli schemi allegati alla presente scheda identificano il massimo volume della nuova edificazione.



1 - Fotopiano



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



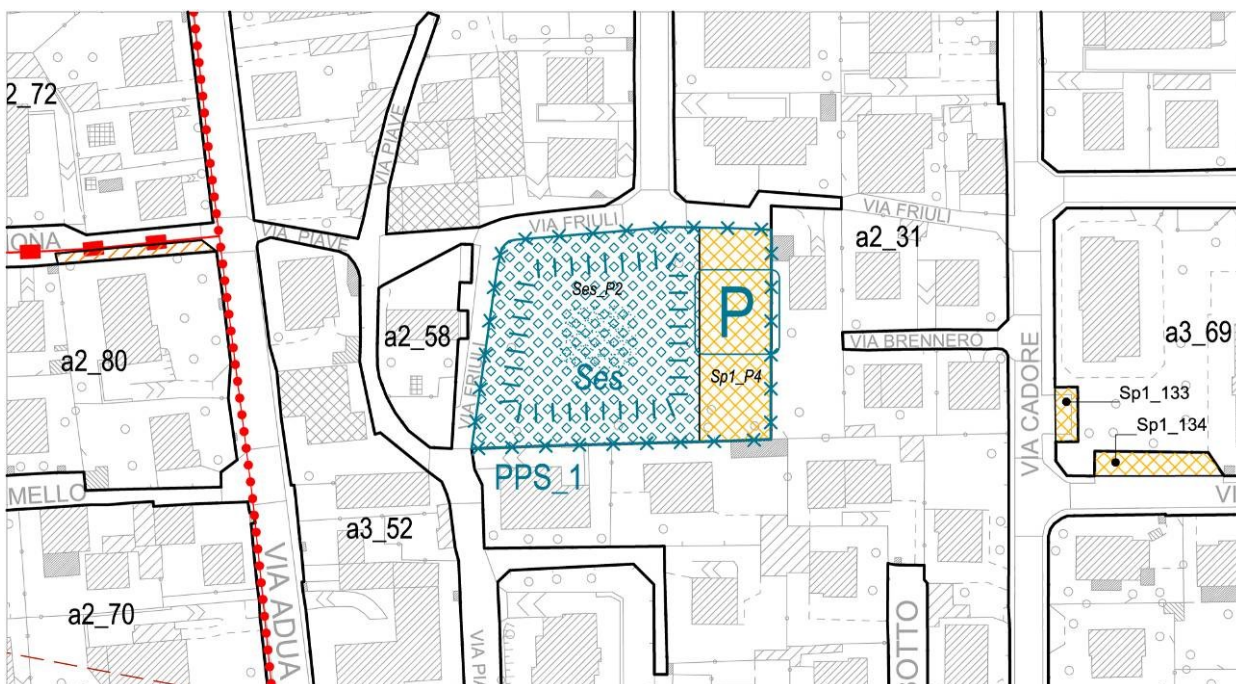
### Estratto cartografico

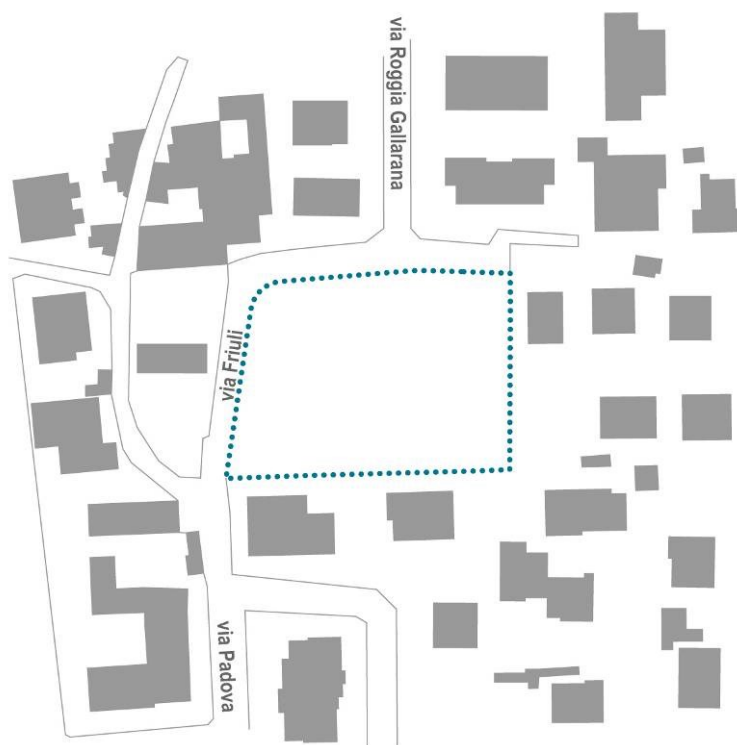
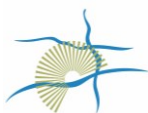
Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



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

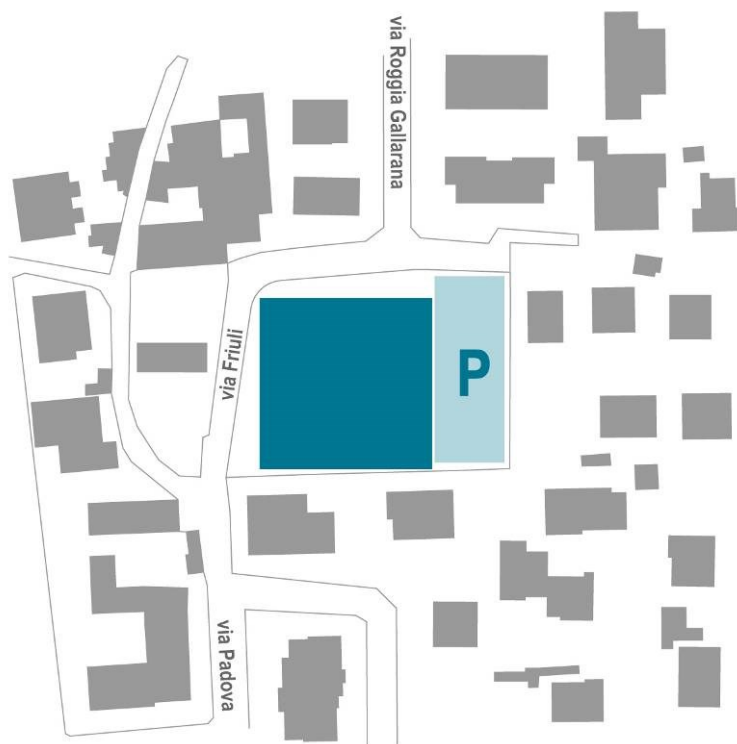
Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000





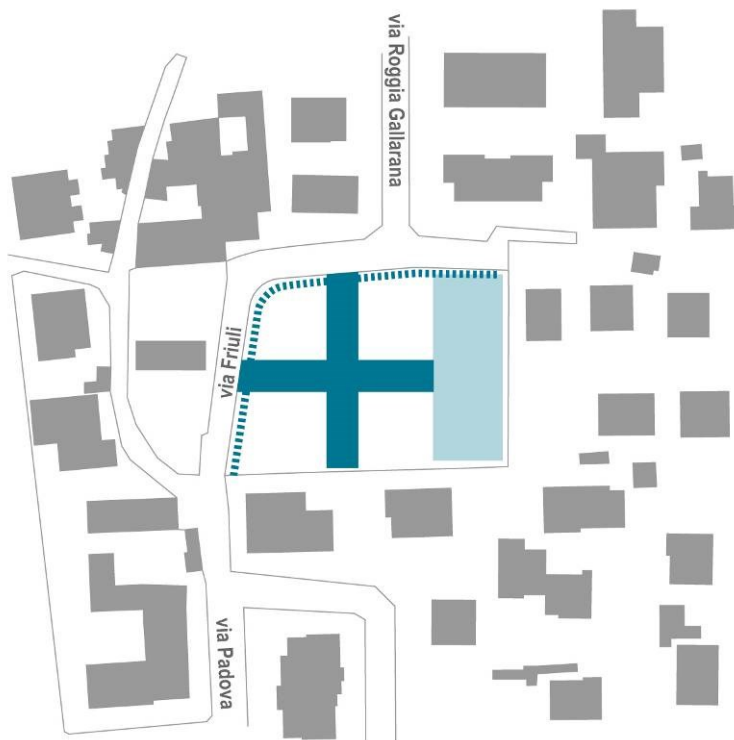
#### *Delimitazione del lotto*

Il lotto interessa l'intera porzione di spazio aperto definita da via Friuli e via Roggia Gallerana.



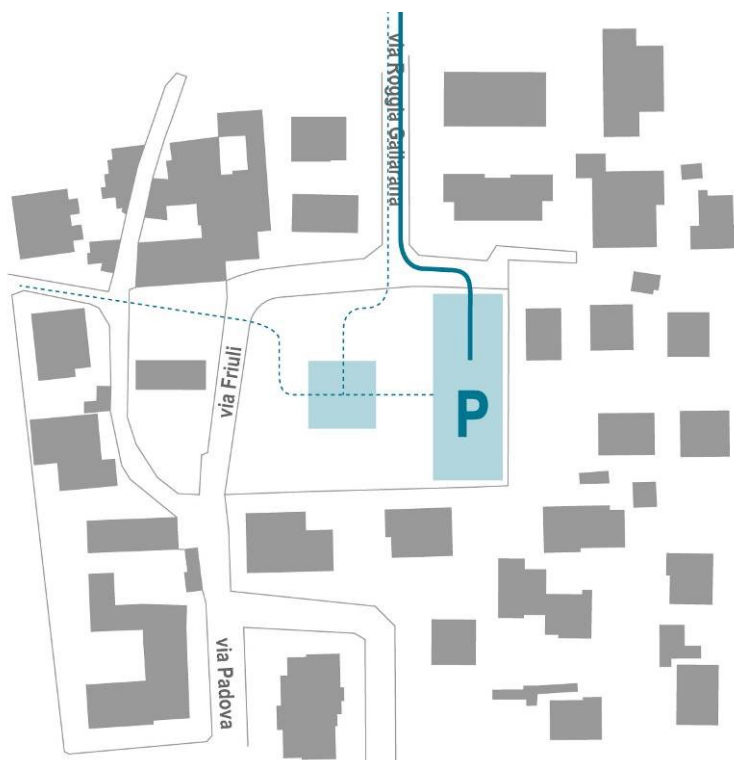
#### *Le forme dell'edificato*

L'ambito che accoglierà i nuovi edifici (area in blu scuro) si affianca ad un ambito per parcheggi pertinenziali e a servizio del quartiere e per l'accesso alle residenze.



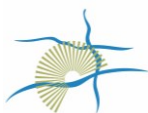
### *Gli elementi dello spazio aperto*

I nuovi edifici si disporranno in modo da affacciarsi su uno spazio aperto centrale comune mentre verso l'esterno, al piano terreno, gli alloggi saranno se necessario distanziati dallo spazio pubblico (linea tratteggiata) mediante giardini di pertinenza.



### *Viabilità e sosta*

Il progetto prevede la collocazione degli spazi di parcheggio, in aderenza ai lotti residenziali esistenti ad est. I percorsi pedonali (linea tratteggiata) si concentrano al centro dell'ambito edificato in corrispondenza dello spazio di uso pubblico.



## Art. 17.2 PPS 02 - Edilizia sociale e giardino in Via Fiume

### 17.2.1 Descrizione

L'area libera da edificazione situata in via Fiume, in parte interessata da un elettrodotto e da un parcheggio di recente realizzazione, si presta ad accogliere un insieme articolato di servizi alla città composto da edifici per residenze sociali, spazi per parcheggio e aree verdi attrezzate per bambini e famiglie al servizio del quartiere.

Gli edifici saranno realizzati nella parte più prossima alla strada e saranno disposti in modo da riservare uno spazio verde protetto accessibile sia da via Grado sia da un percorso pedonale di attraversamento interno all'area.

### 17.2.2 Obiettivi

- Realizzazione di edilizia residenziale sociale e servizi comuni (progetto "condominio solidale");
- Realizzazione di un insieme integrato di spazi aperti in parte funzionali alle singole residenze, in parte di uso comune;
- Realizzare un percorso di attraversamento pedonale che connetta via Grado a via Fiume e che dia accesso all'insieme di spazi aperti.

### 17.2.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uS
- Destinazione d'uso esclusa: uA - uT - uP
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

### 17.2.4 Parametri edilizi e urbanistici

Slp max = 2500 mq

Sp (parcheggi di superficie) = 2600 mq

H = 10.50 m

### 17.2.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

#### Spazi aperti

Spazi aperti integrati con la rete stradale e dei percorsi pedonali interna al quartiere; parcheggi di superficie pubblici; parcheggi interrati al servizio delle nuove residenze e di prossimità. Spazi per servizi integrati con il volume della residenza (ad esempio con le sale comuni, spazi per bambini e famiglie, ambulatori, ecc.); spazi aperti protetti (cortile e giardino) per i nuovi residenti in connessione con il sistema degli accessi alla residenza.

#### Edifici

Due edifici in linea sviluppati intorno ad un cortile comune. Spazi di servizio non residenziali (sale comuni, spazi per bambini e famiglie, sedi associazioni, ambulatori e consultori ecc.).



1 - Fotopiano

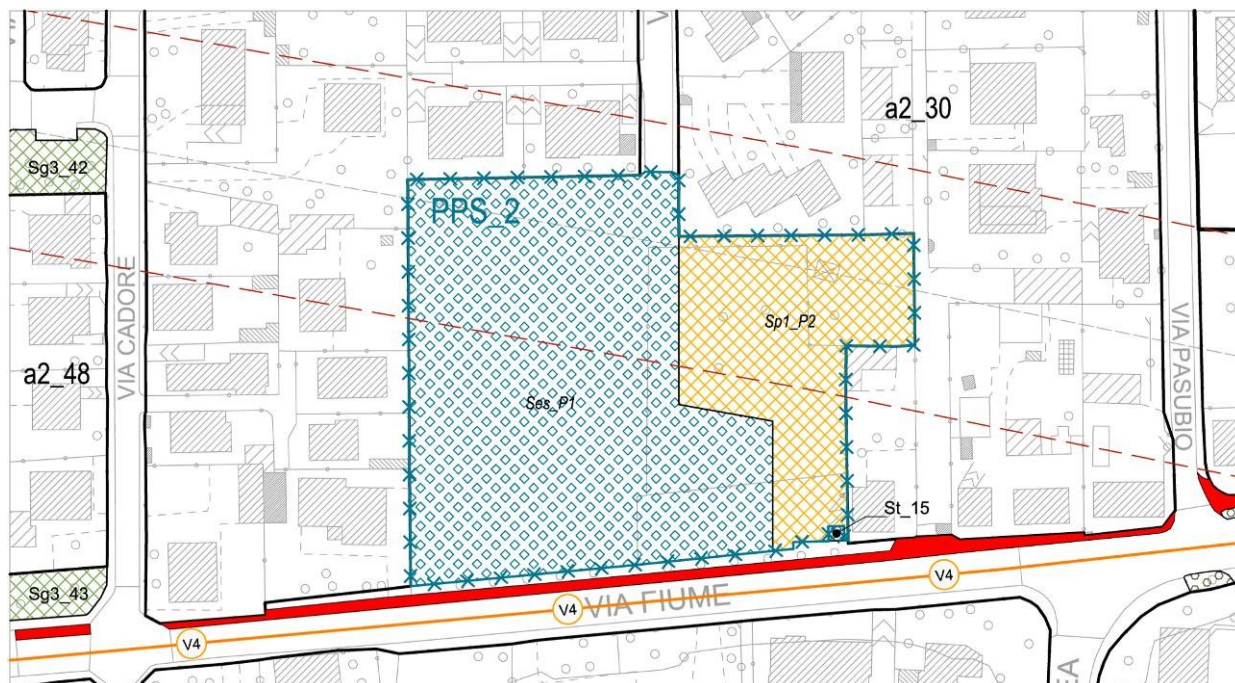


2 - Estratto dalla tavola del Documento di Piano "Disegno d'insieme e strategie generali"



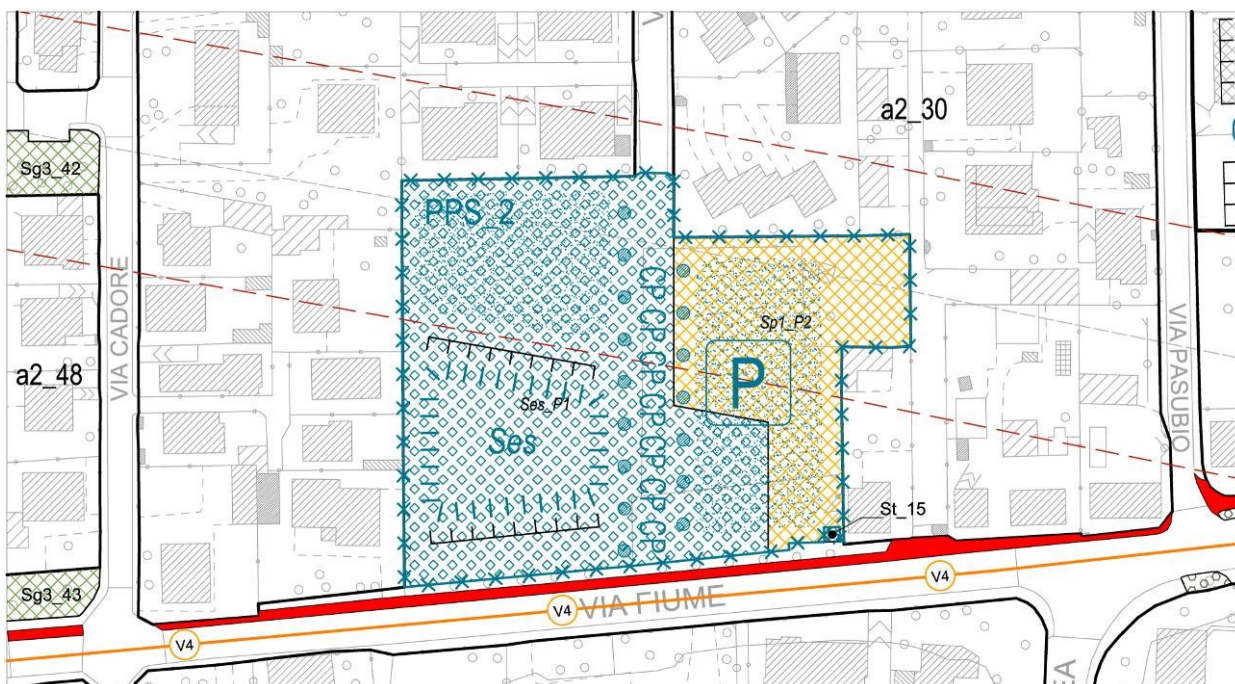
Estratto cartografico

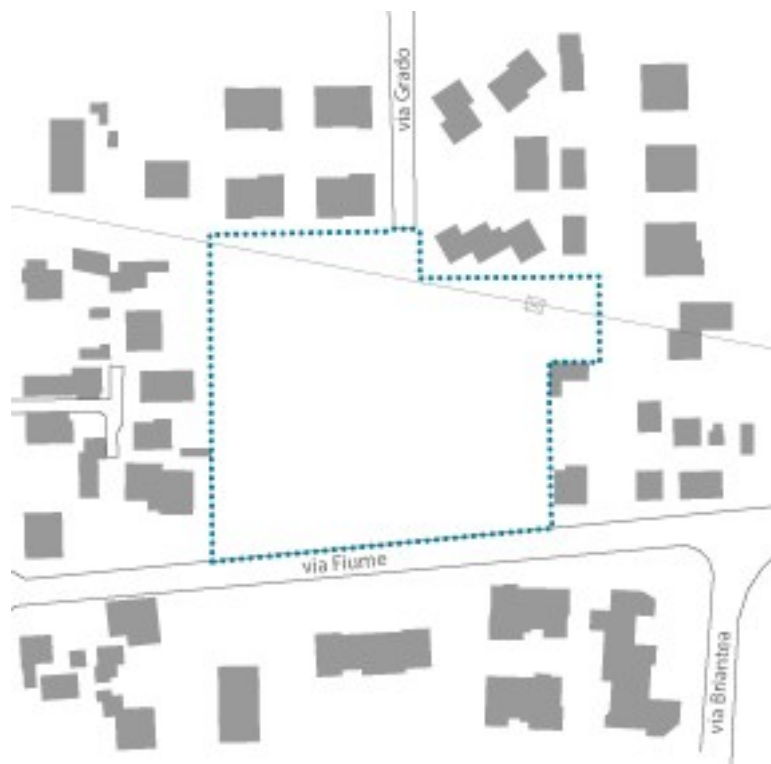
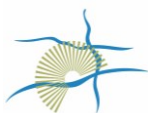
Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



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





#### *Delimitazione del lotto*

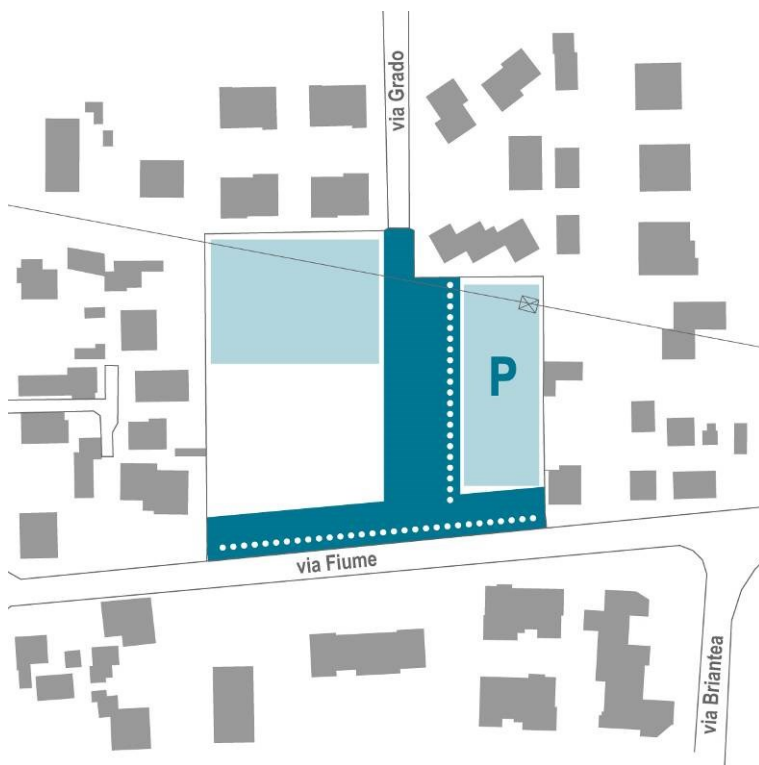
Il lotto interessa lo spazio aperto compreso tra via Fiume e i lotti edificati esistenti con accesso da via Grado.



#### *Le forme dell'edificato*

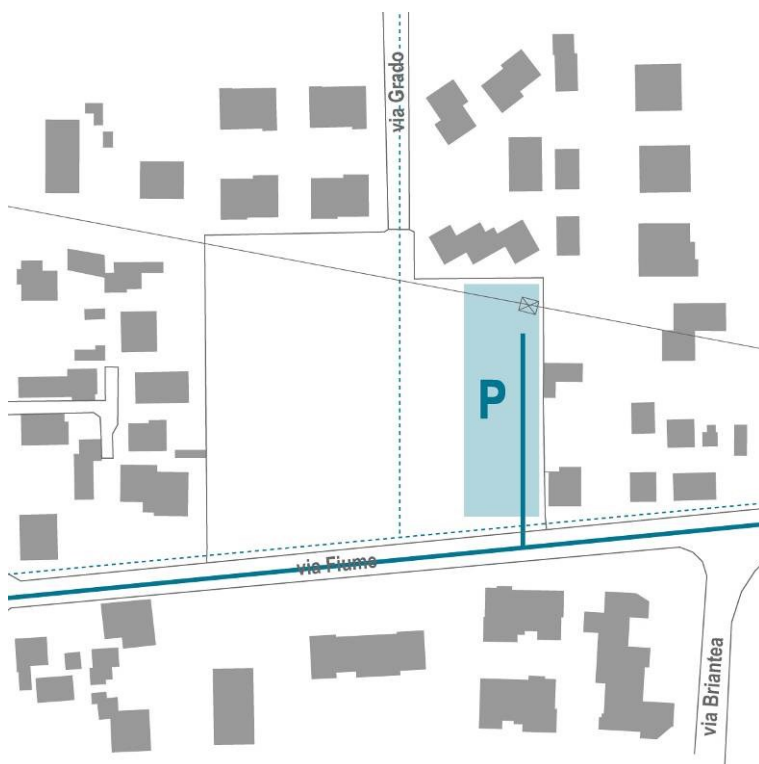
L'edificazione sarà concentrata nell'ambito del lotto compreso tra la fascia di rispetto dell'elettrodotto (la cui reale estensione sarà da definire con l'ente gestore della rete elettrica) e via Fiume.





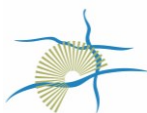
*Gli elementi dello spazio aperto*

L'area sarà suddivisa in tre parti da un sistema di spazi pedonali (area in blu scuro) consentendo l'accesso allo spazio per parcheggio (a est), al lotto edificabile per residenze sociali (area bianca), e allo spazio a giardino con accesso diretto da via Grado (a nord).



*Viabilità e sosta*

Il lotto per edilizia sociale e i parcheggi pertinenti a servizio del quartiere sono accessibili da via Fiume evitando così il collegamento diretto tra via Fiume e via Grado che genererebbe un flusso di attraversamento nell'area. La continuità tra queste due vie avviene attraverso un percorso pedonale (linea tratteggiata).



## Art. 17.3 PPS 03 - MM2 Cernusco Centro: una nuova centralità urbana

### 17.3.1 Descrizione

Il progetto promuove la realizzazione di un sistema integrato di servizi e di pubblici esercizi e piccole attività commerciali (esercizi di vicinato e pubblici esercizi) finalizzato alla riqualificazione e al presidio dell'area della stazione di Cernusco Centro. Le aree già oggi parzialmente riqualificate (accesso meccanizzato alle banchine di attesa, parcheggi per biciclette) e i volumi della stazione esistente, insieme agli spazi di parcheggio e di sosta del trasporto pubblico saranno riorganizzati attraverso un insieme di microinterventi finalizzati a migliorare le condizioni di sicurezza e comfort e a rendere la stazione un luogo centrale per la città e il quartiere.

### 17.3.2 Obiettivi

Obiettivo del progetto è la ricomposizione di un insieme di risorse esistenti al fine di dare all'area della stazione la dignità di centro urbano adeguato al ruolo di porta e di accesso alla città, alla prossimità al Naviglio della Martesana, alla presenza consistente di spazi aperti alberati di qualità e al ruolo di cerniera tra centro della città e servizi scolastici e di formazione. Tale obiettivo non si ottiene necessariamente con un intervento unitario e costoso ma con un insieme di interventi distribuiti nel tempo finalizzati ad obiettivi comuni:

- realizzare un collegamento diretto con il percorso ciclopedonale a est delle scuole (ponte girevole) a sud della metropolitana;
- ampliare e riqualificare la stazione (in collaborazione con il Comune di Milano) inserendo nuove attività commerciali e di servizio;
- razionalizzare l'attestamento dei mezzi di trasporto pubblico;
- deframmentare e razionalizzare gli spazi aperti esistenti (parcheggi, depositi biciclette, spazi aperti di pertinenza di pubblici esercizi).

Il primo lotto funzionale dell'intervento consiste nella riorganizzazione del sistema dei parcheggi e degli accessi alla stazione esistente e del collegamento ciclopedonale tra via Volta e il percorso ciclabile di via santa Maria.

### 17.3.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uS
- Destinazione d'uso esclusa: uA - uT - uP - uR
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

### 17.3.4 Parametri edilizi e urbanistici

- Definiti sulla base dei progetti esecutivi di opere pubbliche.

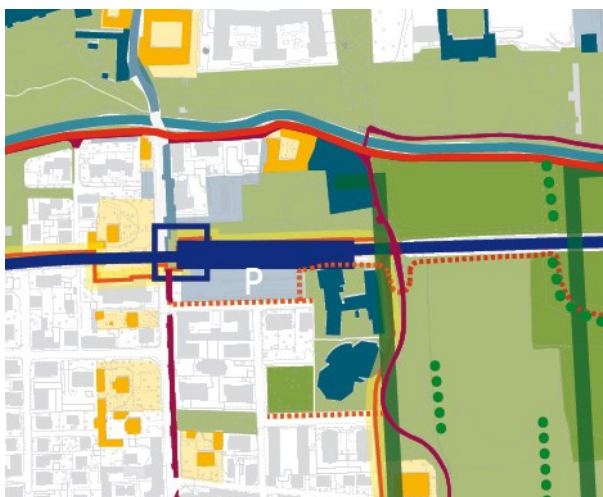
### 17.3.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

#### Spazi aperti

Riorganizzazione dei percorsi di collegamento tra stazione e parco di Villa Alari a sud della stazione: riorganizzazione del sistema della sosta (trasporto pubblico, disabili, kiss e ryde). Disincentivazione della sosta lunga per interscambio a vantaggio della sosta residenti.



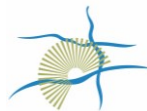
1 - Fotopiano



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

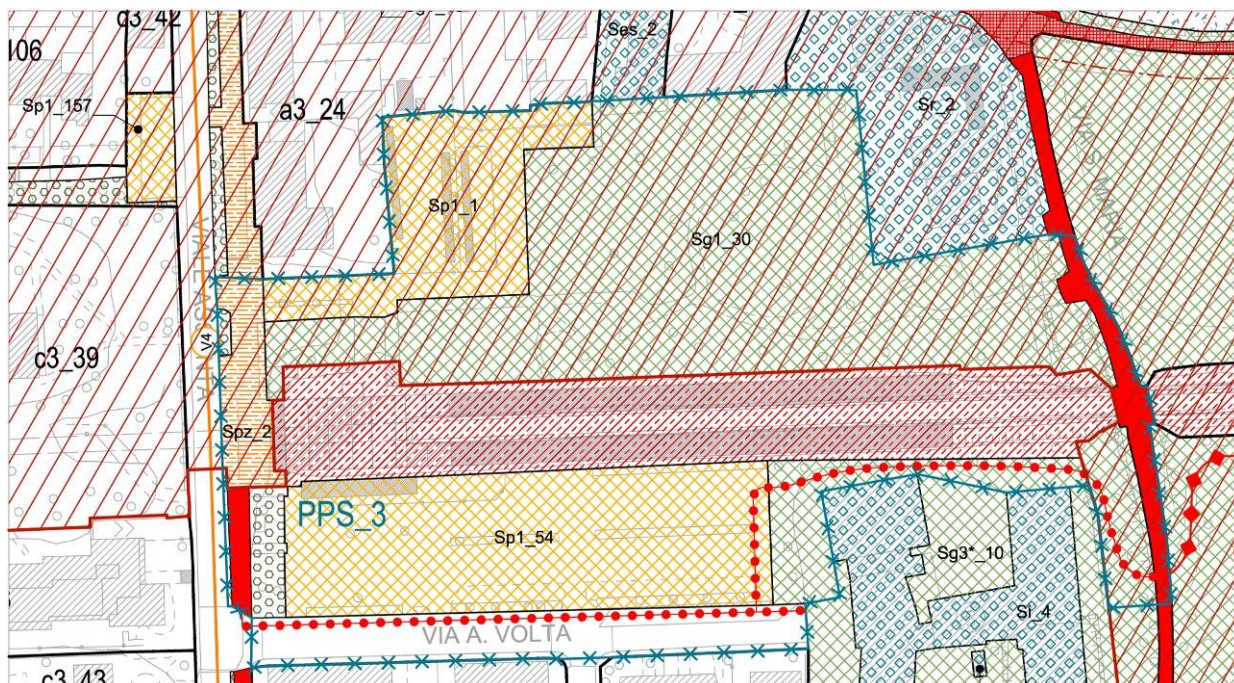
#### Edifici

Ampliamento della stazione in continuità con il manufatto esistente sia a nord che a sud ampliando quindi anche lo spazio di accesso e utilizzando le differenze di quota presenti tra piano di accesso e parcheggi (eventualmente per ricavare un secondo piano inferiore in connessione con i parcheggi laterali).



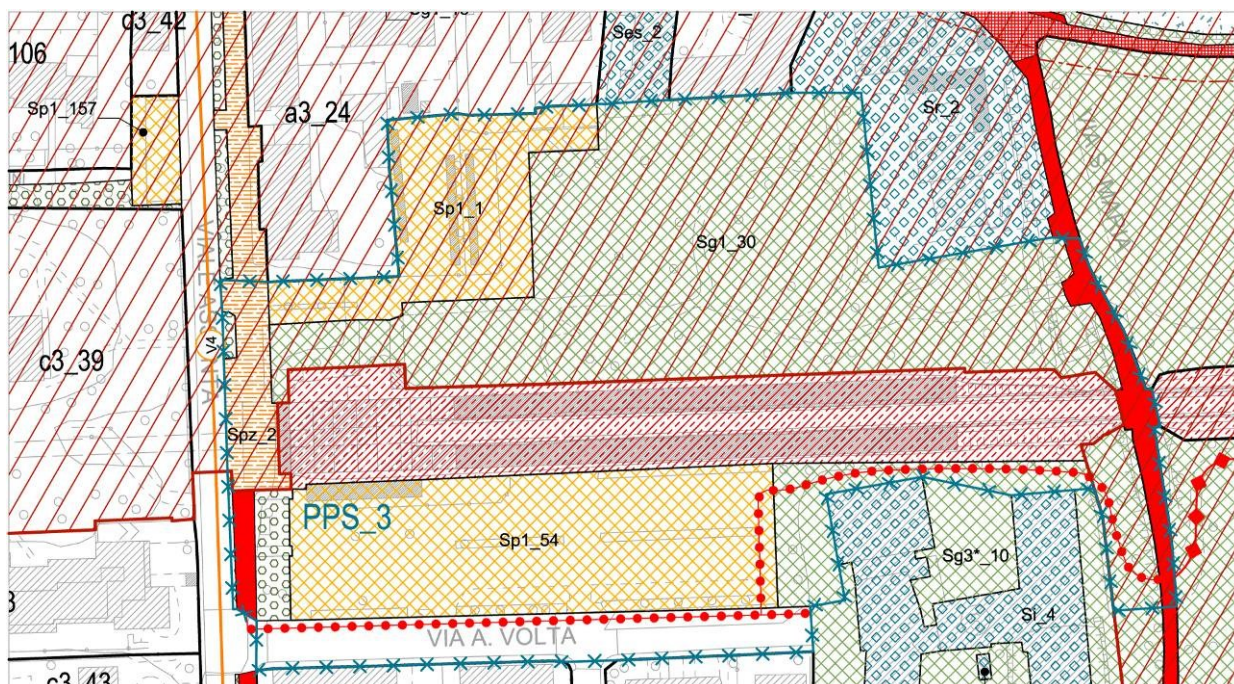
### Estratto cartografico

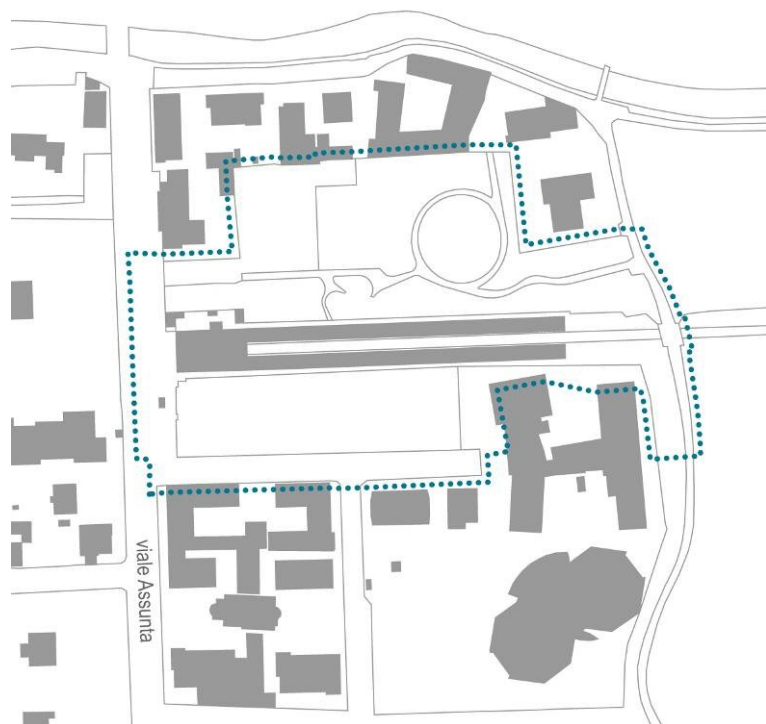
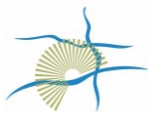
Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



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

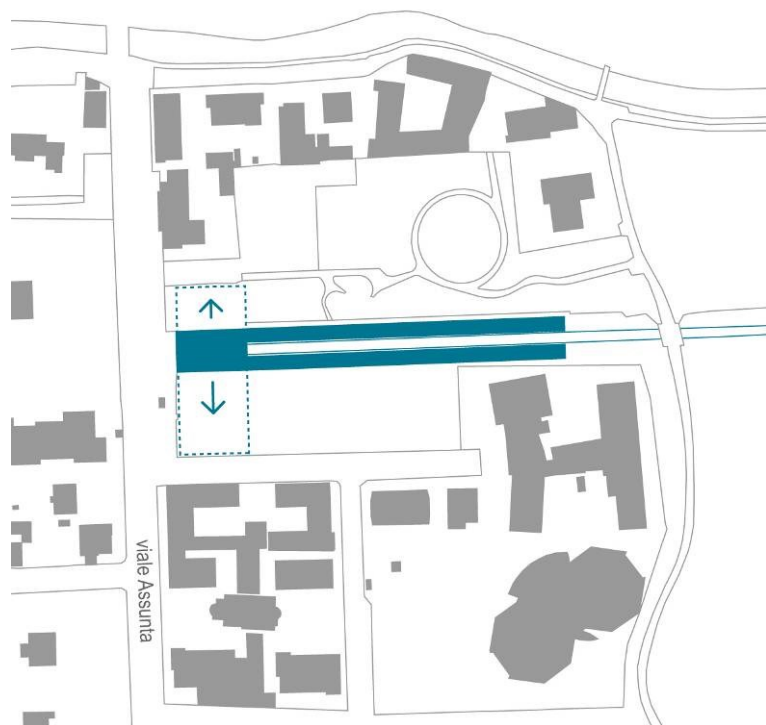
Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000





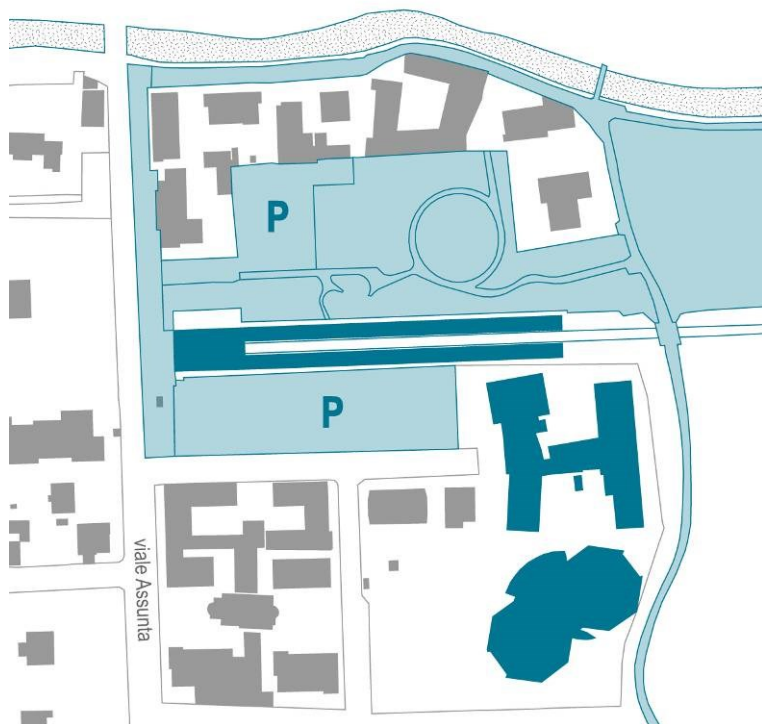
### *Lo spazio del progetto*

Il progetto interessa l'ambito della stazione ponendolo in relazione con la pista ciclopedonale del cannocchiale di Villa Alari e con le aree verdi e a parcheggio esistenti sia a nord che a sud della stazione.



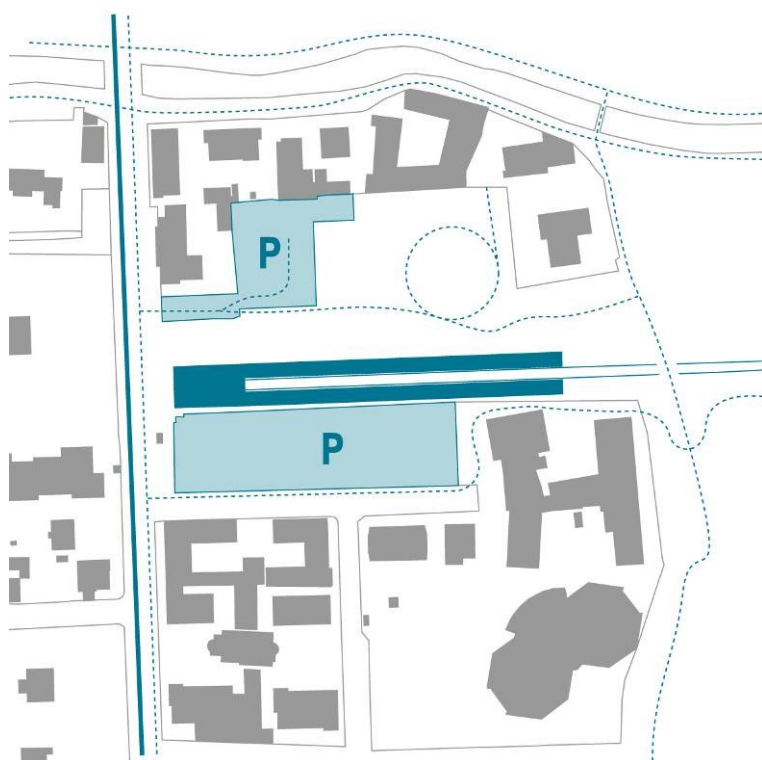
### *Le forme dell'edificato*

Il possibile ampliamento della stazione può coinvolgere in continuità con la struttura esistente sia le aree immediatamente a sud che quelle immediatamente a nord della stessa, compatibilmente con l'organizzazione e con le esigenze impiantistiche e tecnologiche.



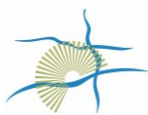
*Gli elementi dello spazio aperto*

L'ambito intorno alla stazione deve essere concepito come una parte fondamentale del sistema di spazi aperti del parco della Martesana di cui costituisce una porta d'accesso.



*Viabilità e sosta*

Nella complessiva riorganizzazione delle aree viene realizzato un nuovo collegamento pedonale e ciclabile tra l'edificio scolastico di via Volta e l'area di pertinenza del tracciato della metropolitana.



## Art. 17.4 PPS 4 - Villa Fiorita: un nuovo centro urbano a Villa Fiorita

### 17.4.1 Descrizione

Il progetto promuove la densificazione e un migliore utilizzo delle aree prossime alla fermata della metropolitana di Villa Fiorita e la riqualificazione della stazione MM2 attraverso la riprogettazione complessiva del comparto, l'introduzione di nuove funzioni terziarie, produttive, ricettive, commerciali, di servizio. Il progetto prevede sia nuovi volumi sia la riorganizzazione dei volumi esistenti.

L'impianto di manutenzione e deposito degli autobus può essere riorganizzato nelle aree comprese tra la linea MM2 e l'insediamento di via Grandi ad est della SP121 rendendo disponibile l'area attualmente occupata per più appropriate funzioni attrattive considerata la prossimità della fermata MM2. Il volume del parcheggio di interscambio esistente può essere articolato e ampliato introducendo funzioni commerciali di servizio e presidio che ne incrementino l'uso anche a vantaggio della sicurezza degli utenti.

### 17.4.2 Obiettivi, modalità attuative e priorità

Obiettivo del progetto è la creazione di una nuova centralità urbana servita dalla metropolitana di collegamento tra la città consolidata e la città delle imprese a sud del Naviglio della Martesana, e di un nodo di interscambio con accesso privilegiato alla SP 121 e al sistema delle tangenziali. Nello specifico il progetto intende promuovere la riqualificazione della stazione e del parcheggio esistenti, la realizzazione di un centro direzionale terziario/ricettivo con funzioni di servizio alle imprese (polo di innovazione tecnologica), la realizzazione di un sistema di percorsi e spazi aperti polifunzionali disponibili ad accogliere funzioni pubbliche (parcheggio, spazi per aggregazione giovanile, spazi collettivi per feste, mercati ecc.). L'attuazione può avvenire anche per fasi, sulla base di un piano attuativo unitario di iniziativa pubblica, attraverso forme di partnership pubblico-privata e tra enti pubblici. L'ambito del progetto è in ogni caso estensibile alle aree private contermini e comprese tra SP121 e via Mazzini.

Il primo lotto funzionale, di più semplice attuazione, dell'intervento consiste nella riorganizzazione del sistema dei parcheggi e degli accessi ciclopedonali alla stazione, nella riqualificazione del parcheggio integrato con funzioni commerciali e di servizio con funzione di presidio e miglioramento della sicurezza.

### 17.4.3 Destinazioni d'uso

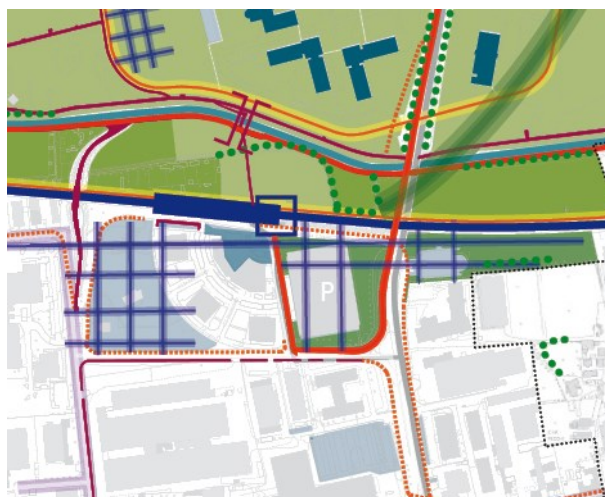
- Destinazioni d'uso principali: uS - uT
- Destinazione d'uso esclusa: uA - uR - uP
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

### 17.4.4 Parametri edilizi e urbanistici

- Definiti sulla base dei piani attuativi approvati.



1 - Fotopiano



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

### 17.4.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

#### Spazi aperti

Riorganizzazione dei percorsi di collegamento tra stazione, centro cittadino e aree produttive. Ridisegno degli spazi aperti come sistema di piazze e spazi pubblici.

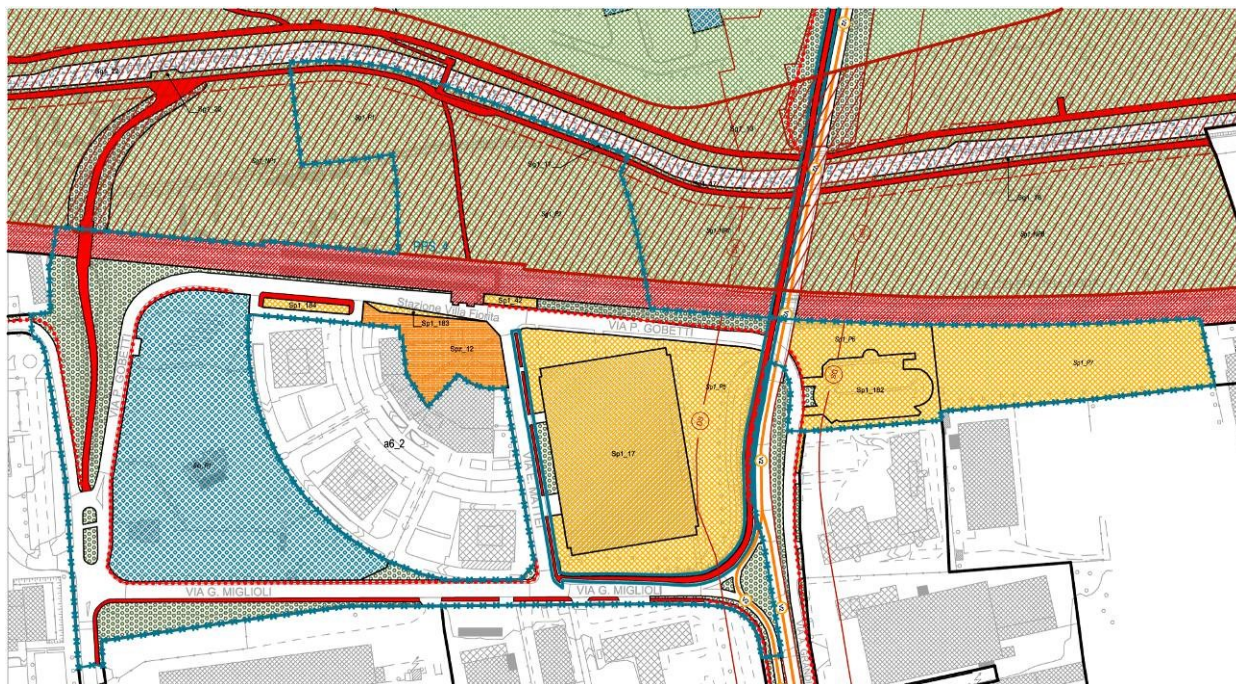
#### Edifici

Ampliamento della stazione in continuità con il manufatto esistente, ampliamento del volume del parcheggio e riorganizzazione parziale (anche in riduzione dei posti auto coperti) a vantaggio della sicurezza dei fruitori e di funzioni complementari, nuova edificazione terziaria e direzionale nel lotto ovest attualmente occupato dal parcheggio degli autobus.



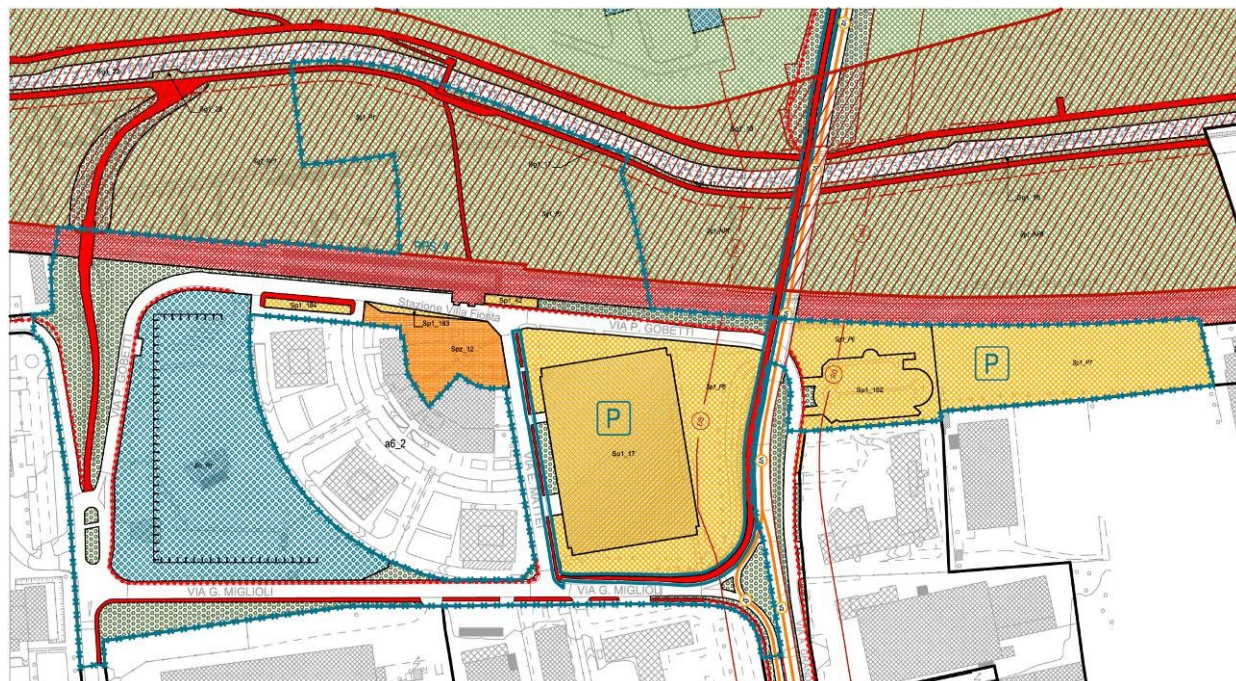
### Estratto cartografico

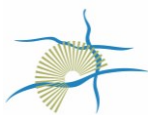
Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



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

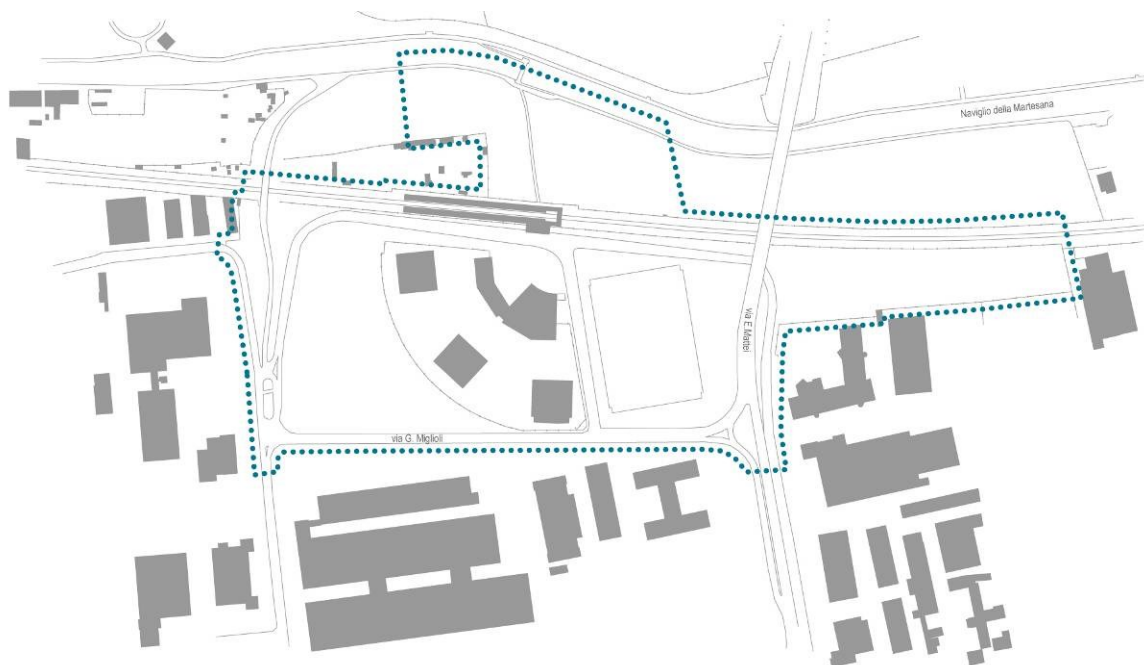
Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000





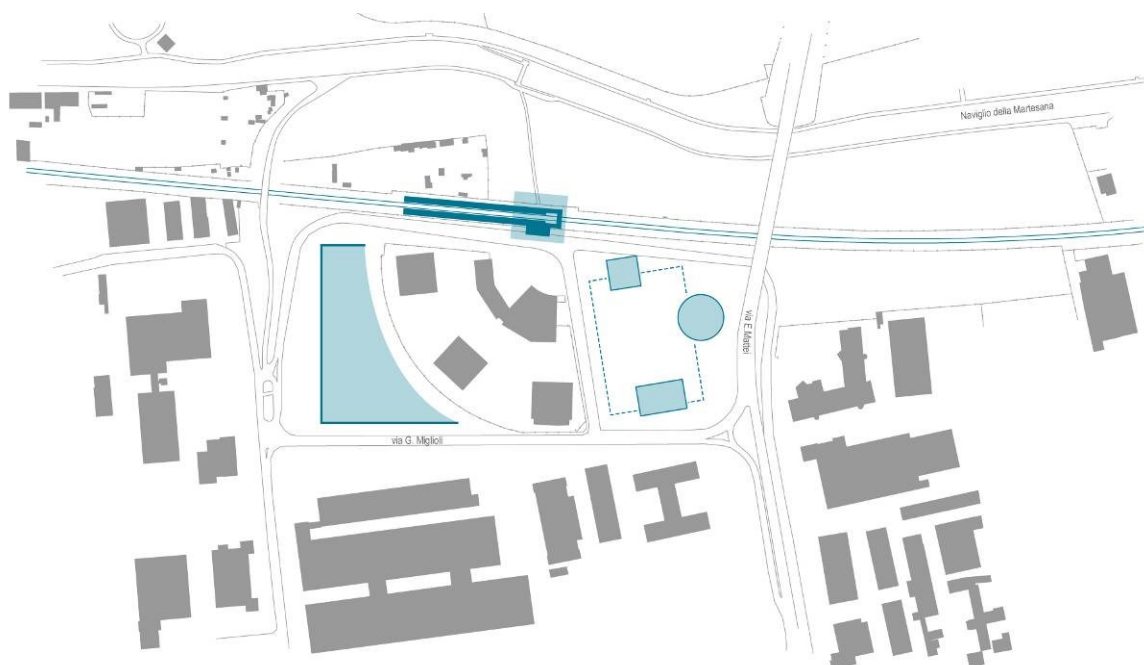
### *Lo spazio del progetto*

l'ambito comprende gli spazi a nord e a sud del tracciato della MM2 attorno alla stazione di Villa Fiorita: aree agricole e spazi già utilizzati da funzioni connesse alla mobilità.



### *Le forme dell'edificato:*

ampliamento della nuova stazione della MM2, nuove edificazioni a ovest definite da via Gobetti e via Miglioli, ampliamento della struttura a parcheggio (linea tratteggiata) con nuovi manufatti per funzioni terziarie e per servizi di interesse pubblico.

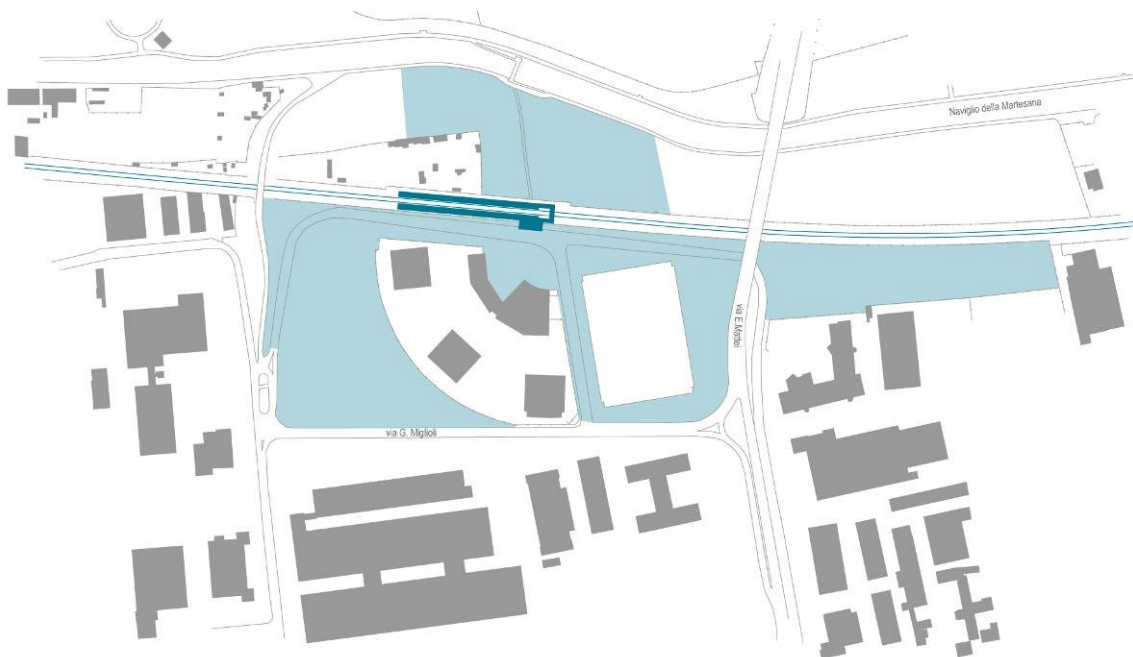






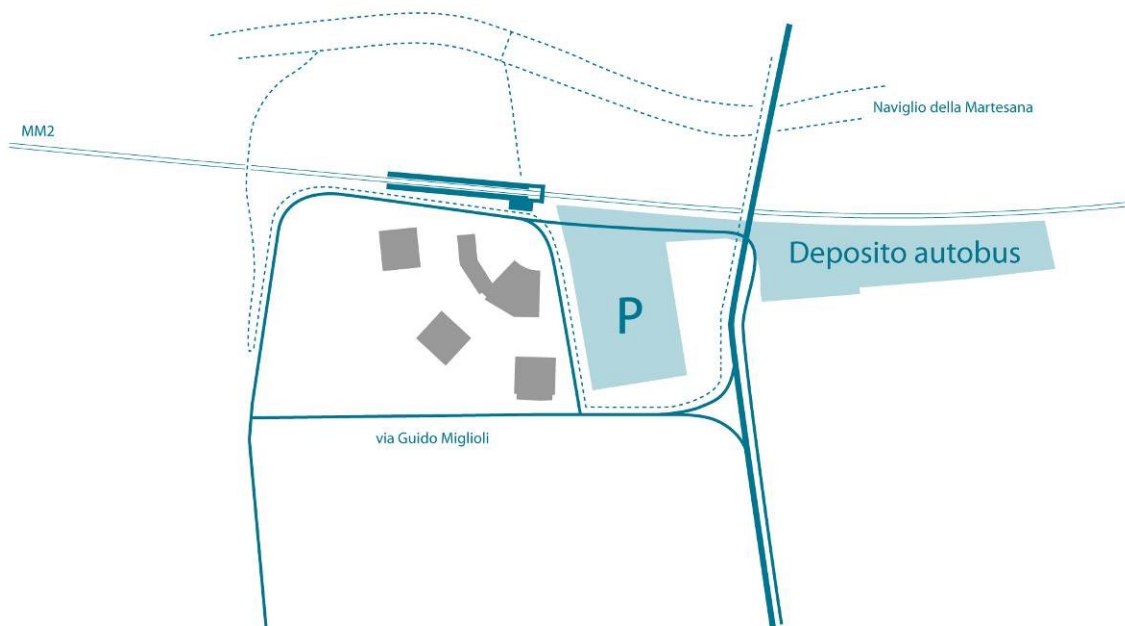
*Gli elementi dello spazio aperto:*

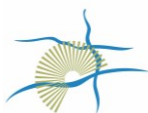
il progetto include aree del parco della Martesana che potranno essere ridisegnate anche in funzione dell'accessibilità alla stazione; l'area ad est della SP121, accessibile da via Gobetti, accoglierà gli impianti di manutenzione e deposito degli autobus.



*Viabilità e sosta*

Il progetto prevede lo spostamento dell'area a parcheggio degli autobus ad est della SP121, la conferma del parcheggio multipiano e gli interventi che consentiranno l'utilizzo della via Gobetti per consentire l'accesso da parte degli autobus della nuova area a parcheggio. I percorsi ciclopedonali prevedono il collegamento anche attraverso i nuovi interventi sulla stazione tra il parco della Martesana e le nuove funzioni insediate come ampliamento del parcheggio multipiano.





## Art. 17.5 PPS 05 - Parco delle imprese in Via Torino

### 17.5.1 Descrizione

Il progetto prevede la riqualificazione dell'asse di via Torino con il ripristino delle alberature mancanti, il riordino degli spazi di parcheggio, il riordino della cartellonistica e della segnaletica, la realizzazione di percorsi ciclabili su entrambi i lati della carreggiata, la creazione di uno spazio aperto multifunzionale alberato tra via Torino e via Firenze che permetta l'ampliamento del parcheggio esistente, la realizzazione di un ampio ambito alberato, la realizzazione di un percorso di connessione tra via Torino e via Bergamo e l'eventuale realizzazione di edifici per accogliere funzioni di servizio alle imprese (polo tecnologico).

### 17.5.2 Obiettivi, modalità attuative e priorità

Obiettivo del progetto è la messa a disposizione di un'area per l'insediamento di un polo di servizi alle imprese, la messa in sicurezza dell'asse di via Torino, la riqualificazione funzionale dello stesso, il miglioramento del paesaggio urbano a vantaggio della visibilità e dell'immagine delle imprese insediate. Obiettivo del progetto è inoltre il miglioramento dell'accessibilità a via Bergamo dove è prevista la realizzazione di una nuova area attrezzata per la sosta dei mezzi pesanti.

Il progetto si attua anche per lotti funzionali sulla base di un piano attuativo di iniziativa pubblica che definisca anche le caratteristiche della sezione tipo di via Torino.

### 17.5.3 Destinazioni d'uso

- Destinazioni d'uso principali: uS
- Destinazione d'uso esclusa: uA - uT - uP - uR
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

### 17.5.4 Parametri edilizi e urbanistici

- Definiti sulla base del piano attuativo approvato.

### 17.5.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

#### *Spazi aperti*

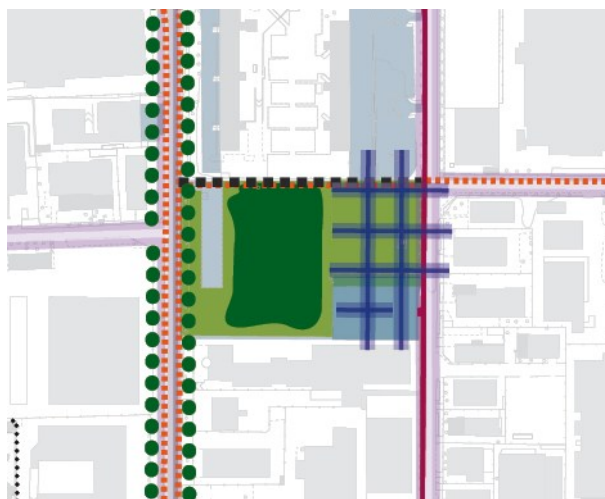
Ripristino delle alberature esistenti (liriodendron tulipifera) e messa in sicurezza dell'asse stradale, creazione di un percorso ciclabile protetto, realizzazione di parcheggi a servizio delle attività produttive e commerciali attestata sulla via Torino, riordino della segnaletica e della cartellonistica pubblicitaria.

#### *Edifici*

Nella parte est del lotto compreso tra via Torino e via Firenze è possibile realizzare edifici di servizio alle imprese e per l'innovazione tecnologica.



1 - Fotopiano

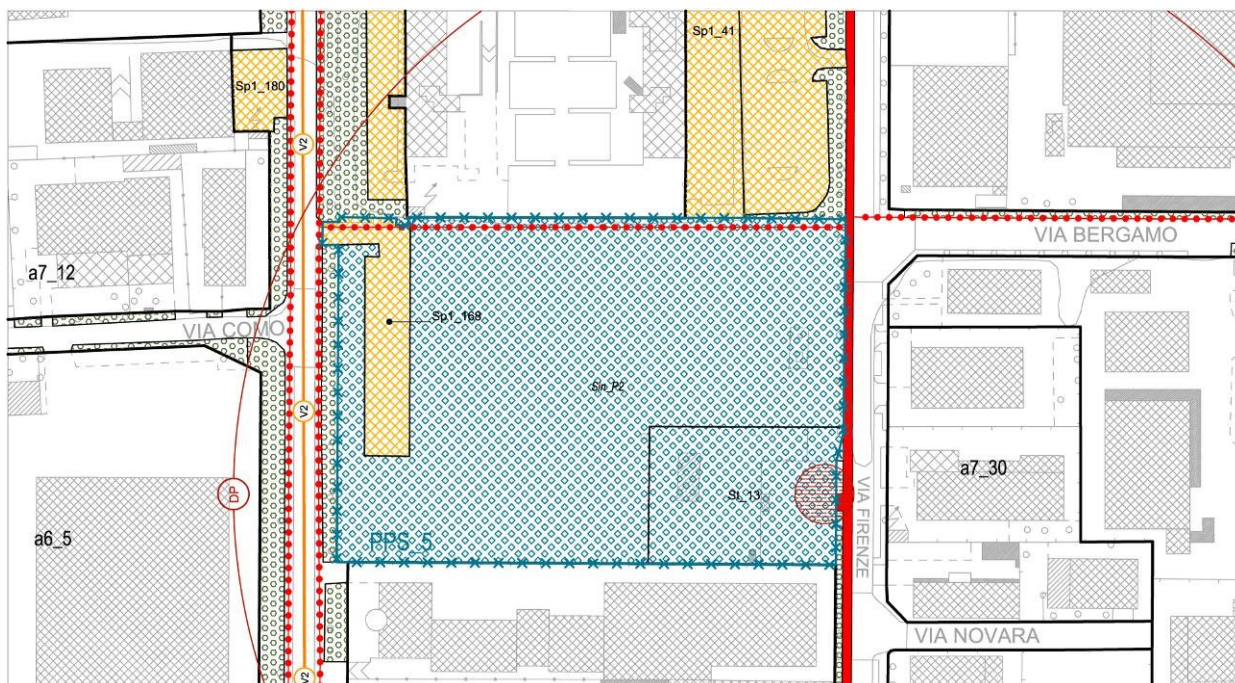


2 - Estratto dalla tavola del Documento di Piano "Disegno d'insieme e strategie generali"



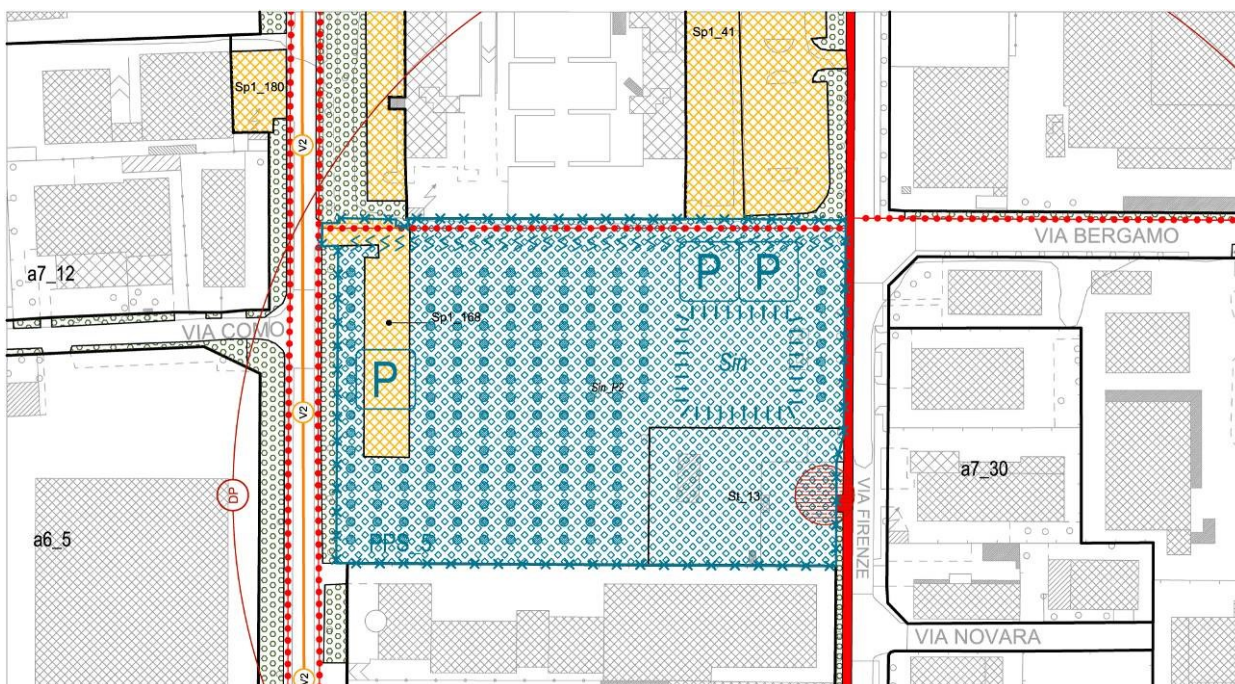
### Estratto cartografico

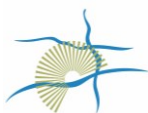
Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



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

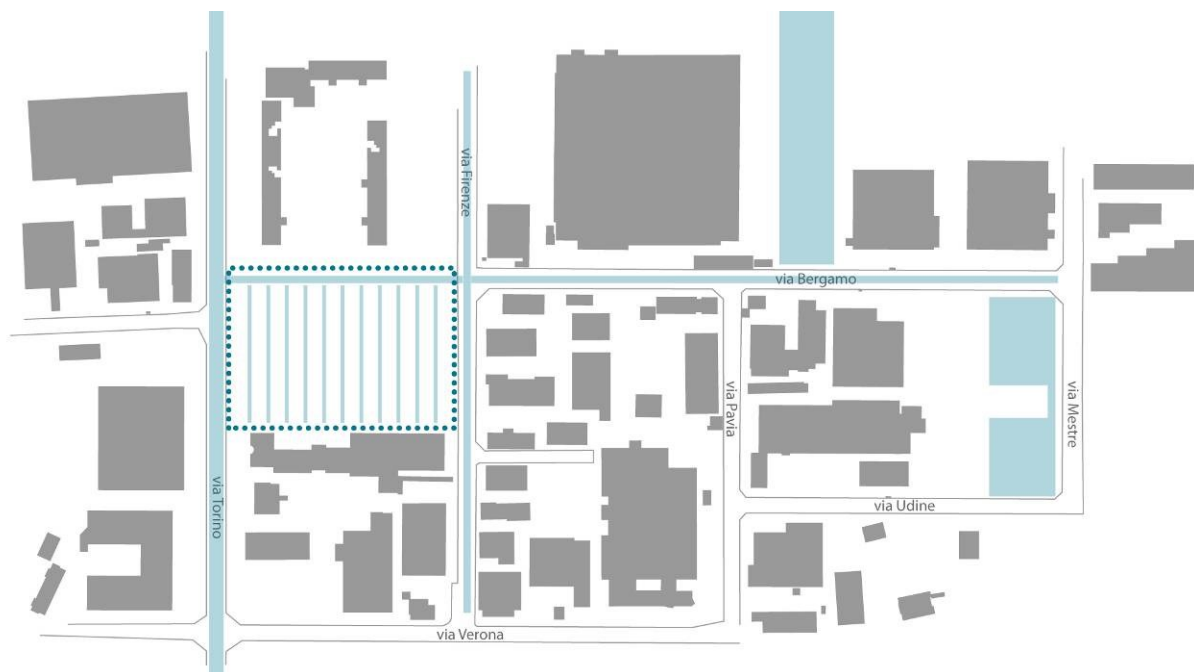
Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000





### Spazio ed elementi del progetto

Il progetto comprende uno spazio definito tra via Torino e via Firenze interessando anche l'asse di via Bergamo e gli spazi verdi di uso pubblico in previsione del Piano dei Servizi.



### Le forme dell'edificato

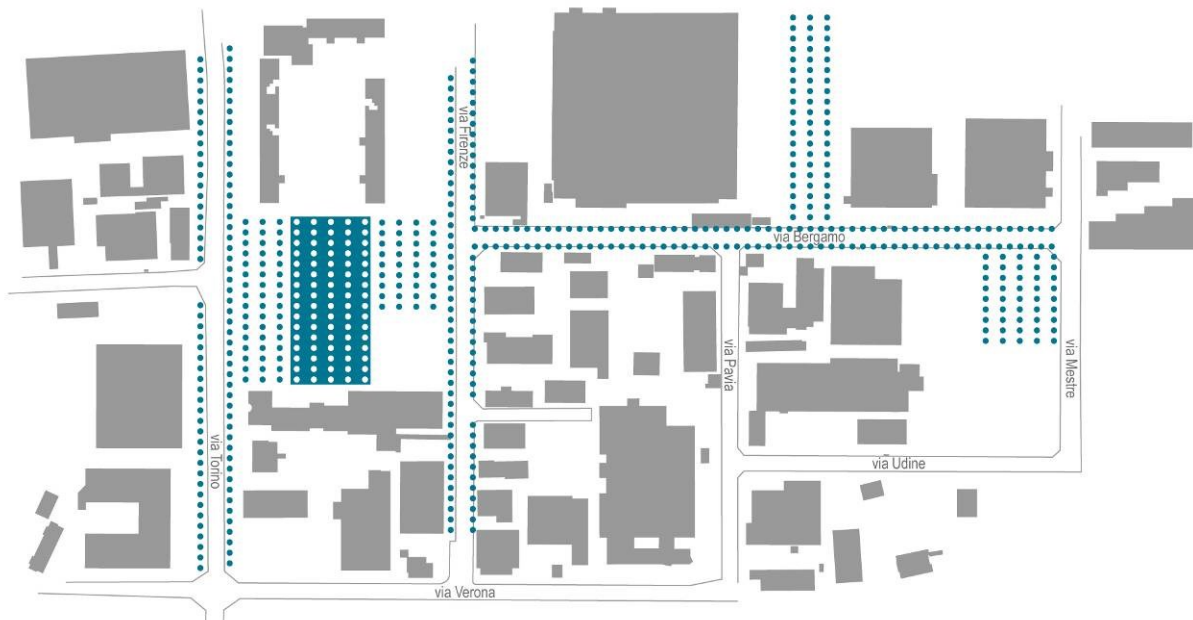
I nuovi edifici si localizzano in posizione arretrata rispetto all'asse di via Torino attestandosi su via Firenze.





*Gli elementi dello spazio aperto*

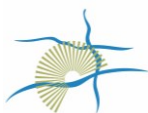
Gli spazi aperti di uso pubblico previsti all'interno dell'ambito del PPS sono interessati da filari arborei su superfici pavimentate (parcheggi alberati lungo via Torino e piazza alberata su via Firenze) e una superficie boscata (area blu). L'obiettivo è quello di realizzare un insieme di spazi aperti alberati lungo via Torino, via Firenze, via Bergamo e gli spazi pubblici previsti lungo la via Bergamo.



*Viabilità e sosta*

I parcheggi si attestano lungo via Torino e via Firenze. Può essere ammessa la realizzazione di un nuovo collegamento viario tra via Torino e via Bergamo.





## Art. 17.6 PPS 06 - Nuova fermata MM2 Melghera

### 17.6.1 Descrizione

Il progetto promuove la realizzazione di una nuova fermata della metropolitana MM2 in località Melghera e il completamento del sistema degli accessi ciclabili e pedonali di connessione tra il Naviglio della Martesana, il centro sportivo Scirea e i quartieri sud della città. La stazione serve un comparto della città che necessita di collegamento, considerata la prossimità al centro sportivo (2000 utenti stimati, oltre 600 studenti annualmente portati dalla Facoltà di Scienze Motorie), alle scuole superiori e alla scuola paritaria in via di realizzazione in via Masaccio, agli insediamenti di via Don Sturzo, via Melghera, via Buonarroti (complessivamente oltre 10.000 residenti) e la connessione diretta con quartieri settentrionali di Pioltello attraverso il nuovo sovrappasso ciclopedonale della strada Padana Superiore. Il baricentro di questi attrattori è situato ad una distanza superiore a 500 metri dalle fermate MM2 di Cernusco Centro e Cascina Burrone. La fermata, considerata la localizzazione e le funzioni prossime avrebbe prevalentemente una funzione di servizio alla città e non necessariamente di attestamento e interscambio, funzione meglio assolta dal nodo di Villa Fiorita.

### 17.6.2 Obiettivi, modalità attuative e priorità

Obiettivo del progetto è la realizzazione di una fermata urbana che dia accesso a quartieri oggi sottoserviti ma dotati di funzioni di servizio molto utilizzate e di un alto numero di residenti. La fermata costituirebbe anche un accesso privilegiato al Parco della Martesana. L'accesso alla fermata sarà situato in via Roggia Arzona dove è previsto anche l'attestamento delle linee di trasporto pubblico su gomma. L'opera comporta costi diretti a carico dell'Amministrazione comunale, costi di adeguamento impiantistico della linea a carico del gestore, costi da parte dell'ente proprietario futuro dell'immobile, il Comune di Milano. Per la realizzazione dell'intervento l'azione prioritaria consiste nell'attivazione di un tavolo interistituzionale che porti ad uno progetto definitivo e a un piano di gestione che permettano una precisa valutazione dei costi e dei benefici complessivi dell'intervento e della conseguente ripartizione dell'investimento tra i soggetti coinvolti.

### 17.6.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uS
- Destinazione d'uso principale esclusa: uA - uT - uP - uR
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

### 17.6.4 Parametri edilizi e urbanistici

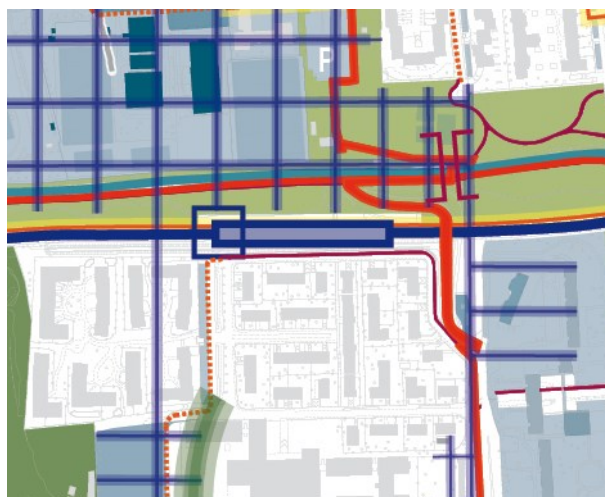
- Definiti sulla base dei progetti esecutivi di opere pubbliche.

### 17.6.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici *Spazi aperti*

Riorganizzazione dei percorsi di collegamento tra stazione, centro cittadino e aree per servizi e spazi pubblici. Realizzazione di un sottopassaggio ciclopedonale di collegamento tra quartiere e Parco della Martesana.



1 - Fotopiano

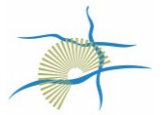


2 - Estratto dalla tavola del Documento di Piano "Disegno d'insieme e strategie generali"

In fase di progettazione della nuova stazione conservare e tutelare l'intera area libera esistente tra il tracciato della linea metropolitana e del Naviglio Martesana, con opportuna sistemazione e valorizzazione dell'area verde e piantumazione lungo il canale

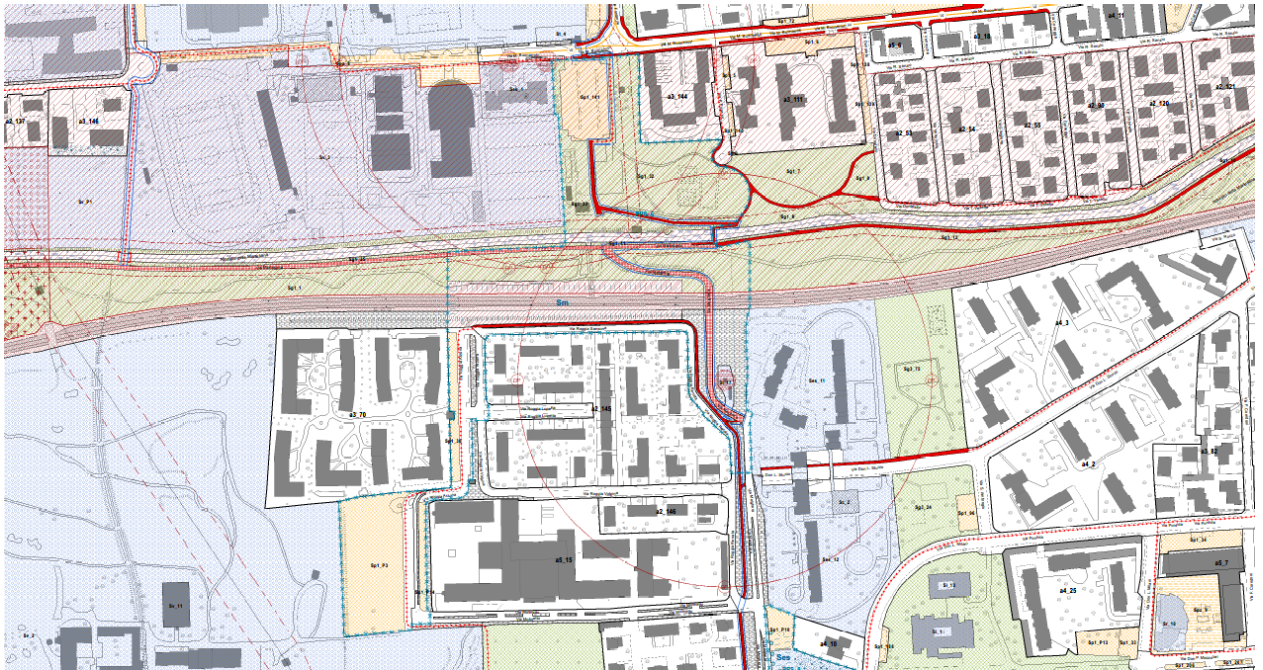
#### *Edifici*

Lo schema progettuale sviluppato dal piano dei servizi individua l'accesso alla stazione nel punto di innesto di via Roggia Arzona con via Roggia Sansona. La stazione è distribuita da un sottopassaggio che dà accesso alle banchine nord e sud e che si sviluppa parallelamente a un sottopassaggio pedonale e ciclabile di collegamento tra il quartiere Melghera e il parco della Martesana. La contiguità dei due sottopassaggi è funzionale alla creazione di un accesso da nord più prossimo al nuovo attraversamento del Naviglio della Martesana in asse con via Masaccio, alla creazione di un flusso di passaggio tra quartiere e parco che renda possibile l'insediamento di minime attività di presidio (bar, edicola, esercizi di vicinato).



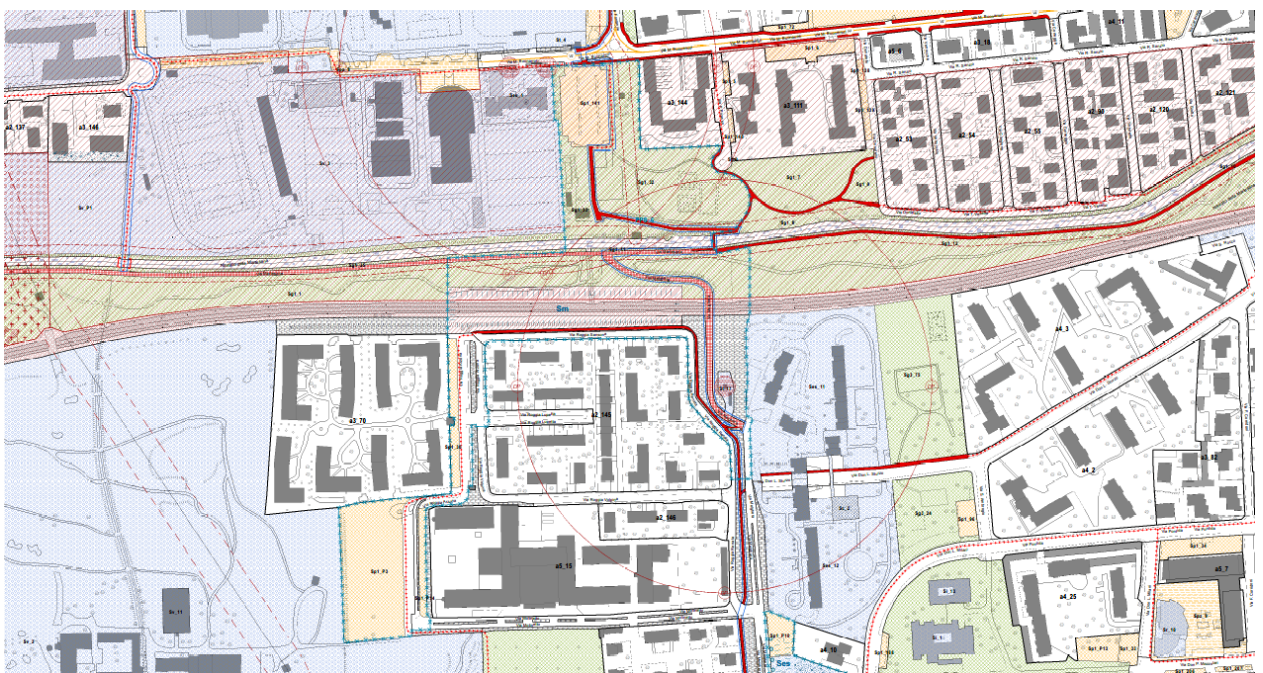
### Estratto cartografico

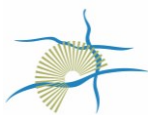
Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



### 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





*Lo spazio del progetto:*

il progetto della fermata della Metropolitana MM2 coinvolge direttamente e indirettamente un vasto sistema di spazi aperti su cui insistono le funzioni attrattive servite dalla nuova stazione.



*L'ubicazione dell'edificio:*

la nuova stazione coincide con un nuovo sottopassaggio ciclopedonale che connette il quartiere Melghera e il parco della Martesana.







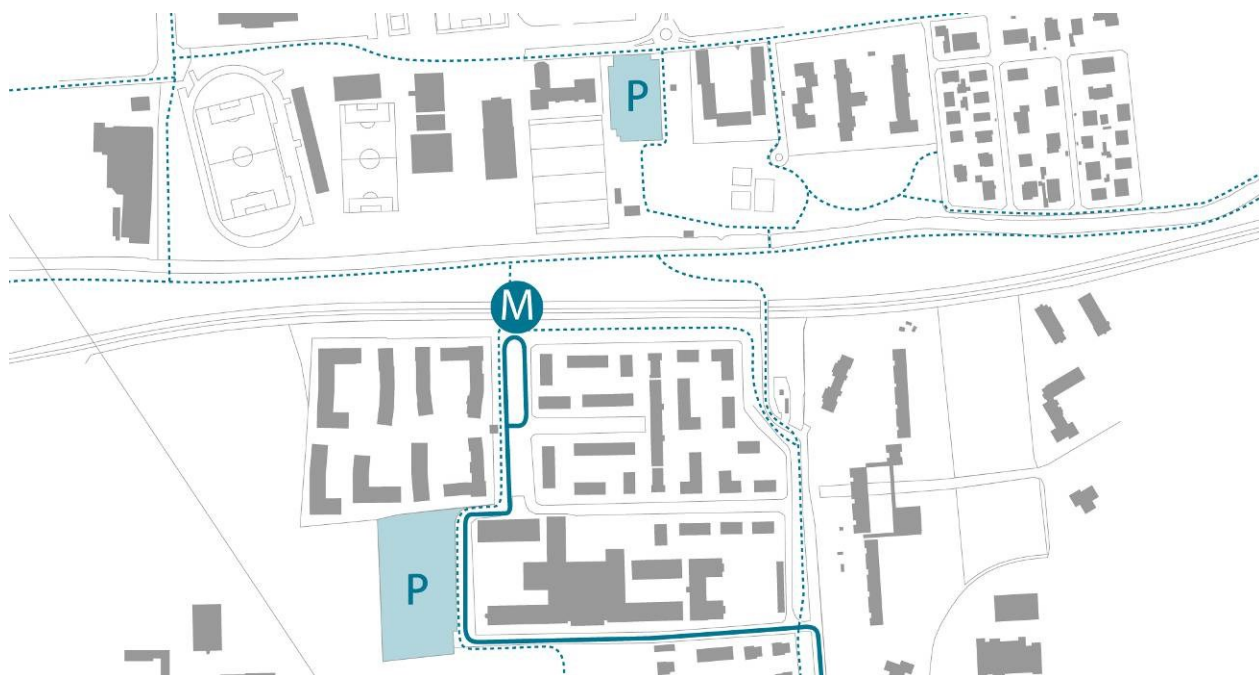
*L'inquadramento del progetto:*

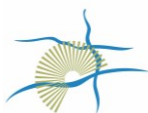
il progetto produce effetti estesi all'intero ambito sud-ovest della città dove sono ubicate le principali attrezzature sportive che funzionano alla scala sovracomunale.



*Viabilità e sosta*

Il progetto prevede la realizzazione, a nord della Martesana, di un parcheggio di attestamento a servizio della nuova fermata lungo la via Molinetto, a sud, l'utilizzo del parcheggio lungo la via Buonarroti attraverso interventi di adeguamento.





## Art. 17.7 PPS 07 - Un parco a Ronco

### 17.7.1 Descrizione

A sud del centro del quartiere di Ronco è prevista la realizzazione di un nuovo parco definito ad est dall'insediamento di via Mincio e ad ovest dalla via Conte Melzi. Al centro di questo ambito è prevista la realizzazione degli interventi già assentiti da un piano attuativo approvato con usi residenziali.

### 17.7.2 Obiettivi

Realizzazione di un parco a servizio del quartiere di Ronco. Al suo interno è prevista la realizzazione di edifici di uso pubblico (asilo nido, cultura, attrezzature sportive, servizi socio-assistenziali) integrati attraverso percorsi pedonali e ciclabili con il centro del quartiere e degli insediamenti residenziali esistenti su via Adda.

### 17.7.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uS
- Destinazione d'uso esclusa: uA - uT - uP
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

### 17.7.4 Parametri edilizi e urbanistici

Slp max = 1000 mq

H = 7,50 m

### 17.7.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

#### *Spazi aperti*

Realizzazione di un parco pubblico di basso costo e semplice gestione formato da prati e filari. L'accesso al lotto avviene da via Mincio.

#### *Edifici*

E' prevista la realizzazione di un edificio per servizi pubblici di interesse generale (esclusa l'edilizia sociale) da realizzare contestualmente alla realizzazione del parco; edifici e spazi aperti per attività sportive.



1 - Fotopiano



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



### Estratto cartografico

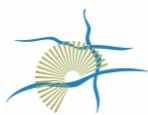
Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



### 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





### *Lo spazio del progetto*

Il progetto unitario di servizi interessa gli spazi aperti interni alla frazione di Ronco e sarà costituito da un parco con strutture per servizi sociali e sportivi.



### *Le forme dell'edificio*

All'interno del parco il nuovo edificio per servizi sarà localizzato in continuità con l'edificio esistente al fine di mantenere libero da edificazione il corridoio ambientale identificato dal PGT.



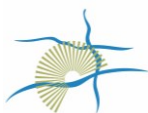
*Gli elementi dello spazio aperto*

Il nuovo parco urbano di Ronco si articola in due parti connesse da una fascia di spazi aperti attestata sul lato est, alberata e percorsa da un tracciato ciclopedonale. La parte nord è attrezzata per i bambini e gli anziani e potrà accogliere in parte una struttura per servizi sociali, la parte sud è formata da un semplice prato alberato delimitato da filari, eventualmente attrezzato per lo sport.



*Viabilità e sosta*

L'accesso al nuovo parco avviene da via Mincio, via dei Tigli, via Conte Melzi. I parcheggi saranno realizzati in coerenza e in continuità con quelli previsti in funzione delle nuove residenze private.



## Art. 17.8 PPS 08 - Edilizia sociale in Via Padre Kolbe

### 17.8.1 Descrizione

Il lotto compreso tra le vie Melghera, via Padre Kolbe, via Don Milani, fa parte del sistema ampio e articolato di spazi di servizio che struttura il quartiere. Si tratta di una delle parti della città più ricche di spazi collettivi, di percorsi protetti, un'alta disponibilità di spazi alberati, dotata di numerose attrezzature e servizi rivolti alla città (il CAG, le scuole, l'oratorio, ecc.), connessa con il Parco della Martesana e con il centro sportivo Scirea attraverso un passaggio ciclopedonale in asse con via Melghera. Il Piano di Governo del Territorio, tra gli obiettivi strategici, propone la realizzazione di una nuova stazione della metropolitana MM2 in località Melghera. Il lotto, per le caratteristiche dimensionali, di accessibilità di dotazioni pubbliche, si presta ad accogliere un edificio per edilizia residenziale sociale e servizi integrati con la residenza e rivolti alla città.

### 17.8.2 Obiettivi

- Realizzazione di edilizia residenziale sociale (progetto "condominio solidale");
- Realizzazione di servizi integrati alla residenza e rivolti alla città (sale comuni, spazi per associazioni, etc.) al piano terra, riorganizzazione degli spazi aperti, dei percorsi viabilistici dei parcheggi di superficie. (min. 200 mq);
- Incremento della dotazione di parcheggi a disposizione dei residenti del quartiere attraverso la predisposizione di un parcheggio interrato pluriplano;
- Riqualificazione della viabilità esistente mediante la risoluzione dell'incrocio fra via Kolbe e la via Melghera con l'inserimento di una rotonda.

### 17.8.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uS
- Destinazione d'uso esclusa: uA - uT - uP
- Per la destinazione uC si applica l'art. 4bis delle presenti Disposizioni di attuazione.

### 17.8.4 Parametri edilizi e urbanistici

Slp max = 1500 mq

H = 12.50 m

### 17.8.5 Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

#### Spazi aperti

Il parcheggio e l'edificio saranno attestati su via Melghera. Lo spazio aperto rivolto verso via Don Milani sarà conservato nelle sue caratteristiche di prevalente permeabilità e integrato con nuove alberature. Gli spazi verdi e gli spazi per servizi al piano terra degli edifici, manterranno le caratteristiche di accessibilità al quartiere oggi esistenti.

#### Edifici

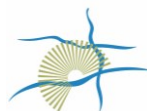
Le residenze saranno realizzate in un edificio in linea disposto parallelamente a via Melghera, i servizi saranno organizzati in volumi integrati con l'edificio stesso e collocati al piano terra o isolati all'interno del sistema degli spazi aperti.



1 - Fotopiano

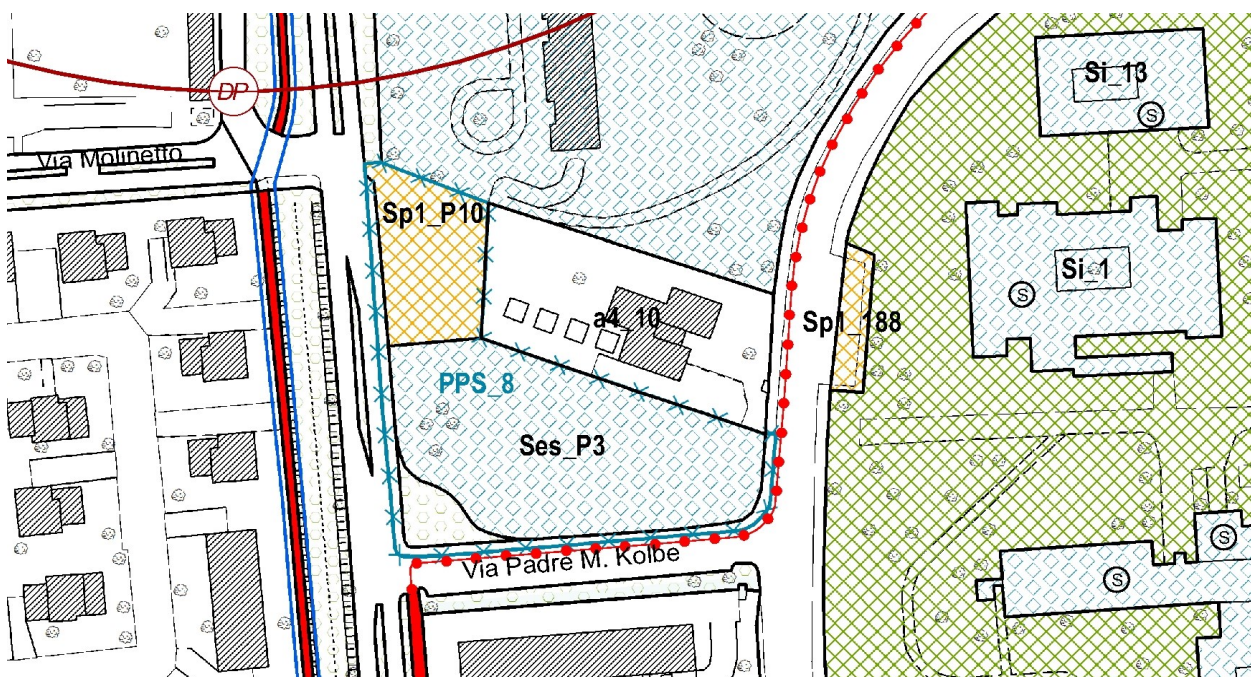


2 - Estratto dalla tavola del Documento di Piano "Disegno d'insieme e strategie generali"



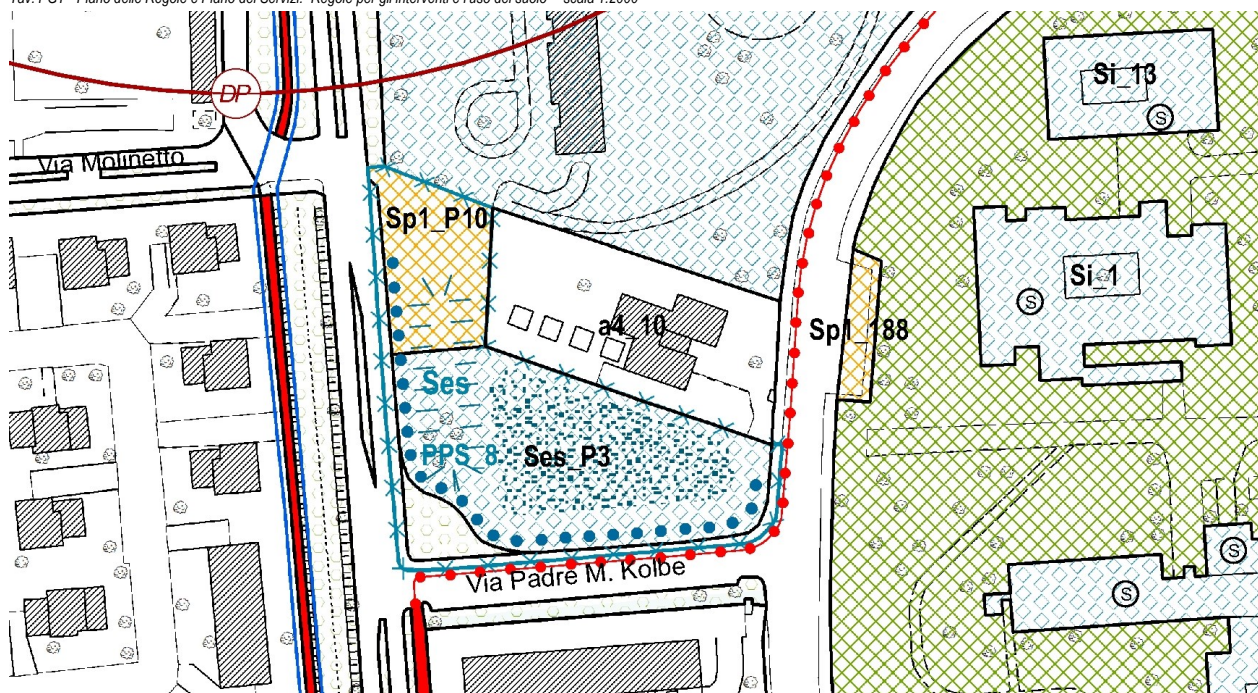
### Estratto cartografico

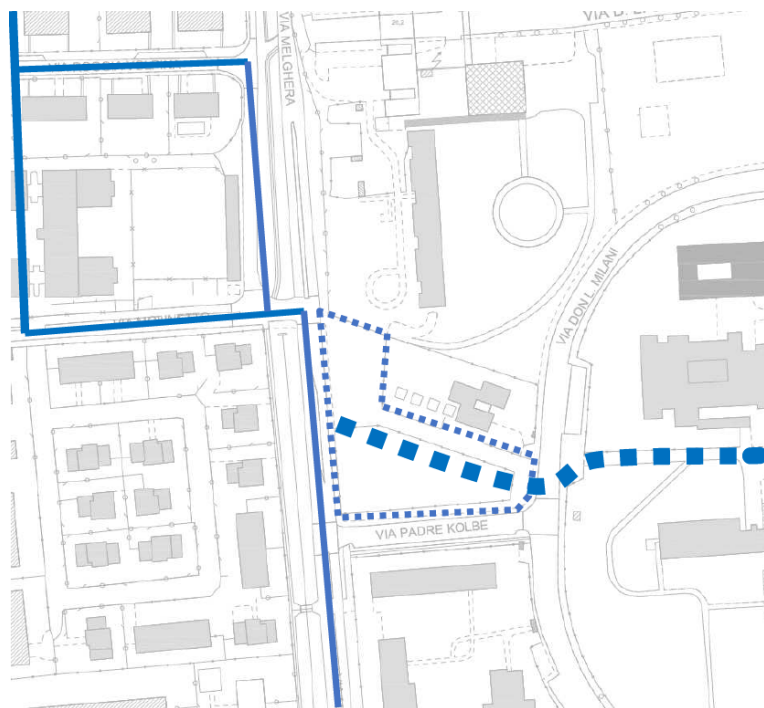
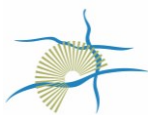
Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000



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

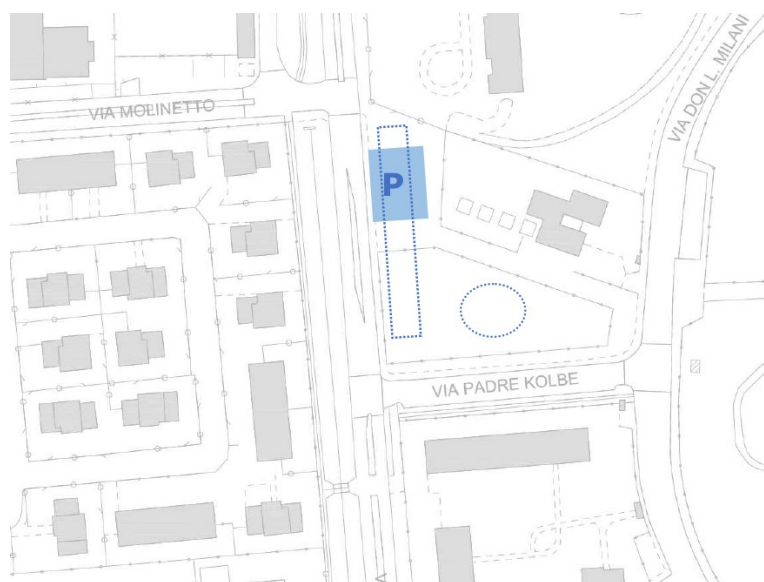
Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2000





### *Lo spazio del progetto*

Il lotto compreso tra le vie Melghera, via Padre Kolbe, via Don Milani, fa parte del sistema ampio e articolato di spazi di servizio che struttura il quartiere. Il progetto coinvolge direttamente il lotto individuato nella mappa e indirettamente tiene conto dei percorsi, dei recapiti e degli affacci definiti dall'immediato intorno.



### *Le forme dell'edificato*

Le residenze saranno realizzate in un edificio in linea disposto parallelamente a via Melghera, i servizi saranno organizzati in volumi integrati con l'edificio stesso e collocati al piano terra o isolati all'interno del sistema degli spazi aperti.





*Gli elementi dello spazio aperto*

Il parcheggio e l'edificio saranno attestati su via Melghera. Lo spazio aperto rivolto verso via Don Milani sarà conservato nelle sue caratteristiche di prevalente permeabilità e integrato con nuove alberature che dovranno adeguarsi alla nuova viabilità in progetto.



*Viabilità e sosta*

Gli insediamenti residenziali previsti incrementano il carico viabilistico dell'incrocio Kolbe/Melghera che dovrà essere risolto mediante la realizzazione di una rotatoria.

Il parcheggio in superficie attestato su via Melghera è ripristinato nella sua funzione ed estensione, eventualmente riconfermato, integrandosi con il nuovo progetto.