

PIANO ATTUATIVO

CAMPO DELL'ADEGUAMENTO A7_31

AREA VIA TORINO ANGOLO VIA BRESCIA

Comune di Cernusco sul Naviglio (MI)

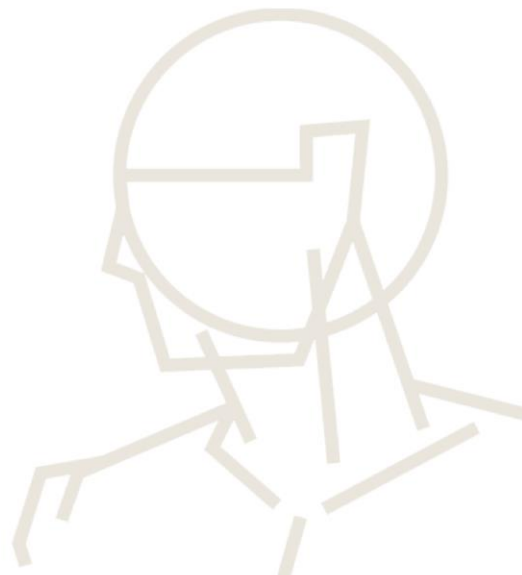
Immobiliare di Cernusco sul Naviglio srl

ALLEGATO C

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Dott. Architetto **Silvio Recalcati**

Via Cavour, 6/c - 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
TEL. 02 92 49 565 - 02 92 40 590 - FAX 02 92 31 914 - info@studiorecalcati.it
P.IVA 03484550961 - C.F. RCLSLV62A13C523D ALBO ARCHITETTI di MILANO n° 5676

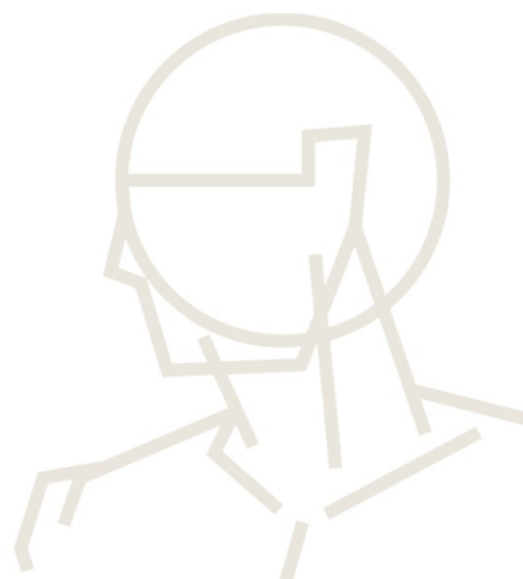


INDICE:

1. Premessa
2. Disciplina urbanistica
3. Proposta progettuale
4. Opere di urbanizzazione
5. Relazione paesistica
6. Verifica di conformità delle Linee Guida

Dott. Architetto **Silvio Recalcati**

Via Cavour, 6/c - 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
TEL. 02 92 49 565 - 02 92 40 590 - FAX 02 92 31 914 - info@studiorecalcati.it
P.IVA 03484550961 - C.F. RCLSLV62A13C523D ALBO ARCHITETTI di MILANO n° 5676



1. PREMESSA

La società IMMOBILIARE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO SRL, con sede legale in piazza Castello n. 21, 20121 Milano (MI) codice fiscale 11197350967, partita iva 11197350967, sottopone all'Amministrazione Comunale di Cernusco sul Naviglio la presente proposta di Piano Attuativo, avente per oggetto aree ricomprese nel perimetro del comparto edificatorio denominato "Campo dell'Adeguamento a7_31" per l'approvazione dello stesso da parte degli uffici competenti.



Vista aerea e individuazione dell'area di intervento

Dott. Architetto **Silvio Recalcati**

Via Cavour, 6/c - 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
TEL. 02 92 49 565 - 02 92 40 590 - FAX 02 92 31 914 - info@studiorecalcati.it
P.IVA 03484550961 - C.F. RCLSLV62A13C523D ALBO ARCHITETTI di MILANO n° 5676

La proposta prevede l'insediamento di attività commerciali come meglio specificato di seguito.

Le aree oggetto della presente proposta ricomprese nel perimetro del Piano Attuativo sono così catastalmente identificate:

- Foglio 46, Mappale 20, di proprietà della Sig.ra MAIOTTI SEVERINA



Estratto mappa catastale

Dott. Architetto **Silvio Recalcati**

Via Cavour, 6/c - 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
TEL. 02 92 49 565 - 02 92 40 590 - FAX 02 92 31 914 - info@studiorecalcati.it
P.IVA 03484550961 - C.F. RCLSLV62A13C523D ALBO ARCHITETTI di MILANO n° 5676

2. DISCIPLINA URBANISTICA

L'area oggetto della presente proposta di P.A. è parzialmente edificata e le attività che si svolgevano al suo interno sono dismesse da anni. La superficie di proprietà risulta, da catasto (F.46 MAPP. 20), di mq 8.734,00, suddivisa in superficie di proprietà ad uso pubblico di mq 332,50 e superficie territoriale (da rilievo strumentale) di mq 8.402,50.

L'area è attualmente occupata da due volumi di discrete dimensioni, disposti a L, che coprono una superficie di mq 2.646,97, con una SLP di mq 2.776, 29. Tutta la rimanente area libera, ad eccezione di parti a verde lungo il perimetro e nell'area centrale, è asfaltata ed era utilizzata a parcheggio.

Sono presenti due accessi, entrambi da via Brescia, che portano alle aree a parcheggio.

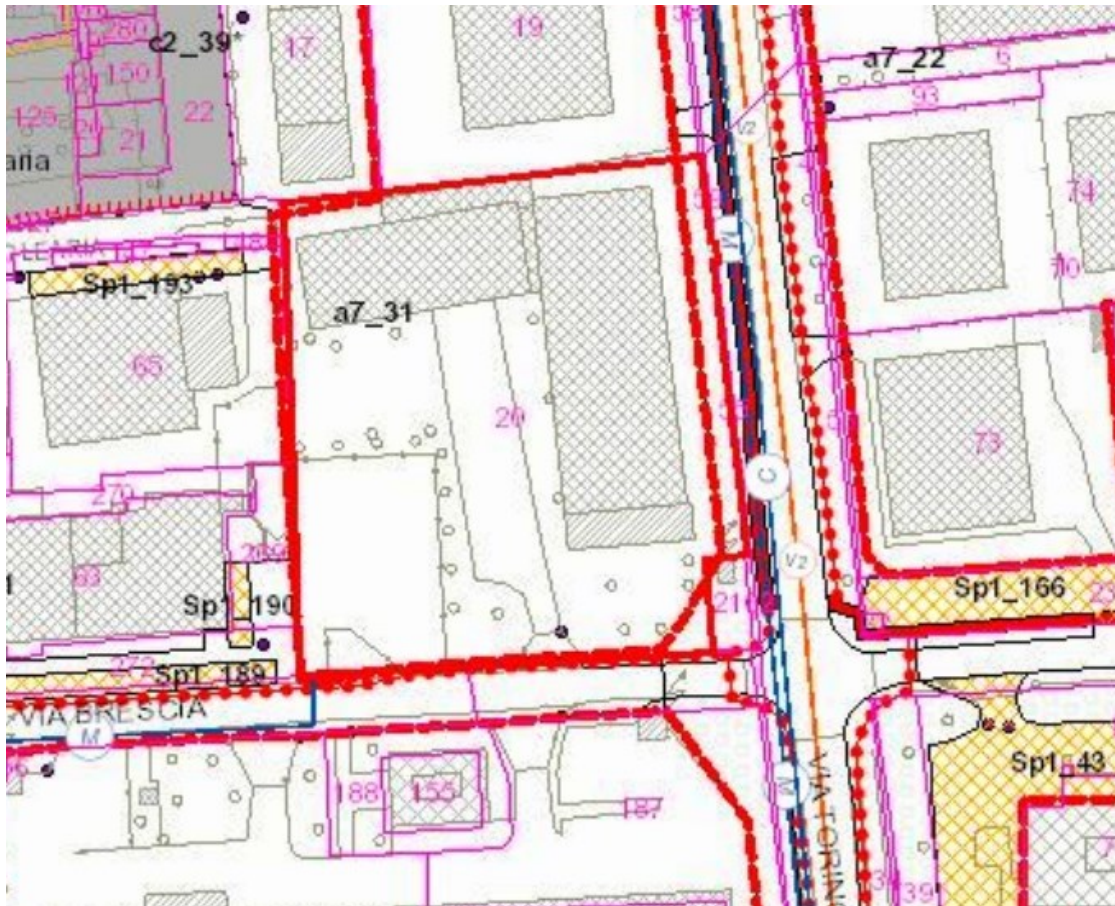
L'area ricompresa nel perimetro della proposta di Piano Attuativo è inserita dal vigente Piano di Governo del Territorio nell'ambito urbanistico definito "Campo dell'Adeguamento – Lotto produttivo a7_31", la cui disciplina edilizia ed urbanistica è specificamente regolata dall'art. 40 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole e di seguito riepilogata.

- Indice fondiario: 1 mq/mq
- Rapporto di copertura: 60%
- Superficie permeabile: 10% della ST
- Altezza massima: 12,00 m

In considerazione delle destinazioni funzionali del nuovo intervento, corrispondenti alle categorie UC1 – MS3 alimentare e UC2 – SAB somministrazione, l'attuazione della proposta in oggetto è subordinata alla redazione di piano attuativo, come definito all'art. 40.4 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole. In considerazione della destinazione funzionale dell'intervento MS3 in oggetto e della collocazione del medesimo nel perimetro della "zona a prevalente

Dott. Architetto **Silvio Recalcati**

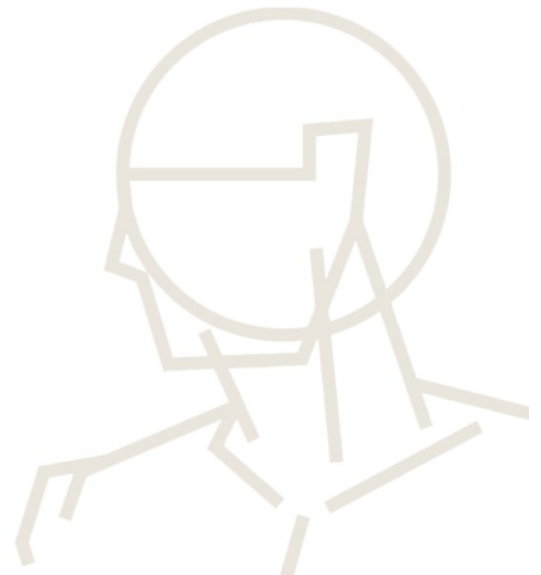
connotazione commerciale – via Torino”, è prevista la dotazione minima di aree per servizi, la cui dotazione è disciplinata dal piano dei servizi.



Estratto PGT vigente

Dott. Architetto **Silvio Recalcati**

Via Cavour, 6/c - 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
TEL. 02 92 49 565 - 02 92 40 590 - FAX 02 92 31 914 - info@studiorecalcati.it
P.IVA 03484550961 - C.F. RCLSLV62A13C523D ALBO ARCHITETTI di MILANO n° 5676



3. PROPOSTA PROGETTUALE

La documentazione progettuale allegata alla presente di Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati:

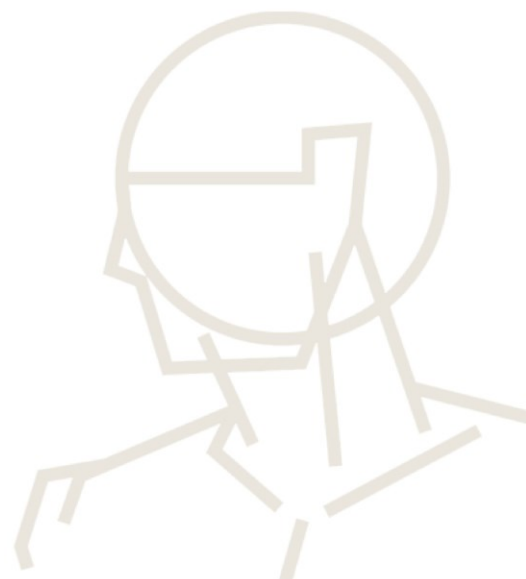
Elaborati grafici:

- Tav 01 Rilievo strumentale con superficie di proprietà
- Tav 02 Stato di fatto: inquadramento, planimetria di intervento e comparativo
- Tav 03 Planimetria di progetto, planivolumetrico
- Tav 04 Definizione aree in cessione di progetto e dimostrazione superfici
- Tav 05 Verifica di conformità alle Linee Guida
- Tav 06 Prospetti e viste di progetto
- Tav 07 Piano di segnalamento
- Tav 08 Studio di fattibilità tecnica-economica, opere di urbanizzazione primaria/secondaria: planimetria generale, comparativo, sezione e dettagli
- Tav 09 Studio di fattibilità tecnica-economica, opere di urbanizzazione primaria/secondaria: segnaletica di progetto
- Tav 10 Studio di fattibilità tecnica-economica, opere di urbanizzazione primaria: stato di fatto, comparativo, progetto, sezione e dettagli
- Tav 11 Rete fognaria

Allegati:

- Relazione illustrativa
- Documentazione catastale
- Asseverazione rilievo area di intervento

Dott. Architetto **Silvio Recalcati**



- Relazione tecnica rete fognaria
- Relazione geologica
- Relazione geotecnica
- Studio di impatto dei traffici generati dal Piano Attuativo
- Studio Illuminotecnico impianto di illuminazione pubblica
- Invarianza idraulica (con dichiarazioni del tecnico)
- Relazione sugli impatti acustici passivi
- Computi metrici estimativi
- Procura Speciale
- Bozza Contratto preliminare di compravendita (con proroga contratto)
- Dichiarazione di proprietà
- C.I. soggetti coinvolti / Visura camerale società
- Bozza di convenzione

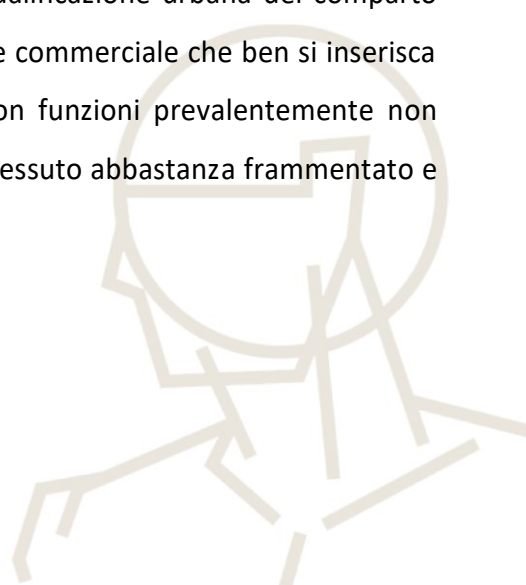
La proposta di Piano Attuativo prevede la possibilità di insediare le nuove destinazioni commerciali nel rispetto della SLP massima ammissibile ed in modo da soddisfare la richiesta di aree per servizi di interesse generale generata dalla tipologia di intervento ammessa.

Descrizione sintetica dell'intervento

La proposta progettuale è tesa ad ottenere una complessiva riqualificazione urbana del comparto interessato con un intervento di nuova edificazione a destinazione commerciale che ben si inserisca nel contesto esistente, caratterizzato in gran parte da edifici con funzioni prevalentemente non residenziali; edifici di diversa sagoma e consistenza, inseriti in un tessuto abbastanza frammentato e disomogeneo, tipico di una frangia urbana semiperiferica.

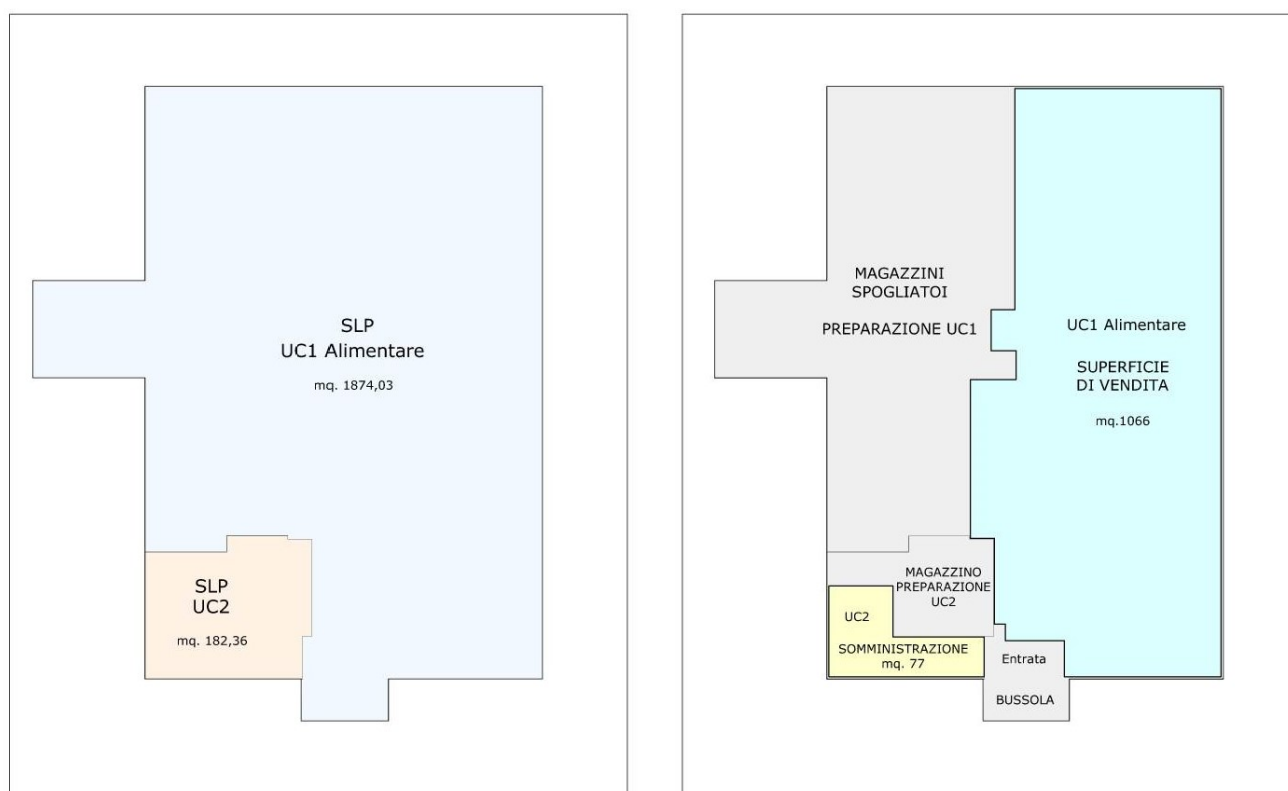
Dott. Architetto **Silvio Recalcati**

Via Cavour, 6/c - 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
TEL. 02 92 49 565 - 02 92 40 590 - FAX 02 92 31 914 - info@studiorecalcati.it
P.IVA 03484550961 - C.F. RCLSLV62A13C523D ALBO ARCHITETTI di MILANO n° 5676



Da qui la volontà di prevedere un nuovo edificio che, anche se con diversa ma compatibile destinazione commerciale, dialoghi con l'intorno, senza stridenti contrasti o dissonanze col tessuto urbano attuale; obiettivo questo perseguito con la realizzazione di un edificio di basso impatto, sia per altezza e consistenza, sia per tipologia costruttiva e materiali di finitura, non dissimile tra quelli ricorrenti utilizzati per interventi simili in altre parti del territorio comunale.

Infatti si è prevista l'individuazione di un'area di concentrazione fondiaria corrispondente al settore nord-ovest del comparto, a ridosso del limite del lotto di progetto evitando in tal modo la frammentazione delle aree edificabili e degli spazi pubblici in progetto.

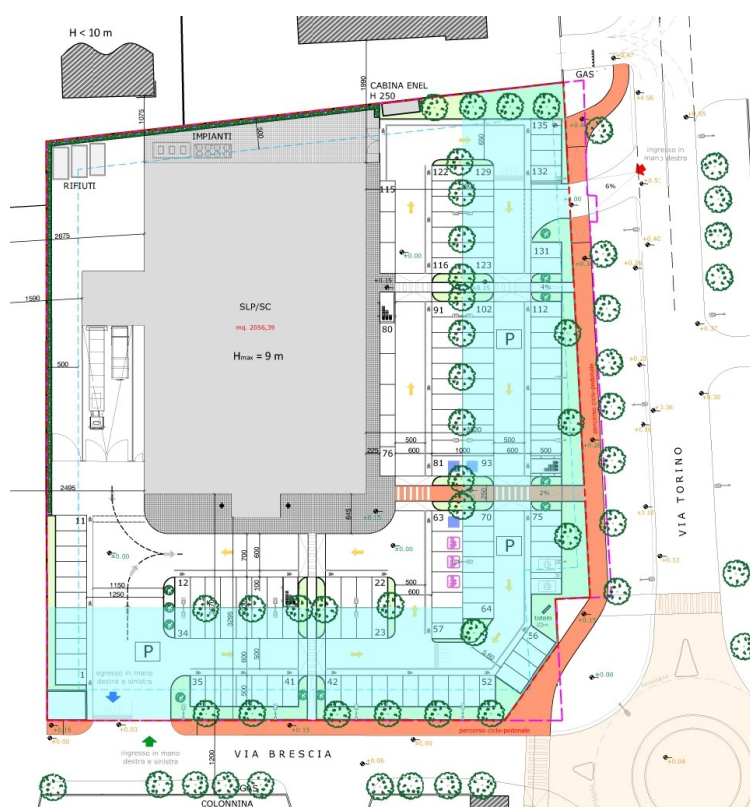


L'intervento su area fondiaria prevede la realizzazione di un unico corpo di fabbrica avente altezza massima pari a H 9,00 m (e dunque entro il limite massimo di 12,00 m previsto dalla disciplina

Dott. Architetto **Silvio Recalcati**

Via Cavour, 6/c - 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
TEL. 02 92 49 565 - 02 92 40 590 - FAX 02 92 31 914 - info@studiorecalcati.it
P.IVA 03484550961 - C.F. RCLSLV62A13C523D ALBO ARCHITETTI di MILANO n° 5676

urbanistica del Campo a7_31) disposto secondo i principali allineamenti che contraddistinguono il tessuto edilizio circostante e la rete viaria (ossia est-ovest ed in particolare nord-sud, come individuato dal tracciato di via Torino). La conformazione volumetrica dell'edificio commerciale favorisce i fronti rivolti verso via Torino e via Brescia, dove saranno localizzati sia gli ingressi principali sia gli accessi pedonali e carrai di servizio. L'edificio si articola su un unico piano, posto a quota del piano terreno, destinato ad accogliere le attività commerciali. Si prevede una bussola di ingresso sul lato meridionale dell'edificio che permette di accedere ad entrambe le funzioni in progetto. Si prevede, come funzione prevalente, un'attività commerciale alimentare (MS3 – UC1) di circa mq 1.874,03 di SLP e con una superficie di vendita di mq 1.066,00, affiancata da un'attività commerciale di somministrazione (SAB – UC2) di circa mq 182,36 di SLP e con una superficie di vendita di mq 77,00.



Planimetria generale

Dott. Architetto Silvio Recalcati

Particolare attenzione è stata posta nella proposta progettuale al sistema della viabilità pubblica ed alle sue relazioni con la viabilità interna al comparto ed in particolare:

- Posizionamento dell'ingresso principale su via Torino in mano destra e a notevole distanza dalla rotonda in previsione, in modo da evitare eventuali sovrapposizioni tra i flussi;
- Previsione di un varco su via Brescia con funzione di ingresso/egresso sia veicolare che di carico/scarico merci. In questo modo il flusso veicolare in egresso non va ad appesantire il traffico su via Torino;
- Posizionamento del varco di via Brescia in prossimità del bacino di consegna, limitando al massimo la sovrapposizione della viabilità "pesante" (carico-scarico merci) da quella dell'utenza "privata", prevedendo spazi consoni per le manovre di carico/scarico.

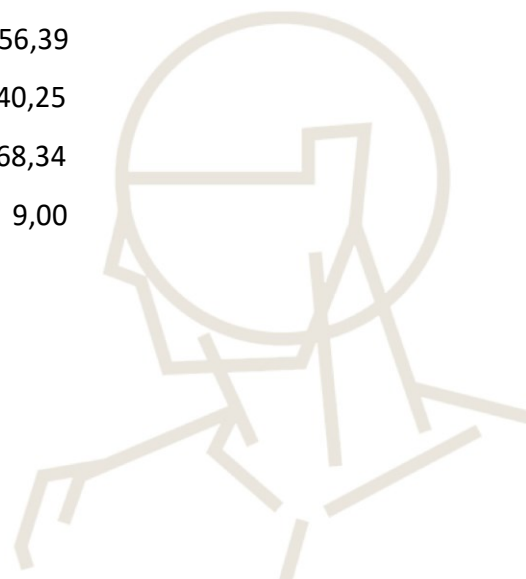
Parametri edilizi ed urbanistici

Le previsioni realizzative della proposta sono riepilogate dai seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

- Superficie territoriale mq 8.402,50
- Superficie fondiaria mq 5.380,15
- SLP esistente mq 2.776,29
- SLP massima ammissibile (If = 1 mq/mq) mq 8.402,50
- SLP di progetto mq 2.056,39
- Superficie coperta esistente mq 2.646,97
- Superficie coperta massima (Rc=60%) mq 5.041,50
- Superficie coperta di progetto mq 2.056,39
- Superficie drenante minima (= 10% della S.T.) mq 840,25
- Superficie drenante di progetto mq 968,34
- Altezza massima in progetto m 9,00

Dott. Architetto **Silvio Recalcati**

Via Cavour, 6/c - 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
TEL. 02 92 49 565 - 02 92 40 590 - FAX 02 92 31 914 - info@studiorecalcati.it
P.IVA 03484550961 - C.F. RCLSLV62A13C523D ALBO ARCHITETTI di MILANO n° 5676



La proposta di Piano Attuativo si sviluppa pertanto coerentemente alle previsioni del PGT, essendo garantito il rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici che disciplinano l'attuazione degli interventi all'interno del Campo dell'Adeguamento a7_31.

Dotazione di aree per servizi di interesse generale

L'ipotesi insediativa derivante dall'attuazione del Piano Attuativo comporta una richiesta di aree per servizi di interesse generale, calcolata secondo le modalità di cui all'art. 6 delle Disposizioni di Attuazione del Piano dei Servizi, di seguito meglio illustrata:

UC1 Alimentare – Media Struttura di Vendita 3 (MS3) SLP mq 1.874,03

- Area per servizi richiesta: 150% SLP = mq 2.811,05
- Di cui a parcheggio: 100% SLP = mq. 1.874,03

UC2 Somministrazione – Attività di somministrazione (SAB) SLP mq 182,36

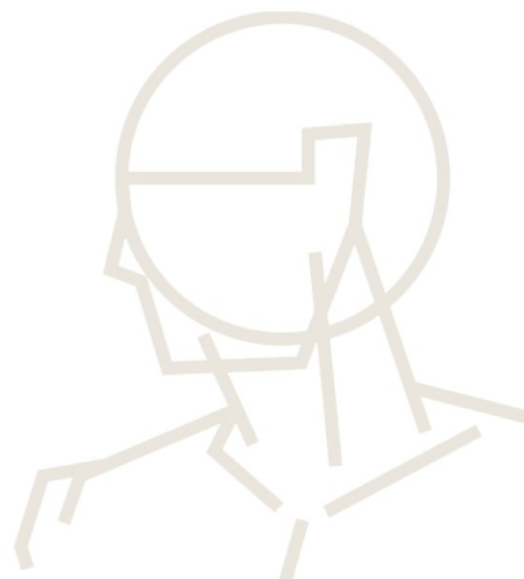
- Area per servizi richiesta: nessuna dotazione

A fronte di tale richiesta di aree per servizi, l'attuazione del Piano Attuativo comporta la disponibilità della seguente dotazione di aree:

- 1) aree per servizi generali derivanti dall'attuazione del presente P.A. mq 3.022,35
- 2) di cui a parcheggio mq 3.022,35

Dott. Architetto **Silvio Recalcati**

Via Cavour, 6/c - 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
TEL. 02 92 49 565 - 02 92 40 590 - FAX 02 92 31 914 - info@studiorecalcati.it
P.IVA 03484550961 - C.F. RCLSLV62A13C523D ALBO ARCHITETTI di MILANO n° 5676



4. OPERE DI URBANIZZAZIONE

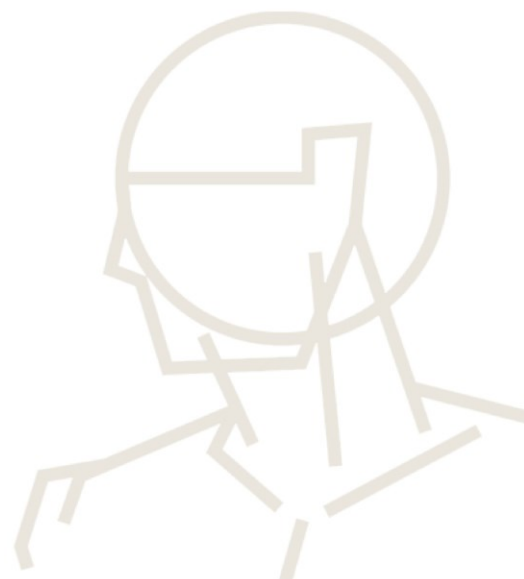
L'attuazione della proposta di Piano Attuativo in oggetto prevede la realizzazione a cura dell'Operatore privato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie all'attuazione al comparto.

Sono ricompresi tra le opere di urbanizzazione i seguenti interventi:

- Realizzazione di nuovo parcheggio pubblico, previsto sulle aree in cessione in attuazione del P.A. localizzato nella zona centrale dell'area tra il nuovo edificio a destinazione commerciale e le vie Torino e Brescia. La nuova area a parcheggio sarà dotata delle opportune dotazioni tecnologiche (impianto di illuminazione pubblica, rete di smaltimento delle acque meteoriche) necessarie alla corretta fruizione della stessa;
- Realizzazione di pista ciclopedonale affiancata al comparto e relativo impianto di illuminazione;
- Realizzazione tratto di pista ciclopedonale su via Brescia dalla rotatoria in previsione al primo varco di ingresso orientale di progetto
- Realizzazione di una nuova rotatoria all'intersezione tra via Torino e via Verona. L'intervento prevede il parziale adeguamento delle opere viabilistiche esistenti (sedi stradali, banchine laterali, ecc)
- Parziale riqualificazione dell'area in prossimità della rotatoria in previsione via Torino/via Brescia con percorso ciclo pedonale e area a verde

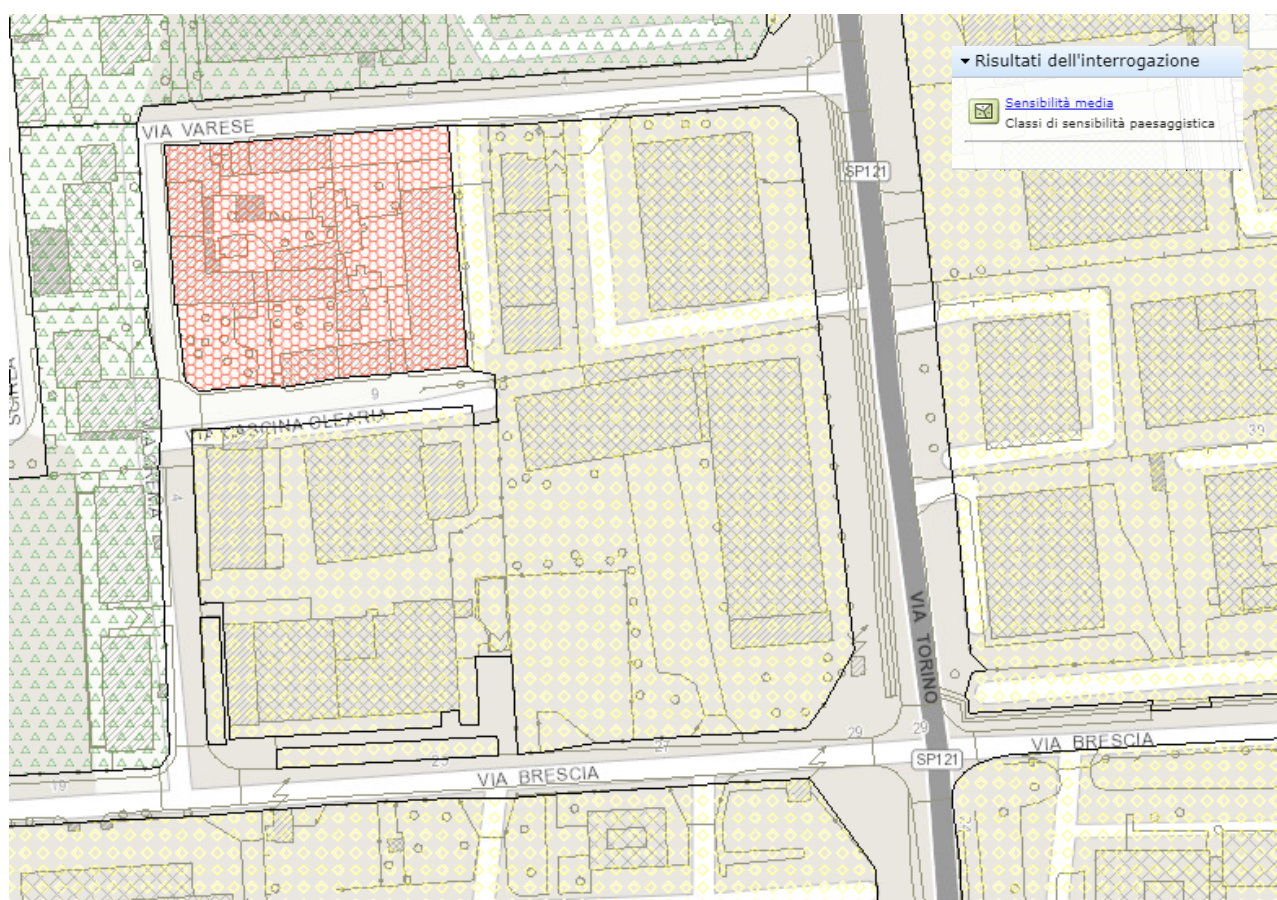
Dott. Architetto **Silvio Recalcati**

Via Cavour, 6/c - 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
TEL. 02 92 49 565 - 02 92 40 590 - FAX 02 92 31 914 - info@studiorecalcati.it
P.IVA 03484550961 - C.F. RCLSLV62A13C523D ALBO ARCHITETTI di MILANO n° 5676



5. RELAZIONE PAESISTICA

In riferimento alle valenze paesistiche delle aree in oggetto e dell'immediato intorno, l'elaborato grafico del vigente Piano di governo del Territorio "PGT – Piano delle Regole e Piano dei Servizi – Carta della sensibilità paesaggistica" attribuisce alle aree comprese nel perimetro del P.A. la classe di sensibilità paesistica "media".



Estratto "Carta della sensibilità paesaggistica"

Dott. Architetto **Silvio Recalcati**

Via Cavour, 6/c - 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
TEL. 02 92 49 565 - 02 92 40 590 - FAX 02 92 31 914 - info@studiorecalcati.it
P.IVA 03484550961 - C.F. RCLSLV62A13C523D ALBO ARCHITETTI di MILANO n° 5676

Assetto planivolumetrico

L'area di concentrazione fondiaria si colloca nel settore nord-ovest dell'area di intervento, in posizione arretrata sia rispetto al fronte di via Torino che all'asse di via Brescia ed agli spazi di uso pubblico esistenti ed in progetto. Il fronte principale dell'edificio commerciale in progetto riprende gli allineamenti paralleli agli assi stradali, in coerenza con l'assetto generale del tessuto edilizio circostante.

Sistema della mobilità lenta

Al fine di costruire una efficace maglia di percorsi per l'utenza debole si prevede la realizzazione di tre percorsi pedonali (di cui uno ciclopedonale), due trasversali alla via Torino e uno trasversale a via Brescia, che partendo dalla nuova struttura commerciale si intestano sul percorso ciclopedonale in progetto che corre lungo via Torino/via Brescia.

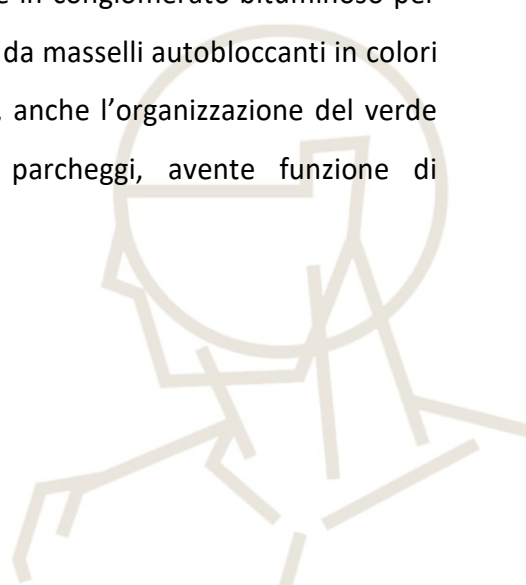
Come precedentemente descritto, si prevede, infatti, la realizzazione del percorso ciclopedonale lungo via Torino e ulteriore tratto ciclopedonale lungo la porzione del tratto di via Brescia di competenza.

Parcheggi pubblici

Gli spazi a parcheggio si sviluppano secondo un assetto ordinato ed omogeneo, seguendo l'ordinamento parallelo e perpendicolare dato dal nuovo edificio in progetto. Le aree pavimentate saranno opportunamente distinte, con impiego di pavimentazione in conglomerato bituminoso per le aree di manovra e di pavimentazione di "tipo freddo" costituita da masselli autobloccanti in colori chiari per gli stalli di sosta. Seguendo la stessa regola degli stalli, anche l'organizzazione del verde risulta ordinata e conforme rispetto all'organizzazione dei parcheggi, avente funzione di ombreggiamento e di mitigazione ambientale dell'intervento.

Dott. Architetto **Silvio Recalcati**

Via Cavour, 6/c - 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
TEL. 02 92 49 565 - 02 92 40 590 - FAX 02 92 31 914 - info@studiorecalcati.it
P.IVA 03484550961 - C.F. RCLSLV62A13C523D ALBO ARCHITETTI DI MILANO n° 5676



Abaco dei materiali

L'approccio progettuale sarà quello tipico del linguaggio contemporaneo, con l'impiego di materiali quali: metallo, vetro non riflettente, materiali sintetici.

Le pavimentazioni degli spazi pubblici e degli spazi pertinenziali privati saranno realizzate con materiali in grado di massimizzare l'albedo: autobloccanti nelle tonalità del grigio e altri materiali di idonea qualità.

Sistema del verde – elementi di mitigazione e di delimitazione

L'intervento riguardante le aree ad uso pubblico prevede l'integrazione e l'ampliamento del sistema del verde. Le aree a parcheggio di nuova formazione saranno dotate di alberature con portamento tale da massimizzare l'ombreggiamento. Si prevedono, inoltre, interventi di mitigazione sia per quanto riguarda il fronte cieco lungo via Torino che con le aree attigue lungo i confini nord ed ovest del comparto edificatorio, da attuarsi mediante l'impiego di essenze rampicanti ed arbustive.

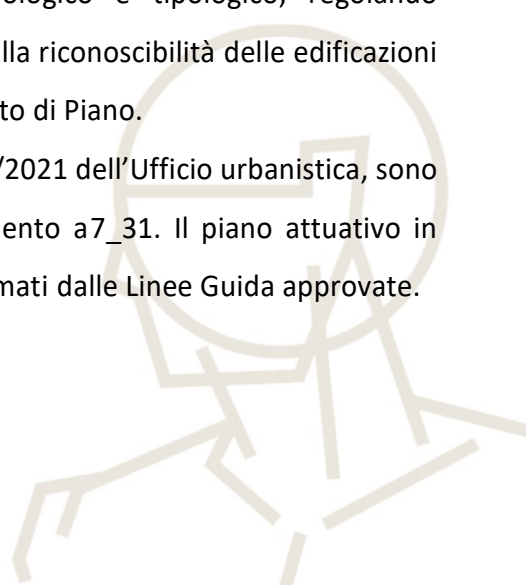
6. VERIFICA DI CONFORMITÀ DELLE LINEE GUIDA

Le Disposizioni Comuni del PGT, all'art.7, prevedono la redazione di Linee Guida per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, anche ricompresi nei campi dell'adeguamento, allo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico, regolando l'edificazione mediante l'uso di codici formali che contribuiscano alla riconoscibilità delle edificazioni quali nuove parti della città, coerenti con gli obiettivi del Documento di Piano.

A tale proposito, con Determinazione Dirigenziale n.499 del 10/05/2021 dell'Ufficio urbanistica, sono state approvate le Linee Guida afferenti al campo dell'adeguamento a7_31. Il piano attuativo in progetto prevede la conformità e il rispetto dei seguenti punti normati dalle Linee Guida approvate.

Dott. Architetto **Silvio Recalcati**

Via Cavour, 6/c - 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
TEL. 02 92 49 565 - 02 92 40 590 - FAX 02 92 31 914 - info@studiorecalcati.it
P.IVA 03484550961 - C.F. RCLSLV62A13C523D ALBO ARCHITETTI DI MILANO n° 5676



Sistema della mobilità (art.1 L.G.)

Il progetto prevede la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili per favorire la mobilità lenta. Inoltre la progettazione dei percorsi interni al parcheggio in previsione saranno adeguatamente dimensionati secondo gli standard forniti dalle L.G. e seguiranno la scelta dei materiali consigliata.

Nello Specifico:

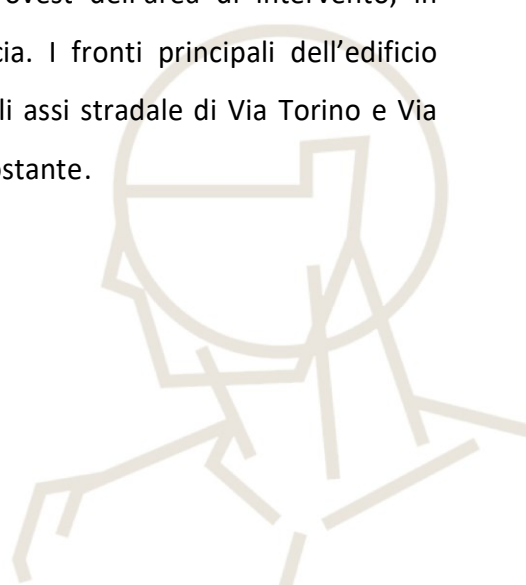
- A. Al fine di configurare uno spazio che venga percepito come elemento di ricucitura tra le attività commerciali che si sviluppano su via Torino, risulta determinante garantire l'efficacia dei percorsi ciclabili e pedonali di collegamento, riqualificando quello già presente lungo via Torino e realizzando un tratto di pista ciclabile su via Brescia;
- B. È prevista una piastra esterna di transizione tra l'edificio commerciale e il parcheggio, posizionata ad una quota planimetrica superiore rispetto a quella del parcheggio, al fine di attribuire un carattere urbano allo spazio da realizzarsi ungo il fronte sud della struttura commerciale;
- C. Al fine di costituire una efficace maglia di percorsi per l'utenza debole, sono previsti due percorsi trasversali alla via Torino (di cui uno ciclabile) e uno trasversale a via Brescia;
- D. L'ingresso ed egresso dei mezzi per carico/ scarico merci avverrà unicamente da via Brescia, in prossimità del confine ovest.

Assetto Planivolumetrico (art.2 L.G.)

L'area di concentrazione fondiaria si colloca nel settore nord/ovest dell'area di intervento, in posizione arretrata rispetto al fronte di via Torino e via Brescia. I fronti principali dell'edificio commerciale in progetto riprendono l'allineamento parallelo degli assi stradale di Via Torino e Via Brescia, in coerenza con l'assetto generale del tessuto edilizio circostante.

Dott. Architetto **Silvio Recalcati**

Via Cavour, 6/c - 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
TEL. 02 92 49 565 - 02 92 40 590 - FAX 02 92 31 914 - info@studiorecalcati.it
P.IVA 03484550961 - C.F. RCLSLV62A13C523D ALBO ARCHITETTI di MILANO n° 5676



Nello specifico:

- A. La collocazione arretrata dell'edificio avrà il fine di consentire la massimizzazione dell'area a parcheggio pubblico;
- B. Il fronte sud del nuovo intervento commerciale sarà parallelo a via Brescia. L'area dedicata al carico/scarico delle merci si troverà esclusivamente nella zona del comparto posta a ovest del fabbricato, in prossimità del bacino di consegna del nuovo edificio commerciale;
- C. Non saranno presenti marcati dislivelli di quota tra le differenti pavimentazioni, in modo da non frammentare la continuità dello spazio pubblico da via Torino e via Brescia;
- D. Eventuali impianti saranno collocati in posizione arretrata rispetto alle vie Torino e Brescia, in modo da non renderli visibili dalla pubblica viabilità.

Materiali (art.3 L.G.)

La corretta scelta dei materiali da utilizzarsi, nel rispetto delle caratteristiche del marchio che si insedierà, garantirà il ridisegno armonico e la ricomposizione insediativa di via Torino consolidando un sistema di relazioni tra i singoli interventi.

Nello specifico:

- A. Il progetto edilizio sarà caratterizzato dal linguaggio contemporaneo. I materiali utilizzati saranno conformi a quanto previsto dall'art. 3 delle L.G.;
- B. Le pavimentazioni saranno realizzate con materiali che massimizzano l'albedo. I corselli saranno in asfalto, mentre gli stalli saranno realizzati con materiali di "tipo freddo" in masselli autobloccanti e con idonei sistemi di smaltimento delle acque. Le cordonature saranno in granito;
- C. I percorsi ciclabili saranno in asfalto colato del tipo "warm mix asphalt", grigio per i marciapiedi e rosso per le ciclabili;
- D. La piastra esterna di transizione tra l'edificio commerciale e il parcheggio sarà ad una quota planimetrica superiore rispetto a quella del parcheggio, a tutela dell'utenza debole.

Dott. Architetto **Silvio Recalcati**

Sistema del verde (art.4 L.G.)

- A. La scelta delle essenze sarà più variegata possibile per specie e produzione, al fine di garantire la maggior biodiversità;
- B. Gli stalli a parcheggio a servizio della struttura commerciale saranno dotati di alberature con portamento ombrelliforme. Il dimensionamento del nuovo impianto arboreo è conforme alle disposizioni dell'art. 60.4 del Piano delle Regole del vigente PGT, essendo previste in numero adeguato alla dotazione minima richiesta (1 albero ogni 5 stalli di sosta), con dotazione complessiva di 28 alberi per 135 stalli di sosta previsti nel parcheggio pubblico in progetto. La posa dell'alberatura avverrà secondo lo schema geometrico del filare allineato alla pubblica viabilità (via Torino). Il disegno architettonico di insieme del parcheggio favorisce l'alternanza tra alberature e pali di illuminazione in modo tale che entrambi si distribuiscano uniformemente nell'area a parcheggio;
- C. Per garantire il corretto attecchimento e il rapido accrescimento sarà previsto idoneo sistema di irrigazione.

Gli elementi di mitigazione (art.5 L.G.)

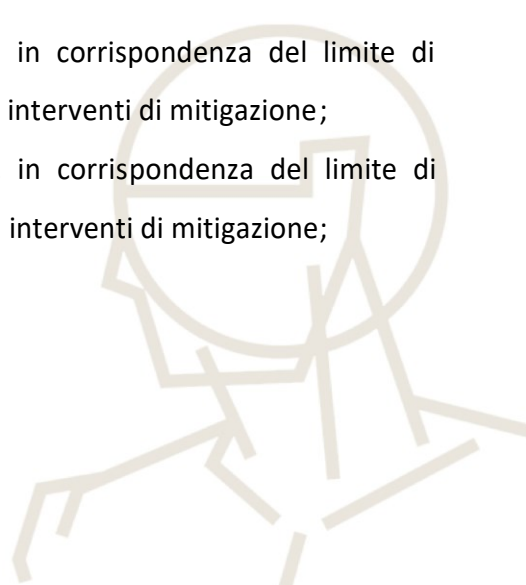
Gli elementi di mitigazione saranno concepiti sia per governare l'impatto generato dall'attuazione del comparto che per garantire la migliore resa degli spazi pubblici di progetto in relazione alle potenziali interferenze negative dell'esistente.

Nello specifico:

- A. Lungo i margini dell'intervento posti a nord e a ovest, in corrispondenza del limite di proprietà, caratterizzati da scarsa qualità estetica, si introdurranno interventi di mitigazione;
- B. Lungo i margini dell'intervento posti a nord e a ovest, in corrispondenza del limite di proprietà, caratterizzati da scarsa qualità estetica, si introdurranno interventi di mitigazione;

Dott. Architetto **Silvio Recalcati**

Via Cavour, 6/c - 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
TEL. 02 92 49 565 - 02 92 40 590 - FAX 02 92 31 914 - info@studiorecalcati.it
P.IVA 03484550961 - C.F. RCLSLV62A13C523D ALBO ARCHITETTI di MILANO n° 5676



C. La parete cieca del nuovo volume parallela a via Torino sarà mitigata con la formazione di piani vegetali realizzati con rampicanti su struttura di sostegno metallica.

Il sistema dell'illuminazione e delle recinzioni (art.6 L.G.)

A. I corpi illuminanti dovranno essere del tipo LED su palo conico a sezione circolare. I corpi illuminanti su carreggiata e interni a parcheggio avranno un'altezza di 8 mt, mentre quelli lungo i percorsi ciclopedonali saranno alti 5 mt;

B. Le recinzioni poste trasversalmente a via Torino e via Brescia o sul retro degli edifici avranno altezza pari a 2,5 m;

C. I manufatti di copertura dei carrelli saranno caratterizzati da un linguaggio architettonico uniforme a quello utilizzato per la realizzazione degli edifici.

Il sistema di segnalamento (art.7 L.G.)

A. L'impianto pubblicitario a "totem" sarà posizionato all'interno dell'area del parcheggio, nella fascia a verde tra il sedime degli stalli auto e la pista ciclopedonale, in modo tale da non interferire con la visibilità e sicurezza stradale;

B. Le insegne di esercizio sia su via Torino che su via Brescia, saranno collocate con schema "a prospetto" (sul fronte dell'edificio). Le insegne saranno allineate lungo i fronti al fine di garantire continuità simbolica. Le insegne di differenti attività, che eventualmente si insedieranno nel comparto, saranno uniformate per collocazione e altezza.

Dott. Architetto **Silvio Recalcati**

Via Cavour, 6/c - 20063 CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)
TEL. 02 92 49 565 - 02 92 40 590 - FAX 02 92 31 914 - info@studiorecalcati.it
P.IVA 03484550961 - C.F. RCLSLV62A13C523D ALBO ARCHITETTI di MILANO n° 5676

