



città di

# CERNUSCO SUL NAVIGLIO

UFFICIO TECNICO  
URBANISTICA

OGGETTO:

Piano di lottizzazione  
Via Tonale- Via Aquileia/Pasubio

Progettista:  
Arch. Gianpiero Vergani

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO  
Protocollo Arrivo N. 67180/2022 del 28-11-2022  
Allegato 3 - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

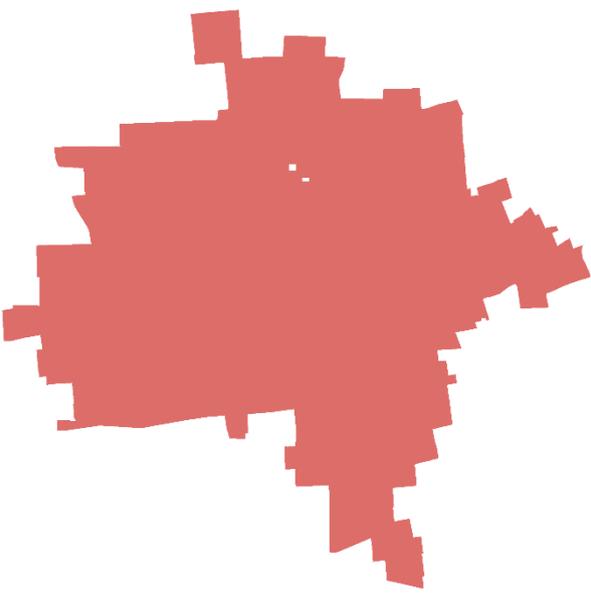
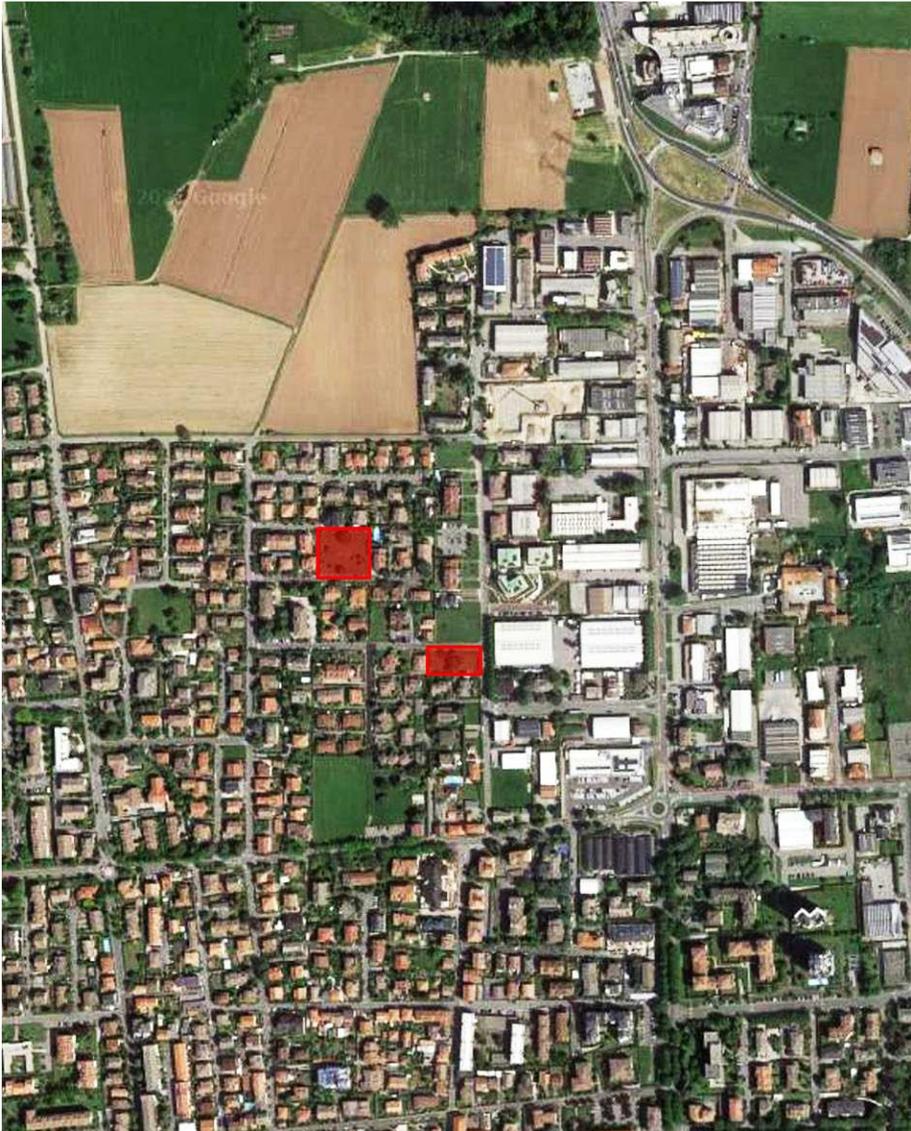
TAVOLA	DESCRIZIONE:	DATA
	<b>Allegato G</b> LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE	LUGLIO 2022
il Responsabile del procedimento	il Direttore dell'Area Tecnica	

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

Piano attuativo relativo all'aggiornamento del  
PL "Aquileia – Pasubio – Tonale – Alari"

**Linee guida per la progettazione**

LUGLIO 2022



# INDICE

---

## 1 INTRODUZIONE

## 2 RICHIAMI ALLA PIANIFICAZIONE

## 3 LINEE GUIDA

### 3.1 LE RELAZIONI CON LA CITTÀ

- A. SPAZI PUBBLICI, FLUSSI PEDONALI, FLUSSI CARRABILI
- B. DIMENSIONAMENTO E LOCALIZZAZIONE AREE IN CESSIONE
- C. INGRESSI
- D. PARCHEGGI E SPAZI PUBBLICI

### 3.2 DISPOSIZIONE E ARTICOLAZIONE DEGLI SPAZI PRIVATI

- A. DISPOSIZIONE DEGLI EDIFICI
- B. TIPOLOGIE EDILIZIE
- C. GERARCHIA DEI FRONTI EDILIZI
- D. SPAZI APERTI PRIVATI
- E. SUPERFICIE PERMEABILE PROFONDA E IMPIANTO VEGETAZIONALE
- F. SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

# 1 Introduzione

Le presenti linee guida per la progettazione si riferiscono alle aree di proprietà del Comune di Cernusco sul Naviglio, site rispettivamente in via Tonale e in via Aquileia-via Pasubio, che saranno oggetto di permuta a favore dell'Operatore privato nell'ambito dell'attuazione del piano ad iniziativa comunale per la lottizzazione delle aree site in via Aquileia/via Pasubio, in via Tonale e presso Villa Alari.

L'area identificata al Lotto A è sita in via Tonale, e risulta catastalmente identificata al foglio 11 mappale 141.

L'area identificata al Lotto B è sita all'incrocio tra via Aquileia e via Pasubio, e risulta catastalmente identificata al foglio 11 mappale 220 e mappale 307 parte.

Entrambi i lotti di intervento risultano attualmente costituite da aree a prato con presenza di alcune essenze arboree e arbustive di carattere spontaneo, mentre non si rileva la presenza di manufatti fuori terra. Le aree sono delimitate lungo il perimetro dalle recinzioni degli adiacenti lotti edificati, e risultano aperte sulla viabilità pubblica esistente.



*Lotto A – Via Tonale*



*Lotto B – Via Aquileia-via Pasubio*

## 2 Richiami alla pianificazione

Le aree oggetto delle presenti Linee guida per la progettazione sono interessate dall'attuazione di un piano di lottizzazione di iniziativa comunale, denominato "Aquileia-Pasubio-Tonale-Alari", i cui atti, adottati dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 84 del 27.07.2009 e definitivamente approvati nella seduta del 16.12.2009 con la deliberazione n° 130, avevano per oggetto la permuta, tra l'Operatore VAL.IM. S.r.L. ed il Comune di Cernusco sul Naviglio, della proprietà di alcune aree ed immobili, tra i quali risultano compresi il Lotto A ed il Lotto B.

Successivamente, con istanza del 09/11/2020 prott. nn. dal 53959 al 53964 e successive integrazioni, l'Operatore privato ha presentato richiesta la Comune di Cernusco sul Naviglio finalizzata all'attuazione del piano di lottizzazione, a seguito della conclusione del procedimento dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, con la sentenza n° 1738 emanata in data 01.08.2017 che ha confermato i principali contenuti del piano di lottizzazione.

Si precisa che l'attuazione del piano di lottizzazione comporta l'istituzione di una specifica disciplina urbanistico-edilizia per i lotti di intervento.

Ad essi non si applicano pertanto i contenuti del vigente strumento urbanistico, trovando al contrario attuazione la disciplina prevista dal piano di lottizzazione e riepilogata dai seguenti parametri edilizi e urbanistici.

### Parametri edilizi ed urbanistici (\*)

(\*) *Dati corrispondenti alla proposta di P.A. in atti comunali*

#### Lotto A - Ambito via Tonale

- St = mq 2.230
- Sf = mq 2.000
- SLP massima = mq 1.100
- If = 0,55 mc/mq
- Rc = non previsto
- Sp = min 30% St (si rimanda alla sezione specifica)
- H max = 10,50 m
- Dc = H/2 con una distanza minima di 5 metri
- Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m, anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.

### Lotto B - Ambito via Aquileia-via Pasubio

- St = mq 1.360
- Sf = mq 1.360
- SLP massima = mq 900
- If = 0,66 mc/mq
- Rc = non previsto
- Sp = min 30% St (si rimanda alla sezione specifica)
- H max = 10,50 m
- Dc = H/2 con una distanza minima di 5 metri
- Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m, anche nel caso di una sola parete finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.

### **Superficie permeabile (Sp)**

DOTAZIONE RICHIESTA	min 30% St St = 5.160,00 mq (*) Sp min = 5.160,00 mq x 30% = <b>1.548,00 mq</b>
DOTAZIONE IN PROGETTO	Sp prog = <b>2.133 mq</b> (**) <b>Sp prog &gt; Sp min</b> (dotazione minima soddisfatta)

(\*) *La superficie territoriale totale comprende, oltre alla St del Lotto A e del Lotto B sopra individuata, anche la porzione di parco di Villa Alari oggetto di cessione gratuita al Comune di Cernusco sul Naviglio per l'attuazione del Piano di Lottizzazione.*

(\*\*) *Si rimanda a TAV. 5 – Azzonamento e calcoli planivolumetrici per l'individuazione della dotazione di superficie permeabile in progetto.*



## 3 Linee guida

### 3.1 Le relazioni con la città

L'intervento oggetto delle presenti Linee Guida è localizzato in due distinti lotti, siti rispettivamente in via Tonale (Lotto A) e in via Aquileia-via Pasubio (Lotto B).

I lotti si inseriscono nel tessuto edilizio consolidato, caratterizzato dalla presenza di edifici a destinazione residenziale a bassa e media densità volumetrica.

I due ambiti oggetto delle presenti Linee guida si affacciano sulla viabilità pubblica esistente, e risultano entrambi confinanti con edifici residenziali.

#### a. Spazi pubblici, flussi pedonali, flussi carrabili

La viabilità pubblica su cui si attestano i due ambiti di intervento è definita da un tessuto urbano costituito da edifici residenziali da 1 a 3 piani fuori terra, con presenza di giardini privati. Gli spazi pubblici comprendono le aree per la viabilità veicolare e pedonale, oltre a spazi a verde e a parcheggio.

Coerentemente con gli obiettivi generali del piano attuativo in oggetto, la superficie fondiaria è conformata in modo da completare il tessuto edilizio esistente, confermando dove possibile il rapporto pubblico-privato.

Per l'area di via Aquileia-via Pasubio il perimetro della superficie fondiaria si allinea alle recinzioni private esistenti su via Aquileia (lato nord) e su via Pasubio (lato est); i restanti lati sono definiti dalle recinzioni esistenti.

Per l'area di via Tonale la superficie fondiaria si arretra rispetto al fronte pubblico esistente (lato sud) in modo da consentire l'inserimento delle aree pubbliche di nuova formazione, mentre sul lato est il margine è definito dalla proprietà catastale.

#### b. Dimensionamento e localizzazione aree in cessione

La quantità di aree per servizi di interesse generale prevista in cessione gratuita al Comune di Cernusco sul Naviglio è quella determinata dall'attuazione del PL.

Le suddette aree sono determinate in 230,00 mq, previsti in cessione per l'ambito di via Tonale; le aree saranno localizzate in adiacenza alla viabilità pubblica esistente, al fine di consentire il potenziamento delle dotazioni esistenti.

Non sono previste cessioni per l'ambito di via Aquileia-via Pasubio.

#### c. Ingressi

Gli accessi pedonali e carrabili alle autorimesse private poste al piano interrato saranno collocati in corrispondenza degli spazi pubblici esistenti.

Per l'ambito di via Aquileia-via Pasubio gli accessi saranno localizzati preferibilmente su via Aquileia, sul perimetro nord del lotto di intervento, in modo da limitare le interferenze con il flusso veicolare che interessa principalmente l'asse di via Pasubio.

Per l'ambito di via Tonale il sistema degli accessi pedonale e carraio dovrà essere opportunamente studiato in modo da coordinarsi con le opere pubbliche in progetto. Non sarà possibile realizzare ulteriori accessi carrali a servizio dei box interrati.

#### d. Parcheggi e spazi pubblici

Per il Lotto A di via Tonale, gli accessi pedonale e carraio al lotto residenziale dovranno integrarsi con i nuovi stalli di sosta previsti in progetto, in modo da costituire con esse una sistemazione unitaria.

Il layout del nuovo parcheggio dovrà adeguarsi agli spazi per la viabilità esistenti, garantendo in particolare il mantenimento della larghezza della sede stradale e del marciapiedi esistenti.

Le caratteristiche materiche e tipologiche degli spazi pubblici dovranno essere definite già in fase di approvazione del piano attuativo, al fine di assicurare la continuità con le aree limitrofe, evitando qualsiasi rottura o frammentazione visiva. In particolare, in considerazione della limitata consistenza, le nuove opere in progetto (stalli di sosta e marciapiedi) saranno realizzate con le medesime caratteristiche tipologiche e materiche delle opere viabilistiche esistenti, allo scopo di favorirne la continuità.

## 3.2 Disposizione e articolazione degli spazi privati

### a. Disposizione degli edifici

La disposizione degli edifici dovrà rispettare i principali allineamenti rilevabili nel tessuto edilizio circostante. I fronti saranno pertanto orientati lungo gli assi Est / Ovest (paralleli a via Tonale e a via Aquileia) e, in subordine, Nord /Sud (paralleli ai confini est e ovest dell'ambito di via Tonale), lasciando libertà all'operatore di modificare le sagome all'interno di una griglia rettilinea o a "L" che seguirà gli orientamenti indicati.

Tale scelta si motiva in primo luogo con la continuità che si vuole ottenere nei confronti dell'edificato presente nell'immediato intorno, rispetto al quale entrambi gli interventi si configurano come completamento del tessuto edilizio. L'obiettivo è perseguito mediante la realizzazione di edifici posizionati con il fronte principale rivolto verso la viabilità pubblica e, in secondo luogo, attraverso la regolare alternanza degli spazi pieni e vuoti nell'articolazione degli spazi privati.

Alla luce della disomogeneità dei fronti edilizi esistenti lungo via Tonale (caratterizzati da discontinuità delle cortine edilizie e dell'altezza degli edifici esistenti), nel Lotto A potrà essere prevista una disposizione del corpo di fabbrica non vincolata alla cortina edilizia definita dagli edifici limitrofi, favorendo al contrario l'alternanza tra pieni e vuoti anche attraverso l'arretramento del volume costruito rispetto allo spazio pubblico esistente.

L'intervento previsto nel Lotto B (via Aquileia-via Pasubio) dovrà uniformarsi ai fronti esistenti su via Aquileia e, in subordine, su via Pasubio, al fine di ricostituire l'allineamento della cortina edilizia dell'isolato urbano definito da via Pasubio (a est), da via Aquileia (a nord) e da via Grado (a ovest).

### b. Tipologie edilizie

Per entrambi gli ambiti di intervento i nuovi edifici si articolano in un unico corpo di fabbrica, tale da costituire una quinta edilizia coerente con gli spazi pubblici aperti realizzati lungo la viabilità pubblica, e conformemente al rapporto tra spazi privati e pubblici determinato dagli edifici residenziali circostanti.

L'altezza massima degli edifici in progetto sarà di 10,50 m (corrispondenti a tre piani fuori terra). Gli spazi a giardino potranno essere dedicati, in tutto o in parte, a verde di pertinenza degli alloggi posti al piano terra.

### c. Gerarchia dei fronti edilizi

I fronti edilizi degli edifici potranno essere differenziati in base all'affaccio e al contesto prospiciente.

In funzione del contesto circostante (affaccio su viabilità pubblica o verso lotti residenziali limitrofi) è possibile prevedere una differente composizione dei prospetti, che saranno definiti da

caratteristiche di maggiore o minore permeabilità al variare della forma e della quantità delle aperture e della presenza di superfici aggettanti o logge (balconi e terrazzi).

La disposizione di tali elementi compositivi sarà opportunamente studiata per consentire una distribuzione degli spazi interni coerente con il rispetto dei concetti di adeguata esposizione e di ricerca di qualità dell'abitare; al fine di migliorare la qualità degli spazi interni di abitazione, sarà possibile inserire elementi di protezione dall'irraggiamento solare, disposti in funzione dell'orientamento e dell'esposizione dei fronti edilizi.

Lo schema compositivo dei volumi e delle facciate dovrà comunque tendere alla unitarietà e alla riconoscibilità dell'intervento.

Le facciate saranno trattate prevalentemente con materiali opachi; per limitate porzioni dei fronti è ammesso l'impiego di materiali e prodotti con specifica funzione di rivestimento, atti a valorizzare l'articolazione volumetrica attraverso l'impiego coordinato di materiali tra loro complementari e con caratteristiche cromatiche affini.

#### d. Spazi aperti privati

Come già accennato alla sezione b), le aree verdi collocate al piano terra degli edifici potranno essere di esclusiva pertinenza degli alloggi posti al piano terra.

Dove consentito dalla conformazione delle aree fondiariae, dovrà comunque essere favorita la realizzazione di spazi verdi condominiali, disposti preferibilmente in modo da favorire la funzione di "filtro" tra gli spazi pubblici e le aree pertinenziali private.

Dove presenti, le aree verdi condominiali dovranno essere di tipo "aperto", limitando al minimo gli elementi di mascheramento (anche di tipo vegetale quali siepi) nel rapporto con le prospicienti aree pubbliche su cui si collocano gli accessi pedonale e carraio all'area fondiaria.

La delimitazione tra i giardini condominiali e quelli privati dovrà essere realizzata con recinzione in rete metallica su supporti puntuali di altezza massima pari a 1,50 m, eventualmente integrata con siepe a filare con funzione di schermatura, mentre l'impiego di recinzione fissa su basamento in muratura è consentito per la delimitazione del lotto fondiario verso gli spazi pubblici esistenti.

La distribuzione pedonale interna a servizio dei vani scala e degli ingressi comuni avverrà dagli spazi pubblici esistenti che delimitano il lotto privato.

Il posizionamento delle griglie di aerazione del piano interrato dovrà essere accuratamente studiato in modo da limitare le interferenze con i percorsi interni; le griglie potranno essere posizionate all'interno degli spazi verdi e saranno preferibilmente mascherate da elementi arborei o arbustivi. In alternativa potranno essere posizionate in verticale su muretti di contenimento, anch'essi opportunamente mascherati.

#### e. Superficie permeabile profonda e impianto vegetazionale

La dotazione minima di superficie permeabile è determinata nella misura del 30% della superficie territoriale complessiva, comprendente sia la St afferente ai Lotti A e B sia la porzione di parco di Villa Alari oggetto di cessione gratuita al Comune di Cernusco sul Naviglio nell'ambito dell'attuazione del Piano di Lottizzazione.

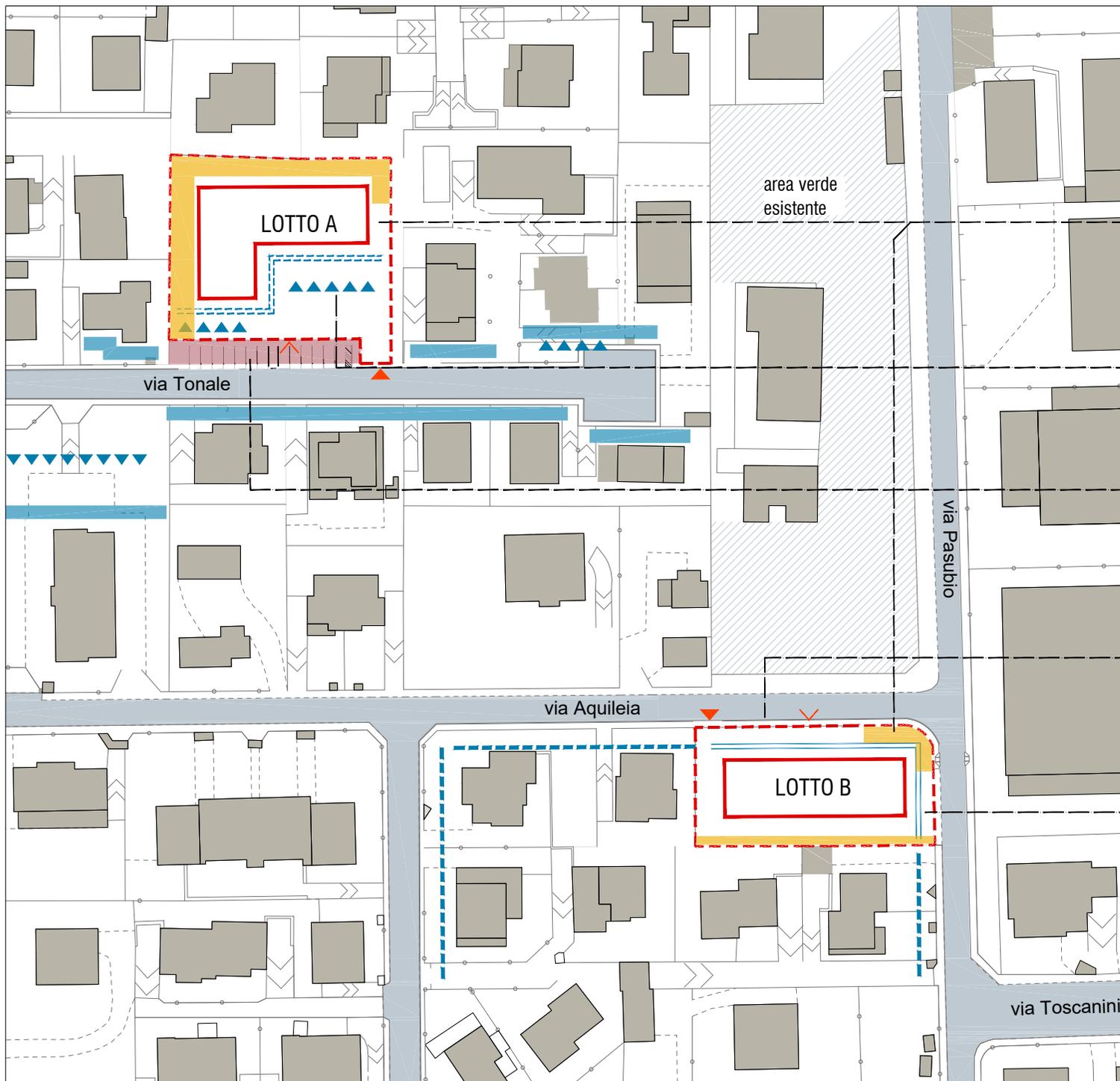
La superficie permeabile necessaria per soddisfare la dotazione minima richiesta potrà essere reperita all'interno delle medesime aree di cui si compone la superficie territoriale complessiva.

I nuovi impianti a verde dovranno rispettare le buone regole agronomiche ed essere realizzati con alberi di prima scelta in zolla o in vaso, dalle dimensioni minime pari a 12/14 cm (misura intesa come circonferenza dell'albero presa a 1,30 m da terra). Il terreno dovrà essere di buona qualità, privo di qualsiasi residuo proveniente dalle lavorazioni edili e con un buon supporto di humus.

Le siepi dovranno essere realizzate con elementi vegetali in zolla o vaso di altezza minima pari a 1,60 – 1,80 m.

#### f. Smaltimento acque meteoriche

Dovrà essere previsto un sistema di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici al fine di alimentare specifiche riserve a servizio dell'irrigazione delle aree verdi e per la pulizia degli spazi pavimentati.



L'intervento si articola nei due distinti ambiti di via Tonale (**LOTTO A**) e di via Aquileia / via Pasubio (**LOTTO B**), configurandosi come completamento del tessuto edilizio esistente

 Parte delle aree pertinenziali sarà destinata al reperimento della superficie drenante

 La disposizione del nuovo edificio nel LOTTO A favorisce l'alternanza tra pieni e vuoti arretrandosi rispetto allo spazio pubblico esistente.

 Su via Tonale si attestano le aree previste in cessione e il nuovo parcheggio pubblico in progetto

Gli accessi pedonali e carrai ai lotti fondiari si attestano sulla viabilità pubblica esistente

 Nel LOTTO B le nuove superfici fondiarie si inseriscono nel tessuto riprendendo i principali allineamenti; la delimitazione degli spazi privati si conforma ai lotti edificati circostanti

### Linee guida per la progettazione

SCHEMA GRAFICO ESPLICATIVO