

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N° 1259 del 13-10-2023 - ORIGINALE

UFFICIO URBANISTICA - SERVIZIO URBANISTICA E PLIS

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Allegati: n° 1

OGGETTO:	APPROVAZIONE DELLE LINEE GUIDA PER LE PROGETTAZIONI AFFERENTI IL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "CAMPO DELLA MODIFICAZIONE M2_3B"
-----------------	---

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 122 del 21 dicembre 2022 avente ad oggetto *“Esame ed approvazione nota di aggiornamento al documento unico di programmazione (Dup) 2023/2025 (art. 170, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000). Immediatamente eseguibile”*;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 21 dicembre 2022 avente ad oggetto *“Esame ed approvazione del bilancio di previsione finanziario 2023/2025. Immediatamente eseguibile”*;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 353 del 28 dicembre 2022 avente ad oggetto *“Esame ed approvazione Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2023/2025 parte finanziaria. Immediatamente eseguibile”*;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 127 del 15 maggio 2023 avente ad oggetto *“Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2023-2025, ai sensi dell'art. 6 del DL. n. 80/2021, convertito con modificazioni di Legge n. 113/2021. Immediatamente eseguibile”*;

Premesso che:

- ai sensi dell'art. 7 delle disposizioni comuni del PGT, l'A.C. deve emanare, "linee guida" vincolanti per la progettazione architettonica, per alcuni campi della modificazione e dell'adeguamento, soggetti a pianificazione attuativa, ivi compresi i Piani di Zona per l'edilizia convenzionata;

- scopo delle linee guida è ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico all'interno dei nuovi ambiti, mediante l'uso di criteri e codici formali che contribuiscano alla riconoscibilità delle edificazioni nelle nuove parti della città e che, in ogni caso, garantiscano la qualità dell'abitare;

- con istanza presentata in data prot. n. 66589 del 25/11/2022 in atti, l'Operatore del comparto m2_3 ha presentato la richiesta per l'avvio dell'iter inerente la redazione delle Linee Guida per la progettazione da allegare al P.A. finalizzato all'intervento di realizzazione di edifici di nuova costruzione ad uso edilizia residenziale convenzionata, nel comparto in oggetto;

- le linee guida redatte allo studio associato Mazzucchelli Pozzi Mazzucchelli di Milano (MI), in collaborazione con il Dirigente di questo Settore e l'ufficio Urbanistica e PLIS del Comune, hanno lo scopo di indirizzare le soluzioni progettuali del Piano Attuativo previsto dal PGT per il campo della modificazione m2_3B di via Brescia oltre che del contesto delle opere pubbliche a servizio dello stesso;

- la redazione delle "linee guida per la progettazione" ha individuato un nuovo assetto planivolumetrico che prevede oltre alla sistemazione del lotto edificabile, anche la connessione delle opere pubbliche e/o di uso pubblico in progetto con quelle ad oggi esistenti che saranno oggetto di studio in fase di redazione del piano attuativo;

- l'iter di redazione delle linee guida è stato svolto mediante incontri tra le parti, con la trasmissione di una prima versione del documento e si è concluso a seguito dell'accettazione pervenuta con prot. n. 47164 del 03/08/2023 delle stesse da parte dell'operatore;

Per quanto sopra,

- visti gli elaborati delle "linee guida" per la progettazione del campo della modificazione sopracitato redatto dallo studio associato Mazzucchelli Pozzi Mazzucchelli di Milano in collaborazione con il Dirigente di questo Settore e l'ufficio Urbanistica e PLIS del Comune, come depositate il 07/09/2023 ma con protocollo n. 53468 del 08/09/2023 ed allegate al presente atto;

- visto che le predette "linee guida" sono state esaminate dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta del 07/09/2023, la quale ha reso obbligatoriamente, ai sensi dell'art. 4 c.3) del vigente Regolamento Edilizio, parere favorevole;

-che si provvederà alla pubblicazione della presente determinazione tramite il sito internet del Comune di Cernusco sul Naviglio allo spazio "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 39 c.1) lett. a) del D.lgs. n.33/2013 come da modifiche introdotte dal D.lgs. n.97/2016;

Visto il vigente "Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Cernusco sul Naviglio" approvato con delibera di Giunta Comunale n. 392 del 19.12.2013 e verificata l'assenza di conflitto di interessi in capo al responsabile del procedimento, ai titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, valutazioni tecniche, atti endoprocedimentali e/o ad adottare il provvedimento finale, che sono tenuti a segnalare ogni situazione di conflitto, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6 bis della legge 241/1990, così come aggiunto dall'art. 1 cc. 41 della L. 190/2012;

Accertato che l'adozione del presente atto non coinvolge interessi propri, ovvero di propri parenti, affini entro il secondo grado, del coniuge o di conviventi, oppure di persone con le quali abbia rapporti di frequentazione abituale, ovvero, di soggetti od organizzazioni con cui egli o il coniuge abbia causa pendente o grave inimicizia o rapporti di credito o debito;

Dato atto ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 e dell'articolo 5, comma 3, del vigente Regolamento dei controlli interni del Comune di Cernusco sul Naviglio, che la presente determinazione è conforme ai principi di regolarità e correttezza amministrativa secondo le leggi, lo Statuto e i Regolamenti vigenti nonché alle norme che regolano la
2023 /determina n.1259

specifica materia in oggetto;

Dato atto che la presente determinazione viene emanata in conformità agli obiettivi definiti nel PIAO 2023-2025 e nei limiti delle risorse assegnate al Settore dal PEG 2023-2025;

Dato atto altresì che il responsabile del procedimento in riferimento all'oggetto della presente determinazione, ai sensi degli artt. 4 e ss. della Legge 241/1990 e degli artt. 7 e 8 del Regolamento sul procedimento amministrativo approvato con deliberazione di C.C. n. 5 del 26.02.1998, è il Dirigente del Settore Tecnico ed Innovazione, arch. Alessandro Duca;

Visto l'art. 137 del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi del Comune di Cernusco sul Naviglio relativo alle competenze dirigenziali,

DETERMINA

1. di approvare, per le motivazioni di cui in premessa, gli elaborati delle "linee guida" per la progettazione per il Piano Attuativo del campo della modificazione m2_3B via Brescia, redatte dallo studio associato Mazzucchelli Pozzi Mazzucchelli di Milano in collaborazione con il Dirigente di questo Settore e l'ufficio Urbanistica e PLIS del Comune, come depositate con protocollo n. 53468 del 08/09/2023 ed allegate al presente atto;
2. di provvedere a tutti gli adempimenti connessi e derivanti dall'approvazione del presente atto;
3. di diffondere il presente atto tramite il sito internet del comune di Cernusco sul Naviglio;
4. la presente determinazione non comporta impegno di spesa.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE
UFFICIO URBANISTICA
DUCA ALESSANDRO**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i

CAMPO DELLA MODIFICAZIONE m2_3B VIA BRESCIA

LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Luglio 2023

SOMMARIO

Fondamenti	1
Il sito	2
La pianificazione comunale	4
Paesaggio	4
Strategie	4
Il Piano delle Regole: sintesi	5
La mobilità dolce	6
Disposizioni specifiche per il <i>campo della modificazione</i>	6
Linee guida per la progettazione	8
Relazioni di paesaggio	8
Morfologia urbana	9
Tipologia edilizia	11
Elementi di mobilità	13
Spazi pubblici	16
Riferimenti architettonici	19
Elementi di urbanistica attuativa	20
Elementi per l'invarianza idraulica	21

FONDAMENTI

Le Linee Guida costituiscono un atto integrativo della disciplina del PGT vigente del Comune di Cernusco sul Naviglio, il cui rango si colloca tra la pianificazione generale e la pianificazione attuativa con il fine di orientare la definizione dei contenuti di quest'ultima. Il significato e il contenuto delle Linee Guida sono definiti dall'art.7 "Indicazioni per la progettazione di spazi aperti ed edifici" delle Disposizioni Comuni del PGT, il cui campo applicativo è rivolto ai siti e alle previsioni del PGT aventi maggiore rilevanza per l'attuazione degli obiettivi della pianificazione generale, in particolare per quanto attiene le tematiche di interesse comune e generale quali il paesaggio e gli spazi pubblici.

Le Linee Guida, nel definire gli elementi salienti del paesaggio e degli spazi pubblici, per conseguenza disciplinare orientano anche la progettazione morfotipologica degli interventi, assunto che la morfologia urbana e la tipologia edilizia assumano un ruolo primario nella definizione dei canoni del paesaggio urbano.

Le Linee Guida assumono una funzione orientativa per l'azione di progettazione urbana all'origine dei processi di pianificazione attuativa: laddove la trattazione dei temi del paesaggio e degli spazi aperti rende necessaria l'assunzione di elementi e fattori di natura propriamente urbanistica, quali

- l'individuazione delle aree fondiari,
- l'individuazione degli spazi pubblici in genere e delle aree per la mobilità,
- l'individuazione degli elementi morfotipologici salienti quali allineamenti, distanze, altezze,

le Linee Guida assumono valore cogente ai fini delle verifiche di compatibilità della proposta di pianificazione attuativa con quanto disposto dal Piano di Governo del Territorio.



IL SITO

Il sito oggetto delle Linee Guida, denominato dal PGT vigente “*Campo della modificazione m2_3B via Brescia*” corrisponde a un brano di transizione del paesaggio locale.

Trattasi infatti di un brano del paesaggio urbano interposto tra una porzione di sistema insediativo con carattere preminentemente residenziale a nord e una porzione viceversa connotata da caratteri propri del paesaggio industriale a sud.

Il sito, originariamente identificato dal PGT in un unico “campo”, si compone invero di due parti distinte: una prima porzione a est – ovvero sia l’area a cui fanno precipuo riferimento le linee guida – in completo stato di dismissione, ed una porzione ad ovest, di superficie minore, connotata quale sito produttivo in attività.

A nord dell’area il paesaggio urbano presenta un disegno riconoscibile, caratterizzato da edifici disposti secondo un impianto simmetrico risultante dalla sequenza di spazi aperti privati e percorsi pubblici, risultante da un processo di pianificazione attuativa risalente ad alcuni decenni fa. L’area a sud si configura, come detto, quale brano del paesaggio industriale, connotato dalla presenza di tipi edilizi per la produzione, di dimensione e qualità edilizia modesta ordinati secondo un impianto ortogonale con asse nord/sud, il cui insieme non dà luogo a un disegno urbano riconoscibile.

La viabilità della zona è configurata secondo un reticolo principalmente ortogonale e orientato in direzione nord/sud: trattasi di un reticolo stradale tendenzialmente gerarchizzato sulla base di alcuni assi principali, tra i quali via Brescia lungo il confine sud dell’area in esame, la sp. 121 a est, oltre il limite dell’area e la via Mantegna a ovest, oltre il limite dell’area. I restanti tracciati stradali, e in particolare la via Scirea che segna il confine nord dell’area, corrispondono a tracciati secondari, principalmente di penetrazione locale diramati dagli assi principali.

Le suddette caratteristiche del sistema stradale identificano dunque due margini dell’area aventi differente rango: il margine sud, allineato su un asse principale del reticolo stradale e il margine nord, allineato su un tracciato secondario, avente ruolo principalmente di penetrazione residenziale.



Estendendo l’analisi ad un contesto più ampio, è d’uopo rammentare l’esistenza della villa Alari Visconti, situata a nord del tracciato della ex s.s. 11 Padana: tale villa, di significativo valore storico e paesaggistico, presenta tutt’oggi un affaccio a sud verso un brano di territorio rurale, esteso fino al ciglio nord della ex s.s. 11, che un tempo si estendeva verso sud, comprendendo l’attuale brano del paesaggio urbano poc’anzi analizzato.

L’originario *cannocchiale* che dalla villa prospettava verso sud, risulta oggi interrotto lungo la ex s.s. Padana e restano quale memoria dell’antica visuale solamente i pur minimi spazi aperti lungo la via S. Pio XI e lungo il tratto nord/sud della via Scirea: trattasi però di sola memoria, dato atto che la percezione del *cannocchiale* perduto è comunque resa vana dalla ridotta ampiezza degli spazi aperti, dalla presenza di elementi edificati e arborei che impediscono la

visuale, nonché dalla prominenza degli elementi recenti del paesaggio edificato rispetto ai deboli segni del perduto paesaggio agrario.



Entrando brevemente nel merito delle caratteristiche del paesaggio alla scala locale, è del tutto evidente che l'area in esame non presenta alcun carattere morfologico e tipologico significativo, data l'esclusiva presenza di edifici produttivi dismessi, di modesta qualità fin dall'origine e attualmente in condizioni di degrado.

Tralasciando dunque i caratteri morfotipologici propri dell'area, risulta meritevole di segnalazione la connotazione irrisolta di via Brescia, potenzialmente portatrice di caratteri morfologici propri di un asse urbano, tuttavia attualmente caratterizzata dal mero allineamento di recinzioni lungo strada, che separano l'asse dalle aree pertinenziali di edifici produttivi, attivi o dismessi: a est e a ovest del tratto di via Brescia che segna il confine dell'area in esame, i caratteri del paesaggio urbano si fanno leggermente più solidi, e l'asse stradale acquista una maggiore valenza urbana.



Diverso è il caso di via Scirea: trattasi di un tratto stradale avente caratteristiche precipuamente residenziali, i cui connotati salienti sono riconducibili alla lieve sinuosità del tracciato che, a metà dello sviluppo del tratto est/ovest, presenta un disassamento che dà luogo all'alternanza degli allineamenti arborei, ora a nord della strada, ora a sud.

La presenza dei filari arborei pone su un secondo piano – sotto il profilo percettivo – gli edifici a nord dell'area in esame che, come detto, sono disposti secondo un disegno urbano riconoscibile, i cui caratteri architettonici risultano alquanto deboli.



LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Di seguito una breve dissertazione sui temi della pianificazione generale, desunti dai documenti del Piano di Governo del Territorio aventi maggiore attinenza con l'area oggetto di studio: per ciascun tema saranno evidenziati gli elementi di coerenza e di riferimento sui quali saranno articolate le Linee Guida.

Paesaggio

Il PGT riconosce i principali canoni del paesaggio aventi relazione con il sito. La tavola rende evidenti i sistemi verdi che caratterizzano la zona, riconoscibili in particolare per il vasto comparto naturale a sud della villa Alari Visconti e limitato a sud dalla ex s.s. padana.



Nell'intorno più prossimo dell'area di studio si osservano esclusivamente corridoi verdi di modesta entità, residui dell'originario spazio aperto, costituiti sia da aree pubbliche con sviluppo lineare lungo i tracciati stradali, sia da aree private pertinenziali sistemate a verde.

Non si osservano elementi strutturali del paesaggio significativi alla scala locale, fatto salvo quanto desumibile dalla lettura morfotopologica del sistema insediativo, ovvero:

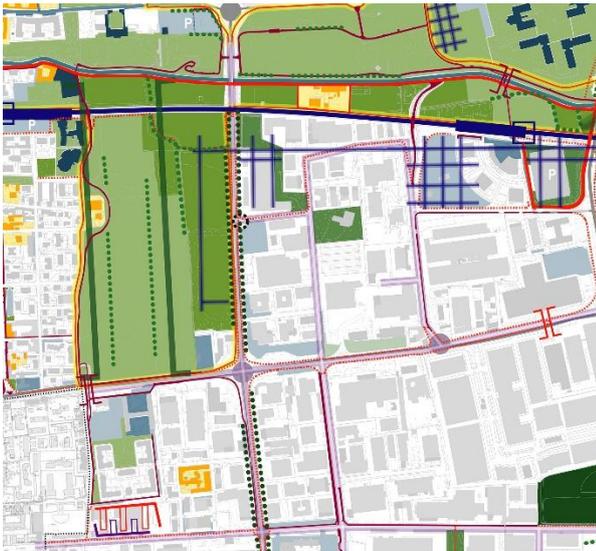
- la presenza di alcuni brani edificati con impianto morfologico riconoscibile, seppur caratterizzati da linguaggi architettonici privi di rilevanza, situati immediatamente a nord dell'area in esame,
- la presenza di un sistema insediativo a sud di carattere principalmente produttivo, privo di qualsivoglia elemento segnico rilevante.

Per quanto sopra assumono il significato di *elementi fondativi* delle Linee Guida

- l'impianto morfologicamente riconoscibile del comparto residenziale a nord dell'area in esame,
- la funzione della via Brescia quale *limes* di separazione tra brani del sistema insediativo riconoscibili, seppur con debole caratterizzazione, e brani privi di elementi segnici riconoscibili, a sud dell'area in esame,
- la presenza di pur deboli direttrici nord-sud costituite da spazi aperti di modesta entità, residui dell'originario brano agricolo a sud della villa Alari Visconti.

Strategie

La lettura dei temi del paesaggio assume una rilevanza fondativa per la definizione delle strategie di governo del territorio, che costituiscono la base di riferimento del Documento di Piano.



La lettura delle *strategie* del Documento di Piano conferma quanto riscontrato dall'esame dei canoni del paesaggio locale. Le strategie sottolineano infatti l'elevato valore paesaggistico del comparto agricolo a sud della villa Alari Visconti, la cui tutela consente di marcare indelebilmente i margini dell'attuale sistema edificato prospiciente, così come individuano il sistema di percorrenze deboli, orientate in direzione nord-sud che connettono il sistema agricolo con le aree più dense, tra le quali l'area in esame.

Le *strategie* sottolineano inequivocabilmente il ruolo di "cerniera" o, meglio, di luogo di transizione, assunto dall'area in esame, tra le aree con disegno maggiormente riconoscibile a nord e i sistemi edificati densi privi di elementi paesaggistici peculiari a sud.

Per quanto sopra assumono il significato di *elementi fondativi* delle Linee Guida

- il riferimento, alla scala territoriale, costituito dal brano agricolo a sud della villa Alari Visconti,
- le connessioni deboli nord-sud, esistenti a nord dell'area in esame,
- la definizione dell'area in esame quale luogo di transizione.

Il Piano delle Regole: sintesi

Il Piano delle Regole sviluppa gli orientamenti strategici del Documento di Piano, stabilendo le principali azioni di carattere insediativo.

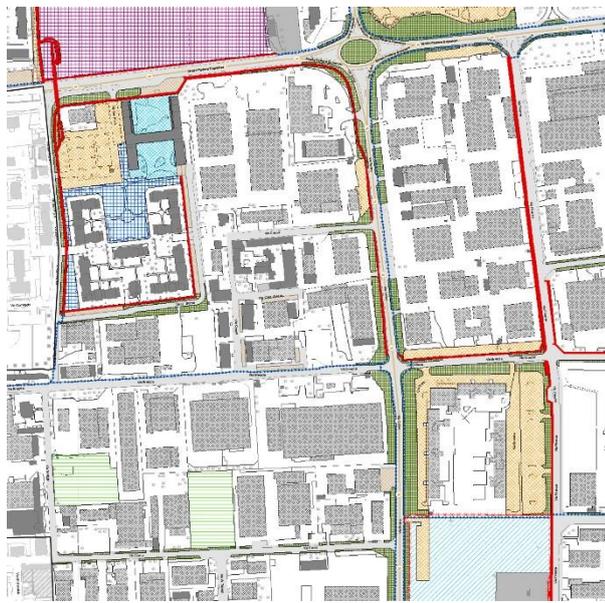


Il Piano delle Regole declina le strategie definite dal Documento di Piano, identificando l'area in esame tra i *campi della modificazione*, finalizzati alla riqualificazione urbanistica. Ciò significa che all'area in esame è attribuito il fine precipuo di innescare un processo di riqualificazione in grado di propagare i propri effetti in un contesto più ampio, in ragione della funzione di "luogo della transizione" che l'analisi del paesaggio ha identificato inequivocabilmente.



La mobilità dolce

Il Piano dei Servizi traccia le linee salienti del sistema della mobilità dolce che dovrà innervare il territorio comunale.



Il Piano dei Servizi identifica quale unica previsione di interesse per l'area in esame la realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo la via Brescia, con il fine di costituire un collegamento tra i percorsi deboli esistenti a est e a ovest dell'area, aventi direzione nord-sud.

Tale previsione, sicuramente fondamentale nel più ampio quadro della mobilità dolce del settore territoriale a cui appartiene l'area in esame, potrebbe trovare un significativo potenziamento mediante la realizzazione di ulteriori connessioni di carattere locale, in direzione nord-sud, tra il previsto percorso ciclopedonale lungo via Brescia e le aree residenziali immediatamente a nord, che possano nel contempo consentire la penetrazione pedonale dell'area in esame.

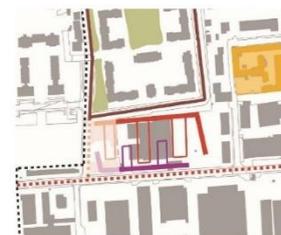
Non si registrano previsioni di aree per servizi a carico dell'area in esame o nell'immediato intorno.

Per quanto sopra assumono il significato di *elementi fondativi* delle Linee Guida

- la connessione ciclopedonale est-ovest lungo via Brescia, in prosecuzione di percorsi già esistenti a est dell'area in esame,
- la previsione di percorsi di penetrazione dalla ciclopedonale di via Brescia verso nord, attraverso l'area in esame.

Disposizioni specifiche per il campo della modificazione

Le norme del Piano delle Regole disciplinano puntualmente l'area in esame, mediante una scheda normativa riferita al *campo della modificazione m2_3B. via Brescia.*



Parametri edilizi e urbanistici
 St = 10.853 mq
 Si rimanda all'art.56.4

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

Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

spazi aperti
 Le superfici ad uso pubblico si localizzano sulla via Brescia, in continuità con quelle esistenti a nord della via Scirea.

edifici
 Gli edifici si dispongono sulla via Scirea secondo gli indirizzi per la progettazione relativi agli spazi pubblici.

Tale scheda non aggiunge elementi di rilievo a quanto derivante dalla lettura della documentazione di base del PGT, fatto salvo che, in sede di controdeduzione alle osservazioni, fu deliberata la suddivisione dell'originario *campo della modificazione m2_3* in due parti distinte, denominate A e B.

Ferma restando la separazione delle due parti A e B sotto il profilo procedimentale e per quanto attiene la ripartizione delle potenzialità edificatorie, resta evidente l'unitarietà del

comparto originario per quanto attiene lo sviluppo delle *linee guida*, dato atto che

- le due parti derivate dall'originaria previsione conservano una evidente unitarietà sotto il profilo del significato urbanistico e paesaggistico,
- la definizione dell'impianto urbanistico e morfotipologico dell'area B in esame non può prescindere da una valutazione d'insieme del possibile esito derivante anche dall'attuazione dell'area A



LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE

A partire dalla lettura critica e sintetica dei temi della pianificazione generale, desunti e analizzati dagli atti del Piano di Governo del Territorio, le Linee Guida sono strutturate mediante la declinazione dei seguenti temi specifici:

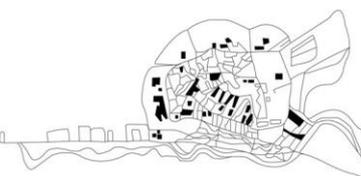
- Relazioni di paesaggio
- Morfologia urbana
- Tipologia edilizia
- Elementi di viabilità
- Spazi pubblici
- Riferimenti architettonici
- Elementi di urbanistica attuativa
- Elementi per l'invarianza idraulica

per ciascuno dei quali si tratteggiano di seguito i caposaldi da assumere per la progettazione degli interventi.

Relazioni di paesaggio

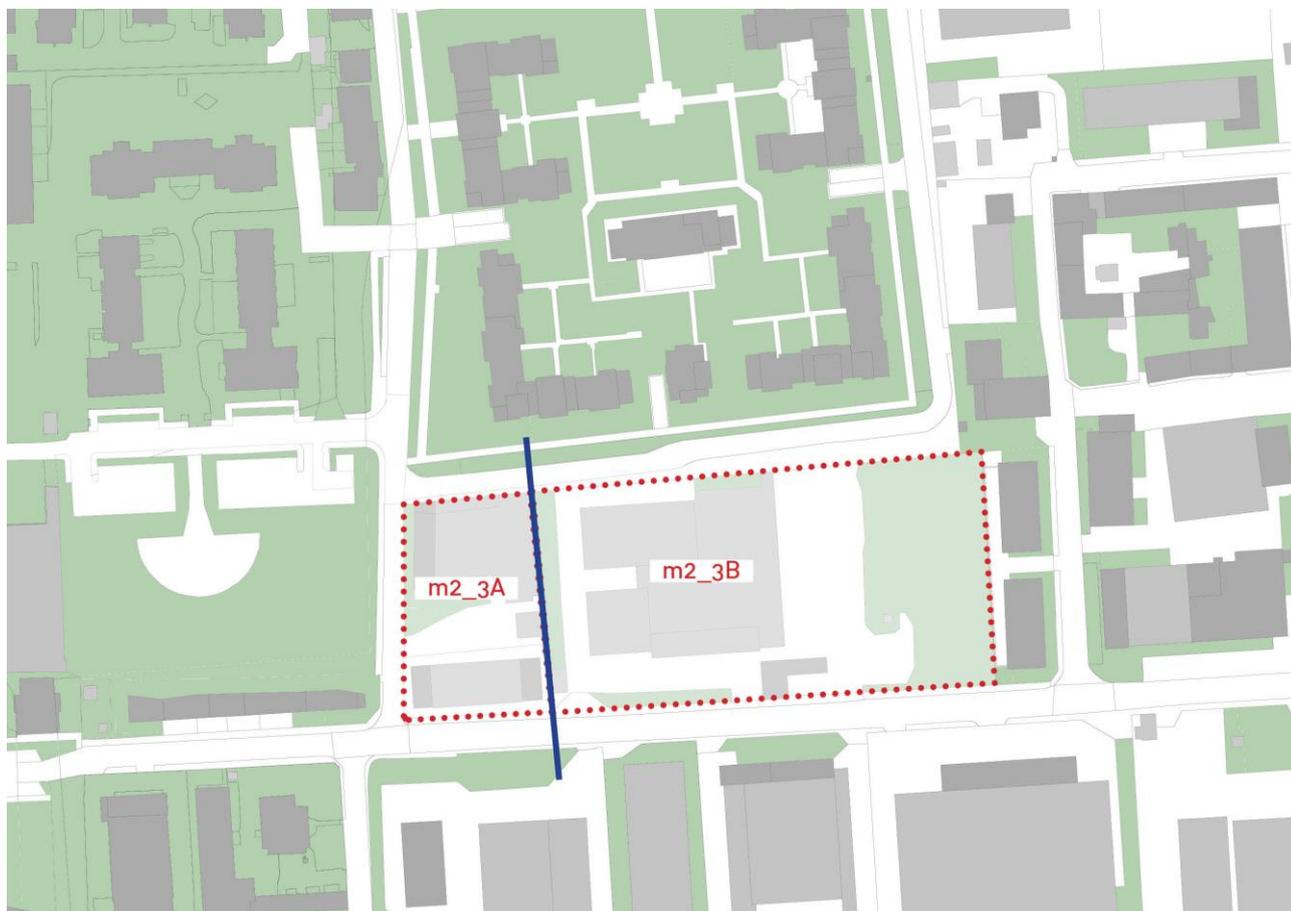
Riconosciuto all'area il significato di "luogo di transizione" tra il sistema insediativo a nord, dall'impianto riconoscibile, e il tessuto insediativo produttivo a sud, morfologicamente indeterminato, lo sviluppo planivolumetrico dell'insediamento, e quindi la dislocazione degli spazi aperti, dovrà tener conto anche della pur debole relazione che intercorre tra l'area in esame e il significativo comparto agricolo a sud della villa Alari Visconti.

Ciò significa che i collegamenti deboli esistenti a nord dell'area in esame, aventi direzione nord-sud, dovranno per quanto possibile essere confermati anche per il sito della progettazione, affinché possa permanere memoria – pur debole, lo si ribadisce – dell'originaria condizione di spazio aperto, di *cannocchiale* dalla villa Alari Visconti verso sud.



Morfologia urbana

L'impianto morfologico del comparto dovrà derivare dal disegno unitario dell'insieme delle aree A e B costituenti l'originario *campo della modificazione m2_3* unitariamente definito, pertanto le regole d'impianto generale dovranno tener conto dell'eventuale attuazione, anche differita nel tempo, delle previsioni urbanistiche in capo alla porzione A del *campo della modificazione*.



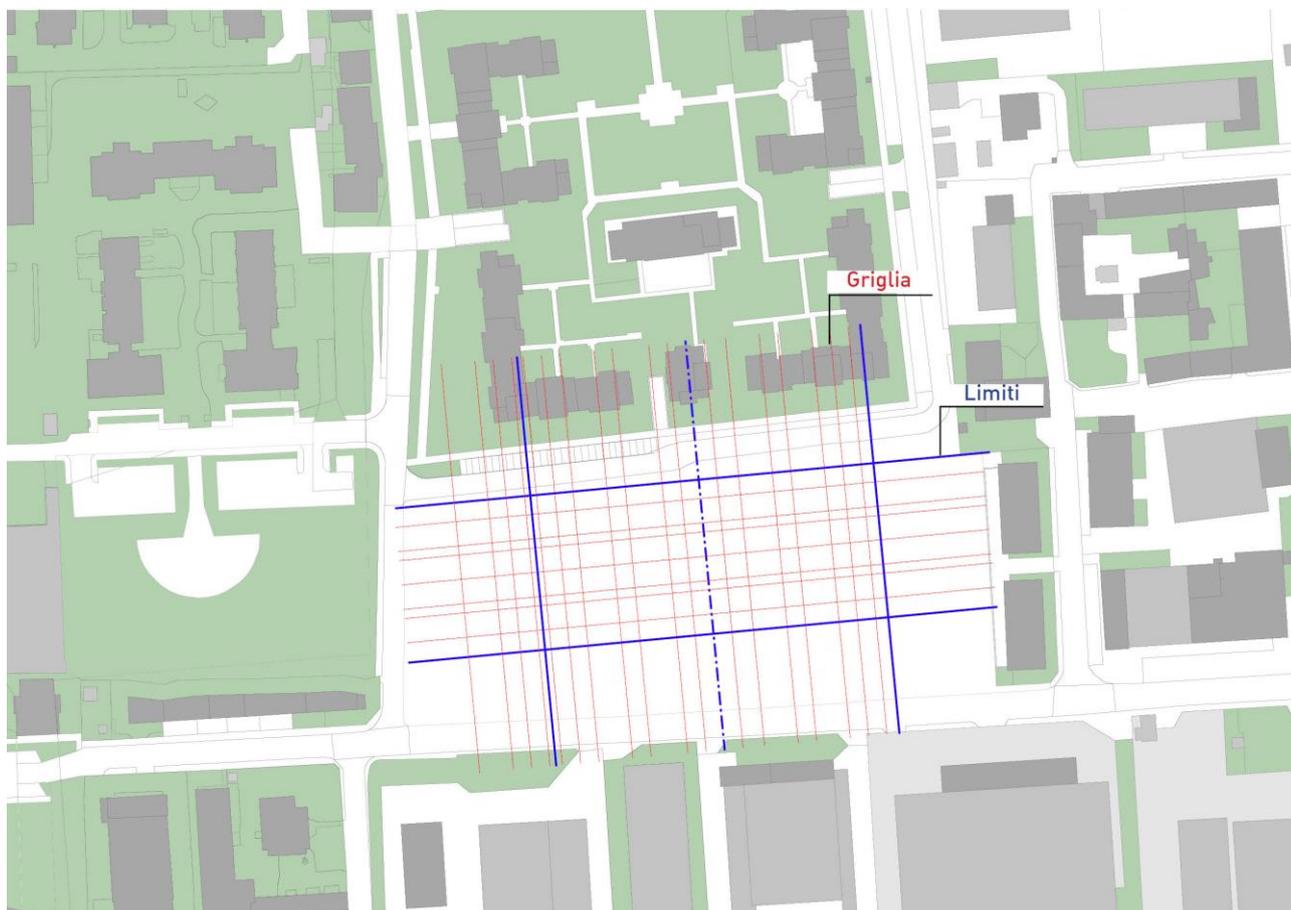
Dalla lettura d'insieme delle aree A e B, discende l'individuazione di un possibile reticolo di riferimento orientato secondo i seguenti criteri:

- in direzione tendenzialmente est-ovest: giacitura parallela all'asse della via Scirea, inteso per asse la linea mediana dello spazio aperto di via Scirea comprendente la sede stradale, i percorsi ciclopedonali, le aree verdi lungo strada,
- in direzione tendenzialmente nord-sud: giacitura parallela agli assi tendenzialmente nord-sud dell'insediamento a nord di via Scirea.

Tali condizioni d'impianto discendono dall'obiettivo di

- consolidare la "regola d'impianto" prevalente nel sistema urbano di riferimento, derivante dalle giaciture degli edifici a nord,

- collocare le “aree di compensazione” dei disallineamenti lungo via Brescia, data la funzione di “cerniera” di transizione tra il paesaggio residenziale a nord morfologicamente definito e il paesaggio industriale a sud, privo di impianto riconoscibile.

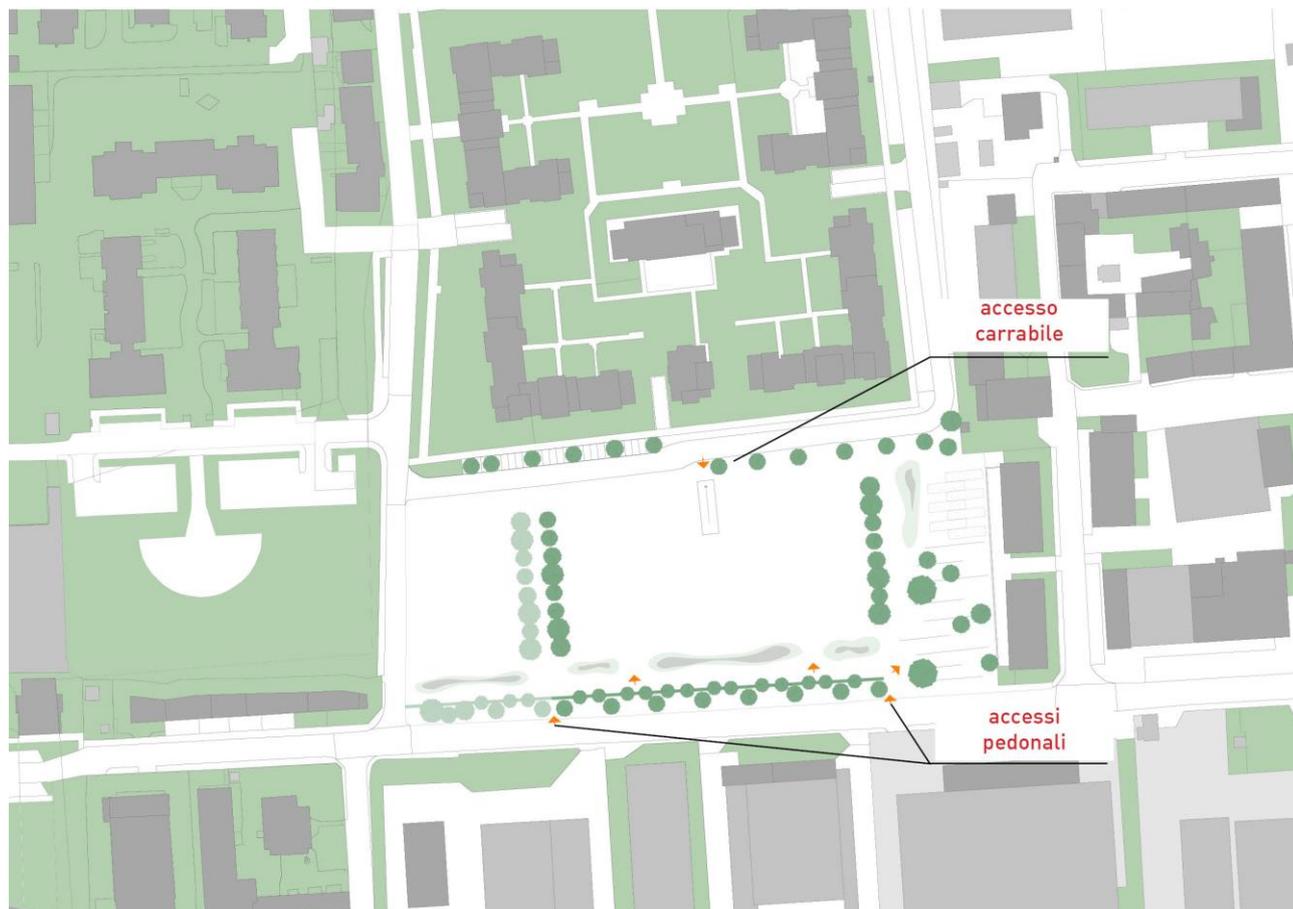


Riconosciute le condizioni d’impianto derivanti dalle giaciture, appaiono evidenti le direttrici principali sulle quali organizzare l’impianto planivolumetrico generale.

In primo luogo si osservano due direttrici principali con giacitura nord/sud: l’allineamento a ovest, corrispondente al confine tra i due comparti del campo e l’allineamento a est, simmetricamente posto rispetto all’asse morfologico dell’impianto residenziale esistente a nord. Tali allineamenti, da marcare con elementi vegetazionali, assumono il significato di “linee di contenimento” dell’insediamento, separando in tal modo l’area destinabile all’edificazione dalle aree da mantenere libere al fine di determinare una continuità di spazi pubblici, pur di carattere locale.

A nord assume significato di “direttrice debole” l’allineamento dato dal corridoio di via Scirea. Trattasi propriamente di “corridoio”, strutturato su diverse percorrenze e caratterizzato dall’andamento sinuoso della via Scirea: il significato già evidente del flesso del punto mediano della via Scirea si rafforza mediante la riconferma dei filari arborei esistenti, che marciano il ciglio della via ora da un lato e ora dall’altro. L’area di progetto avrà il compito di riproporre a sud del sedime stradale un impianto organizzativo del corridoio analogo a quanto già esiste lungo il ciglio a nord.

A sud assume significato di “direttrice forte” il sistema di aree interposte tra la via Brescia e l’area destinabile all’edificazione, la cui forma discende alche dall’assunzione del significato di “fascia di transizione” a cui si è fatto cenno. La “direttrice forte” dovrà essere caratterizzata esclusivamente mediante le sistemazioni del suolo e le sistemazioni a verde, con l’obiettivo di costituire un “margine-filtro” tra il tessuto insediativo residenziale e il tessuto insediativo produttivo: la condizione di “margine-filtro” potrà essere raggiunta mediante una modellazione del suolo con dune aventi sviluppo prevalente est-ovest, con altezza variabile, ordinatrice dell’impianto a verde, costituito sia da esemplari arborei che da vegetazione arbustiva, dando luogo al piede delle dune ad un sistema naturale di raccolta delle acque meteoriche grazie al quale favorire lo sviluppo di vegetazione igrofila, utile anche ai fini della verifica dell’invarianza idraulica.



Tipologia edilizia

Dalla definizione della matrice d’impianto derivano gli allineamenti principali sui quali fondare l’organizzazione tipologica dell’insediamento. La definizione dei margini est e ovest marcati dal riferimento con l’isolato residenziale a nord e la definizione del limite sud, dal quale si genera il “margine-filtro” a cui si è fatto riferimento nel paragrafo precedente, orientano la progettazione tipologica sulla base di due corpi di fabbrica con impianto a “L” simmetricamente disposti rispetto all’asse tracciato sulla base dell’impianto dell’insediamento a nord. L’impianto a “L” consente di ottimizzare le esposizioni, massimizzando le porzioni di edificio con esposizioni contrapposte est-ovest e minimizzando le porzioni di corpi di fabbrica con esposizione contrapposta nord-sud.



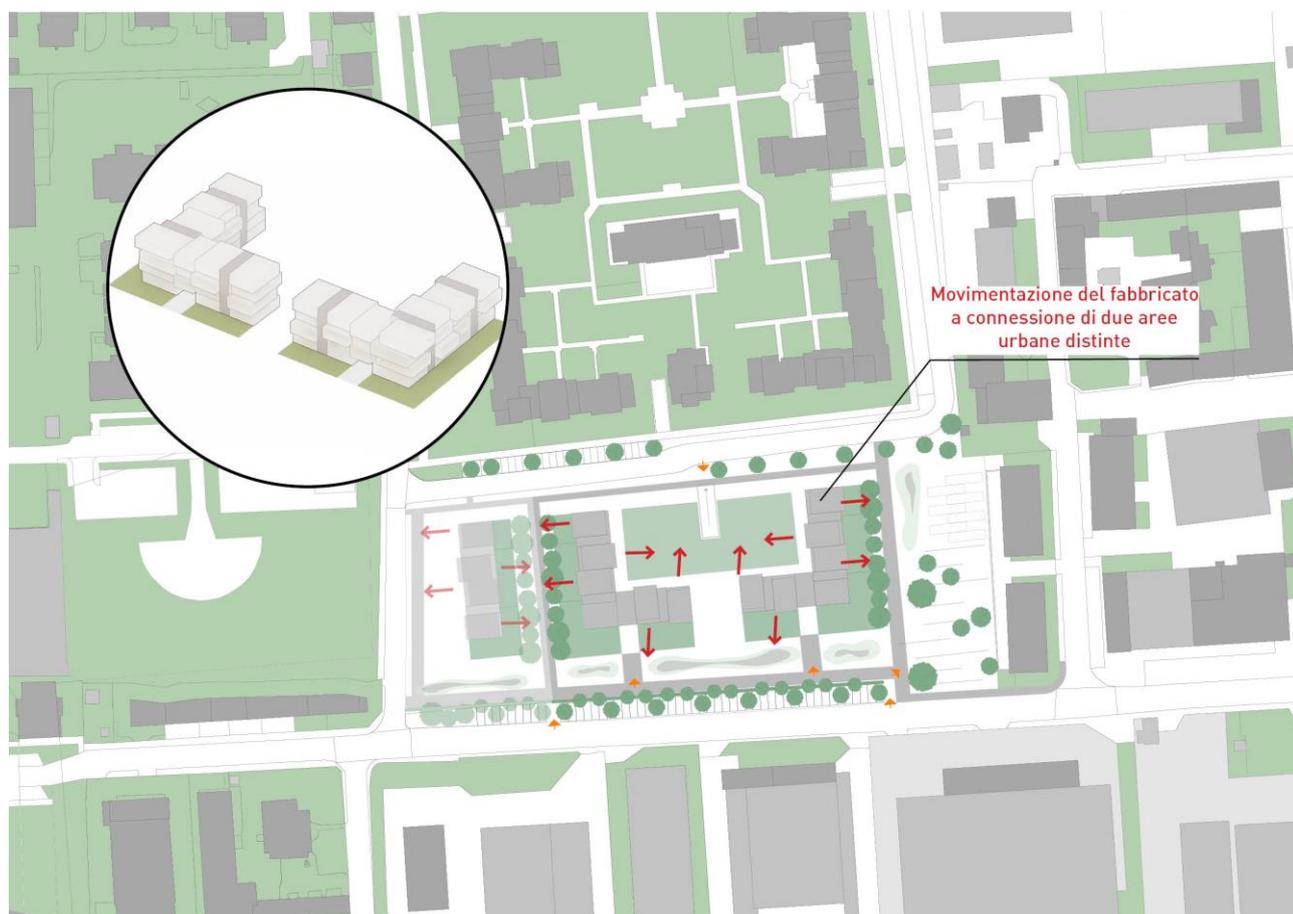
Ciascuno degli edifici a “L” risulterebbe dunque costituito da due corpi di fabbrica con tipologia “in linea”, dunque con sezione del corpo di fabbrica con ampiezza base di circa 12 m, tale da consentire un’organizzazione degli spazi interni della residenza con doppio affaccio contrapposto, residuando una porzione per la quale si prefigura dunque un doppio affaccio d’angolo.

Tali edifici a “L”, composti ciascuno da due corpi di fabbrica in linea giustapposti, potranno essere ordinati su 4 livelli, compreso il piano terra, coerentemente con le altezze massime ammesse dal PGT e coerentemente con l’altezza dei fabbricati esistenti nell’intorno. L’impianto a “L” con 4 livelli potrà dar luogo a residenze a piano terra dotate di area verde pertinenziale esclusiva. Gli edifici, nel rispetto dell’altezza massima stabilita dal PGT, dovranno avere copertura piana.

L’impianto distributivo in linea determinerà l’alternanza tra porzioni di fronte destinate agli affacci residenziali e porzioni di fronte corrispondenti ai sistemi di distribuzione verticale, scale e ascensori. La sostanziale equipollenza tra gli affacci verso est e gli affacci verso ovest consentirà una organizzazione degli spazi interni ora con soggiorni orientati a est, ora con soggiorni orientati a ovest e, per conseguenza, tale alternanza di impianti distributivi interni, potrà dar luogo alla formazione di logge e terrazzi alternativamente a est a ovest.

Da quanto sopra discende orientativamente l’indirizzo affinché la transizione dal progetto tipologico al progetto architettonico possa fondarsi sulla traslazione di porzioni del corpo di fabbrica in direzione

ortogonale all'asse del corpo di fabbrica, generando in tal modo un'alternanza tra pieni e vuoti lungo i fronti degli edifici, mediante i quali ordinare la sequenza delle logge e dei terrazzi.



Tale alternanza di pieni e vuoti potrà poi essere marcata mediante la definizione di ritmi delle partizioni di facciata caratterizzati da porzioni di fronte conformati tradizionalmente con finestre e portefinestre per le zone notte e da porzioni di fronte con massimizzazione delle superfici vetrate (o con logge) per le zone giorno delle diverse residenze.

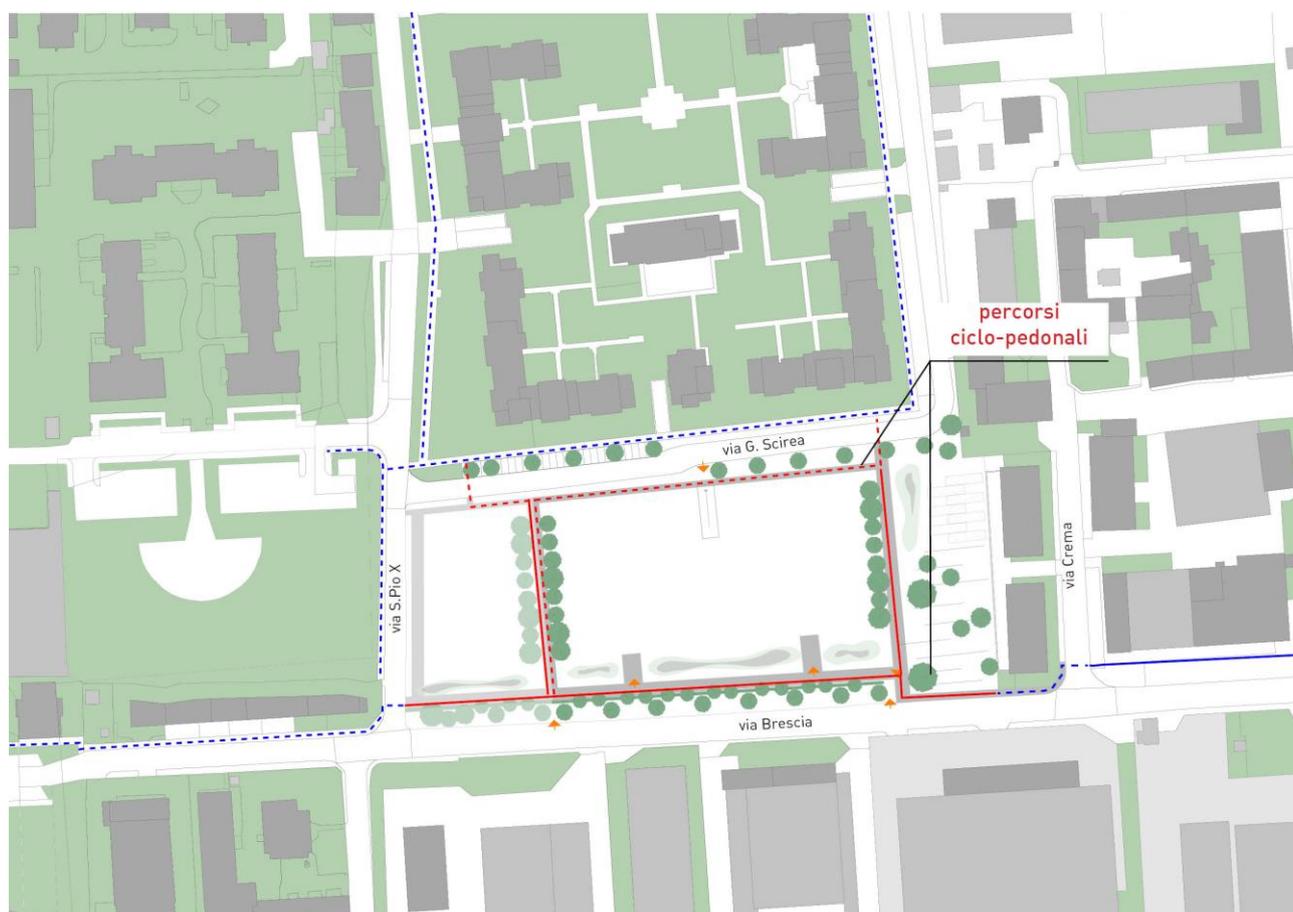
Elementi di mobilità

L'impianto planivolumetrico descritto non determina effetti sulle sedi stradali, che si manterranno quindi inalterate. Si conferma l'andamento sinuoso della sede stradale di via Scirea, così come si confermano le caratteristiche e i calibri di via Brescia, al margine sud dell'area di intervento.

A carico dell'attuatore è posta la realizzazione di quanto segue:

- area verde a sud, lungo via Brescia,
- parcheggio a sud, lungo via Brescia,
- area attrezzata a est.

- percorso ciclopedonale lungo via Brescia, avente calibro di m 4,00, interposto tra il limite delle aree pertinenziali e il limite dei parcheggi a pettine disposti lungo via Brescia,
- percorso ciclopedonale in direzione nord-sud, di collegamento tra via Brescia e via Scirea, lungo il margine est dell'area pertinenziale, avente calibro di m 4,00
- percorso ciclopedonale in direzione nord-sud, di collegamento tra via Brescia e via Scirea, lungo il margine ovest dell'area pertinenziale, avente calibro di m 2,00, quale prima porzione – pari a metà del calibro definitivo – che potrà essere completata in caso di attuazione delle previsioni urbanistiche in capo all'area m2_3A
- percorso pedonale lungo il margine nord dell'area pertinenziale, lungo via Scirea, avente calibro di m 2,00, analogo al percorso esistente lungo il ciglio nord della medesima via.

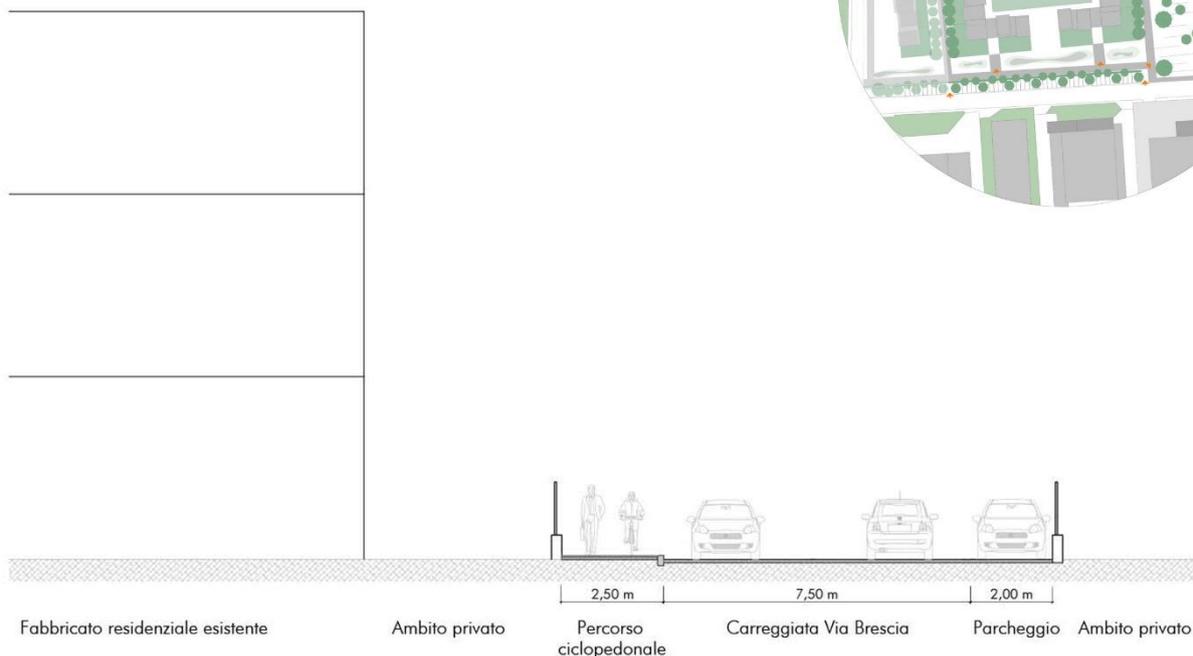


I percorsi ciclopedonali dovranno essere dotati di filare arboreo, con finalità di ombreggiamento, lungo uno dei cigli, secondo indicazioni grafiche desumibili dalla planivolumetria generale.

Per quanto attiene al tracciato ciclopedonale lungo via Brescia, si segnala in particolare che tale tracciato, in prossimità dell'estremo est dell'area pertinenziale, dovrà traslare verso sud per poi allinearsi lungo il ciglio stradale: tale traslazione dovrà essere ottenuta mediante la realizzazione di un'ampia piazzola pavimentata che nel contempo dovrà costituire l'accesso all'area pubblica prevista a est dell'area pertinenziale.

Il percorso ciclopedonale a sud dell'area pertinenziale dovrà essere collegato ai percorsi ciclopedonali previsti ed esistenti a est dell'area di intervento. In particolare dovrà essere realizzato il collegamento tra il tratto ciclopedonale pertinente l'area di intervento e l'incrocio con via Crema, mediante riqualificazione del marciapiedi esistente lungo la recinzione dell'edificio d'angolo che dovrà dar luogo ad un percorso ibrido, ciclabile e pedonale, di ampiezza non inferiore a m 2,00, da realizzare mediante lieve restringimento della sede stradale di via Brescia, con conseguente soppressione dei parcheggi in linea presenti sul lato opposto di via Brescia per il tratto nel quale tale soppressione si renderà necessaria.

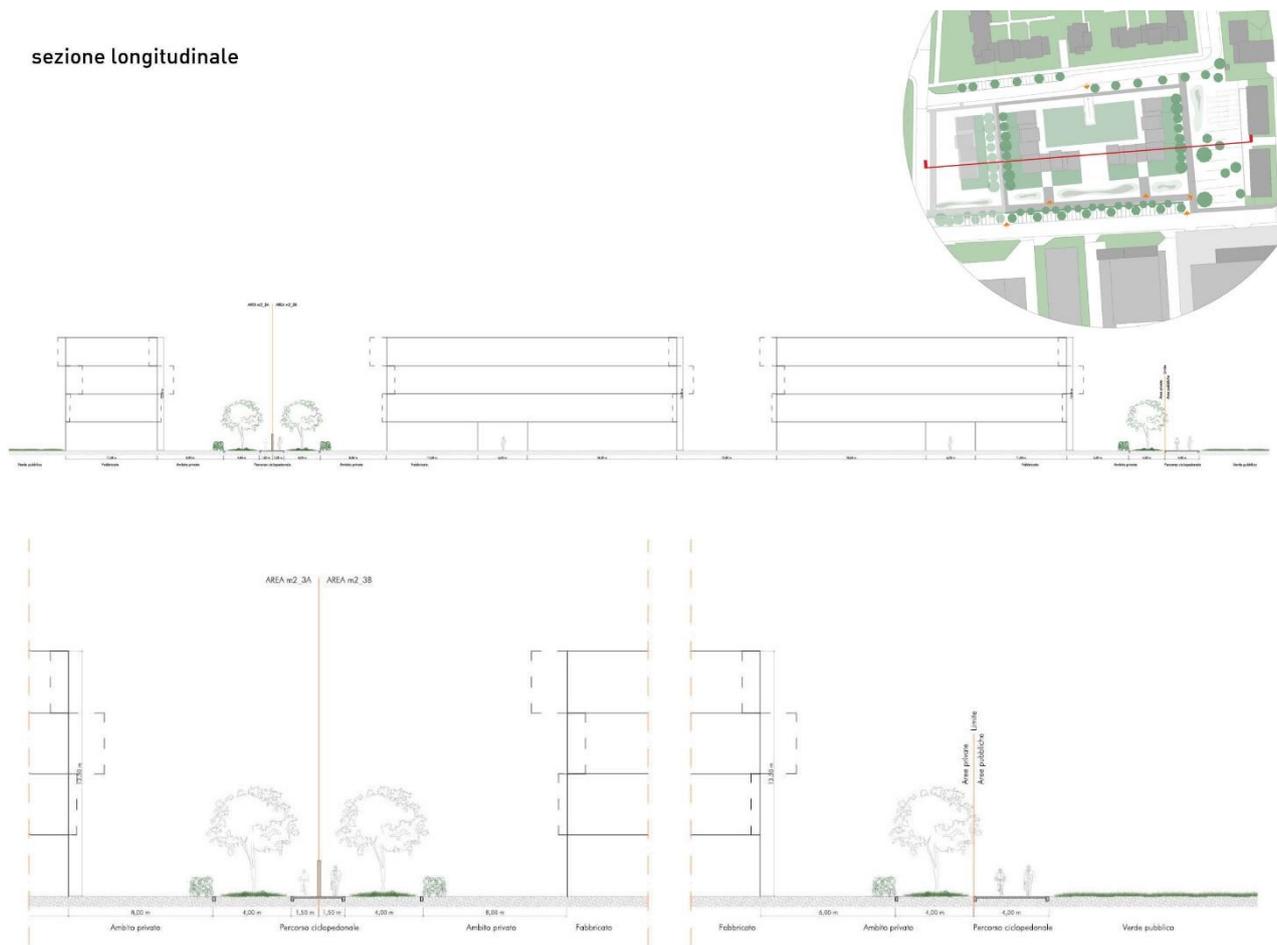
sezione trasversale
superamento area residenziale



Dovranno essere impiegati i seguenti materiali e manufatti:

- illuminazione stradale (lungo il fronte della proprietà privata) con pali conici ad altezza fuori terra di 8-9 m e corpo illuminante a led tipologia ITALO 1;
- illuminazione d'arredo urbano con pali conici con altezza fuori terra di 5 m e corpo illuminante a led tipologia ITALO 2 urban tp.
- finitura superficiale della ciclopista in asfalto colato rosso tipo warm mix asphalt o similare;
- finitura superficiale dei marciapiedi in asfalto colato nero;
- cordolature in granito;
- finitura superficiale della ciclopista in asfalto colato rosso tipo warm mix asphalt o similare.

sezione longitudinale



Spazi pubblici

A carico dell'attuatore è posta la realizzazione dei seguenti spazi pubblici:

- area verde a sud, lungo via Brescia,
- parcheggio a sud, lungo via Brescia,
- area attrezzata a est.

L'area verde a sud, lungo via Brescia dovrà essere definita da una modellazione del suolo finalizzata all'ottenimento di un sistema di dune aventi altezza variabile, ordinate in modo tale da dar luogo a due punti di flesso attraverso i quali realizzare i camminamenti di accesso pedonale all'area residenziale, ortogonali a via Brescia. Il sistema di dune avrà lo scopo di costituire una fascia di interposizione – un filtro visuale – tra la recinzione dell'area residenziale e il sistema dei parcheggi e della viabilità di via Brescia.

La modellazione del suolo dovrà poi dar luogo a una depressione parallela a via Brescia, destinata al deflusso delle acque superficiali, che potrà contribuire anche alla verifica dell'invarianza idraulica del progetto.

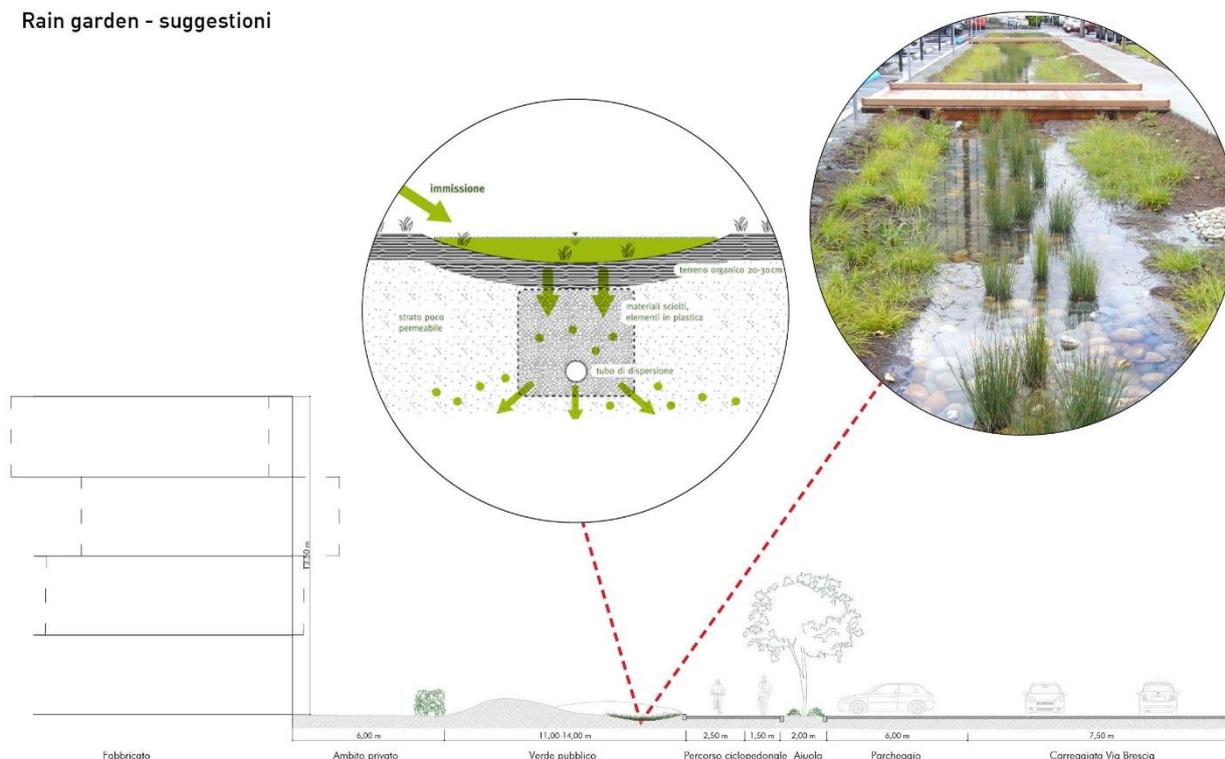
La vegetazione dovrà essere di tipo tappezzante per quanto attiene le dune, e di tipo igrofilo in prossimità della depressione destinata al deflusso delle acque superficiali.

Le aree pavimentate principali dovranno essere realizzate in lastre di pietra, preferibilmente granito del Piemonte o luserna, (escludendo soluzioni con masselli di piccola pezzatura, tipo cubetti in granito), quantomeno con posa regolare e preferibilmente a disegno (spessore minimo delle lastre cm 8 su massetto il cls armato con spessore minimo cm 20).

L'illuminazione pubblica dell'area dovrà essere garantita mediante i medesimi pali previsti per l'illuminazione del percorso ciclopedonale e dei parcheggi lungo via Brescia.

L'area dovrà essere dotata di elementi di arredo urbano quali panchine, cestini, cartellonistica, ghiera in corrispondenza delle alberature, il cui design dovrà essere scelto dai competenti organi comunali. Le recinzioni dovranno essere in ferro verniciato a disegno semplice, tale da consentire la visibilità.

Rain garden - suggerzioni



Il parcheggio a sud, lungo via Brescia costituito da stalli a pettine direttamente disimpegnati da via Brescia; gli stalli dei parcheggi dovranno essere realizzati in masselli autobloccanti in calcestruzzo. Le cordolature, compresa la cordolatura a raso di separazione degli stalli dalla sede stradale, come ogni altro manufatto analogo, dovranno essere in granito.

Tra i parcheggi e il percorso ciclopedonale dovranno essere installati i pali per la pubblica illuminazione, che dovranno garantire idoneo grado di illuminamento del percorso ciclopedonale, dei parcheggi e dell'area verde.

Dovranno essere impiegati i seguenti materiali e manufatti:

- illuminazione stradale con pali conici ad altezza fuori terra di 8-9 m e corpo illuminante a led tipologia ITALO 1;
- illuminazione d'arredo urbano con pali conici con altezza fuori terra di 5 m e corpo illuminante a led tipologia ITALO 2 urban tp.

L'area attrezzata a est, data la modesta dimensione e la posizione defilata rispetto ai sistemi interconnessi delle più significative aree pubbliche esistenti, dovrà essere progettata con lo scopo di conferire un forte carattere identitario, quale condizione necessaria affinché possa assumere la funzione di spazio di aggregazione di interesse locale.

In linea generale l'area dovrà essere attrezzata a verde: il disegno dell'area dovrà prevedere la formazione di fossi e di rilevati, con giacitura principale est-ovest, coniugati con le linee del progetto architettonico degli edifici, trasversali ai corpi di fabbrica, lungo le quali si articolerà la suddivisione di pieni e vuoti, facciate trasparenti e facciate finestate, logge. Gli elementi in rilievo rispetto al piano generale dell'area potranno essere organizzati, mediante modeste opere murarie, in modo tale da costituire sedute a disposizione dei frequentatori. I campi che saranno definiti mediante le linee in rilievo o in depressione potranno essere organizzati mediante sistemazione a prato, alternata con sistemazione mediante piante aromatiche o mediante conformazione ad orto urbano.



Analogamente a quanto già sottolineato per l'area verde lungo via Brescia, il sistema delle linee in depressione – i fossi – potrà essere marcato dall'aggregazione di specie vegetali igrofile, data la funzione di recapito e smaltimento delle acque superficiali.

Dovrà essere previsto l'impianto di esemplari arborei, la cui collocazione dovrà essere a schema libero, tuttavia con funzione di ombreggiatura delle aree con sedute.

Riferimenti architettonici

Di seguito si propone una rassegna commentata di immagini evocative per la definizione dei caratteri architettonici dell'insediamento, riferite sia agli edifici, sia agli spazi aperti.

Le immagini evocative devono costituire il riferimento per la progettazione degli interventi in forma critica e non imitativa: le brevi note di commento costituiranno la guida per poter assumere i necessari riferimenti da ciascuna immagine per orientare correttamente lo sviluppo del linguaggio architettonico.

Le immagini evocative utilizzate, per ciascun elemento tipologico rilevante ai fini del progetto, possono fornire anche più spunti alternativi, che potranno essere criticamente assunti dal progetto che, in ogni caso, dovrà essere improntato su un linguaggio architettonico coordinato e unitario.

Fronti dell'edificio. Le immagini di repertorio di seguito allegate rappresentano alcuni edifici residenziali, pur di mole maggiore rispetto ai corpi di fabbrica realizzabili nell'area di intervento, tuttavia rappresentativi dei caratteri tipologici e morfologici ritenuti congrui per il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.



L'architettura è improntata sull'"estrusione" di alcune porzioni di volume rispetto alla sagoma *urbanistica* dell'edificio. Tali corpi estrusi si configurano, nell'esempio preso a riferimento, quali volumi aperti conformati a loggia, tuttavia la medesima soluzione di linguaggio potrebbe essere proficuamente utilizzata anche con volumi chiusi

da vetrate, idonei per spazi interni di soggiorno, o con volumi chiusi con pareti opache e finestrate, più adatti per zone notte delle residenze.

E' interessante osservare che le aperture dell'esempio di riferimento appartengono a due diversi impianti tipologici: pare coerente con il caso in esame l'alternanza tra superfici opache caratterizzate da portefinestre di dimensione contenuta e superfici completamente trasparenti che, nell'esempio proposto, coincidono con le logge, ma che potrebbero essere disposte anche senza diretta relazione con gli spazi all'aperto delle singole residenze.



Costituisce un utile riferimento anche l'alternanza di diverse soluzioni di facciata: l'esempio commentato presenta alcune porzioni di superficie di facciata rivestite in legno, giustapposte a superfici tradizionalmente intonacate. Va da sé che la soluzione adottabile per l'area in esame potrebbe prevedere l'alternanza di diversi materiali, senza ricorso al legno naturale così come, al limite, il medesimo linguaggio architettonico potrebbe essere espresso più semplicemente mediante l'alternanza di soluzioni cromaticamente differenti e intonate.





Spazi pubblici. Gli spazi pubblici, con particolare riferimento ai percorsi e alle aree verdi lungo i percorsi, potranno essere proficuamente organizzati mediante impianto di essenze tappezzanti e arbustive, necessitanti di modesta manutenzione, ricorrendo anche a piante con fioriture tale da generare una variazione cromatica stagionale.

I percorsi potranno essere realizzati anche con materiali cementizi o bituminosi, con inserti in pietra naturale per talune aree di intersezione tra diverse direttrici o per le aree destinate alla sosta delle persone, attrezzate con arredi urbani.



Particolare attenzione dovrà poi essere posta per la sistemazione delle aree in depressione, destinate alla raccolta delle acque superficiali: dovrà essere particolarmente curato il mix di essenze vegetali, con l'utilizzo di vegetazione igrofila in corrispondenza degli avvallamenti e

vegetazione tappezzante lungo i cigli o per la ricopertura delle dune.



Elementi di urbanistica attuativa

Gli indici e i parametri per l'attuazione degli interventi sono stabiliti dal Piano delle Regole, posto che le Linee Guida non corrispondono a uno strumento avente cogenza urbanistica. Tali indici e parametri sono di seguito riassunti.

Art.56 - Campo della modificazione m2-3

56.1 Descrizione

Il campo della modificazione m2-3 interessa il tessuto edilizio a sud del territorio comunale a confine con il comune di Pioltello definito da via Brescia, via Pio X e via Scirea, caratterizzato da un comparto produttivo in via di dismissione. Al fine di favorire il recupero del tessuto edilizio esistente e in ragione del differente stato d'uso e di dismissione, il campo della modificazione m2-3 è suddiviso in due comparti di attuazione (m2-3A, m2-3B).

56.2 Obiettivi

- la riqualificazione del tessuto edilizio esistente;
- la riqualificazione della via Scirea;
- la realizzazione di un fronte edilizio di qualità lungo la via Scirea;
- la realizzazione di un'area di interesse generale lungo la via Brescia.

56.3 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR limitatamente a uR3; la modalità di acquisizione degli alloggi mediante il meccanismo della vendita differita viene demandata alla redazione del regolamento sull'edilizia convenzionata che dovrà essere approvato preliminarmente al convenzionamento del piano attuativo.

- Destinazione d'uso esclusa: uP - uA

- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

56.4 Parametri edilizi e urbanistici

- It = 0,40 mq/mq
- Dc = H/2 con una distanza minima di 5 m
- Df = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
- Ds = pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m
- Rc = 30% della St
- H = 13,50 m
- Sp = 30% della St

- Dotazioni interne di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale determinate dall'insediamento della destinazione uC: si applicano gli articoli 5 e 6 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

56.5 Attuazione degli interventi

a) Interventi subordinati a redazione di piano attuativo.

b) Le aree di interesse generale previste in cessione dovranno localizzarsi preferibilmente lungo il fronte stradale di via Brescia e via Pio X e consentire un collegamento pedonale tra le vie Brescia, Scirea e Pio X e secondo le indicazioni riportate nella relativa scheda. Inoltre per questo campo si conferma l'utilizzo completo delle possibilità previste dall'art. 10.1 delle Disposizioni d'Attuazione del Piano de Servizi.

c) Gli interventi sono ammissibili a condizione che vengano realizzati gli eventuali interventi di bonifica dei manufatti edilizi e del sottosuolo.

d) In coerenza con quanto disposto all'art. 9 delle presenti disposizioni, è preclusa in tali campi la realizzazione dei sottotetti così come disciplinati all'art. 8.12 lettera f2) delle Disposizioni Comuni, costituendo gli stessi sottotetti presupposto per il successivo recupero ai fini abitativi.

Ai fini del convenzionamento, riepilogando quanto già descritto nel corso della trattazione, si riassumono i seguenti elementi urbanizzativi, che dovranno essere regolati dalla convenzione del Piano Attuativo.

Opere minime connesse all'attuazione del piano:

- realizzazione di percorsi ciclopedonali lungo via Brescia, compreso il collegamento con l'incrocio con via Crema mediante risagomatura del marciapiedi esistente, , completo di ogni opera e illuminazione,
- realizzazione di percorsi ciclopedonali lungo via Scirea, compresa sistemazione a verde delle aree lungo il percorso e la manutenzione degli impianti arborei esistenti lungo il ciglio sud , completo di ogni opera e illuminazione,
- realizzazione dei percorsi ciclopedonali di penetrazione nord-sud, secondo caratteristiche rappresentate, completi di ogni opera e illuminazione,
- realizzazione dell'area pubblica sud lungo via Brescia, comprendente parcheggi a pettine e sistemazioni a verde, completa di ogni opera e illuminazione,
- rifacimento della pavimentazione del tratto prospiciente di via Brescia (tappetino d'usura) e opere manutentive correlate (revisione cordoli, chiusini etc.)

Il regime giuridico che regolamerterà gli spazi pubblici e/o ad uso pubblico sopra descritti verrà definito mediante gli accordi convenzionali.

Le opere come sopra descritte potranno eventualmente essere realizzate dall'operatore a scomputo degli oneri secondo quanto previsto dai futuri accordi convenzionali.

Elementi per l'invarianza idraulica

L'attuazione delle previsioni in capo al Campo della Modificazione m2_3B sono assoggettate ai

disposti del R.R. 8/2019 e del R.R. 7/2017 in materia di invarianza idraulica.

Ai fini del raggiungimento dei requisiti di invarianza idraulica dovranno essere adottate soluzioni di tipo naturale quali ad esempio

- avvallamenti e modellazioni della morfologia dei suoli,
- fossi e trincee drenanti,
- depressioni del terreno,
- soluzioni tecniche che consentono l'uso multifunzionale del suolo.

Si riportano di seguito alcune immagini evocative di riferimento:



Ai fini del raggiungimento dei requisiti di invarianza idraulica mediante soluzioni tecniche riferibili agli esempi citati, potranno essere utilizzate anche aree di proprietà comunale: l'utilizzo di tali aree dovrà essere espressamente regolato – anche in termini di canoni di utilizzo – dalla convenzione del Piano Attuativo.

