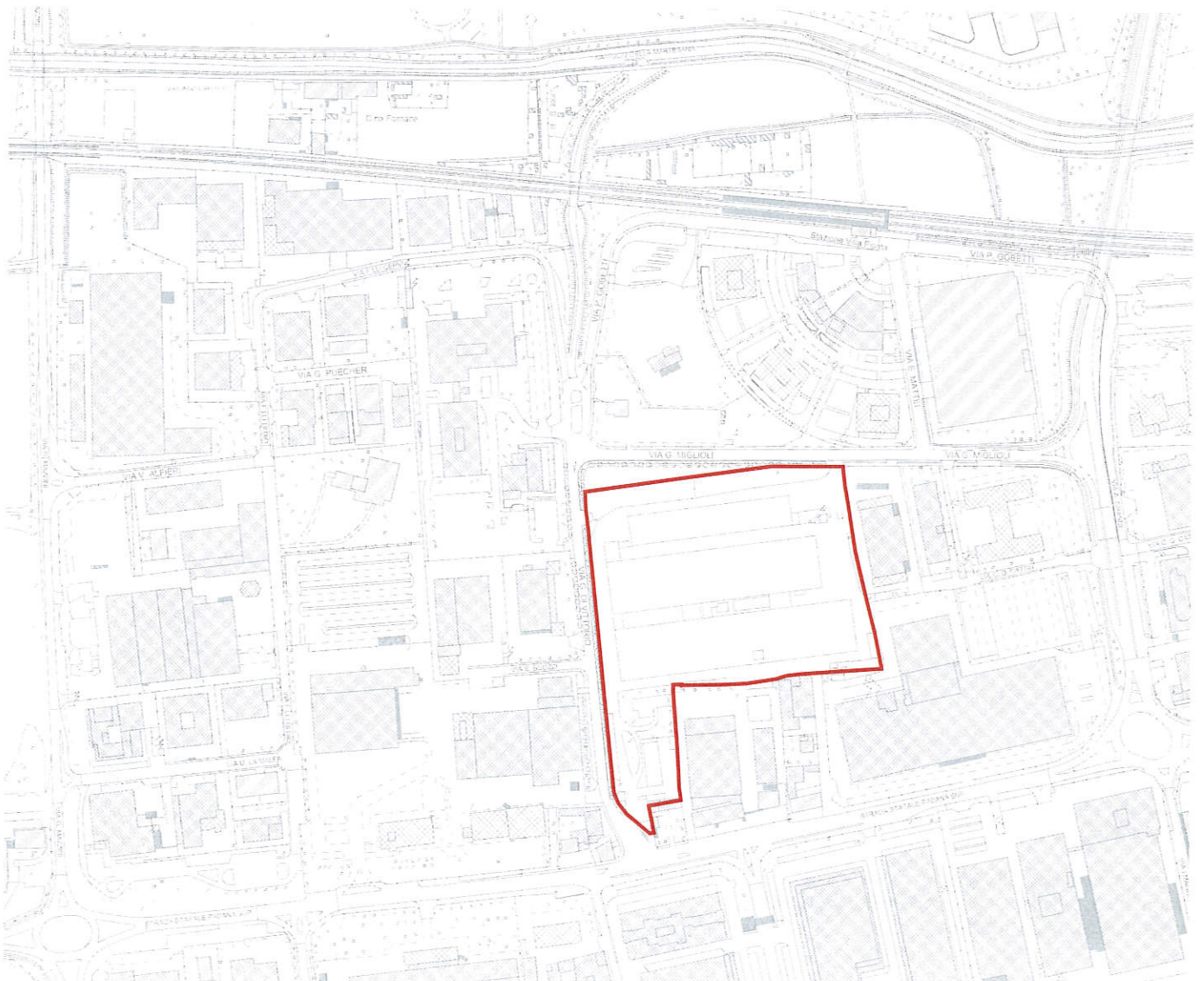


Linee guida per la progettazione - Variante

ESITO: FAVOREVOLI
IL PRESIDENTE IL TECNICO COMUNALE

Campo dell'adeguamento a6_7  
via Di Vittorio | via Miglioli | via Padana Superiore



UBISTUDIO Srl
Alessandro Ali
con Claudia Solarino

Comune di Cernusco sul Naviglio
Settore infrastrutture e urbanistica-edilizia privata
Dirigente Arch. Alessandro Duca

Cernusco sul Naviglio

Linee guida per la progettazione - Variante

Dicembre 2018

Campo dell'adeguamento a6_7
via Di Vittorio | via Miglioli | via Padana Superiore



Premessa

/ P 07

1. Richiami alla pianificazione

1.1 PGT Documento di Piano: obiettivi strategici

/ P 08

1.2 PGT Piano delle Regole: disposizioni di attuazione

/ P 12

1.3 PGT Piano dei Servizi: il progetto | disegno, temi, azioni, sostenibilità

/ P 14

2. Linee guida

2.1 Le relazioni con la città pubblica

/ P 16

2.2 Disposizioni degli spazi e delle superfici

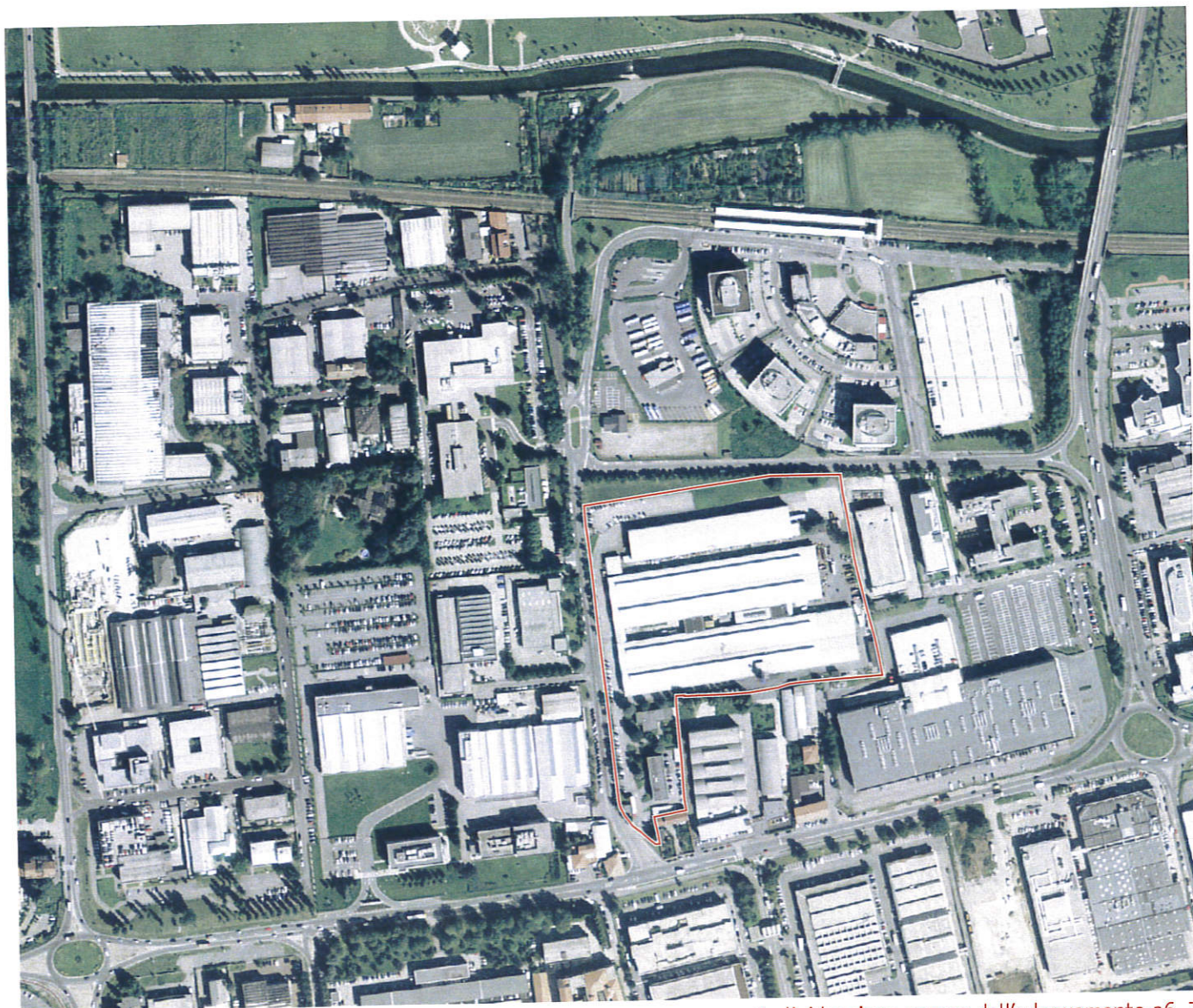
/ P 18

2.3 Tracce

/ P 24

2.4 Disposizioni per il Piano di segnalamento

/ P 26



Individuazione campo dell'adeguamento a6_7

Premessa

Il presente documento costituisce aggiornamento delle Linee Guida del Campo dell'adeguamento "a6_7 - Ex-Rapisarda" del PGT vigente, approvate con determinazione dirigenziale n. 1230 in data 13/11/2014.

Con proposta di variante al Piano Attuativo - Campo dell'Adeguamento a6_7 Ex-Rapisarda" prot. n.01236 del 23/04/2018, l'operatore richiede una revisione degli impegni convenzionali, sia in termini di realizzazioni private che di opere pubbliche. La proposta di variante è fondata sulla drastica riduzione delle Superfici Lorde di Pavimento, la non riconferma degli interventi di nuova edificazione all'interno dei nuovi edifici previsti dal PA in essere e la ristrutturazione di quelli esistenti. Si è resa pertanto necessaria la revisione delle vigenti Linee guida.

Con Determina Dirigenziale n.1034 del 22/10/2018 è stato affidato l'incarico ad Ubistudio Srl di procedere alla revisione delle Linee guida.

Contenuti e finalità delle Linee Guida

Le Linee Guida costituiscono un documento di approfondimento e di dettaglio della disciplina del PGT vigente del Comune di Cernusco sul Naviglio. Sono definite sulla base dell'art.7 "Indicazioni per la progettazione di spazi aperti ed edifici" delle Disposizioni Comuni. Si riferiscono a comparti in cui gli interventi ammessi, per ruolo e localizzazione, assumono particolare importanza in rapporto agli obiettivi del PGT.

Le Linee Guida contribuiscono per ciascun ambito soggetto a pianificazione attuativa alla definizione di un assetto il più possibile coerente con gli obiettivi del PGT sotto il profilo parametrico, morfologico, tipologico e paesaggistico. Si riferiscono tanto agli edifici che agli spazi aperti, pubblici e privati.

I contenuti del presente documento si articolano in "richiami alla pianificazione" e "linee guida".

I primi riportano gli obiettivi e la disciplina urbanistica dell'area così come si articolano all'interno del Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Le seconde contengono una serie di indicazioni per la redazione della variante al piano attuativo e pertanto devono essere rispettate per non compromettere il senso complessivo dell'intervento e la sua coerenza con gli obiettivi del PGT.

Obiettivi della Variante

La rielaborazione delle Linee Guida è guidata da tre principali obiettivi.

Il primo obiettivo corrisponde alla riconferma delle previsioni di opere di urbanizzazione primaria, definite in occasione dell'approvazione del Piano Attuativo in essere e dei relativi studi viabilistici di dettaglio, pur in presenza di una diminuzione della superficie lorda di pavimento complessiva.

Il secondo obiettivo corrisponde alla ridefinizione delle superfici con permeabilità profonda e per parcheggi pertinenziali interni alla superficie fondiaria, alla luce delle nuove previsioni tese a non confermare la realizzazione di nuovi edifici e a lavorare sui manufatti esistenti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia.

Il terzo obiettivo, connesso al precedente, è la definizione di una serie di indicazioni su facciate e piano di segnalamento in grado di conferire al comparto un nuovo e idoneo inserimento nel contesto.

1 Richiami alla pianificazione

Il Comune di Cernusco, è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n°85 del 29 Ottobre 2010 e divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. in data 11 Maggio 2011 nonché di variante n.1 al PGT approvata dal Consiglio Comunale con delibera n°89 del 19 Dicembre 2013 ai fini della Programmazione urbanistica riferita al settore commerciale.

La Provincia di Milano ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico con delibera di Consiglio Provinciale n°93 del 17 Dicembre 2013.

Secondo quanto definito all'art. 60 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole l'insediabilità delle attività di commercio è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione che consideri quale carico insediativo la sommatoria delle superfici commerciali previste nell'intero fabbricato o lotto. Tale studio è stato affidato dall'Amministrazione Comunale al tecnico competente (società IRTECO di Torino) con oneri e spese a totale carico del Soggetto Proponente.

Nel Giugno 2014 è stato predisposto lo "Studio di impatto viabilistico a supporto della richiesta di Piano Attuativo presentato per l'area "ex-Rapisarda" ubicata in via Padana Superiore n. 49" cui le presenti linee guida fanno riferimento.

1.1 PGT - Documento di Piano: obiettivi strategici

La città delle imprese: mobilità, servizi alle imprese e qualità del paesaggio urbano

Il campo dell'adeguamento a6_7 è interessato da uno dei sette progetti che attraversano e disegnano il territorio di Cernusco sul Naviglio nelle sue differenti parti.

Il campo in questione è situato nella parte sud orientale del Comune, a sud del Naviglio della Martesana e della fermata della metropolitana Villa Fiorita; ad esso si accede da via Padana Superiore a sud, via Di Vittorio ad ovest e da via Miglioli a nord; ad est confina con i campi dell'adeguamento a7_8; a6_12; a7_9.

Il futuro

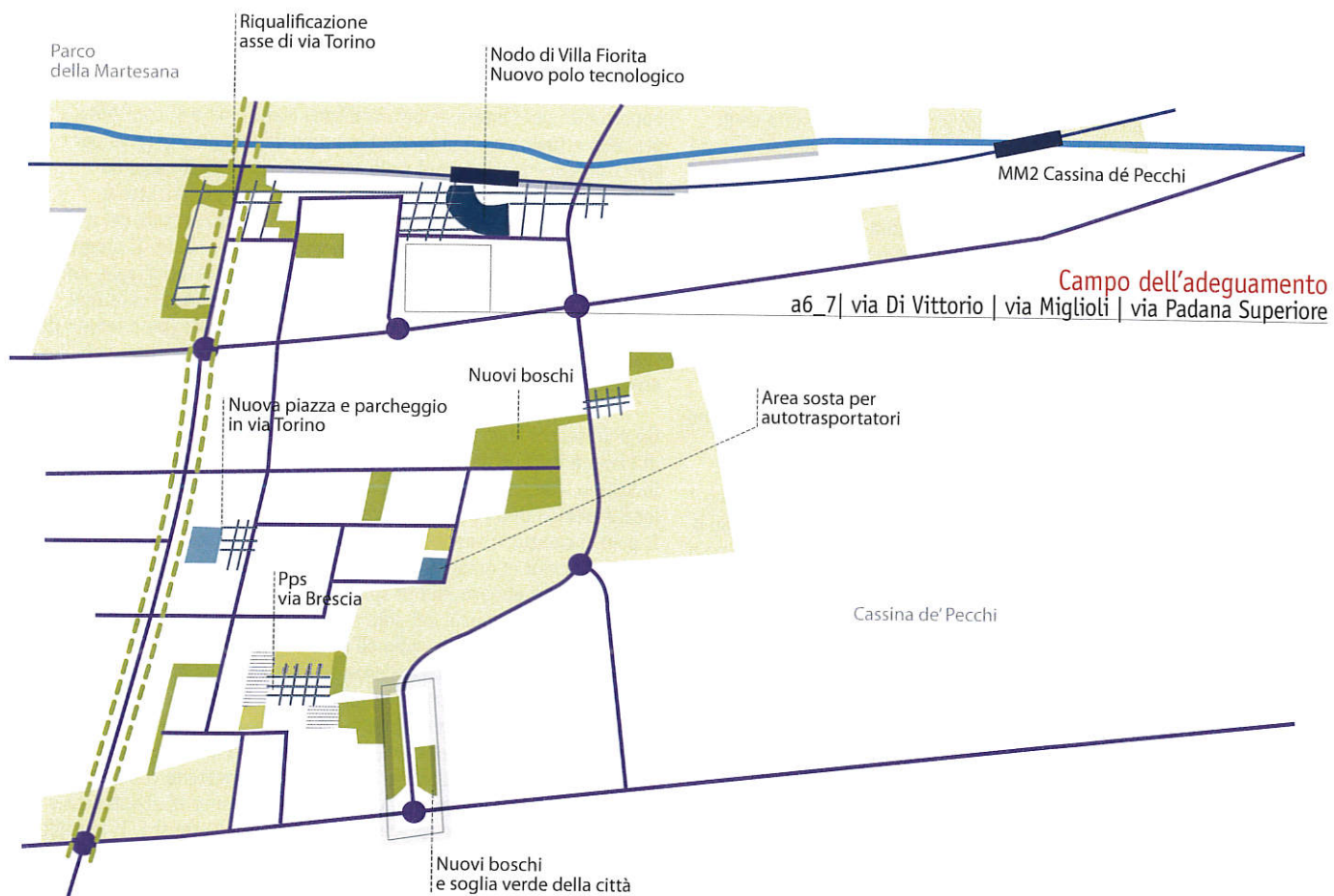
Il futuro della "città delle imprese" che si dispone nel territorio di Cernusco a sud della Martesana è evidentemente legato a un insieme di fattori esterni di grande peso:

- la reinfrastrutturazione dell'est Milano e il completamento della SP121 che creerà nuove condizioni di accessibilità ma anche nuova concorrenza nella localizzazione delle imprese in assenza di un governo sovralocale delle possibilità di sviluppo produttivo e terziario;
- la tenuta di alcune filiere specifiche, tra cui quelle produttive e commerciali – come quella tessile e meccanica – che storicamente hanno rappresentato una parte consistente delle attività insediate;
- la capacità in generale del sistema milanese di essere competitivo rispetto al mercato delle localizzazioni delle grandi imprese;
- le condizioni contingenti di crisi, i cui limiti e i cui orizzonti ed effetti non sono al momento di redazione di questo Piano definibili con certezza.

Tuttavia, le specifiche condizioni di qualità delle aree produttive cernuschesi, ottime per l'accessibilità pubblica, per la qualità degli spazi urbani, per le possibilità offerte dalle regole urbanistiche ed edilizie che ne hanno guidato la formazione e che il Piano conferma, permettono di orientare le scelte del Piano verso il consolidamento dell'immagine e del ruolo della città delle imprese di Cernusco come polo di eccellenza nella regione urbana milanese, anche, e a maggior ragione, in una condizione di concorrenza.

Per immaginare il futuro della "città delle imprese" di Cernusco occorre osservare due fatti esistenti e consolidati: da un lato la permeabilità del tessuto produttivo (e di alcuni singoli interventi) rispetto ad una pluralità di attività economiche, commerciali, ricettive e di servizio che hanno creato un ambiente urbano efficiente, nel quale le persone non "risiedono" ma abitano a tutti gli effetti. Dall'altro la presenza consolidata di imprese multinazionali con un alto numero di addetti specializzati che mostrano interesse per Cernusco anche per le condizioni di accessibilità, abitabilità e qualità della vita che vi incontrano. Puntare al rafforzamento di queste caratteristiche significa sia rafforzare il sistema delle eccellenze prevedendo che nelle aree produttive possano trovare ulteriore spazio servizi per l'innovazione, la ricerca e la formazione, la ricettività, sia dare una risposta alle imprese più radicate e più legate alla città, come le piccole e medie imprese, che vedono coincidere per la maggior parte addetti e residenti, integrando la rete di mobilità ciclabile tra centro e aree produttive, migliorando ulteriormente la rete di servizi pubblici, riqualificando gli spazi pubblici. Tutelare le imprese insediate e migliorare le condizioni di competitività delle aree produttive di Cernusco significa anche evitare fenomeni di espulsione legati a processi di valorizzazione immobiliare legati a funzioni incongrue come la residenza e la grande distribuzione commerciale. In una prospettiva di competizione qualitativa va collocato anche l'impegno delle singole attività al miglioramento della qualità edilizia, impiantistica, del trattamento degli spazi aperti in chiave di sostenibilità ecologica e ambientale. Nella medesima prospettiva, la riqualificazione e la valorizzazione del nodo di Villa Fiorita rappresenta un'importante risorsa territoriale per costruire un nuovo centro di servizi e attività rivolte alla città delle imprese che la metta in relazione l'asta della Martesana e la sua qualità storico monumentale e naturalistica.

IL PROGETTO DEL DOCUMENTO DI PIANO



La città delle imprese: mobilità, servizi alle imprese e qualità del paesaggio urbano

Le ragioni

Le aree di Cernusco situate a sud del naviglio e comprese tra l'asta della Rivoltana e la linea metropolitana MM2 (stazione di Villa Fiorita) costituiscono un ambito polifunzionale da cui sono escluse la residenza e la funzione commerciale limitatamente alle grandi strutture di vendita: questa definizione in negativo, per esclusione di funzioni piuttosto che per indicazione di attività specifiche, che risponde alle norme urbanistiche che ne hanno guidato negli anni passati la formazione, descrive le condizioni attuali e il futuro possibile delle aree produttive di Cernusco. Si tratta di un insieme di lotti e di edifici di taglio e qualità molto diversificata, sviluppatosi a partire dagli anni '60 e che ha avuto particolare impulso grazie a grandi interventi unitari di iniziativa pubblica e privata (PIP, Centro Tessile) innervato da una rete di strade efficienti appoggiata all'asse nord - sud di via Torino. La qualità degli spazi pubblici e stradali, la presenza di aree verdi intercluse destinate ad uso pubblico, l'accessibilità dalla strada Rivoltana e Padana superiore, la presenza della Metropolitana collocano le aree produttive di Cernusco tra le migliori dei comuni di prima e seconda cintura Milanese insieme ad Assago e Rozzano. Queste condizioni hanno attratto negli anni passati importanti società multinazionali e hanno garantito una buona alternanza di attività e la possibilità di collocare sul mercato produttivo e terziario immobili nuovi e in riuso.

Costanti di progetto

- Il progetto per la città delle imprese a sud della Martesana presuppone il mantenimento di un contesto unitario per paesaggio, regole e opportunità di trasformazione. In questo quadro il Piano considera prioritario l'obiettivo del sostegno alle attività esistenti sul territorio e l'allargamento delle opportunità di riuso e utilizzo delle aree dismesse o sottoutilizzate. Entro tale obiettivo è ammesso un ampio mix di funzioni (ad esempio produttive, di servizio, ricettive, commerciali limitatamente alla piccola e media distribuzione) con esclusione della residenza e della grande distribuzione commerciale.
- Le aree pubbliche prossime alla stazione di Villa Fiorita (deposito autobus, rete stradale, area delle feste, parcheggio comunale, aree prossime alla linea MM2 a confine con Cassina de' Pecchi) costituiscono lo spazio di riferimento di un progetto di valorizzazione del nodo di iniziativa pubblica, da sviluppare in prospettiva e attraverso forme di partnership pubblico-privata. Entro questo scenario di riferimento il Piano considera prioritario il mantenimento della proprietà pubblica delle aree e l'orientamento alla promozione di un progetto unitario: ne consegue che non sono ammesse alienazioni, frazionamenti, previsioni che non siano coerenti con l'utilizzo razionale e intensivo delle opportunità di accessibilità del nodo e alla promozione e alla valorizzazione del sistema produttivo insediato.

Indirizzi per il Piano dei Servizi

Coerentemente con gli obiettivi qualitativi e di sostenibilità ecologica del progetto per la città delle imprese il Piano dei servizi prevede la formazione di una rete di aree con valenza ecologica, con vincolo di inedificabilità, nelle quali deve essere garantita la permeabilità profonda, la salubrità del suolo e un'adeguata copertura vegetale. (Dettagli nel Piano dei Servizi. Norme per la trasformazione ecologica degli insediamenti industriali). Tali aree vengono reperite sia entro ambiti privati individuati (attraverso convenzionamento) sia entro l'insieme delle aree destinate a uso pubblico. Le attività di servizio alle imprese localizzate all'interno delle aree produttive e sottoposte a specifica convenzione in ambiti privati sono equiparate a servizi di interesse collettivo. Sono individuati gli ambiti da sottoporre a progetto del Piano dei Servizi finalizzati al ridisegno di spazi e funzioni delle aree produttive. In particolare il progetto unitario per villa fiorita.

Indirizzi per il Piano delle Regole

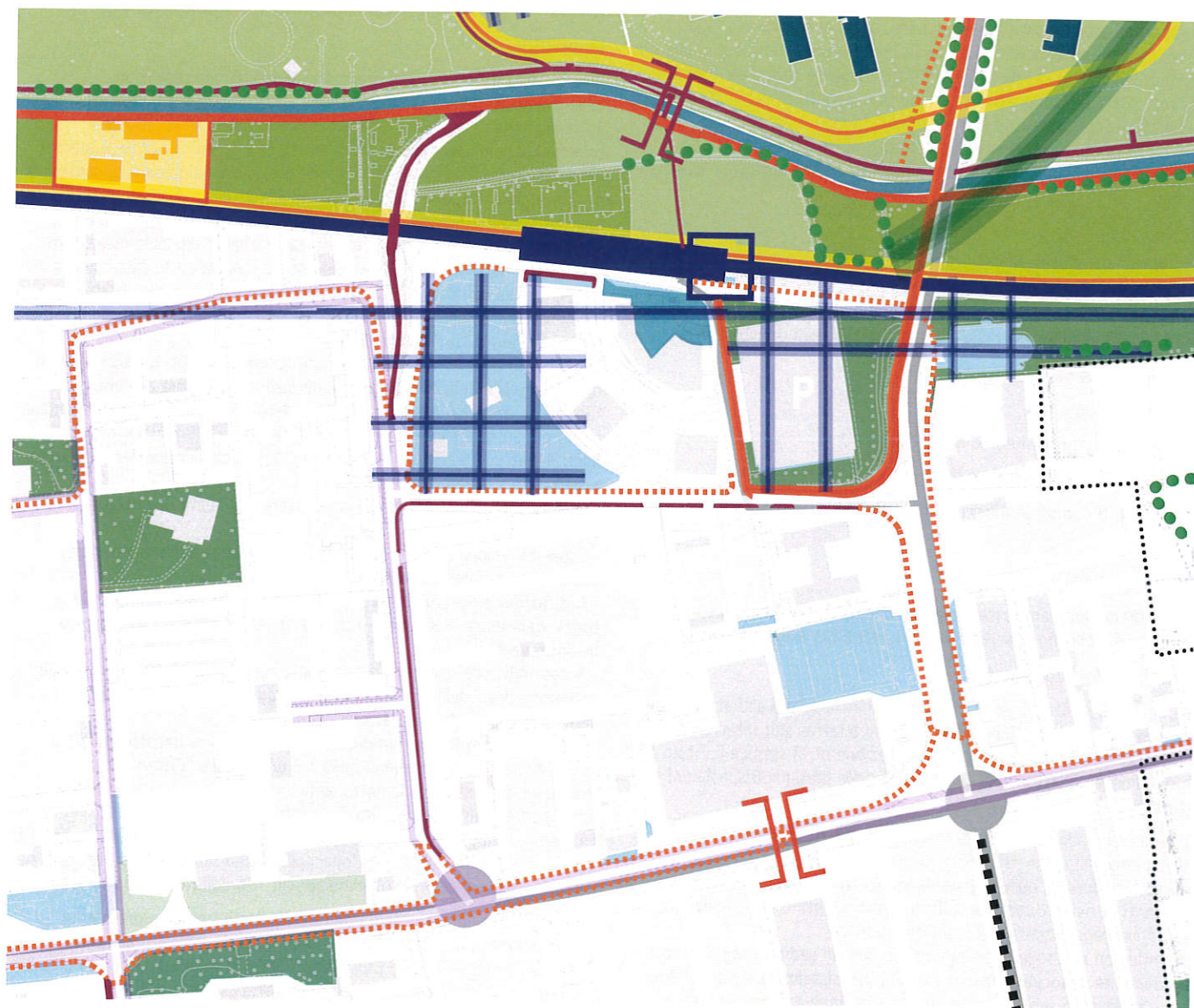
Coerentemente con gli obiettivi di progetto il Piano delle Regole ammette interventi di modificazione e adeguamento nei lotti produttivi e ne incentiva il recupero ecologico.

Nelle aree prossime al cannocchiale di villa Alari e al Parco della Martesana, il Piano delle regole fissa i parametri urbanistici adeguati ad un corretto inserimento paesaggistico dei nuovi insediamenti regolando in particolare l'altezza massima e gli allineamenti.

Progetti promossi

Il progetto di densificazione e rifunionalizzazione del nodo di Villa Fiorita come centro di servizi di rilevanza sovracomunale orientato all'innovazione tecnologica e alla formazione rappresenta un'importante opportunità per l'intero ambito dell'Adda Martesana e si confronta, per peso e ruolo con il progetto promosso da Gorgonzola (aree per servizi intercomunali a nord della stazione) rispetto al quale ha il vantaggio di coinvolgere aree prevalentemente urbanizzate e impermeabilizzate, coniugando l'obiettivo di valorizzazione del nodo a quello, imprescindibile, di contenimento di uso del suolo. Il progetto, che vedrebbe il Comune di Cernusco come promotore principale, non può prescindere da una visione e da un coordinamento di carattere sovracomunale e dal coinvolgimento di Comune di Milano (proprietario della stazione e di aree ad essa prossime), Atm, MM e altri partner pubblici e privati.

Un polo tecnologico per le aree produttive di Cernusco: il Documento di Piano e il Piano dei Servizi individuano all'interno delle aree industriali a sud di Villa Fiorita alcuni ambiti alternativi per la localizzazione di un polo tecnologico e dell'innovazione per le imprese. Il polo si caratterizzerebbe per la compresenza di attività e strutture multifunzionali in grado di offrire spazi e servizi alle imprese insediate e creare nuove opportunità di spin off. I servizi che possono costituire il programma funzionale del polo sono: laboratori di ricerca, laboratori attrezzati e servizi di appoggio all'incubazione di imprese, servizi alla persona e ristorazione l'accoglienza temporanea e la foresteria, spazi per il tempo libero e lo sport (palestre ecc) spazi per la formazione, spazi per attività convegnistiche e espositive, spazi espositivi e museali, ecc. Il mix di funzioni intende proporre un modello di centralità per le aree industriali in grado di connetterle con la vita della città e, contemporaneamente, di creare un elemento di attrattività e valorizzazione per gli insediamenti produttivi di Cernusco. Il modello del polo tecnologico si presta alla massima flessibilità e potrà essere sviluppato sia su nuove aree sia all'interno di edifici preesistenti, eventualmente attuando sperimentazioni parziali all'interno di strutture temporanee e in forma di evento. Nell'individuazione delle alternative possibili la prossimità con la stazione di Villa Fiorita costituisce un elemento preferenziale per le evidenti caratteristiche di accessibilità e per la disponibilità di aree pubbliche sottoutilizzate e scarsamente presidiate e di aree industriali dismesse.



Estratto tavola PGT - Documento di Piano;
Strategie di piano

1.2 PGT | Piano delle Regole: Disposizioni di attuazione

Variante n.1 al PGT approvata dal Consiglio Comunale con delibera n°89 del 19 Dicembre 2013 ai fini della Programmazione urbanistica riferita al settore commerciale.

Art.39 - a6 - Insediamento produttivo unitario

Definizione

I campi dell'adeguamento a6 comprendono i lotti di grandi dimensioni destinati ad attività produttive, attività legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica legate alla produzione, comprese quelle non destinate alla vendita, sia ad attività direttamente connesse alle forme della ricerca e dell'innovazione tecnologica. Grandi recinti produttivi delimitati da infrastrutture viarie con edifici e servizi di supporto alle attività in comune (condomini industriali): piastre (monoplanari o commerciali), capannoni, strutture prefabbricate, complessi produttivi e terziari.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uP - uT

- Destinazione d'uso esclusa: uR - uA

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

Parametri edilizi e urbanistici

If = max 1 mq/mq

Dc = 1/2 di H con un minimo di 5 m

Df = H del fabbricato, minimo di 10 m

Ds = 1/2 di H con un minimo di 5 m

Rc = 60%

Sp = 10% della Sf

H = 12,00 m; sono ammesse altezze superiori tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, nonché per esigenze produttive.

Attuazione degli interventi

a) Intervento edilizio diretto o convenzionato o piano attuativo ove previsto. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

b) Ferma restando la facoltà di intervento edilizio diretto, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma è prescritta, oltre che per la nuova costruzione, anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente, in quest'ultimo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.

c) Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzabili previo piano attuativo; le relative aree a servizi di uso pubblico devono obbligatoriamente essere reperite e cedute all'interno dell'ambito dell'intervento nella misura definita dalle disposizioni del Piano dei Servizi.

d) Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva principale rimasta in essere.

e) Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi sottoforma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva.

f) Per il campo a6_10, in corrispondenza dell'area esterna adiacente

al perimetro di fabbrica, le categorie territoriali compatibili ammesse sono le D, E, F (come risultanti dalle specifiche destinazioni riportate nell'elaborato tecnico "ERIR" nelle tabelle "Eventi in presenza di sostanze tossiche" pagg. 33/34); di fatto sono quindi escluse le categorie A, B e C che hanno destinazione in prevalenza residenziale, edifici sensibili (scuole, ospedali, ecc.).

g) L'insediabilità di attività di commercio all'ingrosso aventi una s.l.p. superiore ai 400 mq, è subordinata alla redazione di uno studio.

Art.60 - Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

L'insediabilità delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa appartenenti alla tipologia MS1-MS2-MS3, delle attività di commercio all'ingrosso aventi una s.l.p. superiore ai 400 mq, nonché le attività di somministrazioni appartenenti alla tipologia SAB 1, SAB 2, SAB 3, le attività di trattenimento e svago uC3 e le attività di servizio alla persona appartenenti alla tipologia SAP 1, SAP 2 e SAP 3, è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione che consideri quale carico insediativo la sommatoria delle superfici commerciali previste nell'intero fabbricato o lotto. Tale studio sarà affidato dall'Amministrazione Comunale a tecnico competente (ingegnere del traffico o dei trasporti, architetto urbanista, pianificatore territoriale con comprovata esperienza nel settore) con oneri e spese a totale carico del Soggetto Proponente.

Lo studio di impatto sulla circolazione redatto a supporto della istanza di insediabilità delle strutture commerciali dovrà essere coerente con lo "Studio di viabilità" specifico per gli aspetti commerciali a supporto della variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio - Valutazione preliminare degli impatti da traffico" (elaborato n° 68) in particolare per i seguenti aspetti:

- Traffico Giornaliero rilevato e conseguente capacità della tratta viabilistica;

- Capacità residua minima per la tratta viabilistica sulla quale incide la struttura commerciale oggetto dell'intervento;

- Indicazioni progettuali relative alle modalità di intervento per la tratta viabilistica sulla quale incide la struttura commerciale oggetto dell'intervento;

- Accessibilità dei mezzi di rifornimento nei campi della conservazione;

- Dimostrazione della presenza di parcheggi pubblici di prossimità e verifica del tasso di occupazione degli stessi.

Le modalità di controllo e definizione degli studi di impatto sulla circolazione veicolare sono definiti nel documento "Criteri per la redazione degli studi di impatto sulla circolazione veicolare" (elaborato n° 67) costituente documento di variante n° 1 al P.G.T.

Lo studio di impatto sulla circolazione dovrà essere presentato anche nel caso di interventi già convenzionati per i quali non sia stata richiesta o attivata l'autorizzazione commerciale, all'atto della domanda stessa.

Ogni trasformazione ricadente all'interno degli "ambiti a prevalente connotazione commerciale" oltre che all'interno dei piani attuativi approvati e convenzionati prospicienti la SP 121, dovrà farsi carico di specifici oneri (da versarsi su un apposito capitolo di bilancio e direttamente proporzionati all'impatto della media struttura di vendita e da quantificarsi con apposito atto deliberativo dal parte dell'Amministrazione Comunale o in sede di convenzionamento), necessari per la "provvista economica" finalizzata all'affidamento di incarichi di progettazione e successiva realizzazione delle opere di riqualificazione stradale, in coerenza con lo "Studio di viabilità specifico per gli aspetti commerciali a supporto della variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio. Studio di fattibilità degli interventi previsti lungo le zone a prevalente connotazione commerciale" (elaborato n° 69).

In caso di realizzazione di nuovi edifici o di utilizzazione di edifici esistenti da destinare a strutture di vendita con superficie di vendita superiore ai 250 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine se necessarie dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di

IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI



Estratto cartografico | Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo"
Tav. 11 | Elaborato n. 61 | Variante n.1 al PGT Programmazione urbanistica riferita al settore commerciale.

intervento. In particolare, per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali non è consentito l'utilizzo delle aree ricadenti all'interno delle distanze di rispetto stradali (D.S.); i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione urbana-paesaggistica delle aree ricadenti entro la distanza di rispetto stradale sia all'interno che all'esterno del centro abitato. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberatura con essenze locali o tradizionali nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto).

1.3 PGT | Piano dei Servizi

Il progetto | disegno, temi, azioni, sostenibilità

Il campo dell'adeguamento a6_7 è localizzato a sud della previsione di progetto del Piano dei Servizi "PPS4 | Un nuovo centro urbano a Villa Fiorita". Il campo non ne è direttamente interessato, ma potrebbe essere positivamente legato alla riprogettazione complessiva del comparto limitrofo.

PPS4 - Un nuovo centro urbano a Villa Fiorita

Il progetto promuove la densificazione e un migliore utilizzo delle aree prossime alla fermata della metropolitana di Villa Fiorita e la riqualificazione della stazione MM2 attraverso la riprogettazione complessiva del comparto, l'introduzione di nuove funzioni terziarie, produttive, ricettive, commerciali, di servizio. Il progetto prevede sia nuovi volumi sia la riorganizzazione dei volumi esistenti. L'impianto di manutenzione e deposito degli autobus può essere riorganizzato nelle aree comprese tra la linea MM2 e l'insediamento di via Grandi ad est della SP121 rendendo disponibile l'area attualmente occupata per più appropriate funzioni attrattive considerata la prossimità della fermata MM2. Il volume del parcheggio di interscambio esistente può essere articolato e ampliato introducendo funzioni commerciali di servizio e presidio che ne incrementino l'uso anche a vantaggio della sicurezza degli utenti.

Obiettivi, modalità attuative e priorità

Obiettivo del progetto è la creazione di una nuova centralità urbana servita dalla metropolitana di collegamento tra la città consolidata e la città delle imprese a sud del naviglio della Martesana, e di un nodo di interscambio con accesso privilegiato alla SP 121 e al sistema delle tangenziali. Nello specifico il progetto intende promuovere:

- la riqualificazione della stazione e del parcheggio esistenti;
 - la realizzazione di un centro direzionale terziario/ricettivo con funzioni di servizio alle imprese (polo di innovazione tecnologica);
 - la realizzazione di un sistema di percorsi e spazi aperti polifunzionali disponibili ad accogliere funzioni pubbliche (parcheggio, spazi per aggregazione giovanile, spazi collettivi per feste, mercati ecc.).
- L'attuazione può avvenire anche per fasi, sulla base di un piano attuativo unitario di iniziativa pubblica, attraverso forme di partnership pubblico-privata e tra enti pubblici. L'ambito del progetto è in ogni caso estensibile alle aree private contermini e comprese tra SP121 e via Mazzini.

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

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali: uS - uT

Destinazione d'uso esclusa: uA - uR - uP

Parametri edilizi e urbanistici

Definiti sulla base dei piani attuativi approvati.

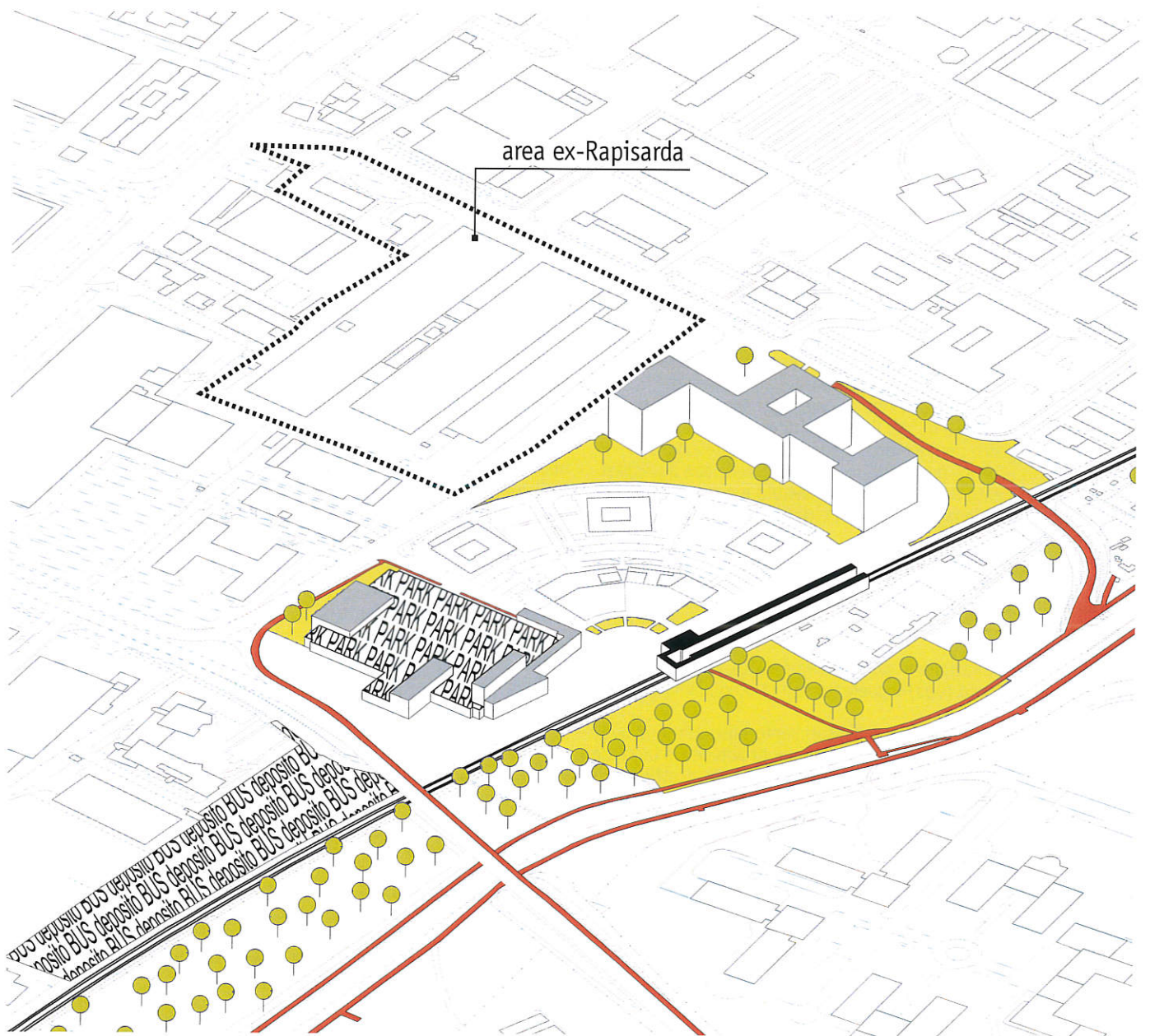
Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici

Spazi aperti

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

Edifici

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



2.1 Le relazioni con la città pubblica

L'obiettivo dell'intervento è quello di promuovere il riordino e la riqualificazione unitaria del comparto industriale denominato "ex-Rapisarda". La riqualificazione avverrà mediante il recupero dell'intero complesso immobiliare, non più occupato dalle originarie attività produttive: l'area sarà destinata per la maggior parte ad attività di commercio all'ingrosso, saranno inoltre presenti spazi destinati a funzioni complementari.

L'intervento si confronta non solo con il tracciato della SS. Padana Superiore, "fronte commerciale" di scala territoriale ma anche, e non in maniera secondaria, con i tracciati di via G. Di Vittorio, via Miglioli e in generale con il tessuto produttivo che si sviluppa attorno il nodo della fermata MM di Villa Fiorita. Il PGT individua in questo ambito il PPS4 "Un nuovo centro urbano a Villa Fiorita" definendone il ruolo strategico all'interno dell'intero quadrante dell'est-milanese.

a. Destinazioni d'uso | Relazioni compatibili con il contesto urbano

Il contesto urbano è costituito da lotti produttivi di grandi dimensioni, in alcuni casi esito di progettazione unitaria, ma anche dalla presenza di grandi aziende che qualificano questa parte come polo di eccellenza, fulcro della "città delle imprese di Cernusco". L'alta qualità e il trattamento degli spazi aperti privati e pubblici, un ottimo sistema di accessibilità pubblica, l'ampia rete di mobilità ciclabile, l'organizzazione di parcheggi sono elementi che determinano la qualità e quindi l'attrattività di questi comparti. L'intervento proposto per l'ambito in oggetto dovrà relazionarsi con il contesto urbano, prestando particolare attenzione agli spazi aperti, al trattamento delle superfici permeabili e a parcheggio, all'impianto vegetazionale, ai percorsi ciclopedonali, agli ingressi ed alle recinzioni.

La variante n.1 al PGT ai fini della programmazione urbanistica del settore commerciale indica il settore territoriale della Strada Padana Superiore come quello a prevalente connotazione commerciale – macrotratta est - , al cui sistema appartiene il comparto della Ex-Rapisarda.

La modifica di destinazione d'uso da area produttiva ad attività di commercio all'ingrosso (up3) è coerente con la programmazione urbanistica.

La pluralità di attività, definita dall'inserimento misurato di nuove attività di tipo terziario, di somministrazione di alimenti e bevande (uc2), attività di servizio alla persona (uc5) e attività ricettive, favorisce la definizione di un ambiente urbano efficiente, non monosettoriale, offrendo servizi a residenti e lavoratori.

b. Riqualificazione urbana e ambientale dei tessuti produttivi

Al fine di mantenere un'elevata qualità ambientale e spaziale, conservando continuità con i tessuti limitrofi, occorrerà prevedere l'utilizzo di materiali vegetali e filari alberati per la definizione del margine tra spazi edificati e spazi aperti e per strutturare le aree a parcheggio in cessione.

c. Ingressi

I principali ingressi al comparto sono tre e rispondono alle centralità territoriali che definiscono l'ambito a6_7 e ne definiscono l'aggancio con le parti circostanti: uno a sud, sulla via Di Vittorio, che consente l'ingresso dalla SS Padana Superiore e due a nord, per i flussi veicolari provenienti dalla Via Gobetti e dalla Via F.lli Cervi nonché dalla stazione MM di Villa Fiorita.

d. Aree in cessione

Le aree destinate a servizi di uso pubblico si distinguono in aree reperate e cedute all'interno del lotto (cessione α , β , γ) e un'area esterna, comprendente parte della sede stradale e del percorso ciclopedonale di via Di Vittorio ed alcuni spazi permeabili di pertinenza della viabilità esistente.

Per quanto riguarda le aree in cessione interne sono identificate a nord e a sud del lotto, in corrispondenza degli ingressi allo stesso. L'area denominata "cessione γ " corrisponde alla parte settentrionale del lotto accessibile da via Miglioli; è posta in continuità con il sistema di spazi pubblici della stazione della metropolitana

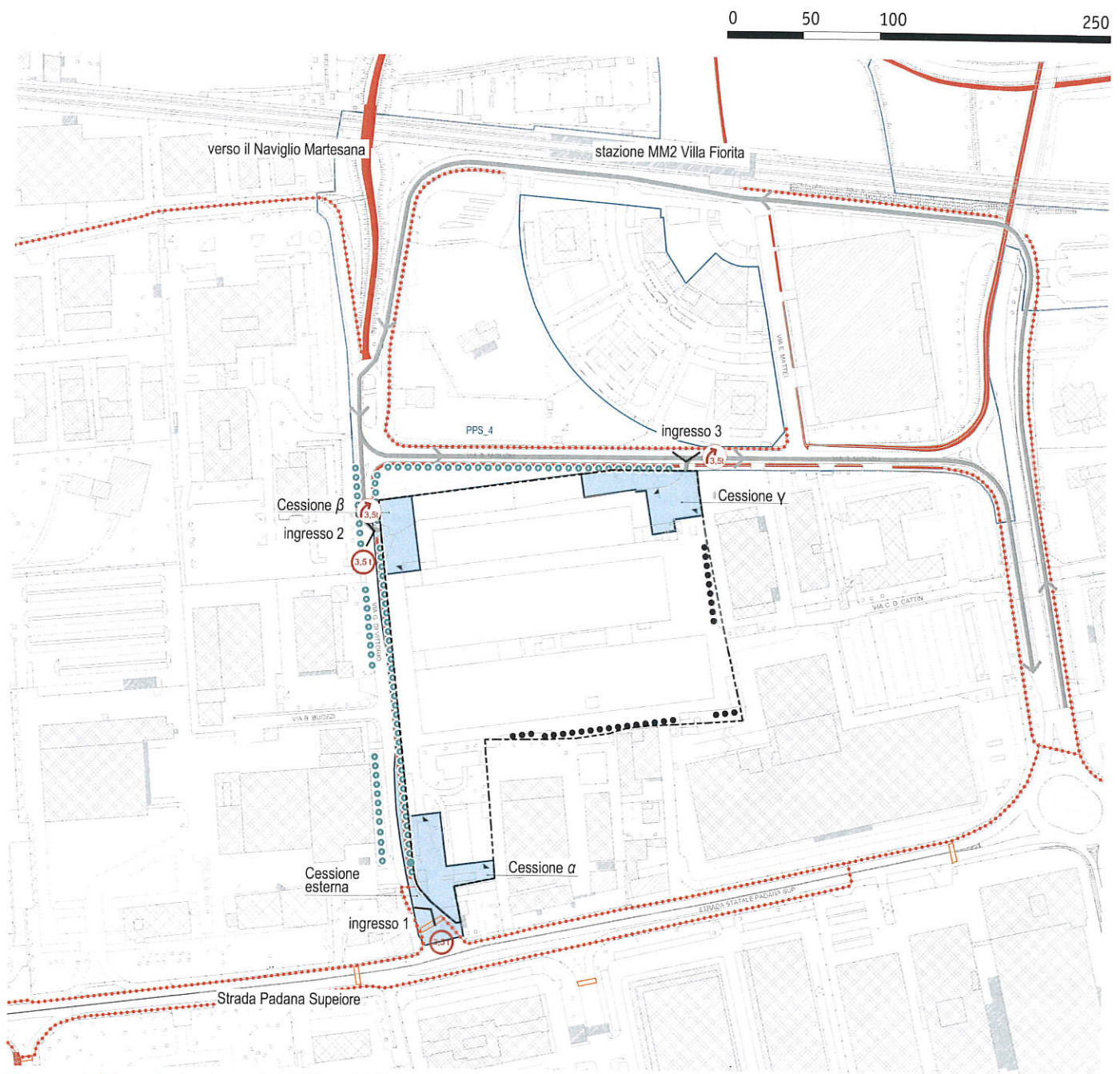
interessata dal progetto PPS_4 del vigente Piano dei Servizi. In questa area si prevede una sistemazione a parcheggi e due aree di permeabilità profonda così da qualificare l'ingresso e svolgere funzioni di infiltrazione delle acque meteoriche. Questo ambito rappresenta l'ingresso nord dell'ambito commerciale in continuità con gli ingressi degli altri lotti terziari esistenti su via Miglioli, in prossimità della fermata della MM di Villa Fiorita.

L'area "cessione β " è situata all'incrocio tra via Di Vittorio e via Miglioli. Anch'essa è interessata da un'area a parcheggio e da aree residuali di permeabilità profonda e consente un ingresso "secondario" al comparto.

L'area "cessione α " su via Di Vittorio, definisce l'ingresso al comparto dalla SS Padana Superiore. Questa area è costituita da parcheggi e aree permeabili alberate.

e. Viabilità esterna e ingressi all'area

Il progetto conserva gli ingressi carrabili esistenti, due dalla via Di Vittorio (1 e 2) e uno da via Miglioli (3). Coerentemente con quanto prescritto dallo Studio di impatto viabilistico i mezzi commerciali che superano il peso di 3,5 tonnellate potranno usufruire esclusivamente degli ingressi posti a nord del lotto. L'ingresso alla SS Padana Superiore, da parte dei mezzi pesanti, potrà avvenire esclusivamente attraverso via Miglioli e la SP121. Le funzioni localizzate negli edifici A e B avranno accesso diretto pedonale direttamente dalle aree a parcheggio. Dovranno essere inoltre previste le opere dello Studio viabilistico che massimizzano la sicurezza stradale (attraversamenti protetti e realizzazione di uno spartitraffico), riducono gli impatti conseguenti al maggior traffico indotto dalle nuove attività, migliorano l'ambiente urbano (riqualificazione degli incroci) e fluidificano il traffico con conseguente abbattimento del carico inquinante.



Schema 1 | Le relazioni con la città pubblica

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | PPS_4 un nuovo centro urbano a Villa Fiorita
Progetto del Piano dei Servizi | | St |
| | spazi permeabili di pertinenza della viabilità | | aree in cessione |
| | filari alberati esistenti | | filari alberati in progetto ai margini del lotto |
| | percorso ciclopedonale esistente | | interventi di riorganizzazione circolatoria:
sensi di marcia e divieti di accesso per
veicoli maggiori di 3,5 t |
| | percorso ciclopedonale in progetto (da PGT) | | passaggi pedonali in progetto |
| | | | ingresso al lotto |
| | | | ingresso carrai alla Sf |

2.2 Disposizioni degli spazi e delle superfici

1. Fronti pubblici

I fronti pubblici dell'insediamento sono quelli prospicienti gli assi stradali di via G. Di Vittorio e via G. Miglioli. Su questi fronti ricadono i principali interventi al fine di assicurare una idonea percezione dell'insediamento e delle attività ospitate dall'esterno. Gli interventi, oltre agli elementi di segnalamento, riguardano anche la tipologia di recinzione, i prospetti degli edifici, il posizionamento dei parcheggi pertinenziali e in generale il trattamento degli spazi aperti tra recinzione e fronte edilizio.

2. Torri di segnalamento

Le estremità sud-ovest e nord-est del comparto sono quelle che potrebbero essere maggiormente visibili dai centri attrattori e dai flussi di traffico. La prima ricade in prossimità del tracciato della Strada Padana Superiore, la seconda sull'intersezione tra via G. Miglioli e via E. Mattei verso la stazione MM di Villa Fiorita. In prossimità di queste aree è ammessa la realizzazione di torri verticali di segnalamento che consentano la percezione del complesso produttivo da punti non a diretto contatto del perimetro dell'ambito. Si tratta di elementi di valenza architettonica e simbolica a servizio del complesso produttivo come insieme unitario, più che dei singoli esercizi ospitati.

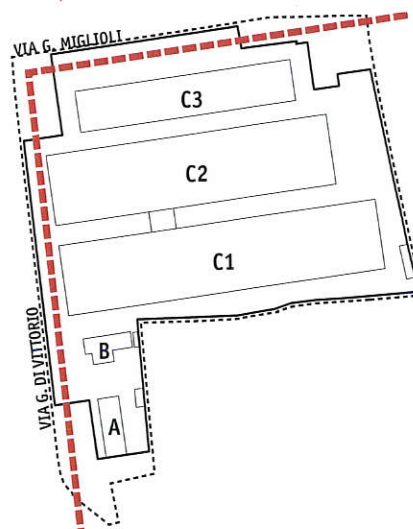
3. Recinzioni e parcheggi pertinenziali

Le recinzioni sulla viabilità pubblica dovranno garantire condizioni di sicurezza e visibilità dell'insediamento. La tipologia di recinzione esistente lungo via G. Di Vittorio (elementi verticali prefabbricati in cls, senza elementi orizzontali) assicura una idonea trasparenza. Tali elementi sono pertanto da mantenere, estendendo il loro utilizzo anche sul fronte lungo via Miglioli e sui margini delle aree a parcheggio pubblico sui lati interni del comparto. Qualora l'Amministrazione Comunale ravvisi la necessità di delimitare le aree a parcheggio anche verso via Di Vittorio e via Miglioli, potranno essere realizzate recinzioni con doppia siepe e rete metallica interposta al fine di consentire la continuità della percezione degli spazi verdi lungo via Miglioli e una idonea percezione di spazi pubblici connessi con la viabilità urbana.

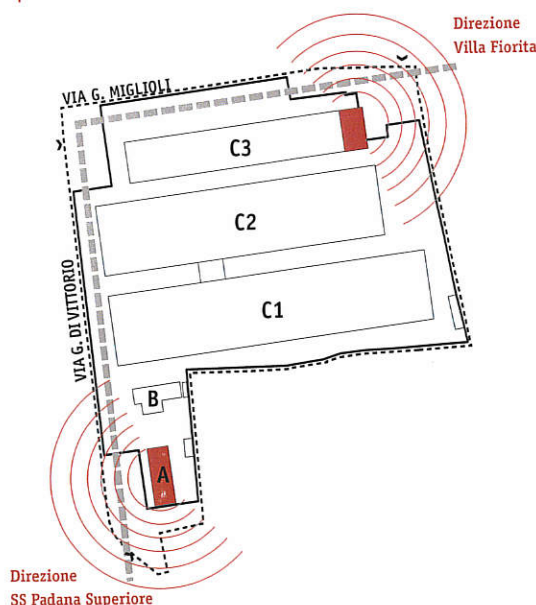
4. Superfici a verde e parcheggi pertinenziali

All'interno della superficie fondiaria le principali superfici a verde privato caratterizzate da permeabilità profonda si collocano parallelamente a via Miglioli e a via Di Vittorio. La percezione di queste superfici è favorita dalla tipologia di recinzioni di cui al punto precedente. I parcheggi pertinenziali interni al lotto non si collocano a ridosso dei due fronti pubblici di via Miglioli e via Di Vittorio. Lungo questi assi è da agevolare la percezione degli edifici senza frapponere spazi di sosta di autovetture. Il loro posizionamento è consigliabile sui lati dell'insediamento distanti dai "fronti pubblici".

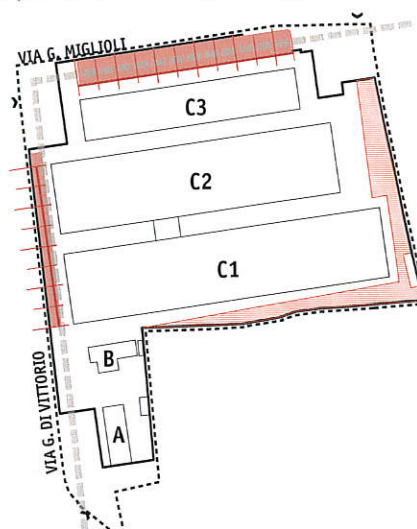
1 | Fronti pubblici



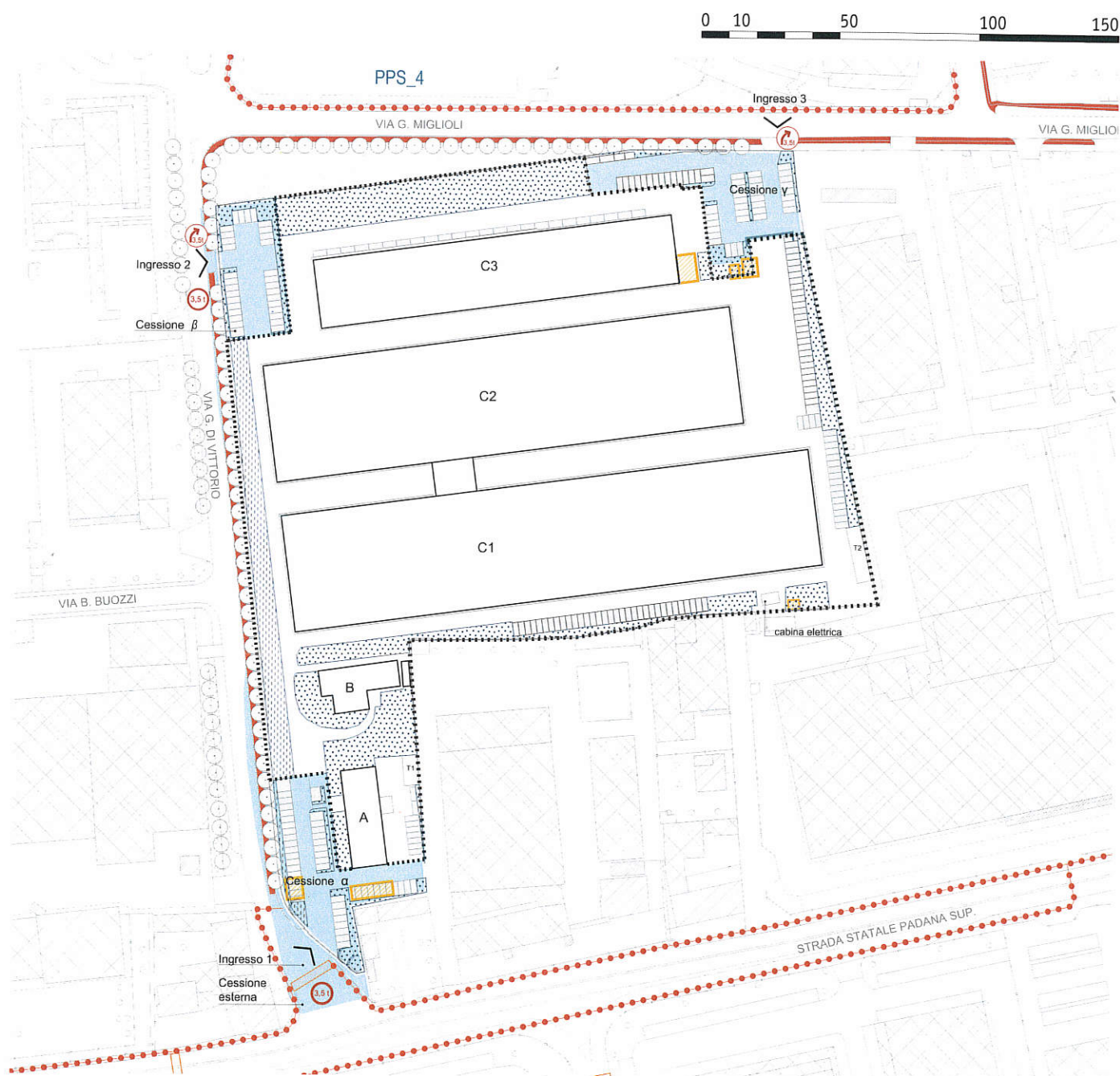
2 | Torri di segnalamento



3 | Superfici a verde e parcheggi pertinenziali



DISPOSIZIONI DEGLI SPAZI E DELLE SUPERFICI



Schema 2 | Disposizione e articolazione degli spazi privati

- | | | |
|---|---|--|
| St | | recinzione esistente in elementi prefabbricati in calcestruzzo e suo completamento |
| aree in cessione | — | recinzione "verde": siepi con rete interposta |
| superficie permeabile profonda | mantenimento edifici esistenti | |
| superficie permeabile con trincea drenante e canneto o vegetazione igrofila | nuovi corpi di fabbrica | |
| filari alberati in progetto | possibilità di prevedere altezze maggiori di 12m | |
| interventi di riorganizzazione circolatoria: | demolizione corpi di fabbrica esistenti | |
| sensi di marcia e divieti di accesso per veicoli maggiori di 3,5 t | trattamento omogeneo delle facciate degli edifici o ingombro di massima dell'edificio ponte | |
| ingresso al lotto | parcheggi | |

5. Scomposizione del prospetto su via Di Vittorio

La prospettiva di un intervento di ristrutturazione, volto a innovare l'immagine dei manufatti edilizi e del modo in cui vengono percepiti dal paesaggio urbano circostante, richiede la definizione di possibili approcci nel "ridisegno" delle facciate pubbliche a partire da quelle dei principali manufatti produttivi.

La facciata dei corpi di fabbrica produttivi lungo via Di Vittorio è composta da tre principali elementi:

1. attacco a terra (tamponamento opaco e anta scorrevole);
2. nastro finestrato (tamponamento trasparente tipo U-glass);
3. coronamento (timpano in cls prefabbricato e lato cieco dello shed con presa di luce verso nord).

Gli interventi di ridefinizione del fronte edilizio possono essere di due tipologie. La prima, conservativa (A), lascia inalterata la lettura dei timpani di coronamento verso la via Di Vittorio. La seconda, più trasformativa (B), è orientata al rivestimento dei coronamenti e conferisce un nuovo profilo ai principali edifici.

Ipotesi A1

Rivestimento o trattamento superficiale della facciata, compreso il nastro finestrato su cui i pannelli permettono il passaggio della luce solare, coerente con il profilo esistente dei timpani. Questi hanno uno specifico trattamento cromatico o superficiale analogo alle pareti cieche degli shed. Possibile realizzazione di una connessione tra i due corpi di fabbrica in corrispondenza del corridoio centrale. Le ante degli ingressi carrabili sono evidenziati con trattamento cromatico specifico.

Ipotesi A2

Rivestimento o trattamento dell'intera facciata compreso il nastro finestrato su cui i pannelli consentono il passaggio della luce solare, coerente con il profilo esistente dei timpani. Le ante degli ingressi carrabili sono evidenziate con un trattamento cromatico specifico.

Ipotesi B1

Rivestimento o trattamento superficiale dell'attacco a terra e, in maniera analoga, mascheramento del timpano di coronamento con differente profilo. Possibile realizzazione di una connessione tra i due corpi di fabbrica in corrispondenza del corridoio centrale di distribuzione. Il nastro finestrato, seppur rinnovato, rimane in evidenza. Le ante degli ingressi carrabili sono evidenziate con un trattamento cromatico specifico.

Ipotesi B2

Rivestimento o trattamento superficiale dell'intera facciata compreso il nastro finestrato su cui i pannelli consentono il passaggio della luce solare. Possibile realizzazione di una connessione tra i due corpi di fabbrica in corrispondenza del corridoio centrale di distribuzione. Le ante degli ingressi carrabili sono evidenziate con un trattamento cromatico specifico.

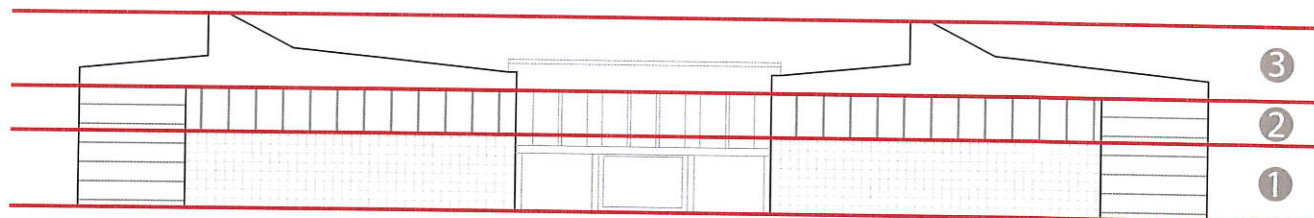
Ipotesi B3

Rivestimento o trattamento superficiale della facciata nelle porzioni dell'attacco a terra e del coronamento. Le ante degli ingressi carrabili e il nastro finestrato sono evidenziati con trattamento cromatico specifico, il rivestimento consente il passaggio della luce solare in corrispondenza dei vani finestrati. Possibile realizzazione di una connessione tra i due corpi di fabbrica in corrispondenza del corridoio centrale.

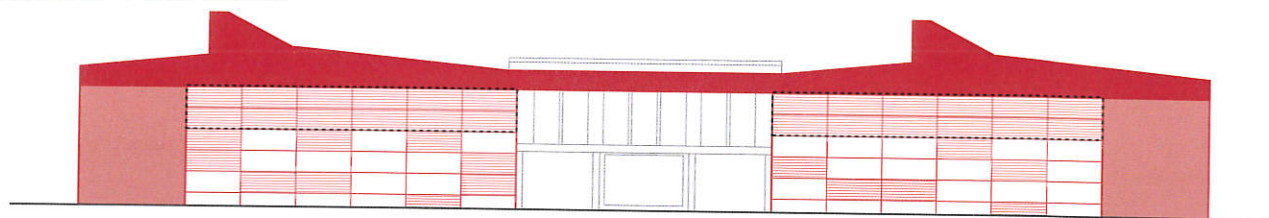
Il trattamento della facciata del corpo di fabbrica lungo via Miglioli dovrà essere coerente con l'ipotesi prescelta per il fronte di via Di Vittorio.

DISPOSIZIONI DEGLI SPAZI E DELLE SUPERFICI

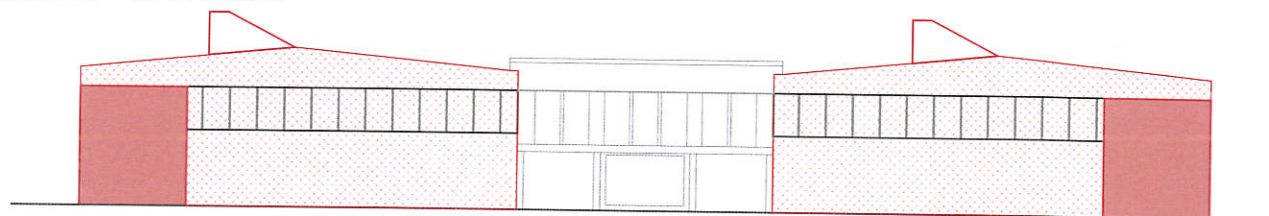
Stato di fatto - via Di Vittorio



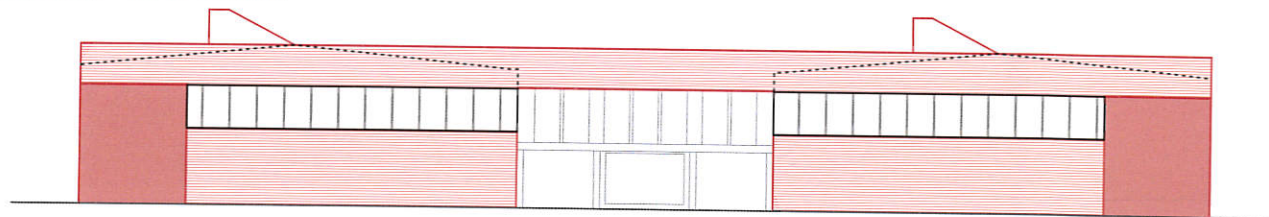
Ipotesi A1 - via Di Vittorio



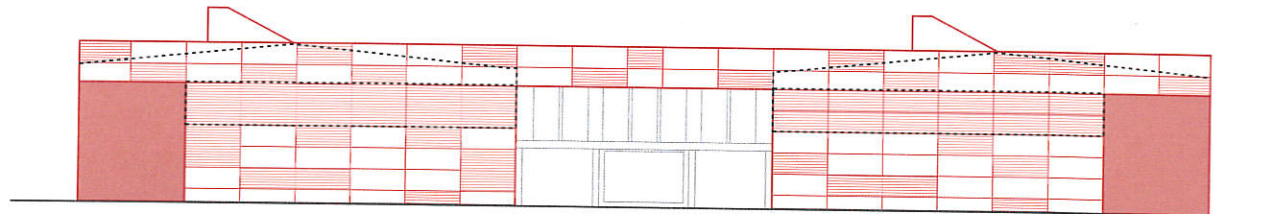
Ipotesi A2 - via Di Vittorio



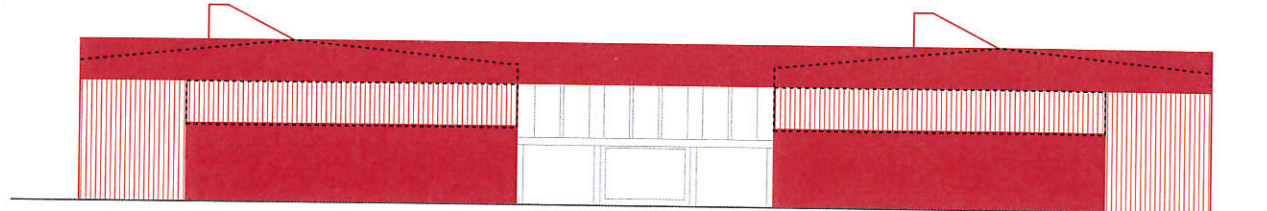
Ipotesi B1 - via Di Vittorio



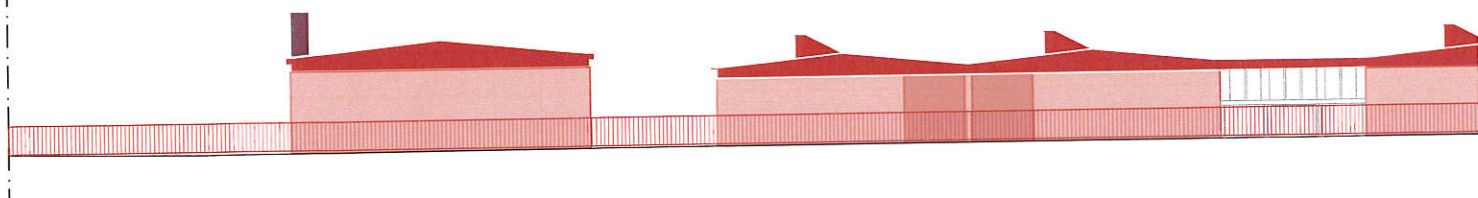
Ipotesi B2 - via Di Vittorio



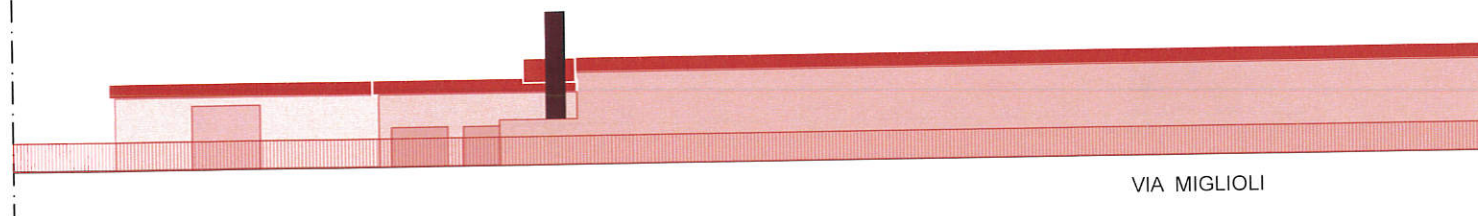
Ipotesi B3 - via Di Vittorio



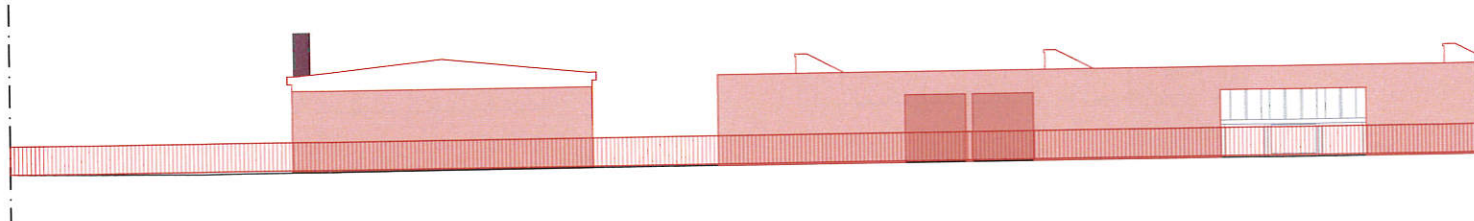
Ipotesi A1 - Fronte su via Di Vittorio



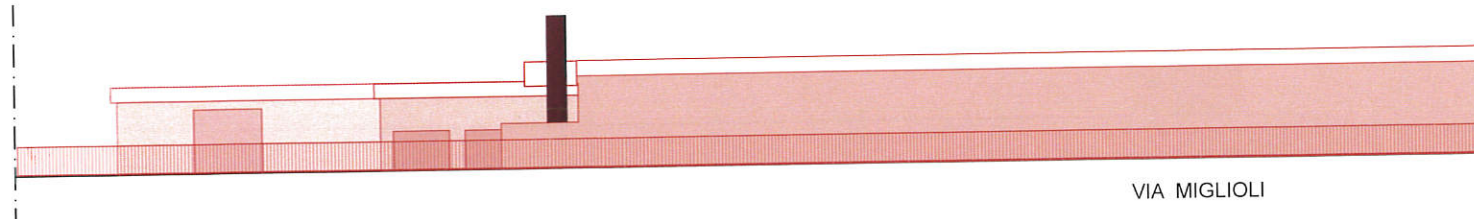
Ipotesi A1 - Fronte su via Miglioli



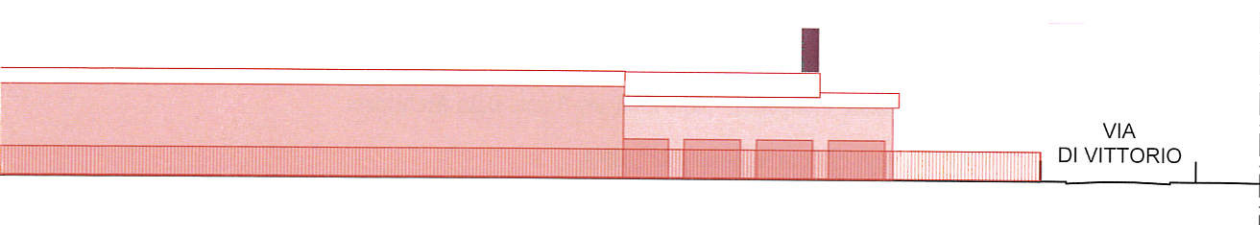
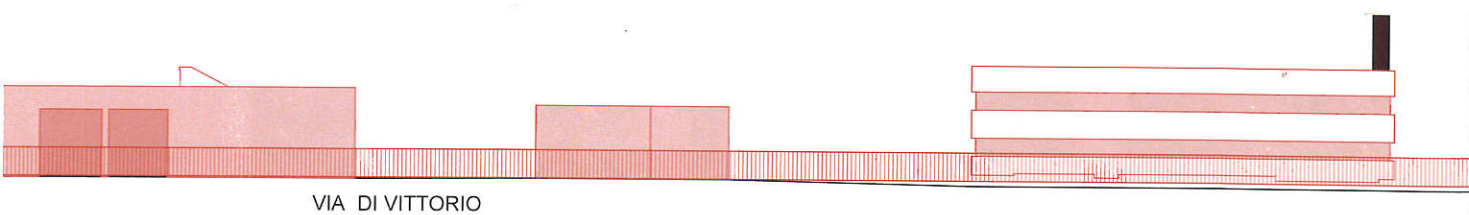
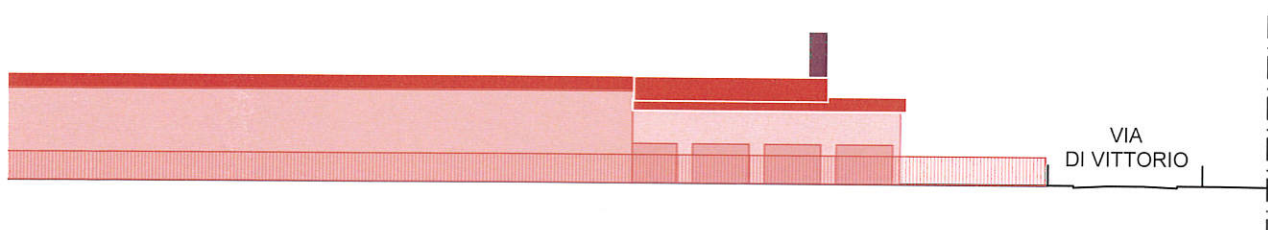
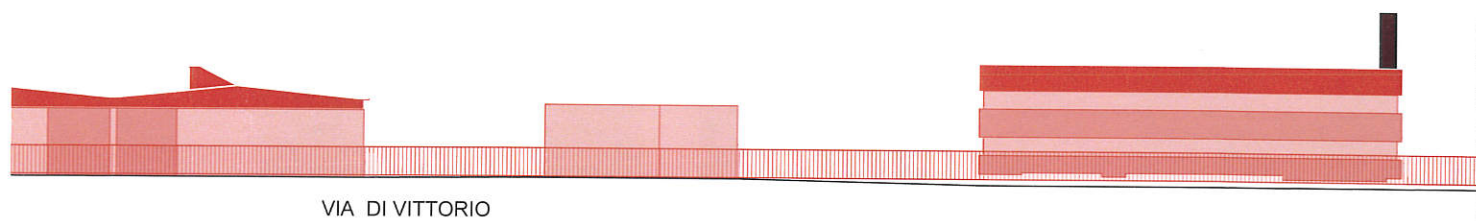
Ipotesi B2 - Fronte su via Di Vittorio



Ipotesi B2 - Fronte su via Miglioli



DISPOSIZIONI DEGLI SPAZI E DELLE SUPERFICI





1.



2.



3.

*Accostamento di nuove facciate
indipendenti dal manufatto esistente*

1. / 2. / 3. Lycee Georges Cormier highschool extension, Ateliers OS Architectes



4.



5.



6.



7.

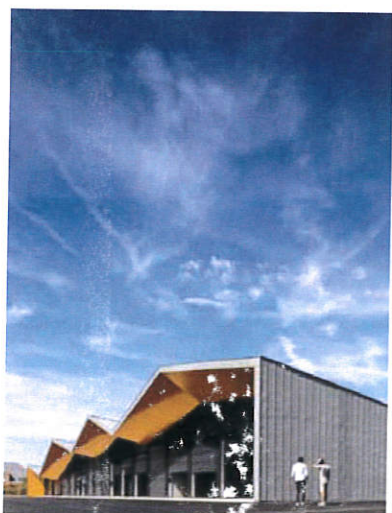
*Rivestimenti di facciate e manufatti,
trattamento specifico degli ingressi*

4. Lauttasaari Electrical Substation, Virkkunen&Co Architects

5. Mixed use leisure complex in Montrond-les-Bains, Data Architects

6. Garage Museum of Contemporary Art, OMA

7. Zap Ados skate park, Hufton + Crow



8.



9.



11.



10.



12.

Trattamento dei coronamenti di copertura e dei basamenti

8. NMA Technical Center, MFA Architects

9. Milieustraat Recycling Centre, Groosman

10. / 11. Levering Trade, Atelier Ars°

12. Ademias Office and warehouse building, Joao Mendes Ribeiro



13.



14.



15.



16.

Connessione/svuotamento di volumi, permeabilità

13. / 16. Ristrutturazione di Xi'an Dahua Textile Mill, China Architecture

14. / 15. Stedenbouw Ryhove Gent, Trans Architectuur

2.3 Disposizioni per il Piano di segnalamento

Per quanto riguarda la tipologia ed il posizionamento degli impianti di segnalamento, in linea generale sono da prediligere sistemi integrati con il disegno architettonico degli edifici.

In dettaglio le disposizioni che dovranno guidare la redazione del Piano di segnalamento:

a. *Torri di segnalamento*: elementi verticali di altezza superiore al profilo degli edifici esistenti e comunque nel rispetto dell'H max definita dalla disciplina del "campo dell'adeguamento - a6". Li caratterizza una forte connotazione architettonica e simbolica e sono finalizzati al segnalamento dell'intero comparto e non del singolo esercizio; posizionati nelle estremità nord-est e sud-ovest del comparto produttivo.

b. *Totem*: elementi verticali che trovano collocazione nello spazio interno della recinzione (se prevista) nella posizione indicativa segnalata in figura (non sulla banchina stradale) e in ogni caso con riserva sulla collocazione definitiva previo parere degli uffici comunali preposti. Le strutture dovranno essere caratterizzate da un profilo metallico perimetrale "a cornice" su tre lati con larghezza di circa 50 cm e spessore 10 cm, le dimensioni complessive saranno di 4,5 x 1,5 m e la colorazione sarà rosso amaranto. La colorazione di fondo, all'interno della cornice, dovrà essere nelle tonalità del grigio. Si dovranno in ogni caso evitare superfici riflettenti che possano provocare abbagliamento. Sul totem potranno trovare collocazione le eventuali preinsegne degli esercizi insediati nel comparto. Non è ammesso alcun tipo di illuminazione.

c. *Cartelli isolati interni*: pannelli verticali riferiti ai singoli esercizi, posizionati in corrispondenza dei corridoi di accesso agli edifici.

d. *Insegne*: pannelli orizzontali riferiti ai singoli esercizi da installarsi in appositi spazi sopra le vetrine, in maniera coerente con le partizioni delle facciate interne.

DISPOSIZIONI PER IL PIANO DI SEGNALAMENTO

