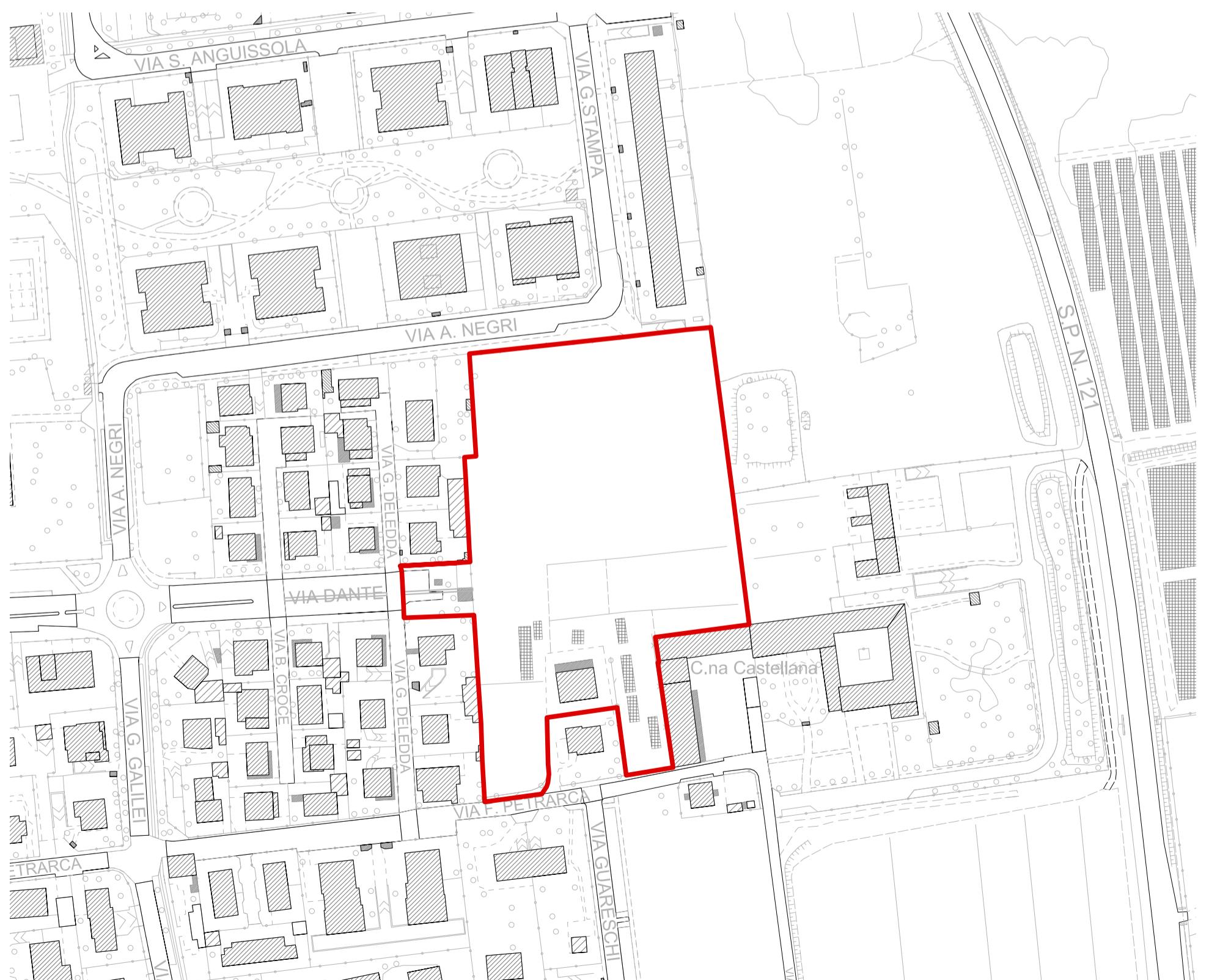




Cernusco sul Naviglio

Linee guida per la progettazione

Campo della modifica
m1_5 | Via Dante Aligheri



UBISTUDIO Srl
Alessandro Alì
con Mariasilvia Agresta, Lara Valtorta

con la collaborazione di
Comune di Cernusco sul Naviglio
Area Tecnica
Direttore dell'Area Arch. Marco Acquati
Responsabile P.O. Arch. Francesco Zurlo



Cernusco sul Naviglio

Linee guida per la progettazione

gennaio 2014

Campo della modifica
m1_5 | Via Dante Aligheri

INDICE

Premessa / P 07

1. Richiami alla pianificazione

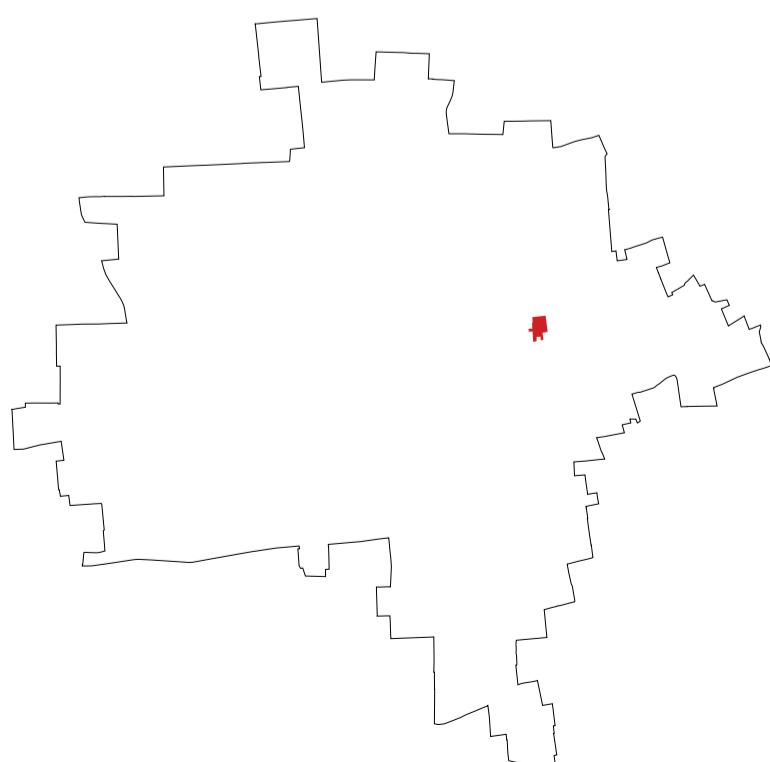
1.1 PGT Documento di Piano: obiettivi strategici / P 08
1.2 PGT Piano delle Regole: disposizioni di attuazione / P 10

2. Linee guida

2.1 Le relazioni con la città pubblica / P 14
2.2 Disposizione e articolazione degli spazi privati / P 16



Individuazione del campo della modifica m1_5



Premessa

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 compatti in cui gli interventi ammessi, per ruolo e localizzazione, assumono particolare importanza in rapporto agli obiettivi del PGT.

Le Linee Guida contribuiscono alla definizione di un assetto il più possibile coerente con gli obiettivi del PGT sotto il profilo parametrico e quantitativo, morfologico, tipologico, funzionale e paesaggistico. Si riferiscono tanto agli spazi costruiti che a quelli 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 con valore cogente per la redazione dei successivi piani attuativi e pertanto devono essere rispettate per non compromettere il senso complessivo dell'intervento e la sua coerenza con gli obiettivi del PGT.

1 Richiami alla pianificazione

1.1 PGT - Documento di Piano: obiettivi strategici

La ricomposizione della città consolidata: il margine est e i primi insediamenti produttivi

Il campo della modifica m1_5 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 interessa l'area a est del territorio comunale, in adiacenza al tracciato della SP 121.

Il futuro

La tangenziale est di Cernusco rappresenta il limite della città consolidata, limite che il Piano intende rispettare e rafforzare. All'interno di tale limite il Piano ridisegna la rete viabilistica, dei percorsi e degli spazi collettivi, dando compimento agli sviluppi residenziali avviati limitando l'occupazione di suolo e definendo il limite tra gli insediamenti produttivi e commerciali esistenti e in via di realizzazione e gli spazi residenziali.

Il disegno della viabilità, in particolare, prevede la conclusione dell'asse di via Boccaccio e la ricucitura del sistema degli accessi ai lotti destinati ai Piani di Zona attraverso un sistema chiuso di strade parcheggio che protegga il comparto dai flussi di attraversamento. L'area verde a nord di Via Goldoni, alle spalle della cascina Galanta, è destinata ad accogliere un parco pubblico e una nuova scuola primaria. La parte dell'area attestata su via Cascina Galanta, prospiciente i nuovi edifici industriali in corso di realizzazione accoglierà un nuovo insieme di edifici residenziali.

Il bordo est, parallelo alla circonvallazione, conserverà una fascia verde di spessore minimo di 5 metri che accoglierà un percorso ciclabile. Il percorso si riallaccia alla circonvallazione verde della città, connette il sistema degli spazi pubblici, i sottopassaggi ciclopipedonali della tangenziale e conduce, a sud, al nodo MM2 di Villa Fiorita. Il ridisegno della parte est della città si completa attraverso la riqualificazione delle aree industriali e commerciali comprese tra le vie Verdi e Pasubio per le quali sarà possibile la ristrutturazione urbanistica con l'obiettivo di creare un tessuto misto artigianale, residenziale e commerciale che migliori le condizioni complessive di inserimento nella città residenziale migliorando il sistema dell'accessibilità locale e complessivamente la qualità ambientale ed edilizia della città.

Le ragioni

Cernusco è stata ridisegnata profondamente dal tracciato della SP 121, la strada tangenziale ad est della città. Nessuna strada nella storia di Cernusco è stata in grado di determinare in modo così netto i limiti effettivi dello sviluppo urbano. Includendo ampi ambiti di spazio aperto agricolo, in assenza di una esplicita politica di vincolo a verde e ad uso pubblico la strada ha creato le precondizioni per una progressiva saturazione, che è in via di compimento in seguito alle previsioni dei piani di edilizia residenziale di iniziativa di iniziativa pubblica e al completamento di lottizzazioni industriali. La saturazione della parte est della città, ha preso avvio senza che sia stata prevista la realizzazione di una adeguata rete viabilistica e di servizi, che oggi con il Piano deve essere ridisegnata, e mettendo in gioco una grande quantità di nuove superfici produttive senza che queste fossero effettivamente utili al sistema produttivo locale.

Costanti di progetto

- Il completamento della rete viabilistica e dei servizi attraverso interventi di ricucitura e riammagliamento della rete esistente costituisce un presupposto imprescindibile per ogni ulteriore sviluppo dell'ambito est di Cernusco, ciò in particolare considerata la scarsità di dotazioni previste dai progetti di completamento sviluppati e deliberati negli anni recenti (in particolare i piani di zona).
- La tutela delle aree da destinare alla circonvallazione verde parallela alla tangenziale richiede un insieme di azioni di progetto e di gestione di situazioni pregresse che predispongano una sequenza continua di spazi che garantisca la fattibilità del progetto.

Indirizzi per il Piano dei Servizi

- La realizzazione di un percorso ciclabile parallelo alla tangenziale est interno ad una fascia verde alberata di mitigazione costituisce un elemento essenziale del disegno del fronte est della città perché costituisce il recapito e la connessione della rete dei percorsi ciclopipedonali, perché dà forma ad una via verde di connessione tra parchi e servizi pubblici, perché costituisce un fronte unitario paesaggistico dall'esterno verso il centro di Cernusco per chi percorre la strada.
- La realizzazione di una nuova struttura destinata ad accogliere una scuola dell'infanzia e primaria in una posizione baricentrica rispetto ai recenti sviluppi residenziali rappresenta un'opzione coerente con l'obiettivo generale di miglioramento dell'accessibilità e di riduzione delle necessità di spostamento automobilistico. Questa previsione non esclude possibili alternative che si inseriscono entro lo stesso settore est della città e che sono coerenti con il disegno proposto: la prima consiste nell'utilizzo delle aree già urbanizzate adiacenti il centro ospedaliero Fatebenefratelli connesse con il Parco dei Germani in via Cavour; la seconda possibilità consiste nell'utilizzo di una localizzazione prossima a quella prevista dal progetto di concorso (i cui interessanti risultati saranno in ogni caso da considerare in sede di progettazione), adiacente al margine est delle aree del Fatebenefratelli, oltre la SP 121. Questa ulteriore ipotesi richiede, in ogni caso, definizione dell'ambito di edificazione che potrà configurarsi come un completamento del villaggio Fatebenefratelli esistente per evitare l'occupazione del corridoio ambientale tra Cernusco e Ronco e per razionalizzare il sistema degli accessi viabilistici e degli attraversamenti ciclopipedonali.

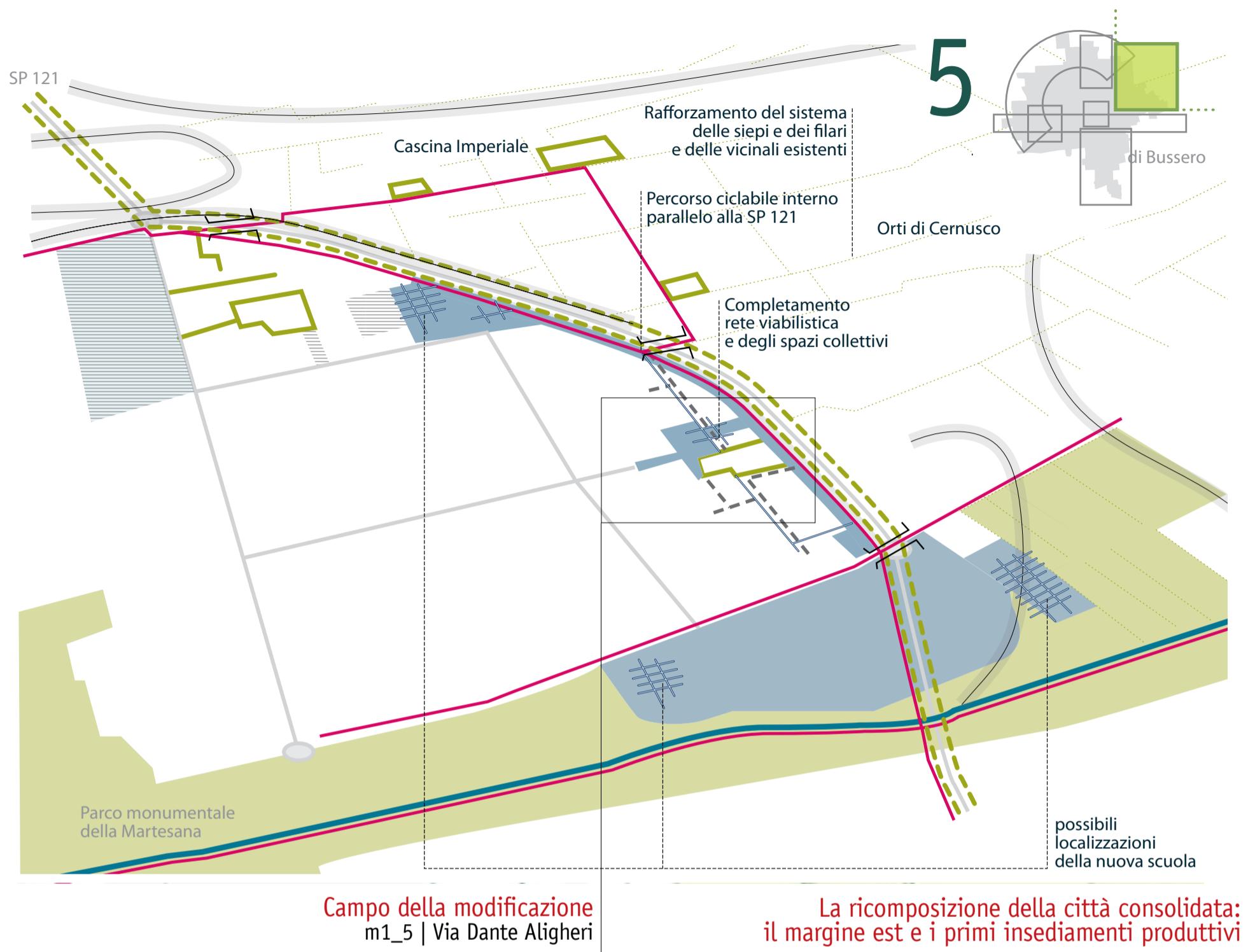
Indirizzi per il Piano delle Regole

- Il disegno del Piano individua nelle aree a nord di via Goldoni e Cascina Galanta il baricentro dei servizi e degli spazi pubblici dell'ambito est di Cernusco. Tali aree dovranno essere ridisegnate mantenendo un ampio spazio libero a ridosso della tangenziale, disponendo la nuova scuola primaria prevista dal Piano a nord della cascina e progettandola secondo una tipologia che favorisce l'integrazione con il disegno del paesaggio agrario residuo che caratterizza l'ambito, concentrando le volumetrie residenziali previste dall'ambito di modifica del Piano delle Regole in un comparto di completamento prospiciente i lotti industriali in via di realizzazione mantenendo l'allineamento e le altezze degli edifici esistenti attestati su via Cascina Galanta.
- La riqualificazione del comparto produttivo compreso tra le vie Verdi e Pasubio potrà avvenire sulla base di indicazioni tipologiche e morfologiche e relative all'organizzazione funzionale degli interventi: in particolare la trasformazione dei singoli isolati permetterà la creazione di connessioni locali tra le vie Pasubio e Verdi, la creazione di un fronte prevalentemente commerciale su via Verdi e di un affaccio prevalentemente residenziale su via Pasubio. Nell'ambito dei nuovi interventi dovrà essere garantita la presenza di spazi per attività produttive terziarie e artigianali compatibili, ammettendo anche tipologie miste residenziali terziarie. Con l'adeguamento edilizio degli isolati produttivi una parte delle aree dovrà essere restituita alla permeabilità profonda nelle misure definite dal Piano delle Regole.

Progetti promossi

La presenza di elettrodotti in città è una condizione impensabile in qualunque ambiente urbano storicamente consolidato mentre è comunemente accettata in condizioni suburbane di recente sviluppo. L'innalzamento, lo spostamento o l'interramento di una linea di alta tensione rappresenta un investimento ingente e il più delle volte insostenibile. Il Piano di Governo del Territorio promuove l'innalzamento, o, in alternativa l'interramento o lo spostamento delle linee di alta tensione che attraversano l'ambito est della città, allontanandole dalle residenze e individuando nuovi tracciati che possano rispondere a obiettivi di presidio dei corridoi ecologici e di ridisegno del paesaggio.

IL PROGETTO DEL DOCUMENTO DI PIANO



Estratto tavola PGT - Documento di Piano
Strategie di piano

1.2 PGT – Piano delle Regole: disposizioni di attuazione

Art. 46 Campo della modificazione m1_5: Via Dante Aligheri

Descrizione

Il campo della modificazione m1_5 è delimitato a nord da via Negri e a sud da via Dante. Il campo ricade sul limite tra un tessuto edilizio residenziale, ad ovest, e un nucleo cascinale lungo la S.P.121, ad est.

Obiettivi

- concentrare le superfici fondiarie sul limite ovest del campo della modificazione in continuità con gli insediamenti esistenti, limitando l'occupazione degli spazi aperti esistenti;
- realizzare un parco pubblico in continuità con gli spazi e le attrezzature pubbliche esistenti e previste lungo il bordo est della città delimitato dalla S.P.121.

Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR
- Destinazione d'uso esclusa: uA - uT - uP

Parametri edilizi e urbanistici

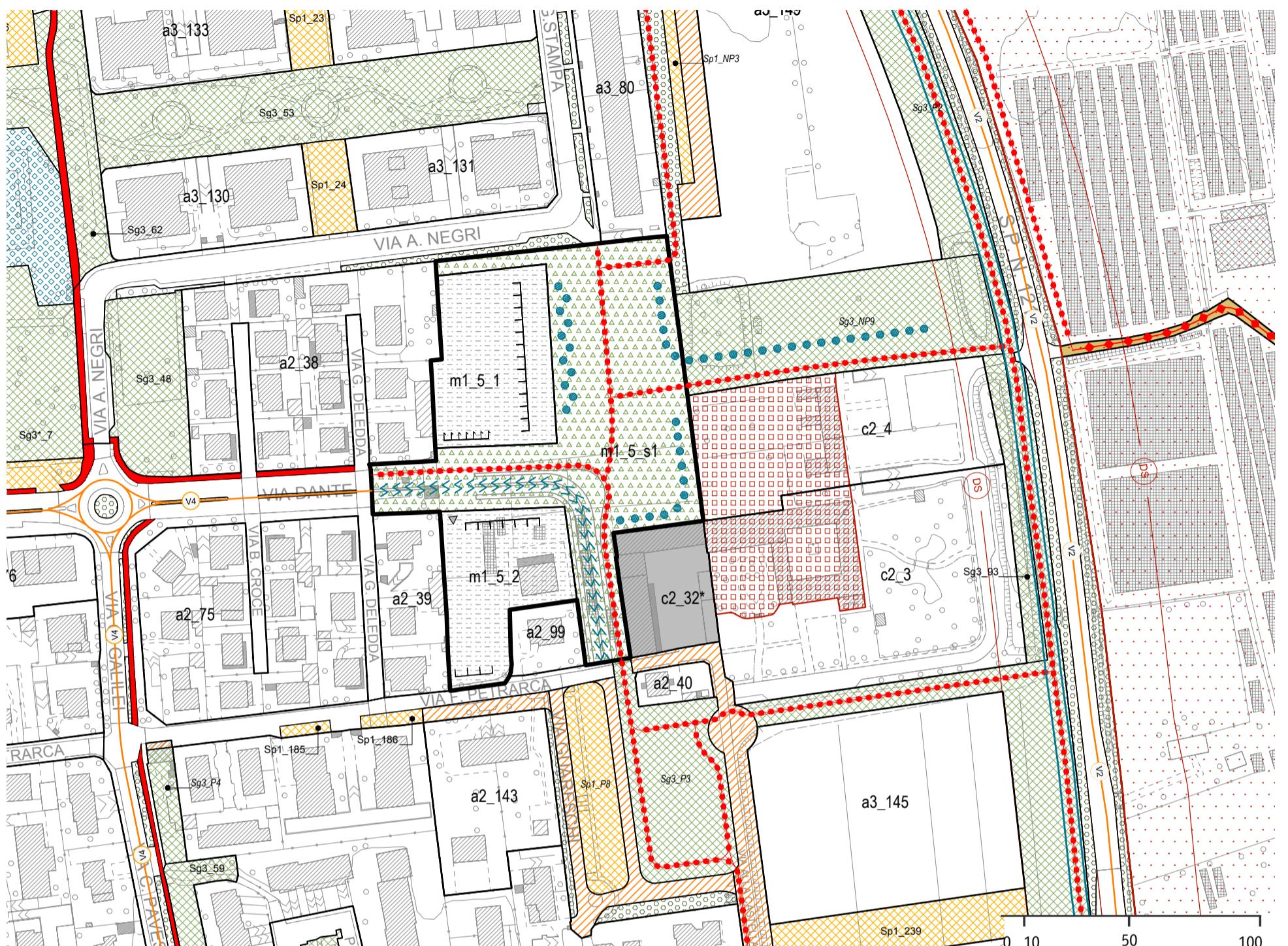
- St = 15.436 mq
- Sf = 6.274 mq
- Slp max = 3.765 mq
- H = 10,50 m
- Dotazioni interne di aree per servizi di interesse generale = 9.162 mq
- Dotazioni esterne di aree per servizi di interesse generale = 5.896 mq

Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti e edifici

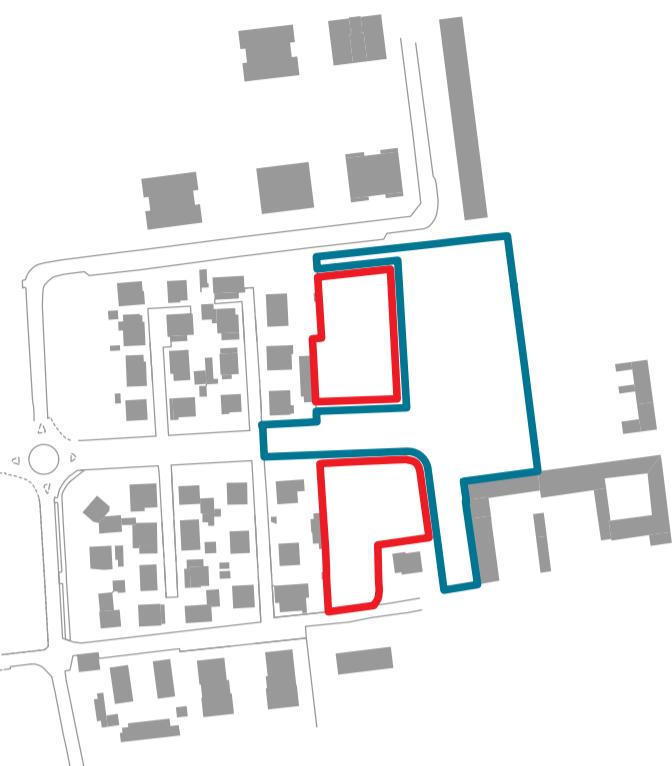
- Gli spazi aperti di interesse generale si dispongono con prevalente andamento nord-sud connettendo via Negri con via Petrarca e, oltre, gli spazi pubblici verso via Alla Castellana, a sud, e la zona sportiva, a nord. Il nuovo parco funge da snodo per i percorsi pedonali e ciclabili previsti, connettendo via Petrarca, via Negri e via Dante, nonché, attraverso altri interventi, l'anello ciclabile parallelo alla S.P. 121.
- I nuovi edifici si dispongono in continuità con gli insediamenti esistenti a nord e a sud di via Dante. La loro disposizione assicura le permeabilità (percorsi e spazi pubblici) richieste dallo spazio pubblico e il collegamento viario tra via Dante e via Petrarca.

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 del settore commerciale.

IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI

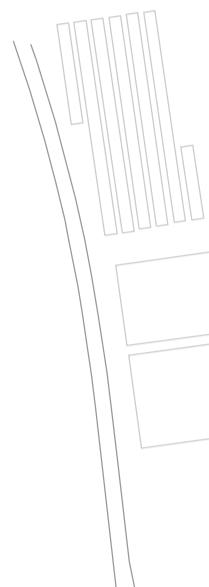


Estratto cartografico con indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici
Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo"



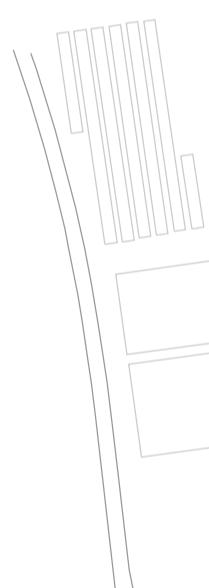
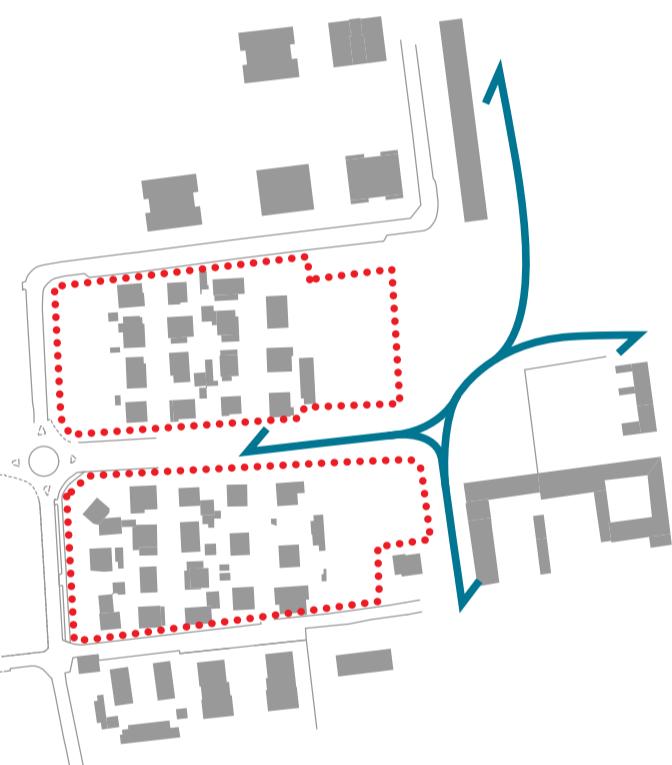
Spazi pubblici e spazi privati

La superficie fondiaria (area rossa) si concentra nella parte est del campo della modifica, in continuità con gli insediamenti esistenti. L'area di interesse generale (area blu) connette la viabilità esistente e si sviluppa a nord del nucleo cascinale esterno al campo della modifica.



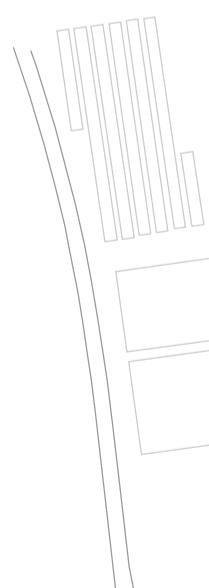
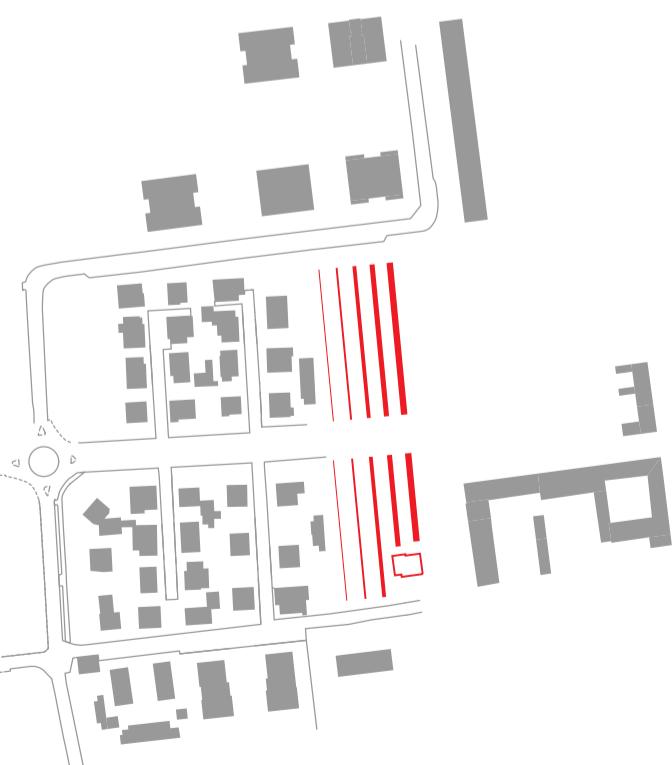
Il paesaggio urbano

I nuovi edifici si relazionano all'edificato limitrofo costituendo degli isolati affacciati ad est sullo spazio pubblico esistente. Il parco pubblico è connesso con altri spazi pubblici esistenti e di progetto disposti sul bordo della città delimitato dalla S.P.121.



Le forme dell'edificato

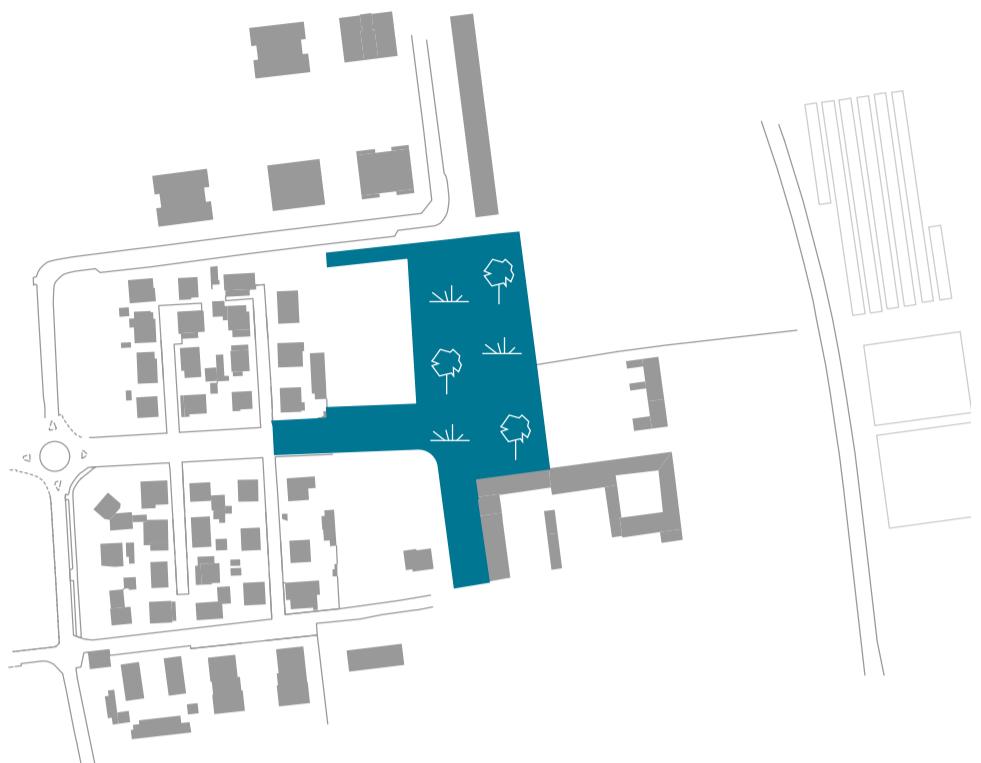
I nuovi edifici realizzano un fronte compatto e omogeneo sullo spazio pubblico, ad est, e si raccorda (tipologie e altezze) con l'edificato esistente.



INDICAZIONI PRELIMINARI PER LA PROGETTAZIONE

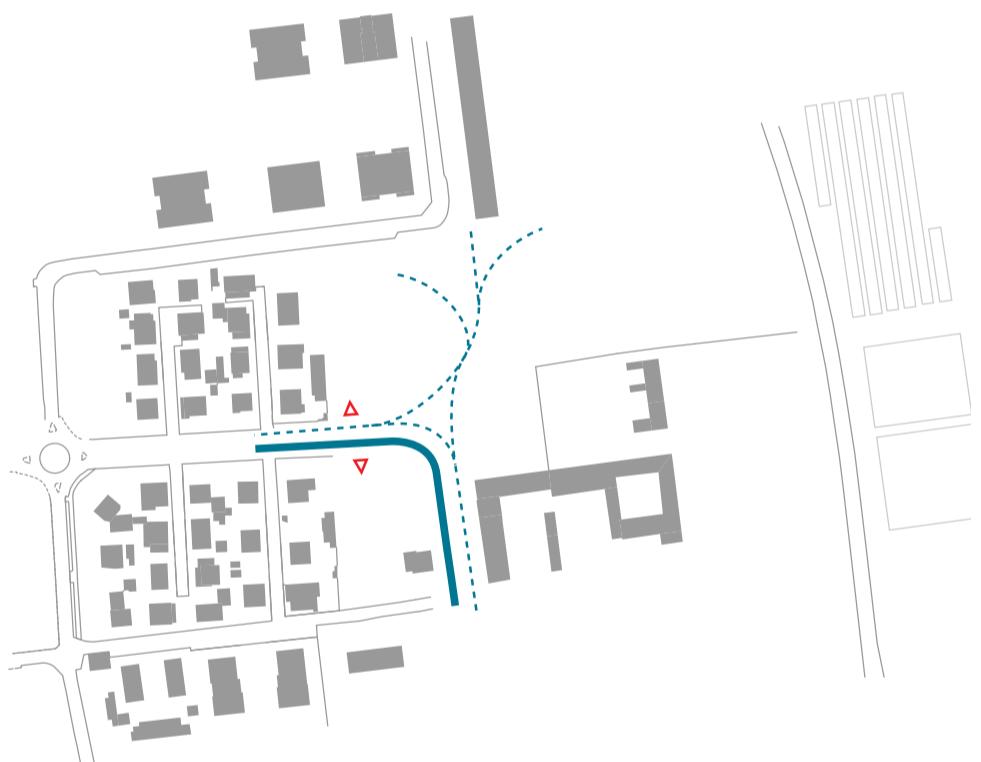
Gli elementi dello spazio aperto di uso pubblico

Il nuovo spazio aperto di interesse generale è definito dagli affacci dei nuovi edifici. Al suo interno (un prato arborato) un insieme di filari accompagna i percorsi ciclopedinali previsti.



Viabilità e mobilità lenta

E' prevista la realizzazione di una nuova viabilità pubblica (linea continua in blu) che permette il congiungimento di via Dante con via Petrarca. I percorsi ciclopedinali previsti costruiranno uno snodo importante nella rete della mobilità lenta. Gli accessi alle nuove edificazioni avverranno lungo il prolungamento di via Dante Alighieri.



2 Linee guida

2.1 Le relazioni con la città pubblica

L'obiettivo dell'intervento è il completamento dei tessuti edilizi esistenti su via Dante. L'intervento è finalizzato alla riorganizzazione della maglia viaria esistente e alla realizzazione di nuovi spazi verdi ridefinendo il margine est di questa parte di città verso il tracciato della SP121.

a. Aree di concentrazione fondiaria

All'interno del campo della modifica, le superfici fondiarie si dispongono in continuità con i tessuti edilizi esistenti a nord e a sud del nuovo prolungamento viario della via Dante su via Petrarca. Nell'ambito nord le aree si avvicinano ai lotti esistenti allontanandosi dalle nuove aree a verde pubblico. In quello a sud, al fine di salvaguardare la percezione della Villa La Castellana, l'area di concentrazione fondiaria è in aderenza con i lotti costruiti a lato della via Deledda.

b. Razionalizzazione della rete viaria

Si prevede il prolungamento della via Dante su via Petrarca. Questo intervento è parte di una complessiva ridefinizione della maglia viaria che coinvolge la via Guareschi, le nuove previsioni di parcheggi e spazi pubblici e la via alla Castellana a seguito dei nuovi insediamenti previsti dal Piano di Zona.

c. Tutela delle presenze di valore paesaggistico

Il campo della modifica è limitrofo al complesso di edifici e di spazi aperti della Villa La Castellana. I nuovi interventi dovranno considerare questa relazione al fine di tutelare e valorizzare la visibilità degli elementi di pregio architettonico e paesaggistico.

d. Area di verde pubblico

Il nuovo giardino pubblico si dispone in posizione intermedia tra gli edifici e gli spazi aperti di valore paesaggistico interni ai campi della conservazione e le superfici fondiarie entro cui saranno realizzati i nuovi edifici. Quest'area è parte di una trama di spazi aperti esistenti e di progetto che ridefiniranno l'immagine di questa parte di città. Nuovi percorsi ciclopedinali connettono quest'area con il nuovo giardino pubblico definito dal tracciato della greenway lungo la SP121 e con quello posto a sud della via Petrarca (*Sg3_P3*). I parcheggi pubblici a servizio dell'area verde potranno localizzarsi tra le sue superfici fondiarie, a nord del tracciato stradale di via Dante.

e. Snodo dei percorsi di mobilità lenta

All'interno delle nuove aree a verde pubblico si raccordano due importanti percorsi della rete ciclopedinale di Cernusco: il percorso nord-sud di collegamento tra via Boccaccio lungo i nuovi insediamenti previsti dal Piano di Zona e via Cavour attraverso via Alla Castellana e il percorso est-ovest di collegamento tra la greenway a lato della SP121 e il percorso lungo via Dante.

Il posizionamento di questi percorsi non dovrà impedire l'utilizzo dell'area frammentandone gli spazi e dovrà garantire la fruizione delle altre aree verdi previste all'esterno dell'ambito. I tracciati ciclopedinali saranno accompagnati da filari alberati.

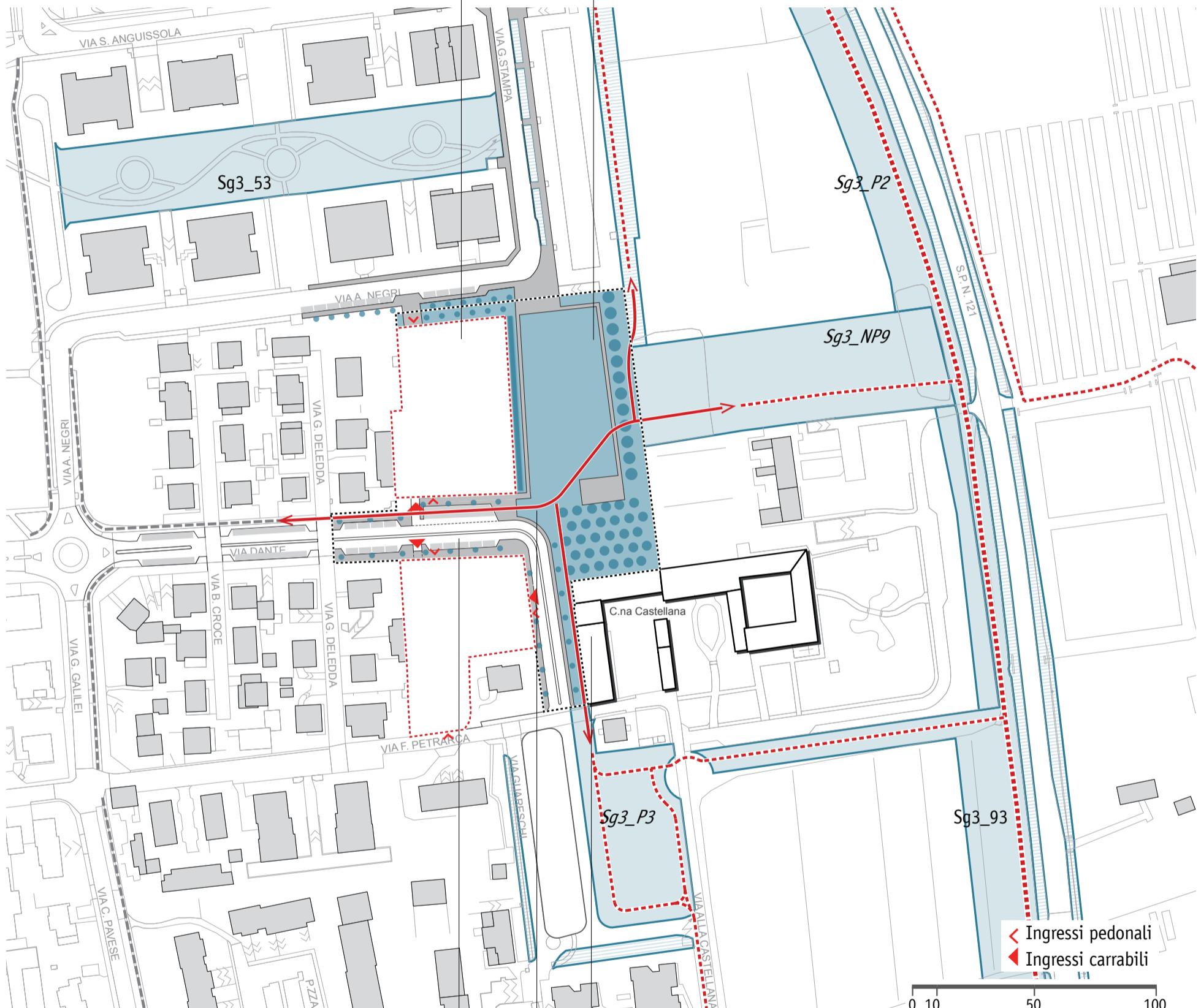
LE RELAZIONI CON LA CITTA' PUBBLICA

a. Aree di concentrazione fondiaria

Le aree che ospiteranno i nuovi edifici sono poste a nord e a sud del prolungamento dell'asse viario di via Dante su via Petrarca, allontanandosi in questa maniera il più possibile dalle aree verdi pubbliche e dal complesso cascina.

d. Area di verde pubblico

L'area a verde pubblico si dispone in continuità con il verde privato ad ovest, interno alle nuove superfici fondiarie e con quello ad est di pertinenza degli edifici interni ai campi della conservazione. Quest'area rappresenta il prolungamento del nuovo giardino pubblico attraversato dalla greenway lungo la SP121 e gli interventi del Piano di Zona. Il disegno dell'area a verde pubblico favorirà la percezione dei manufatti della Villa Castellana quali elementi di identità dell'intero ambito urbano.



b. Razionalizzazione della rete viaria

Si prevede il prolungamento della via Dante su via Petrarca e la riorganizzazione complessiva della maglia viaria in funzione degli interventi già realizzati e di quelli previsti dal Piano di Zona.

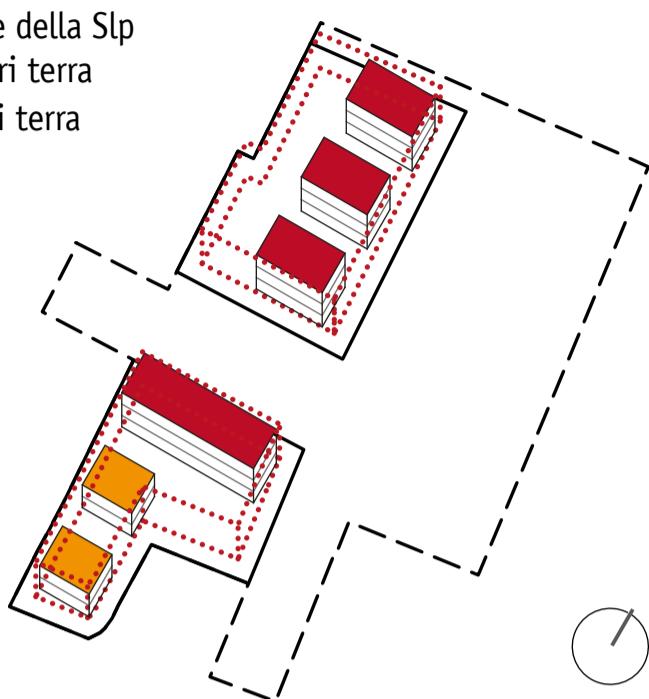
c. Tutela delle presenze di valore paesaggistico

Il campo della modifica è limitrofo al sistema di edifici e di spazi aperti della Villa La Castellana. I nuovi interventi dovranno considerare questa relazione al fine di tutelare e valorizzare la visibilità degli elementi di pregio architettonico e paesaggistico.

e. Snodo dei percorsi di mobilità lenta

All'interno delle nuove aree a verde pubblico si raccordano il percorso nord-sud di collegamento tra via Boccaccio lungo i nuovi insediamenti previsti dal Piano di Zona e via Cavour attraverso via Alla Castellana e il percorso est-ovest di collegamento tra la greenway a lato della SP121 e il percorso lungo via Dante.

Possibile articolazione della Slp
— due piani fuori terra
— tre piani fuori terra



Schema 1

Edifici a blocco sviluppati su due/tre livelli con corpo scala centrale e 2/4 alloggi per piano.

Verifica fattibilità Slp max:

$Sc = 1560 \text{ mq} | Slp = 3765 \text{ mq}$

2.2 Disposizioni e articolazione degli spazi privati

a. Disposizione degli edifici

All'interno delle superfici fondiarie i nuovi edifici realizzano un fronte compatto e omogeneo sullo spazio pubblico ad est, e si racordano (tipologie e altezze) con l'edificato esistente ad ovest. Nel caso di utilizzo di edifici a due piani, questi saranno da posizionare in continuità con i lotti residenziali esistenti.

Il posizionamento dei nuovi edifici dovrà considerare anche il rapporto con le preesistenze di valore architettonico e paesaggistico interne ai campi della conservazione, tutelandone la percezione e il valore simbolico.

I parametri urbanistici previsti per il campo della modifica consentono la realizzazione di differenti assetti dell'edificato. Gli schemi riportati a lato hanno lo scopo di verificare la congruità tra gli obblighi relativi alla disposizione della superficie fondiaria e le densità edificatorie massime ammesse, dimostrando come le scelte relative alle tipologie edilizie e agli assetti possano essere differenti e alternative.

b. Attestamento della viabilità e degli accessi carri

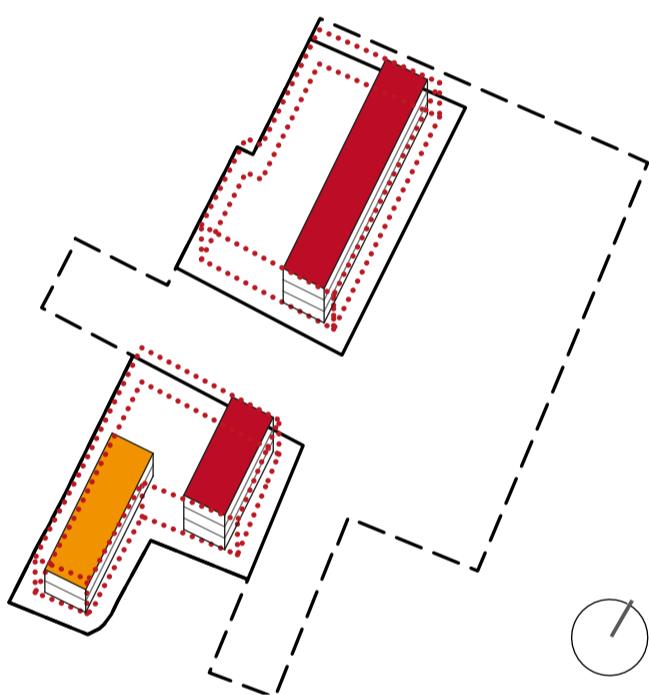
I nuovi edifici saranno serviti da ingressi carri posizionati lungo via Dante, sui lati nord e sud, e sul nuovo prolungamento della via Dante sulla via Petrarca; con la progettazione, per quanto possibile, dovranno essere mantenuti l'articolazione e i caratteri geometrici del tracciato esistente.

c. Spazi aperti privati

Gli spazi aperti di pertinenza dei nuovi edifici potranno avere continuità con l'ambito a verde pubblico che occupa la parte est del campo della modifica. Negli spazi di mediazione tra gli edifici e i tracciati viari dovranno essere concentrati gli accessi pedonali e gli accessi carrabili ai piani interrati.

d. Superficie permeabile

All'interno dei due ambiti fondiari sul margine est in continuità con le aree destinate a giardino pubblico si dovranno ospitare impianti arborei di alto fusto e siepi a ridosso delle recinzioni.

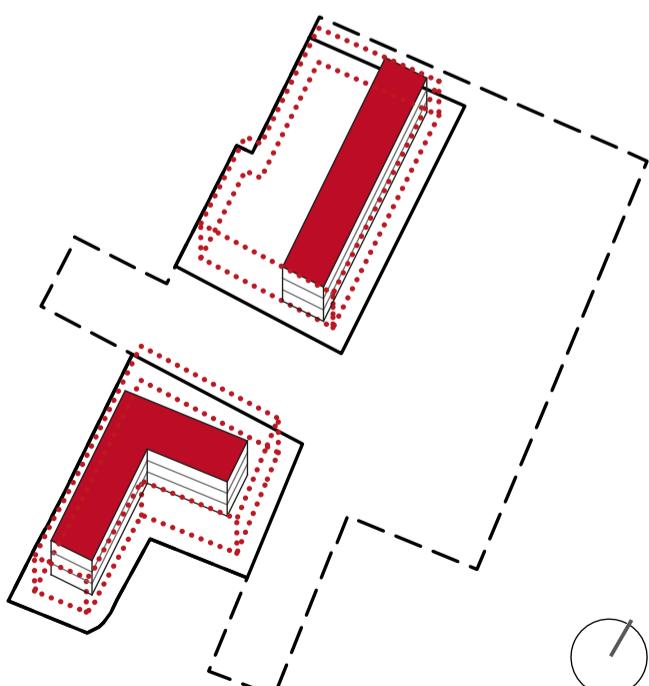


Schema 2

Edifici in linea o a schiera sviluppati su due/tre livelli con andamento prevalente lungo l'asse nord-sud.

Verifica fattibilità Slp max:

$Sc = 1566 \text{ mq} | Slp = 3765 \text{ mq}$



Schema 3

Edifici in linea sviluppati su tre livelli disposti in modo tale da definire spazi privati di relazione.

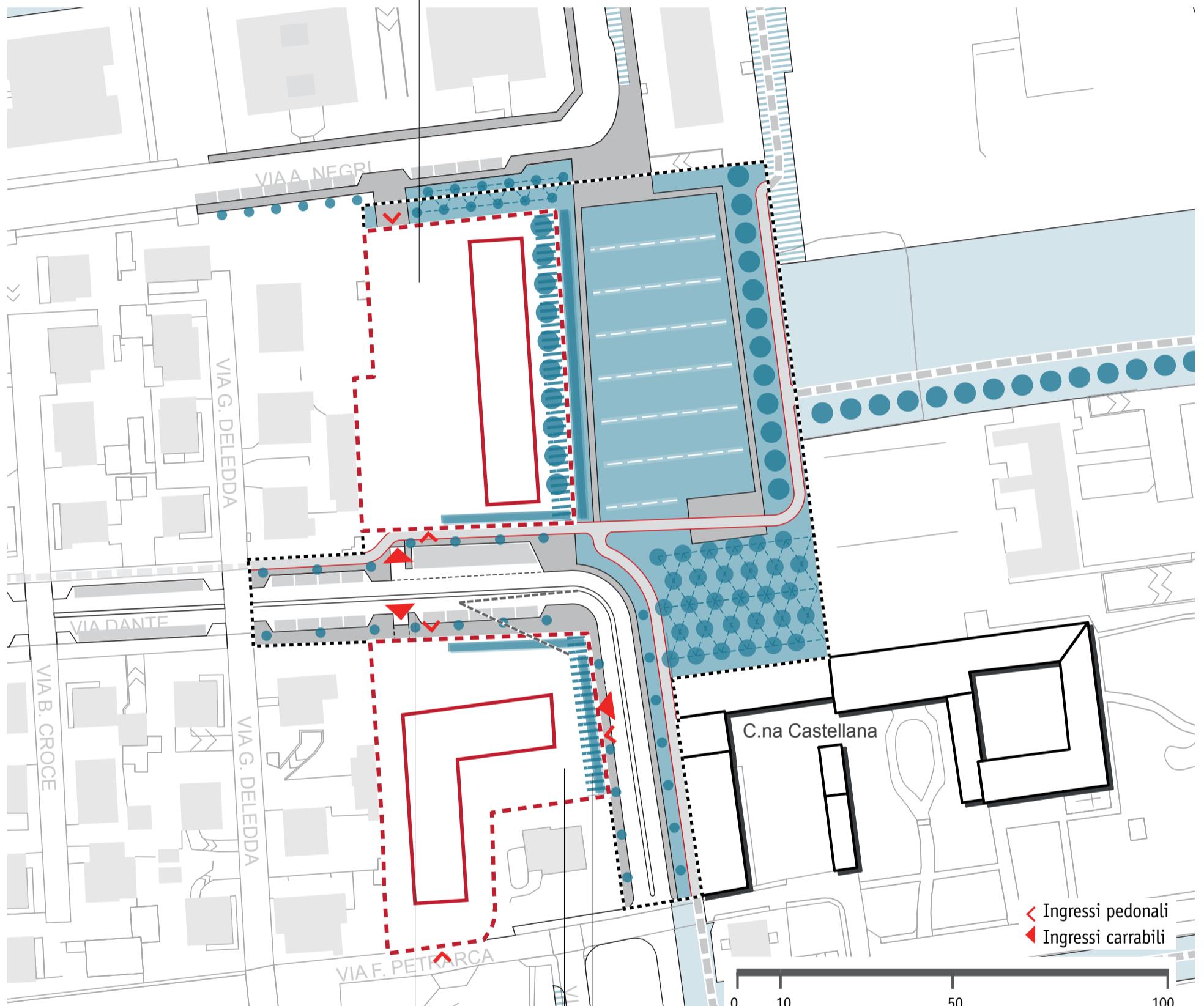
Verifica fattibilità Slp max:

$Sc = 1545 \text{ mq} | Slp = 3765 \text{ mq}$

DISPOSIZIONI E ARTICOLAZIONE DEGLI SPAZI PRIVATI

a. Disposizione degli edifici

I nuovi edifici realizzano un fronte compatto e omogeneo sullo spazio pubblico ad est.



b. Attestamento della viabilità e degli accessi carrai

I nuovi edifici saranno serviti da ingressi carrai posizionati lungo via Dante, sui lati nord e sud, e sul nuovo prolungamento della via Dante sulla via Petrarca in corrispondenza della superficie fondiaria.

Non si dovranno realizzare nuovi ingressi carrai lungo via Negri e via Petrarca.

d. Superficie permeabile

All'interno dell'ambito fondiario sul margine est in continuità con le aree destinate a giardino pubblico si dovranno ospitare impianti arborei di alto fusto e siepi a ridosso delle recinzioni.

c. Spazi aperti privati

Gli spazi aperti di pertinenza dei nuovi edifici potranno avere continuità con l'ambito a verde pubblico che occupa la parte est del campo della modifica. Si attestano lungo il nuovo tracciato stradale definendone un carattere di strada verde a supporto del tracciato di mobilità lenta favorendo così la continuità delle aree ed una idonea percezione dello spazio verde.