

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N° 118 del 11-02-2022 - ORIGINALE

UFFICIO URBANISTICA - SERVIZIO URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Allegati: n° 1

OGGETTO:	APPROVAZIONE DELLE LINEE GUIDA PER LE PROGETTAZIONI AFFERENTI IL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO "CAMPO DELL'ADEGUAMENTO A5_20 VIA FIUME"
-----------------	---

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n° 53 del 03.03.2021, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto "Approvazione piano esecutivo di gestione, piano dettagliato degli obiettivi e piano delle performance 2021/2023 Immediatamente eseguibile";

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n°422 del 29.12.2010 avente ad oggetto: "Approvazione Regolamento degli uffici e dei servizi" e smi;
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 07/06/2021 in atti, l'Operatore del comparto a5_20 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 residenziale e terziario, nel comparto in oggetto;

- le linee guida redatte dall'ing Vanetti Dario di San Donato Milanese (MI) in collaborazione con il Dirigente di questo Settore e l'ufficio urbanistica del Comune, hanno lo scopo di indirizzare le soluzioni progettuali del Piano Attuativo previsto dal PGT per il campo dell'adeguamento a5_20 di via Fiume 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, a seguito delle osservazioni presentate dallo stesso, con puntuali controdeduzioni alle osservazioni e quindi con la trasmissione della versione definita del documento all'Operatore;

Per quanto sopra,

- visti gli elaborati delle "linee guida" per la progettazione del campo dell'adeguamento sopracitato redatto dall'ing Vanetti Dario di San Donato Milanese (MI) in collaborazione con il Dirigente di questo Settore e l'ufficio urbanistica del Comune, come depositate con protocollo n. 68597 del 22/12/2021 ed allegati al presente atto;

- visto che le predette "linee guida" sono state esaminate dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta del 20/12/2021, 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 proposta di 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;

Ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 e dell'articolo 5, comma 3, del Regolamento dei controlli interni, si attesta la conformità alle leggi, allo statuto e ai regolamenti vigenti nonché la correttezza della procedura seguita.

Dato atto che la presente determinazione viene emanata in conformità agli obiettivi e nei limiti delle risorse assegnate al Settore dal Piano Esecutivo di Gestione;

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 Infrastrutture e Urbanistica-Edilizia Privata arch. Alessandro Duca;
Visto il vigente Statuto Comunale;

Visto l'art.137 del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi relativo alle competenze dirigenziali;

Visto il Titolo VI del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Dato atto che la presente determinazione viene assunta nel rispetto delle norme legislative, regolamentari e tecniche riguardanti la materia in oggetto;

Visto il Regolamento di contabilità e quello per l'ordinamento degli uffici e dei servizi;

Visto il Decreto Legislativo n.267 del 2000;

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 dell'adeguamento a5_20 via Fiume, redatte dall'ing Dario Vanetti di San Donato Milanese (MI) in collaborazione con il Dirigente di questo Settore e l'ufficio urbanistica del Comune, come depositate con protocollo n. 68597 del 22/12/2021 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

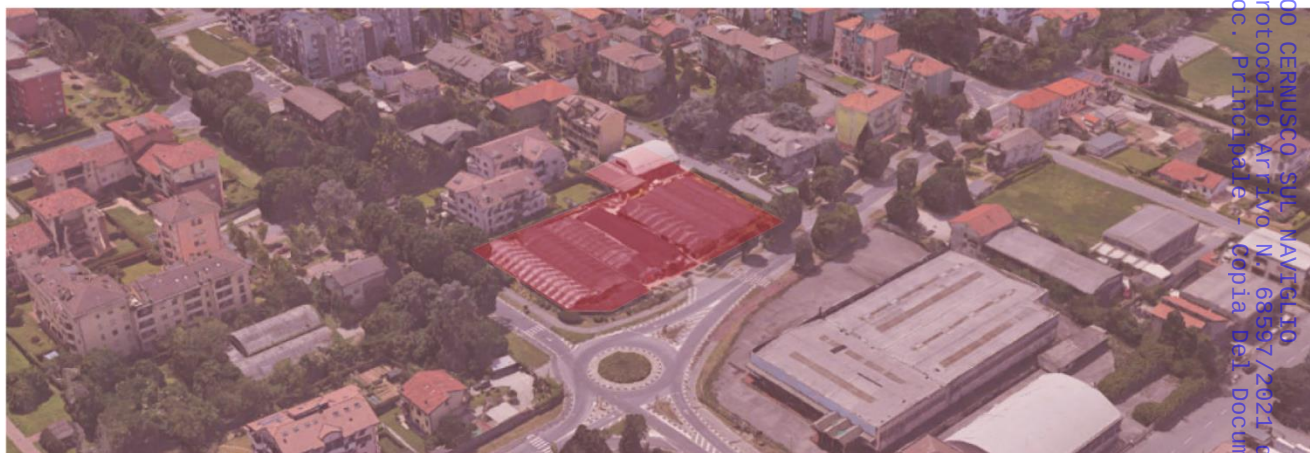
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

Città Metropolitana di Milano

Linee guida campo dell'adeguamento a5_20: via Fiume

ai sensi art. 7 Disposizioni comuni del PGT vigente



committente:



Comune di Cernusco sul Naviglio (MI)

via Tizzoni 2

20063 Cernusco sul Naviglio (MI)

progetto:



UrbanStudio - Dario Vanetti ingegnere

via Cesare Battisti 17

20097 San Donato Milanese (MI)

tel: 02 39439717 - fax 1782714281

info@urbanstudio.it

www.urbanstudio.it

Collaboratori:

Walter Villa architetto

Maurizio Rini pianificatore territoriale

data: novembre 2021

SOMMARIO

1. Premessa	3
2. Inquadramento	4
3. Sintesi della disciplina urbanistica vigente	6
4. Vincoli	13
5. Linee guida per la progettazione di spazi aperti ed edifici	16
5.1. Principi insediativi	16
5.2. Assetto dello spazio pubblico	22
5.3. Rete della mobilità veicolare e ciclopedonale	22
5.4. Assetto planivolumetrico e compositivo generale	23
5.5. Indirizzi compositivi	24
5.6. Sistema del verde	29
5.7. Elementi di flessibilità	31

1. Premessa

Il documento "Linee Guida per il campo dell'adeguamento a5_20 via Fiume" è stato redatto in conformità all'art. 7 delle Disposizioni comuni del PGT vigente del Comune di Cernusco sul Naviglio. L'articolo – Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici – prescrive che: *"all'interno degli elaborati grafici e nelle schede di progetto il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, al fine di meglio precisare gli esiti morfologici attesi dall'attuazione degli interventi, dettano una serie di prescrizioni e indicazioni finalizzate all'orientamento della progettazione di spazi aperti ed edifici.*

Le indicazioni di seguito elencate hanno carattere prescrittivo, ove non diversamente stabilito, cosicché non possano essere modificate ai sensi dell'art.14 comma 12 L.R. 12/2005. Inoltre l'Amministrazione Comunale emana, qualora si verifichi la necessità apposite linee guida vincolanti per la progettazione architettonica degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa compresi nei campi dell'adeguamento, nei campi della modificazione (m-1 ed m-2) nonché per i campi della conservazione, ed inoltre per i Progetti del Piano dei Servizi (PPS). Quanto sopra si applica anche agli interventi compresi nei Piani di Zona (ERP) non ancora convenzionati alla data di adozione del PGT.

Le linee guida avranno lo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico all'interno dei singoli campi, regolando l'edificazione mediante l'uso di codici formali che contribuiscano alla riconoscibilità delle edificazioni quali nuove parti della città, coerenti con gli obiettivi del Documento di Piano.

Anche le indicazioni derivanti dalle suddette linee guida non potranno essere modificate ai sensi dell'art.14 comma 12 L.R. 12/2005".

Le Linee Guida hanno l'obiettivo di garantire l'equilibrato inserimento delle nuove previsioni insediative nel tessuto edilizio esistente, tenendo conto sia dei contenuti e delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, sia di quanto già approvato dall'Amministrazione Comunale, approfondendo i seguenti aspetti:

- principi insediativi generali;
- assetto dello spazio pubblico ed elementi di progettazione degli spazi aperti (accessi, viabilità di servizio, parcheggi);
- integrazione/adeguamento della rete della mobilità veicolare e ciclopedonale tra via Fiume, via Pola e via Verdi, anche in relazione agli interventi edilizi limitrofi di recente e in previsione nell'immediato contesto (ad es. campo della modificazione m2_2);
- definizione dell'assetto planivolumetrico e compositivo generale;
- indirizzi compositivi per i nuovi edifici e indicazioni relative a materiali, pavimentazioni e arredi;
- criteri per la progettazione del verde.

2. Inquadramento

Il campo dell'adeguamento a5_20 via Fiume è situato nel settore nord del comune di Cernusco sul Naviglio, ed è delimitato a nord da via Fiume, a est da via Verdi e a ovest da via Pola, mentre a sud confina con lotti residenziali.

Via Verdi, ripercorre un tracciato storico in direzione nord sud di accesso al centro città; via Fiume, ad essa ortogonale, costituisce un importante percorso di connessione est-ovest della rete stradale comunale, configurandosi come linea di delimitazione tra il tessuto a carattere quasi esclusivamente residenziale che si estende a sud, fino al centro storico, e il tessuto ad uso prevalentemente produttivo e terziario che si sviluppa lungo via Verdi fino alla SP 121.

L'intervento, che si colloca all'intersezione tra questi due assi viari importanti, viene così ad acquisire un ruolo di soglia urbana rispetto al centro cittadino e al tessuto residenziale diffuso.

L'area in oggetto presenta una superficie territoriale di circa 4.600 mq parzialmente interessata da una fascia di rispetto per la presenza di un elettrodotto (vedi cap. 4). Il lotto era utilizzato da un'attività di floricoltura, ormai dismessa, insediata in una serie di serre, fra loro adiacenti, disposte in direzione nord sulla quasi totalità dell'area, mentre un secondo fabbricato, di minori dimensioni, occupa la porzione sud-ovest dell'ambito, con affaccio su via Pola.

L'ambito a5_20 è situato in prossimità del campo della modificazione M2_2 via Verdi-via Toscanini, oggetto di un recente intervento di riqualificazione urbanistica che ha portato alla realizzazione di una media superficie commerciale.

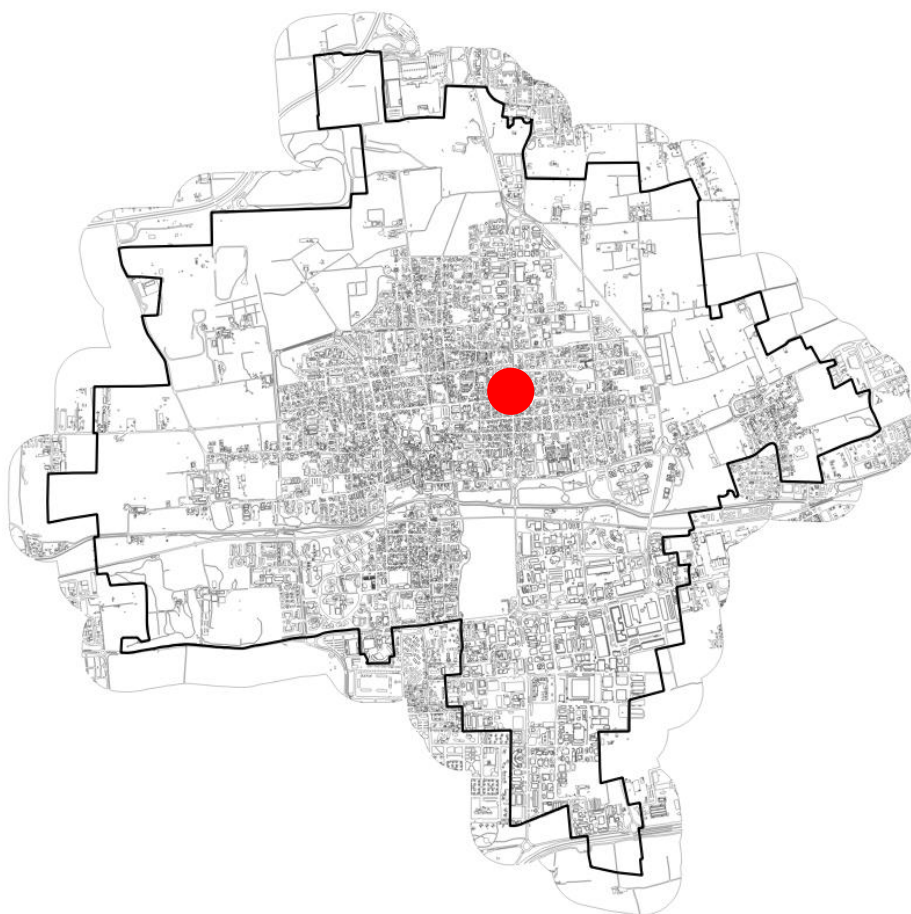




Figura 1 – Perimetro del campo dell'adeguamento a5_20 via Fiume (base: ortofoto Bing Maps)



Figura 2 – Vista aerea del campo dell'adeguamento a5_20 via Fiume (fonte: Google Earth)

3. Sintesi della disciplina urbanistica vigente

Il Piano di Governo del Territorio di Cernusco sul Naviglio è stato adottato con D.C.C. n. 29 del 5 maggio 2010 e approvato con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n. 19 dal 11 maggio 2011.

Il PGT è stato successivamente oggetto di due principali varianti.

La Variante n. 1 al PGT è stata definitivamente approvata dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 89 del 19/12/2013, divenendo efficace con pubblicazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 7 del 12/02/2014.

Recentemente, con delibera n. 175 del 19 giugno 2019, la Giunta Comunale ha dato avvio al procedimento per la redazione della Variante n. 2 agli atti del PGT (Documento di Piano – Piano delle Regole – Piano dei Servizi) ai sensi dell'art.13 c.2 della L.R. 12/05 e s.m.i., per consentire:

- l'ampliamento e/o la rifunzionalizzazione di ambiti pubblici e/o di aree assoggettate alla cessione al Comune, anche ricomprese nel PLIS Est delle cave;
- l'individuazione delle aree degradate o dismesse ai sensi dell'art. 97 bis della L.R. n.12/2005;
- la ridefinizione di alcuni campi della modificazione non ancora attuati anche con la modifica dei parametri edilizi e urbanistici a fronte di una modifica della destinazione d'uso principale quale uR; definitivamente approvata con la Variante n. 1 al PGT.

Di seguito si riportano i principali contenuti della disciplina urbanistica vigente che interessano il campo dell'adeguamento a5_20 via Fiume.

Documento di Piano

La “Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi” classifica l'ambito in classe di sensibilità media, ai sensi degli artt. 26.1 e 26.3 delle Disposizioni comuni del PGT. Gli ambiti in classe di sensibilità media sono *“caratterizzati da condizioni paesaggistiche consolidate in cui si ritrovano caratteristiche formali compositive e tipologiche non univoche. Gli interventi di modificazione concorreranno alla riqualificazione del tessuto urbano definendo un nuovo assetto planivolumetrico e architettonico sulla base di un chiaro impianto morfologico prioritariamente fondato:*

- *sulla conservazione e l'attribuzione di valore strutturante ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero sulla riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;*
- *sulla definizione di nuovi elementi di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante;*
- *su un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le “vedute lontane” come valori spaziali irrinunciabili e curando i fronti urbani verso gli spazi pubblici e in generale verso gli spazi aperti, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali;*
- *su un accurato disegno degli spazi aperti, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica e ambientale; in particolare sulle aree verdi di uso pubblico che andranno considerate in un'ottica sistemica tra loro e con quelle esistenti”.*

Piano delle Regole

La tavola di sintesi del Piano delle Regole, n. 42.02, disciplina l'ambito a5_20 all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato – campi dell'adeguamento, come lotto multifunzionale.

Ai sensi dell'art. 33 delle Disposizioni di attuazione, gli obiettivi generali per gli interventi all'interno dei campi dell'adeguamento sono:

- *“la qualificazione degli spazi pubblici adiacenti agli insediamenti residenziali;*
- *il mantenimento dell'impianto urbanistico esistente;*
- *il mantenimento degli spazi aperti privati non edificati ed utilizzati a giardino;*
- *la conservazione degli edifici di valore architettonico;*
- *il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali [...];*
- *la presenza equilibrata di attività fra loro complementari e compatibili con l'uso residenziale;*
- *il miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti secondo quanto stabilito dall'Allegato 'C' – Linee guida per la progettazione per un uso più efficiente dell'energie e delle risorse – del vigente Regolamento Edilizio Comunale.*

In questi campi sono considerati interventi mirati al raggiungimento delle prestazioni, quelli finalizzati a garantire all'interno delle parti con destinazione principale produttivo e terziario:

- *la riqualificazione urbana e ambientale dei tessuti produttivi attraverso interventi di miglioramento della qualità architettonica e di compatibilità di tipo ambientale;*
- *all'interno dei tessuti produttivi, il riequilibrio dell'eventuale deficit di aree per servizi di uso pubblico attraverso azioni compensative e atte a perseguire obiettivi quantitativi e qualitativi, con particolare riferimento all'aumento della permeabilità dei suoli e delle dotazioni di spazi a parcheggio con superfici drenanti e aree verdi anche arborate;*
- *all'interno dei tessuti produttivi, lo sviluppo di attività sostenibili, realizzate con tipologie insediative attente ai valori ambientali e dotate degli adeguati parametri ambientali mirati alla compensazione di eventuali impatti negativi (barriere verdi e/o fonoassorbenti di mitigazione ambientale e acustica, dotazioni di sistemi tecnologici per lo smaltimento dei prodotti di scarto delle lavorazioni);*
- *gli interventi di cui al precedente Art. 13 “Criteri di sostenibilità ambientale di edifici e spazi aperti commerciali e produttivi”.*

L'art. 38 delle Disposizioni di attuazione definisce i campi dell'adeguamento a5 come *“parti composte dall'aggregazione di edifici, di media o alta densità, in linea, a blocco, isolati. È caratterizzante la compresenza di funzione residenziale con quella commerciale e artigianale al piano terra, nelle parti comunicanti con il fronte strada e sporadica presenza di funzioni terziarie ai piani superiori”*. L'articolo stabilisce inoltre aspetti normativi specifici riguardanti gli ambiti a5 – lotti multifunzionali, in particolare:

- Destinazioni d'uso (art. 38.2)
 - Destinazione d'uso principale: uR - uT, limitatamente a uT1 e uT2; la destinazione uR non è superiore al 60% della St complessiva.
 - 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.
- Parametri edilizi e urbanistici (art. 38.3)

- $I_f = \max 0,5 \text{ mq/mq}$
- $D_c = H/2$ con una distanza minima di 5 m
- D_f = pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m anche nel caso di una sola parte finestrata; valgono invece le distanze del codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche
- D_s = pari a $1/2$ di H con un minimo di 5 m
- $R_c = 40\%$
- $H = 12,50 \text{ m}$
- $S_p = 20\%$ della S_f

- Attuazione degli interventi (art. 38.4)

- a) Intervento subordinato a redazione di piano attuativo. 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) Riguardo alla ristrutturazione edilizia, la verifica del rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici previsti, 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.

Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici con destinazione uR e uT potranno essere attuati esclusivamente nei limiti dell'art.9 comma 2 del DPR 380/2001, in assenza di piano attuativo.

Secondo quanto stabilito dal Titolo III delle Disposizioni di attuazione e dal seguente art. 58, nei campi dell'adeguamento a5 sono ammesse le seguenti tipologie commerciali:

- commercio di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq);
- media struttura di tipo 1 (da 251 a 400 mq);
- media struttura di tipo 2 (da 401 a 800 mq)

Si riporta qui di seguito la tabella di cui all'art. 58.1 delle norme di piano.

Ammissibilità commercio al dettaglio in sede fissa nei campi della conservazione e dell'adeguamento

Ammissibilità commercio al dettaglio in sede fissa (uC1) nei campi della conservazione e dell'adeguamento																
Campi della conservazione							Campi dell'adeguamento									
	c1		c2		c3		a1	a2	a3			a4	a5			a6 a7 (2)
		c1_11 c1_3 parte		Loc. Ronco		c3_52				a3_116 a3_50	a3_119 a3_120			a5_15	a5_16 a5_23	
VIC	SI	NO	NO	SI	NO (1)	SI	NO	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI
MS1	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	SI	SI	NO	SI
MS2	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	SI
MS3	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
GS	Attività NON insediabili															

Figura 3 – Estratto art. 58.1 Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole

Si evidenzia che, ai sensi dell'art. 58, l'insediabilità degli esercizi commerciali è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione veicolare nei casi previsti dall'art. 60 (tipologia MS1-MS2-MS3 e attività di commercio all'ingrosso aventi una s.l.p. superiore ai 400 mq).

Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi non contiene previsioni specifiche all'interno dell'ambito a5_20 via Fiume. Le modalità di reperimento e attuazione delle aree per servizi e attrezzature di interesse generale sono definite dagli articoli 5, 6 e 7 delle Disposizioni di attuazione del piano:

- Art.5 - Dotazione di aree per servizi e misure di compensazione ambientale (comma 1): *“gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale e i piani attuativi, differenti da quelli descritti al successivo comma, debbono prevedere una dotazione minima di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale. Tale dotazione non può comunque essere inferiore a:*
 - 60 mq/abitante per destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 30 mq di SIp = 1 abitante;
 - 100 mq/100 mq di SIp per le destinazioni terziarie, escluse quelle commerciali per le quali vale quanto disposto al successivo art.6;
 - 20 mq/100 mq di St per le destinazioni industriali e/o artigianali”.
- Art.6 - Dotazione di aree per servizi per le attività commerciali: *“per le attività commerciali il cui insediamento ai sensi delle presenti Disposizioni di attuazione è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato e Piano attuativo, la dotazione di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è prescritta secondo le*

quantità riportate nella successiva tabella. Tale dotazione, riferita a tutte le attività commerciali, disciplina l'aumento del fabbisogno di tali attrezzature e servizi anche nei casi di mutamento di destinazione d'uso riguardanti le aree o gli edifici adibiti a sede di esercizi commerciali, non costituenti esercizi di vicinato, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie”.

Dotazione di aree a servizi per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1) nei campi del Piano delle Regole				
	Tipologia commerciale			
Campi del Piano delle Regole	VIC	MS1	MS2	MS3
c1	2	3	1	1
c2	2	1	1	1
c3	2	1	1	1
a1	1	1	1	1
a2	2	4	1	1
a3	2	4	1	1
a4	2	1	1	1
a5	2	5	5	5
a6	2	6	6	1
a7	2	6	6	1
m1_1 m1_2	2	5	5	1
m1_4 m1_5 m1_6 m1_8	2	5	1	1
m1_3 m1_9 m1_7 m1_11	2	1	1	1
m2_3	2	5	1	1

2 non sono previste cessioni e/o monetizzazioni di aree a servizi

5 per la tipologia di MS alimentare: aree a servizi in misura minima del 100% della SLP a destinazione commerciale, di cui almeno il 75% a parcheggio
per la tipologia delle MS non alimentare: aree a servizi in misura minima 75% della SLP con destinazione commerciale di cui almeno il 50% a parcheggio

Per i soli campi a5, a6 e a7 e per la tipologia commerciale MS1, in caso di comprovata impossibilità di cessione di aree a servizi o, in subordine, di asservimento all'uso pubblico di aree all'interno della superficie fondiaria, è consentita la monetizzazione di una quota delle aree a servizi nella misura massima del 25% della SLP

Figura 4 – Estratto art. 6 Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi

- Art.7 - Monetizzazione e reperimento della dotazione di aree a servizi (comma 2): “all'interno del Piano delle Regole gli interventi compresi nei “campi della conservazione” e nei “campi dell'adeguamento” subordinati a pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi come definita al precedente art.5.1, (nei casi di cui all'art.46 della L.R. 12/2005 ss.mm.ii.) il Comune può acconsentire o richiedere le seguenti modalità:
 - la corresponsione al Comune di una somma definita con il parametro della monetizzazione in uso dell'Amministrazione comunale commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata

cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche, tale facoltà in caso di insediamento della destinazione uC è ammissibile unicamente qualora prevista al precedente art. 6;

- quando e nella misura in cui sia ritenuta necessaria dal proponente e ritenuta conveniente dall'Amministrazione comunale, questa può considerare come alternativa alla cessione di aree interne ai piani attuativi sopra citati, la cessione gratuita di pari superficie di aree esterne all'ambito dello specifico intervento scelte tra quelle indicate negli elaborati del PdS come "Parchi e giardini (Sg1, Sg2, Sg3, Sg4) di progetto: Spazio da acquisire o convenzionare" di consistenza pari a compensare il valore delle aree non cedute, e comunque dovrà essere prodotto un rilievo strumentale quotato ed asseverato delle aree in cessione;
- per i soli interventi a destinazione commerciale è inoltre ammessa la cessione gratuita di aree esterne all'ambito di intervento scelte fra quelle indicate negli elaborati del Piano dei Servizi come Sp1 "Parcheggio pubblico di superficie";
- all'interno di questi campi le dotazioni di aree per servizi stabilite all'art.5.1 si applicano unicamente, agli eventuali incrementi di SIp e ai mutamenti di destinazione d'uso che comportino incremento della dotazione di aree per servizi rispetto alla destinazione originaria".

Piano delle Regole e Piano dei Servizi: quadro di sintesi

Si riporta di seguito un estratto della Tav. 65.02 del PGT (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) – Regole per gli interventi e l'uso del suolo.



Figura 5 – Estratto Tav. 65.02 Piano delle Regole e Piano dei Servizi – Regole per gli interventi e l'uso del suolo

La tavola offre un quadro complessivo di sintesi dei vincoli, delle previsioni e degli elementi di contesto che interessano l'ambito a5_20; in particolare:

- gli assi viabilistici di via Fiume e via Verdi, classificati rispettivamente come “V4 – viabilità secondaria” e “V3 – viabilità principale di penetrazione”;
- la presenza di percorsi ciclopeditoni esistenti su sede propria lungo via Fiume (su entrambe i lati della carreggiata) e via Verdi;
- la previsione di prolungamento del percorso ciclopeditono su sede propria lungo via Verdi – lato est e lungo via Fiume – lato sud;
- la presenza di spazi permeabili esistenti di pertinenza della viabilità, sempre lungo via Fiume e via Verdi;
- il vincolo di distanza di rispetto dai pozzi nella parte sud dell'ambito;
- il vincolo di distanza di rispetto dagli elettrodotti nella parte nord dell'ambito.

4. Vincoli

La tavola 11.02 del Documento di Piano – “Vincoli da attrezzature e infrastrutture e vincoli ambientali, paesistici e monumentali” – individua i seguenti vincoli gravanti sull’abito a5_20:

- vincolo infrastrutturale di distanza di rispetto dagli elettrodotti, nella porzione nord dell’ambito; secondo quanto stabilito all’art. 22 Disposizioni comuni del PGT, *“le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti di edifici esistenti dovranno risultare compatibili con i disposti del D.M. n. 449 del 21/03/1988, costituente la normativa tecnica relativa alla costruzione ed all’esercizio delle linee elettriche in aree esterne. Inoltre, valgono le seguenti disposizioni. in materia di campi elettrici e magnetici:*
 - Legge del 22/02/2001, n. 36, *“Legge quadro sulla protezione dall’esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”;*
 - D.C.P.M. 08/07/2003, *d’attuazione della legge del 22/02/2001, n. 36;*
 - D.M. del 29/05/2008, *recante la metodologia di calcolo delle fasce di rispetto dagli elettrodotti.*

Le aree interessate dalle distanze restano comunque computabili ai fini edificatori. Negli atti del PGT sono riportate, con apposita simbologia grafica, DE, le distanze dall’asse linea degli elettrodotti ad alta tensione, esse hanno solo valore segnaletico di massima, la determinazione della distanza precisa correlata alle caratteristiche tecniche effettive della linea è di competenza dell’Ente gestore delle linee.

Si tratta di un elettrodotto esistente ad Alta Tensione 220 kV gestito dalla società Terna Rete Italia

- presenza di un metanodotto lungo il sedime stradale di via Giuseppe Verdi (tracciato esterno al perimetro dell’ambito di adeguamento).



Figura 6 – Estratto Tav. 11.02 Documento di Piano - Vincoli da attrezzature e infrastrutture e vincoli ambientali, paesistici e monumentali

Componente geologica, idrogeologica e sismica

La componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto della prima Variante al PGT introduce la seguente disciplina per l'ambito a5_20:

- Carta dei vincoli (Tav. 8b): la porzione meridionale dell'ambito è interessata dal vincolo delle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile – area di rispetto dei pozzi pubblici comunali individuata con criterio geometrico (raggio pari a m. 200 o temporale ai sensi della D.G.R. 6/15137 del 27 giugno 1996, D.G.R. 10 aprile 2003 e D. Lgs. 152 del 3 aprile 2006); a tale proposito si richiama anche l'art. 14 delle Disposizioni comuni del PGT – distanze di rispetto dai pozzi – che qui si riporta integralmente: *“l’attuazione degli interventi o delle attività elencate all’art. 5 comma 6 del D.lgs. n. 258/2000, (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e, in genere, infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell’art. 5 comma 6 del D.lgs. n. 258/2000, è subordinata all’effettuazione di un’indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che, comunque accerti la compatibilità dell’intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi”*.



Figura 7 – Estratto Tav. 8b Componente geologica, idrogeologica e sismica – Carta dei vincoli

- Carta di Sintesi (Tav. 9b): l'ambito ricade nelle aree di tipo A – Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico. *“L'intero territorio comunale risulta caratterizzato dalla presenza di un substrato litoide a granulometria grossolana: sabbie, ghiaie e ciottoli; dalle quali risultano valori di permeabilità elevata. [...] La presenza di suoli da profondi a molto profondi contribuisce all'immobilizzazione parziale di un possibile inquinante sversato accidentalmente all'interno del sottosuolo. [...] Complessivamente l'intero territorio comunale di Cernusco è da intendere come zona di ricarica in quanto il terreno presenta una buona permeabilità e consente una facile*

infiltrazione sia delle acque meteoriche che delle acque di irrigazione soprattutto nel periodo estivo. Occorre pertanto un'attenzione di tutela particolare per tutto il territorio per evitare pericolose contaminazioni soprattutto da interventi antropici di dispersione e/o maneggio di sostanze inquinanti".

- Fattibilità geologica per le azioni di piano (Tav. 10b): sottoclasse 2 - Fattibilità con modeste limitazioni (rif. artt: 12.11 e 13 Disposizioni comuni PGT); *"aree caratterizzate da media vulnerabilità dell'acquifero freatico: soggiacenza di falda compresa tra i 6 e i 18 m dal piano di campagna; suoli [...] da profondi a mediamente profondi nella porzione settentrionale del territorio comunale. Per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, le opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto l'intero territorio comunale è soggetto a fluttuazioni anche metriche dell'acquifero libero".*

5. Linee guida per la progettazione di spazi aperti ed edifici

5.1. Principi insediativi

Obiettivo dell'intervento è il completamento del tessuto edilizio esistente tra via Fiume e via Verdi, attraverso la sostituzione delle attività attualmente insediate e la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale, terziario e commerciale, nel rispetto dei criteri quantitativi e delle modalità attuative stabiliti dalle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole (rif. art. 38).

L'intervento dovrà contribuire alla ridefinizione, alla valorizzazione e al completamento del sistema degli spazi aperti di questa parte della città, mediante la formazione di nuove aree verdi lungo via Fiume, l'integrazione della rete dei percorsi pedonali e la risoluzione del nodo dei percorsi ciclabili esistenti.

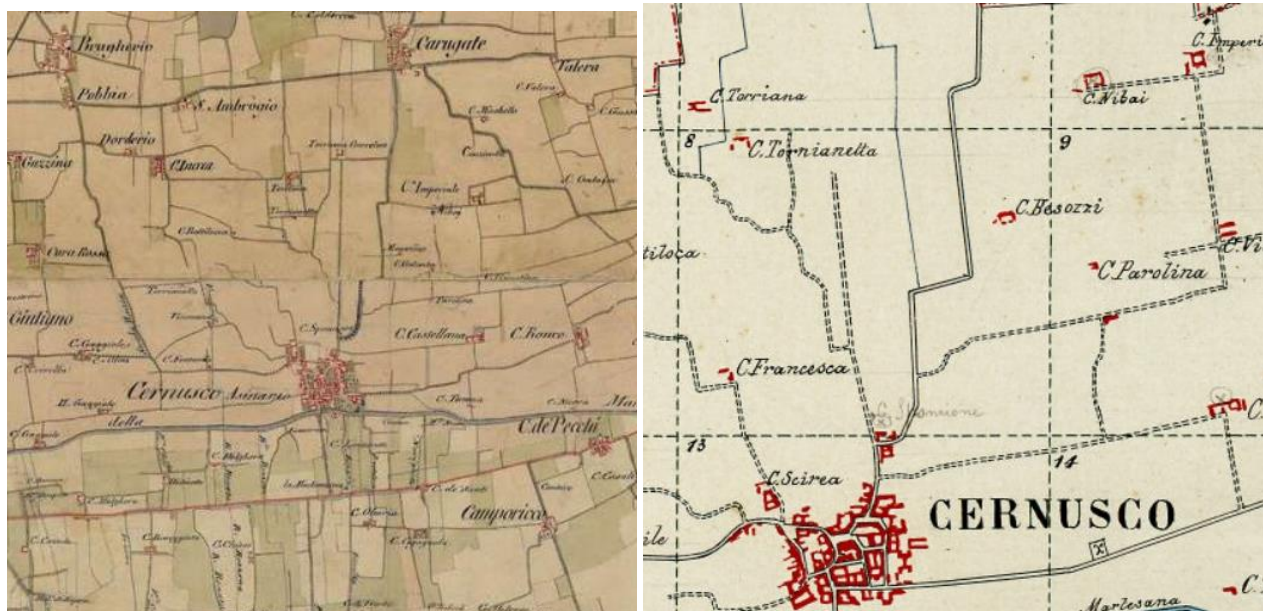


Figura 8 – A sinistra: tracce e giaciture (base: carta storica 1850 ca; www.mapire.eu). Fig. a destra: Nuovo Catasto Terreni, mappe impianto: Cernusco sul Naviglio, Comune censuario 1900

A. Allineamento planimetrico dell'edificato

In coerenza con il vincolo infrastrutturale di distanza dall'elettrodotto gravante sull'ambito, l'area di concentrazione fondiaria dovrà essere collocata in posizione arretrata rispetto a via Fiume.

L'attestamento dei nuovi fronti edilizi dovrà rispettare quali allineamenti principali:

- allineamento nord (fronte edilizio principale), in arretramento rispetto a via Fiume;
- allineamento est, ortogonale al precedente e arretrato di m 5 dal confine, in linea con il fabbricato residenziale di recente edificazione situato tra via Verdi e via Dalmazia;
- allineamento sud (fronte edilizio secondario), parallelo all'allineamento a nord.

Gli edifici saranno collocati all'interno dell'area di galleggiamento planimetrica individuata.



PRINCIPIO INSEDIATIVO

CRITERI DI ATTUAZIONE

-  campo dell'adeguamento a5_20 via Fiume
St = 4.634 mq
-  distanza di rispetto dagli elettrodotti
-  allineamenti

B. Allineamento verticale dell'edificio

Il Piano delle Regole (art. 38.3 Disposizioni di attuazione) stabilisce un'altezza massima degli edifici pari a 12,50 m.

PROFILO NORD VIA FIUME



PROFILO EST VIA VERDI



PROFILO OVEST VIA POLA



Figura 9 – Criteri di allineamento verticale dell'edificio – il numero di livelli è indicativo

C. Esposizione solare e soleggiamento

L'assetto insediativo, per certi aspetti condizionato dalla presenza di vincoli infrastrutturali sovraordinati (v. precedente punto A), comporta una forte differenziazione nella esposizione dei diversi fronti edilizi.

Il progetto dovrà operare per ottimizzare tali pre-condizioni, prestando una specifica attenzione ai criteri di esposizione e soleggiamento dei nuovi edifici, alla composizione dei fronti e alle caratteristiche prestazionali dell'involucro edilizio, in una prospettiva di raggiungimento di elevati standard di contenimento dei consumi energetici (v. capitolo 5.4).

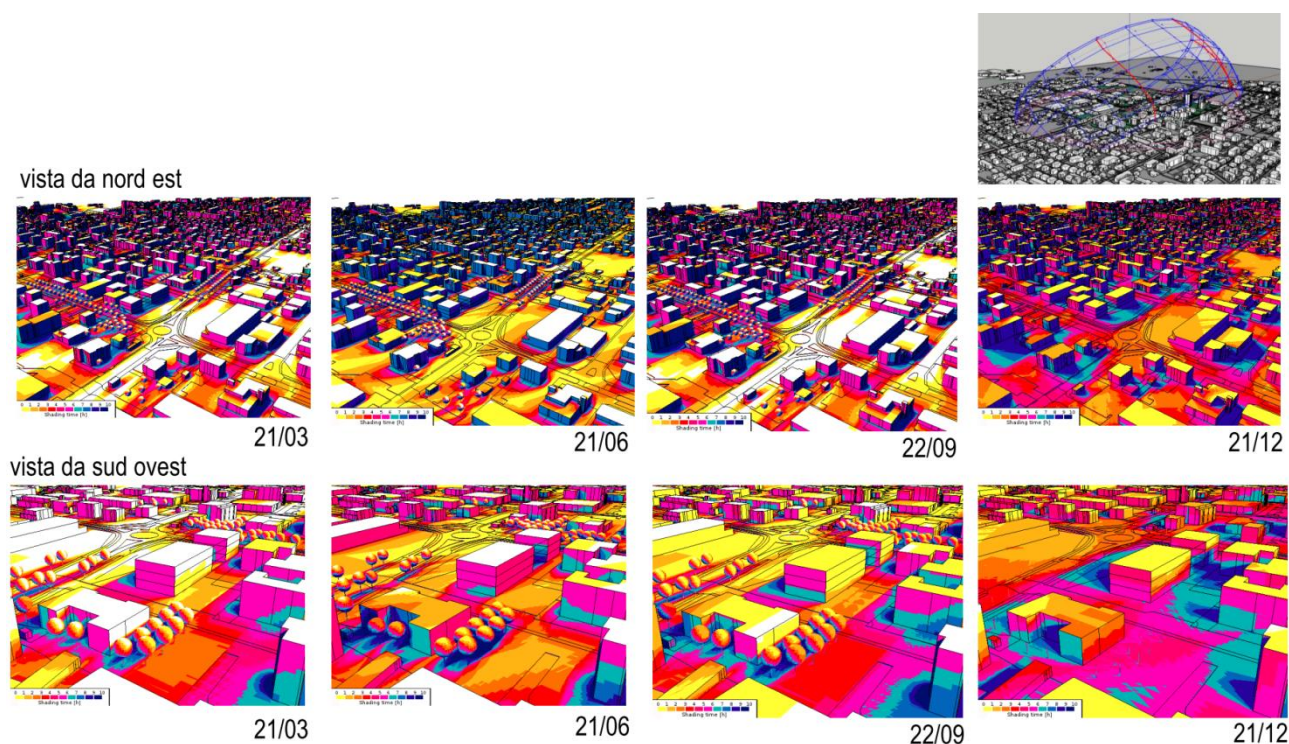
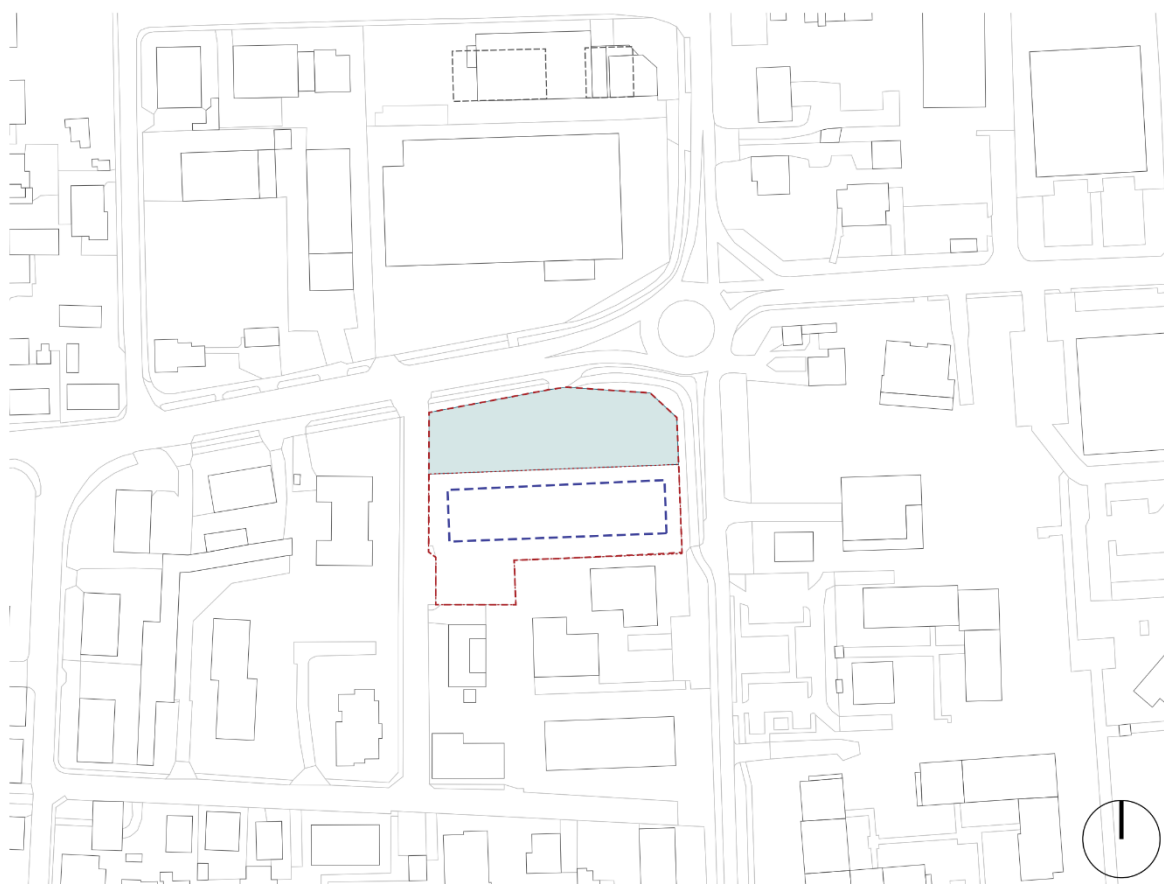


Figura 10 – Ore di soleggiamento nelle diverse fasi dell'anno

D. Aree in cessione

L'intervento dovrà prevedere la cessione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale interne al perimetro, nelle quantità e modalità disciplinate dalle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole.

Le aree in cessione saranno principalmente concentrate in un ambito a nord destinato prevalentemente a verde, viabilità di accesso al lotto e parcheggio di uso pubblico.



CRITERI DI ATTUAZIONE

-  campo dell'adeguamento a5_20 via Fiume
St = 4.634 mq
-  area di galleggiamento
-  aree per servizi in cessione

E. Accessibilità

Lo schema di assetto prevede la realizzazione di una nuova strada di accesso veicolare al lotto.

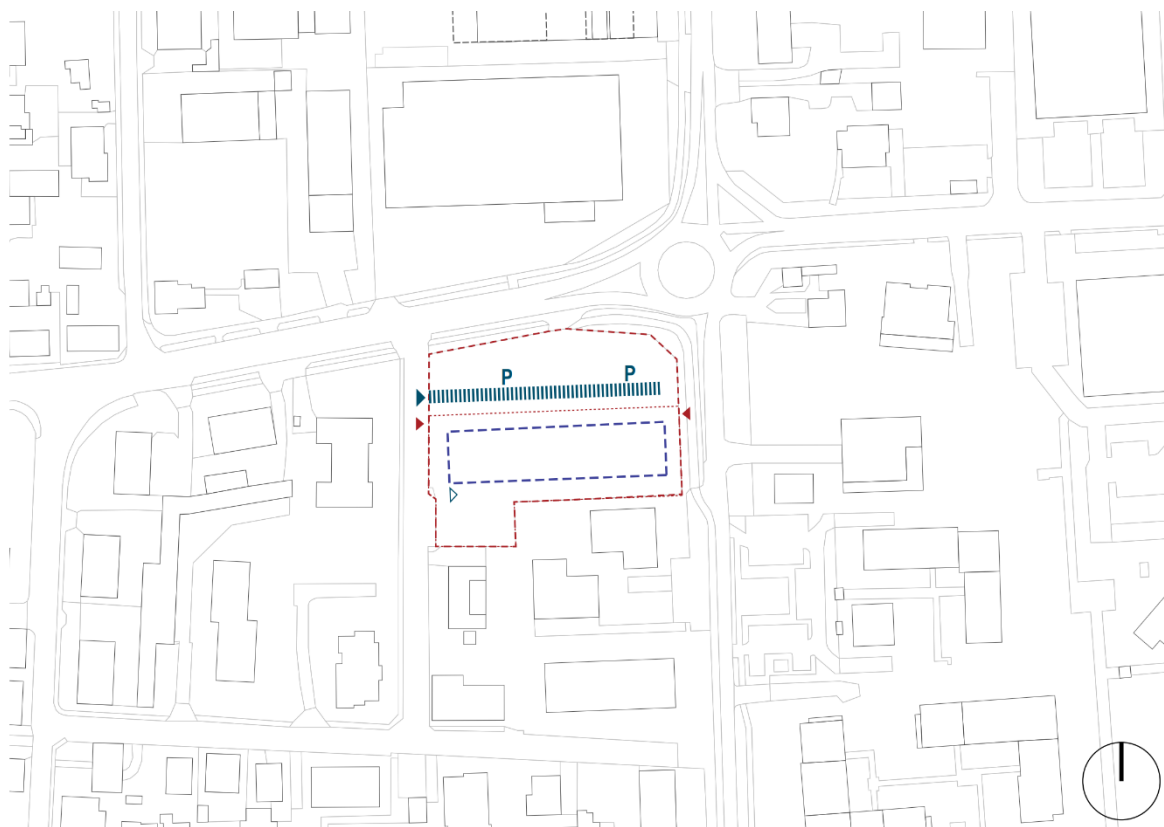
La nuova strada sarà a fondo cieco e avrà accesso da via Pola.

Lungo la nuova strada saranno collocati parcheggi di uso pubblico a servizio dei nuovi edifici di progetto; la distribuzione planimetrica degli stalli dovrà garantire la presenza di varchi, così da consentire la permeabilità pedonale dell'area verde.

Non saranno consentiti accessi carrai pubblici e/o privati da via Fiume o da via Verdi.

Gli ingressi carrai privati potranno essere collocati a sud, anche con accesso diretto da via Pola.

Gli accessi pedonali privati saranno preferibilmente collocati su via Verdi e via Pola o, in alternativa, dal parcheggio pubblico attestato lungo la via Fiume.



ACCESSIBILITÀ

 campo dell'adeguamento a5_20 via Fiume

 area di galleggiamento

 viabilità di accesso e servizio

 parcheggi di uso pubblico

 accessi carrai pubblici

 accessi carrai privati

 accessi pedonali

5.2. Assetto dello spazio pubblico

Le opere di urbanizzazione a carico dell'intervento dovranno garantire una adeguata dotazione di spazi aperti e attrezzature di uso pubblico, in conformità agli schemi di assetto contenuti nelle presenti Linee guida.

Lo spazio pubblico occuperà principalmente la porzione nord del perimetro di intervento e sarà prevalentemente destinato alla formazione di un'area verde, opportunamente piantumata e attrezzata - nel rispetto dei limiti previsti dalla presenza della fascia di rispetto dell'elettrodotto esistente, da realizzarsi in fregio a via Fiume e in continuità con il sistema degli spazi aperti di via Fiume e via Verdi.

Nello stesso ambito, dovrà essere prevista la realizzazione della nuova strada di accesso pubblico al lotto, con le caratteristiche indicate ai capitoli 5.1 e 5.3. A sud della strada dovrà essere prevista la formazione di una fascia verde, avente larghezza minima in sezione di 3 m, attrezzata con marciapiede (di sezione minima pari a 1,50 m) e filare alberato, con funzione di filtro tra la strada stessa e le aree pertinenziali private. In corrispondenza del piano terra dell'edificio terziario, potrà essere realizzato uno spazio privato in continuità con il percorso pedonale.

5.3. Rete della mobilità veicolare e ciclopeditone

Il progetto per la rete della mobilità riconosce come obiettivi prioritari l'integrazione della rete dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti e la risoluzione del nodo ciclopeditone situato all'intersezione tra via Verdi e via Fiume, al fine di potenziare il sistema della mobilità attiva e di garantire una piena permeabilità trasversale dell'ambito.

In particolare, l'intervento dovrà prevedere:

Lungo via Pola

- la realizzazione di un percorso pedonale continuo di connessione nord-sud lungo il lato est di via Pola adiacente il lotto di intervento, da via Fiume in continuità con il tratto presente a sud nella stessa via, di larghezza minima effettiva in sezione pari a 1,50 m;

Lungo via Fiume

- la formazione di una fascia verde continua, avente larghezza minima pari a 3 m di cui minimo 1,50 m di percorso pedonale, di connessione est-ovest tra via Verdi e via Pola all'interno dell'ambito di intervento;
- la realizzazione di percorsi pedonali trasversali all'area verde posta a nord dell'ambito, al fine di incrementarne la permeabilità pedonale e facilitare l'accesso da via Fiume alle nuove attività insediate, in particolare commerciali e terziarie, valorizzando, qualora possibile, il dislivello esistente tra via Fiume e la quota di imposta dei nuovi edifici, di larghezza minima effettiva in sezione pari a 1,50 m;
- il completamento del percorso ciclabile di via Fiume lato sud, con realizzazione di un attraversamento pedonale e connessione con il percorso esistente sul lato nord;

Lungo via Verdi

- il prolungamento del percorso ciclabile esistente di via Verdi - lato est, fino all'intersezione con via Fiume e la connessione con il percorso esistente sul lato nord;
- la realizzazione di un nuovo attraversamento ciclopeditone in sicurezza, in prossimità della rotatoria di intersezione tra via Verdi e via Fiume, a collegamento dei due percorsi ciclabili;

- la riqualificazione e il completamento della sistemazione degli spazi aperti (pedonali, a parcheggio e a verde) lungo il lato ovest, da via Fiume fino all'altezza di via Dalmazia.

Per la mobilità veicolare, si prevede la realizzazione di una nuova strada di ingresso al lotto. La nuova strada sarà a fondo cieco e avrà accesso da via Pola; qualora la quota di imposta dei nuovi edifici risultasse inferiore a quella di via Fiume, la nuova strada e i parcheggi dovranno essere collocati alla quota degli edifici in progetto.

Non saranno consentiti accessi carrai diretti, pubblici o privati, da via Fiume o da via Verdi. Lungo la nuova strada saranno collocati parcheggi di uso pubblico a servizio degli edifici di progetto; la distribuzione planimetrica degli stalli dovrà garantire la presenza di varchi, così da consentire la permeabilità pedonale dell'area verde.

La proposta di intervento dovrà garantire una quota di parcheggi a servizio delle nuove attività insediate pari ad almeno 25 posti auto. Per l'ambito in oggetto si prevede la realizzazione di un'area di sosta, collocata lungo la nuova strada pubblica con accesso da via Pola. Sarà costituita da stalli a pettine posti perpendicolarmente alla strada stessa; la distribuzione planimetrica degli stalli dovrà consentire la presenza di varchi per consentire il raggiungimento pedonale di via Fiume.

5.4. Assetto planivolumetrico e compositivo generale

Nel rispetto del vincolo infrastrutturale di distanza dall'elettrodotto gravante sull'ambito, i volumi edilizi dovranno essere collocati in posizione arretrata rispetto a via Fiume.

Fermi restando i principi insediativi indicati al capitolo 5.1, è consentita una flessibilità di definizione dell'impianto generale con la possibilità di articolare l'intervento in due volumi autonomi. I due edifici, a destinazione residenziale e terziaria/commerciale, potranno essere tra loro posti in continuità oppure staccati, nel rispetto delle distanze minime previste dalle norme edilizie vigenti, formando tra i due corpi uno spazio aperto privato pertinenziale (in proposito vedi schemi di flessibilità al capitolo 5.7).

Al fine di garantire omogeneità e coerenza dell'assetto planivolumetrico generale, i volumi edilizi dovranno rispettare allineamenti comuni, orizzontali e verticali, in conformità con gli allineamenti individuati e prescritti al capitolo 5.1 – Principi insediativi.

È da perseguire la conformazione di un chiaro elemento di attacco a terra degli edifici. A tale scopo, oltre a un eventuale differente trattamento materico rispetto alle porzioni edificate sovrastanti, sono ammessi portici, sfondati, arretramenti al piede del piano di facciata.

Le coperture degli edifici dovranno essere coerenti con il linguaggio architettonico adottato, secondo le indicazioni del seguente capitolo 5.5. Eventuali impianti in copertura saranno collocati in posizione arretrata rispetto ai fronti degli edifici mitigandone la visibilità dalla strada pubblica, ovvero, qualora sia strettamente necessario disporli in prossimità dei fronti, dovranno essere ricompresi quali elementi coerenti nella composizione di un coronamento architettonico degli edifici.

In linea generale il progetto dei nuovi edifici dovrà perseguire il raggiungimento di elevati standard di contenimento dei consumi energetici, riconducendo allo scopo la progettazione entro l'orizzonte dei più aggiornati protocolli di verifica e certificazione.

5.5. Indirizzi compositivi

A. Edifici

Le soluzioni compositive e materiche dei nuovi edifici, che siano ideati come volumi autonomi piuttosto che in continuità, dovranno perseguire un'elevata qualità architettonica e un corretto inserimento nel contesto urbano, riferendosi quanto più possibile al progetto d'architettura contemporaneo, cercando di evitare soluzioni vernacolari e linguaggi architettonici superati.

Il progetto, pur nella necessaria declinazione formale che le funzioni insediate comportano, dovrà essere impostato ad un complessivo coordinamento compositivo e cromatico dei volumi, con particolare riferimento ai ritmi di facciata, alla configurazione e al passo delle aperture, degli eventuali sfondati, delle masse opache rispetto a quelle non opache, allo scopo di favorire una correlazione formale e una risonanza dei temi progettuali che agevolino la lettura unitaria e coerente dell'intervento.

I fronti edilizi saranno così caratterizzati:

- i fronti degli edifici dovranno essere privi di balconi aggettanti sullo spazio pubblico, mentre sono ammesse logge, nicchie e sfondati di facciata;
- i fronti degli edifici prospicienti via Fiume dovranno comunque essere privi di balconi aggettanti;
- i fronti dei volumi residenziali dovranno essere impostati in modo che lo schema compositivo tenda alla definizione di un volume stereometricamente riconoscibile e i fronti stessi siano caratterizzati dalla predominanza materica dei materiali di facciata rispetto alle aperture, le quali saranno quanto più possibile limitate alle necessità di corretta illuminazione e aerazione degli spazi interni;
- i diversi fronti dei volumi dovranno essere configurati con particolare attenzione alle condizioni di esposizione/soleggiamento degli edifici, in riferimento al contenimento dei consumi energetici, adottando efficaci soluzioni in merito quali, a titolo non esaustivo: protezione delle aperture dagli apporti solari passivi, formazione di sistemi fissi o mobili di ombreggiamento, uso di facciate e coperture ventilate, uso di coperture verdi (v. esempi di riferimento alle figure successive);
- al fine di ottimizzare la captazione solare, i diversi fronti, nel rispetto dei principi insediativi e degli allineamenti generali indicati al capitolo 5.1 punto A, potranno prevedere minori rotazioni o ridotti scostamenti di porzioni dei fabbricati o dei volumi (v. esempio di riferimento alla figura 12);
- sono da evitare trattamenti superficiali policromatici con tinte sature, prive di specifico studio cromatico, ovvero rivestimenti incapaci di conferire e salvaguardare qualità architettonica agli edifici e di concorrere al loro dignitoso inserimento nell'ambiente urbano;
- non sono consentiti rivestimenti e vetrate riflettenti con effetto specchio e dovranno in ogni caso essere evitate facciate continue (curtain wall) interamente vetrate ai piani superiori al terreno;
- per le coperture formate da piani inclinati visibili dallo spazio pubblico, si dovrà procedere ad una attenta progettazione di tutti gli elementi (eventuali gronde, sporti, aggetti, manti e rivestimenti di copertura, pluviali e canali di raccolta delle acque) in modo che siano in tutto coerenti con il linguaggio architettonico complessivamente adottato, riferendosi quanto più possibile al progetto d'architettura contemporaneo;
- per tutti i fronti degli edifici, le scelte cromatiche e materiche delle facciate dovranno tendere ad evitare colori accesi o comunque eccessivamente dissonanti rispetto all'immediato intorno urbano;

- eventuali insegne delle attività commerciali dovranno inserirsi nell'insieme compositivo e dovranno essere oggetto di specifico piano di segnalamento.

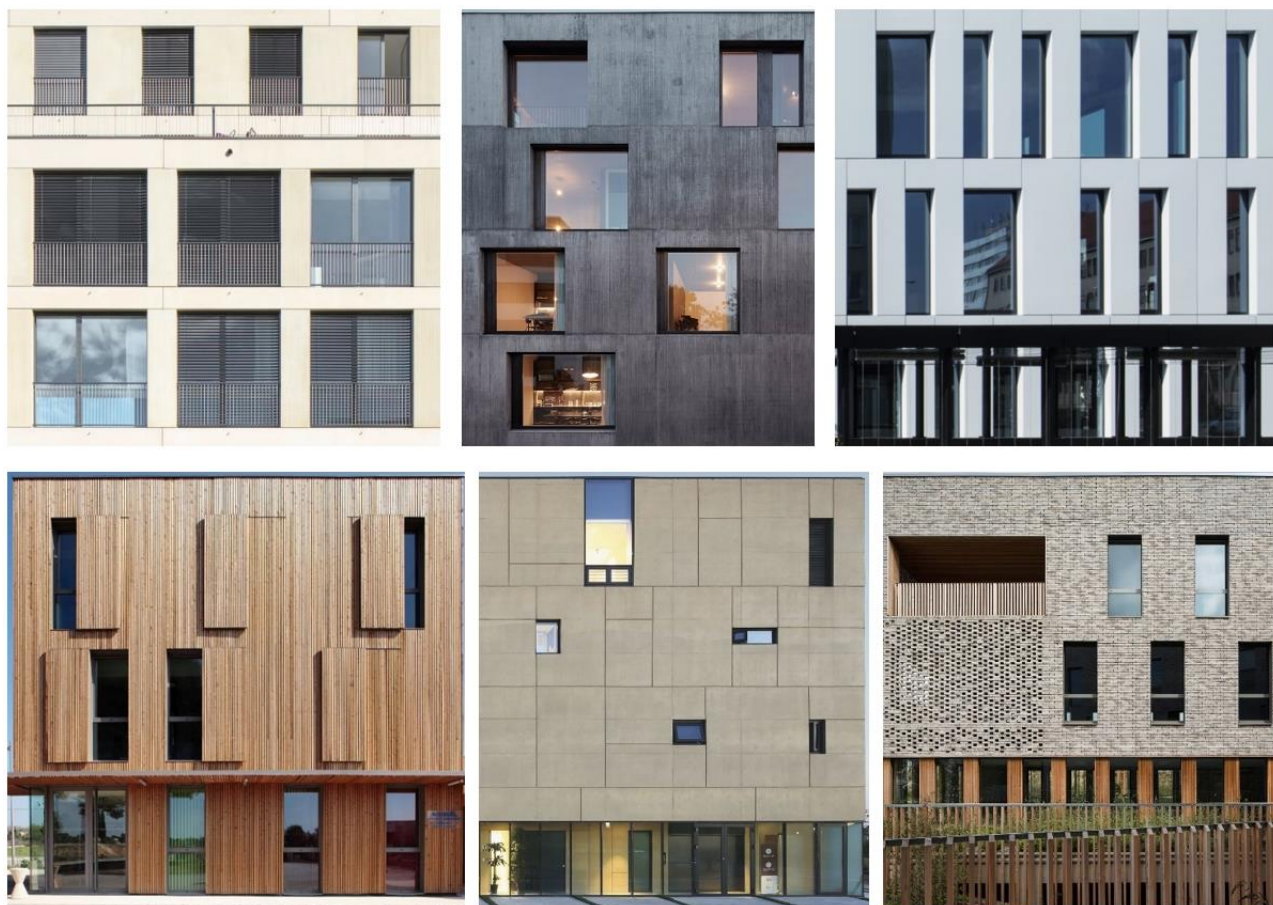


Figura 11 – Fronti edificio terziario commerciale: esempi di riferimento



Figura 12 – Fronti edificio residenziale: esempi di riferimento

Il progetto dovrà dedicare attenzione al trattamento di eventuali volumi accessori e/o manufatti tecnici quali cabine elettriche, volumi tecnici, pensiline, tettoie, ecc., che dovranno essere caratterizzati da elevata qualità architettonica e coerenza formale con le soluzioni adottate per gli edifici principali. È consentito l'utilizzo di elementi di mascheratura esterna quali lamiere ondulate, forate o stirate.

Le cabine elettriche o volumi tecnologici di servizio non potranno in ogni caso essere collocati sul fronte di via Fiume o di via Verdi o nel primo tratto di via Pola in corrispondenza degli spazi aperti in cessione.

B. Pavimentazioni e arredi

Al fine di perseguire un corretto inserimento ambientale delle aree a parcheggio, le stesse dovranno essere oggetto di una attenta progettazione, prevedendo una differenziazione tra la pavimentazione degli stalli e quella di corselli e strade di accesso e manovra. Particolare attenzione dovrà essere posta alla configurazione di un efficace sistema di drenaggio riducendo, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione delle superfici

Le pavimentazioni delle aree a parcheggio dovranno in ogni caso essere realizzate con materiali che, salvaguardando comunque la durabilità dei piani carrabili, tendano a massimizzare l'effetto albedo, sia in riferimento alle caratteristiche proprie del materiale utilizzato, sia in relazione all'assetto cromatico predisposto, così da contenere quanto più possibile l'effetto isola di calore. Dovrà altresì essere attentamente valutata la possibilità di utilizzare materiali fotocatalitici.

I percorsi ciclabili saranno realizzati con pavimentazione bituminosa di colore rosso, con finiture analoghe ai percorsi esistenti sul territorio comunale.

Marciapiedi e percorsi pedonali potranno essere realizzati con pavimentazione bituminosa o, in alternativa, con pavimentazione lapidea e/o in masselli autobloccanti di grande formato; all'interno delle aree verdi potranno essere realizzati in ghiaia stabilizzata o altro materiale naturale ad elevate prestazioni drenanti.

Nelle aree scoperte private pertinenziali dovrà essere massimizzata la presenza di superfici permeabili o semi-permeabili, con l'utilizzo di superfici a prato o pavimentazioni ad elevate prestazioni drenanti.

Le aree verdi in cessione dovranno essere attrezzate con sedute e spazi di attesa così da potere essere utilizzate dai residenti del quartiere, nella porzione interessata dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto il disegno del verde dovrà essere tale da non favorire una permanenza prolungata di persone; al contrario, nella porzione libera da detta fascia, saranno da prevedersi attrezzature leggere per il gioco bambini e sedute.

In sede di progetto dovrà essere verificato il livello di illuminamento degli spazi a verde e dei parcheggi e verificata la opportunità di inserire alcuni punti luce al fine di assicurare l'adeguata fruibilità in sicurezza di tali spazi.

Per la scelta di tipologie e oggetti di arredo urbano si raccomanda il ricorso a modelli già in uso sul territorio comunale.

Nella realizzazione dei box interrati, inoltre, è necessario limitare gli spazi scoperti in corrispondenza delle rampe di accesso ai piani interrati con un'ottimizzazione delle pendenze delle rampe e un avanzamento delle solette di copertura. È comunque necessaria la realizzazione di una copertura leggera non strutturale, mitigata con vegetazione, per una copertura visiva il più possibile completa delle rampe. Per garantire la continuità delle superfici a verde non è consentita la realizzazione di corselli dei box scoperti.

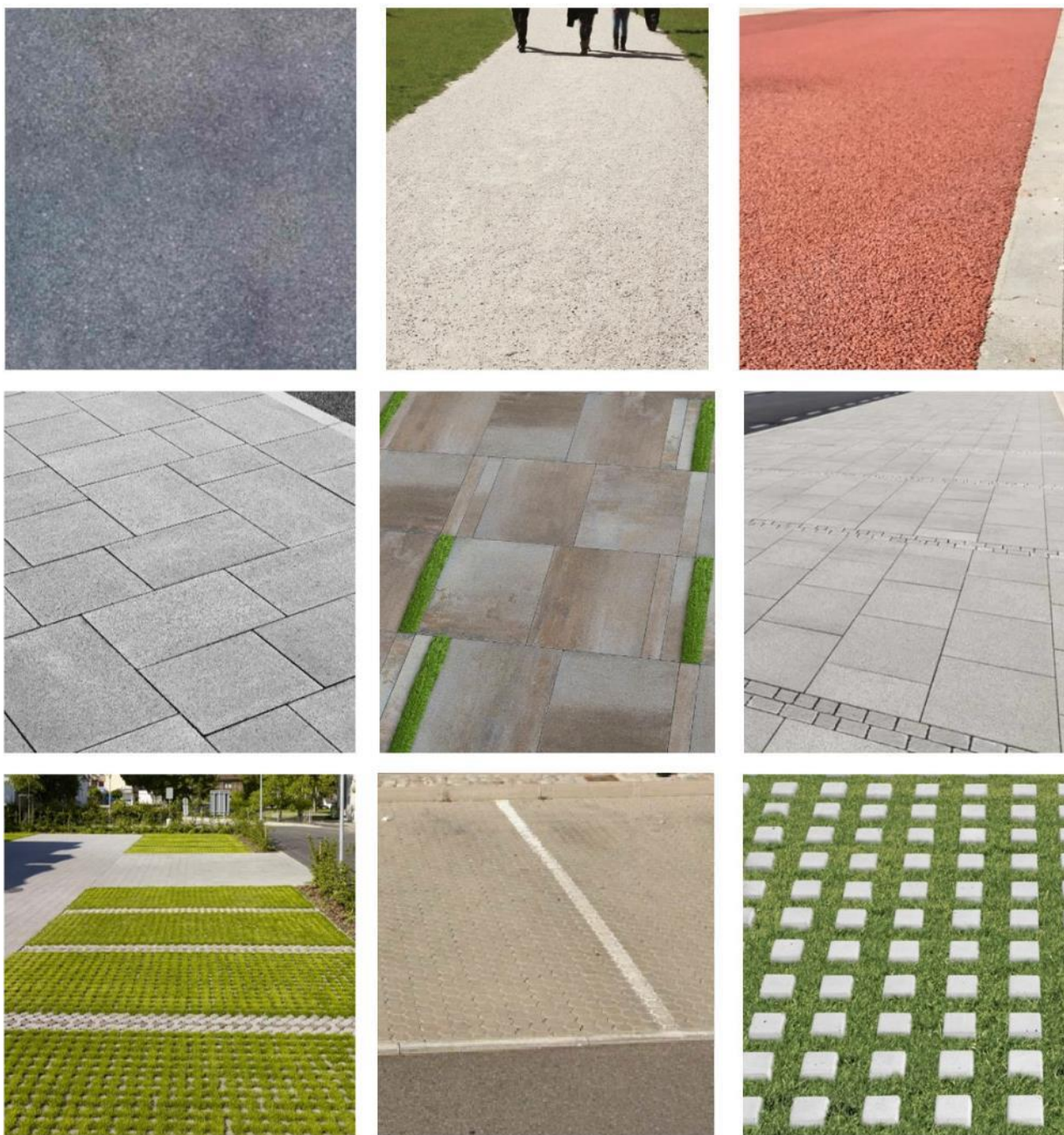


Figura 13 – Pavimentazioni esterne: esempi di riferimento

C. Recinzioni

Le recinzioni verso gli spazi pubblici potranno essere previste con altezza massima pari a 2,0 m (è fatto salvo il mantenimento delle recinzioni di confine verso terzi).

Tali recinzioni, così come quelle poste sui retri, dovranno essere coerenti con il linguaggio architettonico dell'edificio.

D. Illuminazione

La riqualificazione dell'impianto di illuminazione a servizio della carreggiata dovrà essere concordata con gli uffici comunali preposti, al fine di garantire la più efficace implementazione nel tempo.

Di seguito si anticipano le caratteristiche più significative delle quattro tipologie ipotizzate in fase di redazione delle presenti linee guida:

1. corpi illuminanti sulla carreggiata, percorsi ciclabili e pedonali: l'impianto di illuminazione dovrà essere realizzato utilizzando apparecchi con sorgente luminosa a LED su palo conico (sezione circolare), in acciaio zincato a caldo e verniciato in polvere poliestere;
2. corpi illuminanti interni al parcheggio: saranno utilizzati apparecchi con sorgente luminosa a LED su palo conico (sezione circolare), in acciaio zincato a caldo e verniciato in polvere poliestere. I pali per l'illuminazione del parcheggio dovranno essere collocati all'interno degli stalli e distanti dalle alberature; gli stessi dovranno essere protetti a terra dagli urti accidentali con le autovetture mediante elementi di protezione infissi saldamente nel terreno.

I sistemi di illuminazione sopra descritti verranno definiti in sede di studio di fattibilità tecnico economica, in accordo con gli uffici preposti dall'Amministrazione Comunale. Si specifica inoltre che altezza e tipologia di sbraccio dei pali di Illuminazione Pubblica saranno definiti in fase di progettazione di dettaglio, mediante un calcolo illuminotecnico.

Al fine di garantire la riduzione dell'inquinamento luminoso si raccomanda inoltre di:

- evitare la presenza di corpi illuminanti in spazi ove non è necessaria l'irradiazione luminosa e dimensionare l'intensità luminosa in ragione degli effettivi usi notturni degli spazi esterni;
- privilegiare dispositivi per la regolazione dell'intensità luminosa, con diminuzione del 30% dopo le ore 24;
- privilegiare sistemi di illuminazione dall'alto verso il basso per l'illuminazione di insegne di edifici verificando che i fasci di luce restino compresi entro il perimetro delle facciate degli edifici illuminati.

5.6. Sistema del verde

A. Aspetti generali

Il disegno del verde dovrà prevedere la sistemazione a prato e la piantumazione delle aree a verde ove previsto dalle schede qui allegate, compresa l'integrazione o eventuale sostituzione delle formazioni vegetali attualmente presenti lungo via Verdi.

Entro la fascia di rispetto dagli elettrodotti, l'altezza delle piantumazioni dovrà essere tale da non violare la normativa vigente in merito alle distanze minime dagli impianti. Non è consentita la piantumazione nell'area asservita sottesa ed in vicinanza dei conduttori elettrici dell'elettrodotto.

Al fine di favorire un adeguato livello di sicurezza percepita da parte degli utenti, le eventuali nuove piantumazioni in corrispondenza dei nuovi parcheggi di uso pubblico, previsti sul lato nord della strada di progetto, dovranno essere disposte in modo tale da evitare un effetto barriera e favorire la permeabilità pedonale tra via Fiume e i nuovi fabbricati. In generale l'introduzione di essenze arbustive o cespugliose dovrà evitare la formazione di parti o angoli sottratti alla vista. Come indicato al capitolo 5.5, dovrà essere verificata la necessità di inserimento di alcuni elementi di illuminazione pubblica, sempre al fine di assicurare un adeguato livello di sicurezza percepita nella fruizione degli spazi pubblici.

B. Aree verdi private

Nelle aree private pertinenziali dei fabbricati l'utilizzo di superfici permeabili a prato e/o piantumate con essenze autoctone e ipoallergeniche dovrà essere predominante, oltre che essere indirizzato a perseguire la continuità paesaggistico-percettiva tra queste stesse aree e le aree verdi pubbliche.

C. Aree verdi pubbliche

Per l'attuazione degli interventi di configurazione delle aree a verde pubblico, si rimanda in linea generale ai contenuti del vigente "Regolamento Comunale del Verde Pubblico" (ad ottobre 2021 discendente dall'atto del Commissario Straordinario n. 487 del 27/04/1997), con particolare riferimento all'Allegato D del suddetto Regolamento. Inoltre, sia la qualità generale del progetto che le caratteristiche tecnico-prestazionali delle opere previste, dovranno rispondere alle più aggiornate e significative pratiche agronomiche.

In particolare, per le aree in oggetto:

- il progetto del verde sarà orientato allo sviluppo di benefici ambientali ed ecosistemici (intesi anche in termini di risparmio economico e valore patrimoniale del patrimonio botanico), quali la regolazione del microclima, la fissazione e il contenimento dei limiti di CO₂ dispersa nell'aria, l'intercettazione degli inquinanti atmosferici, la concorrenza a una certa ritenzione delle acque meteoriche, il generale miglioramento dell'habitat e del comfort urbano, la facilitazione e il potenziamento dei processi di impollinazione;
- la scelta delle essenze arboree, da definirsi in fase di progettazione, dovrà essere coerente con quanto contenuto nell'Allegato B del Regolamento, perseguendo l'impianto di specie autoctone e ipoallergeniche, verificando accuratamente l'idoneità delle essenze proposte anche rispetto al contesto paesaggistico di riferimento;

Nella progettazione delle aree verdi pubbliche dovranno di norma preferirsi le scelte progettuali inerenti alla conformazione dei suoli che più di altre concorrano al soddisfacimento dei principi di invarianza idraulica discendenti dalle norme vigenti, adottando soluzioni utili allo scopo quali, a titolo di esempio non esaustivo: conformazione di rain gardens, formazione di sistemi di accumulo delle acque meteoriche e immissione nel sistema di irrigazione.

Ordinariamente, per garantire il corretto attecchimento e il normale accrescimento degli impianti arborei e arbustivi, oltre che la valutazione dei periodi di impianto più idonei, il progetto dovrà prevedere per le aree a verde pubblico un adeguato sistema di irrigazione, eventualmente amovibile nel caso sia funzionale all'attecchimento di essenze arboree di alto e medio fusto, una volta terminato il periodo iniziale di attecchimento, secondo lo studio agronomico di accompagnamento al progetto.

5.7. Elementi di flessibilità

Nelle pagine seguenti sono presentate alcune possibili soluzioni attuative dell'intervento coerenti con i principi insediativi esposti nel capitolo 5.1.

Le soluzioni rappresentate non hanno valore prescrittivo, bensì indicativo e orientativo, al fine di fornire elementi di flessibilità e suggerire possibili approcci per l'attuazione dell'intervento.

Per ciascuna soluzione sono riportate alcune schede planimetriche relative ai seguenti temi di progetto:

- assetto planivolumetrico d'insieme in scala 1:1000
- assetto planivolumetrico
- criteri di attuazione
- schema di mobilità
- assetto dello spazio pubblico
- profili edilizi.

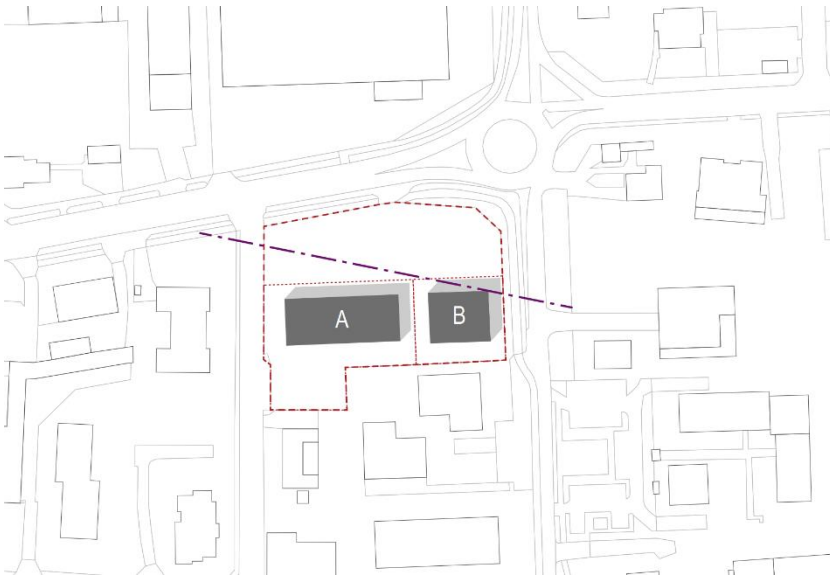
SOLUZIONE 1 – volumi separati, blocco terziario su via Verdi



ASSETTO PLANIVOLUMETRICO_scala 1:1000

- campo dell'adeguamento a5_20 via Fiume
- percorsi ciclopedonali esistenti / programmati
- percorsi ciclopedonali di progetto (adeguamento / integrazione esistente a scomputo oneri)
- percorsi pedonali di progetto
- viabilità di accesso e servizio
- aree a verde
- filari alberati esistenti
- filari alberati di progetto
- arbusti e piccoli alberi di progetto
- parcheggi esistenti
- parcheggi di progetto (tot. 25 posti auto)

ASSETTO PLANIVOLUMETRICO



- campo dell'adeguamento a5_20 via Fiume
- distanza di rispetto dagli elettrodotti
- A edificio a destinazione residenziale
- B edificio a destinazione terziaria/commerciale

PROFILO NORD VIA FIUME_scala 1:1000



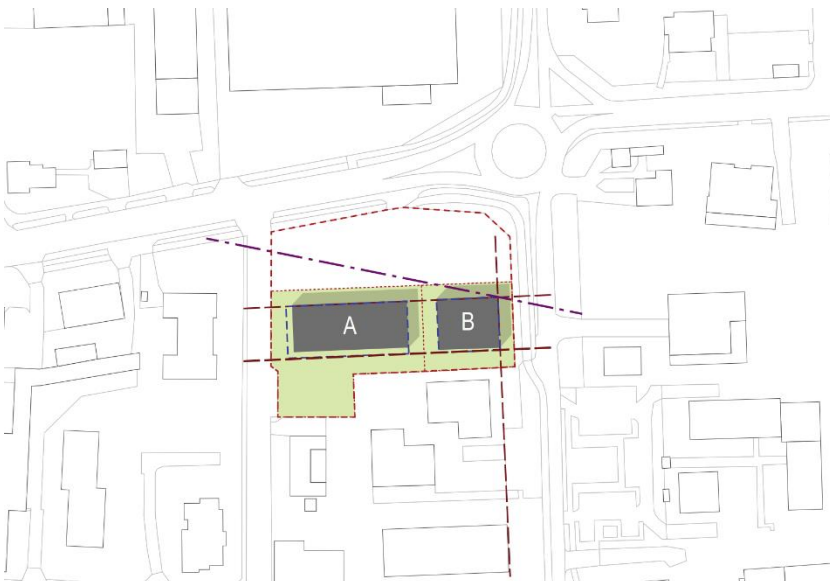
PROFILO EST VIA VERDI_scala 1:1000



PROFILO OVEST VIA POLA_scala 1:1000

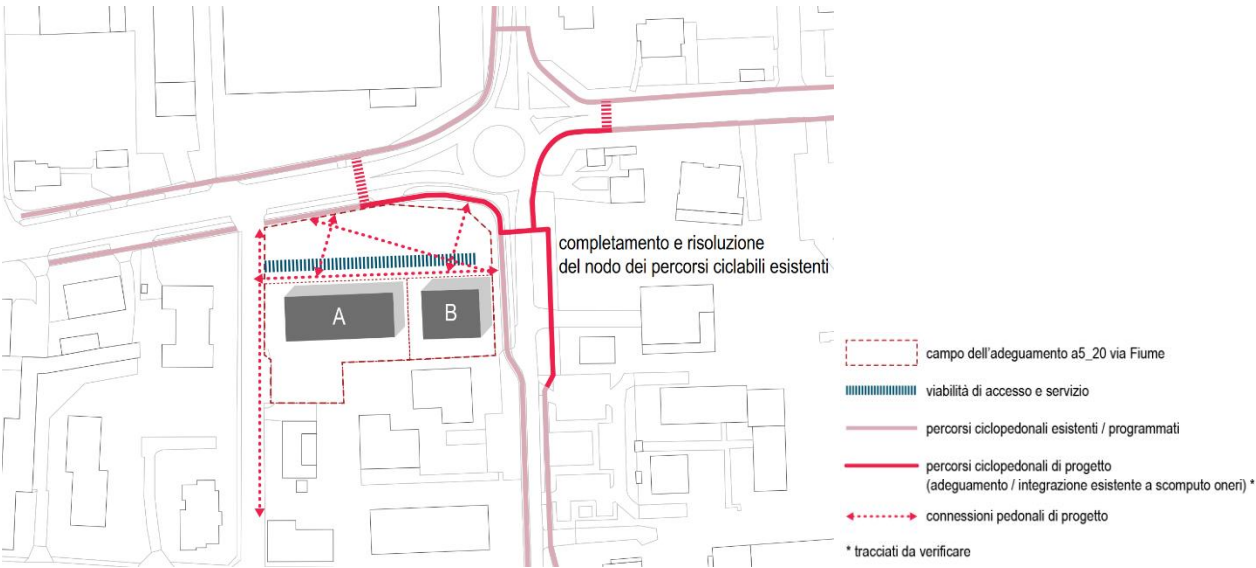


CRITERI DI ATTUAZIONE



- campo dell'adeguamento a5_20 via Fiume
- distanza di rispetto dagli elettrodotti
- allineamenti
- area di galleggiamento
- A lotto A: destinazione residenziale
- B lotto B: destinazione terziaria/commerciale

SCHEMA DI MOBILITÀ



ASSETTO DELLO SPAZIO PUBBLICO



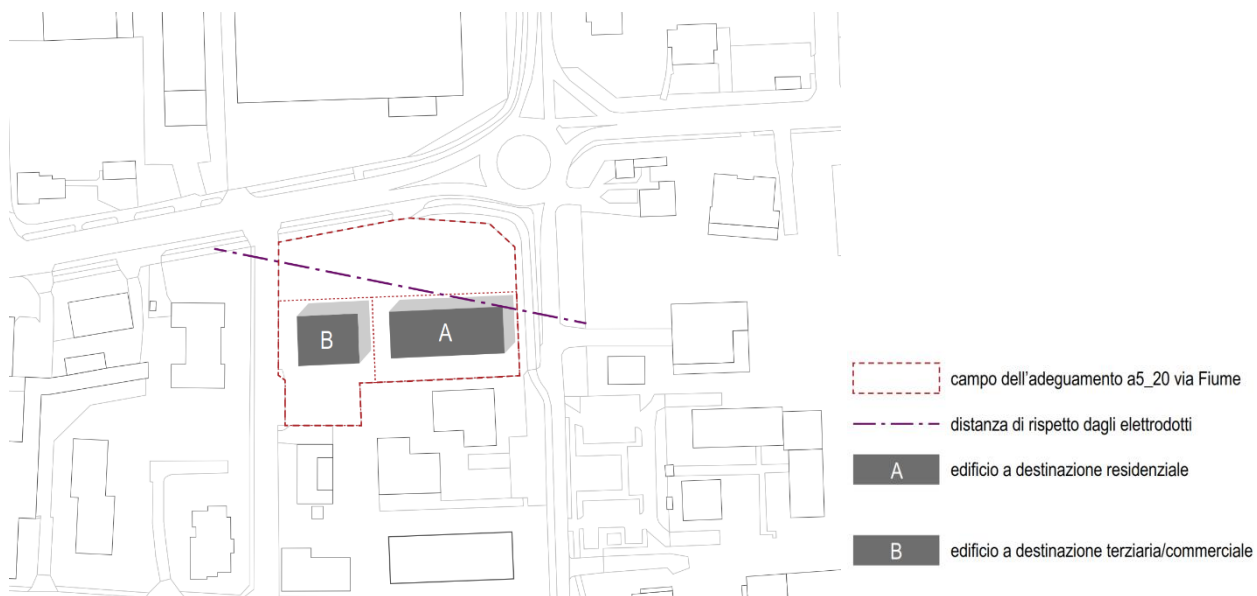
SOLUZIONE 2 – volumi separati, blocco terziario su via Pola



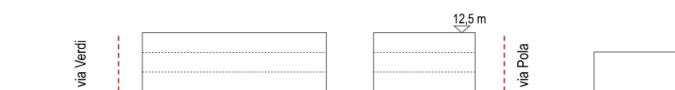
ASSETTO PLANIVOLUMETRICO_scala 1:1000

- campo dell'adeguamento a5_20 via Fiume
- percorsi ciclopeditoni esistenti / programmati
- percorsi ciclopeditoni di progetto (adeguamento / integrazione esistente a scomputo oneri)
- percorsi pedonali di progetto
- viabilità di accesso e servizio
- aree a verde
- filari alberati esistenti
- filari alberati di progetto
- arbusti e piccoli alberi di progetto
- parcheggi esistenti
- parcheggi di progetto (tot. 25 posti auto)

ASSETTO PLANIVOLUMETRICO



PROFILO NORD VIA FIUME_scala 1:1000



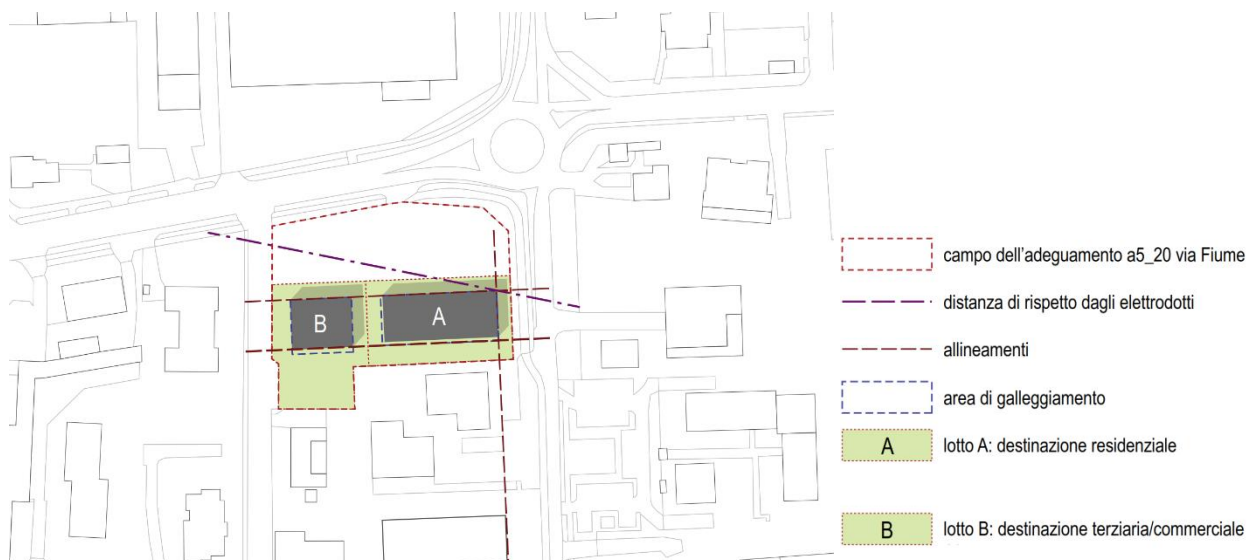
PROFILO EST VIA VERDI_scala 1:1000



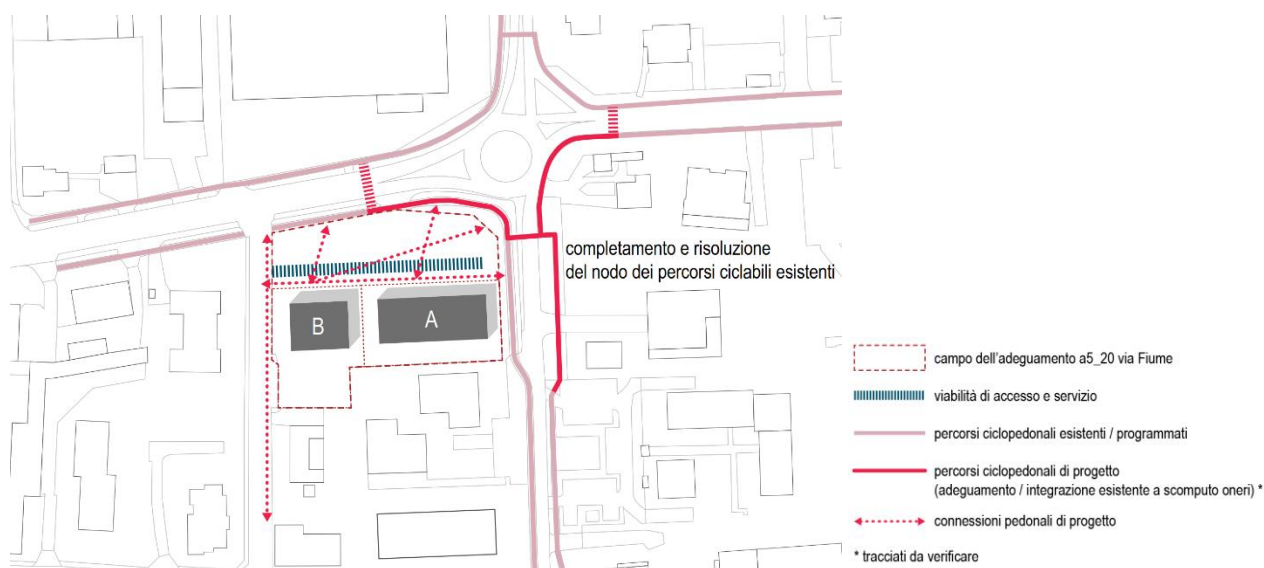
PROFILO OVEST VIA POLA_scala 1:1000



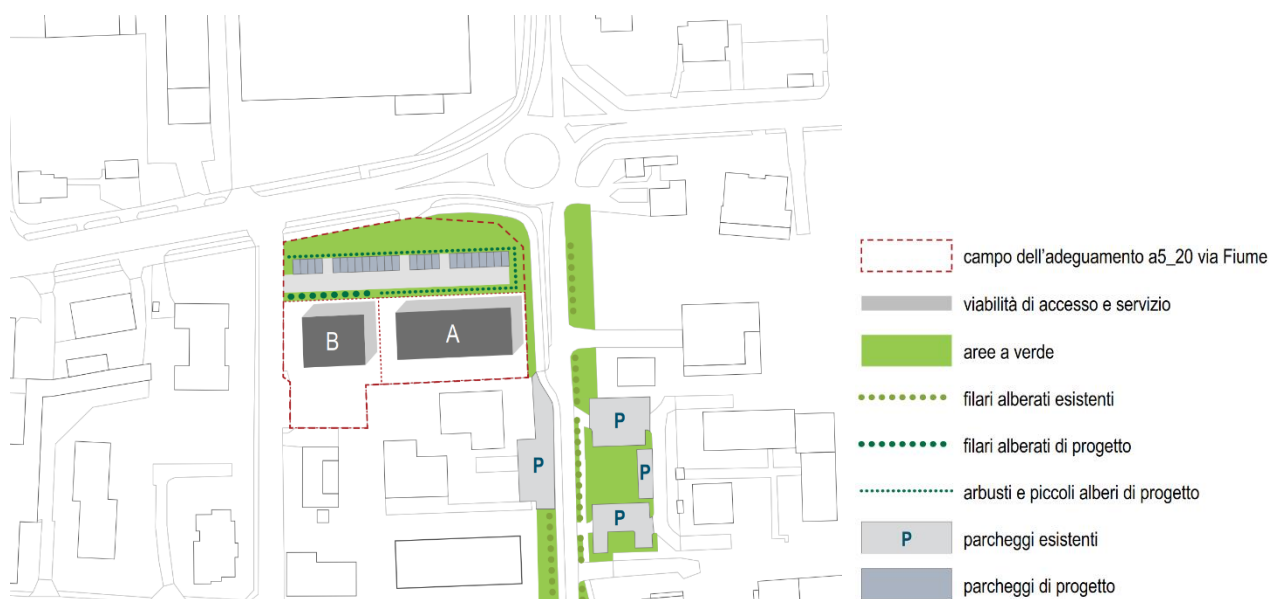
CRITERI DI ATTUAZIONE



SCHEMA DI MOBILITÀ



ASSETTO DELLO SPAZIO PUBBLICO



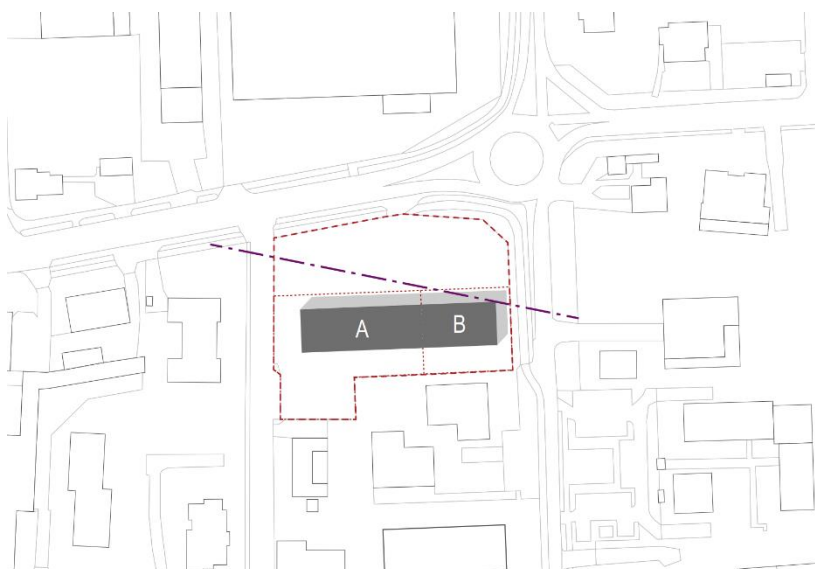
SOLUZIONE 3 – corpi contigui



ASSETTO PLANIVOLUMETRICO_scala 1:1000

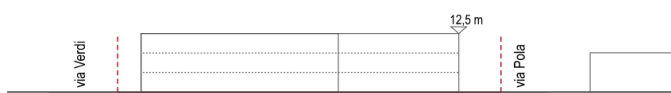
- campo dell'adeguamento a5_20 via Fiume
- percorsi ciclopedonali esistenti / programmati
- percorsi pedonali di progetto
- viabilità di accesso e servizio
- aree a verde
- filari alberati esistenti
- filari alberati di progetto
- arbusti e piccoli alberi di progetto
- parcheggi esistenti
- parcheggi di progetto (tot. 25 posti auto)

ASSETTO PLANIVOLUMETRICO



- campo dell'adeguamento a5_20 via Fiume
- distanza di rispetto dagli elettrodotti
- A edificio a destinazione residenziale
- B edificio a destinazione terziaria/commerciale

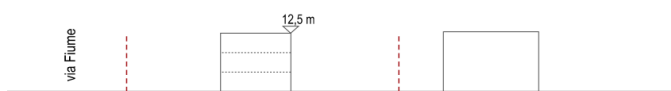
PROFILO NORD VIA FIUME_scala 1:1000



PROFILO EST VIA VERDI_scala 1:1000



PROFILO OVEST VIA POLA_scala 1:1000

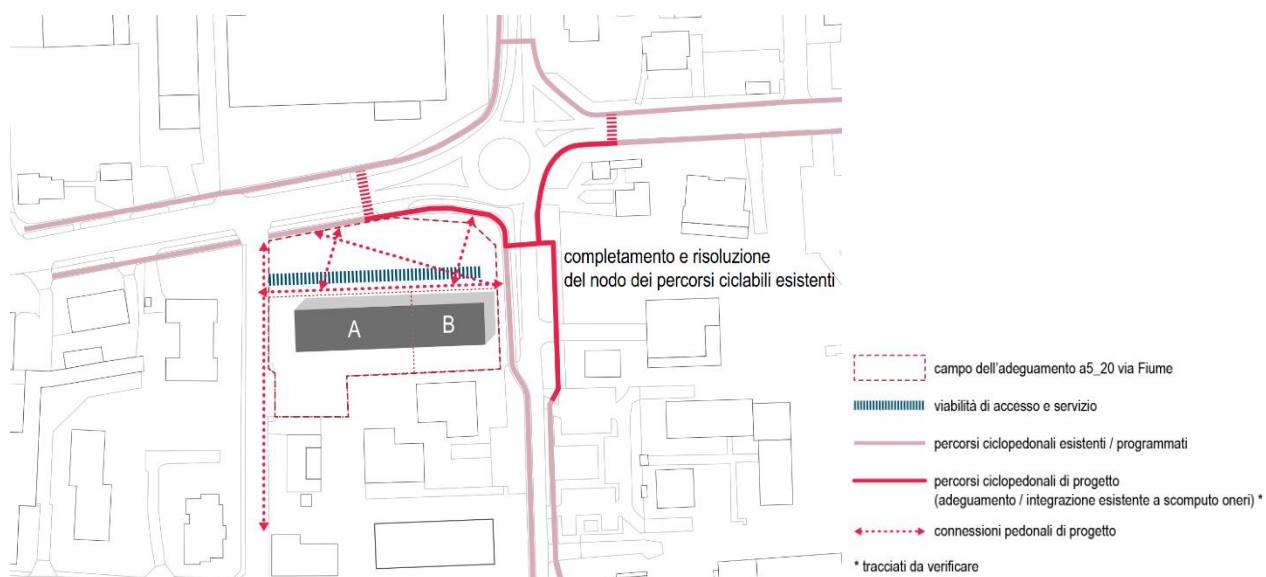


CRITERI DI ATTUAZIONE



- campo dell'adeguamento a5_20 via Fiume
- distanza di rispetto dagli elettrodotti
- allineamenti
- area di galleggiamento
- A lotto A: destinazione residenziale
- B lotto B: destinazione terziaria/commerciale

SCHEMA DI MOBILITÀ



ASSETTO DELLO SPAZIO PUBBLICO

