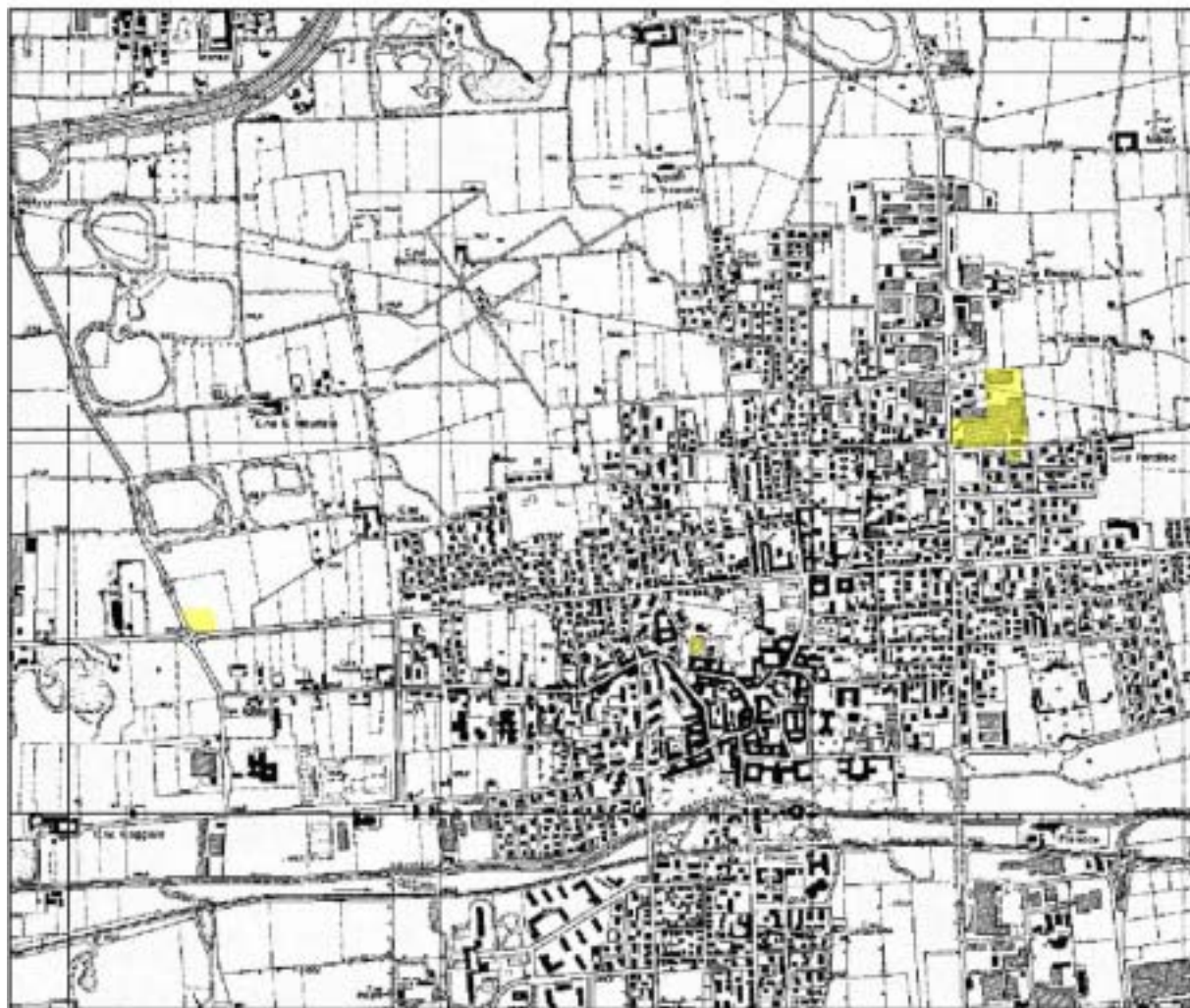


Cernusco sul Naviglio (MI)

PII “ex area Arcofalc”



Scala 1:20.000



Area d'intervento - stato di fatto



Area d'intervento - stato di fatto

Inquadramento territoriale

Il Comune di Cernusco sul Naviglio, ubicato ad est del capoluogo milanese, è inserito nella fascia della bassa pianura lombarda, individuata dal piano paesistico, ed è ricompreso parzialmente nel parco agricolo sud di Milano. È contraddistinto dall'attraversamento, lungo la direttrice est-ovest, dell'asta fluviale del Naviglio della Martesana che ha determinato, fin dal periodo della sua realizzazione, avvenuta nel Cinquecento, lo sviluppo socio-economico della comunità. Il presente programma interessa tre ambiti posti nel comparto nord della città: il primo, prossimo al centro storico è ben servito dal punto di vista viabilistico; sono infatti facilmente raggiungibili la circonvallazione est del paese e la S.P. 121, che consente l'accesso alla rete autostradale; il secondo è costituito da un edificio ubicato nel centro storico ed inserito nel parco pubblico "Trabattoni", recentemente riqualificato con un intervento dell'Amministrazione Comunale; il terzo è posto in posizione più periferica su via Vespucci ed inserito nell'ampio parco comprensoriale che, cingendo la città da ovest a nord, costituisce un importante polmone verde.



Planivolumetrico

Estensione del territorio comunale: 13,36 kmq

Popolazione: 27.861 abitanti al 1.01.03

Tipo di intervento: Trasformazione area dismessa, restauro conservativo

Destinazione d'uso: Prevalentemente residenziale, attrezzature pubbliche

Superficie territoriale: 30.000 mq

Volumetria:

mc 54.000 di cui:

40.000 mc residenza libera

10.000 mc residenza convenzionata

4.000 mc commerciale

Standard indotti dall'intervento: 16.655 mq

Standard ceduti: 16.655 mq

Standard qualitativo/aggiuntivo: previsto dal Documento d'Inquadramento da destinare alla ristrutturazione dell'ex Filanda

Progettista: Arch. Marco Andreoni

Obiettivi del Programma

La proposta progettuale risponde agli obiettivi fissati dal Documento d'Inquadramento e prevede in particolare:

- la riqualificazione dell'area industriale dismessa posta tra via Boccaccio, via Verdi e via Goldoni, all'interno di ambiti urbani già in parte riconvertiti alla residenza;
- la creazione di spazi a verde e parcheggi;
- il recupero, a scopo culturale e sociale, di un'importante testimonianza della realtà industriale ottocentesca, la "Vecchia Filanda", creando spazi fruibili al grande pubblico, con qualifica di polo attrattore di livello nazionale;
- la realizzazione di nuova edilizia residenziale e commerciale;
- il miglioramento della circolazione stradale, attraverso la rettifica e l'ampliamento di via Boccaccio;
- il completamento e l'estensione della pista ciclabile di via Verdi e via Neruda;
- l'adeguamento delle reti tecnologiche e dei sottoservizi esistenti;

Oggetto dell'intervento

La proposta è caratterizzata da un forte impatto innovativo rispetto al tessuto urbano all'intorno e si sviluppa su tre ambiti. Il primo comparto di circa 30.000 mq è rappresentato dal sedime di una fabbrica dismessa. Il complesso industriale è inutilizzato da circa cinque anni ed il suo abbandono ha portato ad un progressivo degrado degli immobili presenti. La zona, nel corso degli anni, si è trasformata da zona periferica a destinazione artigianale/industriale a zona prevalentemente residenziale con buona dotazione di servizi pubblici garantita anche dalla possibilità di raggiungere il centro storico in tempi brevi. Per questo ambito si prevede una trasformazione caratterizzata da un mix di destinazioni funzionali: la residenza, destinata sia ad un mercato libero sia ad uno di tipo "calmierato" con l'introduzione di edilizia convenzionata, il commerciale, con la previsione di una media struttura di vendita. Gli edifici sono connessi attraverso una maglia di percorsi pedonali e ciclabili che si snodano lungo gli ampi spazi mantenuti liberi, grazie alla verticalità che contraddistingue l'intervento.

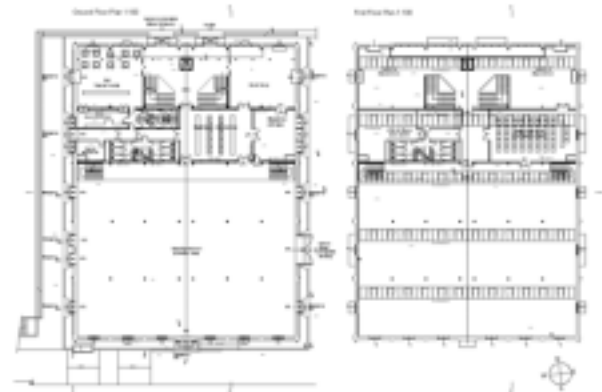


Ex Filanda – progetto: prospetti e sezioni

Il secondo comparto è rappresentato dall'ex Filanda, edificio industriale, posto nel centro storico e memoria di un importante presenza manifatturiera della città che ha caratterizzato, nel secolo scorso, lo sviluppo economico del paese. L'edificio, inserito in un parco pubblico recentemente recuperato dall'Amministrazione Comunale, verrà riutilizzato attraverso un intervento di restauro conservativo e destinato a funzioni di



Ex Filanda – stato di fatto



Ex Filanda – progetto: piante

interesse collettivo (museo contadino, spazio anziani, sala conferenze).

Il terzo comparto, interessa un'area libera, posta al margine est del parco comunale denominato "Parco delle Allodole", inserita nell'ampio parco comprensoriale che cinge il quadrante nord-ovest della città, costituendo un importante polmone verde. Se ne prevede la cessione all'Amministrazione Comunale in sostituzione di un'area a standard interessata dall'edificazione all'interno del primo comparto.



Progetto - rendering



Progetto - rendering

L'Amministrazione Comunale

L'introduzione della L.R. n. 9 del 1999 creata con il preciso scopo di rendere più flessibile lo strumento pianificatorio comunale ha significato per il Comune l'occasione per fare il punto sulla sua dotazione dei servizi ed ipotizzarne un "restyling". La sfida che si proponeva ai tecnici era quella di sapere conciliare l'esigenza degli operatori privati senza, tuttavia, rinunciare alle caratteristiche d'eccellenza che contraddistinguono questo comune. La dotazione media procapite degli standards urbanistici, infatti, è ampiamente superiore ai limiti definiti dalla L.R. 51/75; l'idea dell'Amministrazione, introdotta nel Documento d'Inquadramento territoriale, è stata quella di individuare un meccanismo che consentisse la realizzazione di opere pubbliche, chiedendo la corresponsione di un contributo monetario fisso per la realizzazione, corrispondente ad un parametro funzione dei volumi edificati nel caso di funzione residenziale e della SLP in caso di destinazione terziario-commerciale, che compensasse la richiesta di standards inferiore all'attuale dotazione comunale. A questo proposito sono stati individuati, all'interno del Documento d'Inquadramento, alcuni obiettivi prioritari e siti degradati da riqualificare tra cui rientrano alcuni ambiti, oggetto del P.I.I. in esame.



La residenza in progetto



La residenza in progetto

Molteplici sono le connotazioni e le scelte innovative che promuove questo piano. In variante rispetto all'attuale PRG che nell'ambito di trasformazione prevedeva già una destinazione residenziale ma più contenuta e senza commistioni a carattere commerciale, la prima presa di posizione importante compiuta dal P.I.I. definito "pilota" ai sensi della L.R. 9/99 per il Comune, è stata quella di "validare" le ipotesi contenute nel Documento d'Inquadramento" sia per quanto riguarda le valutazioni del meccanismo economico di comparazione stabilito, sia per i vincoli assegnati ai proventi.

Un'ulteriore decisione urbanistica è stata quella di prendere in carico un'area identificata dal vigente PRG come standard sovracomunale, ma non di proprietà comunale, in sostituzione di quella venuta meno ubicata nell'ambito di trasformazione passando da uno standard "virtuale" ad uno effettivo in quanto acquisito al patrimonio.

Le peculiarità introdotte a livello architettonico hanno operato una scelta "forte" con l'introduzione di una tipologia a "torre" (altezza pari a circa 45 mt pari a 14 piani) all'interno di un quartiere caratterizzato da altezze medie di zona non superiori ai 15 metri (5 piani). Attraverso la riduzione ai minimi termini della superficie coperta operata, è stato possibile recuperare spazi aperti e fruibili in una zona a precedente vocazione industriale che ha subito in questi ultimi anni una forte trasformazione di carattere residenziale.

*Ing. Marzia Bongiorno
(Capo Servizio Urbanistica)*