

COMUNE DI
MILANO
VIA MACCONAGO 24-36

Comune di Milano
DIR. URBANISTICA
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PG 0516209 / 2019
Del 14/11/2019 10:40:06
A: A. PIANIF URB ATT STRAT-
UFF

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
AI SENSI DELLA L.R. 12/2005**



Elaborato:

Oggetto:

A

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IL PROPONENTE

Fondazione
Leonardo Del Vecchio
P.zza San Fedele 2
20121 Milano

IL PROGETTISTA

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA

GIAN PRIMO
DORO
ARCHITETTO
274

Gian Primo Doro
Architetto
Via S. Angelo 10
20821 Meda (MB)
Tel. 0362/714652
gpdoro@hotmail.it

Data: Novembre 2019

Fondazione
Leonardo Del Vecchio
P.zza San Fedele 2
20121 Milano

COMUNE DI MILANO

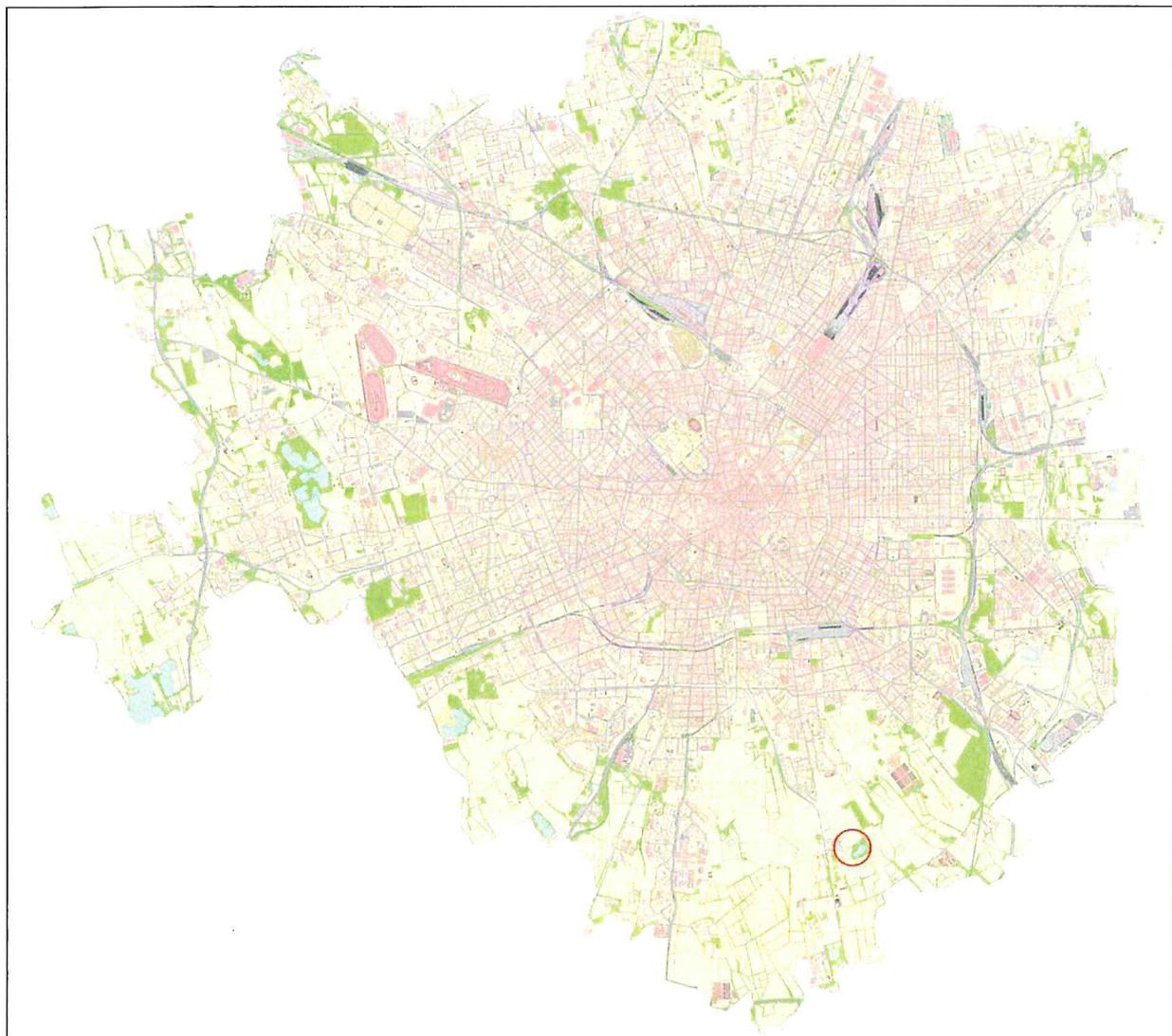
**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
AI SENSI DELLA L.R. 12/2005
VIA MACCONAGO 24 - 36**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

INDICE

1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	pag. 4
2	CENNI STORICI DEL CONTESTO E DEL BORGO DI MACCONAGO	
2.1	Il sistema insediativo	pag. 7
2.2	Il sistema ambientale	pag. 8
2.3	Il borgo di Macconago	pag. 9
3	INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO	
	Premessa	
3.1	Di interesse sovracomunale	pag. 16
3.1.1	Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)	pag. 16
3.1.2	Progetto L.O.T.O	pag. 18
3.1.3	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)	pag. 20
3.1.4	Piano Territoriale di Coordinamento Parco Agricolo Sud Milano (PTC)	pag. 21
3.2	Di interesse comunale	pag. 23
3.2.1	Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente	pag. 23
3.2.2	Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato	pag. 27
3.2.3	Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali	pag. 29
3.3	Vincoli e tutele	pag. 30
4	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'AMBITO OGGETTO D'INTERVENTO	pag. 31
5	STATO DI FATTO DELL'AMBITO OGGETTO D'INTERVENTO	
	Premessa	pag. 33
5.1	Superficie territoriale e consistenza edilizia	pag. 34
5.2	Opere di urbanizzazione e sottoservizi	pag. 36
6	DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO	
6.1	Slp ammissibile	pag. 37
6.2	Peso Insediativo	pag. 38
6.3	Dotazione di aree pubbliche e di interesse pubblico o generale (standard)	pag. 38
7	OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE	
7.1	Il disegno urbanistico	pag. 42
7.2	Il disegno morfologico e paesaggistico	pag. 43
7.3	La configurazione architettonica	pag. 43
8	LA PROPOSTA URBANSTICA - PAESAGGISTICA	pag. 44
9	LE POSSIBILI SOLUZIONI PROGETTUALI	pag. 52
10	ANALISI DEGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO	
10.1	Parametri insediativi	pag. 57
10.2	Aree a servizi (Standards)	pag. 58
10.3	Aree per urbanizzazioni primarie	pag. 58
10.4	Edilizia convenzionata	pag. 59
10.5	Sottoservizi	pag. 59
10.6	Requisiti energetici	pag. 59
10.7	Parametri ambientali	pag. 60
10.8	Costi delle opere pubbliche e costi a carico dell'operatore	pag. 60
10.9	Tempi di realizzazione e modalità attuative degli interventi	pag. 60
11	IMMAGINI ESPLICATIVE DELL'INTERVENTO	pag. 61
12	ELENCO DOCUMENTAZIONE PII	pag. 64

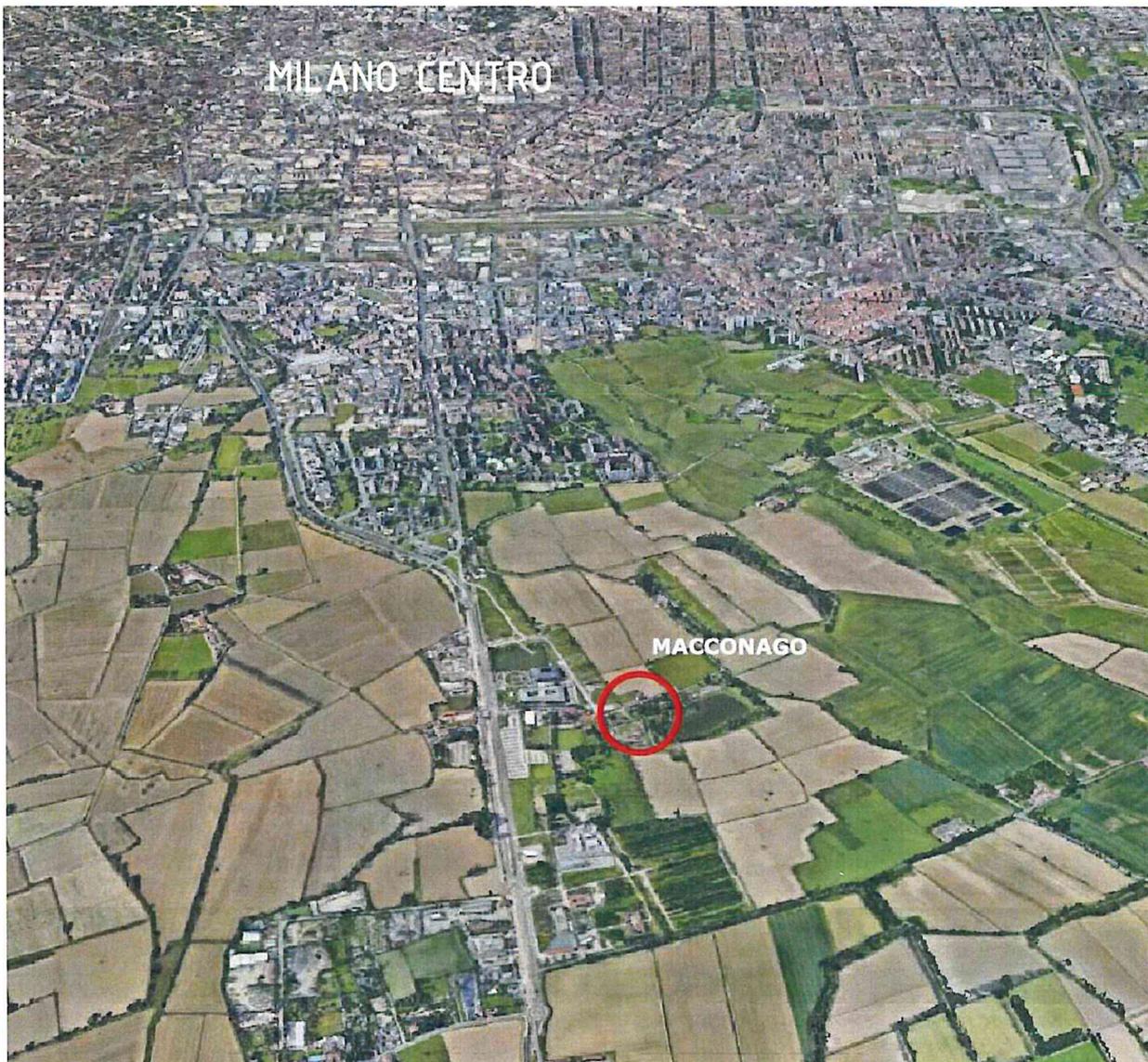
Le aree per le quali si propone il presente Programma Integrato di Intervento costituiscono un antico insediamento rurale nel Comune di Milano in via Macconago, traversa di via Ripamonti, zona di decentramento n. 5.



Inquadramento territoriale con evidenziata l'area oggetto d'intervento

L'asse di via Ripamonti svolge un ruolo urbano e territoriale fondamentale nel sud milanese, costituendo uno dei principali collegamenti tra Milano e i comuni limitrofi, essa rimane ad oggi una delle ultime grandi arterie di Milano e recentemente è stata oggetto di una importante riqualificazione che in qualche modo ha interessato anche le aree oggetto della presente proposta di P.I.I.

In concomitanza con la suddetta riqualificazione di via Ripamonti sulla via Macconago è stata realizzata la rete fognaria, prima inesistente e potenziati i relativi sottoservizi.



Ortofoto con evidenziata l'area oggetto d'intervento

A livello territoriale emerge come l'organizzazione degli insediamenti nell'area a sud di Milano, determinata in origine dall'attività agricola e costituita da nuclei rurali di cascine, si sia nel tempo notevolmente trasformata.

Il processo di urbanizzazione avvenuto negli anni '60 e '70, legato al boom demografico ed alla conseguente espansione urbana, ha comportato, anche in questa parte del territorio Milanese, delle trasformazioni radicali deturpandone molte volte l'immagine storica sia attraverso interventi edilizi "fuori scala" sia, laddove il frenetico processo di crescita non pianificato non ha avuto luogo, attraverso l'abbandono del territorio che si presenta in molte parti degradato e trascurato.

Con l'istituzione del Parco Sud per queste aree sono sorte nuove opportunità di riqualificazione che si muovono in direzione sia della tutela del paesaggio e nello stesso tempo, della sua valorizzazione.

In particolare, in questa direzione si muove lo studio finalizzato alla formazione del Piano di Cintura Urbana "Parco delle Abbazie", strumento di pianificazione che interviene sui comparti di Selvanesco e di Chiaravalle indicando delle direttive progettuali quali il recupero del patrimonio edilizio storico, l'incremento della

permeabilità della barriera formata dal tracciato della Tangenziale Ovest tramite la realizzazione di "corridoi di percorribilità", un'efficace riorganizzazione del territorio nella transizione fra gli ambiti urbani e la distesa delle aree agricole del Parco, con l'obiettivo di assicurare la continuità delle aree a Parco, interessando anche il territorio del Comune di Milano, attraverso la creazione di una sorta di "cintura verde".

Il Parco Agricolo Sud individua le aree di via Macconago come fascia di collegamento tra città e campagna, nella quale si auspica un recupero paesistico e ambientale tramite la realizzazione di interventi correlati all'accesso al parco; inoltre per il nucleo storico delle cascine, il Piano Territoriale di Coordinamento prevede " *il rafforzamento del proprio ruolo di presidio territoriale, integrandolo con funzioni legate alla fruizione del Parco*".

Alla luce delle analisi svolte a livello storico, territoriale e ambientale descritte nella Relazione Paesaggistica (vedi Elab. B), il contenuto della proposta di Programma Integrato d'Intervento ha come obiettivo la riqualificazione dell'area, necessaria e auspicata da tutte le parti in causa, sia private sia pubbliche, volta a valorizzarla e riassegnandole il ruolo di presidio territoriale e ambientale, tutelando gli aspetti storici più espressivi della tradizione che l'aggregato di via Macconago presenta, senza dimenticare le inevitabili necessità insite in uno sviluppo attuale e futuro.

In questo senso, vale la pena ricordare come sia già stata più volte sottolineata l'importanza di quest'area: poco lontano dal nucleo cascinale, sorge dal 1994 l'Istituto Europeo di Oncologia, per il quale è previsto un ulteriore ampliamento che ne rafforzerà il ruolo ed il prestigio di questa istituzione.

Morfologicamente la proposta relativa al Programma Integrato di Intervento propone un assetto planivolumetrico frutto di un attento studio dello sviluppo storico del borgo e di una tipologia che riprende l'impianto storico delle vecchie cascine ancor oggi esistenti nei territori posti a sud della città di Milano.

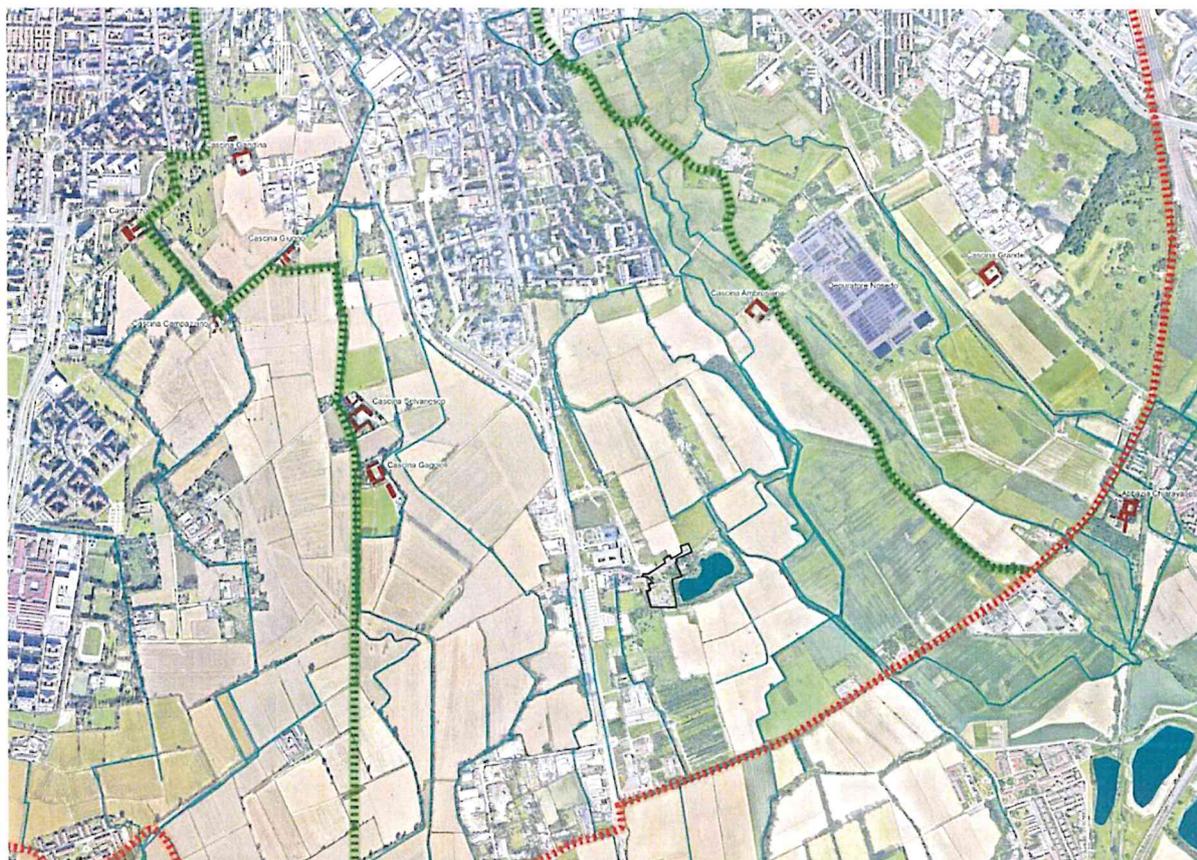


Foto area con evidenziata l'area oggetto di intervento

2.1 Il sistema insediativo

L'organizzazione degli insediamenti nel sud Milano é stata per secoli quasi esclusivamente funzionale all'attività agricola.

Nel passato, il territorio era organizzato da un'edificazione che si distribuiva con uguale densità nelle campagne: si trattava per la maggior parte di cascine a corte e di mulini lungo i corsi d'acqua, collegati fra loro da una maglia di percorsi minori.



Cartografia della zona sud di via Ripamonti con evidenziate gli insediamenti rurali tuttora esistenti

Tre grandi complessi abbaziali (Chiaravalle, Mirasole e Viboldone) rappresentavano i centri principali sia per l'attività agricola sia per i commerci, ed erano collegati tra loro da una rete consolidata di percorsi che, insieme alla maglia dei collegamenti intercascinali ed interpoderali, componevano tutto il sud Milano, innervandolo in modo fitto ed omogeneo.

Alcuni gruppi di cascine arrivavano a costituire un piccolo aggregato urbano, punto di riferimento per gli scambi commerciali posto lungo i principali tracciati stradali, che nell'area sud di Milano risalgono quasi tutti all'epoca romana.

Lo sviluppo di questi centri rurali è sempre stato lentissimo, pressoché stazionario, fino agli anni Sessanta, quando l'aumento demografico e la contestuale crescita dell'urbanizzato, accompagnata dal decentramento industriale da Milano, hanno iniziato a produrre i loro effetti.

Il boom edilizio in molti casi ha travolto le realtà agricole presenti rendendole irriconoscibili; esempi particolarmente significativi sono Rozzano, San Donato Milanese e San Giuliano Milanese.

2.2 Il sistema ambientale

Il territorio in esame è situato nella pianura irrigua, all'interno della fascia delle risorgive: qui si riscontra la presenza di molti fontanili e di una rete fittissima di rogge, integrata dai canali che si dipartono dal Lambro, il fiume che definisce il sistema idrografico dell'area.

L'abbondanza delle acque, regimate da secoli a partire dagli interventi dei monaci umiliati e benedettini nel XII secolo, ha favorito la grande fecondità di questi luoghi, che tuttora sono in larga parte coltivati a seminativi e risaie.

"[...] è possibile affermare che la struttura morfologica presa in considerazione [...] risulta definita nei suoi caratteri fondamentali già in periodo medioevale - rinascimentale e che le trasformazioni successive, pur notevolissime, soprattutto per quanto riguarda il paesaggio culturale [...] si sono saldamente ancorate a quella struttura." (Prusicki).

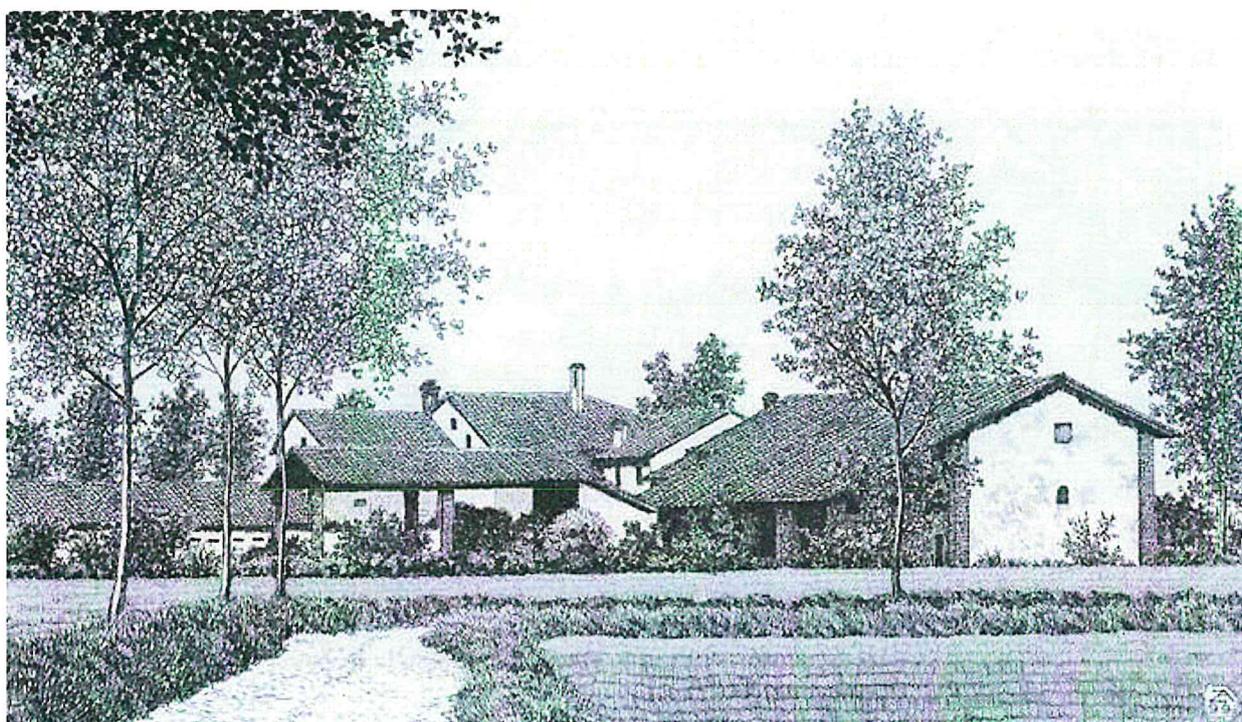


Immagine del tipico rapporto campagna - edificato

Occorre sottolineare che il reticolo idrico continui ad offrire una regola di strutturazione territoriale che rispecchia secoli di azioni dell'uomo e resti responsabile della rigida geometria dei campi agricoli, oggi esso ha perso alcune caratteristiche distintive quali ad esempio l'equipaggiamento di siepi arboreo arbustive, antichi elementi di delimitazione dei confini di proprietà, scomparso a causa della meccanizzazione dei mezzi agricoli.

2.3 Il borgo di Macconago



Veduta d'insieme del Borgo di Macconago

Sono diversi gli elementi sia di carattere architettonico che ambientale che caratterizzano questo borgo: la ex chiesetta di San Carlo, il palazzo - castello, le cascine, il lago verde.

Si riporta di seguito una breve descrizione degli elementi architettonici ed ambientali più significativi al fine della loro valorizzazione e tutela.

Infatti pur nella situazione di degrado di questa parte del territorio di Milano, permangono ed emergono, come "antichi ruderi", alcuni edifici che rappresentano la testimonianza di una precisa identità storica che ha saputo conseguire un rapporto singolare con il contesto agricolo circostante e che oggi necessita di essere tutelata, valorizzata, attraverso interventi mirati di recupero e riqualificazione sia da un punto di vista architettonico che paesaggistico ed ambientale.

Forse ciò che resiste nel tempo ci attrae per il solo fatto che resiste a quel decadere di ogni cosa che il tempo trascina con sé e quindi cerchiamo e nello stesso tempo troviamo, in queste tracce del passato, nelle forme che esse hanno assunto e conservano, un senso, un significato, un volto che è appunto il carattere primario della forma.

Connubio tra forma e significato in ragione del quale si può parlare di un senso delle forme e, attraverso esse, di un senso della storia che in qualche modo ci spinge, attraverso la conoscenza, alla sua tutela e valorizzazione.

- La chiesetta isolata



Particolare della facciata principale della ex chiesetta di San Carlo

Dedicata a San Carlo, edificio della seconda metà del seicento, fatta costruire dai fratelli Mazenta in esecuzione del legato testamentario del padre Guido, è stata terminata con l'aiuto del Monsignore Arcidiacono Malatesta, si trova in pessimo stato e ormai da tempo non si svolgono più funzioni religiose.

Internamente è disposta a navata unica rettangolare, con suppellettili di poco pregio tranne un confessionale ligneo intagliato, datato 1671 ormai disperso, oggi è completamente abbandonata e presenta un forte stato di degrado anche da un punto di vista strutturale.

La facciata, d'impostazione classicheggiante, è composta da una fronte sormontata da un timpano triangolare, un finestrone e una nicchia, e da un campanile che svetta tra le cime degli alberi e dell'edificato che lo circondano.

L'abbandono a cui è da tempo sottoposta, la mancanza di un intonaco protettivo che facilita lo sgretolamento dei mattoni, l'incuria delle coperture e il progressivo infestarsi delle essenze rampicanti hanno provocato una rapida rovina dell'edificio.

- Il palazzo-castello



Veduta della facciata verso l'area oggetto di intervento

Costruzione imponente con spesse mura sormontate dalla merlatura ghibellina.

E' difficile stabilirne con esattezza la data di costruzione, che tuttavia si può ragionevolmente far risalire al decennio fra il 1330 e il 1340, quando Signore di Milano era Azzone Visconti, cui succedettero i figli di Matteo I Visconti, Giovanni e Luchino.

E' molto probabile che il palazzo - castello sorgente sulle terre di "Macconago" fosse residenza, almeno per parte dell'anno, della nobile e ricca famiglia dei Pusterla, così chiamata perché aveva il compito - privilegio di custodire una "pusterla", vale a dire una delle porte minori della città di Milano; uno dei Pusterla, Anselmo, era arcivescovo nel 1126.

Su un capitello, un tempo conservato nell'edificio e ora murato sulla facciata del Castello, è scolpita un'aquila coronata: emblema che figurava sullo stemma dei Pusterla.

Lo stesso emblema era sullo stemma anche d'altre casate, ma l'evolversi delle vicende storiche e il susseguente decadimento del palazzo portano a indicare i Pusterla come i primi abitatori del Castello di Macconago.

Un passaggio sotterraneo conduceva all'Abbazia di Chiaravalle: i signori del Castello volevano sentirsi sicuri in ogni caso; il ponte levatoio valicava il fossato che circondava il palazzo.

Da notare che le torri erano rivolte verso l'esterno, non verso Milano: ma in quei tempi il "nemico" poteva essere ovunque, anche fra gli amici più cari.

Verso la metà del Cinquecento vennero chiuse alcune finestre, ne furono aperte altre con diverso stile, venne rifatto il tetto.

L'edificio, un tempo nobile dimora e poi decaduto a casa colonica, è stato in epoca recente restaurato: le mura sono sempre quelle, massicce ed eleganti, che videro lo splendore della Milano viscontea.

Nelle sue sale accoglienti e funzionali vengono ospitati: seminari, congressi, conferenze stampa, colazioni di lavoro, aste, sfilate di moda, spettacoli o altre manifestazioni culturali o commerciali.

- Le cascine



Le cascine nel contesto dell'area

L'assemblamento di cascinali composti da edifici padronali, edifici dei salariati per lo più affacciati sugli spazi pubblici e la presenza di stalle, fienili e granai posti all'interno delle corti, costituisce l'insieme dell'antico nucleo di Macconago.

Le cascine conservano ampie corti con fabbricati rurali che avevano, anticamente, il compito di unire i componenti della famiglia patronale con quelli delle famiglie dei dipendenti e dei salariati.

In una cascina si potevano contare un centinaio di persone che formavano una comunità, con norme di vita comune tendenti a ridurre al minimo la necessità di contatti esterni.

Il ritmo di vita era regolato dal suono della campana e, al tramonto, il grande portone d'ingresso veniva sbarrato.



Vista esterna edificio padronale

In alcune cascine si potevano trovare anche le "casere", locali adibiti alla lavorazione del formaggio.

Più lontano, per ovvie questioni igieniche, le porcilaie; esternamente alla cascina la cappella, in modo che potesse essere frequentata anche dagli abitanti dei dintorni del Borgo.



Vista interna edificio padronale

La Cascina Macconaghino un tempo disponeva di soli 42 ettari di superficie di verde agricolo ed era sede di servizi privati vari, oggi è in disuso mentre la Cascina Macconagone versa in uno stato di degrado avanzato e si pone il problema del suo risanamento.



Vista esterna edificio salariati



Vista interna edificio salariati

- Il Lago verde di Macconago



Vista del lago verde di Macconago

La Lombardia, e in particolare la zona sud di Milano, è sempre stata ricca di acque: fiumi, laghetti e polle sorgive l'hanno resa fertile e abitabile per l'uomo fin dall'antichità.

I monaci benedettini hanno costruito le loro abbazie nei luoghi in cui la falda freatica sgorgava spontaneamente in superficie.

Sono così nate Morimondo, Mirasole, Chiaravalle, Viboldone: centri che hanno dato un impulso decisivo allo sviluppo dell'agricoltura.

Con il passare degli anni ed il sempre maggior sfruttamento della falda per gli usi della città, molti di questi laghetti e polle si sono asciugati.

Oltre il confine ad est del lotto oggetto di P.I.I., vi è un laghetto in origine cava di materiali ed oggi utilizzato per la pesca sportiva.

Anche in questo caso, pur rappresentando un elemento ambientale di pregio, il disegno del verde e la sistemazioni delle sponde è lasciato alla semplice volontà di chi gestisce tale struttura più che perseguire una ricomposizione paesaggistica ed ambientale.

PREMESSA

Per quanto riguarda i riferimenti della proposta con il quadro urbanistico e normativo si evidenziano come i contenuti e gli obiettivi previsti dal Programma Integrato di Intervento siano contemplati e coerenti con i diversi livelli di pianificazione di interesse sovracomunale e comunale vigenti.

Occorre a tal riguardo precisare che in questo momento storico la pianificazione urbanistica sta subendo, attraverso **l'integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della L.R. 31/2014 per la riduzione del consumo di suolo**, approvata con D.C.R. n. 411 del 19 dicembre 2018 divenuta efficace il 13 marzo 2019 con la pubblicazione sul BURL n.11 Serie Avvisi e concorsi, una sostanziale revisione in quanto ai sensi dell'art.5 sempre della L.R. 31/2014, le Province e la Città Metropolitana dovranno adeguare i rispettivi PTCP e il Piano Territoriale Metropolitano alle disposizioni contenute nel PTR, mentre i comuni dovranno adeguare i propri strumenti urbanistici (PGT), successivamente all'integrazione del PTR e all'adeguamento dei PTCP e del Piano Territoriale Metropolitano, in occasione della prima scadenza del Documento di Piano.

Per quanto riguarda il Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano il Consiglio Comunale in data 5 marzo 2019 ha adottato il nuovo PGT comprendente il nuovo Documento di Piano, la variante al Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose e la variante del Piano delle Regole che andrà a sostituire il vigente PGT approvato con delibera di C.C. n. 16 del 22 maggio 2012 (pubblicazione BURL n. 47 del 21.11.2012).

Si precisa che le modifiche apportate dalla revisione degli strumenti urbanistici generali sia di interesse sovracomunali che comunali, non modificano sostanzialmente le previsioni contenute nei vigenti strumenti urbanistici in merito alle previsioni delle aree interessate alla proposta del presente Programma Integrato di Intervento, a tal fine si rimanda alle relative Tav. 05 "*Inquadramento urbanistico comunale: PGT vigente*" e Tav. 05a "*Inquadramento urbanistico comunale: PGT adottato*" per una loro comparazione.

3.1 - DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**3.1.1 PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)**

L'area di Macconago nel quadro di riferimento del Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con deliberazione di Consiglio Regionale del 19.01.2010 n. V/951, ed integrato ai sensi della L.R. 31/2014 è ricompreso all'interno dell'ambito geografico del Milanese e per quanto riguarda la determinazione dei caratteri tipologici fa parte della fascia della bassa pianura tra i paesaggi della pianura cerealicola che confinano con gli ambiti urbanizzati della città di Milano.

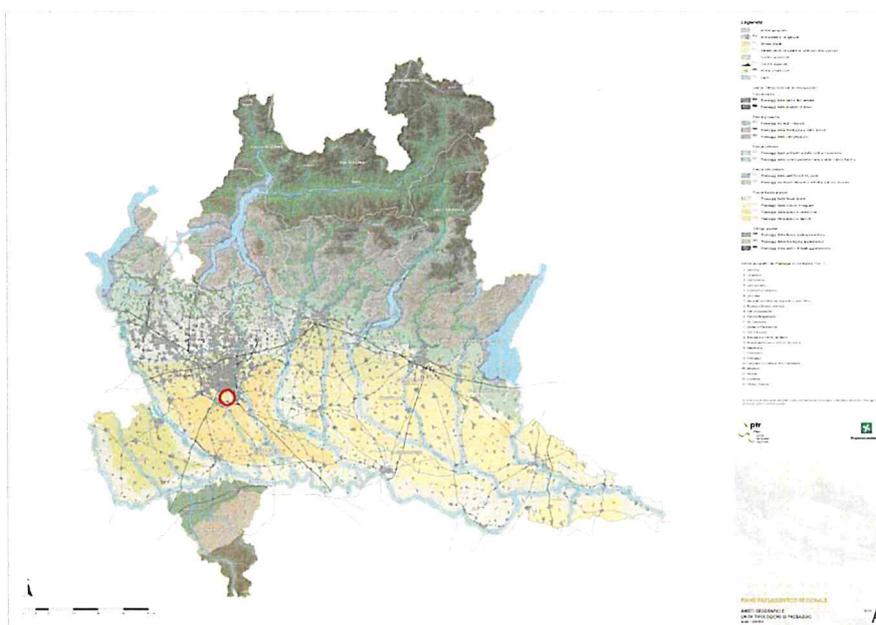
Tale ambito è così definito:

" i limiti del Milanese storico comprendono una larga fascia fra Ticino e Adda, con tratti più incerti a nord (con il Varesotto, il Comasco, la Brianza), che a sud (il confine con la provincia di Pavia, di tradizione medievale, con il Fosso Ticinello; e quello con il Lodigiano).

La presenza di centri di una certa consistenza e con forte presenza municipale o particolari condizioni ambientali portano a riconoscere a "spicchi" o ambiti dotati di una certa individualità: Monza e la Martesana fino all'Adda; la bassa, dalla strada Rivoltana alla Vigevanese; l'Abbiatense; il Magentino; l'Alto Milanese, altresì detto Seprio Meridionale.

E' in sostanza il territorio che è sempre stato sotto la diretta influenza della grande città lombarda, ne ha seguito i destini e da essa ha tratto il necessario rapporto economico, fondato sui tradizionali scambi fra città e campagna.

Basti pensare ai sistemi delle residenze nobiliari dei navigli, o ai navigli stessi così importanti vie di comunicazione, basti pensare al disegno strategico delle fortificazioni viscontee poste sui confini del territorio milanese, sul Ticino e sull'Adda; oppure ai vastissimi possedimenti fondiari di enti religiosi e istituzioni milanesi nella Bassa, basti pensare, ancora, alla rete infrastrutturale stradale e ferroviaria, sulla quale si è ancorato il sistema produttivo industriale milanese fine ottocento, specie nella direzione dell'alta pianura asciutta...."



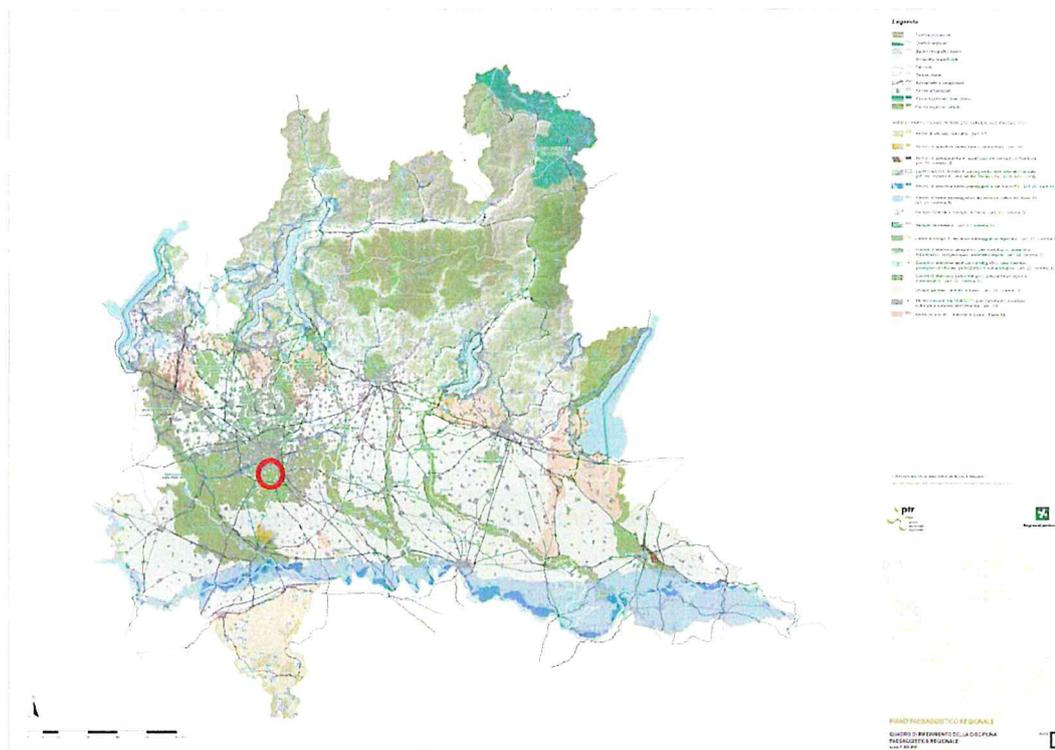
PTPR: Ambiti Geografici e Unità Tipologiche di Paesaggio

Da un punto di vista delle proposte di intervento viene rimarcata la necessità di:

“ un dialogo fra conservazione e sviluppo per quanto necessario e urgente non risolve comunque i problemi più generali del paesaggio milanese che vanno risolti proprio nei luoghi della sua nuova espressione..... è una questione di armonia estetica ...”

Per quanto riguarda la determinazione dei caratteri tipologici di paesaggio l'area oggetto di intervento appartiene alla fascia di bassa pianura, all'interno della tipologia dei "paesaggi della pianura irrigua foraggeri" in cui tra gli indirizzi individuati vengono indicati:

“.... Incentivare il recupero delle dimore rurali nelle sue forme e varianti locali, nel contempo sperimentare nuove tipologie costruttive che rispondano a criteri di buon inserimento nell'ambiente e nel paesaggio”



PTPR: Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica

Il PTPR definisce pertanto le azioni e le misure più significative per la tutela e la valorizzazione del paesaggio, perseguendo le seguenti finalità:

- Conservare i caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi della Regione;
- Migliorare la qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio (costruire "nuovi paesaggi");
- Diffondere la consapevolezza dei valori paesaggistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

3.1.2 PROGETTO L.O.T.O (Landscape opportunities for territorial organization)

La gestione paesistica delle trasformazioni del territorio costituisce, come si è visto dai contenuti del PTPR, un aspetto fondamentale della pianificazione regionale.

Il Piano Territoriale Paesistico regionale ha affermato l'importanza di governare l'intero territorio lombardo, ponendo specifica attenzione alla salvaguardia dei **caratteri identitari dei diversi paesaggi e al miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica dei nuovi interventi**, puntando molto sull'importanza di coinvolgere i diversi livelli istituzionali locali e di promuovere una maggiore sensibilità rispetto ai temi del paesaggio tra chi abita e opera sul territorio.

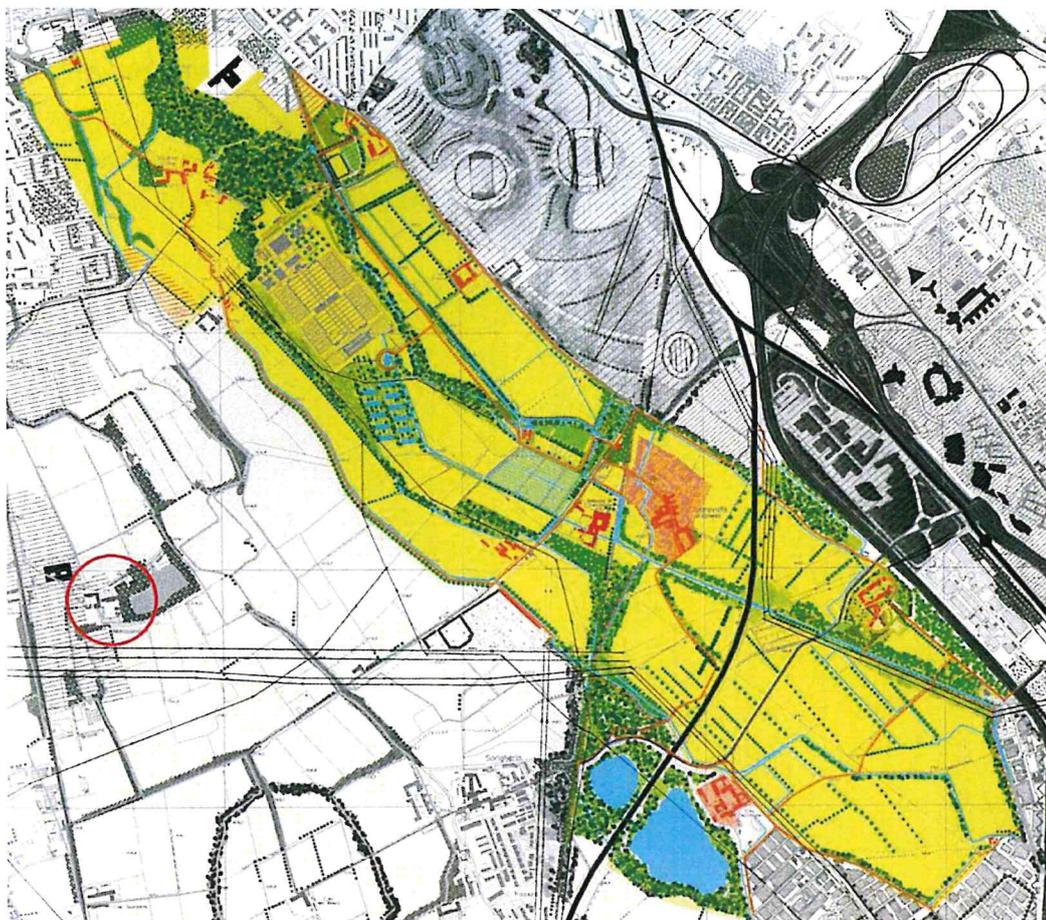
Per quanto detto sopra, la Regione Lombardia ha promosso e assunto il coordinamento del progetto L.O.T.O. (Landscape opportunities for territorial organization).

Tale progetto di cooperazione transnazionale cofinanziato dall'Unione Europea nell'ambito del Programma Interreg. III B CADSES, si è proposto di individuare una metodologia di interpretazione

del paesaggio che possa costituire un riferimento operativo condiviso, a livello transnazionale e locale, per guidare e verificare le scelte di trasformazione, di recupero e di valorizzazione del territorio.

All'interno del progetto di cooperazione internazionale, a livello di studi pilota, è stato preso in esame l'ambito di area vasta corrispondente al settore meridionale del territorio sub-urbano di Milano.

Su questa area vasta sono state formulate alcune proposte relative alla riqualificazione degli antichi nuclei rurali presenti nei territori del canale della Vettabia.



Progetto L.O.T.O.: Il sottosistema di Chiaravalle – la rinascita dei borghi e delle acque (cerchiato in rosso il borgo di Macconago)

Pur non interessando direttamente l'ambito oggetto di intervento di PII si riprendono alcune considerazioni riguardo all'articolazione meta-progettuale dello scenario strategico regionale, in merito alla **“rinascita dei borghi”**, che nello studio regionale viene proposto **attraverso l'incentivazione della funzione residenziale** e della relativa attività agricola a valenza multifunzionale come espressione di un articolato sistema insediativo, complementare allo sviluppo urbano sugli assi radiali della città di Milano.

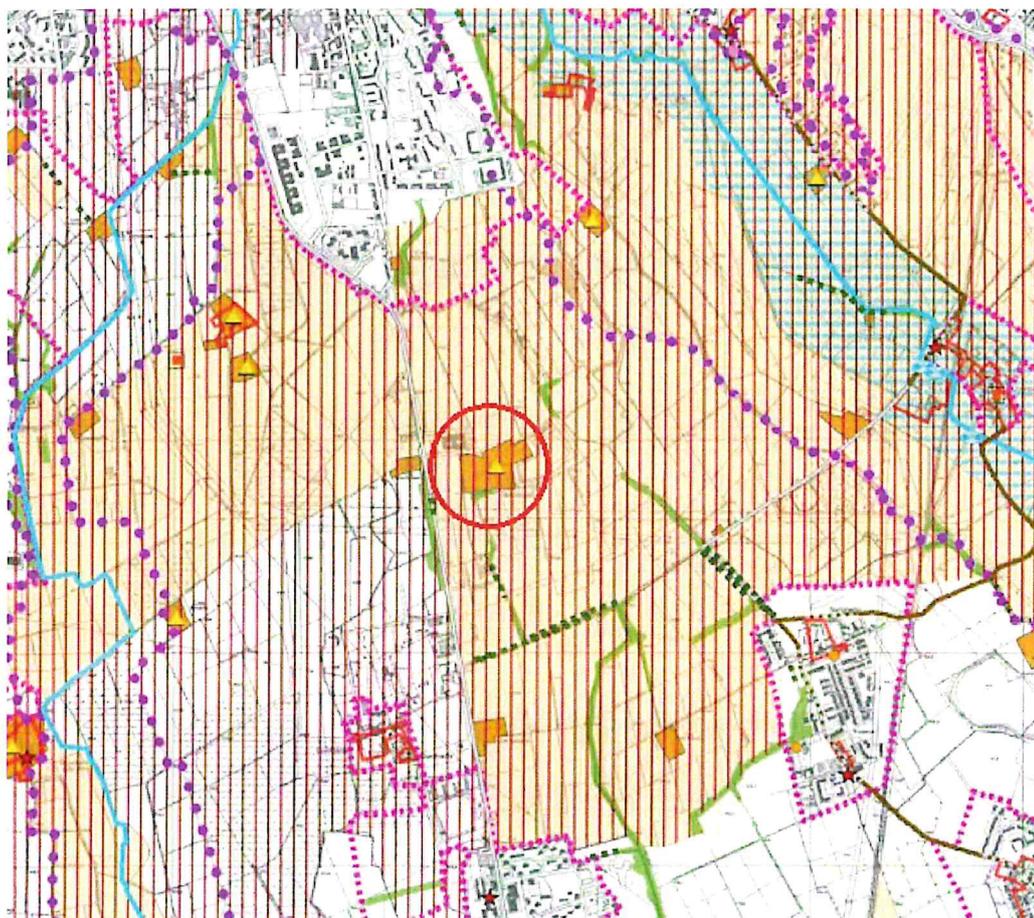
Tale modalità di pianificazione oltre ad avere una valenza socio-economica, nello studio viene assunta anche come base per una riqualificazione paesistica e paesaggistica del sistema di pianificazione regionale.

3.1.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)

La precedente proposta di Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano, approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 55 del 14 ottobre del 2003, è stata di recente, con delibera di C.P. n. 93 del 17 dicembre 2013 (pubblicazione BURL n.12 del 9 marzo 2014) adeguata alla L.R. 12/2005.

L'adeguamento del PTCP alla legge regionale 12/2005 ha delineato/riconfermato le caratteristiche locali ed i capisaldi territoriali del sud - est milanese, cui il borgo di Macconago appartiene.

L'area è caratterizzata, da un lato dalla forte pressione antropica esercitata dai rilevanti e crescenti insediamenti residenziali e produttivi, dall'altro dal permanere di un'importante attività di produzione agricola, che mantiene un forte legame con le tradizioni storiche e socio culturali, contribuendo al mantenimento e alla salvaguardia di un paesaggio e di un ambiente agricolo di notevole valore.



Estratto PTCP: Tav. 2 - Ambiti esistenti ed elementi di rilevanza paesaggistica.

Il Nuovo PTCP individua/riconferma i nuclei e le aggregazioni insediative di origine e tipologia rurale di antica formazione, individuando gli **insediamenti rurali di interesse storico** (normati dall'art. 29 delle NTA) e gli **insediamenti rurali di rilevanza paesistica** (normati dall'art. 32 delle NTA) dettando indirizzi criteri e modalità di intervento per tali ambiti.

Si riportano di seguito a solo titolo esemplificativo gli indirizzi strategici in merito:

Art.29 - Insediamenti rurali di interesse storico ed elementi di paesaggio agrario:

- Incentivare e favorire il recupero delle strutture insediative e produttive edificate qualificanti il paesaggio agrario storico nel rispetto dei rapporti anche percettivi e visuali del contesto, prioritariamente per usi agricoli, di fruizione turistica didattica e culturale e mantenere i caratteri edilizio - rurali tradizionali;
- Rispettare la morfologia dell'insediamento, i caratteri tipologici, architettonici e i materiali tipici del luogo negli interventi di recupero dei manufatti esistenti con mantenimento delle funzioni agricole;
- Prevedere, per interventi di nuova edificazione, soluzioni tipologiche che si inseriscono nel tessuto edilizio esistente senza alterare le qualità visive del paesaggio rurale e degli elementi di riconoscibilità del contesto, anche con riferimento al repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali.

Art.32 - Elementi storici e architettonici:

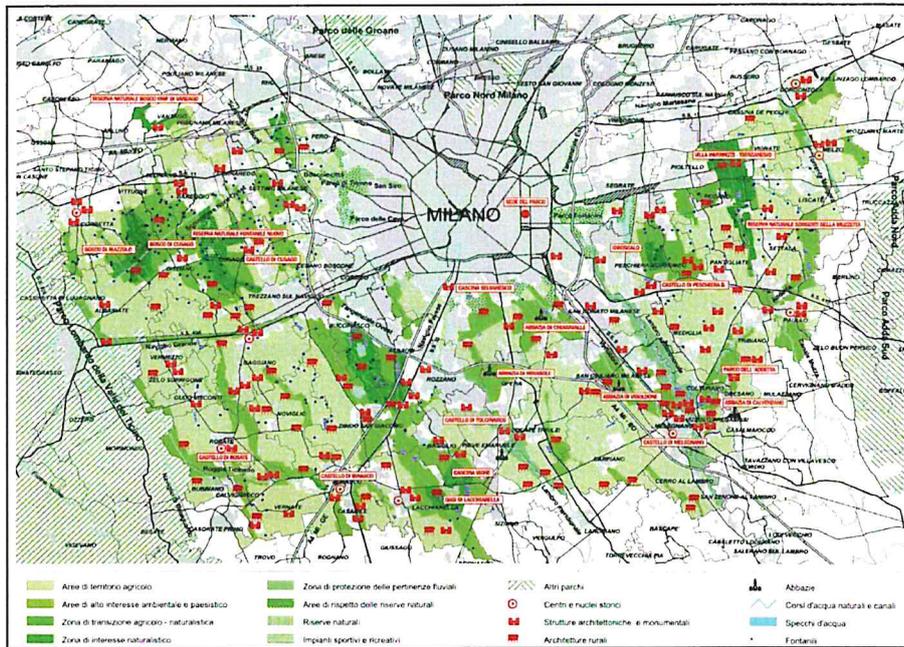
- Prevedere la tutela conservativa dei beni in oggetto, volta al mantenimento e al ripristino della loro struttura originaria;
- Valorizzare i siti storici di non particolare emergenza architettonica o paesistica, ma capaci di assumere il ruolo di punti di appoggio per il progetto di rete ecologica provinciale o per la strutturazione di percorsi turistico ricreativi.

Per la valorizzazione degli ambiti urbani del Sud-Est Milanese e delle sue componenti paesistico-ambientali, il Piano si propone di attivare una serie di interventi in collaborazione e coordinamento con i piani di settore del Parco Agricolo Sud Milano, ponendo attenzione ai diversi livelli di riqualificazione territoriale (sistema infrastrutturale, sistema insediativo, sistema paesistico-ambientale).

3.1.4 - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PARCO AGRICOLO SUD MILANO (PTC)

L'area di progetto di Macconago è inclusa all'interno del territorio di pertinenza del Parco Agricolo Sud Milano istituito con L. R. n. 24 del 23 aprile 1990 e dotato di Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) approvato con delibera di Giunta Regionale del 3 agosto 2000 n.VII/818.

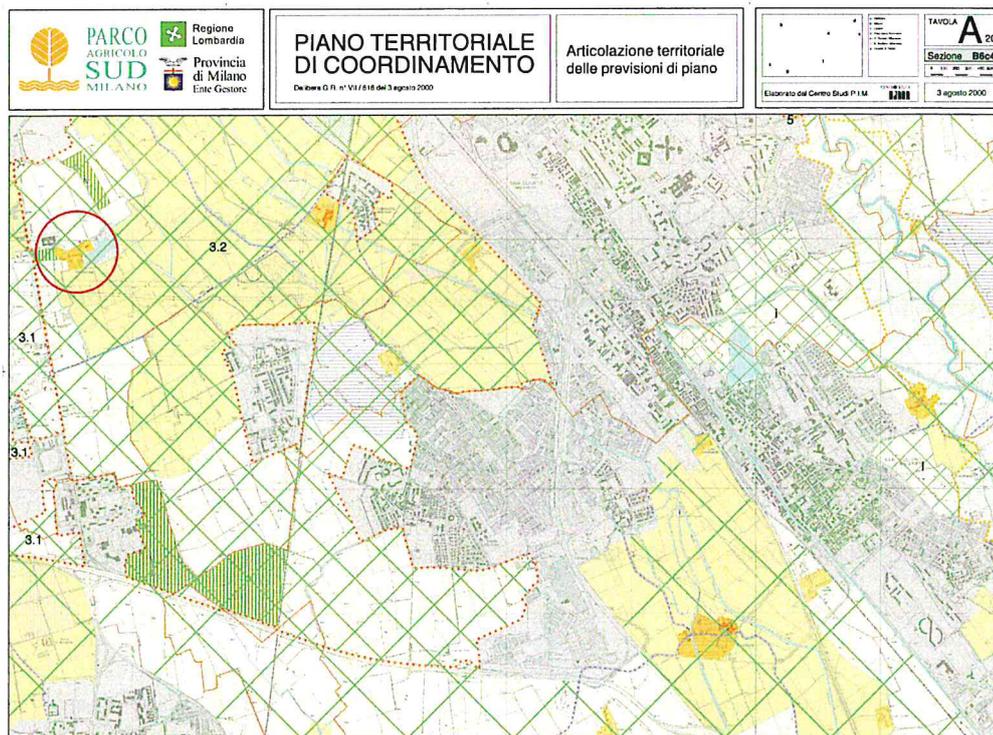
Essa è individuata come territori agricoli e verde di cintura urbana nell'ambito dei Piani di Cintura urbana (art. 26 delle NTA) e più concretamente è definita come sub - comparto 3.2 Chiaravalle – Macconago facente parte del comparto Piani Cintura Urbana 3 parco delle Abbazie: *"l'agricoltura in città"*.



Planimetria Parco Sud con evidenziati i diversi centri di interesse storico ed artistico

L'articolo 26 delle NTA enuncia che tali aree devono essere contemperate le esigenze di salvaguardia, di recupero paesistico e ambientale e di difesa dell'attività agricola produttiva, con la realizzazione di interventi legati alla fruizione del Parco quali aree a verde, attrezzature sociali e ricreative, impianti sportivi e funzioni di interesse generale.

In particolare l'area oggetto di intervento quale elemento di tutela più puntuali, fa ricadere tale area nei "Nuclei di Interesse paesistico" normati dall'art. 38 delle NTA del Parco.



Parco Sud Milano – Ambito di Macconago con evidenziata l'area oggetto di P.I.I.

Con apposito simbolo grafico sono individuati nelle tavole di azionamento i nuclei formati da piú complessi agricoli contigui, costituenti, anche per la presenza di chiese, castelli o ville, centri di riferimento storico del tessuto rurale.

In questi nuclei sono ritenute compatibili la destinazione residenziale, attivit  socio-ricreative, turistiche culturali e socio assistenziali e le funzioni connesse con l'esercizio di arti e mestieri.

In particolare la disciplina riguardante i beni di cui all'art. 38   demandata agli strumenti urbanistici comunali, relativamente agli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica da effettuare sui beni stessi; a tal fine gli strumenti urbanistici suddetti prevedono, in sede di adeguamento al PTC, la necessit  di un preventivo Piano Attuativo, corredato da appositi studi storici - iconografici, attraverso i quali garantire la conservazione di:

- a) caratteri morfologici dell'insediamento: giacitura delle strade, continuit  dei fronti, valorizzazione dei manufatti storici di rilievo, rapporti con il tessuto e l'infrastrutturazione agraria;
- b) caratteri tipologici: sistema delle corti, passaggi, affacci;
- c) caratteri stilistici degli edifici: altezze, coperture, materiali, aperture.

Al comma 5 dell'art. 38   prevista anche la possibilit  di prevedere nuovi spazi necessari per nuovi insediamenti, in relazione alle esigenze delle attivit  presenti e previste, escludendo funzioni produttive che non siano legate alla raccolta e alla trasformazione dei prodotti agricoli, non inseribili nelle strutture esistenti.

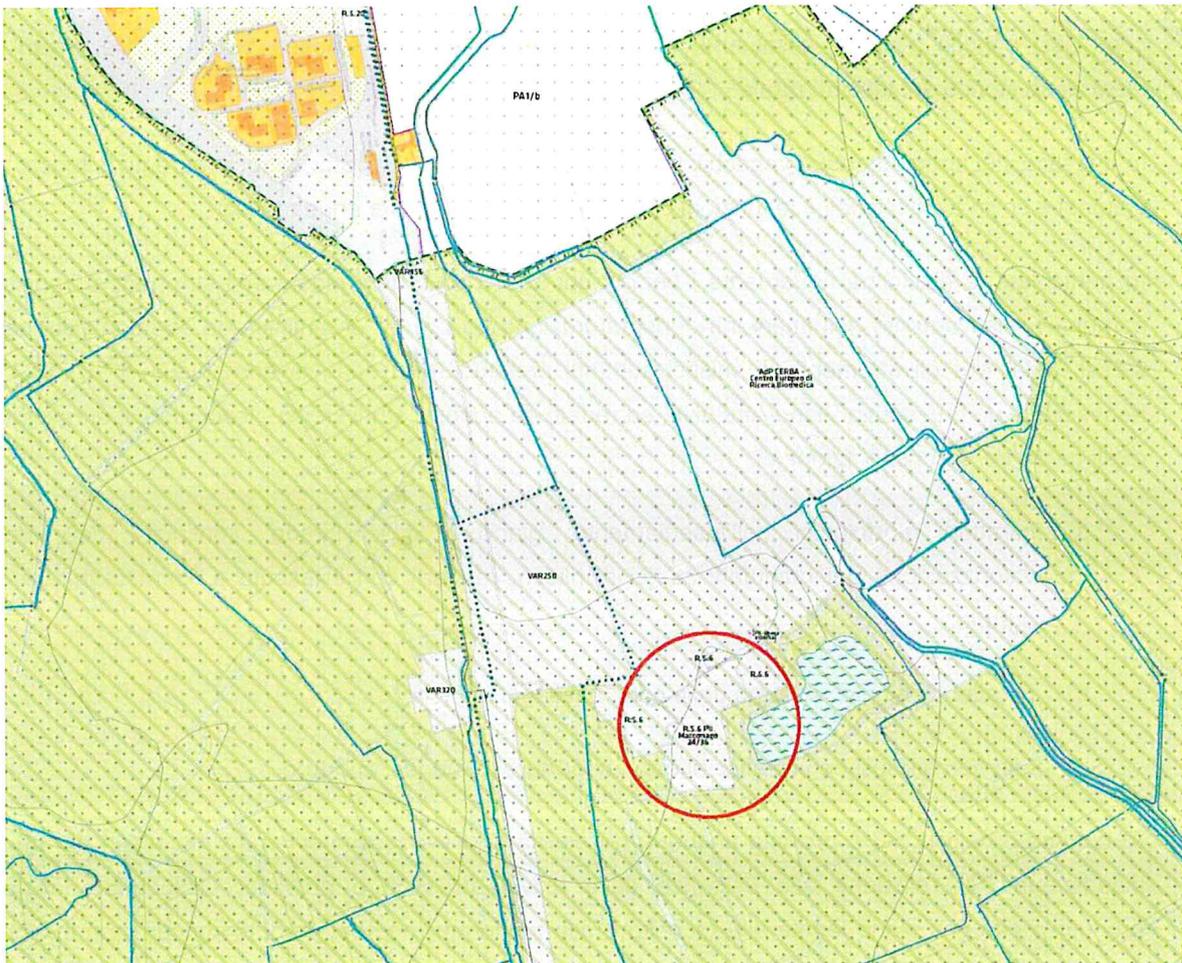
3.2 - DI INTERESSE COMUNALE

3.2.1 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) VIGENTE

Il Comune di Milano con delibera di C.C. n. 16 del 22 maggio 2012 ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) che con la pubblicazione sul BURL n. 47 del 21 novembre 2012 ha acquisito efficacia, andando a sostituire il vecchio PRG del'80.

L'art. 34 delle NTA del Piano delle Regole vigente fa salve le previsioni previste dal vecchio PRG e s.m.i. per gli immobili ricadenti nelle "Zone A di recupero" e nelle "Zone B di recupero" (cd. "B2"), per le quali alla data di adozione del PGT sono state approvate le relative varianti di completamento, elencate nell'allegato 4 e perimetrare nella Tav. R.01 - *Ambiti territoriali omogenei* -, e per i quali siano presentate entro due anni dalla pubblicazione del PGT le relative istanze di piani attuativi (ivi compresi i Programmi Integrati di Intervento).

Il vecchio PRG inquadrava l'ambito oggetto di intervento all'interno di porzioni di territorio individuate come zone di recupero, meglio definite zone omogenee B2, e assoggettava il nucleo storico di Macconago al vincolo di aree di salvaguardia ambientale.



Estratto PGT: Tav. R01 Piano delle Regole - Ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica

Per tale zona omogenea B2 di Macconago non è stato programmato il Piano di Inquadramento Operativo, né sono mai stati programmati altri strumenti di pianificazione esecutiva.

Con la variante del Piano Casa, approvata con delibera n. 12016 del 25-07-1986, sono stati previsti, per la zona omogenea B2 14.9, n. 150 abitanti insediabili e prescriveva 9,4 mq./ab. di standard minimo aggiuntivo.

Successivamente, in data 11/12/2008, veniva approvata dal Consiglio Comunale una variante semplificata al PRG relativa alle Zone B2, tra le quali anche quella relativa alle aree oggetto del presente Programma, destinando dette aree a Zona B di Recupero R 5.6 (Ambito PII1), con relative prescrizioni specifiche.

I contenuti della Variante al P.R.G. per la Zona B2 di Macconago ha sottolineato la necessità di valutare con particolare attenzione la revisione urbanistica dei luoghi, ed tra le prescrizioni della nuova Zona B di Recupero, viene indicata la necessità di stralciare dall'ambito del Programma (P.I.I.) la Chiesetta di San Carlo interna alla Zona B ma esterna all'ambito della Pianificazione Esecutiva; la Variante approvata destinava la chiesetta e la relativa area a Zona SP.

Nella Delibera di rettifica della Zona B di recupero R 5.6 ed in particolare, nell' Allegato "E" sono riportate le seguenti prescrizioni:

- Modalità di intervento: P.I.I.
- Indice di Utilizzazione Territoriale: UT = 0,65 mq./mq.
- L'indice è applicato all'intera superficie dell'area perimetrata come PII1 pari a circa mq. 19.676 che genera una Slp complessiva massima pari a circa mq. 12.789.
- Riposizionamento del bassorilievo posto sul lato corto dell'edificio esistente.
- Cessione area per urbanizzazione secondaria di circa mq. 17.126 di cui 2.795 da reperirsi in loco e per urbanizzazione primaria mq. 50 minimo.

La presente proposta di Piano Integrato di Intervento, è conforme alle previsioni delle prescrizioni del vecchio PRG così come rettificato e mantenute vigenti dall'art. 34 delle NTA del Piano delle Regole che conferma le previsioni della Zona B. di Recupero R.5.6. (Ambito PII1) con le relative prescrizioni specifiche per le zone incluse nel Piano di Cintura Urbana dell' Ambito di Trasformazione Periurbana (A.T.P.).

Si precisa che le aree già ad uso pubblico corrispondono alla sede stradale di via Macconago e formano parte integrante del Presente Programma e che lo stesso si adegua alle previsioni del vigente citato strumento urbanistico e agli obiettivi riportati nella Relazione di accompagnamento della Variante al vecchio P.R.G. per le Zone B2, proponendo un assetto planivolumetrico che salvaguarda, attraverso un apposito "cannocchiale" visivo, la visuale verso il Castello.

"La strategia generale di Progetto Guida per la zona di recupero R 5.6 persegue l'obiettivo di salvaguardare il recupero del tessuto urbano di più antica formazione, salvaguardando gli elementi architettonici caratteristici, prevedendo la ricostruzione o il completamento del tessuto edilizio incoerente secondo modalità attente al contesto ambientale, tenendo in debita considerazione gli impianti planimetrici catastali storici (1867), in modo da non perdere le origini, ma dargli valore."

E più avanti

" la zona interessata avrà uno sviluppo progettuale con la nuova costruzione di un edificio a corte di due piani, allineato a quello esistente, ricalcante i tracciati dei quali si ha testimonianza solo nelle tavole storiche, posto a ridosso dell'edificio in linea, lungo via Macconago, il quale segnerà il nuovo limite della "piazzetta", la cui riqualificazione potrà portare lo spazio pubblico fino all'area di pertinenza del Palazzo-Castello, gli interventi verteranno ad una riqualificazione di tutto l'ambito con la ricostruzione di edifici, massimo di due piani, che dovranno mantenere gli stessi sedimi di quelli esistenti, vista l'importanza storico-testimoniale degli stessi.

Sono previsti parziali ricostruzioni e conservazioni dei caratteri storico-testimoniali e ambientali anche nell'ambito della cascina Macconaghina, nell'intento di valorizzare non solo l'ambito ma l'intera zona.

Le nuove realizzazioni e il recupero dei manufatti esistenti avranno tutti carattere residenziale, ad

esclusione di parte dei piani terra sia del nuovo fabbricato che prospetterà sulla piazzetta, sia di parte degli edifici interni alla cascina Macconagone, dove dovranno essere insediate delle funzioni compatibili con la residenza.

Tale soluzione offre la possibilità di rivitalizzare il Borgo, facendolo diventare polo importante all'interno del Parco Sud, favorendo il collegamento tra gli spazi pubblici unitamente alle piste ciclo-pedonali che saranno realizzate nelle aree del Parco.

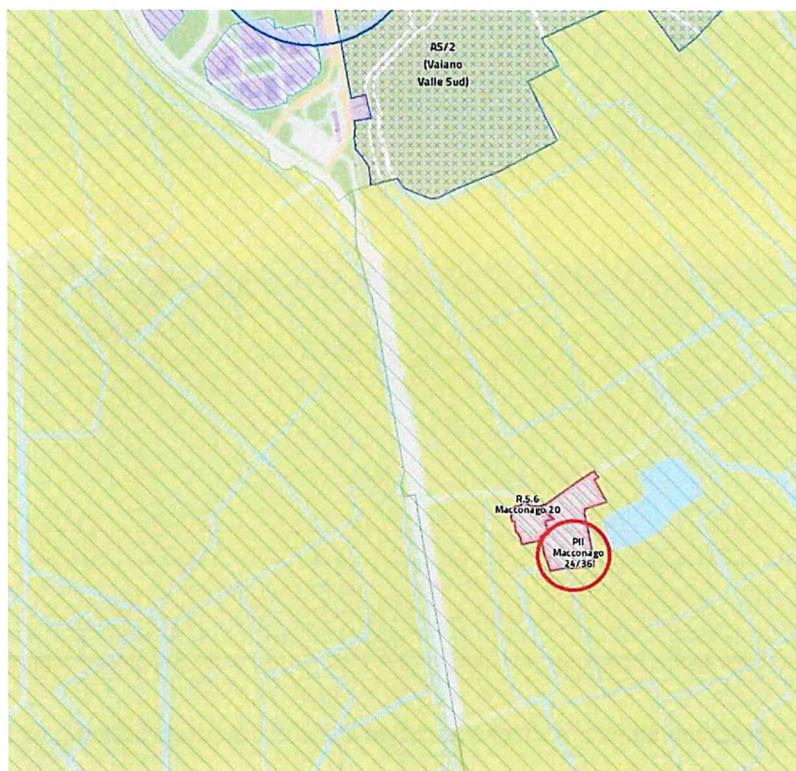
Il PGT nel Documento di Piano nella Tav. D.02/3 "Carta di sensibilità del paesaggio" inserisce le aree oggetto di PII nel Perimetro degli Ambiti dei parchi regionali e del paesaggio agrario e più specificatamente negli "Ambiti per la fruizione" contraddistinte con apposito simbolo indicante "Patrimonio storico di origine rurale".

L'asse di via Ripamonti viene segnalato nei "Tracciati guida paesaggistici" in quanto ritenuta viabilità storica del rapporto Centro Milano con il suo territorio agricolo Sud - Milano.

3.2.2 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) ADOTATTO

Il Comune di Milano con delibera di C.C. del 5 MARZO 2019 ha adottato in nuovo PGT: "Milano 2030" comprendente il nuovo Documento di Piano, la variante al Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose e la variante del Piano delle Regole che andrà a sostituire il PGT del 2012.

Nella tavola R.02/3 "Indicazioni urbanistiche" della variante al Piano delle Regole viene riconfermata la previsione del PII Macconago 24/36.



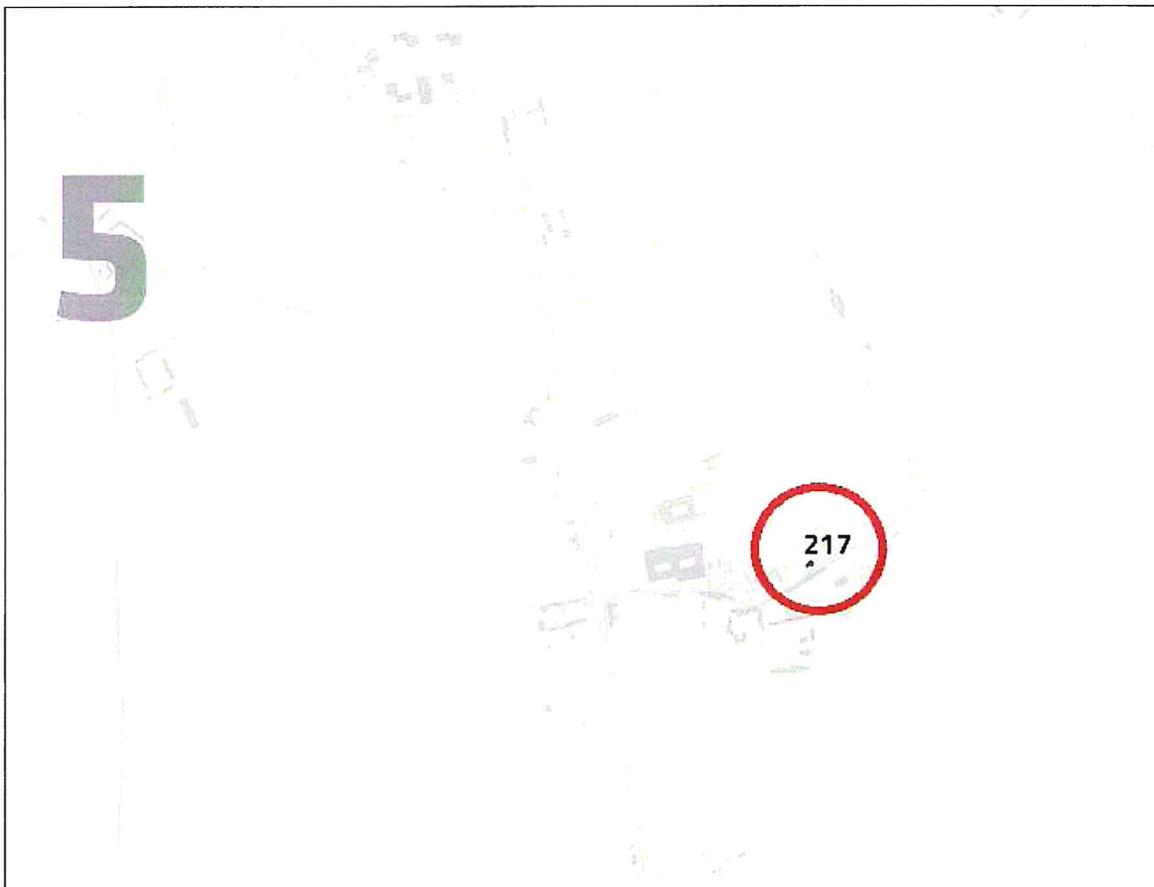
Variante al Piano delle Regole adottata: stralcio Tav. R.02/3.

Quello che varia sono le disposizioni normative, in quanto le NTA del PdR adottate, all'art. 39 "*Disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati*" comma 9 del capo I – Norme transitorie al Capo I – Norme transitorie recita:

9. Le istanze di piani attuativi (ivi compresi i Programmi Integrati di Intervento) e di convenzioni planivolumetrici relativi agli immobili ricadenti nelle "Zone A di recupero" e nelle "Zone B di recupero" (cd. "B2") del PRG del 1980 e s.m.i., sono fatte salve entro sei mesi dalla data di pubblicazione della presente variante al PGT. Decorso tale termine gli immobili, per i quali non si sia proceduto alla sottoscrizione di convenzioni atti alla attuazione degli interventi previsti, saranno assoggettati alla disciplina individuata dal Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento da parte del competente Ufficio.

Pertanto a differenza del precedente art. 34 delle NTA del vigente PdR il comma 9 dell'art. 39 modifica i tempi relativi ai convenzionamenti degli strumenti urbanistici attuativi.

Una seconda diversità tra il PGT vigente e quello adottato riguarda la ex chiesetta di San Carlo, nel Piano delle Attrezzature Religiose ricompreso nel Piano dei Servizi adottato, l'immobile viene classificato come attrezzatura religiosa esistente identificandola con il n. 217.



Piano per le Attrezzature Religiose: stralcio Tav. PAR. 01 "Attrezzature Religiose esistenti e di previsione"

Come già detto precedentemente la ex chiesetta di San Carlo si trova in condizioni pessime e da molto tempo non vengono più svolte funzioni religiose

3.2.3 DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO DELLE POLITICHE URBANISTICHE COMUNALI

A partire da giugno 2000 (successivamente integrato) il Comune di Milano si era dotato del Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali "Ricostruire la Grande Milano" in risposta all'articolo 5 della ex L.R. n.9/1999 ora art. 87 della L.R. 12/2005.

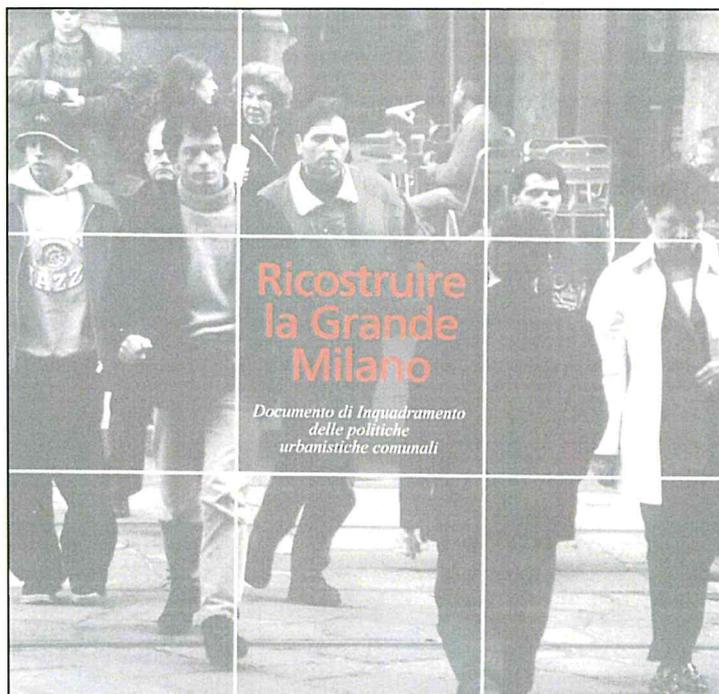


Immagine della copertina del Documento "Ricostruire la grande Milano"

Tale Documento non era concepita quale Variante della strumentazione urbanistica comunale generale, ma come un documento politico programmatico che definiva gli obiettivi generali di sviluppo urbanistico dell'Amministrazione Comunale.

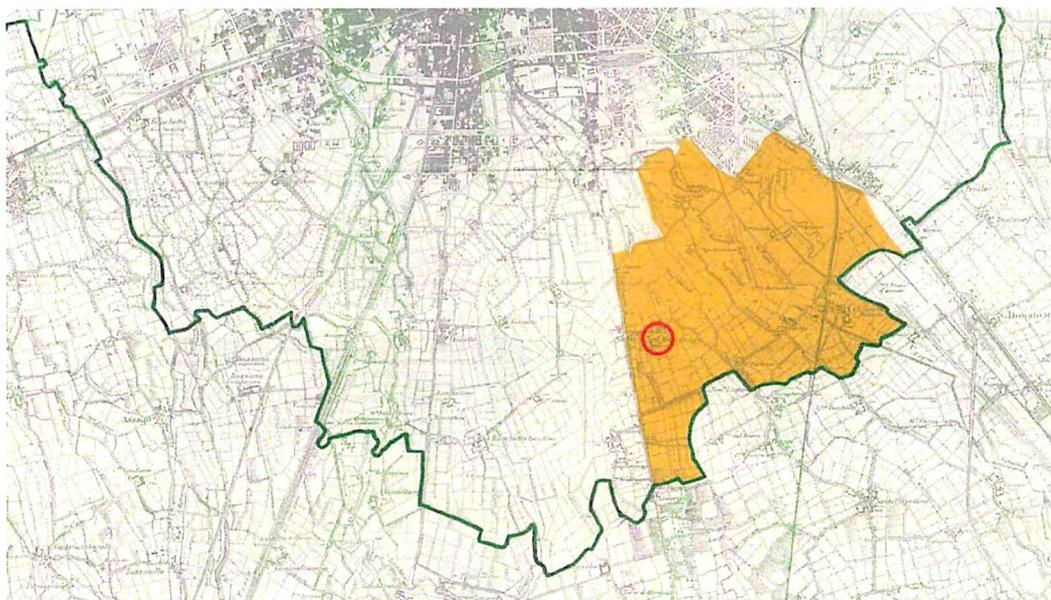
Nel Documento Comunale la compartecipazione pubblico - privato era ritenuto fondamentale, non solo dal punto di vista della messa in gioco di maggior risorse economiche, ma anche in funzione di una gestione condivisa del progetto tramite il coinvolgimento diretto dell'operatore.

Uno dei principali obiettivi enunciati dal Documento richiamava l'importanza degli "investimenti in periferia:"*le opportunità urbanistiche di Milano non sono in centro, ma nelle periferie, dove la città si apre al contesto più vasto della regione urbana. E' nella organizzazione di spazi nuovi e nella riorganizzazione della regione urbana che sta la speranza e la scommessa del rilancio di Milano. Occorre portare nuovi investimenti e nuove funzioni urbane nelle periferie per vincere l'esclusione spaziale e sociale, il degrado e l'emarginazione. Il contributo principale dell'urbanistica può dare ad una progettazione delle periferie, è quello di indirizzare nelle aree periferiche la localizzazione di attività ricche*".

Sempre più avanti il Documento di Inquadramento rimarcava come le "aree periferiche sono destinate a diventare nel tempo le aree più facilmente accessibili " a tale riguardo la riqualificazione di via Ripamonti assume per l'area di Macconago, oggetto di PII, una occasione destinata a migliorare l'accessibilità di questi territori del sud milanese.

3.3 - VINCOLI E TUTELE

La natura tipica della agricoltura della bassa pianura irrigua nei pressi dell'Abbazia di Chiaravalle di Milano ha meritato di essere sottoposta alla tutela delle "bellezze naturali" (ex lege 1497/1939) ora D.Lgs. 42/2004 Parte III, come da delibera G.R.L n. 1350 del 28.03.1985, e di procedere alla "dichiarazione di notevole interesse pubblico della località Chiaravalle, sita nel territorio del comune di Milano" pubblicata su G.U. n. 24 del 29.01.1985, in cui tutto l'ambito relativo alla località di Chiaravalle, che vede inclusa l'area di progetto, viene riconosciuta come: "zona di interesse pubblico in quanto dotato di caratteristiche di grande valore paesistico per la presenza di vaste aree a coltura a prato permanentemente verdi, malgrado la continuità del territorio fortemente urbanizzato di Milano e caratterizzata dalla conservazione delle tipologie storiche di paesaggio".



Ambito di Chiaravalle sottoposto a dichiarazione di notevole interesse pubblico

Tale decreto, oltre a ciò, precisa che " il vincolo non implica l'inedificabilità assoluta, ma solo un particolare controllo sulla stessa a causa dell'interesse pubblico riconosciuto alle zone ad esso assoggettato"; esso inoltre puntualizza, a seguito di alcune osservazioni sulla propria estensione, che il vincolo di tutela ambientale ha come obiettivo la riqualificazione del paesaggio "attraverso le trasformazioni di segno positivo".

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'AMBITO OGGETTO D'INTERVENTO



Estratto catastale con evidenziate le ree oggetto di PII

L'area interna al perimetro di PII oggetto di intervento di proprietà della Fondazione Leonardo Del Vecchio catastalmente è individuata ai mappali 8, 9, 12, 13, 14, 15 parte, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 Fg. 672 e di una porzione di roggia non censita per un totale di superficie pari a circa mq. 19.676.

Sempre di proprietà della Fondazione, ma esterne al perimetro di PII sono interessate all'intervento i mappali: 14 parte del Fg. 655, 10 parte del Fg. 656, mappali A, 1 parte, 2 parte, 3 parte, 10 parte, 11 parte del Fg. 672 e di una porzione di roggia non censita ed ulteriori aree per viabilità secondaria e verde privato per un totale di superficie pari a circa mq. 4.853.

Il totale delle aree interessate della proprietà della Fondazione interne ed esterne al PII è pari a circa mq. 24.529.

Inoltre sono nella proposta di PII ricomprese delle aree pubbliche sia interne che esterne al PII che interessano la sede stradale di via Macconago per una superficie indicativa pari a mq. 1.773.

Pertanto al fine del presente PII le aree oggetto di intervento pari a mq. 26.302 sono così suddivise:

- Aree interne al perimetro di PII mq. 20.843 di cui mq. 19.676 private e mq. 1.167 pubbliche;
- Aree esterne al perimetro di PII mq. 5.459 di cui mq. 4.853 private e mq. 606 pubbliche.

Si riporta successivamente la tabella delle aree interessate al progetto di PII distinte tra quelle comprese all'interno e quelle esterne funzionali allo stesso con elenco delle proprietà pubbliche e private interessate.

	Identificazione catastale		Superfici aree	
	Foglio	Mappale	Superficie mappale intero mq.	Superficie mappale interessata mq.
PROPRIETA' AREE FONDAZIONE LEONARDO DEL VECCHIO	672	8	4.310	4.310
		9	2.140	2.140
		12	160	160
AREE INTERNE AL PERIMETRO DI P.I.I.		13	7.730	7.730
		14	760	760
Zona B di Recupero R 5.6 Ambito P.I.I.		15 parte	750	730
		21	580	580
		22	130	130
		23	140	140
		25	58	58
		26	740	740
		27	330	330
		28	320	320
		29	17	17
		30	35	35
		31	250	250
		32	720	720
		33	51	51
		Porzione di rogge non censita	475	475
	TOTALE			19.676
AREE ESTERNE AL PERIMETRO DI P.I.I.	655	14 parte	26.870	246
	656	10 parte	24.180	1.133
AREE FUNZIONALI ALLO STESSO PER SEDE STRADALE DI VIA MACCONAGO E PER ULTERIORI DOTAZIONI PUBBLICHE	672	A	750	750
		1 parte	2.960	360
		2 parte	1.010	165
		3 parte	1.640	375
		10 parte	400	4
		11 parte	35.780	125
AREE FUNZIONALI ALLO STESSO PER VIABILITA' SECONDARIA E VERDE PRIVATO		Porzione di rogge non censita	100	100
		TOTALE		
				3.258
		aree non censite		1.595
	TOTALE			1.595
TOTALE AREE PRIVATE (mq. 19.676 + 3.258 + 1.595)				24.529
AREE PUBBLICHE				SUPERFICIE INTERESSATA mq.
AREE INTERNE AL PERIMETRO DI P.I.I. (AREE GIA' AD USO PUBBLICO (SEDE STRADALE DI VIA MACCONAGO))				1.167
AREE ESTERNE AL PERIMETRO DI P.I.I. (AREE PER SEDE STRADALE DI VIA MACCONAGO))				606
TOTALE AREE PUBBLICHE (mq. 1.167 + 606)				1.773
TOTALE AREE PRIVATE ED AREE PUBBLICHE INTERNE AL P.I.I. (mq. 19.676 + mq. 1.167)				= mq. 20.843
TOTALE AREE PRIVATE ED AREE PUBBLICHE ESTERNE AL P.I.I. E FUNZIONALI ALLO STESSO (mq. 4.853 + mq. 606)				= mq. 5.459
TOTALE GENERALE				mq. 26.302

TABELLA SUPERFICIE AREE INTERNE INTERESSATE DAL P.I.I. E AREE ESTERNE FUNZIONALI ALLO STESSO

5. STATO DI FATTO DELL'AMBITO OGGETTO D'INTERVENTO

PREMESSA

Le aree oggetto del presente PII come già detto sono ubicate nella zona sud di Milano, e precisamente nella frazione di Macconago ed interessa i numerici civici 24 e 36 di via Macconago.

Come risulta dal rilievo fotografico allegato agli elaborati di PII (Tav. 12), le aree oggetto d'intervento sono caratterizzate da un ex insediamento agricolo ormai fatiscente.

I due corpi di fabbrica principali verso via Macconago, che versano in stato di abbandono e presentano un alto stato di degrado, necessitano di una radicale ristrutturazione; nella proposta di PII tali manufatti saranno mantenuti e saranno oggetto di ristrutturazione edilizia.



foto area dell'area oggetto d'intervento

Nelle aree interne ai due edifici principali si trovano i relativi corpi minori, precedentemente utilizzati come depositi e fienili; le loro condizioni sono precarie ed in alcuni casi addirittura pericolanti e pertanto nella proposta di PII essi saranno oggetto di demolizione..

A nord dell'area, oltre la strada, si trova la ex chiesetta dedicata a San Carlo, da tempo abbandonata ed in avanzato stato di degrado; nella proposta di PII l'edificio sarà oggetto di accurato restauro.

Ad ovest si innalzano i corpi di fabbrica dell'Istituto Europeo di Oncologia, e sempre verso ovest il lotto confina con un altro insediamento di vecchie cascine in parte attualmente destinate a maneggio.

Oltre il confine sud si estendono le aree a verde agricolo mentre a est, oltre il confine si trova il palazzo - castello e più oltre il laghetto verde riconvertito alla pesca sportiva.

5.1 SUPERFICIE TERRITORIALE E CONSISTENZA EDILIZIA

Come già detto la superficie interessata complessivamente è pari a circa mq. 26.302 ma la superficie privata su cui insistono gli immobili è pari a circa mq.19.676.

La superficie coperta degli immobili esclusa la ex chiesetta di San Carlo è pari a circa 4.680 mq equivalente ad un rapporto di copertura pari a circa il 24%.

La Slp esistente attualmente destinata a funzioni residenziali è pari a circa mq. 2.000, mentre quella della ex chiesetta di San Carlo è pari a circa mq. 125.



Vista area del Borgo di Macconago

Nelle tavole dello stato di fatto (Tav. 13) oltre la documentazione fotografica è stata riprodotta una analisi sullo stato manutentivo degli edifici ed una classificazione delle diverse modalità d'intervento sugli stessi che si possono così sintetizzare:

- nel restauro per la ex chiesetta di San Carlo;
- nella ristrutturazione edilizia per i due corpi di fabbrica prospicienti la via Macconago;
- nella demolizione dei manufatti interni alle corti.

Si precisa che attualmente l'area ed i fabbricati, un tempo destinati all'attività agricola con allevamento di bovini, sono in stato di abbandono e che l'attività risulta completamente dismessa dal maggio 2004.



Vista interna delle corti da cui emerge lo stato di degrado degli immobili



Vista delle essenze arboree (robini) che circondano le aree oggetto d'intervento

5.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI

Nonostante il forte degrado il livello tutti i sottoservizi sono presenti ed ubicati sulla via Macconago a fronte dell'intervento di riqualificazione operato su via Ripamonti.

La rete idrica dell'acquedotto è distribuita, a partire da viale Ripamonti, mentre l'energia elettrica è approvvigionata da una rete in bassa tensione (380 V) che raggiunge gli edifici con cavi aerei.

Anche la rete relativa al gas metano è stata rifatta sempre in riferimento alla riqualificazione di viale Ripamonti.

Per la fognatura il progetto che il Comune di Milano ha realizzato, in contemporanea con la sistemazione di viale Ripamonti, consiste in un nuovo tratto fognario lungo la via Macconago del diametro di cm. 100.

Tale tratto è stato realizzato in funzione di raccogliere le acque reflue dell'intero insediamento di Macconago fino al Castello; questo tratto si congiunge con la fognatura, del diametro di m.1,50 realizzato lungo viale Ripamonti, che poi convoglia le acque sino al depuratore sud del Ronchetto.

Il presente PII prevede quindi l'allacciamento alle reti dei sottoservizi e dei recapiti fognari già esistenti su via Macconago.

Per una più accurata analisi dello stato di fatto degli aspetti inerenti le urbanizzazioni ed i relativi sottoservizi esistenti si rinvia alla Relazione tecnica illustrativa (**Elab. E**) ed alla relative tavole (**Tav. 15a e 15b**).

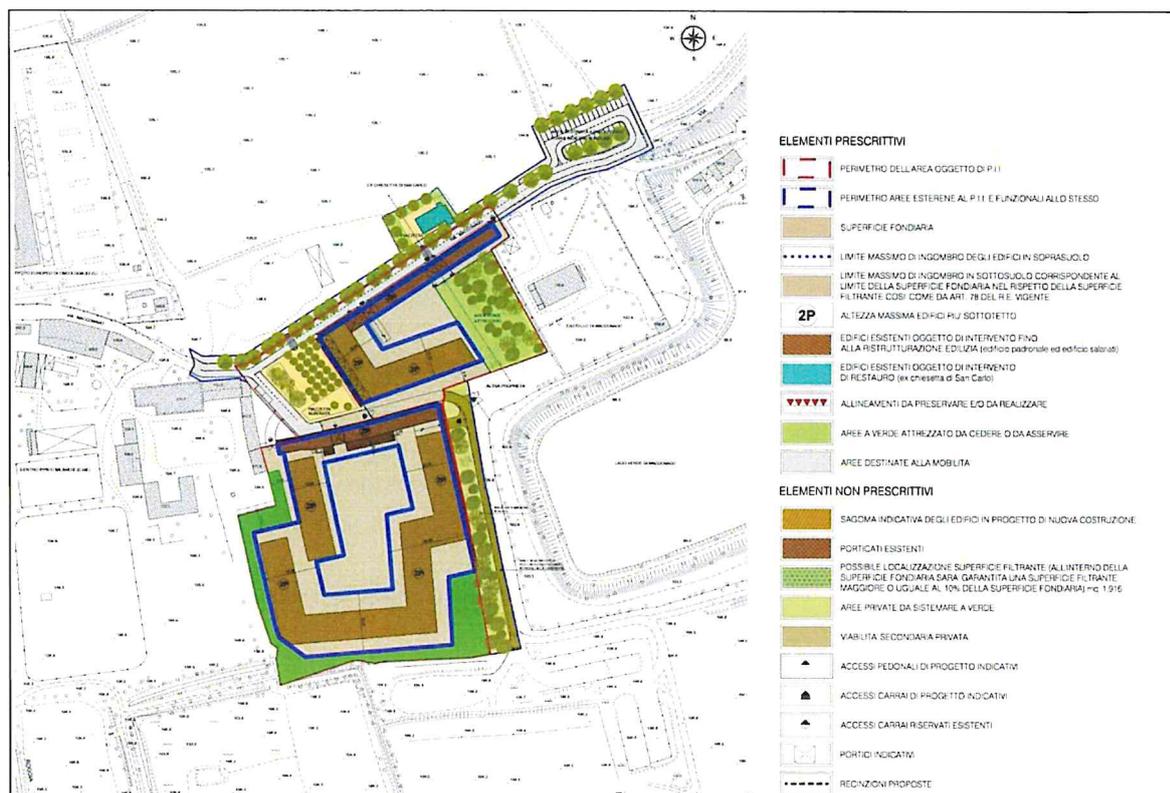


Vista dello stato di fatto di via Macconago

Il progetto è volto alla conversione del complesso alla funzione residenziale e alle relative funzioni complementari ammesse.

Si riporta il Planivolumetrico prescrittivo di progetto (**Tav. 16**) finalizzato alla elaborazione della successiva fase di progettazione architettonica legata ai titoli edilizi abilitativi.

Nell'elaborato tecnico sono riportati gli **elementi prescrittivi**, le cosiddette "invarianti" (sagoma massima di edificabilità, altezze, allineamenti, ...) e gli **elementi indicativi** (sagoma edifici, localizzazione superficie filtrante, accessi,...) che potranno subire modificazioni legate alla futura progettazione esecutiva inerente al rilascio dei titoli edilizi abilitativi.



Planivolumetrico prescrittivo di progetto

6.1 Superficie lorda di pavimento (Slp) ammissibile

La dimensione complessiva della Slp ammissibile dalla proposta di P.I.I. dettata dalle prescrizioni contenute nelle modalità d'intervento della Zona B di Recupero – R 5.6 e precisamente la suddetta Slp è il prodotto tra la superficie territoriale dell'area privata ricompresa nel perimetro di P.I.I. pari a **mq. 19.676** per l'indice di utilizzazione territoriale di **0,65 mq/mq**.

Pertanto la **massima Slp insediabile è pari a mq. 12.789** (mq. 19.676 x 0,65 mq/mq), corrispondente ad una volumetria teorica di mc. **38.367** (mq. 12.789 x 3).

La presente proposta di PII rispetta tale prescrizione ripartendo la superficie lorda di pavimento di mq. 12.789 nelle seguenti destinazioni funzionali:

- **Destinazione residenziale** Slp **mq. 12.113** (mc. 36.339) di cui:
 - Libera (nuova costruzione + ristrutturazione edilizia) = **mq. 9.555** (mc. 28.665);
 - Convenzionata (nuova costruzione + ristrutturazione edilizia) = **mq. 2.558** (mc. 7.674).
- **Funzioni compatibili** (commercio di vicinato) = **mq. 676** (mc. 2.026).

6.2 Peso insediativo

Per quanto riguarda il peso insediativo teorico relativo al numero di abitanti insediabili, utilizzando il parametro urbanistico riferito al PRG/1980 pari a 100 mc./ab., lo si può stimare in circa **360 - 370 abitanti**.

Tale parametro corrisponde teoricamente, utilizzando la media componenti famiglia del dicembre 2017 della città di Milano pari a 1,83 a circa **200 famiglie**.

6.3 Dotazione di aree pubbliche e di interesse pubblico o generale

La dotazione di aree da reperire all'interno del perimetro di PII destinate a servizi (standard) sono contenute nelle modalità d'intervento della Zona B di Recupero – R 5.6, e anche in questo caso nella proposta di PII si sono rispettate tali prescrizioni.

Nelle suddette modalità d'intervento viene prescritta una dotazione di aree a servizi pari a **mq. 17.126** di cui da reperire in loco, minimo **mq. 2.795**.

Anche in questo caso la proposta di PII rispetta tali prescrizioni in quanto le aree di cessione previste sono così quantificate:

- Aree di cessione e/o asservite a servizi reperite all'interno del perimetro di PII pari a **mq. 2.801** sono così suddivise:
 - Piazza alberata mq. 1.112 (cessione);
 - Verde attrezzato mq. 1.689 (asservita)

Totale aree cedute e/o asservite interne al perimetro di P.I.I. = **mq. 2801** > **mq. 2795** (superficie minima richiesta da reperire all'interno del perimetro di PII).

- Aree di cessione e/o asservite a servizi reperite esternamente al perimetro di PII pari a mq. 610 sono così suddivise:
 - Piazzetta alberata fronte ex chiesetta di San Carlo **mq. 485** (cessione);
 - Ex chiesetta di San Carlo oggetto di restauro pari a circa **mq. 125** di Slp (cessione).

Totale aree cedute e/o asservite esterne al perimetro di P.I.I. = **mq. 610**.

- Aree oggetto di monetizzazione

Come già detto la dotazione dia aree a servizi stabilita dalle modalità di intervento della Zona B di Recupero - R5.6 è pari a **mq. 17.126**.

Le aree reperite a servizi interne ed esterne al perimetro di P.I.I. è pari a circa **mq. 3.286** (2801 + 485).

Pertanto le aree oggetto di monetizzazione è pari a **mq. 13.840** (17126 – 3.286) in quanto la superficie della chiesetta di San Carlo pari a mq. 125 pur ceduta non è stata conteggiata nella sottrazione delle aree in considerazione che il costo relativo al suo recupero, nella proposta di piano, è oggetto di scomputo oneri.

- Aree di cessione per urbanizzazioni primarie reperite internamente ed esternamente al perimetro di PII

Oltre alla dotazione di aree a servizi (urbanizzazioni secondarie) sono previste ulteriori cessioni di aree relative alle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'ampliamento del calibro stradale di via Macconago e alla realizzazione di un parcheggio pubblico, in fondo alla stessa via, che contemporaneamente svolgerà la funzione di torna - indietro per le auto che la percorreranno.

Le superfici interessate interne ed esterne al perimetro di PII oggetto di urbanizzazione primaria pari a circa **mq. 2.903** sono così suddivise:

- interne al PII = mq. 255
- esterne al PII = mq. 2.648

Si riporta successivamente l'immagine sinottica in cui sono evidenziate le aree oggetto di urbanizzazione primaria e secondaria.

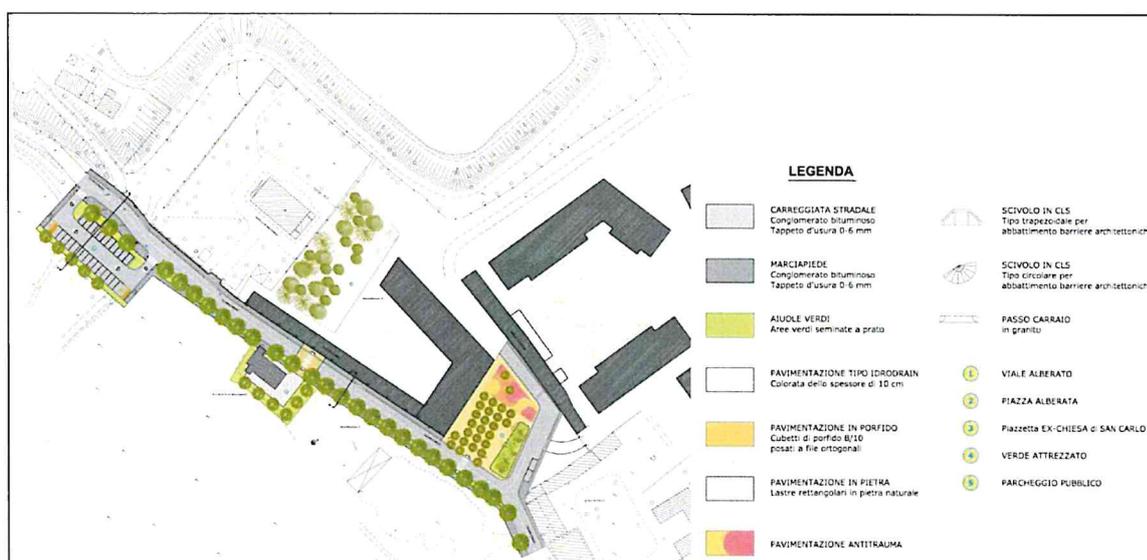


Immagine sinottica delle opere di urbanizzazione in progetto

Nella successiva tabella sono riportati i principali dati quantitativi relativi alla proposta di PII rinviando alla Tav.16 "Progetto: Planivolumetrico prescrittivo" e Tav. 17 "Progetto: Regime giuridico delle aree" in merito all'assetto relativo alla configurazione planimetrica e giuridica delle stesse.

SUPERFICIE COMPLESSIVA DELLE AREE INTERESSATE ALL'INTERVENTO		mq. 26.302
Di cui:		
- Aree già di uso pubblico a sede di via Macconago	mq. 1.773	mq. 26.302
- Aree di proprietà privata	mq. 24.529	
Di cui aree pubbliche:		
- Aree in zona B di Recupero R 5.6 di P.I.I.	mq. 1.167	mq. 1.773
- Aree funzionali al P.I.I. destinate ad ampliamento sede stradale	mq. 606	
Di cui aree private:		
- Aree in zona B di Recupero R 5.6 di P.I.I.	mq. 19.676	mq. 24.529
- Aree funzionali al P.I.I. destinate ad ampliamento sede stradale di via Macconago e per ulteriori dotazioni pubbliche	mq. 3.258	
- Aree funzionali al P.I.I. per viabilità secondaria e verde privato	mq. 1.595	
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp) REALIZZABILE (Vedi allegato "E" zona B DI RECUPERO R 5.6 Ambito P.I.I. 1) mq. 19.676 x 0,65 mq/mq		mq. 12.789
Di cui:		
Destinazione Residenziale		mq. 12.113
- Libera: Nuova Costruzione + Ristrutturazione		mq. 9.555
- Convenzionata: Nuova Costruzione + Ristrutturazione		minimo mq. 2.558
Destinazione funzionali compatibili con la Residenza		massimo mq. 676 minimo mq. 640
AREE ED IMMOBILI DI CESSIONE E/O ASSERVITE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA		mq. 6.314
Aree di cessione per urbanizzazione primaria		
- Interne al P.I.I.	mq. 255	mq. 2.903
- Esterne al P.I.I. e funzionali allo stesso	mq. 2.648	
Aree di cessione per urbanizzazione secondaria come da All. "E" Zona B di Recupero R 5.6 Ambito P.I.I.		
- Aree da cedere mq. 17.126 di cui da reperire in loco minimo mq. 2.795		
Aree di cessione per urbanizzazione secondaria reperite internamente al perimetro di PII		
- Piazza alberata	mq. 1.112	mq. 2.801
- Verde attrezzato	mq. 1.689	
Aree di cessione per urbanizzazione secondaria reperite esternamente al perimetro di PII		
- Area ex chiesetta di San Carlo	mq. 485	mq. 610
- Ex chiesetta di San Carlo	mq. 125	
AREE OGGETTO DI MONETIZZAZIONE (mq. 17.126 - mq. 3.286)		mq. 13.840
- Aree dovute	mq. 17.126	
- Aree reperite internamente al perimetro di PII	mq. 2.801	mq. 3.286
- Aree reperite esternamente al perimetro di PII	mq. 485	
* Il valore della monetizzazione sarà quello in vigore al momento della stipula della Convenzione.		
VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI		mq. 4.310
- Funzione Residenziale (ex legge 122/89) mc. 36.339 (1 mq/ 10 mc) = mq. 3.634		mq. 4.310
- Funzione Commerciale 100% della Slp = mq. 676		
N.B. La verifica della superficie minima dovuta sarà verificata in sede di presentazione del titolo abilitativo calcolata così come previsto all'art. 8 comma 2 delle NTA del Piano delle Regole, in relazione alla effettiva Slp delle funzioni compatibili prescelte		
VERIFICA SUPERFICIE FILTRANTE		mq. 1.662
La verifica della superficie filtrante calcolata dovrà rispettare l'art. 78 del Regolamento Edilizio Comunale pari al 10% della Superficie Fondiaria pari a mq. 16.620 = mq. 1.662		
TABELLA RIEPILOGATIVA DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO		

L'intervento urbanistico è volto alla conversione del complesso della cascina alla funzione residenziale ed alla collocazione di attività commerciali di vicinato al fine di favorire un minimo di servizi per i futuri abitanti insediabili.

In particolare, come già detto, saranno oggetto di ristrutturazione edilizia i manufatti esistenti prospicienti la via Macconago (casa padronale e casa colonica) mentre sarà oggetto di restauro la ex chiesetta di San Carlo da adibirsi, in accordo con il Comune, a servizi di interesse pubblico o generale.

I suddetti interventi di recupero di alcuni edifici esistenti sono finalizzati al mantenimento di alcuni aspetti storici ed ambientali dell'insediamento di Macconago.

Verranno invece demoliti i manufatti (rustici, stalle, fienili) interni alle corti per lasciar spazio alla realizzazione di nuovi corpi edilizi, destinati per lo più a residenza e relative funzioni complementari.

I nuovi manufatti edilizi saranno aggregati attraverso una conformazione tipologica a corte, due corti di differente dimensioni, una aperte verso le "emergenze architettoniche" (ex chiesetta di San Carlo, palazzo - castello), l'altra in relazione con gli spazi aperti (aree agricole e lago verde) che la circondano.

In sinergia con la riqualificazione delle aree private, verrà posta particolare attenzione e cura ai nuovi spazi pubblici e da riqualificare e precisamente:

- la riqualificazione della sezione stradale di via Macconago;
- la realizzazione di una piazza antistante il nuovo edificio in cui al piano terra saranno collocate le attività commerciali di vicinato;
- la realizzazione di una piazzetta antistante la ex chiesetta di San Carlo dimensionata per la nuova funzione ad uso pubblico della ex chiesetta;
- il restauro della ex chiesetta di San Carlo da adibirsi a funzioni di interesse pubblico;
- la sistemazione di spazi attrezzati ceduti e /o asserviti che, attraverso un apposito disegno del verde e la sottolineatura di particolari con prospettici, contribuiranno all'inserimento dell'edificato nel contesto paesaggistico - ambientale esistente.

Si riportano di seguito, in modo sintetico gli obiettivi che si intendono raggiungere attraverso il progetto di riqualificazione urbanistica ed edilizia e precisamente:

- **Favorire il ritorno alla residenza in città attraverso la riqualificazione delle periferie.**
Considerata, infatti, la grande vicinanza al tessuto urbano di Milano, questo vecchio insediamento rurale, avente come caratteristica di pregio quella di essere inserito nel grande polmone verde del Parco Sud, rappresenta una preziosa occasione di rinascita di una periferia un tempo vitale e oggi abbandonata;
- **Realizzare interventi polifunzionali.**
Oltre la pluralità di funzioni (residenza e commercio di vicinato) verrà posta una particolare attenzione al sistema legato alla mobilità dolce (ciclo-pedonale) e sviluppato un controllo del

traffico e della sosta realizzando adeguate quantità di parcheggi pertinenziali negli interrati dei nuovi edifici;

- **Valorizzare le aree e gli edifici di carattere storico.**

A tal scopo verrà attuata la riqualificazione degli edifici storici più rappresentativi del Borgo di Macconago il ripristino dei luoghi e gli elementi tradizionali della "vecchia Milano";

- **Realizzare una quota parte di residenza sociale.**

Verrà riservata una quota parte della superficie destinata a residenza ad edilizia convenzionata, onde allargare il bacino dei potenziali fruitori dell'iniziativa;

- **Riqualificare il contesto paesaggistico ed ambientale.**

La cura degli spazi pubblici e del sistema del verde potenzierà l'identità dei luoghi.

Le strategie messe a punto per il conseguimento degli obiettivi sopra enunciati tiene conto sia della necessità di salvaguardare il sistema paesaggistico del sito sia la necessità di richiamare nuovi residenti proponendo una condizione abitativa basata sulle esigenze contemporanee ma coerente con il contesto in cui l'intervento si colloca.

Inoltre sono stati presi in considerazione anche gli orientamenti contenuti nelle recenti leggi regionali e nazionali che chiedono di porre l'attenzione a contenuti e procedure del tutto nuove alla disciplina urbanistica e conseguentemente alla valutazione di Piani e Progetti indipendentemente dalla scala su cui si interviene, quali:

- la riduzione/azzeramento del consumo di suolo;
- la rigenerazione urbana e territoriale;
- la semplificazione degli strumenti e delle procedure urbanistico - edilizie;
- la qualità progettuale delle trasformazioni urbane;
- la sostenibilità energetica ed ambientale dei progetti;
- l'attenzione al contesto su cui si interviene nei progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Tali contenuti hanno trovato declinazione nella proposta del presente PII attraverso tre tematiche principali:

7.1 Il disegno urbanistico

Esso comprende la partizione delle funzioni, la definizione delle modalità di intervento, la strategia che si propone di adottare riguarda:

- la valorizzazione dei tracciati viari storici, intervenendo solo su alcuni tratti di nuova viabilità necessari a garantire l'accesso alle unità abitative e al fine di garantire la sicurezza legata alla mobilità dolce e carraia;
- la salvaguardia delle valenze architettoniche presenti nell'ambito attraverso degli interventi che le rendano maggiormente fruibili;
- il mantenimento degli allineamenti e visuali specifiche al fine di un maggior inserimento dei

nuovi manufatti edilizi nel contesto "urbano" e degli spazi aperti.

- L'implementazione della dotazione di aree a servizi di interesse pubblico e/o generale al fine di rendere la zona un luogo attrattivo per i futuri residenti.

7.2 Il disegno morfologico e paesaggistico

Esso comprende soprattutto la proposta delle forme di aggregazione dei nuovi fabbricati e delle loro relazioni con il contesto, la strategia che si propone di adottare riguarda:

- la realizzazione di nuovi spazi pubblici, destinati in un certo senso a divenire i punti nevralgici della vita sociale del "nuovo" borgo, coerentemente anche con i dati dimensionali dello stesso;
- l'aggregazione del sistema a cortei dei nuovi fabbricati in coerenza con il modello insediativo dell'antico borgo ed anche in quanto evocativo del rapporto tradizionale con gli spazi aperti adibiti ad attività agricola;
- l'allineamento dei fabbricati lungo gli spazi pubblici che da sempre nel passato determinavano la configurazione dei borghi rurali;
- la sistemazione del verde sia pubblico che privato diversificato a "macchia" e a "filare" in considerazione della sua collocazione ed utilizzo.

7.3 La configurazione architettonica

Per quanto riguarda tale tematica, pur non essendo oggetto specifico di questa fase prettamente urbanistica, come descritto nel successivo paragrafo 8 inerente la proposta urbanistica - paesaggistica, sono state formulate alcune ipotesi che hanno tenuto conto:

- delle diverse configurazioni volumetriche dei nuovi corpi edilizi attraverso la disposizione delle loro sagome senza entrare nel merito della progettazione architettonica;
- della problematica delle altezze dei nuovi fabbricati (2 piani fuori terra + sottotetto) in considerazione di garantire l'uniformità con le altezze medie esistenti del borgo di Macconago e della presenza della ex chiesetta di San Carlo e del palazzo - castello;
- della sostenibilità energetica degli edifici e dell'uso di fonti alternative.

Si precisa a riguardo che le ipotesi formulate rivestono un carattere prettamente urbanistico e pertanto non sono da ritenersi in alcun modo prescrittive di una possibile soluzione di carattere architettonico che sarà oggetto di successiva elaborazione legata ai titoli edilizi abilitativi e alla richiesta di autorizzazione paesaggistica.

Precedentemente alla definizione dell'assetto planivolumetrico della proposta di PII, si è inizialmente condotto un accurato studio sullo sviluppo storico dell'insediamento del Borgo di Macconago, attraverso l'analisi dei cessati catasti settecenteschi ed ottocenteschi (vedi: Tav.10 Stato di fatto: "Analisi ed evoluzione insediamento" e la relativa "Relazione Paesaggistica" - Elab. B).

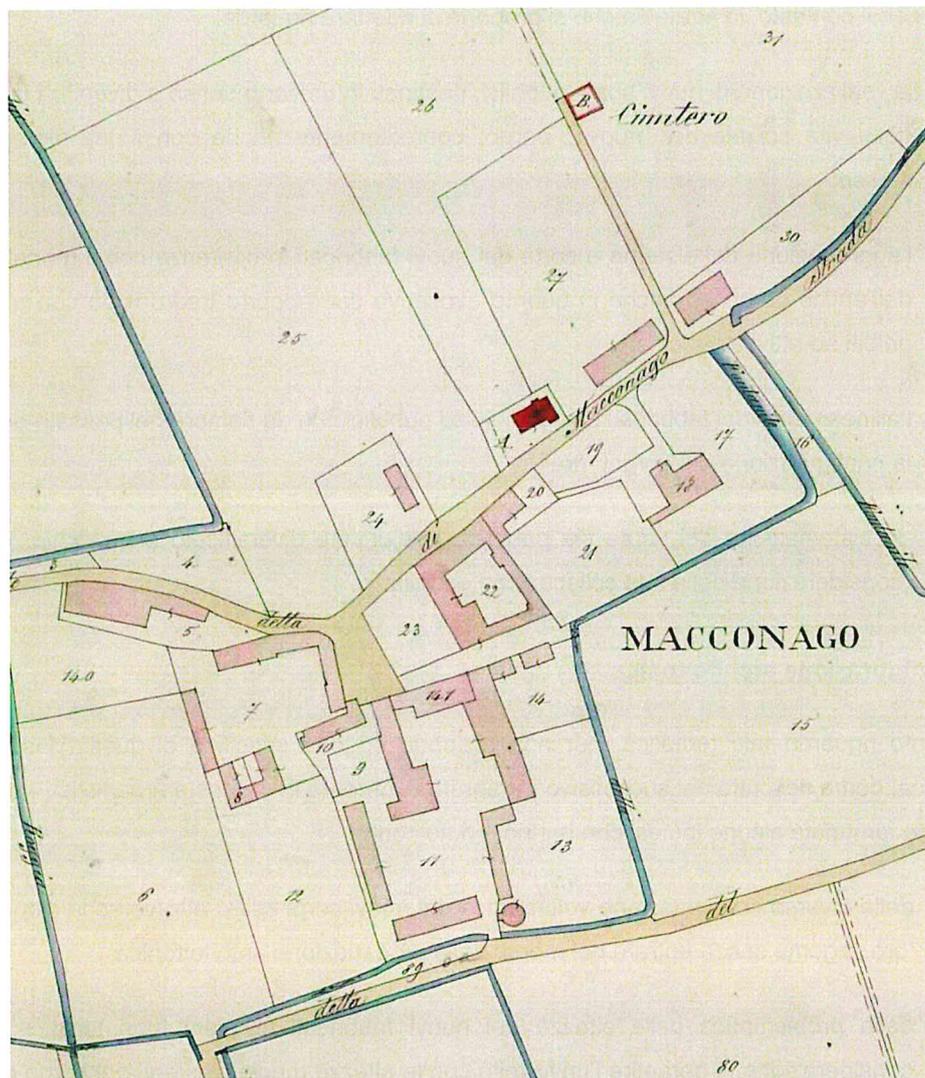


Immagine del borgo di Macconago nel Catasto Lombardo - Veneto 1867 - 1887

Lo schema planivolumetrico di progetto intende reinterpretare la morfologia tipica della cascina lombarda presente nella cartografia storica di fine 800, come si può rilevare dall'immagine sopra riportata.

A tal fine è stata proposta una tipologia a corte in quanto ritenuta l'elemento in grado di integrare i nuovi volumi edilizi con quelli preesistenti, consentendo così di rispettare i caratteri morfologici dei borghi rurali tipici di questa parte del territorio di Milano.

Gli edifici di due piani, che già erano destinati ad uso residenziale (casa padronale e casa colonica), verranno conservati e ristrutturati, attraverso interventi edilizi che potranno arrivare sino alla ristrutturazione edilizia.

Si manterranno gli attuali prospetti apportando lievi modifiche quali l'eliminazione di superfetazioni e la creazione di opportuni passaggi a fine di dare continuità agli spazi di fruizione pubblica con quelli privati.

L'asse portante del progetto è rappresentato dalla direttrice formata dal fronte delle cascine su via Macconago, in direzione della ex chiesetta di San Carlo.

Tale asse è "segnalato" da un filare alberato posto su via Macconago in corrispondenza degli spazi aperti che costeggiano la via, lungo la quale non sono stati appositamente previsti parcheggi in modo da rendere tale tratto più sicuro da un punto di vista delle fruibilità pedonale.

I parcheggi ad uso pubblico sono stati collocati in una ansa appositamente dedicata posta al termine della via in prossimità del palazzo - castello, in modo che anche la piazza alberata prevista all'inizio della via risulti completamente pedonale.

Su tale asse il baricentro della vita del borgo, che verrà a costituirsi, è individuabile nella piazza alberata di accesso all'insediamento, pensata come luogo di aggregazione in corrispondenza anche con i servizi commerciali di vicinato posti ai piedi del nuovo corpo edilizio che ne delimita il perimetro.

Come evidenziato negli elaborati grafici, particolare attenzione è stata posta nella progettazione del verde e delle pavimentazioni, la piazza risulta completamente pedonale per la sosta e il passeggio, dotata di panchine ed alberature.

Sul lato Est della piazzetta, verrà realizzato un nuovo corpo di fabbrica con destinazione commerciale al piano terreno, è suggerita la creazione di un porticato demandando la sua definizione alla successiva progettazione legata al rilascio del titolo edilizio abilitativo.

Perpendicolarmente a codesta direttrice (est-ovest) si interseca un asse pedonale che congiungerà a Nord il sagrato della ex chiesetta di San Carlo e a sud, attraverso un fornice da ricavare al piano terreno dell'edificio esistente, previa demolizione di alcuni vani, con l'area a verde asservita ad uso pubblico prevista antistante il palazzo - castello.

Anche questo asse (percorso pedonale) nord-sud sarà evidenziato da una apposita pavimentazione e da un filare di alberi.

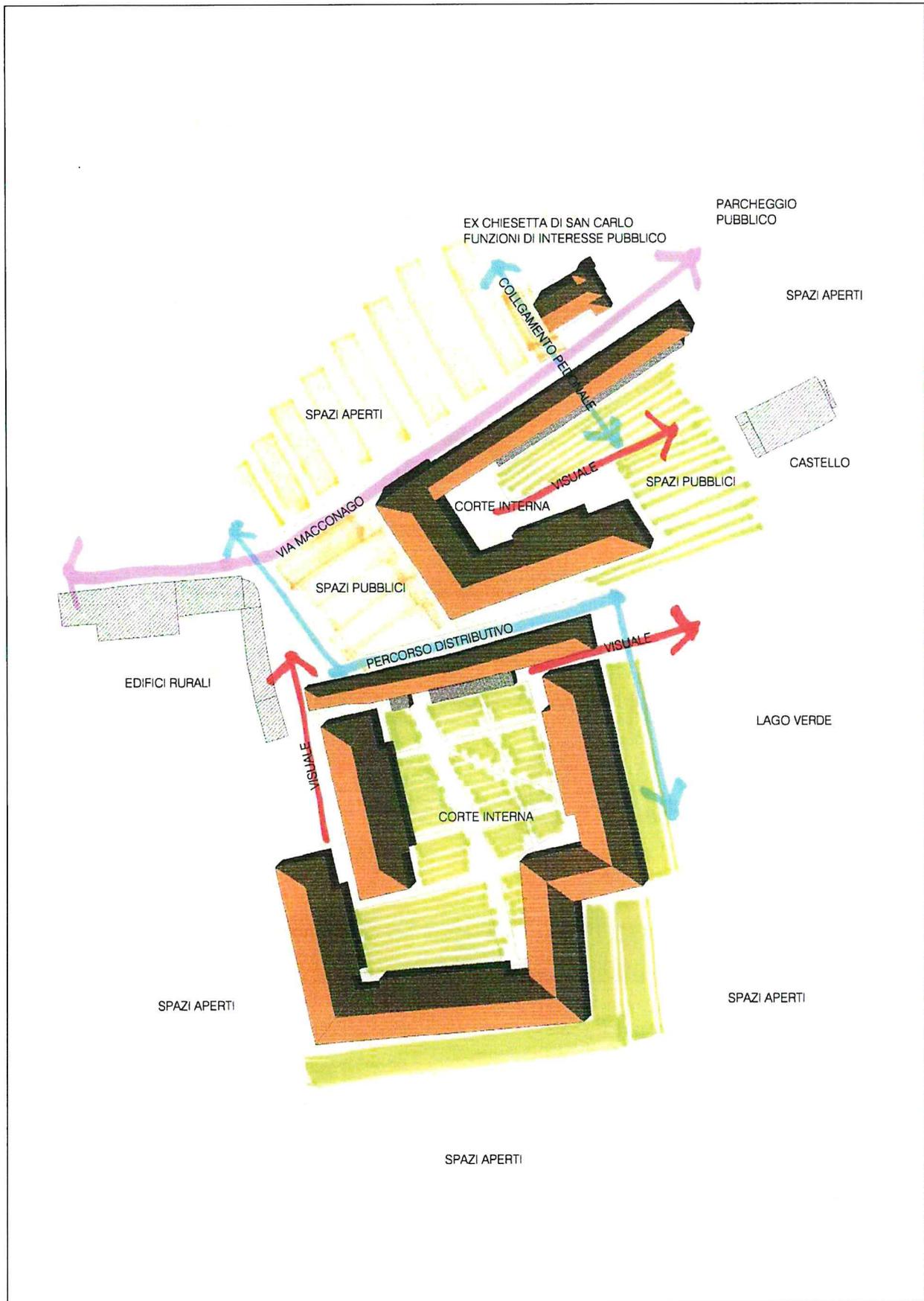
Nell'area verde, così connessa alla via Macconago, è proposta una radura centrale a prato, ed una disposizione di verde a macchia .

Come già detto la proposta di PII si adegua agli obiettivi della vecchia Variante di PRG relativa alla zona B di recupero R 5.6 ed al relativo progetto-guida riconfermati dalle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole sia vigente che adottato.

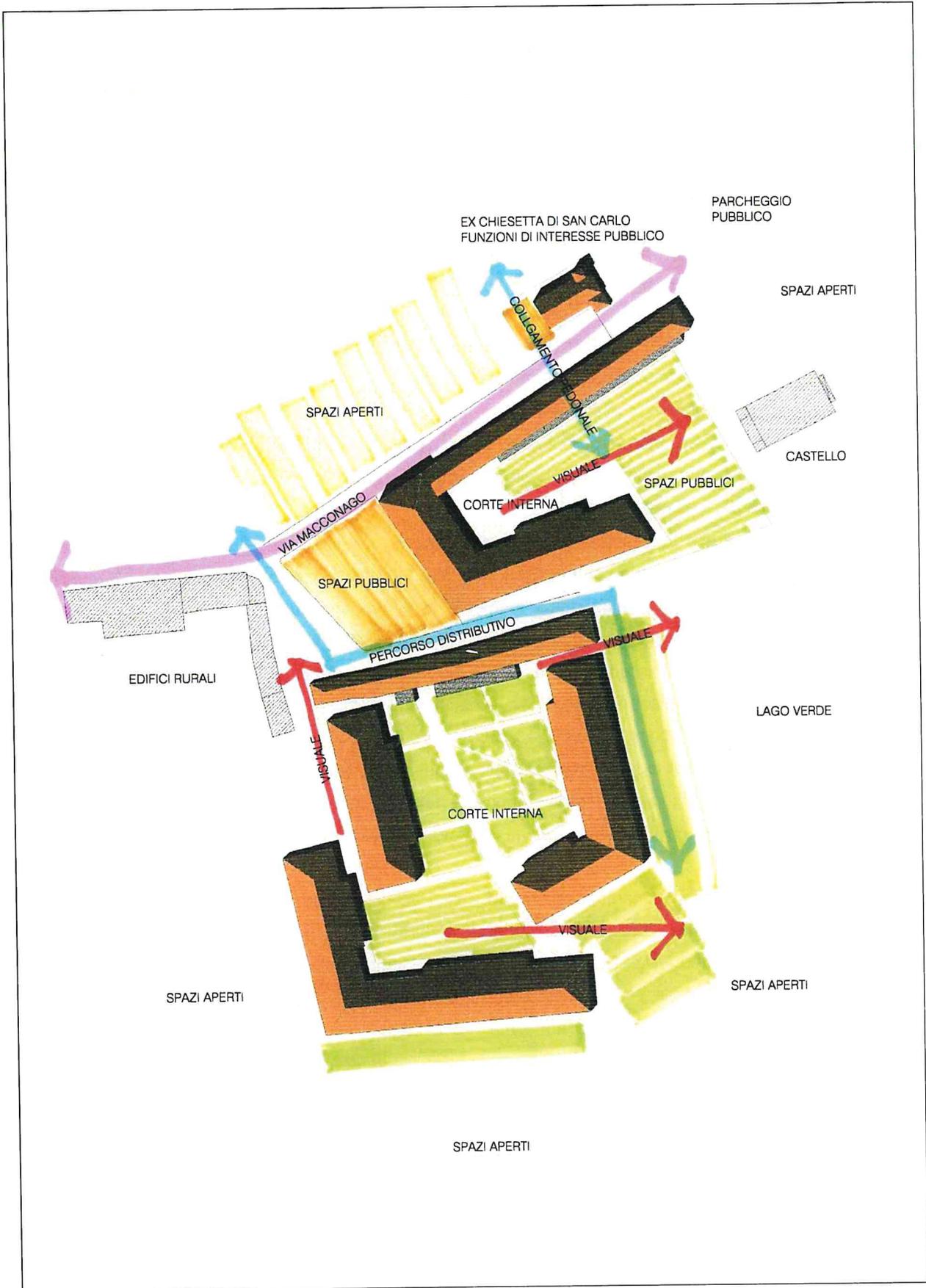
Sebbene nel caso di pianificazione urbanistica esecutiva, il valore dello stesso è prettamente indicativo e di indirizzo, si sono comunque delineati alcuni aspetti che saranno oggetto di approfondimento in fase di progettazione edilizia esecutiva legata al rilascio dei titoli abilitativi.

In particolare per quanto riguarda la configurazione planivolumetrica sono state analizzate tre possibili soluzioni che propongono un assetto in cui si cerca di rievocare la storica problematica del costruire nelle

Sol. B: Aggregazione a corte aperta e corte chiusa



Sol. C: Aggregazione a corte aperte



Delle tre ipotesi aggregative precedentemente riportate quella che è stata oggetto di ipotesi esemplificativa è la soluzione C a corti aperte.

Ma al di là della conformazione morfologica e tipologica scelta, anche le altre due soluzioni ipotizzate sono rispettose delle indicazioni contenute nel progetto guida relativo alla zona B di Recupero R 5.6 più volte citato che qui di seguito sinteticamente si riportano e precisamente:

- salvaguardare gli elementi architettonici caratteristici del tessuto urbano di antica formazione tuttora esistenti lungo via Macconago;
- mantenere per quanto possibile la giacitura originaria della via Macconago, asse portante dell'intervento che nel tratto prospiciente il borgo potrà assumere un carattere locale di "pregio" ambientale;
- prevedere un parcheggio con funzione anche di torna - indietro che concentra le auto in sosta in un unico punto lasciando libera via Macconago;
- creare degli opportuni spazi pubblici quali la nuova piazzetta pedonale dotata di alberature e negozi di vicinato, vero centro del borgo, ridelimitata volumetricamente ad est da un nuovo corpo conformato ad elle che forma al suo interno una corte aperta che guarda verso il palazzo - castello posto ad est;
- realizzare a sud, a completamento del borgo, dei nuovi corpi edilizi disposti in modo da formare una grande corte in conformità al medesimo impianto planivolumetrico proposto dal suddetto progetto guida, quale "memoria" dell'antico impianto della cascina;
- mantenere le altezze di due piani fuori terra prescritte per i nuovi corpi di fabbrica e per gli edifici esistenti, in aderenza a quanto indicato nella variante di PRG relativa alla zona B di recupero R 5.6 consentendo l'utilizzo del piano sottotetto a funzione residenziale.
Per evitare l'eccessiva linearità dello skyline, in fase di progetto esecutivo potranno essere previste delle leggere ritmicità, tipiche dei complessi rurali tradizionali, comportanti lievi differenze di quota delle linee di gronda e dei colmi delle coperture;
- mantenere, per gli edifici esistenti, i caratteri stilistici delle facciate, i rapporti vuoti - pieni, le aperture.
In riferimento ai caratteri dei nuovi edifici, la cui progettazione di dettaglio avverrà nella successiva fase legata al rilascio del titolo abilitativo, essi potranno prevedere attraverso l'uso di materiali e finiture, soluzioni di architettura contemporanea che non si limiti alla semplice imitazione della "cascina lombarda", ovviamente tenendo sempre in considerazione il contesto paesaggistico ed ambientale esistente;
- realizzare attraverso un appropriato disegno del verde, relazioni tra gli spazi pubblici e quelli di interesse privato;
- realizzare un progetto architettonico ed impiantistico, che sarà sviluppato in termini esecutivi in fase di rilascio dei titoli abilitativi, indirizzato verso l'obiettivo prioritario di minimizzare i consumi energetici e ridurre l'impatto sul territorio e l'ambiente circostante.

In relazione alla presenza di macchie arboree e zone boschive sia il Piano delle Regole del P.G.T. vigente sia quello adottato - indicano tra le zone da tutelare a bosco una limitata porzione posta ai margini del confine sud-ovest dell'area fondiaria del PII.

Tale zona risulta esterna all'ambito di edificabilità in soprasuolo degli edifici di progetto ed inserita nella superficie filtrante individuata dal Piano.

E' peraltro da annotare che tale vincolo, ex art. 142.1. lett. g) del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004, non è applicabile in forza del comma 2 del medesimo articolo alle aree che, alla data del 06/09/1985 erano già delimitate negli strumenti urbanistici come zone territoriali omogenee "A" e "B", pertanto nel caso del PII Macconago, quindi, tale vincolo non si applica.

Ciò premesso, è comunque prevista una riqualificazione della fascia posta a sud degli edifici di progetto che dovrà tendere alla conservazione delle presenze arboree di qualità con macchie di arbusti e fiori ed inserita nell'arredo verde adiacente gli edifici .

Nella valorizzazione di tale "boschetto", di origine spontanea, analogamente a quello posto nei pressi del castello, la riconferma o la sostituzione delle essenze in essere dovrà avvenire dopo una più approfondita valutazione delle loro qualità e valore.

Si riporta successivamente l'immagine del *concept paesaggistico* di progetto in cui sono riportati gli obiettivi e i contenuti che caratterizzano la proposta di PII precedentemente descritti.

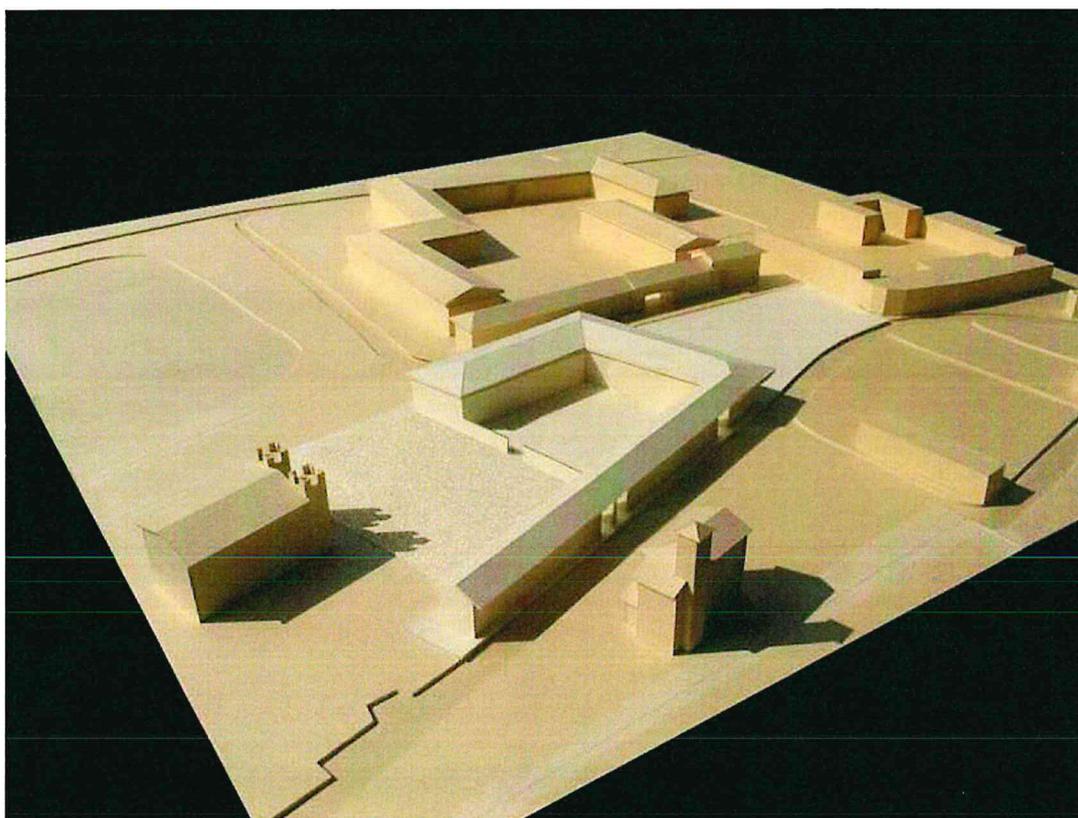


Immagine del concept di progetto

Si riportano qui di seguito in modo sintetico gli elementi essenziali che, la fase successiva relativa alla progettazione architettonica, dovrà tenere in considerazione a fronte delle specificità della soluzione planivolumetrica proposta rimandando alla fase esecutiva relativa alla richiesta del titolo abilitativo gli approfondimenti specifici.

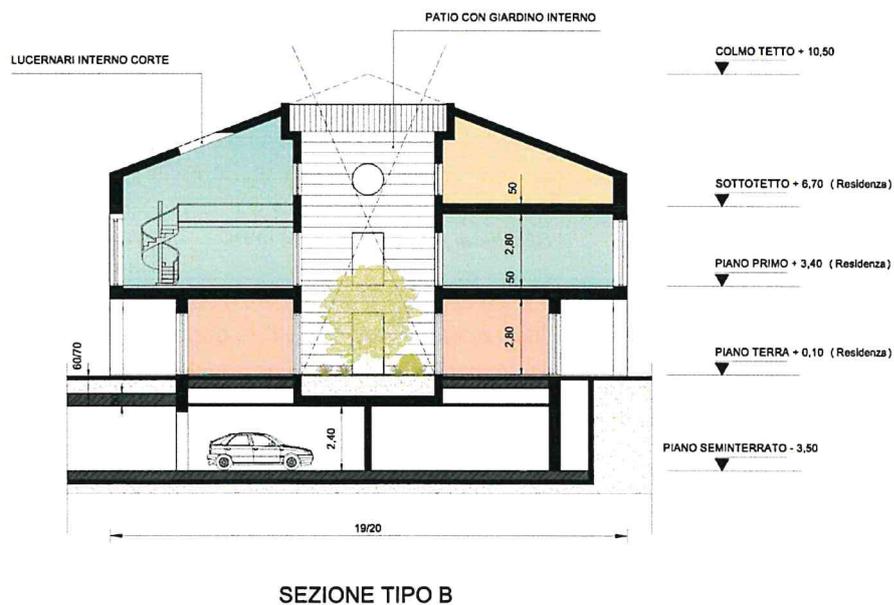
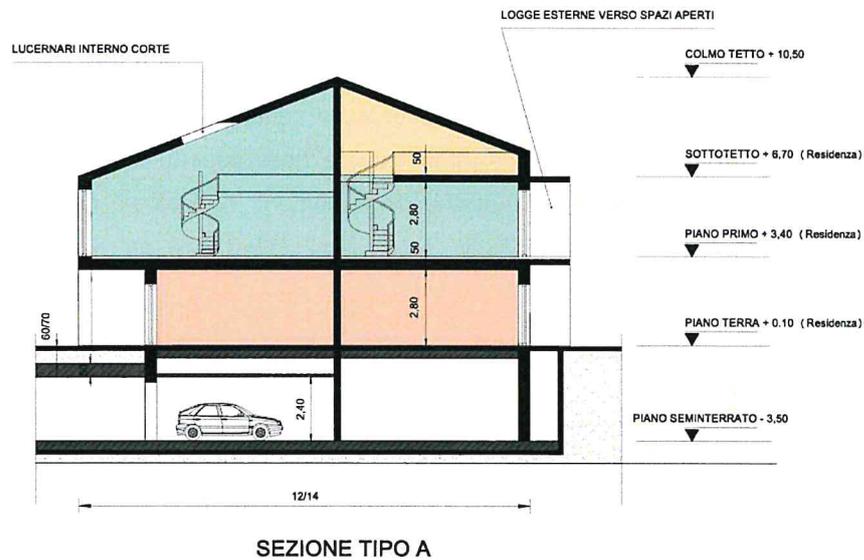
Tali indicazioni riguardano principalmente i seguenti aspetti:

- i caratteri tipo-morfologici proposti dovranno rispettare le prescrizioni dello strumento urbanistico comunale generale dettate per la Zona B di recupero – R 5.6 (Ambito PII1) e precisamente il numero dei piani fuori terra = n. 2 + sottotetto abitabile;
- nell'impostazione planivolumetrica di PII è stato indicato l'ambito massimo di edificabilità in soprassuolo, in modo che nella seconda fase inerente la progettazione architettonica si possano proporre soluzioni, coerenti con l'impostazione urbanistica ma libera nelle scelte progettuali (rapporti pieni - vuoti, composizione dei fronti, materiali, ...) che comunque dovranno rapportarsi con il disegno degli spazi pubblici così proposti e definiti;
- La dotazione delle aree pubbliche e di interesse pubblico e generale cedute e/o asservite così come definite negli elaborati prescrittivi che accompagnano la proposta di PII;
- Le opere di urbanizzazione primaria relative alla sistemazione e riqualificazione di via Macconago.



Vista del plastico

Pertanto le soluzioni future legate alla progettazione esecutiva dovranno orientarsi, in funzione anche del dato dimensionale, su una configurazione volumetrica che potrà variare, da un punto di vista delle sagome dei nuovi edifici da un corpo di fabbrica pari a 12/14 ml (ipotesi A) a schemi tipologici che comportano larghezze dei corpi di fabbrica maggiori (ipotesi B) sempre comunque rispettosi delle prescrizioni dettate per la Zona B di recupero - R 5.6.



LE SEZIONI SONO PURAMENTE INDICATIVE E POTRANNO SUBIRE, IN FASE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA, MODIFICHE NELLE SAGOME E NELLE ALTEZZE DI GRONDA E DI COLMO SALVAGUARDANDO QUANTO PRESCRITTO DALLA TAV. 16 " PLANIVOLUMETRICO PRESCRITTIVO" IN MERITO AL NUMERO DEI PIANI (2 PIANI + SOTTOTETTO ABITABILI) E DA QUANTO PREVISTO DALLE NTA DI PII ED, IN TERMINI PIU' GENERALI, AGLI ASPETTI INERENTI L'INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEL PROGETTO ARCHITETTONICO NEL CONTESTO.

Sezioni tipo indicativa della futura configurazione architettonica

Ovviamente la qualità dell'inserimento del progetto nel contesto dipenderà dall'insieme di tutti i fattori che in qualche modo generano il paesaggio, in particolar modo dalla coerenza tra la componente architettonica e gli elementi (verde, viabilità, spazi pubblici,...) che caratterizzeranno quel luogo.

Ogni luogo ha evidentemente il proprio carattere o come direbbe C.N. Schulz il proprio "*Genius loci*" che lo caratterizza e lo identifica.

Questo borgo nonostante il tempo trascorso ha saputo mantenere una sua identità contraddistinta principalmente dall'attento e misurato equilibrio instauratosi tra l'edificato e gli elementi naturali che visti da particolari punti di vista configurano uno suo specifico ed esclusivo skyline.

Nella proposta urbanistica si è cercato di salvaguardare questo disegno riconoscibile caratterizzato dalla continuità dei piani orizzontali (le facciate intonacate) e delle coperture degli edifici ponendo particolare attenzione a non ostruire le visuali prospettiche degli elementi verticali sia dei manufatti architettonici (ex chiesetta di San Carlo, Castello) che di quelli "naturalistici" (alberature, spazi aperti verso le aree agricole) presenti nel contesto.



Skyline stato di fatto visto da nord



Skyline di progetto visto da nord

Un elemento fortemente innovativo introdotto dalla proposta di PII, è stato quello di prevedere la creazione di nuovi spazi di interesse pubblico al fine di implementare una nuova vitalità al borgo attualmente "conosciuto" soprattutto dalla presenza dell'istituto oncologico e dal centro ippico milanese che fronteggiano viale Ripamonti.

Non necessita ricordare in questa sede come uno degli aspetti che caratterizza le città ed i paesi italiani sia l'attento equilibrio tra spazi pubblici e privati, in cui la piazza, luogo pubblico per eccellenza, elemento dinamico e vitale, ha fortemente contribuito a definirne la sua complessa identità e la sua evoluzione storica.

Questo concetto urbanistico ha trovato spazio nella proposta di PII attraverso la previsione di due differenti piazze (piazza alberata e piazzetta antistante la ex chiesetta di San Carlo) quali elementi di riqualificazione e organizzazione della vita urbana.



Immagine della nuova piazza posta in corrispondenza dell'inizio delle aree oggetto di PII



Immagine della nuova piazzetta antistante la ex chiesetta di San Carlo oggetto di futuro restauro

Finalizzata al maggior inserimento nel contesto la proposta di PII prende in considerazione anche il disegno degli spazi privati in quanto elementi che contribuiscono alla continuità della qualità urbana evitando la superficiale contrapposizione tra spazi pubblici e non.



Immagine della sistemazione delle aree interne private



Immagine della sistemazione delle aree interne private

In considerazione della complessiva riqualificazione che la proposta di PII genera, attraverso la riconversione delle aree private su cui insistono dei fabbricati ormai obsoleti e della riqualificazione di aree pubbliche come la via Macconago, si può indubbiamente affermare che l'intervento di riconversione debba considerarsi sicuramente migliorativo rispetto alla situazione dello stato dei luoghi attualmente esistente.

Per quanto riguarda la valutazione degli effetti ambientali che l'intervento genera sul contesto su cui interviene si rinvia al **Rapporto Preliminare** inerente la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) allegato al presente PII.

Mentre per quanto riguarda gli aspetti inerenti le valutazioni relative all'inserimento paesaggistico della proposta urbanistica si rinvia alla apposita **Relazione Paesaggistica (Elab. B)** che anticipa i contenuti della vera e propria Relazione Paesaggistica redatta ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 12/2005.

Di seguito si riportano sinteticamente gli aspetti dimensionali delle trasformazioni migliorative che si raggiungeranno con l'attuazione del presente Programma Integrato di Intervento.

10.1 PARAMETRI INSEDIATIVI

- **Insediamiento di spazi per funzioni residenziali**, per una superficie lorda di pavimento pari a circa mq. 12.113;
- **Insediamiento di spazi per funzioni compatibili con la residenza e commerciali di zona**, attualmente inesistenti, per una superficie che potrà raggiungere una SIp massima di mq. 676; la SIp minima destinata alle funzioni compatibili non potrà comunque essere inferiore a mq. 640 così come prescritto dall'allegato E della Zona B di Recupero - R 5.6;
- **Creazione di superfici cedute e/o asservite destinate a verde pubblico**, inesistenti allo stato attuale, pari a circa mq. 1.689, con alberature di varie essenze;
- **Creazione di una piazza alberata ad uso pubblico**, spazio di aggregazione e sosta, per complessivi mq. 1.112 ;
- **Creazione di una piazzetta - sagrato antistante la ex chiesetta di San Carlo**, per complessivi mq. 485;
- **Restauro della ex chiesetta di San Carlo** al fine di un suo utilizzo pubblico da concordarsi con l'amministrazione Comunale pari a circa mq. 125 di SIp;
- **Riqualificazione di via Macconago**, la via Macconago, in corrispondenza del P.I.I. verrà allargata fino al calibro complessivo di ml 6,50, attualmente il calibro stradale è di ml 5,00.

La sistemazione comprenderà anche la predisposizione di apposite aiuole in cui verranno collocate opportune essenze arboree finalizzate alla realizzazione di un percorso pedonale ombreggiato.

La sezione stradale sarà così ripartita:

- carreggiata, a doppio senso di marcia avente una larghezza di m. 6,50 (m 3,25 per corsia);
 - marciapiede lato edificio m. 2,20;
 - aiuole alberate m. 2,20 al netto dei cordoli dove verrà collocato un filare di alberi di 1^a o 2^a grandezza così da determinare una barriera naturale;
 - una pista ciclo – pedonale lato nord di m 1,80 con slarghi illuminati da lampioni, posti di infilata con le alberature, e ricavati ad intervalli di due alberi.
- **Realizzazione di parcheggi pubblici**, al termine della via Macconago con funzione anche di torna - indietro, con circa 28 stalli di cui 2 per disabili.

10.2 AREE A SERVIZI (STANDARDS)

La vecchia variante al PRG, approvata l'11/12/2008 e rettificata dalla Delibera n°7/2010 del 18/03/2010, e riconfermata nelle NTA del Piano delle Regole, nell'Allegato "E" prescriveva il reperimento, nell'ambito del PII1, di **17.126 mq.** di aree a standards, di queste **2.795 mq.** da reperirsi in loco, oltre a mq. 50 minimi per urbanizzazione primaria.

Il P.I.I. in progetto prevede il reperimento, all'intero del perimetro di PII di una superficie pari a circa **mq. 2.801** maggiore dei 2.795 richiesti.

I 2.801 mq. sono così reperite:

- mq 1112 destinati alla formazione della piazza alberata;
- mq. 1.689 destinati a verde attrezzato.

Inoltre vengono cedute aree di cessione e/o asservite a servizi reperite esternamente al perimetro di PII per una superficie complessiva di **mq. 610** così suddivisa:

- Piazzetta alberata fronte ex chiesetta di San Carlo **mq. 485** (cessione);
- Ex chiesetta di San Carlo oggetto di restauro pari a circa **mq. 125** di Slp (cessione).

Il reperimento delle aree a standards viene parzialmente assolto con la cessione ad uso pubblico di aree per circa **mq. 3.286** (2.801 + 485) mentre, in ragione del fatto che nelle immediate vicinanze alle aree interessate dall'intervento la dotazione di spazi verdi pubblici risulta adeguata al carico insediativo, il soddisfacimento dell'interesse pubblico è rappresentato dalla monetizzazione della restante quota di standards ai sensi dell'art. 90, comma 4, della L.R. 12/05.

La monetizzazione delle aree a standards interessa una superficie pari a **mq. 13.840** quantità ricavata dalla differenza tra superficie da reperire (mq. 17.126) e superficie reperita (mq. 3.286).

10.3 AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Oltre alle aree a servizi di cui al punto precedente, verranno cedute ulteriori aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria che riguardano la riqualificazione di via Macconago ed il relativo parcheggio pubblico collocato al termine della via per circa **mq. 2.903**.

10.4 EDILIZIA IN REGIME CONVENZIONATO DI LOCAZIONE

Con il Programma Integrato di Intervento di Macconago una quota di superficie lorda di pavimento residenziale pari a circa **mq. 2.558** della Slp destinata ad edilizia in regime convenzionato di locazione.

Con la stipula della Convenzione saranno precisate le caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi previsti in locazione, che comunque dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia edilizia.

A tale scopo sarà allegata alla stessa Convenzione una specifica Relazione, eventuali modifiche progettuali o varianti in corso d'opera, che comportino variazioni al numero, alla tipologia ed alla superficie degli alloggi convenzionati previsti dalla Relazione stessa, dovranno essere preventivamente concordati con il Comune di Milano.

10.5 SOTTOSERVIZI

Gli accessi carrai e pedonali al complesso e gli allacciamenti alle reti dei sottoservizi vengono riconfermati su via Macconago, per un maggior approfondimento su tale tematica vedi l'apposita Relazione tecnica illustrativa (**Elab. E**) e le relative tavole di progetto.

Riguardo alla tematica inerente il rispetto dell'invarianza idraulica, così come richiesto dal Regolamento Regionale del 23.11.2017 n. 7, sono state elaborate due apposite relazioni inerenti la parte pubblica (**Elab. P**) e quella relativa alle opere private (**Elab. Q**) a cui si rinvia.

10.6 REQUISITI ENERGETICI

Il futuro intervento edilizio ha l'obiettivo di realizzare un complesso ad elevata efficienza energetica ed elevata sostenibilità, a tal fine è stato predisposto un apposita Relazione sul contenimento dei consumi energetici e della sostenibilità (**Elab. O**) a cui si rinvia per gli aspetti di dettaglio qui vengono semplicemente anticipate le tematiche che saranno oggetto della futura progettazione architettonica.

Gli edifici oggetto di progetto verranno trattati dal punto di vista energetico considerando i vincoli delle nuove costruzioni ai sensi della DGR 2456 del marzo 2017 e ai sensi del Regolamento Edilizio del Comune di Milano.

Particolare importanza verrà data alle caratteristiche termiche dell'involucro edilizio in modo da garantire i limiti di trasmittanza puntuale richiesti dal Regolamento edilizio di Milano pari a 0,26 W/mqK per le pareti perimetrali e a 0,22 W/mqK per le coperture. Verranno analizzati i vari ponti termici puntualmente in modo da azzerarli o ridurli il più possibile.

L'impianto previsto sarà costituito da pompe di calore ad acqua di falda ad elevatissime performance energetiche e la distribuzione sarà a pannelli radianti a bassa temperatura.

Si prevede un intervento gas free, senza quindi emissioni locali di CO2. La classe energetica target dell'intervento sarà almeno la classe A1.

Dalle simulazioni energetiche preliminari gli edifici avranno un Epgltot stimabile in 69,98 kWh/mq anno. Il fabbisogno complessivo degli edifici, relativo al fabbisogno di climatizzazione invernale, climatizzazione estiva e acqua calda sanitaria è stimabile in 850.808 kWh anno, di cui 299.371 kWh anno relativi al servizio di climatizzazione invernale, 260.971 kWh anno relativi al servizio di climatizzazione estiva e 290.467 kWh anno relativi al servizio di acqua calda sanitaria.

L'Epgltot non rinnovabile è stimabile in 28,99 kWh/mq anno per un totale di 352.460,42 kWh anno, mentre l'Epgltot rinnovabile è stimabile in 40,99 kWh/mq anno, per un totale di 498.356,42 kWh anno.

La percentuale di copertura da fonti rinnovabili per il servizio di climatizzazione invernale, climatizzazione estiva e acqua calda sanitaria è pari al 58,57 %.

La percentuale di copertura da fonti rinnovabili per il servizio di acqua calda sanitaria è pari al 67,7 %.

La potenza di picco dei pannelli fotovoltaici previsti è pari a 133,2 kWp, equivalenti a 1/50 della massima superficie in pianta degli edifici, così come previsto dall'allegato 3 del Dlgs 28/2011 e richiamato dalla DGR 2456 del 8 marzo 2017; i pannelli fotovoltaici saranno previsti integrati nelle falde o comunque complanari alle falde.

10.7 PARAMETRI AMBIENTALI

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali, si rimanda al Rapporto Preliminare legato alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS allegata al presente Programma, alla Valutazione Previsionale di Clima Acustico (**Elab. L**) redatta ai sensi della L. 447/95 e D.P.C.M. del 14.11.1197 e della L.R. 13/01 e D.G.R. VII/8373 del 08.03.2002 e alla Relazione Geologica, (**Elab. M**) redatta ai sensi della L.R. 12/2005 e D.G.R. Lombardia 8/7374/2008.

10.8 COSTI DELLE OPERE PUBBLICHE E COSTI A CARICO DELL'OPERATORE

Per quanto riguarda la quantificazione relativa ai costi ai costi inerenti le opere di urbanizzazione precedentemente descritte si rinvia all'apposito "Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione" (**Elab. I**).

In merito ai costi a carico dell'operatore si rinvia all'apposita "Relazione economica - Costi dell'operatore" (**Elab. F**) in cui sono riepilogati i costi che incidono sull'intera operazione di riqualificazione che riguarda la proposta del presente PII.

10.9 TEMPI DI REALIZZAZIONE E MODALITA' ATTUATIVE DEGLI INTERVENTI

Per quanto riguarda i tempi realizzativi dell'intervento si rinvia all'apposito "Programma temporale delle opere" (**Elab. G**) in cui indicativamente sono riportate le tempistiche le diverse tipologie di intervento inerenti le opere pubbliche e quelle private.

Mentre per quanto riguarda gli aspetti relativi all'attuazione degli interventi ovviamente oltre alla "Bozza di Convenzione" (**Elab. D**) sono state predisposte delle apposite "Norme tecniche di attuazione" (**Elab. C**) che disciplinano alcuni aspetti prescrittivi e non della proposta di PII.

Si riportano successivamente a solo titolo esemplificativo delle immagini, non vincolanti, relative alla configurazione urbanistica della proposta di PII al fine di un raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto finalizzate all'esplicitazione dei contenuti descritti nei precedenti paragrafi 7, 8 e 9 della presente Relazione.



Vista nord: stato di fatto



Vista nord: progetto inserimento contesto



Vista sud: stato di fatto



Vista sud: progetto inserimento contesto



Vista est: stato di fatto



Vista est: progetto inserimento contesto

ELABORATI

Elab. A	Relazione tecnica illustrativa
Elab. B	Relazione paesaggistica
Elab. C	Norme tecniche di attuazione
Elab. D	Bozza di Convenzione
Elab. E	Relazione tecnica illustrativa delle opere di urbanizzazione
Elab. F	Relazione economica - Costi a carico dell'operatore
Elab. G	Programma temporale delle opere
Elab. H	Dichiarazione irrevocabile d'assenso
Elab. I	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
Elab. L	Valutazione previsionale di clima acustico
Elab. M	Relazione geologica
Elab. N	Capitolato tecnico prestazionale spazi pubblici
Elab. O	Relazione tecnica per il contenimento dei consumi energetici
Elab. P	Relazione tecnica - progetto di invarianza idraulica opere di urbanizzazione
Elab. Q	Relazione tecnica - progetto invarianza idraulica opere private

TAVOLE**INQUADRAMENTO URBANISTICO - PAESAGGISTICO**

Tav. 01	Inquadramento territoriale ed urbano: Corografia
Tav. 02	Inquadramento urbanistico sovracomunale: PTR - PPR
Tav. 03	Inquadramento urbanistico sovracomunale: PTCP Provincia di Milano
Tav. 04	Inquadramento urbanistico sovracomunale: PTC Parco Sud Milano
Tav. 05a	Inquadramento urbanistico comunale: PGT vigente e Verifica industrie insalubri
Tav. 05b	Inquadramento urbanistico comunale: PGT adottato
Tav. 06	Inquadramento urbanistico comunale: Zona B di Recupero R 5.6 - Progetto guida
Tav. 07	Inquadramento paesaggistico: Vincoli e Tutele
Tav. 08	Inquadramento paesaggistico: Sistema urbano
Tav. 09	Inquadramento paesaggistico: Sistema del verde

STATO DI FATTO

Tav. 10	Stato di fatto: Analisi ed evoluzione storica dell'insediamento
Tav. 11	Stato di fatto: Estratto mappa catastale ed elenco proprietà
Tav. 12	Stato di fatto: Documentazione fotografica
Tav. 13	Stato di fatto: Planimetria - Profili dell'edificato - Consistenza edilizia - Categorie di intervento
Tav. 14	Stato di fatto: Piante e prospetti edifici oggetto di restauro e ristrutturazione edilizia
Tav. 15a	Stato di fatto: Planimetria della viabilità e dei sottoservizi (Inquadramento A)
Tav. 15b	Stato di fatto: Planimetria della viabilità e dei sottoservizi (Inquadramento B)

PROGETTO URBANISTICO

Tav. 16	Progetto: Planivolumetrico prescrittivo
Tav. 17	Progetto: Regime giuridico delle aree
Tav. 18	Progetto: Planimetria paesaggistica di ipotesi esemplificativa
Tav. 19	Progetto: Profili e sezioni ambientali di ipotesi esemplificativa
Tav. 20	Progetto: Configurazioni volumetriche di ipotesi esemplificativa - viste generali inserimento contesto
Tav. 21	Progetto: Configurazioni volumetriche di ipotesi esemplificativa - spazi pubblici e privati
Tav. 22	Progetto: Verifica dotazione aree a servizi
Tav. 23	Progetto: Verifica superficie parcheggi pertinenziali di ipotesi esemplificativa
Tav. 24	Progetto: Verifica superficie filtrante di ipotesi esemplificativa

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tav. 25	Progetto: Opere di Urbanizzazione - Planimetria generale
Tav. 26a	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Viabilità e segnaletica (Inquadramento A)
Tav. 26b	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Viabilità e segnaletica (Inquadramento B)
Tav. 27a	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Rete di smaltimento delle acque meteoriche (Inquadramento A)
Tav. 27b	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Rete smaltimento acque meteoriche (Inquadramento B)
Tav. 28a	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Sottoservizi (Inquadramento A)
Tav. 28b	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Sottoservizi (Inquadramento B)
Tav. 29	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Sezioni trasversali e sezione tipo
Tav. 30	Progetto: Opere di Urbanizzazione secondaria - Pavimentazioni ed essenze arboree

PROGETTO OPERE DI INVARIANZA IDRAULICA

Tav. 31	Progetto: Planimetria generale invarianza idraulica opere private
Tav. 32	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Valutazione delle perdite idrologiche (Inquadramento A)
Tav. 33	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Valutazione delle perdite idrologiche (Inquadramento B)
Tav. 34	Progetto: Planimetria delle opere private - Valutazione delle perdite idrologiche (Determinazione delle sotto - aree)