

CONSORZIO ECODISTRICT

20122 Milano - Corso Italia, 15

INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI AD USO RESIDENZIALE

Zona ex B2 20.10 "Gallarate" (Zona di Recupero R 8.11) - Ambito PR2

PIANO DI RECUPERO

in attuazione alla Variante al PRG approvata con deliberazione n°55 del 11.12.2008.

PROGETTAZIONE:

bg&k
associati

Arch. Maurice Kanah
Arch. Paola Bucciarelli
Geom. Ettore Mazzega
Arch. Marisa Fumi

Via Garofalo, 31
20133 Milano
tel. 02.36745636/7
info@arkilab.eu



COLLABORATORI:

OPERE di URBANIZZAZIONE:

Arch. **Carlo Maria Corsi**
studio
SOLUZIONI PROGETTUALI INTEGRATE
VIALE CASSIODORO 5 - 20145 MILANO

SISTEMAZIONI a VERDE

Chiara Adele Balsari architetto
Via Giusti 28 - 20154 Milano

PROGETTO per la MOBILITA':

 **TRIM ENGINEERING**
SERVIZIO INTEGRATO DI INGEGNERIA
PER LA MOBILITA'
Ing. Michele Rossi
Via della Birona 30 - 20900 Monza

Descrizione / Drawing title

PIANO DI RECUPERO - Aggiornamento Novembre 2013
RELAZIONE TECNICA DEL PROGRAMMA

Tavola N° / Drawing N°

DOC. **A**

Scala / Scale

Nome file/File name



Revisione Revision	Descrizione Description	Data/ Date	Eseguito/ Drawn	Controllato/ Checked	Approvato/ Approved
00	EMISSIONE	19/11/2012			
01	AGGIORNAMENTO	22/03/2013			
02	AGGIORNAMENTO	10/05/2013			
03	AGGIORNAMENTO	28/11/2013			

PIANO DI RECUPERO

ZONA EX B2 20.10 “GALLARATE”

ZONA DI RECUPERO R 8.11 – AMBITO PR2

RELAZIONE TECNICA

AGGIORNAMENTO
NOVEMBRE 2013

INDICE

PREMESSA	3
1.- IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO D'INTERVENTO	4
2.- INQUADRAMENTO TERRITORIALE	5
2.1.- <i>STORIA DEL CONTESTO URBANO.....</i>	<i>5</i>
2.2.- <i>DESCRIZIONE DEL SITO</i>	<i>8</i>
3.- INQUADRAMENTO URBANISTICO	11
3.1 <i>PREVISIONE DI PRG</i>	<i>11</i>
3.2 <i>STRUTTURA DELLA PROPRIETÀ</i>	<i>16</i>
3.3.- <i>VINCOLI URBANISTICI, VIABILISTICI E AMBIENTALI</i>	<i>19</i>
4.- OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE	21
4.1- <i>L'INSEDIAMENTO DEL CONTESTO</i>	<i>21</i>
4.2- <i>CONTENUTI DEL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO</i>	<i>22</i>
4.3.- <i>LE QUANTITÀ VOLUMETRICHE</i>	<i>29</i>
4.4.- <i>VERIFICA LEGGE 122/89 E ART.12 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE.....</i>	<i>35</i>
4.5.- <i>ANALISI DEGLI EFFETTI DEL PROGETTO SUL SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....</i>	<i>35</i>
5.- CESSIONI E PARCHEGGI.....	35
5.1.- <i>LOCALIZZAZIONE E QUANTIFICAZIONE AREE DI CESSIONE E A PARCHEGGIO.....</i>	<i>36</i>

PREMESSA

Il Piano di Recupero viene presentato a valle dell'approvazione delle Varianti afferenti al Gruppo IV in Consiglio Comunale, con deliberazione n°55 del 11.12.2008.

Nel Gruppo IV insiste l'area denominata B2 20.10-R 8.11 "Variante 10" del piano urbanistico di recupero in oggetto.

In particolare il piano interessa l'ambito definito **PR 2** della variante B2 20.10 Gallarate-Cefalù; il cui obiettivo, in conformità a quanto già programmato dall'amministrazione, è la riorganizzazione urbanistica dell'area e la sostituzione dell'esistente edificazione con una nuova edificazione residenziale.

La società IM.GA Srl [già proprietaria di una porzione consistente dell'area d'intervento], ora Consorzio Ecodistrict ha presentato nei termini previsti dalla legge n°2 osservazioni e relative successive note e integrazioni [PG 1115260/2007 del 24/12/2007, nota integrativa PG 451211/2008 del 04/06/2008; PG 508891/2008 del 24/06/2008, nota integrativa PG 512312/2008 del 25/06/2008] parzialmente accolte nella loro totalità.

Il piano riguarda quindi l'attuazione delle volumetrie afferenti l'area interessata così come programmata dalla Variante al PRG e precisamente come descritte all'E delle N.T.A.

1.- IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO D'INTERVENTO

AREE DI PROPRIETA' DEL PROPONENTE	
Zona di decentramento	8
Via	Via Gallarate/Via Cefalù
Foglio catastale	121
Mappali	17-163-70-71-72-73-165-38-24-26-27-28-78-79
Foglio di PGT	Quadrante Nord-Ovest: 1B
AREE NON DI PROPRIETA'	
Zona di decentramento	8
Via	Via Gallarate/Via Cefalù
Foglio catastale	121
Mappali	49-68-135-168-169-23-39-29-40-41-42-87-43-53-44
Foglio di PGT	Quadrante Nord-Ovest: 1B

2.- INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2.1.- STORIA DEL CONTESTO URBANO

In una delle piante della città di Milano edita da Antonio Lafrery datata 1573 la cinta bastionale della città corrisponde a quella giunta fino a noi, le fortificazioni attorno al Castello appaiono invece organizzate in modi che l'evoluzione dell'arte della guerra non lasciò sussistere a lungo. Alla destra del Castello si sviluppa la *Tenaglia*, alla sinistra è una cortina che si collegava al baluardo di Porta Vercellina, con una rientranza a cui metteva capo la strada di Gallarate, che accedeva alla città dal "Portello". Da un raffronto tra la pianta del Lafrery e una topografia edita 131 anni più tardi risulta evidente la stasi di sviluppo del corpo urbano durante il ciclo spagnolo.

Dopo la battaglia di Marengo, del giugno 1800, Napoleone, avendo dato alla guerra quella misura e slancio che doveva estendere il flagello a tutta l'Europa, prende l'iniziativa di demolire in Milano le difese del Castello, di annullare dopo quattro secoli la dualità tra roccaforte e città. La demolizione dei muraglioni stellari venne appaltata il 29 agosto e completata nella primavera del 1801. La "furia francese" si era trasmessa anche a questa città umiliata dall'alternarsi di una con altra dominazione straniera ed incitava gli Italiani a pensieri nuovi e audaci.

Un singolare progetto architettonico fu concepito in quei giorni dall'architetto Giovanni Antolini, che proponeva la creazione di un foro circolare attorno al castello, con un diametro pari a quasi mezzo chilometro.

Il progetto piacque molto a Napoleone ma fu bocciato dal Direttorio, cosicchè quest'idea non rimase che un documento del pensiero architettonico dell'epoca, anche se riuscì ad ispirare i modi dell'estensione urbana al nord-ovest del decennio successivo al 1800.

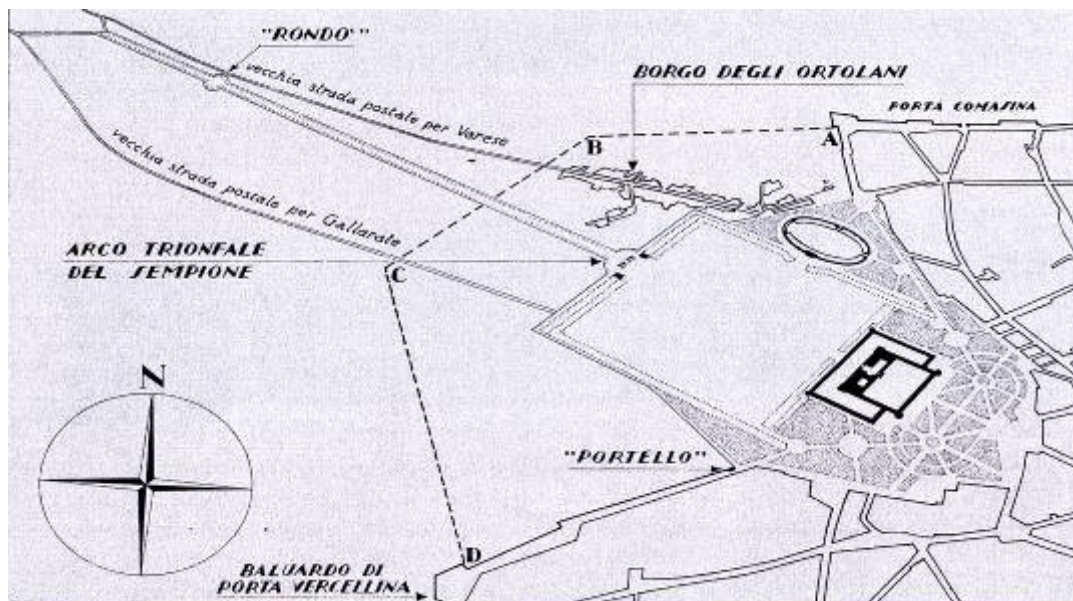
Un nuovo elemento primario apparve sulla fine del 1801 all'esterno dell'ampio settore nord-ovest: il Corso Sempione.

Per la prima volta dall'età dei romani un piano di ingegneria, una concezione severamente geometrica venne applicata ad una strada esterna al corpo urbano.

La città veniva arricchita di uno strumento di traffico che la collegava alla Francia e al mondo attraverso la catena alpina in maniera del tutto analoga a quell'avvento della Via Emilia che venti secoli prima l'aveva collegata al mondo romano.

Il Corso Sempione riassunse in sé l'ultimo tratto di due antiche strade regionali, la strada Gallaratese e la strada Varesina; esso riproduceva, col suo rettilineo di quasi due chilometri, il tipo di strade regie di Francia, le strade di Colbert e del Vauban; e del tutto ovvio si presentò il pensiero caro al Rinascimento dell'arco trionfale che ne segnasse il termine, della porta urbana simbolica.

Il concetto che la porta a nord ovest fosse diventata preminente, che la città dovesse muoversi in quella direzione è palese nell'imponenza del progetto del Cagnola del 1807.



La zona nord ovest nel 1807 [De Finetti]

La città si impossessa, dopo secoli di compressione, degli spazi liberi a nord ovest, si espande.

Nel 1807, il governo del primo Regno d'Italia, dettò ai membri della Commissione di Pubblico Ornato un tema nuovissimo e cospicuo: un piano di riordino di tutta la città.

Un decreto vicereale del luglio del 1807 fissò i concetti generali per l'aggregazione e la dilatazione del circondario esterno di tutti i "comuni murati" del regno, in misure da determinarsi dal governo a norma del bisogno e delle speciali circostanze di località.

Nel febbraio del 1808 tale decreto fu applicato alla città di Milano, dilatandone il circondario esterno su un territorio suddiviso sino ad allora fra 35 comuni.

La nuova concezione che estende il potere giurisdizionale al suburbio e definisce i nuovi confini comunali documenta piena maturità della visione sistematica del problema urbano, che pretende per sua natura a premesse spaziali amplissime che consentano di assumere dei capisaldi lontani per ogni riordino tecnico, che portino ad attuare in tutte le direttrici la penetrazione del traffico regionale con la perfezione esemplificata della grande opera pubblica del nord ovest: Corso Sempione.

I neoclassici con questa innovazione diedero un grande esempio di metodo, la nuova arteria, vera via trionfale, avvia i traffici suburbani nella direzione cardinale e li inserisce con nuova perfezione nella compagine urbana, valorizzando la formula essenziale di questa, determinando una gerarchia, confermando la ragione primitiva e fondamentale della grande città di pianura.

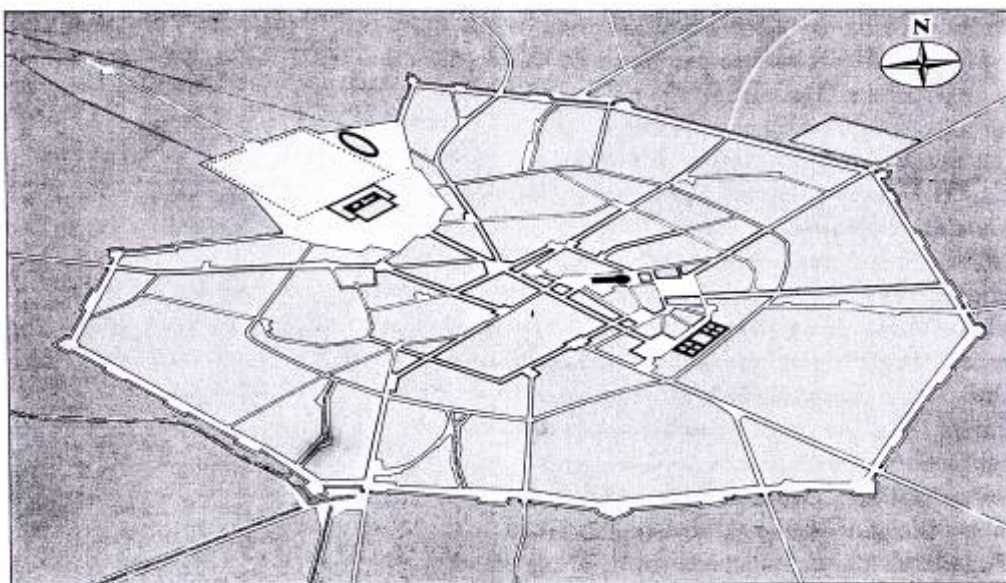
Dal punto di vista viabilistico nella zona suburbana occidentale le innovazioni determinate dalle riforme ferroviarie furono notevolissime.

Nella prima età ferroviaria le strade regionali del nord ovest erano tre: la strada Vercellese, la strada del Sempione e la strada Varesina.

La strada del Sempione nello suo sviluppo al di là del corso Sempione è l'antica "postale per Gallarate" a tracciato molto casuale e spezzettato. La riforma dei primi dell'800 sopprime un tratto della strada antica, che penetrava per suo conto fino ad un "portello" al sud ovest del Castello.

L'irrazionalità del nuovo schema stradale del nord ovest è evidentissima: le affluenze da tutte le correnti esterne, eccettuate quelle della Vercellese e della Baggina, vennero riunite nel vialone del Cimitero, tracciato nel 1891 con un raggio che parte dal rondò del Sempione.

Ma con quel nuovo raggio lo schema stradale fu sovvertito. Il vialone cimiteriale divenne più importante della Strada del Sempione e di quella di Varese, l'intento del primo ottocento fu dimenticato e anzi contraddetto.



La nuova trama cruciale e le grandi ramificazioni [G. De Finetti]

Fino ai primi decenni del 900 l'area in oggetto si strutturò come un insieme di nuclei urbani autonomi sparsi su un suolo agricolo coltivato che subì un radicale cambiamento con la costruzione del cimitero Maggiore. Infatti, la costruzione del nuovo cimitero, noto come Musocco perché costruito sul territorio di detto comune, apportò un cambiamento radicale sia dal punto di vista economico che da quello sociale.

Il cimitero attirò artigiani e molti contadini trasformarono i loro campi in serre e deposito di marmo; la realizzazione dei monumenti funebri attirò nuova forza lavoro dando in questo modo inizio alla trasformazione dell'area agricola.

Il cimitero sorto nel 1895 ha un disegno rettangolare, ortogonale all'asse stradale di viale Certosa che partendo da piazza Firenze raggiunge l'ingresso principale del cimitero il quale si riconosce già nella cartografia dell'800; la sua presenza ha dato corso a forti trasformazioni economiche e sociali della zona immediatamente circostante, favorendo il fiorire di capannoni e fabbriche che a partire dal secondo dopoguerra si trasformarono in fabbriche metallurgiche e metal meccaniche.

2.2.- DESCRIZIONE DEL SITO

Il quartiere del Gallaratese è uno dei punti nevralgici della vasta e complessa vicenda urbanistica milanese, la sua storia costituisce parte dei riferimenti della vicenda urbanistica della città di Milano.

Il Gallaratese nasce dentro ad uno schema idealmente unitario e compiuto che nei fatti si è tradotto in un lungo processo di conflitto, rivendicazione, proposta e ridefinizione sociale che a segnato le declinazioni progettuali e ne ha guidato l'attuazione nel corso degli anni.

Nato come impianto dotato di senso e di autonomia rispetto alla città esistente, il quartiere ha fatto della ricerca di un equilibrio interno uno dei suoi temi caratterizzanti.

Prevalentemente residenziale ed introverso, è passato, dopo una fase iniziale di difficoltà e spaesamento, a vivere una stagione di grande vivacità interna che ha portato alla nascita di numerose iniziative e alla costituzione di organizzazioni sociali che hanno svolto un ruolo importante dal punto di vista della ricchezza e della vivacità interna. Questi processi di attivazione non solo hanno trasformato il volto di una parte di città inizialmente "povera" ma hanno anche contribuito a costruire meccanismi di rafforzamento della comunità locale e delle relazioni tra gli abitanti.

Questa dinamica si è indebolita nel corso degli ultimi anni per diverse ragioni:

- le persone che l'hanno attivata e sostenuta sono oggi anziane;
- molti giovani, cresciuti all'interno di questo contesto urbano hanno abbandonato il quartiere per andare ad abitare altrove;
- si è innescato un imponente processo di privatizzazione degli spazi pertinenziali che ha accelerato il corso della sostituzione della popolazione;
- sono aumentati gli attraversamenti delle auto e dei veicoli che usano alcune vie del quartiere come bypass evitando così le code che quotidianamente si formano lungo gli accessi principali alla città ma anche gli usi territoriali di popolazioni da fuori (tanto il centro commerciale Bonola quanto la metropolitana e il suo parcheggio).

I rapporti che si sono costruiti nel tempo tra il quartiere e l'intorno urbano (i parchi, il mazda palace, lo stadio, il cimitero Maggiore, i parcheggi di interscambio delle metropolitane,...) hanno contribuito ad inserire il Gallaratese nella città ma contemporaneamente hanno indebolito il sistema di coesione che per anni ha regolato la vita di questa comunità.

Oggi è sulla relazione tra "corpi estranei" e ingredienti interni, tra reti lunghe e reti di vicinato, tra edilizia e servizi che si gioca la possibilità di far crescere una parte di città accompagnandone il processo di trasformazione e contendo i traumi derivanti dall'introduzione di forti discontinuità.

Attualmente le periferie di Milano sono interessate da numerosi e molteplici interventi di riqualificazione urbana finalizzati ad un'equa e omogenea distribuzione di polarità sociali in grado di impedire alla città di soffocare in se stessa.

Essendo il cimitero l'elemento caratterizzante di questa porzione di territorio, in quanto presente fin dall'inizio del secolo, esso ha influenzato l'uso e lo sviluppo di quest'ambito.

Nell'area sono presenti capannoni e stabilimenti con funzioni produttive oltre che aree non edificate, talune incolte, spesso utilizzate a deposito, parcheggio, ma soprattutto a serra, giardini o orti.

Lo stato di manutenzione degli edifici è direttamente legato all'utilizzo dei medesimi, infatti ci sono edifici residenziali e produttivi perfettamente mantenuti in quanto in uso, mentre altri sono in cattive condizioni perché abbandonati da tempo, come pure baracche utilizzate come depositi, fatiscenti edifici di servizi e attività commerciali fiorenti.

L'area si presenta urbanisticamente disordinata, priva di qualsivoglia riconoscibilità urbana e ordine edilizio con un uso del territorio irrazionale e senza armonia con l'intorno.

L'economia dell'area è basata essenzialmente sulle funzioni produttive e commerciali collegate esclusivamente alla presenza del cimitero.



Vista dell'area

area d'intervento



linea elettrica



area d'intervento ■ ■ ■ ■ ■

3.1 PREVISIONE DI PRG

Il risultato è stata una lunghissima stasi per queste aree caratterizzate da una forte identità storica e situate lungo gli assi d'ingresso della città, ma anche in centro oppure nei vecchi borghi storici inglobati nel tempo da Milano.

Erano ambiti non azionati funzionalmente dal PRG vigente, con possibilità trasformativa demandate al Piano di Inquadramento Operativo e alla Pianificazione Particolareggiata esecutiva nel rispetto dei dati quantitativi aggregati indicati nell'allegato B alle NTA.

Le problematiche connesse a questi ambiti non azzonati dal PRG hanno imposto all'Amministrazione Comunale la necessità di rivedere il sistema della pianificazione, quindi PRG e NTA, mediante l'eliminazione del Piano di Inquadramento Operativo, la definizione della destinazione d'uso e dell'indice fondiario, l'introduzione nel PRG di elementi di disegno e di indirizzo qualitativo (progetto-guida), la riduzione del ricorso al PPE con semplificazione delle

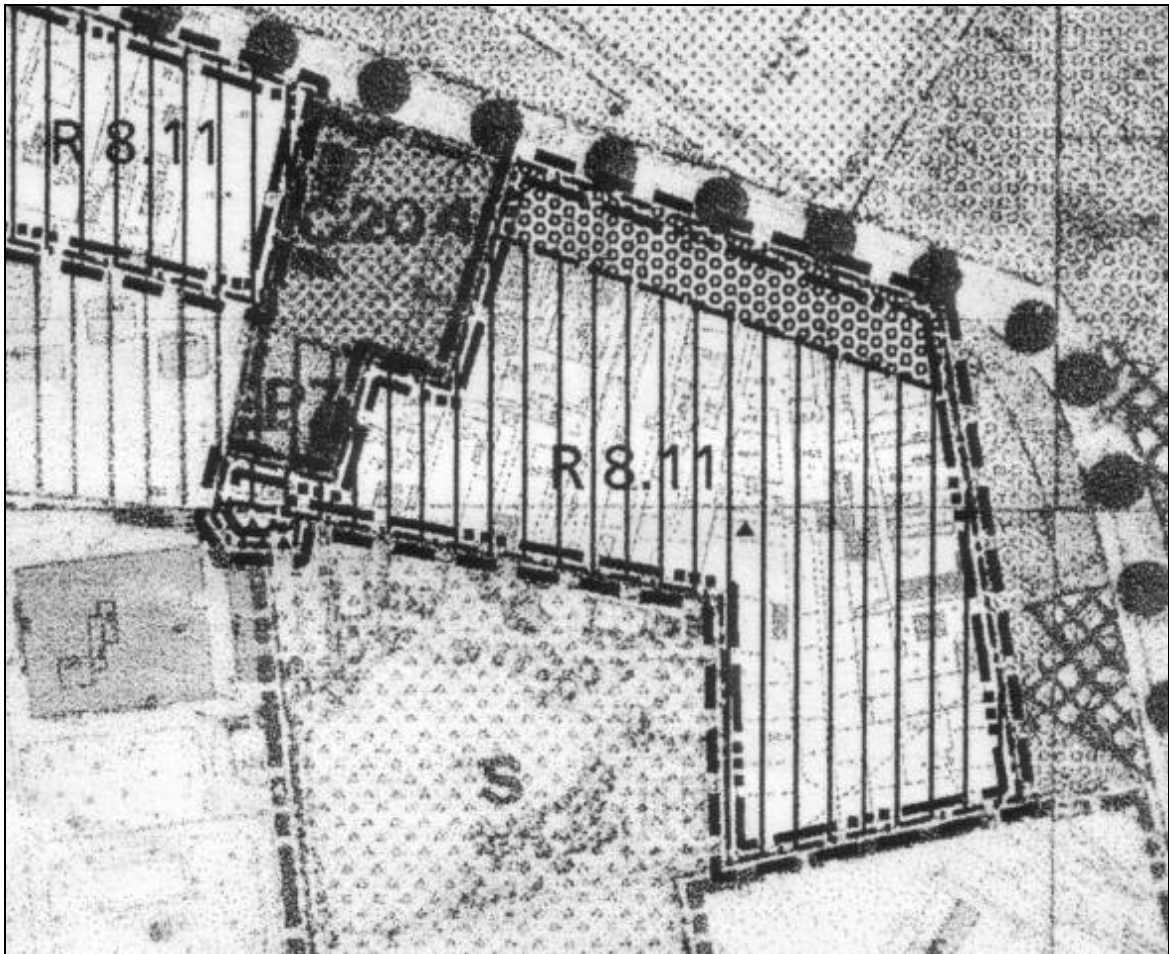
modalità attuative per gli interventi minori e infine una maggiore flessibilità funzionale per l'esistente.

In data 11.12.2008 il Consiglio Comunale, con delibera n°55, ha approvato e quindi sbloccato definitivamente la Variante al PRG vigente relativa al Gruppo IV.

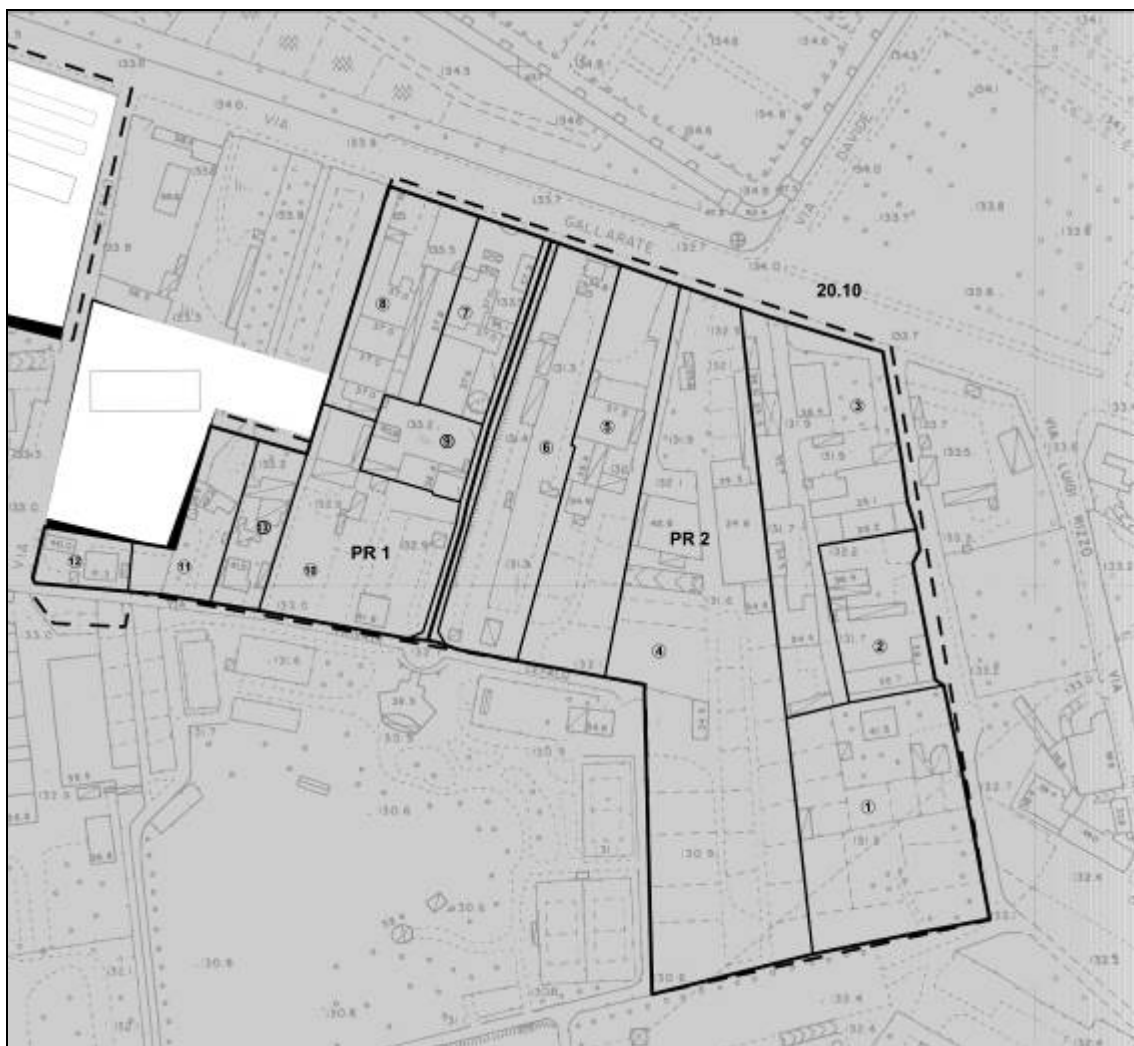
La tavola di Variante al PRG prevede per l'area oggetto d'intervento un azzonamento a "R-zone residenziali" e "VC-zone per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport a livello comunale", prospiciente la via Gallarate e coincidente, così come riscontrabile dalla relazione allegata alla Variante, alla fascia di rispetto cimiteriale.

La tavola "Modalità d'intervento e progetto guida" allegata alla Variante la comprende all'interno del perimetro del piano di recupero definito PR2, costituito da 6 unità d'intervento, alle quali è attribuita una capacità edificatoria misurata in superficie lorda di pavimento (Slp) e una quota, anch'essa già numericamente definita, di cessioni specificate all'interno dell'Allegato E alle NTA. Per quanto concerne il progetto guida viene in questo caso applicato quanto prescritto dall'art. 19 bis comma 9.1 delle NTA, che stabilisce che le prescrizioni di progetto guida "(...)hanno carattere vincolante nel caso di intervento edilizio diretto e valore di obiettivo e pertanto di indirizzo formale nel caso di ricorso a strumento di pianificazione esecutiva(...)".

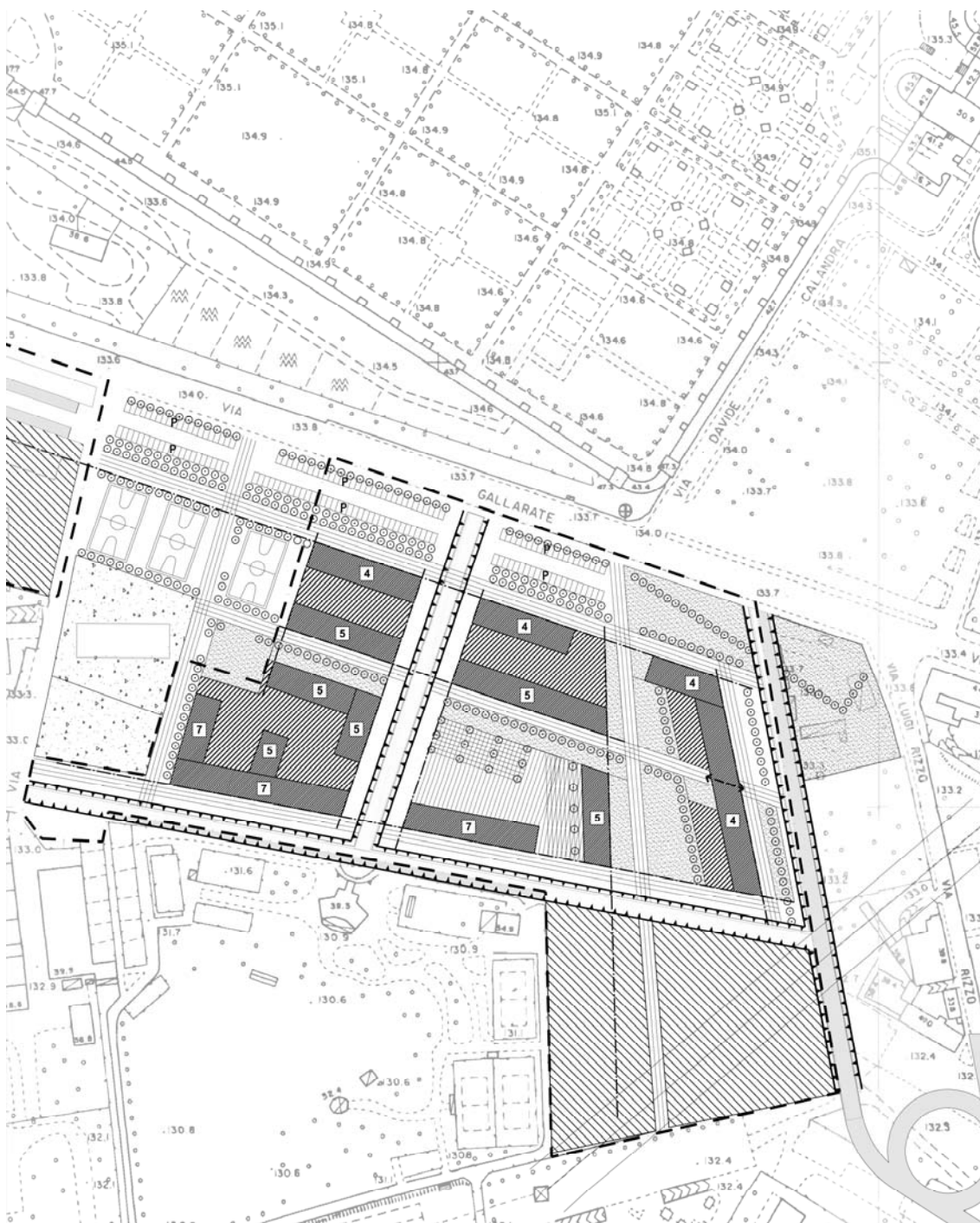
AREE DI PROPRIETA' DEL PROPONENTE		
Azzonamento funzionale	"R-zone residenziali"	"VC-zone per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport a livello comunale"
Foglio catastale	121	121
Mappali	163 parte -70 parte-71-72-73-165-38-24parte-26 parte-27-28-78-79 parte	17-70 parte-24 parte-26 parte-79 parte- 163 parte
AREE NON DI PROPRIETA'		
Azzonamento funzionale	"R-zone residenziali"	"VC-zone per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport a livello comunale"
Foglio catastale	121	121
Mappali	68 parte-135-168 parte-169-23 parte-39 parte -29-40-41-42-87-43-53-44	49-168 parte-23 parte- 68 parte - 39 parte



Stralcio Tav. 1.5 "Variante al PRG vigente"



Stralcio Tavola 2.5 "Modalità d'intervento e Progetto Guida"



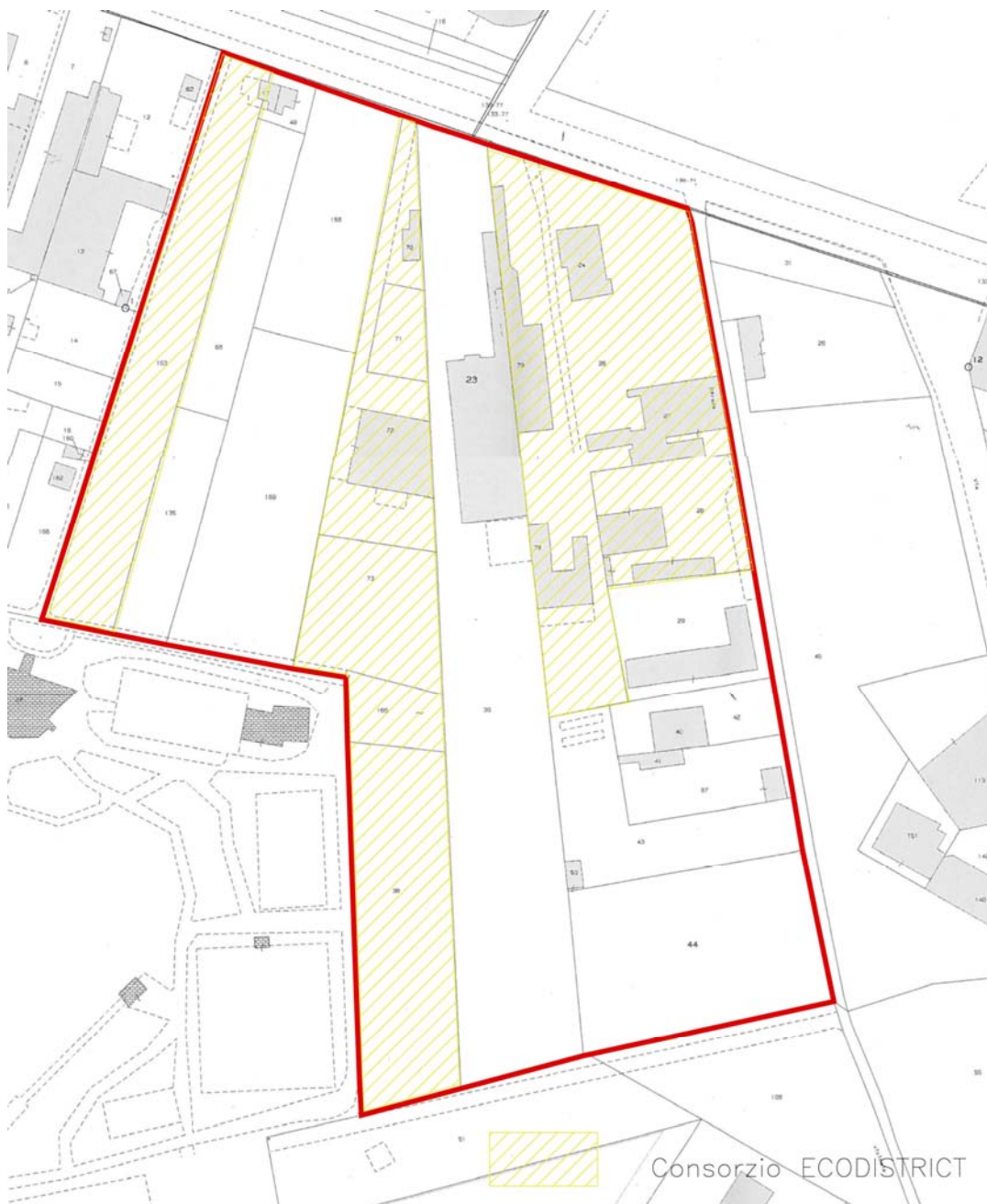
Stralcio Tavola 2.5 "Modalità d'intervento e Progetto Guida"

3.2 STRUTTURA DELLA PROPRIETÀ

L'area oggetto d'intervento si presenta con una conformazione catastale scandita da una serie di lotti che possiamo definire gotici e che per sua natura esclude la realizzazione di progetti sulle singole proprietà anche coordinati da una convenzione quadro.

Dal desiderio di dare un nuovo volto ad un spazio urbano sito in una posizione strategica visto il futuro prossimo di Milano segnato dall' Expo 2015, nasce l'idea di un progetto unitario che coniughi al suo interno verde, residenza, attrezzature di pubblica utilità, andando a intervenire su di un tratto di linea elettrica nazionale a 220 kV che attraversa l'ambito urbano e impedisce oggi il suo sviluppo.

Per poter intraprendere questo progetto unitario in contrasto con la situazione proprietaria si richiama la LR 12/05 e nello specifico l'art.12 comma 4 che ammette la presentazione di un piano attuativo da parte dei proprietari degli immobili interessati che rappresentino la maggioranza assoluta del valore catastale dei medesimi immobili costituiti in consorzio ai sensi dell'art. 27 della 166/2002.



Assetto proprietario pianta

FOGLIO	MAPPALE	SUP	VALORE CAT.	PROPRIETA'
121	17	00.00.35	0	Consorzio Ecodistrict
121	24	00.02.22	180384,12	Consorzio Ecodistrict
121	26	00.44.61		Consorzio Ecodistrict
121	27	00.05.52	475558,02	Consorzio Ecodistrict
121	28	00.12.84	203810,04	Consorzio Ecodistrict
121	165	00.04.70		Consorzio Ecodistrict
			42135,66	Consorzio Ecodistrict
			17960,04	Consorzio Ecodistrict
121	38	00.27.10	8187,75	Consorzio Ecodistrict
121	70	00.00.56	15442,56	Consorzio Ecodistrict
			15442,56	Consorzio Ecodistrict
			8442	Consorzio Ecodistrict
121	71	00.03.50	1057,5	Consorzio Ecodistrict
121	72	00.17.30	453096	Consorzio Ecodistrict
121	73	00.13.90	4199,625	Consorzio Ecodistrict
121	78	00.02.59	221380,74	Consorzio Ecodistrict
121	79	00.04.37	330312,78	Consorzio Ecodistrict
121	163	00.27.60	0	Consorzio Ecodistrict
			1977409,395	
121	169	00.29.00	165438	CRIBIU` Mirella
121	44	00.29.90	1998	GRILLO Carlo - GRILLO Salvatore Gerardo
121	168	00.18.20	202482	CRIBIU` Mirella
			369918	
121	23	00.09.43	69953,94	FABBRI V - GALLI V - LUCCHINI - LUCCHINI C - LUCCHINI D - LUCCHINI Ge - MANTICA M
			83944,98	FABBRI V - GALLI V - LUCCHINI - LUCCHINI C - LUCCHINI D - LUCCHINI Ge - MANTICA M
			508158	FABBRI V - GALLI V - LUCCHINI - LUCCHINI C - LUCCHINI D - LUCCHINI Ge - MANTICA M
121	29	00.12.35	224893,62	PENDOLINO Germano
121	39	00.60.51	0	BESTETTI Mara
121	40	00.01.60	215555,76	LABADINI Giulia - TOMAGNINI Orio
121	41	00.00.66	0	LABADINI Giulia - TOMAGNINI Orio
121	42	00.05.60	0	LABADINI Giulia - TOMAGNINI Orio
121	43	00.15.50	1036,125	GIUDICI Milena / INTESTATO MANCANTE
121	49	00.01.70	0	CARUGO Amalia - CARUGO Francesco - FERRARI Angela
121	53	00.00.37	10567,62	GIUDICI Milena
121	68	00.11.40	3444,75	CARUGO Francesco
121	87	00.07.70	0	LABADINI Giulia - TOMAGNINI Orio
121	135	00.09.80	2961	BERGAMINI Alberto e BERGAMINI Luciano
			1120515,795	

Assetto proprietario

3.3.- VINCOLI URBANISTICI, VIABILISTICI E AMBIENTALI

Sono molteplici le criticità che incidono fortemente sull'assetto che la zona potrà sviluppare, in particolare, come già detto, la presenza di un elettrodotto, la fascia azzonata a VC lungo la via Gallarate, la previsione, nella variante approvata, di un sistema viabilistico che si sviluppa solo in parte all'interno del limite del PR, una previsione di aree da cedere piuttosto cospicua; il tutto in un contesto senza regole morfologiche e con altezze molto diverse dal contorno; mentre da una parte si stagliano edifici residenziali di minimo 10 piani dall'altra sorge invece il cimitero Maggiore.

In particolare la determinazione della fascia di rispetto dell'elettrodotto, che non appariva nelle tavole di variante adottata, e che è indicata, nelle tavole approvate, con una dimensione errata all'interno della tavola 2.5 *"Modalità d'intervento e Progetto Guida"*, ha reso necessario contattare la società elettrica, TERN SpA, per verificarne l'esatta misura della suddetta e valutare l'incidenza di questo sull'intero comparto.

Come risulta nel verbale della Conferenza di verifica VAS del 18/06/2013, TERN SpA conferma che provvederà a interrare l'elettrodotto da via Cefalù con un tracciato che si sviluppa lungo il confine meridionale e orientale della proprietà, così come indicato nella Tav. A008.

Per quanto riguarda la fascia di rispetto cimiteriale la relazione allegata alla variante al PRG vigente per le zone B2 (paragrafo 6.9) riporta un generico riferimento alla presentazione di richiesta di riduzione della profondità senza specificare gli estremi di tale richiesta.

E' necessaria quindi una deroga che limiti la consistenza della fascia di rispetto cimiteriale (T.U. Leggi sanitarie, art. 338).

Tale area sarà comunque destinata a verde sin da subito con una funzione di filtro.

Per quanto concerne l'assetto viabilistico il presente progetto prevede l'intervento sui seguenti assi:

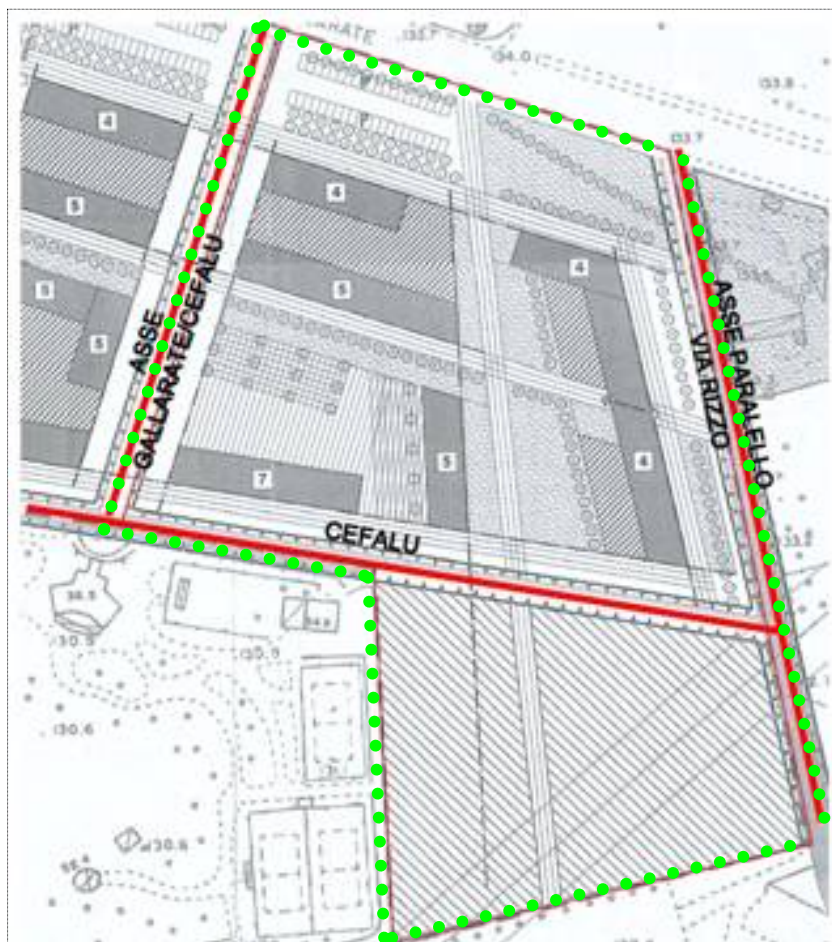
1. realizzazione dell'asse viabilistico parallelo alla via L.Rizzo, oggi strada vicinale
2. realizzazione del tratto di strada che collega via Gallarate con via Cefalù all'altezza dell'ingresso dell'area del Circolo Rizzoli, chiamato anche via Gallarate interna.
3. Interventi sulla via De Gasperi



area d'intervento



assi viari di progetto



- Per quanto concerne il punto 2 l'intervento sull'asse Gallarate/ Cefalù si sottolinea che esso risulta essere previsto all'interno dell'ambito PR2 di progetto, per il punto 1 risulta essere solo per una porzione superiore alla metà all'interno del perimetro del piano. Per permettere l'attuazione dell'ambito di cui alla presente proposta si procederà nel seguente modo:
 - per quanto riguarda l'asse Gallarate/Cefalù, cioè la via che collega le attuali Via Gallarate con Via Cefalù all'altezza dell'ingresso del centro sportivo RCS , si procederà a realizzare una strada a doppio senso di marcia con rondò torna-indietro completamente all'interno dell'area di proprietà. Tra la strada e gli edifici futuri sono previsti una fila di parcheggi paralleli al senso di marcia e un marciapiede di ampiezza sufficiente a contenere una fila alberata così come emerge nelle tavole di progetto. La viabilità, ovvero la doppia carreggiata, è dunque garantita totalmente all'interno del perimetro PR2. L'altro marciapiede è collocato sull'area della limitrofa proprietà.
 - Per quanto concerne la strada parallela alla via Rizzo (già strada vicinale esterna al perimetro PR2), se ne prevede l'adeguamento in accordo con i settori competenti del Comune e il collegamento con la nuova rotatoria e la Via Rizzo stessa. La nuova sede stradale, i relativi marciapiedi e la nuova pista ciclabile saranno più larghi dell'attuale sede stradale, risultando insistere pertanto in parte su proprietà Comunale e in parte ancor maggiore all'interno del perimetro PR2.

- Per quanto riguarda gli interventi su Viale De Gasperi si prevede la riqualificazione dell'intero tratto, da piazzale Kennedy a Via Rizzo, attualmente costituito da doppia carreggiata; il progetto prevede l'accorpamento del sedime stradale nella carreggiata nord e la trasformazione dell'attuale carreggiata sud in pista ciclabile alberata. Il tratto interessato di circa 750 m. sarà inframmezzato da n° 2 rotatorie poste in corrispondenza delle intersezioni con le vie Pizzoni e Grosio, oltre a quella di testata, in corrispondenza con l'inizio di Via Rizzo, utile a disimpegnare anche il nuovo anello viabilistico a servizio dell'insediamento, con orientamento parallelo rispetto alla Via Rizzo stessa. La riqualificazione di Viale De Gasperi sarà completata inoltre dalla presenza di due nuovi parcheggi nelle vicinanze di Piazzale Kennedy.

4.- OBIETTIVO DELLA TRASFORMAZIONE

La nuova fase di crescita della città – o più precisamente di *riqualificazione* dell'esistente – comporta attente modalità di intervento, commisurate alla tipicità del contesto da valorizzare.

Oggi, gli operatori immobiliari sono alla ricerca con sempre maggiore insistenza di aree con efficienti infrastrutture e servizi, per garantire al cittadino una forte accessibilità alla città. E' evidente inoltre una diffusa richiesta di qualità della residenza e dell'abitare in un impianto edilizio con caratteri urbani rappresentativi di una identità architettonica che valorizzi la qualità della vita, nonché il benessere degli abitanti.

Il progetto propone, diversamente dal recente passato, una modellazione che tenga conto dei caratteri sociali e culturali del contesto nell'ottica di un superamento della specializzazione monofunzionale dei tessuti residenziali esistenti; ciò mediante una effettiva riqualificazione degli spazi urbani con una attenta sensibilità alle utenze più deboli, nel rispetto degli ecosistemi preesistenti.

In particolare, il perseguimento di suddetti obiettivi negli interventi di recupero e riqualificazione comporta il superamento culturale degli insediamenti edilizi tipici della periferia.

L'intervento si propone dunque come un nuovo modello insediativo caratterizzato da un disegno unitario, riconoscibile e dialettico nel tessuto urbano preesistente.

4.1- L'INSEDIAMENTO E IL CONTESTO

Il tessuto urbano dell'intervento è oggi fortemente eterogeneo e frammentario; a nord dell'area sorge il Cimitero Maggiore, a est si trovano attività commerciali e terziarie, a ovest attività industriali di piccola dimensione e a sud il quartiere residenziale Gallarate-Chiusabella, caratterizzato dalla presenza del Centro Commerciale Bonola.

L'impianto si compone di due comparti (sud e nord).

A sud, il primo comparto si affaccia lungo il prolungamento dell'asse di viale De Gasperi: è caratterizzato da un verde lineare, su cui si affacciano due edifici "a L", contrapposti, che generano a loro volta un asse prospettico che trova il suo fulcro nella torre di ventiquattro piani. Tale edificio, si configura come un caposaldo e una cerniera di riferimento visivo della nuova area riqualificata, atto a governare il sistema di relazioni tra il nuovo costruito e la città sedimentata.

Il tracciato di viale De Gasperi definisce la matrice geometrica e morfologica del sistema ordinatore del costruito e degli spazi aperti che contribuiscono all'identificazione delle gerarchie dei rapporti tra le diverse parti dell'insediamento.

Il secondo comparto, a nord, è caratterizzato da un fabbricato “a U”, i cui gradoni decrescono in direzione sud, che si apre a corte verso l'invaso verde del dopolavoro RCS, contraddistinto da un parco all'inglese, che nel contesto rappresenta un esempio di rara qualità. Due dei tre corpi di fabbrica di cui si compone il fabbricato sono rispettivamente paralleli a via Gallarate e via Gallarate interna, mentre il terzo corpo risulta incernierato da una scala circolare su cui ruota il corpo di fabbrica aprendosi verso est, dove è stato progettato un parco pubblico, concepito con caratteristiche ambientali tali da valorizzare il paesaggio urbano del contesto.

I due comparti sono caratterizzati da una modellazione architettonica differente, resa comunque armonica dalla scelta delle giaciture e dall'integrazione dialogica degli elementi.

Gli accessi pedonali alle residenze si trovano ai piedi di ciascun edificio, mentre l'accessibilità carrabile è garantita nel comparto nord da via Gallarate interna e nel comparto sud dal nuovo asse parallelo a via Rizzo.

4.2- IL PROGETTO PLANIVOLUMETRICO IN RELAZIONE AL VALORE ECOSISTEMICO

La fascia verde prospiciente la via Gallarate assume una doppia funzione di verde pubblico e di filtro fortemente alberata tra area residenziale e grande viabilità.

L'impianto residenziale è caratterizzato da due comparti, Nord e Sud: essi sono modellati con un gioco volumetrico tale da sottolineare l'originalità architettonica/ambientale del progetto. Essa si evidenzia nel diverso rapporto di letture tra gli spazi verdi a quota stradale e l'imposta dell'impianto architettonico a quota +1.80 sul livello stradale, come fossero delle terrazze proiettate sul tessuto urbano.

I due comparti assumono così il ruolo di struttura di comunicazione per la loro diversa morfologia ed esprimono un racconto architettonico nel paesaggio in cui si collocano.

Oltre la “fascia verde” su via Gallarate è collocato il comparto Nord, con un fabbricato “a U”, dotato di un'ampia corte verde, costituito da tre corpi di fabbrica: il primo, sulla via Gallarate, di 8/9 piani; i rimanenti due, gradonati, che si concludono con testate di due piani.

Sull'asse di via De Gasperi, nel comparto Sud, sono presenti una torre residenziale di ventiquattro piani che manifesta, attraverso la sua plasticità, le diverse tipologie abitative. Essa si configura come cerniera del progetto di recupero dell'area. A valorizzare la torre, ci sono due edifici “a L”, con un'altezza di circa sette e quattro piani, costruiti come propilei sull'asse prospettico di viale De Gasperi.

È fondamentale sottolineare che il progetto è immerso in un invaso a verde (sia pubblico sia privato).

Il parco pubblico si propone come spazio di aggregazione sociale per la sua futura qualità ambientale microclimatica; nel contempo plasma il sistema dell'accessibilità alla scala più estesa della città, ponendosi al servizio del quartiere.

Il parco:

Obiettivo del progetto preliminare del verde è la ricerca di una continuità e uniformità delle aree verdi all'interno del Piano di Recupero con le aree a verde pubblico limitrofe già di proprietà comunale, con le nuove aree a parcheggio pubblico e con le aree verdi di prossima

realizzazione quali quelle lungo il Cimitero Maggiore, il Parco in costruzione di Cascina Merlata e, a Sud, il futuro intervento di RCS.

In particolare materiali, pavimentazioni, recinzioni e arredi saranno coordinati con quelli di Cascina Merlata.

Le essenze esistenti e le quote del terreno attuali saranno per quanto possibile mantenute.

Il disegno delle essenze ad alto fusto che seguono linee sinuose e formano lunghe "alberate", tema storico della città di Milano, danno forma agli spazi all'interno del Parco.

Una grande area gioco recintata è prevista nella parte centrale più protetta, all'interno vi sono tre zone con attrezzature di tipo "naturale/destrutturato", differenziate per fasce di età e per esposizione solare.

Nell'area a Nord, a ridosso della Via Gallarate è previsto un leggero movimento di terra a schermatura del traffico viario e la collocazione di una area cani attrezzata.

Lungo i percorsi pedonali e negli spazi attrezzati sono previste panchine al sole e all'ombra.

Ad Est dell'area giochi recintata, tra la pista ciclabile e la Via Rizzo, si prevede una struttura di intrattenimento per ragazzi formata da un campo di pallacanestro con al centro un campo da streetball.



Masterplan dell'area

Il parco è uno spazio collettivo che esprime un'unitarietà semplice ma articolata, che intende rilanciare uno spazio pubblico organizzato e flessibile che possa divenire – a seconda delle necessità – spazio ricreativo, commerciale, espositivo, ecc.

Particolare attenzione nello sviluppo del progetto è stata posta all'orientamento degli edifici: risulta infatti chiaro che la scelta del loro posizionamento sia mirata a renderli il più possibile

energeticamente “performanti”, sfruttando l’energia radiante per un ottimale risparmio energetico.

Gli obiettivi di qualità ecosistemica, volti a realizzare condizioni di benessere dell’abitare, sono tesi a ottimizzare requisiti, prestazioni, procedimenti e costi. Caratteristica fondamentale di questo approccio è il perseguimento di obiettivi di miglioramento della qualità ambientale e di risparmio energetico nel rispetto delle risorse naturali disponibili e degli ecosistemi preesistenti.

L’obiettivo del benessere ambientale è perseguito in questo progetto attraverso l’impiego di materiali a basso dispendio energetico in fase di produzione, non nocività per gli operatori dei processi produttivi ed applicativi, assenza di emissione di sostanze tossiche durante il ciclo di vita, impiego di materie prime naturali, ridotta e semplice manutenibilità.

La progettazione esamina attentamente il comportamento termico del sistema edificio attraverso un’organica integrazione con il contesto per quanto riguarda: orientamento, modelli di previsione di soleggiamento, sistemi di verde protettivo, controllo del flusso termico, uso di materiali isolanti ad accumulo termico, conservazione del calore, irraggiamento solare, ventilazione naturale, la ventilazione estiva, protezione contro il rumore, integrazione di nuove componenti tecnologiche solari,

Gli edifici, come si può evincere dalla loro composizione, tendono a recuperare, con accorgimenti tecnici e di orientamento, tutta l’energia naturale disponibile nell’atmosfera.

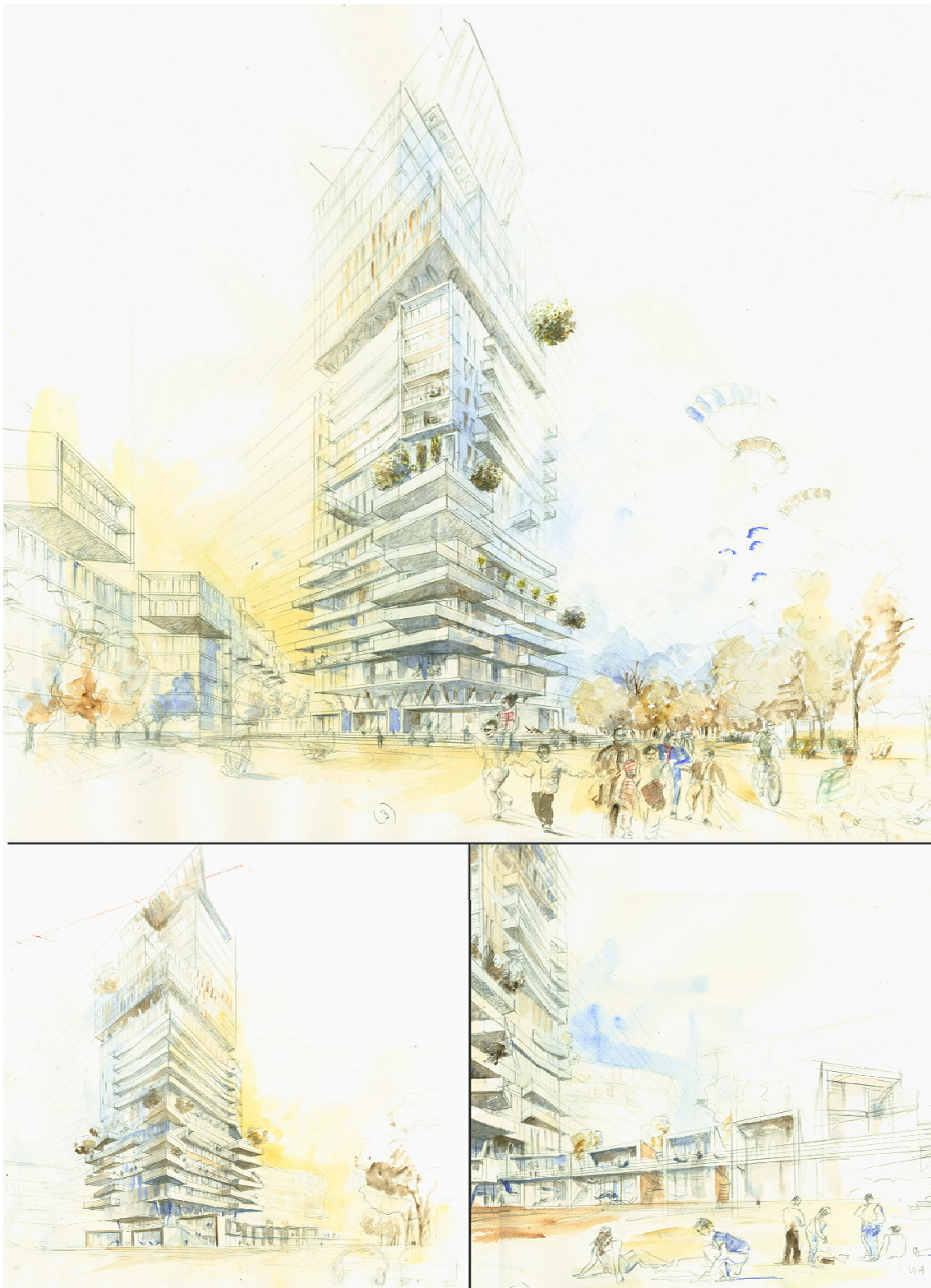
La modulazione verticale e orizzontale adottata si articola in un gioco strutturale che definisce delle geometrie semplici, dove a sud la facciata si caratterizza per un maggior dinamismo volumetrico, grazie alla modellazione dei grandi balconi con geometrie diverse e per uso tecnologico dei materiali.

A nord le buature vibrano leggere sulla facciata. L’accostamento dei cromatismi valorizza l’alternanza ritmica delle aperture, a modulare l’elemento “massivo” e compatto dell’involucro in una sorta di pelle mutevole.

La ventilazione meccanica e controllata per l’edilizia abitativa, integrata all’impiego della geotermia orizzontale, porta a una riduzione del consumo energetico, alla massimizzazione del comfort ambientale e all’impiego di fonti energetiche rinnovabili.

Per raggiungere questi obiettivi, l’involucro edilizio sarà connotato da una robusta coibentazione termica, studiata in relazione all’orientamento dei corpi di fabbrica.

La distribuzione del riscaldamento e del raffrescamento del tipo radiante permette di utilizzare un fluido termovettore con bassa temperatura, permettendo così l’efficiente impiego di tecnologie: geotermia orizzontale per la ventilazione dei locali, caldaie a condensazione, solare termico, pompe di calore e fotovoltaico.



Viste prospettiche del comparto sud



Viste prospettiche del comparto nord

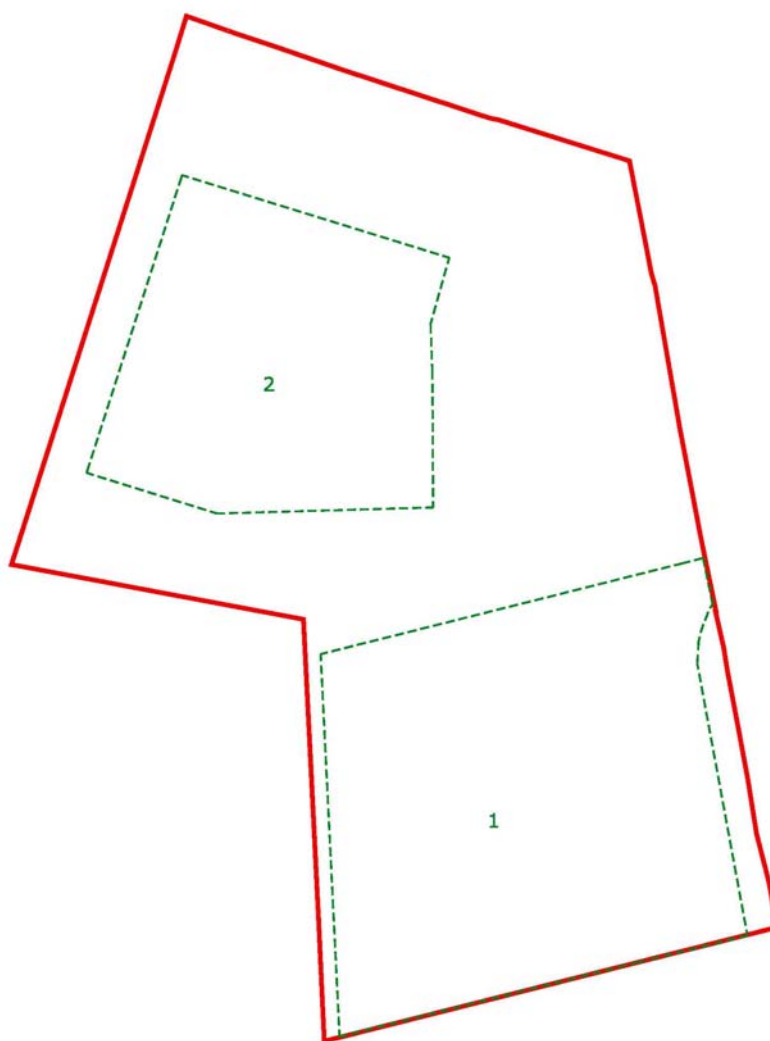


Vista della "piazza" del comparto sud

4.3.- LE QUANTITÀ VOLUMETRICHE

Vista la complessità dell'intervento edilizio si è deciso di mantenere la suddivisione in ambiti d'intervento che garantiscano nel tempo uno sviluppo completo dell'area sia dal punto di vista degli edifici residenziali che dal punto di vista delle urbanizzazioni e degli standard. Le quantità di s.l.p. e di aree in cessione sono state rispettate ma uniformate e ridistribuite in funzione dell'assetto planivolumetrico differente rispetto a quello previsto dalla Variante.

----- Aree fondiarie

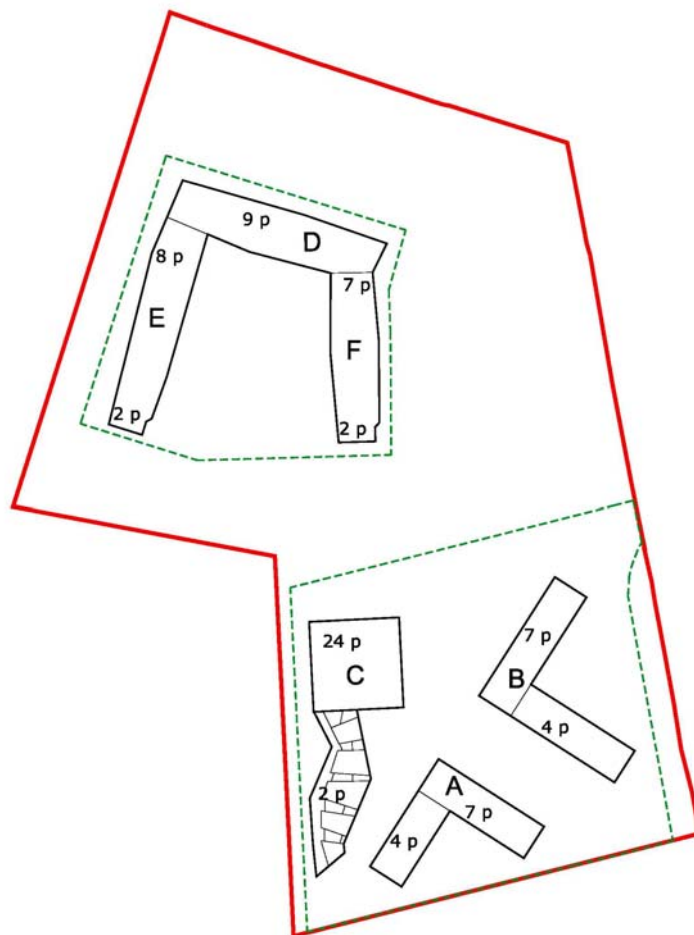


Individuazione aree d' intervento fondiario

P.R. GALLARATE		
<i>Capacità edificatoria e articolazione della s.l.p. del Piano di Recupero</i>		
Superficie territoriale del P.R.		mq 38.088
S.l.p. ammissibile		mq 31.714
TOTALE s.l.p. massima di progetto		mq 31.714
di cui:	s.l.p. massima di nuova edificazione	mq 31.714
-S.l.p. residenziale		mq 31.714
di cui:	residenza convenzionata agevolata ai sensi degli artt. 17 e 18 DPR 380/01	mq 2.537
	residenza libera di nuova costruzione	mq 29.177
<i>verifica delle superfici da destinare a standard</i>		
<i>Ai sensi del PGT (Allegato E zona B di recupero)</i>		
Residenza		mq 31.714
Totale standard dovuto		mq 20.800
<i>Standard di progetto</i>		
Cessione per aree di urbanizzazioni secondarie destinate a verde pubblico		mq 14.826
Monetizzazione		mq 5.974
Totale standard		mq 20.800
<i>Cessioni urbanizzazioni primarie</i>		
Cessione per aree di urbanizzazioni primarie destinate a strade e parcheggi pubblici		mq 3.418
Parcheggi pubblici all'interno del P.R.		p.a. 17

<i>VERIFICA S.L.P. MASSIMA DI PROGETTO PER AMBITI</i>	
AMBITO 1	
Edificio A	mq 3.435
Edificio B	mq 4.339
Edificio C	mq 13.360
totale Ambito 1	mq 21.134
AMBITO 2	
Edificio D	mq 5.350
Edificio E	mq 3.137
Edificio F	mq 2.093
totale Ambito 2	mq 10.580
TOTALE s.l.p. massima di progetto	mq 31.714

Nel piano si sviluppa una volumetria pari a 95.142 mc [31.714 mq x 3] distribuita su edifici di diverse altezze:



Keymap

EDIFICIO	SLP
A	3435,00 mq
B	4339,00 mq
C	13360,00 mq
D	5350,00mq
E	3137,00 mq
F	2093,00 mq
totale	31714,00 mq

Volumetria prevista dalla Variante al PRG

31.714 mq

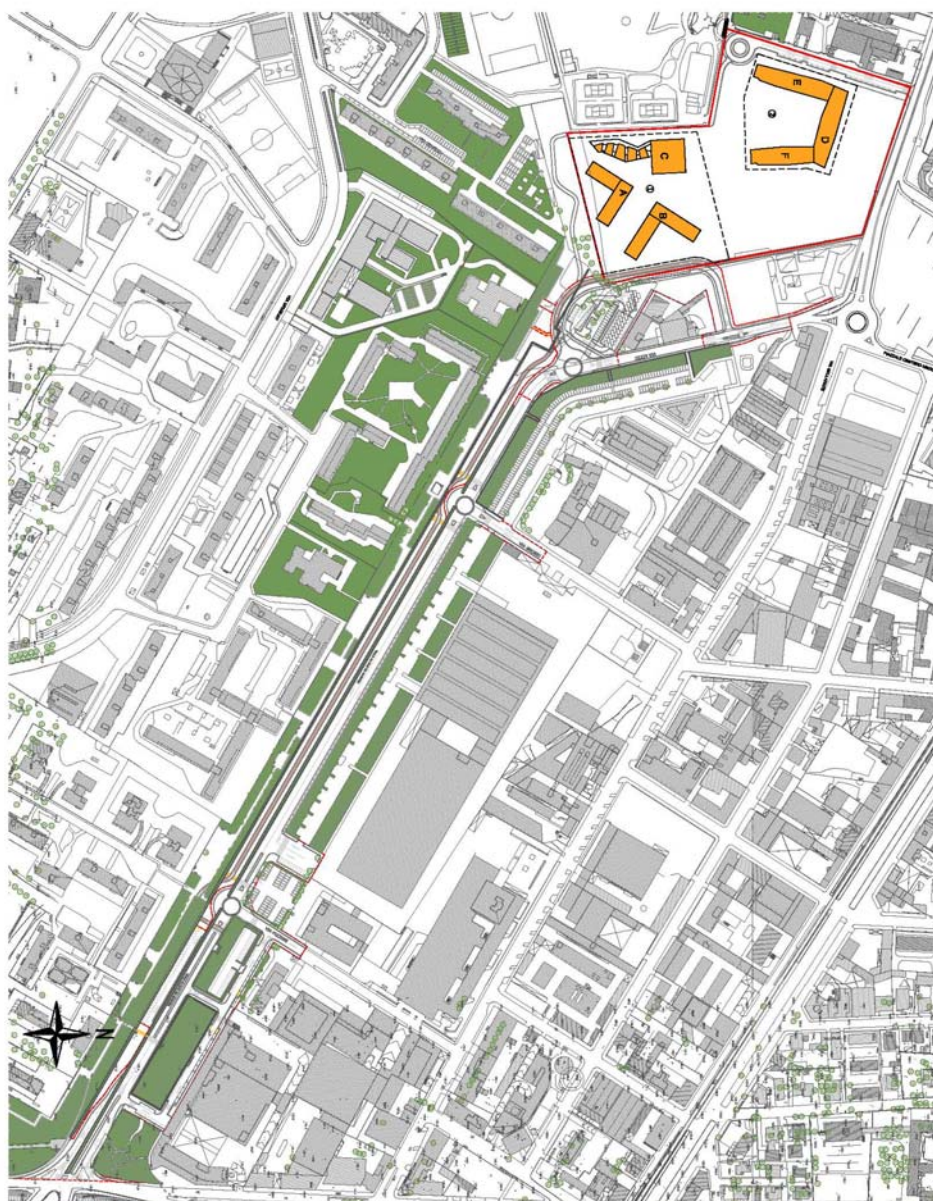
Volumetria di progetto

31.714 mq



Planivolumetrico

LEGENDA	
	SUPERFICIE DEL PM - SUPERFICIE TERRITORIALE
	SUPERFICIE ABITATA D'INTERVENTO FONDATA
	AREA DI MASSIMO ACCUMULO IN SUPERABITO
	REDAZIONE DEL PIANO D'INTERVENTO
	AREA DI INTERVENTO SU VARELLINE ESISTENTE
	AREA ABITO NUOVO



Individuazione area d'intervento

4.4.- VERIFICA LEGGE 122/89 E ART.12 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE

Le verifiche sono riportate nella Tavola A008.

4.5.- ANALISI DEGLI EFFETTI DEL PROGETTO SUL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Analizzando il sistema viario oggi presente nell'area, emerge chiaramente come questo futuro comparto edificatorio si collochi al margine dal sistema di relazioni veicolari della zona (ad eccezione dei passi carrai sulla via Gallarate e la strada vicinale non censita che collega la via Gallarate alla via Cefalù); risulta forte, invece, di una rete di percorsi pedonali – più che altro spontanei – e di un sistema di aree aperte e verdi con funzioni diverse – vivai-centri sportivi – che identificano non solo il comparto ma anche l'intorno immediato.

La configurazione infrastrutturale è finalizzata alla creazione di connessioni con la viabilità principale che abbiano come finalità l'accesso ai nuovi insediamenti. Si è deciso, infatti, di evitare di creare un collegamento diretto tra la Via De Gasperi e la Via Quarenghi.

I nuovi insediamenti, dunque, risultano accessibili da due diversi punti di collegamento con la viabilità esistente; questi collegamenti si configurano come strade di tipo locale.

Gli edifici posti a ridosso della traversa interna della Via Gallarate (che si collega alla via Cefalù) trovano in quest'ultima il punto di sbocco o la possibilità d'invertire il senso di marcia grazie al rondò.

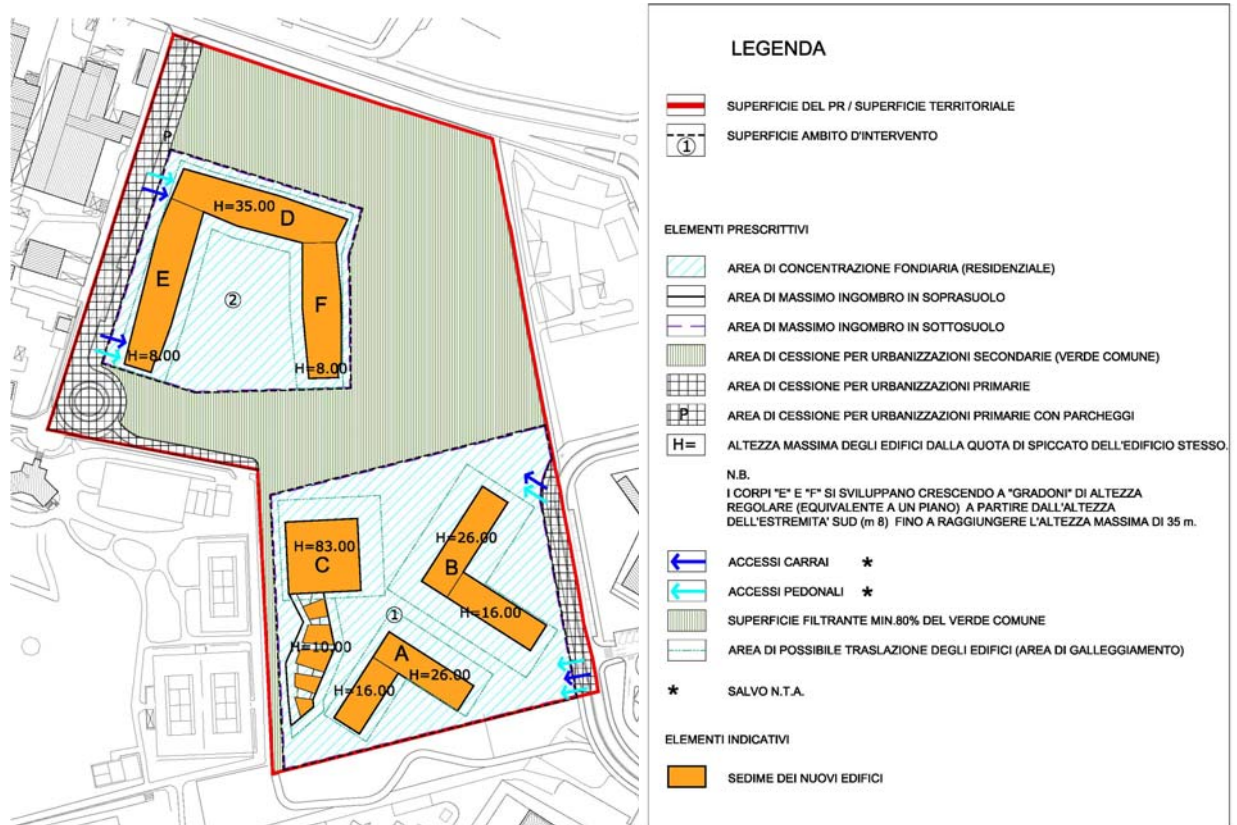
Gli edifici localizzati in vicinanza della strada a senso unico parallela alla via Rizzo utilizzano l'anello viabilistico progettato per servire anche gli insediamenti esistenti ed il parcheggio comunale con accesso facilitato dalla nuova rotatoria.

Questa dispersione dei flussi aggiuntivi in due direttrici è un ulteriore fattore migliorativo in quanto permette di diluire i movimenti veicolari di per sé già poco rilevanti.

Quindi qualsiasi altro tipo di penetrazione veicolare dell'area è solo di carattere locale, cioè di servizio alle nuove funzioni da insediare.

5.- Cessioni e Parcheggi

5.1.- LOCALIZZAZIONE E QUANTIFICAZIONE AREE DI CESSIONE E A PARCHEGGIO



Individuazione aree di cessione

OGGETTO**superfici (in mq)**

superficie territoriale P.R.	38.088
s.l.p. ammissibile	31.714
s.l.p. di progetto	31.714
s.l.p. convenzionata	2.537
s.l.p. libera	29.177
concentrazione residenziale	19.970
area ambito 1	12.391
area ambito 2	7.453
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	20.800
cessione secondaria (VERDE PUBBLICO)	14.826
monetizzazione	5.974
URBANIZZAZIONE PRIMARIA (STRADE + PARCHEGGI) all'interno della superficie territoriale del PR	3.418

Quantificazione aree di cessione

All'interno dell'Allegato E alle NTA allegato alla Variante sono numericamente identificate le quantità di aree da cedere che sommate per i 6 ambiti d'intervento arrivano ad una quota di 20.800 mq.

Facilmente identificabile all'interno dell'area d'intervento è una grande area verde a cui va a sommarsi l'area di pertinenza degli immobile destinato ad edilizia convenzionata.

Non essendo possibile recuperare nell'ambito d'intervento tutta la quantità di area da cedere richiesta verranno monetizzati 5974 mq [20800mq-14826 mq).

All'interno dell'area di progetto sono inoltre localizzati 17 posti auto pubblici per residenti, poiché, così come espresso nella relazione allegata alla Variante al paragrafo 6.5, nel medio lungo periodo è più qualificabile per la zona una domanda di parcheggi per residenti che non di parcheggi pubblici.

Le aree a parcheggio sono dislocate lungo la via Gallarate interna e lungo l'asse parallelo alla via Rizzo.