

COMUNE DI  
**MILANO**  
VIA MACCONAGO 24-36

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



Elaborato:

**B**

Oggetto:

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

**IL PROPONENTE**

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

**IL PROGETTISTA**

Gian Primo Doro    Architetto  
Via San Martino 10    20821 Meda (MB)  
tel. 0362 74652    [gpdoro@hotmail.it](mailto:gpdoro@hotmail.it)

Data: Maggio 2020

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 PAESAGGISTICA**

<b>PREMESSA</b>	pag. 4
<b>PARTE PRIMA : INQUADRAMENTO TERRITORIALE - URBANISTICO - VINCOLI E TUTELE</b>	
1 DESCRIZIONE DEL CONTESTO TERRITORIALE	pag. 7
2 IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO D'INTERVENTO	pag. 10
2.1 Identificazione catastale	pag. 10
2.2 Stato di fatto: Superficie territoriale e consistenza edilizia	pag. 13
2.3 Opere di urbanizzazione e sottoservizi	pag. 16
3 INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO	pag. 17
3.1 Premessa	pag. 17
3.2 Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)	pag. 17
3.3 Progetto L.O.T.O. (Landscape opportunities for territorial organization)	pag. 19
3.4 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)	pag. 21
3.5 Piano Territoriale di Coordinamento Parco Agricolo Sud Milano (PTC)	pag. 22
3.6 Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente	pag. 24
3.7 Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali	pag. 30
3.8 Vincoli e tutele	pag. 31
<b>PARTE SECONDA: CENNI STORICI - LETTURA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO</b>	
1 CENNI STORICI DEL CONTESTO TERRITORIALE	pag. 32
2 CENNI STORICI SUI CARATTERI DELL'ARCHITETTURA RURALE MILANESE	pag. 41
3 CENNI STORICI RELATIVI AL BORGO DI MACCONAGO	pag. 47
3.1 Il sistema insediativo	pag. 47
3.2 Il sistema paesaggistico - vegetazionale	pag. 49
3.2.1 Sistema paesaggistico	pag. 49
3.2.2 Sistema vegetazionale	pag. 50
3.2.3 Il laghetto verde di Macconago	pag. 51
3.3 I caratteri architettonici	pag. 52
3.4 Lo sviluppo del sistema morfologico e tipologico	pag. 52
<b>PARTE TERZA: DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA URBANISTICA</b>	
1 OBIETTIVI DI ORDINE GENERALE	pag. 59
2 DESTINAZIONI D'USO - DIMENSIONAMENTO - AREE A SERVIZI	pag. 62
2.1 Destinazioni d'uso	pag. 62
2.2 Dimensionamento	pag. 62
2.3 Dotazione di aree pubbliche di interesse pubblico e generale	pag. 63
3 CARATTERI COMPOSITIVI	pag. 66
3.1 Aspetti morfologici e tipologici	pag. 66
3.2 Linguaggio architettonico	pag. 75
3.3 Disegno del verde	pag. 77
3.3.1 Concept progettuale	pag. 77
3.3.2 Progetto	pag. 78
3.3.3 Conclusioni	pag. 80
3.4 Rapporto Progetto-Contesto	pag. 81
<b>PARTE QUARTA: VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI</b>	
1 Premessa	pag. 85
2 Lettere e interpretazione del contesto paesistico	pag. 92
3 Individuazione degli elementi di vulnerabilità e di rischio	pag. 92
4 Valutazioni delle trasformazioni conseguenti il progetto	pag. 93
5 Impatto paesistico del progetto	pag. 95
<b>ALL. 1 - SCHEDA ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI</b>	pag. 96
<b>ALL. 2 - IMMAGINI ESPLICATIVE DEL PROGETTO URBANISTICO</b>	pag. 105
<b>ALL. 3 - PLANIMETRIE STORICHE DELL'EVOLUZIONE MORFOLOGICA DEL BORGO DI MACCANAGO</b>	pag. 109

## PREMESSA

La proposta del presente Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) prende le mosse dalle strategie di riqualificazione degli insediamenti “agricoli” del Sud Milano delineate nelle politiche del Parco Regionale Agricolo Sud Milano ed approfondite nel progetto L.O.T.O. (Landscape Opportunities for Territorial Organization), un progetto di cooperazione transazionale che intende contribuire alla individuazione di strumenti utili per la gestione delle trasformazioni del paesaggio elaborati da un gruppo di lavoro costituito presso la Regione Lombardia nel quadro del progetto INTERREG 3B, 2005.

La proposta di PII riguarda un’area sita in Comune di Milano, località Macconago ed è finalizzato alla riqualificazione urbanistica ed architettonica di un insediamento rurale in forte stato di abbandono in cui l’attività agricola, ormai da diverso tempo, risulta completamente dismessa.

La presente relazione è stata elaborata prendendo in considerazione i criteri attuativi indicati dalla D.G.R. n. IX/2727 del 22.12.2011 “*Criteri e procedure per l’esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici*” in attuazione della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 revoca D.G.R. 2121/2006.



*Immagine tipica del paesaggio rurale del sud Milano*

I criteri attuativi approvati dalla Regione Lombardia costituiscono il nuovo riferimento per Regione ed Enti locali nella valutazione dei progetti di trasformazione del territorio in aree a vincolo paesaggistico e non solo, con l’obiettivo di contribuire a una migliore qualità paesaggistica degli interventi sul territorio lombardo.

Nello scenario legislativo nazionale la tutela del paesaggio trova i suoi riferimenti fondamentali nel **D.Lgs. 42/2004** (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e, in ambito europeo, nella **Convenzione del Paesaggio** sottoscritta dallo Stato Italiano a Firenze il 20 ottobre 2000 (ratificata con la legge 9 gennaio n.14) e la **Risoluzione del Consiglio dell’unione Europea sulla qualità architettonica dell’ambiente urbano e rurale**.

Nel **Codice** il termine paesaggio viene definito:

*“per paesaggio si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall’azione di fattori naturali, umani e delle loro interrelazioni”;*

mentre nella **Convenzione Europea del Paesaggio** il termine viene definito:

*“una determinata parte del territorio, così come è percepito dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall’azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”.*

Le definizioni di Paesaggio contenute nel D.Lgs. 42/2004 e nella Convenzione Europea fanno emergere la concezione che i paesaggi evolvono col tempo, per effetto di forze naturali e per le azioni degli esseri umani, sottintendendo così un’idea di paesaggio in cui, gli elementi naturali e culturali costituenti la sua immagine, devono essere considerati simultaneamente.

Inoltre nella **Risoluzione del Consiglio dell’unione Europea sulla qualità architettonica dell’ambiente urbano e rurale** si afferma che :

- L’architettura è un elemento fondamentale della storia, della cultura e del quadro di vita di ciascuno dei nostri paesi, essa rappresenta una delle forme di espressione artistica essenziale nella vita quotidiana dei cittadini e costituisce il patrimonio di domani;
- La qualità architettonica è parte integrante dell’ambiente tanto rurale quanto urbano;
- La dimensione culturale e la qualità della gestione concreta degli spazi devono essere prese in considerazione nelle politiche regionali e di coesione comunitarie;
- un’architettura di qualità può contribuire efficacemente alla coesione sociale, nonché alla creazione di posti di lavoro, alla promozione del turismo culturale e allo sviluppo regionale.

Quest’ultima risoluzione europea mette in luce il ruolo che l’architettura, ma anche la pianificazione urbanistica, devono avere, cioè la promozione di una maggior sensibilizzazione sulla qualità urbana e del paesaggio in quanto essa migliora la qualità dell’ambiente delle comunità locali e, conseguentemente, la loro qualità di vita.

In riferimento ai contenuti culturali nazionali ed europei la Regione Lombardia, nella suddetta delibera regionale, delinea alcuni **caratteri fondamentali del paesaggio** strettamente connessi con il dato visuale, con “l’aspetto” del territorio e conseguentemente della sua lettura a cui attenersi per il percorso metodologico finalizzato alla valutazione dei progetti quali:

- **Il contenuto percettivo**, in quanto il paesaggio è comunque strettamente connesso con il dato visuale, con l’aspetto del territorio;
- **La complessità dell’insieme**, in quanto non è solo la pregevolezza intrinseca dei singoli componenti ad essere considerata come avviene per le bellezze individue, ma il loro comporsi il loro configurarsi che conferisce a quanto percepito una “forma” riconoscibile che caratterizza i paesaggi;

- **Il valore estetico-culturale**, in quanto alla forma così individuata è attribuita una significatività, una capacità di evocare “valori artistici e tradizionali” rappresentativi dell’identità culturale di una comunità.

A fronte dei caratteri fondamentali sopra citati, sempre nella delibera regionale, ai fini di una valutazione di compatibilità paesaggistica dei progetti, vengono delineati i passaggi propedeutici cui attenersi per la definizione del parere finale e precisamente:

- **effettuare una lettura e interpretazione del contesto paesistico;**
- **individuare gli elementi di vulnerabilità e rischio;**
- **valutare le trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell’intervento proposto e quindi la compatibilità paesaggistica del progetto.**

Per la verifica di tali aspetti si rimanda alla parte quarta “Valutazione delle trasformazioni” della presente relazione.

Tale valutazione non intende essere una analisi esaustiva di tali problematiche, in quanto l’affronto di esse sarà oggetto della Relazione Paesaggistica che accompagnerà la documentazione tecnica inerente la richiesta vera e propria di Autorizzazione Paesaggistica del progetto edilizio così come previsto dal D.P.C.M. del 12 dicembre 2005 in attuazione dell’art.146, comma 3 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

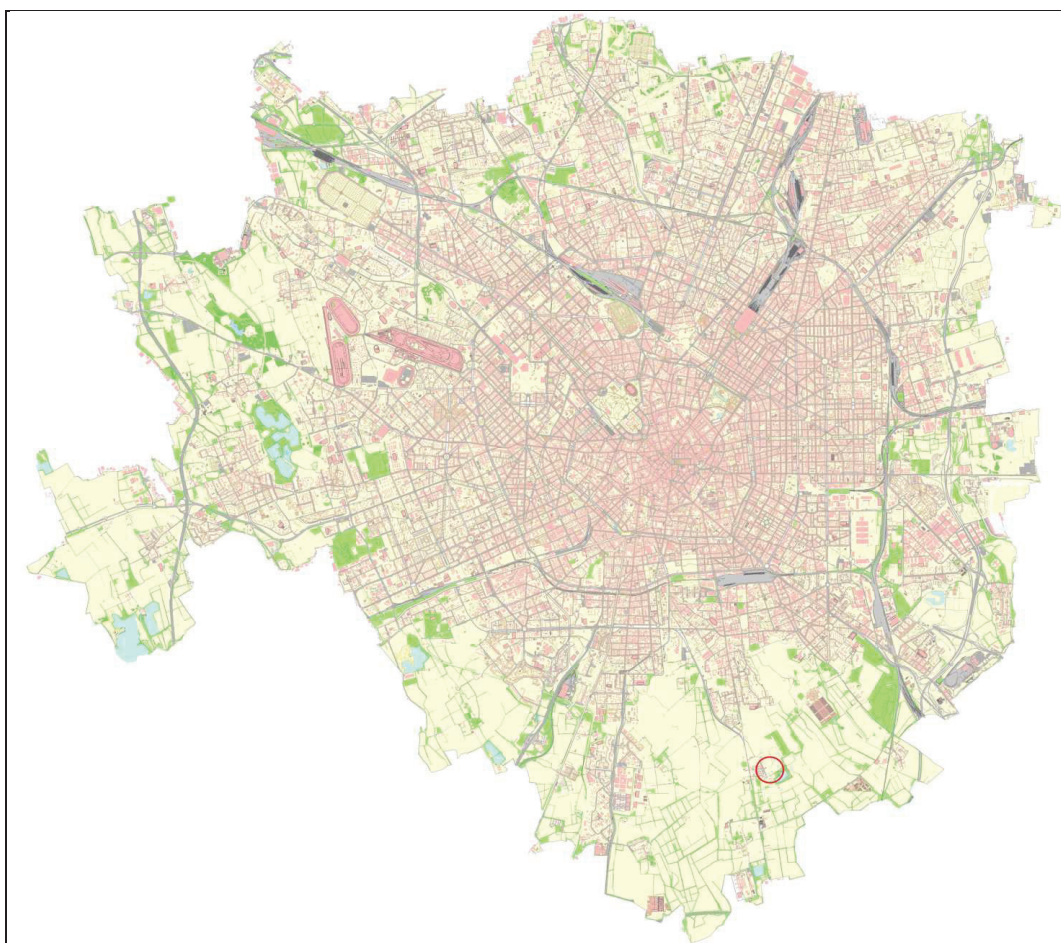
Pertanto al fine della valutazione delle trasformazioni che potrà generare l’attuazione della proposta di PII, la presente relazione è stata elaborata prendendo in considerazione, oltre allo stato dei luoghi e della programmazione urbanistica di interesse sovracomunale e comunale (Parte prima), anche l’analisi storica sul sistema insediativo e paesaggistico dei luoghi (Parte seconda) consapevoli del ruolo che la storia riveste per la conoscenza dei fatti urbani in termini generali e dell’architettura in termini particolari.

## 1. DESCRIZIONE DEL CONTESTO TERRITORIALE

---

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

Insedimento posto ai margini delle aree agricole periurbane, dove il territorio rurale assume sempre più i caratteri di uno spazio frammentato e complesso, sottoposto a dinamiche di trasformazione altrettanto complesse e contraddittorie.



*Inquadramento territoriale con evidenziata l'ubicazione della zona in cui si trova l'area oggetto di PII*

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 e rimane a tutt'oggi una delle ultime grandi arterie di Milano, e recentemente, proprio in considerazione della sua grande rilevanza, è stata oggetto di un ampio progetto di riqualificazione che indirettamente ha avuto dei riflessi, delle ripercussioni che in qualche modo hanno interessato anche le aree oggetto della presente proposta di PII.

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 abbandonato.

Con l'istituzione del Parco Sud per queste aree sono sorte nuove opportunità di riqualificazione che in un certo senso vanno nella direzione 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 Urbano PCU3 "Parco delle Abbazie", strumento di attuazione della pianificazione del PTC di Parco Sud che interviene sui comparti di Selvanesco e di Chiaravalle indicando alcune 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";
- una attenta ed efficace riorganizzazione del territorio nella transizione fra gli ambiti urbani e la distesa delle aree agricole del Parco avendo come obiettivo prioritario quello di assicurare la continuità delle aree a Parco fino nel 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 i nuclei storici delle cascine, il piano territoriale 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, il contenuto della proposta di Programma Integrato d'Intervento ha come obiettivo prioritario la riqualificazione del borgo di Macconago, riqualificazione necessaria e auspicata da tutte le parti in causa sia private che pubbliche, tesa alla valorizzazione del Borgo sia da un punto di vista urbanistico che architettonico, riassegnandogli il ruolo di presidio territoriale e ambientale, attraverso la tutela degli aspetti storici più espressivi della tradizione che l'aggregato rurale presenta, coniugandola con le necessità insite di uno sviluppo attuale e futuro.

In questo senso, vale la pena ricordare come sia importante il ruolo di riqualificazione dell'ambito oggetto di intervento in quanto in quest'area, poco lontano dal nucleo cascinale, sorge dal 1994 l'Istituto Europeo di Oncologia (IEO).





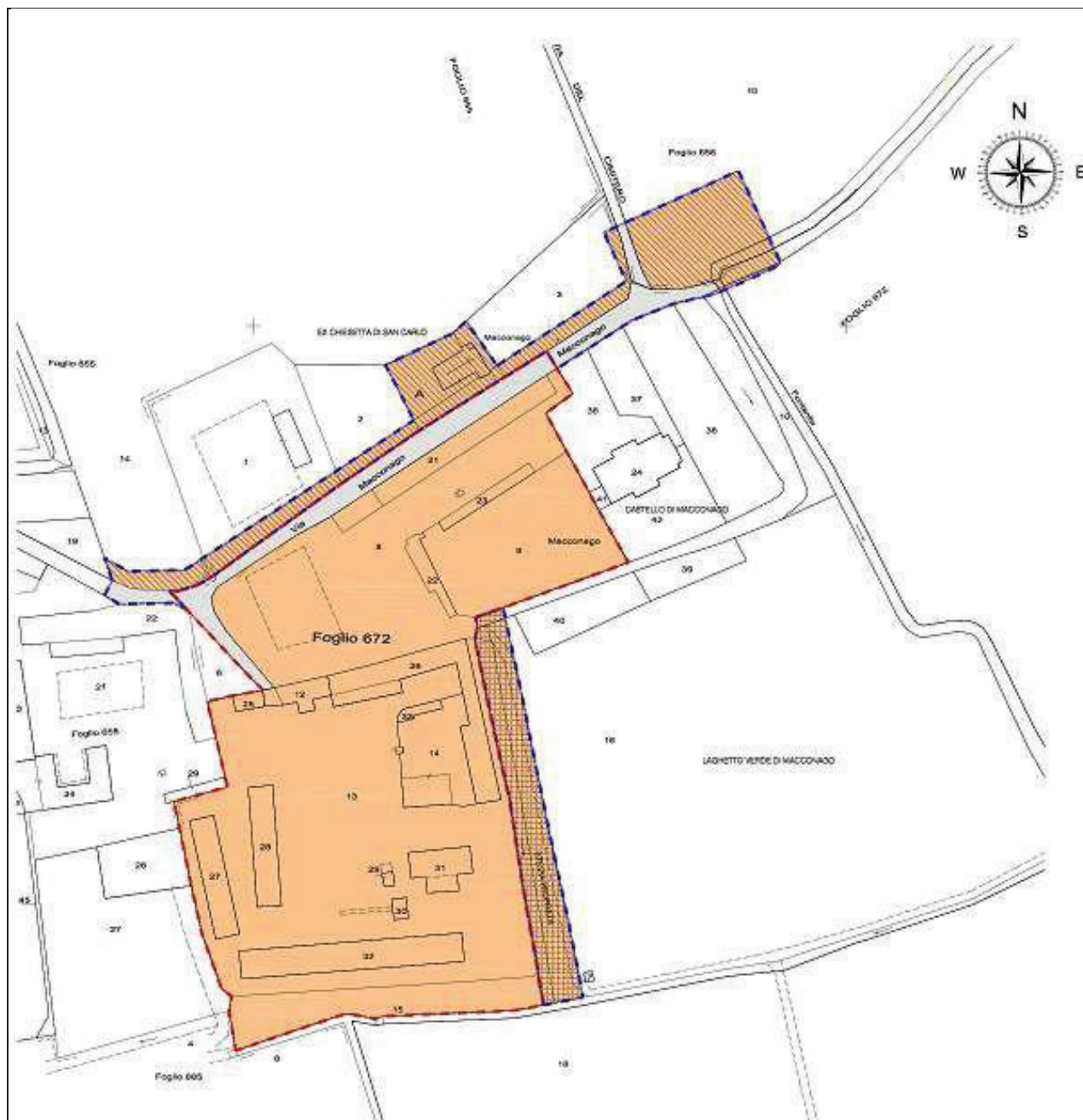
*Ortofoto con evidenziata l'ubicazione della zona in cui si trova l'area oggetto di PII*



*Foto area del borgo di Macconago, in primo piano le aree oggetto di PII*

## 2. IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO D'INTERVENTO

### 2.1 - Identificazione catastale



*Estratto catastale con evidenziate le aree oggetto di P.I.I. in rosso il perimetro dell'area oggetto di P.I.I.  
in blu il perimetro delle aree esterne al P.I.I. e funzionali allo stesso*

L'area interna al perimetro di P.I.I. 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 P.I.I. sono interessate all'intervento i mappali: 14 parte del Fg. 665, 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 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 private (mq. 19.676) ed aree pubbliche (mq. 1.167) interne al perimetro di PII = mq. 20.843;
- Aree private (mq. 4.853) ed aree pubbliche (mq. 606) esterne al perimetro di PII = mq. 5.459.



*Foto area con evidenziata l' area oggetto di intervento*

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


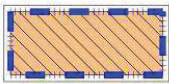

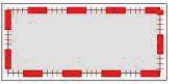

	Identificazione catastale		Superfici aree	
	Foglio	Mappale	Superficie mappale intero mq.	Superficie mappale interessata mq.
PROPRIETA' AREE FONDAZIONE LEONARDO DEL VECCHIO	672	8	4.310	4.310
		9	2.140	2.140
		12	160	160
AREE INTERNE AL PERIMETRO DI P.I.I.		13	7.730	7.730
		14	760	760
Zona B di Recupero 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 roggia 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 roggia 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. FUNZIONALI ALLO STESSO (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 superfici aree interne al perimetro di P.I.I. e aree esterne al perimetro di P.I.I. e funzionali allo stesso

## **2.2 - Stato di fatto: superficie territoriale e consistenza edilizia**

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 per lo più 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 dello stato di fatto*

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 disuso ed in avanzato stato di degrado, nella proposta di PII l'edificio sarà oggetto di 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 edifici rurali 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 attualmente utilizzato per la pesca sportiva.

Come già detto la superficie interessata complessivamente è pari a circa mq. 26.302 ma la superficie su cui insistono gli immobili privati 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 SIp esistente attualmente destinata a funzioni residenziali è pari a circa mq. 2.000, mentre la ex chiesetta è pari a circa mq. 125.



*Vista area del Borgo di Macconago*

Oltre la documentazione fotografica gli elaborati inerenti lo stato di fatto comprende una analisi sullo stato manutentivo degli edifici ed una classificazione delle diverse modalità d'intervento sugli stessi, tali modalità d'intervento si possono 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 sono da molto tempo in stato di abbandono e che l'attività risulta completamente dismessa dal maggio 2004.



*Vista del degrado degli immobili interni alle aree oggetto d'intervento*



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

### **2.3 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.



*Vista dello stato di fatto di via Macconago*



### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO

---

#### 3.1 - 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 comunale e sovracomunale 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 vigente anch'esso è in fase di revisione in quanto La Giunta Comunale in data 12.10.2018 ha approvato la proposta di deliberazione per la sua adozione comprendente il nuovo Documento di Piano, la Variante al Piano dei Servizi comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose e la Variante al Piano delle Regole ed in data 5 marzo 2019 con delibera di C.C. n. 2 tale proposta è stata adottata.

Si precisa che le modifiche apportate dalla revisione degli strumenti urbanistici generali sia di interesse sovracomunale (PTR regionale) che comunale (Variante PGT 2030 adottata), non modificano sostanzialmente le previsioni contenute nei vigenti strumenti per quanto riguarda le previsioni delle aree interessate alla proposta del presente P.I.I.

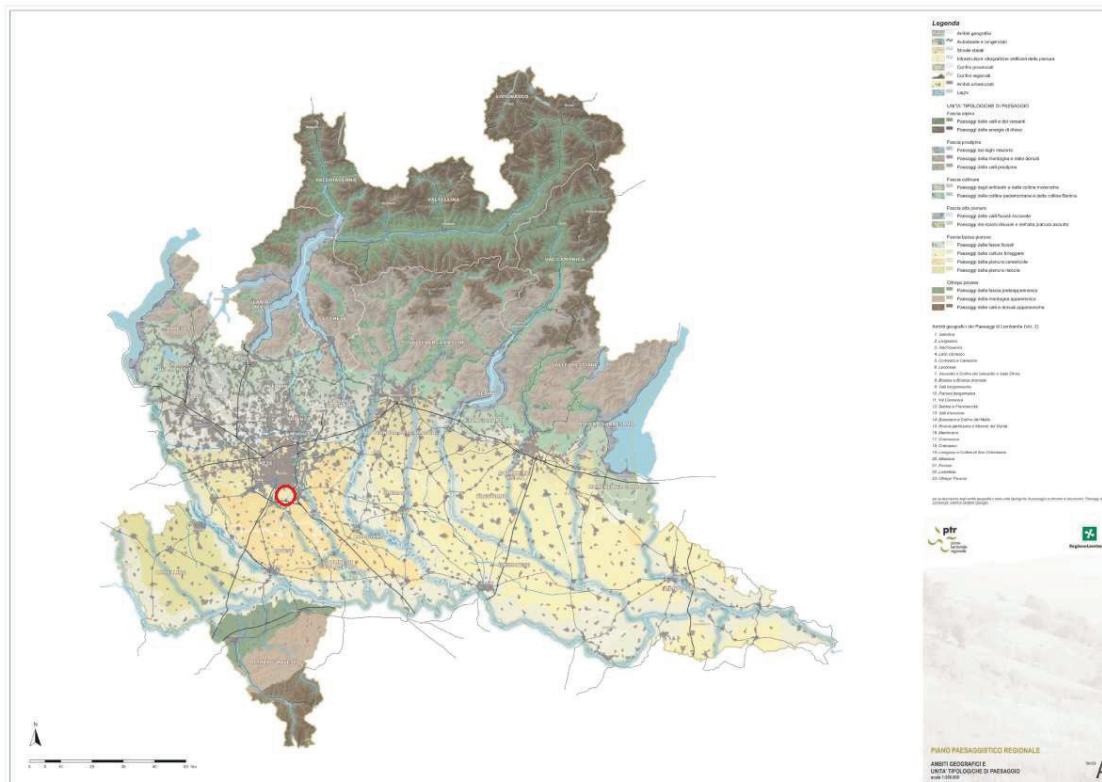
#### 3.2 - Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)

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, 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 particolare 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.*



PTPR: Ambiti Geografici e Unità Tipologiche di Paesaggio

*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.*

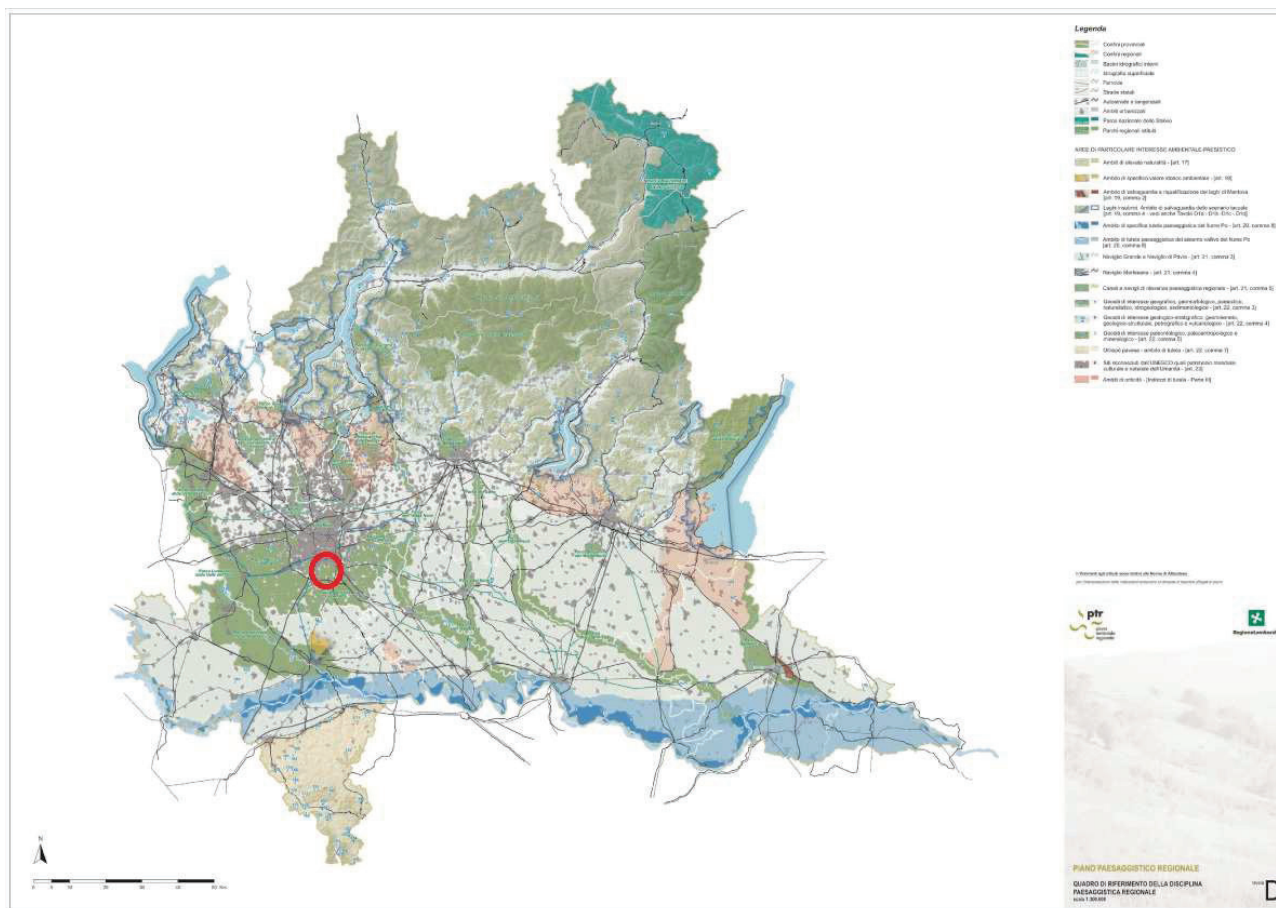
*Basti pensare ai sistemi delle residenze nobiliari dei navigli, o ai navigli stessi così importanti vie di comunicazione, basti pensare al disegno strategico delle fortificazioni viscontee poste sui confini del territorio milanese, sul Ticino e sull'Adda; oppure ai vastissimi possedimenti fondiari di 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....”*

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.

### 3.3 - 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.

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.



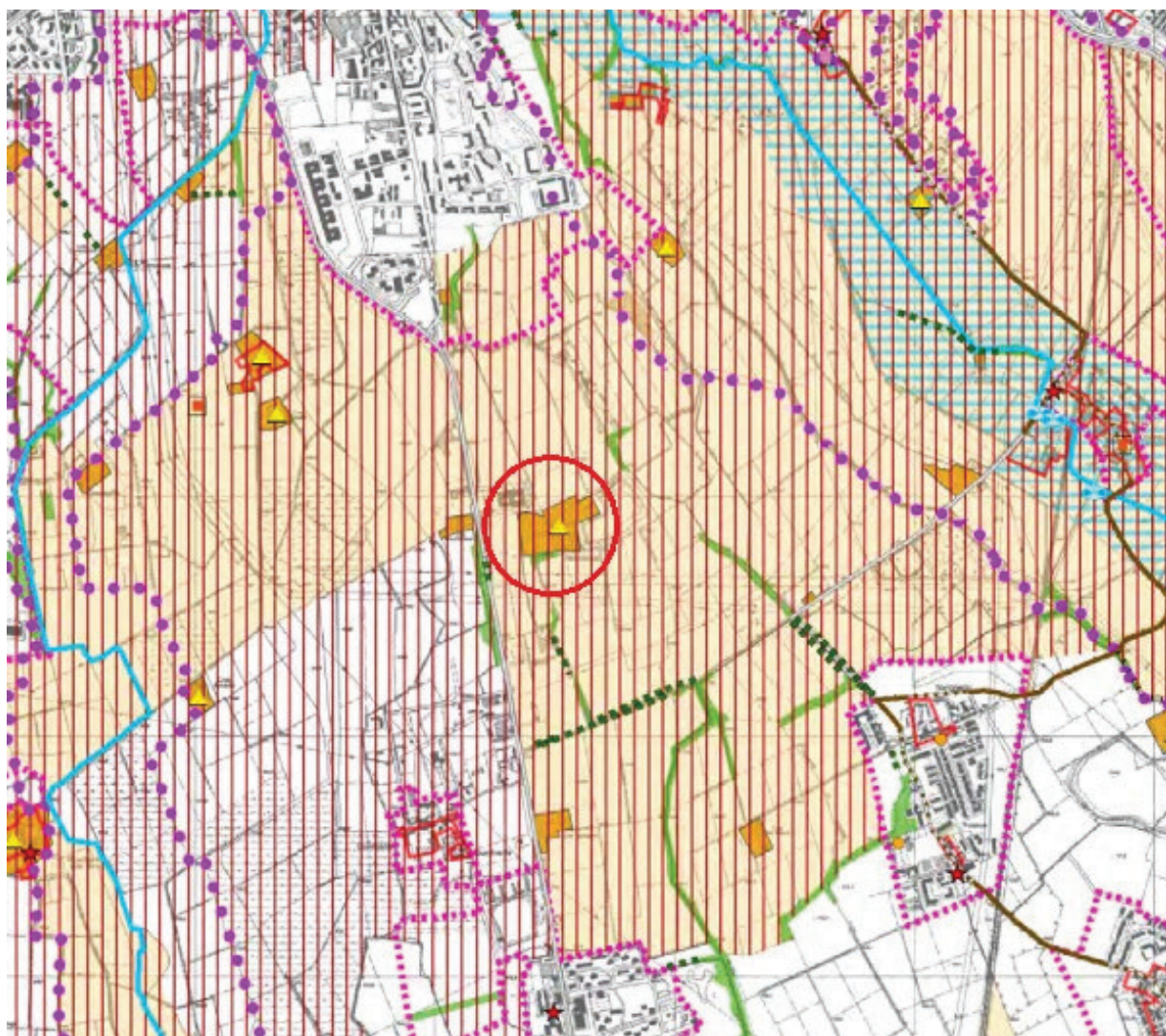
*Progetto LOTO: il sottosistema di Chiaravalle: la rinascita sei borghi e delle acque.*

### 3.4 - 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.

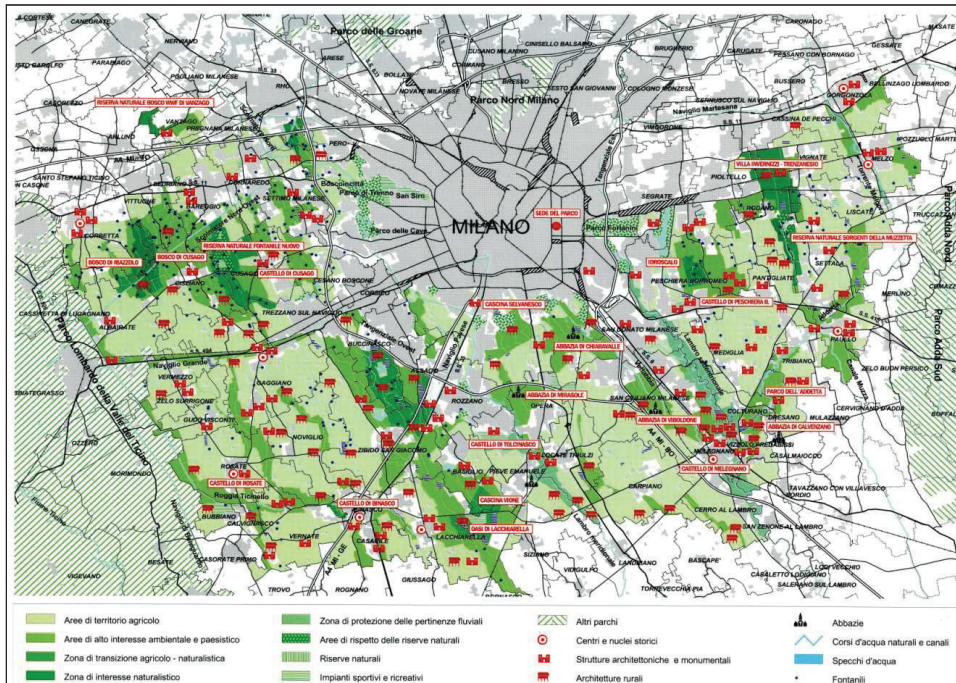
Per la valorizzazione degli ambiti urbani del Sud-Est Milanese e delle sue componenti paesistico -ambientali, il Piano si propone di attivare una serie di interventi in collaborazione e coordinamento con i piani di settore del Parco Agricolo Sud Milano, ponendo attenzione ai diversi livelli di riqualificazione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

### **3.5 - 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.7/818.

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"*.

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.

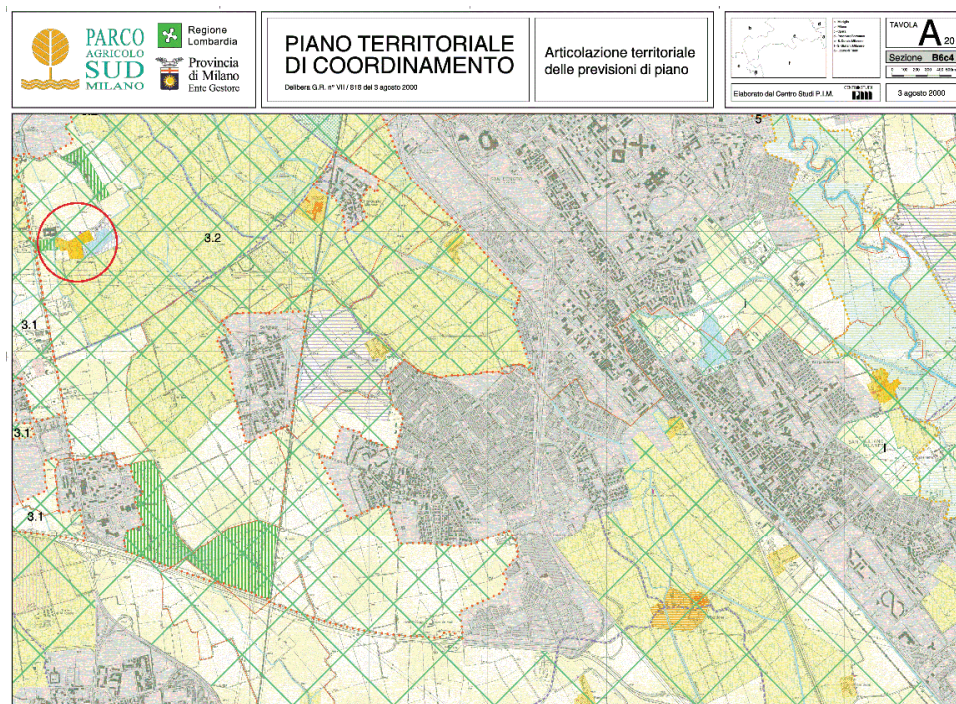


Planimetria Parco Sud con evidenziati i diversi centri di interesse storico ed artistico

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.

Con apposito simbolo grafico sono individuati nelle tavole di azionamento i nuclei formati da più 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, attività socio-ricreative, turistiche culturali e socio assistenziali e le funzioni connesse con l'esercizio di arti e mestieri.



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

In particolare la disciplina riguardante i beni di cui all'art. 38 è 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 necessità 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, continuità 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 è prevista anche la possibilità di prevedere nuovi spazi necessari per nuovi insediamenti, in relazione alle esigenze delle attività presenti e previste, escludendo funzioni produttive che non siano legate alla raccolta e alla trasformazione dei prodotti agricoli, non inseribili nelle strutture esistenti.



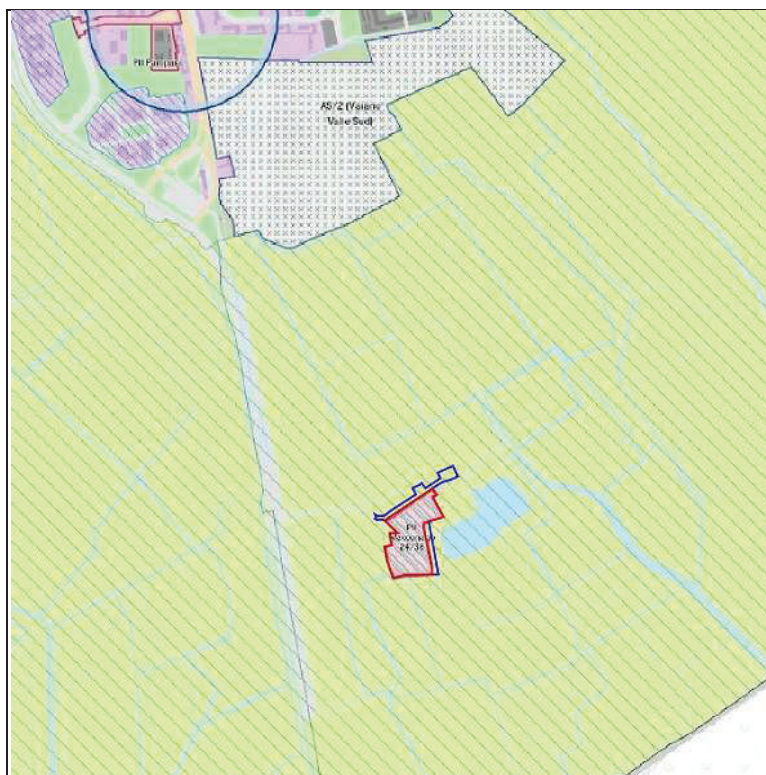
*Immagine del rapporto campagna - edificato nel Parco*

### **3.6 - Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente**

Il Comune di Milano con delibera di C.C. n. 34 del 14 ottobre 2019 ha approvato il nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT 2030) che con la pubblicazione sul BURL n. 6 del 5 febbraio 2020 ha acquisito efficacia, andando a sostituire il previgente PGT 2012.

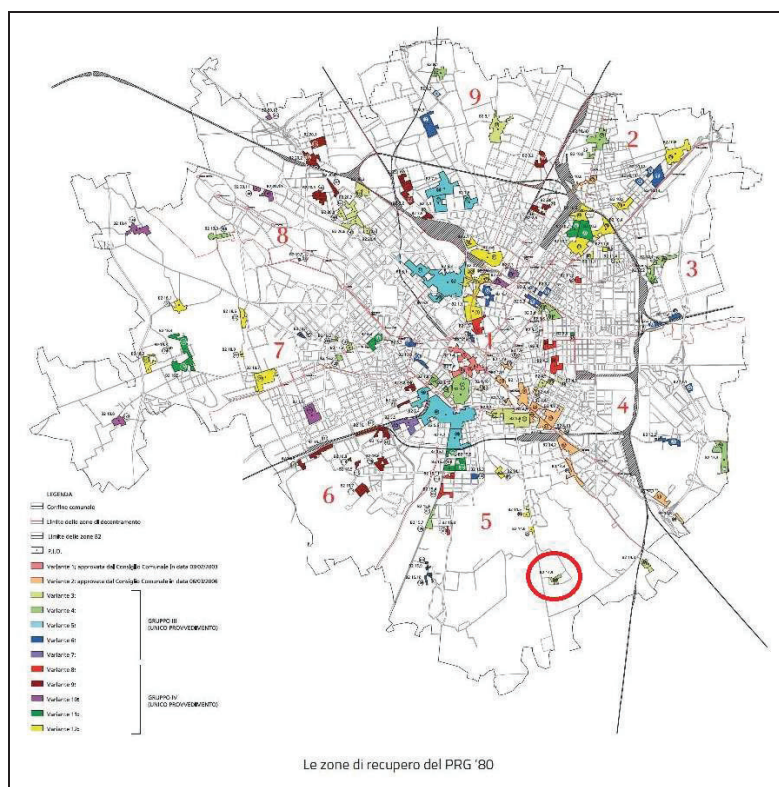
L'art. 52 delle NTA del Piano delle Regole "*Disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati*" come le aree oggetto del presente proposta di P.I.I. recita: "*Per gli immobili ricadenti nelle "Zone A di recupero" e nelle "Zone B di recupero" (cd. "B2") del PRG del 1980 e s.m.i., le istanze di piani attuativi (ivi compresi i Programmi Integrati di Intervento) sono fatte salve entro sei mesi dalla data di pubblicazione della presente variante al PGT*".





*Piano delle Regole vigente: stralcio Tav. R.02/3 "Indicazioni urbanistiche" con evidenziate in rosso il perimetro dell'area oggetto di P.I.I. ed in blu le aree esterne al perimetro di P.I.I. e funzionali allo stesso.*

La variante generale del PRG 80 era accompagnata nella sua attuazione, da "progetti speciali", ed in particolare alle previste zone di recupero edilizio (ex B2), con strumenti di dettaglio e di verifica della dotazione di aree per servizi che spesso ha comportato tempi lunghi e complessi per l'attuazione degli interventi.



*Le zone di recupero del prg '80*

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.

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.

La variante al PRG del 11/12/2008 conteneva delle imprecisioni che segnalate con istanza PG 846470/2009 del 9/11/2009 erano state accolte nella Delibera n° 7/2010 del 18/03/2010 di rettifica della zona B di Recupero R 5.6.



Modalità di intervento Zona B di recupero – R 5.6 art. 19 bis N. T.A.



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.*

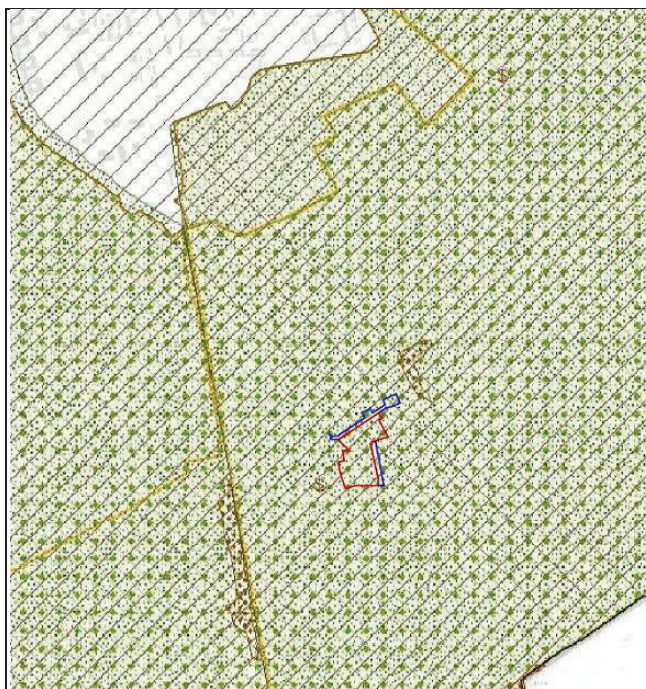
*Sono previsti parziali ricostruzioni e conservazioni dei caratteri storico-testimoniali e ambientali anche nell'ambito della cascina Macconaghina, nell'intento di valorizzare non solo l'ambito ma l'intera zona.*

*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. All. 01 “*Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi*” 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.



PGT - Documento di Piano: Tav.All. 01- Carta della Sensibilità Paesaggistica dei luoghi

Con l'approvazione del PGT 2030 L'Amministrazione Comunale si è dotata anche del Piano delle Attrezzature Religiose che ricomprende anche la ex chiesetta di San Carlo, oggetto di proposta di restauro, classificando il suddetto immobile come attrezzatura religiosa esistente ed identificandola con il n. 217.



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

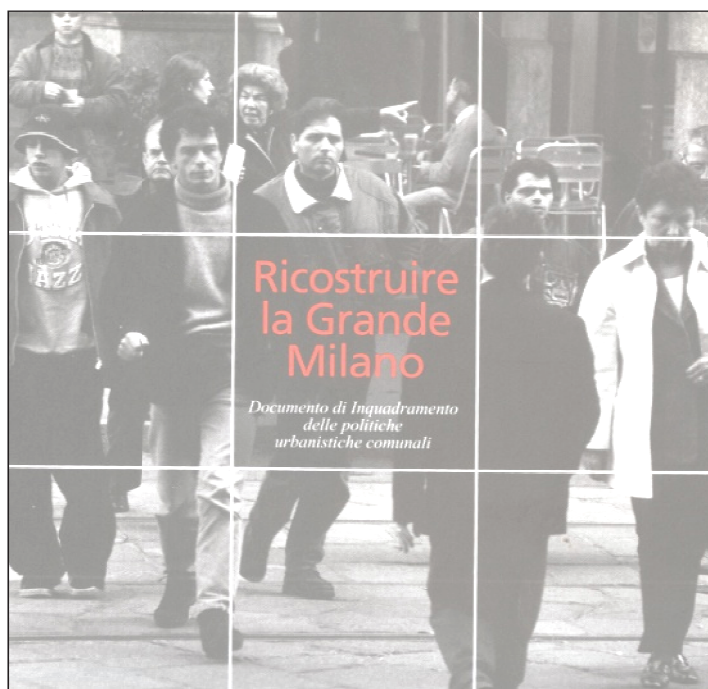
Come già detto precedentemente la ex chiesetta di San Carlo si trova in condizioni pessime e da molto tempo non vengono più svolte funzioni religiose e al fine di un suo recupero ad altro possibile uso si è proceduto alla domanda di riduzione ad "uso profano non indecoroso" che ha trovato esito favorevole attraverso apposito decreto del 30 settembre 2019 da parte della Diocesi di Milano.



*Immagine del degrado raggiunto dalla ex chiesetta di San Carlo"*

### 3.7 - Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali

A partire da giugno 2000 (successivamente integrato) il Comune di Milano si è 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.



*Copertina del Documento di Inquadramento*

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

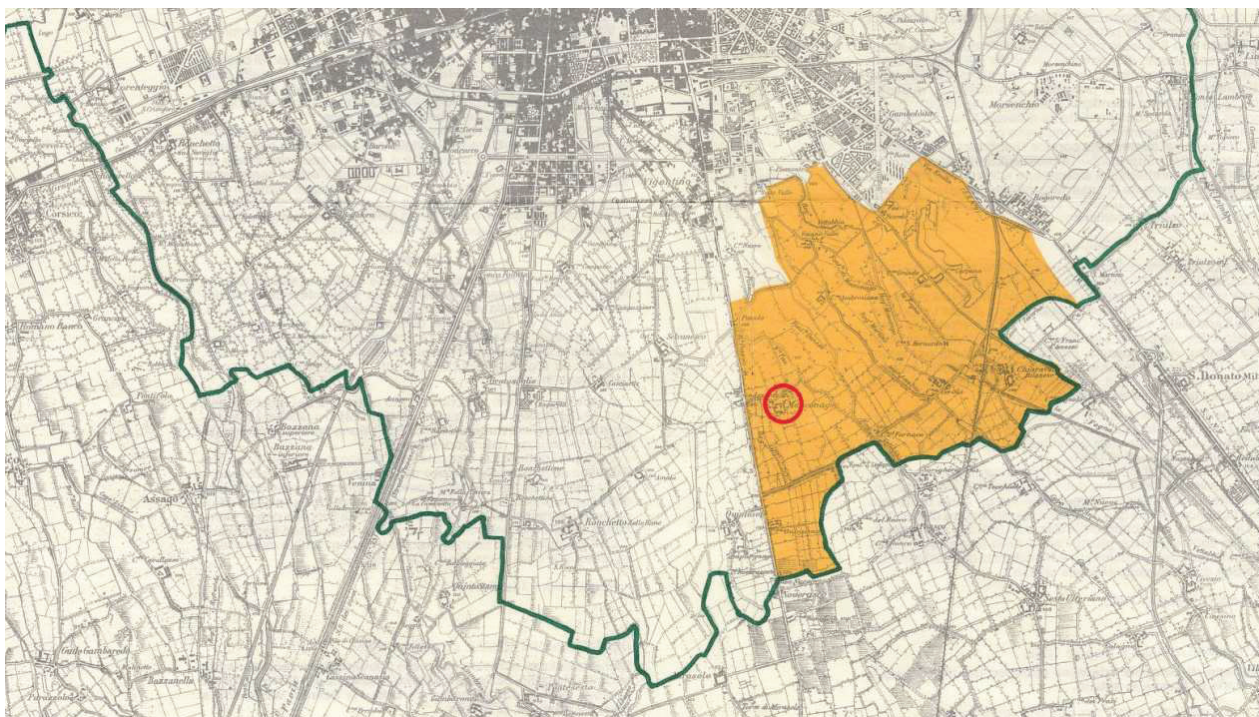
Nel Documento Comunale la compartecipazione pubblico - privato è ritenuto fondamentale, non solo dal punto di vista della messa in gioco di maggior risorse economiche, ma anche in funzione di una gestione condivisa del progetto tramite il coinvolgimento diretto dell'operatore.

Uno dei principali obiettivi enunciati dal Documento richiama 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 rimarca 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.

### 3.8 - 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. 490/99 Titolo II, come da delibera della 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".



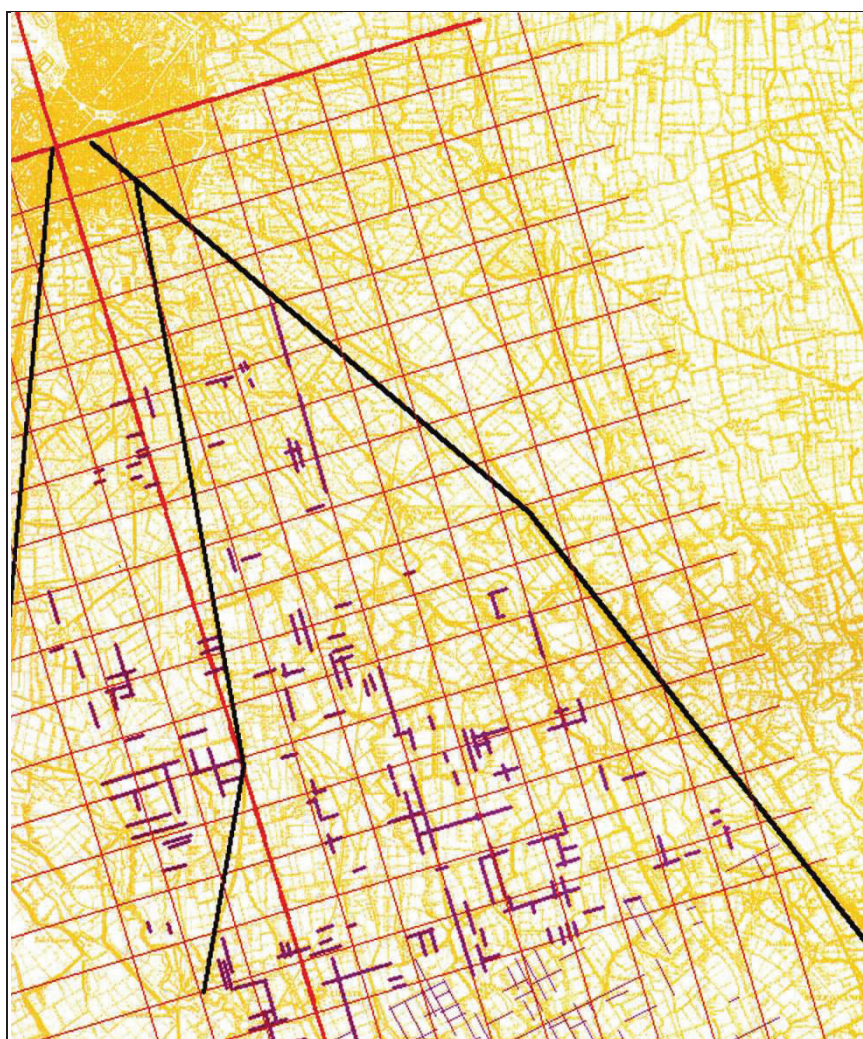
*Ambito di Chiaravalle sottoposto a dichiarazione di notevole interesse pubblico*

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".

## 1. CENNI STORICI DEL CONTESTO TERRITORIALE

Il territorio su cui insiste il progetto di Macconago, è stato soggetto, fin dal 500 a.C. alle modifiche apportate dall'uomo, prima dai Liguri, poi dagli Etruschi ed infine dai Celti, presenti prima dei Romani.

Con i Romani iniziano le basilari opere di bonifica delle paludi, di organizzazione della canalizzazione delle acque e di deforestazione dei territori posti a sud della città, intervenendo su tutta l'area fino a giungere al fiume Po.



*Ipotesi di ricostruzione della centuriazione tra Milano e Melegnano*

Con l'arrivo dei monaci, intorno all'anno mille, il processo di trasformazione del territorio e dell'agricoltura come attività economica, raggiunse i massimi livelli grazie al perfezionamento delle diverse tecniche colturali e delle loro applicazioni su larga scala.

L'acqua diventa l'attore principale dell'intera zona; il territorio si organizza e rimodella intorno ai nuovi corsi quali navigli, rogge, cavi naturali ed artificiali.





*Immagini del sistema delle acque*

L'area attorno al corso della Vettabbia fu scelta dai monaci Cistercensi e dall'ordine degli Umiliati all'inizio del XII sec. per l'insediamento delle loro abbazie.

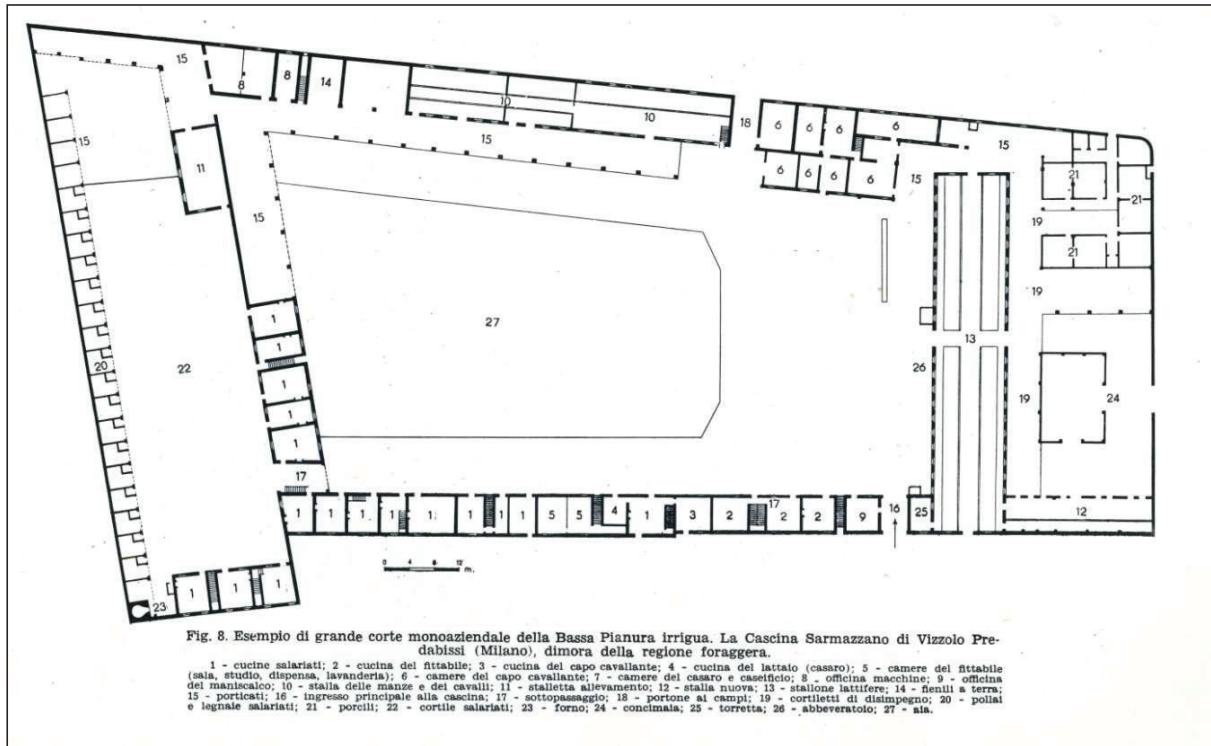


*Corso della Vettabbia*

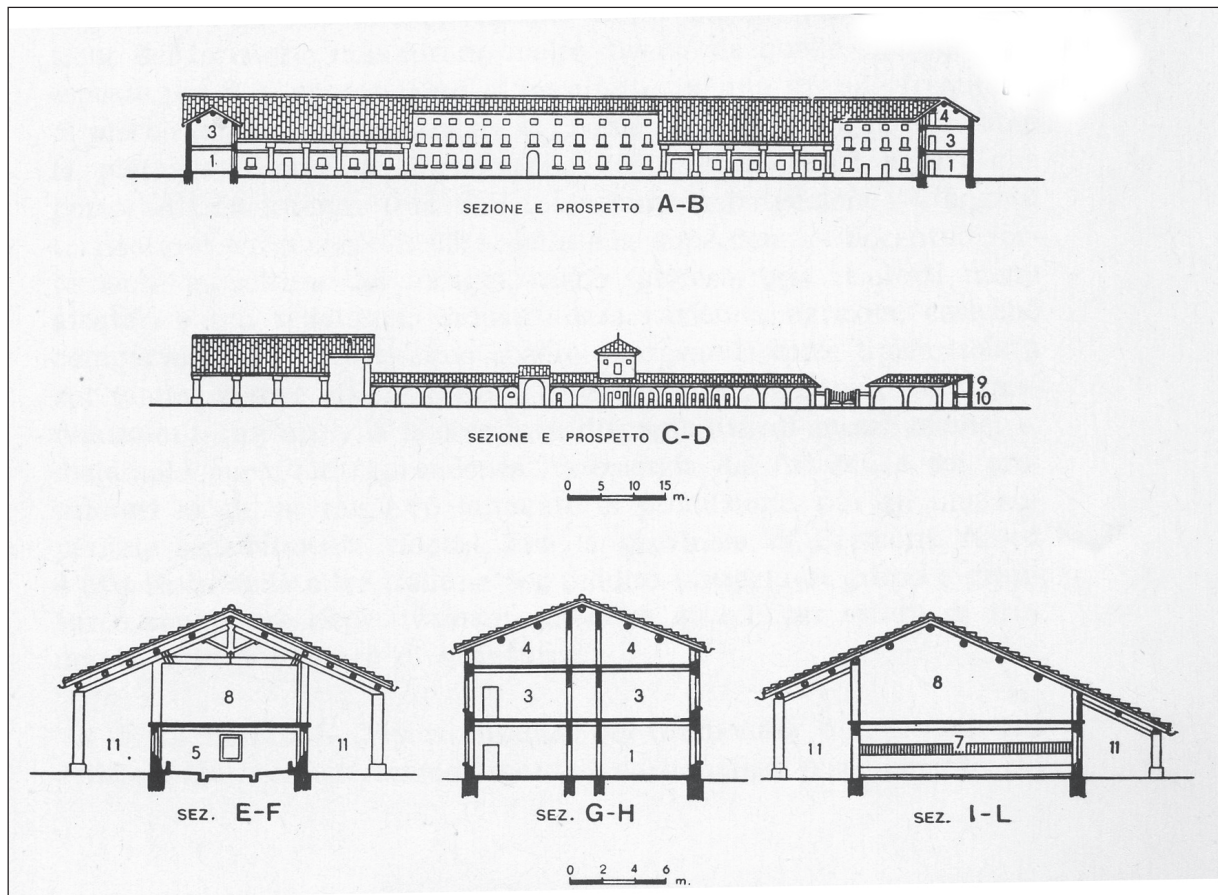
Esempi significativi sono gli ambiti dell'abbazia di Chiaravalle e quella di Viboldone, quella di Chiaravalle in linea d'aria a circa due chilometri, si presentava come una cittadella fortificata al cui interno convivevano il monastero, la chiesa, il chiostro, la foresteria e i fabbricati destinati all'attività agricola - zootecnica, magazzini per gli attrezzi agricoli, stalle, mulini, fienili.



*Immagini del sistema delle colture*



*Esempio di grande corte aziendale della bassa Pianura Irrigua  
(Saibene "la casa rurale nella pianura e nella collina Lombarda")*



*Esempio di architettura della bassa Pianura Irrigua  
(Saibene "la casa rurale nella pianura e nella collina Lombarda")*



*L'Abbazia di Chiaravalle e il suo borgo*



*L'Abbazia di Vibondone e il suo borgo*



*Il borgo di Macconago*

Intorno all'abbazia, proprio per l'ampiezza delle superfici da coltivare, nacque l'esigenza di organizzare una catena di piccole fattorie o grange (grance: "stanza utilizzata come deposito di grano") dove venivano conservato il raccolto, che, via via, risultava in quantità sempre maggiore grazie alle sapienti opere di bonifica del suolo ed ad una serie di sistemazioni idraulico-agrarie che portarono alla creazione di canali e rogge atti ad irrigare aree di campagna sempre più ampie.

Infatti, il sistema di sfruttamento delle risorse idriche fu realizzato attraverso opere di derivazione delle rogge, attraverso la canalizzazione delle acque e lo scavo dei fontanili.

Disboscate le macchie boscate e prosciugati i terreni, furono disposte le colture ed introdotte tecniche per regolare il flusso d'acqua; le acque della Vettabia, utilizzate anche per convogliare gli scarichi della città, erano ricche di sostanze fertilizzanti che rendevano la pianura "grassa" e prosperosa.

Viene introdotto l'uso della marcita, un prato permanente sempre inondato che sfrutta, da una parte, un reticolo ordinato di canali o "roggette" con funzione di distribuzione e raccolta delle acque e dall'altra estese superfici inclinate, dette "ali", che venendo irrorate di continuo mantengono sempre un certo movimento che evita il congelamento invernale.

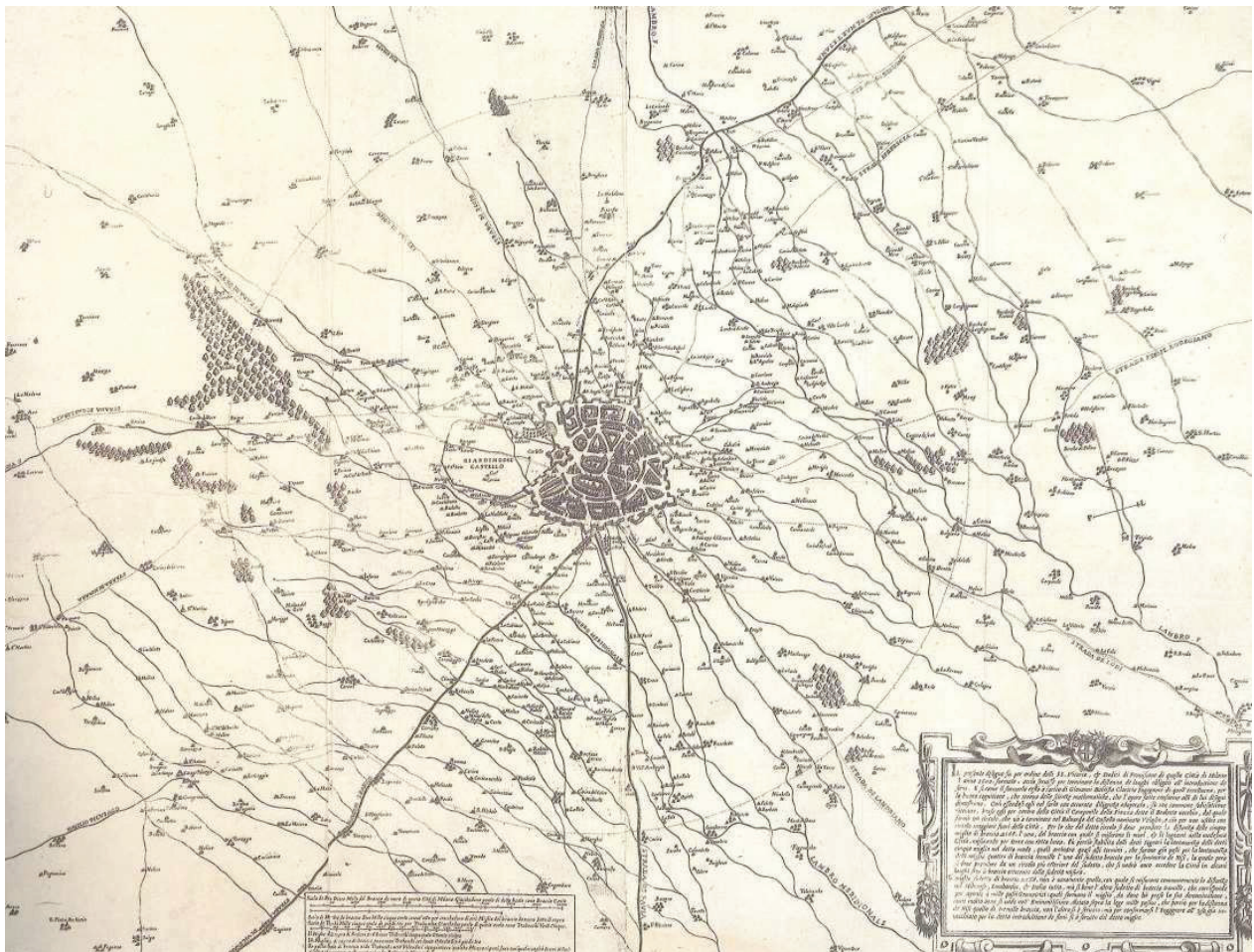
La marcita diventò l'elemento caratterizzante delle campagne a sud di Milano ed arrivò ad occupare circa il 50% di tutto il territorio coltivato, permettendo lo sfalcio del prato fino a 8 volte l'anno e il foraggio sempre fresco utilizzato per tutti gli animali di allevamento.

Verso gli anni '80 del novecento la coltura della marcita è quasi scomparsa.

Nel XVI sec. vennero introdotte le colture agricole legate all'industria del cotone, canapa, lino, gelso; l'allevamento dei bovini con la produzione casearia si sviluppò velocemente in tutto il territorio.

Il periodo dell'industrializzazione agricola (collocabile fra la metà del '700 e l'inizio del '900) a cui si deve la diffusione delle più moderne forme insediative, porta con sé una certa semplificazione della geometria della campagna della quale vengono cancellati gli andamenti più irregolari.

Inoltre sempre in questo periodo si deve la più ampia diffusione della piantata lungo le rogge ed i margini proprietari dei campi, già introdotta nel periodo delle grandi bonifiche con funzioni produttive ma anche con valenze paesaggistiche.



Giovanni Battista Clerici: Carta dei dintorni di Milano 1682

Fino all'ottocento il sistema delle cascine mantenne un ruolo di privilegio nell'ambito del territorio agricolo soprattutto con l'introduzione della meccanizzazione agricola e dei primi mulini a vapore.

Distribuite lungo i tracciati agricoli, le grandi proprietà agrarie e i borghi rurali abitati dai braccianti erano inseriti in modo ordinato su tutto il territorio, collegati da un fitto sistema di strade che seguivano i contorni dei campi caratterizzati da siepi che delimitavano la proprietà.



*Giovanni Brenna: "Dintorni di Milano" anno 1833*

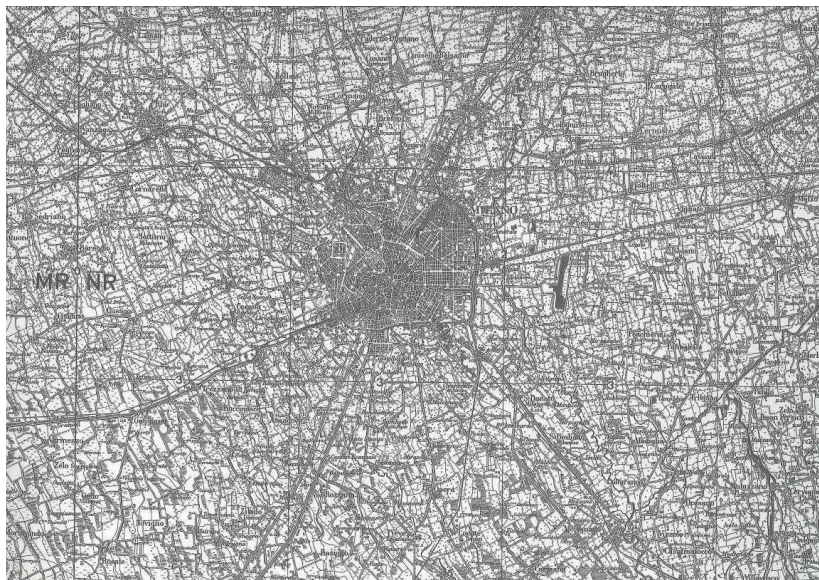
E' con l'avvento dell'agricoltura meccanizzata che il paesaggio agrario comincia a perdere l'equilibrio che aveva raggiunto tra risorse idriche, campi ed edificato.

Cambiano i tipi di colture, prevalgono mais e riso, la falda si abbassa e i terreni agricoli calano a favore di quelli edificati.

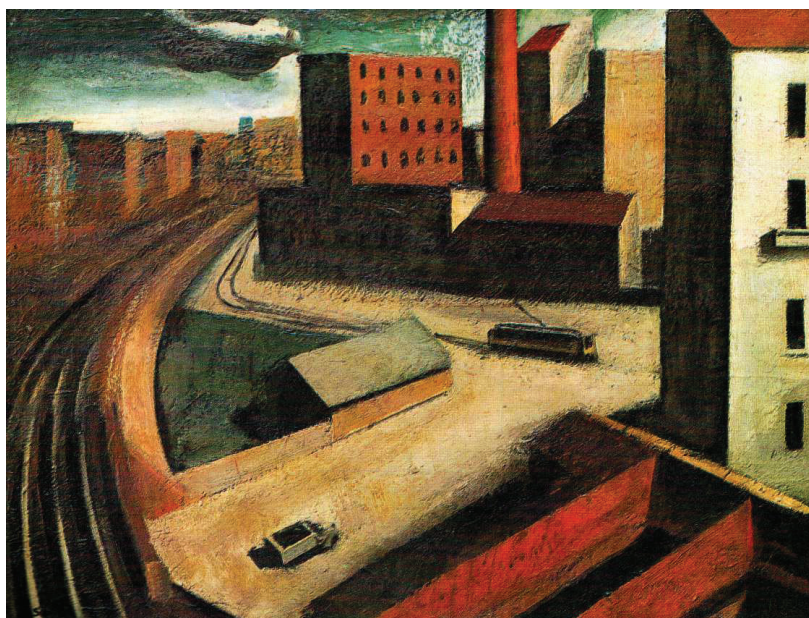
Molte rogge e fontanili si asciugano o finiscano interrati per incuria o per necessità e le acque diventano troppo inquinate per permettere l'utilizzo in agricoltura.



*Istituto Geografico Militare (IGM): carta topografica d'Italia anno 1928*



*Istituto Geografico Militare (IGM): carta topografica d'Italia anno 1950*



*M. Sironi - interprete acuto del processo di industrializzazione dell'epoca moderna*

Più recentemente la trasformazione delle tecniche colturali, con il costante accrescimento delle dimensioni dei campi, ha indotto alcuni cambiamenti significativi in questo tratto del paesaggio agricolo cancellando spesso la trama minore di rogge e strade rurali e la rarefazione delle alberature, non più funzionali all'attività dei coltivatori agricoli.

Negli anni '80 la superficie urbana subisce un aumento del 40%, la città di Milano completa la sua espansione al nord e nel contempo nascono le grandi infrastrutture ferroviarie e autostradali (tangenziali).

In questo processo di sviluppo viene "risparmiata" l'area a sud di Milano che nel 1990 è interessata all'istituzione del Parco Agricolo Sud Milano.

Nonostante questo progressivo e dirompente mutamento territoriale in questa parte del territorio di Milano resistono, in quanto emarginati, alcuni piccoli nuclei e borghi storici di origine rurale tuttora esistenti come quello di Macconago.



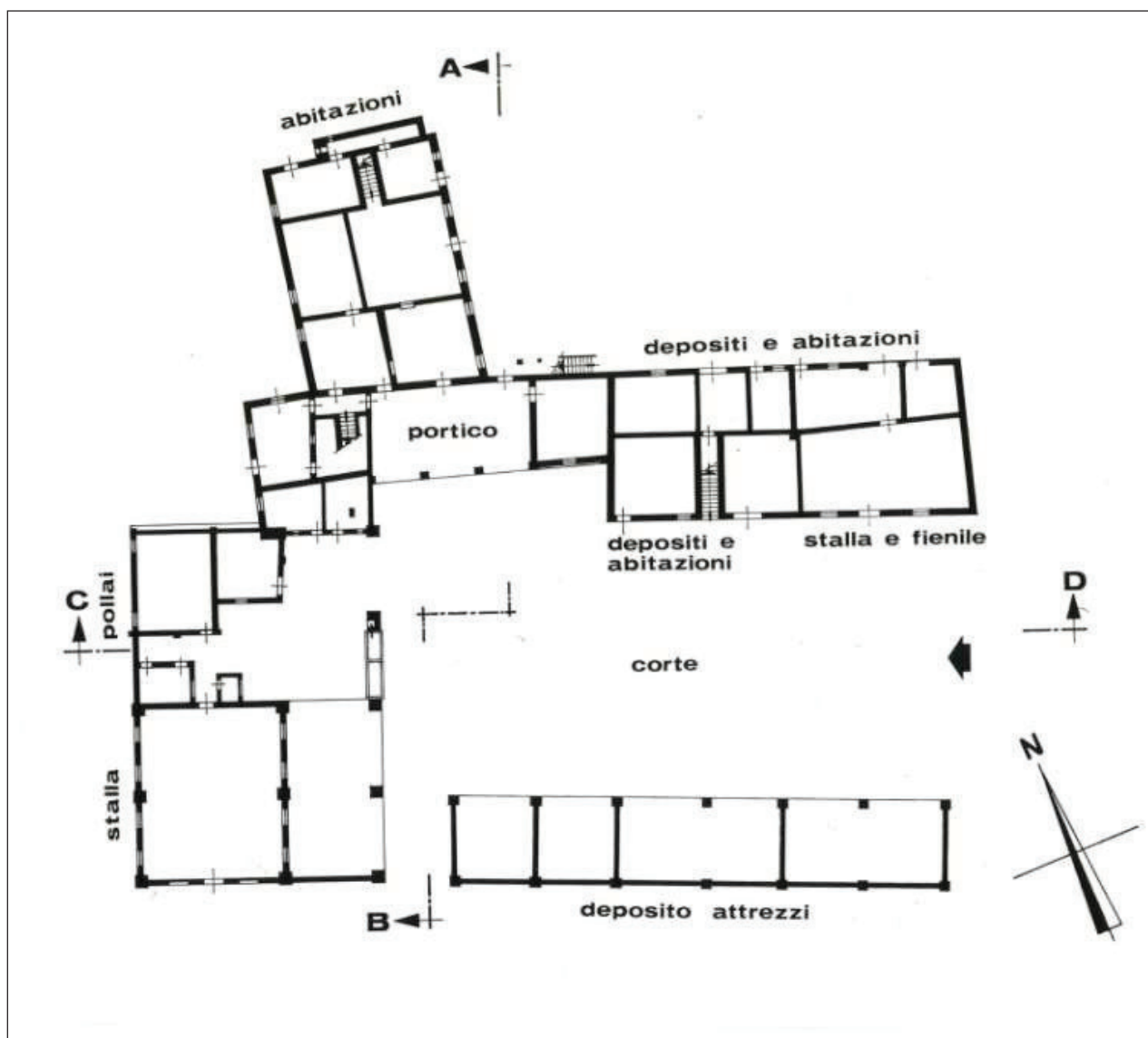
## 2. CENNI STORICI SUI CARATTERI DELL'ARCHITETTURA RURALE MILANESE

I caratteri dell'architettura rurale del milanese possono essere ricondotte, molto schematicamente, a due tipologie fondamentali a seconda siano localizzate a sud o a nord della linea dei fontanili.

Le differenze tipologiche sono condizionate dalla diversa caratteristica dei terreni, i quali, prima della costruzione del Canale Villoresi, avvenuta alla fine del secolo scorso allo scopo di irrigare la pianura asciutta, si presentavano a sud molto fertili per la disponibilità di una grande quantità di acqua che, attraverso una fitta rete di canali irrigui, consentiva la coltivazione di ampie aree.

A nord i terreni si presentavano invece meno fertili perché più asciutti, difficili da coltivarsi e ridotti di dimensione e la proprietà risultava più frazionata.

Questa diversità di situazioni si riflette sul tipo, sui caratteri degli insediamenti rurali e sul relativo modo di condurre l'azienda agricola.



*Pianta piano terra cascina Cavriana*

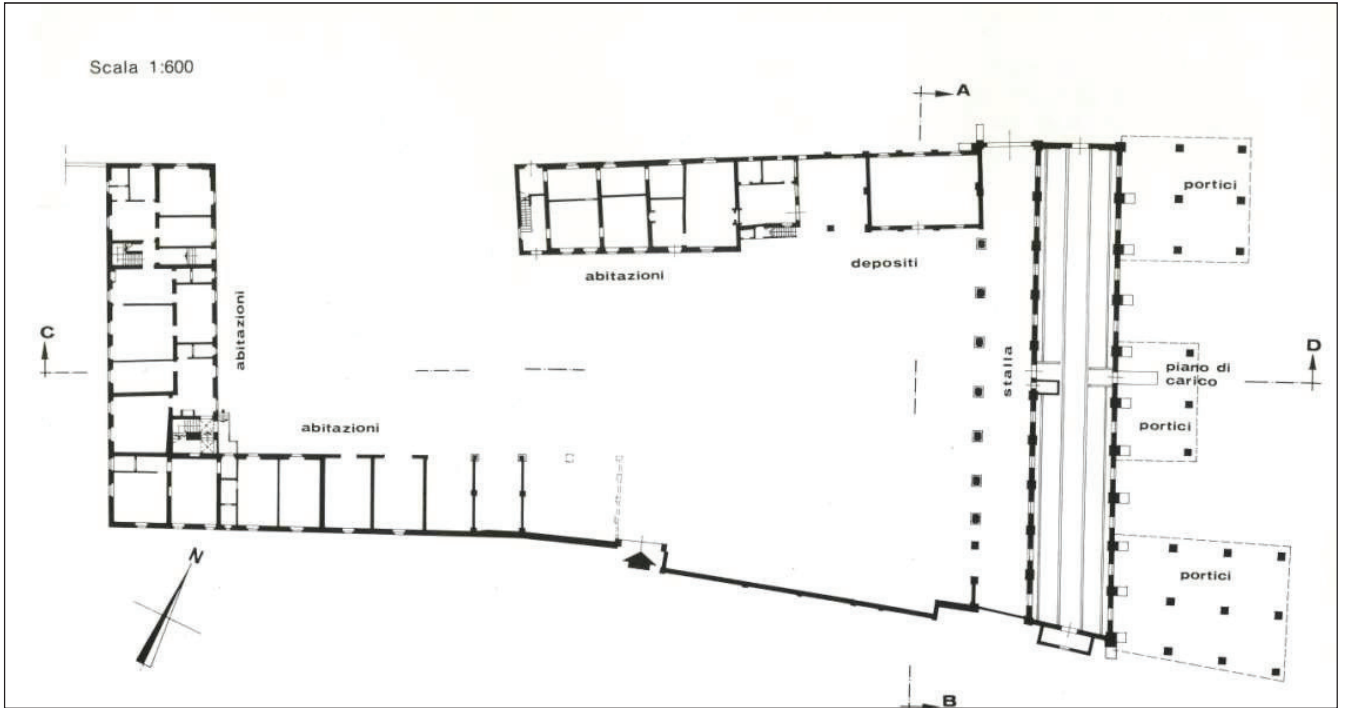


*Sezioni e prospetti cascina Cavriana*

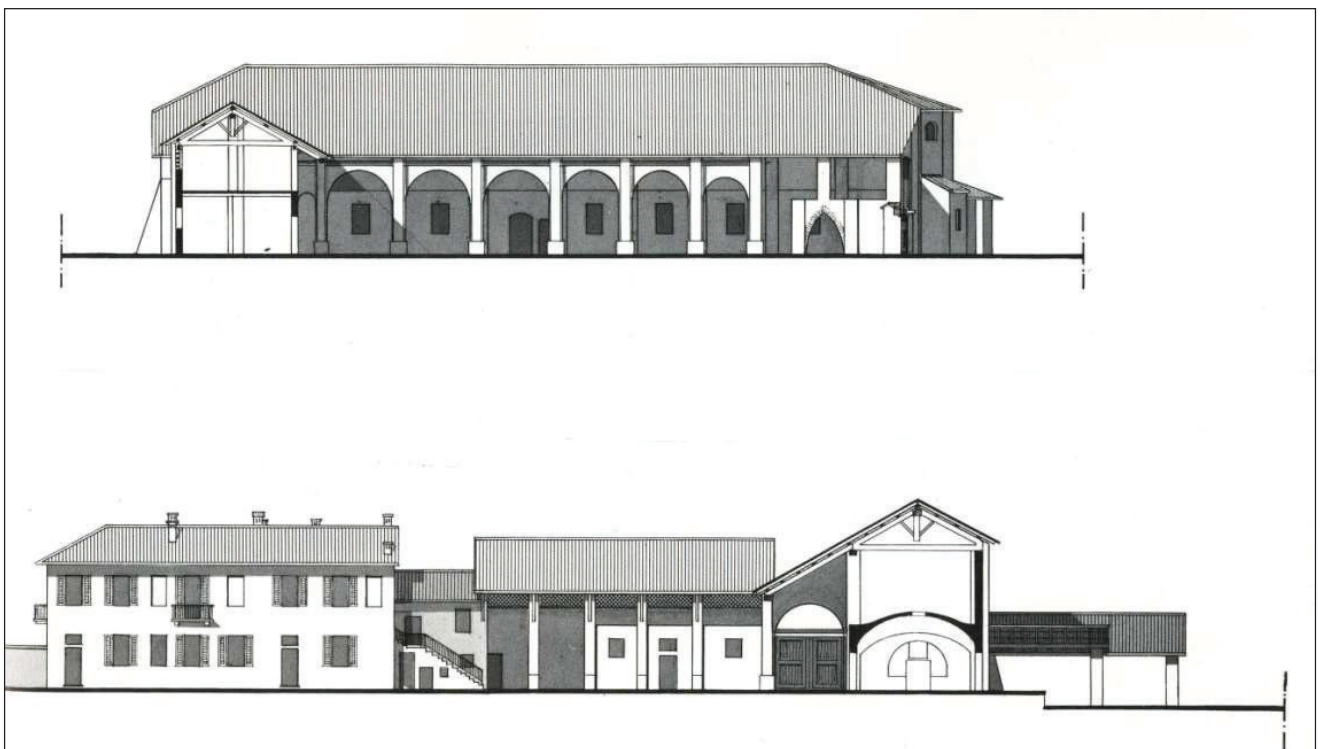
A sud gli insediamenti agricoli sono di tipo sparso, disponendo ciascuno di ampie aree di coltivazione, la conduzione è per lo più monofamiliare e gli organismi architettonici sono impostati su un'ampia corte cinta da una fabbrica le cui parti sono differenziate per funzioni.

A nord, non essendo possibili coltivazioni di tipo "industriale", troviamo cascine più alte e raccolte con spazi differenziati per ogni colono, con un cortile che ha soprattutto funzione di collegamento; gli insediamenti agricoli tendono a raggrupparsi, formando degli agglomerati rurali.

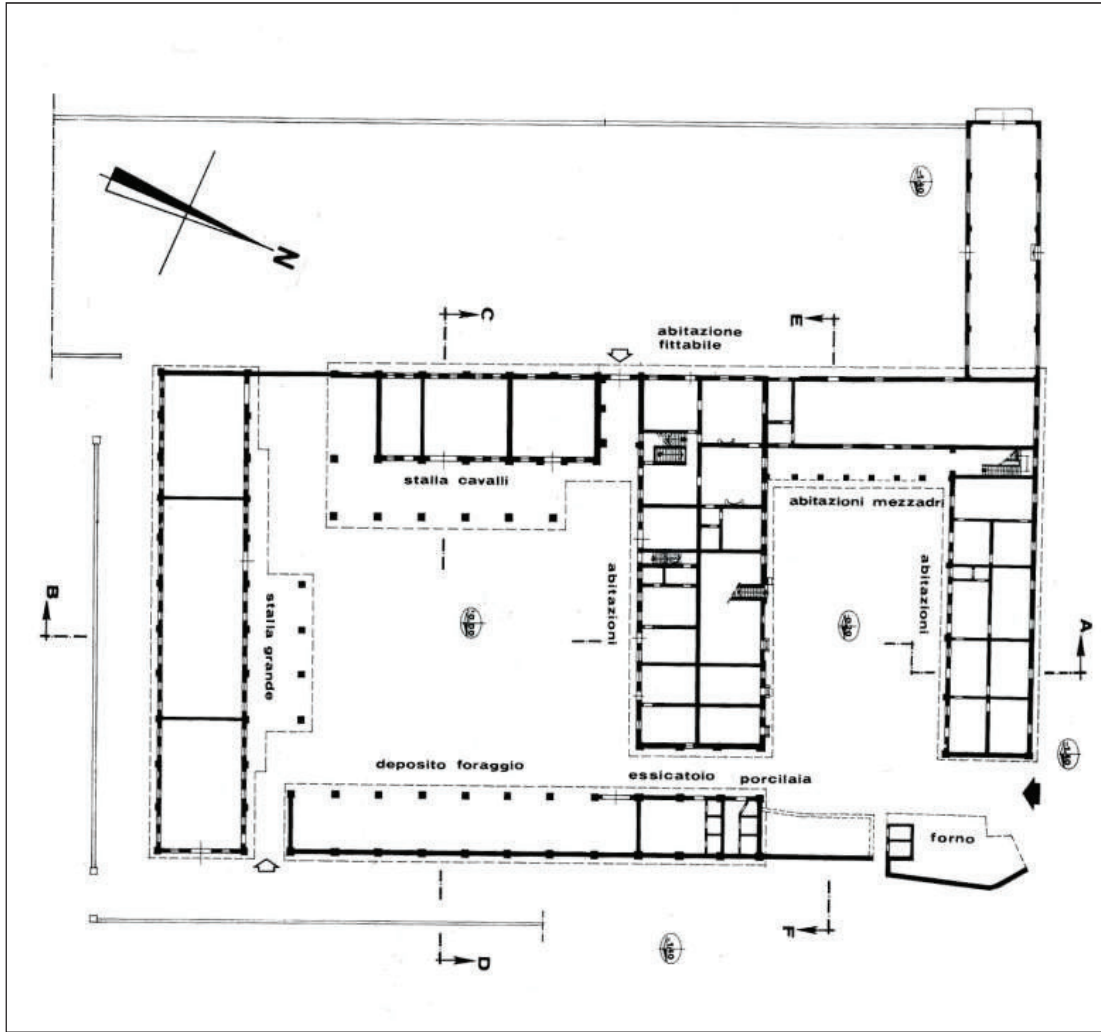
Comunque sia nel caso degli insediamenti rurali posti a nord che a sud, buona parte di questi organismi architettonici sono stati costruiti nel Settecento o nell'Ottocento, o comunque in questi periodi hanno assunto, attraverso rimaneggiamenti ed integrazioni di edifici più antichi (vedi anche il caso di Macconago), il loro assetto definitivo.



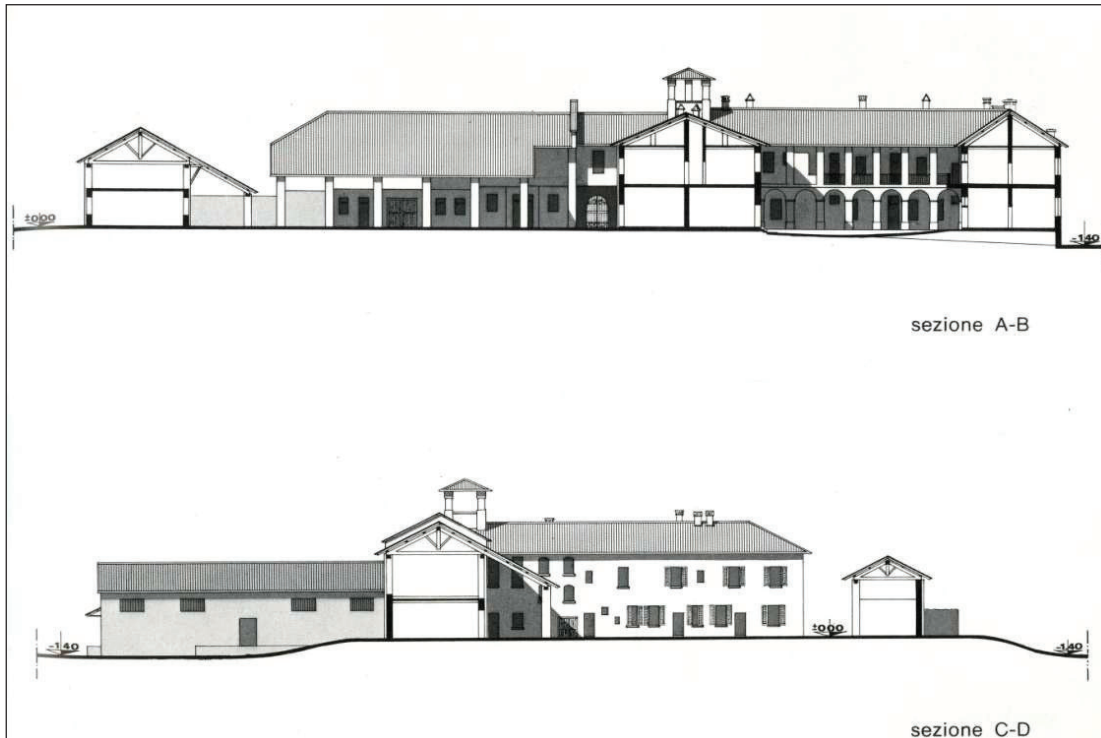
*Pianta piano terra cascina San Romano*



*Sezioni e prospetti cascina San Romano*



*Pianta piano terra cascina Monterobbio*



*Sezioni e prospetti cascina Monterobbio*

Lo schema distributivo delle cascine della Bassa si può sinteticamente racchiudere nel seguente schema: una o più corti a pianta quadrata o rettangolare attorno alla quale ruota la vita della cascina.

Nella corte si svolgevano varie funzioni legate alla vita agricola, quali la lavorazione e l'essiccazione delle granaglie, la distribuzione del raccolto, serviva anche per deposito temporaneo dei foraggi e per le manovre delle attrezzature agricole.

A volte accanto alla corte grande si trova, divisa da questa da un corpo di fabbrica, la corte padronale su cui dava la residenza del proprietario; il fronte di questa abitazione si distingueva per la maggior cura con cui veniva disegnato e l'architettura risulta di livello più colto, ricercato, a sottolineare la differenza sociale del proprietario.

Nel caso della cascina a corte unica la residenza padronale è di solito situata su uno dei lati brevi dell'organismo architettonico.

Sui lati lunghi si trovano le stalle e i rustici; le stalle hanno un orientamento studiato in funzione dell'areazione degli ambienti: l'asse maggiore è orientato secondo l'asse est-ovest, in modo che i due lati lunghi risultano esposti uno a nord e uno a sud.

Lo schema distributivo ovviamente obbedisce a precise ragioni di funzionalità: l'edificio è costituito da uno spazio centrale chiuso e finestrato e da uno o due aperti e coperti.

Lo spazio centrale è diviso in due piani: al piano terreno si trova la stalla vera e propria formata da uno spazio molto lungo nel quale venivano sistemati i bovini, collocati lungo i lati maggiori in modo da lasciar libero un passaggio necessario agli addetti per le operazioni di mungitura; al piano superiore è sistemato il fienile, sul cui pavimento sono ricavate delle botole attraverso le quali veniva introdotto il fieno necessario al nutrimento delle bestie.

Gli spazi aperti e coperti costituiscono i porticati, luoghi ove gli addetti svolgevano le attività al riparo delle intemperie e dove veniva temporaneamente accumulata l'erba perché non si bagnasse.

La copertura è a capanna con le falde che possono essere simmetriche o asimmetriche a seconda che vi sia uno o due porticati.

Sulla testata della stalla, al piano inferiore, è ricavata un'apertura necessaria per il passaggio del bestiame e dei carri adibiti al trasporto del letame; al piano superiore la parete è costituita da un grigliato utile all'areazione del fieno, alcune porte minori sono ricavate lungo i lati maggiori della stalla e servivano agli addetti per varie operazioni.

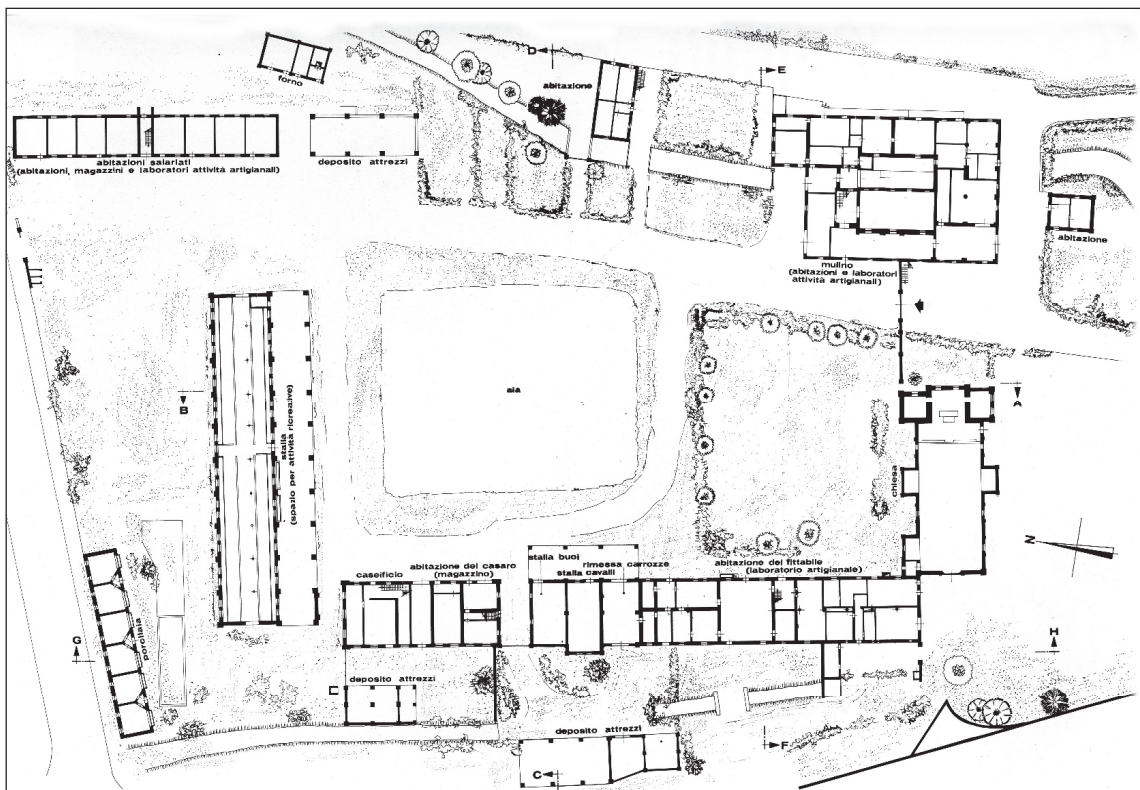
Sull'altro lato lungo della corte si trovano i rustici; si tratta di ambienti con portici destinati al deposito degli attrezzi e dei carriaggi, a volte includono scuderie o locali per speciali tipi di bestiame.

Sul secondo lato corto sono sistemate le abitazioni dei salariati: disposte a schiera, un'abitazione per famiglia, possono essere a uno o due piani.

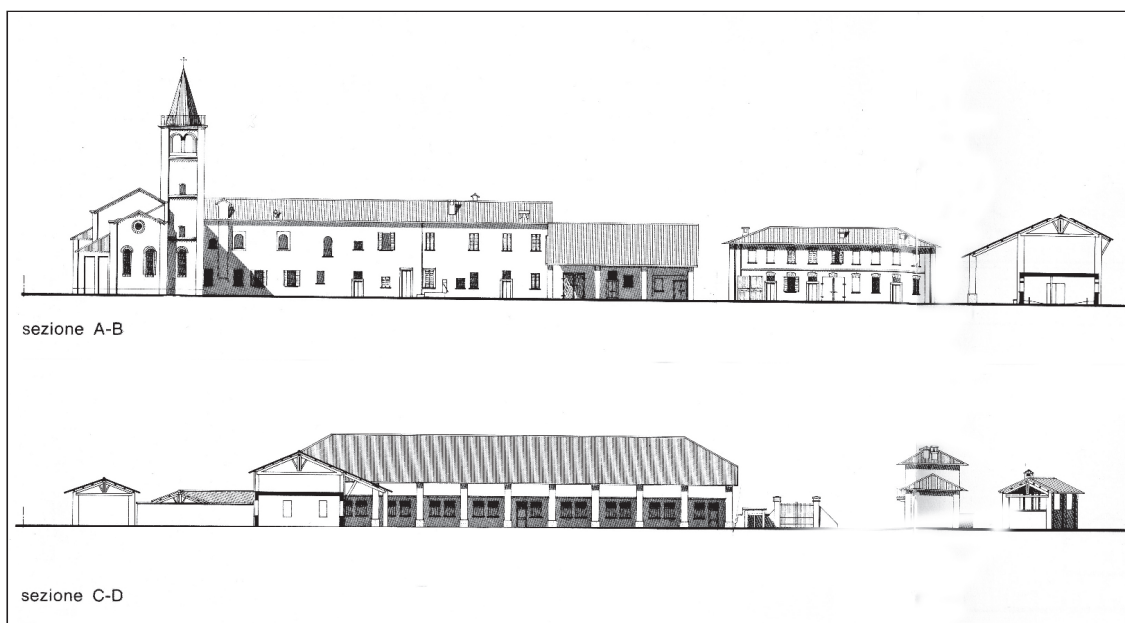
Infine, al di fuori della corte, possono trovarsi la cappella e le porcilaie.

Questi due edifici sono esterni per due motivi diversi: la cappella doveva servire anche agli altri abitanti sparsi nei dintorni; le porcilaie, costituendo un ambiente maleodorante, veniva sistemata in un luogo appartato, talché la sua funzione non interferisse con le altre attività della vita agricola.

Per quanto riguarda il rapporto con il Paesaggio inteso nella sua concezione contemporanea è ovvio che le strutture insediative rurali sono uno dei valori base che hanno contribuito alla definizione dell'identità dei luoghi delle aree agricole.



*Pianta piano terra cascina Monluè*



*Sezioni e prospetti cascina Monluè*



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

Macconago è un borgo “rurale” raggiungibile da una vecchia strada formata da un esile nastro di asfalto che inizia all'altezza del civico 428 di via Ripamonti, a fronte della cascina Brandezzate, attraversa il paesaggio agricolo della zona per terminare a ridosso di viottoli che si diramano fra i vasti campi coltivati a cereali.



*Vista area del borgo di Macconago*

Proseguendo lungo via Macconago si incontra la prima cascina, detta Macconaghino che, pur mantenendo intatte le sue connotazioni storico-architettoniche, rivela un lieve degrado manutentivo.

Poco più avanti si apre la piazzetta di Macconago, la quale attualmente ha parso la connotazione di “luogo pubblico”, divenendo invece deposito disordinato di mezzi e materiali agricoli.

Da questa “piazzetta” si aprono due ambiti: la cascina detta “Macconagone”, precedentemente utilizzata ad allevamento di bovini, che versa in uno stato di avanzato degrado manutentivo ed una seconda cascina, di dimensioni ridotte, che ha il corpo di fabbrica posto lungo via Macconago, anch’essa rivela un degrado manutentivo.

Di quest’ultimo ambito sono riconoscibili due fatiscenti strutture, probabilmente dei vecchi fienili, che mostrano un importante degrado strutturale tanto da poterli considerare ruderi.

Ai bordi delle aree delle cascine emergono il Palazzo-Castello di Macconago, una costruzione ben consolidata, sormontata dalla rozza merlatura ghibellina coperta dal ciglione del tetto e la chiesetta dedicata a San Carlo, tipico esempio della controriforma dell’Arcivescovo di Milano.



## 3.2 - Il sistema paesaggistico - vegetazionale

### 3.2.1 Sistema paesaggistico

*“Se guardiamo al solo angusto spazio che giace tra Milano, Lodi, Pavia, perlustrando a una a una tutte le opere che ne sommossero la giacitura per meglio atteggiarla alle influenze delle acque e del sole, è poco computare che in sì breve intervallo sia sepolto il valsente di mille milioni. L'attitudine di questo spazio a nutrire un popolo, quella che può dirsi la naturale e selvaggia fecondità, ragguaglierebbe forse appena un decimo di siffatto valsente. Quella terra, ovunque per nove decimi non è opera della natura; è opera della nostre mani; è una patria artificiale.”* (Carlo Cattaneo, 1847).

Questa significativa frase del Cattaneo, descrive un territorio, quello della pianura padana, che ha del tutto perso la propria naturalità, lasciando spazio all'antropizzazione avvenuta fin dalla prima metà dell'800.

Storicamente, già a partire dagli Etruschi, gli interventi di modifica e di sfruttamento del suolo si sono evoluti sempre più, consumando e invalidando tutto ciò che era stato precedentemente fatto.

Oggi la storia diventa elemento di identità territoriale che detta le regole per la valorizzazione e riqualificazione di ambienti ormai impoveriti, sia a livello naturalistico che paesaggistico.

Il sistema idraulico, antica memoria delle bonifiche effettuate dai monaci e, prima ancora, dai romani, prima del sistema stradale, è il fattore determinante dell'assetto ambientale oltre che dell'organizzazione produttiva di questo territorio.

I corsi d'acqua superficiali, antica memoria della sapiente opere idraulica dei monaci Cistercensi, diventano la struttura portante del paesaggio.

Tale sistema idrico, rappresentato sull'area dal cavo dell'Adacquatrice e dal Cavo Misericordia e, sul lato della via Ripamonti, esterno all'area, dalla Roggia Pozzolo, scorre perimetrando la maglia agricola che interessa l'area di intervento.

Essi, oggi, sono purtroppo soggetti ad episodi di incuria e di degrado, principalmente dovuti alla mancanza di una vera e propria attività che interessa l'area di studio.

Manca un apparato vegetativo adeguato e protettivo, e, spesso, l'alveo asciutto ospita infestanti e diviene ricettacolo di rifiuti di ogni genere.

Nonostante il reticolo idrico continui ad offrire una regola di strutturazione territoriale che rispecchia secoli di azione dell'uomo e resti responsabile della rigida geometria dei campi agricoli, a volte enfatizzati dalla presenza di un percorso interpodereale, 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.

Così, come avviene nell'area di intervento, gli elementi naturali risultano drasticamente ridotti, è infatti del tutto assente la tipica vegetazione della pianura referente al bosco planiziale lombardo che comprende boschi misti di farnia (*Quercus robur*) e carpino bianco (*Carpinus betulus*) ai quali si associano olmo (*Ulmus spp.*), acero campestre (*Acer campestre*) e frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*); tra gli arbusti sono

presenti corniolo (*Cornus sp.*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), nocciolo (*Corylus avellana*), pallon di maggio (*Viburnum opulus*), biancospino (*Crataegus monogyna*) (Pignatti, 1998).

Per quanto riguarda la componente paesistica, essa è caratterizzata dall'antico borgo di Macconago, con la sua caratteristica chiesetta, e dalla presenza nel più ampio intorno del comprensorio dell'Abbazia di Chiaravalle (1135 d.c.).

Nonostante, quindi, idealmente sussistano ancora elementi di valore paesaggistico, essi risultano banalizzati e per nulla valorizzati, diventando detrattori di un paesaggio che nel passato era ricco di significato.

Da tale analisi è facile intuire la necessità di miglioramento e valorizzazione di tali luoghi, soprattutto attraverso la fruizione che si presenta quale miglior modo per rendere vivi gli spazi.

Ciò può avvenire solo grazie ad un intervento, quale quello proposto, in cui la trasformazione dell'antico borgo, oggi in profondo stato di degrado ed abbandono, assuma una nuova e vera funzione sociale rappresentando un'occasione di riqualificazione urbanistica ed edilizia.

### **3.2.2 Sistema vegetazionale**

#### Vegetazione potenziale

Il territorio del Parco Agricolo Sud Milano mostra una notevole omogeneità geomorfologica che, unita all'elevato grado di antropizzazione e alla vicinanza dell'area metropolitana milanese, conferisce alla vegetazione una certa uniformità.

La vegetazione naturale è limitata a pochi lembi residui, vestigia della ben più ricca copertura vegetale originaria (Bergamo et al., 2006).

La superficie boschiva del Parco Agricolo è assai ridotta in proporzione alla vastità delle coltivazioni esistenti, sono comunque presenti zone ricche di vegetazione arborea lungo gli argini dei fiumi, dei canali e dei corsi d'acqua ove la fauna trova rifugio.

Prevalgono qui le specie autoctone quali il pioppo bianco (*Populus alba*), il pioppo nero (*Populus nigra*), i salici (*Salix spp.*), gli olmi (*Ulmus spp.*), il carpino bianco (*Carpinus betulus*), qualche gelso (*Morus sp.*), residuo di un antico modo di condurre l'economia agraria, oltre alle querce farnie (*Quercus robur*) e agli aceri campestri (*Acer campestre*).

Sono presenti anche diverse specie arbustive quali il biancospino (*Crataegus monogyna*), il corniolo sanguinello (*Cornus sanguinea*) ed il prugnolo (*Prunus spinosa*) (AA.VV., 2006).

Sotto il profilo sintassonomico la vegetazione forestale potenziale del Parco Agricolo Sud Milano rientra nell'*Ornithogalo pyrenaici–Carpinetum betuli*, associazione che riunisce i quercocarpineti italiani.

L'*Ornithogalo pyrenaici–Carpinetum betuli* che rappresenta la vegetazione forestale climax dell'intera pianura padana, si sviluppa in ambienti ricchi d'acqua, prediligendo le stazioni pianeggianti o poco inclinate.

L'associazione è legata a territori con temperature medie comprese tra 11 e 14°C, con precipitazioni medie comprese tra 700 e 1000 mm annui, ben distribuite durante tutto l'arco dell'anno.

La sua presenza è condizionata dalla continua disponibilità d'acqua nel suolo, connessa alla presenza di una falda freatica piuttosto superficiale.

L'*Ornithogalo pyrenaici-Carpinetum betuli* comprende boschi misti di farnia (*Quercus robur*) e carpino bianco (*Carpinus betulus*) ai quali si associano anche olmo (*Ulmus* spp.), acero campestre (*Acer campestre*) e frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*); tra gli arbusti sono presenti corniolo (*Cornus* sp.), ligustro (*Ligustrum vulgare*), nocciolo (*Corylus avellana*), pallon di maggio (*Viburnum opulus*), biancospino (*Crataegus monogyna*); la componente erbacea annovera *Polygonatum multiflorum*, *Brachypodium sylvaticum*, *Pulmonaria officinalis*, ed è caratterizzata da *Ornithogalum pyrenaicum*, *Vinca minor*, *Asparagus tenuifolius* e *Ranunculus* gr. *auricomus* (Pignatti, 1998; Del Favero, 2002; Bergamo et al., 2006).

#### Vegetazione reale

Attualmente le aree, libere da edificazione, risultano infestate da individui pionieri arborei ed arbustivi composti in particolare da *Ailanthus altissima*, *Robinia pseudoacacia*, *Sambucus nigra*, *Phytolacca americana* e *Rubus* sp. tutte specie sinantropiche con spiccato carattere pionieristico che privilegiano la colonizzazione di luoghi abbandonati ed incolti.

L'area non risulta interessata direttamente da cavi appartenenti alla fitta rete irrigua distribuita su tutto il territorio agricolo circostante, e a tal proposito è il caso di citare il canale dell'Adacquatrice, presente ad ovest dell'area di studio, in prossimità di Via Ripamonti, e il Cavo Misericordia che prende origine dalla Roggia Vettabbia, alcune centinaia di metri a nord al confine meridionale dell'abitato di Milano.

#### **3.2.3 Il laghetto verde di Macconago**

Un forte elemento "naturale" caratterizza l'ambito in cui sono inserite le aree oggetto della proposta di P.I.I. si tratta del "lago verde".



*Vista del lago verde di Macconago*

Collocato ad est e confinante con le suddette aree, in origine cava di materiali, oggi viene utilizzato per la pesca sportiva.

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.

### **3.3 - I caratteri architettonici**

Come si evince dal rilievo fotografico (Tav. 12), il lotto si presenta come un insediamento agricolo fatiscente ed in disuso, i due corpi di fabbrica principali, che versano in stato di abbandono e presentano un alto stato di degrado, necessitano di una radicale ristrutturazione e nella proposta di PII vengono sostanzialmente mantenuti.

Gli altri corpi minori, utilizzati come deposito o fienili, posti all'interno delle corti sono a loro volta in condizioni di forte degrado che in alcuni casi ha raggiunto il crollo di alcune parti degli edifici.

A nord all'area, oltre la strada, si trova la chiesa dedicata a San Carlo, da tempo anch'essa abbandonata ed in avanzato stato di degrado.

A nord-ovest si innalza il corpo di fabbrica dell'Istituto Europeo di Oncologia.

Verso ovest il lotto confina con un altro insediamento di vecchie cascine, mentre oltre il confine sud si estendono le aree agricole mentre a est si trova il palazzo - castello di Macconago.

Sono diversi gli elementi architettonici e ambientali che caratterizzano questo borgo:

- **La chiesetta**



*Particolare della facciata principale*

Dedicata a San Carlo, edificio della seconda metà del seicento, fatta costruire dai fratelli Mazenta in esecuzione del legato testamentario del padre Guido, fu in seguito portata a termine con l'aiuto del monsignore arcidiacono Malatesta.

Internamente è disposta a navata unica rettangolare, 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 che la circondano.

Il forte degrado 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 decadenza dell'edificio che presenta anche problemi di ordine strutturale.

- ***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: il primo geniale e diplomatico arcivescovo e il secondo politico "puro", con l'astuzia, la duttilità, il cinismo e anche la crudeltà del politico del suo tempo.

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 (di cui sembra vi sia ancora traccia) 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 l'avversario 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, ma 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'assembramento di cascinali, stalle, fienili e granai costituisce l'antico nucleo.

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 chiuso.



*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.



*Vista interna edificio padronale*

La Cascina Macconaghino un tempo disponeva di 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*



### 3.4 - Lo sviluppo del sistema morfologico e tipologico

Se si analizza lo sviluppo morfologico e tipologico dell'insediamento di Macconago nel tempo, esso rispecchia più o meno la storia che i molteplici insediamenti rurali hanno avuto in questa parte dell'area milanese (vedi **Allegato 3**: "Planimetrie dello sviluppo storico del Borgo di Macconago").

Nelle aree agricole, a seguito della modifica dei criteri produttivi, della riduzione estrema della manodopera e del crescente processo di industrializzazione, che ha coinvolto le aree periurbane, le grandi corti, non fa eccezione il borgo di Macconago, nate per ospitare decine e decine di famiglie a servizio di aziende di centinaia di ettari, oggi sembrano diventate volumi scomodi e inutili rispetto alla pressione esercitata dall'area metropolitana.

Sia che siano state abbandonate o in parte riconvertite o ancora occupate da attività agricole, le cascine "metropolitane" sono quasi sempre segno di un'agricoltura passata inserita in un processo di continua trasformazione che sembra non avere più alcun legame con il luogo stesso che le aveva generate.

Nel 1936 Pagano e Daniel scrivevano che l'architettura rurale è *"un immenso dizionario della logica costruttiva dell'uomo"*, un dizionario che rivela i legami che la costruzione, interpretata come strumento di lavoro, intrattiene con il suolo, il clima, l'economia e la tecnica; o ancora come le aveva definite precedentemente Carlo Cattaneo *"immensi depositi di fatiche"*.



Immagine del Borgo: Catasto teresiano 1722

Come si evince dalla documentazione cartografica del citato Allegato 3 di questa relazione, relativa alle indagini storiche svolte sul Borgo di Macconago, si è potuto trarre elementi abbastanza sicuri per ricostruire le vicende concernenti gli aspetti morfologici e tipologici dell'insediamento.

Gli elementi che si possono trarre dall'analisi e dal raffronto della cartografia storica sono:

- l'iconografia dell'insediamento non risale anteriormente al tardo secolo XVI;
- la dimora a corte isolata sui fondi, nella sua espressione più complessa e completa (spazio quadrangolare di notevole ampiezza completamente chiusa da edifici) non sembra comparire anteriormente al Settecento.

Prima di tale data gli edifici si sviluppano intorno alle aree di pertinenza con un sistema aperto verso la campagna e solo in seguito con aggiunte ed integrazioni si delineano con più precisione il sistema a corte.

Nel caso di Macconago la dimora a corte sia pur con dimensioni minori rispetto ad altri casi, si compone attorno o a fianco di complessi di edifici di pertinenza religiosi o nobiliari.

- lo sviluppo dell'aggregato ha avuto uno sviluppo costante dal settecento fino all'inizio del novecento, e si può affermare che il diradamento che emerge dal confronto delle varie soglie storiche sia avvenuto negli anni successivi al dopoguerra, soprattutto nel periodo degli anni dello sviluppo economico.



Immagine del Borgo: cessato catasto 1867 - 1887

## 1. OBIETTIVI DI ORDINE GENERALE

---

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 ai futuri abitanti.

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;

Gli interventi di recupero dell'esistente sono finalizzati al mantenimento di alcuni aspetti storici ed ambientali dell'insediamento.

Verranno invece demoliti i manufatti interni (rustici, stalle, fienili) al fine di poter realizzare dei nuovi corpi edilizi disposti ed articolati in modo da comporre due corti, di differenti dimensioni, aperte verso le emergenze architettoniche (ex chiesetta di San Carlo, palazzo - castello), oltre che verso gli spazi aperti delle aree agricole circostanti.

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;
- 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 coni prospettici, contribuiranno all'inserimento dell'intervento edilizio 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:

**a. 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.

#### **b. 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.

#### **c. 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.

## 2. DESTINAZIONI D'USO - DIMENSIONAMENTO - AREE A SERVIZI

---

### 2.1 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso del complesso cascinale sarà riconvertita in residenziale con delle limitate destinazioni complementari quali l'attività commerciale di vicinato che verrà collocata al piano terra dell'edificio fronteggiante la nuova piazzetta pubblica.

Inoltre saranno implementate le aree da destinarsi a servizi pubblici e/o di interesse generale e precisamente:

- due nuove piazze, entrambe distribuite dalla via Macconago; una collocata all'ingresso dell'area oggetto di intervento, l'altra di modeste dimensioni sul fronte principale della ex chiesetta di San Carlo che a sua volta sarà riconvertita ad un utilizzo di interesse pubblico e/o generale;
- un'area a verde asservita ad uso pubblico all'interno della corte prospiciente la ex chiesetta di San Carlo;
- il restauro della ex chiesetta di San Carlo da adibirsi a funzioni pubbliche;
- un'area a parcheggio pubblico ubicato al termine della via Macconago.

### 2.2 - Dimensionamento

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

Pertanto **la massima SIp 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 SIp 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).

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**.

### **2.3 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
  - Verde attrezzato mq. 1.689

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**
  - Ex chiesetta di San Carlo oggetto di restauro pari a circa **mq. 125** di SIp

- 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.

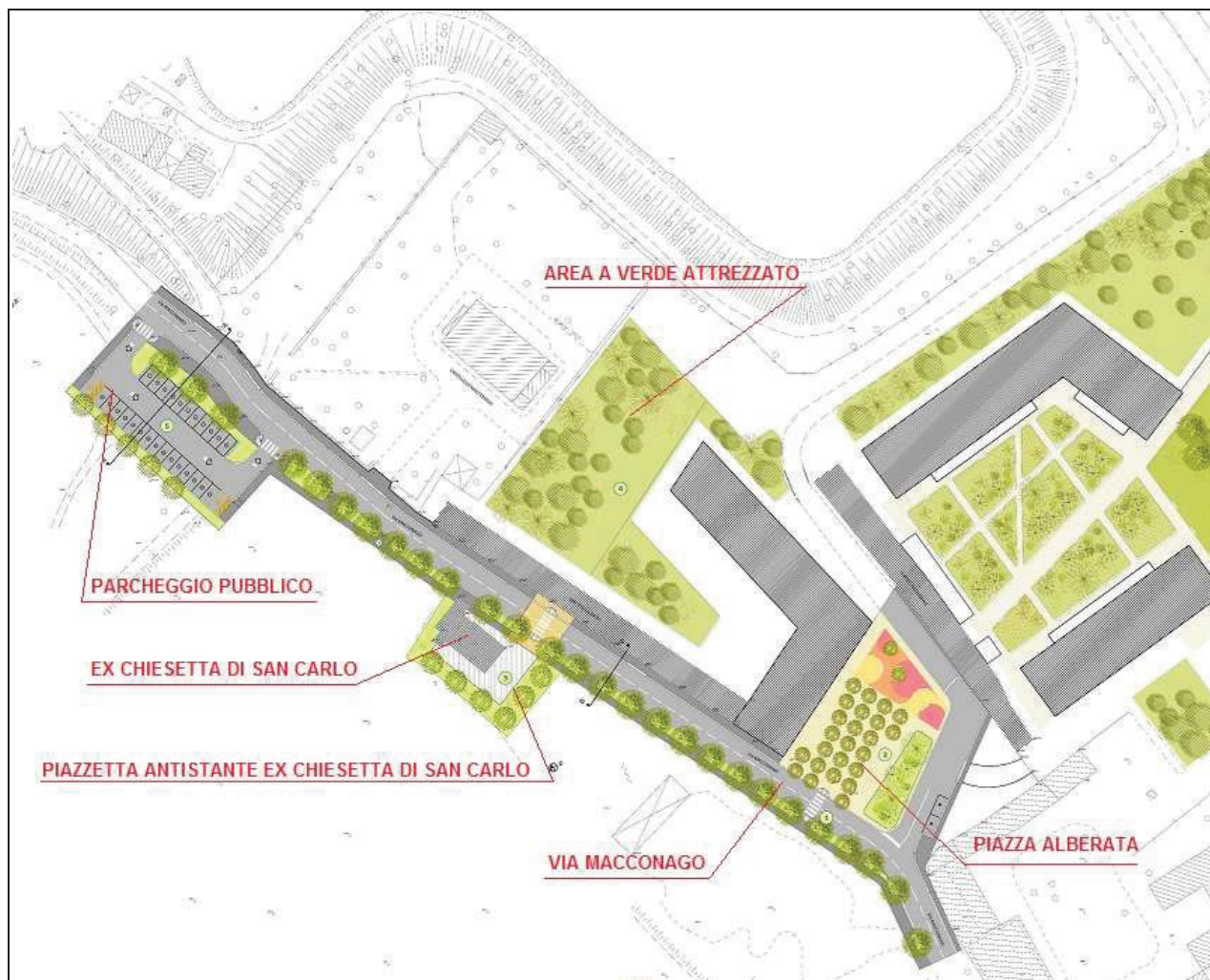
- Aree di cessione per urbanizzazioni primarie reperite internamente ed esternamente al perimetro di PII

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*

La tabella, riportata nella pagina successiva, riepiloga 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 della proposta di PII.



<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA DELLE AREE INTERESSATE ALL'INTERVENTO</b>	<b>mq. 26.302</b>
Di cui: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree già di uso pubblico a sede di via Macconago mq. 1.773</li> <li>- Aree di proprietà privata mq. 24.529</li> </ul>	<b>mq. 26.302</b>
Di cui aree pubbliche: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree in zona B di Recupero R 5.6 di P.I.I. mq. 1.167</li> <li>- Aree funzionali al P.I.I. destinate ad ampliamento sede stradale mq. 606</li> </ul>	<b>mq. 1.773</b>
Di cui aree private: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree in zona B di Recupero R 5.6 di P.I.I. mq. 19.676</li> <li>- Aree funzionali al P.I.I. destinate ad ampliamento sede stradale di via Macconago e per ulteriori dotazioni pubbliche mq. 3.258</li> <li>- Aree funzionali al P.I.I per viabilità secondaria e verde privato mq. 1.595</li> </ul>	<b>mq. 24.529</b>
<b>SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp) REALIZZABILE (Vedi allegato "E" zona B DI RECUPERO R 5.6 Ambito P.I.I. 1)</b> mq. 19.676 x 0,65 mq/mq	<b>mq. 12.789</b>
Di cui: <ul style="list-style-type: none"> <li>Destinazione Residenziale mq. 12.113</li> <li>- Libera: Nuova Costruzione + Ristrutturazione mq. 9.555</li> <li>- Convenzionata: Nuova Costruzione + Ristrutturazione minimo mq. 2.558</li> <li>Destinazione funzionali compatibili con la Residenza massimo mq. 676 minimo mq. 640</li> </ul>	
<b>AREE ED IMMOBILI DI CESSIONE E/O ASSERVITE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</b>	<b>mq. 6.314</b>
Aree di cessione per urbanizzazione primaria <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interne al P.I.I. mq. 255</li> <li>- Esterne al P.I.I. e funzionali allo stesso mq. 2.648</li> </ul>	<b>mq. 2.903</b>
Aree di cessione e/o asservite per urbanizzazione secondaria come da All. "E" Zona B di Recupero R 5.6 Ambito P.I.I. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree da cedere mq. 17.126 di cui da reperire in loco minimo mq. 2.795</li> </ul>	
Aree di cessione e/o asservite per urbanizzazione secondaria reperite internamente al perimetro di PII <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piazza alberata mq. 1.112</li> <li>- Verde attrezzato mq. 1.689</li> </ul>	<b>mq. 2.801</b>
Aree di cessione e/o asservite per urbanizzazione secondaria reperite esternamente al perimetro di PII <ul style="list-style-type: none"> <li>- Area ex chiesetta di San Carlo mq. 485</li> <li>- Ex chiesetta di San Carlo mq. 125</li> </ul>	<b>mq. 610</b>
<b>AREE OGGETTO DI MONETIZZAZIONE (mq. 17.126 - mq. 3.286)</b>	<b>mq. 13.840</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree dovute mq. 17.126</li> <li>- Aree reperite internamente al perimetro di PII mq. 2.801</li> <li>- Aree reperite esternamente al perimetro di PII mq. 485</li> </ul>	<b>mq. 3.286</b>
* Il valore della monetizzazione sarà quello in vigore al momento della stipula della Convenzione.	
<b>VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI</b>	<b>mq. 3.837</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Volumetria realizzabile (mq. 12.789 x 3,00) = mc. 38.367</li> <li>- Dotazione aree per parcheggi privati (ex legge 122/89) = mc. 38.367 (1 mq/ 10 mc) = mq.3.836,7 arrotond. mq.3.837</li> </ul>	
<b>VERIFICA SUPERFICIE FILTRANTE</b>	<b>mq. 5.903</b>
La verifica della superficie filtrante calcolata dovrà rispettare l'art. 10 delle NTA del Piano delle Regole pari al 30% della Superficie Territoriale pari a mq. 19.676 = mq. 5.902,80 arrotond. mq. 5.903	

*Tabella riepilogativa dati quantitativi di progetto*

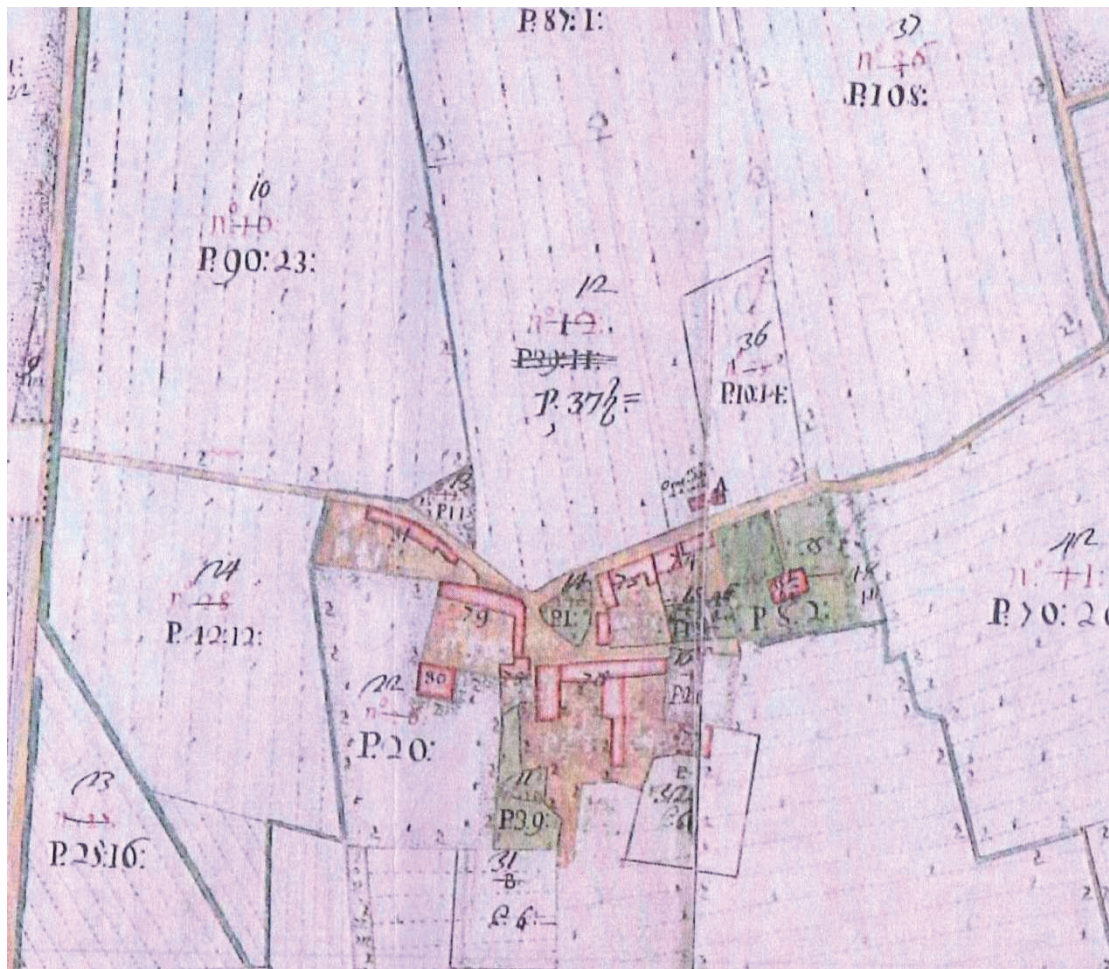
### 3. CARATTERI COMPOSITIVI

#### 3.1 - Aspetti morfologici e tipologici

Nello studio morfologico e tipologico, antecedente la formalizzazione del progetto urbanistico di PII, sono state condotte accurate analisi dello sviluppo storico dell'insediamento del borgo di Macconago attraverso l'analisi delle carte storiche confrontandole con l'attuale assetto dell'insediamento (Vedi **Al. 3** alla presente Relazione: "Planimetrie storiche dell'evoluzione morfologica del Borgo di Macconago").

Lo schema planivolumetrico di progetto intende reinterpretare la morfologia tipica della cascina lombarda, già individuabile dalla disposizione degli edifici presenti nelle cartografie delle epoche precedenti (700 - 800), ponendola in relazione con le nuove destinazioni funzionali insediabili.

Prendendo spunto dalla disposizione dei manufatti edilizi così come riportato nella cartografia di fine ottocento, la scelta planivolumetrica è caduta su una configurazione tipologica a corte; tale scelta consente di integrare i nuovi corpi edilizi con quelli già esistenti mantenendo così le caratteristiche morfologiche del borgo.



Configurazione del borgo nel Catasto teresiano (1722)



*Configurazione del borgo nel Catasto lombardo - veneto (1867 – 1887)*

Nella proposta di PII 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, la creazione di un passaggio al piano terra da via Macconago agli spazi a verde interni di fruizione pubblica e privata.

La ex chiesetta di San Carlo verrà invece restaurata ed adibita a servizi di interesse pubblico da definirsi con l'Amministrazione Comunale.

L'asse portante del progetto è rappresentato dalla direttrice formata dal fronte delle cascine su via Macconago, dal castello, dalla ex chiesetta di San Carlo e più defilato dal centro per la pesca sportiva del Lago Verde, asse "segnalato" da un viale alberato lungo il quale non sono previsti parcheggi per evidenziare la storicità della via.

Su tale asse il baricentro della vita del borgo, che verrà a costituirsi, è individuabile nella piazzetta alberata di accesso all'insediamento, in area di cessione, pensato come luogo di aggregazione con servizi commerciali ai piedi del nuovo edificio 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.

I parcheggi sono stati collocati in una ansa appositamente dedicata posta al termine di via Macconago in prossimità del castello, in modo che la piazza risulti completamente pedonale.

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 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 (NTA) del Piano delle Regole sia vigente che adottato, modificando in minima parte l'impianto plani volumetrico previsto dal citato Allegato E per creare un "cannocchiale" visivo dagli edifici verso il castello.

Occorre precisare che nella proposta di PII, nonostante il suo carattere prettamente urbanistico e quindi di indirizzo per la successiva fase di progettazione architettonica, sono stati approfonditi, per quanto riguarda la configurazione planivolumetrica, tre possibili soluzioni che cercano di reinterpretare lo storico rapporto dialettico "antico - nuovo", dibattito che ha visto la cultura architettonica impegnata su questa tematica dall'inizio del secondo dopoguerra.

Problema di non facile soluzione ma non eludibile, soprattutto in questo momento storico in cui il tema centrale del dibattito, relativo alla pianificazione territoriale, è passato dal principio dell'espansione indifferenziata all'attenzione del consumo di suolo e di conseguenza verso il tema della rigenerazione urbana dell'esistente.

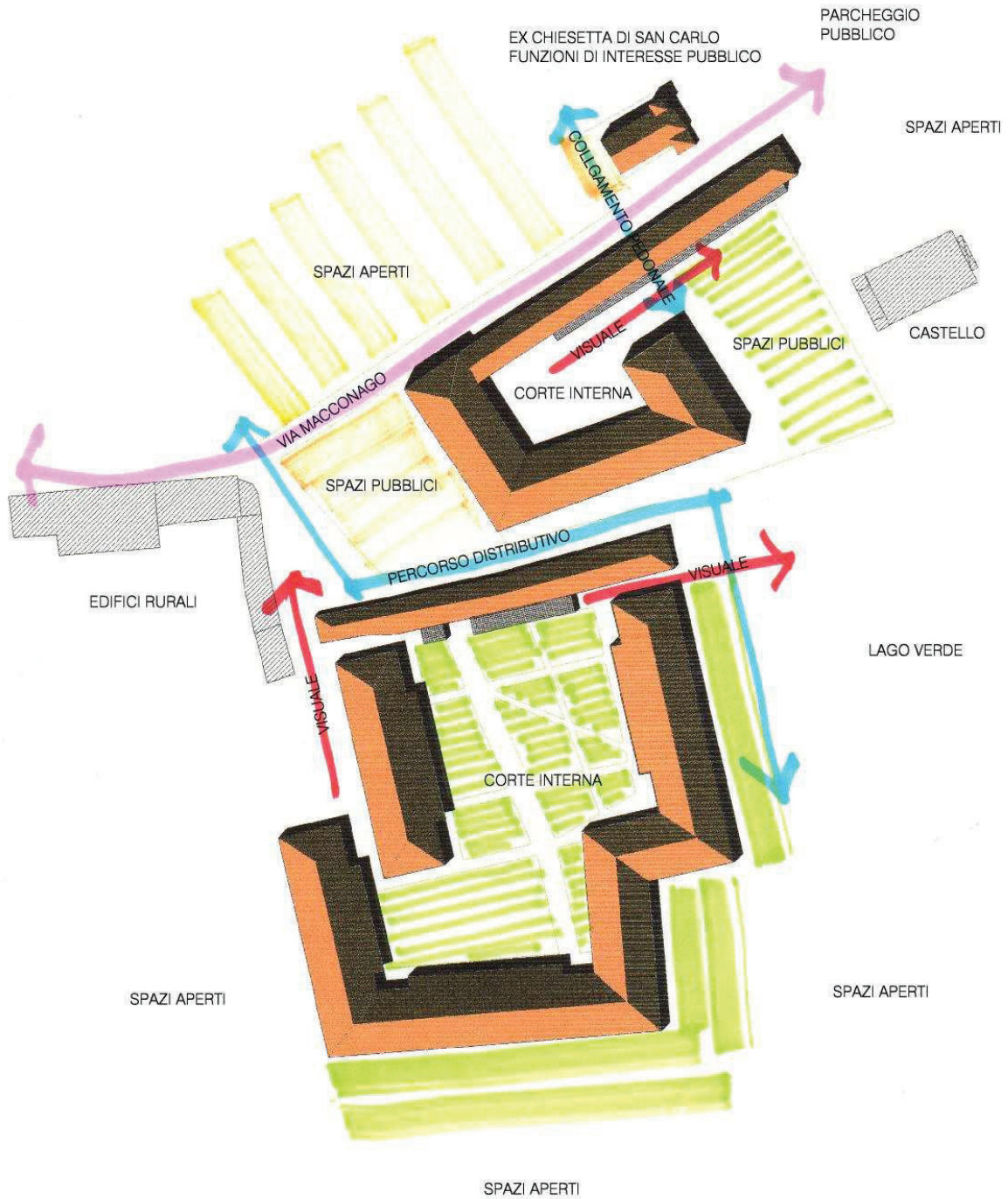
E quanto scrive Roberto Pane nel 1965 riferendosi all'inserimento dell'architettura moderna nei contesti antichi è ancora drammaticamente attuale:

*“ Il patrimonio d'arte e di storia non si pone oggi come una intimidazione a danno della moderna creatività, ma esige invece di essere integrato in un'autentica creatività dato che essa non è una parte morta della città ma la sua parte più viva e creativa”.*

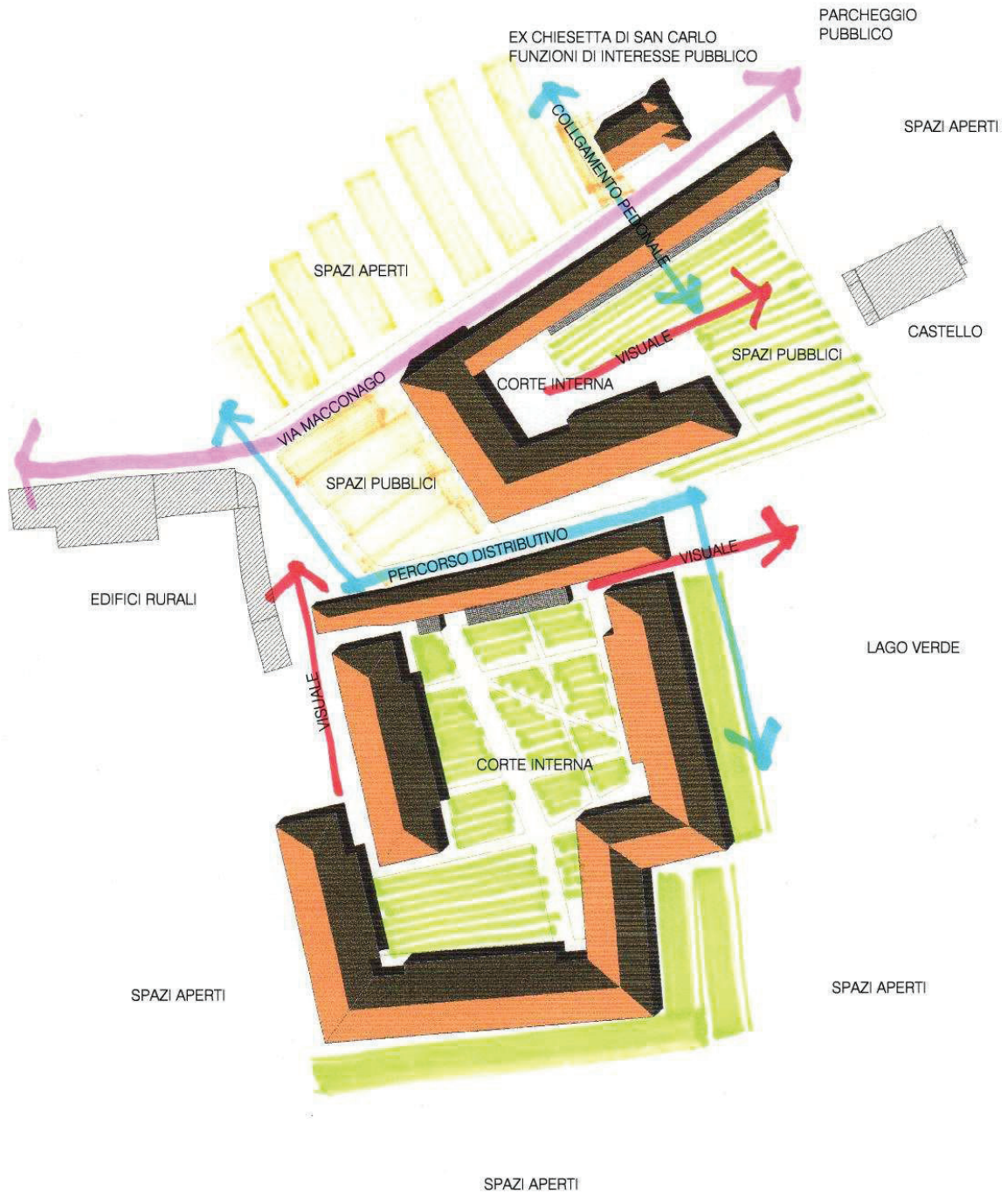
In un'epoca come la nostra in cui l'atteggiamento progettuale tende sempre più a manifestarsi con "arroganza" rispetto a contesti ambientali più o meno costruiti nei quali inserirsi, nella proposta di PII che come già detto riveste un carattere prettamente urbanistico, si è cercato di delineare, di abbozzare i possibili contorni della futura progettazione architettonica.

Pertanto le immagini delle proposte planivolumetriche che si susseguono, vogliono essere delle interpretazioni esemplificative di possibili soluzioni dove, il significato e la forma si intrecciano indissolubilmente, cercando di rispettare i valori storici ed ambientali esistenti e nell'inserimento dei nuovi corpi edilizi attraverso le dimensioni volumetriche, i rapporti con gli spazi aperti l'uso di materiali, i cromatismi si possa arrivare alla definizione di un'immagine unitaria.

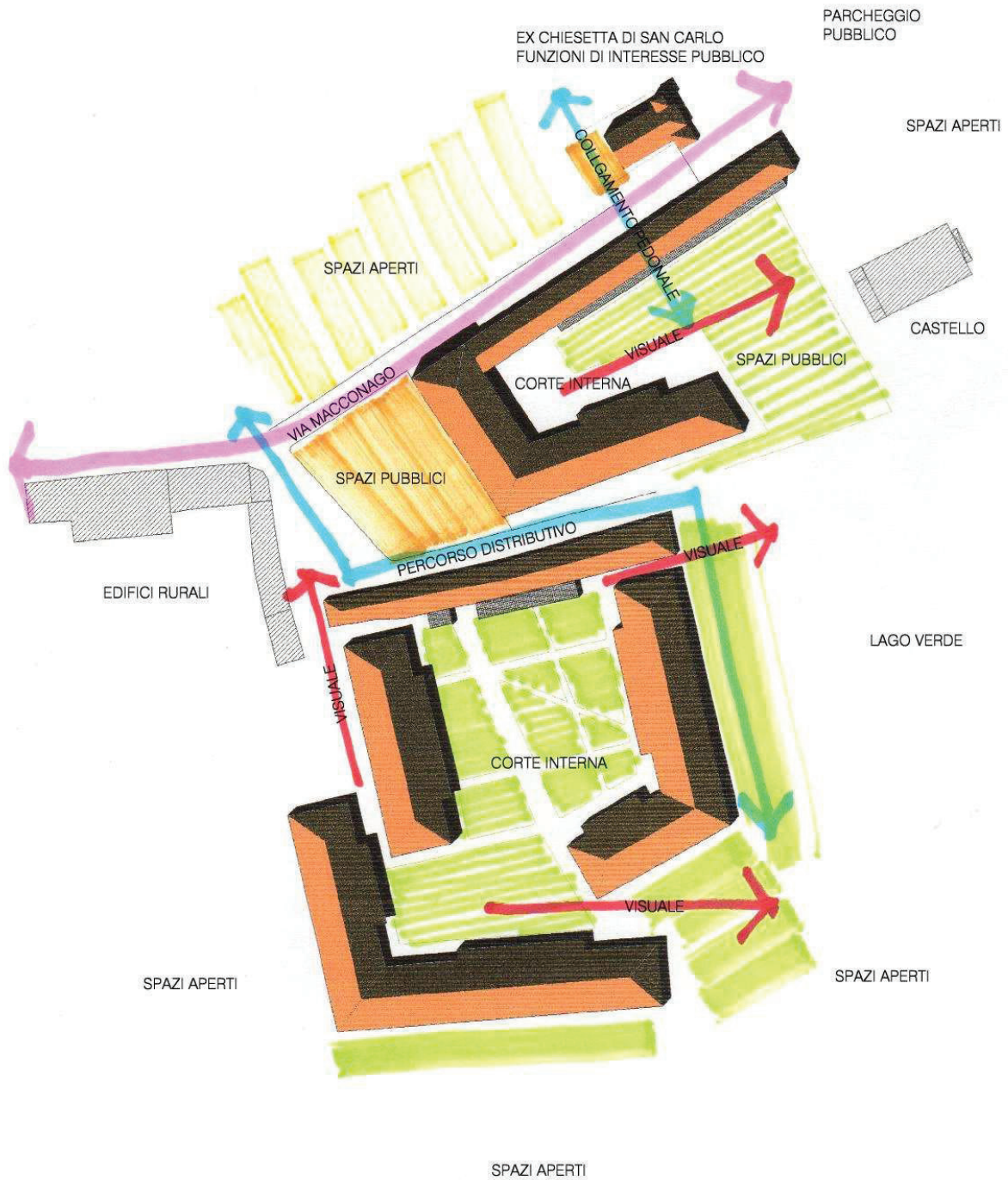
Sol. A: *Aggregazione a corti chiuse*



Sol. B: *Aggregazione a corte aperta e corte chiusa*



Sol. C: *Aggregazione a corti aperte*



Delle tre aggregazioni precedentemente ipotizzate quella che è stata oggetto di un maggior approfondimento (ipotesi esemplificativa) è stata la **Soluzione C** (Aggregazione a corti aperte), ma al di là della conformazione morfologica e tipologica scelta, le soluzioni ipotizzate sono entrambe rispettose delle indicazioni contenute nel progetto guida relativo alla zona B di Recupero R 5.6 e precisamente:

- La salvaguardia e tutela degli elementi architettonici caratteristici del tessuto urbano di antica formazione tuttora esistenti lungo via Macconago (casa padronale, casa dei salariati, ex chiesetta di San Carlo);
- Il mantenimento per quanto possibile della giacitura originaria della via Macconago, asse portante del borgo che, assumerà nel tratto prospiciente il borgo un carattere di pregio ambientale attraverso il “filare alberato”, prevedendo altresì un apposito parcheggio torna - indietro che concentra le auto in sosta in un unico punto lasciando libera la via;
- La realizzazione di due piazze di diversa configurazione:
  - una delimitata volumetricamente ad est da un nuovo corpo edilizio disposto ad elle che forma una corte interna rivolta verso il palazzo - castello; la piazza sarà dotata di opportune alberature e da uno spazio giochi, essa diverrà il nuovo centro del borgo di Macconago;
  - l'altra posta sul fronte della ex chiesetta di San Carlo, di dimensioni più contenute fungerà da “sagrato” in considerazione anche dell'obiettivo di restauro della ex chiesetta che sarà adibita a funzioni di interesse pubblico e generale;
- La realizzazione, a completamento del borgo, di alcuni nuovi corpi edilizi che tipologicamente formeranno due grandi corti a “memoria” della disposizione delle storiche cascine e così come indicato nell'allegato E del progetto guida delle ex B2;
- Il mantenimento, nella configurazione volumetrica dei nuovi corpi edilizi, delle altezze pari a due piani fuori terra più sottotetto abitabile, in aderenza a quanto indicato nella variante di PRG relativa alla zona B di recupero R 5.6.

A tale riguardo 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;

- Il mantenimento, per gli edifici esistenti, dei caratteri stilistici delle facciate, le aperture, i rapporti vuoti - pieni e con riferimento ai caratteri dei nuovi corpi edilizi, la cui progettazione di dettaglio avverrà nella successiva fase di rilascio del titolo abilitativo, saranno caratterizzati da un uso appropriato di scelta relativa ai materiali e finiture che non si limiterà alla semplice imitazione della “cascina lombarda” pur tenendo conto del contesto architettonico ed ambientale in cui andranno ad inserirsi;



- La realizzazione, attraverso un appropriato disegno del verde, attento al contesto ambientale e paesaggistico esistente.

Il progetto del verde prevederà ambiti distinti e differenziati in relazione alla fruizione e agli aspetti paesaggistici del contesto, mirando comunque a ricreare quella complessità tipici di questa parte del territorio posto a sud del capoluogo;

- La realizzazione di un complesso residenziale ad elevata efficienza energetica che sarà sviluppato in termini esecutivi in fase di rilascio dei titoli abilitativi.

Tale obiettivo è teso a minimizzare i consumi energetici, ridurre l'impatto sul territorio e l'ambiente circostante dell'intervento di trasformazione;

- La realizzazione di una pluralità di funzioni, residenza (comprensiva di una quota di edilizia convenzionata), commercio di vicinato (negozi prospicienti la piazzetta), servizi di interesse pubblico (restauro ex chiesetta di San Carlo, piazze e giardini).

Si precisa che in relazione alla presenza di macchie arboree e zone boschive, la tav. R.06/3D - Piano delle Regole del P.G.T. vigente e adottato - indica tra le zone da tutelare a bosco una limitata porzione posta ai margini del confine sud-ovest dell'area fondiaria del PII.

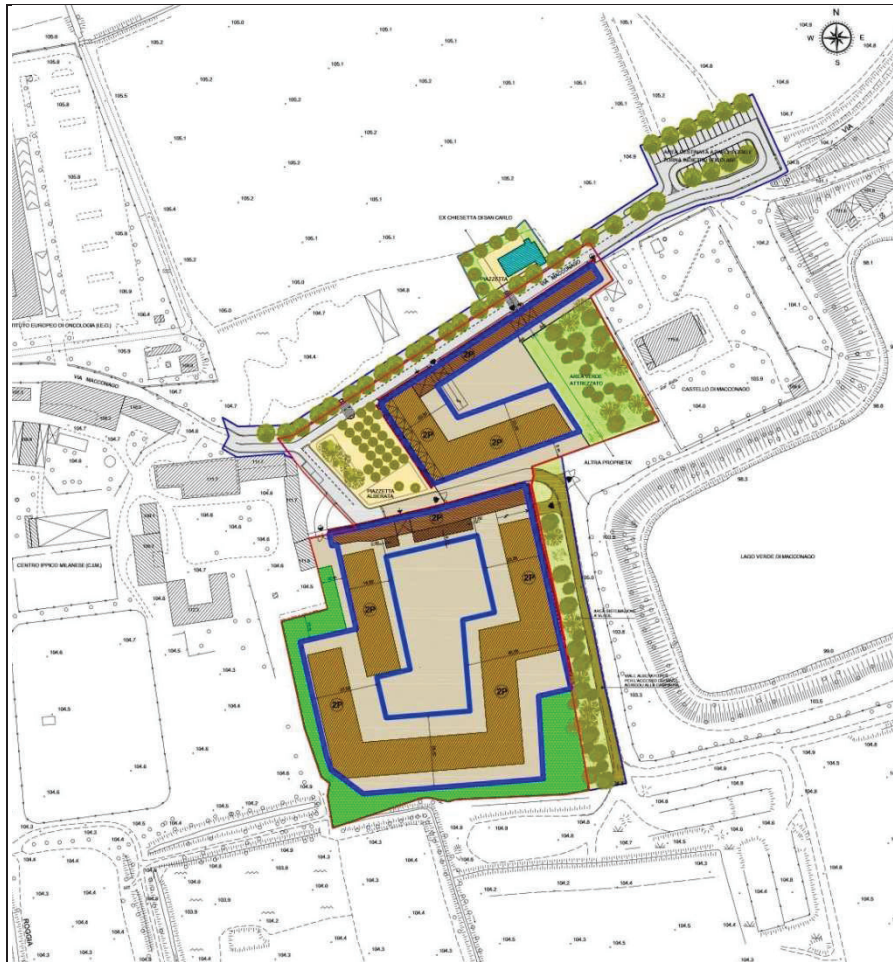
Tale zona risulta esterna all'ambito di edificabilità in soprasuolo degli edifici di progetto ed inserita nella superficie filtrante individuata dal Piano.

E' peraltro da annotare che tale vincolo, ex art. 142.1.g del Decreto Legislativo n.22 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 il planivolumetrico prescrittivo (vedi Tav. 16) da cui emerge attraverso la sagoma di massima edificabilità, la salvaguardia delle tre soluzioni ipotizzate (Sol. A, B e C) che saranno oggetto di approfondimento in sede di progettazione esecutiva legata al rilascio dei titoli abilitativi.



Planivolumetrico prescrittivo

LEGENDA	
<b>ELEMENTI PRESCRITTIVI</b>	
	PERIMETRO DELL'AREA OGGETTO DI P.I.I.
	PERIMETRO AREE ESTERNE AL P.I.I. E FUNZIONALI ALLO STESSO
	SUPERFICIE FONDIARIA
	LIMITE MASSIMO DI INGOMBRO DEGLI EDIFICI IN SOPRASUOLO - AREA DI GALLEGGIAMENTO
	LIMITE MASSIMO DI INGOMBRO IN SOTTOSUOLO NEL RISPETTO DELLA SUPERFICIE FILTRANTE COSI' COME DA ART. 10 DELLE NTA DEL PdR
	ALTEZZA MASSIMA EDIFICI DUE PIANI PIU' SOTTOTETTO ABITABILE
	EDIFICI ESISTENTI OGGETTO DI INTERVENTO FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (edificio padronale ed edificio sgarati)
	EDIFICI ESISTENTI OGGETTO DI INTERVENTO DI RESTAURO (ex chiesetta di San Carlo)
	ALLINEAMENTI DA PRESERVARE E/O DA REALIZZARE
	AREE A VERDE ATTREZZATO DA CEDERE E/O ASSERVIRE COME DA CONVENZIONE
	AREE A PIAZZE DA CEDERE E/O ASSERVIRE COME DA CONVENZIONE
	AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'
<b>ELEMENTI NON PRESCRITTIVI</b>	
	SAGOMA INDICATIVA DEGLI EDIFICI IN PROGETTO DI NUOVA COSTRUZIONE
	PORTICATI ESISTENTI
	POSSIBILE LOCALIZZAZIONE SUPERFICIE FILTRANTE ALL'INTERNO DELLA SUPERFICIE FONDIARIA
	AREE PRIVATE DA SISTEMARE A VERDE
	VIABILITA' SECONDARIA PRIVATA
	ACCESSI PEDONALI DI PROGETTO INDICATIVI
	ACCESSI CARRAI DI PROGETTO INDICATIVI
	ACCESSI CARRAI RISERVATI ESISTENTI DI SERVIZIO
	PORTICI INDICATIVI
	RECINZIONI PROPOSTE

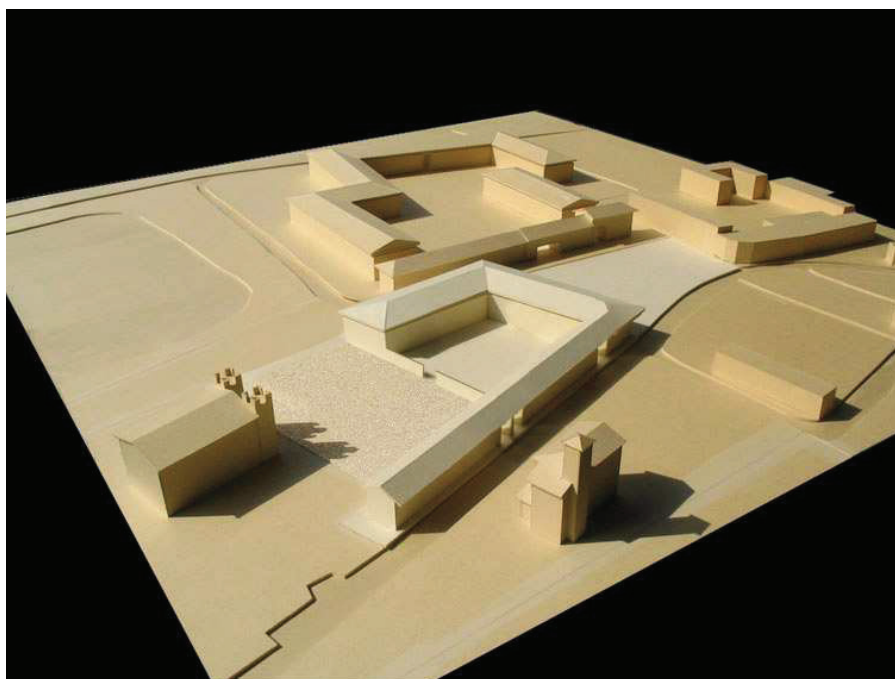
Legenda

### 3.2 - Linguaggio architettonico

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

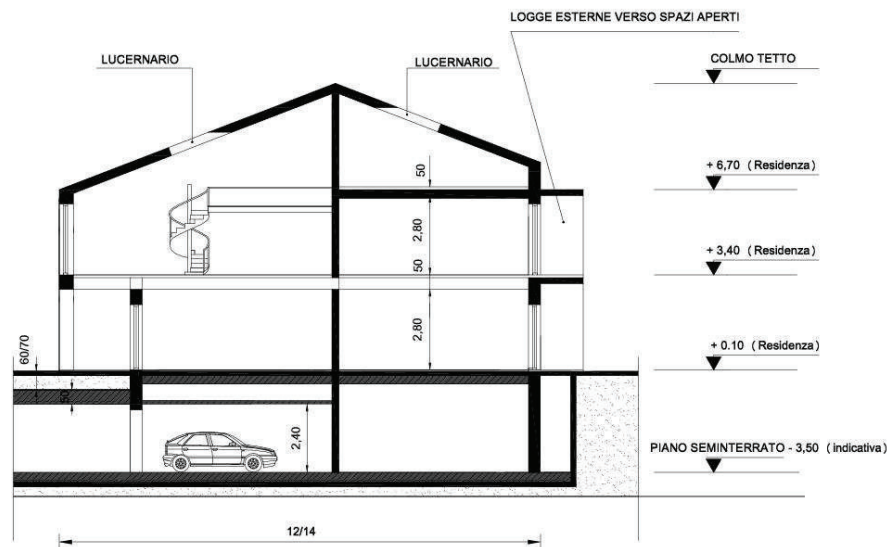
Tali indicazioni riguardano principalmente i seguenti aspetti:

- 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
- 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 proposti;
- La dotazione delle aree pubbliche e di interesse pubblico e generale cedute e/o asservite;
- Le opere di urbanizzazione relative alla sistemazione - riqualificazione di via Macconago

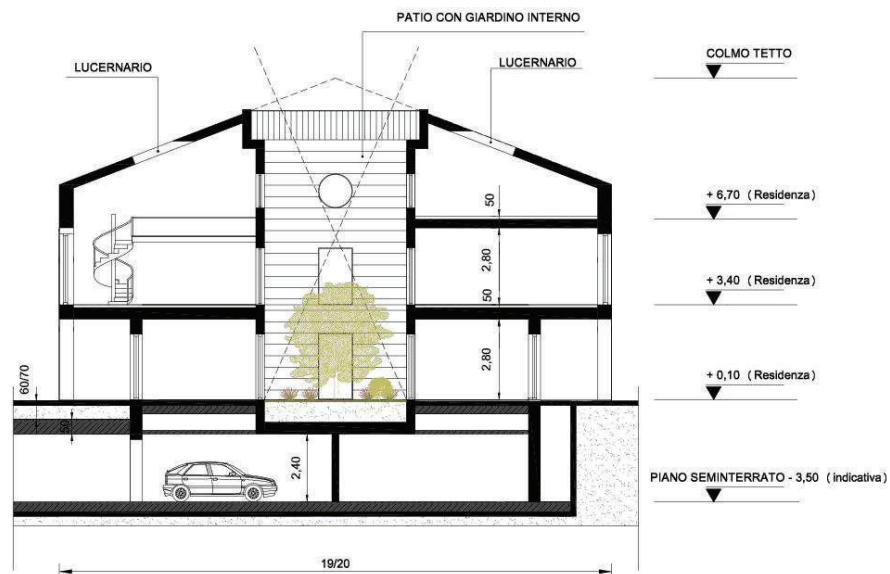


*Vista del plastico*

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.



**SEZIONE TIPO A**



**SEZIONE TIPO B**

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 DEL PROGETTO ARCHITETTONICO NEL CONTESTO PAESAGGISTICO.

*Sezioni tipo configurazione architettonica*

### 3.3 - Disegno del verde

Una particolare attenzione è stata posta al progetto relativo al sistema del verde nel suo complesso, in considerazione del disegno relativo agli spazi pubblici e di quelli privati.

Anche il progetto del verde ormai da tempo viene considerato un promotore di trasformazioni sull'ambiente fisico e ambientale del contesto territoriale in cui si localizza, in questo caso il progetto opera in direzione di un processo di valorizzazione e riqualificazione, al fine di giungere ad una stabilità micro - ambientale.

Concepito il verde quale elemento strutturante di un'area al fine di contestualizzare al meglio tale progetto e le scelte relative, si sono delineati nel *concept* tre principali tematiche e precisamente:

- strutturare;
- conservare;
- rinaturalizzare.

Aspetti che ovviamente devono essere declinati ulteriormente in interventi puntuali, capaci di valorizzare i contenuti interpretativi e propositivi essenziali della sostenibilità.

#### 3.3.1 **Concept progettuale**

##### **a) Strutturare**

Fondere ed integrare con il contesto qualsiasi intervento, costituisce una delle idee prioritarie del progetto del verde.

Questo, infatti, considera le relazioni con il paesaggio in cui si inserisce, quali elementi fondamentali per acquisire spunti per la realizzazione dell'intervento; sostanzialmente è importante conciliare le scelte progettuali non solo in base agli aspetti edilizi previsti, ma soprattutto agli elementi naturali del territorio, quali vegetazione, acqua e suolo.

Il progetto del verde non deve creare una netta separazione con l'intorno, ma collaborare ad un'immagine unitaria, dove nuovo ed esistente si completano, diventando tutti elementi essenziali di un'unica soluzione, senza contraddizioni.

##### **b) Conservare**

Mantenere e valorizzare, per quanto possibile, le preesistenze è fondamentale ai fini di un miglior inserimento del progetto, gli elementi che si intende conservare costituiscono nodi attorno a cui organizzare e concepire le idee strutturanti il paesaggio e l'ambiente di progetto.

##### **c) Rinaturalizzare**

Gli interventi di rinaturalizzazione consistono nella ricostituzione di aspetti della naturalità penalizzati dalla trasformazione urbana, ritenuti indispensabili per ragioni legate alla qualità paesaggistiche o perché concorrenti alla costruzione della rete ecologica.

Con tale termine, dunque, si intendono gli interventi di ripristino ambientale, quali la rivitalizzazione di zone boscate e gli interventi di ricostituzione o creazione di caratteri fisionomici del paesaggio, quali aree alberate, filari di alberi, sistemi di siepi, finalizzati alla creazione di margini a aree filtro e alla interconnessione paesistica e ambientale con gli ambiti di paesaggio circostanti.

In questo senso devono essere perseguiti accorgimenti e scelte che mirano a ridurre ove possibile l'impermeabilizzazione del terreno, al fine di favorire lo smaltimento naturale delle acque piovane e di evitare l'eccessivo impoverimento del suolo.

Inoltre, la previsione di giardini pensili sulla copertura dei parcheggi interrati di pertinenza rappresenta un'occasione per intervenire in maniera incisiva nei processi di risparmio energetico, e per favorire una maggior integrazione dell'edificio con il contesto.

Il principale vantaggio derivato dalla realizzazione di tetti giardini è il miglior raffrescamento dell'edificio nei periodi estivi a cui si aggiunge un'efficace azione di risparmio idrico, una maggiore durata delle guaine impermeabilizzanti e una migliore capacità fonoassorbente.

### **3.3.2 Progetto**

Il progetto del verde nasce dalle suggestioni derivate dall'analisi del territorio, che fa da sfondo all'area di progetto, e dei suoi caratteri paesistico ambientali.

Dall'analisi svolta è emerso un sistema ambientale quale risultato di un secolare processo di antropizzazione strutturato in macchie verdi, più o meno dense e zone umide di diversa grandezza; aspetti che nella specificità si presentano quali filari, macchie boscate (pioppeti), canali idrici e fontanili.

A partire da questi elementi nasce la volontà di mantenere la varietà del paesaggio all'interno del progetto, nelle pur sue limitate dimensioni.

Il progetto del verde, che si sviluppa all'interno del PII, mira a re-interpretare il paesaggio della pianura quale sistema di molteplici aspetti paesistico ambientali.

Gli aspetti del nuovo paesaggio oltre a dare una percezione varia e dinamica sono tesi a cercare quelle mitigazioni necessarie ad integrare l'architettura con il paesaggio senza che l'exasperazione ambientale diventi l'unico leitmotiv del progetto, infatti il tema degli spazi verdi deve evidenziare soprattutto le funzioni ludico, ecologiche e agricoli del verde: un sistema di spazi aperti, articolato in diversi ambiti con caratteri peculiari, che vede la progettazione del paesaggio come elemento verde che circonda, ingloba e attraversa il nuovo intervento, fino a diventarne parte integrante anche negli spazi interni.

Obiettivo essenziale dell'intervento è quello di apportare all'intero ambito di progetto un miglioramento della qualità sociale e paesistico-ambientale con la proposizione di un'immagine architettonica di qualità, supportata da un forte interesse paesaggistico legato all'attiguo sistema agricolo.

Il progetto del verde e degli spazi aperti ha quindi creato ambiti distinti per fruizione e aspetti paesaggistici; la sistemazione a verde di tali ambiti da un lato è dettata dalle esigenze funzionali e organizzative dell'intero progetto di intervento, dall'altro mira a creare una situazione di complessità che restituisca gli aspetti del territorio.

Procedendo in tal modo si è pervenuti ad individuare sette ambiti (vedi Tav. 18) e precisamente:

1. II FILARE ALBERATO
2. LA CORNICE BOSCATO
3. LA CORTE VERDE
4. I PARTERRE VERDI
5. LE PIAZZE ALBERATE
6. L'AREA GIOCO
7. IL PARCHEGGIO ALBERATO

#### 1. e 7. II FILARE ALBERATO e IL PARCHEGGIO ALBERATO

Via Macconago, quale strada di accesso all'intervento e quale elemento che a nord demarca fisicamente il contesto agricolo da quello più urbanizzato oggetto di progetto, viene riqualificata dalla realizzazione di un importante filare arboreo, composto da *Platanus acerifolia*, quale essenza autoctona in grado di raggiungere dimensioni importanti, nonché mantenere un portamento elegante, ordinato e slanciato.

L'intervento di riqualificazione dell'esistente asse viario sarà enfatizzata, anche attraverso il recupero della piazzetta antistante la chiesetta, che in considerazione della sua peculiarità e circoscrizione fisica, verrà valorizzata dalla posa di una pavimentazione in pietra naturale tipo beola a correre e dalla creazione di un'aiuola con funzione di cornice verde in cui sono anche previste delle sedute.

Quale asse di accessibilità principale all'intervento, vi Macconago sarà attrezzata anche da un'area destinata a parcheggio, che funge anche da torna indietro una volta che si giunge al termine della strada carrabile.

L'area di sosta sarà opportunamente alberata con essenze in continuità con quelle previste per il filare e quindi con *Platanus acerifolia*, che con la loro ampia chioma favoriscono l'ombreggiamento dell'area, riducendo l'effetto isola di calore durante le ore più calde sul periodo estivo.

#### 2. LA CORNICE BOSCATO

Il progetto prevede la formazione di una nuova fascia a bosco con funzione sia di mitigazione sia di naturalizzazione ecologico-ambientale. La tipologia vegetazionale di riferimento è quella del bosco planiziale mesofilo ascrivibile all'alleanza fitosociologica del Carpinion betuli; si tratta cioè del quercocarpineto, associazione climatica potenziale della pianura, dominata da farnia (*Quercus robur*) e da carpino bianco (*Carpinus betulus*). Si prevede anche la piantumazione di altre specie arboree, quali il ciliegio (*Prunus avium*), i pioppi (*Populus nigra*, *Populus alba*) e l'acero campestre (*Acer campestre*).

Tale nuova fascia si configura pertanto come un ambito di elevata qualità naturalistica che, riconnettendosi con il sistema del verde esistente, propone nuovi elementi strutturanti della rete ecologica, sia a livello locale sia a scala più ampia.

Esso si pone inoltre quale motore di connessione e relazione funzionale e visiva tra le diverse aree verdi limitrofe, costituendosi quale importante elemento di confine e mitigazione visiva.

### 3. e 4. LA CORTE VERDE e I PARTERRE VERDI

Per il giardino sopra ai parcheggi, posizionato nel cuore dell'edificio residenziale, si prevede una composizione arborea, per le aree in terra piena, ed arbustiva, per le aree pensili, che richiama la composizione proposta per la CORNICE BOSCATI, in cui però, data la localizzazione, si è optato per un impiego e selezione di elementi per lo più arbustivi appartenenti a diverse specie, tra cui il nocciolo (*Corylus avellana*), il biancospino (*Crataegus monogyna*) la fusaggine (*Euonymus europaeus*), la sanguinella (*Cornus sanguinea*) e il ligustro (*Ligustrum vulgare*).

### 5. e 6. LE PIAZZE ALBERATE e L'AREA GIOCO

La piazza, quale luogo per funzione centrale dell'intervento degli spazi aperti, assume per la messa a dimora delle essenze arboree un impianto più regolare, che ricalca la maglia produttiva preesistente dei pioppeti della pianura.

In questo luogo, in considerazione della previsione di aree per la fruizione, la vegetazione deve mantenere un impalcato dei rami alto, in grado, comunque, di garantire giochi di luce ed ombra che rendono gradevole il trascorrere del tempo libero per tutto il periodo dell'anno.

Per questo ambito la specie prevista, è quella dell' *Ulmus resista sapporto gold*.

Lo spazio aperto assume una struttura e una funzione estetica, capace di ricreare ambienti confortevoli e ricchi di valenza ornamentale.

La realizzazione della piazza e dell'area gioco è l'occasione per rivitalizzare il territorio, mantenendone i caratteri originari e garantendone un dialogo continuo e sinergico tra nuovo ed esistente. In questo ambito il disegno del verde assume una funzione architettonica e estetica.

#### **3.3.3 Conclusioni**

Il progetto del verde pone in evidenza, attraverso l'individuazione di una serie di temi e azioni, i nodi strategici attraverso i quali intervenire sull'area d'intervento. Il verde viene così considerato come programma operativo per delineare la strategia generale per la mitigazione e l'inserimento delle previsioni di P.I.I.

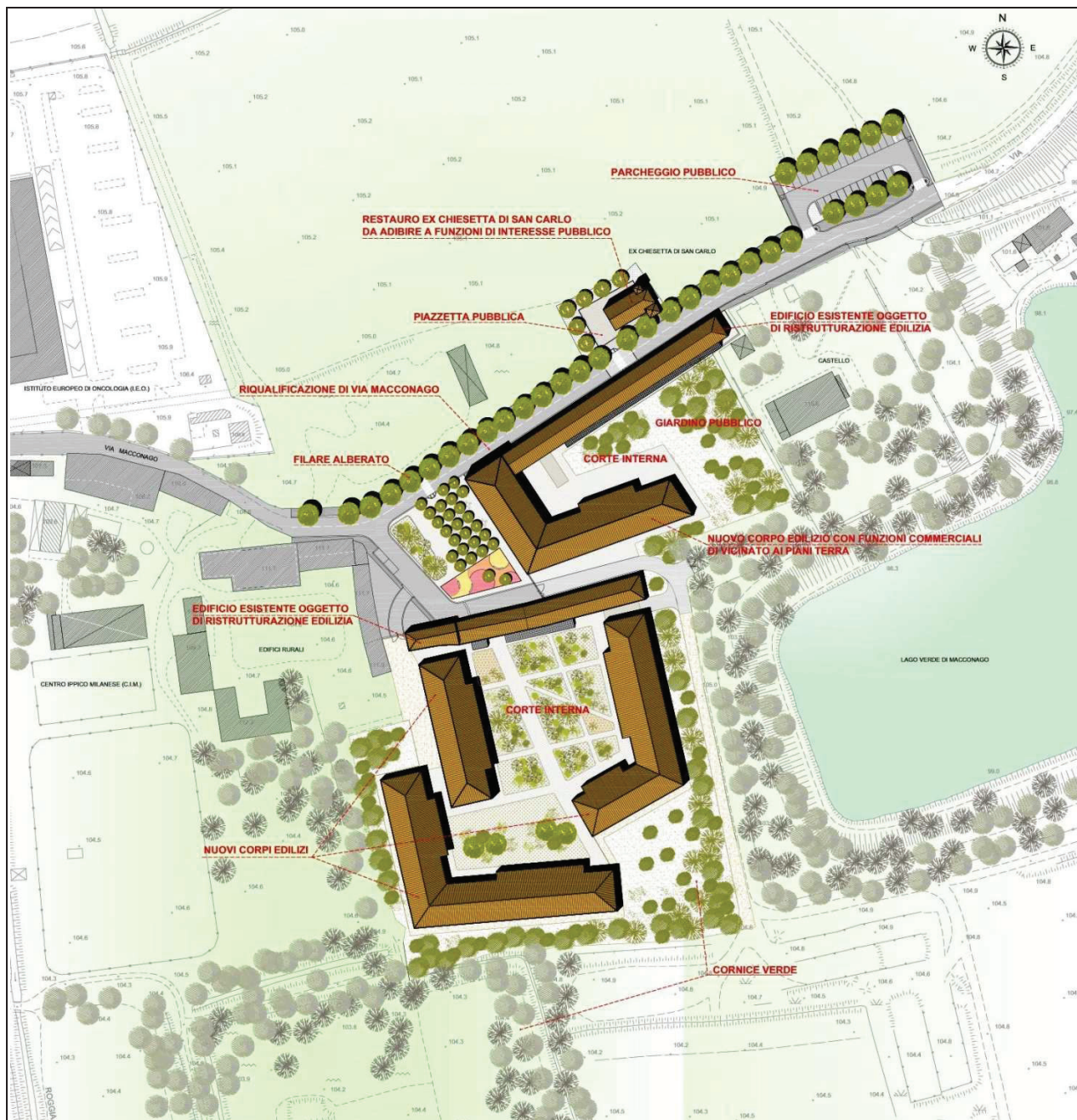
Il progetto paesistico-ambientale intende, dunque, proporre un intervento di qualità, capace di riqualificare il contesto ed innescare così un processo di miglioramento urbano-ambientale dell'intero ambito e del territorio in cui si localizza l'area di intervento.

Il disegno di verde che si delinea è quello di una struttura a caratteri plurimi che, non chiudendosi su se stessa, si apre al contesto circostante, concorrendo ad identificare il paesaggio, in tal caso agricolo.



### 3.4 - Rapporto Progetto - Contesto

L'immagine successiva riporta sinteticamente il *concept* progettuale della proposta di PII con evidenziati gli aspetti, che da punto di vista paesaggistico, concorrono ad un corretto inserimento del progetto nel contesto.



Concept di progetto

Da questo punto di vista il Comune di Milano attraverso l'istituzione della Commissione per il Paesaggio e del Regolamento Edilizio (art. 5 e art. 6) opera da tempo sulla qualità dell'abitato al fine di migliorare il paesaggio e diminuire gli impatti sull'ambiente urbano in termini di utilizzo e vivibilità.

Quindi **“tutti gli interventi di nuova edificazione e di recupero degli edifici esistenti, ivi compresi i manufatti delle aziende erogatrici di pubblici servizi, in particolare se prospicienti spazi pubblici, devono garantire un corretto inserimento paesistico nel contesto urbano”** (R.E. art. 6.1).

Al fine di ottemperare a tali indicazioni si riportano sinteticamente le azioni intraprese al fine di garantire un corretto inserimento del progetto urbanistico nel contesto in cui va ad ascriversi:

- le giaciture dei nuovi corpi edilizi sono state poste in rapporto di aderenza alle preesistenze degli edifici mantenuti e agli spazi, ai “vuoti” già delineati e consolidati storicamente;
- le dimensioni dei volumi e le loro caratteristiche costruttive e tipologiche, senza cadere nel rischio di ricreare un “falso storico”, hanno tenuto conto del contesto e della percezione visuale sia dall'esterno (spazi aperti) verso l'edificato che viceversa;
- la disposizione del sistema del verde è stato diversificato tenendo conto delle diverse situazioni di fruibilità (pubblica e privata) e delle sue ricadute nel contesto degli spazi aperti caratterizzati dall'attività agricola;
- il disegno della viabilità (via Macconago) ha rispettato il più possibile quella esistente, mantenendo il più possibile la sua configurazione, l'andamento dell'impianto storico;
- la cura degli spazi pubblici attraverso la riproposizione di quegli elementi, come la realizzazione delle due nuove piazze, che garantiscono relazioni di continuità formale e funzionale con l'edificato e con il contesto degli spazi aperti;
- gli effetti ambientali dell'intervento relativamente a suolo e acqua, considerata la rimozione o il risanamento dei fabbricati decadenti, sono da considerarsi fortemente migliorativi della situazione attuale anche in considerazione che l'Amministrazione Comunale promuove, nelle trasformazioni e rinnovo del patrimonio edilizio esistente, il miglioramento delle condizioni di comfort interno, la riduzione delle emissioni inquinanti, l'uso razionale dell'energia, ecc. (R.E. art. 6.4 e PdR art. 10).

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 quali il verde, la viabilità, gli 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) piani inclinati (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*

Come già detto un elemento di forte innovazione introdotto dalla proposta urbanistica di PII è stato quello relativo alla creazione di nuovi spazi di interesse pubblico al fine di implementare, anche in questa parte del borgo, una sua dimensione sociale oggi legata principalmente alla presenza dell'istituto oncologico e dal centro ippico milanese.



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

Non necessita ricordare come uno degli aspetti che caratterizza le città ed i paesi italiani sia la piazza, luogo pubblico per eccellenza, elemento dinamico e vitale che ha fortemente contribuito a definire la sua complessa identità e la sua evoluzione storica.

Pertanto anche 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 organizzazione della vita urbana.



*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 privati.



*Immagine della sistemazione delle aree interne private*

## 1. PREMESSA

Il presente capitolo parte dal presupposto che la trasformazione di un sito, attraverso la realizzazione di nuove architetture, ossia la realizzazione di nuovi fabbricati o la sostituzione di quelli esistenti giudicati privi di valore intrinseco, possa tradursi nella valorizzazione del sito stesso e del suo rapporto con il contesto.

Per trattare l'argomento vengono anticipati, sia pur in modo sintetico, i contenuti dei documenti che sarebbero da produrre per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica legata al rilascio del titolo abilitativo obbligatoria nelle aree assoggettate a vincolo paesaggistico, quale è il caso dell'intervento della presente proposta di PII.

Il processo valutativo della compatibilità paesaggistica del progetto si sviluppa ripercorrendo le fasi di acquisizione della conoscenza dei caratteri connotativi dell'ambito su quali si intende intervenire, relazionandosi al contesto e definendoli all'interno di un più vasto sistema di riferimento, in questo caso delle aree agricole poste a sud del territorio di Milano.

I livelli che interferiscono tra loro, ma che sono anche scindibili rispetto alle finalità di un processo valutativo sono 3 e precisamente:

- di tipo estetico - epistemologico (metodologia critica);
- di tipo analitico e storico-topologico (livello degli approfondimenti del reale);
- di tipo programmatico e pianificatorio (programmazione urbanistica).

Da queste premesse risulta ovvio che avendo la parola "*paesaggio*" una dimensione polisemica, che quindi può essere declinata con diversi significati in diversi contesti, per la valutazione della compatibilità paesaggistica delle trasformazioni territoriali indotte dal progetto emergere come prioritario il "giudizio di valore", inteso quale capacità di porsi in "relazione" con il contesto, tenendo conto delle interrelazioni dei tre fattori precedentemente richiamati.

Il tema quindi del confronto "*progetto - contesto*", nel caso dell'intervento oggetto di PII collocato nell'ambito di Macconago, significa relazionare e coniugare tra loro tre principali aspetti:

- quello delle presenze storiche (riconosciute meritevoli di tutela);
- quello della perdita di valori del contesto paesistico del luogo (abbandono e obsolescenza);
- quello della creazione e riproposizione di nuove relazione con il contesto ambientale e paesaggistico del sito in accordo con le attuali esigenze dell'abitare inteso nel suo più ampio significato.

Per quanto riguarda gli aspetti inerenti le trasformazioni si è tenuto conto anche delle analisi e proposte del PGT in merito alla valenza paesistica del sito, delle indicazioni sulla verifica formulate dal Parco Sud Milano in merito alle modalità di intervento nel paesaggio e dai criteri metodologici di regione Lombardia contenuti nella D.G.R. n. IX /2727 revocata dal D.G.R. 2121/2006 in attuazione della L.R. 12/2005.

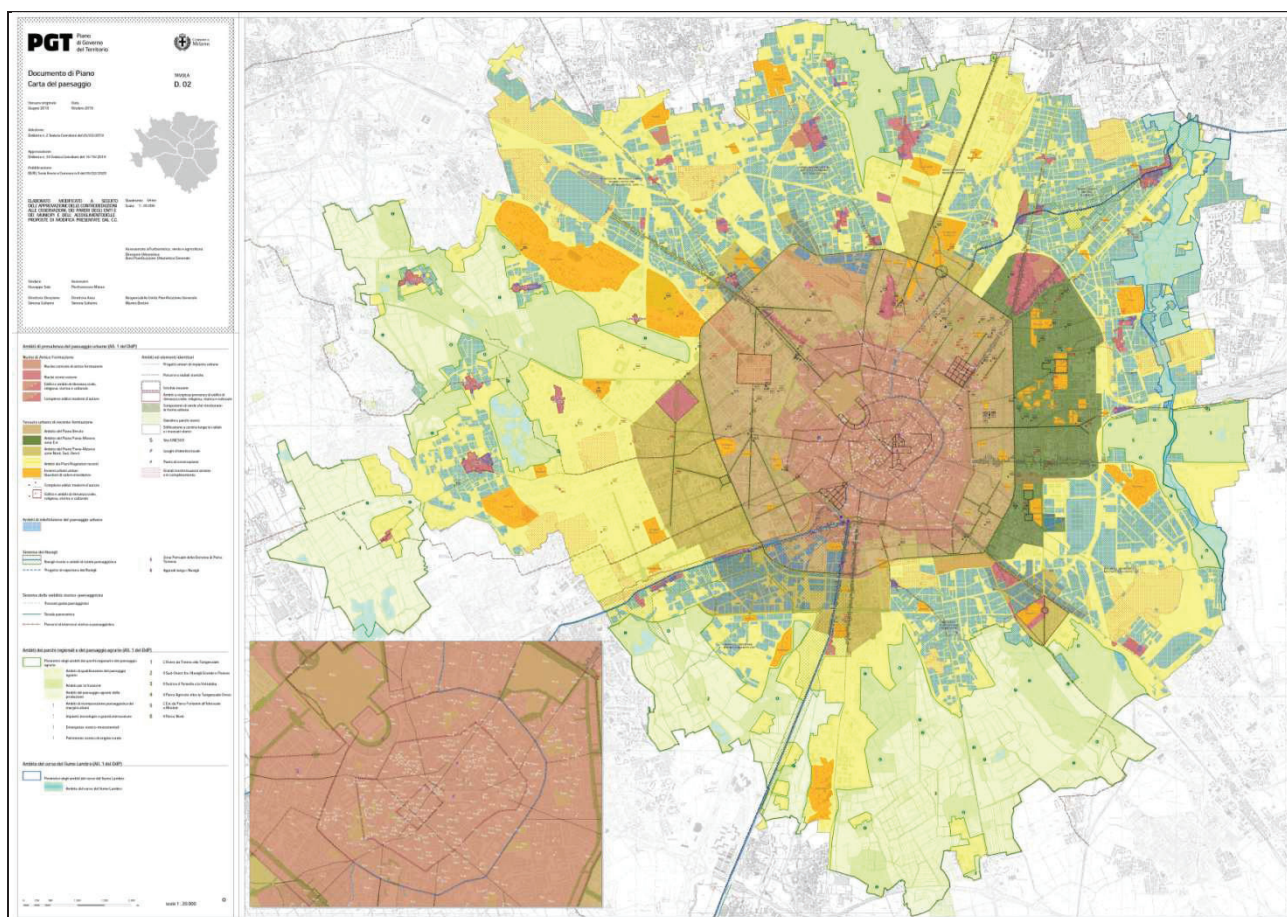
## 1.a PGT di Milano: Carta del paesaggio e Sensibilità paesistica

Nell'ambito del Piano di Governo del Territorio la componente paesaggistica del territorio comunale rappresenta un quadro di riferimento imprescindibile per orientare le trasformazioni previste dal PGT ed è fondata sullo sviluppo di un esplicito livello conoscitivo e valutativo della struttura storica, geografica, morfologica e dei caratteri identitari della realtà comunale.

### Carta del paesaggio

A tal fine è stata redatta una apposita **Carta del paesaggio**, essa non è rappresentata da un singolo elaborato ma da una serie di elementi descrittivi e rappresentativi composta da una cartografie, da testi e/o repertori, elaborati al fine di comunicare efficacemente la struttura del paesaggio locale evidenziandone le criticità, le emergenze, le vulnerabilità.

La messa in evidenza, l'interpretazione e la catalogazione dei caratteri del paesaggio attraverso la lettura delle diverse componenti, naturali ed antropiche, che caratterizzano l'assetto e la conformazione del territorio, sono infatti strutturate per mettere in luce le specificità e le relazioni che le legano tra di loro in modo peculiare e unico dal punto di vista fisico - strutturale, storico - culturale, visivo - percettivo e simbolico.

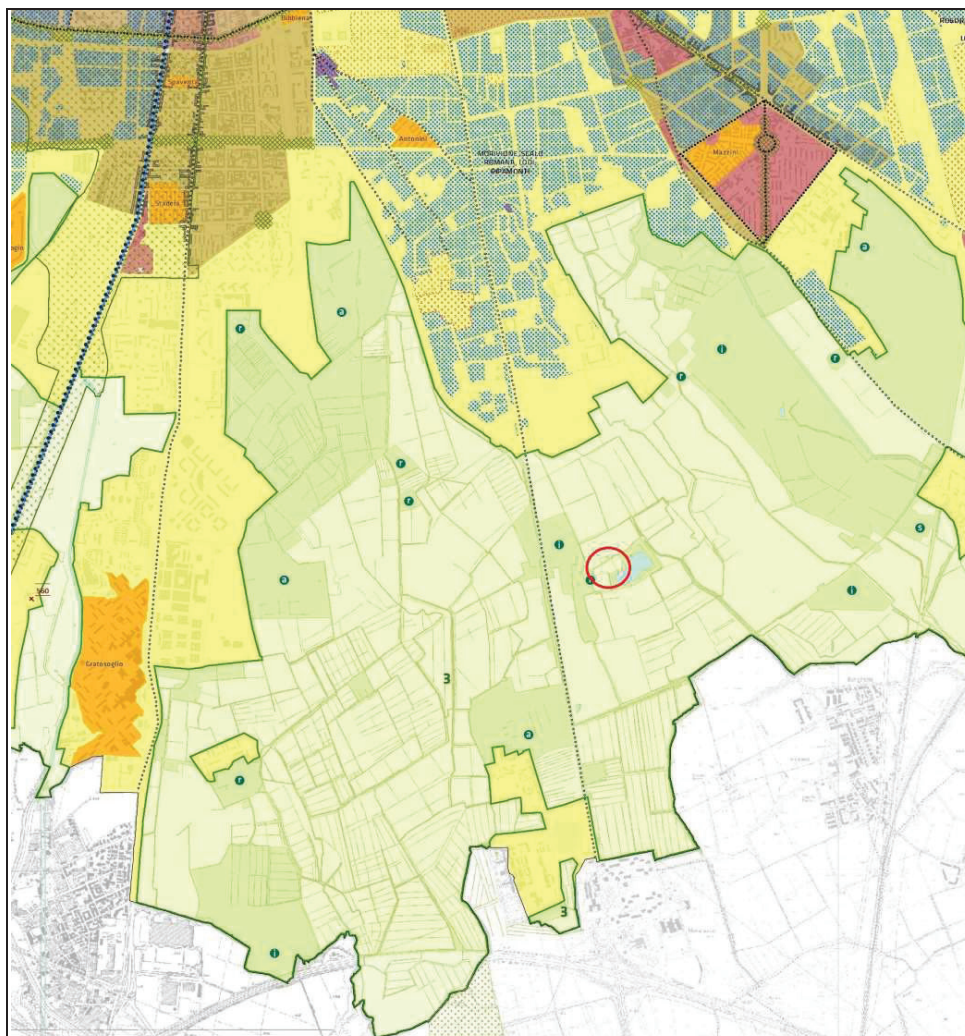


PGT Vigente: Carta del paesaggio

Per quanto riguardano le aree oggetto della proposta di PII la Carta del paesaggio del PGT vigente le inserisce negli Ambiti dei parchi regionali e del paesaggio agrario e precisamente nell'ambito denominato: "Il sud tra il Ticinello e la Vettabbia" affiancata da una simbologia che identifica il "Patrimonio storico di origine

rurale”.

Nell'apposito Allegato 5 “Contenuti paesaggistici del Piano” di PGT vengono definiti i criteri di definizione dei livelli di sensibilità del paesaggio e alcuni criteri applicativi da prendere in considerazione nei processi di trasformazione sulla componente paesaggistica.



Stralcio Carta del paesaggio di PGT con evidenziata in rosso la località delle aree oggetto di PII

In tale Allegato vengono riportati i diversi comparti in cui sono suddivisi gli Ambiti dei parchi regionali e del paesaggio agrario tale Ambito è così definito:

*“E’ il comparto dalle caratteristiche più interessanti sia sotto il profilo della realtà agricola e della sua estensione, sia sotto quello della presenza di valori e di componenti storiche e simboliche (Selvanesco, Macconago, Chiaravalle). Rappresenta l’ambito dove gli obiettivi di rafforzamento e riqualificazione del paesaggio agrario assumono i caratteri di maggior ricchezza e complessità, anche in funzione dell’azione di valorizzazione delle componenti storiche e monumentali che vi compaiono”:*

A fronte di tali considerazioni nel Documento di Piano nella Tav. D.02/3 “Carta della 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”.

Inoltre l'asse di via Ripamonti viene segnalato quale "Tracciato guida paesaggistici" in quanto ritenuta viabilità storica del rapporto Centro Milano con il suo territorio agricolo Sud - Milano.

AMBITI DEI PARCHI REGIONALI E DEL PAESAGGIO AGRARIO		
Unità di paesaggio	Sottounità di paesaggio	
L'ovest da Trenno alla tangenziale	Ippodromi	4
	Ambito di qualificazione del paesaggio agrario	3
	Ambito per la fruizione	3
Il sud-ovest fra i navigli Grande e Pavese	Ambito di qualificazione del paesaggio agrario	3
Il sud tra il Ticinello e la Vettabia	Ambito di qualificazione del paesaggio agrario	4
	Ambito per la fruizione	3
Il Parco Sud oltre la tangenziale ovest	Ambito del paesaggio della produzione agraria	3
L'est dal Parco Forlanini all'Idroscalo	Ambito per la fruizione	3
Il Parco Nord	Ambito per la fruizione	3
L'area Expo 2015	Ambito agricolo residuale in trasformazione	1

*PGT vigente - Stralcio Allegato 5 Contenuti paesaggistici del Piano*

### Sensibilità paesistica

Il procedimento di identificazione, e valutazione dei beni e dei valori paesaggistici operata attraverso la Carta del paesaggio si è tradotto in un giudizio sintetico di "significatività e integrità" applicato a specifici ambiti, con conseguente attribuzione del grado di "sensibilità paesaggistica" assegnata alle diverse componenti territoriali.

la necessità di pervenire ad un'espressione sintetica dei giudizi di valore sull'intero territorio comunale, ai fini dell'attribuzione di differenti gradi di sensibilità dei siti, secondo le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" – BURL 2° suppl. straordinario al n. 47 del 21.11.2003, in applicazione delle NTA del PTPR 2001, individuano una matrice che porta all'attribuzione di un giudizio sintetico prevalente, espresso in forma numerica, per ogni unità e sottounità di paesaggio, secondo la seguente classificazione:

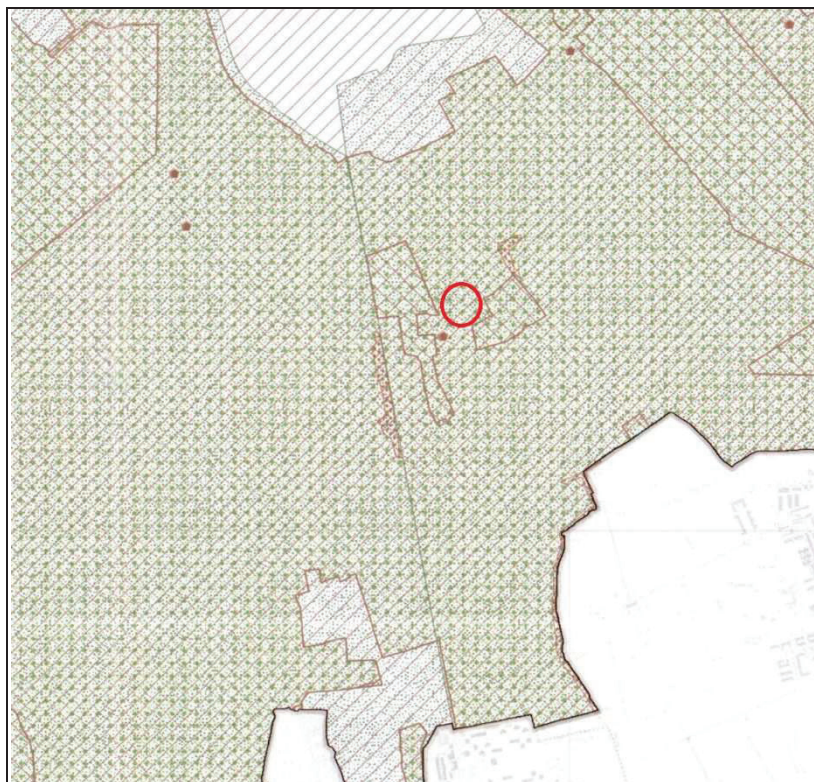
1. Sensibilità paesistica molto bassa;
2. Sensibilità paesistica bassa;
3. Sensibilità paesistica media;
4. Sensibilità paesistica alta;
5. Sensibilità paesistica molto alta.

Gli ambiti di ridefinizione del paesaggio urbano, nei quali ricadono le aree oggetto della proposta di PII, sono classificati nel PGT vigente ( All. 01 "Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi") in: **Classe di sensibilità**



**alta** e in modo marginale in **Classe di sensibilità media**.

Nella revisione viene anche identificato un elemento confinante classificato come 5 – Sensibilità paesistica molto alta.



*PGT vigente - Stralcio All. 01 – Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi*

Ovviamente l'attribuzione di una classe di sensibilità prevalente, presuppone, all'atto della valutazione delle trasformazioni, il ricorso al confronto con le fonti documentali analitiche di cui la Carta è portatrice di sintesi.

A tale riguardo sempre l'Allegato 5 riporta alcuni criteri applicativi di tutela ed attenzione agli esiti degli interventi di trasformazione che possono contribuire a dare omogeneità ai criteri di approccio e applicazione ipotizzando due passaggi:

- un primo passaggio “costruttivo” è assegnato alla documentazione di progetto. Tutti gli interventi dovranno essere corredati da una specifica relazione che illustri e dimostri le logiche di inserimento dell'intervento nei confronti del contesto preesistente, ne motivi gli esiti e ne spieghi il rispetto dei principi che sostengono i valori di interesse collettivo rappresentati dal paesaggio;
- un secondo momento è rappresentato dalla “verifica” di questi aspetti con diverso grado di approfondimento e di applicazione a seconda dei valori di riferimento riconosciuti e attribuiti dal Piano e dell'entità dell'intervento.

Infine nei criteri applicativi facendo sempre riferimento alle classi di sensibilità paesaggistica indica per la Classe 3 e 4 quale momento di verifica una relazione sugli esiti paesaggistici a cura del progettista per tutti gli interventi che comportano trasformazioni ed esame dei Permessi di Costruire, dei Piani Attuativi da parte della Commissione per il Paesaggio.

## **1.b. Parco Agricolo Sud Milano**

Ovviamente la frammentazione e la scarsa estensione degli spazi agrari nel territorio comunale milanese ne limitano la portata e l'incidenza in termini di "paesaggio".

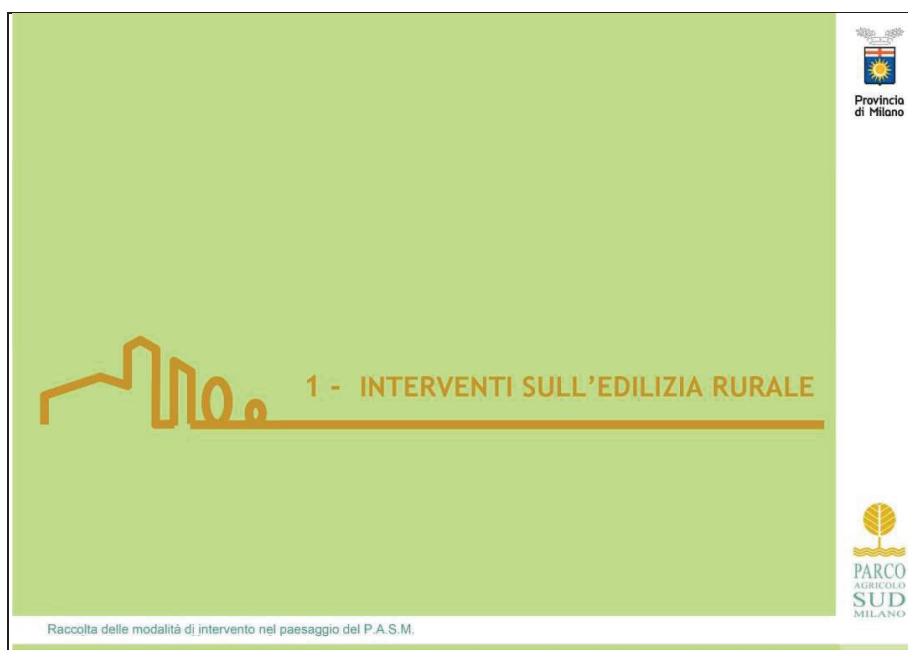
Anche laddove è sopravvissuta si tratta pur sempre di aree in cui l'agricoltura ha perso il carattere di dominante estensiva degli orizzonti paesaggistici e dove la commistione di funzioni urbane è costantemente elevata.

Come già detto in precedenza l'istituzione del parco Agricolo Sud Milano nel 1990 ha significato una prima precisa scelta di indirizzo non solo nei confronti della pianificazione del territorio, ma più specificatamente nella direzione dell'avvio di azioni rivolte alla valorizzazione di un bene quale l'ambiente ed il territorio agricolo, fondamentale per la conservazione della qualità e del significato storico, culturale e identitario del milanese.

A tale scopo oltre le valutazioni sugli effetti delle trasformazioni dello strumento urbanistico comunale sono state prese in considerazione le valutazioni che il PTC del parco sviluppa in merito ai valori inerenti il paesaggio in merito ai processi di trasformazione

In particolare sono stati esaminati alcuni contributi settoriali formulati dal Parco Sud Milano e riportati nella *"Raccolta delle modalità di intervento nel paesaggio del Parco Agricolo Sud Milano"*

In tale documento sono raccolte diverse schede illustrative e descrittive inerenti gli interventi di trasformazione nel Parco che spesso caratterizzano le richieste di Autorizzazione Paesaggistica.



*Copertina delle modalità di intervento nel paesaggio del Parco*

Pur essendo un prodotto derivato dalla emanazione dei pareri di compatibilità paesaggistica emessi dalla Commissione per il Paesaggio del Parco stesso, contiene una metodologia di approccio, organizzata per macrotipologie di intervento e poi per singole tipologie di opere, certamente utile per comprendere i criteri di valutazione delle trasformazioni utilizzati dal Parco.

Ovviamente il Repertorio è legato più alla descrizione degli elementi architettonici e compositivi di rilievo da rispettare per mantenere il ruolo della componente del singolo edificio nel complesso edilizio di riferimento (casa padronale, case salariati, stalle, rustici, fienili,..).

Tale approccio che intende dettare accorgimenti per l'utilizzo dei manufatti edilizi, va correttamente interpretato, in considerazione che la proposta del presente PII riveste un carattere prettamente urbanistico e non edilizio.

A fronte di tale considerazione tale documento è stato letto nei suoi aspetti metodologici di ordine generale inerenti la tematica "paesaggio" (conformazione planivolumetrica dei corpi edilizi, opere infrastrutturali, interventi di carattere ambientale, uso dei materiali ...), che a diverso livello e con differenti modalità contribuiscono ed incidono sulla sua percezione stessa del paesaggio.

A tal fine si è posta attenzione a che le proposte del nuovo assetto urbanistico tendessero a dare delle risposte in merito:

- alla ricomposizione della struttura paesistica in riferimento ai caratteri fisici e biologici che regolano il tessuto paesistico;
- alla limitazione dell'effetto barriera, cercando di ricucire il tessuto interrotto;
- alla riqualificazione, per quanto possibile, delle aree circostanti al fine di migliorare la diversità biologica;
- alla introduzione di mitigazioni degli impatti visivi indotti dall'intervento;
- alla limitazione degli impatti su aria e atmosfera, ambiente acustico, acque e suoli nelle fasce di territorio direttamente interagenti con l'intervento.

### 1.c D.G.R. n. 2121/2006 Regione Lombardia

Il sistema di valutazione adottato nella presente memoria si uniforma ai criteri metodologici indicati dalla Regione Lombardia (criteri indicati dalla D.G.R. n. IX/2727 del 22 12.2011 "*Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici*" in attuazione della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 revoca D.G.R. 2121/2006 in attuazione della L.R. 11 marzo 2005, n. 12).

Anno XI - N. 011 - Iscritto nel registro Stampa del Tribunale di Milano (n. 656 del 21 dicembre 2010) - Proprietario: Giunta Regionale della Lombardia - Sede Direzione e redazione: p.zza Città di Lombardia, 1 - 20124 Milano - Direttore resp.: Marco Pillori - Informazioni: tel. 02/6765 int. 4041 - 4107 - 5644; e-mail: bu@regione.lombardia.it

**2**

Serie Ordinaria - Venerdì 13 gennaio 2012



**Regione  
Lombardia**

REPUBBLICA ITALIANA

**BOLLETTINO UFFICIALE**

**SOMMARIO**

**C) GIUNTA REGIONALE E ASSESSORI**

**Deliberazione Giunta regionale 22 dicembre 2011 - n. IX/2727**  
Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - Contestuale revoca della d.g.r. 2121/2006 . . . . . 2

Ovviamente rispetto al suddetta delibera regionale, sono state introdotte le semplificazioni necessarie alla sua applicazione ad una proposta di Piano Attuativo, che va a definire solo l'assetto planivolumetrico complessivo dell'intervento, anziché un progetto edilizio, che definisce l'architettura dei singoli fabbricati.

I criteri metodologici indicati dalla Regione sono articolati in tre momenti fondamentali:

1. lettura e interpretazione del contesto paesistico;
2. individuazione degli elementi di vulnerabilità e rischio;
3. valutazione delle trasformazioni conseguenti il progetto.

Al fine della valutazione dell'inserimento del progetto nel contesto si sono seguite le metodologie indicate dalla D.G.R. emanate dalla Regione Lombardia, tenendo comunque sempre in considerazione gli aspetti metodologici comunali e del Parco Sud precedentemente richiamati.

## **2 - LETTURA E INTERPRETAZIONE DEL CONTESTO PAESISTICO**

Per quanto riguarda gli aspetti interpretativi del contesto paesistico relativi all'identità dell'ambito di Macconago si rimanda alle precedenti analisi e studi svolti nei capitoli precedenti della seguente Relazione e precisamente la Parte prima e Parte seconda e agli elaborati del PGT del Comune di Milano in merito a tale tematica.

## **3 - INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DI VULNERABILITA' E RISCHIO**

Di seguito vengono identificati i principali fattori di criticità leggibili nella struttura attuale del paesaggio intorno all'area di Macconago.

### **2.1- Invadenza delle grandi infrastrutture e del traffico**

L'ambiente agricolo attorno all'ambito di Macconago appare ancora compatto e ben conservato, ancorché frammentato in alcune parti dai tracciati dal sistema infrastrutturale esistente ed in particolare dalla riqualificazione di via Ripamonti che ha razionalizzato il sistema della mobilità di questa parte del territorio di Milano;

### **2.2 - Impoverimento dei caratteri e degli elementi del paesaggio agricolo**

La semplificazione dei caratteri del paesaggio è determinata dall'evoluzione dei sistemi di conduzione agricola che hanno comportato il progressivo declino dell'importanza del sistema irriguo e la conseguente chiusura di molti corsi d'acqua, oggi abbandonati e invasi dalla vegetazione spontanea.

A questo processo non sono estranee le difficoltà connesse alla manutenzione di un sistema così diffuso di rogge, canali, manufatti di derivazione, ecc., generate dalla drastica riduzione della mano d'opera presente sul territorio, dovuta a sua volta alle più moderne tecniche di meccanizzazione.

Una inversione di tale tendenza appare ipotizzabile solamente con l'allocatione di nuove risorse

finalizzate alla riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio.

### **2.3 - Abbandono e degrado**

Si tratta di un fenomeno assai noto che colpisce diffusamente il patrimonio di edilizia rurale della campagna lombarda, legato soprattutto all'abbandono del borgo da parte dei suoi occupanti, tale degrado può essere contrastato solamente riportando vita e socialità nel vecchio borgo di Macconago.

## **4 - VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI CONSEGUENTI IL PROGETTO**

Per poter procedere alla valutazione degli effetti delle trasformazioni previste nel Programma Integrato di Intervento di Macconago è necessario fissare preliminarmente gli obiettivi da conseguire attraverso l'intervento proposto, a partire da quello centrale che riguarda la rinascita del borgo.

L'iniziativa è fondata sulla convinzione che senza un consistente investimento volto a riportare vita e attività nel borgo, le sole risorse derivanti dall'attività agricola non saranno sufficienti a contrastare il declino ed il suo abbandono, pertanto si rimanda alla Parte terza della presente Relazione per quanto riguarda gli obiettivi e la descrizione dei caratteri compositivi della proposta di PII.

Il progetto urbanistico non determina particolari impatti sul paesaggio, anzi determina una sua riqualificazione sia da un punto di vista architettonico che ambientale e naturalistico in grado di migliorare fortemente lo stato attuale dei luoghi, che attualmente come risulta dalle analisi sullo stato di fatto, risultano lasciato in uno stato di forte degrado.

In tal senso, il progetto urbanistico, esclusi gli aspetti prettamente architettonici, contempla un livello di interrelazioni tali che non necessita di essere mitigato con opere di alcun genere, in quanto egli stesso elemento di qualità.

Si riportano in modo sintetico gli elementi caratterizzanti la compatibilità paesistico - ambientale che tendono al miglioramento e riqualificazione di questo ambito peri-urbano e che contribuiranno a fargli assumere una nuova identità tesa ad arricchire la qualità anche fruitiva dei luoghi in cui si relaziona.

L'intervento propone:

- la riqualificazione dell'area oggetto di intervento mediante l'eliminazione dei manufatti edilizi esistenti degradati ed obsoleti;
- la realizzazione di nuovi spazi ed aree pubbliche e/o di interesse generali, oggi inesistenti, attraverso:
  - la riqualificazione di via Macconago sia da un punto di vista della mobilità carraia che lenta oltre che una attento disegno del verde sulla stessa via (viale alberato);
  - la realizzazione di una nuova piazza (piazza alberata) che funge da fulcro al nuovo insediamento;
  - la realizzazione di una nuova piazzetta antistante la ex chiesetta di San Carlo;
  - il restauro della ex chiesetta di San Carlo ai fini di un utilizzo per funzioni di interesse pubblico;

- la realizzazione di aree a verde attrezzato ad uso pubblico;
  - la realizzazione di un parcheggio pubblico attestato al termine di via Macconago in modo da valorizzarne il suo carattere pedonale.
- una attenta progettazione morfologica - tipologica dell'insediamento che rispetti il contesto attraverso:
    - la valorizzazione degli elementi storico - architettonici presenti (ex chiesetta di San Carlo, palazzo - castello, edifici rurali prospicienti via Macconago) e "naturalistici" (lago verde, aree agricole, essenze arboree);
    - la riduzione dell'impatto visivo dei nuovi corpi edilizi in progetto attraverso una contenuta elevazione degli stessi (2 piani fuori terra + sottotetto) al fine di mantenere la continuità di fruizione visiva verso gli edifici storici e le gli spazi aperti;
    - la congruenza con i margini costruiti a completamento del sistema insediativo esistente;
    - un attento uso dei materiali, da definirsi in fase di progettazione architettonica, che persegua la finalità di creare il minor impatto possibile anche da un punto di vista cromatico;
    - la collocazione dei box pertinenziali negli interrati dei nuovi edifici in progetto al fine di rendere il contesto, anche da un punto di vista della mobilità razionale ed efficiente.
  - una attenta progettazione del verde attraverso:
    - una accurata scelta delle essenze arboree autoctone;
    - un opportuno disegno che sottolinei le diverse componenti spaziali sia di interesse pubblico che privato;
    - una attenta sistemazione delle aree esterne perseguendo la finalità di accostamento "silenzioso" a completamento del paesaggio circostante non ponendosi mai in contrasto ma cercando sempre di armonizzarsi con le preesistenze.
  - una attenta progettazione alla sostenibilità ambientale ed energetica degli edifici, la classe energetica target dell'intervento sarà almeno in classe A1 attraverso:
    - la realizzazione di manufatti edilizi aventi caratteristiche termiche in modo da garantire i limiti di trasmittanza richiesti dal Regolamento Edilizio di Milano;
    - l'uso di pompe di calore ad acqua di falda ad elevatissima performance energetiche con distribuzione a pannelli radianti a bassa temperatura;
    - l'uso di gas free, senza quindi emissioni locali di CO2;
    - l'uso di fonti rinnovabili per il servizio di climatizzazione invernale ed estiva oltre che al servizio di acqua calda sanitaria.
  - la non invasività sugli elementi e sui caratteri dei luoghi lasciando inalterati gli aspetti altimetrici dei terreni senza interventi di modellazione.

In conclusione sulla base delle analisi svolte e delle soluzioni che hanno determinato le scelte progettuali, si può affermare che l'incidenza dei nuovi volumi sia correttamente relazionata alla presenza dei caratteri architettonici ed ambientali del sistema paesaggistico del contesto in cui va ad ascrivere, restituendo uno scenario di complessivo equilibrio percettivo.

Si riporta nell'**Allegato 2** alcune immagini relative allo stato di fatto e delle simulazioni di progetto che attestano quanto precedentemente descritto.

## **5 - IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO**

L'art. 35 delle NTA del Piano Paesistico Regionale dispone al comma 1, che “ *in tutto il territorio regionale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici [.....] devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico*”.

A tale scopo la Regione Lombardia ha approvato con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 78/II045, i criteri per la redazione dell'esame paesistico dei progetti di trasformazione del territorio lombardo riguardo la definizione delle modalità per la determinazione della classe di sensibilità paesistica del sito ed il grado di incidenza paesistica del progetto.

Tale metodo consente di giungere alla definizione del livello di impatto paesistico del progetto che, in prima istanza, viene stimato dal proponente l'intervento e viene valutato dall'ente competente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Premesso che tale metodo è da utilizzare negli ambiti del territorio regionale non assoggettati a specifica tutela paesaggistica e quindi, come nel caso della presente proposta di PII, fanno eccezione gli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica per i quali valgono le procedure dettate dal D.Lgs. 42/2004 e dalla L.R. 12/2005.

Per quanto riguarda tale valutazione si è comunque voluto ottemperare a tale verifica e a tal scopo si riporta, nelle successive pagine (**Al. 1**), l'apposita modulistica debitamente compilata precisando che la proposta di PII ha un carattere prettamente urbanistico e non architettonico e che l'area essendo assoggettata a vincolo paesistico, come precisato nel Comunicato regionale del 22 ottobre 2018 n. 145, tale valutazione è sostituita dalla Relazione Paesaggistica.

A di là delle precisazioni sopra esposte tale valutazione è stata utilizzata come raffronto tra le analisi svolte nella presente Relazione e il metodo regionale da cui sono emerse le seguenti valutazioni:

- per quanto riguarda la determinazione della **classe di sensibilità del sito** esso coincide con quello indicato dal Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente e precisamente:

- **Sensibilità paesistica alta (4)**

- per quanto riguarda il **grado di incidenza del progetto** urbanistico esso risulta:

- **Incidenza paesistica media (3)**

- pertanto l'impatto paesistico del progetto (sensibilità del sito x incidenza del progetto) risulta:

- **Sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza (12)**

**ALLEGATO 1 – SCHEDA ESAME DELL'IMPATTO PAESITICO DEI PROGETTI**



## ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

Applicato in forma sperimentale agli interventi edilizi maggiori.  
(Approvato ai sensi dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico  
Regionale con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045)

VIA Macconago 24 - 36

Zona di decentramento n. 5

Zona omogenea \_\_\_\_\_

Destinazione funzionale \_\_\_\_\_

Intervento di

B di Recupero R 5.6

- Recupero sottotetto
- Nuova costruzione
- Ristrutturazione edilizia
- Ampliamento
- Variante

- D.I.A. Residenza;
- Permessi di Costruire Commerciale di vicinato;
- Sanatoria Spazi pubblici e servizi

altro Programma Integrato di Intervento

Grado di sensibilità del sito 4

Grado di incidenza del progetto 3

Impatto paesistico 12 (Soglia di tolleranza)

La proprietà

Il progettista

### Spazio riservato all'ufficio

Accettazione

- Inviare in Commissione Edilizia
- NON inviare in Commissione Edilizia
- Riesaminare il giudizio di impatto paesistico
- VARIANTE (unire la pratica originaria)
- RIESAME (unire la pratica già esaminata)

Data \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

Riesame del giudizio di  
impatto paesistico

- Grado di sensibilità del sito \_\_\_\_\_
- Grado di incidenza del progetto \_\_\_\_\_
- Impatto paesistico \_\_\_\_\_
- Inviare in Commissione Edilizia
- NON inviare in Commissione Edilizia

Data \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

### **Modalità di presentazione**

Il procedimento di valutazione dell'impatto paesistico, normato dalla parte IV (art. 25 e seguenti) del PTPR e dalla "linee guida" pubblicate dal BURL n. 47 del 21.11.2002, consiste in sintesi nel considerare innanzitutto la sensibilità del sito di intervento e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto dalle opere in progetto. Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella del livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

### **Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1A - 1B)**

Il giudizio complessivo circa la sensibilità paesaggistica di un sito è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

- morfologico-strutturale
- vedutistico
- simbolico

Tale analisi dovrà estendersi al contesto più ampio in cui si inseriscono l'area o i fabbricati oggetto di intervento, sia all'ambiente immediatamente circostante, sia infine, agli edifici o alle aree sulle quali si interviene.

Le linee guida regionali descrivono nel dettaglio tali modi di valutazione.

### **Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)**

Il grado di incidenza paesistica del progetto è riferito alle modifiche che saranno prodotte nell'ambiente delle opere in progetto. La sua determinazione non può tuttavia prescindere dalle caratteristiche e dal grado di sensibilità del sito.

Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

Determinare quindi l'incidenza del progetto significa considerare se l'intervento proposto modifica i caratteri morfologici di quel luogo, se si sviluppa in una scala proporzionale al contesto e rispetto a importanti punti di vista (coni ottici).

Anche questa analisi prevede che venga effettuato un confronto con il linguaggio architettonico e culturale esistente, con il contesto ampio, con quello più immediato e, evidentemente, con particolare attenzione (per gli interventi sull'esistente) all'edificio oggetto di intervento.

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del sito, si determinerà l'incidenza del progetto rispetto al contesto utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi a:

- incidenza morfologica e tipologica
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori
- incidenza visiva
- incidenza simbolica

**Tabella 1A – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.**

Modi di valutazione	Chiavi di lettura	SI	NO
1. Morfologico/ Strutturale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>APPARTENENZA/CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>di interesse naturalistico</b> elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde;</li> <li>- <b>di interesse storico-artistico e/o agrario</b> centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche.; filari, chiuse, ponticelli, percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali.;</li> <li>- <b>di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica)</b> percorsi –anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari –verdi o d’acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, “porte” del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria.</li> </ul> </li> <li>• <b>APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- quartieri o complessi di edifici con caratteristiche unitarie (es. zone Rx .....);</li> <li>- edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti;</li> <li>- edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via;</li> <li>- zone con maglia urbana definita;</li> <li>- l’area o l’edificio oggetto di intervento sono prossimi ad edifici storici o contemporanei di rilievo civile o religioso (chiese, edifici pubblici e privati, fabbricati industriali storici, ecc...);</li> <li>- il fabbricato oggetto di intervento è caratterizzato da una composizione architettonica significativa (edifici storici, edifici moderni “d’autore”, edifici minori, ecc...)</li> </ul> </li> </ul>	<input type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>
2. Vedutistico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Appartenenza a punti di vista panoramici o ad elementi di interesse storico, artistico e monumentale</b> il sito/l’edificio appartiene o si colloca su uno specifico punto prospettico o lungo visuali storicamente consolidate;</li> <li>• <b>Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico-ambientale</b> il sito/l’edificio si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (pista ciclabile, parco, percorso in area agricola);</li> <li>• <b>Appartenenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza</b> adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, percorsi di grande viabilità, tracciati ferroviari.</li> </ul>	<input type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/>
3. Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Appartenenza/contiguità a luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- luoghi, che pur non essendo oggetto di celebri citazioni, rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell’identità locale (luoghi celebrativi o simbolici);</li> <li>- luoghi oggetto di celebri “citazioni” letterarie, pittoriche, ecc...;</li> <li>- luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata);</li> <li>- funzioni pubbliche e private per la cultura contemporanea (fiere, stadi, poli universitari, ecc...)</li> </ul> </li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

La tabella 1A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di sensibilità del sito, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 1B a sostegno delle classi di sensibilità da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 1B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 1°, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto di un contesto ampio, di uno più immediato e delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso.

Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di sensibilità del sito.

**Tabella 1B - Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.**

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
<b>1. Morfologico-strutturale</b>	Il sito in oggetto pur ricadendo all'interno del perimetro di Parco Sud Milano, non presenta particolari elementi di interesse naturalistico ed è caratterizzato da una uniformità architettonica di edifici rurali da cui emergono alcuni edifici storici di particolare pregio.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input checked="" type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>2. Vedutistico</b>	Il sito in oggetto non possiede particolari caratteri vedutistici anche se rientra in possibili percorsi locali di fruizione paesistico - ambientale.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>3. Simbolico</b>	Il sito in oggetto non rientra in alcun luogo rilevante nella consapevolezza dell'identità locale, in quanto a di là della presenza di alcuni edifici rappresentativi di un recente passato non rappresenta un luogo simbolico di particolare richiamo per la popolazione insediata.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Giudizio complessivo</b>	Il sito in oggetto pur preservando alcuni caratteri storici sottolineati dalla presenza di alcuni edifici emergenti che ne rafforzano l'identità, non presenta particolari peculiarità sia da un punto di vista morfologico - strutturale, vedutistico e simbolico.	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input checked="" type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

**Valori di giudizio complessivo** da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tab. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:

- 1 = Sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = Sensibilità paesistica bassa
- 3 = Sensibilità paesistica media
- 4 = Sensibilità paesistica alta
- 5 = Sensibilità paesistica molto alta

**N.B. Nella colonna centrale indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità.**

**Tabella 2A – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto**

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
<b>1. Incidenza morfologica e tipologica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO E DELL'EDIFICIO OGGETTO DI INTERVENTO:</b>                      il progetto comporta modifiche:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- degli ingombri volumetrici paesistici; <input type="checkbox"/></li> <li>- delle altezze, degli allineamenti degli edifici e dell'andamento dei profili; <input type="checkbox"/></li> <li>- dei profili di sezione trasversale urbana/cortile; <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- dei prospetti, dei rapporti pieni/vuoti, degli allineamenti tra aperture e superfici piene; <input type="checkbox"/></li> <li>- dell'articolazione dei volumi; <input type="checkbox"/></li> </ul> </li> <li>• <b>ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI:</b>                      il progetto prevede:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologie costruttive differenti da quelle prevalenti in zona; <input type="checkbox"/></li> <li>- soluzioni di dettaglio (es manufatti in copertura, aperture, materiali; utilizzati, ecc..) differenti da quelle presenti nel fabbricato, da eventuali soluzioni storiche documentate in zona o comunque presenti in aree limitrofe; <input type="checkbox"/></li> </ul> </li> </ul>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>  <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
<b>2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>LINGUAGGIO DEL PROGETTO DIFFERENTE RISPETTO A QUELLO PREVALENTE NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>3. Incidenza visiva</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>INGOMBRO VISIVO</b></li> <li>• <b>OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI</b></li> <li>• <b>PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI (strade, piazze)</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>4. Incidenza simbolica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>INTERFERENZA CON I LUOGHI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITA' LOCALE</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

La classe di sensibilità della tabella 2B non è il risultato della media matematica dei "Si" e dei "No" della tabella 2A, ma è determinata da ulteriori analisi esplicitate nella pagina delle modalità di presentazione, tenendo conto delle modifiche anche parziali apportate all'edificio o solo alla copertura.

Lo stesso dicasi per "giudizio complessivo" che viene determinato in linea di massima, dal valore più alto delle classi di incidenza.

**Tabella 2B – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto**

<b>Criteri di valutazione</b>	<b>Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A</b>	<b>Classe di incidenza</b>
<b>Incidenza morfologica e tipologica</b>	Il Progetto urbanistico mira a valorizzare e ad riqualificare il forte degrado dei manufatti edilizi esistenti anche attraverso la realizzazione di nuovi corpi edilizi, mantenendo e reinterpretando la morfologia e la tipologia degli impianti rurali tipici di questa parte del territorio milanese.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	Il Progetto urbanistico rimanda ad una successiva progettazione architettonica la definizione in merito all'uso di materiali, colori, tonalità in considerazione di realizzare edifici aventi particolari caratteristiche energetiche e di sostenibilità ambientale.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza visiva</b>	Differentemente dallo stato di fatto attuale il Progetto urbanistico tende a ricreare visuali significative verso gli spazi pubblici, i manufatti storici presenti e gli spazi aperti	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Incidenza simbolica</b>	Il Progetto urbanistico tende a valorizzare i caratteri simbolici del sito al fine di un suo riconoscimento legato ad una possibile ricostituzione di una identità locale.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
<b>Giudizio complessivo</b>	Il Progetto urbanistico si configura quale possibilità di "rinascita del borgo" attraverso sia il mantenimento di alcuni aspetti e caratteri storici del sito sia attraverso l'inserimento del "nuovo" in modo armonico ed equilibrato.	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2A:

1 = Incidenza paesistica molto bassa

2 = Incidenza paesistica bassa

3 = Incidenza paesistica media

4 = Incidenza paesistica alta

5 = Incidenza paesistica molto alta

**N.B.** Nella colonna centrale occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2°.

### Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

**Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti** (da compilare a cura del progettista)

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

**Soglia di rilevanza: 5**

**Soglia di tolleranza: 16**

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

L'allegato dovrà essere corredato dalla documentazione (obbligatoria) di seguito indicata.

Il Settore Sportello Unico per l'Edilizia sottoporrà a verifica le valutazioni dell'impatto paesistico dei progetti allo scopo di accertarne la congruità, prima dell'eventuale invio alla Commissione Edilizia, richiedendo una nuova compilazione nel caso di evidenti incongruenze.

Per maggiori informazioni circa la determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, si vedano le linee guida pubblicate sul BURL 2° suppl. ord. al n.47 del 21.11.2002 e le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, consultabili sul sito [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it)

**Documentazione da allegare in copia unica al modulo per l'esame dell'impatto paesistico (debitamente compilato)**

1. Relazione paesistica e tecnica che illustri il contesto, l'edificio, il progetto, le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto, i materiali, i colori e i sistemi costruttivi. L'analisi del contesto deve prevedere lo studio e l'individuazione delle tipologie, dei materiali e dei colori ricorrenti illustrata anche da documentazione fotografica;
2. ricerca storica cartografica ed iconografica, nel caso di edifici interagenti con il tessuto storico della città;
3. stralcio del rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000 comprendente l'area oggetto di intervento ed esteso ad una porzione significativa del contesto con l'indicazione dell'edificio interessato, nonché indicazione della localizzazione dell'intervento nel territorio cittadino;
4. documentazione fotografica del contesto e dell'edificio, che rappresenti da più punti di vista l'edificio e l'area oggetto dell'intervento sia dalla quota terreno che da altri punti di vista e planimetria con i punti di ripresa fotografica (possibilmente su un'unica tavola di inquadramento);
5. rappresentazione tridimensionale dello stato di fatto e di progetto che evidenzi l'inserimento nel contesto dell'edificio da punti di vista significativi (a scelta una simulazione fotografica, un rendering, una prospettiva, un'assonometria);
6. prospetti estesi al contesto anche in scala 1:200 con rappresentazione almeno dei due edifici adiacenti con indicazione dei materiali, dei colori, delle quote altimetriche;
7. planimetria delle coperture estesa al contesto in scala 1:200;
8. profilo di sezione trasversale urbana (e/o di cortile) in scala 1:200 o 1:500 delle modifiche apportate "gialli e rossi" indicando le quote altimetriche dell'edificio interessato, quello prospiciente e la larghezza della strada o del cortile (per gli edifici o gli interventi che non hanno affaccio su strada);
9. piante dell'edificio (del sottotetto e della copertura per i recuperi di sottotetto) in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
10. sezioni in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
11. prospetti completi in scala 1:100, stato di fatto, "gialli e rossi", stato di progetto;
12. particolare costruttivo significativo in scala 1:20 con indicazione dei materiali e dei sistemi costruttivi;
13. elaborato grafico riportante il calcolo delle altezze medie ponderali per i recuperi di sottotetto e i rapporti aeroilluminanti;
14. tavola rappresentante l'adattabilità e l'accessibilità;
15. copia su supporto informatico (cd rom) di tutta la documentazione (compreso il modulo) possibilmente in formato jpeg o power point.



**ALLEGATO 2 – IMMAGINI ESPLICATIVE DEL PROGETTO URBANISTICO**



*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*



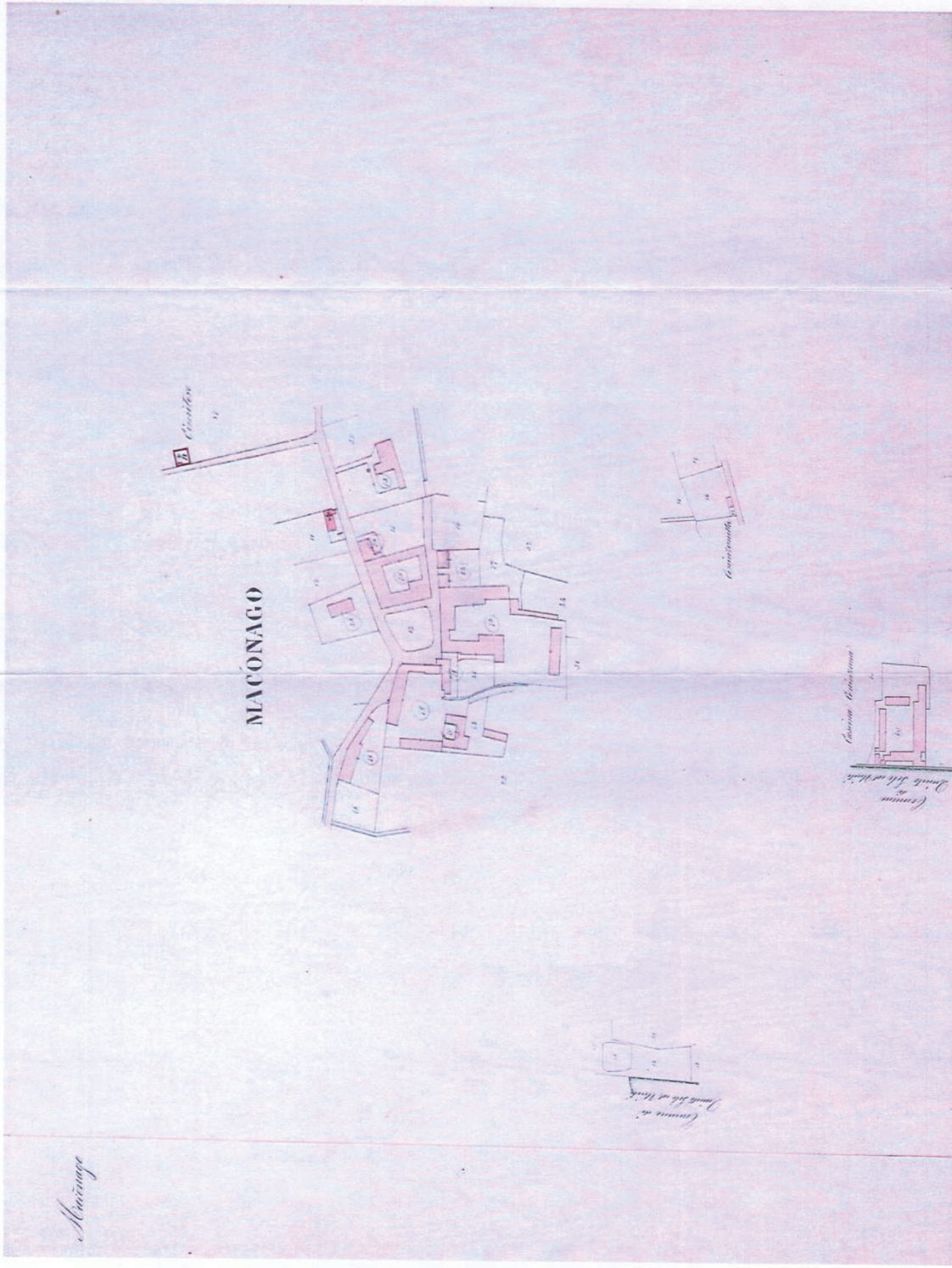
*Vista est: progetto inserimento contesto*

**ALLEGATO 3 – PLANIMETRIE STORICHE DELL'EVOLUZIONE MORFOLOGICA  
DEL BORGO DI MACCONAGO**

- Catasto Teresiano o di Carlo VI - 1722
- Lombardo Veneto - 1855
- Lombardo Veneto - 1867-1887
- Cessato Catasto 1897-1901
- Stato di fatto 2014
- Evoluzione storica - morfologica



Catasto teresiano (o di Carlo VI)  
1722



Allegato al Lombardo-Veneto  
1855

Macconago



Lombardo-Veneto  
1867-1887

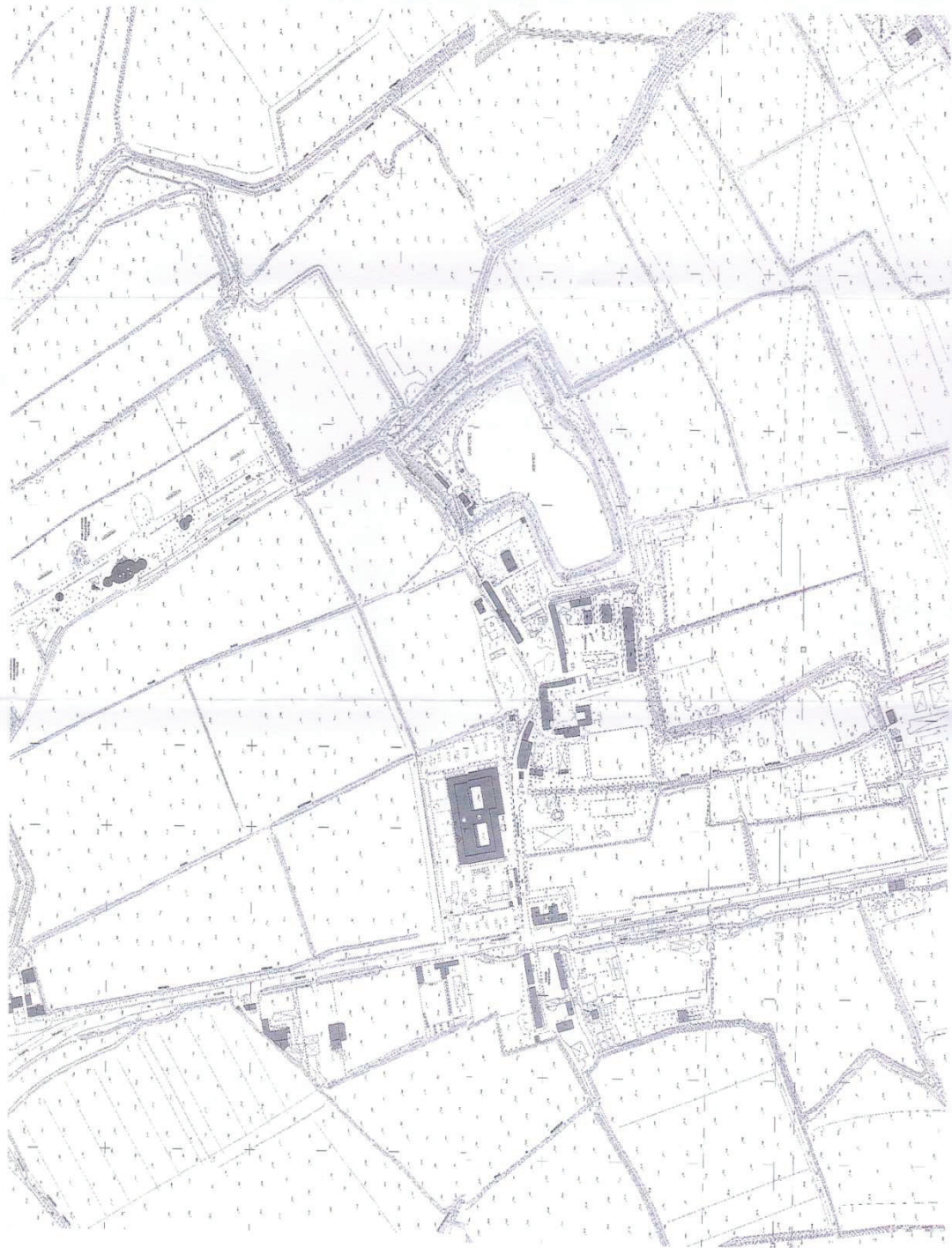




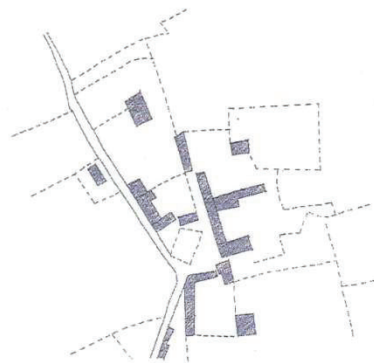
Cessato Catasto  
1897-1901

2

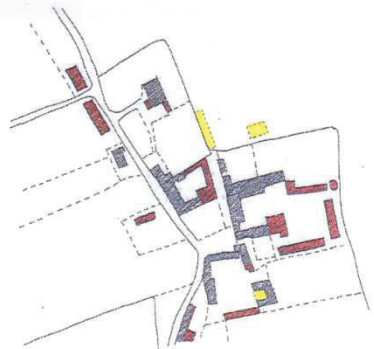
*Harvey*



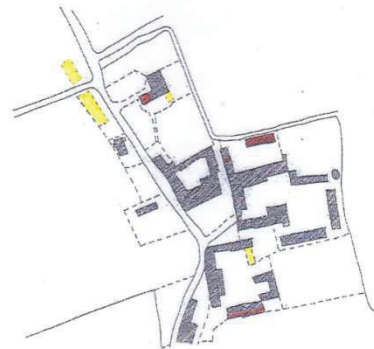
Stato di fatto  
2010



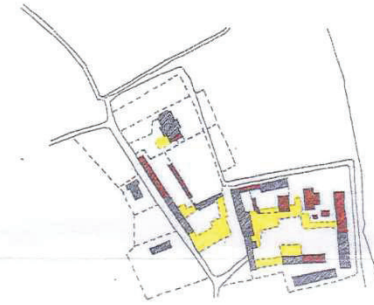
1722  
Catasto teresiano (o di Carlo IV)



1867  
Lombardo Veneto



1897  
Censato Catasto



2010  
Stato attuale

**Legenda**

 Edifici demoliti da un'epoca all'altra

 Edifici di nuova costruzione da un'epoca all'altra

Evoluzione storico-morfologica  
dell'insediamento di Macconago