



Città di Segrate

Elaborato
PdR 07c

Piano delle Regole Piano **G**overno **T**erritorio

Dirigente
Anna Paola De Lotto

Assessore
Francesco Di Chio

Sindaco
Paolo Micheli

Autorità Procedente
Anna Paola De Lotto

Autorità Competente
Lidia Cioffari

Progetto Variante PGT

Direzione Sviluppo del Territorio - Servizi Tecnici - Servizi Ambientali
Servizio Sviluppo del Territorio

Consulenze

Valutazione ambientale strategica (VAS)

Referente: Arch. Alessandro Oliveri

Componente geologica - Elaborato Rischio di Incidenti Rilevanti (ERIR)

Studio Associato di Caldarelli, Elitropi, Frassoni, Meli, Valenti

Referente: Geol. Renato Caldarelli

Studio SCOGRI

Ecosphera S.r.l.

Referente: Ing. Fabrizio Bellini

Relazione esplicativa sulla morfologia
urbana e **Allegato P**

adozione

Del C.C. n.3 - 29.01.2026

approvazione

Del C.C. n.31 - 09.05.2026

PGT città di Segrate

Componente di morfologia urbana

SOMMARIO

Relazione di studio sulla morfologia urbana	- 5 -
<i>Premessa</i>	<i>- 5 -</i>
<i>Una vicenda unica nel tempo e nello spazio.....</i>	<i>- 5 -</i>
<i>Attorno all'anno Mille: l'autogoverno delle città</i>	<i>- 6 -</i>
<i>Un senso di comunità su base territoriale</i>	<i>- 6 -</i>
<i>Autorappresentazione in "temi collettivi"</i>	<i>- 7 -</i>
<i>Maturazione dei temi uno a generazione.....</i>	<i>- 7 -</i>
La chiesa principale	- 8 -
Il palazzo comunale	- 8 -
La piazza civica.....	- 9 -
<i>Diversità dei diritti di cittadinanza (ovvero i "servizi").....</i>	<i>- 10 -</i>
<i>Analogia fra temi collettivi e case individuali.....</i>	<i>- 10 -</i>
<i>Tutti i nuclei urbani sono città, a diverso rango</i>	<i>- 11 -</i>
<i>Originalità e irregolarità come volontà estetica.....</i>	<i>- 11 -</i>
<i>Le sequenze: un caso emblematico di irregolarità</i>	<i>- 12 -</i>
<i>Il disegno della città e la gestione del territorio</i>	<i>- 13 -</i>
<i>I decenni recenti: prevalenza della dimensione individuale</i>	<i>- 14 -</i>
<i>I temi sovra locali e il recupero dei luoghi della civitas</i>	<i>- 14 -</i>
La valenza progettuale delle sequenze nel disegno urbano e nella riqualificazione dello spazio costruito	- 15 -
Le sequenze rispetto agli ambiti di tutela naturalistica	- 15 -
<i>Valorizzare le sequenze: contributi del pubblico e del privato.....</i>	<i>- 16 -</i>
<i>La concertazione urbanistica, il "qualificante"</i>	<i>- 17 -</i>
<i>Il senso della valutazione paesistica dei progetti.....</i>	<i>- 18 -</i>
La "Carta del paesaggio"	- 19 -
La Carta della sensibilità paesistica	- 20 -

La Carta condivisa del paesaggio.....	- 20 -
Elaborati costituenti la componente morfologica del PGT	- 23 -
ELABORATO GRAFICO DI ANALISI DELLA STRUTTURA DEI NUCLEI URBANI	- 23 -
Lettura di temi urbani e sequenze	- 23 -
ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO DELLE AZIONI DI PIANO.....	- 23 -
Carta condivisa del paesaggio	- 23 -
Carta della sensibilità paesistica e fattori di evoluzione del quadro consolidato.....	- 23 -
ELABORATI TESTUALI DESCRITTIVI E METODOLOGICI	- 24 -
Relazione di studio sulla morfologia urbana.....	- 24 -
Tabella: “Elementi puntuali di rilievo paesistico”	- 24 -
ALLEGATO “P” (scheda tipo) Autovalutazione dei progetti ai fini dell’inserimento paesistico.....	- 24 -
Tabella: “Elementi puntuali di rilievo paesistico”	- 25 -
<u>ALLEGATO “P” (scheda tipo)</u>	
<u>Autovalutazione dei progetti ai fini dell’inserimento paesistico.....</u>	- 26 -

NOTA: In accordo con l'Architetto Serini, autore del presente studio, l'elaborato che segue è stato in parte aggiornato rispetto alla sua forma originaria pubblicata nell'ambito del PGT del 2017, per meglio adattarsi al contesto della nuova Variante al PGT.

Relazione di studio sulla morfologia urbana

PREMESSA

Nell'ambito della formazione del PGT, il presente studio ha lo scopo di documentare l'attività di lettura della struttura urbana che ha permesso di pervenire alla formulazione di indicazioni per le scelte urbanistiche, progettuali e normative, contenute nel PGT, nonché alla redazione degli strumenti di supporto alla procedura di valutazione paesistica dei progetti da parte degli organi competenti.

Oggetto del presente studio sono stati:

- ❖ Studio della morfologia urbana;
- ❖ Studio della gerarchia degli spazi pubblici;
- ❖ Studio dei margini urbani;
- ❖ Studio del rapporto fra spazio costruito a spazio aperto;

Nella relazione che segue sono descritti gli aspetti culturali caratterizzanti dell'approccio metodologico e le principali riflessioni alla base degli elaborati testuali e grafici di cui al presente studio.

UNA VICENDA UNICA NEL TEMPO E NELLO SPAZIO

Quella della città europea, della sua nascita ed espansione, è una vicenda unica nel tempo e nello spazio. Un "ciclo" di urbanizzazione sostanzialmente indipendente dalle tracce della civiltà antica, provvisto di costanti e variabili morfologiche proprie, senza confronto altrove nel mondo, anche ai giorni nostri, quando il modello economico occidentale è stato ampiamente esportato, spesso con esiti contraddittori. Perché questa unicità?

ATTORNO ALL'ANNO MILLE: L'AUTOGOVERNO DELLE CITTÀ

La vicenda ha origine attorno all'anno Mille, quando le comunità locali iniziarono un percorso di auto-consapevolezza che le portò a rivendicare con durissimo sacrificio, e forte rivalità l'una città rispetto all'altra, il diritto all'autogoverno, nei confronti di un lontano potere imperiale, fondato su un meccanismo di privilegi nobiliari connaturati alla condizione di appartenenza familiare, cioè in sostanza alla nascita e non alla storia personale.

È importante osservare che tale rivendicazione era rivolta all'autogoverno, quindi agli aspetti di gestione pratica della vita e delle prospettive di crescita della cittadinanza, non all'indipendenza da un potere che oggi diremmo statale e che nei secoli ha avuto profonde trasformazioni (dall'impero alle nazioni), ha avuto drammatici effetti sulla vita dei cittadini, ma non ha mai più in sostanza scalfito la conquista del principio di autogoverno delle città tuttora valido.

UN SENSO DI COMUNITÀ SU BASE TERRITORIALE

Nacque allora, o meglio si manifestò, perché evidentemente era già ben saldo, un senso di comunità su base territoriale che non ha riscontro altrove: nella città antica, come tuttora nella città orientale, su un medesimo suolo coabitano comunità molto diverse, che magari condividono una "città" come infrastruttura, ma di fatto rimangono fedeli alla loro origine etnica.

Gli eserciti, se così li possiamo definire, delle città che si rivoltavano al potere imperiale, e che a volte lo fiancheggiavano contro altre città, erano infatti frutto di una coscrizione fra cittadini, generalmente divisi per quartieri, quindi già conosciuti gli uni gli altri: una realtà ben diversa dagli eserciti veri e propri, basati su un criterio gerarchico che deve separare il singolo dalle sue origini; questa considerazione dice parecchio riguardo all'importanza di trovarsi su un medesimo territorio, coltivando ambizioni diverse, a partire da origini e censo pure distanti, ma tutti quanti accomunati da alcuni obiettivi comuni.

Ovunque nel mondo, attuale e pure del passato, le "città" presentano spazi privati di abitazione e infrastrutture pubbliche, ma se nell'antichità, come tuttora in Oriente, se

allieniamo lo sguardo ad andare oltre la modernità delle costruzioni recenti, le case erano organizzate in blocchi chiusi, che davano le spalle alla strada e si sviluppavano all'interno, in Europa le case sono affacciate su strada, riflettono i gusti e spesso lo status di chi le abita. In sintesi, quello europeo è un fenomeno che presenta sostanziale una diversità da tutti gli altri "urbanismi".

AUTORAPPRESENTAZIONE IN "TEMI COLLETTIVI"

Soprattutto, nella città Europea la cosa pubblica non si manifesta solo con infrastrutture, ossia diritti di cittadinanza motivati da ragioni pratiche, igieniche, di viabilità o affini, quali le strade (opere di urbanizzazione primaria), con le loro dotazioni tecniche e relativi accessori, e gli edifici destinati a servizi pubblici (come scuole, ospedali e altri uffici), bensì con opere singolari – i "temi collettivi" – che rispondono a regole particolari:

- ❖ Si sono stratificati nelle città europee nei secoli al ritmo lento di circa un nuovo tema ogni generazione;
- ❖ Sono comuni a tutte le città, che si tratti del borgo o della metropoli, sebbene a livelli di rango molto diversi, e sono perciò riconosciuti da ogni cittadino;
- ❖ Sono quindi materia di confronto e competizione fra città, in particolare se di pari rango e dimensione, motivo di orgoglio cittadino nella auto-percezione della propria identità;
- ❖ Seguono ciascuno regole di collocazione proprie, possono essere risolti in stili architettonici diversi, anche in ragione dell'epoca in cui sono stati realizzati, e proprio nell'originalità delle scelte (le variabili) e nella loro articolazione nel tempo (le costanti) risiede il carattere di una specifica città.

A questo carattere il progetto del presente Piano intende riferirsi!

MATURAZIONE DEI TEMI UNO A GENERAZIONE

Il tempo lungo di maturazione di tali temi è dovuto al fatto che il diffondersi di differenti temi sociali comporta esigenze pratiche alla base del bisogno di luoghi specifici, ma solo

alcuni di essi sono a posteriori riconosciuti come meritevoli di attenzione da parte dell'intera città, quindi fatti oggetto di impegno collettivo e lentamente condivisi anche altrove, rientrando così nel novero di quei luoghi fisici che obbediscono alle regole suddette.

Anzi, col tempo lo scopo originario passa in secondo piano rispetto al ruolo rappresentativo del tema in questione: dallo scopo allo "spreco", nel senso di prevalenza del ruolo simbolico su quello funzionale.

Seguono tre esempi caratteristici.

La chiesa principale

Le cattedrali: non si tratta solo di "edifici di culto" come oggi l'arido linguaggio burocratico li classifica, e neppure hanno una valenza esclusivamente religiosa, si tratta di edifici con un ruolo caratteristico nella città da quando le gerarchie ecclesiastiche sostennero le rivendicazioni dei cittadini, che poi le riconobbero come motivo di originalità e orgoglio per la propria città. Che differenza oggi, a livello urbanistico, fra le chiese principali d'un tempo, emergenti rispetto all'intorno come fabbrica coltivata da più generazioni, e molte parrocchie del dopoguerra, identificate come "servizi" connessi a un quartiere e sovrastate dall'edilizia abitativa!

Il palazzo comunale

I municipi: non si tratta solo di uffici amministrativi, spesso peraltro sparsi in fabbricati differenti collocati in siti fra loro distanti, bensì della sede del governo cittadino. Per lungo tempo essi rimasero un'assemblea priva di una propria sede fisica, solo gradualmente trovarono legittimità con l'idea di un edificio specifico, peraltro nel tempo e quindi a livello sia stilistico sia tipologico vi sono palazzi municipali molto differenti (dal broletto alle repliche eclettiche di castelli, dalle antiche ville recuperate a edifici moderni originali, come proprio nel caso di Segrate).

In tutti questi casi la materializzazione del tema trova una soluzione che va ben al di là della motivazione originaria, vi si manifesta una volontà artistica (uno "spreco" appunto) che è assente quando si tratta di edifici meramente funzionali.

La piazza civica

Di piazze ne esiste una grande varietà, ciascuna derivante dal tema originario a cui fa riferimento, ossia ciascuna provvista di un proprio significato che la rende riconoscibile nella sua "tipologia" a ogni cittadino: dalla piazza del mercato alla piazza dell'assemblea cittadina, dalla piazza della chiesa alla piazza di quartiere, sino alla piazza nazionale e alla piazza all'interno di sequenze di temi collettivi.

La città è un corpo vivo, non immobile, così il paesaggio che la caratterizza: ogni città ha un carattere, ma perché la si può dire "bella"? La discriminante è la presenza di un'intenzione artistica, che se nella casa è quella del suo committente per la intera è quella di una cittadinanza che obbedisce a una volontà che travalica le generazioni.

E' dunque la *civitas* che si rappresenta nella *urbs*, e ciò non può avvenire con gesti autoritari... ecco perché il paesaggio è bene da tutelare ma anche lavagna da riscrivere ed ecco perché è legittimo il giudizio altrui, in particolare quando il proprio intervento concorre alla formazione di uno spazio collettivo: la bellezza di una città, del suo "paesaggio" urbano si misura dal fatto che ogni dettaglio abbia un motivo d'essere, che presenti un'intenzione, come sin dal Medio Evo erano intenzionali le decorazioni sulle facciate delle singole case.

In questo senso la valenza estetica si fonda sul superfluo, ma è importante osservare che essa si origina soprattutto dall'universo del desiderio, prima di essere fatta oggetto di regolazione. Il caso della piazza è emblematico per spiegare tale concetto.

La piazza origina dal tema del mercato come forma mentale, luogo simbolico della mobilità sociale: la varietà del desiderio è lo stato d'animo di una piazza ideale, dove assieme a chi vende il proprio prodotto troviamo le signore che mostrano l'abito, dove quindi avviene il confronto che è alla radice della nostra società europea.

Da quest'unico tema sociale trae origine il tema fisico, che nel caso della piazza ha innumerevoli declinazioni. La piazza è stata individuata a volte in una via più larga attorniata dai palazzi più importanti, da cui poi trarrà origine la passeggiata per le carrozze e poi ancora il più popolare boulevard, la piazza è stata parte della strada principale destinata al commercio e poi ambiente dell'assemblea cittadina, è stata ed è spesso luogo privilegiato di

una sequenza e contrapposizione con altri temi (la piazza della chiesa). Essa rimane un luogo massimamente caratteristico della città europea.

Il presente progetto di PGT infatti individua diversi “luoghi” di azioni progettuali per la ridefinizione dello spazio pubblico, momenti puntuali qualificanti di sequenze riconoscibili nel tessuto urbano, cui le azioni dei progetti privati sono chiamate a concorrere mediante una progettazione consapevole dell’analisi del contesto.

DIVERSITÀ DEI DIRITTI DI CITTADINANZA (OVVERO I “SERVIZI”)

Tali edifici meramente funzionali sono edifici classificabili come diritti di cittadinanza, generalmente considerati a livello urbanistico come servizi, alla stessa stregua dei temi collettivi, ma invece privi di una motivazione identitaria, infatti rappresentati senza decorazione sin dai dipinti del Medio Evo: le scuole, gli ospedali, ma anche le stazioni ferroviarie, frutto di ragioni sovra-locali e solo in alcuni casi particolari risolte come monumenti, in particolare laddove siano parte di una sequenza urbana, oppure i ponti, frutto di esigenze che solo in alcune circostanze sussistono (la presenza di un ostacolo da scavalcare) e solo in alcuni casi particolari risolti come monumenti, in particolare quando rappresentano una sorta di “porta” della città.

ANALOGIA FRA TEMI COLLETTIVI E CASE INDIVIDUALI

In pratica i temi collettivi svolgono un ruolo nel confronto fra città che è del tutto simile a quello che la casa svolge nel confronto fra cittadini. In alcuni casi tramite il suo aspetto pubblico (una villa, un alloggio in un palazzo antico o moderno, ricco o modesto, centrale o periferico), ma sempre di più il suo interno, vero spazio architettonico “abitato”, arredato e provvisto di accessori, analogamente allo spazio urbano visto come un interno d’interesse collettivo, con spazi d’incontro e vita pubblica, con il proprio decoro e la propria funzionalità.

E poi la casa in genere non sta al singolo bensì a un nucleo familiare (concetto scritto nelle regole anagrafiche da secoli) e quindi la casa sta alla famiglia come un abito sta al singolo

individuo, che tramite di esso, più o meno intenzionalmente, dimostra un carattere e uno stile.

TUTTI I NUCLEI URBANI SONO CITTÀ, A DIVERSO RANGO

Bisogna osservare che, sulla base dei principi esposti, tutti i nuclei urbani “di antica formazione”, indipendentemente dalla loro attuale consistenza fisica, sono “città”, cioè corrispondono al senso d’identità di una comunità di abitanti che vi si riconosce.

Il principio della città, nei secoli, si è rivelato molto più forte di quello, per esempio, degli Stati nazionali, che sono cambiati parecchio nei secoli a fronte della permanenza dei nuclei urbani. Tuttavia, il combinato disposto di ragioni amministrative e della grande espansione urbana del dopoguerra, in particolare nei luoghi del’hinterland milanese, ha fatto sì che parecchi nuclei, declassati a frazioni e talvolta anche meno, venissero di fatto assorbiti dai rispettivi capoluoghi o dalla “metropoli”, senza però essere cancellati del tutto.

Nel lavoro svolto si è inteso andare a rintracciare quelli che possono essere i temi urbani attorno ai quali riscoprire un senso di prossimità e appartenenza locale, che dà qualità ai luoghi di vita dei residenti, indipendentemente dal loro valore intrinseco.

ORIGINALITÀ E IRREGOLARITÀ COME VOLONTÀ ESTETICA

In tutto ciò occorre sottolineare come ogni abitante cittadino persegua, nell’ambito della propria comunità locale di appartenenza, una volontà di manifestazione di identità individuale che si riflette anche nei luoghi fisici dell’abitare (la casa): che si tratti di una casa indipendente o di un alloggio in condominio, ciò che rileva è sempre l’ubicazione, il tipo edilizio e le sue forme architettoniche.

Il paesaggio urbano quindi non è riqualificabile, come spesso si crede, tramite il perseguimento di una uniformità che mai si è verificata nella storia, bensì attraverso il riconoscimento delle misurate trasgressioni che permettono il riconoscimento dell’individualità.

Questo principio vale sempre, anche se in alcuni casi può essere molto temperato dal fatto che edifici privati concorrono alla formazione di uno spazio collettivo tematizzato (una piazza, una via principale, un viale o un boulevard): in tal caso occorre anzitutto capire qual è il contributo del singolo edificio al tutto.

A margine si può osservare che un caso particolare sono anche i centri storici, vera invenzione ottocentesca, quando la riscoperta del valore delle tracce del passato, unita alle prime espansioni urbane, fecero sorgere il senso di una dicotomia fra una città “storica” e una “moderna” e quindi l’idea che quella storica avesse uno spiccato grado di omogeneità e uniformità al suo interno. In realtà quella stessa città storica era frutto di forti trasgressioni avvenute e concluse nel passato, basti pensare all’impatto delle costruzioni rinascimentali sui tessuti medioevali, ma ciò bastò a far sì che il “centro storico” divenisse a sua volta un tema collettivo diffuso, peraltro fatto in assoluta prevalenza di edifici privati. Ecco perché ai giorni nostri la consapevolezza di questa volontà di uniformità può indurre a individuare in un’area centrale della città i connotati del centro storico e quindi a giustificare una più stringente richiesta di “impatto neutro” nell’ambito delle valutazioni dei progetti in itinere.

LE SEQUENZE: UN CASO EMBLEMATICO DI IRREGOLARITÀ

Tornando sull’aspetto della irregolarità come volontà estetica, è importante osservare che i temi collettivi, sia quelli “puntuali” costituiti da singoli edifici, sia quelli formati da spazi urbani oggetto di cura specifica, come piazze civiche e strade espressamente tematizzate, sono per loro natura indipendenti, perché soggetti a regole di collocazione proprie, derivanti anche dall’epoca della loro originaria tematizzazione. Ne consegue che la disposizione di tali temi in sequenze, cioè in successioni contraddistinte dalla prossimità fisica, dal contrappunto, dall’orientamento prospettico e dalla presenza di vie o piazze come spazi di raccordo, è una scelta deliberata caratteristica di ogni città. Tale carattere di “stile” è peraltro generalmente costante, nella prospettiva del tempo lungo transgenerazionale, per ogni singola città: è quindi un aspetto cruciale da leggere, salvaguardare e valorizzare perché un nucleo urbano abbia uno sviluppo organico.

Le sequenze urbane e i temi collettivi individuati nella presente Relazione e negli elaborati grafici costituenti la componente morfologica del PGT assumono valore di riferimento obbligatorio per la progettazione degli interventi edilizi e urbanistici che incidono sullo spazio pubblico o presentano affacci su di esso.

IL DISEGNO DELLA CITTÀ E LA GESTIONE DEL TERRITORIO

L'Ottocento fu un periodo in cui una disciplina progettuale applicata al disegno della città ebbe grande diffusione: i piani di allora erano principalmente disegno di strade e isolati. Tale approccio, oggi desueto, ebbe però il grande merito di dare luogo a spazi urbani molto leggibili, compatti e privi di spazi residuali, diffusisi solo più tardi e principalmente per effetto di dispositivi regolamentari. Si tratta di un punto di vista che, sebbene non sia possibile riproporlo con le medesime caratteristiche, merita una rinnovata attenzione, soprattutto in chiave progettuale locale, sia nella riqualificazione delle opere di urbanizzazione, sia nell'impostazione di molti progetti edilizi a intervento diretto e più ancora tramite pianificazione attuativa.

È invece del dopoguerra l'indirizzo dell'urbanistica nella direzione della gestione del territorio, che tuttora, con nuove declinazioni dal alcuni anni, viene praticata. Tali aspetti sono viepiù rilevanti, ma è opportuno che al loro interno vedano il recupero del disegno dello spazio urbano come luogo del vivere collettivo: non si tratta di spazio aperto indifferente popolato da edifici visti dall'esterno come elementi scultorei, bensì di spazio abitato e percorso che il costruito, con una propria gerarchia simbolica, funzionale e dimensionale contribuisce a costruire.

Per questo motivo, i Piani Attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e gli Ambiti di Trasformazione dovranno dimostrare la coerenza del disegno urbanistico e planivolumetrico con la struttura morfologica dei nuclei urbani limitrofi, con riferimento ad allineamenti, altezze, fronti edilizi e rapporto tra spazio costruito e spazio pubblico.

I DECENNI RECENTI: PREVALENZA DELLA DIMENSIONE INDIVIDUALE

I decenni del dopoguerra furono anche il periodo delle grandi espansioni residenziali, che fecero sì che la città si moltiplicasse, in termini di suolo occupato. Ne seguì un'altra ondata di espansione, questa volta legata alle infrastrutture, che portò a una tendenza alla saturazione del suolo urbanizzato, sommergendo la struttura significativa della città preesistente. Basti pensare al rilievo che hanno tuttora i temi urbani nella città consolidata (per esempio edifici pubblici, piazze e vie principali commerciali nei centri storici), rispetto al modesto impatto dei luoghi definiti "servizi" nei quartieri moderni, a volte persino intesi come isole indifferenti al territorio urbano circostante.

Il fenomeno sopra descritto ha assunto ulteriore rilevanza nel territorio dell'hinterland di cui Milano è un esempio particolare: una città di grande rilievo che condiziona il grande incremento del costruito nei nuclei urbani minori circostanti, che a loro volta sovrastano le rispettive frazioni, il tutto in assenza di un'idea di città complessiva, perché le espansioni, sebbene condizionate dalla dimensione "metropolitana", sono poi state generalmente gestite in un'ottica localistica, per cui ogni nucleo urbano ha teso a perdere contatto con il proprio territorio, senza peraltro entrare consapevolmente a far parte di un orizzonte più grande.

I TEMI SOVRALOCALI E IL RECUPERO DEI LUOGHI DELLA CIVITAS

In questo quadro, nei territori come Segrate e come altri centri urbani della fascia del milanese, hanno assunto grande rilevanza i temi urbani sovra-locali, termine che consapevolmente utilizziamo in modo improprio.

Si tratta infatti di infrastrutture sia puntuali sia a rete, che occupano e condizionano vaste aree di territorio senza un vero e proprio rapporto con la dimensione locale, tanto per ragioni di scala, quanto per motivi connessi al processo decisionale del loro insediamento, che vede impegnati soggetti decisori atti a ragionare su una scala differente rispetto a quella dei cittadini abitanti.

Ecco la ragione – nella convinzione che sia importante il recupero di una dimensione di prossimità per la qualità e la sicurezza dell’abitare – della lettura del territorio in chiave gerarchica, isolando i nuclei urbani veri e propri dal territorio circostante, che un tempo fu campagna e che ora è formato da suolo urbanizzato **non-città**.

L’effetto del non-luogo, certamente negativo per la qualità della città, può dunque essere contrastato sia promuovendo una progettazione delle trasformazioni consapevole della dimensione dello spazio urbano oltre che del disegno architettonico, sia potenziando la struttura gerarchica e più densa di significato della città stratificatasi nel tempo.

La valenza progettuale delle sequenze nel disegno urbano e nella riqualificazione dello spazio costruito

Gli spazi dell’abitare a loro volta sono nobilitati sia dal decoro architettonico sia, soprattutto, da un rapporto consapevole con i temi collettivi e le loro sequenze, che sono ciò che rende riconoscibile un luogo, che rende un singolo edificio manifestamente appartenente a una specifica realtà urbana e non indifferente al suo contesto. Questo è anche il motivo per cui, se la qualità dello spazio urbano esterno al nucleo urbano vero e proprio si gioca maggiormente su rapporti planimetrici più dilatati, nei nuclei urbani si tratta di recuperare una dimensione di compattezza e di spazio concluso che vede una più intima cooperazione fra politiche pubbliche e azioni del privato.

Valorizzare, tramite interventi pubblici e privati, le sequenze esistenti, sia all’interno dei nuclei urbani sia in proiezione verso la dimensione sovra-locale è dunque un’opportunità che il Piano intende cogliere, in particolare richiedendo che il disegno urbanistico delle aree di trasformazione e rigenerazione urbana obbedisca all’intenzione di integrare le sequenze esistenti.

Le sequenze rispetto agli ambiti di tutela naturalistica

Il rapporto città/campagna è da sempre una componente caratteristica dello sviluppo della città. Ma la città obbedisce alle regole proprie già descritte, indipendenti da quelle della campagna, anzi si caratterizzava proprio come singolarità all’interno di un paesaggio di campagna atto a mutare con una scala diversa. Tuttavia oggi, nei contesti urbani come

quello in esame, la campagna è quasi scomparsa, sostituita da una dimensione sovra-locale governata da logiche proprie.

Della campagna ci interessa recuperare scorci di paesaggio naturale. Se il paesaggio naturale è cosa del tutto diversa dal paesaggio urbano, qui lo scopo è di rendere tali scorci di “campagna” parte di alcune sequenze urbane, analogamente a come i parchi cittadini dell’Ottocento intendevano portare la Natura all’interno della città disegnata: in particolare alcuni frammenti della campagna di un tempo, e ve ne sono di significativi sia a Sud che a Nord della strada Cassanese, possono così diventare vero e proprio elemento qualificante del paesaggio.

La riflessione e le prescrizioni relative ai margini urbani obbediscono a tale intenzione e concorrono, assieme alle fasce boscate già individuate dal PTM, all’identificazione e alla inclusione di tali luoghi a valenza naturalistica rispetto ai nuclei urbani.

Per questo motivo, gli interventi ricadenti sui margini urbani individuati negli elaborati della componente morfologica del PGT sono tenuti a prevedere soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione delle discontinuità tra ambiti urbani e ambiti aperti, mediante adeguata conformazione del costruito, inserimento di elementi verdi strutturali e qualificazione dello spazio pubblico.

VALORIZZARE LE SEQUENZE: CONTRIBUTI DEL PUBBLICO E DEL PRIVATO

Le sequenze, individuate negli elaborati grafici di cui al presente studio e delle quali sono state ipotizzate linee di forza per la loro successiva integrazione, sono quindi ciò che dà carattere alla città consolidata. Ma non solo a essa, perché un orientamento delle future trasformazioni consapevoli della loro presenza, una volta ravvivata la loro leggibilità, permetterà di far sì che i nuovi interventi risultino più integrati ai luoghi su cui insistono, più allacciati alla struttura consolidata della città e quindi meglio in grado di contribuire al suo organico sviluppo.

Le politiche pubbliche possono contribuire alle sequenze urbane in modi diversi: tramite la pianificazione, intesa come apposizione di regole, che tengano conto sia degli aspetti

quantitativi che di quelli morfologici; tramite l'intervento diretto su edifici del patrimonio pubblico e sugli spazi collettivi aperti; tramite un'integrazione fra le scelte in materia di viabilità e quelle inerenti la sistemazione dei suddetti spazi; tramite un'attenta valutazione degli svariati elementi di arredo, e spesso di disturbo, che popolano il paesaggio urbano, quali segnaletica per la viabilità, insegne e pannelli pubblicitari, manufatti relativi a servizi a rete e altro ancora.

L'intervento privato potrà contribuire alla leggibilità, alla consapevolezza e all'integrazione delle sequenze urbane, proponendo interventi di elevata qualità progettuale, dove la valenza in discussione non è tanto l'aspetto architettonico che, se ponderato e ben documentato rimane principalmente nella sfera delle decisioni individuali, bensì il contributo che un progetto può dare al suo contesto, in termini per esempio di allineamenti, masse e altezze. Inoltre, un tale approccio comporta una forte gerarchizzazione nell'impostazione e nella valutazione dei progetti, riservando maggiore attenzione a quei casi in un cui un intervento privato contribuisce alla formazione di uno spazio pubblico rilevante: un esempio su tutti è l'intervento su un immobile con affaccio su una piazza, oppure il disegno degli spazi pubblici e l'orientamento dei fabbricati nei casi di pianificazione attuativa.

LA CONCERTAZIONE URBANISTICA, IL "QUALIFICANTE"

Un caso particolare, ma di grande rilevanza in questo periodo storico e nel quadro della normativa urbanistica attuale, è dato dal "qualificante" derivante dalla proposizione di Piani Attuativi e di P.I.I., questi ultimi peraltro soggetti a una valutazione di congruenza rispetto alle caratteristiche di integrazione dell'intervento con la città, trattandosi di fatto di una forma di progetto che ha valenza automaticamente di pianificazione della trasformazione urbana. In tal caso il "qualificante" (neologismo che introduciamo per indicare quelle opere e/o valenze pubbliche in sovrappiù rispetto ai minimi e quindi fattore preferenziale per dar corso a una trasformazione di cui non è stata verificata preventivamente la congruità in sede di pianificazione generale) può essere un'opera interna o esterna alle aree di trasformazione, ossia esterna a esse ma interna a un perimetro di ricaduta locale, oppure persino collocata altrove rispetto alla trasformazione medesima. In tutti questi casi il ruolo d'indirizzo della

parte pubblica è essenziale, perché solo l'amministrazione ha sotto controllo la fisionomia dell'intera massa urbana. Tuttavia, un'adeguata consapevolezza da parte del proponente, che mette in gioco le risorse anzitutto progettuali per la trasformazione prefigurata, è irrinunciabile.

IL SENSO DELLA VALUTAZIONE PAESISTICA DEI PROGETTI

Tornando alla valutazione paesistica, in allegato al presente studio e al suo apparato grafico, si propone un "Allegato P" concepito per guidare l'autovalutazione dei progetti da parte dei progettisti e quindi per guidare gli organi deputati alla valutazione alla comprensione della portata e della specificità delle ragioni di ogni progetto, secondo un criterio uniforme. Tale allegato, inteso come integrazione della modulistica regionale, di cui condivide pianamente metodi e contenuti, permette di indicare in modo sintetico, personale ma obbligatorio, i contenuti salienti delle scelte progettuali, di cui quindi risulteranno chiare le ragioni.

Occorre infatti sottolineare che il giudizio d'impatto paesistico tratta appunto l'impatto del progetto sul contesto e non i contenuti del progetto medesimo, a meno che ciò non rilevi in modo particolare fini dell'impatto complessivo. Inoltre l'impatto non è sinonimo di inopportunità: anzi, a nostro avviso un territorio come quello di Segrate ha bisogno di interventi che, tramite il loro ***impatto originale ma consapevole***, sia in grado di riqualificarne il paesaggio urbano.

In pratica, se un progetto di portata ordinaria può assumere come valore l'impatto neutro sul contesto – ossia la condivisione di una filosofia di completamento dell'esistente e di mimetismo con esso, in tal caso dovendo risultare il più possibile in accordo con le linee caratteristiche preesistenti – un progetto di rilievo, o perché di dimensioni considerevoli o perché situato in luoghi privilegiati della gerarchia della struttura della città come più sopra individuata – dovrà avere il compito di conseguire un impatto positivo. Si badi che tale valenza positiva non deve essere intesa come sinonimo di eccellenza, bensì semplicemente come progetto in grado di introdurre elementi di novità di rango adeguato per qualità del

disegno e consapevolezza dell'intorno e della gerarchia dei luoghi urbani che lo caratterizzano.

Questo è il motivo per cui, nelle aree di cui è attesa la trasformazione o la rigenerazione urbana, sono stati individuati ambiti a sensibilità elevata, opportunamente distinti, dove non vi è un contesto da tutelare bensì un contesto da ricostruire, dove in altre parole l'impatto elevato, ma positivo, è elemento indispensabile della rigenerazione attesa, è cioè fattore virtuoso.

La “Carta del paesaggio”

Le scelte di pianificazione inerenti la componente del paesaggio urbano sono state basate su un'analisi del territorio condotta secondo il criterio dell'individuazione di costanti e variabili nella morfologia della città europea e del contesto ambientale nel quale si inserisce. Ossia si è proceduto identificando i diversi nuclei dell'identità urbana presenti nel territorio comunale e, al loro interno, l'articolazione di temi collettivi puntuali e spazi collettivi aperti tematizzati che li connotano. L'analisi del costruito è stata condotta mediante analisi storiche e sul campo.

La fase progettuale della pianificazione si è articolata mediante l'identificazione delle sequenze dei suddetti temi collettivi, le quali connotano l'ambiente urbano in modo gerarchico. In seguito sono stati individuati i luoghi di azioni progettuali per la ridefinizione dello spazio pubblico e sono stati determinati i criteri d'intervento per i progetti d'iniziativa privata, relativi a procedure di tipo diretto oppure di tipo convenzionato. Quest'ultimo aspetto ha comportato l'interfacciamento delle scelte progettuali con la modulistica vigente per l'esame d'impatto paesistico e dunque il metodo a essa sotteso.

LA CARTA DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA

L'azione progettuale si sostanzia nei contenuti della Carta della sensibilità paesistica, che utilizza la gradazione di sensibilità canonica, ma curando in modo particolare due aspetti caratteristici:

- ❖ Il primo è la formazione di fasce di rispetto e l'articolazione di una adeguata gradazione della sensibilità fra ambiti limitrofi, salvo nei casi dove è prescritta specifica trattazione dei margini, laddove tale gradazione non è praticabile;
- ❖ Il secondo è l'individuazione di ambiti a sensibilità medio-alta di tipo innovativo, ossia vocati non alla sola tutela, come generalmente sono intesi tali ambiti, bensì alla riqualificazione: si tratta cioè di ambiti dove la progettualità avrà impatto elevato purché virtuoso.

In tale articolazione di ambiti di sensibilità è stata altresì curata la coerenza fra la perimetrazione dei nuclei d'identità urbana consolidati suddetti, i perimetri degli ambiti di trasformazione e rigenerazione previsti, che di fatto costituiscono l'evoluzione di tali nuclei d'identità, e gli ambiti non urbanizzati dotati di valore paesistico (anche di carattere storico-rurale). Tutto ciò nel quadro di gerarchia dei luoghi tracciato dalle sequenze urbane individuate.

La Carta della sensibilità paesistica è stata infine sovrapposta alle indicazioni di cui alla tavola dedicata al paesaggio del PTM, al fine di assicurare la relativa coerenza.

LA CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO

La Carta condivisa del paesaggio, invece, è stata disegnata per dar conto in modo chiaro delle analisi svolte e delle scelte progettuali condotte.

In ottemperanza al dettato normativo che prescrive la redazione di tale "Carta", il presente studio ha affrontato tale problematica in modo sistematico, a partire da un approccio centrato sugli aspetti della lettura morfologica e tematica dei nuclei di identità urbana.

Un paesaggio urbano come quello della città di Segrate, infatti, incontra le sue maggiori criticità proprio nel fatto che il suo essere “città”, così come generazioni di cittadini hanno scritto e riscritto i luoghi del proprio abitare, è nella nostra epoca disarticolato da una quantità di interventi indifferenti al sottile disegno unitario quasi inconsapevolmente sotteso a ogni nucleo urbano.

Si trattava quindi di iniziare a riscoprire questo disegno, renderlo manifesto, indicare la sua struttura, le sue emergenze, i suoi punti caratteristici presenti e quelli potenziali, in modo da fornire una prima chiave di lettura del costruito che permetta un primo grado di consapevolezza a chi progetta (che si tratti di trasformazioni urbane o di singoli interventi privati o ancora di politiche pubbliche di opere edilizie o viabilità), nonché all’Amministrazione medesima, la quale ha in capo il livello politico della decisione, che non può essere indifferente agli argomenti dell’estetica della città.

Nella formazione del quadro conoscitivo del territorio comunale, sono state prodotte due tavole di sintesi della pianificazione sovraordinata, la prima riferita al PTR e la seconda riferita al PTM. I contenuti relativi ai vincoli sono stati invece acquisiti nell’apposita tavola inerente i vincoli di PGT. I contenuti inerenti gli aspetti idrogeologici sono stati considerati nella componente geologica del PGT.

La Carta condivisa del paesaggio, composta dalla presente relazione, dagli elaborati di analisi del territorio urbano e dalla Carta propriamente detta, si propone di:

- ❖ Perimetrare con ragionevole approssimazione gli ambiti urbani veri e propri, quelli caratterizzati dalla presenza di insediamenti abitativi e provvisti del mix funzionale e dei connotati essenziali morfologici della città europea;
- ❖ Indicare i principali temi collettivi presenti in ogni nucleo urbano, sulla base del repertorio noto in letteratura in materia di estetica della città;
- ❖ Individuare le loro sequenze manifeste e potenziali, sollecitando in tal modo una consapevolezza in sede progettuale, soprattutto laddove l’intervento privato contribuisce a formare un valore nello spazio pubblico (es.: piazze, via principali, viali o altre figure analoghe del repertorio degli spazi urbani);

- ❖ Mappare alcuni elementi puntuali a sé stanti (elementi puntuali di rilievo paesistico; aree degradate da recuperare);
- ❖ Indicare i margini urbani da riqualificare, sia mediante interventi specifici di mitigazione sia mediante un organico sviluppo del costruito;
- ❖ Indicare i “luoghi urbani” di maggior interesse per le politiche di ridefinizione e riqualificazione dello spazio pubblico;
- ❖ Indicare vasti ambiti, spesso prossimi a sequenze consolidate o alle loro propaggini, dove si auspica:
 - che il costruito esistente sia soggetto a un processo di rigenerazione volto non tanto alla sua conservazione quanto alla sua promozione e/o riqualificazione;
 - che il costruito di nuova formazione o di sostituzione sia conformato in modo consapevole dei tessuti urbani limitrofi e delle sequenze in essere, sino a poterle integrare e quindi valorizzare;
- ❖ Indicare l'estensione degli Ambiti di Trasformazione in itinere o pianificati, allo scopo di evidenziarne i vincoli di continuità con gli ambiti urbani consolidati, i loro margini e le sequenze che li solcano, delle quali cui si auspica una progressiva e ragionata crescita.

Tutti i fattori appena elencati sono quindi stati riversati e tradotti anche nella Carta della sensibilità e fattori di evoluzione, la quale si focalizza sull'attribuzione del grado di sensibilità atteso, evidenziando però le ragioni della scelta e, per quanto attiene ai livelli di sensibilità medio alta, distinguendo fra le situazioni in cui tale livello è motivato da ragioni di conservazione (dove preferibilmente ci si dovrà attenere a progettualità con impatto neutro), e le situazioni in cui tale livello è motivato da ragioni di promozione/riqualificazione (dove la progettualità potrà essere di impatto elevato, purché finalizzato alla rigenerazione del costruito e nel contempo alla valorizzazione delle sequenze evidenziate).

ELABORATI COSTITUENTI LA COMPONENTE PAESAGGISTICA DEL PGT

Gli elaborati che documentano nel dettaglio i contenuti del presente studio e che quindi compongono la Carta condivisa del paesaggio sono i seguenti.

ELABORATO GRAFICO DI ANALISI DELLA STRUTTURA DEI NUCLEI URBANI

Letture di temi urbani e sequenze (Tav. PdR 07a)

Identificazione dei principali temi collettivi e sequenze: tale operazione determina i contenuti sia delle azioni progettuali sia dei livelli di sensibilità paesistica proposti. I nuclei urbani esaminati nel dettaglio sono: Segrate centro, Rovagnasco-Villaggio Ambrosiano, Lavanderie, Redecesio, Novegro

ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO DELLE AZIONI DI PIANO

Carta condivisa del paesaggio (Tav. PdR 07b)

Elaborato di sintesi contenente tutti gli elementi caratteristici oggetto di lettura critica di azione di piano in merito al paesaggio urbano e alla sua morfologia, come descritto nelle pagine precedenti.

Carta della sensibilità paesistica e fattori di evoluzione del quadro consolidato (Tav. PdR 07)

Elaborato in cui si sostanziano gli orientamenti e le prescrizioni per la rigenerazione del territorio urbano, costruito e non, mediante: livelli di sensibilità paesistica e loro articolazione fra la promozione della tutela del contesto esistente ovvero la promozione / riqualificazione, ossia la trasformazione, del medesimo; azioni progettuali, intesi come luoghi dove verrà privilegiata la progettualità sullo spazio pubblico aperto; margini urbani dei quali è attesa una soluzione progettuale atta a mitigare una discontinuità localizzata potenzialmente critica, soluzione che potrà coinvolgere sia interventi di mitigazione veri e propri sia conformazioni del costruito che portino a esiti equivalenti; elementi puntuali emergenti e sequenze urbane, laddove il contenuto di tali sequenze è stato dettagliato nelle tavole precedenti. Il significato dell'indicazione delle sequenze è principalmente quello di

segnalare gli elementi di continuità territoriale ai quali le future trasformazioni sono chiamate a dare risposta consapevole.

ELABORATI TESTUALI DESCRITTIVI E METODOLOGICI

Relazione di studio sulla morfologia urbana (Presente elaborato PdR 07c)

Relazione dedicata all'esposizione dell'approccio metodologico seguito nonché all'esplicitazione delle chiavi di lettura da utilizzare nella consultazione delle Carta del paesaggio e della Carta della sensibilità paesistica in sede di inquadramento urbanistico propedeutico a ogni elaborazione progettuale sia di iniziativa privata che di iniziativa pubblica.

Tabella: "Elementi puntuali di rilievo paesistico"

Sebbene il progetto delle azioni di piano documentate nelle Carta condivisa del paesaggio e quindi nella Carta della sensibilità paesistica si basi sull'identificazione e successiva analisi della struttura dei nuclei urbani presenti sul territorio del Comune di Segrate, secondo l'approccio metodologico anzi descritto, l'individuazione di "Elementi puntuali di rilievo paesistico" estranei a tale struttura è stata curata allo scopo di metterne in rilievo la presenza, ai fini della loro valorizzazione in termini di coni ottici visuali nell'intorno.

ALLEGATO "P" (scheda tipo)

Autovalutazione dei progetti ai fini dell'inserimento paesistico

Tale allegato, in calce alla presente relazione esplicativa ha lo scopo di assolvere i contenuti minimi della relazione paesistica di illustrazione del progetto e autovalutazione della sua compatibilità in rapporto al contesto. Esso altresì esplica i criteri utilizzati per la composizione della carta delle sensibilità alla luce del metodo e dell'esito della lettura del territorio condotta, fornendo quindi una guida per l'autovalutazione dei progetti secondo criteri uniformi.

L'elaborato ha scopo propedeutico nell'ambito della revisione della modulistica e delle procedure in uso presso lo Sportello Unico per l'Edilizia.

TABELLA: "ELEMENTI PUNTUALI DI RILIEVO PAESISTICO"

N°	ELEMENTI PUNTUALI DI RILIEVO PAESISTICO
1	Villa Redaelli
2	Centro culturale Verdi (ex Municipio) e piazza con monumento (arch. A Rossi)
3	Cascina Redaelli
4	Cappella in cimitero
5	Roggia Borromea e ponti canale (Conte Simonetta) con oasi verde limitrofa
6	Cascina Mulino di sotto lungo la Roggia Calchera ora scomparsa
7	Cascina Mulino di mezzo lungo la Roggia Calchera ora scomparsa (presenti tracce)
8	Cascina Mulino di sopra lungo la Roggia Calchera ora scomparsa (presenti tracce)
9	Cascina Boffalora
10	Cascina San Vittore, chiesetta e intorno
11	Tessuto edificato delle cascine di Rovagnasco
12	Cascina vecchia Olghia e percorso rurale storico da Rovagnasco a Milano Due
13	Cascina Ovi e chiesetta del Crocefisso
14	Chiesetta di Sant' Ambrogio di Redecesio e relativo tessuto edificato storico
15	Cascina Pessina
16	Complesso dell'Idroscalo: bacino, infrastrutture e parco sulle sponde
17	Emergenze del moderno: nuova sede IBM (arch. Gabetti e Isola)
18	Emergenze del moderno: sede Mondadori (arch. Niemeyer)
19	Emergenze del moderno: ex cascina Tregarezzo
20	Chiesa di Santo Stefano
21	Corte Bucchi
22	Cascina dell'Orto

ALLEGATO "P" (scheda tipo)
Autovalutazione dei progetti ai fini dell'inserimento paesistico

Allegato P

Il presente allegato ha lo scopo di assolvere i contenuti minimi della relazione paesistica di illustrazione del progetto e autovalutazione della sua compatibilità in rapporto al contesto.

DETERMINAZIONE CLASSE DI SENSIBILITA' DEL SITO

L'azzoneamento contenuto nella Carta della sensibilità paesistica di cui al PGT, si basa sul seguente criterio.

Il livello di sensibilità è crescente al crescere della gerarchia d'importanza degli ambiti urbani in termini di "centralità", quali luoghi dell'abitare e quindi deputati a un'esigenza di senso da parte di chi vi risiede. Per ragioni differenti, connesse alla tutela del paesaggio, cresce anche negli ambiti esterni verdi in edificati.

Gli ambiti soggetti a trasformazione o riqualificazione sono caratterizzati da sensibilità relativamente alta ma finalizzata appunto all'introduzione di elementi nuovi piuttosto che alla tutela delle preesistenze, sicché orientata a privilegiare impatti positivi anziché neutri, quindi a tollerare livelli d'impatto elevati.

I fattori caratteristici del territorio, definiti quali "sequenze e azioni progettuali", danno luogo a un grado di sensibilità maggiorato, da intendersi come aspetto con cui il progetto è chiamato a confrontarsi tramite scelte motivate.

I livelli di sensibilità ordinari sono:

- Livello 1) Ambiti ferroviari e affini;
- Livello 2) Ambiti produttivi o comunque non residenziali e altre aree di rilevanza marginale;
- Livello 3) Ambiti residenziali (luoghi dell'abitare) di media rilevanza e altri ambiti non residenziali di rilevanza superiore;

- Livello 4) Ambiti residenziali (luoghi dell'abitare) di rilevanza superiore e ambiti residenziali caratterizzati da particolare grado di omogeneità;
- Livello 5) Ambiti dei nuclei storici già individuati dal PGT;

I livelli di sensibilità speciali sono:

- Livello 3\)) Ambiti oggetto di trasformazione o riqualificazione caratterizzati da media sensibilità;
- Livello 4\)) Ambiti oggetto di trasformazione o riqualificazione caratterizzati da sensibilità superiore;

I fattori caratteristici del territorio sono:

- Sequenze urbane di temi collettivi, individuate sulla base del lavoro di lettura tematica della città;
- Luoghi di azioni progettuali per la ridefinizione dello spazio pubblico;
- Margini urbani da ridefinire;
- Elementi puntuali emergenti, quali edifici vincolati o meritevoli di tutela e/o valorizzazione

In merito ai suddetti fattori caratteristici, coerentemente con le linee guida regionali, rileva la prossimità dell'intervento.

La lettura dell'elaborato grafico "Classificazione del territorio ai fini della sensibilità paesaggistica" costituisce dunque un'indicazione per la stima della sensibilità del sito, tenendo conto di una ragionevole estensione nell'intorno dei principali fattori caratteristici del territorio, configurando così un momento di salvaguardia per un organico sviluppo futuro della città e in particolare degli ambiti di maggior rilevanza paesistica e urbana.

Tabella per la determinazione della sensibilità del sito

Livello stimato di sensibilità del sito	Descrizione e caratteristiche del sito: affacci su spazio pubblico, edifici limitrofi, altre presenze significative (500 caratteri)	Presenza e tipo di vincoli

DETERMINAZIONE DEL GRADO D'INCIDENZA DEL PROGETTO

L'incidenza del progetto viene stimata sulla base dei criteri indicati in tabella, a partire dalla numerosità dei caratteri che vengono alterati rispetto al contesto: incidenza "1" per i progetti che alterano un carattere; incidenza "2" per i progetti che alterano due caratteri; e così proseguendo.

Tabella per la stima dell'incidenza del progetto

	Criteri di lettura dei caratteri architettonici	NON varia rispetto al contesto	Varia con introduzione di elementi già noti	Varia con introduzione di elementi nuovi
1	Materiali, rivestimenti e colori di facciata, in rapporto alle tipologie edilizie; Sistemi linguistici e decorativi, quali: lesene, spigoli, zoccoli, marcapiano, cornici.			
2	Coperture e loro caratteri: 1) articolazione: dimensioni, sagome e pendenze; 2) coronamento: linee di gronda, abbaini, comignoli,			
3	Aperture e sporgenze, pieni/vuoti: sagoma, dimensioni, proporzioni, ritmo.			
4	Spazi a uso collettivo, attacco al suolo, verde.			
5	Impostazione morfologica e/o piani volumetrica; Fronti stradali, accessi e allineamenti.			
	Numero di parametri variati dal			

	progetto rispetto a contesto, inteso come intorno immediato all'oggetto d'intervento = Grado d'incidenza del progetto			
--	--	--	--	--

Tali parametri assumono particolare rilevanza in funzione degli affacci sugli spazi pubblici e verranno valutati nel quadro della complessiva coerenza architettonica (cfr. DGR 11045/2002 punto 4).

In linea di principio, per determinare l'incidenza del progetto si farà riferimento alla seguente casistica, opportunamente adeguata alle contingenze del caso, sulla base delle osservazioni della tabella di cui sopra, di cui più oltre occorre dare motivazione:

- Interventi di manutenzione straordinaria o affini:
incidenza del progetto 1;
- Interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi:
incidenza del progetto 2;
- Interventi di ampliamento e/o ristrutturazione:
incidenza del progetto 3/4;
- Interventi di sostituzione o nuova costruzione con caratteri omogenei alle preesistenze:
incidenza del progetto 3/4;
- Interventi di sostituzione o nuova costruzione con caratteri sostanzialmente innovativi:
incidenza del progetto 4/5;

A chiarimento di quanto sopra si evidenzia che gli interventi che introducono importanti elementi di novità rispetto al contesto danno luogo ad un maggior impatto che può essere sia negativo (fattore di distorsione) sia positivo (fattore di arricchimento).

L'elevato impatto non è dunque di per sé positivo o negativo, in particolare negli ambiti che la carta delle sensibilità individua come oggetto di trasformazione o riqualificazione, ma richiede adeguata documentazione e motivazione delle scelte progettuali.

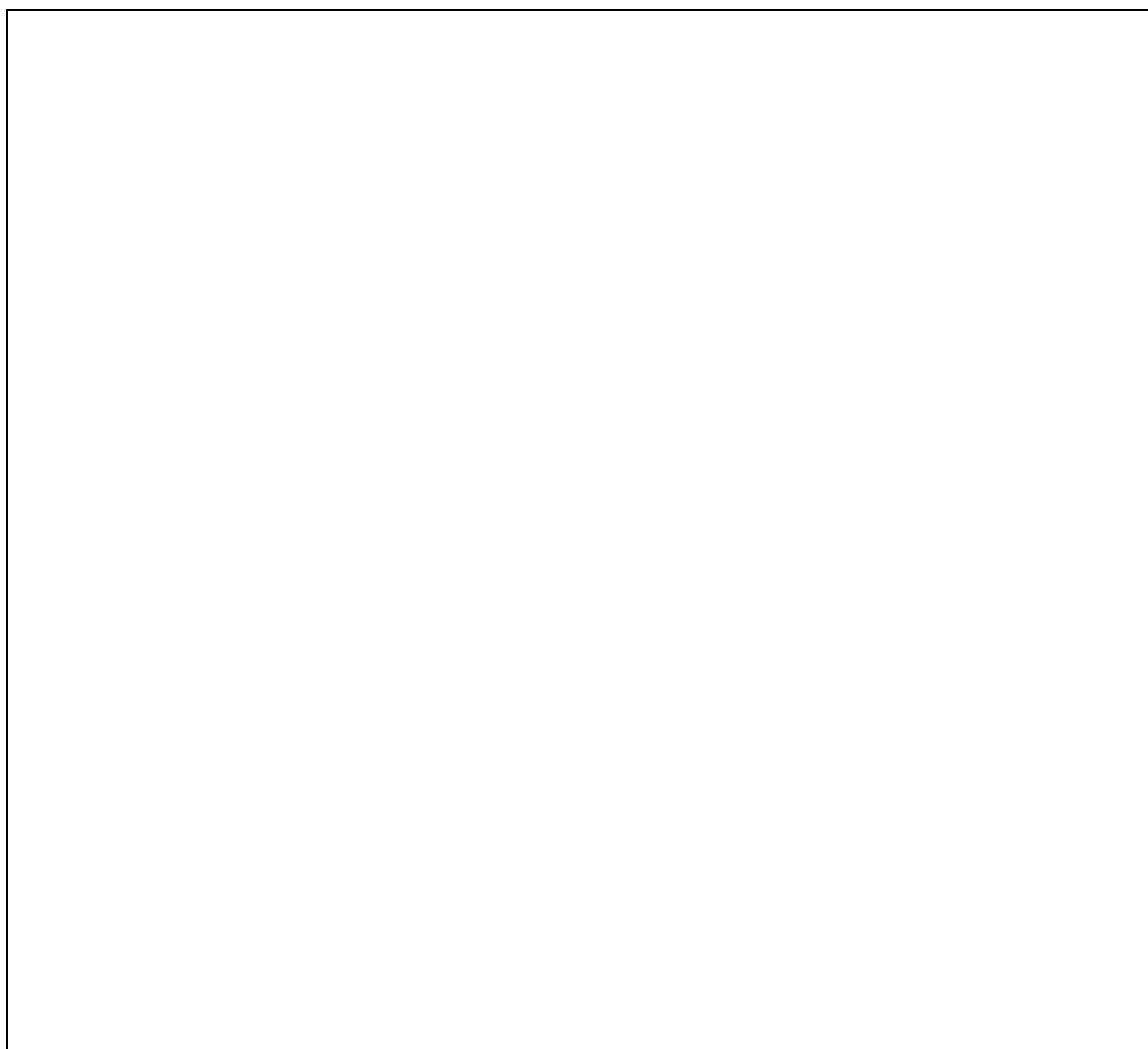
Tabella per l'analisi del progetto ai fini della valutazione

	Criteri di lettura dei caratteri architettonici	Descrizione della scelte effettuate e delle variazioni rispetto al contesto (200 caratteri per ogni parametro)
1	Materiali, rivestimenti e colori di facciata, in rapporto alle tipologie edilizie; Sistemi linguistici e decorativi, quali: lesene, spigoli, zoccoli, marcapiano, cornici.	
2	Coperture e loro caratteri: 1) articolazione: dimensioni, sagome e pendenze; 2) coronamento: linee di gronda, abbaini, comignoli,	
3	Aperture e sporgenze, pieni/vuoti: sagoma, dimensioni, proporzioni, ritmo.	
4	Spazi a uso collettivo, attacco al suolo, verde.	
5	Impostazione morfologica e/o piani volumetrica; Fronti stradali, accessi e allineamenti.	

AUTOVALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

Nella relazione che segue il progettista descrive sinteticamente il progetto, valutandone l'impatto come da linee guida regionale e motivandone le scelte complessive (Max 1000 caratteri).

Relazione paesistica di sintesi: DESCRIZIONE DEL PROGETTO



La Commissione per il Paesaggio non esaminerà le pratiche presentate in caso di incompletezza di documentazione rispetto all'elenco sopra riportato, con particolare riferimento alla comprensione del contesto.

Rientrano nell'incidenza di progetto anche tutte le modifiche da apportare in corso d'opera agli elementi di finitura delle facciate prospettanti sullo spazio pubblico: tali opere non sono quindi eseguibili in assenza di preventiva autorizzazione.

La Commissione per il Paesaggio si riserva di prescrivere indicazioni di revisione del progetto finalizzate a migliorarne l'impatto paesistico tramite: a) proposta di modifiche progettuali che ne migliorino l'impatto tanto da poterlo considerare almeno neutro; b) proposta di modifiche progettuali e/o di integrazione che abbassino l'impatto stesso (cfr. DGR 11045/2002 punto 7).

Il giudizio a cura della Commissione per il Paesaggio sarà condotto sulla base della seguente casistica:

- Parere Favorevole (con impatto neutro perché di media rilevanza rispetto al contesto individuato);
- Parere Favorevole (con impatto positivo perché rilevante in modo significativo rispetto al contesto individuato);
- Parere Sospensivo (con richiesta di presentazione di soluzioni migliorative): la Commissione dovrà indicare quali valenze di contesto/progetto sono da perseguire e perché;
- Parere Condizionato (ottemperanze per impatto neutro): la Commissione interviene direttamente per indicare quali aspetti del progetto vanno rettificati per conseguire un impatto neutro.

Elaborati progettuali da allegare all'esame dell'impatto paesistico

- Tavola contenente documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista l'edificio e l'area oggetto dell'intervento, corredata da planimetria in scala adeguata ed estesa all'intorno, per individuazione dell'intervento e con indicazione dei punti di ripresa fotografica.
- Tavola/e che permetta un raffronto fra lo stato di fatto e lo stato di progetto, che documenti il progetto a livello planimetrico e volumetrico, con presentazione di alzati ed eventuali render con inserimento nel contesto.
- Tavola contenente le principali scelte caratteristiche in termini di particolari costruttivi e materiali, con indicazione dei relativi colori.
- Relazione paesistica che illustri il contesto (con relative caratteristiche morfologiche tipologiche, di materiali e colori) e il progetto, con indicazione delle motivazioni delle scelte progettuali in rapporto alla lettura e all'interpretazione del contesto, eventualmente corredata da ricerca storica (nel caso di progetti interagenti con tessuti storici).

La relazione, argomenterà le valutazioni fornite sulla base delle verifiche in loco - sopralluoghi - e della documentazione e degli studi di interesse paesistico disponibili, a partire dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, fino ad arrivare a specifici studi e documenti/strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.

L'analisi del contesto deve prevedere lo studio e l'individuazione delle tipologie, dei materiali e dei colori ricorrenti, illustrata anche da documentazione fotografica da riportare nell'apposita tavola.

L'illustrazione del progetto riguarderà l'oggetto dell'intervento e le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto, nonché i materiali, i colori e i sistemi costruttivi adottati.

Norme speciali per l'istruttoria in materia paesistica

1. I contenuti minimi della relazione di cui sopra possono essere assolti tramite la compilazione dell'apposito modello prodotto (Allegato P).
2. Nei casi in cui l'intervento ricada nelle casistiche qui sotto indicate, la procedura prevede l'acquisizione di parere preventivo paesistico obbligatorio da parte della Commissione per il Paesaggio, cosicché la successiva pratica edilizia non dovrà essere ripresentata alla commissione medesima (in assenza di variazioni valutate di per sé sopra soglia a giudizio dell'Ufficio). I casi sono:
 - a) interventi ricadenti in ambiti classificati in mappa come di sensibilità 3/4/5 con finalità di promozione / riqualificazione del contesto;
 - b) interventi interessanti lotti con affaccio sulle sequenze urbane o nell'intorno di elementi sensibili individuati in mappa;
 - c) piani urbanistici attuativi (in tal caso il parere acquisito assolve gli obblighi in materia di esame parte della Commissione per il Paesaggio anche ai fini della successiva pratica edilizia, esclusivamente qualora la stessa proponga la fede attuazione del planivolumetrico di piano;
 - d) opere pubbliche valutate dall'Ufficio come di significativo impatto sul contesto, a scopo consultivo, nell'ambito del processo di formazione del progetto pubblico;
 - e) insegne e altri manufatti non edilizi, qualora il loro impatto singolo o combinato sia valutato dall'Ufficio come di rilevanza significativa.