

ALLEGATO 2

LINEE GUIDA PER LA QUALITÀ DEL PAESAGGIO URBANO

PREMESSE

Il documento, in riferimento alle “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti” approvate dalla Regione Lombardia, si rivolge ai progettisti delle opere private e delle opere pubbliche che svolgono un ruolo determinante nel generare la qualità urbana della città contemporanea, ai progettisti che operano all’interno dello stesso Comune, agli operatori e ai committenti (pubblici e privati), come anche, più in generale, a tutti i cittadini desiderosi di partecipare consapevolmente ai processi di trasformazione del loro ambiente di vita.

Con il presente documento –redatto in dialogo con la Commissione Paesaggio comunale- si propone di fornire alcuni indirizzi generali prodromici alla valutazione dei progetti, pur senza definire regole univoche di intervento sull’ambiente costruito.

GLI OBIETTIVI GENERALI

La Commissione Paesaggio valuta gli elementi progettuali di qualità insediativa e architettonica in grado di innescare processi di rigenerazione e rinnovamento urbano, che contribuiscano a completare, migliorandola, la visione della città consolidata e di quella in divenire. A tale scopo intende:

1. stimolare l’elaborazione di progetti di qualità urbana e architettonica in modo da conseguire un miglioramento dell’immagine generale della città.; raggiungere adeguati standard qualitativi di paesaggio urbano favorendo la libera espressione dei talenti progettuali e garantendo gli aspetti di identità e coesistenza nel rapporto con la preesistenza;
2. sollecitare committenti e progettisti a contribuire all’innalzamento del livello di qualità del sistema degli spazi aperti della città, rafforzando attraverso le proprie proposte gli elementi urbani preesistenti che strutturano l’identità della spazialità cittadina: strade, piazze, viali alberati, giardini urbani, parchi, canali d’acqua, torrente Seveso, giardini privati;
3. valutare le proposte progettuali in modo che risultino correttamente inseriti nell’articolazione e sviluppo della morfologia urbana, riducendo, la frammentazione delle operazioni edilizie. I singoli interventi, pur garantendo la propria individualità, verranno considerati in base alla loro capacità di instaurare rapporti con i diversi contesti del paesaggio urbano circostante, seppur reinterpretati in modalità relazionali anche in termini contemporanei.

La Commissione è chiamata, altresì, a pronunciarsi sull’impatto paesistico di interventi progettuali spesso collocati in contesti caratterizzati da una forte fragilità e labilità della regola insediativa, esito di processi di trasformazione urbana troppo rapidi ed incontrollati, aderendo ad un’interpretazione dinamica del paesaggio urbano contemporaneo in continua mutazione.

GLI AMBITI

Lo spazio pubblico

In tutti gli ambiti di intervento edilizi dovrà essere evitata una interpretazione “privatistica” o “pertinenziale” degli spazi di uso pubblico generati, privilegiando la qualità formale e funzionale.

Il disegno dello spazio aperto - minerale e organico - dovrà confrontarsi con le criticità meteo climatiche e ambientali conseguenza del cambiamento climatico. Le scelte botaniche andranno improntate a risultati di qualità, che tengano conto delle esigenze e della crescita attesa di ciascuna specie e non solo della quantità delle piante proposte, prediligendo ove possibile il ricorso a specie vegetali e piante non allergeniche.

La Commissione propone alcuni criteri da seguire nei progetti di configurazione dello spazio urbano:

1. semplificare mediante la riduzione del numero di componenti al suolo (segnaletica, arredi incoerenti) per riportare gli spazi all'essenzialità tipologica.
2. integrare il disegno e i materiali delle pavimentazioni con il progetto della vegetazione e delle alberature. La concezione della mobilità sostenibile e della sosta, gli elementi tecnici, di illuminazione e di arredo dovranno essere finalizzati ad evidenziare ed esaltare gli aspetti di urbanità;
3. ibridare le differenti forme d'uso sia negli aspetti formali che funzionali, anche reinterpretando in veste contemporanea gli spazi urbani della città; con attenzione ai materiali duraturi e ai dettagli che hanno costituito la qualità di tali spazi nel tempo, indagando le modalità che consentano “convivenza di usi” tra pedonalità, e ciclabilità, mobilità privata e del trasporto pubblico, per non ridurre lo spazio pubblico a mera rappresentazione funzionale dei flussi;
4. utilizzare obbligatoriamente di materiali e soluzioni NBS (Nature Based Solution) per le pavimentazioni e scelte botaniche che tengano conto della crescita attesa delle specie.
5. porre particolare attenzione alle richieste di nuove installazioni pubblicitarie luminose a messaggio variabile (video walls, led walls) per la loro elevata invasività nel paesaggio urbano.

I contesti

La Commissione ritiene sia da incentivare la pratica del riuso, ciò consente alla città di rinnovare e ampliare la propria memoria senza rinunciare al linguaggio contemporaneo. In più la sostituzione edilizia con la massiva produzione di materia di scarto, va in direzione contraria ai principi di sostenibilità e dell'economia circolare e del corretto uso delle risorse, ottimizzabile con un attento riuso del patrimonio esistente. Il rapporto che si istituisce tra l'intervento e le caratteristiche dell'edificio esistente, ad esempio di contrasto, analogia o mimesi, deve essere sempre intenzionale e chiaro, risolto attraverso scelte compositive riconoscibili.

Nel caso di interventi riguardanti solo una parte dell'edificio, il contesto di riferimento da considerare è prima di tutto l'edificio stesso inteso come unità architettonica, e l'edificio oggetto di intervento dovrà dunque essere sempre integralmente rappresentato nelle tavole di progetto, anche nei casi di trasformazioni limitate e di piccola entità.

Per gli interventi di rigenerazione, la Commissione intende valutare gli aspetti di inserimento urbano in congruenza con gli edifici circostanti, sia riguardo l'impianto tipologico che il carattere architettonico. Essa intende privilegiare i principi di un'architettura urbana che sappia coniugare le necessità del privato l'interesse pubblico

Negli interventi di grande dimensione, è opportuno che i processi di rigenerazione urbana prevedano adeguate dotazioni pubbliche, che contribuiscano alla qualità della vita comunitaria in forma distribuita. Risulterà dunque molto importante fornire soluzioni adeguate e pertinenti per l'attivazione dei piani terra, la quota zero della città, al fine di generare un common ground e favorire usi e attività collettive di prossimità. Le proposte progettuali dovranno inoltre contenere adeguati progetti e studi del verde sia privato che pubblico in rapporto alle esigenze funzionali dell'intervento in progetto rispetto all'esistente ed alle previsioni urbanistiche di zona o a particolari esigenze espresse dall'Amministrazione.

I Progetti

La Commissione valuta insieme alla qualità e al decoro architettonico dei singoli edifici, il loro inserimento nel contesto urbano consapevole che ogni singolo edificio concorre a determinare le componenti del paesaggio pubblico della città, privilegiando principi di un'architettura urbana che sappia coniugare le necessità del privato con la valenza pubblica che il progetto gioca nella compagine della città.

Particolare attenzione deve essere riservata alla valutazione dell'attacco al suolo e al coronamento dell'edificio, con l'intenzione di rivitalizzare le relazioni con le costruzioni contigue, oltre che lo spazio stradale degli spazi a verde adiacenti, quando presenti.

Il disegno dell'attacco a terra deve essere permeabile ed avere un rapporto con la città, cercando di evitare l'effetto "muro cieco" con la collocazione di funzioni accessorie (cantine, garage, etc). Si preferirà che vengano collocati al piano terra spazi per attività comuni di pertinenza, provvisti di ampie aperture e trasparenze verso lo spazio pubblico esterno.

Gli interventi dovranno considerare anche il valore dell'identità locale (elementi costitutivi della realtà locale), della diversità urbana (modalità insediative particolari e identitarie, compresenza di linguaggi, epoche storiche, materiali e tecniche costruttive) come elemento di ricchezza del paesaggio della città.

L'articolazione plani-volumetrica dei progetti proposti dovrà necessariamente tenere conto del contesto di quartiere e di prossimità in cui si inserisce; pertanto, la tipologia e la morfologia dovranno essere sempre giustificate anche con riferimento all'uso dell'edificio e agli obiettivi previsti.

Relativamente a prospetti e facciate è necessario motivare e giustificare le scelte compositive ed estetiche, con riferimento al contesto. A supporto di ciò si richiede la presentazione di una tavola atta ad esprimere la genesi del processo progettuale. Il linguaggio architettonico dovrà essere espresso secondo le priorità e una gerarchia volutamente predefinite. A titolo di esempio, si ritiene utile evitare elementi decorativi o estetici inutili, se non giustificati.

In tema di linguaggio e composizione, il progettista può scegliere il proprio percorso secondo un processo di adeguamento al contesto morfologico, compositivo, di colore, tipologico, oppure discostandosi e motivando la propria scelta.

In generale si propone di limitare la realizzazione di frontespizi ciechi privi di una specifica intenzionalità architettonico-figurativa al fine di non creare elementi di discontinuità e disomogeneità nella definizione degli spazi urbani. In particolare, edifici in cortina, qualora fosse necessario il posizionamento dei corpi scala in facciata, devono risultare coerentemente inseriti nell'assetto compositivo generale dell'edificio, sia dal punto di vista volumetrico che architettonico e materico. Ricordando anche che il vano scala deve essere trattato come elemento parte dell'edificio e non come elemento indipendente, sia compositivamente che tipologicamente.

La copertura va sempre considerata come una sorta di "facciata" orizzontale. Si prediligeranno soluzioni atte a mitigare l'incremento di calore (coperture chiare o a verde perenne). Anche in questo caso sarà fondamentale considerare la tipologia prevalente presente nel contesto, nel caso di adesione, mentre nel caso di discostamento motivare sempre la propria scelta.

Per gli interventi in edifici esistenti saranno da osservare medesime attenzioni, in particolare per le modifiche morfologiche alle coperture dovute ai recuperi dei sottotetti, limitando l'impatto dell'intervento nei confronti dell'edificio esistente e garantendo una omogeneità delle aperture progettate con quelle esistenti. Con maggior attenzione dovranno essere affrontati e conseguentemente valutati gli interventi che interessano solo una porzione di copertura esistente in quanto quasi sempre producono il rischio di alterare l'equilibrio compositivo e i caratteri architettonici dell'edificio. Sarà quindi valutata la loro ammissibilità soprattutto tenendo conto del loro contributo migliorativo, ad esempio riordinando eventuali elementi incongrui già presenti, o completando interventi già attuati in precedenza.

Medesimo riguardo dovrà essere posto nella realizzazione di spazi aperti pertinenziali in copertura relativamente ad interventi che implicano la proliferazione di terrazze, di ulteriori volumi tecnici e/o vistosi parapetti.

Saranno valutate con particolare attenzione le soluzioni, come lo scavo di terrazze a tasca in coperture a falde, che risultano quasi sempre incongrue e aumentano in modo consistente e non giustificato l'impatto dell'intervento, creando situazioni di potenziale criticità.

I volumi tecnici, dovranno preferibilmente essere trattati come elementi architettonici, appartenenti all'organismo dell'edificio, e controllati formalmente.

Gli elementi impiantistici dovranno preferibilmente essere integrati o progettati come elementi architettonici, dotati di qualità estetica; ove ciò non fosse possibile, dovranno essere opportunamente mitigati.

Le sistemazioni esterne costituiscono un elemento per aumentare la qualità paesaggistica ambientale dell'insieme degli spazi aperti della città e pertanto dovranno essere curate, sia in termini di disegno che di materiali, e garantire una dotazione di verde anche in presenza di eventuali piani interrati.

Nel caso di interventi sul verde esistente (giardini privati e pubblici, nonché aree edificabili piantumate) sarà valutato il progetto di intervento in relazione alle specie vegetali esistenti e previste dal progetto, con particolare attenzione a tutelare gli spazi verdi esistenti. Nel caso della presenza di alberature importanti (per dimensione, specie, chioma e rilevanza storica) è prescritta la relazione siglata da un tecnico agronomo che ne spieghi la rimozione con opportune motivazioni e con soluzioni alternative praticabili che non peggiorino le condizioni esistenti.

Nell'impossibilità di predisporre parcheggi interrati quelli in superficie dovranno garantire un'elevata qualità paesaggistico-ambientale complessiva, ricavando spazi di dimensione adeguata per la messa a dimora di alberature. Per i parcheggi interrati saranno preferite le rampe carrabili di accesso collocate all'interno del sedime dell'edificio, o, qualora ciò non fosse possibile, la loro percezione dovrà essere fortemente mitigata con l'utilizzo di elementi atti al mascherarne la presenza. Le recinzioni prospicienti spazi pubblici e spazi non edificabili saranno preferibilmente permeabili allo sguardo e con zoccolature contenute.

Per quanto riguarda gli edifici alti devono relazionarsi con lo spazio pubblico partendo dal basamento, esprimendo una valenza urbana e non come mera estensione verticale di tipologie standard, la sua visibilità conferisce a esso valore pubblico e concorre alla qualità complessiva del paesaggio della città solo se sa esprimere una valenza urbana.

Relativamente agli edifici destinati a servizi pubblici e di uso pubblico devono sempre essere interpretati come occasioni straordinarie per aumentare la qualità del paesaggio urbano, usando tutta la perizia e le capacità innovative possibili, sia in termini spaziali che architettonici, per riconquistare il ruolo che essi hanno sempre avuto nella vita della città.

La Commissione auspica che in tutti i tipi di interventi sia posta particolare attenzione alla scelta ed utilizzo di componenti durevoli, dalla facile manutenibilità, prodotti esito di un ciclo sostenibile legato al riuso e riciclo dei materiali, e capaci di concorrere alla riduzione dell'inquinamento ambientale. Per quanto riguarda il progetto dello spazio pubblico altrettanto importante è l'adeguata sistemazione paesaggistica del sistema degli spazi aperti.

LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

La Commissione valuta gli aspetti visivi dei progetti mediante le "vedute tridimensionali" suddivise in render progettuali avulsi dal contesto e fotoinserti del progetto allargati al contesto adiacente, le quali dovranno rendere in modo veritiero e facilmente comprensibile le proposte, inserendole in un ambito esteso del contesto della città circostante in modo da rendere evidenti le modificazioni del contesto urbano con cui l'intervento intende confrontarsi.

Tali vedute tridimensionali saranno necessarie in casi particolarmente complessi o nel caso di intervento che riguardano l'intero edificio o una parte sostanziale, indipendentemente dalla scala dell'intervento.

Pertanto, al fine di consentire alla Commissione un corretto giudizio delle volontà del proponente, gli elaborati del progetto edilizio da sottoporre all'esame devono risultare chiari comprensibili e redatti con particolare attenzione a rendere facilmente comprensibile la strategia adottata. Il parere viene espresso solo sulla base della proposta progettuale presentata, e verte esclusivamente sugli aspetti paesistici del progetto e non sui suoi condizionamenti, sulle sue difficoltà procedurali e sui rapporti con la committenza che non possono incidere sull'esito del parere.

Al successivo punto viene presentato un **Elenco elaborati per la valutazione paesistica** che la Commissione ritiene necessario per la valutazione di ogni intervento soggetto a parere.

Tali elaborati, destinati esclusivamente alla Commissione, dovranno essere raccolti in un unico file stampabile in formato A3, con dimensioni non superiori a 15Mb, dal nome "Book per CCP", che consenta la visione sinottica da parte della Commissione stessa.

Nel caso di interventi riguardanti solo una parte dell'edificio, il contesto di riferimento da considerare è prima di tutto l'edificio stesso inteso come unità architettonica, e l'edificio oggetto di intervento dovrà dunque essere sempre integralmente rappresentato nelle tavole di progetto, anche nei casi di trasformazioni limitate e di piccola entità.

Nel caso di interventi dall'evidente e conclamato interesse pubblico - sia puntuali od estesi - che abbiano rilevante impatto sulla configurazione di nuovi e/o consolidati brani del tessuto urbano, e sugli aspetti percettivi dell'immagine della città, la Commissione si riserva la possibilità di adottare la pratica del conferimento, convocando i progettisti per una presentazione sintetica al fine di chiarire ed argomentare – attraverso la produzione di ulteriori elaborati e materiali che si riterranno opportuni – i criteri e punti salienti della proposta.

ELENCO ELABORATI OBBLIGATORI PER LA VALUTAZIONE PAESISTICA

1. Esame dell'impatto paesistico ai sensi della normativa regionale vigente;
2. Estratto di mappa, estratto di PGT, estratto carta della sensibilità paesaggistica, ortofoto con esatta indicazione del lotto e/o dell'edificio oggetto di intervento;
3. Planimetria generale estesa all'intorno in scala 1:200 o 1:500, con l'indicazione della sistemazione a verde e delle specie arboree messa a dimora (preferibilmente autoctone);
4. Relazioni storiche e paesistiche che evidenzino le caratteristiche con cui l'intervento deve e vuole dialogare;
5. Fotografie rappresentative dell'edificio oggetto dell'intervento e dell'intorno con cui l'edificio dialoga e si confronta;
6. Prospetti e sezioni estesi agli edifici a confine e a quelli antistanti, con corretto inserimento dell'edificio oggetto di intervento, tipologia dei materiali e colori riferiti alle cartelle RAL o NCS, anche identificati con legenda a colori;
7. Particolari costruttivi con indicazione dei materiali e colori riferiti esclusivamente alle cartelle RAL o NCS;
8. Le piante della copertura dovranno indicare anche gli impianti tecnologici su di essa eventualmente previsti (fotovoltaico, solare termico, etc.)
9. Rappresentazioni tridimensionali del progetto inserito nel contesto in particolare, prospettive o assonometria mediante Render e fotoinserimenti, a colori, con viste per i 4 punti cardinali e almeno una vista a volo di uccello per l'inserimento nel contesto allargato.
10. Profilo di sezione trasversale urbana di via o di cortile, esteso ad una porzione significativa dell'intorno, con corretto inserimento dell'edificio oggetto di intervento.

11. Tavola della genesi progettuale atta a esplicitare le motivazioni delle scelte compositive in relazione al contesto, alla tipologia e complessità del progetto.
12. Tavola di rappresentazione del paesaggio in cui vengono rappresentate le specie vegetali esistenti e di progetto, nonché disegno del verde. Nel caso di rimozione di specie esistenti significative (per dimensione, specie, chioma e rilevanza storica) la tavola deve essere accompagnata da una relazione siglata da tecnico agronomo che la motivi con illustrazione delle soluzioni alternative proposte.