



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

“DOCUMENTO DI INDIRIZZO E DELLE LINEE GUIDA PER LA QUALITÀ DEL PAESAGGIO URBANO”

AI SENSI DELL'ART. 10.1

DEL “REGOLAMENTO PER L'ISTITUZIONE E LA DISCIPLINA DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO
AI SENSI DELL'ART. 81 DELLA LEGGE REGIONALE 12/2005”

DOCUMENTO APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. ... DEL ... 2023

ART. 1 – PREMESSA

1. Il documento “Documento di indirizzo e delle linee guida per la qualità del paesaggio urbano” si rivolge ai progettisti privati, ai progettisti 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, e 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” così come definiti nelle “Linee guida per l'esame paesistico dei progetti” approvate dalla Regione Lombardia con D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/II045, p. 3, che costituiscono uno degli strumenti fondamentali della Commissione.

2. La Commissione, con la redazione di questo documento, si propone di fornire alcuni indirizzi generali prodromici alla valutazione dei progetti, ma non intende in alcun modo definire regole univoche di intervento sull'ambiente costruito, consapevole che solo il progetto costituisce e garantisce, attraverso un confronto con la città e con il contesto paesistico, il momento centrale di interpretazione del luogo di intervento e delle istanze legittime della committenza.

3. La Commissione considera possibile e auspicabile che i progetti presentati avanzino ipotesi migliorative del contesto tali da portare a una riformulazione e a un arricchimento degli attuali criteri di valutazione, nel rispetto e in coerenza con le indicazioni del PGT e del regolamento edilizio

ART. 2 – OBIETTIVI GENERALI

1. La Commissione si prefigge di:

a) 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, isolati, viali alberati, giardini urbani, parchi, canali d'acqua.

- b) stimolare l'elaborazione di progetti di qualità urbana e architettonica in modo da conseguire un miglioramento dell'immagine generale della città. La Commissione prevede ed auspica la possibilità di raggiungere gli standard qualitativi del paesaggio urbano di una moderna città europea favorendo la libera espressione dei talenti progettuali e premiando le proposte che mostrino di saper cogliere gli aspetti di prossimità, convivenza e coesistenza nel rapporto con la preesistenza.
- c) valutare le proposte progettuali in modo che risultino correttamente inserite nell'articolazione e sviluppo della morfologia urbana, riducendo, ove possibile, e nelle proprie competenze, 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.

2. La Commissione è chiamata 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, la Commissione valuterà positivamente 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.

ART. 3 – AMBITI

3.1. SPAZIO PUBBLICO

1. In tutti gli ambiti di intervento edilizi dovrà essere evitata quanto più possibile una interpretazione "privatistica" o "pertinenziale" degli spazi di uso pubblico generati, cercando di contribuire il più possibile a caratterizzarli anche dal punto di vista formale, oltretutto funzionale.

2. Il disegno dello spazio aperto - minerale e organico - dovrà confrontarsi con le criticità meteorologiche e ambientali conseguenza del *climate-change*. Le scelte botaniche andranno improntate a risultati di qualità, che tengano conto delle esigenze e della crescita attesa di ciascuna specie anziché della quantità delle piante proposte, prediligendo ove possibile il ricorso ad essenze e piante non allergeniche.

3. La Commissione propone 3 criteri da seguire nei progetti di configurazione dello spazio urbano:

- a) Semplificare riducendo le tipologie e il numero dei molteplici componenti al suolo che talvolta si sovrappongono incoerentemente: segnaletica, chioschi, dispositivi tecnici, tipi di arredo urbano e illuminazione. L'obiettivo è riportare gli spazi alla loro essenzialità tipologica, affinché le pavimentazioni, la vegetazione, le alberature, gli arredi concorrano alla riduzione della ridondanza semantica.
- b) 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.
- c) 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. Nelle richieste di installazione di nuovi chioschi e *dehors* sarà necessario uniformarsi come tipologia, materiali e colori ad eventuali preesistenze sul tessuto cittadino. La realizzazione di questi dispositivi dovrà rispondere a quanto contenuto nel documento "Integrazione alle linee guida per l'armonizzazione degli arredi nell'occupazione di suolo pubblico con spazio accessorio e delle caratteristiche tecniche. Funzionali ed estetiche degli arredi e degli impianti tecnologici" approvato con delibera n. 47/2022.

5. Particolare attenzione sarà posta alle richieste di nuove installazioni pubblicitarie luminose a messaggio variabile (*video walls, led walls*) per la loro elevata invasività nel paesaggio urbano.

3.2. EDIFICI

1. La Commissione si prefigge di valutare 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.

2. La Commissione intende privilegiare i principi di un'architettura urbana che sappia coniugare le necessità del privato con la valenza pubblica che il progetto gioca nella compagine della città.

3. Speciale attenzione sarà 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.

4. La Commissione auspica che il disegno dell'attacco a terra sia permeabile e che abbia un rapporto con la città, cercando per quanto possibile 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.

5. La Commissione ritiene opportuno che gli interventi tengano in considerazione anche il valore 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.

3.2.1 Facciate verticali

1. Per quanto riguarda la valutazione di prospetti e facciate, la Commissione valuterà l'impaginato delle aperture in rapporto alle caratteristiche dimensionali e qualitative degli elementi analoghi nei relativi contesti specifici di riferimento, prestando particolare attenzione alle regole riconoscibili come matrici compositive, soprattutto quando questi interventi affacciano verso lo spazio pubblico.

2. In generale la Commissione ritiene 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 negli edifici in cortina raccomanda, qualora fosse necessario il posizionamento dei corpi scala in facciata, che questi risultino coerentemente inseriti nell'assetto compositivo generale dell'edificio, sia dal punto di vista volumetrico che architettonico e materico.

3.2.2 Copertura

1. 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).

2. Per gli interventi in edifici esistenti saranno da osservare medesime attenzioni, in particolare per le modifiche morfologiche alle coperture dovute ai recuperi dei sottotetti. 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.

3. 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.

4. 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.

3.2.3 Volumi tecnici

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

2. 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.

3.2.4 Parcheggi e sistemazioni esterne

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

2. Le recinzioni prospicienti spazi pubblici e spazi non edificabili saranno preferibilmente permeabili allo sguardo e con zoccolature contenute.

3.3. COMPLESSI DI PIÙ EDIFICI

1. Anche nel caso di interventi che interessano più edifici la Commissione ribadisce che valuterà, oltre la qualità delle singole architetture, tutte le componenti spaziali ed architettoniche che generano il paesaggio urbano nel suo insieme ponendo attenzione alla continuità e alla coerenza del processo progettuale.

2. Nella definizione della strategia insediativa e dell'impianto plani-volumetrico particolare attenzione dovrà essere posta nel rapporto tra gli spazi pubblici e quelli privati, istituendo, ove possibile, relazioni di continuità formale e funzionale, contenendo al minimo l'uso delle recinzioni e consentendo il libero accesso allo spazio interno.

3. Verranno apprezzate le proposte che propongono i valori di prossimità, convivenza, coesistenza nel contesto di un'architettura urbana e che cerchino per quanto possibile di costituire spazi

pubblici (strade, isolati, giardini, ecc) caratterizzati da permeabilità e interconnessioni con i quartieri circostanti.

3.4. CONTESTI STORICI

1. I cosiddetti Nuclei di antica formazione, sino alla Città sviluppata nella prima metà del Novecento, sono interessati da trasformazioni come sostituzioni edilizie, ristrutturazioni, restauri e da molteplici interventi nei sottotetti. In questi ambiti, per lo più sottoposti a tutela, la Commissione per il Paesaggio adotta criteri non dissimili da quelli relativi ad altre parti della città essendo riservata alla Sovrintendenza la legittimità degli interventi in rapporto ai vincoli di conservazione, sempre nel rispetto delle prescrizioni del PGT vigente.

3.5. EDIFICI DESTINATI A SERVIZI (PUBBLICI E DI USO PUBBLICO)

1. La Commissione ritiene che gli interventi destinati alla realizzazione di servizi debbano 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.

3.6. EDIFICIO ALTO

1. Per quanto riguarda gli edifici alti (*tall building*) si valuteranno positivamente quei progetti che sappiano interpretare il preciso tema architettonico; non elemento dedotto da un repertorio standardizzato o semplice innalzamento/prolungamento di tipologie più basse, ma un edificio capace di relazionarsi dal basamento, con lo spazio pubblico, ed in grado di contribuire all'immagine complessiva della città. Un edificio alto non è mai un fatto privato, la sua visibilità conferisce a esso valore pubblico e concorre alla qualità complessiva del paesaggio della città solo se sa esprimere una valenza urbana.

3.7. INTERVENTI SUL MODERNO

1. La Commissione è consapevole che il consistente patrimonio dell'"Architettura Moderna" è parte fondamentale del paesaggio urbano il cui grande valore specifico è ormai internazionalmente riconosciuto. Ci si riferisce non solo ai complessi edilizi moderni d'autore riconosciuti e individuati dalla letteratura di settore, e nel Documento di Piano del Piano di Governo del territorio, come meritevoli di particolare interesse per la storia della città dell'ultimo secolo (Quartieri popolari, Residenze e Villaggi Operai, Edifici industriali, complessi rurali), ma anche alle opere del sapere tecnico colto e di architettura minore, appartenenti al patrimonio diffuso, che presentano elementi di pregio, in termini di dettagli, particolari costruttivi, di decoro, di materiali di rivestimento, delle cromie, in cui riconoscere valori intrinseci e/o un contributo specifico a dare identità ai luoghi cui appartengono e che testimoniano la storia del '900 sestese.

2. Questo patrimonio è oggi sottoposto a una forte pressione trasformativa dovuta alle attuali politiche per il miglioramento delle condizioni ambientali, il minor consumo di suolo, gli adeguamenti normativi e di risparmio energetico. Per non determinarne la perdita di qualità storico-culturale, ma altresì promuoverne il consolidamento e la valorizzazione, la Commissione precisa di considerare positivamente gli approcci che:

- a) prestino la massima attenzione ai tratti significativi dell'opera a partire da un studio approfondito delle sue qualità che può prevedere anche la loro conservazione integrale;
- b) proponcano, a fronte di adeguamenti normativi, il ripristino o la sostituzione degli elementi degradati materici e/o costruttivi dell'opera, intervenendo su singole componenti, (ringhiere, elementi decorativi, piastrelle di rivestimento...), senza snaturare l'immagine complessiva dell'edificio;

- c) perseguano la coerenza e la non invasività dell'intervento, sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo, controllando l'impatto visivo ed estetico sull'edificio esistente; i nuovi materiali che si rendessero necessari ai fini del miglioramento delle condizioni di sostenibilità, nonché dell'adeguamento tecnologico e energetico, dovranno quindi essere scelti in ragione della loro compatibilità con le caratteristiche compositive dell'edificio, dei dettagli, degli spessori di facciata, ecc;
- d) mantengano, anche nel caso di modifiche di un certo rilievo, il rispetto del tono, in riferimento al carattere originario complessivo e al linguaggio dell'edificio sia materico che cromatico;
- e) garantiscano il mantenimento/consolidamento delle relazioni di prossimità ponendosi in dialogo con gli edifici adiacenti ed eventuali presenze analoghe nei pressi, che assumono nel paesaggio urbano valore di patrimonio edilizio meritevole di attenzione, anche se composto da opere minori e/o anonime.

3.8. INTERVENTI DI RIUSO

1. Quando la preesistenza mostra qualità architettoniche con valore documentale e identitario, anche se non di assoluto pregio, 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.

2. 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.

3. 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.

3.9. INTERVENTI DI RIGENERAZIONE

1. 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 con la valenza pubblica che il progetto gioca nella compagine della città (per. es.: il piano terra capace di dialogare con la strada, sia in termini di usi che di permeabilità visiva, piuttosto che il ruolo pubblico delle facciate espresso dal carattere degli edifici nella costruzione dell'immagine pubblica della città).

2. La rigenerazione di ampi spazi urbani deve configurarsi come creazione di parti di città interconnesse con l'intorno urbano e articolate al loro interno. Il fine principale è quello di costruire la "città collettiva" fatta sia di spazi pubblici che di uso pubblico. Si giunge a configurare un'urbanità significativa, capace di relazionarsi con la città esistente, sottraendosi alla prassi della semplice collazione di edifici autonomi. 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.

3.10. MATERIALI

1. Ridurre l'impatto ambientale dell'edilizia, uno dei settori industriali più inquinanti, è fondamentale per contrastare la crisi climatica. 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 sarà il tema di un'adeguata sistemazione paesaggistica del sistema degli spazi aperti. Attraverso le ipotesi progettuali si dovrà verificare la possibilità di inserimento di nuove essenze arboree, l'utilizzo di materiali e soluzioni NBS (*Nature Based Solution*) per le pavimentazioni, compatibilmente con le esigenze funzionali e di uso degli spazi aperti.

ART. 4. PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

1. La Commissione valuta gli aspetti visivi dei progetti decisive sono per questa valutazione le "vedute" che 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.

2. 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 presentazione della soluzione, completa di tutti gli elaborati e verte esclusivamente sugli aspetti paesistici del progetto e non sui suoi condizionamenti, sulle sue difficoltà, procedurali e non, sui rapporti con la committenza che non possono incidere sull'esito del parere.

3. Oltre agli elaborati normalmente richiesti e rappresentati nelle scale opportune, inquadramento planimetrico, piante, prospetti e sezioni nei tre normali stati, di rilievo, di progetto e di confronto, sarà necessario ed opportuno presentare:

- a) Relazioni storiche che evidenzino le caratteristiche con cui l'intervento deve e vuole dialogare;
- b) Fotografie rappresentative dell'edificio oggetto dell'intervento e dell'intorno con cui l'edificio dialoga e si confronta;
- c) Prospetti e sezioni estesi agli edifici a confine;
- d) Particolari costruttivi con indicazione dei materiali e colori riferiti esclusivamente alle cartelle RAL o NCS;
- e) Render e foto-simulazioni con viste per i 4 punti cardinali e almeno una vista a volo di uccello per l'inserimento nel contesto allargato.

4. Questi elaborati dovranno essere raccolti in un unico file eventualmente stampabile in formato A3, con dimensioni non superiori a 15Mb, dal nome "Book **per CCP**", che consenta la visione sinottica da parte della Commissione.

5. 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.

6. In casi particolarmente complessi, indipendentemente dalla scala dell'intervento, risulta sempre molto efficace e sintetica la restituzione del progetto attraverso modelli tridimensionali.

7. 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 ur-

bano, 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.

8. In accordo con il "Regolamento per l'istituzione e la disciplina della Commissione per il Paesaggio" approvato con D.C.C. n. 30 del 24 luglio 2023, la Commissione potrà accordare l'eventuale richiesta di conferimento se ritenesse che la documentazione a questa allegata non fosse sufficiente per individuare una corretta e convincente linea di progettazione.

9. Il parere della Commissione per il Paesaggio è sempre fatto salvo la verifica di conformità rispetto alla normativa edilizia, urbanistica ed igienico sanitaria vigenti.

La Commissione per il Paesaggio

Arch. RICCARDO ROCCO, Presidente
Arch. DANIELA DE LISO, Vice-Presidente
Arch. FRANCESCO DOLCE
Arch. FILIPPO ORSINI
Ing. ENRICO ROCCHI