

Comune di Brugherio (MB) - 2022
Programma Integrato di Intervento (PII)
Bettolino– Moncucco – Guzzina

Relazione illustrativa

Ambito AR-06 di PGT e PII B3.11.1 Bettolino freddo vigente
Proposta di attuazione in variante al PGT



Programma Integrato di Intervento
Bettolino- Moncucco - Guzzina

INDICE

01 – GENESI ED EVOLUZIONE DEL PIANO E DELLE CONDIZIONI QUADRO

02 - CONTENUTI DELLE MODIFICHE E DEI MIGLIORAMENTI

03 – RAPPRESENTAZIONE DELLA PROGETTUALITA' D'AMBITO

04 – UNA LETTURA D'AMBITO

05 – NUOVO P.I.I. IN VARIANTE

01 – GENESI ED EVOLUZIONE DEL PIANO E DELLE CONDIZIONI QUADRO

Il Programma Integrato di Intervento (PII) Bettolino freddo per l'area di trasformazione B3.11.1, relativo agli ambiti su viale Lombardia/via Garibaldi e di via Dolomiti, è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 117 del 21.12.2010 e approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 08.04.2011, mentre la stipula della relativa convenzione di attuazione si è concretizza con atto in data 07.03.2013.

Il PII costituiva un'attuazione urbanistica conforme all'allora vigente Piano Regolatore Generale (PRG), approvato definitivamente con delibera C.C. n. 120 del 05.12.2005. L'ambito risultava già edificabile nel PRG 1984-'87 mentre la genesi di attuazione si è definita come proposta preliminare di programma integrato agli inizi degli anni 2000, accompagnando il percorso di formazione del PRG 2005.

La definizione finale e l'effettiva approvazione del PII invece sono stati rallentati successivamente dal legame di coordinamento con l'area B3.11.2, dove si è poi concretizzata la demolizione del preesistente insediamento industriale dismesso della ex-Rista.

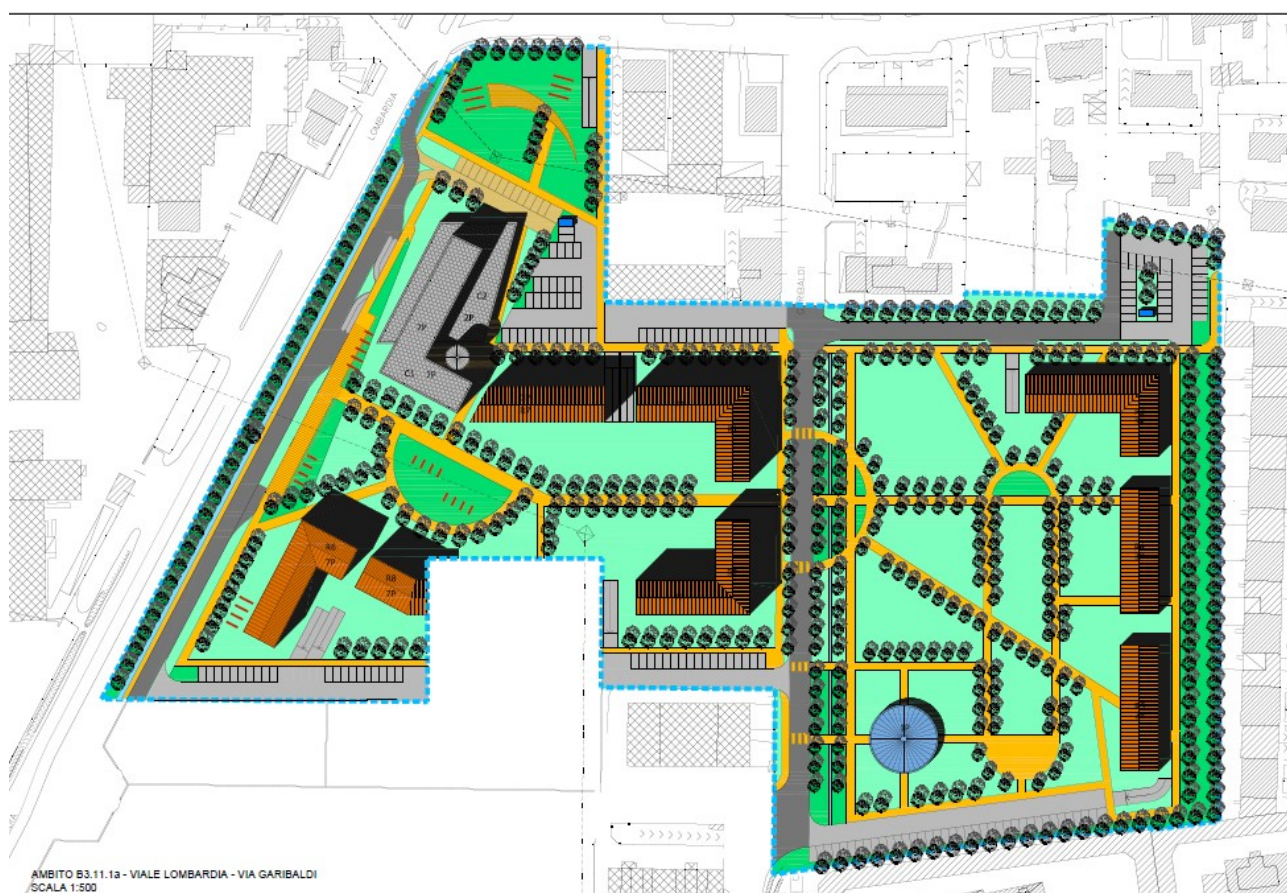


Fig.1 - planivolumetrico PII vigente - ambito viale Lombardia

Tutto questo implica che l'impostazione dei contenuti del PII in parola in effetti risalgono a diversi anni fa.

Sul territorio di Brugherio, in questi anni, altri piani attuativi vigenti e impegni di convenzioni urbanistiche sono stati rivisti nei contenuti originari. A seguito della lunga crisi economica iniziata nel 2008 si sono innescati impatti e ricadute a livello sociale ed economico nel paese, con modificazione del mercato immobiliare e con effetti persistenti sulla capacità di intervento e investimento, anche in particolare della pubblica amministrazione, con i vincoli scaturiti dalle leggi di limitazione della spesa (spending review). Oltre a comprimere gli spazi di investimento immobiliare del comparto delle costruzioni ciò limita pure il correlato soddisfacimento dei fabbisogni della comunità locale e la realizzazione delle più attese opere di interesse pubblico.

A Brugherio la generazione del PII in parola risale al PRG del 2005, prima della crisi economica, e con impostazione classica in quanto risalente alla legislazione storica, dove mancava l'effetto della riforma delle autonomie locali nella Costituzione della Repubblica, periodo precedente rispetto la subentrante e innovativa legge regionale n. 12/2005 di governo del territorio. Il periodo favorevole allora con la politica perseguita con i PII, attraverso il Documento di inquadramento, ha apportato non solo un cospicuo stock di dotazioni di aree di interesse pubblico, prima denominate standard urbanistico (44 mq/abitante), ma anche un valore differenziale di peso rappresentato dal valore aggiunto dello "standard qualitativo", un apporto finanziario imposto per tali operazioni dall'amministrazione comunale all'epoca, al fine di promuovere ulteriori significative dotazioni.

A Brugherio sono stati approvati nuovi strumenti urbanistici generali, dal piano di governo del territorio (PGT) del 2012, al più recente PGT del 2016, tra l'altro già ulteriormente rivisto successivamente.

E' mutato nel contempo anche il quadro nella legislazione di settore e la programmazione urbanistica locale. Sono note le tematiche normative introdotte, prima a qualificare l'efficienza energetica degli edifici, transitando poi per il tema della riduzione del consumo di suolo e quindi valorizzare sempre più il recupero del patrimonio edilizio e la rigenerazione urbana, verso insediamenti più sostenibili, in senso ambientale e ecologico.

Con le risorse apportate dallo “standard qualitativo” non è risultato sempre agevole identificare da parte della pubblica amministrazione quale realizzazione di servizio poteva risultare più utile ad abbracciare in sintesi le esigenze della città.

Da tutto questo discende un percorso di condivisione delle esigenze attuali più mature e degli ulteriori obiettivi di interesse pubblico perseguibili, con l’attuazione del PII, che conduce alla definizione di rivisitazioni, integrazioni e estensioni dei contenuti del programma originario, come risalente nel tempo. Ciò a identificare e innovare l’attuazione dell’ambito, con un nuovo strumento atto ad accogliere e incorporare all’attualità l’insieme di tali esigenze e sviluppi.

02 - CONTENUTI DELLE MODIFICHE E DEI MIGLIORAMENTI

La nuova connotazione di intervento prevede un più integrato interessamento dell’intorno, rispetto all’ambito stretto del perimetro di PII su via Garibaldi – Lombardia, volto a valorizzare il quadrante urbano di viale Lombardia - Moncucco con rivisitazione e miglioramento dei contenuti di attuazione in sintesi così elencabili:

- individuazione nel territorio comunale di una nuova caserma dei Carabinieri, quale standard qualitativo aggiuntivo, in luogo dell’ipotizzato auditorium, per la cui realizzazione l’Amministrazione Comunale allo stato attuale, tra le varie opzioni in campo, sta valutando anche la sua realizzazione sul sedime dell’area esterna ex-Sporting Edilnord Quest’area, divenuta in questi anni di proprietà comunale, potrebbe essere recuperata e rigenerata, risolvendo così una criticità presente da anni.
- realizzazione di qualificate opere viabilistiche previste dal Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) e dal Piano di Governo del Territorio (PGT), basate sulle rotonde di intersezione del nodo Moncucco (via Lombardia, via S. Maurizio al L., via Marsala) e del nodo Kennedy (via Kennedy, via Marsala);
- valorizzazione dello spazio di uso pubblico sulla tratta di via Lombardia, con nobilitazione sul fronte storico del nucleo di Moncucco (tempietto di San Lucio e Villa Sormani) e per la riqualificazione in termini di fruizione e mobilità dolce della tratta;
- completamento della valenza di spazio pubblico dell’asse di viale Lombardia, con la storica vocazione di vetrina, collocando ivi una media struttura di vendita;

- interessamento e inclusione della contigua area edificabile residenziale costituita dall'ambito di riqualificazione AR-06 del piano delle regole di PGT, per meglio perseguire i descritti obiettivi di miglioramento;
- riallocazione nell'area di via Dolomiti di una quota parte della capacità insediativa prima prevista nell'ambito principale di via Garibaldi – Lombardia;
- rivisitazione planivolumetrica in modo da razionalizzare, da un lato, i citati spazi di marcata valenza pubblica sul viale Lombardia – Moncucco (a ovest) e, da altro lato, ricollocare in forma più omogenea e aggregata l'edificato residenziale nella zona interna su via Garibaldi (a est), in continuità della matrice preesistente;
- rimodulazione della quota di funzioni compatibili per la conferma e migliore allocazione della destinazione di media struttura di vendita;
- incremento della quota di edilizia residenziale in regime convenzionato;
- valorizzazione arborea e incremento della biodiversità in ambito urbano con interventi di forestazione da realizzare su aree di proprietà comunale individuate dall'Amministrazione;
- conferma della capacità edificatoria insediativa complessiva in essere di PGT già prevista per le aree interessate;
- revisioni degli accordi convenzionali e del quadro economico dell'intervento al fine di perseguire tali obiettivi.

03 – RAPPRESENTAZIONE DELLA PROGETTUALITA' D'AMBITO

L'ambito di PII, tra via Garibaldi e viale Lombardia, costituiva un vuoto urbano interstiziale che attraverso l'attuazione va invece ad esprimere una nuova tessera del mosaico di quartiere.



Fig.2 - planivolumetrico proposta di variante PII - ambito viale Lombardia

Le profilate rimodulazioni dei contenuti di attuazione sono marginali rispetto le previsioni urbanistiche sostanziali in essere, delle quali rimangono inalterati i capisaldi e compresa la capacità edificatoria complessiva data dallo strumento urbanistico generale.

Le modifiche invece sono volte principalmente a veicolare un più diretto e concreto contributo d'investimento, nel senso della riqualificazione della preesistente cornice di quadrante urbano di riferimento, con particolare riguardo alla definizione della dimensione di spazi, delle opere di urbanizzazione e dei servizi di interesse pubblico, ivi inclusi i servizi di commercio.

Rispetto al tema dei benefici pubblici generati dall'intervento, oltre alle originarie opere di urbanizzazione previste (nel perimetro di intervento dell'ambito del PII), viene ora sviluppato un approccio nell'intorno di prossimità costituito dal nucleo storico di Moncucco e dall'asse viario Milano – Imbersago (viale Lombardia).

L'occasione di una rivisitazione e di un'implementazione dei contenuti è promossa proprio attraverso la scelta dell'Amministrazione Comunale di poter meglio qualificare e valorizzare le opere dello spazio pubblico: fronte Moncucco viale Lombardia.

Per rispondere alle esigenze di sicurezza stradale, come di miglioramento della vivibilità urbana, si anticipa la realizzazione delle sistemazioni viabilistiche previste dal PGT / PGU, con le due rotonde di riferimento (nodo Moncucco e nodo Kennedy). In particolare, la rotonda di Moncucco smisterà l'intersezione di due assi primari della viabilità urbana, costituiti dalla direttrice Milano – Vimercate (S.P. 3 per Imbersago) di viale Lombardia e la direttrice Sesto San Giovanni – Brugherio – Carugate (S.P. 209 e 208) di via San Maurizio al Lambro, via Marsala, via dei Mille.

Ciò si accompagna alla valorizzazione dello spazio di uso pubblico sulla tratta di via Lombardia, con possibile nobilitazione sul fronte storico del nucleo di Moncucco (tempietto di San Lucio e Villa Sormani).

La possibilità è offerta dalla rivisitazione dell'assetto distributivo planivolumetrico, agganciando l'affaccio vetrina sul viale Lombardia, prevede poi un assetto delle residenze dell'ambito di modo che sull'asse ciclo-pedonale interno si affaccia e si snoda la parte più di pregio, rappresentata dalla sistemazione di spazi verdi, a caratterizzare una continuità protetta e gradevole di attraversamento.

La migliore spazialità di assetto è conseguita grazie al coinvolgimento della contigua area edificabile residenziale dell'ambito di riqualificazione AR-06 del piano delle regole di PGT.

04 – UNA LETTURA D’AMBITO

Si può sviluppare il tema della riconnessione dei “nuclei antichi” attraverso lo spazio pubblico e di servizio, gli “anelli” nucleo di Moncucco - sagrato tempietto di San Lucio, nodo viale Lombardia e intersezione via Marsala, con l’importante opera pubblica della nuova rotonda stradale e la latitante struttura commerciale, aree nuovo quartiere Bettolino (Le gemme), asse via Garibaldi, quartiere Edilnord.

Il tessuto consolidato costituito dell’intorno a parte singole presenze architettoniche testimoniali storiche, è il risultato di tessuti urbani diversificati e eterogenei di interstizio, determinati dall’addizione a mosaico di espressione di diverse epoche.

Un tale percorso “a terra”, allargato all’intorno, rappresenta uno snodarsi lungo lo “spazio” pubblico, di un’ideale ricucitura e connessione della dimensione del “tempo” della storia urbanistica locale. Esso interessa stanze urbane, scene e brani, testimoni dei vari caratteri di singoli sviluppi dell’evoluzione del tessuto insediativo di Brugherio dell’intorno, facilmente apprezzabile da una vista fotografica di ripresa dall’alto:

- 1 – l’anello della Villa Sormani settecentesca, con il tempietto cinquecentesco rinascimentale di San Lucio (originario di Lugano, tra i pochi esempi di anastilosi in architettura), ed il retroterra di quinta del nucleo antico originario di Moncucco;
- 2 – l’edificato a case singole basse sparse del tessuto di transizione originario e più recente che si snoda lungo l’asse via San Maurizio al Lambro e l’isolato sud di via Marsala;
- 3 – i palazzi preponderanti del boom economico del dopoguerra, che hanno conquistato gli affacci sugli assi urbani principali come viale Lombardia;
- 4 – l’anello degli stabili del periodo maturo degli anni ’70 e ’80 di edilizia economica popolare (fronte nord di via Marsala);
- 5 – qui si innesta questo percorso spinale che parte dal nodo viario di Moncucco, “cerniera” del tessuto urbano, con la nuova struttura commerciale (MSV);
- 6 – sul fronte ovest di via Lombardia quindi l’anello dell’insediamento della grande fabbrica dell’ex “Manuli”, ormai riconvertita nei decenni a diverse funzioni;
- 7- quindi si attraversano gli affacci a verde dell’anello dell’ambito di PII (quartiere Bettolino freddo “Le gemme” via Garibaldi);
- 8 – si allacciano quindi le altre tessere residuali sfrangiate di fabbricati d’interstizio esposti verso il nucleo di Bettolino Freddo (a sud in confine con Cologno Monzese);

9 – ed ora s’incontra il quartiere solido unitario giardino dell’Edilnord;

05 – NUOVO P.I.I. IN VARIANTE

La presente proposta rappresenta l’esito di una evoluzione progettuale che tiene conto del diverso quadro di riferimento entro cui la stessa si colloca, sia sotto il profilo del mutato scenario economico e di mercato, sia con riferimento ai mutati obiettivi e fabbisogni in termini di benefici pubblici e di interesse pubblico derivati dall’attuazione dell’intervento.

La proposta prevede la realizzazione di un nuovo assetto morfo-tipologico in cui viene a collocarsi la capacità edificatoria complessiva, articolata nei fabbricati residenziali a piastra ed in linea distribuiti all’interno di ampi spazi verdi pertinenziali, e nell’edificio destinato alla media struttura di vendita posto in prossimità del nodo Moncucco (via Lombardia, via S. Maurizio al L., via Marsala).

La composizione dell’impianto planivolumetrico prevede la creazione di relazioni urbane tra viale Lombardia ed il tessuto urbano esistente, mediante la formazione di un sistema di spazi e luoghi pubblici ed aree verdi, in grado di ridare relazioni urbane alle aree circostanti viale Lombardia; si persegue il ridisegno della viabilità di livello locale, con la realizzazione di un accesso a sud, lungo viale Lombardia, ed uno a nord, lungo via Marsala, con prosecuzione in via Garibaldi; è garantita la creazione di un parco urbano ad est di via Garibaldi, dal quale si genera un sistema articolato e coordinato di percorsi pedonali e ciclabili che garantiscono l'intera permeabilità e percorribilità dell'area, verso il centro storico, verso i servizi pubblici ed i quartieri residenziali collocati ad est e a sud, ed anche verso i quartieri residenziali collocati ad ovest.

Tenuto conto di quanto descritto ed evidenziato in precedenza, a parità di capacità edificatoria complessiva attribuita alle singole aree, la proposta si configura quale Programma Integrato di Intervento in variante al PII approvato nel 2011 e, contestualmente, al vigente al Piano di Governo del Territorio.

Nel merito, gli elementi di variante rispetto al Programma Integrato di Intervento approvato nel 2011 e al PGT vigente sono riconducibili sinteticamente ai seguenti aspetti:

- inclusione nel perimetro del PII della contigua area edificabile residenziale costituita dall’ambito di riqualificazione AR-06 individuato dal Piano delle regole di PGT;
- incremento della quota di edilizia residenziale in regime convenzionato che passa dal precedente 16,49%, al 18,29% (tali percentuali sono calcolate sulla volumetria totale del PII Bettolino Freddo e dell’ambito AT-06).

- riallocazione nell'area di via Dolomiti di una quota parte della capacità insediativa prima prevista nell'ambito principale di via Garibaldi – Lombardia;
- rivisitazione planivolumetrica della capacità edificatoria complessiva attraverso la realizzazione di fabbricati a piastra ed in linea, questi ultimi organizzati in corti aperte, con altezze variabili che non andranno a superare l'altezza massima di 26 metri;
- rimodulazione della quota di funzioni compatibili per la conferma e migliore allocazione della destinazione di media struttura di vendita;
- individuazione di una nuova caserma dei Carabinieri quale standard qualitativo aggiuntivo, in luogo dell'ipotizzato auditorium
- realizzazione delle opere viabilistiche previste dal Piano Generale del Traffico Urbano e dal Piano di Governo del Territorio (nodo Moncucco e nodo Kennedy);
- revisioni degli accordi convenzionali e del quadro economico dell'intervento.

Trattandosi di una proposta progettuale in variante al PII 2011 e al PGT vigente, per quanto gli elementi di variante risultino parziali e, in ogni caso, individuati e condivisi dalla stessa Amministrazione Comunale, la procedura per l'approvazione della nuova proposta di Programma Integrato di Intervento è stata preceduta dalla procedura di Verifica di assoggettabilità della Valutazione Ambientale Strategica, così come prevista dalle disposizioni legislative vigenti, al fine di valutare effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal nuovo scenario progettuale.