

*Manio*

COMUNE DI BRUGHERIO

COMPARTO C 1.1 VIA GUZZINA – VIA PRIMO MAGGIO

RELAZIONE DI PROGETTO

Il tecnico



La proprietà'

*Manio*

## DATI URBANISTICI

Il P.R.G. vigente approvato con delibera n°120 del 5-12-05 assoggetta l'intera area di proprietà a Piano Attuativo; classifica le aree oggetto d'intervento come Zona C1- Insediamenti residenziali, soggetti a piano attuativo.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree in questione sono: Residenza, Attrezzature per lo spettacolo e la cultura, sedi istituzionali ed amministrative, attrezzature d'interesse comune civili e religiose, attrezzature culturali, sociali assistenziali; parcheggi a raso ed in sottosuolo, attrezzature per l'uso delle aree a verde.

I Parametri urbanistici ed edilizi generali sono contenuti nella scheda specifica del Piano Attuativo allegata nella tav.2 di progetto.

L'altezza degli edifici deve essere contenuta massimo in tre piani fuori terra ; il rapporto di copertura è pari ad 1/3 della superficie fondiaria; la superficie occupata massima è pari ad 60% della superficie fondiaria.

La superficie del comparto è pari a mq. 13.148 , è prevista l'edificazione di una volumetria pari a mc. 6311, da realizzarsi all'interno di una superficie fondiaria pari a mq. 6.741.

A fronte di una cessione minima prevista dal Piano Regolatore pari a 34mq./ab. per una superficie pari a mq. 1430, la scheda del piano attuativo individua un'area in cessione pari a mq. 6.407 pari a oltre 150mq./ab.

Questa dotazione di standard è stata distribuita sui tre lati del comparto e nelle prescrizioni della scheda è contenuta l'avvertenza che lungo la Via Guzzina dovrà essere prevista una cortina di verde per separare la zona industriale di Cologno Monzese con l'intervento.

La scheda prescrive inoltre che i manufatti esistenti vengano ristrutturati, l'unico fabbricato presente individuabile dalle fotografie verrà presto ristrutturato dalla proprietà e verrà richiesto idoneo titolo abilitativo.

Rimane pertanto a carico della proprietà il vincolo di mantenere e valorizzare i caratteri architettonici del manufatto che verrà valutato dalla preposta Commissione al momento della preliminare richiesta di impatto paesistico.

## **STATO DI FATTO**

L'area si trova nell'estrema parte a sud del Comune di Brugherio, l'accessibilità avviene dalla Via Primo Maggio, strada che collega il Comune di Brugherio con la fermata di Cologno Nord della Metropolitana Milanese.

L'area attualmente libera confina a nord con il giardino della Cascina Guzzina, ad est con una recente lottizzazione di villette a schiera e bifamiliari; a sud con la Via Primo Maggio e a ovest con la strada vicinale Guzzina.

La strada vicinale Guzzina costituisce il confine tra il Comune di Cologno Monzese e il Comune di Brugherio ed è in questo momento chiusa al traffico in base ad una convenzione stipulata tra i vari proprietari della strada vicinale e l'Amministrazione Comunale.

Nel Comune di Cologno Monzese a ridosso della Via Guzzina è presente una vasta area industriale che vede la presenza di varie attività produttive.

Le attività hanno tutte accesso da Via Voltorno e pertanto non interferiscono dal punto di vista viario con l'intervento. L'unica attività che ha accesso da Via Primo Maggio è ICET STUDIOS che pur ricadendo nel Comune di Cologno ha accesso dal Comune di Brugherio.

La maggior parte dell'area interessata dal Piano di Lottizzazione è in questo momento recintata da un vecchio muro con copertina in coppi che in alcuni punti è spesso oggetto di "performance" di alcuni graffittari della zona.

Il muro è arretrato rispetto al filo stradale di Via Primo Maggio e sono presenti alcune essenze arboree di nessun valore.

Il rapporto con l'area industriale di Cologno Monzese pur essendo di fatto solo visivo condiziona la progettazione del comparto in maniera significativa e deve essere risolto con un'opportuna progettazione del verde.

## **LE SCELTE DI PROGETTO**

La scheda relativa al Piano Attuativo prevede una cessione a standard lungo la Via Primo Maggio, lungo la Via Guzzina e nella parte a ridosso del giardino della Cascina Guzzina.

La proprietà ha presentato all'Amministrazione Comunale in data 8 settembre 06 la proposta di modificare l'ubicazione delle aree a standard evitando la cessione della parte a ridosso del giardino della Cascina Guzzina mantenendo sull'area in ogni modo la destinazione a verde privato.

La motivazione della richiesta meglio spiegate nell'istanza e qui integralmente richiamate, sono individuabili nell'accessibilità limitata dell'area che potrebbe avvenire solo da Via Guzzina che essendo chiusa al traffico renderebbe l'area in fatto interclusa.

In data 17 ottobre 07 è stata presentata un'ulteriore istanza con identico oggetto contenente anche la soluzione planivolumetrica su cui l'Amministrazione Comunale ha dato il proprio assenso di massimo.

A compensazione della mancata cessione di aree pari a mq. 3.548,29 viene ceduta gratuitamente all'Amministrazione un'area limitrofa al comparto oggetto d'intervento che si trova dal lato opposto di Via Primo Maggio.

L'intera area che verrà ceduta ha dimensioni pari a mq. 8.730.

L'area agricola di trasformazione è di interesse strategico per l'Amministrazione Comunale sia per il nuovo tracciato della metropolitana che per la presenza del depuratore del CAP. ( ipotesi insediamento nuovi uffici RAI)

Il parcheggio viene realizzato lungo la via Primo Maggio e lungo la via Guzzina viene prevista come da indicazioni di piano un'area a verde che ha la funzione di barriera insonorizzante con l'area industriale di Cologno Monzese.

Elemento che si è ritenuto di valorizzare come testimonianza del limite della vecchia proprietà, è il muro di recinzione che viene mantenuto integralmente lungo la via Guzzina e demolito in più punti per permettere l'accesso pedonale e carraio alla lottizzazione.

Nelle parti dove sarà eliminato il muro saranno posizionati dei cippi a testimonianza della antica continuità del muro.

Della presenza della zona industriale abbiamo già parlato con l'evidente necessità di mitigarne la visuale; mentre della presenza della Cascina Guzzina il progetto ha tenuto conto di questo rapporto lasciando al giardino privato interposto la funzione di mediare tempi e linguaggio architettonico.

La presenza della lottizzazione anni 80 sul lato est ha caratterizzato morfologicamente l'allineamento; nel lotto A è stata adottata una tipologia simile resa unitaria dalla connessione dei porticati ma che vede in alcuni punti in elevazione la sua caratterizzazione

Particolare attenzione e leggerezza è stata prestata alla progettazione e all'inserimento del lotto B con analoga tipologia del lotto A che rimane forse quello più critico vista la presenza del giardino retrostante.

La scelta della palazzina del lotto C a chiusura della corte aperta con 3 piani in elevazione nella parte esterna a degradare a 2 piani verso il lotto B completano la proposta.

In questa fase si ipotizza per entrambi i lotti la realizzazione di autorimesse sotterranee con accesso limitato a 3 punti che per la parte A B vista la tipologia risulta costosa.

Questa scelta porta a limitare la presenza delle automobili nella strada interna il più possibile ipotizzandone un uso anche ciclabile.

E' stato progettato nel "cuore" della lottizzazione uno spazio di aggregazione che con portici, panchine ed una fontanella possa costituire un momento di convivialità urbana.

All'interno della lottizzazione saranno previste recinzioni solo nei lotti A e B per separare le unità immobiliari di altezza massima pari a mt. 1,50 in legno dogato accoppiate con siepe di pari altezza.

Particolare attenzione verrà portata alle finiture delle case che saranno tutte finite con intonaco colorato in pasta di colore giallo "Guzzina" le persiane saranno in legno color melanzana come quella della cascina. I camini avranno tipologia identica a quella della Cascina e le recinzioni perimetrali avranno identiche caratteristiche a quelli esistenti.

Verrà prestata particolare attenzione alle aree a verde che saranno progettate secondo l'uso. La fascia di mitigazione ambientale verso Cologno Monzese avrà caratteristiche sempreverdi.

Le pavimentazioni interne saranno in pietra o cotto, sulle facciate verrà fatto largo uso di mattone paramano, le barriere saranno in ferro micaceo, tutte le coperture saranno in legno a vista. Le coperture saranno in coppi, le lattonerie in rame, i serramenti in legno.



Il muro lungo la Via Guzzina





Il giallo "Guzzina" con le persiane melanzane.

Il vecchio cancello ora chiuso

