



CITTÀ DI PIOLTELLO
PROVINCIA DI MILANO
20096 – Via Carlo Cattaneo, 1

Settore Gestione e Pianificazione Territoriale e Ambientale

- Ufficio Urbanistica -



**LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE DELL'INTERVENTO
EDILIZIO NELL'AMBITO DEL P.L. GIA' CIS 14 IN VIA D'ANNUNZIO A
PIOLTELLO**

IL TECNICO

IL DIRIGENTE

INDICE

- ***PREMESSA***
- ***RIFERIMENTI STORICI E TIPOLOGICI***
- ***CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI***
- ***CARATTERI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI***
- ***MATERIALI***
- ***COLORAZIONI***
- ***SISTEMAZIONI ESTERNE***

PREMESSA

Il presente documento intende definire le linee guida a cui dovrà attenersi il progettista nella realizzazione del singolo intervento la cui attuazione è conseguente all'approvazione del Piano di Lottizzazione denominato Comparto di Intervento Strategico 14.

Le seguenti linee guida alla progettazione non modificano l'incidenza volumetrica, le altezze massime degli edifici, i rapporti di copertura e le distanze, che sono disciplinati dalle norme del Piano ma intendono delineare i caratteri architettonici, tipologici e morfologici cui gli erigendi edifici dovranno tendere, interpretando e traducendo nell'attuazione del comparto le scelte di indirizzo del Piano urbanistico generale.

L'obiettivo primario è di garantire un elevato livello qualitativo dell'intervento dal punto di vista del disegno degli spazi urbani e dell'inserimento degli edifici nel contesto; l'edificio che dovrà tendere verso un grado di omogeneità architettonica funzionale al raggiungimento dell'obiettivo suddetto.

Le norme sono distinte in capitoli che fanno riferimento ai diversi aspetti della progettazione edilizia.

Ogni capitolo contiene i seguenti tipi di indicazione:

- **Norme prescrittive**, che determinano i limiti inderogabili all'interno dei quali deve svolgersi la progettazione;
- **Norme non prescrittive**, che delineano gli obiettivi formali a cui tendere, di cui si dovrà comunque tener conto nella valutazione dei singoli progetti da parte della Commissione Edilizia Comunale.

L'applicazione delle presenti norme non preclude l'espressione del parere della Commissione Edilizia Comunale che, nell'esercizio delle sue funzioni, potrà apportare modifiche al singolo progetto edilizio.

RIFERIMENTI STORICI E TIPOLOGICI

Il riferimento storico-tipologico lungo questa direttrice a sud del nucleo storico di Pioltello che si può assumere come riferimento è quello del sistema delle cascine integrato al complesso dei fontanili e delle rogge, che costituiscono la caratteristica geo-morfologica dell'area.

La formazione della tipologia a corte, per quanto riguarda le cascine dell'area di Pioltello, non nasce da scelte tipologiche progettuali, ma piuttosto da un processo produttivo legato alla attività agricola, che individua nella corte il tipo edilizio ad esso maggiormente funzionale.

Storicamente, la ripetizione del tipo in linea e la sua successiva aggregazione porta alla formazione di uno spazio centrale che definisce la corte, sia essa aperta o chiusa, che non nasce quindi da un unico disegno architettonico.

Lo spazio urbano definito negli schemi di PRG interno alle tipologie edilizie previste assume dalla corte il riferimento storico per divenire, reinterpretato in chiave contemporanea, lo spazio della piazza urbana, *leit motiv* dell'intervento.

Oltre a ciò le linee guida assumono i dettami del piano attuativo approvato, in cui l'impostazione morfologica, per quanto riguarda l'edificato, è caratterizzata dai seguenti assunti progettuali:

- a) la maglia insediativa che rispetta il medesimo orientamento dell'edificato esistente, si pone in continuità con esso e in contrasto con l'orientamento agrario che caratterizza invece il disegno degli spazi aperti.
- b) l'allineamento del nuovo edificio lungo un medesimo asse, a costituzione di una cortina edilizia di tipo prettamente urbano; a ciò contribuisce l'omogeneità delle altezze degli edifici, stabilite in tre piani fuori terra.

- c) la tipologia edilizia a corte, che permette la costruzione di un interessante rapporto tra gli spazi aperti privati all'interno e gli spazi pubblici circostanti.
- d) L'importanza dimensionale dei fronti edilizi, il dialogo tra essi e tra essi e lo spazio urbano interno, la costruzione del limite urbano sulla via d'Annunzio divengono elementi cardine della progettazione che concorrono al raggiungimento dell'obiettivo di qualità.

CARATTERI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI

Norme prescrittive:

dovrà essere rispettato il vincolo di allineamento dell'edificio riportato nella tavola di piano attuativo n°4, sia lungo la via D'Annunzio, sia in fronte al parco di nuova realizzazione.

Tale vincolo di allineamento dovrà essere inteso quale allineamento continuo su un unico piano di facciata al quale si potrà derogare esclusivamente con le seguenti modalità:

- utilizzando una scansione pieni-vuoti da ricondurre a spazi porticati ("pilotis") a piano terreno secondo un disegno unitario costruito sull'intero fronte (i 3 edifici);
- inserendo sul fronte dell'edificio ai piani superiori al piano terreno loggiati e sfondati comunque in numero tale da non interrompere la leggibilità unitaria del fronte;
- inserendo elementi di rottura verticali, (ad esempio arretramenti del fronte in corrispondenza dei vani scala od utilizzando un trattamento diverso dei materiali di finitura) comunque sempre subordinati alla leggibilità unitaria del fronte.

La cortina edilizia dell'edificio, dovrà essere interrotta in almeno un tratto per una lunghezza minima di m.10, al solo piano terreno o per tutta l'altezza

dell'edificio, al fine di consentire la trasparenza dell'edificato verso la corte interna dalla strada.

La tipologia edilizia a corte aperta dovrà essere rispettata o altresì re-interpretata a condizione che l'orientamento prevalente dei corpi di fabbrica sia quello previsto dalle tavole planimetriche del piano.

Sono escluse le seguenti tipologie edilizie:

casa singola o bifamiliare

edificio a torre

edificio a palazzina con sviluppo inferiore a m.18,00

Non sono ammessi interventi con altezza del corpo di fabbrica differente.

Norme non prescrittive:

Il fronte interno della corte può presentare un linguaggio architettonico autonomo e differente rispetto a i fronti esterni.

4. CARATTERI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI

Norme prescrittive:

L'edificio avrà copertura a due falde inclinate ad andamento ed inclinazione costante.

Sono escluse coperture a falda unica o coperture piane o a botte.

L'edificio dovrà essere dotato di gronda sporgente dal filo della facciata con canale esterno in lamiera, sono quindi esclusi canali in muratura e muretti in rialzo.

I parapetti dei balconi saranno realizzati con ringhiera in ferro o muratura piena.

Non sono ammessi timpani e/o abbaini in facciata.

Non sono ammessi terrazzi sulla sommità dell'edificio che consentano la parziale interruzione della copertura .

Non sono ammesse discontinuità altimetriche del filo di gronda.

La linea di gronda dovrà essere continua per tutta la lunghezza dell'edificio.

Norme non prescrittive:

E' ammessa la realizzazione di piani terreni a "pilotis" secondo i criteri descritti al precedente punto 3.

5. MATERIALI

Norme prescrittive:

Il rivestimento esterno degli edifici dovrà essere in intonaco minerale.

Sono esclusi rivestimenti in Klinker o in pietra naturale .

I davanzali e le soglie dovranno essere in pietra di colore grigio (es. serizzo o beola).

Sono esclusi davanzali e soglie in cemento, pietra chiara o travertino.

I serramenti esterni potranno essere in legno o alluminio verniciato.

Sono esclusi serramenti in alluminio di colore naturale o ottonato.

Sono esclusi vetri riflettenti o bruniti, nonché facciate strutturali continue.

I sistemi di oscuramento potranno essere costituiti da tapparelle avvolgibili o persiane alla lombarda.

I canali e le gronde potranno essere in rame o alluminio verniciato.

I manti di copertura potranno essere in coppi, in tegole di cemento o in lastre metalliche.

Non sono ammesse coperture in lastre di pietra.

Non è ammesso l'uso del vetrocemento in facciata.

Norme non prescrittive:

E' ammessa la zoccolatura in pietra naturale per una altezza massima di cm.60.

E' ammesso l'uso del mattone faccia a vista.

6. COLORAZIONI

Norme prescrittive:

L'edificio (corte) dovrà presentare una varietà cromatica di facciata riconducibile a massimo 2 tinte, secondo combinazioni determinate da discontinuità architettoniche dei piani di facciata (logge, *sfondati*, etc.)

Le colorazioni dovranno rientrare nella gamma qui riportata per i diversi lotti.

I colori sono prevalentemente reperiti tra le tinte pastello, il “giallo lombardo” e le “terre di siena”.

La gamma comprende anche le colorazioni permesse per i serramenti e i sistemi di oscuramento (tapparelle e/o persiane) e i parapetti in ferro.

In ogni caso ogni richiesta di permesso di costruire e/o DIA deve essere corredata da campionature dei colori da utilizzare per la tinteggiatura della facciata, in modo da permettere all'Ufficio Tecnico Comunale la verifica della conformità con la gamma cromatica qui allegata ed alla Commissione Edilizia Comunale la valutazione di carattere estetico-qualitativo della soluzione proposta.

7. SISTEMAZIONI ESTERNE

Norme prescrittive:

aree esterne: Le aree esterne di pertinenza degli edifici dovranno essere trattate a prato e piantumate con essenze previste dalle N.T.A. del Piano Vigente.

I percorsi pedonali saranno realizzati con pavimentazioni in masselli di cls colorati o pietra naturale, ovvero in lastre di granito o beola posate secondo schemi modulari.

Sono escluse pavimentazioni in asfalto.

Recinzioni: non sono ammesse recinzioni interne alle corti.

Le recinzioni esterne dei singoli lotti avranno una altezza massima come prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale e saranno realizzate in ferro verniciato dei colori previsti dalla gamma cromatica qui allegata.

Norme non prescrittive:

Sono ammesse parziali chiusure dei lotti in muratura , in corrispondenza degli accessi pedonali e degli impianti citofonici.

Sono ammesse cordoli in cls alla base delle recinzioni per una altezza di cm30.