

Tr3 TrAINS and TrEES

ricucitura verde sul sedime interrato delle
Ferrovie Nord a Busto Arsizio

Ambito di trasformazione 3 Stazione FNM
rigenerazione e valorizzazione dell'ambiente, dei
beni paesaggistici, culturali e architettonici per
migliorare fruibilità, qualità spaziale e vivibilità

Linee guida e di intervento

LINEE GUIDA – SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE Tr3

luglio 2021

// GRUPPO DI LAVORO //

Politecnico di Milano

Dipartimento di Architettura e Studi Urbani - DASTU

prof. arch. Michele Ugolini
responsabile scientifico

arch. Caterina Gallizioli
coordinamento della ricerca

arch. Francesco Occhiuto
arch. Madi Reggio
arch. Amanzio Farris
arch. Rossana Gabaglio
arch. Francesca Ripamonti
dott. Gabriele Solazzi

Comune di Busto Arsizio

U.O. Urbanistica

ing. Erasmo Nocco
dirigente Settore 5 / coordinamento tecnico

ing. Veruska Moriggi
dott. Roberto Testa
dott. Andrea Carraro



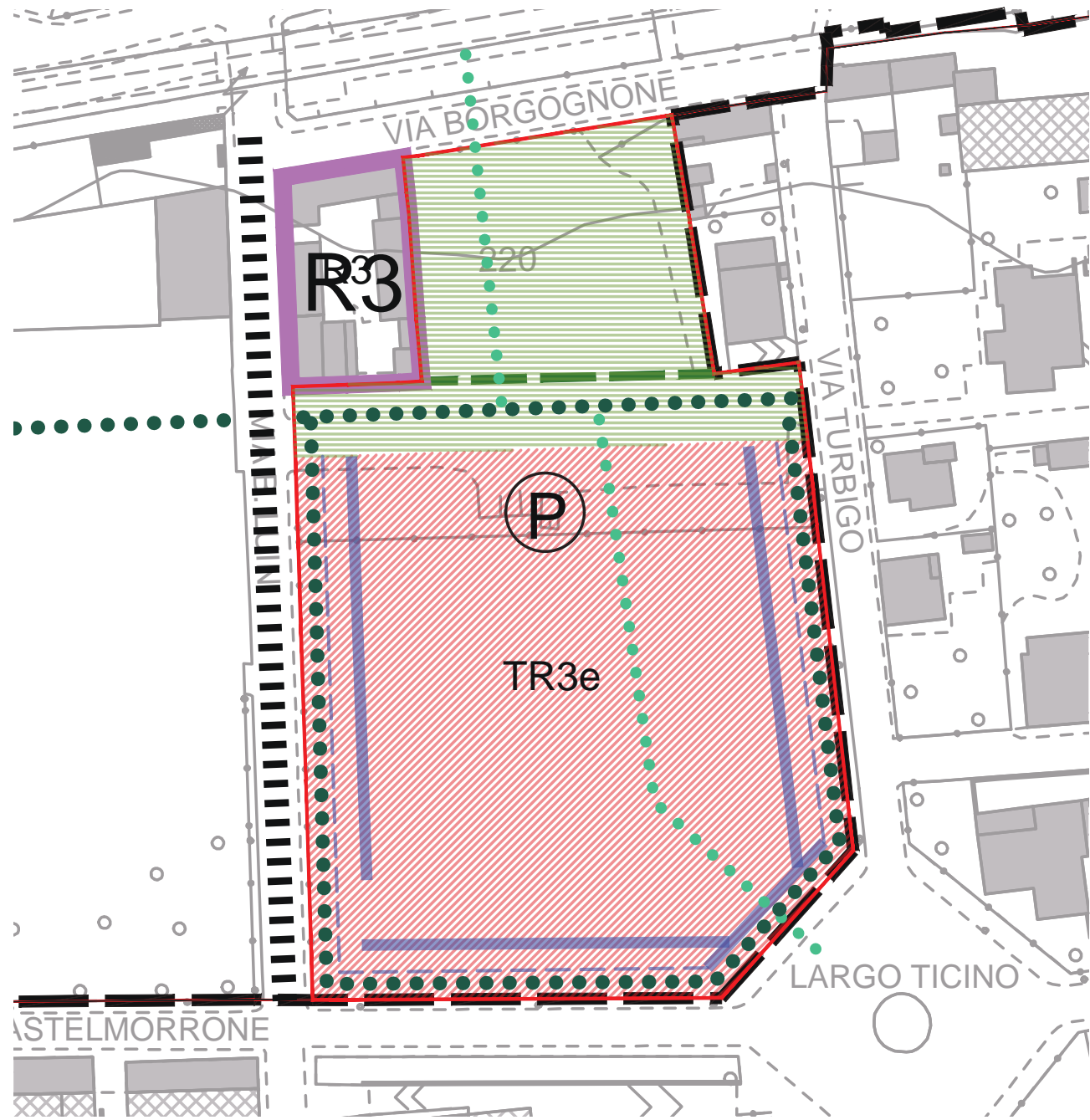
**POLITECNICO
MILANO 1863**

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA
E STUDI URBANI



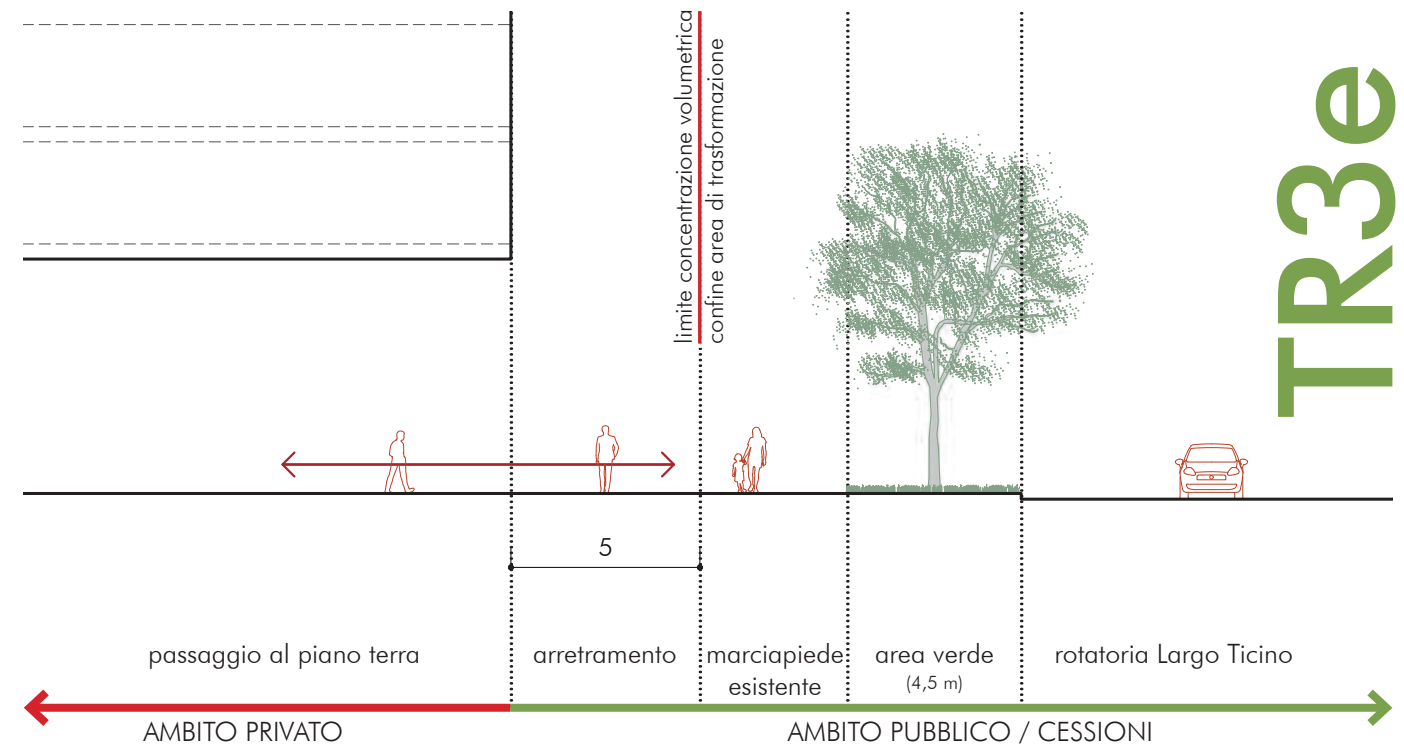
Comune di Busto Arsizio
arch. Giorgio Mariani
assessore urbanistica

Lo studio si inquadra all'interno dell'Accordo di collaborazione tra
Politecnico di Milano - Dipartimento di Architettura e Studi Urbani
e Comune di Busto Arsizio ai sensi dell'art. 15 L. 241/1990

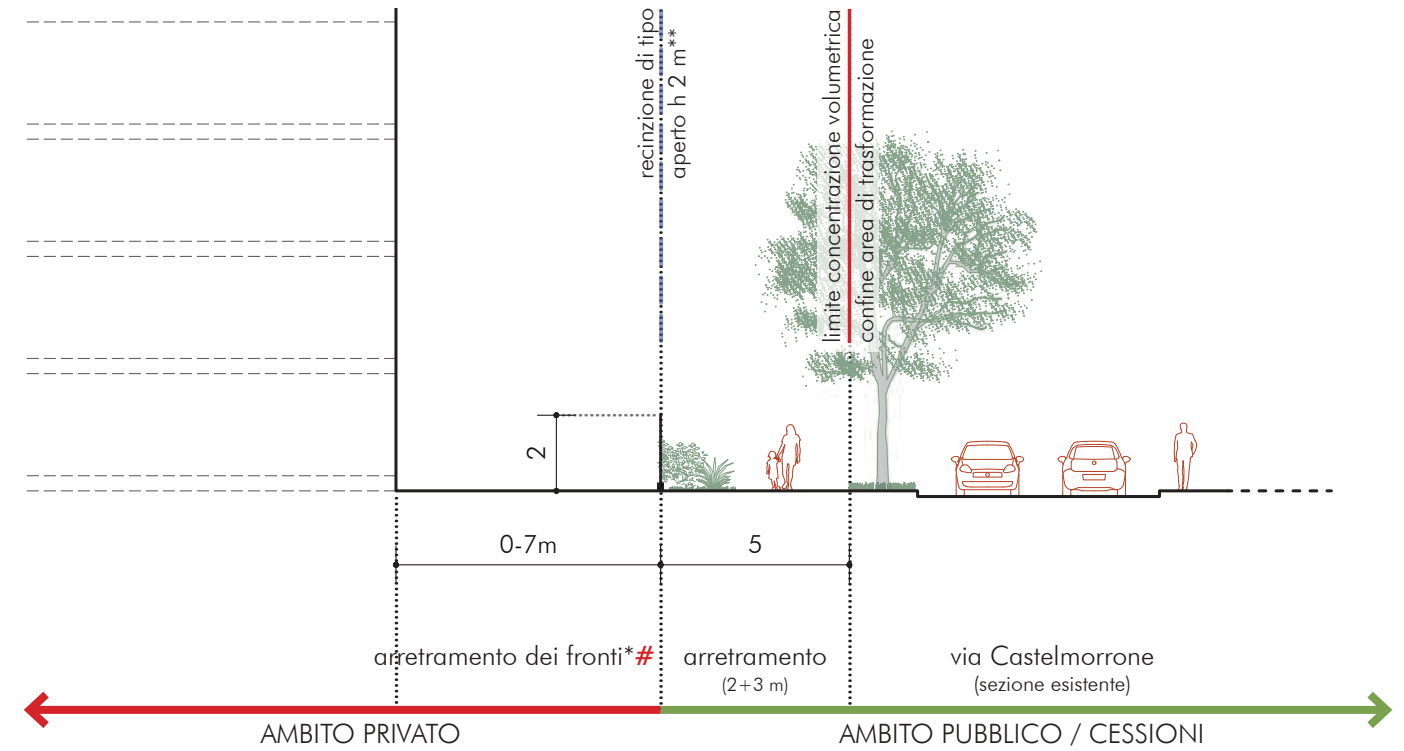


- LEGENDA**
- perimetro ambito 3
 - confini area di trasformazione
 - area di concentrazione volumetrica
 - cessione sedimi stradali
 - standard da cedere in loco
 - arretramento lungo le vie pubbliche 5 m - recinzione tipo aperto**
 - allineamento dei fronti di testa o continuo / arretramento min 0 - max 7 m da recinzione*
 - allineamento fronte continuo / arretramento min 0 - max 7 m da recinzione #
 - attraversamenti pedonali
 - tracciati prioritari di collegamento
 - profondità minima da garantire
 - attraversamenti pedonali da garantire
 - P parcheggio pubblico alberato

SEZIONE SU LARGO TICINO / scala 1:200



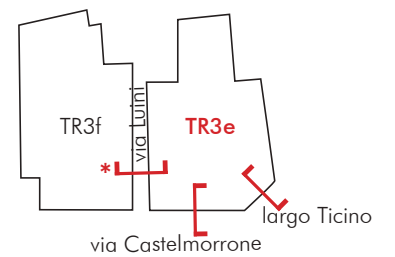
SEZIONE TIPO SU VIA CASTELMORRONE / scala 1:200



*arretramento fronti può essere di 0 m in caso di piano terra commerciale, limitato al piano terra.

#arretramento lungo Via Castelmorrone: possibile profondità maggiore qualora parte dell'area venga attrezzata a parcheggio (cf. schede Ambito PGT A25, Relazione e strategie di piano, pag. 54)

** cf. art 6 schede Ambito PGT A25, Relazione e strategie di piano, pag. 33



* vedi sezione tipo su via Luini, p.25

TR3f



DOCUMENTO DI PIANO PGT / Dicembre 2018

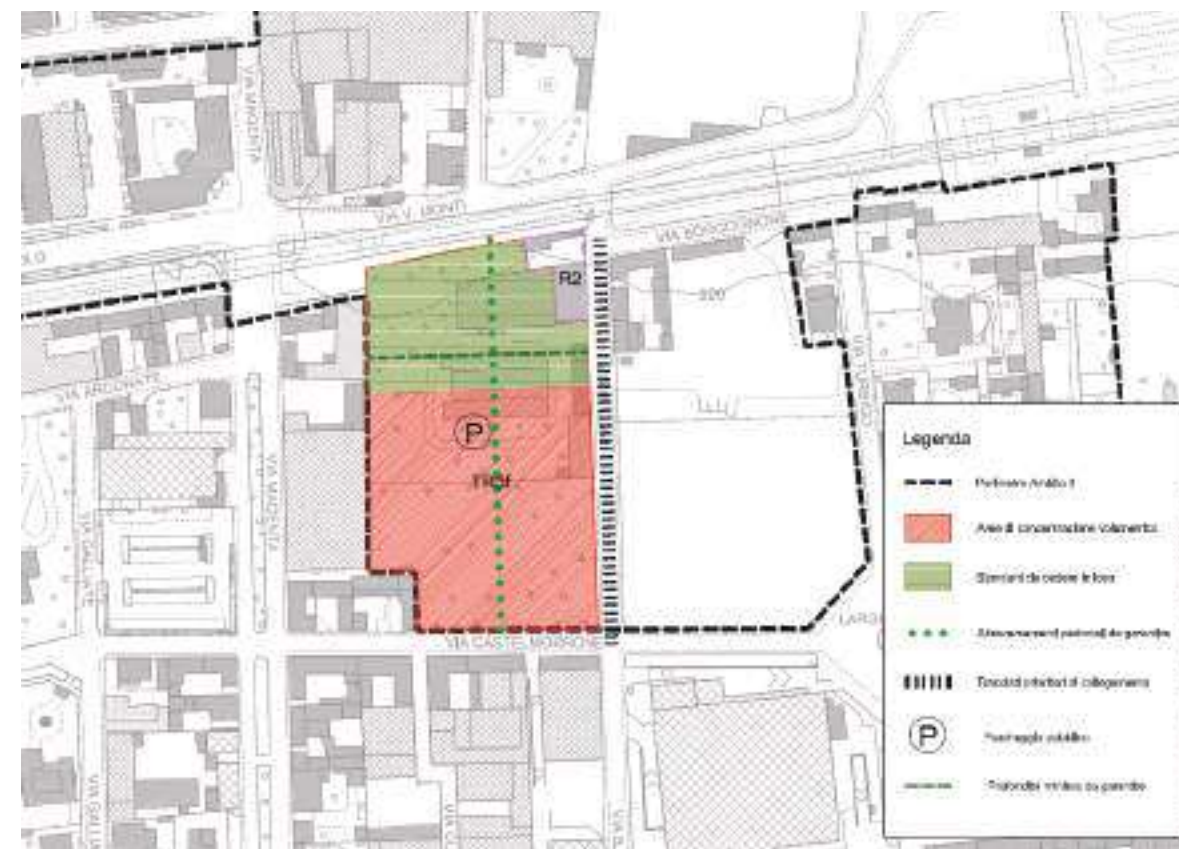
DATI PROGETTUALI

Superficie territoriale S_T	11.724,56 mq	Standard minimo da garantire	5.862,28 mq
Indice territoriale i_t	0,6956 mq/mq	Standard da cedere in loco	4.072,75 mq
Slp premiale	20% Slp prevista	Cessione sedimi stradali	0 mq

- L'attuazione dell'area di trasformazione è subordinata alla realizzazione di almeno il 70% della Slp ammessa.
- La superficie standard indicata in tabella rappresenta la quota minima da garantire indipendentemente dalla Slp che si intende realizzare;
- Gli standard urbanistici dovranno essere garantiti in parte mediante cessione in loco e in parte mediante monetizzazione. La quota ceduta in loco quale parte dell'area a servizi centrale dovrà essere garantita con continuità ed integrata con il verde privato in progetto ed avere una profondità minima di 40 m misurati dal confine di proprietà dell'ambito.
- Dovrà essere garantita l'eventuale ulteriore quota di standard eccedente quella sopra indicata calcolata in ragione dei disposti dell'art. 11 delle norme del Piano dei Servizi.
- Dovrà essere redatta apposita analisi di impatto sul traffico in relazione alle destinazioni d'uso insediate.

ULTERIORI MISURE DI COMPATIBILIZZAZIONE PREVISTE DAL RAPPORTO AMBIENTALE

- Razionalizzazione degli accessi veicolari all'ambito al fine di garantire la sicurezza stradale nelle manovre di afflusso e deflusso.
- Prevedere una distribuzione degli edifici internamente all'area di intervento che salvaguardi la presenza di aree permeabili e non coperte con possibilità di trattarle a verde pertinenziale.
- Nel caso di realizzazione di edifici legati ad attività terziarie o commerciali valutare l'opportunità di prevedere tetti verdi.
- La progettazione e le modalità di utilizzo del passaggio pedonale dovranno tenere conto delle condizioni di sicurezza sia per i fruitori del passaggio medesimo, sia per i fruitori o residenti degli edifici dell'ambito nelle ore notturne e nei giorni non lavorativi.
- Si richiamano altresì le misure di mitigazione e compensazione previste dal Rapporto Ambientale del PGT vigente riportate a pag. 42 e 43.



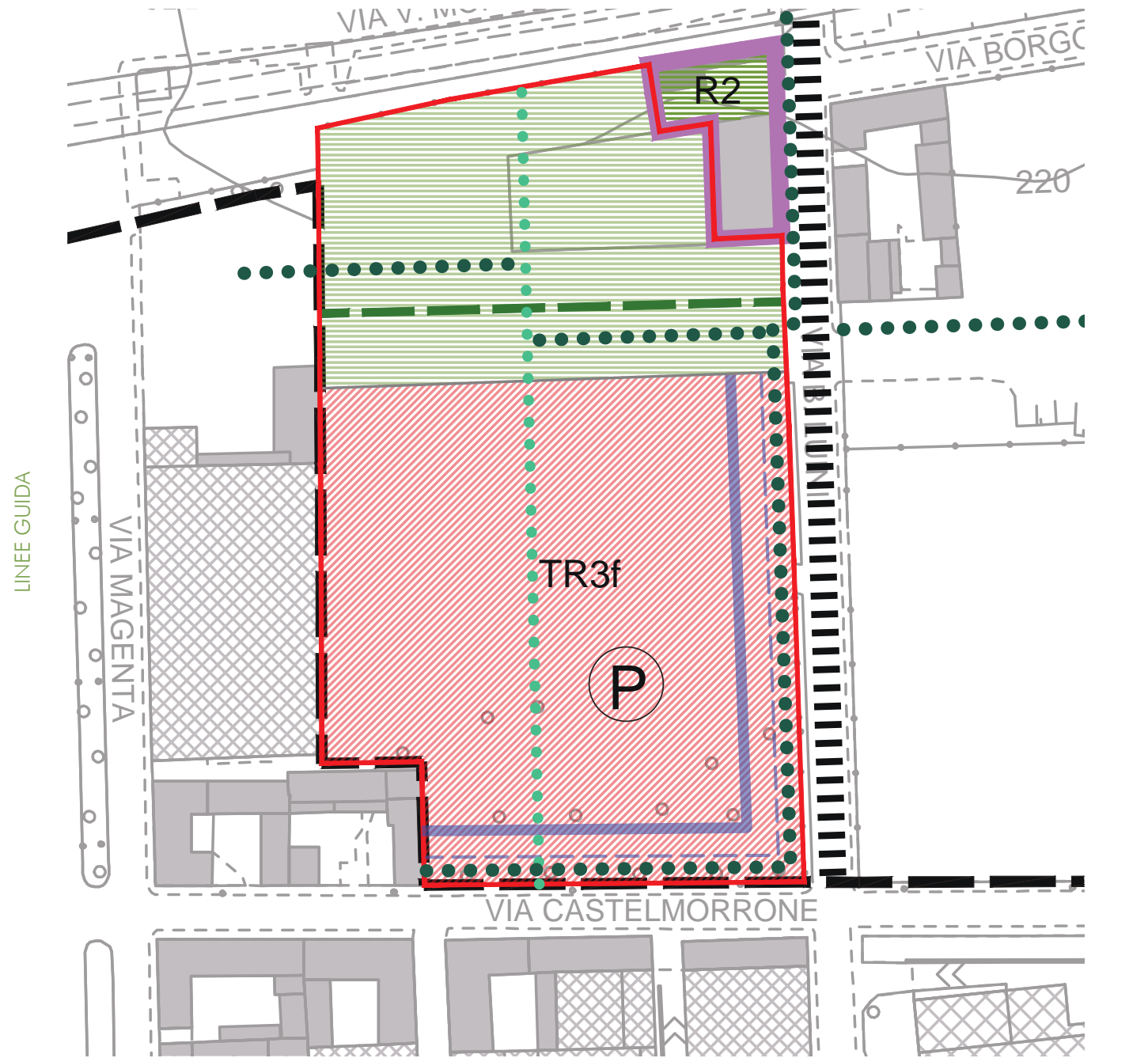
PGT / 2018

DOCUMENTO DI PIANO PGT / Dicembre 2018

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI DA PGT

- Creazione di cortina edilizia in affaccio alle vie pubbliche.
- Arretramento di m 5,00 rispetto al limite stradale degli edifici previsti in affaccio alle pubbliche vie (3 m verde alberato + 2 m marciapiede lato edificio). L'arretramento lungo Via Castelmorrone potrà avere una profondità maggiore qualora parte dell'area venga attrezzata a parcheggio.
- Cessione in quota standard delle aree poste in affaccio al tracciato ferroviario interrato da attrezzarsi a verde pubblico.
- Realizzazione di un parcheggio per 75 posti auto da asservire all'uso pubblico da localizzarsi sulla superficie fondiaria.
- Creazione di un collegamento pedonale tra Via Castelmorrone e l'area a servizi.
- Obbligo di coinvolgimento del comparto R2 nel procedimento di negoziazione propedeutico alla formale presentazione del Piano Attuativo. In caso di partecipazione dell'area R2 all'attuazione dell'area di trasformazione, il sedime della stessa dovrà essere ceduto all'Amministrazione libero da fabbricati ed eventualmente bonificato.

TR3f



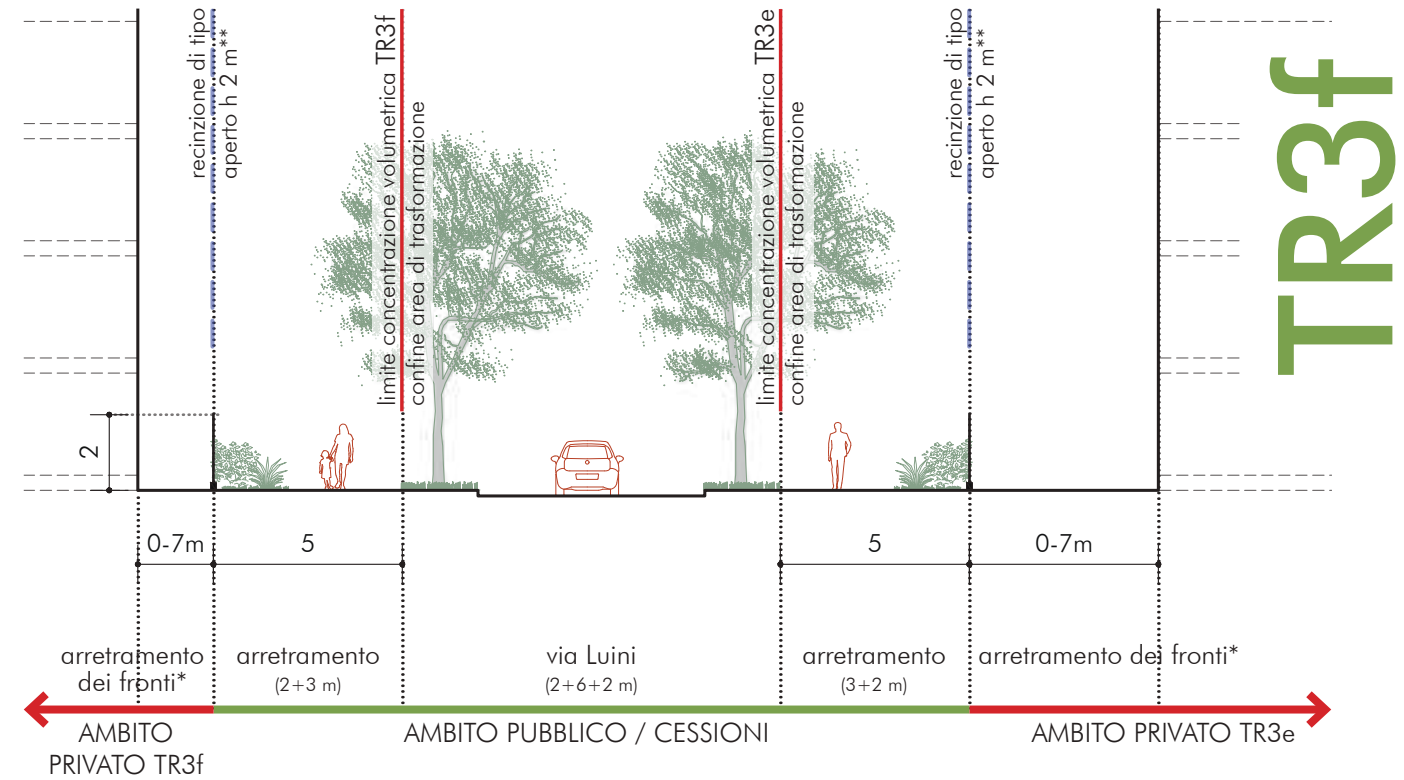
LINEE GUIDA

LEGENDA

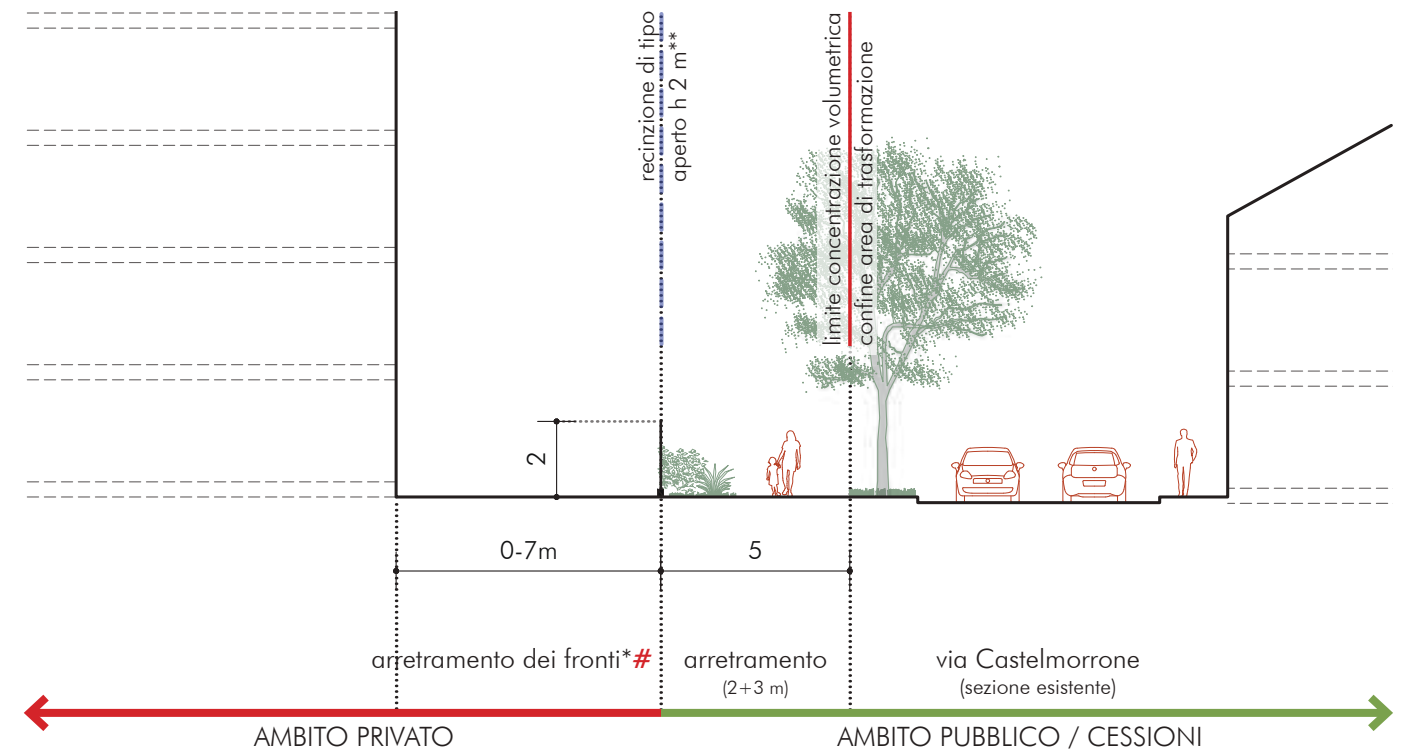
- perimetro ambito 3
- confini area di trasformazione
- area di concentrazione volumetrica
- cessione sedimi stradali
- standard da cedere in loco
- arretramento lungo le vie pubbliche 5 m - recinzione tipo aperto**
- allineamento dei fronti di testa o continuo / arretramento min 0 - max 7 m da recinzione*
- allineamento fronte continuo / arretramento min 0 - max 7 m da recinzione #
- attraversamenti pedonali
- tracciati prioritari di collegamento
- profondità minima da garantire
- attraversamenti pedonali da garantire
- P parcheggio pubblico alberato

aree di trasformazione: linee guida

SEZIONE TIPO SU VIA LUNI / scala 1:200

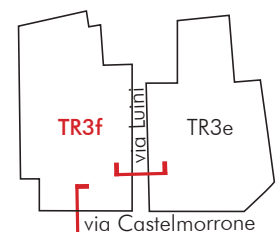


SEZIONE TIPO SU VIA CASTELMORRONE / scala 1:200



*arretramento fronti può essere di 0 m in caso di piano terra commerciale, limitato al piano terra.

#arretramento lungo Via Castelmorrone: possibile profondità maggiore qualora parte dell'area venga attrezzata a parcheggio (cf. schede Ambito PGT A25, Relazione e strategie di piano, pag. 54)



TR3g



DOCUMENTO DI PIANO PGT / Dicembre 2018

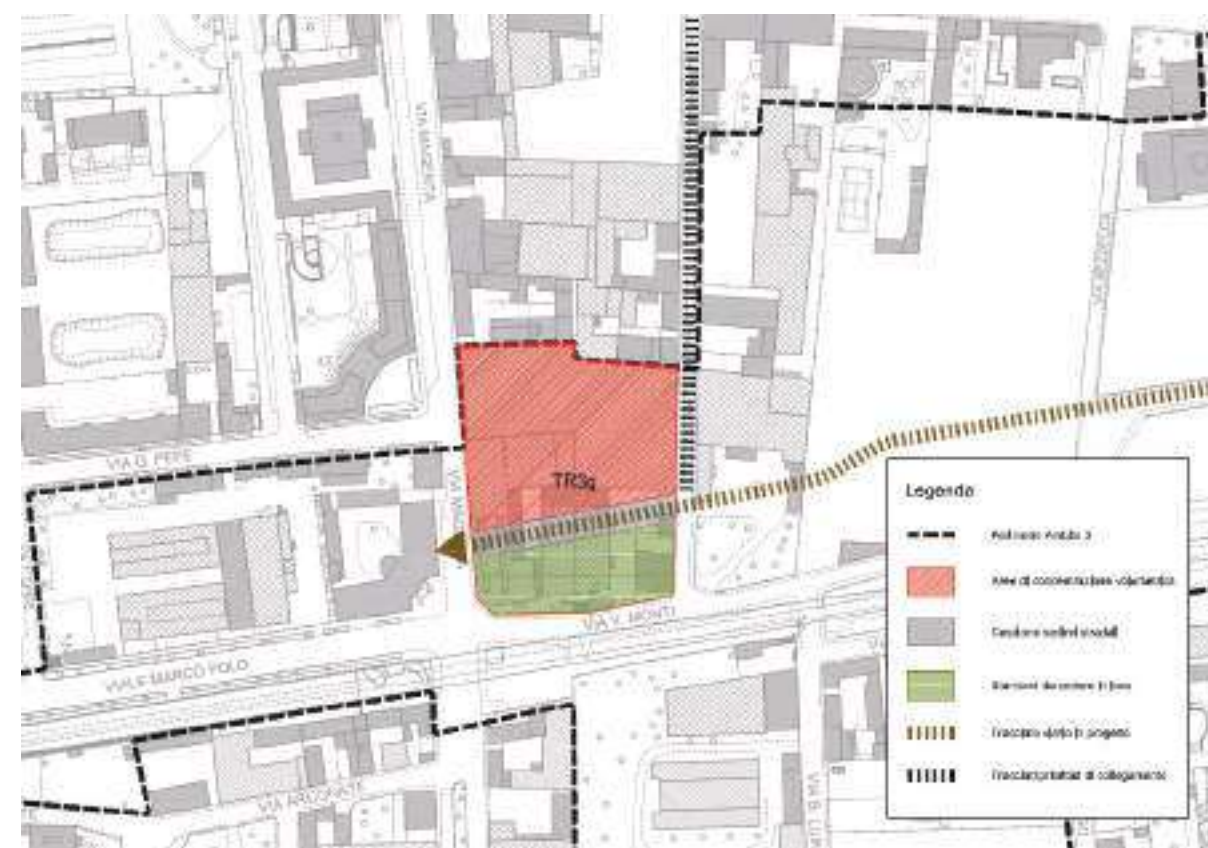
DATI PROGETTUALI

Superficie territoriale S_T	7.620,48 mq	Standard minimo da garantire	3.810,24 mq
Indice territoriale i_t	0,6956 mq/mq	Standard da cedere in loco	1.964,34 mq
Slp premiale	20% Slp prevista	Cessione sedimi stradali	779,07 mq

- L'attuazione dell'area di trasformazione è subordinata alla realizzazione di almeno il 70% della Slp ammessa.
- La superficie standard indicata in tabella rappresenta la quota minima da garantire indipendentemente dalla Slp che si intende realizzare.
- Gli standard urbanistici dovranno essere garantiti in parte mediante cessione in loco e in parte mediante monetizzazione.
- Dovrà essere garantita l'eventuale ulteriore quota di standard eccedente quella sopra indicata calcolata in ragione dei disposti dell'art. 11 delle norme del Piano dei Servizi.
- Dovrà essere redatta apposita analisi di impatto sul traffico in relazione alle destinazioni d'uso insediate.

ULTERIORI MISURE DI COMPATIBILIZZAZIONE PREVISTE DAL RAPPORTO AMBIENTALE

- Razionalizzazione degli accessi veicolari all'ambito al fine di garantire la sicurezza stradale nelle manovre di afflusso e deflusso.
- Prevedere una distribuzione degli edifici internamente all'area di intervento che privilegi la presenza di aree permeabili e non coperte in continuità con l'area di cessione verso l'ex tracciato ferroviario.
- Nel caso di realizzazione di edifici legati ad attività terziarie o commerciali valutare l'opportunità di prevedere tetti verdi.
- Cercare se possibile un dialogo architettonico o compositivo con l'edificio che si trova a nord-ovest dell'ambito che presenta una trattazione peculiare dell'angolo tra le Vie Magenta e Pepe.
- Si richiamano altresì le misure di mitigazione e compensazione previste dal Rapporto Ambientale del PGT vigente riportate a pag. 42 e 43.



PGT / 2018

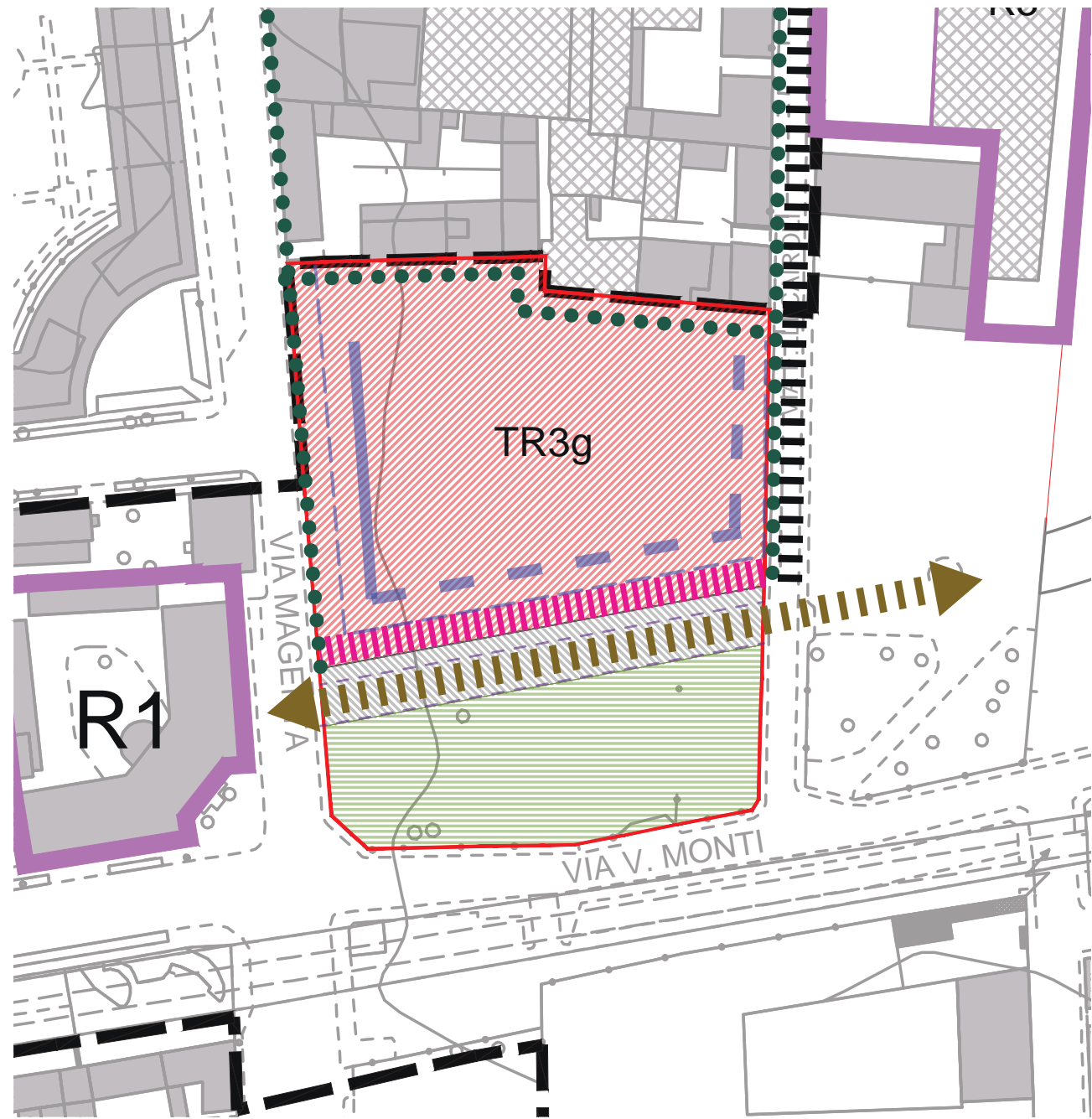
DOCUMENTO DI PIANO PGT / Dicembre 2018

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI DA PGT

- Creazione di cortina edilizia in affaccio alle Vie Monti e Magenta.
- Arretramento di m 5,00 rispetto al limite stradale degli edifici previsti in affaccio a Via Magenta e Via Monti (3 m verde alberato + 2 m marciapiede lato edificio).
- Cessione in quota standard delle aree poste in affaccio al tracciato ferroviario interrato da attrezzarsi a verde pubblico.
- Realizzazione del nuovo tracciato di Via Monti e la contestuale sistemazione a verde dell'attuale sedime in continuità con l'area da cedere in quota standard.

TR3g

LINEE GUIDA

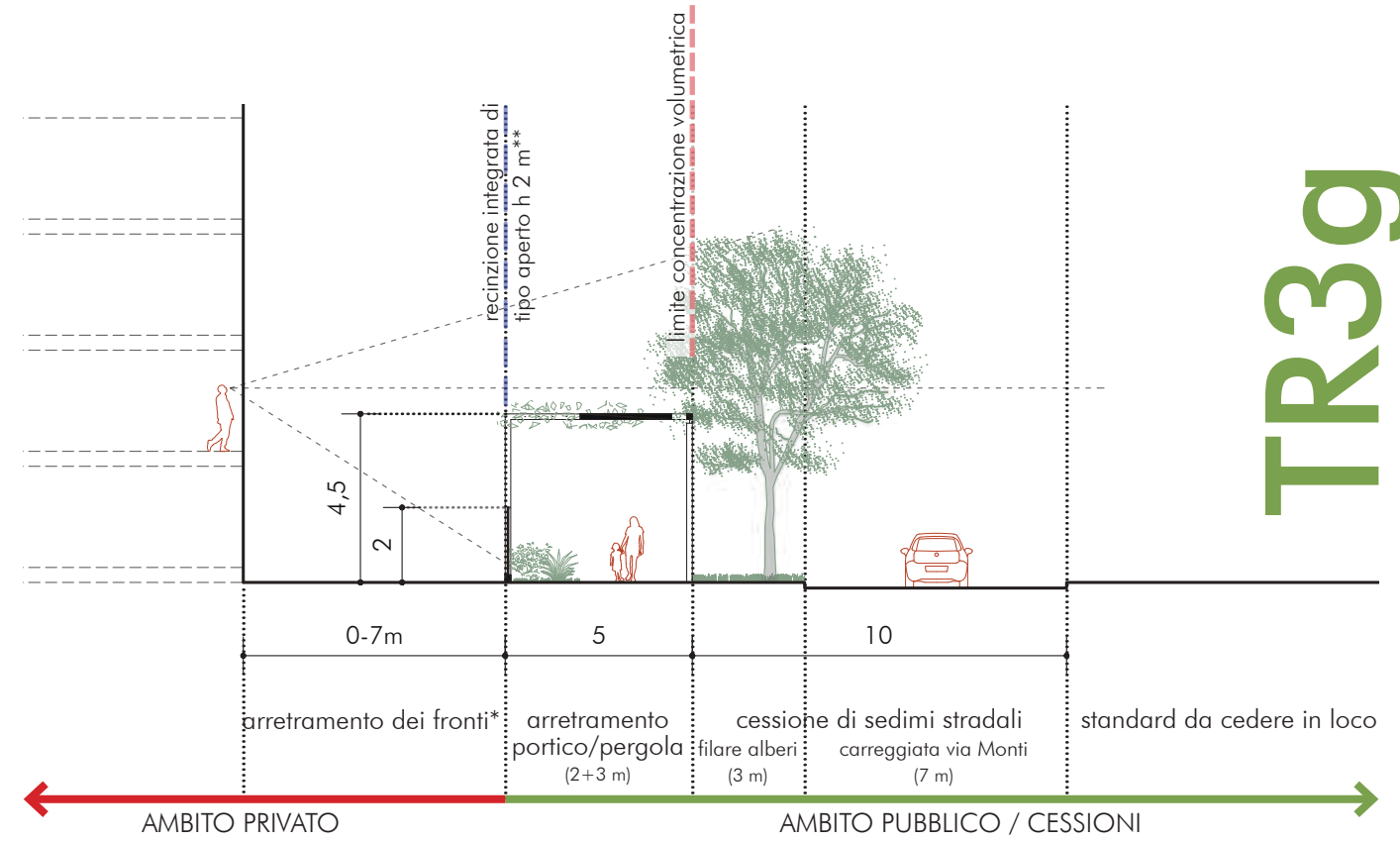


- perimetro ambito 3
- confini area di trasformazione
- area di concentrazione volumetrica
- cessione sedimi stradali
- standard da cedere in loco
- via Monti 10 m (verde alberato + carreggiata)
- arretramento lungo le vie pubbliche 5 m - recinzione tipo aperto**
- portico / pergola lungo Via Monti con recinzione integrata - larghezza 5 m-
- allineamento dei fronti di testa o continuo / arretramento min 0 - max 7 m da recinzione*
- allineamento fronte continuo / arretramento min 0 - max 7 m da recinzione
- attraversamenti pedonali
- tracciato viario in progetto
- tracciati prioritari di collegamento
- attraversamenti pedonali da garantire

LEGENDA

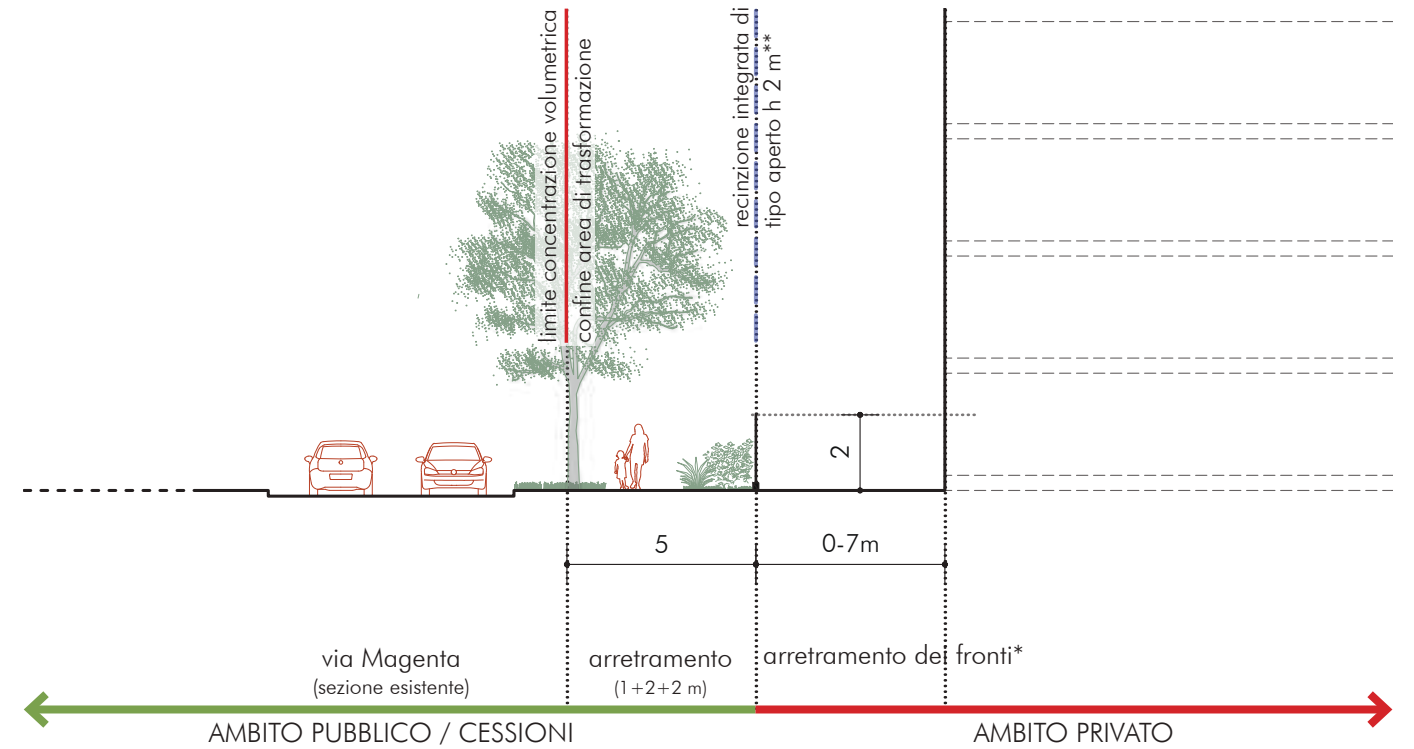
aree di trasformazione: linee guida

SEZIONE PORTICO/PERGOLA SU VIA MONTI*** / scala 1:200



TR3g

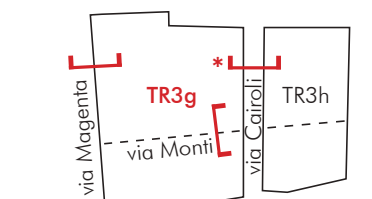
SEZIONE TIPO SU VIA MAGENTA / scala 1:200



*arretramento fronti può essere di 0 m in caso di piano terra commerciale, limitato al piano terra.

** cf. art 6 schede Ambito PGT A25, Relazione e strategie di piano, pag. 33

***Vedi scheda dedicata pag. 36



* vedi sezione tipo su via Cairoli, p.33

TR3h



DOCUMENTO DI PIANO PGT / Dicembre 2018

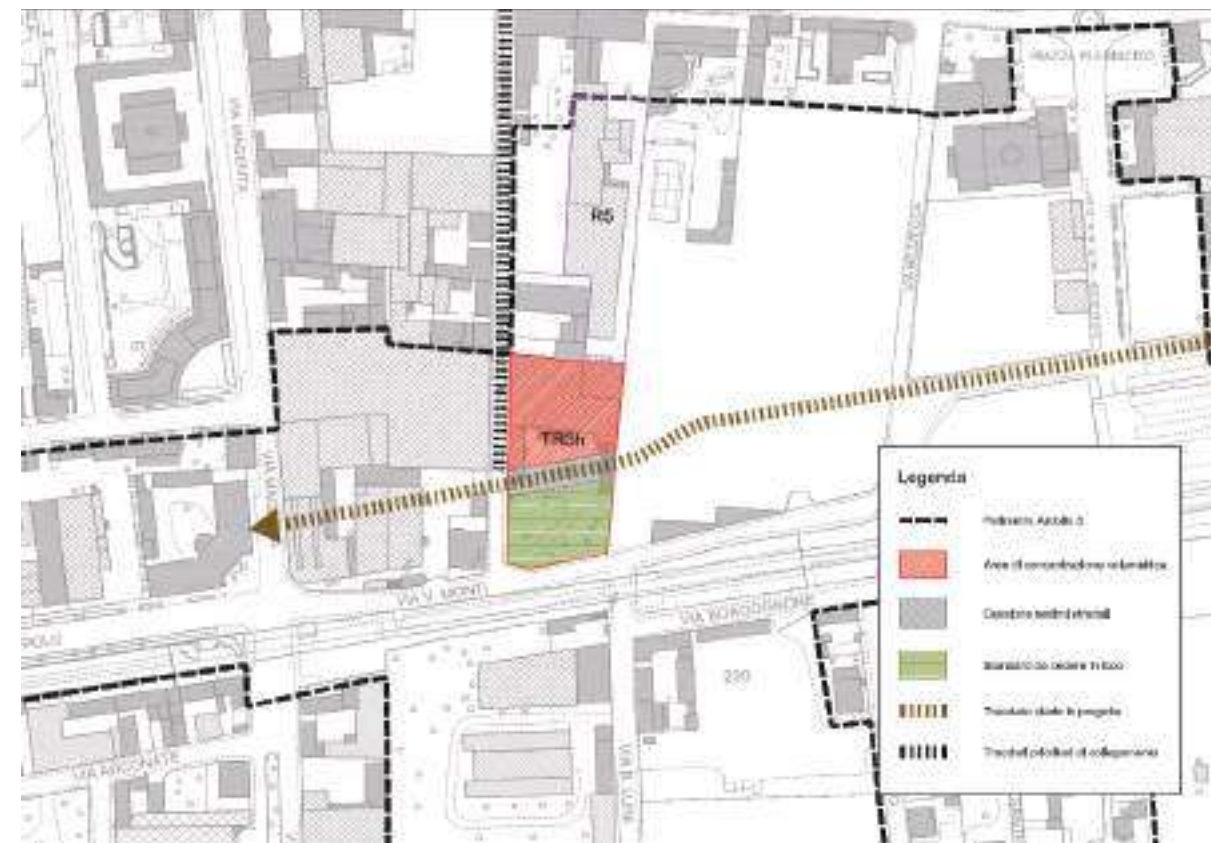
DATI PROGETTUALI

Superficie territoriale S_T	3.225,95 mq	Standard minimo da garantire	1.612,98 mq
Indice territoriale i_t	0,6956 mq/mq	Standard da cedere in loco	1.132,16 mq
Slp premiale	20% Slp prevista	Cessione sedimi stradali	412,97 mq

- L'attuazione dell'area di trasformazione è subordinata alla realizzazione di almeno il 70% della Slp ammessa.
- La superficie standard indicata in tabella rappresenta la quota minima da garantire indipendentemente dalla Slp che si intende realizzare;
- Gli standard urbanistici dovranno essere garantiti in parte mediante cessione in loco e in parte mediante monetizzazione;
- Dovrà essere garantita l'eventuale ulteriore quota di standard eccedente quella sopra indicata calcolata in ragione dei disposti dell'art. 11 delle norme del Piano dei Servizi.
- Dovrà essere redatta apposita analisi di impatto sul traffico in relazione alle destinazioni d'uso insediate.

ULTERIORI MISURE DI COMPATIBILIZZAZIONE PREVISTE DAL RAPPORTO AMBIENTALE

- Razionalizzazione degli accessi veicolari all'ambito al fine di garantire la sicurezza stradale nelle manovre di afflusso e deflusso.
- Prevedere una distribuzione degli edifici internamente all'area di intervento che privilegi la presenza di aree permeabili e non coperte in continuità con l'area di cessione verso l'ex tracciato ferroviario.
- Nel caso di realizzazione di edifici legati ad attività terziarie o commerciali valutare l'opportunità di prevedere tetti verdi.
- Si richiamano altresì le misure di mitigazione e compensazione previste dal Rapporto Ambientale del PGT vigente riportate a pag. 42 e 43.

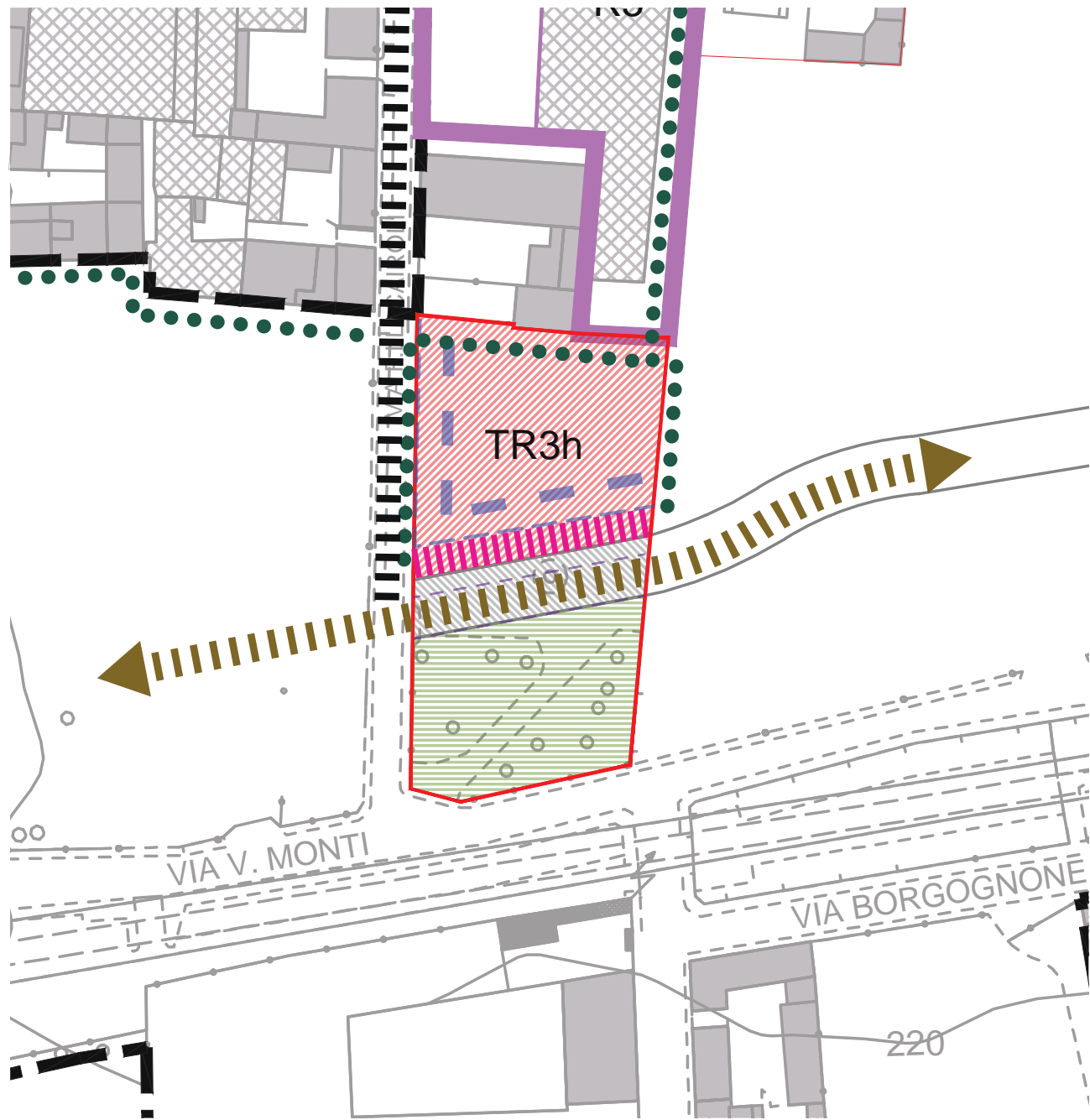


DOCUMENTO DI PIANO PGT / Dicembre 2018

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI DA PGT

- Creazione di cortina edilizia in affaccio a Via Monti (nuovo tracciato).
- Arretramento di m 5,00 rispetto al limite stradale degli edifici previsti in affaccio a Via Monti (3 m verde alberato + 2 m marciapiede lato edificio).
- Cessione in quota standard delle aree poste in affaccio al tracciato ferroviario interrato da attrezzarsi a verde pubblico.
- Realizzazione del nuovo tracciato di Via Monti e la contestuale sistemazione a verde dell'attuale sedime in continuità con l'area da cedere in quota standard.
- Nel procedimento attuativo potrà essere eventualmente coinvolta l'area del comparto R5.

TR3h



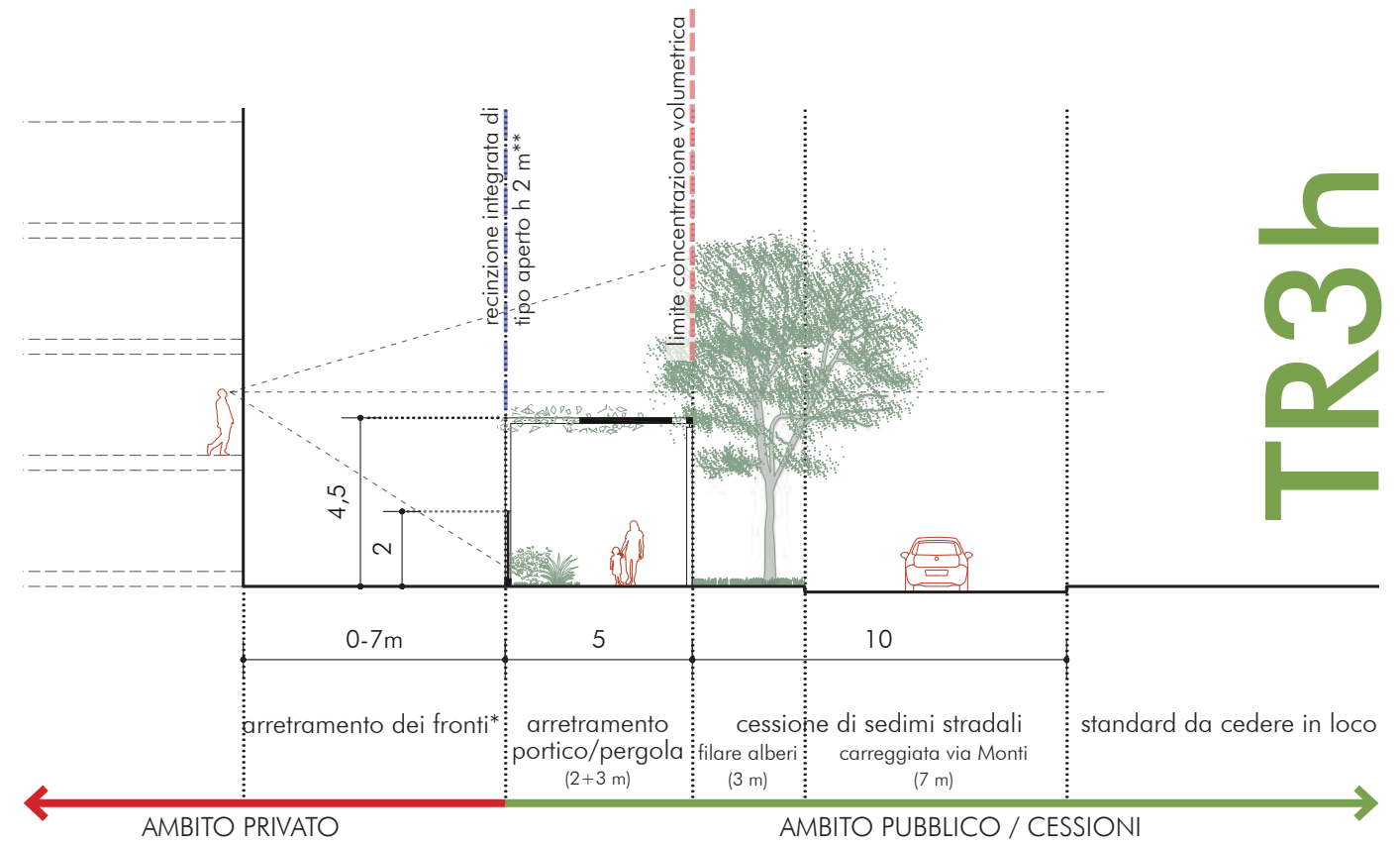
LINEE GUIDA

LEGENDA

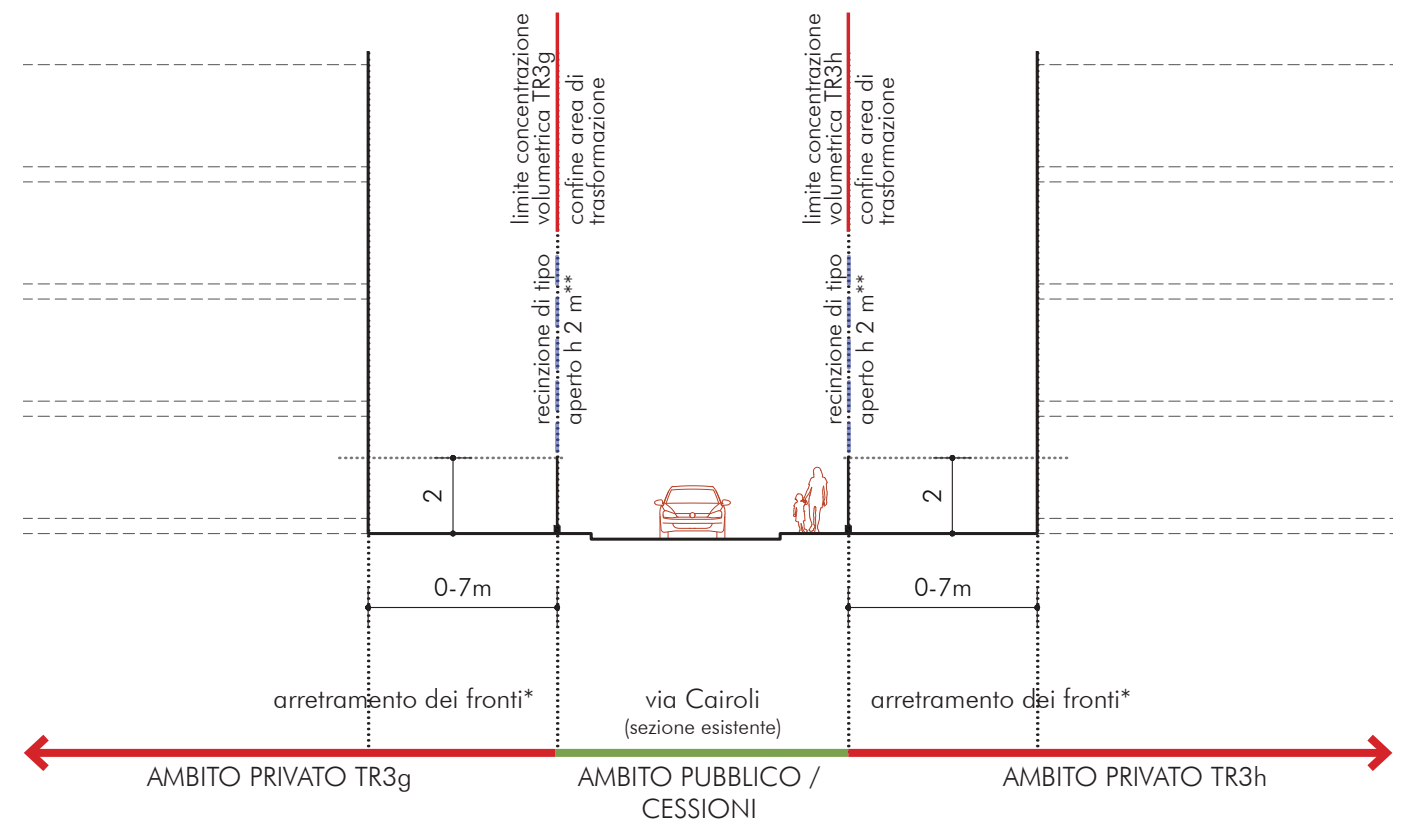
- perimetro ambito 3
- confini area di trasformazione
- area di concentrazione volumetrica
- cessione sedimi stradali
- standard da cedere in loco
- via Monti 10 m (verde alberato + carreggiata)
- arretramento lungo le vie pubbliche 5 m - recinzione tipo aperto**
- portico / pergola lungo Via Monti con recinzione integrata - larghezza 5 m-
- allineamento dei fronti di testa o continuo / arretramento min 0 - max 7 m da recinzione*
- allineamento fronte continuo / arretramento min 0 - max 7 m da recinzione
- attraversamenti pedonali da garantire
- attraversamenti pedonali
- tracciato viario in progetto
- tracciati prioritari di collegamento

aree di trasformazione: linee guida

SEZIONE PORTICO/PERGOLA SU VIA MONTI*** / scala 1:200



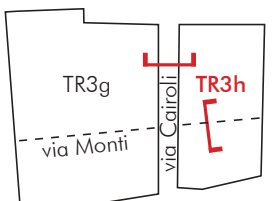
SEZIONE TIPO SU VIA CAIROLI / scala 1:200



*arretramento fronti può essere di 0 m in caso di piano terra commerciale, limitato al piano terra.

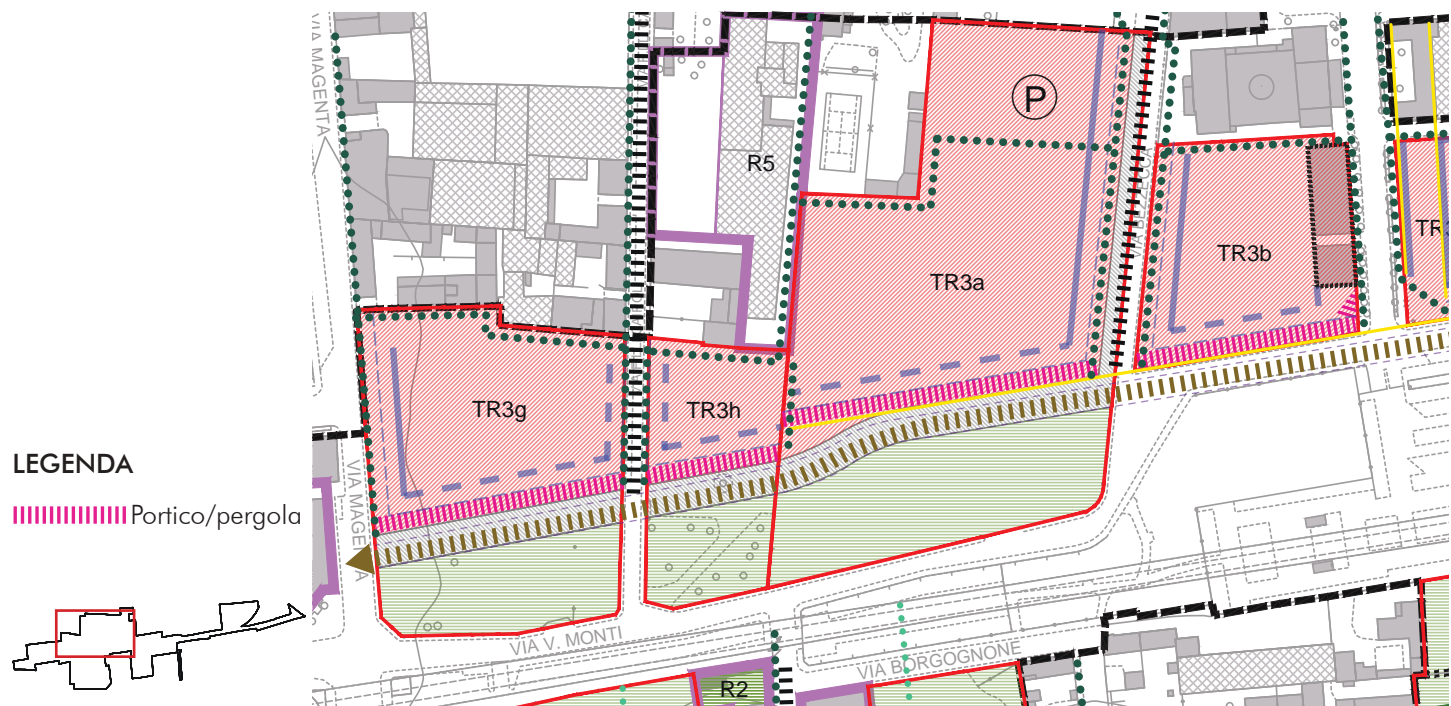
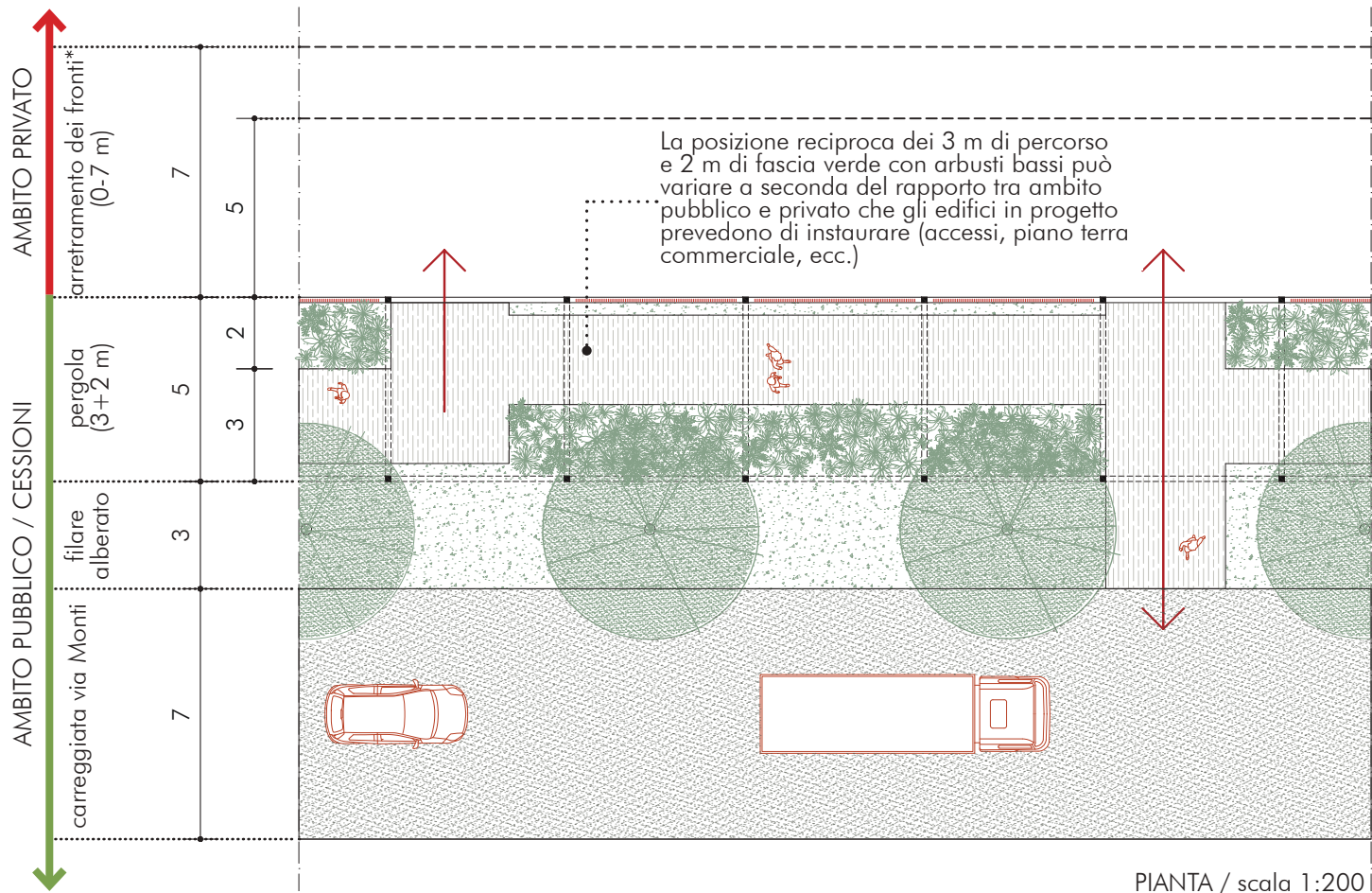
** cf. art 6 schede Ambito PGT A25, Relazione e strategie di piano, pag. 33

***Vedi scheda dedicata pag. 36



PORTICO / PERGOLA

Ipotesi esemplificativa di sviluppo del fronte urbano di via Monti



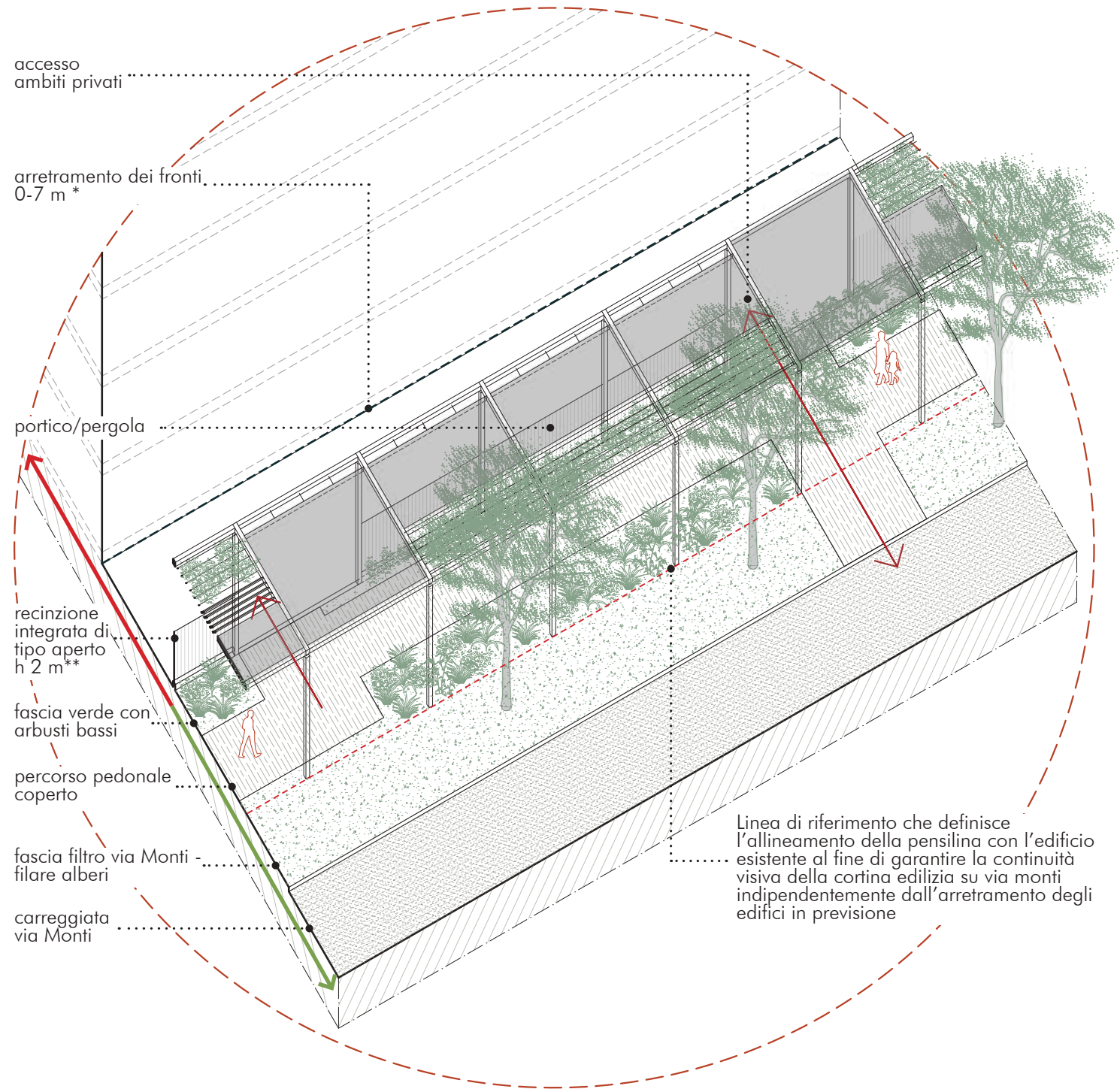
INQUADRAMENTO GENERALE PORTICO/PERGOLA SU VIA MONTI - Aree coinvolte

PORTICO / PERGOLA SU VIA MONTI

Per mantenere un fronte continuo su via Monti, che ridefinisca la cortina edilizia in continuità con quella esistente, si propone la realizzazione di un portico/pergola in corrispondenza dei 5 m di arretramento richiesti da PGT per l'affaccio su questa via. Come esemplificato nelle pagine che seguono questo elemento urbano può variare e proporre soluzioni diverse a seconda della relazione che si vuole innescare con gli edifici di progetto (ingressi alle aree private, piani terra commerciali, ecc.). Il fronte degli edifici può avere un arretramento di 0-7m. Tra il portico e la carreggiata di via Monti, inoltre, si inserisce un'ulteriore fascia filtro di verde caratterizzata dalla piantumazione di un filare di alberi.

La sezione tipo del portico/pergola presenta 3 m di copertura in corrispondenza del percorso e 2 metri di pergola in corrispondenza della vegetazione; la posizione reciproca di queste due parti può variare a seconda delle necessità del rapporto da instaurare con il piano terra delle aree private: la separazione tra ambito pubblico e ambito privato può essere infatti accentuata dalla fascia verde con arbusti bassi che allontana il percorso coperto dalla recinzione oppure può essere proprio quest'ultimo ad occupare la posizione più interna dando accesso diretto alle aree private o ai piani terra con funzione commerciale; in questi casi il portico e il percorso pedonale possono contribuire a connettere trasversalmente l'ingresso con la sede carrabile di via Monti.

La struttura del portico può a sua volta variare presentando una permeabilità graduale della copertura tramite l'utilizzo di brise-soleil, aree di pergolato e aree non permeabili, a seconda delle esigenze del percorso e del rapporto con il fronte degli edifici.

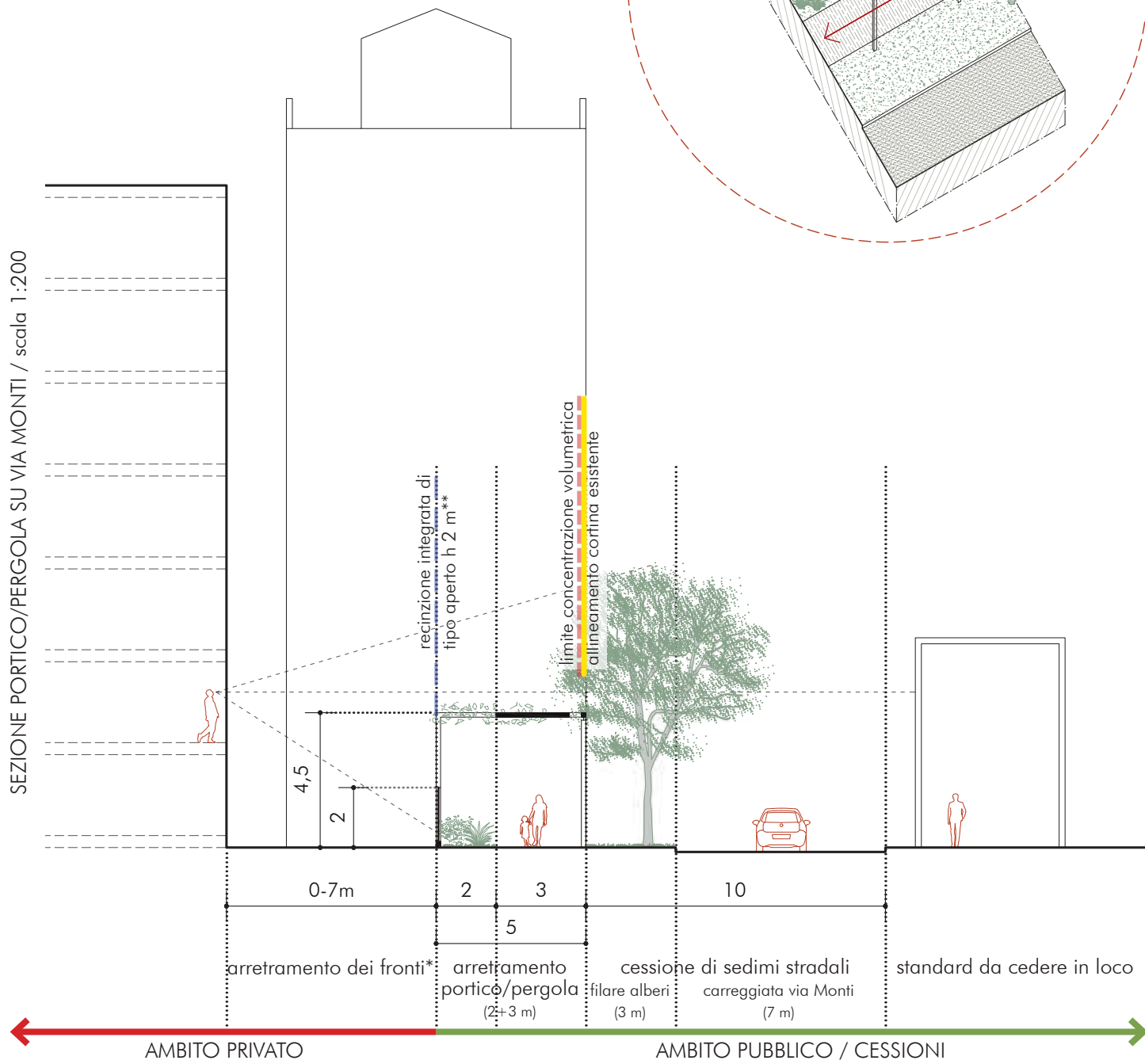
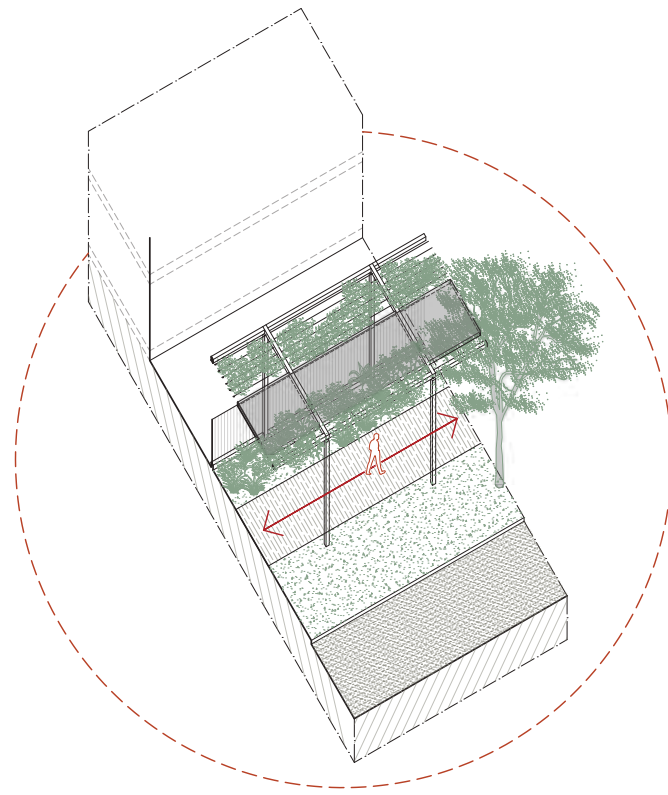


*arretramento fronti può essere di 0 m in caso di piano terra commerciale, limitato al piano terra.

** cf. art 6 schede Ambito PGT A25, Relazione e strategie di piano, pag. 33

OPZIONE 1 - PASSAGGIO

Sezione tipo principale con 3 m di copertura in corrispondenza del percorso e 2 metri di pergola in corrispondenza della vegetazione: la separazione tra ambito pubblico e ambito privato è accentuata da una fascia verde con arbusti bassi che allontana il percorso coperto dalla recinzione. Il fronte dell'edificio può avere un arretramento di 0-7m.



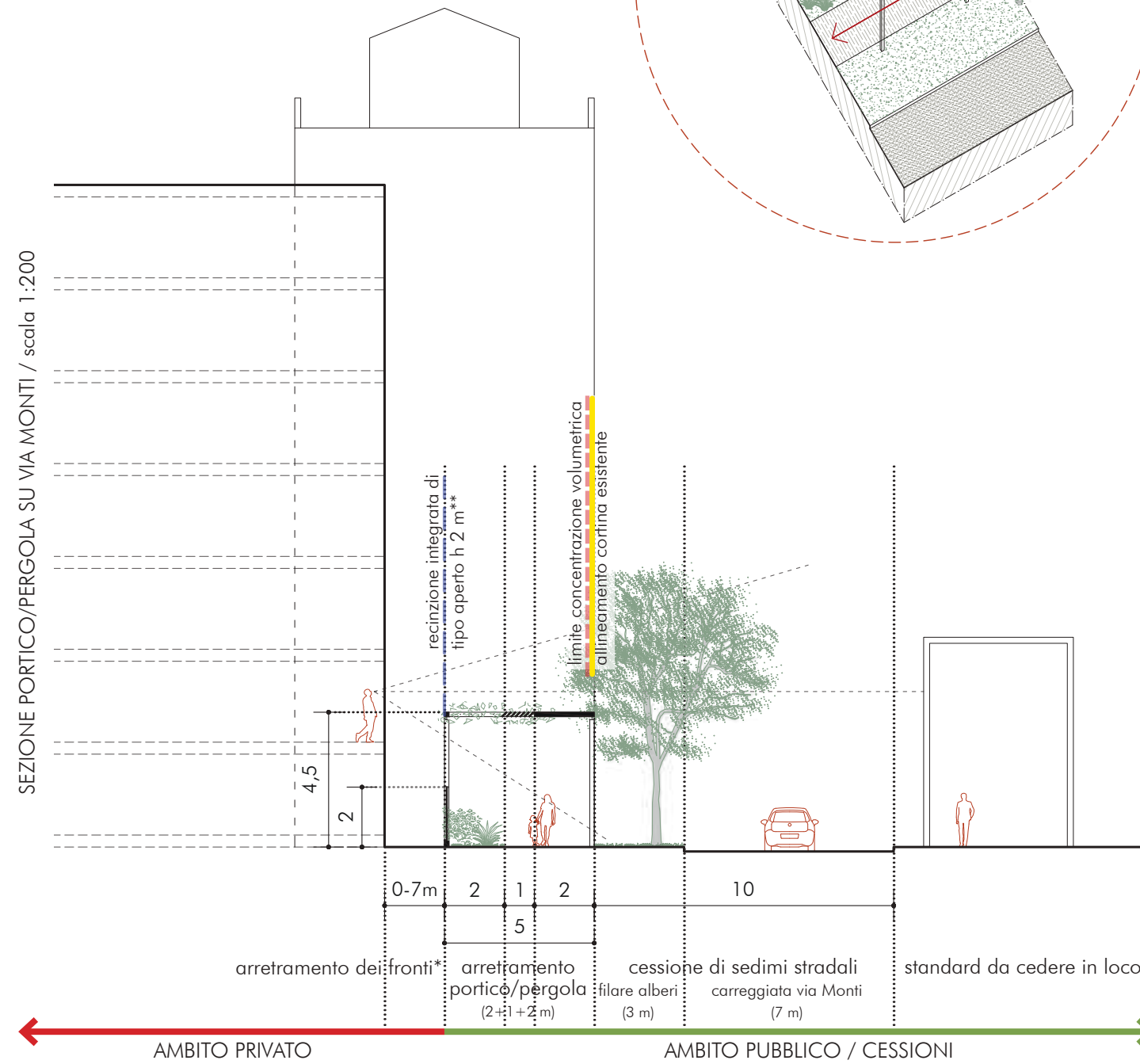
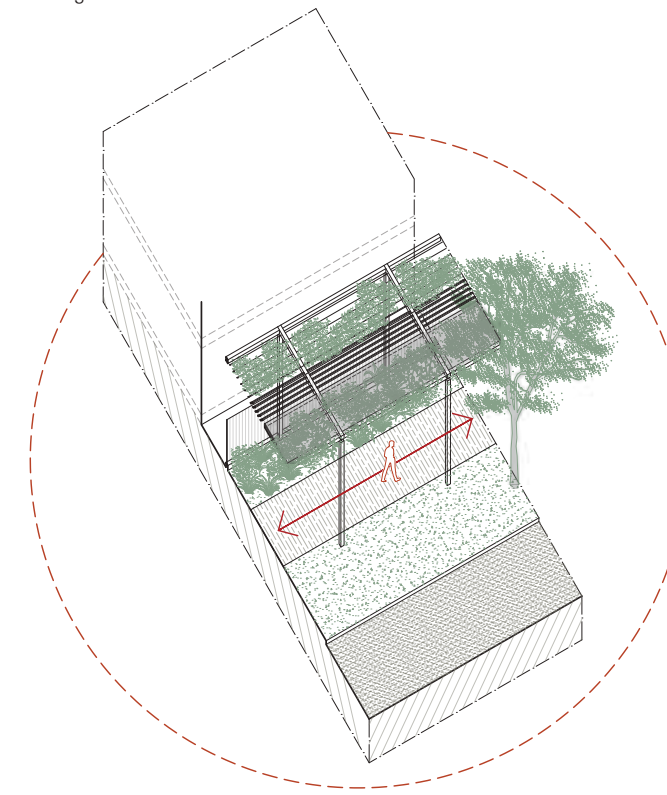
*arretamento fronti può essere di 0 m in caso di piano terra commerciale, limitato al piano terra.

** cf. art 6 schede Ambito PGT A25, Relazione e strategie di piano, pag. 33

aree di trasformazione: linee guida

OPZIONE 2 - BRISE-SOLEIL

La struttura del portico può variare presentando una permeabilità graduale della copertura tramite l'utilizzo di brise-soleil, aree di pergolato e aree non permeabili, a seconda delle esigenze del percorso e del rapporto con il fronte degli edifici.

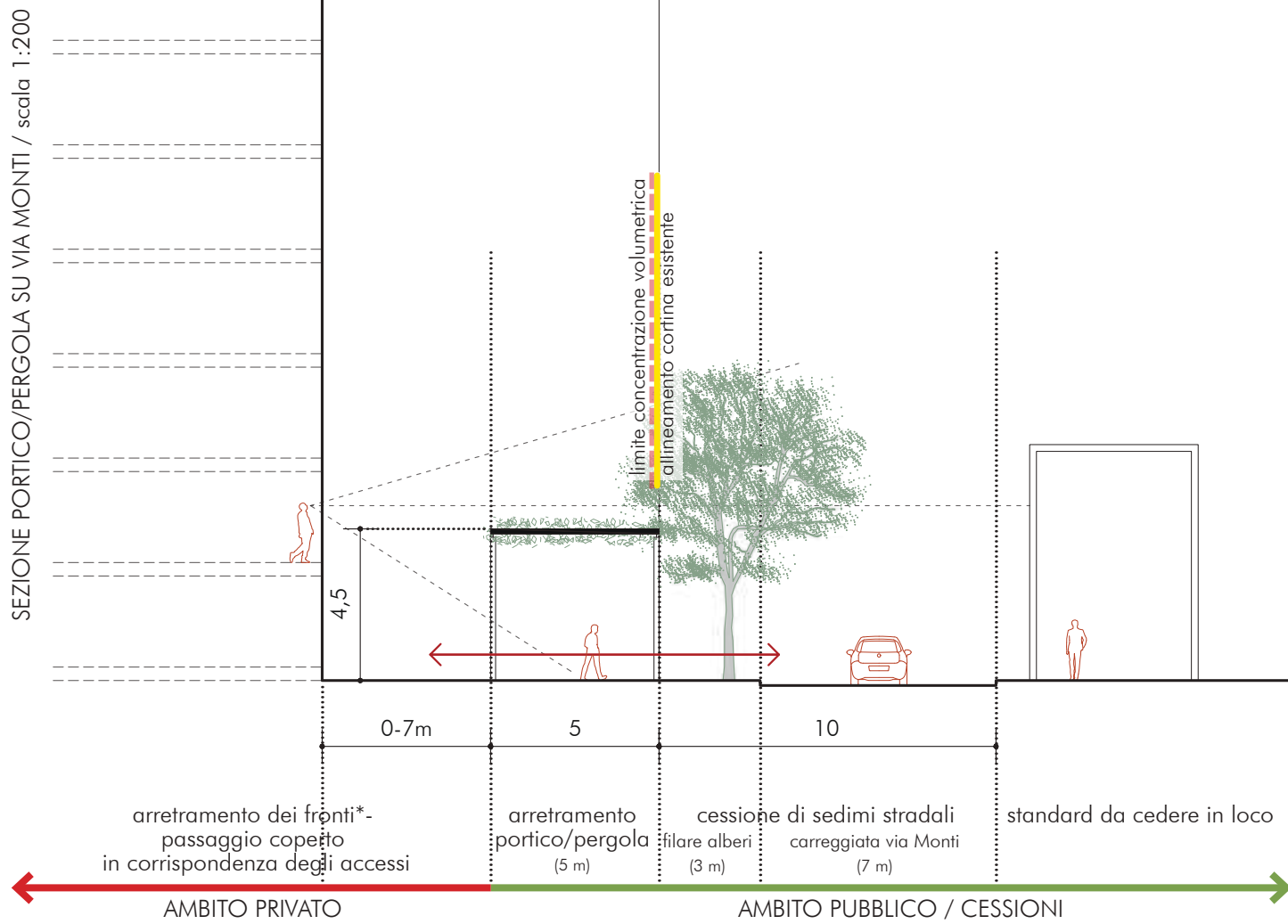
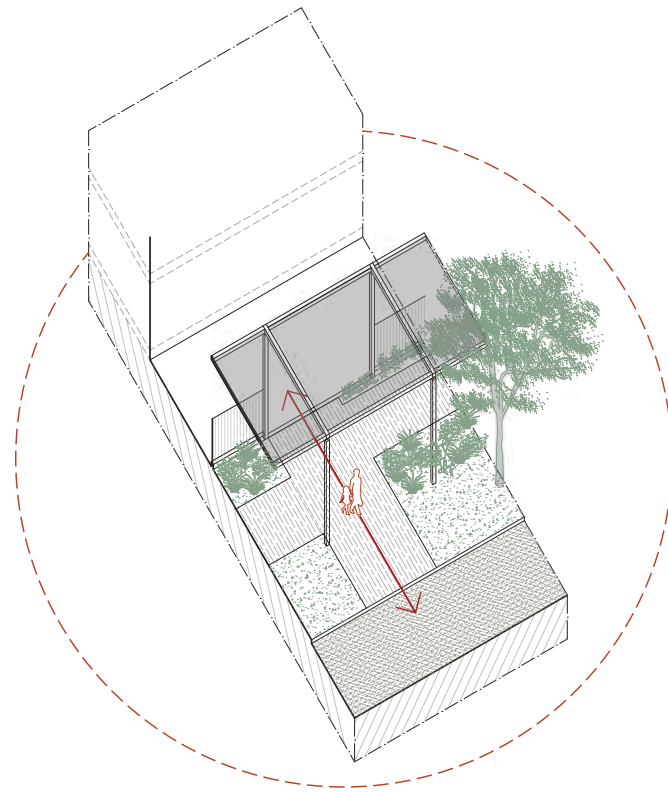


*arretamento fronti può essere di 0 m in caso di piano terra commerciale, limitato al piano terra.

** cf. art 6 schede Ambito PGT A25, Relazione e strategie di piano, pag. 33

OPZIONE 3 - INGRESSI ALL'AREA PRIVATA

In corrispondenza degli accessi alle aree private il portico e il percorso pedonale connettono trasversalmente l'ingresso con la sede carrabile di via Monti.

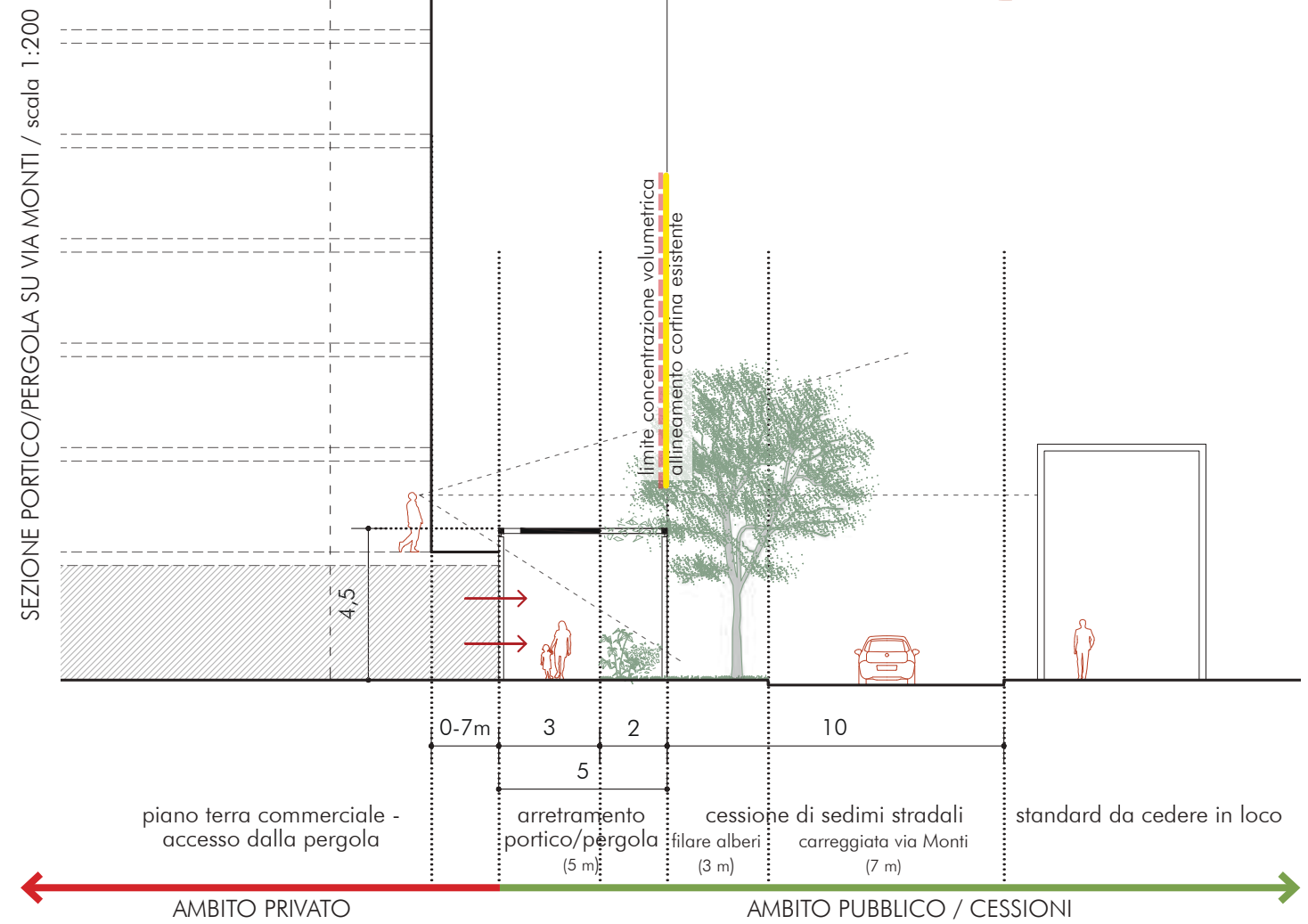
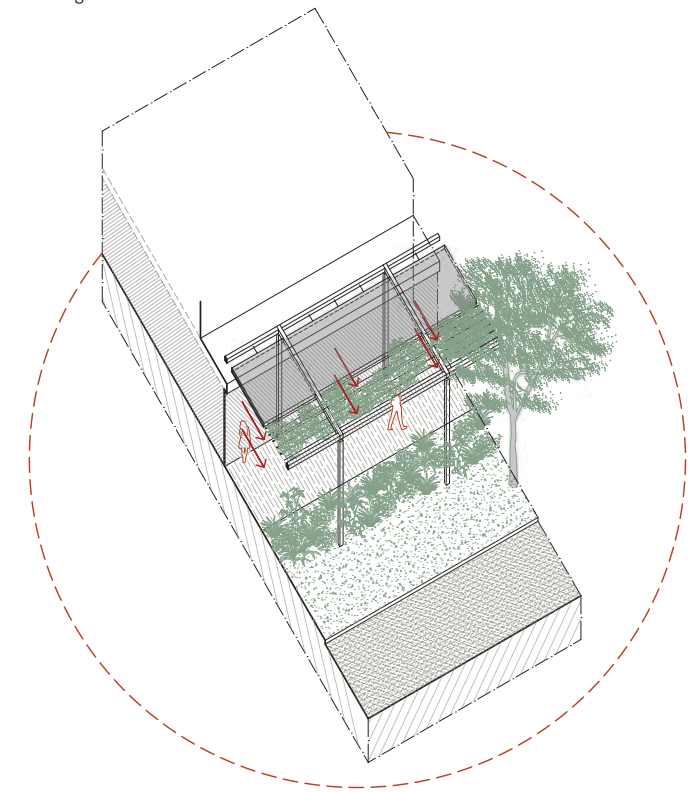


*arretamento fronti può essere di 0 m in caso di piano terra commerciale, limitato al piano terra.

aree di trasformazione: linee guida

OPZIONE 4 - RELAZIONE PIANO TERRA COMMERCIALE

Nel caso in cui al piano terra sia prevista una funzione commerciale il fronte dell'edificio può avanzare fino al limite della portico che può così offrire un passaggio coperto in rapporto all'affaccio e all'ingresso dell'esercizio stesso.



*arretamento fronti può essere di 0 m in caso di piano terra commerciale, limitato al piano terra.