

DGR 11371 – 10 febbraio 2010

VIII

ROBERTO FORMIGONI

GIOVANNI ROSSONI Vice Presidente
DAVIDE BONI
GIULIO BOSCAGLI
LUCIANO BRESCIANI
MASSIMO BUSCEMI
RAFFAELE CATTANEO
ROMANO COLOZZI
LUCA DANIEL FERRAZZI

ROMANO LA RUSSA
STEFANO MAULLU
FRANCO NICOLI CRISTIANI
MASSIMO PONZONI
MARIO SCOTTI
DOMENICO ZAMBETTI
MASSIMO ZANELLO

dell'Assessore Davide Boni

COMUNI DI CINISELLO BALSAMO E CUSANO MILANINO - DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL SOBBORGO GIARDINO DI MILANINO E DEL QUARTIERE REGINA ELENA (ART. 136, LETT. C), D.LGS. N. 42/2004)

Il Dirigente della Unità Organizzativa Dario Fossati

Il Direttore Generale Mario Nova

Visti:

- il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” e successive modifiche e integrazioni;
 - il Regolamento tuttora vigente, approvato con Regio Decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l’applicazione della legge 1497/39;
- la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - TITOLO V - Beni Paesaggistici;

Dato atto della deliberazione di cui al verbale del 26.06.1984 della Commissione Provinciale di Milano per la tutela delle Bellezze Naturali, nominata ai sensi dell’art. 2 della legge 1497/1939 legge poi sostituita dal D.Lgs 42/2004, con la quale la Commissione suddetta approva la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico del Sobborgo giardino di Milanino e del Quartiere Regina Elena, ricadenti nei comuni di Cinisello Balsamo e Cusano Milanino, e ne propone l’inserimento nell’elenco relativo all’art. 1 della legge 1497 del 29 giugno 1939, ora art. 136 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., per le motivazioni espresse nel suddetto verbale;

Preso atto dell’avvenuta pubblicazione del suddetto verbale del 26.06.1984 agli albi pretori dei Comuni di Cinisello Balsamo il 07.08.1984 e di Cusano Milanino il 06.08.1984;

Rilevato che a seguito della pubblicazione del verbale del 26.06.1984 sono state presentate alla Regione n. 5 osservazioni da parte di enti o soggetti pubblici e privati come riportato nell'Allegato 3 della presente deliberazione;

Dato atto della deliberazione, di cui al verbale n. 3/08 del 01.12.2008 della Commissione Provinciale per l'individuazione dei beni paesaggistici di Milano, nominata ai sensi dell'art. 78 della l.r. 12/2005, con la quale la suddetta Commissione conferma, modificandone parzialmente il perimetro, la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico, per il "Sobborgo giardino di Milanino e Quartiere Regina Elena", nei Comuni di Cinisello Balsamo e Cusano Milanino, ai sensi della lettera c) del comma 1 dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, e approva la relativa proposta di disciplina di tutela;

Preso atto dell'avvenuta pubblicazione del suddetto verbale del 01.12.2008 agli albi pretori dei Comuni di Cinisello Balsamo il 27.01.2009 e di Cusano Milanino il 23.01.2009;

Rilevato che a seguito della pubblicazione del verbale del 01.12.2008, sono state presentate alla Regione n. 4 osservazioni da parte di enti o soggetti pubblici e privati come riportato nell'Allegato 3 della presente deliberazione;

Ritenuto di condividere le motivazioni espresse dalla suddetta Commissione Provinciale per l'individuazione dei beni paesaggistici, che riconosce la rilevanza paesaggistica del sobborgo-giardino costruito nello spirito delle *garden cities*, in quanto testimonianza storico-culturale e identitaria, significativa per organizzazione urbanistica, rapporto tra spazi pubblici e privati e tra spazi aperti e costruito, bassa densità e tipologie edilizie, quantità e qualità del verde pubblico e privato che la caratterizzano, aspetti che vanno pertanto tutelati quali componenti fortemente connotative di questo particolare paesaggio urbano;

Considerato che per l'analisi e la valutazione delle osservazioni pervenute si è tenuto conto delle motivazioni di tutela espresse dalla Commissione Provinciale per l'individuazione dei beni paesaggistici di Milano;

Ritenuto di accogliere parzialmente le suddette osservazioni per le motivazioni espresse al punto 2 dell'Allegato 3 della presente deliberazione;

Preso atto che la sede dove è proponibile ricorso giurisdizionale è il T.A.R. della Lombardia secondo le modalità di cui alla legge n. 1034/71, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199/71, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione del presente atto;

Visto il PRS dell'VIII legislatura che individua l'asse 6.5.3 "Le valutazioni ambientali e paesistiche di piani e progetti" nonché il DPEFR 2010-2012;

Ad unanimità di voti espressi nelle forme di legge

DELIBERA

- di dichiarare di notevole interesse pubblico quale bene paesaggistico, ai sensi della

lettera c) del comma 1 dell'art.136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 Parte terza, Titolo I capo I e s.m.i., con conseguente assoggettamento alle relative norme di tutela, il Sobborgo giardino di Milanino e il Quartiere Regina Elena, ricadenti nei comuni di Cinisello Balsamo e Cusano Milanino per le motivazioni espresse in premessa e meglio descritte nel punto 1 - "Descrizione generale dell'ambito e motivazioni della tutela" dell'Allegato 1 - "Descrizione generale, motivazioni della tutela ed esatta perimetrazione dell'ambito oggetto della dichiarazione di notevole interesse pubblico", che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

- di approvare quale perimetro della suddetta area, quello descritto e restituito graficamente nell'Allegato 1 punto 2 - "Esatta perimetrazione ed individuazione cartografica dell'ambito oggetto della dichiarazione di notevole interesse pubblico", che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

- di accogliere parzialmente le osservazioni presentate da enti o soggetti pubblici e privati. come indicato in premessa e meglio specificato al punto 2 "*Esame Osservazioni*" dell'Allegato 3 "*Osservazioni*", che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

- di disporre che gli interventi da attuarsi nel predetto ambito assoggettato a dichiarazione di notevole interesse pubblico debbano attenersi alle prescrizioni e ai criteri specificati nell'Allegato 2 - "Disciplina di tutela e prescrizioni d'uso" - che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale disciplina di tutela di cui al comma 2 dell'art. 140 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.;

- di disporre la pubblicazione della presente deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 140 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i., nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica, nonché nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia e di trasmettere la stessa ai Comuni di Cinisello Balsamo e Cusano Milanino, per gli adempimenti previsti dall'art. 140, comma 4, del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

IL SEGRETARIO

ALLEGATO 1

DESCRIZIONE GENERALE, MOTIVAZIONI DELLA TUTELA ED ESATTA PERIMETRAZIONE DELL'AMBITO OGGETTO DELLA DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

Sobborgo-giardino di Milanino e del quartiere Regina Elena - Comuni di Cusano Milanino e Cinisello Balsamo.

PUNTO 1

DESCRIZIONE GENERALE DELL'AMBITO E MOTIVAZIONI DELLA TUTELA

Milanino fu progettata dall'ing. Giannino Ferrini per volontà di Luigi Buffoli, fondatore dell'Unione Cooperativa, prendendo come modello di riferimento le *Garden Cities* teorizzate da Howard. L'area oggetto della dichiarazione di notevole interesse pubblico tiene conto dell'ambito in cui il Sobborgo si è sviluppato dalla sua fondazione nel 1909 al 1923 e lo integra con l'area del Quartiere Regina Elena, oggetto di un quasi contemporaneo progetto, che estese a sud di piazza Flora il disegno urbanistico del nuovo quartiere a villette.

Il sistema del verde pubblico è un determinante e diffuso elemento connotativo della città giardino.

Il disegno degli spazi verdi pubblici riveste in tal senso un ruolo fondamentale e strutturale ed è composto da un'asse attrezzato centrale altamente rappresentativo (il "mall" di viale Buffoli e le "rotonde" di piazza Flora, piazza delle Rose e piazza delle Magnolie) e dall'insieme delle arterie stradali, tutte provviste di elementi di arredo verde (filari alberati, marciapiedi inerbiti, fasce inerbite, siepi). Il verde privato contribuisce per diffusione, quantità e qualità alla specifica connotazione ambientale da salvaguardare.

L'odierno patrimonio edilizio del Sobborgo giardino di Milanino-Regina Elena presenta caratteri connotativi e livelli di conservazione molto diversificati anche in ragione delle diverse fasi di realizzazione dei lotti.

Le architetture rappresentative del primo periodo di formazione dei quartieri di Milanino e Regina Elena sono in prevalenza edifici residenziali che ancora mantengono inalterati i caratteri architettonici originari e testimoniano la fase di sperimentazioni progettuali sulla tipologia dell'edificio mono o pluri familiare borghese - la "villetta" - che al principio del Novecento non aveva diretti modelli di riferimento nella tradizione edilizia lombarda. L'edilizia del Sobborgo giardino rappresenta quindi uno straordinario repertorio di tipologie, stili architettonici e utilizzo di materiali costruttivi e decorativi; tale varietà rende Milanino molto diversa dalle monotone *garden-town* inglesi. Il sobborgo giardino era dotato anche di alcuni edifici pubblici, rappresentativi e piuttosto formalizzati, essendo stati concepiti sia come luoghi di socializzazione che di propaganda dell'idea cooperativa.

Gli edifici residenziali sorti dopo la seconda guerra mondiale come lottizzazione di completamento al nucleo originario del sobborgo giardino non sempre rispettano i principi insediativi e la morfologia urbana originari, ma talvolta forniscono interessanti interpretazioni moderne e contemporanee della tipologia della villetta.

Milanino costituisce il più significativo esempio di sobborgo-giardino costruito in Italia nello spirito delle *garden cities* teorizzate da Howard e rappresenta in tal senso una testimonianza storico-culturale e identitaria di particolare rilevanza. L'insediamento in questione presenta un'organizzazione urbanistica che lo differenzia notevolmente dal tessuto urbano circostante e dagli altri insediamenti residenziali del Nord Milano, sia per la bassa densità e le tipologie edilizie sia per la qualità e quantità del verde pubblico e privato che lo caratterizzano, aspetti che vanno entrambi pertanto tutelati quali componenti fortemente connotative di questo particolare paesaggio urbano.

Il valore paesaggistico del sobborgo-giardino di Milanino e del quartiere Regina Elena oltre che nei caratteri morfo-tipologici omogenei d'insieme, risiede nella varietà dei caratteri materici, costruttivi e decorativi del suo patrimonio edilizio, nonché nelle peculiarità vegetazionali e giardinistiche.

PUNTO 2

ESATTA PERIMETRAZIONE E INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DELL'AMBITO OGGETTO DELLA DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

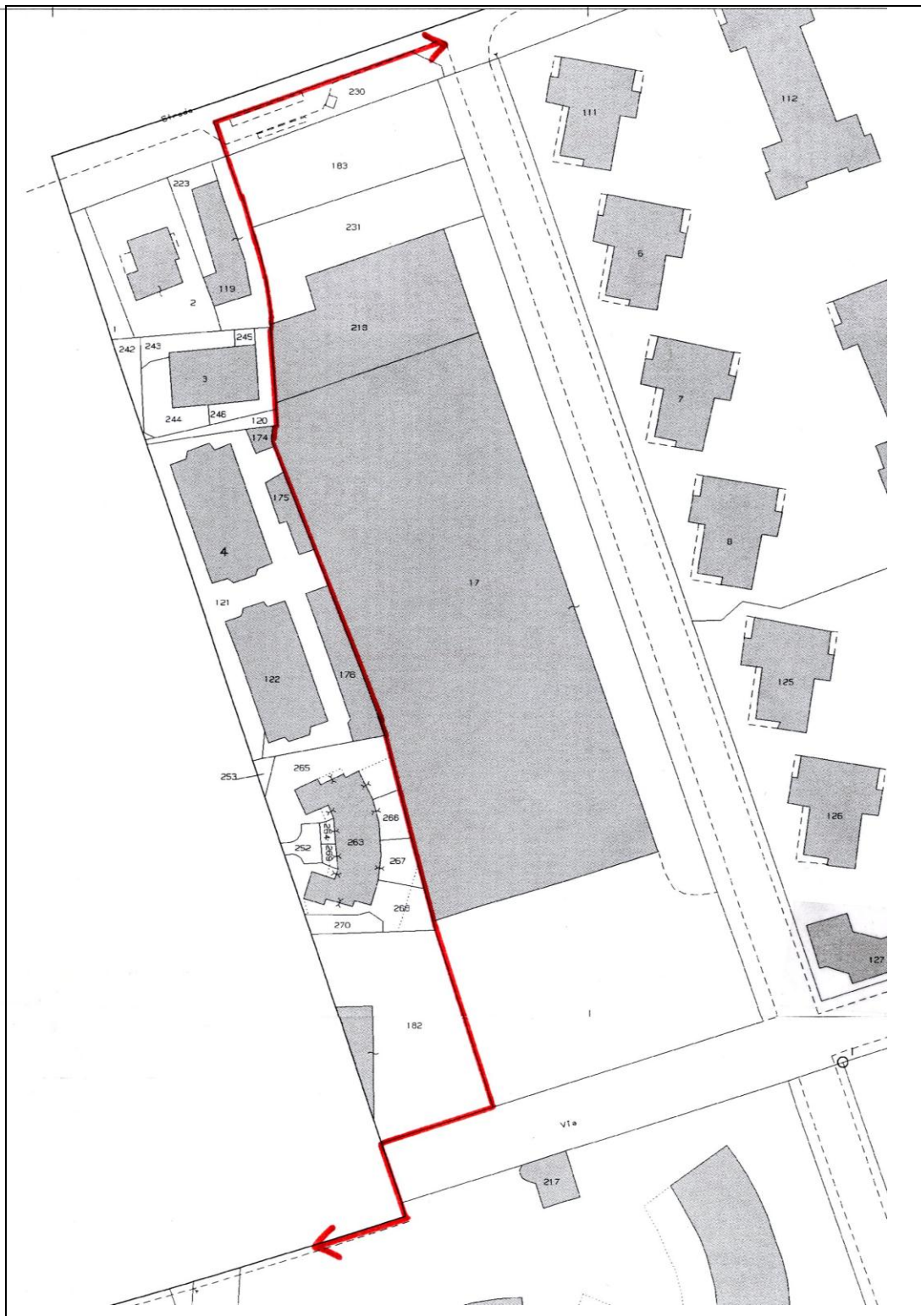
In Comune di Cusano Milanino, partendo dal punto di incrocio tra via delle Rose via Ligustro, si segue quest'ultima verso est fino all'incrocio con viale dei Tigli, e quindi lungo questo verso nord fino a incontrare via Caprifoglio, lungo la quale si prosegue fino a viale Buffoli, includendo l'intero tratto nord del suddetto viale e piazza Magnolie, per poi proseguire lungo via Mortella, un breve tratto di via Fiordaliso e via Biancospino fino a via degli Ippocastani. Si segue via degli Ippocastani verso sud fino a viale Cooperazione, lungo il quale si prosegue per un breve tratto verso ovest, per poi seguire verso sud il limite occidentale dei mappali 230, 183, 231, 218, e 17 in Comune di Cinisello Balsamo (Vedi *Estratto 1*); si segue quindi verso ovest il limite sud del mappale 182 e il confine comunale con Cusano Milanino, fino ad incontrare il limite orientale del mappale 185 (Vedi *Estratto 2*), lungo il quale si prosegue verso sud, attraversando poi via Guglielmo Marconi, e proseguire lungo via Toti fino ad imboccare via Manin, per seguirla fino a piazza Campo dei Fiori - esclusa, proseguendo poi in direzione ovest lungo le vie Baracca, Volta e Veneto; si risale quindi verso nord lungo il confine comunale con Cusano Milanino e quindi nel suddetto Comune si imbuca viale Brianza, che si segue, proseguendo verso nord, fino all'incrocio con Viale Unione, quindi per breve tratto lungo quest'ultimo fino ad imboccare via Edera, che si segue fino a incontrare via Ninfea; si percorre quest'ultima verso ovest fino a incontrare il limite ovest del mappale 58, lungo il quale si prosegue in direzione nord per seguire

poi nell'ordine il limite occidentale dei mappali 58, 512, 491, 47, 561, 560, 494, 29 e 5 (Vedi *Estratto 3*); ci si immette quindi su viale Cooperazione per seguirla in direzione est, fino all'incrocio con via delle Rose; seguendo la quale verso nord ci si ricongiunge al punto di partenza.

Le strade o porzioni di esse indicate sono da ritenersi incluse nell'ambito di tutela per quanto riguarda i sedimi stradali e le eventuali recinzioni che su di esse si affacciano. Fa eccezione la parte nord di Viale Buffoli per la quale sono da ritenersi inclusi nell'ambito di tutela anche gli interi prospetti degli edifici che si affacciano sul viale.

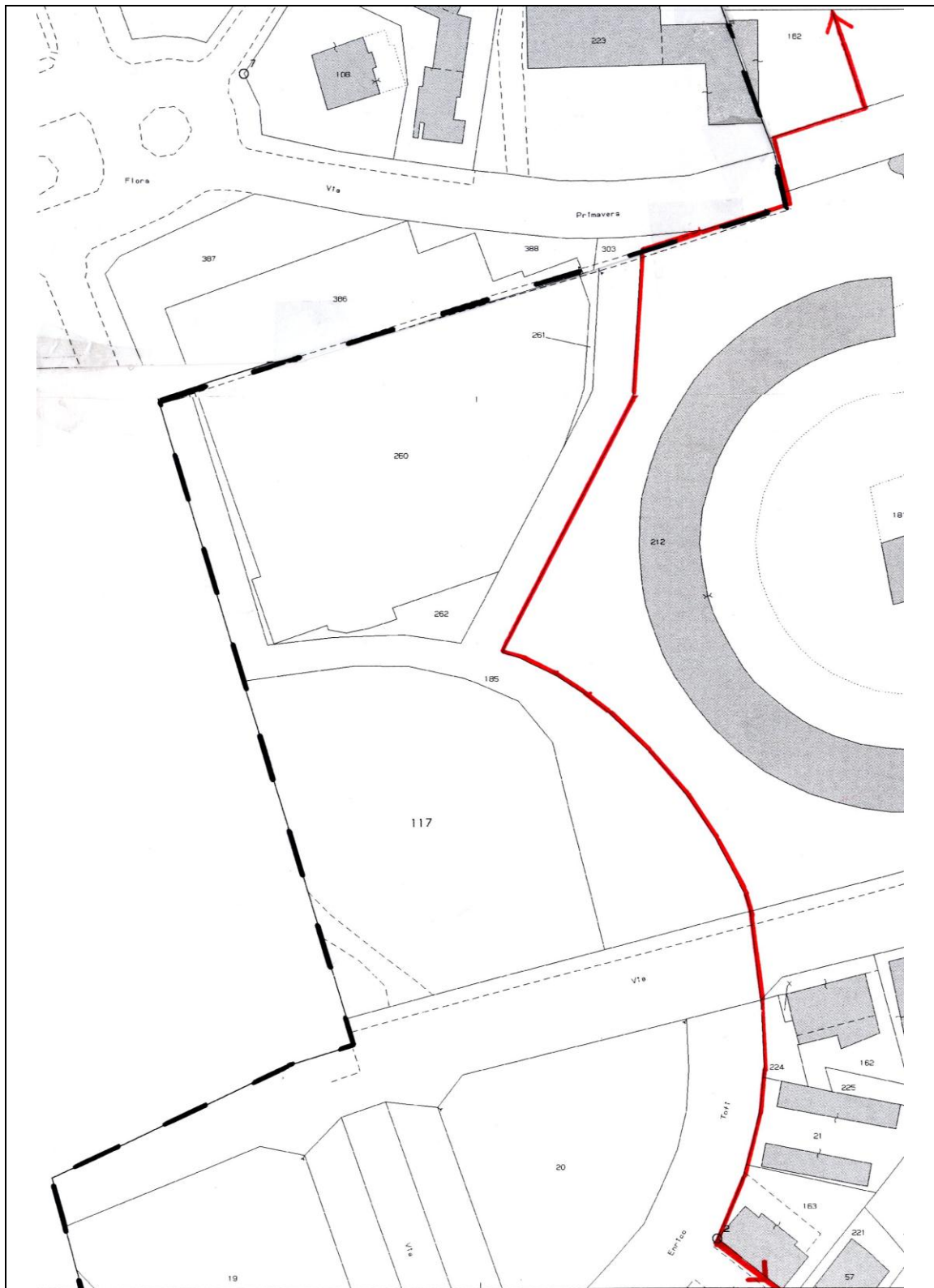
AMBITO OGGETTO DELLA DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO. art. 136 -
D.Lgs. n.42/2004







PERIMETRO DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO



PERIMETRO DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

 CONFINE COMUNALE



ALLEGATO 2

DISCIPLINA DI TUTELA E PRESCRIZIONI D'USO

Sobborgo-giardino di Milanino e del quartiere Regina Elena - Comuni di Cusano Milanino e Cinisello Balsamo.

Alcune premesse

I criteri evidenziano alcune specifiche cautele da tenere presenti nella gestione delle trasformazioni che riguardano l'ambito in oggetto, tenendo conto dei particolari caratteri e valori paesaggistici che lo connotano. Sono quindi mirati a porre l'attenzione, sotto il profilo paesaggistico, su alcuni aspetti ed alcune tipologie d'intervento considerati particolarmente significativi rispetto alle finalità generali di tutela e valorizzazione nonché alle specificità delle aree oggetto della proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico.

Si ricorda comunque che in ogni caso:

- Gli interventi che riguardano ambiti tutelati anche ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) devono essere autorizzati preventivamente anche ai sensi dell'art. 21 del medesimo D.Lgs. 42/2004 dal Soprintendente competente;
- In materia di cartelli o mezzi pubblicitari si applicano anche i disposti degli artt. 49, 153, 162 e 168 del D. Lgs. 42/2004;
- Sono comunque da applicarsi i criteri regionali per le funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici;
- Ai sensi degli artt. 11 e 50 del D.Lgs. 42/2004, affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi, esposti o non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali, e come tali l'eventuale rimozione dovrà preventivamente essere autorizzata dal Soprintendente B.A.P. competente.

OBIETTIVI GENERALI DI TUTELA

La finalità della tutela paesaggistica è conservare e valorizzare l'impianto originario della città giardino, nonché i caratteri costitutivi (morfologici, tipologici, materici e vegetazionali) e percettivi che lo caratterizzano.

Le indicazioni che seguono sono volte ad assicurare che gli interventi di manutenzione o trasformazione possano essere indirizzati alla coerenza con gli obiettivi generali di:

1. conservazione dell'impianto microubanistico caratterizzato dalla cospicua presenza di giardini privati, dal sistema costituito dai tracciati viari alberati e dagli spazi a verde pubblico, che costituiscono la particolarità del tessuto urbano della città giardino;
2. conservazione delle architetture rappresentative del primo periodo di formazione dei quartieri di Milanino e Regina Elena (1909/1926-1930), tra le quali le ville, i villini a schiera realizzati dalla Cooperativa Inquilini di Milanino e gli edifici comunitari (l'ex Casa pensione, l'ex-filiale dell'Unione Cooperativa, l'edificio dell'acqua potabile e la torre dell'acquedotto);

3. attenta gestione delle trasformazioni dell'intero patrimonio edilizio dell'area oggetto di tutela in modo che venga perseguito un attento inserimento paesaggistico nel contesto della città giardino per gli aspetti relativi a tipologia edilizia, allineamenti, volumetrie, materiali, cromatismi ed elementi costruttivi;
4. riqualificazione delle porzioni di patrimonio edilizio che non risultano coerenti con i caratteri tipologici, morfologici ed edilizi della città giardino;
5. valorizzazione del tessuto edificato a prevalente carattere residenziale, attraverso interventi che qualifichino il patrimonio edilizio esistente e, laddove consentito, permettano di reinterpretare il tema del villino e della palazzina anche in chiave moderna, seppur nel rispetto dei caratteri distintivi di Milanino e Regina Elena.

1. Impianto morfologico

1.1 Unitarietà urbanistica, bassa densità

L'impianto morfologico originario, dichiaratamente ispirato agli esempi delle *garden cities* inglesi, è contraddistinto da una bassa densità edilizia che favorisce una diffusa presenza di verde pubblico e privato; le trasformazioni intercorse hanno in parte compromesso l'unitarietà urbanistica.

- Salvaguardia dell'unitarietà urbanistica e del rapporto edificio - verde privato - spazio pubblico determinato dalle tipologie prevalenti a villetta e palazzina; gli interventi di edificazione su eventuali lotti liberi o di ricostruzione a seguito di demolizione di edifici successivi al primo insediamento e incoerenti con il contesto devono conformarsi alle seguenti indicazioni:
 - rapporto di copertura massimo pari al 25% per le aree in Comune di Cusano Milanino e pari al 35% per le aree in Comune di Cinisello Balsamo;
 - altezza massima per gli edifici m 8,50, con massimo 2 piani fuori terra, e m. 12 per le sole "torrette", tale altezza va misurata dalla quota media del marciapiede stradale lungo il fronte principale dell'edificio al punto più elevato della sagoma esterna dell'edificio stesso, esclusi i volumi tecnici eventualmente sporgenti dalla copertura;
 - fascia non edificata minima tra edificio e recinzione di m. 5, salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale;
 - rispetto delle indicazioni che seguono relativamente a verde privato, recinzioni, indicazioni morfologiche e materiche.
- Conservazione del patrimonio edilizio del primo periodo di formazione dei quartieri di Milanino e Regina Elena (fino al 1930 per Milanino, fino al 1926 per Regina Elena); sono ammessi soltanto interventi di restauro, risanamento conservativo e manutenzione ordinaria e straordinaria; per il dettaglio delle prescrizioni d'uso e dei criteri di gestione degli interventi si rimanda al paragrafo 3.1.

1.2 Tracciati:

Conservazione dell'impianto morfologico della città giardino di Milanino e Regina Elena, sistema costituito dai tracciati viari alberati, dagli spazi a verde pubblico e dagli altri elementi di arredo urbano, che sono il fondamento stesso della particolarità di questo tessuto urbano.

- Tutela e conservazione dell'originario impianto urbanistico e disegno storico degli spazi pubblici e di pubblica circolazione, strutturato sul *mall* centrale, sul sistema di viali e strade alberati e sul disegno del verde.
- Salvaguardia dei coni ottici che permettono di godere di visuali di lunga distanza sul paesaggio circostante e assicurano la continuità del sistema delle alberate che contraddistinguono la città giardino e in particolare della percepibilità del viale centrale e

delle piazze dalle strade che vi dipartono e viceversa; va posta la massima attenzione nella apposizione/installazione di manufatti che possano alterare la visuale d'insieme.

- Valorizzazione dei rapporti tra la città giardino e il sistema dei parchi sovracomunali del Nord-Milano (Parco Nord a sud e Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Grugnotorto Villorresi a nord-est) valorizzando e potenziando la continuità percettiva tra le strade della città giardino e il confinante PLIS del Grugnotorto Villorresi, con particolare riferimento a via degli Ippocastani.
- Conservazione della continuità fisica, morfologica e percettiva del *mall* di viale Buffoli; eventuali manufatti correlati alla valorizzazione e pubblica fruizione, devono avere dimensioni contenute, materiali e colori compatibili con l'esistente e con i caratteri connotativi dell'ambito, non compromettere la continuità dei cono visuali verso nord e verso sud e porsi in relazione coerente con la struttura simmetrica del viale.
- Ricomposizione delle testate, in parte inconcluse, del *mall* di viale Buffoli, al fine di rafforzarne unitarietà e riconoscibilità quale asse verde attrezzato urbano ed elemento di relazione sovracomunale, per la definizione delle azioni necessarie si rimanda alle disposizioni urbanistiche comunali, che nel rispetto delle indicazioni della presente Disciplina dovranno riguardare in particolare:
 - Verso sud: la rotonda posta al confine tra i comuni di Cusano Milanino e Cinisello Balsamo, formata dai 4 isolati all'incrocio tra viale Margherita-Francesco Petrarca e Viale Unione- via Guglielmo Marconi deve esser oggetto di una riprogettazione complessiva anche in rapporto all'apertura del ponte ciclo-pedonale che, superando l'A4, permette il collegamento diretto verso Milano;
 - Verso nord: i tracciati e la lottizzazione del progetto originario in quest'area sono stati più volte ridisegnati, ma di fatto la prevista espansione della città giardino verso nord non si è mai realizzata; a testimonianza dei tracciati urbanistici progettati resta la rotonda di piazza delle Magnolie, in prevalenza circondata da aree verdi libere ricomprese nel PLIS del Grugnotorto Villorresi, che richiede di essere valorizzata, rafforzandone il disegno e le connessioni visuali e ciclopeditoni con il parco.

2. Patrimonio arboreo, aree verdi e giardini

Interventi volti ad assicurare la tutela, la cura, la promozione e la valorizzazione dei caratteri complessivi del paesaggio della città giardino attraverso la quantità e la qualità degli elementi verdi che lo contraddistinguono. Attenta sistemazione e valorizzazione delle aree verdi, nonché salvaguardia delle alberature esistenti, privilegiando gli interventi conservativi rispetto a piantagioni di avvicendamento. Salvaguardia di stilemi propri dell'epoca di costituzione della città giardino, che includono tecniche e materiali di finitura, materiale vegetale, tecniche ed effetti giardinistici, evitando di introdurre specie arboree e arbustive incongruenti con le caratteristiche storiche e paesaggistiche del luogo.

2.1 Patrimonio arboreo e alberi monumentali

- Nei quartieri giardino di Milanino e Regina Elena è vietato sradicare, danneggiare o abbattere alberi di alto fusto ed essenze pregiate, salvo i casi di pericolosità delle piante stesse per le persone e per le cose. In questi casi occorrerà presentare idonea documentazione atta a sostenere le ragioni per le quali si chiede la sostituzione, indicando dettagliatamente le caratteristiche dei nuovi soggetti arborei da piantare. Eventuali ulteriori necessità saranno oggetto di valutazione da parte degli enti locali preposti alla cura e salvaguardia del patrimonio giardinistico e vegetazionale della città giardino. Sono

comunque consentiti interventi di ordinaria manutenzione, come quelli fitoiatrici, di potatura e l'ordinario avvicendamento di soggetti vegetali. Qualora siano inevitabili interventi che implicano una diminuzione irreversibile, quantitativa e qualitativa, del patrimonio vegetale e giardinistico dovranno essere previste delle opere di compensazione che concorreranno al mantenimento del sistema a verde della città giardino.

- In particolare vanno salvaguardati gli esemplari e i gruppi arborei di maggiore rilevanza paesaggistica; il Comune elabora un censimento aggiornato degli stessi per le aree di propria competenza, tenendo conto delle presenze già segnalate, tra le quali :
 - Cedrus libani, piazza delle Rose;
 - Cedrus deodara glauca e Cedrus atlantica, piazza Flora
 - Fagus purpurea, via Benessere (privato)
 - Fagus pendula, via Fiordaliso (privato)
 - Cedrus deodara, via dei Tigli (privato)
 - Celtis australia, via Cooperazione (privato)

2.2 Verde pubblico

Il sistema del verde pubblico è il principale elemento connotativo diffuso della città giardino di Milanino-Regina Elena; esso è composto da un'asse attrezzato centrale altamente rappresentativo (il "mall" di viale Buffoli e le "rotonde" di piazza Flora, piazza delle Rose e piazza delle Magnolie), dall'insieme delle arterie stradali, tutte provviste di elementi di arredo verde (filari alberati, marciapiedi inerbiti, fasce inerbite, siepi).

- Tutela e conservazione del sistema di viali alberati e attrezzati, con riferimento al mantenimento dei par-terre, dei prati e del disegno del verde in generale.
- Eventuali interventi di manutenzione e di adeguamento delle sedi stradali o di realizzazione di opere in sottosuolo, dovranno garantire la salvaguardia delle aree verdi e delle alberature esistenti nella loro collocazione originaria e senza comprometterne l'apparato radicale.
- L'installazione di elementi d'arredo e di illuminazione deve essere inquadrata in specifici piani/progetti generali che affrontino complessivamente i temi dell'arredo urbano, dell'illuminazione pubblica e della segnaletica, assicurando la coerenza di manufatti ed interventi con i caratteri del contesto e il rispetto del disegno architettonico degli stessi.
- Gli interventi di sistemazione e riqualificazione del *mall* di viale Buffoli, in particolare, devono essere oggetto di un progetto unitario di recupero e riqualificazione che: tuteli il disegno architettonico del viale e la continuità percettiva del par-terre e delle aree verdi centrali; salvaguardi le alberate che devono essere confermate mantenendo la specie e il sesto di impianto che ne hanno storicamente definito il carattere riconosciuto e identitario; preveda la rimozione degli elementi di arredo, degli impianti e delle installazioni non coerenti con i caratteri paesaggistici dello stesso.

2.3 Verde privato

Nel regolamento originario dell'insediamento di Milanino veniva esplicitamente prescritto un utilizzo a giardino o orto dei tre quinti di ogni singolo lotto da edificare. Pertanto il verde

privato costituisce un elemento di diffusa e quantitativamente rilevante qualità ambientale da salvaguardare.

- La superficie libera dei lotti non occupata da edificazioni, deve essere sistemata a giardino o parco; le pavimentazioni non potranno occupare più del 20% della superficie libera da edificazioni. Nel caso di realizzazione di parcheggi interrati, la sistemazione superficiale a verde dovrà essere tale da consentire il lussureggiare della vegetazione e non dovrà risultare in contrasto con i caratteri paesaggistici dell'insieme.
- La sistemazione a verde della superficie libera dei lotti deve prevedere la messa a dimora di almeno un albero d'alto fusto ogni 65 mq di superficie libera; nella dimostrata impossibilità di rispettare l'indice suddetto, potranno essere concordate con le amministrazioni comunali piantagioni di alberi ad alto fusto in altre aree della città giardino.
- Per il patrimonio arboreo vale quanto riportato al paragrafo 2.1.
- In tutti gli interventi edilizi dovrà essere previsto il mantenimento delle piante ad alto fusto e dei caratteri ambientali delle aree verdi esistenti, in particolare se risalenti all'epoca di costituzione della città giardino. A tale scopo, in sede di procedura abilitativa, dovrà essere prodotto il progetto dettagliato della sistemazione esterna dell'intero lotto, con l'individuazione dei singoli alberi, specificandone l'altezza ed il diametro del tronco, una descrizione delle piantagioni erbacee, arbustive e arboree esistenti e di progetto e di tutte le opere di sistemazione giardinistica (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi, manufatti funzionali e decorativi) nonché l'indicazione del materiale vegetale del quale si preveda la sostituzione o lo spostamento. E' da evitarsi l'abbattimento degli alberi notevoli per specie, portamento, dimensione, età, salvo che per le cause indicate al precedente paragrafo 2.1; le eventuali richieste di abbattimento dovranno essere autorizzate dalla Commissione per il paesaggio competente e dovranno essere corredate da una relazione asseverata da un dottore agronomo iscritto all'Albo e dall'indicazione degli interventi sostitutivi e/o compensativi previsti. E' fatta salva la facoltà di ricorrere a ordinanza del Sindaco nei casi urgenti di accertata pericolosità. I progetti di sistemazione a verde dovranno considerare esplicitamente la qualità giardinistica del contesto fornendo precise indicazioni sia sulla salvaguardia della vegetazione esistente che sul lussureggiare di quella in progetto, anche durante la delicata fase di cantiere.
- In caso di interventi di nuova edificazione su lotti liberi o di sistemazione delle parti inedificate dei lotti, dovranno essere posti a dimora alberi ad alto fusto in modo da avere complessivamente almeno una pianta ogni 65 mq. di superficie libera da edificazioni, e una disposizione delle alberature tale da formare gruppi opportunamente collocati in rapporto ai fabbricati ed alle viste dagli spazi pubblici e privati, rispettando i sesti di impianto specifici delle specie arboree considerate.
- Gli eventuali movimenti di terra dovranno rispettare il piano di campagna della città giardino, il raccordo con le proprietà contigue, lo scolo naturale delle acque superficiali. Sono ammessi solo leggeri movimenti di terra in relazione alla sistemazione di elementi giardinistici.

3. Patrimonio edilizio

Nonostante la fondativa unitarietà urbanistica e la volontà di perseguire un'omogeneità tipologica l'odierno patrimonio edilizio della città giardino di Milanino-Regina Elena presenta caratteri connotativi e livelli di conservazione molto diversificati anche in ragione delle diverse fasi di realizzazione dei lotti.

In generale gli obiettivi di salvaguardia paesaggistica che si individuano sono:

- Mantenimento dei caratteri tipologici e morfologici del tessuto edilizio e in particolare del rapporto fra il singolo edificio, il verde privato e lo spazio pubblico.

- Particolare attenzione nella conservazione degli edifici del primo periodo di formazione dei quartieri di Milanino e Regina Elena in stile eclettico.
- Gestione delle trasformazioni del patrimonio edilizio in modo che venga perseguito un attento inserimento paesaggistico nel contesto della città giardino per gli aspetti relativi a tipologia edilizia, allineamenti, volumetrie, materiali, cromatismi ed elementi costruttivi.
- Orientamento degli interventi di nuova edificazione e/o di sostituzione edilizia, ammissibili nei casi di manufatti completamente ruderizzati o di edifici contrastanti con i caratteri paesaggistici dell'ambito, verso soluzioni progettuali non tendenti ad una banale imitazione degli edifici storici, ma all'attento dialogo con i caratteri del tessuto edilizio in cui la costruzione si inserisce, nel rispetto di: allineamento stradale, altezze di gronda, ritmi delle aperture, materiali di facciata e di copertura, rapporto tra aree edificate e libere.

E' necessario pertanto articolare la disciplina di tutela in base alla appartenenza degli edifici al primo periodo di formazione del sobborgo giardino o alle successive lottizzazioni di completamento. Si sono individuate come soglie temporali di riferimento, anche in rapporto alla cartografia storica disponibile, il 1930 per Cusano Milanino e il 1926 per Cinisello Balsamo.

3.1 Architetture rappresentative del primo periodo di formazione dei quartieri di Milanino e Regina Elena (fino al 1930 per Milanino, fino al 1926 per Regina Elena)

Si tratta di edifici in prevalenza residenziali, ma anche di quelli pubblici a servizio della città giardino, compresi nella prima zona di lottizzazione, che corrisponde al nucleo originario del Milanino e di Regina Elena:

- a Cusano Milanino: Viale Buffoli, Viale Previdenza, Viale dei Tigli, Via del Giglio, Viale Cooperazione, via Concordia, Via Fiordaliso, via Acacie, via Reseda, Piazza Flora;
- a Cinisello Balsamo: gli isolati circostanti Piazza delle Rose.

- Prescrizioni per gli edifici pubblici del Milanino

Il villaggio non si qualifica solo come luogo di residenza, vede anche la presenza di una serie di attrezzature e servizi collettivi, tra cui quelli progettati dagli ingegneri Magnani e Rondoni: una filiale dell'Unione Cooperativa (che ospitava spazi commerciali, di servizio e di incontro), una casa pensione o Albergo Popolare e la torre dell'acquedotto, vero e proprio landmark posto al centro di viale Buffoli. Nel 1913 viene affidata all'ing. Giani la costruzione della chiesa, che sarà ultimata soltanto nel 1935 su progetto dell'arch. Antonio Cassi-Ramelli e dell'ing. Antonio Lugli.

Si tratta di edifici rappresentativi e piuttosto formalizzati, essendo stati concepiti sia come luoghi di socializzazione che di propaganda dell'idea cooperativa. Inoltre rispetto al tessuto del sobborgo giardino generalmente presentano le seguenti particolarità: volumetrie maggiori, affaccio diretto su strada, tipologie non residenziali.

- Conservazione integrale di tipologia, morfologia, materiali ed elementi costruttivi che connotano il singolo manufatto.
- Destinazioni d'uso compatibili con il carattere unitario e rappresentativo del singolo edificio, in ragione del carattere identitario e collettivo che tali edifici rivestono.

- Prescrizioni per gli edifici della Cooperativa Inquilini Milanino e costruzioni private al Milanino e al Quartiere Regina Elena

Si tratta degli edifici residenziali che ancora mantengono inalterati i caratteri architettonici originari e che testimoniano un particolare momento della storia della città e delle tipologie edilizie. Milanino infatti testimonia le sperimentazioni progettuali sulla tipologia dell'edificio mono o pluri familiare borghese - la "villetta" - che al principio del Novecento non aveva modelli di riferimento nella tradizione edilizia lombarda, ma che nei decenni successivi si sarebbe diffusamente affermato. I modelli riconoscibili passano dal *cottage* britannico allo *chalet* alpino, ma in alcuni casi le ibridazioni sono tali da non permettere una classificazione. I partiti decorativi rispecchiano gli stili più vari - dal decò al neogotico, dal coloniale al liberty - e tale varietà rende Milanino molto diversa dalle *garden-town* inglesi. L'edilizia della città giardino rappresenta anche uno straordinario repertorio di forme e di utilizzo di materiali costruttivi e decorativi (conglomerati, arenarie, graniti, tutti di provenienza lombarda), a cui sono affiancate finiture quali piastrelle policrome, vetri colorati, ferri battuti, rame e bronzo in accostamenti spesso arditi. Pertanto gli interventi su tali edifici dovranno conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- Conservazione integrale di tipologia, materiali ed elementi costruttivi.
- Eventuali ampliamenti, aggiunte e costruzioni accessorie sono di massima da evitare o comunque da collocare sul retro in posizioni non percepibili dalla strada e dallo spazio pubblico, inquadrandoli in un progetto che tenga conto complessivamente delle peculiarità architettoniche e paesaggistiche dell'intero edificio, del rapporto tra esso, gli spazi aperti circostanti e i manufatti di arredo esistenti.
- Non sono comunque ammessi ampliamenti o interventi che comportino modifiche della sagoma del fabbricato verso strada, della sua altezza, o l'alterazione del ritmo pieni e vuoti della facciata o delle linee geometriche della copertura; è invece sempre consentita l'apertura di lucernari e di finestre in inclinazione di falda non visibili da vie e spazi pubblici, a condizione che non interessino nel complesso una superficie superiore al 5% dello sviluppo della falda su cui insistono e siano garantiti l'allineamento orizzontale degli stessi e l'allineamento verticale in asse con le aperture e/o le scansioni della facciata sottostante.
- La realizzazione di soppalchi è consentita a condizione che non determini modifiche delle aperture o altre manomissioni dei fronti dell'edificio.
- Nel caso di presenza di elementi edilizi ed architettonici non coerenti con i caratteri storici e paesaggistici dell'edificio principale e del sito è auspicabile prevederne la rimozione o la riprogettazione adottando soluzioni materiche e morfologiche più coerenti con le peculiarità architettoniche e paesaggistiche del sito, senza ricadere in banali riproposizioni imitative degli edifici storici.
- Il recupero dei sottotetti è ammissibile solo nei casi in cui è possibile rispettare tutte le indicazioni riportate nei punti precedenti.
- L'apposizione in facciata e/o in copertura di apparati e impianti tecnologici, quali condizionatori, antenne, pannelli solari e tubi per la distribuzione del gas, può alterare in modo significativo gli aspetti compositivi e i caratteri architettonici degli edifici. Tali apparati e impianti devono pertanto essere preferibilmente collocati su parti degli edifici non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio, e comunque essere limitati il più possibile nel numero e posizionati secondo regole che tengono conto, per ogni edificio, del migliore inserimento possibile in funzione del rispetto del disegno e della partizione architettonica degli edifici, nonché della loro caratterizzazione materica e stilistica.

3.2 Edilizia diffusa della città giardino (dopo il 1930 per Milanino, dopo il 1926 per Regina Elena)

Si tratta degli edifici residenziali sorti prevalentemente dopo la seconda guerra mondiale come lottizzazione di completamento al nucleo originario dei quartieri giardino. In alcuni casi si tratta comunque di interventi di qualità architettonica elevata, ma non sempre rispettano i principi insediativi e la morfologia urbana originari, discostandosene ora per tipologia, ora per allineamenti, volumetria o rapporti paesaggistici con l'insieme urbano. In particolare nei casi in cui si registrano simili incoerenze tra morfologia urbana e manufatti edilizi gli eventuali interventi di ristrutturazione devono puntare a fornire interpretazioni contemporanee del tema della "villetta" strettamente coerenti con i principi insediativi della città giardino per allineamenti, volumetria e rapporti paesaggistici con l'insieme urbano, senza ricadere in banali riproposizioni imitative degli edifici storici.

In generale le trasformazioni su questo patrimonio edilizio devono assicurare sia il decoro del singolo edificio che il corretto rapporto con il contesto della città giardino, attenendosi alle seguenti prescrizioni:

- L'apposizione in facciata e/o in copertura di apparati e impianti tecnologici, quali condizionatori, antenne, pannelli solari e tubi per la distribuzione del gas, può alterare in modo significativo gli aspetti compositivi e i caratteri architettonici degli edifici. Tali apparati e impianti devono pertanto essere preferibilmente collocati su parti degli edifici non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio, e comunque essere limitati il più possibile nel numero e posizionati secondo regole che tengono conto, per ogni edificio, del migliore inserimento possibile in funzione del rispetto del disegno e della partizione architettonica degli edifici, nonché della loro caratterizzazione materica e stilistica.
- Nel caso di interventi di nuova costruzione e o di interventi di demolizione e ricostruzione, valgono le prescrizioni indicate al punto 1.1.
- Devono inoltre essere rispettate le seguenti indicazioni:
 - tetti:
 - nel caso di interventi di manutenzione o sostituzione del tetto potranno essere utilizzati materiali tradizionali o innovativi, ma comunque coerenti con l'architettura complessiva dell'edificio; è di massima da escludersi la modifica della conformazione e della pendenza delle coperture esistenti. Eventuali interventi di modifica delle caratteristiche geometriche della copertura devono essere comunque inquadrati e valutati in un progetto complessivo di ridisegno del coronamento e dei prospetti dell'edificio, verificando coerenze linguistiche, costruttive, materiche dell'intervento in sé, in riferimento alla miglior qualificazione dell'intero edificio e alle sue relazioni con il contesto di riferimento.
 - sono ammissibili le sopraelevazioni decorative (torrette) fino ad un'altezza massima di m. 3,50 oltre la linea di gronda della falda principale; è ammessa una sola "torretta" per ogni edificio, ad eccezione di quelli con fronte più lungo di m. 20, per i quali possono essere realizzate due torrette. Tali sopraelevazioni devono essere collocate sull'angolo degli edifici e devono avere dimensioni in pianta (larghezza e lunghezza) inferiori al 40% del lato più corto dell'edificio stesso.
 - è ammissibile la creazione di abbaini a patto che abbiano lo stesso stile e dimensioni di quelli eventualmente già esistenti, siano più bassi della linea di colmo del tetto e rispettino le caratteristiche architettoniche dell'edificio inserendosi in modo discreto nel volume esistente; ciò implica che attraverso un progetto complessivo che ridefinisca l'intera copertura venga garantito l'allineamento orizzontale degli abbaini e quello verticale in asse con le aperture e/o le scansioni della facciata sottostante; gli abbaini non devono comunque essere troppo ravvicinati e devono risultare arretrati rispetto al filo facciata;
 - il recupero dei sottotetti è ammesso solo nei limiti delle indicazioni e nel rispetto dei criteri indicati nei precedenti punti;

- gli stenditoi e le altane sono ammessi solo sul retro degli edifici e devono rispettare le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi; è comunque vietata la realizzazione di tettoie in lamiera, ondulux o materiali simili a copertura degli stenditoi.
- fronti:
 - devono essere tinteggiati o decorati con tecnica in sintonia con quelle originali della città giardino, oppure semplicemente intonacate; è consentita la realizzazione di paramenti in mattoni a vista. Per le tinteggiature devono adottarsi colori e materiali che risultino coerenti con il contesto paesaggistico; negli edifici appartenenti a più proprietari la tinta delle facciate, le cornici e le fasce devono seguire un partito architettonico unitario e non essere differenziati per singole proprietà;
 - forma, materiali e colori di gronde, pluviali, infissi, persiane, davanzali, ringhiere devono risultare coerenti con le caratteristiche paesaggistiche ed architettoniche di Milanino in generale e dell'edificio in particolare; negli edifici appartenenti a più proprietari tali finiture devono essere uniformi per l'intero edificio.
- ampliamenti e strutture accessorie:
 - nel caso di chiusura, con vetrate, di portici o verande esistenti, la scelta dei serramenti deve rispettare nel colore, nella forma e nei materiali le caratteristiche architettoniche dell'edificio;
 - le sopraelevazioni, - parziali o totali - possono essere realizzati esclusivamente sulla base di un progetto che consideri globalmente e coerentemente gli aspetti architettonici dell'intero edificio, proponendosi quale integrazione organica dell'edificio stesso, e prendendo in considerazione la ridefinizione complessiva del piano attico in una logica di ridisegno organico della facciata;
 - gli ampliamenti in pianta devono avvenire sul retro ed in continuità con l'edificio esistente;
 - i volumi e le strutture accessorie, quali autorimesse, ricoveri e depositi, se necessari e previa autorizzazione, vanno collocati sul retro dell'edificio o accanto ad esso in un angolo del lotto; la tipologia, i materiali ed i colori devono rispettare le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale e d essere in sintonia con il paesaggio urbano; in particolare non sono ammesse tettoie o coperture realizzate in lamiera grecata o altri materiali simili, intonaco in tinta con quello dell'edificio principale, infissi e serrande che richiamino per forma e colore l'edificio principale; inoltre non sono ammesse autorimesse con accesso diretto dalla pubblica via, né ricavate nei locali esistenti a piano terra dell'edificio, quando questo comporti aperture o modifiche delle facciate percepibili dallo spazio pubblico.

4. Recinzioni:

Le aree a verde pubblico dei sobborghi giardino di Milanino e Regina Elena sono caratterizzate da grande continuità visiva e fisica sia al loro interno che in rapporto al sistema delle alberate, per cui va evitata di massima ogni forma di recinzione, fatte salve recinzioni trasparenti ove strettamente necessario recintare gli spazi pubblici per motivi di sicurezza.

Le recinzioni rivestono un'importanza strategica nel garantire un equilibrato rapporto tra singoli edifici, i giardini privati e lo spazio pubblico. Vanno pertanto tutelate le recinzioni originarie e quelle che, pur essendo più recenti, presentano caratteri adeguati all'ambito oggetto di tutela e mantenuti, laddove possibile, fronti continui e unitari che permettano una percezione ottimale degli spazi pubblici.

- Le recinzioni tra proprietà privata e spazi pubblici possono essere realizzate:
 - a) con muretto o cordolo di altezza massima pari a 0,5 m sovrastato da cancellate o reti;

b) con muro parzialmente cieco, purchè la parte trasparente sia almeno pari a $\frac{3}{4}$ dello sviluppo totale;

c) con reti affiancate da siepi;

d) con siepi.

- Le recinzioni tra proprietà private possono essere realizzate, oltre a quanto previsto dal comma precedente, anche da muro pieno.
- Tutte le recinzioni devono avere altezza massima pari a m. 1,80 a partire dalla quota media del marciapiede antistante il lotto, in mancanza di marciapiede l'altezza della recinzione è misurata a partire dalla quota media della strada antistante il lotto aumentata di 15 cm.
- In caso di preesistenti recinzioni contigue aventi altezze o composizione difformi da quanto previsto ai commi precedenti, ma coerenti con i caratteri paesaggistici oggetto di tutela e possibile derogare parzialmente ai criteri sopra esposti.
- Pensiline a protezione dell'ingresso pedonale sono ammesse solo qualora possano inserirsi in modo discreto e coerente senza ledere le caratteristiche proprie delle recinzioni esistenti, e le coerenze delle stesse con i caratteri paesaggistici del contesto. L'altezza massima delle pensiline, misurata nel punto più alto a partire dalla quota di marciapiede, non deve comunque superare 2,40 m; tali pensiline non devono sporgere sul suolo pubblico.

5. Cartellonistica

La tutela e valorizzazione del sistema degli spazi pubblici della città giardino di Milanino – Regina Elena richiede una organizzazione coerente e attenta della cartellonistica informativa, pubblicitaria e commerciale:

- Cartellonistica stradale: è sempre ammissibile la cartellonistica obbligatoria ai sensi del Codice della Strada.
- Cartellonistica informativa (ad es. quella relativa ad emergenze naturalistiche o storico-artistiche, percorsi tematici, informazioni di carattere turistico): è ammissibile a condizione che persegua il minimo intervento indispensabile, riducendo il più possibile il numero dei manufatti introdotti, uniformandone la tipologia, contenendo al massimo le dimensioni e l'eventuale relativa illuminazione, che deve comunque rispettare la normativa regionale in materia di inquinamento luminoso, curando la scelta dei materiali e dei colori in modo da ottimizzarne un inserimento armonico nel contesto paesaggistico.
- Cartellonistica e altri mezzi pubblicitari: dovranno essere valutate con grande attenzione nuove richieste al fine di evitare l'introduzione di elementi di disturbo visivo, anche temporaneo; non sono comunque ammessi lungo viale Buffoli.
- Insegne: gli esercizi commerciali presenti all'interno del comparto tutelato potranno esporre insegne, purché disposte sulle facciate parallelamente alle stesse (evitare tipologie a totem o a bandiera, salvo i casi di necessaria evidenza informativa, ad es. le farmacie), di dimensioni contenute e rapportate alle proporzioni degli elementi architettonici presenti (ad esempio aperture, cornici, marcapiani, volte, ecc.).
- Gli eventuali loghi e targhe da esporre sulle recinzioni, devono essere di dimensioni contenute, rapportate alle proporzioni degli elementi architettonici presenti, evitando in ogni caso le tipologie a totem o a bandiera.

6. Illuminazione

La tutela e valorizzazione del sistema degli spazi pubblici della città giardino di Milanino – Regina Elena richiede una organizzazione coerente e attenta degli elementi di illuminazione.

- L'installazione di elementi di illuminazione deve essere inquadrata in specifici piani/progetti generali che affrontino complessivamente i temi dell'illuminazione pubblica, assicurando la coerenza di manufatti ed interventi con i caratteri del contesto, il rispetto del disegno architettonico degli stessi e un attento controllo dell'impatto luminoso.
- Gli impianti di illuminazione pubblica non dovranno comunque utilizzare luci di colore giallo.