



Comune di Peschiera Borromeo

Città Metropolitana di Milano

Caterina Molinari

Sindaco

Assessore Pianificazione, gestione e valorizzazione del Territorio

Carlo Gervasini

Responsabile Settore Pianificazione Urbana

Laura Ferrari

Progettista incaricata



VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

documento di piano

**CRITERI E INDIRIZZI
PER GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE**

03DP



Città di Peschiera Borromeo
Città Metropolitana di Milano

Variante al Piano di Governo del Territorio

DOCUMENTO DI PIANO

Criteria e indirizzi per gli ambiti di rigenerazione

17 settembre 2020

Caterina Molinari

Sindaco

Assessore Pianificazione, Gestione e Valorizzazione del Territorio

Carlo Gervasini

Responsabile Settore Pianificazione Urbana

Laura Ferrari

Progettista incaricata

INDICE

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA ARU.1 / EX CARTIERA FABRIANO	5
Obiettivi ed indirizzi progettuali.....	5
Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima	7
Vocazioni funzionali	8
Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico e compensazione ecologica	8
AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA ARU.2 / EX POSTALMARKET	9
Obiettivi ed indirizzi progettuali.....	9
Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima	11
Vocazioni funzionali	12
Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico e compensazione ecologica	12
AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA ARU.3 / SAN BOVIO.....	13
Obiettivi ed indirizzi progettuali.....	13
Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima	15
Vocazioni funzionali	15
Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico	15
AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA ARU.4 / EX ASTREA.....	16
Obiettivi ed indirizzi progettuali.....	16
Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima	18
Vocazioni funzionali	18
Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico	18

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA ARU.1 / EX CARTIERA FABRIANO

L'ambito di rigenerazione ARU.1, esteso per circa 76.500 mq di superficie territoriale, riguarda l'area produttiva dismessa della Cartiera Fabriano, attestata lungo la direttrice della SP415 – Paullese, nella parte sud orientale del territorio comunale, al confine con il comune di Mediglia.



Collocato in posizione isolata rispetto al tessuto consolidato che ha trovato sviluppo intorno all'asse infrastrutturale, l'ambito è caratterizzato dalla presenza di un edificio dismesso di dimensioni considerevoli e altri fabbricati minori privi di connotazioni morfologiche e tipologiche e da spazi di pertinenza in evidente stato di abbandono e degrado.

Obiettivi ed indirizzi progettuali

L'area, individuata quale ambito di trasformazione urbana (ATU2) dal PGT approvato nel 2012, trova conferma all'interno della Variante al PGT con l'obiettivo di promuovere un intervento di recupero e di rigenerazione urbana, riconoscendo proprio nell'area una opportunità per ridisegnare lo spazio fisico di un ambito che si configura quale naturale "porta urbana", rinnovarne gli usi e le modalità di relazione con il contesto territoriale ed ambientale.

Un luogo che necessita di essere ripensato alla luce dei caratteri e della propensione insediativa del contesto a cui appartiene e degli elementi più significativi che ne possono supportare la rinascita e la rinnovata vitalità. Un luogo che appartiene alla direttrice della SP415 Paullese, asse attrattore di un sistema lineare quasi ininterrotto a prevalente

caratterizzazione produttiva e commerciale, rispetto al quale l'asse viabilistico ha funzionato, e ancora funziona, da elemento di accessibilità ed "effetto vetrina". E sono, d'altronde, proprio la propensione insediativa del contesto di appartenenza e la direttrice infrastrutturale a suggerire il quadro di riferimento che deve orientare l'intervento di rigenerazione.

Un quadro di riferimento che, innanzitutto, delinea per questo ambito una propria vocazione urbanistica, individuando nel terziario del tipo high-tech unitamente alle attività commerciali legate ad un format distributivo di media dimensione e ad alto contenuto innovativo e tecnologico delle modalità del customer experience, le funzioni prioritarie e privilegiate verso cui orientare la rinascita e lo sviluppo del comparto insediativo dismesso. Vocazione funzionale fortemente supportata dall'accessibilità garantita dalla Paullese e dall'"effetto vetrina" commerciale insito nella stessa direttrice.

Format commerciali nuovi e ripensati, modalità che nascono per far fronte a nuove abitudini di consumo e che rispondono ora anche alle nuove necessità che la pandemia, il distanziamento e il tempo sospeso che ne è derivato hanno messo in evidenza. Format che, allo stesso tempo, possono far fronte alla diffusione dell'e-commerce, proponendo spazi commerciali innovativi che, con percorsi che offrono la massima flessibilità di uso di canali fisici e digitali insieme, sono in grado di richiamare ed attrarre utenti e consumatori, contrastando la riduzione di appeal della rete di distribuzione più tradizionale.

Un format che, come già avvenuto in altri contesti urbani, può trovare sperimentazione anche nell'ambito un tempo occupato dalla Cartiera, proponendo soluzioni di equilibrata mediazione tra reti di globalizzazione e reti di prossimità, proprio a partire dal concetto di "distanza" che accompagna in maniera preponderante il tempo della pandemia. Proprio il sistema delle reti, in questo caso quella di accessibilità, deve rappresentare "conditio sine qua non" per l'intervento di rigenerazione della Cartiera che, pur attestandosi su una direttrice di livello metropolitano, dovrà essere in grado di risolvere l'intersezione dei flussi di traffico e di accesso alle nuove funzioni, proponendo e realizzando adeguate soluzioni viabilistiche che permettano di ridurre gli impatti sulla percorribilità del tracciato principale e della viabilità secondaria, tenuto conto della rilevanza paesistica del contesto circostante.

Un nuovo luogo urbano che, attraverso il ridisegno dell'impianto morfologico e tipologico, deve porsi in relazione con gli spazi aperti circostanti, proponendo soluzioni architettoniche in grado di qualificare format commerciali e terziari più tradizionali, agendo anche sul fronte della massimizzazione delle prestazioni ambientali degli involucri edilizi, attraverso il ricorso alle

misure e soluzioni di Climate Adapt e di resilienza urbana prospettate dalla Variante e da scelte progettuali e sistemi tecnologici di tipo innovativo ed avanzato.

Con riferimento all'integrazione e alla coerenza del futuro assetto insediativo con il contesto, la proposta progettuale deve garantire il disegno delle dotazioni di servizi e spazi pubblici essenziali alle funzioni insediabili e assicurare all'interno della superficie fondiaria l'impianto di una significativa dotazione arborea ed arbustiva, volto ad integrare le possibili interferenze paesistico, ambientali e percettive, prospettando soluzioni che vadano oltre agli ordinari interventi di mitigazione dell'intervento e si propongano quali progetto di paesaggio.

Sotto il profilo della dotazione di servizi e spazi pubblici, l'intervento di rigenerazione deve assicurare in loco la quantità minima di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediate, opportunamente ombreggiati e dotati di pavimentazione di tipo permeabile, mentre il restante fabbisogno può essere assolto fuori comparto attraverso il ricorso alle misure e soluzioni di Green Urban Adapt, previa valutazione e accordo con l'Amministrazione Comunale, sentito anche il parere della Commissione per il Paesaggio.

Nell'ottica di promuovere la mitigazione degli impatti determinati dall'impermeabilizzazione dei suoli e di favorire l'incremento della biodiversità, la progettualità relativa all'ambito di rigenerazione deve altresì prevedere interventi di forestazione di suoli liberi e di spazi aperti, da realizzare prioritariamente all'interno degli ambiti di forestazione urbana individuati dal Piano delle Regole.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Per l'ambito di rigenerazione urbana ARU.1 sono delineati i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima:

- | | |
|---|--------------|
| - Superficie territoriale (St) | 76.484 mq |
| - Superficie lorda (Sl) | 40.000 mq |
| - Indice di copertura (Ic) | ≤ 60% Sf |
| - Indice di permeabilità territoriale (Ipt) | ≥ 20% |
| - Altezza massima (H max) | = 15,0 metri |
- fatti salvi corpi tecnici ed impianti tecnologici a servizio dell'attività insediata

Vocazioni funzionali

Nell'ambito di rigenerazione urbana ARU.1 la destinazione d'uso prevalente è quella riferita alle attività commerciali, principalmente legate a format distributivi innovativi e a contenuto tecnologico e alle attività del terziario di tipo high-tech.

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione residenziale limitatamente all'abitazione di servizio agli insediamenti esistenti;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse la funzione residenziale, produttiva, le attività di logistica e le attività che, a parere degli enti competenti (per gli aspetti di rispettiva competenza), non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico e compensazione ecologica

A fronte dei diritti edificatori attribuiti all'ambito, l'intervento di rigenerazione deve assicurare una dotazione minima di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico (Dt) nella misura del 40% della superficie territoriale (St).

Ferma restando la dotazione minima di servizi, ai fini della mitigazione degli impatti e della compensazione ecologica dell'intervento, la progettualità relativa all'ambito di rigenerazione deve inoltre garantire il conseguimento delle misure di Green Urban Adapt riferite agli interventi di forestazione di suoli liberi e di spazi aperti, da realizzare prioritariamente all'interno degli ambiti di forestazione urbana individuati dal Piano delle Regole, per una estensione pari al 15% della superficie territoriale (St). Qualora sia dimostrata l'impossibilità di garantire la superficie di forestazione urbana (Sfu) minima, è ammessa la facoltà di monetizzare il mancato raggiungimento dell'obiettivo indicato, a fronte della corresponsione del valore di monetizzazione delle aree e dell'equivalente costo delle opere di forestazione non eseguite.

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA ARU.2 / EX POSTALMARKET

L'ambito di rigenerazione ARU.2, esteso per circa 82.000 mq di superficie territoriale, riguarda l'area dismessa di Postalmarket, posta all'interno del nucleo abitato di San Bovio. Un ambito che si configura come comparto insediativo "fuori scala" rispetto alla connotazione morfologica e tipologica del contesto territoriale a cui lo stesso appartiene.



Intercluso entro un tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale, l'ambito è caratterizzato dalla presenza di un edificio dismesso, accorpato ad altri fabbricati minori, privo di connotazioni morfologiche e tipologiche ed esteso a coprire una parte considerevole del lotto.

Obiettivi ed indirizzi progettuali

L'area, individuata quale ambito di trasformazione urbana (ATU8) dal PGT approvato nel 2012, trova conferma all'interno della Variante al PGT con l'obiettivo di promuovere un intervento di rigenerazione urbana, in grado di favorire l'integrazione morfologica e funzionale del comparto all'interno dell'abitato di San Bovio.

In linea con il principio di limitare la compromissione del territorio e favorire la riqualificazione del tessuto insediativo esistente, l'obiettivo indicato per l'ambito contempla la rigenerazione del comparto attraverso il ridisegno dell'impianto morfologico e la modifica della destinazione d'uso verso funzioni entro una logica di continuità e compatibilità con il tessuto e le funzioni circostanti.

Condizione essenziale dell'intervento è, infatti, la qualificazione di un ambito "fuori contesto", sia per quanto riguarda le funzioni originariamente insediate, sia per ciò che concerne l'assetto urbano e la densità edilizia e tipologica del comparto. In questa direzione, la Variante prevede che all'interno dell'ambito possano insediarsi nuove funzioni in sintonia con il contesto e con lo stato dei luoghi, recuperando all'interno del lotto spazi di permeabilità e di relazione fisica e percettiva.

Il terziario in cui possono trovare sintesi sapere, tecnologia e impresa, è senza dubbio la vocazione urbanistica più consona all'ambito un tempo occupato da Postalmarket. Funzioni avanzate ed innovative, orientate anche alle nuove dinamiche produttive sostenibili, in grado di rigenerare il tessuto esistente, non soltanto dal punto di vista dell'assetto fisico, della crescita sociale e della competitività territoriale ma anche sotto il profilo ambientale. Attività a minor impatto complessivo in cui minori consumi e minori emissioni si affiancano ad una maggiore attenzione alla qualità fisica e di relazione sociale con i contesti entro i quali queste attività vengono a collocarsi.

Destinazioni e attività che trovano integrazione con il tessuto insediativo esistente, prevalentemente residenziale, affiancandosi all'ambito a vocazione terziaria dell'ex Campus Microsoft, nato proprio come spazio dell'innovazione (tecnologica e digitale), in analogia ai business center (o business park) che hanno trovato insediamento nel territorio di Segrate (Mondadori, IBM, Segreen, 3M, ecc.). Destinazioni i cui flussi non richiedono livelli di accessibilità elevati o tracciati infrastrutturali di grande impatto che possano incidere in misura negativa sul contesto circostante.

Proprio in termini di accessibilità l'intervento deve proporre soluzioni volte alla razionalizzazione delle connessioni viabilistiche di San Bovio, studiando in particolare la distribuzione dei flussi a partire dalla rotatoria realizzata lungo la SP160 in territorio di Segrate e all'interno dell'abitato, lungo gli assi di via Trieste, via Veneto e via Toscana. Contestualmente devono essere studiate idonee soluzioni in termini di accesso alle nuove funzioni, anche distribuendoli su più fronti urbani in ragione della minore interferenza con il tessuto insediativo circostante.

L'intervento di rigenerazione deve porre attenzione ai luoghi e agli impianti arborei ed arbustivi esistenti, proponendo un assetto insediativo in grado di recuperare le relazioni al contorno, eliminando l'effetto "recinto" che oggi caratterizza l'ambito.

Sotto il profilo architettonico l'intervento deve entrare in dialogo con il tessuto edilizio al contorno, proponendo soluzioni di alto profilo qualitativo e tecnologico, agendo anche sul fronte della massimizzazione delle prestazioni ambientali degli involucri edilizi, attraverso il ricorso alle misure e soluzioni di Climate Adapt e di resilienza urbana prospettate dalla Variante.

Con riferimento all'integrazione e alla coerenza con il contesto, la proposta progettuale deve garantire il disegno delle dotazioni di servizi e spazi pubblici essenziali alle funzioni insediabili e assicurare all'interno della superficie fondiaria la conservazione e valorizzazione della dotazione arborea ed arbustiva esistente, qualificando l'intervento sotto il profilo dell'integrazione e dell'inserimento paesistico.

Nel merito della dotazione di servizi e spazi pubblici, l'intervento di rigenerazione deve assicurare in loco la quantità minima di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediate, opportunamente ombreggiati e dotati di pavimentazione di tipo permeabile, mentre il restante fabbisogno potrà essere assolto fuori comparto attraverso il ricorso alle misure e soluzioni di Green Urban Adapt, previa valutazione e accordo con l'Amministrazione Comunale, sentito anche il parere della Commissione per il Paesaggio.

Con specifico riferimento al disegno degli accessi e degli spazi pubblici, la proposta progettuale deve entrare in dialogo con le aree verdi posti a sud, in prossimità del fontanile Gambarone, e con l'ambito di rigenerazione ARU.3 che interessa le aree a sud di via Toscana.

Nell'ottica di promuovere la mitigazione degli impatti determinati dall'impermeabilizzazione dei suoli e di favorire l'incremento della biodiversità, la progettualità relativa all'ambito di rigenerazione deve altresì prevedere interventi di forestazione di suoli liberi e di spazi aperti, da realizzare prioritariamente all'interno degli ambiti di forestazione urbana individuati dal Piano delle Regole.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Per l'ambito di rigenerazione urbana ARU.2 sono delineati i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima:

- Superficie territoriale (St) 82.061 mq
- Superficie lorda (Sl) 33.000 mq
- Indice di copertura (Ic) $\leq 60\%$ Sf
- Indice di permeabilità territoriale (Ipt) $\geq 20\%$

- Altezza massima (H max) = 15,0 metri

Vocazioni funzionali

Nell'ambito di rigenerazione urbana ARU.2 la destinazione d'uso prevalente è quella riferita alle attività del terziario di tipo high-tech.

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione residenziale limitatamente all'abitazione di servizio agli insediamenti esistenti;
- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse la funzione residenziale, produttiva, commerciale, le attività di logistica e le attività che, a parere degli enti competenti (per gli aspetti di rispettiva competenza), non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico e compensazione ecologica

A fronte dei diritti edificatori attribuiti all'ambito, l'intervento di rigenerazione deve assicurare una dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico (Dt) nella misura del 40% della superficie territoriale (St).

Ferma restando la dotazione minima di servizi, ai fini della mitigazione degli impatti e della compensazione ecologica dell'intervento, la progettualità relativa all'ambito di rigenerazione deve inoltre garantire il conseguimento delle misure di Green Urban Adapt riferite agli interventi di forestazione di suoli liberi e di spazi aperti, da realizzare prioritariamente all'interno degli ambiti di forestazione urbana individuati dal Piano delle Regole, per una estensione pari al 15% della superficie territoriale (St). Qualora sia dimostrata l'impossibilità di garantire la superficie di forestazione urbana (Sfu) minima, è ammessa la facoltà di monetizzare il mancato raggiungimento dell'obiettivo indicato, a fronte della corresponsione del valore di monetizzazione delle aree e dell'equivalente costo delle opere di forestazione non eseguite.

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA ARU.3 / SAN BOVIO

L'ambito di rigenerazione ARU.3, esteso per circa 16.000 mq di superficie territoriale, riguarda l'area compresa tra le vie Abruzzi, Toscana e Veneto all'interno dell'abitato di San Bovio. Un ambito collocato in posizione centrale rispetto all'abitato di San Bovio, in parte occupato da fabbricati dismessi (parte nord) e per la restante parte interessato dall'edificio che si pone a confine del parco pubblico esistente, in cui hanno sede l'ufficio postale, una media struttura di vendita e altre attività di vario genere.



Intercluso entro un tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale, l'area si pone in stretta relazione con l'ambito di rigenerazione urbana riferito all'ex Postalmarket e al centro della spina attrezzata di spazi, luoghi e funzioni pubbliche che si attestano lungo via Veneto.

Obiettivi ed indirizzi progettuali

L'area, inserita nel tessuto urbano consolidato dal PGT approvato nel 2012, assume rilievo all'interno della Variante al PGT a fronte dell'interesse dell'Amministrazione Comunale a promuovere interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana del tessuto insediativo esistente, che possano incidere positivamente sulla qualità complessiva dell'abitare e dell'ambiente urbano, contrastando fenomeni di degrado connessi con la dismissione e il sottoutilizzo di parti della città.

In linea con la strategia di rinnovare e orientare il ridisegno e la qualificazione dello spazio fisico della città, la finalità con cui l'Amministrazione Comunale ha scelto di individuare l'ambito di rigenerazione ARU.3 muove dalla necessità di procedere al ripensamento di un tessuto urbano che per dismissione, sottoutilizzo e scarsa qualità degli involucri edilizi e degli spazi di relazione, risulta inadeguato e avulso dal contesto circostante, pur nella strategicità della sua collocazione.

Ponendosi in continuità con le funzioni già insediate all'interno dell'ambito, compatibili con la vocazione residenziale del contesto circostante e, in parte, a servizio della stessa, l'intervento deve innanzitutto mirare a ridisegnare l'impianto morfologico, con particolare riferimento al rapporto tra pieni e vuoti e alla qualificazione degli spazi pertinenziali, ragionando in un'ottica unitaria rispetto agli edifici oggi esistenti, eliminando anche parte dell'effetto "recinto" che oggi caratterizza l'ambito.

In termini di accessibilità alle funzioni insediate e da insediare, l'intervento deve proporre soluzioni volte a razionalizzare gli accessi e a qualificare la dotazione di spazi per la sosta, anche attraverso modalità che consentano di recuperare la massima permeabilità dei suoli.

Sotto il profilo edilizio ed architettonico il progetto può proporre modalità di intervento orientate alla riqualificazione delle strutture edilizie esistenti o, in alternativo, di procedere con un intervento più radicale ed incisivo attraverso un processo di sostituzione edilizia e di ridisegno dell'assetto urbano. Alternative che devono in ogni caso agire anche sul fronte della massimizzazione delle prestazioni ambientali degli involucri edilizi, attraverso il ricorso alle misure e soluzioni di Climate Adapt e di resilienza urbana prospettate dalla Variante.

Con riferimento all'integrazione e alla coerenza con il contesto, la proposta progettuale deve garantire il disegno delle dotazioni di servizi e spazi pubblici essenziali alle funzioni insediabili e assicurare all'interno della superficie fondiaria la conservazione e valorizzazione della dotazione arborea ed arbustiva esistente, qualificando l'intervento sotto il profilo dell'integrazione e dell'inserimento paesistico.

Nel merito della dotazione di servizi e spazi pubblici, l'intervento di rigenerazione deve assicurare in loco la quantità minima di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediate, opportunamente ombreggiati e dotati di pavimentazione di tipo permeabile, mentre il restante fabbisogno potrà essere assolto fuori comparto attraverso il ricorso alle misure e

soluzioni di Green Urban Adapt, previa valutazione e accordo con l'Amministrazione Comunale, sentito anche il parere della Commissione per il Paesaggio.

Con specifico riferimento al disegno degli accessi e degli spazi pubblici, la proposta progettuale deve entrare in dialogo con il sistema degli spazi e delle funzioni pubbliche che si attestano lungo via Veneto, dando continuità al disegno e alla fruizione dei servizi esistenti.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Per l'ambito di rigenerazione urbana ARU.3 sono delineati i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima:

- | | |
|---|--------------|
| - Superficie territoriale (St) | 16.086 mq |
| - Superficie lorda (Sl) | 10.000 mq |
| - Indice di copertura (Ic) | ≤ 50% Sf |
| - Indice di permeabilità territoriale (Ipt) | ≥ 15% |
| - Altezza massima (H max) | = 15,0 metri |

Vocazioni funzionali

Nell'ambito di rigenerazione urbana ARU.3 la destinazione d'uso prevalente è quella riferita alle attività terziarie e commerciali, limitatamente alle tipologie fino alla media struttura di vendita.

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione residenziale;
- la funzione turistico-ricettiva con esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse la funzione produttiva, grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, le attività di logistica e le attività che, a parere degli enti competenti (per gli aspetti di rispettiva competenza), non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico

A fronte dei diritti edificatori attribuiti all'ambito, l'intervento di rigenerazione deve assicurare una dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico (Dt) nella misura del 30% della superficie territoriale (St).

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA ARU.4 / EX ASTREA

L'ambito di rigenerazione ARU.4, esteso per circa 7.250 mq di superficie territoriale, riguarda l'area produttiva dismessa Astrea, attestata lungo la direttrice della vecchia Paullese, nella parte più meridionale dell'abitato di Mezzate. Un contesto in cui l'asse della vecchia Paullese, è l'elemento catalizzatore di un mix funzionale (produttivo e residenziale) in cui coesistono tipologie morfologiche ed insediative (dal fabbricato monofunzionale alla tipologia "casa-bottega") che oggi, con la dismissione di alcune attività, manifestano i limiti della convivenza e della frammistione d'uso.



Interessato da un tessuto produttivo dismesso che occupa la quasi totalità del lotto, l'ambito di rigenerazione proprio per la sua prossimità alla "città del tessuto misto" non sembra più risultare idonea all'insediamento di nuove attività produttive, facendo auspicare, al contrario, un processo di progressivo rinnovo e sostituzione del tessuto insediativo che, dall'ex Astrea, muove verso il nucleo di Mezzate, compreso tra l'asse di via della Resistenza e gli spazi aperti agricoli del Parco Agricolo Sud Milano.

Obiettivi ed indirizzi progettuali

L'area, individuata quale ambito di trasformazione urbana (ATU6) dal PGT approvato nel 2012, trova conferma all'interno della Variante al PGT con l'obiettivo di promuovere un intervento di riqualificazione e rigenerazione urbana, riconoscendo proprio nell'area una opportunità per ridisegnare lo spazio fisico di un ambito che si configura quale elemento propulsore di un

processo di rinnovo e di riqualificazione molto più esteso che l'Amministrazione Comunale auspica possa realizzarsi per tasselli giustapposti ma entro un quadro di riferimento unitario, del quale lo spazio pubblico di connettivo e i percorsi di slow mobility rappresentano la struttura portante.

Un intervento in cui la residenza e lo spazio dell'abitare rappresentano la nuova vocazione urbana. Un ambito che deve trovare una nuova e diversa configurazione, proponendo spazi di qualità e ad alta prestazione ambientale, prototipo del processo di rinnovo della "città del tessuto misto". Un intervento di micro-rigenerazione della città, dimensionalmente differente dagli altri ambiti individuati dalla Variante, nel quale sperimentare soluzioni organizzative, funzionali e tecnologiche in grado di rispondere anche alle criticità che la pandemia ha evidenziato con più vigore e di far fronte ai cambiamenti strutturali della popolazione, agli stili di vita e alle nuove esigenze del vivere contemporaneo.

Sotto il profilo morfologico l'intervento deve entrare in dialogo con il tessuto edilizio al contorno, proponendo soluzioni in grado di mantenere e valorizzare la definizione del fronte lungo strada anche mediante l'impianto di cortine vegetali in grado di favorire il micro-clima urbano, mitigando l'effetto "isola di calore". Con riferimento alla sostenibilità ambientale, la rigenerazione del tessuto esistente deve assicurare l'adozione di soluzioni di alto profilo qualitativo che agiscano anche sul fronte della massimizzazione delle prestazioni ambientali degli involucri edilizi, attraverso il ricorso alle misure e soluzioni di Climate Adapt e di resilienza urbana prospettate dalla Variante.

Con riferimento all'integrazione e alla coerenza con il contesto, la proposta progettuale deve garantire il disegno delle dotazioni di servizi e spazi pubblici essenziali alle funzioni insediabili e assicurare la massima integrazione con il patrimonio arboreo ed arbustivo esistente lungo il margine occidentale, qualificando l'intervento anche per quanto riguarda l'incremento degli spazi permeabili. Il progetto deve altresì proporre una nuova definizione del tratto di via Puccini lungo cui trova affaccio, optando per soluzioni che possano essere replicate lungo lo stesso asse viario nell'ambito degli interventi di rinnovo della "città del tessuto misto".

Nel merito della dotazione di servizi e spazi pubblici, l'intervento di rigenerazione deve assicurare in loco la quantità minima di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni insediate, opportunamente ombreggiati e dotati di pavimentazione di tipo permeabile, mentre il restante fabbisogno potrà essere assolto attraverso il ricorso alle misure e soluzioni di Green

Urban Adapt, previa valutazione e accordo con l'Amministrazione Comunale, sentito anche il parere della Commissione per il Paesaggio.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Per l'ambito di rigenerazione urbana ARU.4 sono delineati i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima:

- Superficie territoriale (St) 7.250 mq
- Superficie lorda (Sl) 4.000 mq
- Indice di copertura (Ic) $\leq 50\%$ Sf
- Indice di permeabilità territoriale (Ipt) $\geq 15\%$
- Altezza massima (H max) = 10,0 metri

Vocazioni funzionali

Nell'ambito di rigenerazione urbana ARU.4 la destinazione prevalente è quella riferita agli usi residenziali.

Sono considerate attività complementari e compatibili:

- la funzione commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, alle attività di somministrazione di alimenti e bevande e alle attività artigianali di rilevanza commerciale;
- la funzione direzionale limitatamente alle attività a carattere professionale e assistenziale o similari, culturali e di intrattenimento o di svago;
- la funzione turistico ricettiva limitatamente alle strutture non alberghiere;
- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono in ogni caso escluse le funzioni commerciali, terziarie, produttive, le attività di logistica e le attività che, a parere degli enti competenti (per gli aspetti di rispettiva competenza), non risultino compatibili con la destinazione d'uso prevalente.

Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico

A fronte dei diritti edificatori attribuiti all'ambito, l'intervento di rigenerazione deve assicurare una dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico (Dt) nella misura del 20% della superficie territoriale (St).