



Città 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

RELAZIONE DI PIANO

01 DP

5 MARZO 2021

INDICE

INDICE	3
PREMESSA	5
STRATEGIE E SISTEMI: LA STRUTTURA DEL PIANO.....	9
STRATEGIE.....	12
Linee programmatiche	12
Obiettivi per la città	13
La definizione delle strategie	17
Ridurre per contenere il consumo di suolo e ottimizzare le risorse	17
Ricucire per mettere in rete le risorse ambientali, identitarie, territoriali.....	24
Promuovere la fruibilità degli spazi aperti	27
Valorizzare le identità e i luoghi che danno forma alla città.....	30
Integrare le polarità urbane e territoriali.....	32
Rinnovare per governare la rigenerazione del tessuto insediativo	38
Orientare la sostituzione delle funzioni urbane e territoriali	44
Elevare la qualità ambientale e prestazionale del tessuto insediativo.....	51
Promuovere biodiversità e miglioramento dell'ecosistema urbano	58
Riformare per promuovere la riqualificazione di spazi, luoghi e funzioni.	62
Ottimizzare e vitalizzare gli spazi di socialità e aggregazione	66
Valorizzare i luoghi del commercio di prossimità	70
Promuovere il riuso e recupero del patrimonio storico e rurale	73
SISTEMI.....	77
Abitare la città.....	78
Produrre e fare impresa.....	81
Fruire spazi e luoghi	86
Percorrere il territorio.....	90
Avere cura dell'ambiente e del paesaggio	93

UN PIANO CHE RIGENERA E RINNOVA.....	97
Obiettivi quantitativi di sviluppo.....	98
Consumo di suolo e sostenibilità delle trasformazioni	102

PREMESSA

Il Comune di Peschiera Borromeo è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 26.07.2012 e pubblicato sul Burl, Serie Avvisi e Concorsi, n. 3 del 16.01.2013.

La Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 118 del 30.05.2018, ha inteso dare avvio al procedimento di Variante al fine di apportare modifiche agli atti del PGT vigente, in coerenza con il documento “Linee programmatiche e obiettivi della Variante” approvato con delibera di Giunta Comunale n. 1 del 11.01.2019.

Derivati dal Programma Amministrativo 2016-2021 e dal confronto delle liste di maggioranza sintetizzato nel testo “Verso un nuovo Documento di Piano per la città che vogliamo”, gli obiettivi che informano la Variante al PGT si sostanziano, innanzitutto, nella volontà di porre attenzione da un lato al patrimonio edilizio consolidato e alla riqualificazione degli spazi della città, dall’altro alla valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico che caratterizza Peschiera Borromeo, favorendo lo sviluppo di equilibrate opportunità di fruizione.

Obiettivi che, agendo in coerenza con il quadro di riferimento regionale e provinciale, trovano declinazione all’interno della Variante al PGT in un sistema articolato di strategie e di azioni che coinvolgono i sistemi e le componenti che danno forma al territorio, all’economia e all’identità locale, contribuendo all’abitabilità e alla vivibilità dello spazio fisico e di relazione della città. Strategie ed azioni che assumono, in primo luogo, i caratteri che sono propri di Peschiera Borromeo e cercano di metterli a sistema attraverso uno sguardo nuovo e rinnovato, prospettando nuove opportunità di crescita qualitativa e sostenibile che, superando le logiche strettamente quantitative e di espansione fisica della città, possano portare ad una equilibrata attrattività del territorio, basata sulla coesione sociale ed economica e sull’integrazione della componente ambientale e culturale nei diversi processi, secondo i principi di sostenibilità espressi dalla Comunità Europea.

Estese ai tre atti costituenti il Piano di Governo del Territorio e strettamente coerenti con le Linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale, le azioni della Variante al PGT si concretizzano operativamente su due fronti: da un lato con riferimento all'assetto del territorio (e alle modifiche cartografiche conseguenti), attraverso una revisione complessiva dell'impianto strategico del piano che concentra l'attenzione sulla rigenerazione di parti della città esistente e sulla riqualificazione nel suo complesso, mediante criteri ed indirizzi in grado di orientare i futuri interventi sul territorio; dall'altro riguardo all'apparato normativo con una revisione generale dei contenuti delle disposizioni vigenti, coerente con gli obiettivi e gli indirizzi messi in campo e con le modifiche introdotte a livello di assetto territoriale.

Tenuto conto del quadro di riferimento fin qui richiamato, sembra opportuno osservare come la Variante al PGT vigente agisca in sintonia con le più recenti linee di intervento individuate sia a livello nazionale che a livello regionale, intente a promuovere il recupero e la valorizzazione del tessuto insediativo esistente, entro un'ottica di sostenibilità ambientale che mira a ridurre il consumo di risorse, per favorire la loro conservazione e valorizzazione per le generazioni che verranno.

Sotto questo profilo la Variante agisce nel solco tracciato dalla legge regionale sul consumo di suolo (Lr. 31/2014), consolidato e rafforzato, in tempi più recenti, dalla legge regionale sulla rigenerazione urbana (Lr. 18/2019) che, tra le finalità generali, perseguono l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile da attuare mediante azioni volte a ridurre il consumo di suolo e a migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione, orientando gli interventi edilizi ed urbanistici prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare.

Proprio a partire da dette finalità, la Variante al PGT recepisce il mandato dell'Amministrazione Comunale e procede a rivedere il progetto strategico per la città, a partire dal sistema delle trasformazioni previsto dal PGT2012 e non reiterato alla scadenza del Documento di Piano, concentrando lo sguardo sul patrimonio edilizio esistente, al fine di favorire processi di rigenerazione e di riqualificazione del tessuto edificato che possano contribuire a rafforzare l'identità multipolare di Peschiera,

trovando nell'importante patrimonio ambientale e paesaggistico il loro comune denominatore.

Non ultimo, a conclusione di queste premesse, occorre osservare come la Variante al PGT e il processo di costruzione e discussione ad essa legato, trovi definizione nell'ambito di un periodo molto particolare, legato alla diffusione della pandemia "COVID-19" a livello mondiale.

"Osserviamo oggi le nostre città da un punto di vista mutato. L'eccezionalità del momento ci propone uno scenario senza precedenti: città svuotate, silenziose, il cui l'unico segno di vita è dato dal risveglio della natura durante una primavera insolita. Al di là del fascino di queste immagini metafisiche, l'assenza è palpabile. La nostra vita pubblica è stata improvvisamente sospesa e non sappiamo ancora figurarci come questa, e di conseguenza i luoghi in cui si svolge, si trasformeranno nel prossimo futuro. L'occasione è insieme delicata e preziosa: *le decisioni che prenderemo oggi determineranno il modo in cui, nei prossimi mesi o forse anni, vivremo le città*"¹.

Proprio l'eccezionalità del momento ci costringe di fatto a ripensare ai tanti modelli di strutturazione e funzionamento della società, dell'economia e, non meno importante, della città e dello spazio fisico che abitiamo, in cui lavoriamo e in cui ci relazioniamo quotidianamente. Modelli consolidati nel tempo e che proprio questo tempo, in qualche misura sospeso, ha messo in crisi, evidenziandone i limiti e facendo emergere, per contro, la necessità di risposte differenti che, in alcuni casi, attingono a forme e modalità da tempo abbandonate.

La città (e la società) deve saper dimostrare la sua capacità resiliente ma non può e non deve fermarsi qui. Deve saper cogliere l'opportunità dalle nuove condizioni che ci sono date, per reagire attivamente allo stato di crisi e sprigionare nuove energie.

¹ Margherita Manfra, Dobbiamo fare spazio (pubblico), Il Giornale dell'Architettura, 2020.

STRATEGIE E SISTEMI: LA STRUTTURA DEL PIANO

All'interno del nuovo sistema di pianificazione lombardo il ruolo affidato alla definizione del quadro strategico di riferimento è, senza dubbio, rilevante. Dal Piano Territoriale Regionale (PTR) al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) al fine al Piano di Governo del Territorio (PGT), passando per i diversi strumenti settoriali e complementari, ciascun livello di pianificazione presuppone la definizione di un impalcato di obiettivi da declinare entro gli ambiti tematici in cui è possibile scomporre ciascuna realtà territoriale, pur nella consapevolezza che una eccessiva semplificazione, rischia di banalizzare le relazioni e le interdipendenze tra le diverse componenti.

La Variante al PGT di Peschiera Borromeo risponde a questa logica di governo del territorio e, proprio attraverso il Documento di Piano, nel quale si individuano gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, definisce l'intelaiatura entro cui potranno trovare attuazione gli interventi riferiti al territorio, articolandola attorno ad un insieme integrato di strategie e sistemi che vanno ad agire sulle diverse componenti della struttura territoriale entro una visione multipla ma al tempo stesso unitaria.

Le strategie sono innanzitutto gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si propone di perseguire in continuità con gli obiettivi e gli indirizzi derivati a scala regionale e provinciale.

Definite a partire dalle Linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale e dagli scenari strategici di riferimento del Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento di Città Metropolitana, opportunamente integrati dal quadro delle tutele del Parco Agricolo Sud Milano, le strategie costituiscono di fatto i principi guida che orientano le scelte compiute all'interno del piano rispetto alle componenti, ai caratteri e al sistema di valori che qualificano il territorio.

Le strategie traducono in forma propositiva, anche attraverso le parole chiave con cui vengono sinteticamente richiamate, le scelte che l'Amministrazione Comunale si è data ad inizio mandato e le linee di indirizzo che la stessa Amministrazione ha discusso ed

approvato nella fase di avvio del processo di redazione della Variante PGT, portando a sintesi i diversi orientamenti che riguardano ora l'ambiente naturale e il paesaggio, ora l'ambiente urbano e gli insediamenti, ora il sistema economico e produttivo, entro una visione d'insieme che assume "la città come ricchezza".

In questa direzione sono, dunque, da leggere e osservare le tre strategie assunte alla base del piano e di cui si dirà nel seguito:

- *ricucire* per mettere in rete le risorse ambientali, identitarie, territoriali
- *rinnovare* per governare la rigenerazione del tessuto insediativo
- *riformare* per promuovere la riqualificazione di spazi, luoghi e funzioni.

Tre azioni strategiche che trovano il loro comun denominatore nel concetto chiave di *ridurre* per contenere il consumo di suolo ed ottimizzare le risorse esistenti.

A partire ed entro le tre strategie appena indicate, il piano riconosce ed individua i sistemi, o meglio le componenti e i materiali che definiscono caratteri ed identità di Peschiera Borromeo ma anche gli aspetti e le dimensioni attorno a cui ruotano l'abitabilità, la coesione sociale ed economica, la crescita e l'attrattività di un territorio.

I sistemi non sono altro che la declinazione tematica e settoriale delle strategie condivise dall'Amministrazione Comunale. Sottendono a loro volta obiettivi ed azioni che incidono in maniera diretta sui luoghi, sugli elementi e sui valori del territorio. Indicano modalità di intervento rispetto a ciascuna componente senza, tuttavia, perdere di vista come ciascun sistema sia parte di un tutto, articolato e complesso, e come tale interagisca con gli altri sistemi.

Nell'individuare i diversi sistemi, il piano si riferisce a cinque possibili declinazioni delle componenti di una città. Cinque declinazioni che alludono alle diverse modalità di cui la città vive e con cui viene vissuta dai diversi attori in gioco.

In questo senso, i sistemi coinvolgono e riguardano i seguenti aspetti:

- *abitare* la città
- *produrre* e fare impresa
- *fruire* spazi e luoghi
- *percorrere* il territorio

- *avere cura* dell'ambiente e del paesaggio.

In ultimo, occorre osservare che dalle strategie e dai sistemi derivano gli ambiti, ovvero i luoghi, lo spazio fisico della città costruita, con i suoi caratteri, le sue potenzialità e criticità, e del paesaggio aperto, con i suoi valori e le sue risorse. Sono gli ambiti disciplinati negli aspetti regolativi dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi che, tuttavia, discendono dall'impianto strategico che sottende al Documento di Piano.

STRATEGIE

Prima di entrare nel merito delle strategie del piano e nella descrizione delle immagini chiave che le possono riassumere, sembra opportuno dedicare spazio in queste stesse pagine a sintetizzare e mettere in evidenza i contenuti del Documento di indirizzo approvato dall'Amministrazione Comunale per la redazione della Variante al PGT e le correlazioni che si è detto sussistono con le strategie della Variante stessa.

Correlazioni che muovono entro due fronti: il primo riferito alle Linee programmatiche per le politiche di governo del territorio, il secondo relativo agli Obiettivi delineati dall'Amministrazione Comunale per il prossimo decennio a partire dal Programma Amministrativo 2016-2021.

Due fronti che assumono a fondamento la dimensione etica del governo del territorio, attenta ai bisogni e alle risorse e ponderata nel loro utilizzo, e quale presupposto essenziale di ogni agire il concetto di sviluppo sostenibile a cui si è ormai soliti riferirsi, auspicando una crescita che risponda alle esigenze del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni, attraverso l'integrazione delle componenti ambientali, economiche e sociali.

Linee programmatiche

A partire dall'assunzione del suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile, le Linee programmatiche si strutturano attorno a cinque elementi caratterizzanti che devono orientare le politiche di governo del territorio:

1. il consumo zero di suolo agricolo e il tendenziale raggiungimento dell'obiettivo di occupazione netta di terreno pari a zero;
2. la valorizzazione dell'urbanizzato esistente e, nello specifico, del patrimonio edilizio, quale unico ambito di trasformazione della città;

3. l'utilizzo del bilancio ecologico del suolo, quale principale strumento di regolazione degli interventi di utilizzazione del suolo comportanti suo consumo, da porsi pari a zero così da ottenere consumo di suolo pari a zero;
4. l'abitabilità del territorio quale realizzazione della città pubblica come ampia, diversificata e flessibile dotazione di servizi;
5. l'implementazione della qualità ambientale in termini di accrescimento della sua biodiversità.

Cinque linee d'azione che manifestano la precisa volontà di invertire la rotta, nella consapevolezza che la crescita di un territorio e di una comunità non debba necessariamente tradursi in una espansione fisica senza limiti ma possa attuarsi dando valore e mettendo a sistema l'esistente, adottando azioni orientate ad intercettare con maggiore flessibilità le richieste presenti sul territorio, per favorirne l'attrattività, nella direzione di uno sviluppo qualitativo, equilibrato e sostenibile.

Obiettivi per la città

Derivati dalle Linee programmatiche e dal Programma amministrativo 2016-2021, gli obiettivi individuati dall'Amministrazione Comunale per declinare la città di Peschiera Borromeo nel prossimo decennio corrispondono a otto scenari, ciascuno focalizzato attorno a precisi temi dell'agire amministrativo e di governo, eppure accomunati dal riconoscimento della comunità che abita i luoghi di vita e di lavoro.

"1. LA CITTÀ COME RICCHEZZA

La città è irrinunciabile luogo di incontro e scambio e costituisce, con il territorio, il principale patrimonio della cittadinanza.

L'attenzione e la progettualità della Amministrazione è rivolta alla qualità concreta e diffusa della città, al recupero e rivitalizzazione degli spazi urbani, alla garanzia della loro accessibilità e fruibilità in diritto e in sicurezza, alla funzionalità e rappresentatività delle piazze e delle strutture pubbliche.

Più la città sviluppa la propria qualità complessiva più aumenta in essa la possibilità di incontro e di scambio e maggiormente viene ad incrementarsi la gamma dei valori urbani, da quelli civici a quelli economici, sociali, culturali e ambientali.

Il Piano delle Opere Pubbliche e la Variante del P.G.T. costituiscono i principali vettori per la concretizzazione dell'urbano come ricchezza; gli spazi pubblici, le piazze e i luoghi di socializzazione, la loro riqualificazione e la loro rivitalizzazione, il principale obiettivo di tali strumenti.

2. LA PROGETTAZIONE DELLA TUTELA DEL TERRITORIO

La ricostruzione della complessità biologica dell'ambiente del territorio del Comune di Peschiera Borromeo, a fronte di un territorio della Città metropolitana di Milano da decenni caratterizzato da un elevato tasso di antropizzazione e da pressioni ambientali ormai a livelli critici, costituisce obiettivo strategico della pianificazione comunale nonché di coordinamento con i livelli della pianificazione sovraordinata.

Il recupero delle funzionalità compromesse dell'ecosistema e la progettazione di un sistema interconnesso di aree naturali in grado di mantenere livelli soddisfacenti di biodiversità sul territorio, la tutela del Parco Agricolo Sud Milano, la partecipazione al progetto di Grande Parco Forlanini e Idroscalo, l'implementazione del Parco del Carengione e la tutela dei fontanili presenti sul territorio comunale costituiscono i punti di attenzione e di concentrazione dell'attività pianificatoria finalizzata alla tutela ambientale.

3. LA CITTÀ DEI SERVIZI

Una estesa qualità urbana corrisponde ad una diffusa disponibilità di servizi alla persona per i cittadini residenti come per i fruitori temporanei della città aumentandone i livelli di attrattività.

La tipologia e la localizzazione dei servizi dovrà necessariamente trovare supporto in un'analisi dei dati e dei bisogni attuali e nelle proiezioni future degli stessi.

La stazionarietà demografica che caratterizza quantitativamente la popolazione del Comune di Peschiera Borromeo non corrisponde ad una sua staticità qualitativa.

La composizione per classi di età risulta mutare rapidamente e in forma non lineare determinando complessità nelle politiche di programmazione e gestione oggetto del Piano dei Servizi e nell'interazione di questo con gli altri strumenti di governo del territorio.

4. LA CITTÀ SICURA

Condizione necessaria per la qualità urbana è la sua fruizione in sicurezza.

La sicurezza è un prodotto determinato dalla presenza sul territorio degli operatori specializzati nella tutela dell'ordine pubblico ma anche, e soprattutto, dai livelli di vivibilità del territorio ovvero di riduzione del degrado nelle sue parti problematiche mediante processi di riqualificazione e rivitalizzazione del tessuto urbano e di diffusione dei servizi.

Non consumare suolo vuol dire concentrare attenzione e investimenti sulla città esistente, innalzare la dotazione di servizi in quantità e qualità, vuol dire favorire la fruizione degli spazi urbani rendendoli vivi e quindi, in ultima analisi, maggiormente sicuri

5. LA PARTECIPAZIONE COME PRIMA QUALITÀ URBANA

La natura complessa degli interventi urbanistici è frequentemente fonte di incomprensione con la cittadinanza in quanto obiettivi e procedure risultano essere non sempre facilmente semplificabili e trasmissibili.

Gli strumenti di governo del territorio devono prevedere modalità di restituzione semplificata di obiettivi e procedure in forme accessibili alla cittadinanza anche mediante l'istituzione di un Urban Center e di forme di monitoraggio a distanza degli interventi in fase di realizzazione.

6. LA CITTÀ DELLO SCAMBIO E DELLA IMPRENDITORIALITÀ

La posizione contermina al comune di Milano e di soglia data dalla presenza del principale scalo aeroportuale milanese costituiscono elementi utili a ripensare l'attrattività del territorio del Comune di Peschiera Borromeo in forma multiscale.

Un processo di ritorno delle manifatture e di innovazione dei processi produttivi determinati dalla evoluzione tecnologica costituiscono possibile indicazione per le politiche di riqualificazione delle aree produttive.

Maggiore flessibilità nella definizione delle destinazioni d'uso, disponibilità di servizi all'impresa e alta qualità ambientale, possono essere gli elementi in grado di attrarre funzioni pregiate di scala globale contendendole alla metropoli milanese.

7. IL TERRITORIO DEL BENESSERE, DELLA CULTURA E DELLO SPORT

La cura del territorio, la valorizzazione della sua storia e cultura nonché la capacità di sviluppare risorse esistenti e di attrarre segmenti superiori ed eccellenze dell'offerta formativa si ritiene costituiscano ulteriore contenuto di politiche capaci di intercettare uno degli attuali vettori di sviluppo della metropoli milanese e costituito dai city users o dai residenti temporanei connessi all'istruzione, allo sport e al benessere.

Peschiera Borromeo, dichiarata città dello sport negli scorsi anni, dovrà necessariamente dotarsi delle infrastrutture qualitativamente e quantitativamente necessarie e sufficienti per lo sviluppo delle nuove discipline sportive e per la pratica ad alto livello di quelle consolidate.

8. LE NUOVE TECNOLOGIE A SERVIZIO DELLA CITTÀ

Il Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) è strumento di coordinamento e integrazione delle informazioni introdotto ad ogni livello di governo del territorio dalla L.R. 12/2005 e su cui si fonda ogni atto di governo locale connesso al Piano di Governo del Territorio e agli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e di riqualificazione del suolo degradato come disposto dalla L.R. 31/2014.

L'implementazione del S.I.T. e la sua finalizzazione alle politiche di Governo del Territorio attraverso la coincidenza tra Sistema Informativo Territoriale e Piano di Governo del Territorio permette all'insieme delle politiche dell'Amministrazione di dotarsi di strumenti di governo quali il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole con alta capacità di interazione nei confronti di processi sempre più rapidi di trasformazione del territorio e di una diversificazione sempre più spinta dei bisogni espressi dalla cittadinanza.

La Smart city diviene quindi non un semplice aggiornamento tecnologico di alcuni segmenti dell'offerta urbana ma contemporaneamente l'effetto di una integrazione delle informazioni dell'Amministrazione e la fonte stessa di una notevole parte di quelle informazioni permettendo così un'inedita riduzione della distanza tra cittadino e amministrazione pubblica e l'instaurarsi di una interazione costante e in tempo reale tra i due soggetti".

La definizione delle strategie

Uno spazio aperto significativamente esteso e di particolare rilevanza ambientale e paesaggistica. Un tessuto insediativo dall'impianto morfologico ben riconoscibile, in cui la presenza del verde, pubblico e privato, risulta elemento particolarmente qualificante. Un patrimonio edilizio ben diversificato sotto il profilo tipologico e di buona qualità complessiva. Una dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico particolarmente diffusa. Un tessuto produttivo artigianale multipolare e multiscalare, con concentrazioni rilevanti e contenitori di grande scala, inseriti in spazi urbani di scarsa qualità complessiva. Un sistema di spazi e luoghi fortemente connotati per funzioni, relazioni e caratterizzazione.

Sono questi, in buona sostanza, i tratti fondamentali che danno forma a Peschiera Borromeo. I lineamenti dell'identità urbana e territoriale che, portati a sintesi con le 5 Linee programmatiche e gli 8 Obiettivi individuati dall'Amministrazione Comunale, danno luogo all'impianto strategico della Variante al PGT, articolato come si è detto su tre fronti principali, tutti ugualmente accomunati e discesi da un concetto chiave: *ridurre*.

Ridurre per contenere il consumo di suolo e ottimizzare le risorse

Ridurre per impedire la trasformazione di suolo libero, consapevoli che ciò che oggi consumiamo, stravolgendone l'assetto, l'uso e i caratteri più rappresentativi, lo sottraiamo a noi e alle future generazioni. E altrettanto consapevoli che le città esistenti hanno spazi e contenitori in molti casi sottoutilizzati, se non addirittura abbandonati e dismessi e che, allo stesso tempo, la domanda che sottende al mercato è

profondamente cambiata in quantità ma soprattutto nelle logiche mutevoli con cui emerge e coinvolge i diversi territori. Una situazione in cui si insidia oggi una nuova crisi (economica ma prima ancora sanitaria) che, purtroppo, va a stratificarsi su una condizione già molto fragile e porterà e richiederà trasformazioni non irrilevanti. Trasformazioni che saranno, in primo luogo, economiche e sociali e che avranno anche importanti ricadute nello spazio fisico della città. Trasformazioni che oggi ci prepariamo solo ad immaginare perché quasi certamente saranno differenti da quanto vissuto finora. Trasformazioni per ora solo pronosticate e attese che, con ogni probabilità, rimarcheranno i limiti e la fragilità di alcune situazioni già emerse da tempo, evidenziando gli equilibri precari e compromessi che riguardano l'ambiente, l'uso indiscriminato delle sue risorse, l'incuria e l'abbandono del paesaggio e delle sue componenti fondamentali.

Ridurre per promuovere la rigenerazione delle aree dismesse, consapevoli della potenzialità di questi spazi. Una potenzialità duplice: da un lato la possibilità di sfruttare luoghi già compromessi, consentendo l'insediamento di nuovi usi e nuove spazialità; dall'altro l'opportunità di concentrare nuove o rinnovate esigenze di crescita e di sviluppo entro i limiti dello spazio costruito della città, risparmiando così suolo libero. Una potenzialità che, a sua volta, può generare molteplici effetti positivi. Dalla possibilità di procedere alla bonifica di siti inquinati abbandonati, all'opportunità di ridisegnare parti del tessuto insediativo con interventi migliorativi anche della qualità degli spazi pubblici di connettivo. Fino ad un auspicabile, nonché possibile, effetto volano sulla riqualificazione degli edifici al contorno. Interventi di rigenerazione che possono prospettare anche altre importanti ricadute sul fronte ambientale con un incremento della biodiversità urbana conseguente alla riorganizzazione dell'assetto insediativo e con lo sviluppo di progettualità che, attraverso il ricorso all'innovazione tecnologica, possano garantire una incisiva sostenibilità ambientale ed ecologica degli insediamenti e delle attività che in essi si svolgono.

Ridurre per favorire interventi di "sostituzione edilizia e funzionale" e di completamento del tessuto esistente, consapevoli di una duplice necessità: da un lato quella di rinnovare il patrimonio edilizio esistente con edifici nuovi (o rinnovati) e a minor impatto ambientale perché più avanzati sotto il profilo tecnologico, dall'altro quella di rinnovare la destinazione funzionale del tessuto insediativo esistente, ascoltando le esigenze che

emergono dal mercato ed orientandone l'insediamento in ragione della vocazione e propensione insediativa e, al tempo stesso, della vulnerabilità ambientale dei diversi ambiti della città, così come evidenziate dalla Valutazione Ambientale Strategica che accompagna e orienta la Variante al PGT. Orientare, dunque, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in un'ottica di flessibilità affinché, soprattutto il tessuto economico della città possa rinnovarsi e rigenerarsi, rispondendo alla domanda di nuovi usi ma sempre nel rispetto dell'equilibrio e della compatibilità ambientale tra i sistemi e le componenti che danno forma al territorio.



Sono questi, in sintesi, gli orientamenti alla base delle strategie che informano la Variante al PGT. Gli orientamenti che Peschiera Borromeo condivide con il sistema metropolitano a cui appartiene e con la più ampia regione urbana entro cui si identifica

sotto il profilo economico, sociale e delle relazioni dirette ed indirette. Perché se è vero che la Variante deve prefigurare gli scenari per il territorio compreso entro i limiti amministrativi, è altrettanto vero che le componenti che danno forma alla città, come al paesaggio aperto, non sono e non possono essere confinate entro l'orizzonte della sola competenza amministrativa. Nella convinzione che gli orientamenti e le strategie, così come le azioni che da esse discendono, non debbano (o, almeno, non dovrebbero) limitarsi alla sola verifica delle relazioni di confine ma alla promozione di visioni condivise e di modalità di governo comune, pur nel rispetto dei ruoli e delle specifiche identità che caratterizzano ciascuna realtà.

In questo senso, dunque, gli orientamenti e le strategie che inquadrano le azioni della Variante assumono uno sguardo duplice: il primo rivolto verso l'esterno, oltre i confini amministrativi, a leggere la dimensione sovralocale con cui Peschiera Borromeo si rapporta; il secondo, invece, concentrato entro la città stessa e attento a riconoscere l'identità dei singoli luoghi ma anche le relazioni che li uniscono, le risorse che li connotano e le criticità che si manifestano.

Si tratta, dunque, come di scomporre la realtà, analizzandone le relazioni per poi porle a sistema e restituirle entro un quadro unitario, benché articolato e complesso.

Peschiera Borromeo è innanzitutto parte di un quadro territoriale.

La città è parte del Sistema Territoriale Metropolitan in cui "le caratteristiche fisiche dell'area sono state determinanti per il suo sviluppo storico: il territorio pianeggiante ha facilitato infatti gli insediamenti, le relazioni e gli scambi che hanno permesso l'affermarsi di una struttura economica così rilevante. La ricchezza di acqua del sistema idrografico e freatico, è stata fondamentale per la produzione agricola (...). Tale sistema è incentrato sulle città attraversate, che apportano ciascuna le proprie specificità culturali ed economiche. (...) una realtà composita ma al tempo stesso unitaria, che deve agire in rete per affrontare e risolvere i problemi posti da uno sviluppo intenso, ma non sempre rispettoso delle caratteristiche ambientali e sociali"².

² Regione Lombardia, *Piano Territoriale Regionale* (Documento di Piano, aggiornamento 2019), pag. 104.

Peschiera Borromeo è parte della grande conurbazione, della “Città centrale”³ che trova nella città di Milano il suo centro, entro un sistema di relazioni storicamente consolidato: è un comune di prima cintura urbana, strutturato e, in gran parte, cresciuto attorno alla direttrice della Paullese. È fisicamente connessa al nucleo metropolitano centrale, condivide con Milano parte dei suoi limiti amministrativi che corrono lungo il corso del Lambro ma non solo.

Peschiera è anche un luogo dei flussi che muovono da e verso Milano, entro un territorio esteso in cui gli spostamenti e le relazioni, a vari livelli, sono molteplici. La casa è in un luogo, il posto di lavoro in un altro, i servizi, gli spazi del divertimento e dello shopping in un altro ancora. In questa direzione il territorio non sembra più avere confini. È una immensa rete, un crocevia di flussi.

Peschiera non ne è esente. È parte di quel “sistema territoriale integrato, alimentato da una fitta rete di relazioni materiali e immateriali, che stabiliscono stretti nessi di interdipendenza e complementarietà tra i contesti urbani e territoriali che la compongono”⁴.

Eppure entro questa fitta rete Peschiera Borromeo vive anche di un limite molto forte. Una barriera invalicabile la separa fisicamente da Milano. Un controsenso se si pensa che quella stessa barriera mette in connessione la regione con il resto del mondo. La presenza dell’Aeroporto di Milano Linate, esteso per la sua quasi totalità nel territorio di Peschiera, costituisce, infatti, un limite molto forte alla permeabilità delle connessioni con Milano, limite a sua volta rafforzato, più a nord, dalla presenza dell’Idroscalo, a definire un continuum praticamente ininterrotto tra i due estremi della Rivoltana e della Paullese. Limite, l’aeroporto, che sottrae alla fruibilità un’ampia fascia territoriale e attorno al cui recinto si è attestato il tessuto produttivo artigianale, richiamando nel tempo attività e funzioni sempre più legate alla logistica e alla movimentazione di beni e prodotti ed imprimendo una forte trasformazione del sistema economico originario. Limite, l’Idroscalo, che rappresenta per contro una fascia territoriale ad alta fruizione, una polarità di grande interesse e potenzialità anche nella prospettiva della realizzazione

³ Città Metropolitana di Milano, *Piano Territoriale Metropolitano* (Relazione Generale, febbraio 2020), pag. 73.

⁴ Comune di Milano, *Milano 2030. Visione, Costruzione, Strategia, Spazi* (Relazione Generale del Documento di Piano, 2020), pag. 13.

del Grande Parco Forlanini, cui l'Amministrazione Comunale partecipa nell'ambito del Protocollo d'Intesa sottoscritto nel 2018.

Limiti, entrambi, che hanno in qualche misura preservato il territorio di Peschiera Borromeo da processi conurbativi e di saldatura tra entità insediative ed amministrative differenti come, invece, è avvenuto altrove. Condizione che ha contribuito a generare la forma urbana, con uno sviluppo avvenuto per polarità e per "parti specializzate", distribuite lungo le principali direttrici, attorno ad una estesa e compatta superficie agricola che trova nell'ambito del Carengione il suo nucleo centrale.

Ed è proprio il riconoscimento delle identità urbane e funzionali, delle polarità e delle "parti specializzate" a costituire il secondo sguardo entro cui si muovono le strategie e le azioni della Variante. La città non è mai una realtà monotona, Peschiera Borromeo lo è ancora meno. È il giustapporsi di manufatti, spazi, relazioni, abitanti, attività; frammenti ed elementi sociali, economici e spaziali che nel tempo si sono sedimentati, conservando alcune proprie peculiarità.

Mezzate, San Bovio, Bettola, Canzo, Bellinera, Zelofoamagno, Linate, Foramagno, Bellaria, San Felice, Mirazzano e Cascina Castello. Sono queste le identità che appartengono alla comunità di Peschiera Borromeo. Identità differenti da valorizzare e da mettere a sistema, costruendo (o ricucendo) le relazioni mancanti e lavorando su ciò che unisce le diverse realtà: il tessuto connettivo degli spazi e dei luoghi pubblici, la rete dei percorsi interpoderali e della viabilità locale, l'esteso spazio agricolo e naturale che da forma al paesaggio.

Tenere conto delle differenze, lavorare sulla ricchezza della diversità, valorizzare ciascuna entro un disegno unitario, nella convinzione che il governo e la crescita di un territorio non debbano procedere in maniera indifferenziata, banalizzando le identità ma, al contrario, diversificando le azioni e gli interventi in ragione della vocazione e dei caratteri specifici delle singole parti.

Peschiera Borromeo è una realtà consolidata, non uno spazio vuoto da riempire. È una realtà in cui alcuni suoi spazi chiedono di essere rigenerati e rinnovati, una realtà ricca di risorse ambientali da preservare e valorizzare. Una realtà in cui la prossimità dei luoghi e delle funzioni urbane, così come del paesaggio aperto, rappresenta un punto di forza, che assume ancora maggiore rilevanza in un momento quale quello che stiamo

attraversando, in cui l'emergenza sanitaria legata alla pandemia ci costringe a rallentare, a vivere distanti gli uni dagli altri ed insieme ad accorciare, se non addirittura ad annullare, le distanze dei nostri spostamenti. Mai come oggi stiamo riscoprendo l'importanza degli spazi e delle funzioni di prossimità ai luoghi dell'abitare, l'opportunità di fruire di uno spazio aperto di qualità, la necessità di disporre di ampi spazi che consentano il distanziamento.

È un cambiamento che sovverte il modello inseguito e radicato da parecchio tempo, di cui la Variante deve tenere conto. Un cambiamento che può contribuire ad incentivare alcuni processi in qualche misura latenti o sottotraccia e ad innescarne di nuovi ma anche a rallentare, se non addirittura ad arrestare, il corso di alcuni interventi e sviluppi. In alcuni casi il rallentamento o l'inversione di rotta può essere positivo, in altri decisamente no. È un tema con cui la Variante deve lavorare, nel tentativo di affrontare entrambe le situazioni, sempre tuttavia consapevoli che gli strumenti che i piani urbanistici possono mettere in campo sono limitati e molto settoriali, perché orientati a definire i criteri e le regole per il disegno dello spazio fisico della città, tanto che non sempre sono in grado di generare effetti sul piano economico e sociale. Consapevoli che gli utensili disponibili nella cassetta degli attrezzi dell'urbanistica devono agire in maniera integrata con una molteplicità di altri strumenti e politiche che attengono all'attività amministrativa e di governo.

Ricucire, rinnovare, riformare. Gli utensili o meglio le azioni strategiche delineate dalla Variante accomunano il governo del territorio e delle sue trasformazioni all'attività sartoriale perché, in fondo, si tratta di rimodellare la città a partire da ciò che è oggi e da ciò che è necessario a mantenere vivo e attrattivo l'organismo urbano.

Sono queste le tre azioni alla base delle strategie individuate per la Variante al PGT. Tre azioni strategiche da mettere in atto, unitamente ad una molteplicità di politiche e di interventi, affinché possa essere attuato un concreto equilibrio tra crescita e conservazione, trasformazione e valorizzazione, evoluzione e miglioramento, tra economia, socialità, cultura, tradizione, qualità della vita, ambiente e paesaggio.

Tre azioni strategiche che si riflettono ed interessano in egual modo il doppio sguardo di cui si è detto e i diversi sistemi che danno forma al territorio: il paesaggio e l'ambiente, il tessuto insediativo e il sistema delle connessioni e delle reti.

Ricucire per mettere in rete le risorse ambientali, identitarie, territoriali

La prima strategia delineata e assunta dalla Variante si riferisce ad aspetti determinanti per la realtà di Peschiera Borromeo: le risorse ambientali e paesaggistiche che la caratterizzano, le risorse territoriali che la città offre e che la rendono e la possono rendere attrattiva, le identità insediative e i luoghi che danno forma al sistema città.

Sono molteplici e rappresentativi gli elementi e i materiali (naturali o antropici) che contraddistinguono Peschiera Borromeo, dando forma a quel paesaggio dalla forma estesa e compatta che, forse, non appare del tutto evidente agli occhi di un osservatore poco attento o di un pendolare distratto (perché in qualche misura celato lungo le principali direttrici di attraversamento) ma che rappresenta una condizione del tutto particolare per un comune di prima cintura urbana.

Chi abita questo luogo ha forse lo sguardo ormai “assuefatto”, tanto da non stupirsi più all’aprirsi di uno scorcio improvviso sui campi, di un’area boscata o di un’alberatura che segna il limitare delle superfici coltivate o, ancora, della profondità di campo con cui lo sguardo può esplorare il territorio. Coloro che percorrono il territorio anche solo estemporaneamente non possono, invece, restare indifferenti ai tratti e ai caratteri di un paesaggio in cui appare del tutto evidente la sintesi tra natura, cultura e storia.

Chiunque abiti, lavori o percorra in transito il territorio di Peschiera Borromeo è un potenziale spettatore di un paesaggio che diventa il “palcoscenico” del vivere quotidiano, il “palinsesto di memorie (...) che vale per il tempo dell’esistenza individuale, ma che vale anche per le generazioni che verranno, se non viene meno il rispetto per il passato”⁵.

All’interno del palcoscenico del vivere quotidiano, ciascuno assume un ruolo; ciascuno vive, produce, si muove e contribuisce a far sì che il palinsesto conservi le sue risorse e i suoi tratti peculiari o, viceversa, ad alterarle fino a distruggerle.

È con la volontà di rendere esplicita questa consapevolezza, di non far venire meno il rispetto verso il patrimonio di risorse che appartiene ai singoli e alla comunità (a coloro che ne beneficiano oggi ma anche alle generazioni che verranno) che l’Amministrazione

⁵ Eugenio Turri, *Il paesaggio come teatro. Dal territorio vissuto al territorio rappresentato*, Marsilio, Venezia 1998, pag. 138.

Comunale riconosce la tutela del territorio come obiettivo da perseguire, promuovendone la fruibilità.

Tutelare il territorio, valorizzare le sue peculiarità, accrescerne la biodiversità. Assumere il paesaggio, le sue connotazioni e gli elementi puntuali che lo contraddistinguono quali elementi fondativi, “invarianti strutturali” da non compromettere ma, al contrario, da porre quali punti fermi rispetto a possibili modificazioni, limiti e condizioni inderogabili per le trasformazioni future. Peschiera Borromeo è già parte di un sistema di tutele ambientali e paesistiche: il Parco Agricolo Sud Milano, la dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona circostante il Castello e il parco Borromeo⁶, le aree di interesse paesaggistico contermini all’Idroscalo e al corso del Lambro. Seppure importanti e necessarie, queste tutele da sole non sono sufficienti a garantire azioni di conservazione e di mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici di un paesaggio, occorre affiancare anche azioni propositive e di sensibilizzazione. Muoversi nella direzione indicata anche dalla Convenzione Europea del Paesaggio per promuovere azioni di “gestione dei paesaggi” e di “pianificazione dei paesaggi”, “azioni volte, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, a garantire il governo del paesaggio al fine di orientare e di armonizzare le sue trasformazioni provocate dai processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali” e, ancora, “alla valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi”⁷.

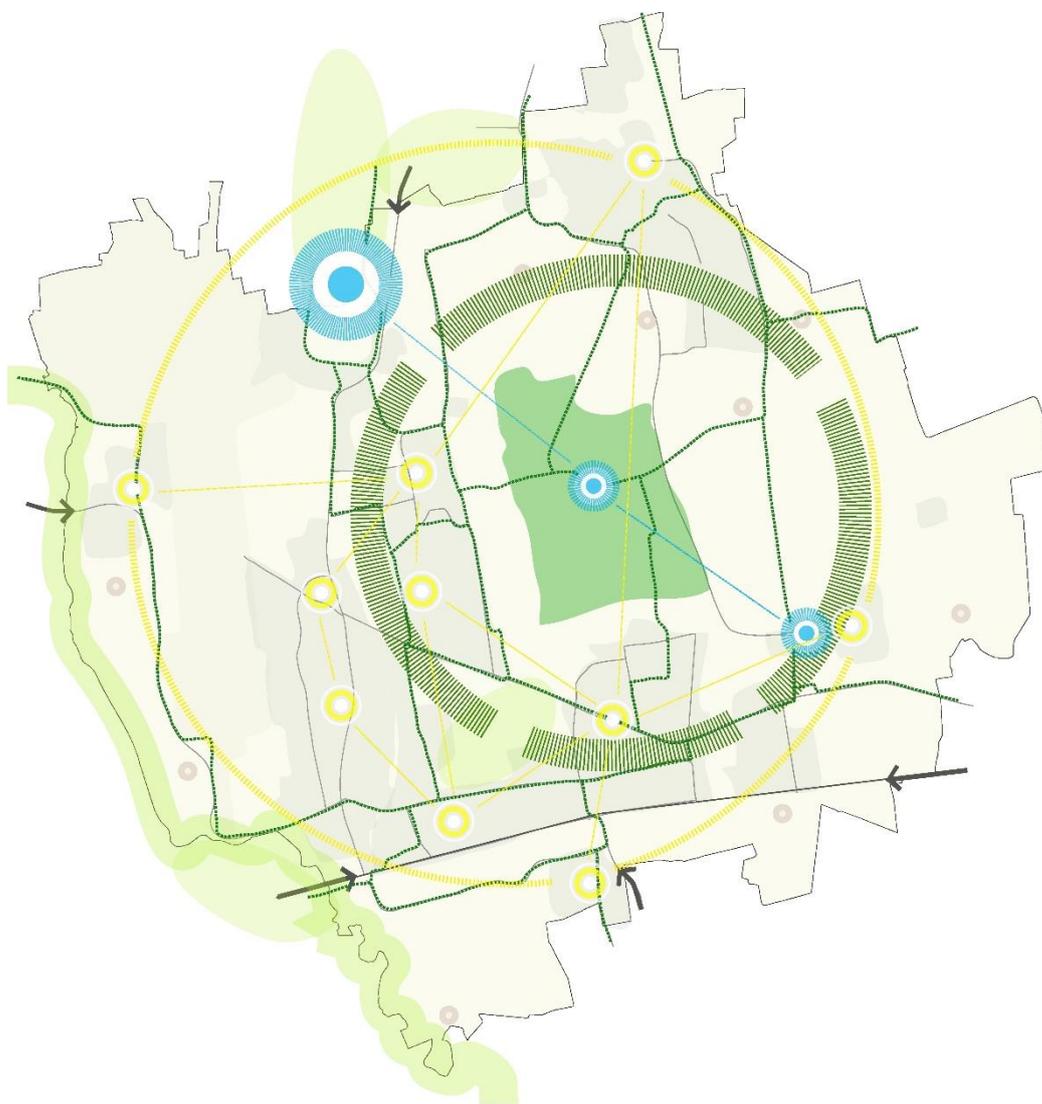
Sensibilizzare i cittadini e la comunità rispetto a ciò che ha valore “per il tempo dell’esistenza individuale (...) e per le generazioni che verranno”, far comprendere che ciascuna trasformazione (anche la più esigua, soprattutto se incontrollata) può produrre una perdita dei caratteri che determinano la specificità paesistica, ambientale, storica e culturale del territorio. Che le esigenze della contemporaneità che tendono ad uniformare qualsiasi intervento a qualsiasi ambiente devono, invece, rapportarsi in primo luogo con la specificità dei luoghi e con le identità entro cui prendono forma. Che

⁶ Con Decreto Ministeriale 23 agosto 1966 viene riconosciuto, infatti, “che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, costituita da aree pianeggianti tenute in gran parte a verde e caratterizzate dalla presenza di sparse rustiche cascine, forma un quadro naturale di particolare bellezza, dominato dal pregevole complesso medievale del castello e giardino Borromeo. Tale quadro panoramico è ampiamente visibile inoltre dalle strade di grande traffico come le due Paullesi”.

⁷ Convenzione Europea del Paesaggio sottoscritta a Firenze nell’ottobre 2000 dagli Stati membri del Consiglio d’Europa.

le “trasformazioni provocate dai processi di sviluppo sociali, economici” non sono il male assoluto ma non possono rappresentare solo una perdita di valori e identità.

Identità insita nella struttura stessa del territorio, in ciò che è rimasto invariato ma anche in quanto è mutato nel tempo o è andato perduto, ben sapendo che le risorse ambientali, identitarie e territoriali al centro di questa strategia, potranno a loro volta essere oggetto di quei cambiamenti che stanno nel naturale processo evolutivo che connota il nostro mondo.



Progettare la tutela del territorio significa, quindi, *ricucire e mettere in rete le risorse ambientali, identitarie, territoriali.*

Promuovere fruibilità, valorizzare i luoghi, integrare le polarità.

Ricucire e mettere in rete, sensibilizzando coloro che abitano il territorio, significa lavorare innanzitutto sulla sua fruibilità affinché gli spazi aperti, la qualità ambientale e la ricchezza di luoghi non siano solo una quinta (più o meno scenografica) ma risorse da valorizzare e, per l'appunto, da promuovere ed integrare.

Promuovere la fruibilità degli spazi aperti per intercettare i bisogni e i desideri di coloro che cercano luoghi piacevoli da conoscere, esplorare e condividere nella prossimità dei luoghi di vita e di lavoro. Una necessità per chi vi abita stabilmente ma anche per gli abitanti temporanei, i city user. Coloro che lavorano o studiano a Peschiera Borromeo ma anche coloro che risiedono nei comuni limitrofi o nella regione urbana più estesa.

Una necessità tanto più importante oggi, in un tempo in cui gli spostamenti sono limitati, le lunghe percorrenze sono sospese e la possibilità di abitare il "palcoscenico" dietro casa diventa un valore aggiunto, ancor più se è facilmente accessibile e percorribile.

Promuovere la fruibilità degli spazi aperti

Consolidare e rafforzare la rete dei percorsi pedonali, ciclabili e campestri. Promuovere una fruibilità diffusa dello spazio, aperto e urbano, valorizzata e gestita entro un quadro ampio e diversificato di itinerari che metta a sistema i percorsi ciclabili e pedonali già esistenti ma ancora frammentari e consenta di muoversi all'interno del territorio senza soluzione di continuità attraverso tracciati ora riservati, ora promiscui ma ugualmente sicuri da percorrere.

Si tratta allora di lavorare su due fronti, dentro e fuori il tessuto urbano, e su più livelli di intervento e di progettualità.

Progettare e dare avvio al completamento dei percorsi ciclabili e pedonali esistenti a Mezzate, Bellingera, San Bovio, Bettola, Zeloфорamagno. Colmare i tratti mancanti attraverso la definizione di tracciati da realizzare in sede protetta o in sede promiscua, a seconda delle possibilità date dalla sezione stradale, lavorando laddove fosse necessario anche sulla riorganizzazione dei flussi veicolari interni al tessuto urbano, per consentire la percorribilità in sicurezza. Riqualficare per alcune loro parti i tracciati esistenti

ammalorati, lavorare per mettere in sicurezza gli attraversamenti, intervenire sulla segnaletica per favorire una migliore visibilità dei tracciati.

I tessuti urbani che danno forma a Peschiera Borromeo sono già dotati di alcuni percorsi, occorre consolidarli e, per l'appunto, metterli in rete entro un circuito che, al di fuori del contesto urbano, trova nelle strade campestri e poderali (anche comprese nei percorsi di interesse storico-paesistico⁸ del Parco Agricolo Sud Milano) il suo elemento di congiunzione.

Alcuni interventi sono già previsti nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2020-2022⁹: dal completamento della pista ciclabile via Umbria-via Abruzzi a San Bovio alla progettazione della pista ciclopedonale San Bovio (Peschiera) – San Felice (Segrate), dal nuovo tratto di collegamento ciclopedonale tra via Carducci e via Moro alla riqualificazione dei percorsi ciclopedonali e alla realizzazione di nuovi tratti, l'Amministrazione Comunale ha già impegnato risorse sul fronte dei percorsi urbani.

Al di fuori del contesto urbano le progettualità devono, invece, orientarsi all'identificazione dei percorsi principali e secondari, limitando gli interventi all'inserimento di opportuna segnaletica e a piccole migliorie dei tracciati, laddove fosse necessario per metterli in sicurezza. Al fine di garantire la percorribilità dello spazio aperto è necessario promuovere un tavolo di confronto con gli agricoltori, affinché possano essere definite e formalizzate modalità di fruizione delle strade campestri e vicinali, senza che queste possano interferire con lo svolgimento dell'attività agricola e con la cura e la coltura del territorio.

Percorsi urbani e percorsi campestri da sistematizzare e ricucire entro un disegno che, intercettando anche ciò che sta fuori, lavora in una prospettiva più ampia per superare i soli limiti amministrativi. Promuovere accordi e progetti con i comuni confinanti, lavorare a progettualità comuni, proseguire nella direzione indicata da alcuni interventi di recente realizzazione, come il collegamento ciclabile con San Donato Milanese. Obiettivi che oggi si rivelano sempre più importanti per far fronte alle necessità e alle sollecitazioni che la crisi sanitaria ha messo in evidenza; progettualità che devono collocarsi entro una comune cabina di regia per non disperdere risorse ed opportunità e

⁸ Si fa riferimento ai percorsi individuati dal PTC del Parco Agricolo Sud Milano, di cui all'articolo 43 delle Norme Tecniche di Attuazione.

⁹ Approvato con delibera di Giunta Comunale n. 6 del 20.01.2020.

per garantire con efficacia “la transizione verso una mobilità sostenibile e intelligente”, sostenuta dall’Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile dell’ONU e dall’European Green Deal¹⁰ promosso dall’Unione Europea, auspicata a tutti i livelli di governo e contenuta in molti degli stessi strumenti regionali, provinciali e comunali¹¹. Progettualità che devono muovere nella logica di una “rete metropolitana che abbia le caratteristiche di intercomunalità, interconnessione e intermodalità”¹², consentendo concretamente una mobilità sostenibile integrata tra territori e nodi del trasporto pubblico.

Riguardo alla rete dei percorsi, soprattutto pedonali e ciclabili in ambito urbano, occorre favorire una differenziazione delle percorrenze. Non si tratta di realizzare percorsi lungo ogni strada ma di individuare alcune direttrici prioritarie che assumano la funzione di maglia primaria della rete, entro una sorta di circuito di fruibilità territoriale. Per altre direttrici secondarie occorre, invece, orientare gli interventi verso il miglioramento della “walkability” degli spazi urbani di Peschiera Borromeo, lavorando innanzitutto all’interno delle singole frazioni, nelle aree di vicinato¹³, su tre criteri specifici: la percorribilità dello spazio, la sicurezza, il comfort e la piacevolezza del camminare.

In questa direzione la promozione della fruibilità degli spazi aperti coinvolge non solo i percorsi e la rete veicolare ma anche le identità e i luoghi di Peschiera Borromeo, diffusi in misura quantitativamente significativa all’interno delle frazioni e dei singoli nuclei abitati, così come all’interno dello spazio aperto.

L’esperienza di questo tempo sospeso che ci costringe a mettere in atto una distanza tra noi e gli altri e allo stesso tempo a riscoprire i paesaggi di prossimità e la stessa prossimità delle funzioni urbane, dei cosiddetti servizi essenziali, amplifica l’esigenza di affrontare temi al centro del dibattito da parecchio tempo che, proprio per le condizioni che stiamo ora vivendo, possono subire un’accelerazione. Si dice che “in natura i buchi si

¹⁰ Presentato a dicembre 2019, l’European Green Deal è, insieme, un’agenda di lavoro e un piano di investimenti messo a punto dall’Unione Europea per affrontare i cambiamenti verso un’economia sostenibile.

¹¹ Dal Piano Regionale della Mobilità Ciclistica, al Progetto Mi Bici di Città Metropolitana, dai Piani Urbani di Mobilità Sostenibile fino ai Programmi Operativi Regionali relativi ai finanziamenti del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale.

¹² Città Metropolitana di Milano, Piano Territoriale Metropolitano, 2020.

¹³ “Neighborhood unit”, come le definiscono gli studi e la letteratura su questo tema, prendendo spunto da una definizione usata nel 1923 nell’ambito di un Concorso di architettura a Chicago riferito a nuovi quartieri residenziali compatti.

riempiono” e mai come in questo tempo sospeso abbiamo visto la natura riappropriarsi della scena. Concretamente e fisicamente in tanti piccoli o grandi segni all’interno delle nostre città ma anche e soprattutto in misura dialettica, nel dibattito che ne sta derivando e che si innesta su scenari e programmi di lungo termine orientati alla sostenibilità ambientale, allo studio dell’ecosistema urbano e all’adattamento ai cambiamenti climatici.

Peschiera Borromeo ha la fortuna di vivere la condizione di prossimità che stiamo riscoprendo. Prossimità a Milano, prossimità al paesaggio aperto, prossimità dei luoghi e delle funzioni urbane essenziali. Prossimità tra le frazioni, i nuclei abitati, le identità di Peschiera.

Valorizzare le identità e i luoghi che danno forma alla città

San Bovio, Bettola, Mezzate, Bellingera, Canzo, Linate, Zeloфорamagno, Bellaria, San Felice, Foramagno, Mirazzano e Cascina Castello. Diverse sono le identità e i luoghi che danno forma a Peschiera.

Alcune di queste sono ancora ben distinte e isolate rispetto al tessuto insediativo, altre si sono unite in un processo di aggregazione e di progressiva saturazione degli spazi interclusi. Altre ancora sono state quasi inglobate in un tessuto di scala e ruolo differente. Tutte, pur con condizioni differenti, conservano gli elementi che contribuiscono alla loro riconoscibilità.

È dunque attorno a questi elementi e agli spazi e alle funzioni che qualificano le identità di Peschiera Borromeo che si concentra l’azione della Variante, con l’obiettivo di mettere in rete le risorse, valorizzando ciascuna identità come parte di un sistema unitario.

La rete dei percorsi pedonali, ciclabili e campestri diventa un caposaldo importante, è l’elemento infrastrutturale che unisce le diverse realtà. Ma altrettanto importante è lavorare sui luoghi e sulle funzioni che maggiormente le identificano e le qualificano, sulla morfologia dei tessuti urbani che contribuiscono alla loro forma.

Ciò significa, innanzitutto, individuare le risorse di ciascun luogo, coglierne i caratteri più rappresentativi e promuoverne la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione. Fare in modo che le direttrici principali e secondarie della rete di percorsi attraversino le singole realtà e trovino in esse dei punti di sosta qualificati. Una sorta di momento di sospensione, un break, all'interno di un progetto di slow mobility che si pone a nervatura dell'intero territorio.

Alcuni di questi luoghi hanno identità molto forti, altre più sommesse e occorre farle emergere e metterle a sistema.

Si tratta, innanzitutto, di lavorare sui tessuti di antica formazione, su ciò che rimane all'interno delle singole frazioni ma anche sulle cascine e sui nuclei rurali, alcuni dismessi e abbandonati da tempo. Nel rispetto dell'impianto morfologico e tipologico originario, proporre usi rinnovati, compatibili e connessi con il contesto agricolo circostante. Significa muoversi nella direzione indicata anche dalla recente legge regionale sulla rigenerazione urbana (Lr 18/2019) laddove, nell'ottica di promuovere il recupero del patrimonio costruito, si apre anche ad usi diversi da quello agricolo, purché compatibili con i caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale e non costituenti interferenza con l'attività agricola in essere. Non si tratta di trasformare le risorse esistenti ma di farle tornare a vivere, valorizzandole come caposaldi identitari del circuito di fruibilità territoriale di cui si diceva poc'anzi. Aprire, laddove è possibile, anche agli usi temporanei degli spazi e dei luoghi. Usi temporanei che trovino però coerenza anche in progetti di più ampio respiro e durata, affinché il riuso degli spazi diventi occasione per una valorizzazione complessiva del territorio e non un episodio isolato nel tempo e nello spazio.

Si tratta di lavorare sui tessuti della città più recente per favorire l'insediamento delle attività che svolgono un ruolo importante nel rendere vitali e presidati gli spazi della città. Incentivare la rete del commercio urbano e dell'artigianato di servizio, di quegli esercizi di vicinato che, proprio in questo periodo abbiamo riscoperto per il loro importante ruolo strategico e di servizio all'interno dello spazio urbano. Favorirne l'insediamento anche agendo in termini urbanistici sulla semplificazione dei processi, rendendo sempre ammissibili e gratuiti i mutamenti di destinazione d'uso finalizzati all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio e, ancora, liberandoli dal vincolo di reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse

pubblico, valutando, in alcune situazioni, anche l'eliminazione della dotazione obbligatoria di parcheggi privati. Su questo fronte occorre intervenire anche nell'ambito del Distretto del Commercio "La Via dell'Acqua e dei Mulini", di cui Peschiera Borromeo è capofila, al fine di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale.

Si tratta di lavorare attorno alle piazze, ai servizi e agli spazi di centralità che si distribuiscono in ciascuna realtà insediativa di cui si compone Peschiera. Attribuire a ciascuno di essi, a ciascun quartiere il ruolo di incubatore di nuove energie e di reti sociali per la città, lavorando anche sull'identificazione di spazi a vocazione pedonale o ciclabile che ne rendano attrattiva la fruizione all'interno di una rete che agisce su due livelli: uno capillare, diffuso e distribuito all'interno del tessuto consolidato, l'altro di maglia più ampia che integra e connette le polarità urbane e territoriali più importanti e riconosciute.

Integrare le polarità urbane e territoriali

Come si è detto Peschiera Borromeo non è un territorio anonimo, periferia delle parti più periferiche della città di Milano. Il suo sviluppo e la sua crescita (residenziale e produttiva) sono senza dubbio legate al nucleo metropolitano centrale ma, diversamente da altre realtà e grazie anche alla barriera determinata dal sedime aeroportuale, ha mantenuto una sua individualità, innanzitutto fisica e territoriale. Della sua individualità spaziale fanno parte alcuni elementi rappresentativi, ora costituiti da risorse naturali, ora da risorse più specificatamente antropiche che assumono anche un ruolo specifico nella dimensione policentrica della città e della regione urbana a cui appartiene.

Idroscalo, Castello Borromeo, Carengione rappresentano senza dubbio i luoghi, le funzioni e le connotazioni nelle quali si identificano le polarità urbane e territoriali di Peschiera Borromeo. Luoghi e ambiti dalla dimensione attrattiva rilevante, già manifesta o sottotraccia, di grande risonanza o di influenza più contenuta.

Si tratta di un'offerta prevalentemente orientata alla dimensione ricreativa e culturale e molto differenziata negli usi e nelle opportunità di fruizione.

Nell'ottica di ricucire le risorse del territorio, la Variante riconosce in queste polarità il terzo livello su cui agire per promuovere una rete di fruibilità connessa e differenziata, prossima a coloro che abitano Peschiera ma aperta ad attrarre e ad accogliere anche gli utenti temporanei che, per ragioni diverse, si muovono e transitano all'interno del territorio comunale.

Lavorare sulle risorse ambientali (Carengione), territoriali (Idroscalo) e identitarie (Castello Borromeo), a partire dalle progettualità già in essere, per metterle a sistema e coordinarle entro uno scenario unitario ma differenziato a partire dai diversi livelli di fruizione.

Un primo livello, ad elevata intensità di fruizione, riferito alla grande risorsa dell'Idroscalo e alle attività sportive e ludico ricreative inserite nel grande recinto che trova in Peschiera Borromeo uno dei suoi punti di accesso. Una importante risorsa ricreativa al centro di un progetto di valorizzazione e riqualificazione finalizzato alla realizzazione del parco di cintura urbana Grande Forlanini che vede coinvolti Milano, Peschiera Borromeo, Segrate e il Parco Agricolo Sud Milano a costruire un polo di livello metropolitano orientato alla fruizione e alla valorizzazione ecosistemica e paesaggistica dei territori in esso compresi¹⁴. Una risorsa che deve superare il limite del recinto per trovare connessioni con le attività ricreative, sportive e culturali che hanno luogo sul territorio, affinché il punto di accesso all'Idroscalo non rappresenti la sola occasione di richiamo ma sia parte di un sistema più ampio ed esteso all'intero territorio, capace di attrarre proprio perché differenziato ed interconnesso. Lo scenario aperto dal "Grande Forlanini", la volontà di Milano di lavorare attorno a questo progetto insieme con i comuni di Peschiera e di Segrate (oltre che con il Parco Sud Milano e Città Metropolitana) anche nella direzione di costruire una rete ecologica di respiro metropolitano, così come la necessità di riorganizzare e rilanciare l'Idroscalo sono, quindi, opportunità da fare proprie e perseguire, nell'ottica di un rafforzamento e una migliore integrazione delle polarità del territorio.

Un secondo livello, a intensità di fruizione intermedia, legato al nucleo storico architettonico del Castello Borromeo e al contesto di elevato interesse paesaggistico

¹⁴ Il progetto trova definizione nell'ambito del Protocollo d'Intesa approvato e sottoscritto nel 2018 dagli enti interessati e riferito alla realizzazione di interventi nell'ambito del piano di cintura urbana "Comparto 4 Parco Est Idroscalo" individuato dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

immediatamente circostante. Una risorsa di valore storico culturale che, seppure ad accesso limitato, merita certamente di essere messa in rete e valorizzata quale permanenza storica di un singolare rapporto con il territorio, che trova nell'edificio fortificato circondato dal fossato tuttora pieno d'acqua, la sua massima espressione. Scenario paesaggistico unico da promuovere anche solo quale luogo di transito di un circuito di fruibilità territoriale, da estendere anche al vicino nucleo di Mirazzano, che richiede però anche di esplorare possibilità di accesso e di visita, da concordare con la proprietà nei modi e nei tempi, affinché il Castello possa aprire le sue porte alla città. Un luogo di cui occorre preservare memoria, impianto e caratterizzazione entro un progetto di recupero e di riqualificazione che sappia coniugare valore storico culturale e usi contemporanei degli spazi e delle strutture in disuso o sottoutilizzate, cercando di favorirne la fruibilità.

Un terzo livello, infine, che per i suoi caratteri prevalenti auspica una bassa intensità di fruizione, eppure "cuore verde" strategico del territorio e dello scenario unitario che la Variante prefigura, spazio intermedio e luogo di connessione tra le aree attrezzate per il gioco ed il tempo libero e le risorse storico e culturali che Peschiera Borromeo ha in sé. L'ambito del Carengione con il bosco intervallato ai campi coltivati ed al sistema di filari e cortine vegetali costituisce, in questo senso, la terza polarità del territorio, uno spazio "altro", molto diverso dai precedenti, in cui è la natura (insieme alla sapiente opera dell'uomo) a prendere il sopravvento, ad essere l'elemento dominante. E proprio nel rispetto dei caratteri e della sensibilità del luogo e, non meno importante, della proposta di Parco Naturalistico prevista dallo stesso Parco Agricolo Sud Milano, deve essere data attuazione al progetto di bilancio partecipativo "Enjoy Carengione" promosso dall'Amministrazione Comunale, attraverso il quale promuovere la fruibilità del "cuore verde" entro un sistema fatto di elementi a basso impatto che sappiano però comunicare l'importanza dell'ecosistema, garantendone una fruizione sostenibile entro i percorsi che l'attraversano. Un progetto che deve trovare condivisione d'intenti con i diversi attori coinvolti, dalle proprietà a Città Metropolitana e al Parco Agricolo Sud Milano, e poter essere affiancato da interventi di forestazione in grado di incrementarne la biodiversità e la qualità ecologica ed ambientale del territorio.

Tre polarità figurativamente connesse da una direttrice ideale che attraversa in diagonale il territorio e trova al suo centro il grande spazio aperto agricolo, tre polarità

fisicamente connesse da una rete di percorsi da sistematizzare e ricucire entro un disegno che, intercettando ciò che sta fuori, lavora in una prospettiva più ampia per superare i soli limiti amministrativi. Tre polarità che assumono una duplice dimensione rispetto al territorio e ai city user: da un lato quella urbana e di prossimità, rivolta a chi abita Peschiera Borromeo; dall'altro quella territoriale, che apre invece alla distanza, e colloca Peschiera all'interno di una piattaforma ambientale ed insediativa multiscalare estesa all'intera regione metropolitana.

Polarità da ricucire entro il sistema degli spazi aperti e dei luoghi identitari di Peschiera Borromeo, agendo in maniera integrata e coordinata con le progettualità delineate nell'ambito di altri strumenti e da attori differenti, ugualmente orientate ad intervenire sulle risorse che questo territorio ancora conserva. In questa direzione, si colloca, ad esempio, il progetto "Re Lambro. Progettare la rete ecologica del Lambro milanese" che, promosso nell'ambito di un bando di Fondazione Cariplo, ha individuato tra le sue azioni di miglioramento ecosistemico e di connessione ecologica anche la riqualificazione delle aree degradate dell'ex circo di via Carducci e la connessione con l'area naturale Carengione¹⁵.

"L'intervento si colloca nelle porzioni di territorio che dalle aree degradate ex circo in Comune di Peschiera B. si sviluppano da via Carducci verso est lungo il "Laghetto azzurro" importante area umida con vegetazione naturale da valorizzare e riqualificare.

L'azione proposta costituisce una importante cerniera sia fisica che di processo.

L'intervento proposto infatti si integra e completa quanto ipotizzato dal progetto di compensazioni derivanti dalla realizzazione della centralina idroelettrica di Linate nell'ex area circo. Si prevede una riqualificazione complessiva dell'area degradata e un suo recupero come area di tutela e riqualificazione ambientale, ma attraverso la proposta sviluppata se ne ottimizza la struttura vegetazionale, il sesto di impianto, le specie vegetali da inserire in funzione delle caratteristiche ecosistemiche in situ. (...) Da qui sviluppa poi una linea di filari a supporto (accompagnamento) di una infrastruttura fruitiva leggera – di una futura realizzazione non inserita nel computo di progetto - verso

¹⁵ L'intervento (azione 10) è stato individuato nella terza fase del progetto Re Lambro SE / Rete Ecologica Lambro Metropolitan Sud Est, nell'ambito del Bando Capitale Naturale 2018 finanziato da Fondazione Cariplo.

l'area del Bosco del Carengione e della Mezza. L'area del Carengione è una importantissima area di alto valore naturalistico sulla quale sono stati di recente fatti investimenti di arricchimento e riqualificazione ambientale per la diversificazione interna degli habitat. Costituisce l'importante stepping stones che rafforza e collega le altre aree di interesse ambientale verso Sud ed Est citate in precedenza (Besozza, Sic Muzzetta sic Adda)".

"L'intervento quindi anticipa una dotazione infrastrutturale verde cui seguiranno collegamenti fruitivi leggeri, riqualificando un ambito e strutturando una fascia vegetata anche in connessione ecologica verso l'area del laghetto azzurro in vista di una futura riqualificazione dello stesso. In parallelo le valorizzazioni previste dal progetto di bilancio partecipativo Enjoy Carengione per la riqualificazione e valorizzazione e fruizione dell'area fruitiva del Carengione e delle aree verdi limitrofe si arricchiranno di contenuti divulgativi e di sensibilizzazione rispetto ai temi del capitale naturale, della biodiversità e delle matrici ecosistemiche. Il processo permetterà quindi di favorire oltre all'integrazione delle aree l'arricchimento reciproco dei progetti e sul lungo periodo, consentirà di provare a costruire una relazione con i soggetti privati proprietari della splendida area laghetto azzurro, attualmente in fase di abbandono, per un rilancio a fini naturalistici complessivo che potrebbe arricchire in modo sostanziale la matrice ecosistemica dell'ambito di studio di ReLambro SE".

Un ambito quello interessato dal progetto Re Lambro che si inserisce tra gli spazi aperti che la Variante propone di mettere in rete, lavorando nella direzione della Rete Verde Metropolitana, inteso "quale sistema integrato di boschi, spazi verdi e alberati finalizzato alla riqualificazione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, della tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, del contenimento del consumo di suolo e della promozione di una migliore fruizione del paesaggio"¹⁶. Una rete che guarda anche oltre i limiti amministrativi con l'intento di integrare nel sistema delle polarità urbane, territoriali e ambientali anche le risorse poste sul confine. Si fa riferimento, in particolare, alle azioni previste nell'ambito del progetto Re Lambro Sud Est e relative agli interventi collocati nei territori di Segrate e San Donato Milanese, nei quali Peschiera Borromeo è partner di progetto.

¹⁶ Promosso da Città Metropolitana di Milano nel PTCP 2014, il progetto di Rete Verde Metropolitana viene ripreso anche dal più recente Piano Territoriale Metropolitan (2020) che ne riconosce il valore strategico per il territorio metropolitano e ne amplia considerevolmente le finalità.

Il primo riferito all'area ex Mondadori che prevede il rafforzamento della matrice ecologica dell'area agricola ubicata in comune di Segrate in adiacenza all'Idroscalo e prossima al nucleo di impianto rurale di Longhignana a Peschiera. "Il progetto prevede fasce forestali e boscate perimetrali ad un ambito agricolo che preservano dalla contiguità con importanti infrastrutture di viabilità presenti (sp 15b via Mondadori e sp 160). L'area si configura come una interessante stepping stones tra l'ambito idroscalo e il Bosco della Besozza in comune di Pioltello ed è adiacente al fontanile Trebianella, cuore di un sistema territoriale da valorizzare. (...) presidio per lo sviluppo delle connessioni ecologiche verso Est (varco attivo del sistema ambientale Besozza Sorgenti della Muzzetta, canale della Muzza, corridoio ecologico dell'Adda, SIC boschi e lanca di Comazzo) e verso Sud verso il Bosco del Carengione e l'intero sviluppo della valle del Lambro"¹⁷.

Il secondo relativo, invece, ad alcune aree dell'ambito fluviale del Lambro in comune di San Donato che prevede "il recupero ambientale della porzione di territorio verso il termine di Via Gela, un tempo occupata da un canale ora chiuso. (...) la demolizione delle opere grigie si completa della necessaria riqualificazione naturalistica con una elevata attenzione alla delicata presenza delle anse ad elevato valore di naturalità. L'intervento previsto si amplia anche a nord del nodo paullese in interventi di miglioramento vegetazionale interni all'Oasi Levadina di WWF"¹⁸.

Si tratta, dunque, di lavorare in una logica di rete, tra territori, risorse e attori per migliorare e potenziare le risorse naturalistiche già presenti entro un sistema continuo di connessioni ecologiche e per tutelare e valorizzare l'esteso patrimonio agricolo che, se orientato verso pratiche biologiche e sostenibili, può svolgere un ruolo essenziale nel preservare la biodiversità dei suoli. In questa direzione occorre agire insieme con il Parco Agricolo Sud Milano e con gli agricoltori affinché la superficie agricola conservi caratteristiche paesaggistiche ad alta diversità e sia sempre più orientata verso la pratica di coltivazioni biologiche, così come indicato anche dall'European Green Deal¹⁹ e

¹⁷ L'intervento (azione 6) trova definizione nell'ambito del progetto Re Lambro SE / Rete Ecologica Lambro Metropolitan Sud Est (Bando Capitale Naturale 2018 / Fondazione Cariplo).

¹⁸ L'intervento (azione 9) trova definizione nell'ambito del progetto Re Lambro SE / Rete Ecologica Lambro Metropolitan Sud Est (Bando Capitale Naturale 2018 / Fondazione Cariplo).

¹⁹ Presentata a dicembre 2019, l'European Green Deal è, insieme, un'agenda di lavoro e un piano di investimenti messo a punto dall'Unione Europea per affrontare i cambiamenti verso un'economia sostenibile.

dall'European Biodiversity Strategy for 2030 recentemente adottata dalla Commissione Europea.

Rinnovare per governare la rigenerazione del tessuto insediativo

La seconda strategia delineata dalla Variante si riferisce più propriamente al patrimonio costruito, al governo della città esistente, nella consapevolezza che oggi, più che mai, sia necessario agire in un'ottica di sostenibilità urbana ed ambientale, concentrando lo sguardo entro i confini dello spazio edificato, al fine di limitare la compromissione di risorse.

Non si tratta più di perimetrare aree di espansione ed attribuire nuovi diritti edificatori al suolo libero ma di riconoscere all'interno del territorio le "invarianti strutturali" che devono essere mantenute e valorizzate nella loro integrità ed unicità e i luoghi, i tessuti urbani, che rappresentano e possono diventare un'opportunità per ridisegnare lo spazio fisico, rinnovarne gli usi e le modalità di relazione con il contesto urbano e territoriale. Si tratta oggi di governare i processi, di orientare gli interventi necessari al miglioramento delle condizioni insediative, infrastrutturali ed ambientali del territorio, compatibilmente con la limitatezza delle risorse, con i valori sociali, le dinamiche economiche ed i caratteri specifici che lo rappresentano.

Adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, sussidiarietà, flessibilità, compensazione ed efficienza sono ormai diventati i principi di riferimento imprescindibili per il governo del territorio, per orientare con coerenza il rinnovamento e la rigenerazione del tessuto insediativo.

Peschiera Borromeo non può essere estranea a questi principi. Il suo territorio vive, come si è detto, una condizione in qualche misura anomala. Comune di prima cintura del nucleo metropolitano centrale, la città è cresciuta lungo la direttrice che la collega a Milano ma ha preservato, rispetto a questa e ai comuni confinanti, una propria individualità.

Esito di un processo di giustapposizione tra tessuti ad impianto ben riconoscibile, la città ha vissuto e subito le dinamiche che hanno interessato la regione urbana milanese: dapprima la crescita residenziale e produttiva, cui ha fatto seguito la trasformazione del

tessuto economico originario, il sottoutilizzo di piccoli e grandi contenitori e, in alcuni casi, la totale dismissione di alcuni comparti, “vuoti” urbani da ripensare che lo sviluppo ha lasciato dietro di sé.

Vuoti urbani da trasformare, tessuti insediativi da rinnovare, spazi e tessuti di connettivo da riqualificare. È questa la sfida che Peschiera Borromeo ha davanti a sé.

Non è più tempo di trasformare il suolo libero. L'Amministrazione Comunale ha fornito in questo senso un'indicazione precisa: “portare a zero il consumo di suolo agricolo (...) e, ugualmente, di tendere a zero il consumo di tutto il suolo non già edificato”, concepire “quanto già oggi edificato quale ‘unica’ risorsa per il futuro”, quale “territorio su cui indurre gli investimenti e gli interventi in piena coerenza con la legislazione regionale e nazionale”. In quest’ottica, riqualificazione, riuso, rivitalizzazione, rigenerazione “costituiscono le parole chiave per operazioni concrete di cui occorre mettere a punto e condividere le modalità di intervento”.

È questo il compito attribuito alla Variante. Mettere a punto i criteri, gli indirizzi e le regole per orientare gli interventi all’interno dei tessuti consolidati della città.

La Variante non prevede nuove trasformazioni, fa propria ovviamente la scelta compiuta dall'Amministrazione Comunale di non reiterare gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU)²⁰ previsti dal PGT approvato nel 2012. Lavora sul tessuto edificato, sul patrimonio edilizio dismesso e degradato, agendo in continuità con gli ultimi orientamenti legislativi regionali. Consolida la forma urbana esistente e concentra attenzione sulla necessità di garantire vitalità e attrattività al tessuto economico, consapevoli di dover coniugare i nuovi orientamenti del mercato con i caratteri e la propensione insediativa del territorio.

Ciascuna parte del territorio di Peschiera Borromeo contiene in sé una propria vocazione prevalente. Deriva dalla storia e dagli elementi antropici ed infrastrutturali che hanno segnato e segnano questo territorio. Il sedime aeroportuale che ha rappresentato il limite lungo cui si è attestato l’esteso e compatto comparto produttivo innestato sulla direttrice di collegamento tra Rivoltana e Pallese. Il tracciato della Pallese, elemento attrattore di un sistema lineare produttivo e commerciale che ha contribuito a definire

²⁰ Scelta contenuta nella delibera di Giunta Comunale n. 118 del 30.05.2018 con cui l'Amministrazione Comunale ha dato avvio al processo di revisione del Piano di Governo del Territorio.

lo stesso fronte meridionale della SP415. L'asse della vecchia Paullese che si è costituito quale ulteriore elemento catalizzatore di un sistema produttivo in cui coesistono differenti tipologie morfologiche ed insediative (dal fabbricato monofunzionale alla tipologia "casa-bottega"), che hanno via via saturato lo spazio compreso tra il tracciato stradale, Bellingera e il nucleo originario di Mezzate. Il sistema diffuso dei nuclei di antica formazione e di impianto rurale attorno ai quali sono cresciuti gli spazi abitativi e i servizi della città (Bettola, Zeloфорamagno, San Bovio, Linate).

Sono questi i materiali che compongono la forma urbana di Peschiera Borromeo, materiali ben riconoscibili sia sotto il profilo funzionale, sia sotto il profilo dell'impianto morfologico. Materiali entro cui gli elementi generatori ed attrattori sono ancora visibili e presenti e, in alcuni casi, rafforzati sotto il profilo della specifica caratterizzazione, in virtù delle dinamiche che hanno investito la regione urbana milanese e le principali direttrici di connessione del territorio. Materiali e tessuti urbani in alcuni casi privi di qualità, cresciuti per aggiunte e sostituzioni avvenute al di fuori di un quadro d'insieme in grado di sistematizzare e coerenzare i diversi tasselli che ne fanno parte.

Definire un quadro d'insieme, dare coerenza e qualità ai tessuti urbani. *Rinnovare e governare la rigenerazione del tessuto insediativo.*

Orientare la sostituzione delle funzioni urbane e del patrimonio edilizio. Elevare la qualità ambientale e prestazionale del tessuto insediativo. Promuovere biodiversità e miglioramento dell'ecosistema urbano.

Sono queste le strategie e gli indirizzi messi in campo dalla Variante a partire dai caratteri e dalle propensioni delle singole parti della città, valutati anche rispetto alle richieste che provengono dal territorio e agli orientamenti dell'economia, nella consapevolezza che l'Amministrazione Comunale attraverso la Variante debba raggiungere una equilibrata mediazione tra vitalità ed attrattività del tessuto costruito e salvaguardia dell'identità e della vulnerabilità dei luoghi. Una mediazione chiamata ad agire anche nel solco delineato dall'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile²¹ dell'ONU

²¹ Si tratta della risoluzione adottata dall'Assemblea Generale dell'Organizzazione delle Nazioni Unite (ONU) nel settembre 2015.

e, a seguire, dall'European Green Deal²², la strategia di crescita efficiente e competitiva messa in campo dall'Unione Europea per rendere sostenibile l'economia e promuovere l'uso efficiente delle risorse, trasformando le problematiche climatiche e le sfide ambientali in opportunità, equa ed inclusiva per tutti. Una strategia e insieme un piano articolato di investimenti e finanziamenti che oggi rischia di segnare una battuta d'arresto ma che, più che mai oggi, deve misurarsi ed affrontare anche gli effetti della crisi sanitaria, economica e sociale che stiamo vivendo, per imprimere una concreta inversione di tendenza rispetto ai modelli e ai paradigmi finora perseguiti.

Definire in maniera chiara e trasparente le condizioni e i criteri utili alla crescita efficiente e competitiva di Peschiera Borromeo. Limitare, nell'interesse della collettività e per la salvaguardia del patrimonio ambientale e paesistico, la compromissione di suolo agricolo per nuove trasformazioni di tipo insediativo. Sacrificare, nell'ottica di tutelare il territorio quale bene comune, le aspettative edificatorie che si collocano in contesti particolarmente significativi e vulnerabili sotto il profilo paesistico, ambientale, idrogeologico, in aree in cui la vicinanza e la frammistione tra usi differenti non risulta compatibile e sostenibile sotto il profilo ambientale. Privilegiare, diversamente, il recupero delle aree dismesse e sottoutilizzate, la sostituzione di parti di città e la saturazione di alcune porosità del tessuto consolidato che possono dare completamento e compiutezza al tessuto urbano e alla definizione dei suoi margini.

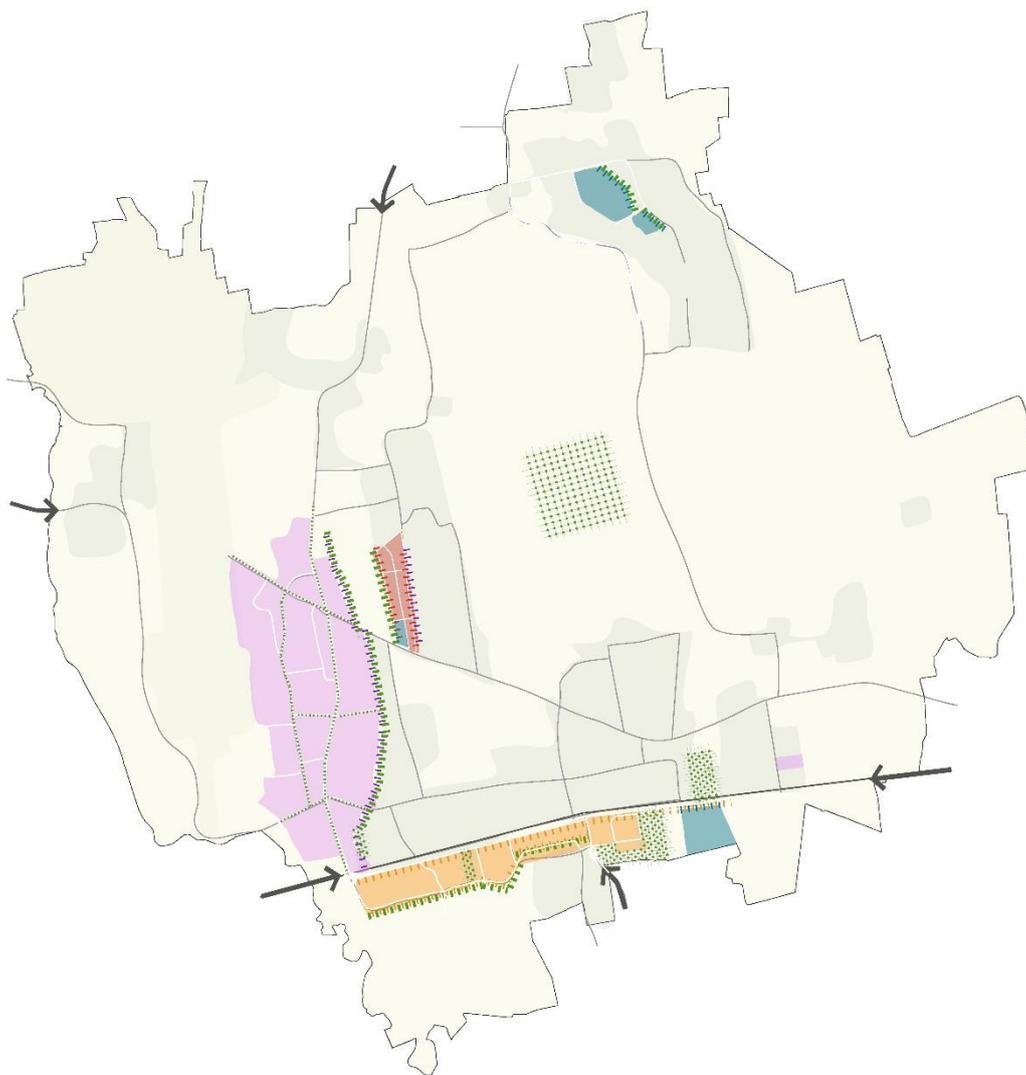
Lavorare sulla capacità di offrire spazi, luoghi e funzioni in grado di soddisfare una nuova qualità urbana e nuove modalità di vita e di lavoro. Adottare maggiore flessibilità e capacità di adattamento rappresentano, ancor più in questo momento, la vera sfida per il rinnovamento urbano.

La crisi sanitaria e le conseguenze sociali ed economiche di questo particolare momento hanno messo in evidenza con maggiore rilievo alcuni elementi di criticità e allo stesso tempo alcuni aspetti e necessità che, prima di altri, richiedono un ripensamento.

Lo spazio dell'abitare, le condizioni di qualità e confort della casa in sé ed il rapporto con l'esterno, con la funzionalità degli spazi pubblici di connettivo e con i servizi di

²² Presentata a dicembre 2019, l'European Green Deal è, insieme, un'agenda di lavoro e un piano di investimenti messo a punto dall'Unione Europea per affrontare i cambiamenti verso un'economia sostenibile.

prossimità. La città e la comunità di prossimità, “la ville du quart d’heure” dice Anne Hidalgo, sindaca di Parigi. Un concetto e un modo di concepire la città che sta facendo il giro del mondo, ispirandosi di fatto al lavoro di Jane Jacobs²³, la quale ha sostenuto che proprio la vicinanza, il recupero a misura d’uomo dei nuclei urbani, il ruolo della strada e dell’isolato sono la chiave per rendere le città vitali.



Lo spazio del lavoro e delle attività economiche conseguente anche all’adozione su larga scala dello smart working. La sperimentazione a cui siamo stati costretti ha messo in luce nuove opportunità e nuove necessità che avranno riflessi nei luoghi del lavoro, sulla qualità e sulle caratteristiche prestazionali di questi spazi e sulle relazioni con l’ambiente

²³ Jane Jacobs, Vita e morte delle grandi città. Saggio sulle metropoli americane, Einaudi 2009.

esterno. Minor uso da parte delle aziende di spazi per uffici per i propri dipendenti, cui forse seguirà una minore domanda all'interno delle città e, per contro, la richiesta di uffici con un alto tasso di servizi tecnologici. Si tratta in quest'ultimo caso di una tendenza già in atto, cui potrebbe affiancarsi anche una domanda di spazi di lavoro condiviso (co-working), in grado di supportare sotto il profilo delle prestazioni e dei servizi tecnologici disponibili, l'adozione dello smart working anche nel prossimo futuro, sopperendo entro una logica di prossimità alle difficoltà e alle mancanze riscontrate negli spazi dell'abitazione e alla necessità di contenere gli spostamenti casa-lavoro.

Lo spazio del consumo e la rete distributiva come diretta conseguenza di una crescita continua dell'e-commerce che si è in parte rivelata determinante in questo particolare momento insieme con la rete e i servizi di prossimità, entrambi indirizzati, pur se su fronti molto diversi, a contenere e ad annullare le distanze. Un diversa modalità di consumo che imprimerà un forte cambiamento dimensionale e di format nella rete di distribuzione commerciale, accelerando tendenze e processi già in atto negli ultimi anni, con la crisi dei grandi contenitori commerciali e del modello della grande distribuzione e, sul fronte opposto, rallentando l'avvio di progetti come quello di Westfield sull'area dell'ex Dogana a Segrate, e costringendo il mondo del retail e degli shopping mall ad un ripensamento delle proprie strategie di sviluppo. Cambiamento che porterà ad un ulteriore crescita delle attività di logistica, con un incremento della domanda di spazi ad essa dedicati e con la definizione di alcuni nuovi format, spazi ibridi "time saving" che offrono la massima flessibilità di uso di canali fisici e digitali insieme.

L'ambiente, la sostenibilità e la compatibilità degli usi, degli spazi e delle relazioni. La natura che durante la fase del lockdown ha ripreso il suo spazio mostra con tutta evidenza i limiti delle nostre città e della concezione di organizzazione che sottende lo spazio fisico, l'intensità di inquinamento al quale siamo ormai abituati e assuefatti. Le strategie, le agende e le azioni di sviluppo sostenibile delineate e messe in campo ai diversi livelli rappresentano un buon punto di partenza ma ora è il momento di accelerare il passo verso quella direzione. Le difficoltà che abbiamo vissuto, le limitazioni a cui dovremo abituarci richiedono un cambiamento anche nella logica con cui ci spostiamo da un luogo all'altro, ragionare sulle distanze e sulle modalità sostenibili per compensarle in termini di trasporto e di mobilità e di prossimità tra i luoghi e le funzioni della città. Non solo, il cambiamento riguarderà anche il nostro rapporto con la natura e

con l'ambiente, la compatibilità della nostra presenza e delle attività che svolgiamo rispetto al consumo di risorse e alle ricadute sul mondo esterno, la sostenibilità degli involucri che depositiamo sul territorio. In questo senso l'azione contro il cambiamento climatico deve essere la priorità su tutti i fronti, attraverso azioni dirette ma anche valutando gli effetti indiretti di ciascuna scelta e l'edilizia che contribuisce alla costruzione dello spazio fisico della città, può e deve fare la sua parte anche perché la sensibilità della domanda su questi temi sarà sempre più preponderante.

Una sfida per il rinnovamento urbano che deve innanzitutto riguardare lo spazio costruito, l'edilizia di sostituzione dove al ripensamento delle funzioni urbane e della funzionalità degli spazi deve accompagnarsi un'architettura di qualità e una tecnologia avanzata in grado di abbattere consumi ed emissioni, entro una logica di piena sostenibilità. Una sfida che, attraverso gli attrezzi dell'urbanistica e di una molteplicità di altri strumenti e politiche che attengono all'azione amministrativa e di governo, deve saper trasformare Peschiera Borromeo in una smart city sostenibile e resiliente.

Orientare la sostituzione delle funzioni urbane e territoriali

È questo senza dubbio il primo passo da compiere nella direzione finora indicata. Rigenerare e rinnovare sono le parole chiave, le azioni che devono essere intraprese con forza tanto nel privato quanto nel pubblico. Tutti, ciascuno per la sua parte, devono agire, ponendo alla base di tutto un ripensamento dei modelli consolidati, superati, in crisi. L'interruzione imprevista (il "lockdown") che abbiamo vissuto, la sospensione e il lento riavvio che stiamo vivendo oggi ci hanno costretti a fermarci, a ripensare a tante piccole e grandi cose che fanno parte della nostra quotidianità, anche e soprattutto alle modalità con cui abitiamo e viviamo lo spazio fisico della città, i contenitori urbani in cui risiedono le sue attività principali, le stesse attività economiche.

Peschiera Borromeo ha sul proprio territorio delle opportunità da ripensare. Come opportunità devono essere, infatti, assunti in primo luogo i comparti dismessi della città: l'ex Cartiera lungo la Nuova Paullese, la sede di Postalmarket a San Bovio e l'area Astrea

attestata lungo la vecchia Paullese. Unici ambiti del sistema di trasformazioni previsto dal PGT 2012 che trovano reiterazione e conferma²⁴.

Luoghi che devono essere ripensati alla luce dei caratteri e della propensione insediativa dei contesti a cui appartengono e degli elementi che ne possono supportare la rinascita.

Da un lato, dunque, la direttrice della SP415 Paullese che ha attratto un sistema lineare quasi ininterrotto a prevalente caratterizzazione produttiva e commerciale, rispetto al quale l'asse viabilistico ha funzionato, e funziona, da elemento di accessibilità ed "effetto vetrina". Dall'altro un tessuto a prevalente destinazione residenziale, decisamente più defilato rispetto alle grandi direttrici, nel quale già si inserisce un episodio relativamente "estraneo" al contesto, nato come spazio dell'innovazione (tecnologica e digitale tanto che inizialmente è stato sede di Microsoft), in analogia ai business center (o business park) che hanno trovato insediamento nel territorio di Segrate (Mondadori, IBM, Segreen, 3M, ecc.). In ultimo, l'asse della vecchia Paullese, 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.

Caratteri e vocazioni differenti che orientano il futuro, in una logica di continuità e compatibilità con il tessuto e le funzioni circostanti, in cui il ventaglio delle destinazioni insediabili deve essere aperto e flessibile ma comunque orientato.

Il terziario in cui può trovare sintesi sapere, tecnologia e impresa, è senza dubbio la vocazione urbanistica più consona all'ambito di San Bovio. 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. Si tratta, infatti, di attività a minor impatto complessivo rispetto alle forme produttive e terziarie più conosciute e consolidate. Minori consumi e minori emissioni si affiancano, in genere, 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 si integrano con il tessuto insediativo esistente, prevalentemente residenziale, cui può

²⁴ ATU 2 – ex Cartiera, ATU 6 – Mezzate via XXV Aprile, ATU 8 – ex Postalmarket.

affiancarsi una rete di attività di tipo più tradizionale, dal commercio di prossimità alle attività di servizio, in una logica di reciproca funzionalità e di mix funzionale in grado di dare vitalità e vivacità al tessuto urbano. Destinazioni i cui flussi non richiedono livelli di accessibilità elevati o tracciati infrastrutturali di grande impatto. In termini di accessibilità occorre, comunque, osservare la necessità di procedere ad una 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. La rigenerazione dell'ex Postalmarket deve partire anche da qui ed essere condivisa ai diversi livelli amministrativi coinvolti.

Agendo in una logica di reciproca funzionalità e di mix funzionale in grado di dare vitalità e vivacità al tessuto urbano, la Variante al PGT amplia lo sguardo ed estende l'opportunità della rigenerazione anche al tessuto posto a sud del più esteso comparto Postalmarket, a ricomprendere parti della città costruita, anch'esse dismesse o sottoutilizzate (in parte sempre riconducibili all'ex Postalmarket) che necessitano di essere ripensate alla luce di un disegno unitario che coinvolga anche gli spazi e i luoghi pubblici di connettivo, sistematizzandoli entro la spina attrezzata già esistente lungo via Veneto. Un ambito di rigenerazione che, accanto agli edifici dismessi, comprende anche parti del tessuto costruito in cui trovano spazio alcune attività economiche in essere, rispetto alle quali l'Amministrazione Comunale auspica un intervento di riqualificazione degli involucri edilizi e degli spazi di relazione e pertinenza, mantenendone comunque inalterata la destinazione d'uso terziario commerciale oggi prevalente.

Il terziario unitamente alle attività commerciali legate ad un format distributivo di media dimensione e ad alto contenuto innovativo e tecnologico delle modalità del customer experience, costituisce invece la vocazione urbanistica dell'ambito un tempo occupato dalla Cartiera, vocazione 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. Alcune sperimentazioni sono già in corso, le abbiamo osservate ed in parte utilizzate proprio in quest'ultimo periodo ma siamo solo agli inizi e la crisi sanitaria che stiamo affrontando, se da un lato contiene i sintomi di una nuova crisi sociale ed economica, dall'altro porterà (come ha già in parte portato) ad accelerare alcuni processi di innovazione e le imprese a sfidarsi, proprio su questo campo, per essere sempre più competitive sul mercato. Un mercato ormai globale (non si può pensare di tornare indietro) che, tuttavia, ha mostrato molti dei suoi limiti (anche in termini di capacità produttiva), a cui occorre porre rimedio proprio a partire dal concetto chiave di "distanza" che accompagna in maniera preponderante questo periodo, entro una giusta mediazione tra reti di globalizzazione e reti di prossimità. E proprio la rete, in questo caso quella di accessibilità deve rappresentare la condizione essenziale 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.

La residenza e lo spazio dell'abitare rappresenta, invece, la vocazione urbana dell'ambito dismesso che si attesta lungo la vecchia Paullese. Un ambito che deve trovare una nuova e diversa configurazione, proponendo spazi di qualità e ad alta prestazione ambientale, prototipo ed elemento propulsore di un processo di rinnovo che si auspica possa progressivamente interessare la "città del tessuto misto", innestata su via Puccini e compresa tra via XXV Aprile e via Nenni. Un intervento di micro-rigenerazione della città, dimensionalmente differente dai precedenti, nel quale sperimentare soluzioni organizzative, funzionali e tecnologiche in grado di rispondere alle criticità che la crisi sanitaria 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.

Promuovere la rigenerazione del tessuto insediativo. Ristrutturare dove si può, demolire e ricostruire dove si deve. Promuovere in forme rinnovate la vocazione economica urbana e la sua dimensione dell'abitare. È ciò che sta alla base della seconda linea strategica della Variante al PGT che si pone in continuità con gli indirizzi che discendono da PTR, PTCP, PTM, strumenti che mirano a promuovere l'inserimento di nuove funzioni urbane all'interno delle aree dismesse, per contribuire al recupero di situazioni di degrado urbano e al miglioramento della qualità urbana, ambientale e sociale dei

quartieri e del tessuto insediativo in cui vengono collocate, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano.

Promuovere il rinnovamento del tessuto insediativo. Mantenere ciò che è necessario, sostituire ciò che è opportuno. Insieme con la rigenerazione, è questa l'altra linea d'azione che sottende alla strategia del rinnovare e che concentra attenzione su tre macro-ambiti della città consolidata: la "città industriale", la "città oltre la Pauledese", la "città del tessuto misto". Tre tessuti insediativi che si affiancano agli ambiti della rigenerazione, trovando spazio di attuazione nell'ambito delle regole della Variante, seppure orientate negli indirizzi e negli obiettivi dal Documento di Piano.

La "città industriale" "è la Peschiera costituita dalla sequenza di capannoni piccoli e grandi, vecchi e nuovi" distribuiti ai margini della direttrice della SP15/b (via Achille Grandi - via Giuseppe Di Vittorio) e addossati al sedime aeroportuale. Un tessuto che nel tempo è stato oggetto di trasformazioni e sostituzioni, soprattutto a livello funzionale e delle attività che vi si svolgono. Al centro di una progressiva crescita della domanda di logistica, conseguente all'incremento di accessibilità di questa parte della regione urbana dove lo scalo intermodale di Melzo, insieme con lo scalo di Milano Smistamento a Segrate (in corso di ampliamento), l'aeroporto di Milano Linate, la Tangenziale Est e, ancora, le direttrici trasversali della SP14 Rivoltana e della SP415 Pauledese che connettono con la Tangenziale Est Esterna e poi con Bre.Be.Mi., costituiscono gli elementi portanti di appetibilità. Un sistema insediativo compatto ed esteso che ha saturato ogni lotto libero, inglobando totalmente i nuclei di antica formazione di Canzo e Foramagno, sviluppandosi attorno a tre direttrici longitudinali e tre tracciati trasversali, entro una maglia viaria squalificata e priva di adeguate dotazioni e spazi a parcheggio.

Un sistema per il quale l'Amministrazione Comunale auspica un processo di riqualificazione degli spazi viari e di connettivo legato al rinnovamento del tessuto costruito e al miglioramento delle prestazioni ambientali dei singoli involucri edilizi, attuabile anche attraverso un processo di sostituzione delle funzioni insediate e la riconversione degli spazi sottoutilizzati o dismessi. Tenuto conto della spinta alla trasformazione logistica trainata da alcune grandi attività del settore già insediate, la Variante riconosce la logistica tra le vocazioni d'uso della "città industriale", una possibile risorsa per il territorio e per la vocazione economica urbana che, se regolata

entro un quadro di riferimento unitario, può “limitarne gli impatti negativi e massimizzarne, con le risorse economiche che il settore è in grado di mettere in campo, il contributo”²⁵ in termini di riqualificazione complessiva del tessuto esistente e della struttura pubblica portante. Si tratta, dunque, di agire nella stessa direzione indicata da Città Metropolitana di Milano e “favorire l’integrazione delle attività di logistica con le altre attività produttive, allo stesso tempo utilizzandone la spinta propulsiva come occasione per riorganizzare e migliorare l’offerta esistente di aree per la localizzazione di attività produttive”²⁶, evitando tuttavia la creazione “di una sorta di distretto monotematico esclusivamente dedicato alla logistica”.

La “città oltre la Pallese” “è l’infilata di capannoni, attività commerciali e direzionali (...) che segnano il lato meridionale della Pallese”²⁷, avamposto della città in affaccio alla direttrice trasversale che si trova in parte compreso tra questa, il depuratore e il quartiere residenziale di Bellaria edificato alle loro spalle. Un sistema lineare compreso tra lo shopping center Galleria Borromeo e gli insediamenti residenziali realizzati nell’ambito del Programma Integrato di Intervento approvato nel 2007. Un sistema nel quale emergono spazi sottoutilizzati e dismessi da ripensare e che, poco più in là, trova quale caposaldo terminale l’ambito di rigenerazione dell’ex Cartiera Fabriano.

Un tessuto la cui vocazione e propensione insediativa prevalente è certamente connessa all’“effetto vetrina” derivato dall’affaccio diretto sul tracciato stradale, a conferma delle attività commerciali già presenti. “L’apertura del centro commerciale ha rafforzato il carattere commerciale di questa Peschiera e ha già indotto la riconversione di alcuni vecchi edifici produttivi in attività commerciali”²⁸, riconversione che deve essere auspicata anche per gli edifici abbandonati e originariamente destinati alle attività produttive, muovendosi nella direzione indicata nelle pagine precedenti con riferimento ai nuovi format distributivi e agli spazi destinati al terziario di tipo high-tech, in grado di qualificare il patrimonio edilizio e l’immagine di questa parte di città. Un processo di sostituzione che trova forza nell’accessibilità, quella veicolare esistente legata alla

²⁵ Occorre osservare che lo stesso Piano Territoriale Metropolitan (PTM 2020) adottato da Città Metropolitana di Milano con deliberazione 14/2020, considera la crescente domanda di logistica come una risorsa per il territorio che deve essere opportunamente regolata per poter contribuire all’avvio di nuovi poli produttivi di rilevanza sovracomunale (Relazione generale, febbraio 2020).

²⁶ Città Metropolitana di Milano, Piano Territoriale Metropolitan, Relazione generale, febbraio 2020.

²⁷ Comune di Peschiera Borromeo, Documento di Piano, PGT 2012.

²⁸ Comune di Peschiera Borromeo, Documento di Piano, PGT 2012.

Paullese e alla nuova viabilità di Bellaria e quella della mobilità in previsione, legata in modo particolare al trasporto pubblico e al “corridoio di mobilità da potenziare”, mediante servizi S-Bus, lungo il tracciato della SP415”²⁹ che interessa l’asta che connette il capolinea della M3 a San Donato con il previsto prolungamento della linea metropolitana fino a San Donato Est e da qui fino a Paullo. Un processo di sostituzione e di rinnovo che deve essere definito e regolato entro un quadro di riferimento unitario, nel quale ridefinire la struttura portante del sistema e gli elementi essenziali con cui gli interventi devono relazionarsi, in un’ottica di coordinamento delle possibili e differenti progettualità.

La “città del tessuto misto” “sono i tessuti costituiti da case non riconducibili, né al condominio, né alla casa unifamiliare, che orgogliosamente occupano piccoli lotti disposti in sequenze rese non omogenee dalla presenza di altri materiali: l’autofficina, il capannone abbandonato, quello appena rifatto, il condominio nuovo, ciò che rimane della vecchia cascina e altri materiali ancora. (...) è la Peschiera sorta quando, come testimoniano le diverse case–capannone ancora presenti, l’abitare e il produrre nello stesso luogo era considerato un dato normale e abituale”³⁰. È il tessuto che si estende alle spalle della vecchia Paullese, tra l’ambito di rigenerazione dell’ex Astrea e via Nenni, coincidente con la frazione di Bellingera. Un sistema in cui il progressivo sottoutilizzo ed abbandono degli spazi legati all’attività produttiva ed artigianale accentua la frammistione di usi e tipologie di questa parte di città e ne accentua i limiti e le incompatibilità.

Un tessuto che deve ritrovare la sua identità pienamente residenziale attraverso un processo di sostituzione e di rinnovo del patrimonio edilizio esistente, in grado di

²⁹ Si fa in particolare riferimento al previsto inserimento del corridoio della Paullese “nel sistema delle linee S (S-Bus) mediante la realizzazione di sistemi preferenziali di trasporto pubblico su gomma a pieno titolo integrati ed equiparati al Servizio Ferroviario Regionale sia in termini di qualità del servizio (orario cadenzato, qualità dei mezzi, regolarità, velocizzazione), che di integrazione con la rete portante del trasporto pubblico (interscambio con le altre linee S negli hub di cintura e stazioni metropolitane, inserimento negli orari del SFR, integrazione tariffaria, ecc)”, Comune di Milano, Piano Urbano di Mobilità Sostenibile, 2018.

Su questo fronte va richiamato, in particolare, l’Accordo tra Città Metropolitana-Provincia di Cremona, Comuni di Milano, San Donato Milanese, Peschiera Borromeo, Pantigliate, Mediglia, Settala, Tribiano, Paullo, Zelo Buon Persico e Crema per l’affidamento ed il finanziamento della prima fase del Progetto di fattibilità tecnica ed economica per lo studio di un sistema di trasporto pubblico per la direttrice Paullese (2018).

³⁰ Comune di Peschiera Borromeo, Documento di Piano, PGT 2012.

incidere sulla qualità e sulle prestazioni ambientali degli involucri edilizi e sulla riqualificazione degli spazi pubblici di connettivo. Un processo di rinnovo che trova nella rigenerazione dell'ambito ex Astrea l'elemento propulsore e il caposaldo di una nuova trama insediativa che, inevitabilmente, potrà essere realizzata 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.

Rinnovare per governare la rigenerazione del tessuto insediativo. Orientare la sostituzione delle funzioni urbane e territoriali. È questo dunque l'obiettivo che la Variante pone al centro delle sue possibilità di intervento, consapevoli che l'attuazione dei processi auspicati, disegnati e regolati nell'ambito del piano è questione complessa e gli attrezzi dell'urbanistica ne rappresentano solo una parte, per quanto importante ma non sufficiente a garantirne gli esiti urbani, sociali, economici ed ambientali che possono derivare solo da un'azione congiunta e articolata di molteplici fattori e di differenti politiche che oggi richiedono, innanzitutto, flessibilità di adattamento e non rigidità precostituite.

Elevare la qualità ambientale e prestazionale del tessuto insediativo

È la seconda linea d'azione della strategia del rinnovare che si inserisce nel più ampio scenario di strategie, agende e azioni delineate a vari livelli per far fronte ai cambiamenti climatici e al degrado ambientale in chiave efficiente, equa e competitiva. Dall'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile dell'ONU all'European Green Deal della Commissione Europea, dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile dell'Italia³¹ al Documento di azione regionale per l'adattamento al cambiamento climatico della Lombardia³².

Garantire l'approvvigionamento di energia pulita, economica e sicura. Mobilitare l'industria per un'economia pulita e circolare. Costruire e ristrutturare in modo efficiente

³¹ La Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile (SNSvS), presentata al Consiglio dei Ministri il 2 ottobre 2017 e approvata dal CIPE il 22 dicembre 2017, è stato il primo passo compiuto dall'Italia per declinare a livello nazionale i principi e gli obiettivi dell'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile dell'ONU. È strutturata in cinque aree, corrispondenti alle cosiddette "5P" dello sviluppo sostenibile proposte dall'Agenda 2030: Persone, Pianeta, Prosperità, Pace e Partnership. Una sesta area è dedicata ai cosiddetti vettori per la sostenibilità, da considerarsi come elementi essenziali per il raggiungimento degli obiettivi strategici nazionali.

³² Approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 6028 del 19.12.2016.

sotto il profilo energetico e delle risorse. Accelerare la transizione verso una mobilità sostenibile e intelligente. Preservare e ripristinare gli ecosistemi e la biodiversità. Obiettivo "inquinamento zero" per un ambiente privo di sostanze tossiche. Sono queste solo alcune delle politiche e dei settori di intervento necessari per raggiungere gli obiettivi che ONU, Unione Europea e singoli paesi hanno prefissato. Ciascuno per la sua parte e al proprio livello deve intervenire, promuovendo azioni ed interventi volti ad incrementare la resilienza e la capacità di adattamento del territorio alle nuove sfide, incentivando la diffusione di una cultura progettuale attenta a questi temi.

Non si tratta solo di contenere il consumo di suolo ma di ampliare lo sguardo e il raggio d'azione al governo delle risorse scarse e non rinnovabili, attraverso il contenimento dei consumi energetici da fonti fossili non rinnovabili e la promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili, il contenimento dei consumi di acqua potabile e delle emissioni in atmosfera di gas serra e polveri sottili. Promuovere l'attenzione all'ambiente, la tutela degli equilibri ecologici e la valorizzazione delle risorse attraverso un approccio di prevenzione, mitigazione e adattamento ai cambiamenti, in primo luogo climatici. Questo significa lavorare innanzitutto sul patrimonio costruito per rinnovarlo anche in questa direzione, affinché gli involucri edilizi, vecchi e nuovi, aumentino la loro resilienza di fronte ai cambiamenti climatici e tendano alla neutralità del loro impatto sull'ecosistema urbano. Significa lavorare sugli spazi urbani, pubblici e privati, per favorire interventi ed iniziative che contribuiscano ad incrementare la resilienza urbana e la capacità di adattamento, muovendosi nella direzione delle Blue Green Solutions o Nature Based Solutions³³.

³³ Concetto introdotto dalla Commissione Europea a partire dal 2015, l'Unione Internazionale per la Conservazione della Natura (IUCN) definisce Nature Based Solutions (NBS) l'insieme di soluzioni alternative per conservare, gestire in modo sostenibile e preservare la funzionalità di ecosistemi naturali o ristabilirla in ecosistemi alterati dall'uomo, che affrontino le sfide della società in modo efficace e flessibile: l'incremento del benessere umano e della biodiversità, i cambiamenti climatici, la sicurezza alimentare ed idrica, i rischi di catastrofi, lo sviluppo sociale ed economico. Con riferimento alle Nature Based Solutions è opportuno richiamare il progetto Nature4Cities, finanziato dal programma europeo di ricerca e innovazione Horizon 2020, con l'obiettivo di creare una estesa piattaforma di riferimento per le Nature Based Solutions e, ancora, il progetto europeo Metro Adapt di cui la Città Metropolitana di Milano è capofila, finalizzato ad integrare le strategie di cambiamento climatico all'interno del territorio metropolitano attraverso la promozione di governance comuni alle diverse autorità locali e di strumenti che permettano di implementare efficienti misure di adattamento. Occorre osservare che un abaco delle stesse Nature Based Solutions è stato introdotto nell'ambito del Piano Territoriale Metropolitano adottato con deliberazione del Consiglio Metropolitano 14/2020.

Si tratta di agire nell'ambito della strategia del rinnovare, di assumere gli interventi di rigenerazione e di sostituzione come un'opportunità di rinnovamento e di sviluppo sostenibile, entro cui sperimentare soluzioni progettuali innovative e sistemi tecnologici avanzati in grado di garantire "la transizione verso la neutralità climatica" di cui parlano l'European Green Deal e, prima ancora, l'European Strategy on adaptation to climate change³⁴. Una sfida per il rinnovamento che deve innanzitutto riguardare lo spazio costruito, l'edilizia di sostituzione dove al rilancio della vocazione economica urbana, al ripensamento della funzionalità degli spazi deve accompagnarsi un'architettura di qualità e una tecnologia avanzata in grado di esercitare una decisa azione di contrasto nei confronti del climate change.

Le vocazioni insediative riconosciute agli ambiti di rigenerazione e di rinnovo sottendono una propensione all'innovazione e alla sostenibilità, si rivelano attente alla qualità fisica, ambientale e sociale degli spazi e dei contesti in cui si collocano. Gli interventi e le risorse economiche che alcuni settori sono in grado di mettere in campo costituiscono un'occasione per innescare un processo che dovrà via via coinvolgere il territorio e i materiali urbani che ne danno forma.

Non si tratta più di promuovere ed incentivare solo interventi ed edifici ad elevate prestazioni energetiche, è ora il momento di fare un passo ulteriore nella direzione indicata ed auspicata a vari livelli e contenuta negli stessi atti normativi e di indirizzo riferiti a PTR, PTCP, PTM.

Se è vero che la pandemia che stiamo vivendo contiene in sé una crisi economica e sociale di dimensioni considerevoli che contribuisce all'incertezza del futuro, occorre tuttavia cogliere nelle riflessioni e nei cambiamenti che questo stesso periodo ha sollecitato e, per certi aspetti, accelerato, un'opportunità per un cambio di passo e per affrontare in maniera concreta temi annotati in agenda già da parecchio tempo. Cambiamenti da un lato e opportunità dall'altro che richiedono interventi anche radicali nei modelli e nei paradigmi, non solo culturali, di progettisti, imprese, operatori, investitori e, non meno importante, dello stesso attore pubblico che "deve riprendere il suo ruolo di promotore non limitandosi a recepire istanze rappresentative degli interessi

³⁴ Adottata dalla Commissione Europea nell'aprile 2013 con l'obiettivo di aumentare la resilienza del territorio dell'UE, rafforzando la preparazione e la capacità di rispondere, a tutti i livelli di governo, agli impatti dei cambiamenti climatici.

dei soggetti economici privati, ma provvedendo ad indirizzarne le energie governando i processi”³⁵. Modelli e paradigmi che devono, innanzitutto, far assumere i requisiti e i livelli prestazionali di sostenibilità ambientale ed ecologica non più quali centri di costo del progetto ma quali misure di investimento, a fronte dei benefici privati e pubblici che l’adozione di soluzioni innovative e tecnologie avanzate permettono di conseguire.

Sul fronte degli indirizzi e delle regole di governo del territorio che competono all’attore pubblico e, nello specifico, all’Amministrazione Comunale occorre, dunque, ampliare lo sguardo rispetto a ciò che siamo abituati ad intendere quale beneficio pubblico che deve derivare dalla trasformazione del territorio, per assumere e fare nostra una nuova concezione che non si limiti ad identificare tali benefici solo in termini fisici e dimensionali di spazi pubblici e ad uso pubblico e di cessioni da corrispondere al comune. In uno scenario, come quello di Peschiera Borromeo e di altre realtà urbane, in cui la dotazione di servizi e spazi pubblici è dimensionalmente consistente³⁶ e ampiamente diffusa all’interno del sistema insediativo, è necessario fare un passo oltre e considerare “la produzione di servizi eco-sistemici come forma di dotazione territoriale utile a ridurre le emissioni di gas serra e di carbonio e a mitigare gli eventi estremi”³⁷. È un orientamento già assunto da alcune città e che occupa l’attuale dibattito sulla rigenerazione e la resilienza delle città. È la scelta adottata, ad esempio da Milano che, nel Piano di Governo del Territorio orientato a definire Milano 2030, “ammette la possibilità di computare tra le dotazioni territoriali i servizi eco-sistemici, prodotti in relazione a interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, in virtù dei benefici prodotti sull’ambiente e la collettività, nonché in relazione alla loro funzione di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici. In tal senso, sono da considerarsi servizi eco-sistemici: la riduzione delle emissioni clima alteranti, il presidio e miglioramento della permeabilità dei suoli e delle capacità di adattamento, la

³⁵ È questo, d’altronde, uno dei dieci punti del Manifesto “L’Architettura è cultura e bene comune” elaborato dal Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori e promosso nell’ambito del Progetto “Architetti per il futuro” per avviare una riflessione su come ripensare il Paese post Covid-19 (maggio 2020).

³⁶ Ampiamente superiore al minimo legislativo dei 18 mq/ab, Peschiera Borromeo può contare su una buona dotazione di servizi, con una dotazione pro-capite di 57 mq/ab e un sistema di servizi di scala sovralocale.

³⁷ Comune di Milano, *Milano 2030. Visione, Costruzione, Strategia, Spazi* (Relazione Generale del Documento di Piano, 2020).

promozione e il rafforzamento della biodiversità, la forestazione urbana, la rinaturalizzazione e il ripristino di corsi d'acqua tombinati³⁸.

Peschiera Borromeo non è una metropoli. Non ha il ruolo, la dimensione, i servizi e le funzioni di Milano, si muove ad una velocità diversa in termini di reti, attori, interessi, risorse, attrattività e competitività, eppure Peschiera ne è un comune di prima cintura, ha risentito e risente delle dinamiche che investono il nucleo metropolitano centrale. Vive all'ombra di Milano, condivide con la grande città confini, funzioni e risorse ambientali, siede con Milano e altri attori pubblici e privati a tavoli di lavoro su temi comuni. Peschiera Borromeo può dunque ragionare attorno alle sollecitazioni contenute nel PGT di Milano e, prima ancora, in quelle di altre realtà vicine, come ad esempio l'indice prestazionale Biotope Area Factor (BAF)³⁹ introdotto da Segrate, ed in parte assumerle e farle proprie all'interno delle strategie e delle determinazioni della Variante. Non si tratta di copiare in maniera acritica ma di cogliere spunti, perché alcune soluzioni possano essere calate nella realtà di Peschiera con le dovute modifiche e gli opportuni aggiustamenti.

Fatte queste premesse la Variante individua allora i criteri e i requisiti che gli interventi di rigenerazione e di rinnovo del patrimonio costruito devono adottare al fine di elevare la qualità ambientale e prestazionale del tessuto insediativo. Criteri e requisiti che partono da un assunto fondamentale, anch'esso mutuato dall'esperienza di Milano e dal alcune riflessioni e dibattiti in corso⁴⁰, riguardo all'opportunità di considerare e computare nella dotazione di servizi da corrispondere negli interventi urbanistici anche

³⁸ Articolo 8, comma 1, delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi (2020) del Comune di Milano.

³⁹ Sviluppato a Berlino all'inizio degli anni Novanta nell'ambito "di una complessiva revisione di procedure e tecniche di pianificazione ecologicamente orientata, il Biotope Area Factor è un metodo applicativo che incanala l'attenzione sugli aspetti legati alla salvaguardia e miglioramento del microclima locale, della qualità dell'ecosistema, dello spazio di vita per gli uomini nella zona centrale della città e al controllo dell'uso di suolo e acqua; il BAF si definisce come rapporto tra area ecologica effettiva e area territoriale (o fondiaria)" (Comune di Segrate, PGT 2017).

⁴⁰ Si fa riferimento, ad esempio, alle stesse riflessioni maturate dall'Istituto Nazionale di Urbanistica che riconosce la necessità di una riforma degli standard urbanistici, riferiti alla sola dimensione quantitativa dei servizi e degli spazi pubblici ceduti e realizzato nell'ambito degli interventi di sviluppo insediativo della città. "Gli standard sono stati una conquista sociale importantissima per la crescita qualitativa delle nostre città. Tuttavia essi sono stati introdotti in un contesto storico e sociale che vedeva le città ingrandirsi. Erano standard pensati per città in espansione, mentre oggi una rinnovata consapevolezza vede nel massimo contenimento del consumo di suolo e nel contrasto allo spreco energetico i due fattori-cardine" su cui occorre lavorare per il futuro delle nostre città.

le prestazioni ambientali orientate alla minimizzazione delle emissioni climalteranti più direttamente riferite agli involucri edilizi e agli spazi ad essi pertinenti, nonché al recupero della biodiversità urbana, attraverso progetti di forestazione e di miglioramento della permeabilità del suolo.

Le prestazioni ambientali che la Variante introduce all'interno degli interventi sul tessuto urbano, con specifico riferimento alla minimizzazione delle emissioni climalteranti, sono riconducibili alle misure e soluzioni che la stessa Variante definisce di "*Climate Adapt e resilienza urbana*", orientate ai seguenti fronti:

- la de-impermeabilizzazione del suolo con un incremento delle superfici verdi e piantumate all'interno degli spazi privati anche con lo scopo di favorire il microclima urbano e mitigare l'effetto "isola di calore",
- il ricorso a soluzioni ad elevate prestazioni energetiche al fine di ridurre i consumi e le emissioni connesse agli usi energetici degli edifici e di favorire la produzione di energia da fonti rinnovabili,
- la realizzazione di coperture e superfici che riducono l'effetto "isola di calore", con lo scopo di ridurre i consumi di energia e le emissioni inquinanti e di favorire il miglioramento delle condizioni di microclima locale,
- il recupero delle acque meteoriche finalizzato a ridurre i consumi di acqua potabile e il deflusso superficiale di acque meteoriche su suolo impermeabile.

Si tratta di prestazioni di Climate Adapt e di resilienza urbana che, in alcuni casi, sono già divenute parte dell'azione progettuale. Requisiti posti alla base di diverse esperienze di rinnovo, recupero e rigenerazione degli spazi costruiti che devono diventare consuetudine dell'agire, consapevoli che ciascuno per la sua parte deve contribuire ad incrementare la resilienza e la capacità di adattamento del territorio di fronte alle nuove sfide comuni.

Proprio a partire da questa consapevolezza e dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di promuovere l'innovazione tecnologica e la sostenibilità ambientale, la Variante estende le prestazioni ambientali a tutti gli interventi ricadenti nel territorio comunale, specificando i criteri di applicazione in relazione alla tipologia di intervento e alla destinazione d'uso prevalente. In particolare, fatti salvi i limiti previsti dalla normativa energetica vigente e dalle disposizioni legislative vigenti, gli interventi edilizi

ed urbanistici riferiti agli ambiti della rigenerazione, al tessuto di completamento e di rinnovo e al tessuto consolidato devono garantire il raggiungimento degli obiettivi definiti dalle disposizioni comuni del PGT, compresi tra un minimo del 10% e un massimo del 40% di riduzione delle emissioni climalteranti⁴¹ rispetto ai valori emissivi associati ai limiti di prestazione energetica globale.

A fronte di una maggiore riduzione delle emissioni climalteranti rispetto ai requisiti minimi, con il fine di incentivare il raggiungimento di prestazioni più elevate e nella logica di computare tra le dotazioni territoriali anche tali prestazioni, la Variante prevede che le misure e le soluzioni di Climate Adapt e resilienza urbana adottate possano contribuire alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico, in misura variabile tra il 15% e il 50%, in ragione della percentuale di incremento così come definito dalla disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, fatta salva la necessità di garantire dotazione minima di parcheggi pubblici necessari alle funzioni insediate.

Al fine di garantire il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale ed ecologica che si è prefissata, la Variante riconosce anche la possibilità di monetizzare o compensare le misure legate alla riduzione delle emissioni climalteranti, qualora gli interventi edilizi ed urbanistici dimostrino l'impossibilità di garantire i requisiti minimi indicati. In questa direzione, le risorse derivanti dalla monetizzazione sono destinate a promuovere biodiversità e miglioramento dell'ecosistema urbano, ovvero a garantire le misure di Green Urban Adapt indicate nella terza linea d'azione della strategia che sottende al concetto di rinnovare. Le stesse misure possono essere realizzate anche a compensazione della mancata riduzione delle emissioni climalteranti, purchè venga dimostrata l'equivalenza in termini economici e di beneficio ambientale rispetto alle misure non conseguite.

Quanto finora indicato è certamente un nuovo paradigma, una nuova modalità d'azione che muove però nella direzione indicata dalla stessa Città Metropolitana di Milano, laddove introduce il "principio di invarianza del consumo delle risorse non rinnovabili" e indirizza gli interventi al "raggiungimento di una dotazione territoriale di servizi

⁴¹ Occorre osservare che, in linea con l'Accordo sottoscritto a Parigi nel 2015, l'Unione europea si è impegnata a raggiungere il traguardo della neutralità carbonica, le cosiddette "emissioni zero", entro il 2050, ponendosi quale traguardo intermedio quello di ridurre le emissioni dei gas serra del 40% entro il 2030 rispetto ai livelli del 1990.

ecosistemici adeguata ai fabbisogni espressi dalle comunità locali e al mantenimento di adeguati livelli di biodiversità in ogni parte del territorio metropolitano⁴².

Promuovere biodiversità e miglioramento dell'ecosistema urbano

Strettamente connessa alla precedente, questa linea d'azione si muove nell'ambito dell'obiettivo di agire per il clima e per lo sviluppo sostenibile delle città, a partire dalla volontà di promuovere una concreta inversione di tendenza dei processi di progressivo impoverimento biologico ed ecologico degli ecosistemi urbani. Inserita nel più ampio scenario di strategie, agende e azioni delineate a vari livelli per arrestare la perdita di biodiversità ed integrare il valore del capitale naturale degli ecosistemi nei piani e nelle politiche urbane. Dall'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile dell'ONU all'European Green Deal della Commissione Europea, dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile dell'Italia al Documento di azione regionale per l'adattamento al cambiamento climatico della Lombardia.

Consapevoli che "il legame tra lo stato dell'ecosistema, il benessere sociale e le prospettive economiche è essenziale per la crescita del territorio"⁴³, la Variante introduce i temi dell'incremento della biodiversità e del miglioramento dell'ecosistema urbano tra le azioni da perseguire nei processi di rinnovamento del tessuto insediativo e di promozione di forme rinnovate della vocazione economica urbana.

"Bringing nature back into our lives", "We need nature in our lives", così afferma l'European Biodiversity Strategy for 2030 appena adottata dalla Commissione Europea⁴⁴, sostenendo che la pandemia che stiamo vivendo rende ancora più urgente la necessità di proteggere e ripristinare la biodiversità e gli ecosistemi, per rafforzare la nostra resilienza e prevenzione nell'emergere e nella diffusione di malattie future.

⁴² Città Metropolitana di Milano, Piano Territoriale Metropolitano, Norme di Attuazione (2020).

⁴³ Ministero dell'Ambiente, Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile, 2017.

⁴⁴ Adottata il 20.05.2020, l'European Biodiversity Strategy for 2030 illustra le ambizioni dell'UE per il quadro mondiale post-2020 articolate attorno a due punti obiettivi principali: limitare la perdita di biodiversità, preservare e ripristinare gli ecosistemi. Occorre osservare che prima ancora tali obiettivi erano al centro anche dell'European Biodiversity Strategy for 2020 adottata dalla Commissione Europea nel maggio 2011.

Due sono gli obiettivi e i principi a cui si ispira la Variante nel delineare questa linea d'azione. Aumentare la quantità di foreste, migliorare la loro salute e resilienza⁴⁵. Rendere più verdi le aree urbane e periurbane⁴⁶. Sono queste, due delle azioni delineate dalla strategia europea con una roadmap per piantare almeno 3 miliardi di alberi entro il 2030 e un programma ambizioso per promuovere entro la fine del 2021 lo sviluppo di Urban Greening Plans per le città con almeno 20.000 abitanti.

Se è vero che Peschiera Borromeo non è un territorio di foreste, è altrettanto vero che dispone di un patrimonio naturale e paesaggistico consistente e di valore che occorre conservare e valorizzare entro una duplice finalità: la prima, più strettamente ecologica, indirizzata a potenziare la biodiversità, gli ecosistemi e le reti verdi di connessione; la seconda, connessa invece all'utilizzo del territorio, volta a mettere in rete le risorse entro un progetto di fruibilità degli spazi aperti.

È dunque a partire dal patrimonio di cui dispone che Peschiera, proprio a partire dalla Variante al PGT, può avviare il percorso che la porterà a rispondere all'invito della Commissione Europea e a disporre di un suo ambizioso Urban Greening Plans, in cui sviluppare misure volte a creare biodiversità attraverso le aree libere urbane, i parchi e i giardini pubblici, le strade alberate e le siepi urbane. È il primo passo di una sfida più ampia e articolata che deve coinvolgere attori (pubblici e privati) e mobilitare risorse per realizzare l'"ambizioso programma di rinverdimento dell'area metropolitana", auspicato da Milano e condiviso ai diversi livelli di governo.

La Variante non si limita però solo ad affrontare il tema della biodiversità urbana. Entro il quadro di azioni volte all'adattamento ai cambiamenti climatici, riconosce nell'utilizzo dei sistemi di drenaggio urbano sostenibile⁴⁷ un'altra importante opportunità per

⁴⁵ Le foreste sono estremamente importanti per la biodiversità, il clima e la regolamentazione delle acque, l'assorbimento di CO₂, la stabilizzazione del suolo e la purificazione di aria e acqua. Sono anche il luogo naturale per la ricreazione e l'apprendimento sulla natura.

⁴⁶ Gli spazi urbani verdi, dai parchi e giardini ai tetti verdi e alle fattorie urbane, forniscono una vasta gamma di benefici per le persone. Offrono anche opportunità per le imprese e rifugio per la natura. Riducono l'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del rumore, forniscono protezione da inondazioni, siccità e ondate di calore, e aiutano a mantenere una connessione tra essere umano e natura.

⁴⁷ Si tratta di sistemi cui fa riferimento lo stesso Regolamento Regionale n. 7/2017 relativo all'invarianza idraulica e idrogeologica delle trasformazioni d'uso del suolo. Sul tema è opportuno richiamare Le linee guida per lo sviluppo delle Soluzioni Naturalistiche (NBS) per la Città Metropolitana di Milano e le relative Schede Tecniche elaborate nel 2020 nell'ambito del progetto europeo Metro Adapt di cui Città Metropolitana è capofila, nonché il Manuale sulle buone pratiche di utilizzo dei sistemi di drenaggio urbano

favorire la resilienza urbana, migliorare la risposta idrologica del territorio urbanizzato e per ottenere benefici aggiuntivi in termini di qualità delle acque, aumento della biodiversità e di qualificazione dello spazio pubblico pavimentato, muovendosi anche in questo caso nella direzione delle Blue Green Solutions o Nature Based Solutions. E ancora, sempre nell'ottica di agire sull'adattamento e sulla minimizzazione degli impatti sul clima e sull'ecosistema urbano, la Variante promuove la crescita e lo sviluppo della mobilità sostenibile per gli spostamenti all'interno del tessuto urbano, individuando la necessità che gli interventi sul territorio concorrano a realizzare la necessaria rete di servizi di supporto, dai parcheggi per le biciclette agli spazi attrezzati per i mezzi che utilizzano fonti energetiche rinnovabili.

Fatte queste premesse, le prestazioni ambientali e le soluzioni che la Variante definisce di "*Green Urban Adapt*", introducendole all'interno degli interventi sul tessuto urbano, con specifico riferimento al miglioramento della biodiversità e dell'ecosistema urbano e, dunque, riconducibili ai servizi ecosistemici, sono orientati ai seguenti fronti:

- la forestazione di suoli liberi e spazi aperti finalizzata ad arricchire la biodiversità, e favorire la continuità ecologica e la qualificazione del paesaggio,
- la rinaturazione e piantumazione urbana finalizzata ad incrementare il patrimonio vegetazione e a favorire l'ombreggiamento e la microcircolazione d'aria,
- il drenaggio urbano sostenibile al fine di contenere il deflusso superficiale delle acque meteoriche in ambito urbano e minimizzare l'impatto dell'urbanizzazione sui processi di evaporazione e di infiltrazione delle acque stesse,
- le soluzioni per la mobilità sostenibile al fine di favorire la riduzione delle emissioni climalteranti e favorire i benefici ambientali conseguenti ai minori impatti acustici e alla minore occupazione di suolo da parte del trasporto veicolare.

Quattro fronti di intervento che la Variante riconosce, al pari di altre prestazioni ambientali, nella dotazione di servizi da corrispondere per gli interventi urbanistici riferiti al tessuto consolidato, di completamento e di rinnovo e agli ambiti della rigenerazione, in virtù dei benefici prodotti sull'ambiente e sulla collettività. Misure che,

sostenibile elaborato da CAP Holding nel 2019 e, non ultimo, l'Abaco delle Nature Based Solution (NBS) allegato al Piano Territoriale Metropolitano adottato con deliberazione 14/2020.

come evidenziato in precedenza, possono anche essere realizzate a compensazione della mancata riduzione delle emissioni climalteranti attraverso le misure di Climate Adapt e resilienza urbana o anche mediante le risorse derivate dalla monetizzazione delle stesse misure.

Si tratta di quattro fronti d'azione ugualmente importanti che mirano a rinnovare e a riqualificare il tessuto urbano, entro una logica rinnovata in cui i benefici derivati dalle trasformazioni che interessano il patrimonio costruito si traducono non più e non soltanto in dotazione di spazi e servizi pubblici e di uso pubblico ma, allo stesso modo, in una concreta azione di contrasto nei confronti del climate change, agendo nella direzione indicata dalla stessa Città Metropolitana di Milano, laddove introduce il principio di invarianza del consumo delle risorse non rinnovabili.

Nello specifico le misure di forestazione urbana previste dalla Variante interessano l'ambito del Carengione, al fine di incrementare il potenziale ecologico del "cuore verde" e gli spazi urbani interclusi caratterizzati da suolo libero che assumono un'importante funzione di filtro tra usi e funzioni differenti, con particolare riferimento alle destinazioni a maggiore sensibilità ambientale, con l'obiettivo di dare risposta ai limiti evidenziati dalla convivenza e dalla frammistione d'uso.

Le misure di rinaturazione e di piantumazione urbana riguardano, invece, la struttura portante del tessuto insediativo e sono destinate a migliorare la qualità della rete stradale esistente, al fine di mitigare l'effetto "isola di calore" e di garantire spazi urbani più gradevoli, vivibili ed adatti ad accogliere anche soluzioni di mobilità sostenibile. Gli spazi infrastrutturali su cui intervenire in maniera prioritaria sono quelli riconducibili alla "città industriale" e alla "città oltre la Pallese".

Le misure di drenaggio urbano sostenibile, oltre alla rete stradale esistente, riguardano, infine, anche le aree e gli spazi destinati alla sosta, al fine di garantire il controllo e lo smaltimento delle acque meteoriche attraverso la capacità di ritenzione e assorbimento del suolo e ridurre il carico di agenti inquinanti anche mediante l'azione filtrante della vegetazione. Analogamente alle misure di piantumazione urbana, gli interventi di drenaggio urbano devono essere realizzati prioritariamente nei tessuti urbani riconducibili alla "città industriale" e alla "città oltre la Pallese".

Le soluzioni per la mobilità sostenibile con la realizzazione di parcheggi per le biciclette e punti di ricarica per i veicoli elettrici sono evidentemente orientate all'interno degli spazi dedicati alla viabilità e alla sosta, da localizzare prioritariamente all'interno dei tessuti insediativi in cui risiede una maggiore concentrazione di servizi, spazi pubblici e attività commerciali e di servizio di prossimità. Occorre tuttavia osservare che l'adozione di tale misura deve riguardare non soltanto gli spazi pubblici ma essere estesa anche agli spazi privati interessati da interventi di rigenerazione, rinnovo e sostituzione, ovvero prevedendo anche una idonea dotazione privata di tali servizi di supporto, in grado di creare una rete capillare all'interno della città.

Quattro misure di Green Urban Adapt che agiscono prioritariamente in alcuni luoghi della città e che assumono importanza e qualificazione di "servizio", a fronte del beneficio collettivo che ne può derivare in termini di ricadute positive sull'ambiente ma anche di qualità, piacevolezza e vivibilità dello spazio urbano.

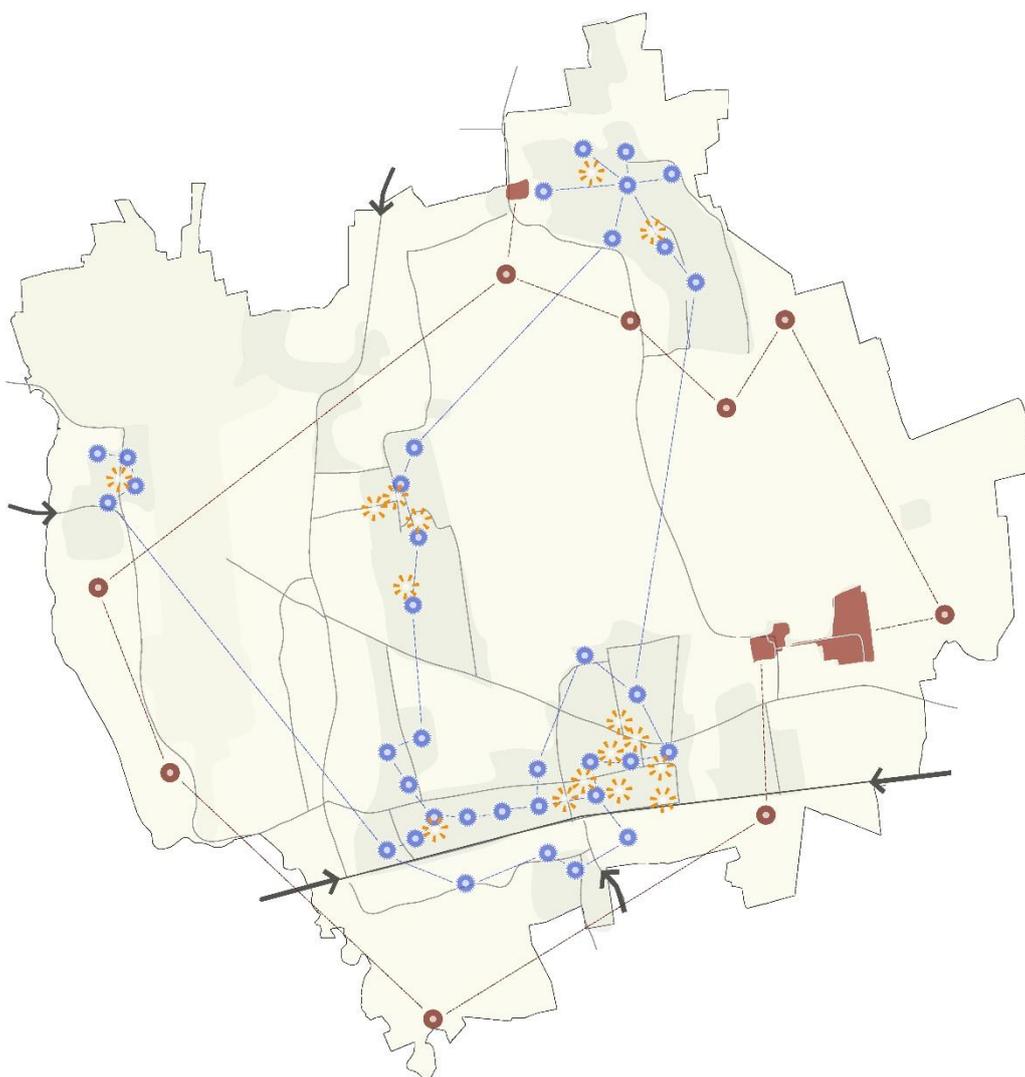
Riformare per promuovere la riqualificazione di spazi, luoghi e funzioni.

È la terza strategia delineata e assunta dalla Variante che pone al centro altri materiali che danno forma e vita all'identità di Peschiera Borromeo. Sono gli spazi della socialità, i luoghi della cultura e del tempo libero, i parchi e i giardini, le attività commerciali di prossimità, il patrimonio storico e rurale inserito nel paesaggio agricolo. Sono gli spazi e le funzioni che, in modi diversi, costituiscono il tessuto di relazione e, ancora, i luoghi di cura e presidio dello spazio aperto. Sono le aree e le attrezzature che permeano il tessuto urbano, esito dei processi di crescita e di costruzione della città. Sono le cascate e i nuclei di antica formazione, deposito dell'azione antropica dell'uomo e memoria di usi e tradizioni.

Sono spazi che già esistono all'interno della città. Peschiera Borromeo vanta un sistema diffuso e quantitativamente considerevole che necessita di essere valorizzato e ottimizzato in un'ottica di funzionalità e attrattività. Non si tratta di lavorare su nuove previsioni da mettere in atto attraverso la Variante ma di riconoscere ciascuno spazio e ciascuna attività come risorsa connessa entro una rete. Una rete articolata che mette a sistema tre diversi livelli, ugualmente importanti per la vita della città: gli spazi e i luoghi di aggregazione, i luoghi commerciali diffusi, il patrimonio storico e rurale. Un sistema

integrato e sostenuto da una rete di relazioni materiali e da una stretta interdipendenza e complementarità. Una rete di prossimità, ampia e diffusa all'interno del tessuto edificato, minuta e rarefatta all'interno del territorio agricolo. Una rete multipolare che rispecchia l'identità multipolare di Peschiera Borromeo.

In alcuni casi sono spazi e luoghi vivi e abitati, in altri casi invece sono spazi e luoghi sottoutilizzati e dismessi. Spazi, luoghi e funzioni che appartengono alle diverse identità che danno forma a Peschiera Borromeo.



Mezzate, Zeloфорамagno, Bettola, Bellingera, Linate, Bellaria, San Bovio. Queste sono le identità entro cui si distribuiscono gli spazi di aggregazione e di socialità e i luoghi del commercio diffuso.

Cascina Carolina, Cascina Boscana, Molino Topicco, Cascina Brusada, Cascina Deserta, Cascina Longhignana, Cascina Fiorano, Cascina Pestazza, Cascina Titta, Mirazzano, Castello Borromeo, Cascina Giberta. Sono questi solo alcuni degli elementi del patrimonio storico e rurale che segnano il paesaggio aperto.

Sono le risorse da *reformare per promuovere la riqualificazione di spazi, luoghi e funzioni*. Risorse da ripensare, valorizzare e rendere accessibili entro un sistema di mobilità sostenibile, sicuro e diffuso, in grado di avvicinare gli spazi e i luoghi tra loro e, allo stesso tempo, capace di ridurre la dipendenza dalla mobilità veicolare per gli spostamenti interni alla città.

Una strategia che concentra attenzione sugli spazi dentro e dietro casa, che assume “la città come ricchezza (...) quale patrimonio della cittadinanza”. Una strategia che assume oggi un peso ancora più determinante. La crisi sanitaria che ha costretto a fermarci e a rallentare, che ha messo al centro la parola “distanza”, evidenziandola oltre ogni modo, ha messo in luce i limiti del modello di crescita e di uso della città, i limiti di un sistema in cui la casa è in un luogo, il posto di lavoro in un altro, i servizi, gli spazi del divertimento e dello shopping in altri luoghi ancora. Un sistema in cui ogni giorno sembra di assistere ad un esodo di massa. Un esodo che muove dai luoghi più disparati e si dirige, allo stesso modo, verso innumerevoli destinazioni. Un territorio che non ha confini, un’immensa rete di flussi che ogni giorno muovono in tutte le direzioni, proprio per coprire la “distanza”.

Eppure questo sistema è d’improvviso mutato. L’interruzione imprevista (il “lockdown”) che abbiamo vissuto, la sospensione e il lento riavvio che stiamo vivendo oggi hanno cambiato le modalità con cui abitiamo e viviamo lo spazio fisico della città, i contenitori urbani in cui risiedono le sue attività principali, le stesse attività economiche, gli spazi della nostra quotidianità. E questo cambiamento improvviso ed imprevisto impone un ripensamento importante per le nostre città, richiede risposte per le criticità emerse, amplifica l’esigenza di affrontare temi al centro del dibattito da parecchio tempo che, proprio per le condizioni che stiamo ora vivendo, hanno subito e possono subire un’accelerazione, un cambio di passo.

L’esperienza di questo tempo sospeso che porta a mettere in atto una “distanza” tra noi e gli altri, ha invece permesso di riscoprire la prossimità delle funzioni urbane, degli spazi

di socialità, dei luoghi diffusi del commercio, dei servizi essenziali, del paesaggio e degli spazi aperti dietro casa. Ne abbiamo riscoperto l'utilità e la necessità durante il lockdown, ne stiamo riscoperto il piacere e la ricchezza durante questo lento riavvio. "Il lungo isolamento tra le mura domestiche ci porta, come un controcanto, alla importanza dello spazio urbano: luogo fisico e del pensiero, in cui ricostruire un nuovo rapporto con l'ambiente. Il suolo pubblico base per la rigenerazione integrata dei territori"⁴⁸.

Peschiera Borromeo ha in sé la condizione di prossimità che stiamo riscoprendo. Prossimità a Milano ma, soprattutto, prossimità ai luoghi e alle funzioni urbane essenziali. Prossimità tra frazioni e nuclei abitati, tra luoghi dell'abitare e spazio aperto.

Consapevoli di questa condizione e del valore della prossimità, la Variante interviene con l'intento di rafforzare la rete esistente, lavorando su tre livelli a partire dalla necessità di dare una forma rinnovata ai singoli spazi, alle funzioni e al sistema nel suo complesso. "L'architettura modella e dà forma e significato allo spazio in cui viviamo. L'architettura rappresenta la nostra cultura e quindi anche il nostro futuro, senza di essa non ci sarebbe futuro"⁴⁹.

Ottimizzare e vitalizzare gli spazi di socialità e di aggregazione. Valorizzare i luoghi del commercio di prossimità. Promuovere il recupero e il riuso del patrimonio storico e rurale.

Sono queste le linee d'azione che sottendono alla strategia del riformare. Linee d'azione che certamente impongono flessibilità, perché l'uso e il riuso degli spazi e dei luoghi deve essere gestito in chiave dinamica, adeguata a far fronte ai cambiamenti economici, sociali e sanitari che la realtà ci impone. Si tratta di agire anche in questo caso entro una logica di rigenerazione del patrimonio esistente.

⁴⁸ Luca Falconi Di Francesco, La città post-Covid, 2020.

⁴⁹ Sono le parole di Mario Bellini nell'ambito del Progetto "Architetti per il futuro" promosso dal Consiglio Nazionale Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori per avviare una riflessione su come ripensare il Paese post Covid-19 (maggio 2020).

Ottimizzare e vitalizzare gli spazi di socialità e aggregazione

Razionalizzare l'uso degli spazi destinati a servizi, connotandoli e riformandoli sotto il profilo dell'attrattività e della funzionalità. Promuovere la riqualificazione tematica e funzionale dei giardini e delle aree gioco. Lavorare sulla città, rimodulare gli spazi e i luoghi pubblici che ne costituiscono l'ossatura, per creare nuove e rinnovate "isole di socialità".

"Anche se in cuor nostro tutti speriamo che questa pandemia si risolva in una "bolla di sapone" e che trovato il vaccino (si spera al più presto), si torni alla vita di prima, molti sono i segnali che ci fanno capire che però la vita di prima non era proprio tra le migliori che potessimo auspicarci. (...) da circa tre secoli, abbiamo fatto una scelta, abbandonando le campagne ci siamo riversati nella città e qui abbiamo acconsentito a diventare di giorno in giorno sempre più prigionieri dei mille indispensabili impegni di cui ci siamo fatti carico per avere l'onore di far parte di questa comunità.

Ora la tecnologia digitale ci fornisce un grande assist per ripensare a questa nostra scelta. Lo smart working e le comunicazioni web alle quali abbiamo dovuto di forza abituarci durante questa quarantena, ci rendono di fatto inutile essere sempre fisicamente al centro della città. Ora potremmo anche cominciare a pensare di allontanarci verso luoghi più ameni e spostarci in centro solo saltuariamente per vivere in un luogo dove tutto è a portata di mano, scuola, ufficio, bar, chiesa, ospedale, comune"⁵⁰.

In questa situazione, la dimensione urbana assume assoluta rilevanza.

La strategia della Variante si traduce allora in un disegno della città orientato ad incrementare il benessere e la qualità della vita, ad incrementare la funzionalità e la flessibilità d'uso degli spazi, a valorizzare le singole identità, a mettere in rete le risorse, a favorire lo spazio pedonale e la mobilità dolce, ad accrescere l'attrattività dei luoghi urbani, a favorire il commercio locale e la sicurezza urbana.

Lavorare sul fronte della riqualificazione dei servizi esistenti e sull'adattamento dell'offerta in funzione dei bisogni emersi ma, soprattutto, dei cambiamenti intervenuti in alcuni specifici settori che richiedono una migliore appropriatezza della risposta.

⁵⁰ Grazia Torre, Coronavirus, la città post pandemia: istruzioni per l'uso, 2020.

Una maggiore territorialità dei servizi di medicina di base. Una diversa capillarità dei servizi dedicati alle fasce più deboli della popolazione. Una maggiore diffusione dei servizi digitali. Una diversa organizzazione dei servizi educativi, dall'infanzia ai giovani. L'esigenza di privilegiare attività sportive all'aperto. Una diversa modalità di fruizione dell'offerta culturale e ricreativa.

Sono molteplici le sollecitazioni che richiedono di rimodulare e riorganizzare gli spazi interni delle attrezzature esistenti e, allo stesso tempo, di lavorare sugli spazi esterni affinché possano dare risposta alla necessità di distanziamento che la pandemia ci impone. La riorganizzazione degli spazi interni non è sempre cosa semplice ma soprattutto immediata.

Alcuni interventi di riqualificazione delle attrezzature pubbliche sono già pianificati nell'ambito del Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2020-2022. La riqualificazione del Centro Culturale Polifunzionale Sandro Pertini, il ripristino dell'edificio comunale ex Bistrò, l'ampliamento del plesso scolastico a San Bovio, la riqualificazione dell'area sportiva a Mezzate e la realizzazione del nuovo Palazzetto dello Sport, la riqualificazione funzionale delle aree gioco sono tra queste.

Occorre certamente procedere in questa direzione, dando seguito agli interventi previsti. La Variante in questo senso non contiene in sé nuove o diverse progettualità rispetto a quelle già individuate. La Variante non localizza nuovi servizi da realizzare, riconosce il sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici esistenti e ne mette in evidenza gli elementi di connessione entro un sistema capillare e pervasivo all'interno del tessuto dell'abitare, riconoscendo anche l'apporto complementare e sussidiario dell'attore privato nella strutturazione dell'offerta.

Non è tra l'altro pensabile poter intervenire nello stesso tempo sulle tante attrezzature di cui dispone Peschiera Borromeo. Disporre delle risorse necessarie per sostituire tutte le attrezzature esistenti e per costruirne di nuove.

È necessario lavorare per priorità, concentrando attenzione in primo luogo sul concetto di "dilatare": dilatare lo spazio, dilatare gli usi, dilatare il tempo.

Dilatare lo spazio significa innanzitutto lavorare sulle attrezzature che godono di un rapporto privilegiato con lo spazio pertinenziale e con lo spazio pubblico, per essere in

grado di portare le attività all'esterno. Gli spazi pavimentati, le piazze, le aree verdi, gli stessi spazi della viabilità urbana diventano, in questa direzione, spazi essenziali, luoghi accessibili in condizioni di sicurezza, attorno a cui rafforzare la comunità e la rete di prossimità dei servizi. Dilatare lo spazio significa creare "isole di socialità" all'interno delle diverse identità che danno forma a Peschiera Borromeo. Affinché ciò sia possibile occorre lavorare sulla definizione di un nuovo limite degli spazi pubblici e di ciò che sta dentro (o che sta fuori) gli spazi pubblici rinnovati agendo, ad esempio, attraverso le pratiche ormai diffuse di "tactical urbanism" (o urbanistica tattica), un approccio che prevede diversi tipi di azioni con lo scopo di migliorare gli spazi pubblici per renderli più utili e piacevoli per chi li usa. "Dato che molti spazi pubblici sono attraversati o occupati dalle auto, l'urbanistica tattica prevede soluzioni creative per far sì che le persone possano attraversarli meglio non solo in auto, o addirittura fermarsi a leggere, chiacchierare, lavorare o bere qualcosa. Ma non è solo questione di pedonalizzare alcune aree: in molti casi le auto possono continuare a passare, ma entro certi limiti di spazio e di velocità; e in altri casi si tratta semplicemente di rendere più evidente – anche solo riverniciando le superfici – lo scopo originale di certi spazi". Dilatare lo spazio significa allora adottare soluzioni creative che, non solo consentono un miglioramento estetico e di sicurezza degli spazi pubblici ma anche a fare "place keeping", ovvero a rendere palese che questi spazi possono e debbono essere usati da chi vive lì vicino, a renderli nuovamente attrattivi, evidenziando e rafforzando il valore della prossimità.

Dilatare gli usi significa superare la logica della rigidità funzionalità per favorire un uso flessibile delle attrezzature e degli spazi pubblici della città. La molteplicità e la differenziazione degli usi è una pratica certamente già diffusa. I centri civici o le palestre annesse ai plessi scolastici sono già luoghi di usi molteplici da parte di una molteplicità di soggetti. Il momento che stiamo attraversando ci spinge ad adottare una maggiore flessibilità, a far fronte ai nuovi bisogni e alle nuove modalità di relazione rafforzando la nostra capacità di adattamento e la resilienza stessa della città. Dilatare gli usi significa anche lavorare sugli spazi aperti del tessuto urbano, le piazze, i giardini e le aree verdi, i percorsi e ridefinirne gli usi. Spazi culturali, palestre all'aperto, isole digitali⁵¹, open-air library, book-crossing point, play street. Progettualità che sappiano accogliere la

⁵¹ Zone Wi-Fi composte da arredo urbano costituito da panchine e sedute smart, aree relax, "intelligenti", ecosostenibili, interattive dotate di prese USB e postazioni a induzione per la ricarica dei device (ricarica wireless) e con eventuale utilizzo di energia rinnovabile mediante l'impiego del fotovoltaico che permetterà ai cittadini di ricaricare gratuitamente i propri dispositivi elettronici

contaminazione tra funzioni e modalità di fruizione, progettualità in grado di coniugare materiali e tecnologie innovative per valorizzare le relazioni tra luoghi, natura, ambiente, identità locale e multimedialità, concepite con l'idea di offrire spazi multipli intelligenti e sostenibili. Dilatare gli usi significa, dunque, lavorare con i servizi digitali, significa pensare alle attrezzature e ai luoghi della città quali spazi da dedicare alla smart-school, allo smart-working, al co-working, nuove modalità che fanno uso delle tecnologie digitali che, mai come in questo periodo, hanno mostrato tutta la loro utilità ma anche le difficoltà ad esse connesse. Ripensare alle attrezzature non più solo come contenitori rigidi e chiusi ma come spazi aperti ed integrati. L'emergenza epidemiologica in corso ha, ad esempio, messo in evidenza i limiti degli spazi più tradizionali della scuola. Occorre dunque intraprendere un percorso di riflessione e di rinnovamento, lavorando sul rapporto tra spazio interno e spazio esterno, progettare luoghi (e non più solo contenitori) in cui promuovere la didattica all'aria aperta e il contatto con la natura, spazi stimolanti che invitano alla condivisione delle esperienze e alla creatività.

“Le nuove tecnologie al servizio della città”. Spazi e attrezzature concepiti come “smart hub”, lavorando nella direzione indicata dall'Agenda Urbana Europea e, ancor più sollecitata, dall'attuale emergenza sanitaria, economica e sociale che richiedono, come si è detto, un ripensamento dei modelli di sviluppo delle città, da orientare verso un approccio smart di accesso ai servizi, di gestione e di uso delle risorse.

Dilatare il tempo significa, infine, lavorare su due fronti: quello degli orari e quello della temporaneità degli usi, agendo in tutti i casi nella direzione di una maggiore apertura dei luoghi e dei servizi urbani. Rendere sicuro l'accesso agli spazi della città, garantire il distanziamento nella prossimità significa, innanzitutto, rimodulare le aperture, i tempi e gli orari della città. Rendere accessibile e vivibile la città entro un tempo più ampio, più dilatato, esteso e attento a rispondere alla domanda articolata che cittadini, utenti e fasce d'età manifestano nelle diverse fasi della giornata.

Dilatare il tempo e dilatare gli usi significa anche agire sugli usi temporanei, promuovendo la creazione di temporary urban space⁵² dedicati alla cultura, allo sport, al food, all'incontro, al gioco, ai mercati all'aperto. Favorire l'insediamento di attività sportive, culturali, sociali ed economiche all'interno degli spazi e dei luoghi della città,

⁵² Haydn Florian, Temel Robert, Temporary Urban Space: Concepts for the Use of City Spaces, Birkhauser, 2006.

anche solo per un tempo breve. Significa agire nella direzione indicata anche dalla recente legge regionale 18/2019, allo scopo di attivare processi di recupero e riuso di immobili e spazi urbani inutilizzati, sottoutilizzati o dismessi che, prioritariamente, affacciano sullo spazio pubblico e pedonale, riconoscendo il tratto innovativo e creativo che le iniziative proposte possono apportare alla rigenerazione urbana e a riformare spazi, luoghi e funzioni. Usi temporanei da regolare mediante appositi accordi e convenzioni e da favorire in spazi pubblici e privati, “previo il rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, (...) per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due”⁵³.

Come in altre situazioni, anche all’interno di questa linea d’azione, la Variante pone attenzione agli spazi di connessione, sostenendo con forza la necessità di colmare le discontinuità della rete ciclabile e di incrementare la permeabilità della rete di percorsi all’interno del tessuto costruito anche attraverso il ricorso ad interventi di moderazione del traffico che consentano una maggiore sicurezza e vivibilità urbana. Una rete di percorsi che include strade e marciapiedi e intercetta piazze e spazi verdi, fino a coinvolgere anche l’attacco a terra dei fronti edilizi su strada, al fine di incentivare una rinnovata e riformata vitalità del commercio di prossimità.

Valorizzare i luoghi del commercio di prossimità

La Variante prende atto della funzione di servizio e del ruolo strategico che gli spazi commerciali di prossimità assumono e possono assumere nella riqualificazione dello spazio pubblico, contribuendo alla sua vitalità e, in questa direzione, ne promuove la tutela e la valorizzazione, sostenendo la necessità di un processo di consolidamento e, allo stesso tempo, di rilancio della rete del commercio urbano esistente.

La crisi sanitaria, il lockdown e il momento sospeso che abbiamo vissuto e stiamo vivendo hanno messo in evidenza le criticità derivate da un modello di sviluppo che ha visto progressivamente perdere la presenza capillare delle attività commerciali all’interno del tessuto urbano. L’attuale situazione ha, infatti, dimostrato e sottolineato

⁵³ Legge Regionale 18/2019, articolo 51 bis, comma 3.

l'importanza della prossimità dei servizi essenziali, sollecitando una inversione di tendenza nell'insediamento degli spazi commerciali e delle attività artigianali di servizio.

Ripensare la città come comunità di prossimità, "dove tutto risulti a portata di mano, anzi di piede, e per l'esattezza di 15 minuti a piedi". È "la ville du quart d'heure", un rinnovato modo di concepire la città che sta facendo il giro del mondo, ispirandosi al lavoro di Jane Jacobs e alle "neighborhood unit" (le cosiddette unità di vicinato), nelle quali la vicinanza, il recupero a misura d'uomo dei nuclei urbani, il ruolo della strada e dell'isolato sono la chiave per rendere le città vitali.

Eliminare il più possibile l'uso delle auto per gli spostamenti interni al territorio comunale, creare comunità di prossimità all'interno di ogni parte della città. Beni e servizi di prima necessità come negozi di vicinato, scuole, ambulatori, bar, giardini e luoghi di incontro, fruibili entro il raggio di una breve passeggiata o di un breve percorso in bicicletta. Laddove è stato possibile l'abbiamo sperimentato nei momenti più acuti della crisi sanitaria e, ancora oggi, in questo tempo sospeso ne abbiamo apprezzato e ne apprezziamo la possibilità. In altri casi, invece, ne abbiamo rilevato l'impraticabilità e sofferto le conseguenze. Entrambi i casi ci hanno mostrato la necessità di ripensare al nostro stile di vita, al modo di muoverci e usare gli spazi e le funzioni della città. Ci hanno mostrato la necessità di agire per imprimere un cambiamento, per dare soluzione alle criticità emerse, per compensare l'impraticabilità rilevata.

L'opportunità di disporre di luoghi commerciali di prossimità non è solo una necessità dell'oggi. È un tema al centro del dibattito sulla città da parecchio tempo, conseguenza di una diffusione di format distributivi su larga scala che hanno svuotato i centri urbani, spostando le nuove polarità negli spazi più periferici ma accessibili dalla grande viabilità. Grandi "cattedrali" commerciali, recinti fuori scala, nodi infrastrutturali in cui si concentrano svincoli e ampie distese a parcheggio.

Peschiera Borromeo non ne è stata esente. La grande struttura di vendita cresciuta lungo la Paullese ne è testimonianza e, come in altre realtà, ha messo in sofferenza le attività commerciali di vicinato, distribuite e diffuse all'interno del tessuto urbano. Altri format distributivi potranno contribuire a consolidare la vocazione commerciale della "città oltre la Paullese", inserendosi come si è detto all'interno degli ambiti della rigenerazione e di rinnovo del tessuto insediativo esistente. Format che andranno

ripensati in chiave innovativa a partire dai cambiamenti in atto, dalla continua crescita dell'e-commerce, dalle nuove strategie di sviluppo del mondo del retail e degli shopping mall. Format che dovranno orientarsi verso la creazione di spazi e soluzioni ibride, flessibili, "time saving", in cui far convivere lo spazio del consumo con lo spazio della cultura, dell'arte, del sociale, dell'innovazione e del lavoro. Spazi e architetture ecologicamente sostenibili che sappiano creare luoghi urbani di qualità.

Sul tema del commercio la Variante agisce su due fronti: se da un lato, promuove l'insediamento di nuovi format commerciali e di terziario high-tech all'interno di specifici ambiti e tessuti della città, dall'altro sollecita la valorizzazione e, soprattutto, il rilancio del commercio urbano, delle attività di prossimità diffuse all'interno dello spazio dell'abitare. Non è un obiettivo semplice da conseguire, plurime sono le variabili in gioco e molteplici sono gli attori chiamati in causa, così come molteplici e complesse sono le politiche da mettere in campo. In questa complessità l'urbanistica partecipa con i suoi strumenti, a volte limitati.

Semplificare e favorire i mutamenti d'uso, ridurre o eliminare la dotazione di servizi e parcheggi privati per le attività commerciali di vicinato e di servizio prospicienti piazze e spazi pubblici, lavorare sulla qualità degli spazi della viabilità e dello spazio pubblico per rendere più attrattivi ed appetibili alle attività commerciale, favorire l'insediamento di usi temporanei, ampliare l'uso degli spazi esterni alle diverse attività. Sono questi i possibili strumenti che l'urbanistica può mettere in campo, partendo dal presupposto essenziale che le attività di vicinato e l'artigianato di servizio assumono un importante ruolo di servizio all'interno della comunità e possono svolgere anche un significativo ruolo di presidio, contribuendo alla vivibilità e alla sicurezza degli spazi e dei luoghi della città.

Sono questi gli strumenti che la Variante mette in atto per favorire il rilancio dei servizi di prossimità. È certamente un nuovo modo di approcciare la costruzione della città e degli spazi urbani, un approccio non più fondato sulla sola corrispondenza quantitativa di una dotazione pubblica da realizzare e da cedere al Comune. È lo stesso approccio che ha portato a considerare i servizi ecosistemici nella dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nella consapevolezza di una mutata fase di vita delle città. Peschiera Borromeo ha certamente fatto tesoro dello strumento dello standard urbanistico, ha conseguito nel tempo un considerevole dotazione di attrezzature e spazi

pubblici, diffusa e capillare all'interno della città e ampiamente superiore ai minimi imposti dalla legislazione vigente e passata⁵⁴.

Consapevoli del livello quantitativo conseguito e del sistema ben radicato all'interno del tessuto urbano, la Variante adotta il nuovo approccio, nella convinzione che la rigenerazione della città debba partire anche da una nuova concezione dei benefici che le trasformazioni e gli interventi edilizi ed urbanistici devono assicurare alla collettività, senza tuttavia compromettere un bilanciato equilibrio tra spazi pubblici e spazi privati.

Ovviamente non si tratta solo di mettere in campo gli attrezzi propri dell'urbanistica ma di agire anche su altri fronti, lavorando sui livelli di accessibilità e sulla diffusione di spazi e percorsi dedicati alla mobilità sostenibile, sul miglioramento della ciclabilità e della "walkability"⁵⁵ dello spazio urbano, sulle politiche più propriamente fiscali e sulle iniziative promosse nell'ambito del Distretto del Commercio "La Via dell'Acqua e dei Mulini" di cui Peschiera Borromeo è parte e capofila. In questa direzione, tenuto conto delle innovazioni legislative introdotte dalla recente legge regionale 18/2019 proprio con riferimento ai Distretti del Commercio, la Variante, al fine di incentivare il rilancio delle attività di prossimità, specifica che, all'interno "il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico"⁵⁶.

Promuovere il riuso e recupero del patrimonio storico e rurale

È la terza linea di intervento della strategia del riformare, orientata alla salvaguardia dei luoghi che hanno contribuito all'identità storica di Peschiera Borromeo, che ne custodiscono la memoria, i luoghi che ancora oggi conservano un ruolo di tutela attiva nei confronti del territorio agricolo. Sono le cascine e i nuclei di antica formazione che conservano la loro unicità morfologica e tipologica in relazione al contesto circostante. È

⁵⁴ A questo riguardo occorre ricordare la dotazione pro-capite di 26,5 mq per abitante inizialmente prevista dalla LR 51/1975 e dalla successiva LR 1/2001, già superiore ai 18 mq/ab previsti dal DM 1444/1968 e dalla stessa LR 12/2005.

⁵⁵ Intervenire sulla percorribilità dello spazio viario e dei luoghi urbani, sulla sicurezza, il comfort e la piacevolezza del camminare all'interno del tessuto urbano.

⁵⁶ LR 12/2005, articolo 51, comma 1-ter, come modificato dall'articolo 4, comma 1, lettera i) della LR 18/2019.

il patrimonio storico e rurale in parte abbandonato, sottoutilizzato e dismesso che costella il paesaggio agricolo di Peschiera. Un patrimonio essenziale, in parte da riformare, agendo entro una logica di rete fatta di spazi, luoghi e funzioni che coinvolge tanto il tessuto edificato quanto il paesaggio aperto.

Cascina Carolina, Cascina Boscana, Cascina Brusada, Molino Topicco, Cascina Deserta, Cascina Fiorano, Cascina Pestazza, Cascina Titta, Longhignana, Mirazzano, Castello Borromeo, Cascina Giberta.

Per alcuni di questi luoghi, o per alcune loro parti, l'identità è definita dalle attività in essere che vi si svolgono. Sono le attività connesse all'uso agricolo del suolo o gli spazi abitativi e i servizi complementari che connotano il nucleo di Mirazzano, di Castello Borromeo. Attività ritenute compatibili con la conservazione del patrimonio storico architettonico e con l'attività agricola ancora in essere. Usi e attività che muovono nel quadro delle tutele e degli indirizzi di valorizzazione definiti dal Parco Agricolo Sud Milano. In altri casi, invece, questi luoghi sono stati abbandonati, lasciati all'incuria e al progressivo degrado che rischia di compromettere in maniera definitiva l'identità originaria.

Occorre arrestare il progressivo degrado ed invertire la tendenza.

Consapevoli dell'importanza assunta dal patrimonio storico e rurale e della necessità di non disperderne il valore e la memoria, la Variante dedica alle caschine e ai complessi di antico impianto un'attenzione specifica all'interno della strategia del riformare, assumendo quale obiettivo prioritario la salvaguardia dei caratteri morfologici e tipologici che gli sono propri e che, insieme con il paesaggio rurale, contribuiscono all'unicità dei luoghi.

Su questo fronte la Variante, ponendosi in continuità con il quadro delle tutele e gli indirizzi di conservazione e valorizzazione derivati dagli atti e dagli strumenti di livello sovraordinato, ragiona entro una logica di riforma degli usi da insediare all'interno delle singole strutture edilizie, funzionale alla rigenerazione degli spazi sottoutilizzati, abbandonati e dismessi.

Agendo nella direzione indicata dalla legge regionale 18/2019 che riconosce il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati quale attività di pubblico interesse⁵⁷, la Variante apre dunque alla possibilità di promuovere usi diversi da quello agricolo, purchè l'intervento di riuso e recupero avvenga nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici dell'architettura tradizionale esistente e delle attività agricole ancora in essere, nei confronti delle quali non deve costituire interferenza. Opportunità che deve trovare compatibilità e coerenza anche con gli indirizzi e gli orientamenti di tutela del Parco Agricolo Sud Milano.

Favorire “rapporti di integrazione fra attività agricola e sviluppo economico e sociale del territorio rurale”⁵⁸, lavorare sull'integrazione tra funzioni e tecnologie innovative, attrarre usi in grado di promuovere green economy, minimizzare gli impatti e a valorizzare le risorse esistenti, creare le condizioni per una crescente integrazione fra l'esercizio dell'attività agricola e la fruizione dello spazio rurale.

Rafforzare il ruolo di presidio territoriale⁵⁹ di questi luoghi, in cui l'attività agricola è e deve essere ancora considerata funzione qualificante ma integrata e connessa con altri usi e funzioni, in grado di creare le condizioni per contrastare l'abbandono e la dismissione del patrimonio rurale.

Riformare gli usi per promuovere la riqualificazione e il riuso del patrimonio storico e rurale. Promuovere spazi innovativi in cui sperimentare nuove vocazioni economiche urbane, incubatori connessi allo sviluppo di competenze professionali avanzate nel settore dell'agricoltura e dell'agroalimentare, smart hub e spazi condivisi in grado di ospitare idee imprenditoriali innovative, di offrire spazi di qualità, tecnologicamente avanzati, da dedicare allo smart-working e al co-working⁶⁰. Spazi che sappiano cogliere anche i bisogni e le necessità emerse durante questa crisi sanitaria e sappiano dare risposte innovative orientate alla sostenibilità degli usi, delle tecnologie e dei sistemi di accessibilità.

⁵⁷ Legge Regionale 12/2005, articolo 40 ter, come modificato dalla LR 18/2019, articolo 4, comma 2.

⁵⁸ Parco Agricolo Sud Milano, Piano di Settore Agricolo, approvato con delibera del Consiglio Direttivo n. 33/2007.

⁵⁹ Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, Norme Tecniche di Attuazione, articolo 38, comma 2.

⁶⁰ A questo riguardo può costituire un utile riferimento il progetto OpenAgri promosso dal Comune di Milano, in collaborazione con altri partner, e finanziato attraverso il Fondo Europeo di Sviluppo Regionale nell'ambito del programma Urban Innovation Actions.

Un progetto e un processo di rigenerazione del patrimonio rurale da condividere con altri attori e da integrare con politiche ed interventi che possano consentire di intercettare anche linee di finanziamento di livello europeo. Un processo rispettoso dei valori culturali, architettonici e paesaggistici che deve essere inserito entro un progetto più ampio di ricucitura e messa in rete delle risorse ambientali, territoriali e identitarie. In questa direzione un ruolo importante di promotore e facilitatore deve essere assunto dall'Amministrazione Comunale che, anche attraverso il coinvolgimento di una rete di attori, può intercettare risorse e finanziamenti nell'ambito delle linee d'azione di livello europeo. Proprio in questa direzione, l'Amministrazione Comunale sta da tempo ragionando sulle possibilità di recupero e valorizzazione di Cascina Deserta che, per la sua collocazione prossima al Carengione, può rappresentare anche un interessante spazio didattico, di ricerca e sperimentazione nell'ambito del patrimonio naturalistico che appartiene al territorio.

SISTEMI

A partire ed entro il quadro strategico finora illustrato, la Variante al PGT definisce le scelte e gli obiettivi specifici che possono essere, per semplicità, ricondotti ai cinque grandi sistemi di riferimento che conferiscono organicità e funzionamento ad ogni identità locale.

Abitare; produrre e fare impresa; fruire spazi e luoghi; percorrere il territorio; avere cura dell'ambiente e il paesaggio.

Sono queste le declinazioni a cui si riferiscono gli aspetti e le dimensioni attorno a cui ruota l'abitabilità di un territorio, ovvero la vita di coloro che risiedono, studiano, lavorano o si muovono entro lo spazio circoscritto dai confini amministrativi o entro il sistema di relazioni e di flussi che inseriscono Peschiera Borromeo nel sistema multipolare lombardo.

Sono questi i cinque grandi quadri entro cui il Documento di Piano colloca le scelte e le azioni valutate, discusse e condivise dall'Amministrazione Comunale a partire dal riconoscimento dei bisogni e delle opportunità per nuovi spazi di crescita e di valorizzazione, nella ferma volontà di ridurre il consumo di suolo e ottimizzare le risorse esistenti.

Scelte e azioni che trovano ispirazione e radicamento nella conoscenza di Peschiera Borromeo e che derivano ma, soprattutto, dialogano con gli obiettivi e gli indirizzi strategici degli atti di pianificazione sovraordinata, confluendo entro una visione fortemente integrata, consapevoli del legame inscindibile, della complementarità e delle molteplici relazioni che intercorrono tra i singoli sistemi, non solo in ragione del loro buon funzionamento ma anche in termini di ricadute (pressione/stato/risposta⁶¹) che le scelte compiute per un sistema possono determinare su uno o più sistemi di riferimento.

⁶¹ Si fa riferimento, in particolare, al cosiddetto modello PSR, elaborato nel 1993 dall'Organizzazione per la Cooperazione e lo Sviluppo Economico (OECD) che schematizza la complessità dei sistemi territoriali, individuando tre componenti principali: la pressione, lo stato e la risposta e ponendole tra loro in un rapporto di causa-effetto.

Occorre evidenziare che alcune delle azioni e dei progetti finora promossi dall'Amministrazione Comunale operano e hanno già operato entro questi orientamenti.

Occorre proseguire sulla stessa strada, orientare e rafforzare alcune linee d'azione, ben sapendo però che le pratiche e gli strumenti via via approntati nascono, agiscono e trovano ricadute significative all'interno delle singole declinazioni ma, al tempo stesso, operano, incidono e dispiegano i loro effetti in maniera integrata e trasversale, abbandonando compartimentazioni rigide, difficilmente riscontrabili nella realtà mutevole e complessa delle singole comunità locali.

I sistemi, come le strategie, rappresentano le condizioni per lavorare; il loro riconoscimento permette di dare forma al contesto entro cui devono muovere pensiero e agire progettuale. Sono condizioni esistenti e già riconosciute che occorre consolidare e valorizzare; sono condizioni sommerse e trascurate che richiedono di essere riscoperte e rilanciate; sono condizioni possibili che occorre promuovere e realizzare. Sono condizioni rispetto alle quali il governo del territorio deve operare ricorrendo a modelli ed obiettivi di qualificazione urbana e di sostenibilità ambientale.

Entro ciascun sistema si collocano gli ambiti in cui è articolato e suddiviso il territorio, ovvero i luoghi su cui gli obiettivi, le azioni e la progettualità intervengono, le regole, i criteri e le modalità con cui gli interventi, che appartengono al Documento di Piano, al Piano delle Regole, al Piano dei Servizi, possono trovare concreta attuazione e contribuire a fare di una strategia un fatto concreto e tangibile.

Abitare la città

Le città continuano ad attrarre se sono ospitali e l'attrazione di nuove generazioni è una condizione necessaria ed indispensabile per la crescita.

L'ospitalità ma soprattutto l'abitabilità di un luogo è condizione complessa. Un intreccio di più componenti la cui qualità oggi è irrinunciabile e ineludibile. Mobilità, casa, servizi, ambiente, condizioni sociali, politica locale sono alcune di queste componenti; quelle che in misura maggiore intrecciano, a vario titolo e in vario modo, la loro storia e il loro essere con la pianificazione ed il governo del territorio e delle trasformazioni urbane ma anche sociali.

Scarsa qualità dello spazio urbano, forte compromissione dell'ambiente e delle sue componenti, assenza di un contesto sociale ed economico vivace e vitale, inadeguata accessibilità e mobilità, rappresentano i fattori di debolezza per le città. Fattori che occorre contrastare attraverso politiche attente ad agire entro una visione integrata che sappia attrarre risorse economiche e sociali senza consumare e distruggere risorse ambientali.

Visione integrata che si è già avuto modo di anticipare quando ci si è riferiti alle tre strategie che sottendono alla Variante o, ancora, al concetto chiave di "ridurre" che le accomuna e che porta a sintesi le Linee programmatiche e gli Obiettivi individuati dall'Amministrazione Comunale per declinare la città di Peschiera Borromeo nel prossimo decennio.

Una visione che individua nel limite la traduzione operativa del concetto chiave di ridurre. Limite che delimita ed individua, innanzitutto, spazi ben precisi e che sottolinea la necessità di non travalcarli con compromissioni che risulterebbero poco sostenibili sotto il profilo ambientale.

"La città come ricchezza". La città da abitare. Come si concilia la volontà di ridurre il consumo di suolo con l'obiettivo di valorizzare la ricchezza della città? Dove si colloca il limite?

La Variante ragiona e lavora entro i confini della città esistente, sulla ricchezza del patrimonio edilizio esistente per riqualificarlo ed incrementarne l'abitabilità e la vitalità, per favorire una dimensione del vivere quotidiano meno faticosa e più ricca da un punto di vista delle esperienze e delle occasioni di socialità, per promuovere un sistema insediativo ospitale e attraente.

Come evidenziato dalla strategia europea nell'ambito dell'Agenda di Lisbona⁶² fin dal 2005, una volta rese più attraenti le città e i paesi rafforzeranno le loro capacità di crescita, di innovazione e anche di rilancio e valorizzazione dell'economia urbana.

Peschiera può rafforzare la sua capacità di attrazione e di ospitalità nei confronti delle persone e delle famiglie che già la abitano e di quelle che nel prossimo futuro la

⁶² Commissione delle Comunità Europee, Azioni comuni per la crescita e l'occupazione. Il programma comunitario di Lisbona, Bruxelles 2005.

scegheranno quale luogo della propria dimora, per le generazioni che verranno. La sfida per il futuro e per la crescita di Peschiera è proprio nel conseguimento di un livello ancora migliore di abitabilità e attrattività.

Affinché questo avvenga, è necessario pensare e avviare una serie di azioni mirate a rendere la città più sostenibile dal punto di vista dei servizi, della mobilità, della casa, della socialità. Ma rendere Peschiera Borromeo una città da abitare non vuol dire solo pensare a costruire nuove residenze e nuovi alloggi.

Se il Piano Regolatore, le successive varianti e il PGT 2012 hanno fatto proprie le dinamiche di crescita, anche economica, che hanno coinvolto il contesto più generale, oggi sembra al contrario necessario assumere un carattere conservativo, di rallentamento, escludendo nuove aree di espansione, a favore di una strategia urbanistica volta al completamento delle previsioni riferite al tessuto consolidato e alla rigenerazione dei tessuti insediativi dismessi e abbandonati, azzerando la compromissione di nuovo suolo.

I temi del consumo di suolo e della rigenerazione e riqualificazione urbana hanno assunto, d'altronde, sempre più rilevanza, dietro l'impulso delle strategie europee e delle politiche nazionali e regionali e, sul fronte urbano, della progressiva dismissione di parti anche significative della città.

In questa direzione, la Variante procede su quattro livelli.

In primo luogo, promuovendo un intervento di rigenerazione dell'area dismessa ex Astrea attestata lungo la vecchia Paullese. Un ambito che deve trovare una nuova e diversa configurazione, proponendo spazi di qualità e ad alta prestazione ambientale, prototipo ed elemento propulsore di un processo di rinnovo che si auspica possa progressivamente interessare la "città del tessuto misto", innestata su via Puccini e compresa tra via XXV Aprile e via Nenni. Un intervento di micro-rigenerazione della città, nel quale sperimentare soluzioni organizzative, funzionali e tecnologiche in grado di rispondere anche alle criticità che la crisi sanitaria 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.

In secondo luogo, incoraggiando il rinnovo del tessuto insediativo esistente all'interno della "città del tessuto misto" che si estende alle spalle della vecchia Paullese, tra l'ambito della rigenerazione ex Astrea e via Nenni, coincidente con la frazione di Bellingera. Un sistema in cui il progressivo sottoutilizzo ed abbandono degli spazi legati all'attività produttiva ed artigianale accentua la frammistione di usi e tipologie di questa parte di città e ne accentua i limiti e le incompatibilità. Un tessuto che deve ritrovare la sua identità pienamente residenziale attraverso un processo di sostituzione e di rinnovo del patrimonio edilizio esistente in grado di incidere sulla qualità e sulle prestazioni ambientali degli involucri edilizi e sulla riqualificazione degli spazi pubblici di connettivo. Un processo di rinnovo che, inevitabilmente, potrà essere realizzato per tasselli giustapposti ma entro un quadro di riferimento unitario del quale lo spazio pubblico di connettivo, i fronti edilizi lungo strada, le superfici a verde permeabile (pubbliche o private), le attività economiche di vicinato e i percorsi di slow mobility rappresentano la struttura portante.

In terzo luogo, confermando le previsioni edificatorie interne al tessuto consolidato con riferimento ai lotti liberi e di completamento previsti dal PGT 2012 e, prima ancora, dal PRG, dando così compimento al disegno dello spazio edificato entro i limiti della città esistente, senza dunque compromettere risorse e prospettando processi di sviluppo contenuti e commisurati alla sola domanda di crescita interna.

In quarto luogo, infine, individuando per il tessuto edilizio esistente regole funzionali e insediative finalizzate, in modo particolare, alla conservazione, alla manutenzione e al miglioramento della qualità architettonica e delle prestazioni ambientali degli edifici esistenti, con particolare attenzione alle relazioni fisiche tra spazi privati e luoghi di uso pubblico e alla salvaguardia e valorizzazione della presenza di verde privato che costituisce la connotazione distintiva prevalente.

Produrre e fare impresa

Le città continuano ad attrarre se sono competitive e l'attrazione delle attività economiche è una condizione necessaria ed indispensabile per la crescita ed il rafforzamento dell'economia urbana.

Caratterizzata da un tessuto economico multipolare e multiscalare, con concentrazioni rilevanti e contenitori di grande scala, inseriti in spazi urbani di scarsa qualità complessiva, Peschiera Borromeo deve ripensare la sua attrattività nei confronti del sistema impresa, lavorando sulla equilibrata combinazione tra funzioni e settori di sviluppo, e tra innovazione tecnologica e diversificazione e innovazione dei format tradizionali.

Una combinazione chiamata ad agire nel solco delineato dall'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile dell'ONU e, a seguire, dall'European Green Deal, la strategia di crescita efficiente e competitiva messa in campo dall'Unione Europea per promuovere un'economia circolare e a impatto climatico zero e lo sviluppo delle tecnologie digitali, considerate fattore fondamentale per conseguire gli obiettivi di sostenibilità del Green Deal in molti settori diversi.

Una combinazione chiamata a rispondere anche agli elementi di criticità messi in evidenza della crisi sanitaria e alle conseguenze sociali ed economiche di questo particolare momento, criticità che richiedono un ripensamento dei tradizionali modelli di sviluppo, anche in funzione dei cambiamenti delle nuove modalità di lavoro e di consumo.

Cambiamenti negli spazi del lavoro e delle attività economiche, logica conseguenza della recente adozione su larga scala dello smart working. La sperimentazione a cui siamo stati costretti ha messo in luce nuove opportunità e nuove necessità che avranno evidentemente riflessi nei luoghi del lavoro, sulla qualità e sulle caratteristiche prestazionali di questi spazi e sulle relazioni con l'ambiente esterno. Minor uso da parte delle aziende di spazi per uffici per i propri dipendenti cui forse seguirà una minore domanda all'interno delle città e, per contro, la richiesta di uffici con un alto tasso di servizi tecnologici. Tendenza di fatto già in atto, cui potrebbe affiancarsi anche una domanda di spazi di lavoro condiviso (co-working), in grado di supportare sotto il profilo delle prestazioni e dei servizi tecnologici disponibili, l'adozione dello smart working anche nel prossimo futuro, sopperendo così, entro una logica di prossimità, alle difficoltà e alle carenze riscontrate negli spazi dell'abitazione e alla necessità di contenere gli spostamenti casa-lavoro.

Cambiamenti negli spazi del consumo e della rete distributiva, diretta conseguenza di una crescita continua dell'e-commerce che si è in parte rivelata determinante in questo particolare momento insieme con la rete dei servizi di prossimità, entrambi indirizzati, pur se su fronti molto diversi, a contenere e ad annullare le distanze. Una diversa modalità di consumo che imprimerà un forte cambiamento dimensionale e di format nella rete di distribuzione commerciale, accelerando tendenze e processi già in atto negli ultimi anni, con la crisi dei grandi contenitori commerciali e del modello della grande distribuzione e, sul fronte opposto, rallentando l'avvio di progetti come quello di Westfield sull'area dell'ex Dogana a Segrate. Cambiamento che porterà ad un'ulteriore crescita delle attività di logistica, con un incremento della domanda di spazi ad essa dedicati e con la definizione di alcuni nuovi format, spazi ibridi "time saving" che offrono la massima flessibilità di uso di canali fisici e digitali insieme.

La prossimità a Milano, la presenza dell'aeroporto, l'accessibilità alla rete infrastrutturale di larga scala e le dinamiche da esse derivate pongono l'Amministrazione Comunale di fronte a nuove sfide, orientate a governare il rinnovamento del tessuto economico ed insediativo.

Rinnovare per governare la rigenerazione del tessuto insediativo. Orientare la sostituzione delle funzioni urbane e territoriali. Sono queste le linee d'azione che la Variante pone al centro delle sue possibilità di intervento, consapevoli che l'attuazione dei processi auspicati, disegnati e regolati nell'ambito del piano possano derivare solo da un'azione congiunta e articolata di molteplici fattori e di differenti politiche che oggi richiedono innanzitutto flessibilità di adattamento e non rigidità precostituite.

Adottare maggiore flessibilità e capacità di adattamento, anche e soprattutto nel produrre e fare impresa, rappresentano, ancor più in questo momento, la vera sfida per il rinnovamento dell'economia urbana.

In questa direzione, la Variante procede su quattro livelli.

In primo luogo, promuove la rigenerazione degli ambiti produttivi dismessi relativi all'ex Cartiera Fabriano, al comparto un tempo occupato da Postalmarket e all'ambito di San Bovio ad esso connesso. Tre ambiti intervento contenuti entro il limite del tessuto edificato esistente, finalizzati al recupero e alla riqualificazione di aree ed edifici dismessi e degradati. Ambiti le cui vocazioni urbanistiche derivano dai caratteri e dalla

propensione insediativa dei contesti a cui appartengono e degli elementi che ne possono supportare la rinascita.

Il terziario, soprattutto quello di tipo high-tech, in cui trova sintesi sapere, tecnologia e impresa, è senza dubbio la vocazione urbanistica più consona all'ambito di San Bovio. 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. Minori consumi e minori emissioni si affiancano, in genere, 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 si integrano con il tessuto insediativo esistente, che vanno ad affiancarsi agli spazi del terziario e dell'innovazione tecnologica e digitale già presenti a San Bovio, integrate da una rete di attività di tipo più tradizionale, dal commercio di prossimità alle attività di servizio, in una logica di reciproca funzionalità e di mix funzionale in grado di dare vitalità e vivacità al tessuto urbano.

Il terziario del tipo high-tech unitamente alle attività commerciali legate ad un format distributivo di media dimensione e ad alto contenuto innovativo e tecnologico, costituisce invece la vocazione urbanistica dell'ambito un tempo occupato dalla Cartiera Fabriano, vocazione supportata dall'accessibilità garantita dalla Pauledese e dall'"effetto vetrina" commerciale insito nella stessa direttrice. Integrazione tra funzioni di valore innovativo, ibridazione tra format tradizionali e avanzati, contenitori in cui far convivere lo spazio del consumo con lo spazio della cultura, dell'arte, del sociale e dell'innovazione, rappresentano l'opportunità per dare completamento (rafforzandolo) al mix funzionale che contraddistingue il sistema lineare della "città oltre la Pauledese" e che ne costituisce la propensione insediativa come indicato anche dalla Valutazione Ambientale Strategica.

In secondo luogo, incoraggiando il rinnovo del tessuto insediativo esistente all'interno della "città industriale" e della "città oltre la Pauledese" entro un quadro di riferimento unitaria, in grado di orientare i singoli interventi verso la massimizzazione dei benefici per la città pubblica.

L'ambito di rinnovo della "città industriale", costituito dalla sequenza di capannoni distribuiti ai margini della SP15/B (via Achille Grandi – via Giuseppe Di Vittorio) e addossati al sedime aeroportuale. Un sistema insediativo compatto ed esteso che ha saturato ogni lotto libero, sviluppandosi attorno a tre direttrici longitudinali e tre tracciati trasversali, entro una maglia viaria squalificata e priva di adeguate dotazioni ambientali e spazi a parcheggio. Un sistema per il quale l'Amministrazione Comunale auspica un processo di riqualificazione degli spazi viari e di connettivo legato al rinnovamento del tessuto costruito e al miglioramento delle prestazioni ambientali dei singoli involucri edilizi, attuabile anche attraverso un processo di sostituzione delle funzioni insediate e la riconversione degli spazi sottoutilizzati o dismessi. Processo di rinnovamento che individua nella logistica una possibile risorsa per il territorio e per la vocazione economica urbana che, se regolata entro un quadro di riferimento unitario, può "limitarne gli impatti negativi e massimizzarne, con le risorse economiche che il settore è in grado di mettere in campo, il contributo" in termini di riqualificazione complessiva del tessuto esistente e della struttura pubblica portante.

L'ambito di rinnovo della "città oltre la Paullese", avamposto della città in affaccio alla direttrice trasversale e sistema insediativo lineare compreso tra lo shopping center Galleria Borromea e l'ambito della rigenerazione dell'ex Cartiera, nel quale emergono spazi sottoutilizzati e dismessi da ripensare e che, poco più in là, trova quale caposaldo terminale. Un tessuto la cui vocazione e propensione insediativa prevalente è certamente connessa all'"effetto vetrina" derivato dall'affaccio diretto sul tracciato stradale, a conferma delle attività commerciali già presenti. Un processo di rinnovo verso nuovi format distributivi e agli spazi destinati al terziario di tipo high-tech, in grado di qualificare il patrimonio edilizio e l'immagine di questa parte di città. Un processo di sostituzione che trova forza nell'accessibilità, quella veicolare esistente legata alla Paullese e alla nuova viabilità di Bellaria e quella della mobilità in previsione, legata in modo particolare al trasporto pubblico e al "corridoio di mobilità da potenziare", mediante servizi S-Bus, lungo il tracciato della SP415".

Ambiti di sostituzione e di rinnovo che devono trovare definizione entro un quadro di riferimento unitario, nel quale la qualità dello spazio pubblico di connettivo, la piantumazione urbana, il drenaggio urbano sostenibile, le prestazioni ambientali

orientate alla minimizzazione delle emissioni climalteranti e le soluzioni per la mobilità sostenibile rappresentano la struttura fondativa.

In terzo luogo, ripensando alle previsioni edificatorie riferite ad un lotto libero individuato dal PGT 2012 quale ambito di trasformazione⁶³ che, per la sua collocazione e dimensione, si configura in realtà quale lotto di completamento interno al tessuto consolidato, utile a dare compimento al disegno dello spazio edificato entro i limiti della città esistente.

In quarto luogo, infine, individuando per il tessuto edilizio produttivo, terziario e commerciale esistente regole funzionali e insediative finalizzate, in modo particolare, alla conservazione, alla manutenzione e al miglioramento della qualità architettonica e delle prestazioni ambientali degli edifici esistenti, con particolare attenzione alla riqualificazione degli spazi urbani di connettivo.

Fruire spazi e luoghi

Le città continuano ad attrarre se sono accoglienti e qualità della vita, degli spazi e dei luoghi della socialità sono una condizione necessaria ed indispensabile per l'attrattività.

Peschiera Borromeo vanta un sistema quantitativamente considerevole di spazi e luoghi della socialità, un sistema capillare costituito da edifici e attrezzature, parchi e giardini, piazze e parcheggi, luoghi e spazi pubblici e di suo pubblico un tempo comunemente identificati con la definizione di "standard urbanistici". Spazi e luoghi che la crescita della città contemporanea ha assicurato per la qualità di vita dei cittadini. Spazi e luoghi che occorre consolidare per rafforzarne la funzionalità e l'attrattività, nella consapevolezza che l'abitabilità e l'attrattività di un territorio, non derivi solamente dall'offerta di abitazioni o opportunità per le imprese ma dalla capacità della città di accogliere e di rispondere ai bisogni differenziati di coloro che la abitano o che la frequentano per ragioni di lavoro o di studio.

Agire per abitare la città, per produrre e fare impresa presuppone il rapportarsi con le sempre più flessibili e mutevoli esigenze degli abitanti, degli addetti, delle imprese;

⁶³ Si fa riferimento all'ambito ATU1 – Bettola di via Liguria.

esigenze che superano le pareti dell'abitazione e dell'impresa, alla ricerca di luoghi che sappiano offrire nuove combinazioni tra spazi di vita e di lavoro (aperti o chiusi, collettivi o privati) e nuove forme di relazione e socialità. Questo perché "l'abitare non avviene dove si dorme o qualche volta si mangia, dove si guarda la televisione e si gioca con il computer domestico; il luogo dell'abitare non è l'alloggio. Si abita la città soltanto; ma non è possibile abitare la città, se la città non dispone per l'abitare, e cioè non 'dona' luoghi. Il luogo è dove 'sostiamo': è pausa - è analogo al silenzio in una partitura. Non si dà musica senza silenzio. Il territorio post metropolitano ignora il silenzio; non ci permette di sostare, di 'raccolgierci' nell'abitare. Appunto non conosce, non può conoscere distanze. Le distanze sono il nemico. Ogni luogo al suo interno sembra destinato ad accartocciarsi, a perdere di forma e di intensità fino a trasformarsi in null'altro che in un passaggio, un momento della mobilitazione universale"⁶⁴.

Peschiera Borromeo non è estranea o non è stata esente alla condizione appena descritta. Come tutte le città è un crocevia di flussi; c'è gente che vi abita, vi lavora, vi studia; ci sono persone che l'attraversano, che vi sostano anche per poco tempo. Qui convergono alcuni flussi e da qui vi si dipartono altri. In questa immensa rete non "sostiamo" più, non conosciamo distanze. La casa è in un luogo, il posto di lavoro in un altro, i servizi, gli spazi del divertimento o dello shopping in altri luoghi ancora. I luoghi dell'abitare sembrano non avere più confini, finiscono per essere solo luoghi di passaggio.

Eppure questa condizione d'improvviso è mutata. La crisi sanitaria legata alla pandemia ci ha imposto un cambiamento. L'interruzione imprevista (il "lockdown") che abbiamo vissuto, il tempo sospeso e il lento riavvio che stiamo vivendo hanno costretto a fermarci, a rallentare, a ripensare a tante piccole e grandi cose che fanno parte della nostra quotidianità, anche e soprattutto alle modalità con cui abitiamo e viviamo lo spazio fisico della città, i contenitori urbani in cui risiedono le sue attività principali.

La crisi sanitaria ha messo in crisi quello che per noi è sempre stata la distanza. Una distanza da annullare nei rapporti fisici, una distanza che siamo disposti a colmare nei nostri continui e molteplici spostamenti. L'esperienza di questo tempo sospeso ha invertito questa condizione. Se da un lato siamo costretti a mettere in atto una

⁶⁴ Bonomi A., Abruzzese A., La città infinita, Bruno Mondadori, Milano 2004.

“distanza” tra noi e gli altri, dall’altro abbiamo riscoperto la prossimità, la vicinanza delle funzioni urbane, degli spazi di socialità, dei luoghi diffusi del commercio, dei servizi essenziali, del paesaggio e degli spazi aperti dietro casa. Ne abbiamo riscoperto l’utilità e la necessità durante il lockdown, ne stiamo riscoperto il piacere e la ricchezza durante questo lento riavvio. “Il lungo isolamento tra le mura domestiche ci porta, come un controcanto, alla importanza dello spazio urbano”⁵¹, allo spazio dietro casa.

Peschiera Borromeo ha in sé la condizione di prossimità che stiamo riscoprendo. Prossimità a Milano ma, soprattutto, prossimità ai luoghi e alle funzioni urbane essenziali. Prossimità tra frazioni e nuclei abitati, tra luoghi dell’abitare e spazio aperto.

Consapevoli di questa condizione bisogna dunque agire per valorizzarla, creare le condizioni perché coloro che abitano, lavorano o transitano da Peschiera possano fruire e condividere spazi, luoghi e tempo. Perché la città non sia solo la casa, l’ufficio o l’azienda ma il luogo della socialità, “lo spazio aperto di prossimità della casa”, gli “spazi di rallentamento e i luoghi del silenzio”, lo spazio di scambio e comunicazione, lo spazio per il divertimento e il tempo libero o più banalmente anche la strada, ovvero il luogo del transito tra casa, lavoro, scuola o centro sportivo. La mobilità delle persone, così come la nuova prossimità che stiamo riscoprendo porta a valorizzare anche la strada come un luogo di socialità, “uno spazio, che non si è ancora riusciti a costruire come luogo, ma di cui è palese il ruolo collettivo, perché è lì che la società vede e riconosce se stessa”⁶⁵.

Fruiere spazi e luoghi significa quindi lavorare sugli spazi di relazione, sui servizi, sui luoghi di aggregazione, le piazze, i percorsi, la strada. Essere progettualmente operativi e garantire attraverso interventi puntuali e localizzati una migliore qualità e fruibilità degli spazi e dei luoghi pubblici esistenti. Valorizzare il sistema dei parchi e dei giardini esistenti, renderli nuovamente attrattivi sotto il profilo delle dotazioni e dell’arredo, della flessibilità e della contaminazione tra funzioni e modalità di fruizione, lavorando anche sulla multimedialità che le tecnologie digitali oggi consentono. Lavorare sulla riqualificazione degli edifici, sulla razionalizzazione e sulla dilatazione degli spazi (dentro e fuori), sulla flessibilità degli spazi, degli usi e degli orari. Intervenire sull’accessibilità pedonale e ciclabile, in primo luogo, sulla diffusione degli spazi e dei percorsi dedicati

⁶⁵ Luca Lanini, L’elogio della velocità. Infrastrutture, Architetture, Paesaggio nell’età dell’automobile, Edizioni Scientifiche Italiane, Napoli 2001.

alla mobilità lenta per sfavorire gli spostamenti veicolari all'interno del tessuto abitato. Significa creare isole di socialità all'interno delle diverse identità che danno forma a Peschiera Borromeo.

Alcuni interventi sono già programmati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2020-2022. La riqualificazione delle piazze cittadine, la riqualificazione dell'area sportiva di Mezzate e la realizzazione del nuovo Palazzetto dello Sport, la riqualificazione del Centro Culturale Polifunzionale Sandro Pertini, l'ampliamento del plesso scolastico di San Bovio, la riqualificazione funzionale delle aree gioco sono tra questi.

Fruire spazi e luoghi non significa lavorare sulla quantità degli spazi e delle attrezzature. Questi sono già ampiamente sufficienti all'interno del territorio. Significa privilegiare interventi che migliorino la qualità dello spazio urbano. Significa riconoscere entro la nuova dimensione della prossimità che anche i luoghi del commercio diffuso e i servizi essenziali partecipano alla costruzione della vivibilità della città. Sono servizi essenziali, lo abbiamo appena sperimentato. Significa riconoscere che la qualità dello spazio urbano, l'attrattività e l'abitabilità di Peschiera derivano anche dalla sua capacità di adattamento non solo ai bisogni ma anche ai fattori ambientali, la sua capacità di resilienza. Significa assumere il "principio di invarianza del consumo di risorse non rinnovabili" introdotto da Città Metropolitana di Milano all'interno di quanto siamo abituati a considerare quale beneficio pubblico e collettivo che deriva dalla trasformazione del territorio.

In questa direzione, la Variante agisce su più fronti.

In primo luogo, proponendo interventi volti a ottimizzare e vitalizzare gli spazi di socialità e di aggregazione esistenti. Interventi che agiscono, a diversi livelli e differenti modalità, su tre fattori: lo spazio, gli usi, il tempo. Interventi che, non solo consentono un miglioramento della funzionalità, della piacevolezza e della sicurezza degli spazi pubblici ma anche a fare "place keeping", ovvero a rendere palese che questi spazi possono e debbono essere usati da chi vive lì vicino, a renderli nuovamente attrattivi, evidenziando e rafforzando il valore della prossimità.

In secondo luogo, assumendo un modo di approcciare la costruzione della città e degli spazi urbani, un approccio non più fondato sulla sola corrispondenza quantitativa di una dotazione pubblica da realizzare e da cedere al Comune. Approccio che porta a

riconoscere i servizi ecosistemici, i luoghi del commercio diffuso, le prestazioni ambientali all'interno della dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nella consapevolezza di una mutata fase di vita delle città.

In terzo luogo, lavorando nella direzione indicata dall'ampio scenario di strategie, agende e azioni delineate a vari livelli per far fronte ai cambiamenti climatici e al degrado ambientale in chiave efficiente, equa e competitiva. Dall'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile dell'ONU all'European Green Deal della Commissione Europea, dalla Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile dell'Italia al Documento di azione regionale per l'adattamento al cambiamento climatico della Lombardia, molte e diverse sono le sollecitazioni che indicano la necessità di un'inversione di rotta. In questa direzione la Variante riconosce nel "preservare e ripristinare gli ecosistemi e la biodiversità" un obiettivo fondativo degli interventi di rigenerazione e di rinnovamento del patrimonio costruito e individua tra gli interventi da promuovere: la forestazione di suoli liberi e spazi aperti, il drenaggio urbano sostenibile, la rinaturazione e la piantumazione urbana, le soluzioni per la mobilità sostenibile.

Percorrere il territorio

Abitare la città, produrre e fare impresa, fruire spazi e luoghi. Sono questi i sistemi che danno forma alla città esistente, supportati e resi accessibili da un quarto sistema, percorrere il territorio, che costituisce l'ossatura portante di Peschiera, come di altre realtà, piccole o grandi.

Le strade, i percorsi e le reti di mobilità rappresentano insieme con la rete dei servizi l'infrastruttura necessaria e indispensabile al funzionamento del sistema città.

Infrastrutture e servizi costituiscono la struttura, la maglia portante su cui si assestano gli insediamenti e le attività economiche che hanno sede sul territorio; assumono lo stesso ruolo delle "invarianti strutturali" del paesaggio, di quegli elementi che nel loro giustapporsi ed integrarsi danno forma al contesto e imprimono vitalità ai luoghi.

È dunque necessario completare il quadro finora delineato, considerando il sistema della viabilità e della mobilità, in modo da configurare una visione integrata e intersettoriale delle azioni strategiche promosse dall'Amministrazione Comunale.

Percorrere il territorio. È questa la quarta declinazione che il piano riconosce come sistema.

Muoversi per la città, percorrere il territorio rappresentano i due diversi livelli d'azione che la Variante riconosce rispetto a questo sistema. Il primo legato alla mobilità veicolare osservata all'interno delle diverse parti che compongono la città ed entro i limiti amministrativi ma anche nelle relazioni che le principali direttrici che attraversano Peschiera garantiscono rispetto a Milano e alla regione urbana milanese. Il secondo invece legato al "movimento lento" di coloro che abitano la città e si muovono a piedi o in bicicletta ma anche di chi percorre lo spazio aperto, i suoi percorsi e le sue strade campestri, quale parte di un più ampio sistema di fruizione diffusa del territorio.

Sono questi gli aspetti e le dimensioni a cui la Variante rivolge attenzione, nella consapevolezza che il territorio non richiede interventi di nuova viabilità ma progettualità che intervengano sulla viabilità esistente e sui nodi di accessibilità, per riqualificare e adeguare i tracciati e per riorganizzare la circolazione dei flussi veicolari.

Alcuni interventi di riqualificazione e di miglioramento sono già programmati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2020-2022. La manutenzione straordinaria delle strade comunali e la ristrutturazione dei nodi viabilistici e, ancora, la riqualificazione dei percorsi ciclopeditoni e la realizzazione di nuovi percorsi sono tra questi. Altri interventi riguardano progettualità di livello sovralocale. Alcuni interventi sono terminati di recente, altri ancora in corso di definizione. Si pensi ad esempio, al collegamento ciclabile con San Donato Milanese o, ancora, al corridoio di mobilità da potenziare, mediante servizi S-Bus, lungo il tracciato della SP415, da San Donato a Paullo.

La Variante si pone in continuità con gli interventi programmati e riconduce principalmente a tre tipologie gli interventi da promuovere nell'ambito di operatività del piano.

La prima si riferisce alla riqualificazione di alcuni tracciati stradali di collegamento tra Bettola e San Bovio, tra San Bovio e Segrate, progettualità da condividere con Città Metropolitana di Milano e con il Parco Agricolo Sud Milano, nella consapevolezza che gli interventi di miglioramento e messa in sicurezza devono avvenire nel rispetto della connotazione paesistico ambientale dei contesti che attraversano, lavorando in questo

senso alla configurazione di vere e proprie “strade parco”. Alle progettualità indicate si aggiunge anche la definizione dello snodo viabilistico lungo la Paullese in ragione dell’intervento di rigenerazione previsto per l’ex Cartiera e, ancora, la riqualificazione dei tracciati interni alla “città industriale”, in un’ottica di razionalizzazione dei flussi di traffico e di miglioramento complessivo dello spazio viabilistico, attraverso interventi che mirino anche a minimizzare l’effetto “isola di calore” e a favorire l’adattamento ai cambiamenti climatici. In questa direzione muovono le azioni volte alla rinaturazione e piantumazione urbana e, ancora, alla realizzazione di sistemi di drenaggio sostenibile e di servizi di supporto alla mobilità sostenibile, dai parcheggi per le biciclette agli spazi attrezzati per i mezzi che utilizzano fonti energetiche rinnovabili.

La seconda tipologia riguarda, invece, gli interventi razionalizzazione della rete esistente da attuarsi in due modi: da un lato, mediante una revisione della circolazione e dei sensi di marcia in ragione dell’effettiva larghezza della sede stradale, dall’altro attraverso la realizzazione di interventi di moderazione del traffico. Interventi che muovono nella logica di favorire la mobilità lenta, disincentivando progressivamente l’uso dell’auto per gli spostamenti interni al tessuto abitato. Si tratta in questo senso di lavorare sull’individuazione di alcune direttrici prioritarie dove la concentrazione di spazi e luoghi della socialità inducono a favorirne la vocazione pedonale e ciclabile, realizzando isole di socialità e una vera e propria struttura portante della vita urbana collettiva.

La terza tipologia è quella del “movimento lento” o della mobilità sostenibile che la Variante promuove con forza e, rispetto alla quale l’Amministrazione Comunale si è già attivata, programmando interventi di riqualificazione e completamento della rete degli itinerari esistenti.

Muoversi per il paese, percorrere il territorio. In questa direzione, deve essere innanzitutto spazio al tessuto costruito, portando a termine il completamento dei percorsi ciclabili e pedonali esistenti a Mezzate, San Bovio, Bettola, Zeloformagno. Occorre colmare i tratti mancanti attraverso la definizione di tracciati da realizzare in sede protetta o in sede promiscua, a seconda delle possibilità date dalla sezione stradale, lavorando laddove fosse necessario anche sulla riorganizzazione dei flussi veicolari interni al tessuto urbano, per consentire la percorribilità in sicurezza. Occorre riqualificare alcune parti ammalorate dei tracciati esistenti, lavorare per mettere in sicurezza gli attraversamenti, intervenire sulla segnaletica per favorire una migliore

visibilità dei tracciati. Accanto ai percorsi interni all'abitato, la Variante affianca progettualità volte alla costruzione di una rete di itinerari, un circuito che, al di fuori del contesto urbano, trova nei percorsi campestri, nelle strade poderali e negli itinerari di interesse storico paesistico, il suo elemento di congiunzione. All'interno del paesaggio aperto le progettualità devono orientarsi all'identificazione dei percorsi principali e secondari, limitando gli interventi all'inserimento di opportuna segnaletica e a piccole migliorie dei tracciati, laddove fosse necessario per metterli in sicurezza. Al fine di garantire la percorribilità dello spazio aperto è necessario promuovere un tavolo di confronto con gli agricoltori, affinché possano essere definite e formalizzate modalità di fruizione delle strade campestri e vicinali, senza che queste possano interferire con lo svolgimento dell'attività agricola e con la cura e la coltura del territorio.

Avere cura dell'ambiente e del paesaggio

Il cardine, i punti fermi da cui muove l'agire dell'Amministrazione Comunale sono le risorse disponibili che coinvolgono, in particolare, il sistema dell'ambiente naturale e del paesaggio. Ridurre per contenere il consumo di suolo e ottimizzare le risorse. È questo l'imperativo che guida la Variante. Ricucire, rinnovare, riformare sono le strategie assunte alla base del piano.

Ricucire per mettere in rete le risorse ambientali, identitarie e territoriali rappresenta la strategia che, più di altre, risponde e porta a sintesi gli obiettivi e le azioni che riguardano gli elementi, le forme e i materiali che hanno plasmato il territorio. Rinnovare e riformare integrano la strategia principale e orientano gli interventi verso l'incremento della biodiversità e il miglioramento dell'ecosistema urbano e, ancora, verso il riuso ed il recupero del patrimonio storico e rurale.

Sono molteplici e rappresentativi gli elementi e i materiali (naturali o antropici) che contraddistinguono Peschiera Borromeo, dando forma a quel paesaggio dalla forma estesa e compatta che rappresenta una condizione del tutto particolare per un comune di prima cintura urbana.

Avere cura dell'ambiente e del paesaggio. È questa la definizione che il piano attribuisce al sistema che più comunemente identifichiamo come "paesaggio e ambiente", "sistema

ambientale e paesistico”. E la definizione non è casuale perché esemplifica attraverso un’immagine quella che è la volontà dell’Amministrazione Comunale di spostare l’attenzione e l’interesse (individuale e collettivo) dal solo spazio edificato o edificabile, al paesaggio e agli spazi aperti: dalla città al paesaggio⁶⁶. Di spostare l’attenzione da una pura concezione vincolistica e di conservazione passiva ad un’azione propositiva e di sensibilizzazione: dalla salvaguardia del paesaggio alla gestione e creazione dei paesaggi⁶⁷.

Agire all’interno di questo sistema significa lavorare, innanzitutto, con tutto ciò che non è costruito, sugli habitat forestali, agricoli e naturali. Significa distinguere gli usi e le diverse caratterizzazioni prevalenti del paesaggio. Identificare gli elementi che qualificano e caratterizzano il paesaggio agricolo, elementi da tutelare come beni singoli ma anche nelle relazioni che intrattengono con il paesaggio circostante. Individuare i sentieri campestri e le strade poderali, riconoscerli nel loro ruolo di percorsi di interesse storico paesistico e di percorsi panoramici. Prevederne il mantenimento e la riqualificazione nell’ottica di promuovere una fruibilità diffusa dei luoghi e dei paesaggi attraversati che si ponga in relazione con la rete dei percorsi urbani e con il sistema degli itinerari di scala sovralocale.

Avere cura dell’ambiente e del paesaggio. Significa porsi in continuità con il sistema di tutele ambientali e paesistiche di cui Peschiera Borromeo è parte: il Parco Agricolo Sud Milano, la dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona circostante il Castello e il parco Borromeo, le aree di interesse paesaggistico contermini all’Idroscalo e al corso del Lambro.

All’interno di questo sistema la Variante ragiona anche sulla funzionalità ecologica dello spazio aperto. In questa direzione, assume la Rete Ecologica Regionale e il progetto di

⁶⁶ Il “Paesaggio” designa, d’altronde, una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall’azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni (Convenzione Europea per il paesaggio, 2000).

⁶⁷ A questo riguardo è opportuno richiamare le definizioni date dalla Convenzione Europea del Paesaggio. “Salvaguardia dei paesaggi” indica le azioni di conservazione e di mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici di un paesaggio, giustificate dal suo valore di patrimonio derivante dalla sua configurazione naturale e/o dal tipo d’intervento umano; “Gestione dei paesaggi” indica le azioni volte, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, a garantire il governo del paesaggio al fine di orientare e di armonizzare le sue trasformazioni provocate dai processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali; “Pianificazione dei paesaggi” indica le azioni fortemente lungimiranti, volte alla valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.

Rete Ecologica Metropolitana quale punto di partenza attorno al quale lavorare e riflettere nell'ottica di preservare ambiente e paesaggio e di "contribuire a salvaguardare la biodiversità mediante la conservazione degli habitat naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche"⁶⁸. A partire dalla Rete Ecologica Regionale e dalla Rete Ecologica Metropolitana, la Variante declina e articola il progetto di Rete Ecologica Comunale che assume anche valenza di Rete Verde Locale.

Avere cura dell'ambiente e del paesaggio. È l'ultima declinazione che il piano riconosce come sistema. Un sistema che non si rivolge solo al paesaggio ma all'ambiente nel suo complesso.

All'interno della tematica più generale dell'ambiente, la Variante agisce in continuità con gli obiettivi delineati nell'ambito delle strategie, delle agende e dei documenti elaborati ai vari livelli di governo.

Garantire l'approvvigionamento di energia pulita, economica e sicura. Mobilitare l'industria per un'economia pulita e circolare. Costruire e ristrutturare in modo efficiente sotto il profilo energetico e delle risorse. Accelerare la transizione verso una mobilità sostenibile e intelligente. Preservare e ripristinare gli ecosistemi e la biodiversità. Obiettivo "inquinamento zero" per un ambiente privo di sostanze tossiche. Sono queste le linee guida di riferimento rispetto alle quali la Variante promuove azioni ed interventi volti ad incrementare la resilienza e la capacità di adattamento del territorio alle nuove sfide, incentivando la diffusione di una cultura progettuale attenta a questi temi.

Non si tratta, infatti, solo di contenere il consumo di suolo ma di ampliare lo sguardo e il raggio d'azione al governo delle risorse scarse e non rinnovabili, promuovendo prestazioni ambientali orientate alla minimizzazione delle emissioni climalteranti più direttamente riferite agli involucri edilizi e agli spazi ad essi pertinenti, nonché al recupero della biodiversità urbana, attraverso progetti di forestazione e di miglioramento della permeabilità del suolo.

⁶⁸ Direttiva 92/43/CEE "Habitat", recepita in Italia dal DPR 357/97.

UN PIANO CHE RIGENERA E RINNOVA

Ridurre per contenere il consumo di suolo e ottimizzare le risorse. È questa la linea guida che sottende alla Variante e che riconduce a sintesi le 5 Linee programmatiche e gli 8 Obiettivi che l'Amministrazione Comunale ha voluto affermare nel documento di avvio del processo di revisione del PGT 2012. Linea guida che porta a privilegiare la rigenerazione ed il rinnovo del patrimonio costruito, la messa a sistema della città esistente e la valorizzazione del paesaggio aperto, a tutto vantaggio del contenimento del consumo di suolo.

L'Amministrazione Comunale compie attraverso la Variante una scelta significativa, confermando la volontà assunta nel 2018 di non reiterare il Documento di Piano approvato nel 2012. Sceglie di impedire la trasformazione di suolo agricolo e di suolo libero non edificato. Di promuovere la rigenerazione delle aree dismesse. Di favorire interventi di sostituzione edilizia e funzionale.

Sceglie di non sacrificare il paesaggio, patrimonio della comunità, a favore di interessi individuali, e di garantire la tutela dell'interesse collettivo.

Ricucire, rinnovare, riformare. Queste le strategie di partenza, queste le azioni che si è scelto di intraprendere, questi gli esiti che vengono prefigurati dalla Variante attraverso strategie e sistemi. Strategie, azioni ed esiti che portano a riconoscere l'immagine di *un piano che rigenera e rinnova*.

La Variante si interroga e riflette sul passato, sul presente e sul futuro, sulla condizione del territorio che deve governare, sulle risorse disponibili, su quelle attivabili, su quelle compromesse. Sull'identità di Peschiera Borromeo e della sua comunità.

La Variante si interroga sulla complessità che è parte del quotidiano, del territorio, dell'ambiente, del paesaggio. Quella complessità che si riferisce agli elementi, alle figure e ai materiali che danno forma al territorio e si intrecciano con la vita della comunità.

La Variante si interroga e riflette sui cambiamenti legati alla crisi sanitaria che stiamo attraversando. Cambiamenti che contribuiscono all'incertezza del futuro ma che richiedono un cambio di passo perché se è vero che la pandemia che stiamo vivendo contiene in sé una crisi economica e sociale di dimensioni considerevoli, occorre

tuttavia cogliere nelle riflessioni e nei cambiamenti che questo stesso periodo ha sollecitato e, per certi aspetti, accelerato, un'opportunità per affrontare in maniera concreta temi annotati in agenda già da parecchio tempo. Cambiamenti che richiedono interventi anche radicali nei modelli e nei paradigmi, non solo culturali, di progettisti, imprese, operatori, investitori e, non meno importante, dello stesso attore pubblico che deve riprendere il suo ruolo di indirizzo per governare i processi.

Obiettivi quantitativi di sviluppo

Superata la fase di forte crescita delle città, ci si trova oggi di fronte a situazioni in cui prevalgono i caratteri della rigenerazione del tessuto urbano esistente e della riorganizzazione funzionale dei tessuti consolidati.

Non si tratta più di "rapportare la crescita della città ad un mero rapporto quantitativo e ragionieristico fra dimensionamento e previsioni pubbliche" ma di valutare le trasformazioni e gli interventi insediativi, in ragione dell'effettivo e complessivo miglioramento della qualità dei servizi offerti e, più in generale, della qualità della vita e dell'ambiente urbano.

Oggi il Documento di Piano "individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti (...), determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT"⁶⁹.

Consapevoli del valore attribuito agli scenari quantitativi di sviluppo, la Variante mira a mettere in evidenza non tanto e non solo i dati quantitativi riferibili ai singoli ambiti di rigenerazione o di completamento previsti, quanto il "carico" insediativo complessivo in rapporto alle previsioni del PGT 2012. Ciò che si vuole fare emergere, infatti, è il bilancio tra il prima e il dopo, tra gli "obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo" del PGT 2012 e quelli della Variante. Un confronto che si conclude con un bilancio positivo. Un confronto che conferma, anche sotto il profilo quantitativo, la scelta dell'Amministrazione Comunale di invertire la rotta e di orientare l'azione di piano a ricucire, rinnovare e riformare le risorse esistenti. Una scelta già assunta nel 2018 con la

⁶⁹ Articolo 8, comma 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i..

non reiterazione del Documento di Piano del 2012 e che la Variante fa propria e declina entro un nuovo quadro strategico di riferimento che possa orientare il futuro di Peschiera Borromeo.

Ribadendo la scelta del 2018, la Variante rispetto al PGT 2012 non ripropone previsioni insediative per complessivi 30.000 mq di superficie lorda (Sl) a fronte di 93.379 mq di superficie territoriale (St), concentrando attenzione sugli interventi di rigenerazione urbana e di completamento insediativo, laddove le caratteristiche dei lotti liberi interclusi in termini di omogeneità degli usi al contorno lo consentono, senza pregiudicare la qualità dell'ambiente urbano sotto il profilo della reciprocità degli impatti.

Occorre osservare che la sola previsione del PGT 2012 che risulta in attuazione riguarda l'Ambito di Trasformazione ATU7⁷⁰ a Mezzate, destinato alla realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale, di residenze collettive e di un Centro Diurno Integrato, il cui carico insediativo risulta pari a circa 170 abitanti equivalenti⁷¹.

Obiettivi quantitativi della Variante al PGT

	Superficie territoriale (St) mq	Superficie lorda (Sl) mq	Abitanti insediabili ⁷²
Ambiti di Rigenerazione a vocazione residenziale			
ARU.4 / ex Astrea (ex ATU 6)	7.250	4.000	92
Ambiti di Rigenerazione a vocazione terziario commerciale			
ARU.1 / ex Cartiera Fabriano (ex ATU 2)	76.484	40.000	
ARU.2 / ex Postalmarket (ex ATU 8)	82.061	33.000	
ARU.3 / San Bovio (ex tessuto consolidato produttivo)	16.086	10.000	
Ambiti di Completamento a vocazione produttiva			
ACU.1 / via Liguria (ex ATU 1)	11.365	6.800	
obiettivi quantitativi totali	193.246	93.800	92

Sul fronte delle previsioni, la Variante non prefigura trasformazioni ma rilegge alcuni dei precedenti scenari del PGT 2012 alla luce degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale

⁷⁰ Il Piano Attuativo riferito all'ambito di trasformazione ATU7 è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 189 del 16.09.2020.

⁷¹ Equivalenti a una superficie lorda di circa 7.000 mq.

⁷² Il calcolo degli abitanti teorici tiene conto del parametro di 130 mq/ab.

e dei nuovi indirizzi e paradigmi di sostenibilità che devono orientare la pianificazione e programmazione urbana.

Sotto il profilo strettamente quantitativo le scelte compiute nell'ambito della Variante portano a riconoscere una superficie lorda (Sl) complessiva pari a 93.800 mq, a fronte di 193.246 mq di superficie territoriale (St). È opportuno osservare che sul totale della superficie lorda, solo 6.800 mq rappresentano le previsioni di nuovo sviluppo che interessano suolo libero per 11.365 mq, mentre i restanti 87.000 mq di superficie lorda si riferiscono alla superficie già edificata all'interno degli ambiti di rigenerazione urbana identificati dalla Variante.

Gli obiettivi quantitativi appena delineati potranno subire variazioni in ragione degli interventi di rinnovo e di sostituzione previsti all'interno del tessuto consolidato per gli ambiti riferiti alla "città industriale", alla "città oltre la Paullese" e alla "città mista". Occorre osservare che, trattandosi di previsioni di intervento che agiscono in maniera diffusa e non localizzata puntualmente, la stima della ricaduta di tali interventi è difficilmente quantificabile, fermo restando che gli stessi potranno avvenire nel limite massimo dell'indice di edificabilità riferito ai tessuti di appartenenza, rimasto invariato rispetto al PGT approvato nel 2012 e senza ulteriori previsioni di incremento delle capacità edificatorie come invece era precedentemente disciplinato. Si tratta dunque di variazioni contenute connesse alla sola saturazione delle capacità insediative, in grado di rispondere ad una domanda interna in termini di miglioramento e potenziamento delle capacità produttive e di riqualificazione del patrimonio insediativo.

Con riferimento alla capacità insediativa teorica, le scelte della Variante che interessano previsioni a prevalente destinazione residenziale riguardano il solo ambito di rigenerazione ARU.4 ex Astrea, cui possono corrispondere 92 abitanti insediabili. Una crescita insediativa contenuta che risponde alla volontà dell'Amministrazione Comunale di contenere ulteriori sviluppi edilizi, con l'obiettivo di assorbire la disponibilità di alloggi immessi sul mercato negli ultimi anni e di indirizzare lo sviluppo futuro verso una crescita misurata in ragione dei bisogni di crescita endogena, ponendo nel giusto equilibrio esigenze di sviluppo e salvaguardia dei caratteri insediativi ed ambientali che contraddistinguono il territorio.

Sotto il profilo dei dati riferiti alla crescita insediativa occorre osservare come le proiezioni demografiche contenute nel PGT 2012 non abbiano trovato seguito, risultando di fatto sovradimensionate rispetto alla situazione reale. A fronte, infatti, di un incremento di popolazione al 2020 compreso tra un minimo di 25.800 e un massimo di 28.340 abitanti⁷³, la popolazione residente al 31.12.2020 risulta pari a 23.620 abitanti, un dato di gran lunga inferiore rispetto alle stime calcolate a partire dai 22.673 abitanti al 1.01.2010. Analizzando la crescita avvenuta tra 2010 e 2020 è utile osservare come questa derivi in massima parte dal saldo migratorio, ovvero dalla differenza tra immigrati ed emigrati, e in misura decisamente inferiore dal saldo naturale, ovvero dalla differenza tra nati e morti. Una situazione sostanzialmente in linea con le tendenze più generali e che, con specifico riferimento al saldo migratorio, può trovare spiegazione nella disponibilità di nuovi volumi residenziali⁷⁴, equivalenti a quasi 2.300 abitanti, conseguente all'attuazione delle previsioni ancora attribuite al Piano Regolatore Generale che, indubbiamente, possono avere determinato un flusso di popolazione proveniente da altri comuni. Una recente crescita insediativa, indubbiamente consistente, rispetto alla quale è ora opportuna una fase di arresto, al fine di dare modo alla città e al territorio di assorbire e consolidare l'assetto insediativo che si è venuto a determinare. Una fase di arresto giustificata anche dall'andamento della popolazione degli ultimi anni e da una proiezione demografica che, calcolata a partire dai quozienti medi di natalità, mortalità, immigrazione ed emigrazione dell'ultimo quinquennio e da una crescita media di 166 unità/anno, porta la popolazione ad attestarsi a circa 24.650 abitanti nel 2025 e a 26.300 abitanti al 2030, sempre mantenendo inalterati i quozienti di riferimento. Sotto questo profilo, occorre osservare che la progressiva riduzione dell'offerta di alloggi pregressa porterà anche ad un consistente ridimensionamento dei movimenti migratori in entrata, con una conseguente correzione al ribasso delle proiezioni demografiche appena indicate.

⁷³ Si fa riferimento ai dati delle proiezioni demografiche contenute nella Relazione del Documento di Piano approvato nel 2012.

⁷⁴ Si tratta di un volume complessivo pari a 293.028 mc, equivalenti a 2.254 abitanti calcolati tenuto conto del parametro di riferimento assunto dal PGT 2012 e dalla Variante in 130 mc/ab. Il volume complessivo si riferisce in particolare, alle previsioni insediative riferite ai seguenti comparti di attuazione: PA C1/San Bovio – 40.757 mc, PA C2/San Bovio – 73.367 mc, PA C3/San Bovio – 66.228 mc, PA C5/Bettola – 30.521 mc, PII Bellaria / lotti 1 e 3 – 82.155 mc. Occorre osservare che i dati appena indicati non considerano la quota di volume residenziale riferita al lotto 2 del PII Bellaria (44.765 mc), la cui previsione è stata annullata con Sentenza del Consiglio di Stato del 2017.

Si tratta in ogni caso di proiezioni di crescita demografica contenute che, valutato la durata quinquennale attribuibile alle previsioni della Variante, trovano risposta negli scenari insediativi riferiti agli ambiti di rigenerazione e agli eventuali interventi di rinnovo urbano all'interno del tessuto della "città mista" e di saturazione edilizia riferiti al tessuto consolidato.

Con riferimento agli altri usi del territorio, occorre osservare come sul fronte delle attività produttive risultino ancora disponibili sul territorio spazi anche di recente realizzazione, non insediati o sottoutilizzati⁷⁵, ai quali si aggiungono anche le aree dismesse. La Variante non prevede nuovi grandi sviluppi per il tessuto produttivo, limitando gli scenari insediativi al completamento del comparto esistente a Bettola (ACU.1 di via Liguria) e agli interventi di rinnovo e di sostituzione edilizia e funzionale prefigurati all'interno del tessuto della "città industriale".

Con riguardo, infine, al tessuto commerciale, rispetto al quale la Variante prevede nuovi ulteriori sviluppi, il confronto tra la domanda potenziale di spesa e l'offerta della rete esistente mette in luce un deficit riferito, in modo particolare, al settore merceologico non alimentare (circa il 74% con il 3% del settore alimentare⁷⁶) che potrà trovare risposta proprio nelle nuove previsioni insediative riferite agli ambiti di rigenerazione e agli ambiti di rinnovo del tessuto della "città oltre la Paullese", attraverso la definizione di nuovi format distributivi ad alto contenuto innovativo e tecnologico, in cui far convivere spazi del consumo, spazi della cultura, dell'arte, del sociale e dell'innovazione.

Consumo di suolo e sostenibilità delle trasformazioni

Ridurre per contenere il consumo di suolo e ottimizzare le risorse. Questa la linea guida dell'Amministrazione Comunale, e così è stato. La Variante rigenera e rinnova, senza compromettere il suolo agricolo e il suolo libero da edificazione. Tutti gli interventi si

⁷⁵ Si pensi, in particolare, agli edifici realizzati nell'ambito del comparto D1/3 di Foramagno previsto dal Piano Regolatore Generale e ad altri spazi interni al tessuto consolidato.

⁷⁶ I dati fanno riferimento all'Analisi Commerciale condotta dal Settore Pianificazione Urbana del Comune in cui a fronte di una capacità di spesa annua pari a 370.528.339,00 € (65.957.791,00 € all'alimentare e 306.570.549,00 € riferita al non alimentare), la capacità del sistema delle attività commerciali insediate sul territorio risponde al fabbisogno per complessivi 144.797.478,00 € (64.139.578,00 € all'alimentare e 80.657.900,00 € riferiti al non alimentare), con una evasione di spesa stimata pari a 227.730.862,00 € (1.818.213,00 € riferiti al settore alimentare e 225.912.649,00 € riferiti al non alimentare).

collocano all'interno del territorio già interessato dalle trasformazioni per funzioni antropiche previste dal PGT approvato nel 2012 e interessano suolo libero solo per un lotto intercluso nel tessuto consolidato a destinazione produttiva, rispetto al quale la Variante propone un intervento di completamento del tessuto esistente per complessivi 11.365 mq di superficie territoriale. Unica area a costituire la superficie urbanizzabile prevista dalla Variante al PGT, ai sensi della legge regionale 31/2014.

Consumo di suolo della Variante al PGT (ai sensi della LR 31/2014)

	VARIANTE PGT 2020 (mq)
superficie urbanizzata	10.686.334
superficie urbanizzabile	11.365
superficie agricola o naturale	12.793.666
superficie territoriale comunale	23.480.000
soglia comunale di consumo di suolo	45,65%
Riduzione consumo di suolo rispetto agli Ambiti di Trasformazione (ATU) al 2.12.2014	93.379
<i>Riduzione consumo di suolo / ambiti di trasformazione ATU</i>	<i>93.379</i>
<i>Riduzione consumo di suolo / piani attuativi PA</i>	<i>36.938</i>
Riduzione consumo di suolo totale (ATU+PA rispetto al 2.12.2014)	130.317
Bilancio ecologico	- 118.952
Ambiti di Rigenerazione (Documento di Piano)	181.881
ARU.1 / ex Cartiera Fabriano (ex ATU 2)	76.484
ARU.2 / ex Postalmarket (ex ATU 8)	82.061
ARU.3 / San Bovio (tessuto consolidato)	16.086
ARU.4 / ex Astrea (ex ATU 6)	7.250
Ambiti di Completamento (Piano delle Regole)	11.365
ACU.1 / via Liguria (ex ATU 1)	11.365
Ambiti di forestazione urbana (Piano delle Regole)	57.247
Ambito di forestazione urbana (ex ATU 4)	9.957
Ambito di forestazione urbana (ex ATU 5 – comparto B)	10.352
Ambito di forestazione urbana (ex PII Bellaria – lotto 2)	36.938
Ambiti agricoli (Piano delle Regole)	73.070
Ambito agricolo periurbano (ex ATU 3)	25.960
Ambito agricolo periurbano (ex ATU 5 – comparto A)	20.560
Ambito agricolo periurbano (ex ATU 9)	26.550

Proprio alla luce delle modalità introdotte dalla legge regionale 31/2014 in merito al consumo di suolo, la Variante ha proceduto a verificare l'entità della superficie urbanizzata a partire dai criteri e dalle definizioni date da Regione Lombardia. Una verifica che ha portato ad identificare per Peschiera Borromeo una superficie urbanizzata di 10.686.334 mq complessivi, equivalenti al 45,5% dell'intera estensione amministrativa.

A fronte della superficie urbanizzata esistente, gli scenari insediativi delineati dalla Variante al PGT riguardano per 11.365 mq la cosiddetta superficie urbanizzabile⁷⁷ (pari a 0,05% dell'intero territorio comunale) e per 181.881 mq la superficie già urbanizzata compresa negli ambiti di rigenerazione (pari allo 0,77% della superficie comunale).

Promuovere la rigenerazione delle aree dismesse. Con riferimento a questo obiettivo, la Variante riconosce le aree interessate da attività dismesse, precedentemente individuate dal PGT 2012 quali Ambiti di Trasformazione (ATU2, ATU6, ATU8), come Ambiti della Rigenerazione urbana per 165.795 mq di superficie ai quali si aggiungono altri 16.086 mq riferiti all'ambito di rigenerazione che la Variante individua a San Bovio, nelle aree poste immediatamente a sud del comparto di Postalmarket ed in parte ad esso connesse.

Favorire gli interventi di sostituzione edilizia e funzionale e di completamento del tessuto insediativo esistente. A questo riguardo, la Variante oltre ad individuare i tessuti di rinnovo riferiti a "città industriale", "città oltre la Paullese" e "città mista", riconosce quale ambito di completamento un lotto intercluso nel tessuto consolidato, per una superficie totale di 11.365 mq. L'ambito ACU.1 di via Liguria, individuato dal PGT 2012 quale Ambito di Trasformazione ATU1, si configura per collocazione e dimensione tra gli interventi di completamento del tessuto insediativo esistente.

Impedire la trasformazione di suolo libero. A fronte di questo obiettivo, la Variante non solo non individua nuove previsioni insediative ma traduce nel nuovo strumento urbanistico la scelta compiuta nel 2018 dall'Amministrazione di non reiterare il Documento di Piano, restituendo alla superficie agricola i suoli precedentemente riferiti agli Ambiti di Trasformazione (ATU) previsti dal PGT 2012, con una riduzione del

⁷⁷ Riferiti all'ambito del tessuto di completamento ACU.1 di via Liguria.

consumo di suolo di 93.379 mq, calcolata rispetto alle previsioni insediative riferite agli ATU alla data di entrata in vigore della LR31/2014, ovvero al 2 dicembre del 2014.

Con specifico riferimento alla riduzione del consumo di suolo occorre osservare che la stessa è stata calcolata ai sensi delle disposizioni legislative regionali in materia di consumo di suolo e, in particolare, con riferimento ai “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”, elaborati da Regione Lombardia nell’ambito del “Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14”⁷⁸. È opportuno evidenziare tuttavia che, al di là delle valutazioni quantitative che la Variante è chiamata a fare, l’obiettivo di riduzione del consumo di suolo nelle quantità più sopra indicate è stato già anticipato nel 2018, con la scelta compiuta dall’Amministrazione Comunale di non reiterare il Documento di Piano.

Occorre osservare come ai 93.379 mq di riduzione del consumo di suolo, calcolati ai sensi della LR31/2014, vengano ad aggiungersi anche i 36.938 mq di superficie territoriale riferiti allo stralcio delle previsioni insediative del PII Bellaria, annullate nel 2017 dalla sentenza del Consiglio di Stato, che la Variante riconduce ad ambito di forestazione urbana, con l’obiettivo di costituire una adeguata zona filtro rispetto all’insediamento Mapei esistente in territorio di Mediglia.

Analogamente, al fine di mitigare la frammentazione tra usi urbani, la Variante al PGT riconduce ad ambiti di forestazione urbana anche alcuni lotti interclusi nel tessuto consolidato⁷⁹ per totali 20.309 mq, mentre viene ricondotta ad ambito agricolo periurbano una superficie di 73.070 mq⁸⁰.

Tenuto conto delle scelte compiute nell’ambito della Variante al PGT, la soglia comunale di consumo di suolo risulta pari al 45,56%.

La scelta di non individuare nuove aree urbanizzabili e, al contrario, di confermare la volontà già assunta nel 2018 di restituire alla superficie agricola le precedenti previsioni insediative relative al suolo libero, porta ad un esito molto importante. Il bilancio ecologico del suolo, ossia la differenza tra suolo consumato per la prima volta e suolo

⁷⁸ Approvato dal Consiglio Regionale con Deliberazione n. XI/411 del 19.12.2018.

⁷⁹ Si tratta dei lotti riconducibili agli ambiti di trasformazione ex ATU4 e ex ATU5/B precedentemente previsti dal PGT 2012.

⁸⁰ Si fa riferimento alle aree comprese negli ambiti di trasformazione ex ATU3, ex ATU5/B e ex ATU9 precedentemente previste dal PGT 2012.

sottratto all'urbanizzazione, risulta decisamente inferiore allo zero. A fronte di 11.365 mq di aree urbanizzabili, rispetto alla soglia temporale del 2 dicembre 2014 definita da Regione Lombardia, la Variante sottrae all'urbanizzazione 130.317 mq, con il conseguente incremento della superficie agricola e naturale.