

Ambito di rigenerazione ARU1 / Comazzo

Collocato a sud dell'abitato, l'ambito di rigenerazione urbana ARU1 viene a coincidere con le aree poste a sud del tracciato stradale della SP201, ultima propaggine del tessuto urbano. Un ambito caratterizzato dalla presenza di un edificio industriale dismesso, già in precedenza sottoposto a pianificazione attuativa con l'intento di dare avvio al recupero e alla bonifica dell'area dismessa. Intento purtroppo disatteso nel corso del tempo, con la decadenza del Piano di Recupero approvato nel 2009¹, cui hanno fatto seguito gli interventi urgenti di messa in sicurezza dell'edificio industriale abbandonato intervenuti nel 2017.

Luogo di relazione con lo spazio aperto, l'ambito ARU1 vuole strategicamente rappresentare una rinnovata opportunità per dare corso alla rigenerazione di un'area da troppo tempo dismessa, occasione per un intervento di sostituzione e riassetto dell'ambiente costruito che sia in grado di portare a sintesi i principi della sostenibilità urbana, sociale ed ambientale.



Obiettivi e potenzialità

In continuità con i criteri posti a fondamento del piano, l'individuazione dell'ambito di rigenerazione ARU1 contempla due obiettivi essenziali: il primo riguarda il recupero e la riqualificazione di una parte compromessa del territorio comunale, al fine di riparare le conseguenze negative in termini di sicurezza e salute umana ma anche di ecosistemi e risorse naturali; il secondo si riferisce, invece, alla possibilità di strutturare, attraverso il disegno di un nuovo assetto insediativo, rinnovate relazioni con il paesaggio circostante, nella consapevolezza del ruolo che la trama agricola e lo spazio aperto assumono nella definizione dell'identità locale.

Funzionale alla rigenerazione urbana e territoriale di un ambiente compromesso, lo scenario insediativo prefigurato per l'ambito di rigenerazione ARU1 mira alla definizione di nuovi spazi per l'abitare che, sotto il profilo morfologico ed architettonico, si pongano in continuità con i caratteri insediativi del tessuto edilizio esistente, pur entro una libertà di linguaggio che deve

¹ Delibera di C.C. n. 27 del 26.09.2009.

tuttavia prestare particolare attenzione al contesto della rigenerazione, al suo essere distante eppure unito all'ambiente urbano, in un habitat paesaggistico e naturalistico di grande valore.

Tenuto conto di queste premesse, la progettualità da mettere in campo per questo ambito di rigenerazione deve volgere attenzione in modo particolare ai seguenti aspetti:

- il recupero dell'area dismessa e la bonifica ambientale dei suoli e dei fabbricati che su di essi insistono,
- la viabilità di accesso e di distribuzione interna,
- le relazioni morfologiche e tipologiche del nuovo tessuto edilizio con il patrimonio ambientale e paesaggistico circostante,
- il rapporto con la morfologia dei luoghi con cui la trasformazione dovrà armonizzarsi, nel rispetto degli elementi e delle caratterizzazioni presenti all'interno dell'ambito e nel suo immediato intorno,
- gli elementi di continuità e discontinuità con il tessuto edilizio esistente al contorno.

Occorre osservare che la rigenerazione include nella parte più settentrionale le aree già oggetto di cessione nell'ambito del piano attuativo del 2009 non più vigente. Aree che, in ragione di progettualità ormai superate, dovevano essere destinate alla realizzazione del magazzino comunale, a cui lo stesso intervento edilizio avrebbe dovuto partecipare.

Lasciata alle spalle la volontà di realizzare il magazzino comunale in quella sede, l'Amministrazione Comunale ipotizza di trasferire su parte delle aree acquisite al patrimonio, i diritti volumetrici venuti meno all'interno del piano attuativo PR3 di via Cavour che ha portato alla realizzazione di piazza Italia e, più recentemente, alla realizzazione dell'area giochi adiacente. Proprio la definizione della nuova area giochi a disposizione delle generazioni più giovani ha avuto, come conseguenza, la revisione dell'assetto insediativo del PR3, con il ridimensionamento della parte non ancora attuata e la definizione di una nuova impronta dei fabbricati.

Di fronte all'obiettivo pubblico conseguito a favore della comunità e dei diversi orientamenti rispetto all'utilizzo delle aree di proprietà comprese nell'ambito di rigenerazione ARU1, l'Amministrazione Comunale, anche a fronte delle istanze presentate e degli accordi assunti², ha dunque valutato la necessità di trasferire in questa sede i diritti volumetrici acquisiti dall'operatore in forza delle convenzioni stipulate per il PR3. Si tratta di una soluzione ritenuta consona all'obiettivo di non compromettere l'omogeneità dell'assetto morfologico ed insediativo del comparto più centrale di piazza Italia con modifiche che, a seguito di una maggiore concentrazione volumetrica, sono in grado di incidere sulla tipologia e sulle altezze dei fabbricati ancora da realizzare. A questo fine, l'ambito di rigenerazione ARU1 viene articolato in due comparti (ARU1/A, ARU1/B), cui corrispondono i diritti edificatori e le dotazioni territoriali di seguito specificate.

Con riferimento all'accessibilità al comparto insediativo, l'intervento di rigenerazione deve disegnare la nuova viabilità di accesso e di distribuzione interna, dando soluzione allo snodo con la strada provinciale SP201 mediante la definizione di una rotatoria in grado di distribuire i flussi provenienti dalle diverse direzioni.

Assicurando idonee modalità di mitigazione e di integrazione tra spazi per l'abitare, accessi e paesaggio aperto, l'intervento deve innanzitutto garantire la rigenerazione a tutto campo di

² A questo riguardo si fa riferimento alla delibera G.C. n. 13 del 7/02/2019 con cui è stata approvata la bozza dell'atto di accordo negoziale (art. 11 L. 241/1990 e s.m.i.) per la realizzazione del parco pubblico di piazza Italia.

un ambito compromesso da un insediamento produttivo abbandonato e degradato che attende da troppo tempo un intervento in grado di contribuire ad un cambio di passo nella direzione della sostenibilità urbana ed ambientale.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi di massima

Con riferimento al suolo che il piano individua quale ambito di rigenerazione ARU1, la capacità insediativa teorica massima che può derivare dall'attribuzione dei diritti edificatori in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata risulta pari ad un Indice di edificabilità territoriale (It) massimo di 0,9 mc/mq (corrispondente a circa 26.870 mc) per una Superficie territoriale (St) complessiva di 29.857 mq.

È opportuno osservare che la volumetria massima indicata è da intendersi distribuita come segue:

- 2.828 mc al comparto ARU1/A,
- 24.042 mc al comparto ARU1/B.

H (max) 6 metri (all'intradosso dell'ultimo piano abitabile)

Trattandosi di un ambito a stretta e diretta relazione con lo spazio aperto, l'intervento deve armonizzarsi con il contesto sia dal punto di vista tipologico e morfologico, sia con riferimento alle altezze dei nuovi fabbricati. Nel rispetto dell'altezza massima indicata, la trasformazione deve, dunque, proporre soluzioni in grado di creare uno skyline differenziato in ragione delle relazioni che gli edifici andranno ad intrattenere con il paesaggio aperto.

Vocazioni ammesse e vocazioni escluse

Riferiti alla destinazione residenziale, i diritti edificatori indicati per l'ambito di rigenerazione ARU1 escludono l'insediamento di attività produttive e commerciali della media e grande distribuzione mentre risultano ammissibili gli esercizi di vicinato e le attività ritenute compatibili con la funzione prevalente.

Dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico

Con riferimento alla dotazione di servizi pubblici e di uso pubblico occorre innanzitutto evidenziare che, rispetto ai diritti edificatori attribuiti alla trasformazione, l'Amministrazione Comunale ha già ricevuto in cessione la quota di aree equivalenti nell'ambito di altri piani attuativi e accordi convenzionali.

Come già anticipato, a fronte di 2.828 mc di diritti volumetrici da trasferire all'interno del comparto ARU1/A, il Piano di Recupero PR3 ha corrisposto in cessione l'equivalente dotazione di servizi pubblici e di uso pubblico nell'ambito dello stesso strumento di attuazione per una superficie di 629 mq³. Allo stesso modo il Piano di Recupero ex Tilusa, a fronte della volumetria

³ L'impegno alla cessione dell'area a fronte del trasferimento della volumetria residua è contenuto nella delibera G.C. n. 13 del 7/02/2019 con cui è stata approvata la bozza dell'atto di accordo negoziale (art. 11 L. 241/1990 e smi) per la realizzazione del parco pubblico di piazza Italia.

prevista dal piano attuativo approvato nel 2009 aveva a suo tempo corrisposto al Comune le aree poste a nord dell'ambito ARU1, nelle quali avrebbe dovuto trovare sede il magazzino comunale per una superficie pari a 1.960 mq.

Fatta salva la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico già ceduta, l'intervento relativo all'ambito di rigenerazione ARU1 deve, dunque, provvedere alla cessione gratuita e alla realizzazione (anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione) delle opere relative alla viabilità di accesso e di distribuzione interna all'ambito, compresa la realizzazione della rotatoria lungo la SP201, nonché della dotazione minima di spazi per la sosta. Con riferimento a quest'ultimi, l'intervento di rigenerazione deve assicurare la realizzazione di adeguati spazi per la sosta, da calcolare nella misura minima di 3 mq/ab e in ogni caso in quantità sufficiente e funzionale al fabbisogno generato.

Nel disegnare lo snodo viabilistico di accesso lungo la SP201, l'intervento deve prestare particolare attenzione alla morfologia dei luoghi e alle preesistenze al contorno, garantendo una adeguata distribuzione dei flussi di traffico e l'identificazione di percorsi ed attraversamenti protetti per pedoni e ciclisti, stante anche la presenza della parte terminale del percorso ciclopedonale esistente lungo la SP201.

A partire dai criteri appena richiamati e ferma restando la realizzazione delle opere indicate, il contributo della rigenerazione alla dotazione di servizi e spazi pubblici e di uso pubblico trova maggiore specificazione in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata a seguito di momenti di concertazione con l'Amministrazione Comunale, in ragione dei fabbisogni rilevati e degli obiettivi da raggiungere al fine di migliorare la funzionalità e fruibilità degli spazi da abitare e garantirne una buona qualità.

Criteri urbanistici ed edilizi

Nel merito degli aspetti morfologici e tipologici, la definizione dell'ambito di rigenerazione ARU1 deve prospettare soluzioni progettuali consone al contesto in cui l'intervento si colloca ed in continuità con i caratteri prevalenti del tessuto edilizio di Comazzo.

La proposta progettuale deve, in modo particolare, esplorare i rapporti che l'ambito di rigenerazione assume nei confronti del contesto circostante, sia sotto il profilo strettamente edilizio, sia con riferimento alle relazioni tra pieni e vuoti, tra spazio privato (costruito e non costruito) e spazio pubblico, tra tessuto edificato e paesaggio aperto.

Proprio in considerazione del contesto e degli elementi che più lo caratterizzano e della diretta relazione con lo spazio aperto, l'intervento deve assicurare l'armonizzazione dell'ambiente costruito con i caratteri propri del paesaggio agricolo, proponendo soluzioni progettuali in grado di valorizzare le visuali paesistiche più significative attraverso una buona permeabilità dei nuovi fronti edificati.

Sotto il profilo paesistico ed ambientale l'intervento di rigenerazione deve contribuire alla valorizzazione degli elementi morfologici appartenenti al territorio agricolo, attraverso la definizione di un disegno degli spazi pubblici, del verde privato e delle alberature che sia in grado di contribuire alla biodiversità urbana e di porsi entro un coerente dialogo con il "corridoio ecologico principale" riconosciuto nella trama agricola e negli ambiti naturalistici che si estendono fino al fiume Adda.

L'intervento deve assicurare l'adozione di soluzioni di alto profilo qualitativo che agiscano sul fronte della massimizzazione delle prestazioni ambientali, assicurando una riduzione delle emissioni climalteranti attraverso il ricorso alle seguenti misure e soluzioni di Climate Adapt:

- 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";
- 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;
- 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;
- recupero delle acque meteoriche finalizzato a ridurre i consumi di acqua potabile e il deflusso superficiale di acque meteoriche su suolo impermeabile.

La riduzione minima indicata può essere raggiunta attraverso l'utilizzo in forma alternativa e coordinata di differenti elementi progettuali riconducibili alle misure e soluzioni di Climate Adapt più sopra indicate. La riduzione delle emissioni climalteranti deve essere documentata e certificata da parte del progettista in sede di presentazione della pratica edilizia.

Sotto il profilo della compatibilità e della fattibilità geologica, occorre osservare come l'ambito di trasformazione ATSR2 ricada per la parte meridionale in "classe di fattibilità 1 senza particolari limitazioni", rispetto alla quale è necessario adottare le seguenti cautele ed accorgimenti costruttivi da adottare per dare attuazione alla trasformazione: è necessaria una idonea manutenzione dei canali e delle rogge al fine di conservare un'adeguata portata; l'eventuale tombinatura delle stesse dovrà essere accuratamente verificata in termini di sezione di deflusso.

L'edificazione in prossimità ai canali di bonifica e privati, oltre al rispetto delle distanze di rispetto idraulico previste, deve tenere conto dell'eventuale possibilità di tracimazioni in occasione di eventi meteorici di particolare intensità e dell'infiltrazione di falde di subalveo, limitando la realizzazione di locali interrati, edificando i piani abitabili a quote superiori al piano di campagna secondo altezze da valutarsi caso per caso, e prevedendo opportuni interventi di impermeabilizzazione delle strutture interrate.

A partire dai criteri specificati dal piano e dalle cautele indicate dallo Studio geologico, la proposta progettuale deve pertanto delineare soluzioni coerenti con la morfologia dei suoli e gli elementi ad essa connessi, senza dunque pregiudicare i caratteri propri del contesto ambientale in cui la rigenerazione viene a collocarsi.

Modalità di attuazione

L'ambito di rigenerazione ARU1 trova attuazione attraverso la definizione di un Piano Attuativo (PA) o di un Programma Integrato di Intervento (PII).

Le previsioni riferite all'ambito di rigenerazione possono essere realizzate anche per singoli lotti di intervento, fatto salvo il rispetto di un disegno unitario in termini di assetto morfologico e tipologico, dotazioni pubbliche e di uso pubblico, viabilità e accessi, sottoservizi tecnologici. A tal fine deve essere definito un Masterplan riferito all'intero perimetro dell'ambito di

trasformazione, da assumersi in Consiglio Comunale unitamente alla proposta di strumento urbanistico attuativo.

Stante la sensibilità paesistica del contesto, al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi che l'Amministrazione Comunale si è posta nei confronti del territorio, il progetto riferito all'ambito di rigenerazione deve essere adeguatamente supportato da un progetto di paesaggio che possa assicurare una buona integrazione dell'intervento urbanistico ed architettonico con i caratteri propri di questo territorio.

Aspetti ambientali, mitigazioni e compensazioni (Rapporto Ambientale)

In sede attuativa l'intervento di rigenerazione deve provvedere al soddisfacimento delle seguenti misure di carattere ambientale:

- demolizione dell'edificio produttivo dismesso e relativi interventi di bonifica secondo le disposizioni normative vigenti,
- realizzazione di un ambito di mitigazione piantumato lungo il margine sud orientale, in corrispondenza degli ambiti di tutela paesaggistica ed ambientale che muovono verso il fiume;
- obbligo di effettuazione della valutazione previsionale del clima acustico.