

Ambito di riqualificazione, la cui attuazione comporta il riuso di aree già urbanizzate ed una contestuale riqualificazione delle stesse prevedendo, in particolare, la riconversione dell' ex insediamento produttivo Antibioticos, soggetto a bonifica, da attuarsi in conformità agli esiti della stessa.

L'attuazione dell'ambito avviene tramite Piani Attuativi o atti di programmazione negoziata che acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, solo all'approvazione definitiva con sottoscrizione di tutta la documentazione approvata, convenzione inclusa. Tali programmi potranno avere luogo solo dopo la conclusione delle operazioni di bonifica.

La tipologia edilizia è costituita da edilizia a palazzina o edificio produttivo di alta qualità, immersa in spazi all'aperto di verde aziendale. La funzione principale è centro servizi, per l'integrazione tra le attività produttive ed il terziario, servizi alla persona. Non sono ammesse tutte le attività in contrasto con le esigenze di qualità ambientale o con le esigenze di attività ad alta tecnologia, di ricerca, sviluppo, formazione e consulenza di settore. Medie e grandi strutture commerciali.

Per tale ambito dovrà essere recepito quanto contenuto:

- nella Valutazione di Incidenza (Decreto 3859 del 21/04/2009 – Regione Lombardia Direzione generale qualità dell'ambiente – allegata al PGT);
- nel parere del Parco della Valle del Lambro (nota prot. 66/09 del 9/10/2009 – allegato al PGT);
- Studio Incidenza (elaborato VIC del PGT)

L'ambito necessita, per la sua collocazione, di particolari attenzioni e cautele nella definizione e progettazione, al fine di garantire un corretto inserimento territoriale e paesistico-ambientale in coerenza con gli obiettivi di cui all'art. 20 del P.T.C.P. di compattezza della forma urbana, finalizzato a razionalizzare l'uso del suolo e a ridefinire i margini dell'edificato e di compatibilità ecologica e paesistico-ambientale delle trasformazioni. Le trasformazioni previste dovranno essere concentrate verso l'abitato esistente, minimizzando il consumo di suolo, in modo da favorire la formazione di un margine urbano maggiormente compatto e prevedere ampie e significative aree verdi nella parte nord dell'ambito.

L'intervento dovrà essere ideato perseguendo criteri e finalità di qualificazione ambientale nelle componenti paesaggistiche, ecologiche, tecnologiche e urbanistiche.

L'attuazione dell'area potrà avvenire per unità di intervento in funzione del procedere delle operazioni di bonifica, purché i singoli interventi risultino comunque coordinati a livello globale.

L'ambientazione degli edifici dovrà essere il più possibile nel verde naturale, fruibile dagli utenti in modo che il verde possa entrare "fisicamente" negli ambienti di lavoro, con immagini che mediano positivamente fra natura e tecnologia. Dovranno essere adottate, anche nel caso di suddivisione in lotti, soluzioni che prevedano la formazione di fasce perimetrali arboree e arbustive a formare una rete che divenga il principio ordinatore dell'edificato, attraversando l'ambito e connettendo integralmente l'ambiente rurale circostante con il verde privato.

L'edificazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità compositiva, distributiva ed architettonica dei manufatti, che dovranno essere progettati in modo tale da assicurare una flessibilità strutturale adeguata alla funzione ospitata, fornendo al contempo elevate prestazioni microclimatiche, e sfruttando anche fonti energetiche rinnovabili. Gli spazi, sia esterni che interni, dovranno essere studiati mirando, oltre che all'efficienza ed alla funzionalità, soprattutto al benessere psicologico dell'utenza, favorendo il connubio tra ambiente antropizzato ed ambiente naturale.

Dovrà essere evitata la produzione, in qualunque forma, di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici e luminosi; ove questo sia impossibile dovrà esserne previsto un adeguato smaltimento e/o mitigazione.

Lungo i margini verso l'ambiente rurale dovrà essere realizzata una fascia di transizione dall'edificato alla campagna, mantenuta a verde privato ed opportunamente piantumata. A tal fine l'edificazione dovrà essere opportunamente arretrata in modo che le aree a verde privato di maggior dimensione siano verso la campagna e dotate di vegetazione arborea e arbustiva autoctona. Le recinzioni verso la campagna dovranno essere aperte, eventualmente mascherate con siepi.

Tale fascia dovrà avere una consistenza maggiore in corrispondenza del lato verso Cascina Regondella.