



L'area di intervento si colloca in una parte della città di Milano di piccole dimensioni, individuata però come "zona di recupero" (ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78) tanto da costituire motivo di disordine ambientale e di degrado urbano a scapito dell'immagine della Città.

Su questa zona è stato storicamente posto un obiettivo di riqualificazione che da almeno cinquanta anni non trova una risposta in termini di modalità di intervento a causa del lungo processo pianificatorio che negli anni passati ha di fatto bloccato molte possibili iniziative di recupero di questi ambiti.

Come risposta all'esigenza di parte del Comune di Milano di agevolare gli interventi attraverso strumenti procedurali più snelli, ed al contempo la necessità di indirizzare le trasformazioni ad una migliore qualità urbana, è stato avviato un vasto procedimento di revisione delle previsioni del PRG all'interno del quale mediante la variante 10 le Ex "zone omogenee B2" sono state quindi sostituite dalle "zone B di recupero". L'area scelta insiste sulla "zona di recupero V1.1 - Ex B2 1.5" e si colloca all'interno della Zona di decentramento 1 di Milano a due passi dal Duomo e più precisamente all'angolo tra Via S.Maurilio e Via Zecca Vecchia a nord di Via Torino.

All'interno delle tavole "Variante del P.R.G. vigente" vengono individuate dal Comune le "Modalità di Intervento" ed il "Progetto Guida" che insieme all'allegato "E" identificano quest'area come: ambito assoggettato a pianificazione esecutiva e di riorganizzazione urbanistica mediante la realizzazione di una "Nuova Costruzione/Ricostruzione" con una s.l.p. max di 2550 mq (allegato "E" alle N.T.A.). Il punto di partenza è pertanto un'analisi approfondita dell'intorno con attenzione alle preesistenze che circondano l'area andando a riflettere sul rapporto tra pieni e vuoti e sulla composizione dei volumi. Le informazioni ottenute sono state elaborate attra-

verso la definizione di un **Progetto di Riqualificazione** dell'area mediante la valorizzazione dello spazio pubblico quale estensione e prospettiva interessante per la realizzazione di un edificio residenziale. Le funzioni inserite rispettano le indicazioni individuate (allegato "E" ed art.27 comma 1 lettera b delle N.T.A.): -funzioni residenziali <80% (2550mq x 80%=2040 mq) -funzioni compatibili <20% (2550mq x 20%= 510 mq)

L'intervento proposto cerca di risolvere il confronto/scontro tra, esigenze progettuali ed economiche, tra architettura e le necessità speculative di una probabile committenza.

LEGENDA MODALITA' DI INTERVENTO

- PP4** Ambiti assoggettati a pianificazione esecutiva: perimetro, tipo di strumento e relativa numerazione. Indici e prescrizioni allegato E delle N.T.A.
- 1/2** Unità di intervento degli ambiti di pianificazione esecutiva: perimetro e relativa numerazione.
- RS** Complessi edili con valore storico-architettonico intrinseco. Interventi ammessi; fino al restauro (art. 18-bis 5.2, lett a) N.T.A.
- RS** Giardini storici. Interventi ammessi: fino al restauro art. 18-bis 5.2, lett b) N.T.A.
- RC** Complessi edili con valore storico-architettonico intrinseco. Interventi ammessi: fino al risanamento conservativo (art. 18-bis 5.2, lett c) N.T.A.
- 344/3** Riferimento elenco beni di interesse storico-architettonico, ai sensi dell'art.17 LR. 51/75
- 1/2** Tessuto edilizio con valore storico-testimoniale. Interventi ammessi: fino al risanamento conservativo.(art. 8-bis 5.2, lett c) N.T.A.
- RE 3.1** Immobili con elemento di valore ambientale. Interventi ammessi: fino alla ristrutturazione edilizia comma 3.1 art.66 Regolamento Edilizio (art. 18-bis 5.2, lett. c) N.T.A.
- 1/2** Altri immobili. Interventi ammessi tutti (art. 18-bis 5.2, lett e) N.T.A.
- 1/2** Aree a verde privato - perimetro e relativa numerazione. Edificabilità ed interventi ammessi: (art. 18-bis 5.3 e art. 29) N.T.A.
- 1/2** Manufatti / monumenti. Interventi ammessi: restauro del manufatto / monumento

ARTICOLAZIONE DEGLI INTERVENTI

- 1/2** Nuova costruzione - ricostruzione: indicazione del sedime degli edifici e dell'area di pertinenza.
- 1/2** Completamento edilizio: indicazione del sedime degli edifici e dell'area di pertinenza.
- 1/2** Completamento edilizio: per la riqualificazione dell'edificio storico esistente.
- 1/2** Riqualificazione di edificio storico con parziale aumento di s.l.p. all'interno dell'edificio esistente.
- 1/2** Recupero e valorizzazione di corti / cortili / giardini.
- 1/2** Conservazione - valorizzazione dei caratteri storico-artistico- architettonico-monumentali.
- 1/2** Conservazione - valorizzazione dei caratteri storico-testimoniali e ambientali.
- 1/2** Rispetto delle caratteristiche tipologico-ambientali del contesto: corte, ballatoio, lotto gotico, ecc.

INDICAZIONI PER IL SISTEMA DELLO SPAZIO PUBBLICO

- 1/2** Nuovi edifici a servizi pubblici o di uso pubblico.
- 1/2** Piazze pubbliche e/o luoghi urbani pavimentati secondo le giaciture e gli orientamenti indicati.
- 1/2** Disegno degli spazi pubblici articolati in percorsi ed aree a verde.
- 1/2** Spazi a verde: giardini e parchi.
- 1/2** Elementi di disegno:alberature / filari.
- 1/2** Riorganizzazione del sistema viario: valorizzazione degli spazi di relazione pedonali e di uso pubblico.
- 1/2** Riorganizzazione del sistema viario: ridisegno sede carrabile e spazi pedonali.
- 1/2** Realizzazione di parcheggi pubblici: p - a raso / p - interrati / p - multipiano.

INDICAZIONI PROGETTUALI

- 1/2** Perimetro zona A di recupero - V1.1
- 1/2** Assi direttori e nodi di progetto
- 1/2** Allineamenti di progetto
- 1/2** Connessioni dello spazio pubblico
- 1/2** Rispetto delle preesistenze e delle giaciture storiche
- 1/2** Luoghi, elementi significativi, edifici monumentali che determinanoambiti / visuali di rispetto
- 1/2** Mantenimento delle cortine edilizie
- 1/2** Ricostruzione della cortina edilizia
- 1/2** Ricostruzione di fronte continuo
- 1/2** Attacco ai fronti ciechi
- 1/2** Sistemazione dei fronti
- 1/2** Adeguamento alle linee di gronda dell'edificio adiacente indicato
- 1/2** Previsione di spazi porticati

Tavola di Variante al P.R.G. vigente: "Modalità di Intervento"

**ALLEGATO E - ZONE DI RECUPERO - V 1.1**

SEGNALE AMBITI (APPE)	INDIVIDUAZIONE AMBITO	TIPOL.	UNITA' INTERV.**	SLP MAX (mq) ***	FUNZIONI	INDICAZIONI AGGIUNTIVE
PP10	V E ZECCA VECCHIA - FOSSE A RD EATIN E	a	2	tot. 2550	40% < 80% 20% < FUNZ. COMPATIBILI < 20% UFF < 20%	AMBITO INDIVIDUATO PER LOCAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI IN ALTERNATIVA PARZIALE O TOTALE ALLE FUNZIONI INDICATE

Tavola di Variante al P.R.G. vigente: "Progetto Guida"

