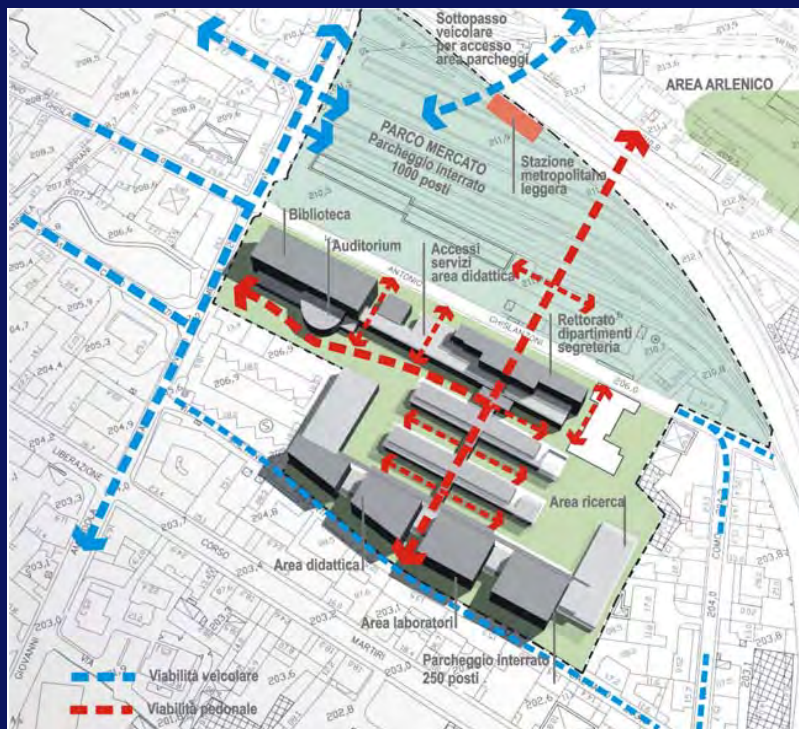


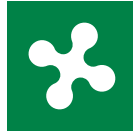


Regione Lombardia

Territorio e Urbanistica

Governare il territorio attraverso la programmazione negoziata

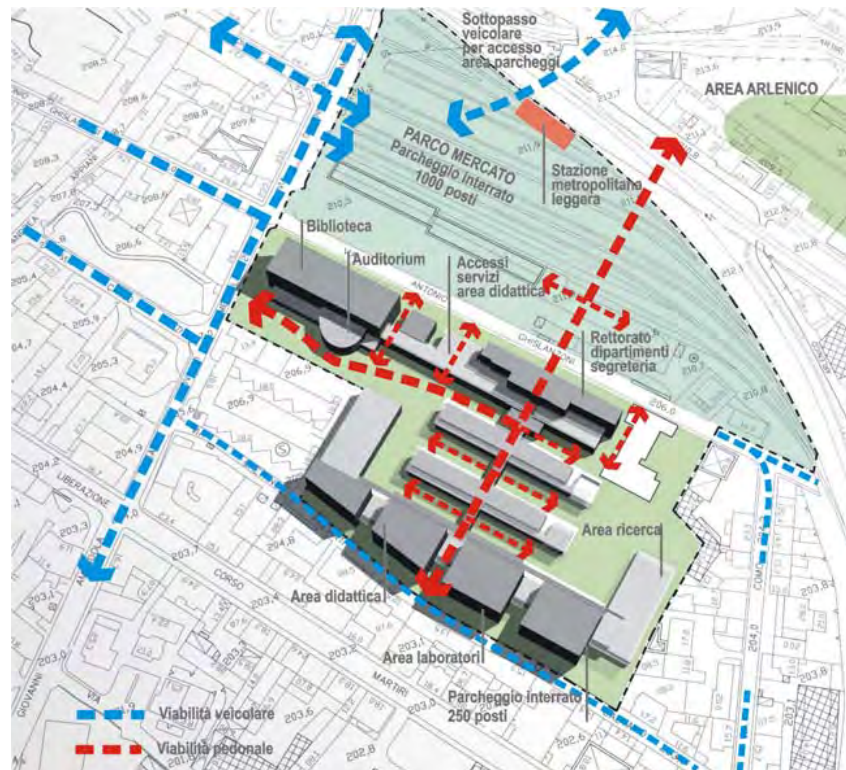




Regione Lombardia

Territorio e Urbanistica

Governare il territorio attraverso la programmazione negoziata



Questa pubblicazione è stata concepita nell'intento di farne un momento di riflessione e divulgazione di alcune significative esperienze di pianificazione integrata di intervento, usufruendo del grande osservatorio a disposizione della Regione per favorire la conoscenza e lo scambio di esperienze e per aprire un dibattito e un confronto che può favorire la formazione di un patrimonio culturale condiviso. In questa pubblicazione è stato scelto di presentare molteplici interventi a testimonianza di come gli strumenti di programmazione negoziata possano incidere profondamente nel ridisegno complessivo di interi ambiti urbani.

Questi strumenti consentono, infatti, di coniugare programma, piano e progetto in una chiara logica di raccordo tra la prefigurazione di uno scenario urbano strategico e il processo di realizzazione degli obiettivi individuati, con particolare riferimento al tema del recupero e della riqualificazione della cosiddetta "città costruita", del rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti e della qualità urbana complessiva, che è tema centrale del dibattito urbanistico degli anni più recenti.

Assessore al Territorio e Urbanistica

Direzione Generale Territorio e Urbanistica

Coordinamento generale:

Mario Rossetti

Coordinamento per la redazione:

Giulia Rota – Maurizio Federici

Project leader:

Elisabetta Galva

Hanno collaborato:

Alberto Tagliabue – Sonia Amelotti – Paola Colangelo – Barbara Grosso

Premessa

La finalità di questo volume è diffondere, proponendo alcuni esempi ritenuti significativi, la conoscenza della programmazione negoziata come strumento in grado di selezionare modelli economicamente efficienti e sostenibili di intervento in ambito urbano.

Si vuole in particolare sottolineare il ruolo di governance sostenuto dagli enti locali nell'ambito del processo di concertazione, teso alla verifica della sostenibilità degli interventi e alla implementazione del patrimonio di servizi e spazi pubblici, particolarmente rilevante per la competitività e la qualità della vita delle comunità locali.

Con gli strumenti, a seguito illustrati, la Regione Lombardia ha introdotto un nuovo modo di operare sul territorio, con l'intento di rispondere alle esigenze di flessibilità e dinamicità del mercato, ma anche di diffondere una nuova cultura della qualità.

Una delle sfide all'orizzonte riguarda l'assetto del sistema metropolitano lombardo, che attraversa tutta la Lombardia, con punte di concentrazione e congestione che, in certi casi, hanno già raggiunto la soglia critica.

A tal fine è fondamentale focalizzare l'attenzione e dedicare risorse alla riqualificazione delle città, riqualificazione che deve divenire il fulcro strategico degli interventi, per un modello più armonico, più equo e competitivo di sviluppo del territorio.

Ciò significa tornare a "fare città", tentando di porre rimedio al fenomeno di una dispersione urbana senza caratteri connotativi, che sempre più caratterizza il modello insediativo metropolitano.

Oggi le città, al contrario di quanto accadeva nel passato, crescono intorno ad alcuni elementi funzionali, quali i nodi infrastrutturali. E' importante, allora, che i nuovi poli diventino qualificanti punti di aggregazione e di ristrutturazione della città/territorio.

E proprio questo sta avvenendo con l'agglomerazione di nuove polarità urbane lungo il percorso, ad esempio, del Passante Ferroviario milanese (Interventi di Garibaldi Repubblica, Porta Vittoria, Montecity Rogoredo) o in prossimità delle stazioni delle Ferrovie Nord Milano (Bovisa, Quarto Oggiaro, Saronno....cfr. tav 1) e, più in generale lungo la direttrice sud-est/nord-ovest di collegamento dell'aeroporto di Malpensa, tramite il Passante Ferroviario, con l'Alta Velocità Milano Bologna.

Questo conferma che il nuovo modello di organizzazione spaziale degli insediamenti dipende in modo determinante dalle soluzioni date ai problemi della mobilità, esaltando il ruolo che la Regione può svolgere nella organizzazione territoriale, perseguendo uno stretto raccordo tra scelte per la mobilità e scelte urbanistiche.

I progetti di trasformazione interessano ormai quasi tutto il territorio e rappresentano le nuove matrici del paesaggio (cfr. tav 2).

Ma come valutarne la qualità?

E' necessario che i margini di discrezionalità vengano circoscritti da preventive regole di valutazione del contesto e di costruzione metodologica delle scelte, da tradurre poi, coerentemente, in un linguaggio fatto di spazio, proporzioni, materia, in sintesi di architettura, che interpreti la specificità dei singoli luoghi.

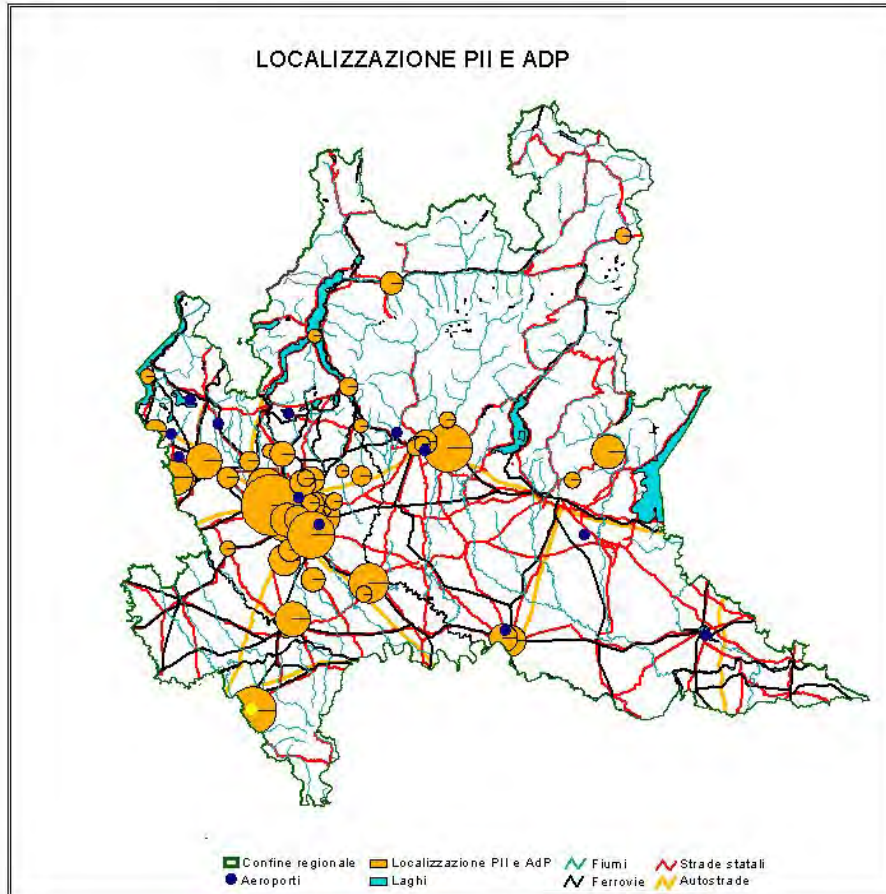
Proprio a tal fine è sembrato importante inserire, nelle schede che illustrano gli interventi, una sezione dedicata all' inquadramento territoriale.

Alcuni degli interventi presentati hanno fatto ricorso, come garanzia di qualità, al concorso di progettazione. Ci si chiede allora: è utile estendere la formula del concorso come condizione di qualità del progetto?

La risposta potrebbe essere scontata, ma se il concorso non è formulato con chiari riferimenti al contesto, il pericolo è quello di produrre una diffusa collezione di buoni oggetti architettonici che, non governati negli impatti e nelle relazioni con la città e il territorio, rischiano di non generare la qualità attesa, ma di costruire nuovi luoghi di segregazione.

Anche se non esiste ancora un modello di valutazione consolidato, né tanto meno sono stati messi a punto indicatori significativi, sulla base dell'esperienza si possono comunque tracciare alcune prime linee di riferimento, e questo è, anche, lo scopo di questa pubblicazione.

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA



Tav. 2 Dalla lettura della tavola che rappresenta la localizzazione degli AdP e P.I.I. si evidenzia che gli interventi si concentrano nell'area metropolitana, in particolare nell'ambito nord ovest milanese. Nella rappresentazione cartografica l'ampiezza dei cerchi è proporzionale alla dimensione territoriale degli interventi.

La programmazione negoziata

Il passaggio da una politica di espansione ad una di riutilizzo della città esistente ha evidenziato come il modello di sviluppo, su cui è stato impostato e strutturato l'attuale assetto della normativa urbanistica e dei sistemi di gestione del territorio, non sia più in grado di rispondere alle mutate esigenze.

L'avvento di nuovi fattori:

socio-economici: contrazione demografica, competitività territoriale anche a livello internazionale, diffusa immigrazione dai paesi extracomunitari, crisi del modello economico di espansione produttiva, crisi economica e occupazionale, sviluppo dell'informazione e della comunicazione e conseguente allargamento delle forme di partecipazione pubblica, aumento degli standards di qualità della vita;

politici: differente assetto del quadro internazionale e sua dinamica evolutiva, sviluppo dell'Unione Europea e conseguente progressiva convergenza degli interessi e delle politiche di tutti gli Stati membri;

culturali e scientifici: presa di coscienza del valore dell'ambiente, progressiva consapevolezza e conseguente valorizzazione del patrimonio storico artistico e, più in generale, delle specificità delle tradizioni locali);

ha comportato per le politiche di gestione del territorio, indirizzate alla riqualificazione e rivitalizzazione dell'esistente, la

necessità di fruire di strumenti di programmazione e pianificazione il più possibile liberi da vincoli precostituiti, che consentano agli attori del processo di svolgere un ruolo propositivo.

In sintonia con queste esigenze si è fatta strada la necessità di passare da una azione regionale di verifica e controllo delle decisioni di contenuto territoriale, assunte dagli enti locali, quale prefigurata dalla legge regionale n. 51/1975, ad una azione di coordinamento e promozione della loro attività di regolamentazione e governo dei fenomeni territoriali.

Parallelamente si è affievolita la concezione autoritativa dei rapporti tra pubblico e privato, tradizionalmente espressa dal provvedimento amministrativo, e si è affermato il principio della sua negoziabilità, mediante la cosiddetta "programmazione negoziata", la cui disciplina è sancita, in ambito di programmazione territoriale, dalla legge regionale 12 aprile 1999 n. 9 "Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento".

Tale legge ha portato a regime le numerose esperienze di carattere sperimentale e temporaneo, attuate sia sulla base della legislazione regionale:

- legge regionale 4 luglio 1986 n.22 "Promozione dei programmi integrati

di recupero del patrimonio edilizio esistente”

- legge regionale 2 aprile 1990, n.23 “Norme per l’attuazione dei programmi di recupero edilizio e urbanistico”

che della legislazione nazionale relativa all’edilizia residenziale pubblica:

- Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) ex art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
- Programmi di Riqualificazione Urbana ex art 2 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (normati con decreto 21 dicembre 1994)
- Programmi di Recupero Urbano (PRU) ex art. 11 della legge n.493/93 (normati dai decreti ministeriali del 1 dicembre 1994).

L’introduzione per legge della programmazione negoziata, come strumento di programmazione e pianificazione urbana, applica il principio di sussidiarietà in via anticipata rispetto alla sua consacrazione nell’art.118 della Costituzione modificata, attuando una vera e propria rivoluzione in campo urbanistico.

Ha infatti trasferito sul piano negoziale i rapporti tra i vari soggetti della pubblica amministrazione e tra questi e i soggetti

privati, attribuendo loro la facoltà di proposta di concreti progetti di trasformazione urbana e territoriale, purché tali da soddisfare anche rilevanti interessi pubblici.

In tale modo si è instaurata una modalità di confronto tra pubblico e privato che è diventata nella Regione Lombardia una delle principali regole per l’assunzione di decisioni, creando un costume amministrativo di indubbia trasparenza ed efficacia operativa.

L’affermazione della programmazione negoziata come uno dei principali strumenti di progettazione del territorio, ha consacrato il superamento, a livello locale, soprattutto in ambito metropolitano, del primato della pianificazione urbanistica nel governo del territorio, sancendo l’opportunità di un orientamento sempre più marcato alla definizione di politiche di intervento, rispetto ad atti di mera pianificazione.

Significativo è a questo proposito il fatto che le grandi trasformazioni territoriali in Lombardia siano avvenute, negli ultimi anni, proprio attraverso il metodo della programmazione negoziata, soprattutto con riferimento a vasti comparti industriali dismessi, sui quali si sono riallocate iniziative di eccellenza architettonica, accompagnate da importanti opere pubbliche.

Il P.I.I. appartiene alla famiglia degli strumenti di cui la legge definisce le caratteristiche prestazionali:

1

**persegue obiettivi di
riqualificazione urbana e
ambientale con particolare
riferimento a:**

- centri storici
- aree periferiche
- aree produttive obsolete, irrazionalmente collocate o dismesse
- aree agricole intercluse in zone urbanizzate, non più funzionali all'attività agricola

2

si attua su aree

- in tutto o in parte edificate, comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti
- destinate a nuova edificazione

3

è caratterizzato dalla presenza di almeno 2 dei seguenti elementi:

previsione di una pluralità di destinazioni e funzioni

anche

•infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico

•opere di riqualificazione ambientale,naturalistica e paesistica

rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano

compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate

anche

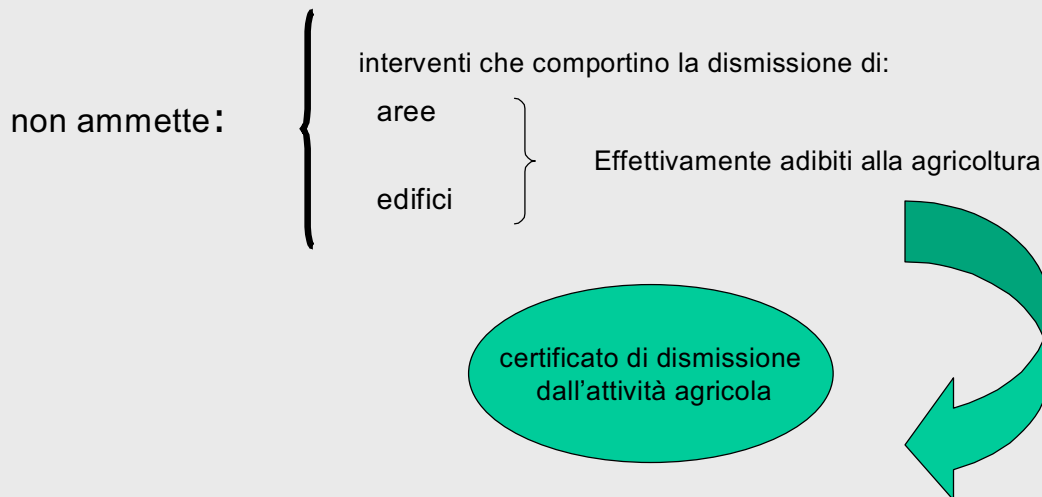
realizzazione e potenziamento di opere di urbanizzazione primaria e secondaria

4

può interessare il territorio di più comuni confinanti

5

può riguardare ambiti agricoli quando siano volti al recupero dei manufatti edilizi esistenti, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, paesistiche e agricole dei terreni circostanti



6

nelle aree agricole ritirate dalla produzione o abbandonate persegue obiettivi di recupero e compensazione ambientale

Legge regionale 12 aprile 1999 – n. 9

**“Disciplina dei Programmi Integrati
di Intervento”**

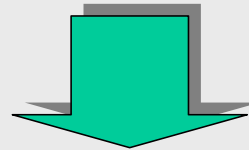
Il documento di inquadramento

Il P.I.I. contrappone alla certezza della destinazione dei suoli e delle relative norme di attuazione, fornito dall'urbanistica tradizionale, un modello di approccio più flessibile.

Con il passaggio dalla rigidità della norma alla flessibilità della proposta di intervento viene meno la certezza del processo decisionale, basata sulla verifica di conformità dei progetti, e si fa strada la discrezionalità amministrativa, basata:

•sul rapporto negoziale tra amministrazione pubblica e investitori privati

•sulla verifica di prestazione dei progetti in rapporto agli obiettivi specifici che l'amministrazione pubblica intende perseguire nell'ambito del negoziato

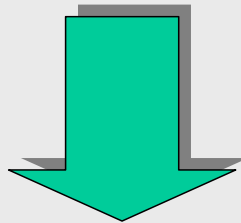


Programmazione, progettazione e regolazione, che nella modalità tradizionale si sviluppano e interagiscono in modo lineare, seguono un flusso di tipo circolare.

Il progetto attua strategie, ma può suggerire modifiche delle strategie in funzione di suggestioni progettuali innovative.

Nel modello flessibile il progetto è, contestualmente, interpretazione e verifica della praticabilità di una strategia in un determinato ambito temporale.

Ma in quale atto è possibile definire la strategia di riferimento?




La legge regionale n. 9/99 sui Programmi Integrati di Intervento ha introdotto a questo scopo il **Documento di Inquadramento**

Il Documento di Inquadramento risponde alla esigenza di collocare i singoli programmi di intervento in un quadro strategico

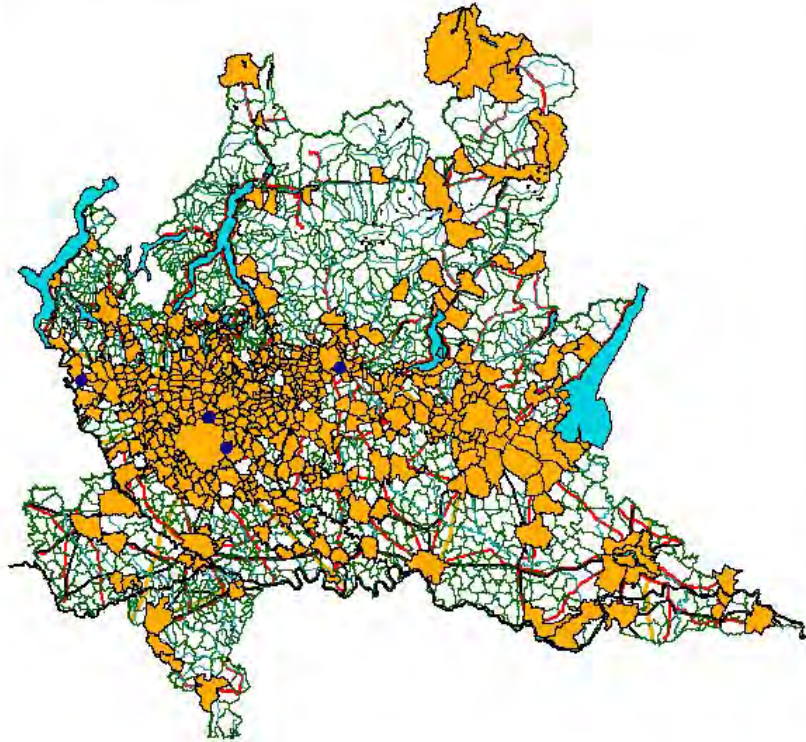
Questo quadro assume il valore di riferimento:

- per l'amministrazione pubblica nella formulazione dei propri obiettivi e nella selezione delle proposte di intervento
- per gli operatori privati nella presentazione delle proposte di intervento coerenti con le linee strategiche della pubblica amministrazione

Nel Documento di Inquadramento l'amministrazione comunale:

- 
- stabilisce le strategie per un nuovo modello di organizzazione spaziale della città e per il miglioramento della qualità urbana e ambientale
 - mira al potenziamento della competitività e all' ampliamento del mercato urbano
 - definisce politiche di settore e progetti conseguenti
 - dichiara gli obiettivi che l'Amministrazione intende raggiungere attraverso l'attuazione dei P.I.I.
 - individua gli ambiti di applicazione e gli indirizzi urbanistici di intervento
 - definisce regole procedurali e criteri di selezione delle proposte di intervento.

COMUNI OBBLIGATI AL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO



La ratio che sta alla base della previsione legislativa di un Documento di Inquadramento preliminare alla proposta dei Programmi Integrati di Intervento è strettamente connessa alla natura della pianificazione integrata di intervento che, nella sua codificazione normativa, consolida la contrapposizione tra il modello fornito dall'urbanistica tradizionale, che garantisce la certezza della destinazione dei suoli e delle relative norme di attuazione, e quello flessibile.

Il Documento di Inquadramento risponde alla esigenza di collocare i singoli programmi di intervento in un quadro strategico, punto di riferimento per l'amministrazione pubblica nella selezione delle proposte di intervento e, contestualmente, per gli operatori privati nella concezione dei progetti.

Il Documento di Inquadramento è quindi lo strumento con cui l'amministrazione comunale, attraverso una attenta lettura delle specificità del territorio, individua gli obiettivi generali e gli indirizzi strategici della propria azione amministrativa.

L'individuazione delle strategie di sviluppo, con particolare riferimento alla necessità di nuovi servizi, all'adeguamento delle strutture per la mobilità, al sistema del verde e della qualità ambientale e all'indicazione degli interventi in ambito sociale costituiscono, infatti, elementi da

porre alla base del confronto e della collaborazione tra i diversi soggetti coinvolti. Il Documento di Inquadramento deve individuare quali obiettivi e indirizzi strategici dovranno considerarsi elementi irrinunciabili e quali potranno costituire oggetto di concertazione con i diversi soggetti interessati.

E' opportuno sottolineare il valore strategico programmatico del Documento, che risponde alla scelta di utilizzare programmi e progetti come strumenti di attuazione delle strategie, ma anche di verifica delle stesse, nella logica di un processo di pianificazione circolare, fortemente relazionato alla dimensione temporale.

Ne consegue la previsione di legge relativa alla possibilità di modificare il Documento di Inquadramento in qualsiasi momento, al fine di consentire la valutazione di proposte di intervento ritenute degne di attenzione, ancorché non previste nell'ambito delle strategie ipotizzate.

Nella prospettiva del Documento di inquadramento la funzione pubblica è di ascolto, di interpretazione, di promozione e di organizzazione di un processo nel quale la decisionalità pubblica si misura con la creatività privata.

Il processo di piano si trasforma in un meccanismo di metabolizzazione dei problemi, di costruzione delle possibili alter-

native e, di mobilitazione complessiva delle risorse della società nel suo complesso.

In relazione al Documento di Inquadramento il Programma Integrato di Intervento rappresenta il punto di convergenza tra visione politico-strategica dell'amministrazione sulle prospettive dello sviluppo urbano della propria comunità, e sistema dei vincoli e delle opportunità offerti dal contesto economico e territoriale.

Lo schema normativo e procedimentale che sottende a tale impostazione è quello di garantire alla amministrazione pubblica il potere di guida delle trasformazioni più rilevanti del proprio territorio, traducendole in piani operativi soltanto quando siano disponibili le intenzioni di investimento, e derubricando a prassi ordinaria le trasformazioni minute e gli adattamenti fisiologici dei tessuti urbani consolidati.

Il Documento di Inquadramento è quindi antesignano di quella Programmazione Strategica che sembra oggi lo strumento più idoneo ad affrontare le nuove sfide del governo del territorio, in quanto:

- opera in una dimensione apertamente pragmatica;
- ha un comportamento dinamico e flessibile nei confronti degli obiettivi e delle azioni;

- promuove la consultazione e la partecipazione allargata degli interessi e della società civile;
- attribuisce un ruolo fondamentale alle fasi attuative del piano.

L'esperienza maturata in questi anni porta a sottolineare che, indipendentemente da un obbligo di legge, il Documento di Inquadramento si concretizza come uno strumento indispensabile per:

- indirizzare e valutare i singoli interventi;
- governare il processo decisionale relativo ad ogni proposta presentata;
- individuare eventuali priorità.

Dall'esame dei Documenti di Inquadramento predisposti dalle amministrazioni comunali, pur nella varietà delle modalità di approccio, è possibile, trarre una prima considerazione di fondo: le amministrazioni hanno capito che questo strumento consente di selezionare alcuni problemi prioritari, affrontandone la soluzione al di fuori di un progetto generale di piano di tipo tradizionale, in una ineludibile interlocuzione con il contesto economico e sociale.

E' proprio questa maggiore o minore capacità di interlocuzione che determina la

differenza tra i vari Documenti di Inquadramento, che tutti però, a diversi gradi di maturazione, rappresentano un tentativo di ripensamento e attualizzazione del tradizionale P.R.G.

Legge regionale 12 aprile 1999 – n.9

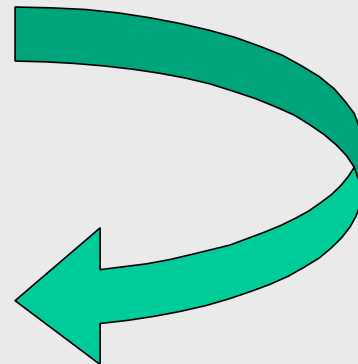
**“Disciplina dei Programmi Integrati
di Intervento”**

Lo standard qualitativo

Nel P.I.I. si può prevedere la necessaria dotazione di standard e/o il recupero delle aree a standard eventualmente utilizzate per altri scopi mediante:

- cessione di aree esterne al perimetro del P.I.I. , purché accessibili e fruibili
- monetizzazione, con impegno da parte del Comune ad acquisire fabbricati o aree individuati, da destinare alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici
- impegno da parte dei soggetti attuatori alla realizzazione di infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cosiddetto “ **standard qualitativo**”

L'evolversi della società e dei bisogni, fanno assumere al concetto di servizio un'accezione sempre più ampia e sempre meno connessa a strutture di tipo tradizionale.



Quando l'attenzione si sposta dai prodotti ai processi perde significato l'urbanistica degli standard

oggi la dimensione urbana è soprattutto una dimensione della politica di welfare



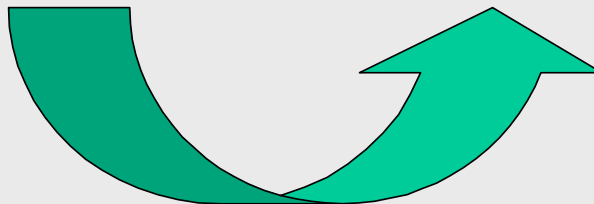
gran parte del welfare si identifica con la politica di rigenerazione urbana

La definizione degli standard diventa:

- la definizione dei bisogni di servizi di uno specifico contesto
- la definizione degli obiettivi e delle modalità per raggiungerli

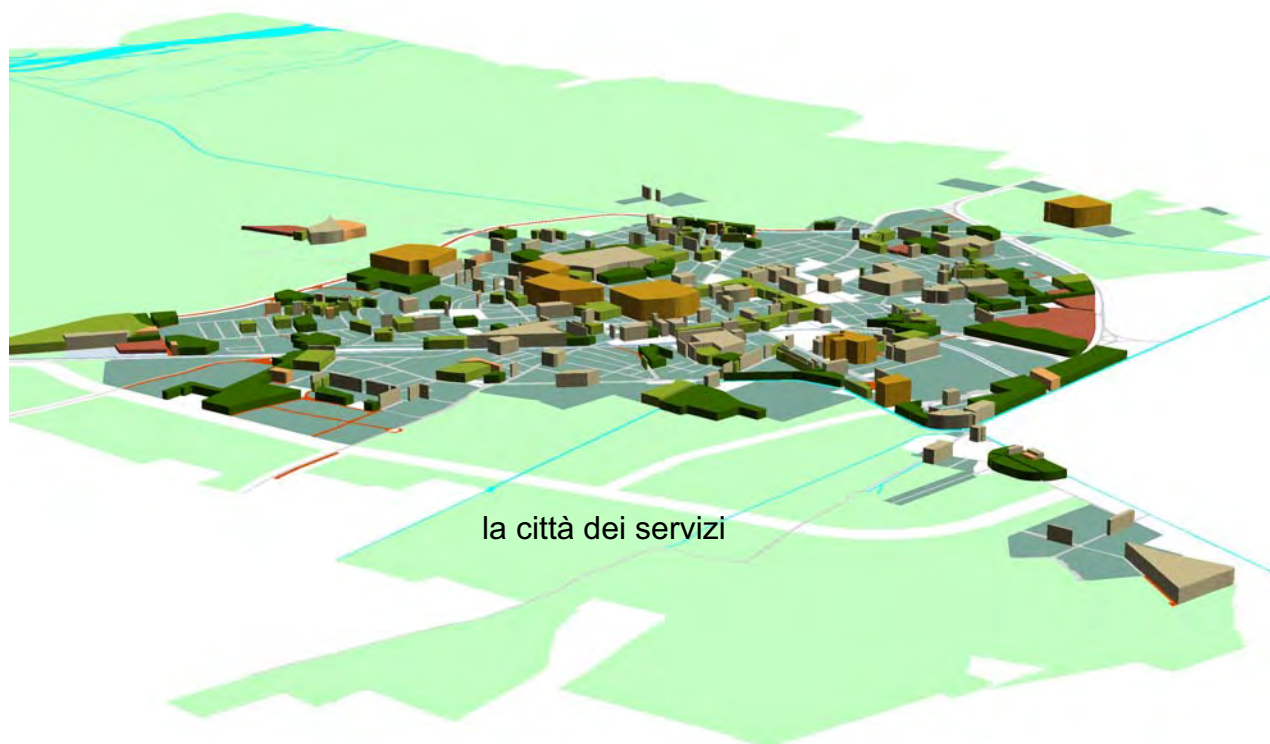
Da servizi = strutture a cui si accede

a servizi = processi organizzativi cui si partecipa



dalla centralità degli atti alla centralità dei risultati

La redazione da parte dei Comuni del Piano dei Servizi, ha esercitato una notevole influenza sulle modalità di approccio alla problematica degli standard anche nell'ambito della programmazione negoziata



Il Piano dei servizi diventa, pertanto, elemento fondante della sostenibilità dei progetti di intervento rispetto al progetto della città pubblica e deve pertanto interloquire con il Documento di Inquadramento.

Nella filosofia di apertura alla progettualità privata, che ispira la legge regionale n. 9/1999, si inquadra la nuova modalità di approccio al problema degli standard urbanistici.

Elemento caratterizzante la legge sui PII è, infatti, una nuova modalità di reperimento dello standard, che in alternativa alla cessione di aree e alla monetizzazione, ne consente il reperimento attraverso la realizzazione, da parte degli operatori, di infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, definito come “standard qualitativo”.

Questa nuova modalità per assolvere ad un obbligo di legge, scaturisce dalle esigenze di incentivare la realizzazione di servizi realmente fruibili dalla collettività in rapporto al fabbisogno effettivo, privilegiando una scelta qualitativa rispetto ad una quantitativa.

Infatti il vincolo di aree a standard non è garanzia di effettiva attuazione di strutture di servizio, né tanto meno di efficiente ed efficace erogazione di servizi.

Alla necessità di attivare una concreta pianificazione di spazi e servizi, effettivamente fruibili dai cittadini e correttamente

inseriti nel contesto urbano e territoriale, la legge dunque risponde in modo efficace.

A questo fine l'individuazione degli interventi di pubblico interesse nell'ambito del Documento di Inquadramento diventa elemento strategico del disegno complessivo di sviluppo che, a partire da un'analisi del contesto territoriale, delle dinamiche sociali e dalle criticità emergenti e consolidate, la pubblica amministrazione vuole perseguire, con il fondamentale apporto dell'intervento privato.

Sulla modalità di approccio alla problematica degli standard non poca influenza ha esercitato, negli anni successivi all'emanazione della legge sui P.I.I., la legge regionale 15 gennaio 2001 n.1 per gli aspetti relativi al Piano dei Servizi, che dovrà trovare il giusto coordinamento con il Documento di Inquadramento dei P.I.I.

Si pone, infatti, il problema del rapporto del Piano dei Servizi con il più generale progetto di sviluppo della comunità locale, che consenta di selezionare le priorità di intervento in relazione al fatto che i servizi costituiscono, a seconda dei casi, premessa o fattore complementare dello sviluppo prefigurato.

Programmi Integrati di Intervento e Accordi di Programma

**Strumenti di rilancio della città e di diffusione
della qualità urbana**

La scarsa qualità ambientale e spaziale della città, ed in particolare delle periferie urbane, è una criticità presente in tutta la realtà lombarda.

Le aree più densamente urbanizzate ed abitate, la cosiddetta megalopoli padana ed, in particolare, l'area metropolitana milanese, sono quelle che maggiormente soffrono di questa situazione.

Bassa qualità delle città vuole dire, per milioni di persone, bassa qualità dei luoghi dell'abitare, con una incidenza diretta sia sulla qualità della vita che sulla attrattività di molti territori.

La scarsa qualità dell'organizzazione spaziale e delle soluzioni architettoniche si somma a problemi ambientali, quali la qualità dell'aria e la congestione da traffico, che esaltano l'immagine negativa della città.

Migliorare l'accessibilità complessiva della regione urbana e delle diverse zone che la compongono e, contemporaneamente, migliorare le condizioni del traffico, anche per difendere le zone residenziali da congestione e inquinamento, è uno degli obiettivi prioritari della Regione.

Occorre, pertanto, che le amministrazioni locali imparino a valutare attentamente la sostenibilità dei nuovi insediamenti, sia residenziali che produttivi in senso lato, in

relazione alle potenzialità della rete stradale e del ferro.

Il problema qualitativo coinvolge, inoltre, i temi dell'identità dei territori (riconoscibilità culturale e sociale dei luoghi), del confort (vivibilità e godibilità dello spazio) e della compatibilità ambientale (salubrità dell'ambiente urbano).

Qualità della pianificazione e progettazione degli spazi si incrociano con problematiche ambientali, al centro di un dibattito disciplinare, sia nazionale che transnazionale.

Si assiste, così, al moltiplicarsi di iniziative legate alla ricerca di un miglioramento nella qualità dei progetti architettonici e infrastrutturali, ad una più attenta pianificazione paesistica dei paesaggi urbani e periurbani, alla ricerca di indicatori atti a misurare la sostenibilità ambientale degli insediamenti.

Il proliferare di iniziative e documenti di indirizzo rischia, peraltro, di confondere enti locali e operatori, rendendo poco efficace la loro applicazione e la messa a sistema delle diverse iniziative, anche se positive nella loro individualità.

Si pone quindi il problema di portare a sintesi gli indirizzi esistenti.

Ecco alcuni spunti emersi dal confronto in sede regionale:

- il concetto di qualità è un concetto complesso, alla cui definizione concorrono aspetti estetico percettivi, funzionali, relazionali, di benessere ambientale;
- la valutazione della qualità non può prescindere dalla valutazione del progetto, che deve essere inserito in una strategia dichiarata, che consenta di coglierne obiettivi di breve, media e lunga prospettiva;
- un ruolo centrale assume, nella valutazione della qualità delle politiche urbane, la “città pubblica” e le sue relazioni con il territorio;
- nella ridefinizione dei rapporti tra città e territorio particolare importanza rivestono le aree di frangia;
- occorre una attenta contestualizzazione degli interventi, anche nel senso di una più efficace valorizzazione delle potenzialità locali.

Il rilevante rilancio dell’attività decisionale e progettuale nella Regione Lombardia, dimostrato anche dagli interventi illustrati in questo volume, è un fenomeno di indubbio rilievo, non solo da un punto di vista squisitamente urbanistico e di interesse collettivo, ma anche e soprattutto da un punto di vista economico e politico. Infatti, data la crescente internazionalizzazione delle economie, una rilevante at-

tività di razionalizzazione, modernizzazione ed investimento in quelle grandi e complesse strutture di produzione che sono le città significa, senza dubbio, un rilancio della competitività dei sistemi produttivi in cui esse sono inserite e di cui costituiscono infrastruttura fondamentale. La creazione di infrastrutture congressuali, l’investimento nelle reti di trasporto e comunicazione, di connessione alle infrastrutture aeroportuali e ferroviarie a grande velocità, il riuso qualificato di edifici o di aree industriali dismesse, la realizzazione di opere architettoniche di prestigio e ad elevata valenza simbolica, di parchi urbani, di incubatori per l’insediamento di piccole imprese innovative, di politiche abitative per la salvaguardia dei ceti sociali più deboli hanno caratterizzato l’attività programmatica dei governi locali.

Piani e progetti di rilancio della centralità urbana, sempre più diffusamente rivendicata dai cittadini, testimoniano l’accentuarsi della coscienza di quanto sia importante la “qualità urbana” come strumento strategico, che consente alla città di svolgere una funzione trainante nello sviluppo complessivo, come era stato nell’era della produzione industriale.

Programmi Integrati di Intervento e Accordi di Programma

Criteria di valutazione

In un quadro legislativo di riferimento che sempre più si allontana dalla pianificazione urbanistica tradizionale, appare inevitabile adottare un diverso approccio nella valutazione, con l'obiettivo di fornire un'idonea risposta alle variegate esigenze della società.

L'assunzione dei principi di sussidiarietà, adeguatezza e differenziazione quali criteri guida dell'azione amministrativa e la necessità di semplificare ed accelerare le procedure, in attuazione del cosiddetto federalismo amministrativo, sono alla base di questo nuovo modo di agire, nel quadro di una diversa divisione e gestione delle funzioni tra Regione ed Enti Locali.

All'analisi di conformità si sostituisce quella di compatibilità, che richiede strumenti nuovi di lettura dei fenomeni e delle scelte, in funzione di una valutazione sempre più complessa.

Alla luce dell'esperienza di questi anni sono evidenziabili alcuni punti, fondamentali per affrontare questa esperienza.

La condivisione delle scelte operate dall'ente promotore costituisce un primo importante momento, in cui il confronto è finalizzato ad individuare una strategia comune, in grado di incidere positivamente in un determinato contesto:

- nella fase di valutazione occorre tener sempre presente che gli obiettivi primari della Regione, per gli interventi di trasformazione territoriale, sono orientati alla riqualificazione urbana;
- fondamentale è integrare, in modo strutturale, nell'innovazione dell'approccio urbanistico il confronto con altri campi disciplinari (scienza delle valutazioni, estimo urbano, economia dello sviluppo locale, scienze ambientali, economia politica, geopolitica);
- particolare attenzione dovrà essere posta alle situazioni di maggior degrado sociale, ambientale e paesaggistico (periferie, aree produttive dismesse, centri storici degradati.....) nella convinzione che l'integrazione sociale e il miglioramento della qualità urbana producono immediate ricadute sul territorio circostante, soprattutto sulle parti più deboli e meno strutturate;
- la scelta di non individuare una soglia dimensionale per gli interventi di trasformazione o di riconversione scaturisce dalla convinzione che non è la "superficie territoriale" o la "quantità volumetrica" che determina un buon intervento, ma la

sua capacità di fornire una risposta alle istanze del territorio;

- la possibilità di operare anche su aree non contigue fra loro permette di focalizzare l'attenzione sulle reali esigenze del contesto considerato, rispondendo puntualmente a criticità specifiche;
- nella valutazione di progetti e programmi risulta fondamentale disporre di un quadro di conoscenze relativo sia al contesto territoriale, analizzato in tutte le sue componenti (fisiche, ambientali, funzionali, sociali, demografiche...), sia alle trasformazioni in atto e/o programmate da parte di tutti gli enti e soggetti operanti, finalizzato a delineare le opportunità per ridisegnare una parte di città, attraverso un adeguato mix funzionale, in grado di generare nuove centralità;
- un'attenta analisi dell'interazione con il contesto consente di valutare non solo la singola proposta progettuale, ma anche la sua capacità di favorire altre trasformazioni territoriali, per un globale miglioramento della qualità urbana.

La capacità della Regione di mantenere costantemente aggiornato il quadro di riferimento territoriale degli interventi è fondamentale a questi

fini, come fondamentale è la costruzione di una "vision" di medio/lungo periodo a cui i comuni possano riferire i propri progetti di sviluppo;

- l'inserimento di nuove funzioni deve essere valutato con attenzione alle nuove criticità da esse innescabili, per evitare ricadute negative sulle aree adiacenti, attivando eventuali processi di mitigazione, che rendano sostenibile la proposta;
- è importante richiamare l'attenzione sulla opportunità di inserimento dei processi di trasformazione urbana in un percorso partecipato e condiviso da tutti i soggetti coinvolti, al fine di evitare l'emergere di criticità nella fase attuativa.

Risulta pertanto indispensabile favorire, anche con modalità non convenzionali, la partecipazione delle istanze locali alla formazione delle scelte dell'ente pubblico, per rafforzare la cooperazione e le sinergie tra gli attori del progetto di territorio;

- deve maturare la consapevolezza che il testo finale dell'Accordo di Programma è l'atto conclusivo di un processo concertativo e progettuale complesso, di analisi e valutazione di un intervento nelle sue componenti di sostenibilità, e fattibilità, che richiede una grande disponibilità e

competenza da parte di tutti gli attori.

Solo se l'intervento sarà il frutto di un attento lavoro di analisi e valutazione di tutti i fattori che ne determinano la fattibilità e la sostenibilità si potrà affermare di avere fatto un buon progetto, che non potrà che generare effetti positivi per la riqualificazione urbana e la competitività territoriale.

La prospettiva per il futuro è che la programmazione negoziata diventi lo strumento di organizzazione e di gestione di una convergenza più ampia di interessi, che veda la cooperazione di più Enti locali allo sviluppo di progetti d'ambito i cui benefici siano condivisi attraverso meccanismi di perequazione e compensazione territoriale.

Programmi Integrati di Intervento e Accordi di Programma

Presentazione dei progetti

Vengono di seguito presentati alcuni interventi che, attraverso strumenti di Programmazione Negoziata - Programmi Integrati di Intervento e Accordi di Programma – hanno attivato processi di trasformazione territoriale in coerenza con gli obiettivi specifici che la pubblica amministrazione ha inteso perseguire nell'ambito della propria programmazione e attraverso il confronto con altri livelli di governo del territorio.

Si è cercato, attraverso la scelte dei progetti, di fornire un quadro complessivo delle potenzialità di questi strumenti, focalizzando l'attenzione sulle scelte operate dal soggetto pubblico per favorire l'integrazione e la solidarietà sociale con gli obiettivi di resa economica.

Negli esempi proposti vengono analizzati programmi che si sviluppano in realtà territoriali e ambientali molto diverse tra loro. Singole scelte, infatti, che possono apparire specifiche di un determinato luogo, costituiscono nei fatti il volano per attivare processi di trasformazione a scala vasta. Nella scelta dei casi si è quindi attribuito rilievo non tanto alla dimensione dell'intervento, quanto alla qualità e alla capacità di riqualificazione di un ambito urbano.

Pertanto abbiamo ritenuto opportuno riportare la testimonianza anche di progetti

che, pur non essendo opere d'autore, agiscono incisivamente sulla città e sul paesaggio creando un mutamento reale della qualità del territorio.

Le schede illustrative degli interventi contengono quattro sezioni:

- inquadramento territoriale
- obiettivi del programma
- contenuti dell'intervento
- l'Amministrazione Comunale

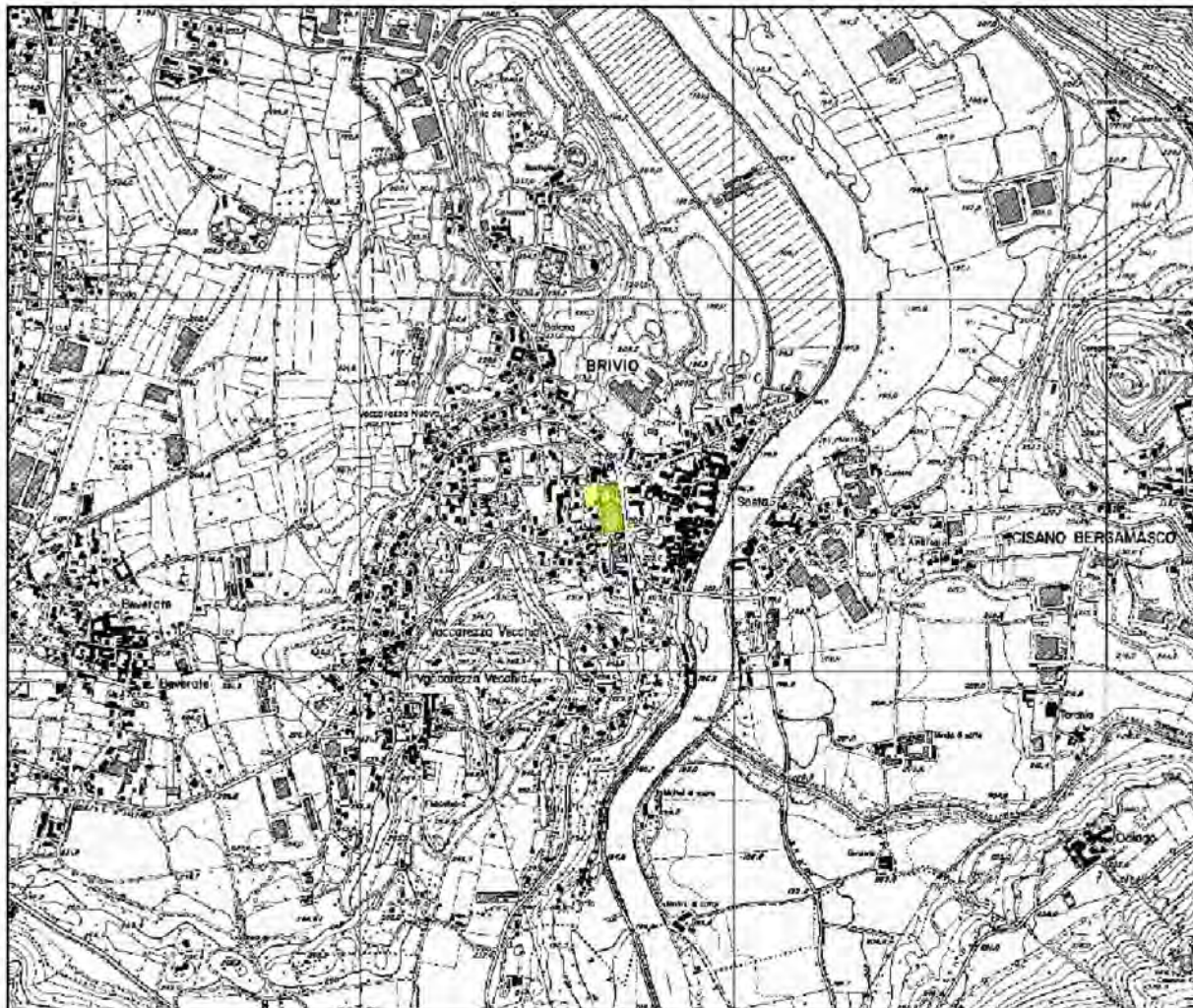
Si è tentato, in questo modo, di restituire una lettura degli interventi il più esaustiva possibile, dando anche spazio e voce alle amministrazioni comunali che li hanno proposti e sviluppati.

Schede Programmi Integrati di Intervento:

1. BRIVIO “*Recupero area dimessa*”
2. CERNUSCO SUL NAVIGLIO “*Area ex Arcofalco*”
3. CREMONA “*Ex Feltrinelli*”
4. LEGGIUNO “*Cascine del Quiquo*”
5. LEGNANO “*Ex opificio Cantoni*”
6. MILANO “*Garibaldi - Repubblica*”
7. MILANO “*Montecity - Rogoredo*”
8. MILANO “*Porta Vittoria*”
9. ROZZANO “*Quinto de' Stampi*”
10. VIMODRONE “*Comparto Nord Ovest*”

Brivio (LC)

PII “Recupero area dismessa”



Scala 1:20.000



Il fiume Adda e l'area d'intervento retrostante



L'area d'intervento

Inquadramento territoriale

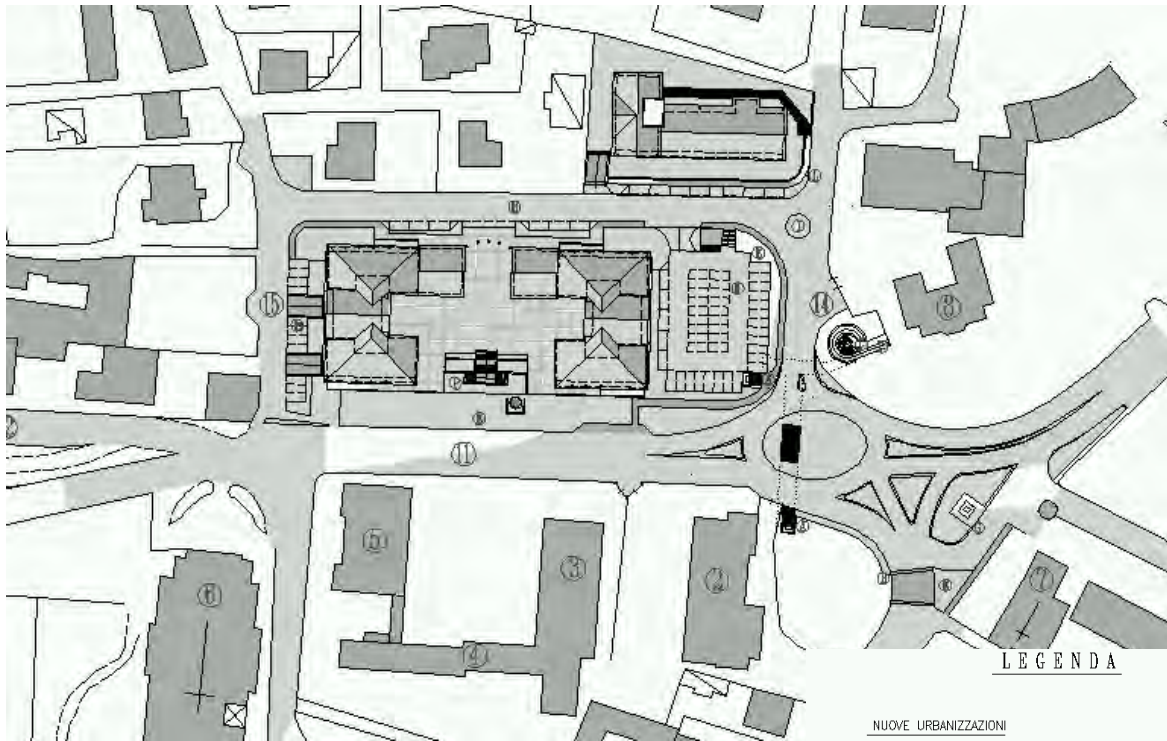
Il comune di Brivio è localizzato nella fascia delle colline e degli anfiteatri morenici nella Brianza Orientale della Martesana e dell'Adda ed è parzialmente ricompreso nel Parco dell'Adda sud e nel Parco S. Genesio. La S.S. 342 (Como – Bergamo) attraversa e divide il paese trasversalmente. L'area di intervento, che interessa un comparto industriale dismesso da molto anni, ha un'estensione territoriale di circa 10.000 mq ed è localizzata in un punto nevralgico per il paese, a ridosso del centro storico ed in fregio alla S.S. 342. Confina con la Casa di Riposo, la chiesa parrocchiale e le scuole.

Il complesso produttivo, sorto nel primo trentennio del novecento, ha segnato il passaggio alla grande industrializzazione che ha caratterizzato quegli anni. È costituito da una vecchia filanda, oggi avulsa dal contesto territoriale e priva di valore storico-architettonico, ad eccezione della ciminiera.

Obiettivi del Programma

La scelta operata dall'Amministrazione comunale è stata quella di prevedere la completa demolizione dell'opificio, ad eccezione della ciminiera, al fine di poter riorganizzare l'intero comparto, in armonia con il contesto urbano e territoriale, attraverso un corretto inserimento delle volumetrie in progetto.

Gli interventi previsti sono volti ad una riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'intero comparto ed al riordino viabilistico dell'area. Si prevede la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali e commerciali di vicinato, integrati con spazi pubblici e con una serie di



LEGENDA

NUOVE URBANIZZAZIONI

- | | |
|---|--|
| ① ACCESSI SOTTOPASSO PEDONALE ALLA "S.S. n. 342 | ① CENTRO PAESE (palazzo Comune) |
| ② SCUOLA DI ACCESSO AL SOTTOPASSO | ② SCUOLA ELEMENTARE |
| ③ SCUOLA DI ACCESSO AL SOTTOPASSO INTERNO AD USO ESCLUSIVO DELLA CASA DI RIPOSO | ③ SCUOLA MATERNA |
| ④ ASPENSORE PER ACCESSO AL SOTTOPASSO AD USO ESCLUSIVO DELLA CASA DI RIPOSO | ④ ASILO NIDO |
| ⑤ PARCHEGGIO POSTI AUTO n.235 | ⑤ ORATORIO FEMMINILE-CENTRO PARROCCHIALE |
| ⑥ PARCHEGGIO POSTI AUTO n.216 | ⑥ CHIESA PARROCCHIALE PREPOSTORIALE |
| ⑦ AREE A VERDE | ⑦ CHIESA DI S. LEONARDO |
| ⑧ NUOVO SVINCOLO STRADALE CON ROTATORIA (Strada n. n. 29) | ⑧ CASA DI RIPOSO |
| ⑨ NUOVA COLLOCAZIONE MONUMENTO DEI CADUTI | ⑨ CASA DI RIPOSO PER SUORE |
| ⑩ NUOVO TRATTO STRADALE CON MARCIAPIEDI | ⑩ CASERMA DEI CARABINIERI |
| ⑪ ROTATORIA DI SVINCOLO FRA VIA CARTIGLIO E NUOVO TRATTO STRADALE | ⑪ STRADA STATALE n. 342 PER BERGAMO - COMO |
| ⑫ ALLARGAMENTO DI VIA CARTIGLIO PER IL TRATTO INTERESSATO | ⑫ STRADA PROVINCIALE n. 54 |
| ⑬ PORTICATO DI USO PUBBLICO | ⑬ VIA VITTORIO EMANUELE II |
| | ⑭ VIA CARTIGLIO |
| | ⑮ VIA MONS. VIGANO' |

Planimetria di inquadramento

Estensione del territorio comunale: 7,92 kmq

Popolazione: 4.189 abitanti al 1.01.03

Tipo di intervento: Trasformazione area industriale dismessa

Destinazione d'uso: residenziale, commerciale di vicinato

Superficie territoriale: mq 9.550

Volume in progetto: mc 22.000 di cui

mc 19.000 residenza

mc 3.000 commerciale di vicinato

Standard indotti dall'intervento: mq 5.935

Standard ceduti: mq 4.620

Standard monetizzato: mq 1.315

Standard qualitativo/aggiuntivo: opere di riorganizzazione viabilistica con la creazione di un sottopasso e di aree a parcheggio.

Progettista: Arch. G. Rosa, Arch. G. Cereda

interventi viabilistici ed infrastrutturali, al fine di trasformare un'area che oggi appare avulsa dal contesto territoriale, in quanto recintata e chiusa, pur essendo prossima alle principali strutture urbane (Municipio, Casa di riposo, scuole, chiese), in un luogo vitale e ben collegato con il centro del paese. Si è cercato di individuare nuovi con visivi di collegamento al resto del paese, in particolare fra la parte alta ed il nucleo storico, fra il verde collinare e l'edificato, fra la casa di riposo e la chiesa parrocchiale.



Lotto B in costruzione

Gli obiettivi perseguiti tendono a superare i problemi di attraversamento della S.S. 342, a rendere più agevole il collegamento con il centro del paese, ad incrementare la dotazione di parcheggi, oggi carente, a creare spazi pubblici e ad uso pubblico, oltre che servire il previsto insediamento di tutte le urbanizzazioni necessarie.

Contenuti dell'intervento

Gli interventi previsti dal PII sono finalizzati alla:

- realizzazione di nuovi insediamenti, dotati di tutte le urbanizzazioni ed opere accessorie per una volumetria complessiva di mc 22.000, di cui mc 19.000 a funzione residenziale e mc 3.000 a funzione commerciale di vicinato;
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e accessorie, che consistono in:
 - formazione di uno svincolo stradale sulla ex S.S. n. 342 attraverso la creazione di una rotatoria e la ristrutturazione viaria di accesso al centro abitato;
 - formazione di un sottopasso pedonale sulla ex S.S n. 342, funzionale al collegamento del centro con la zona di espansione residenziale, con la Casa di Riposo per Anziani e con il nuovo parcheggio pubblico di via Cartiglio;
 - formazione di un nuovo parcheggio pubblico in Via Cartiglio necessario a compensare la carenza di parcheggi del centro abitato, della Casa di Riposo per Anziani e della Scuola Elementare;

- riqualificazione del primo tratto di Via Cartiglio, attraverso l'ampliamento della sede viaria, la creazione di elementi di protezione all'accesso carraio alla Casa di Riposo e contestuale riordino dell'assetto viario;

- formazione di una nuova piazza al centro degli edifici residenziali previsti dal P.I.I.;

- formazione di porticati pubblici e di un giardino protettivo in fregio alla ex S.S.342 con camminamenti e marciapiedi.

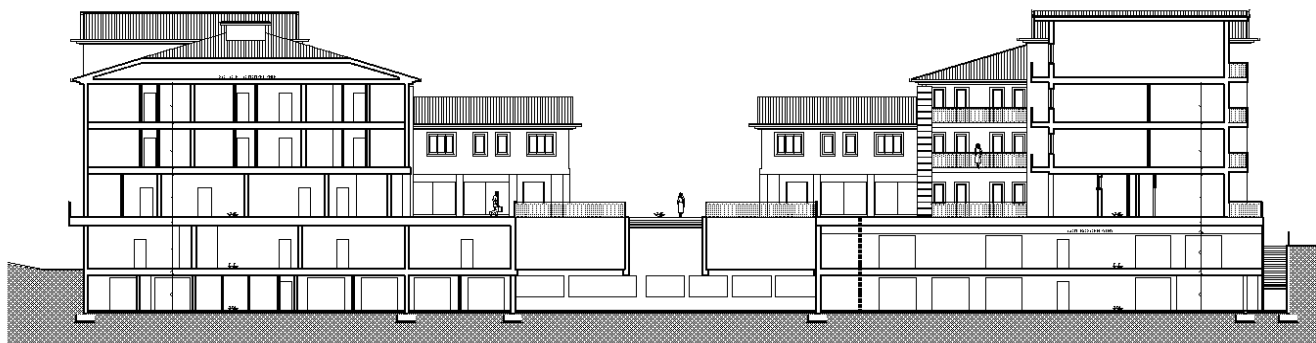
La distribuzione dei volumi in progetto e delle aree a verde libere da edificazione, nonché la demolizione dell'alto muro di cinta del vecchio insediamento industriale, costituiscono elementi di valorizzazione dell'ambito considerato.



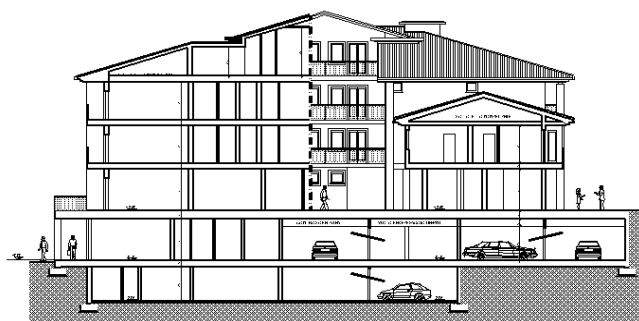
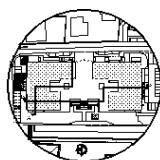
Lotto A – parte dello scavo



Lotto B in costruzione



SEZIONE B-B



SEZIONE A-A

I fabbricati residenziali vengono concentrati in un complesso che racchiude all'interno una piazza pubblica, che costituisce momento di aggregazione e punto di collegamento tra la rete pedonale e quella viaria. Verrà, inoltre mantenuta l'alta ciminiera in mattoni a vista, quale ricordo storico del preesistente insediamento tessile, che ha contribuito allo sviluppo economico del paese.

L'Amministrazione Comunale

Far convergere gli obiettivi e quindi i consensi, dell'interesse pubblico e di quello privato.

Troppo spesso la macchina burocratica frappone tra il pensiero, l'esigenza iniziale e la possibile realizzazione finale di un intervento urbanistico di recupero di aree urbane, tempi tali da rendere vano ogni sforzo.

Determinante è la possibilità di operare, in tempi reali, su problematiche vive.



Progetto (rendering)



Progetto (rendering)

Ciò permette di attuare scelte da cogliere nell'istante in cui le stesse sono realizzabili. Lo standard di qualità è una delle parti fondamentali del programma: l'attuazione dello stesso in tempi certi è altrettanto positivo.

Il rinnovo di aree urbane, restava spesso nella carta dei piani generali, per la possibilità di attualizzare destinazioni determinate in tempi sempre troppo vecchi; attraverso le consuete varianti diventava un deterrente economico insuperabile che portava gli operatori ad indirizzarsi verso aree vergini.

Il conseguente consumo di territorio è diventata ormai una importante violazione del nostro paesaggio.

L'agilità del Piano Integrato ha dato una buona soluzione.

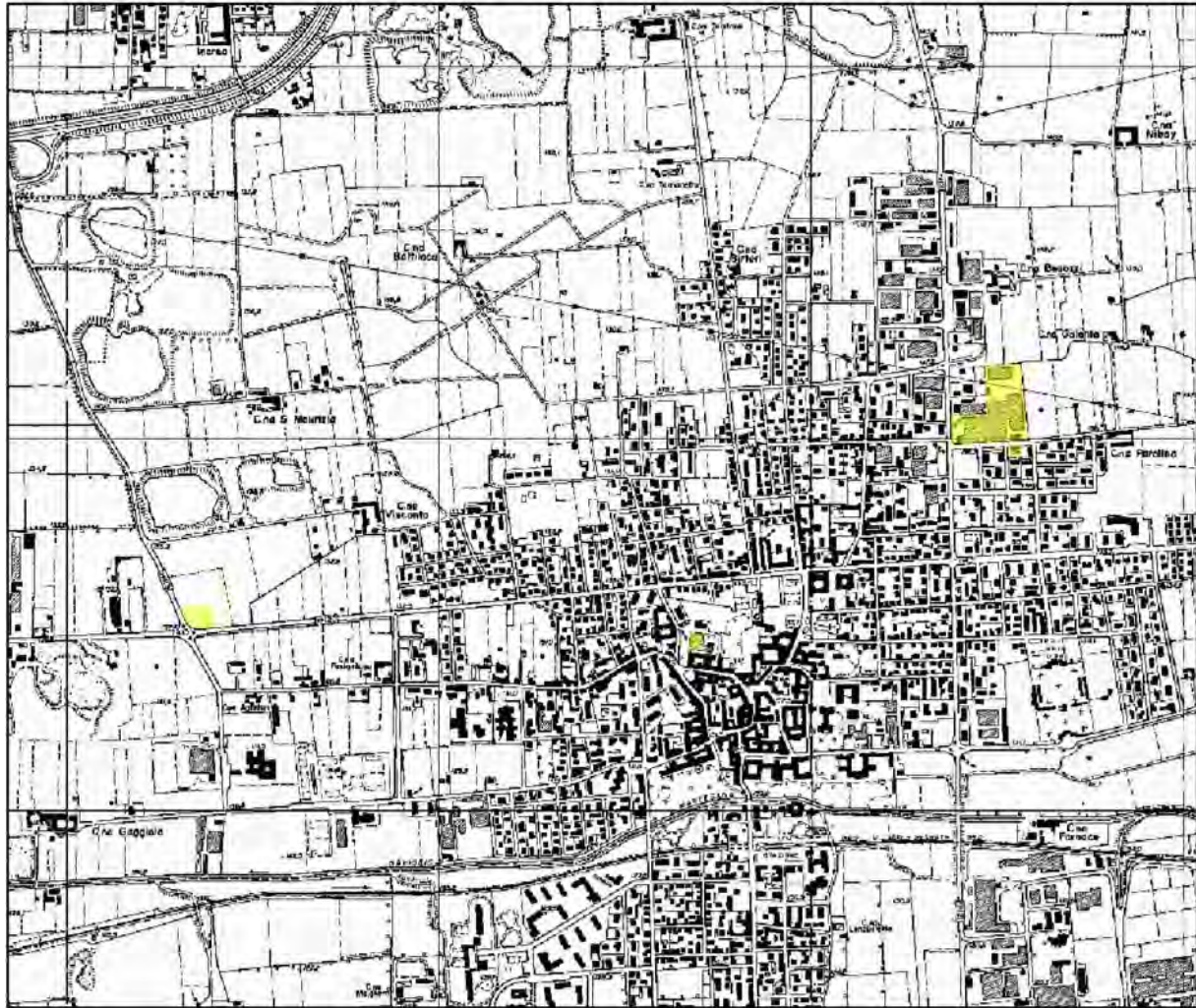
Avv. Stefano Motta (il Sindaco)

Geom. Marco Manzoni (Responsabile dell'area tecnica)



Progetto (rendering)

Cernusco sul Naviglio (MI) PII “ex area Arcofalco”



Scala 1:20.000



Area d'intervento - stato di fatto



Area d'intervento - stato di fatto

Inquadramento territoriale

Il Comune di Cernusco sul Naviglio, ubicato ad est del capoluogo milanese, è inserito nella fascia della bassa pianura lombarda, individuata dal piano paesistico, ed è ricompreso parzialmente nel parco agricolo sud di Milano. È contraddistinto dall'attraversamento, lungo la direttrice est-ovest, dell'asta fluviale del Naviglio della Martesana che ha determinato, fin dal periodo della sua realizzazione, avvenuta nel Cinquecento, lo sviluppo socio-economico della comunità. Il presente programma interessa tre ambiti posti nel comparto nord della città: il primo, prossimo al centro storico è ben servito dal punto di vista viabilistico; sono infatti facilmente raggiungibili la circoscrizione est del paese e la S.P. 121, che consente l'accesso alla rete autostradale; il secondo è costituito da un edificio ubicato nel centro storico ed inserito nel parco pubblico "Trabattoni", recentemente riqualificato con un intervento dell'Amministrazione Comunale; il terzo è posto in posizione più periferica su via Vespucci ed inserito nell'ampio parco comprensoriale che, cingendo la città da ovest a nord, costituisce un importante polmone verde.



Planivolumetrico

Estensione del territorio comunale: 13,36 kmq

Popolazione: 27.861 abitanti al 1.01.03

Tipo di intervento: Trasformazione area dismessa, restauro conservativo

Destinazione d'uso: Prevalentemente residenziale, attrezzature pubbliche

Superficie territoriale: 30.000 mq

Volumetria:

mc 54.000 di cui:

40.000 mc residenza libera

10.000 mc residenza convenzionata

4.000 mc commerciale

Standard indotti dall'intervento: 16.655 mq

Standard ceduti: 16.655 mq

Standard qualitativo/aggiuntivo: previsto dal Documento d'Inquadramento da destinare alla ristrutturazione dell'ex Filanda

Progettista: Arch. Marco Andreoni

Obiettivi del Programma

La proposta progettuale risponde agli obiettivi fissati dal Documento d'Inquadramento e prevede in particolare:

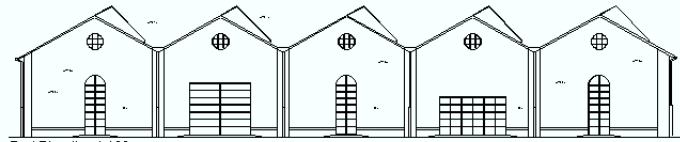
- la riqualificazione dell'area industriale dismessa posta tra via Boccaccio, via Verdi e via Goldoni, all'interno di ambiti urbani già in parte riconvertiti alla residenza;
- la creazione di spazi a verde e parcheggi;
- il recupero, a scopo culturale e sociale, di un'importante testimonianza della realtà industriale ottocentesca, la "Vecchia Filanda", creando spazi fruibili al grande pubblico, con qualifica di polo attrattore di livello nazionale;
- la realizzazione di nuova edilizia residenziale e commerciale;
- il miglioramento della circolazione stradale, attraverso la rettifica e l'ampliamento di via Boccaccio;
- il completamento e l'estensione della pista ciclabile di via Verdi e via Neruda;
- l'adeguamento delle reti tecnologiche e dei sottoservizi esistenti;

Oggetto dell'intervento

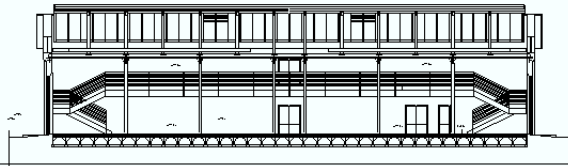
La proposta è caratterizzata da un forte impatto innovativo rispetto al tessuto urbano all'intorno e si sviluppa su tre ambiti. Il primo comparto di circa 30.000 mq è rappresentato dal sedime di una fabbrica dismessa. Il complesso industriale è inutilizzato da circa cinque anni ed il suo abbandono ha portato ad un progressivo degrado degli immobili presenti. La zona, nel corso degli anni, si è trasformata da zona periferica a destinazione artigianale/industriale a zona prevalentemente residenziale con buona dotazione di servizi pubblici garantita anche dalla possibilità di raggiungere il centro storico in tempi brevi. Per questo ambito si prevede una trasformazione caratterizzata da un mix di destinazioni funzionali: la residenza, destinata sia ad un mercato libero sia ad uno di tipo "calmierato" con l'introduzione di edilizia convenzionata, il commerciale, con la previsione di una media struttura di vendita. Gli edifici sono connessi attraverso una maglia di percorsi pedonali e ciclabili che si snodano lungo gli ampi spazi mantenuti liberi, grazie alla verticalità che contraddistingue l'intervento.



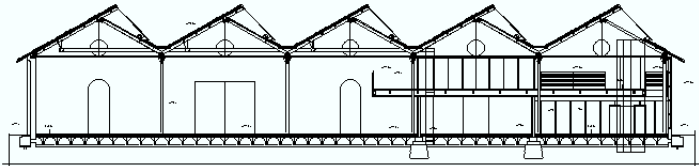
North Elevation 1:100



East Elevation 1:100



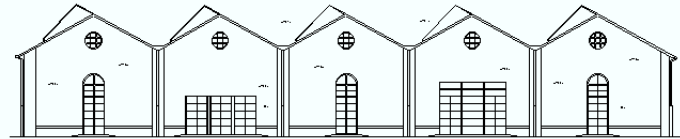
Section B-B 1:100 (v. Tav. 1C)



Section A-A 1:100 (v. Tav. 1C)



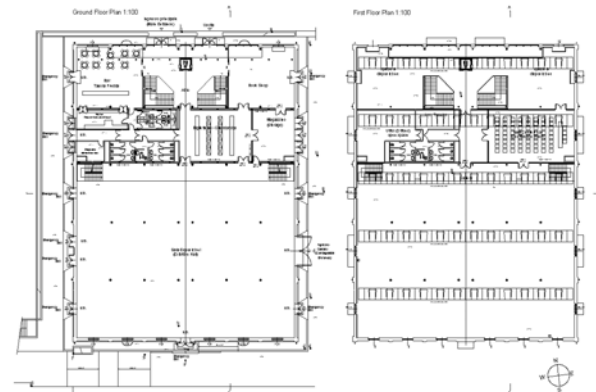
Sud Elevation 1:100



West Elevation 1:100

Ex Filanda – progetto: prospetti e sezioni

Il secondo comparto è rappresentato dall'ex Filanda, edificio industriale, posto nel centro storico e memoria di un'importante presenza manifatturiera della città che ha caratterizzato, nel secolo scorso, lo sviluppo economico del paese. L'edificio, inserito in un parco pubblico recentemente recuperato dall'Amministrazione Comunale, verrà riutilizzato attraverso un intervento di restauro conservativo e destinato a funzioni di



Ex Filanda – progetto: piante



Ex Filanda – stato di fatto

interesse collettivo (museo contadino, spazio anziani, sala conferenze).

Il terzo comparto, interessa un'area libera, posta al margine est del parco comunale denominato "Parco delle Allodole", inserita nell'ampio parco comprensoriale che cinge il quadrante nord-ovest della città, costituendo un'importante polmone verde. Se ne prevede la cessione all'Amministrazione Comunale in sostituzione di un'area a standard interessata dall'edificazione all'interno del primo comparto.



Progetto - rendering



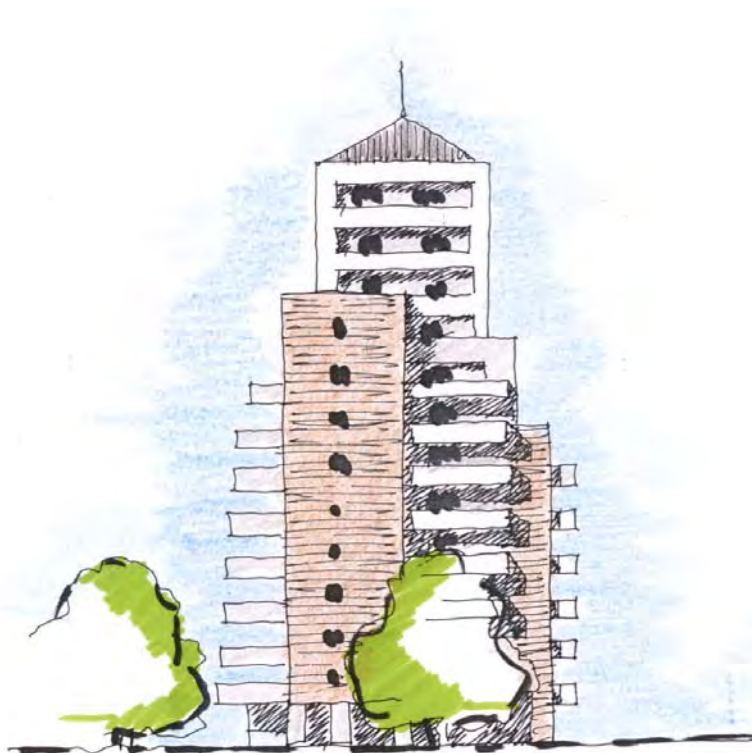
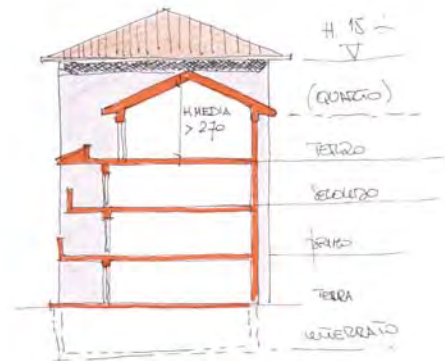
Progetto - rendering

L'Amministrazione Comunale

L'introduzione della L.R. n. 9 del 1999 creata con il preciso scopo di rendere più flessibile lo strumento pianificatorio comunale ha significato per il Comune l'occasione per fare il punto sulla sua dotazione dei servizi ed ipotizzarne un "restyling". La sfida che si proponeva ai tecnici era quella di sapere conciliare l'esigenza degli operatori privati senza, tuttavia, rinunciare alle caratteristiche d'eccellenza che contraddistinguono questo comune. La dotazione media procapite degli standards urbanistici, infatti, è ampiamente superiore ai limiti definiti dalla L.R. 51/75; l'idea dell'Amministrazione, introdotta nel Documento d'Inquadramento territoriale, è stata quella di individuare un meccanismo che consentisse la realizzazione di opere pubbliche, chiedendo la corresponsione di un contributo monetario fisso per la realizzazione, corrispondente ad un parametro funzione dei volumi edificati nel caso di funzione residenziale e della SLP in caso di destinazione terziario-commerciale, che compensasse la richiesta di standards inferiore all'attuale dotazione comunale. A questo proposito sono stati individuati, all'interno del Documento d'Inquadramento, alcuni obiettivi prioritari e siti degradati da riqualificare tra cui rientrano alcuni ambiti, oggetto del P.I.I. in esame.



La residenza in progetto



La residenza in progetto

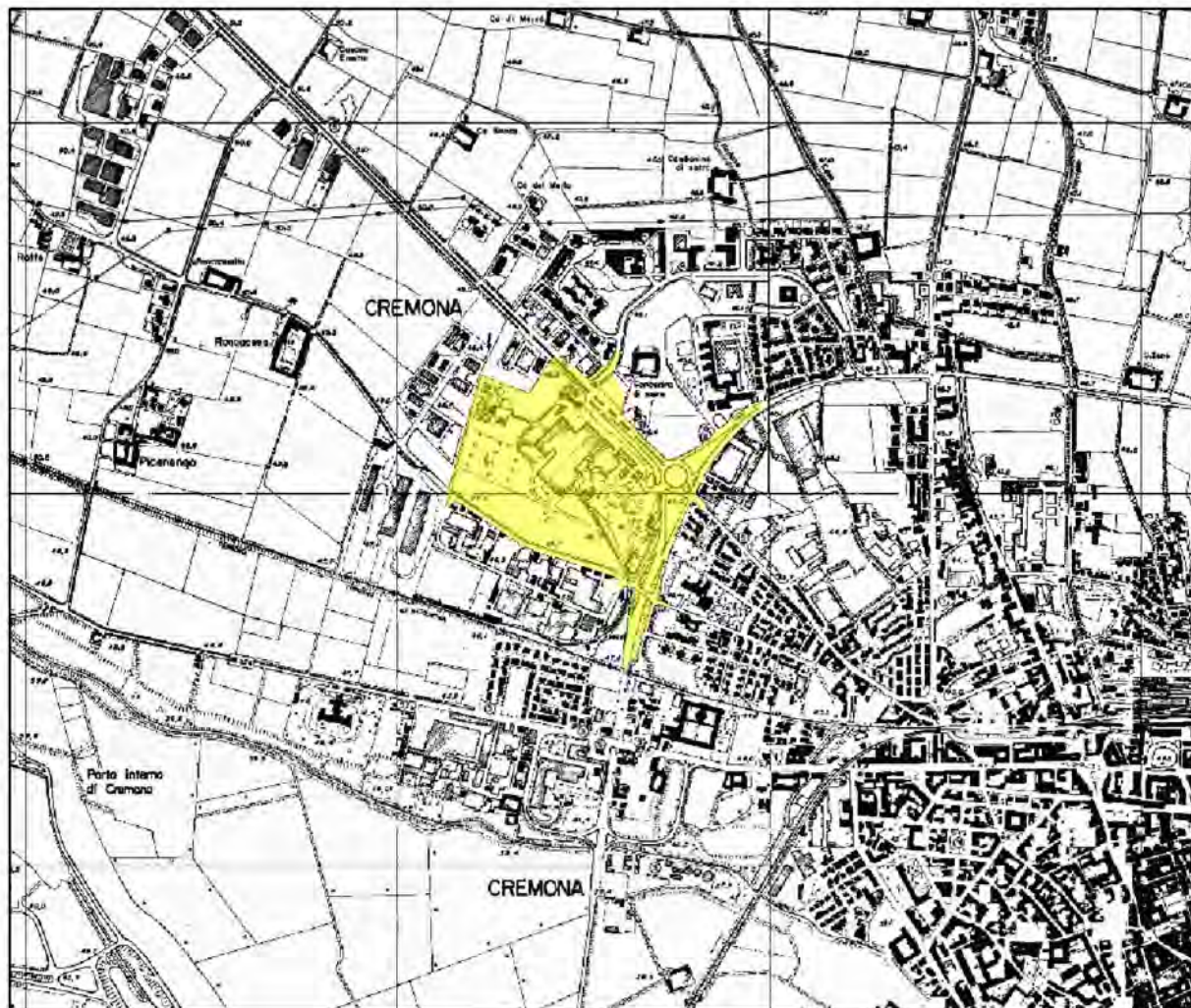
Molteplici sono le connotazioni e le scelte innovative che promuove questo piano. In variante rispetto all'attuale PRG che nell'ambito di trasformazione prevedeva già una destinazione residenziale ma più contenuta e senza commistioni a carattere commerciale, la prima presa di posizione importante compiuta dal P.I.I. definito "pilota" ai sensi della L.R. 9/99 per il Comune, è stata quella di "validare" le ipotesi contenute nel Documento d'Inquadramento" sia per quanto riguarda le valutazioni del meccanismo economico di comparazione stabilito, sia per i vincoli assegnati ai proventi.

Un'ulteriore decisione urbanistica è stata quella di prendere in carico un'area identificata dal vigente PRG come standard sovracomunale, ma non di proprietà comunale, in sostituzione di quella venuta meno ubicata nell'ambito di trasformazione passando da uno standard "virtuale" ad uno effettivo in quanto acquisito al patrimonio.

Le peculiarità introdotte a livello architettonico hanno operato una scelta "forte" con l'introduzione di una tipologia a "torre" (altezza pari a circa 45 mt pari a 14 piani) all'interno di un quartiere caratterizzato da altezze medie di zona non superiori ai 15 metri (5 piani). Attraverso la riduzione ai minimi termini della superficie coperta operata, è stato possibile recuperare spazi aperti e fruibili in una zona a precedente vocazione industriale che ha subito in questi ultimi anni una forte trasformazione di carattere residenziale.

Ing. Marzia Bongiorno
(Capo Servizio Urbanistica)

Cremona (CR) – PII “ex Feltrinelli”



Scala 1:20.000

Inquadramento territoriale

L'evoluzione storica della città di Cremona e del suo immediato intorno, con particolare riferimento alla zona nord-ovest del centro abitato, dove si colloca l'area in esame, ha comportato uno sviluppo della periferia del tutto estraneo alla trama del paesaggio agrario esistente. In quasi tutte le aree urbanizzate oltre la città murata sono stati cancellati i segni e le preesistenze del passato.

Al di fuori dell'abitato di Cremona invece ancor oggi persiste un paesaggio agrario il cui orientamento ricalca l'antica traccia delle centuriazioni romane. Tale paesaggio però è stato segnato dai grandi assi viabilistici, che da sempre hanno strutturato la conformazione delle periferie.

In particolare, tutte le aree esterne alla cerchia murata, si sono sviluppate con una crescita radiale, lungo le grandi arterie in uscita dalla città, quali la Paullese, la via Sesto, la Codognese, la via Bergamo.

Questa trama urbana ha creato sul territorio dei "cunei" incomunicabili tra loro, nei quali si è insediato il tessuto di recente impianto.

Ulteriori barriere fisiche sono costituite dalla tangenziale e dall'asse ferroviario, che tendono ulteriormente a chiudere la città e a delimitarne i confini, escludendo da essa i quartieri posti all'esterno.

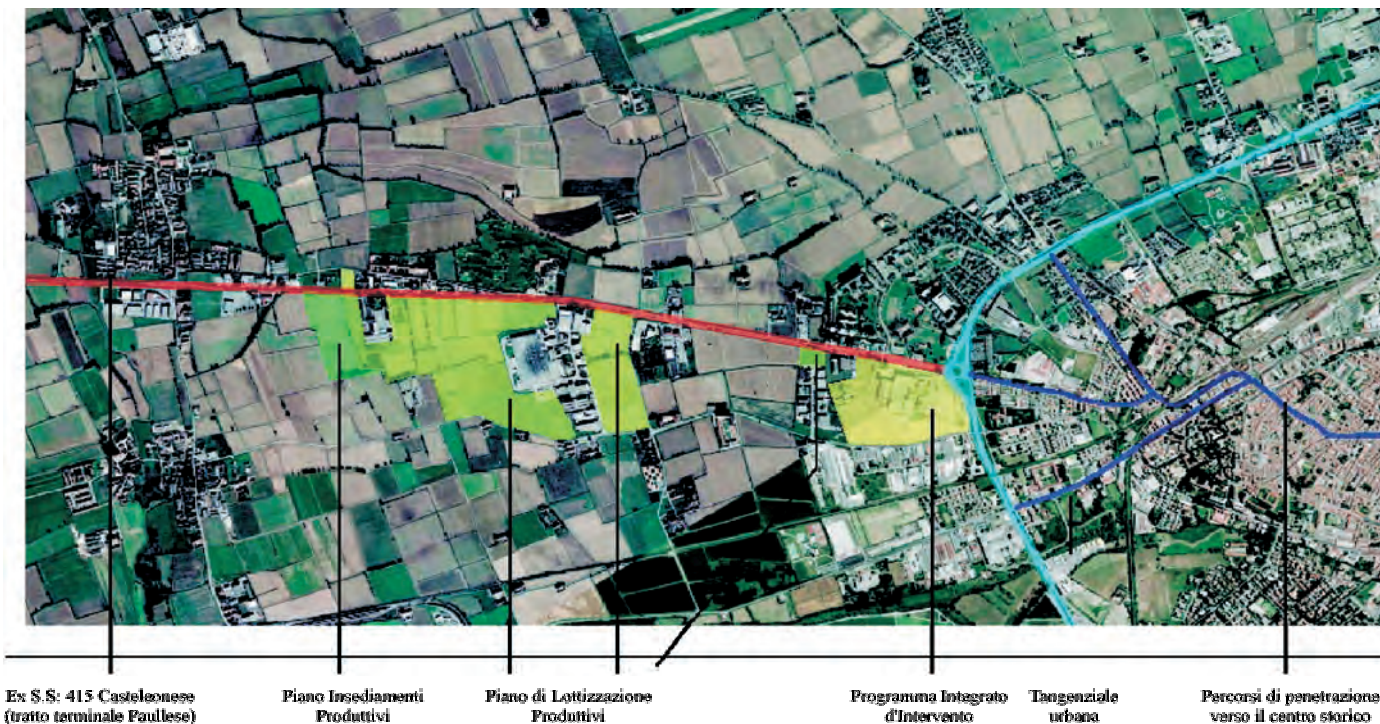
Inoltre ciascuna di queste porzioni di territorio presenta un tessuto insediativo diverso, sia nell'orientamento degli edifici che nella maglia viaria.

Questa tendenza è particolarmente evidente nella periferia nord-ovest della città, dove l'incontro tra la Paullese e la tangenziale rende difficile il collegamento tra i diversi quartieri.

E' proprio in corrispondenza di questo incrocio che si trova la vasta area dismessa della ex Feltrinelli, un complesso industriale per la produzione di pannelli di masonite, che ha cessato la sua attività nella metà degli anni settanta.

L'area dunque si configura come una delle principali porte cittadine e funge sia da accesso diretto alle aree urbane più centrali, sia da elemento distributivo dei flussi di traffico in transito.

L'ambito di intervento e il suo contesto





Lo stato di fatto – l'area "ex Feltrinelli" dalla Tangenziale urbana

Obiettivi del Programma

Finalità principale del programma è quella di riqualificare un'area dismessa, costituita da magazzini e depositi in cemento armato in vistoso stato di abbandono.

Sia dal punto di vista formale che funzionale, il "Parco Ex Feltrinelli" è stato concepito con l'intento di dare vita ad un nuovo "brano di città" e promuovere un indispensabile intervento di ricucitura di un tessuto edilizio incoerente e bisognoso di riordino, configurando una sorta di nuova moderna "porta urbana" per la città di Cremona.

Il primo obiettivo è stato quello di riorganizzare la viabilità esistente, con attenzione particolare alla diminuzione dell'inquinamento ambientale ed acustico.

Il secondo obiettivo è stato quello di favorire l'aumento quantitativo e qualitativo dei servizi, ricomponendo la trama urbana, con attenzione particolare ad una maggiore qualità residenziale.

Estensione del territorio comunale: 70,39 Kmq

Popolazione: 70.849 abitanti al 1.01.03

Tipo di intervento: riqualificazione urbanistica di area dismessa

Destinazione d'uso: residenziale, commerciale, artigianale, attrezzature pubbliche.

Superficie territoriale: 283.440 mq

S.I.p. Residenziale: 21.520 mq

S.I.p. Commerciale: 31.500 mq

S.I.p. Produttivo: 6.000 mq

S.I.p. Tempo Libero: 4.000 mq

Standard indotti dall'intervento: 90.312 mq

Standard ceduti: 92.862 mq

Standard qualitativo/aggiuntivo: 14.110 mq

Progettista: Studio associato Ori e Arienti



Lo stato di fatto – l'area "ex Feltrinelli" dalla SS 415

Contenuti dell'intervento

L'area di proprietà del soggetto attuatore è di 202.000 mq e corrisponde per la maggior parte all'area occupata dal complesso industriale dismesso. La restante parte dell'ambito di intervento del PII è rappresentata invece da circa 80.000 mq di aree stradali, di proprietà del Comune di Cremona.

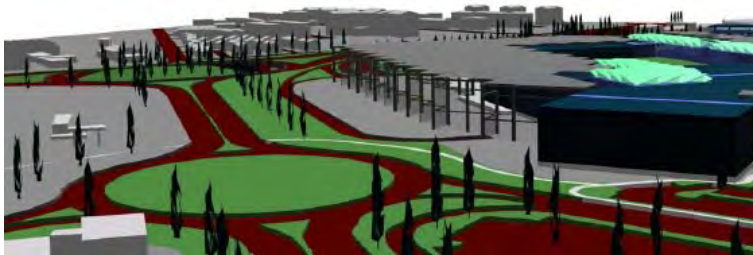
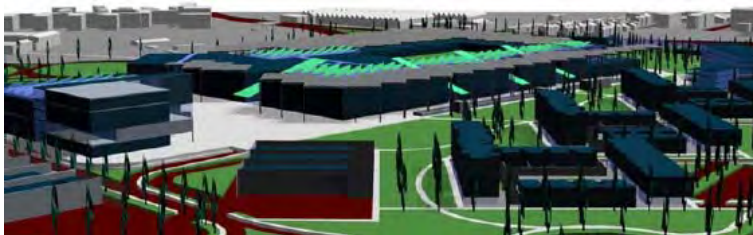
Il progetto, che è stato assoggettato con esito positivo a verifica ambientale ai sensi del D.P.R. 12.04.1996, prevede la bonifica del sito in ottemperanza al D.Lgs. 277/91 ed al D.M. 471/99.

E' prevista la completa demolizione degli edifici industriali dismessi preesistenti, la successiva realizzazione di un insediamento polifunzionale, comprendente un centro commerciale integrato con un edificio per il tempo libero, tre complessi residenziali, un comparto artigianale, un edificio pubblico per servizi collettivi ed attività sportive, un polo scolastico destinato all'istruzione superiore, una piazza pubblica, aree a verde attrezzate e parcheggi pubblici in superficie e nel sottosuolo.

Grande attenzione è stata posta nel garantire la capacità del nuovo comparto urbano di relazionarsi e comunicare con il centro e la periferia circostante.



Vista assometrica dell'area di progetto



Viste da nord-ovest e sud-est

Gli elementi morfologici più "forti" con cui il progetto si è confrontato sono le direttrici di traffico, in particolare la strada Paullese e la via Sesto, che delimitano l'area di progetto.

Lungo la via Sesto si prevede la collocazione delle residenze e del polo scolastico. Gli edifici saranno separati dalla strada da una fascia verde con triplice filare alberato, all'interno della quale correrà una pista ciclopedonale e da una successiva area a parcheggio.

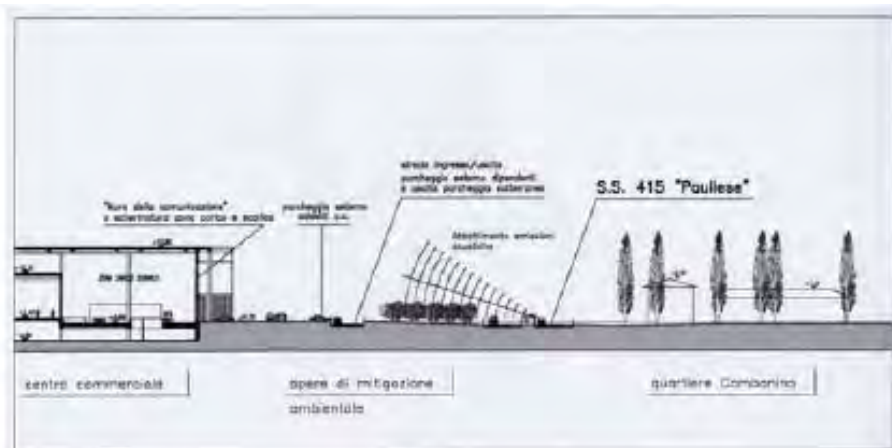
Lungo la SS 415 e la tangenziale urbana saranno invece collocate la zona carico/scarico del centro commerciale ed i padiglioni artigianali. Anche tali attività saranno protette dagli effetti negativi del traffico tramite aree verdi di mitigazione (fascia alberata larga circa 20 metri lungo la Paullese). La zona destinata a parco urbano sovracomunale (superficie di circa 20.000 mq di verde attrezzato) verrà collocata tra il lato sud-est del centro commerciale e la tangenziale urbana.

Il Programma d'intervento struttura le nuove urbanizzazioni attorno ad uno spazio centrale costituito dal sistema piazza – parco lineare – parco urbano, che risulta essere il tessuto connettivo in base al quale sono state organizzate le varie funzioni.

In particolare, nel parco urbano verranno ripresi l'orientamento e la tessitura del paesaggio agrario storico (centuriazione romana) attraverso una struttura a scacchiera, con campi delimitati da filari e percorsi di collegamento.

Il centro commerciale, un complesso direttamente affacciato sul verde o su spazi pubblici attrezzati, verrà attraversato da una strada pedonale coperta, che sarà una galleria commerciale, ma anche un luogo di scambio e di collegamento tra il parco urbano, che sorgerà a ridosso dell'area delle serre comunali e la piazza pubblica. Sulla piazza si affaccerà il "centro multiattività", un edificio con campi e spazi polifunzionali destinati ad attività sportive e congressuali.

Per l'area artigianale, posta ad ovest del



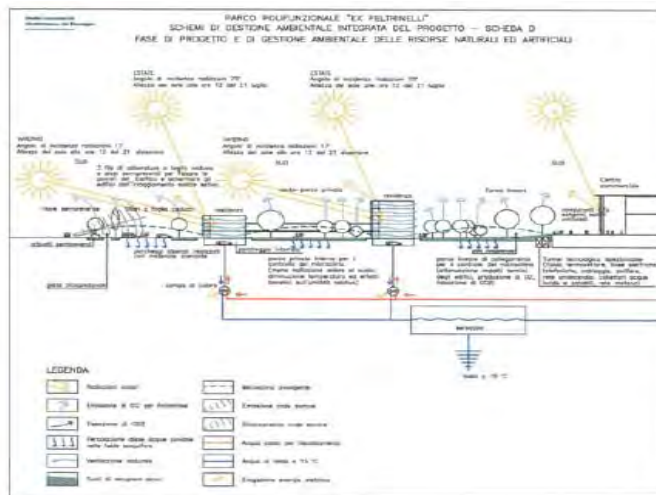
Accorgimenti bioclimatici ed energetici: rapporto tra centro commerciale e SS 415

comparto, è stata prevista, invece, una edificazione più aperta, in modo da rispondere alle esigenze di ampi spazi per parcheggi, manovra e carico-scarico merci. I blocchi residenziali, articolati come moderne corti con spazi interni protetti, sono stati concepiti secondo i principi

dell'architettura bioclimatica, sia per quanto riguarda l'orientamento degli edifici che relativamente alle soluzioni architettoniche utilizzate (barriere frangisole, alberature collocate *ad hoc*, disposizione dei corpi di fabbrica in modo da evitare ombreggiamenti reciproci).



Planimetria generale: il rapporto con l'orditura del paesaggio agrario



Schema ambientale ed energetico dell'intervento: la gestione delle risorse naturali ed ambientali



Rendering della vista aerea

Il progetto, sulla scorta delle verifiche modellistiche relative ai flussi di traffico esistenti e futuri, prevede la riqualificazione ed il potenziamento dell'intero sistema viabilistico circostante l'ambito di intervento, in maniera da non ingenerare fenomeni di congestione o di inquinamento atmosferico e acustico. Tutta la grande viabilità di scorrimento è stata collocata ai margini dell'area destinata agli insediamenti, in modo tale da garantire la maggior continuità possibile tra le varie attività del comparto, "permeate" dal verde di connettivo, dalle piazze e dai parchi, dal sistema dei percorsi per cicli e pedoni.

Il progetto ha puntato fortemente sull'integrazione tra viabilità, parchi ed aree a verde, superando in tal modo la tradizionale impostazione del verde di "mascheramento", soprattutto in relazione al parco posto a cerniera tra il centro commerciale e la tangenziale urbana, nel cui disegno è stato ripreso ed esaltato l'andamento degli assi viabilistici che lambiscono l'area di intervento.

Infine le funzioni più "sensibili" (come la residenza, gli edifici pubblici o le attività scolastiche) sono state collocate dove gli impatti del traffico, del rumore e dell'inquinamento saranno minori, mentre le attività meno suscettibili in tal senso (come l'artigianato o la zona carico e scarico del centro commerciale) sono state posizionate dove si prevedono impatti più consistenti.



Modello di valutazione delle emissioni veicolari: scenario di progetto (ossidi di azoto)



Modelli di assegnazione del traffico viabilistico

L'Amministrazione Comunale

Coerentemente con le previsioni del nuovo P.R.G. e del Documento di Inquadramento per la programmazione urbanistica, il programma integrato di intervento individua un'area di interesse strategico per l'accessibilità, per il recupero e il riassetto di Cremona, configurandosi, infatti, come una delle principali porte cittadine, sia come accesso diretto alle aree urbane più centrali, sia come elemento distributivo dei flussi di traffico in transito.

Finalità principale del programma è riqualificare una parte importante della città, favorendo l'aumento quantitativo e qualitativo dei servizi e riannodando i fili di una trama urbana frantumata, proponendo contemporaneamente la ricerca di una maggior qualità residenziale.

Le linee progettuali che caratterizzano il programma sono:

1. La connessione tra le strade statali Castelleonese e Codognese, spina centrale della viabilità;
2. La piazza pedonale, luogo centrale di relazione attorno a cui prevedere la concentrazione delle funzioni speciali di interesse sovracomunale e di parte delle funzioni di iniziativa privata.

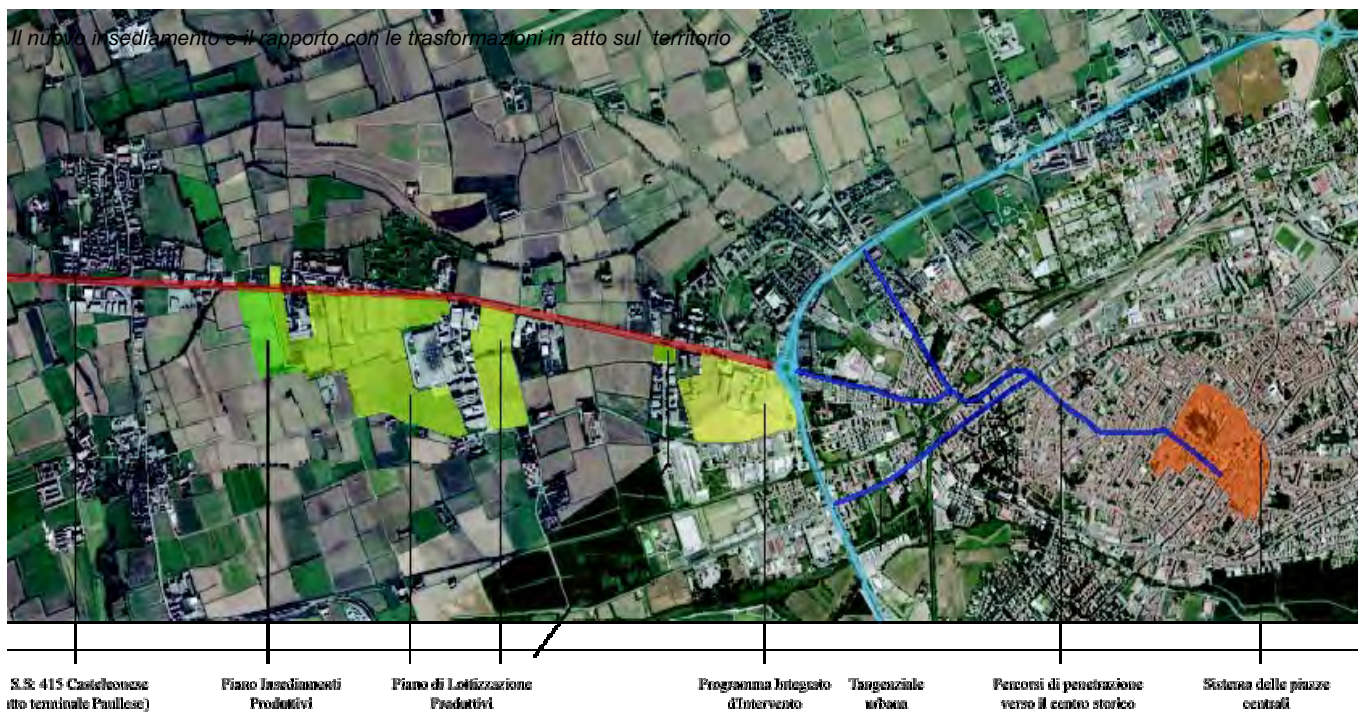
A partire da questi strumenti strutturanti si organizza la viabilità interna, i percorsi ciclo-pedonali e l'edificazione, che deve, per quanto possibile, configurare il sistema a cortina edilizia, così da creare un'immagine urbana.

La localizzazione delle funzioni strategiche tiene conto dell'esigenza di massima accessibilità rispetto alla grande viabilità ed ai collegamenti con il contesto urbano nonché di alta visibilità che la funzione di porta urbana richiede.

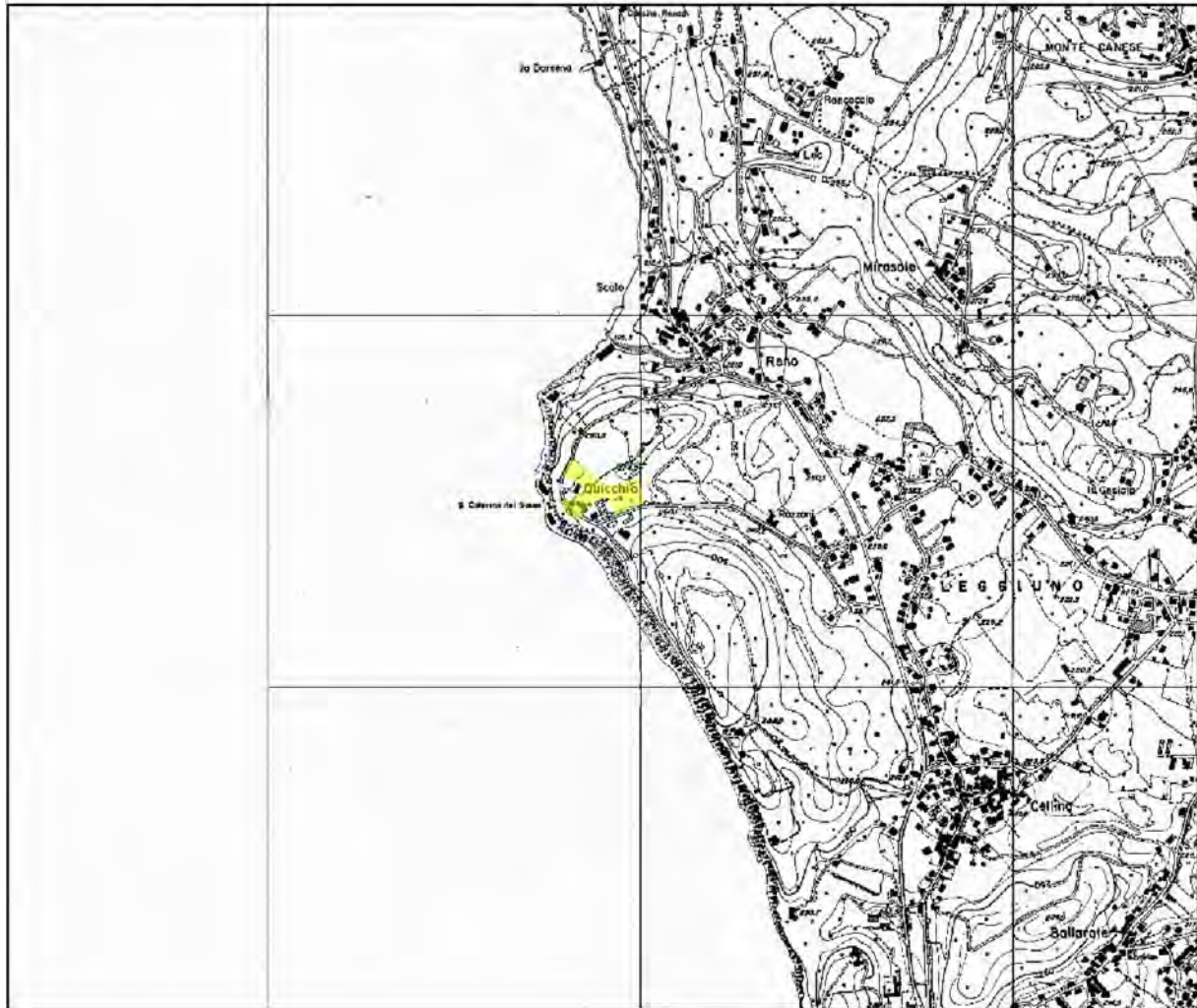
Il programma prevede, inoltre, il ricorso allo standard qualitativo in aggiunta alla cessione di aree per attrezzature pubbliche, consistente nella realizzazione diretta di opere di interesse generale: impianto arboreo e allestimento parco urbano, impalcati by-pass tangenziale, collegamento ciclopedonale.

In data 9.04.2003 è stato stipulato l'Accordo di Programma tra le Amministrazioni pubbliche coinvolte (Regione Lombardia, Provincia di Cremona e Comune di Cremona) e in data 22.07.2003 è stata stipulata la convenzione urbanistica con il soggetto privato attuatore.

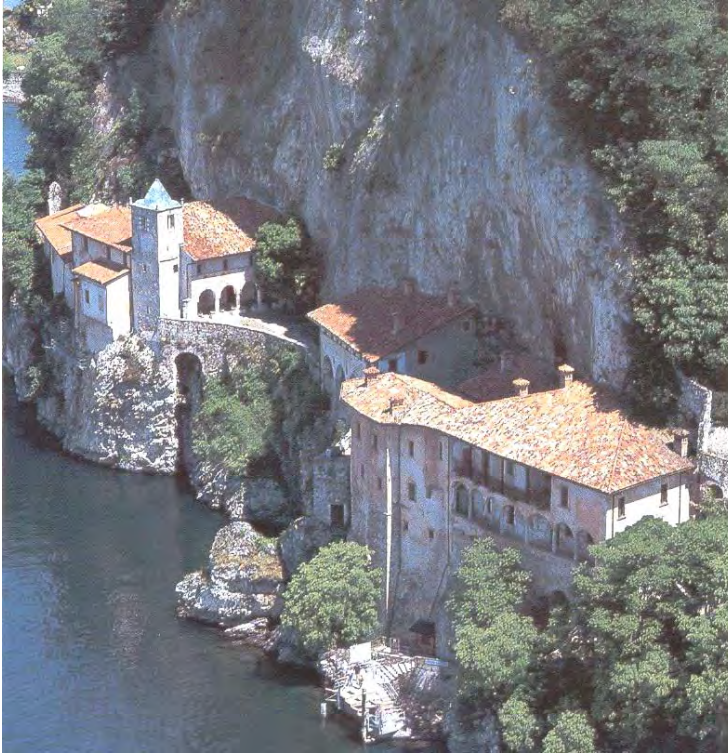
(Settore Gestione del Territorio del Comune di Cremona)



Leggiuno (VA) PII “Cascine del Quiquio”



Scala 1:20.000



Eremo di Santa Caterina del Sasso Ballaro

Inquadramento territoriale

Il Comune di Leggiuno è ubicato tra la sponda orientale del lago Maggiore e il parco del Campo dei Fiori ed è inserito nella fascia collinare caratterizzata da una morfologia morenica.

L'ambito interessato dall'intervento è prossimo all'eremo di Santa Caterina del Sasso Ballaro, opera di particolare pregio storico ed architettonico, dichiarato monumento nazionale nel 1909 e ceduto alla Provincia di Varese nel 1970 per un recupero generale. La scelta intrapresa dalla Provincia di Varese, volta alla valorizzazione e salvaguardia dell'eremo, prosegue con l'acquisizione degli immobili denominati "Cascine del Quiquio" e di una parte dei terreni retrostanti, ubicati in sommità dello spalto roccioso su cui sorge l'eremo ed oggetto del presente programma. Il complesso è articolato in quattro corpi di fabbrica che definiscono un'unica corte rurale. L'epoca di costruzione degli edifici non è certa ma si ipotizza che fossero a servizio dell'eremo. Attualmente la corte è attraversata da una strada che consente di raggiungere la scalinata di accesso all'edificio religioso sottostante e disimpegna gli attuali parcheggi, immettendosi poi sulla strada provinciale per Laveno Mombello. Gli interventi previsti dal programma sono volti alla realizzazione di un polo culturale qualificato e altamente fruibile, attraverso la riqualificazione architettonica ed ambientale del complesso.





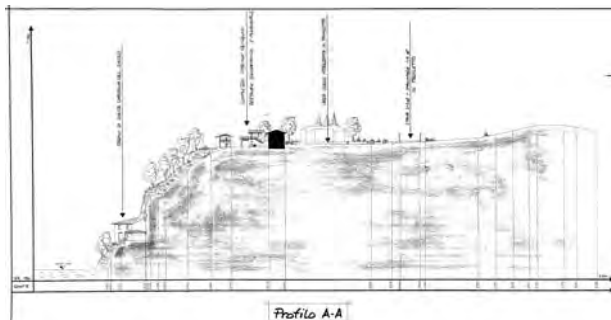
Stato di fatto – il complesso delle cascine



Stato di fatto – la corte delle cascine

Obiettivi del Programma

Il presente programma, interamente finanziato dalla Provincia di Varese, ha visto coinvolti, attraverso la procedura dell'Accordo di Programma, Comune, Provincia e Regione.



Progetto: sezione

Estensione del territorio comunale: 13,19 kmq

Popolazione: 2.890 abitanti al 1.01.03

Tipo di intervento: restauro conservativo e recupero funzionale

Destinazione d'uso: Prevalentemente di interesse comune, con modesta presenza di commercio al dettaglio

Superficie territoriale: 15.114 mq

Progettista: Arch. S. Landonio, Ing. G. Belloni, Geom. M. Belli

Gli obiettivi generali che l'intervento persegue sono finalizzati alla riqualificazione architettonica ed ambientale dell'area, attraverso la creazione di un punto di riferimento turistico-culturale-religioso.

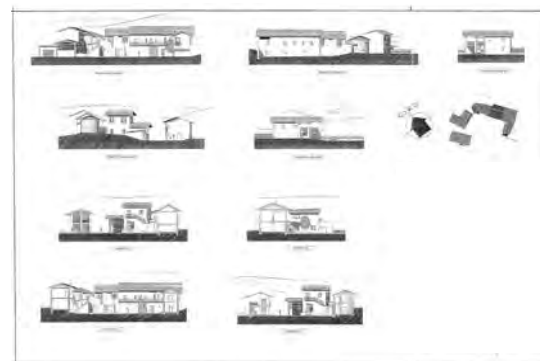
Si vuole promuovere una maggiore qualità e fruibilità dell'intera area, prevedendo un riordino urbanistico esteso all'intero ambito, garantito da interventi infrastrutturali, dal potenziamento dei sottoservizi primari e dalla costituzione di adeguate strutture di supporto. Il Programma prevede essenzialmente opere di interesse collettivo, quali parcheggi, aree a verde attrezzate, spazi espositivi, di rappresentanza, a servizio del pubblico e della struttura religiosa, nonché una limitata presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio. Attraverso gli interventi in progetto si è voluto recuperare un'area di notevole valenza storico-culturale, che oggi versa in stato di degrado ed abbandono.



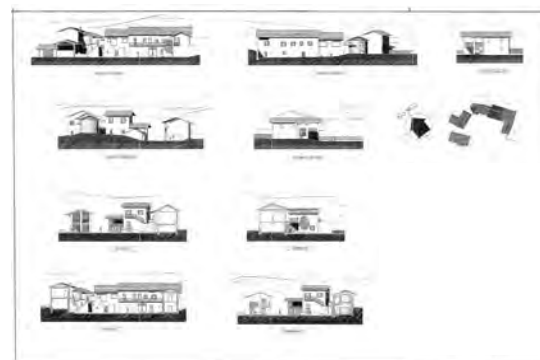
Progetto



Planovolumetrico



Stato di fatto: prospetti e sezioni



Progetto: prospetti e sezioni

Oggetto dell'intervento

Gli interventi previsti prevedono, in particolare, la trasformazione della corte in zona pedonale attrezzata, in modo da allontanarne gli automezzi, al fine di garantire una maggiore sicurezza dei visitatori dell'eremo e per prevenire eventuali danni alla stabilità della falda rocciosa posta sopra l'eremo stesso. L'allontanamento del traffico dalla corte è anche finalizzato alla valorizzazione degli ex fabbricati rurali, attraverso interventi di recupero e riqualificazione.

Si prevedono le seguenti opere:

chiusura della corte delle cascate al passaggio degli automezzi con la formazione di una zona pedonale attrezzata, che sarà lastricata con materiali tipici, ripristinando la classica "rizzata lombarda", in sostituzione dell'attuale asfalto.

Il piazzale sarà completato da opere di arredo urbano costituite da aiuole, fioriere, panche, impianto di illuminazione ed una fontana;

realizzazione di un nuovo parcheggio per autovetture ed autobus, con relativo impianto di illuminazione, per consentirne l'utilizzo anche serale, in occasione di eventuali manifestazioni nell'eremo o nelle cascate. Sia l'area del parcheggio che l'area adiacente a nord-ovest saranno ripiantumate per un migliore inserimento ambientale;

realizzazione di un nuova strada di collegamento sostitutiva dell'attuale viabilità passante per la corte. La strada correrà parte in rilevato e parte in trincea;

LEGENDA

	Presenze monumentali
	Parcheggio in progetto
	Fognatura acque nere in progetto
	Fognatura bianche in progetto
	Acquedotto in progetto
	Linea telefoni in progetto
	Linea Enel in progetto
	Impianto di riscaldamento a GPL in progetto
	Fabbricati oggetto di recupero
	Area a verde attrezzata in progetto
	Opere di rimboscimento
	Strada in progetto
	Punto di approdo navigazione
	Viabilità comunale
	Parcheggi esistenti



Stato di fatto – il complesso delle cascine



Stato di fatto – la ghiacciaia

restauro conservativo e recupero dei fabbricati delle cascine, sulla base delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza. La ghiacciaia sarà adibita a spazio espositivo e nei restanti corpi di fabbrica saranno ricavati un bar, negozi per prodotti tipici ed alcuni locali ad uso foresteria, a servizio dell'eremo;

formazione di un'area attrezzata per pic-nic e gioco bimbi ubicata nella zona retrostante i fabbricati e dotata di impianto di irrigazione automatico ed impianto di illuminazione;



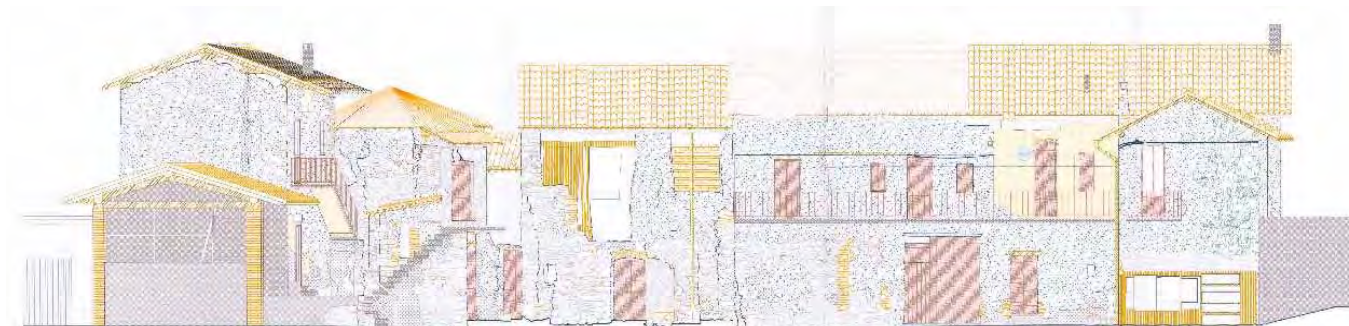
Stato di avanzamento lavori



Stato di avanzamento lavori



Stato di avanzamento lavori



Rilievo materico



Rilievo del degrado

L'Amministrazione

Gli interventi che sono oggetto del Piano Integrato d'Intervento, hanno la finalità di proseguire nella politica intrapresa dalla Provincia di Varese volta alla valorizzazione ed alla salvaguardia dell'Eremo di Santa Caterina del Sasso. Tali interventi, oltre quelli di consolidamento delle pareti rocciose, di consolidamento e recupero delle strutture murarie e degli affreschi (già effettuati nel corso degli anni sull'eremo vero e proprio e tuttora in essere), per volontà della Provincia sono stati estesi anche alle zone limitrofe, così da costituire un'area monumentale di rilevante importanza. Questo anche in considerazione del numero crescente di visitatori, tra cui molti stranieri, che attualmente si valutano in circa 100.000 l'anno. Il programma che s'intende realizzare è finalizzato alla riqualificazione urbana ed ambientale della zona del Comune di Leggiuno denominata il "Quiquo", zona con una notevole valenza storica e culturale, come già specificato in precedenza e che allo stato attuale versa in stato di degrado. Obiettivo primario degli interventi è la promozione di una ritrovata "qualità urbana", perseguita attraverso l'integrazione di funzioni carenti e attraverso il miglioramento del contesto urbano ed ambientale. La redazione del P.I.I. è stata un'occasione per far sì che il Comune di Leggiuno, la Provincia di Varese e la Regione Lombardia, lavorando in sinergia, abbiano trattato in maniera unitaria una vasta porzione di territorio, creando un piano a lungo termine che

abbia considerato tutti i possibili interventi di valorizzazione e sviluppo dell'area del Quiquo.

La stesura di un piano unitario, ha evitato l'esecuzione d'interventi puntuali, sconsiderati tra di loro. Ciò non avrebbe certo favorito la valorizzazione del territorio, ma avrebbe di contro potuto comportare un eccessivo carico antropico sullo stesso.

L'unione d'intenti tra il Comune di Leggiuno, la Provincia di Varese e la Regione Lombardia che è venuta a crearsi tramite il P.I.I., ha avuto, come ulteriore conferma della sua validità, anche un riscontro economico. Essendo, infatti, la Provincia di Varese, assegnataria di un finanziamento Regionale F.R.I.S.L. per l'anno 2002/2004 – Beni ed infrastrutture culturali, finalizzato alla ristrutturazione delle Cascine del Quiquo, ha ottenuto il contributo straordinario a fondo perduto fino al 25% del contributo complessivo, concesso per gli interventi oggetto di accordo di programma e/o strumenti di programmazione negoziata, promossi con D.G.R. o sottoscritti dalla Regione Lombardia.

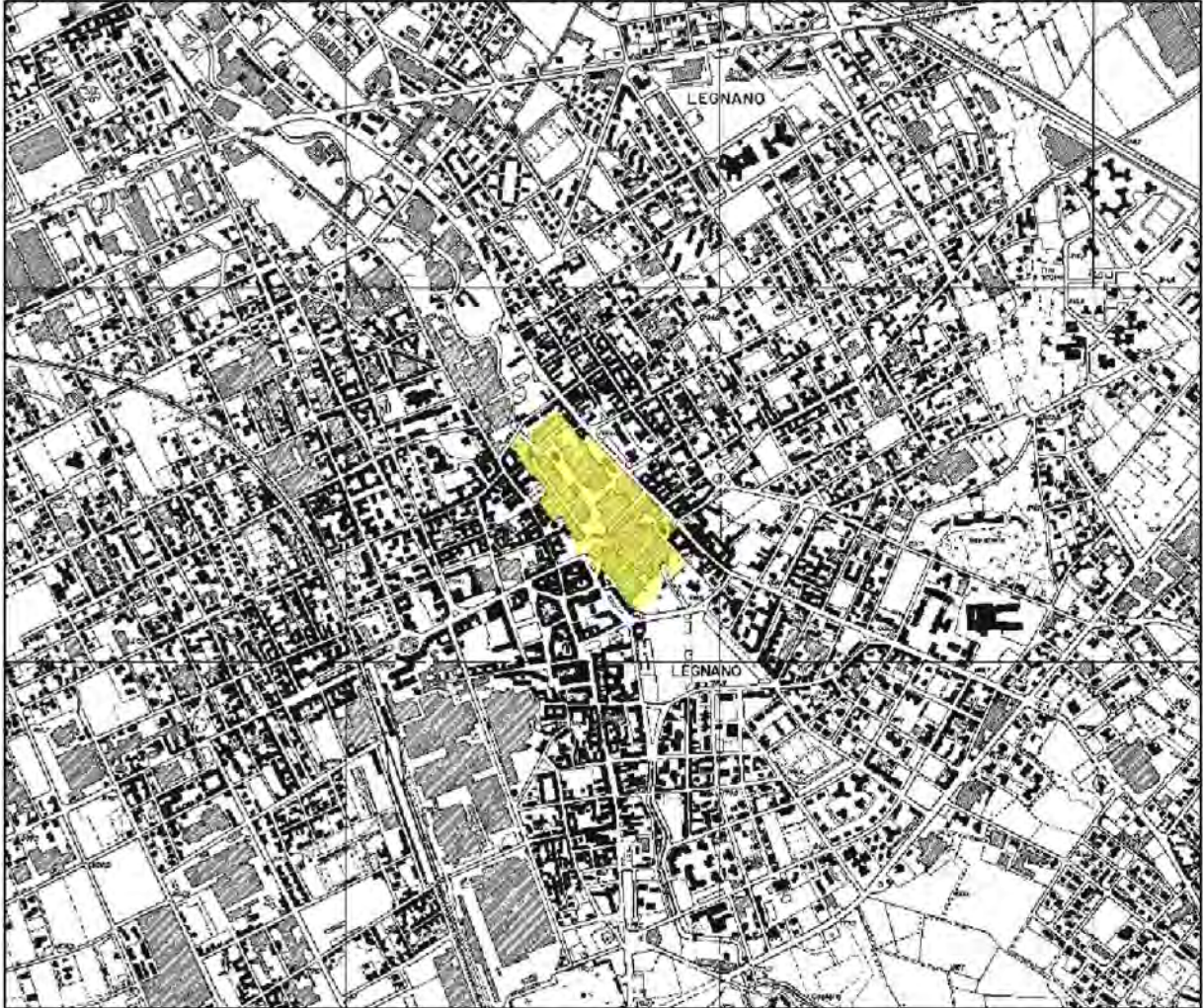
IL TEAM DI PIANIFICAZIONE

Arch. Silvio Landonio

Arch. Marco Belli

Ing. Giovanni Belloni

Legnano (MI) – PII “ex opificio Cantoni”



Scala 1:20.000

Inquadramento territoriale

La città di Legnano è situata nella parte settentrionale della pianura padana, caratterizzata da modeste pendenze e dalla presenza del fiume Olona, oggi in parte tombinato, ma comunque influente sul paesaggio nel suo basso corso, a causa della estesa urbanizzazione.

E' proprio l'assetto vallivo del fiume Olona con il suo andamento lineare, che ha determinato il primo sviluppo industriale lombardo, legato alla disponibilità di acqua e di energia.

Le acque del fiume Olona sono state infatti da sempre utilizzate in maniera intensiva, per le necessità derivanti dalle lavorazioni effettuate nelle numerose attività industriali ubicate lungo il suo corso.

Per questo motivo l'Olona si presenta oggi praticamente come un corso d'acqua artificiale, con gravi problemi di inquinamento e di assetto idrogeologico.

La forte pressione insediativa dei decenni passati ha comportato inoltre la quasi totale saldatura dei comuni posti tra Castellanza e Busto Arsizio a nord ed il polo urbano di Rho a sud.



Ambito d'intervento - (Programma "it2000"- ortofoto digitale a colori dell'intero territorio italiano- ©Compagnia Generale Riprese aeree S.p.A.- Parma)



Lo stato di fatto – vista dei capannoni

E' stata cancellata di conseguenza la riconoscibilità dei vari agglomerati e permangono tra un centro e l'altro poche aree libere, per lo più di tipo residuale.

L'abitato di Legnano si è sviluppato fra tre assi paralleli: la strada ferrata Milano Gallarate, il fiume Olona e la Strada Statale 33, detta del Sempione.

L' area d'intervento si presenta come una tipica area industriale dismessa.

Infatti nel 1998 è avvenuta la cessazione dell'attività produttiva della Cantoni, azienda nata per la filatura, tessitura e stampa di tessuti, che ha creato di fatto una sorta di "buco nero" in pieno centro città, con evidenti problemi di degrado non solo edilizio, ma anche e soprattutto sociale.

La sua vicinanza con il centro storico la candida naturalmente a divenire un nuovo polo non solo per la città di Legnano, ma anche per tutto il territorio circostante.



Obiettivi del Programma

L'obiettivo principale del programma è quello di riqualificare la vasta area urbana sita in posizione centrale, ricucendo la "ferita" che divideva la città e che rendeva difficili le comunicazioni tra il centro di Legnano e l'abitato di Legnanello, posto oltre Corso Sempione.

L'intervento progettuale si sviluppa su più livelli:

- riqualificazione del paesaggio e dei suoi aspetti naturali, con l'intervento di ripristino del ruolo del fiume Olona;

- ricucitura del tessuto urbano attraverso pluralità di destinazioni funzionali e realizzazione di un nuovo collegamento con Corso Sempione e di altri due nuovi assi viari;

- creazione di nuovi spazi urbani destinati ad attività ricreative e pubbliche e realizzazione di due ampi parcheggi interrati.

Lo stato di fatto

Estensione del territorio comunale: 17,72 kmq

Popolazione: 54.051 abitanti al 1.01.03

Tipo di intervento: riqualificazione urbanistica e ambientale di area dismessa

Destinazione d'uso: residenziale, ricettivo, terziario, commerciale

Superficie territoriale: 108.156 mq

Volumetria: 180.000 mc di cui:

Residenziale: 77.700 mc

Ricettivo: 27.300 mc

Terziario/commerciale: 75.000 mc

Standard indotti dall'intervento: 66.092 mq

Standard ceduti: 79.648 mq

Standard qualitativo/aggiuntivo: 15.302 mq

Progettista: Centro Alto Milanese



Contenuti dell'intervento

L'ambito del PII è costituito dall'area occupata dagli ex opifici Cantoni, tra via Pontida, Corso Sempione e via Garibaldi.

L'area ha una dimensione di 110.556 mq, per la maggior parte di proprietà privata e si presenta come un vasto complesso di capannoni abbandonati, caratterizzato da un forte degrado sia edilizio che igienico ambientale.

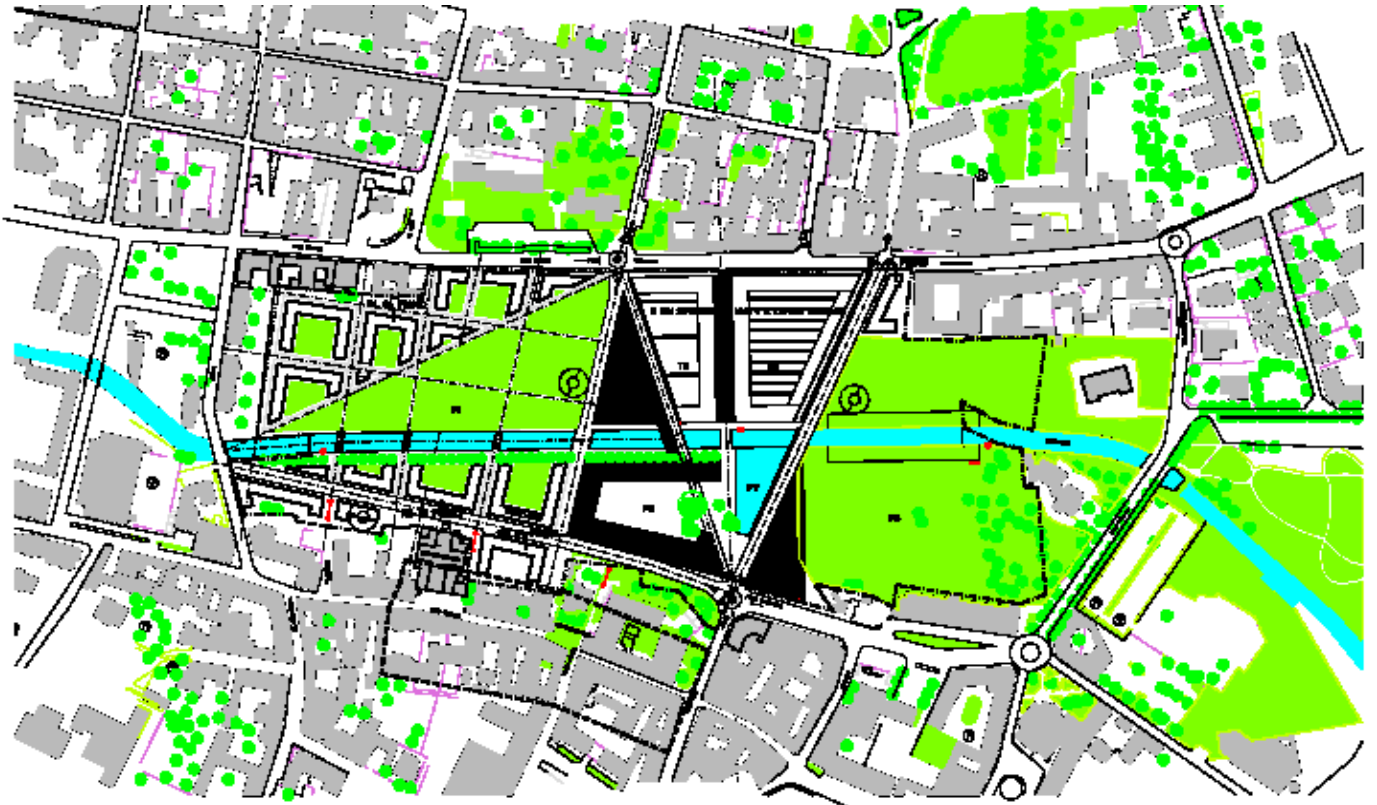
L'ambito inoltre è attraversato dal fiume Olona completamente tombinato.

Il programma prevede di realizzare aree destinate a parco pubblico (zona a sud), ad attività terziarie e sociali (zona centrale), a residenza privata e verde (zona nord); tutto ciò ricollocando il fiume Olona nel vecchio alveo, in una propria fascia di rispetto distante dalle nuove strutture abitative.

E' previsto inoltre un nuovo schema viario, attraverso la realizzazione di tre nuove vie: una parallela a via Garibaldi e due parallele all'attuale via Cantoni.

La residenza avrà la funzione di ricucire il bordo delle strade e di creare l'immagine di viabilità urbana. La zona lungo via Cantoni diventerà invece il cuore sociale dell'area, sostituendo l'attuale sede stradale con un percorso coperto e recuperando le facciate degli edifici.

Si prevede di collocare qui tutte le funzioni terziarie, commerciali e ludiche. La galleria si affaccerà anche sull'attuale corso Sempione, creando un legame pedonale diretto tra il quartiere Legnanello e il centro storico di Legnano. Un edificio terziario a corte e due piazze, una delle quali coperta, completano la zona centrale.



Planimetria di progetto

La piazza coperta triangolare è destinata ad accogliere mercatini e attività sociali ricreative; quella scoperta sarà caratterizzata dalla presenza di un grande specchio d'acqua.

A sud infine è previsto un grande parco ed un'area che potrebbe accogliere un edificio pubblico.

Un discorso a parte merita la riqualificazione ambientale con il recupero dell'immagine del fiume Olona. La storia del Cotonificio Cantoni fu fin dall'inizio, strettamente collegata all'utilizzo delle acque del fiume Olona, per la produzione di energia.

Le prime modificazioni dell'alveo nell'area risalgono agli anni 1820-1830, ma la più significativa si ebbe intorno al 1860 con la rettifica e canalizzazione dell'Olona nel tratto corrispondente all'odierna zona nord del complesso, ed intorno al 1890 con la rettifica dell'alveo nella odierna zona sud.

La situazione coincidente con quella odierna si raggiunse intorno al 1925, quando venne iniziata la copertura, poi completata nel dopoguerra.

Da un punto di vista ambientale e paesaggistico il tratto di Olona sarà riportato ad una configurazione rettilinea, posseduta agli inizi del '900, eliminando l'anomala sinuosità attualmente presente.

La scelta fondamentale che caratterizza il progetto è senza dubbio quella legata alla realizzazione di una passeggiata alberata lungo l'Olona, che permetterà alla città di Legnano di ritrovare un forte senso di identità e di continuità con la sua storia.



*Il cantiere:
realizzazione del
nuovo corso d'acqua*

L'Amministrazione Comunale

Il ricorso allo strumento del Programma Integrato di Intervento per la riconversione dell'area dell'ex opificio Cantoni si è rivelato indubbiamente la modalità più opportuna per riuscire a far convergere, su un intervento comunque di iniziativa privata, finalità ed obiettivi di valenza pubblica. La posizione strategica dell'area, la sua dimensione, le molteplici problematiche ad essa connesse - sia di carattere urbanistico-viabilistico, sia di carattere sociale - richiedevano per la loro soluzione una procedura strutturalmente più complessa dei tradizionali strumenti attuativi di Piano Regolatore.

Non si trattava, infatti, in questo caso di limitarsi a far coincidere numericamente edificazione e standard, ma di ridisegnare il cuore della città operando radicalmente sul territorio e sugli strumenti di pianificazione deputati a gestirlo. La formula del Programma Integrato - così come disciplinato dalla L.R. 9/99 - rispondeva esattamente a questa domanda della città; ponendo quale obiettivo primario la promozione della qualità urbana, mettendo alla propria base l'analisi delle criticità e la loro rimozione, consentiva di affrontare nel loro complesso questioni rimaste in sospeso da vent'anni.

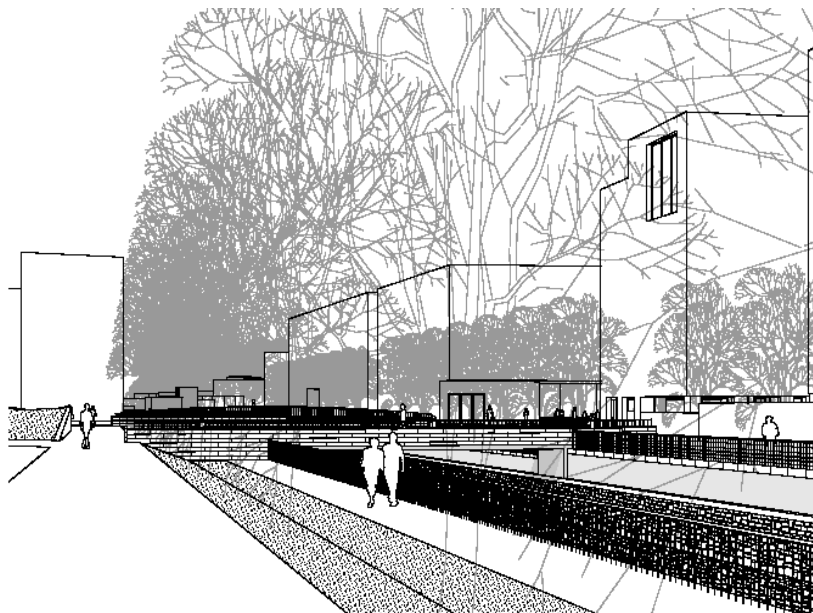
Il programma "Ex Cantoni" si fa carico di ridefinire integralmente la viabilità del comparto e del suo intorno e affronta il tema della presenza del fiume con un deciso gesto architettonico che trasforma il corso d'acqua nell'asse ordinatore dell'intero progetto e lo riconsegna alla città attraverso un intervento idraulico e paesaggistico di ampia portata senza peraltro incidere sul bilancio oneri/opere.

La procedura di approvazione tramite Accordo di Programma ha consentito altresì di raccogliere attorno allo stesso tavolo enti diversi che, in momenti successivi ed attraverso i propri specifici strumenti di espressione, hanno contribuito alla formazione congiunta del nuovo disegno urbano di questa parte di città. Un'occasione questa il cui esito positivo ha indotto l'Amministrazione ad individuare all'interno del territorio comunale - attraverso la Variante Generale di Piano Regolatore licenziata dalla Regione nel mese di aprile del 2003 - numerosi altri ambiti soggetti a programmazione negoziata ampliando ed arricchendo con due successive integrazioni la traccia del primo Documento di Inquadramento definito nel 1999.

Arch. Paola Ferri (Responsabile Servizio Pianificazione Generale e Attuativa)

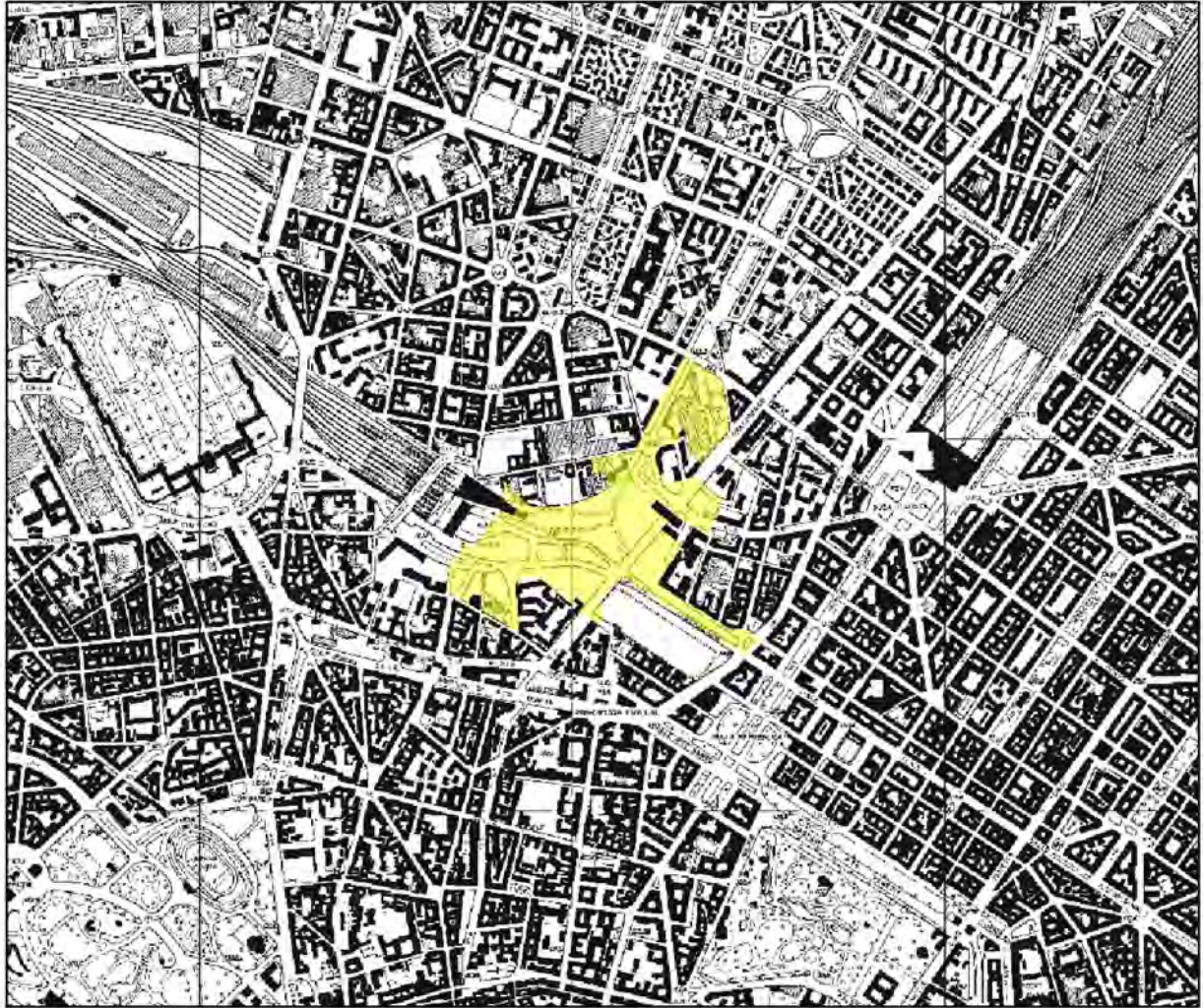


La passeggiata sull'Olona

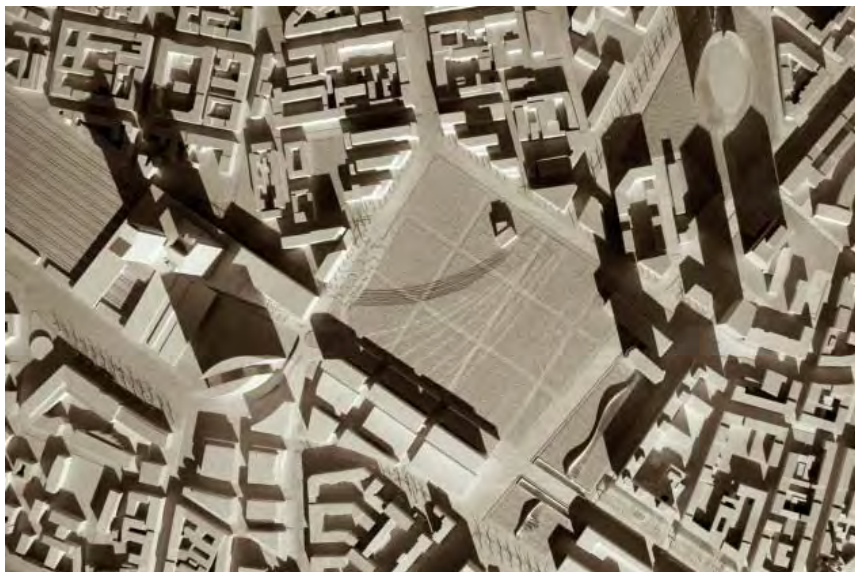


Milano (MI)

PII “Garibaldi – Repubblica”



Scala 1:20.000



Modello planivolumetrico



Catastale e perimetro del PII

Inquadramento Territoriale

Il Programma Integrato di Intervento Garibaldi-Repubblica, definisce le trasformazioni territoriali di un'area compresa tra le cerchia dei Bastioni Spagnoli e l'anello della circonvallazione esterna, al confine tra la città antica ed il territorio metropolitano.

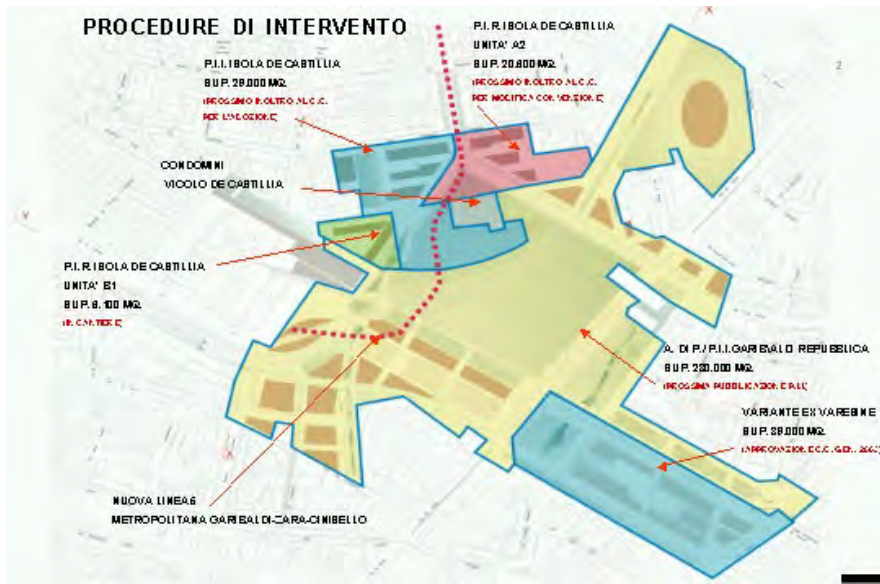
Ubicato nella parte centro-nord di Milano, il perimetro del PII si estende a Nord fino a via Pola, ad Ovest fino alla Stazione FS Garibaldi, a Sud fino a via De Cristoforis, ad Est fino a via Galilei. È un ambito caratterizzato da un elevato grado di accessibilità, garantito dalla presenza di due stazioni ferroviarie, delle linee 2 e 3 della metropolitana, del passante ferroviario e di numerose linee di superficie, sia su ferro che su gomma.

La previsione del collegamento con l'aeroporto di Malpensa, la realizzazione della nuova linea n. 5 della Metropolitana, e la realizzazione del tunnel "Zara - V.le Della Liberazione" contribuiranno ancor più a conferire a quest'area il ruolo privilegiato di interscambio intermodale.

Il PII "Garibaldi Repubblica", è parte integrante di un ben più vasto ambito territoriale avente una superficie complessiva di circa 35 ettari, sul quale, a partire dagli anni '80, vennero formulate diverse ipotesi progettuali di trasformazione. L'ambito, inserito in un contesto densamente urbanizzato, si configura oggi come un grande vuoto urbano, caratterizzato da un notevole disordine urbanistico, che versa in uno stato di abbandono e di degrado. Le origini di questa avversa condizione ambientale ed urbanistica, risalgono alla dismissione dello scalo ferroviario delle Varesine, avvenuta negli anni '50. Successivamente vennero elaborate numerose ipotesi progettuali di sviluppo urbano,

che però non trovarono mai una concreta realizzazione, a causa di numerosi contenziosi di natura giuridico-legale, che di volta in volta impedirono la conclusione dell'iter procedurale. L'attenzione sul destino urbanistico di quest'area è sempre stata alta da parte di tutti i soggetti pubblici e privati che operano nella sfera economica-finanziaria, sociale e culturale della città.

La realizzazione degli interventi previsti nel grande ambito territoriale, di cui il PII Garibaldi-Repubblica occupa la maggior superficie, rappresenterà certamente l'occasione per dar vita ad una reale riqualificazione ambientale e ad una rivitalizzazione dell'intero contesto urbano cittadino. Con l'imminente inizio dei lavori, Milano potrà così dar prova della sua proverbiale capacità imprenditoriale.



Le aree di trasformazione del vasto ambito "Garibaldi-Repubblica"

Estensione del territorio comunale: 181,58 km

Popolazione: 1.247.052 abitanti al 1.01.03

Tipo di intervento: ristrutturazione urbanistica

Destinazione d'uso: strutture pubbliche e/o di uso pubblico, terziario, commerciale, residenziale, ricettivo, ricreativo, museale e didattica

Superficie territoriale: 230.338 mq

Slp complessiva: 229.693 mq, di cui

119.208 mq funzioni d'interesse pubblico:

87.000 mq Regione

29.208 mq Comune

3.000 mq altri Enti Pubblici

20.000 mq funzioni espositive d'interesse pubblico

90.485 mq funzioni private:

10.000 mq commercio/servizi

50.485 mq showrooms/uffici

15.000 mq ricettivo

15.000 mq residenza

Standard indotti dall'intervento: 312.114 mq

Standard ceduti: 137.748 mq

Standard qualitativo: 174.366 mq

Progettista: arch G.Tancredi, arch P.Nicolin, arch G.Marinoni

Obiettivi del Programma

Il Comune di Milano, a partire dalla metà dell'anno 1999, cominciò ad elaborare, un progetto urbanistico unitario esteso all'intero ambito territoriale avente una superficie di oltre 35 ettari, avvalendosi non solo dei propri Uffici tecnici, ma anche di collaborazioni esterne. L'obiettivo principale era quello di dare vitalità ad un'area fortemente degradata ubicata nel "cuore economico" della città, realizzando un luogo di grande prestigio per tutta la comunità lombarda, e non solo per quella milanese.

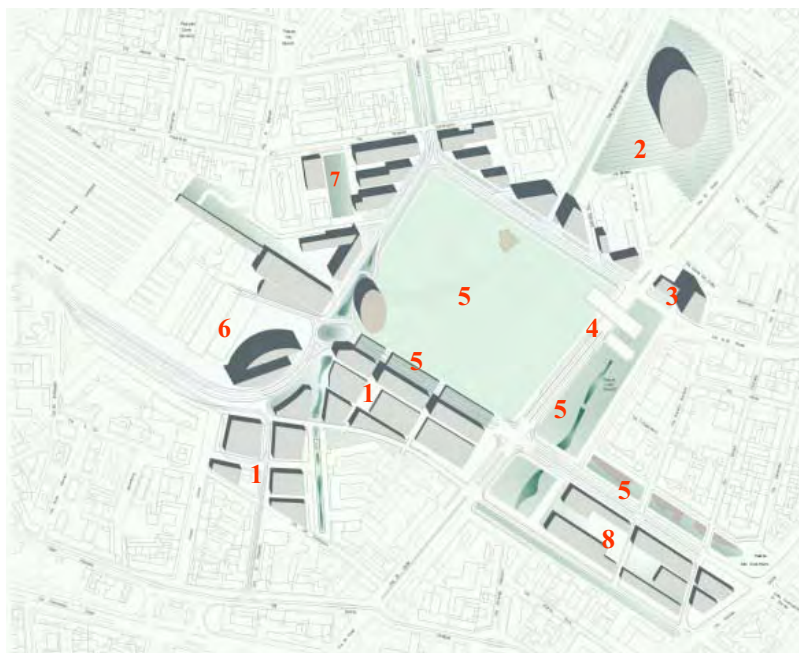
L'ambito venne così operativamente suddiviso in più ambiti di intervento, ognuno con una propria autonoma e differente procedura urbanistica. Il PII Garibaldi-Repubblica occupa la parte centrale dell'area ed è il più grande, con una superficie di oltre 230.000 mq, di cui circa 179.000 mq di proprietà pubblica ed i restanti 51.000 mq di proprietà privata.

Gli obiettivi complessivi che s'intendono perseguire con il Programma Integrato di Intervento, sono volti alla realizzazione di un luogo di grande prestigio per la città e l'intera regione, nel quale assumeranno carattere di particolare eccellenza:

- il polo istituzionale con la nuova sede della Regione Lombardia, degli uffici del Comune e di altri Enti pubblici;
- la "Città della moda, del design e della comunicazione", espressione del consolidamento e dello sviluppo di realtà che rappresentano, nel mondo, ricchezza imprenditoriale, culturale e di immagine della città di Milano;
- un "campus", quale moderno giardino urbano concepito sul modello dei più qualificati esempi internazionali.

Al fine di garantire un particolare pregio architettonico ai principali interventi pubblici previsti, è stato stabilito che gli stessi fossero sottoposti a concorso pubblico internazionale.[1]

[1] Si evidenzia che sono già stati espletati i concorsi per la realizzazione della nuova sede regionale e del grande parco (il campus) rispettivamente da parte della Regione e del Comune, e che sono già stati proclamati i relativi vincitori



Planivolumetrico

Inoltre sono previsti il miglioramento e la razionalizzazione del sistema infrastrutturale esistente, attraverso la completa riorganizzazione della rete stradale, la realizzazione di aree a verde in aggiunta a quella del “campus” ed attrezzature pubbliche, al servizio non solo dell’area, ma fruibili da tutta la collettività.

Contenuti dell’intervento

Gli interventi previsti sono volti alla realizzazione di un insieme di edifici che costituiscono un insediamento integrato, con funzioni complesse, dotato di tutte le urbanizzazioni ed opere accessorie necessarie per una ordinata collocazione sul territorio. L’s.i.p. complessiva è pari a mq. 229.693, di cui 119.208 mq per funzioni pubbliche, 90.485 mq per funzioni private oltre a 20.000 mq per spazi espositivi, considerati standard qualitativo.

LEGENDA

- 1** città della moda
- 2** nuova sede Regione Lombardia
- 3** nuovi Uffici comunali
- 4** uffici comunali
- 5** giardini di Porta Nuova
- 6** stazione FS Garibaldi
- 7** quartiere Isola
- 8** area ex-Varesine

La slp pubblica prevista è destinata ad ospitare le sedi amministrative di enti pubblici, quali il nuovo palazzo della Regione e del Comune.

Nella slp pubblica è anche consentito l’insediamento di “funzioni compatibili” nella misura massima del 10 %.

La slp privata è destinata ad ospitare strutture afferenti il grande tema “della moda, del design e della comunicazione”. 60.485 mq di slp sono destinati allo Showrooms, unitamente ad atelier, uffici privati, piccolo e medio commercio, (con esclusione della grande distribuzione), esercizi pubblici e di ristoro, ricettivo ed attività ricreative e di intrattenimento. La quota per la residenza è pari a 15.000 mq.



Veduta aerea dell’area d’intervento



Stato di fatto con sovrapposizione del progetto



Vedute aeree dell'area d'intervento



Ortofoto con il perimetro del PII

La slp prevista a titolo di standard qualitativo è destinata ad ospitare spazi per attività museali (Museo della moda) e didattiche, per la formazione universitaria e post-universitaria, centri di documentazione e di orientamento alla professione, spazi per conferenze e servizi complementari.

Il Programma prevede inoltre di dotare l'area delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie e di adeguare tutte le reti tecnologiche. Nel sottosuolo è prevista la realizzazione di un sistema di parcheggi di uso pubblico e privato, atti a favorire il corretto inserimento delle iniziative programmate.



Modello planivolumetrico



Modello planivolumetrico



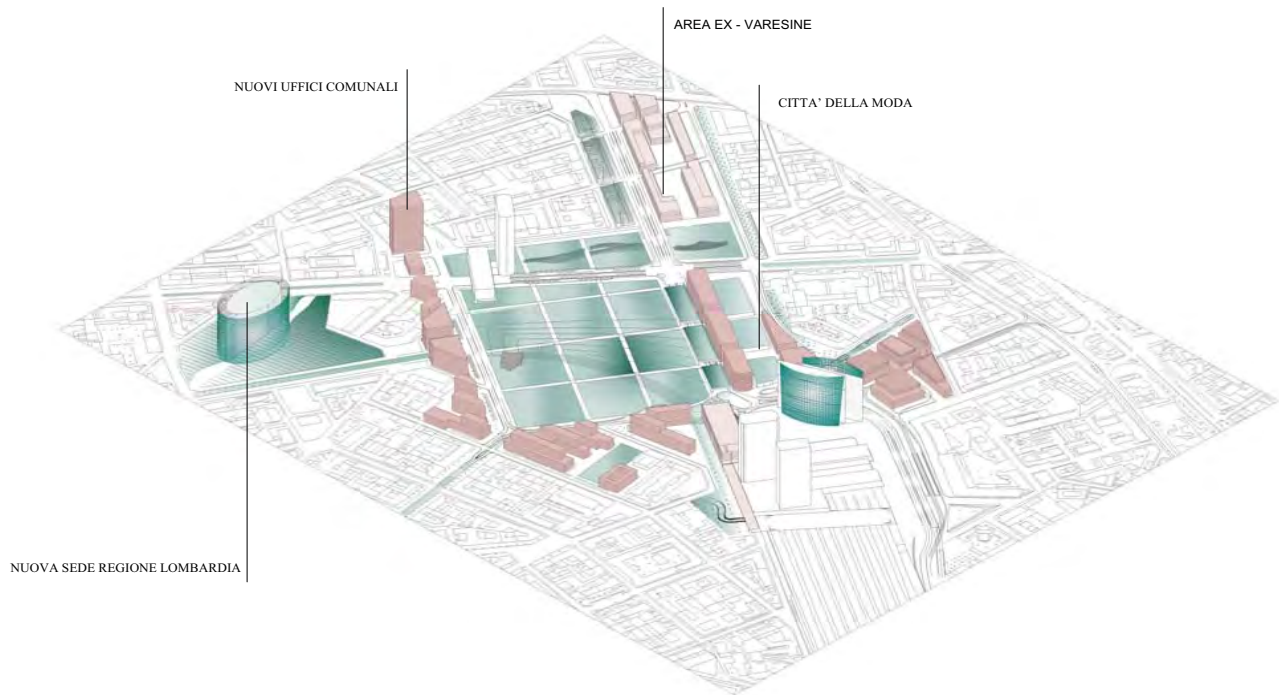
Modello planivolumetrico



La nuova sede della Regione (rendering)



La nuova sede della Regione (rendering)



L'Amministrazione Comunale

La programmazione negoziata, soprattutto quale restituzione dei principi introdotti con la legge regionale n. 9/99, è stata sviluppata dal Comune di Milano sostanzialmente in due direzioni: la riqualificazione di aree di proprietà privata su proposta degli stessi operatori privati, perlopiù indirizzate a trasformazioni urbane di media dimensione e complessità; le proposte di iniziativa pubblica e di particolare interesse pubblico e rilevanza urbana.

Per la prima tipologia il Comune di Milano ha costituito, fin dal 2001, una unità organizzativa dedicata, con il compito di istruire le proposte valutandone la coerenza con gli obiettivi dell'amministrazione, e di condurre l'intero procedimento fino alla sua approvazione; per la seconda, più recentemente, è stata creata una nuova struttura (*) che curerà nel suo iter completo il percorso progettuale e procedurale delle iniziative. Alla seconda tipologia appartengono i Programmi Integrati di Intervento *Garibaldi-Repubblica*, *Portello*, *Polo Urbano Fieristico*, *Cascina Merlata*, ovvero

alcuni dei progetti sui quali Milano sta investendo per il suo rinnovamento urbano, ed è su questi che appare più interessante soffermare alcune riflessioni.

I programmi che rientrano in questa tipologia si caratterizzano soprattutto: per la priorità di intervento nel disegno strategico delle politiche urbane, per le loro dimensioni (una superficie media di 30-40 ettari), per i caratteri dei tessuti urbani di intervento (grandi partizioni industriali e impianti civili dismessi), per la presenza di nuove funzioni di prestigio che eccedono la scala di quartiere, per il ricorrente e incisivo intersecarsi con tematiche infrastrutturali e ambientali.

La procedura di approvazione di questi programmi – l'accordo di programma – implica inoltre il concorrere di più istituzioni pubbliche nella definizione della pianificazione.

Gli eccellenti risultati raggiunti da Comune di Milano e Regione Lombardia sui programmi complessi di maggior rilievo (solo con quelli citati aggiungendo Montecity-Rogoredo e Porta Vittoria sono in corso di riqualificazione circa 2.700.000 mq. di aree dismesse delle quali più della metà destinate a parchi e spazi pubblici) sono a dimostrazione della giusta e sapiente via imboccata a livello normativo e amministrativo. Gli intrecci complessi dei molteplici temi progettuali e giuridici che condizionano questi interventi richiedono tuttavia percorsi e atteggiamenti metodologici particolarmente predisposti all'innovazione e alla sperimentazione, non senza frequenti esercizi interpretativi del vastissimo corpo legislativo di riferimento.

Infatti, pur rappresentando convincenti e innovativi modelli di riferimento anche per molte altre realtà regionali, gli importanti progressi legislativi della Regione Lombardia non consentono ancora un livello soddisfacente di governabilità delle programmazioni negoziate complesse, in linea con le migliori esperienze europee.

Una delle criticità centrali che è utile richiamare per comprendere questo enunciato è il duplice ruolo, nella governance dei programmi integrati, che talvolta riveste l'amministrazione pubblica: quale soggetto istituzionale e soggetto attuatore.

E' un tema non sempre disciplinato con esauriente chiarezza dalla legislazione di settore, fonte di imponente dispersione di energie nello sciogliere amletici dubbi sulla effettiva natura del fare e dell'interesse pubblico, e sulle effettive volontà del legislatore stesso, non di rado controverse.

Ciò si riflette particolarmente nel rapporto pubblico-privato, uno slogan forse abusato ma che nella realtà si traduce in una pluralità di complessi rapporti, tra pubblico e proprietario dell'area, investitore, operatore immobiliare, utente finale, residente del contesto urbano, e così via.

E' plausibile formulare alcune considerazioni dagli spunti di riflessione oggetto dell'esperienza diretta di chi scrive, nella gestione dei programmi integrati complessi.

Appare matura la necessità che il legislatore si occupi specificamente di questi programmi, innanzitutto nel sancire, salvo particolari ma sempre più rare eccezioni, la natura segnatamente programmatica di questi strumenti, rimuovendo ogni equivoco in tal senso rispetto alla pianificazione particolareggiata tradizionale. Concependoli quindi quali strumenti aperti a successivi sviluppi e definizioni progettuali (ad esempio attraverso Concorsi internazionali come nel caso Garibaldi-Repubblica), date poche e semplici, ma ben delineate, invariabili nel disegno urbano e nelle regole di intervento.

Occorre inoltre che la dimensione temporale dell'iter procedurale sia commisurata alla natura programmatica di questi strumenti, salvo l'introduzione di efficaci leve legislative che

agiscano sui nodi critici della progettazione e dell'attuazione (i veti incrociati nelle amministrazioni, la scarsa capacità di coordinamento nella programmazione degli interventi sul territorio, gli ancora elevati livelli di dilettantismo negli operatori di settore).

Si tratta di disciplinare l'azione del soggetto pubblico nei suoi diversi e non sostituibili ruoli – progetta e gestisce il programma, lo giudica e lo approva, ne consegue benefici e risorse finanziarie, negozia talvolta con un limitato insieme di soggetti privati le condizioni per la trasformazione delle aree – riducendo rischi giuridici incombenti e inquietanti, che ingessano per anni parti cruciali della città.

E' necessaria anche una maggiore consapevolezza della progressiva interdisciplinarietà dei programmi complessi, non più gestibili prevalentemente dalle tradizionali figure degli architetti/urbanisti (sia interni che esterni alle istituzioni) affiancati spesso unicamente da esperti della burocrazia e della dottrina legislativa, mentre sporadici sono i contributi di chi studia le dinamiche socio-economiche, le forme di comunicazione e relazione, le abitudini culturali e di vita, i processi di cambiamento del corpo sociale.

Infine (in un elenco non certo esaustivo) è importante rigenerare le forme di comunicazione e partecipazione al rinnovamento della città. Uno spirito maggiormente partecipativo, civile, virtuoso, può contribuire al successo delle iniziative di riqualificazione, ma accompagnato anche da una più sensata disciplina della partecipazione al procedimento, più vicina al territorio e meno burocratica di quanto sia adesso, ma anche più attenta a riconoscere gli effettivi interessi collettivi che discendono dai programmi complessi, contribuendo a ridurre la loro eccessiva vulnerabilità giuridica e mediatica.



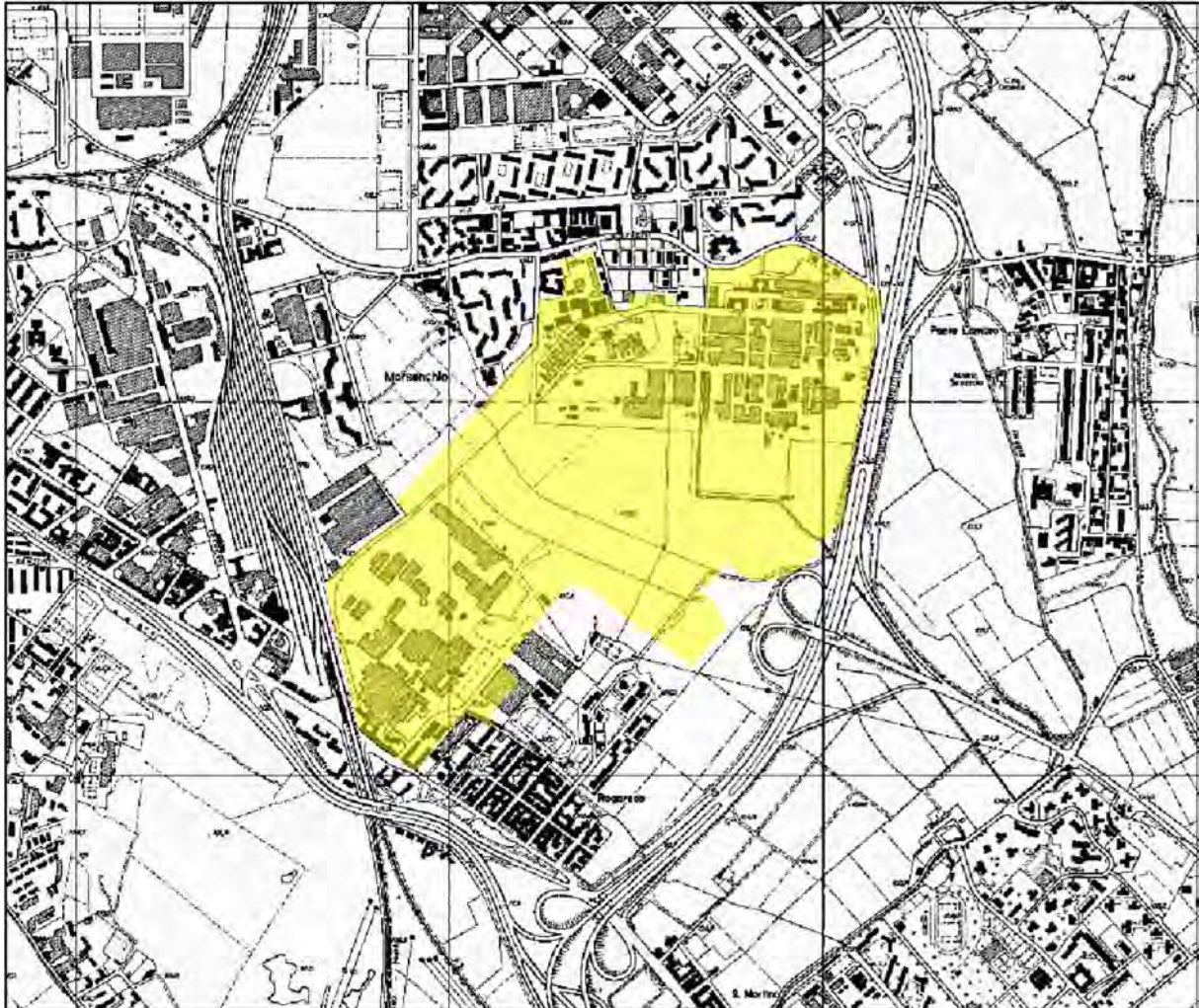
La nuova sede della Regione (rendering)

*Arch. Giancarlo Tancredi
(Direttore del Settore Progetti Strategici)*

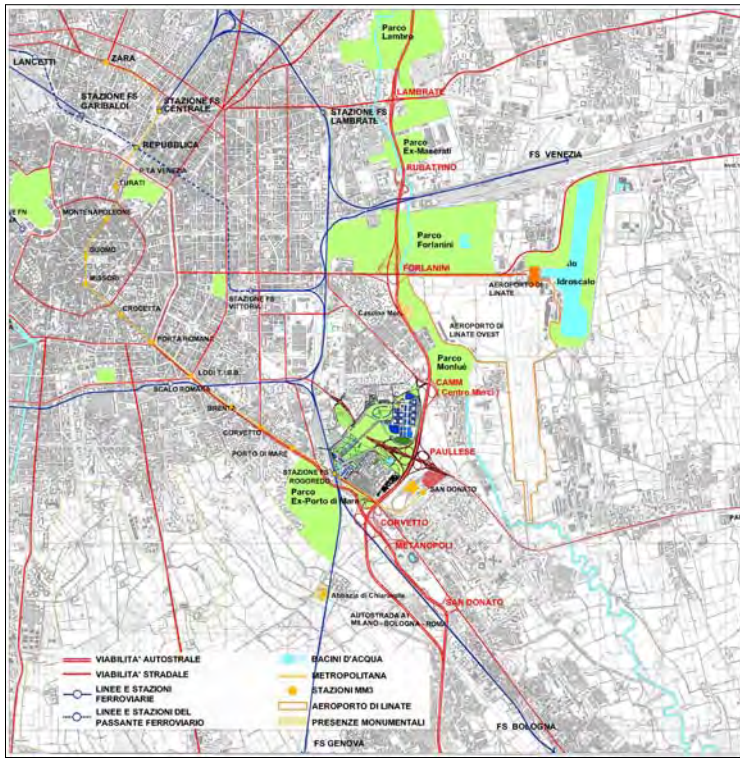
(*) Settore Progetti Strategici della Direzione Centrale Pianificazione Urbana e Attuazione P.R.

Milano (MI)

PII “Montecity – Rogoredo”



Scala 1:20.000



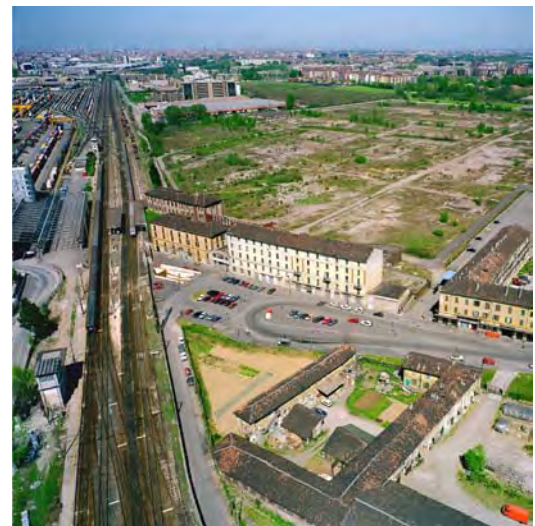
Il sistema infrastrutturale



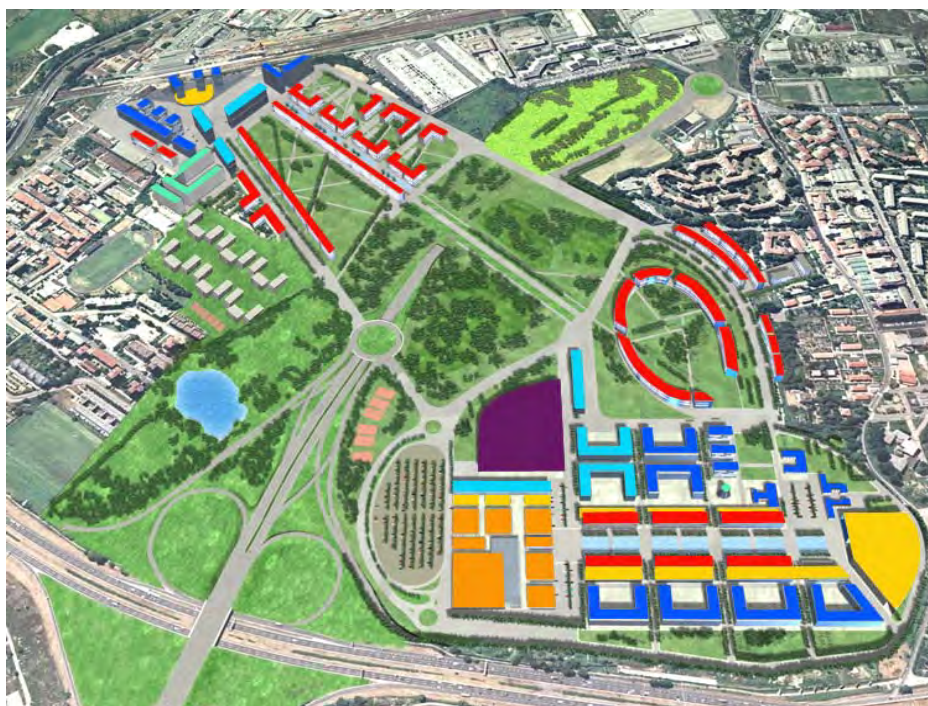
L'area vista da est

Inquadramento territoriale

Il Programma Integrato d'Intervento interessa un'area di circa 1.100.000 mq, collocata nel settore sud – est di Milano, attualmente caratterizzata dalla presenza di impianti produttivi dismessi. L'area è inserita in un complesso sistema viabilistico costituito dalla Paullese, dalla tangenziale est e dalle autostrade A1 e A4. È inoltre caratterizzata dalla presenza della stazione ferroviaria di Milano Rogoredo, stazione di porta dell'alta capacità MI-BO, nonché dalla vicinanza dello scalo aeroportuale di Linate, di quello privato dell'Ata e della linea metropolitana M3. L'ambito di intervento è delimitata a nord dai quartieri di via Mecenate e viale Ungheria, ad ovest dai tessuti cresciuti a ridosso della linea ferroviaria, a sud-est dal centro abitato di Rogoredo; significativa è la presenza, nelle immediate vicinanze, di importanti parchi urbani, quali il parco Forlanini, il parco dell'Idroscalo, il parco Alessandrini ed il parco regionale Agricolo Sud, nonché di aree a verde inserite in altri strumenti di trasformazione urbana (area ex Maserati, Porta Vittoria.....).



La stazione di Rogoredo



Le funzioni insediate

Obiettivi del Programma

Il presente programma trova completa coerenza con il Documento di Inquadramento, che individua le aree di Montecity-Rogoredo come ambiti di grande potenzialità, anche in rapporto all'elevata accessibilità del comparto. L'obiettivo principale è ricostruire un brano di città ed è proprio all'idea di città che il progetto guarda per affrontare e rappresentare temi che l'hanno da sempre caratterizzata: la centralità urbana degli spazi pubblici e l'articolazione funzionale. Il progetto prevede l'insediamento di rilevanti funzioni di interesse pubblico: quali il Centro Congressi, il grande parco urbano ed il prolungamento della strada Paullese, nonché nuovi insediamenti residenziali, terziari e ricettivi, anche al fine di trasformare il carattere periferico dell'area.

Il progetto propone la costruzione di "una città nella città" rendendola "autonoma" ma nello stesso tempo ridisegna un ambito urbano di vaste dimensioni, attraverso la realizzazione di molteplici servizi a scala di quartiere e di articolate tipologie residenziali a stretto contatto con le grandi funzioni urbane, riconoscendogli un ruolo di forte attrattività.

Estensione del territorio comunale: 181,58 kmq

Popolazione: 1.358.627 abitanti al 1.01.03

Tipo di intervento: Trasformazione area dismessa

Destinazione d'uso: residenziale, terziario-amministrativa, ricettivo, commerciale, residenza alberghiera, funzioni compatibili

Superficie territoriale: 1.111.573 mq

Slp in progetto: mq 614.900 di cui :

mq 13.665 residenza pubblica

mq 65.894 residenza convenzionata

mq 191.326 residenza privata

mq 162.785 terziario-amministrativo

mq 73.280 ricettivo

mq 30.000 commerciale

mq 7.500 residenza alberghiera

mq 70.450 funzioni compatibili

Standard indotti : 590.723 mq

Standard ceduti: 623.394 mq

Standard qualitativo/aggiuntivo: centro congressi, residenza temporanea per studenti, residenza socio sanitaria per disabili (RSD), asilo nido e scuola materna, chiesa di quartiere e centro civico.

Progettista: Arch. P.Caputo, arch. M.Cerri, arch. G. Carminati



Il grande parco

Il Programma Integrato di Intervento fonda i presupposti generali su tre temi fondamentali, articolati e strettamente correlati al loro interno e che trovano riscontro nell'impianto progettato:

- l'ampliamento del mercato immobiliare, attraverso l'articolazione di varie tipologie residenziali integrate con funzioni terziarie, con servizi a scala di quartiere, con le "grandi funzioni urbane" di interesse sovracomunale, in grado di interagire anche con ambiti internazionali;

- il ridisegno complessivo di un ambito urbano di vaste dimensioni, collocato sulla direttrice più sollecitata tra quelle che connettono la città con il territorio nazionale, che viene così a configurarsi come luogo di scambio e relazioni per eccellenza;

- la valorizzazione del verde pubblico e privato e del grande parco urbano, il riordino e la razionalizzazione delle infrastrutture di mobilità, quali elementi caratterizzanti la riorganizzazione complessiva delle funzioni insediate;



Il principale asse viabilistico: la Paulese

Oggetto dell'intervento

L'impianto morfologico del progetto deriva dalla lettura, dalla interpretazione e dalla valorizzazione dei segni presenti sul territorio: il tracciato romano della via Emilia, gli assi principali dell'impianto produttivo Montedison e gli assi urbani dei piani storici di Milano, "Beruto" e "Pavia – Masera".

Si sviluppa su un'asse principale con orientamento nord-est, sud-ovest, lungo il quale si estende il grande parco, che costituisce elemento di saldatura tra le due nuove polarità urbane introdotte: l'area Bonfadini-Morsenchio (Montecity) e l'area Rogoredo.

La prima è strutturata da un'asse longitudinale nel settore orientale, che distribuisce e collega le grandi funzioni urbane con il tessuto connettivo, e da uno spazio "ellittico" ad ovest.

In quest'area troviamo il Centro Congressi ed un insieme di spazi dedicati all'intrattenimento, quali locali per spettacoli e ristoro, spazi espositivi ed ambiti commerciali, integrati da edilizia residenziale diversificata per tipologia.

La seconda, prospiciente la stazione, è caratterizzata da due assi: la "strada canale" (percorso ciclo-pedonale, tramvia, canale d'acqua) ad ovest ed il "boulevard" (asse viario) ad est. Questi percorsi si attestano sulla nuova piazza di Rogoredo, aperta sulla stazione, dove è previsto un articolato sistema terziario e di residenza temporanea, che sfrutta la posizione privilegiata di relazione con il nodo d'interscambio tra ferrovia e Metropolitana. E' inoltre prevista la realizzazione di edilizia residenziale integrata con servizi pubblici quali il Centro Civico, l'asilo nido e la scuola materna oltre a spazi dedicati all'esigenze del nuovo quartiere.

Particolare attenzione è posta alla qualità ed all'equilibrio dell'assetto funzionale, in modo da garantire, oltre la necessaria attrattività nei confronti del resto della città, anche il soddisfacimento di bisogni e servizi per i residenti.



Il progetto - plastico

Si prevedono infatti attività legate alla cultura ed all'informazione (Centro Congressi e relative strutture di supporto), all'intrattenimento (Multiplex), allo sport, alla ricettività, al terziario. La residenza socio sanitaria per disabili (RSD), l'asilo nido e la scuola materna, rappresenteranno le opere pubbliche da realizzare a titolo di "standard qualitativo".

La grande articolazione tipologica della residenza prevede edilizia privata, convenzionata, pubblica e temporanea per studenti universitari.



Il boulevard di Rogoredo



Un ampio e attrezzato boulevard conduce verso il centro di Rogoredo: una nuova city posta sul fronte nord della ferrovia, caratterizzata da uffici, negozi, alberghi, strutture socio-sanitarie e commerciali.



La city di Rogoredo



La City luogo di connessione funzionale tra il centro urbano di Rogoredo e le nuove residenze previste sul boulevard



L'asse pedonale di Rogoredo



L'insediamento residenziale è caratterizzato da una forte interrelazione con le aree a verde di pertinenza, cioè con il parco e il verde privato



L'asse pedonale di Rogoredo e la linea tramviaria



L'asse pedonale di Rogoredo e la linea di trasporto pubblico collega la stazione di Rogoredo con la residenza temporanea per studenti universitari, con il Centro Congressi e con Viale Ungheria.



Il Multisala



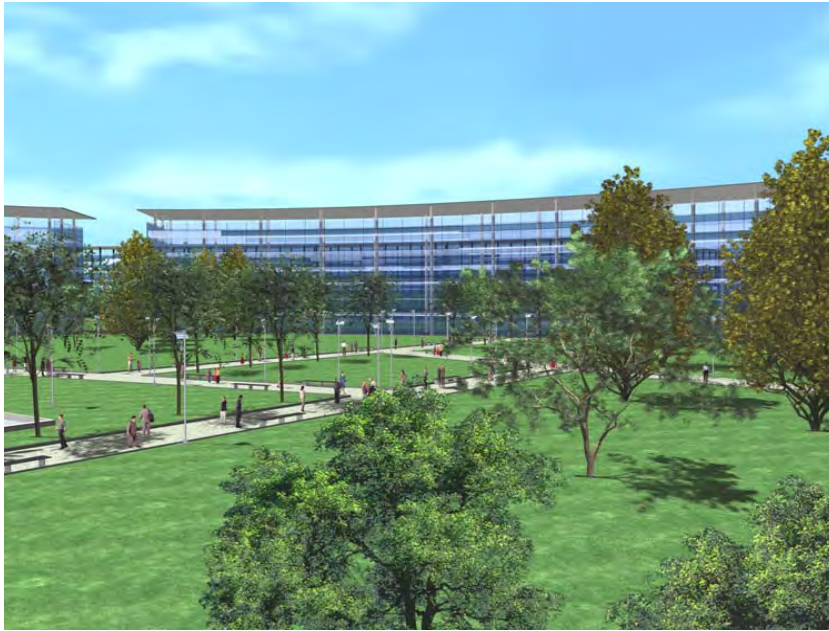
Il multisala, integrato con un centro multimediale e con attività commerciali, sarà il centro dello "spazio" dedicato all'intrattenimento



Il centro Congresso



Il Centro Congressi è destinato ad ospitare manifestazioni congressuali ed espositive - Exhibition Hall - in grado di rapportarsi con i circuiti nazionali ed internazionali.



Il "crescent" di Montecity



Affacciato sul parco, si sviluppa l'ambito residenziale più esclusivo, il "crescent", caratterizzato da un vasto giardino centrale in grado di creare un ambiente abitativo riconoscibile, compiuto e di qualità.



La promenade di Montecity



La promenade, su cui si affacciano residenze speciali, negozi, strutture di servizio e per il tempo libero, è caratterizzata da vasche, giochi d'acqua, alberature e spazi attrezzati

L'Amministrazione Comunale

L'Amministrazione del Comune di Milano ha voluto utilizzare fin dall'inizio i Programmi Integrati di Intervento che la Regione Lombardia, con la legge regionale n. 9/99, ha offerto ai comuni come nuovo strumento di pianificazione flessibile e negoziata.

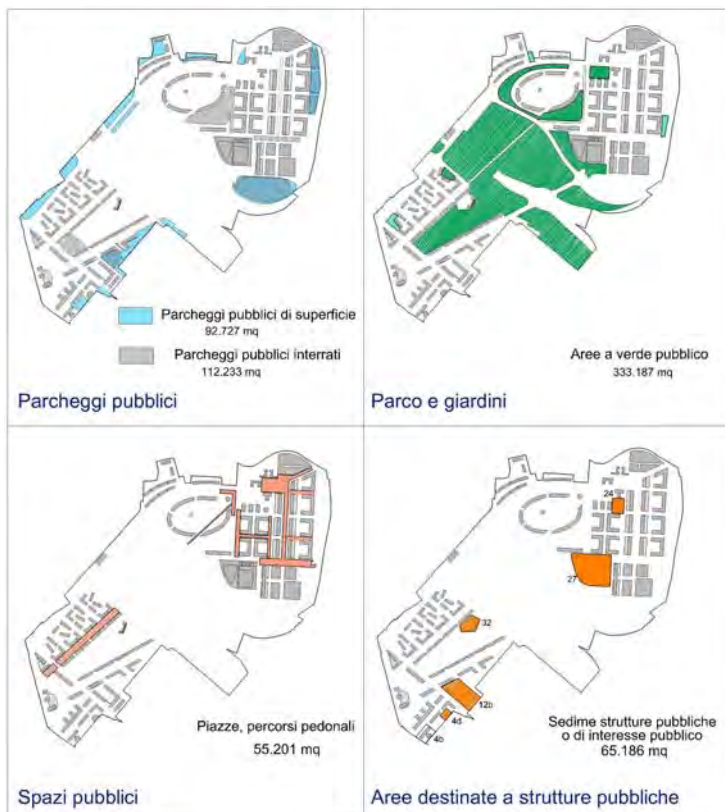
Così, subito dopo l'approvazione nel giugno del 2000 del Documento di Inquadramento da parte del Consiglio Comunale, è stata istituita la nuova struttura dedicata esclusivamente ai PII, molto motivata ad apprendere e a sperimentare come sfruttarne al meglio le potenzialità innovative e, da questo punto di vista, il PII Rogoredo-Montecity rappresenta l'esempio paradigmatico dei molti temi che l'applicazione della pianificazione negoziata ha dovuto affrontare sul campo.

Innanzitutto è stata necessaria una forte integrazione tra competenze tecniche ed amministrative, metodo di lavoro indispensabile per tenere sotto controllo le interrelazioni tra gli aspetti fondamentali di piani così complessi, come di programmi di dimensioni più contenute, e per operare la possibile riduzione dei tempi d'istruttoria richiesta dal Documento di Inquadramento. Il lavoro di integrazione all'interno della struttura è proseguito con il coordinamento delle molte competenze professionali necessarie per indirizzare e verificare, dal punto di vista tecnico ed economico, i numerosi progetti di opere pubbliche di cui è composto il PII - impianti tecnologici, parchi, strade, linea tranviaria, scuole, impianti sportivi, servizi sociali, ecc. - coinvolgendo il gruppo dei progettisti dell'operatore in un rapporto produttivo con i settori del Comune.

In questo campo lo strumento del PII obbliga ad approfondimenti, con conseguente acquisizione di competenze indispensabili per la fase negoziale, sugli aspetti economici del programma e sul suo bilancio sia immediato che a lungo termine, come i costi di manutenzione e gestione delle opere pubbliche, alla ricerca dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati che garantisca la fattibilità dell'operazione senza impegnare eccessive risorse pubbliche - a Rogoredo-Montecity solo il prolungamento della via Paullese già prevista dal PRG è a carico del Comune - insieme a meccanismi di attuazione che colleghino le opere private con quelle pubbliche permettendo la loro contemporanea realizzazione, punto critico della pianificazione esecutiva di anni anche recenti.



L'importanza che la legge regionale ha posto sulla riqualificazione ambientale, oltre che urbanistica ed edilizia, ha comportato fin dall'inizio il completo raccordo con il settore Ambiente, sia per la progettazione che per le procedure e la tempistica, il tutto reso più complesso dal fatto che il PII ha unito due aree con differente storia produttiva, l'acciaieria Redaelli e l'impianto chimico Montecatini, che saranno bonificate e, per la parte destinata a parco, con mantenimento del verde e monitoraggio ambientale a carico dell'operatore per dieci anni. La ricerca della compatibilità ambientale del PII è necessariamente passata attraverso la procedura di valutazione di impatto ambientale, raccogliendo le indicazioni, sia progettuali che per la successiva fase attuativa, della struttura VIA della Regione e degli altri enti coinvolti.



Aree a standard di progetto

Altrettanto importante, e resa possibile dall'introduzione dell'istituto dello standard qualitativo, è stata la ricerca della compatibilità sociale di questa trasformazione, che ha portato alla previsione di servizi costruiti di interesse locale - l'asilo nido, la scuola materna, il centro civico, la residenza sanitaria per disabili - oltre che ad obiettivi strategici per la città - il Centro Congressi richiesto dal Documento di Inquadramento. La verifica è avvenuta sia con i settori comunali di riferimento, che con il rapporto diretto con il Consiglio di Zona e con la cittadinanza, tenuto anche con assemblee pubbliche, che ha portato a modificare in fase già avanzata sia alcune previsioni, come la residenza temporanea universitaria al posto del servizio socio-sanitario, sia la tempistica, da subito nella prima fase il centro civico e le scuole.

La procedura di Accordo di Programma è stata l'ultima fase che ha portato all'approvazione finale di Rogoredo-Montecity, preceduta dal lavoro della Segreteria Tecnica, tavolo al quale le strutture PII di Regione e Comune hanno posto il tassello finale della collaborazione tra enti.

In sintesi, il bilancio delle iniziative di operatori privati alla fine del 2004 consiste in 17 PII approvati per circa mq 1.300.000 e 12 PII adottati per mq 120.000, oltre a 15 proposte definitive con istruttoria conclusa per mq 780.000 e altre 15 proposte in corso di istruttoria per mq 600.000, mentre l'immediato futuro è rappresentato da 37 proposte iniziali ritenute ammissibili per ulteriori mq 3.300.000.

Senza considerare le 20 proposte non ritenute ammissibili per mq 590.000, il totale complessivo è di 96 PII per mq 6.100.000, pari al 3,4% dell'intera superficie comunale, che grazie ai meccanismi negoziali hanno portato ad incrementare, rispetto ai piani esecutivi tradizionali, di oltre il 20 per cento lo standard di legge e di oltre l'80 per cento gli oneri dovuti con opere e contributi aggiuntivi.

Queste cifre, peraltro, non esprimono gli aspetti qualitativi e di utilità pubblica rappresentati dalla riqualificazione di aree che non appartenevano più alla vita della città, la loro bonifica integrale, la trasformazione in parchi di oltre il 50 per cento di esse, la realizzazione di numerosi servizi pubblici e di residenze a prezzi convenzionati per quasi il 40 per cento del totale.

Il lavoro è appena iniziato, deve ancora superare la verifica della fase attuativa e, soprattutto, del tempo, comunque l'occasione per la città è stata colta, grazie ad un nuovo modo di interpretare il ruolo del Comune in materia urbanistica e alle persone che ne hanno fatto il loro lavoro, con professionalità e tenacia.

Arch. Paolo Simonetti

(Direttore del Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia)

Milano (MI) – PII “Porta Vittoria”



Scala 1:20.000

Inquadramento territoriale

Milano e il suo hinterland rappresentano il polo finanziario oltre che industriale e tecnologico più evoluto d'Italia, grazie all'esistenza di un consistente sistema di collegamenti infrastrutturali e alla sua posizione strategica dal punto di vista geografico, che ne fanno un importante crocevia di interessi e di flussi.

L'area di Porta Vittoria è inserita, nel contesto del comune di Milano, in zona semicentrale, appena oltre la prima circoscrizione, sull'asse di collegamento con l'aeroporto di Linate. La dismissione funzionale dello scalo ferroviario esistente e la realizzazione della nuova Stazione, collegata al Passante ferroviario Vittoria-Garibaldi, ha reso disponibile una vasta area decisamente strategica non solo per Milano, ma per tutto il suo hinterland. Infatti l'ambito è interessato, tramite la realizzazione del Passante Ferroviario, dalla connessione con le reti FS e FNM del Servizio ferroviario regionale, dal collegamento con l'aeroporto della Malpensa e con il Polo esterno della Fiera e, tramite la Stazione di testa di Rogoredo, col Sistema dell'Alta Velocità.

La costruzione in sotterraneo della nuova Stazione di Porta Vittoria ha offerto la possibilità di attivare un grande intervento di riqualificazione urbanistica per la città. L'intervento prevede, sulle aree che si renderanno in tal modo disponibili, da un lato la realizzazione di un mix funzionale (residenza, commercio, terziario, direzionale, ecc.), dall'altro la costruzione della Grande Biblioteca Europea.

La Grande Biblioteca Europea è uno dei 16 interventi previsti dall'Accordo siglato nel maggio del 1999 tra il Ministero dei Beni ed Attività Culturali e la Regione Lombardia per la promozione, la valorizzazione e il recupero dei beni culturali. Rientra inoltre negli obiettivi del Piano Regionale di Sviluppo.

La prefigurazione in questa parte della città di così importanti trasformazioni, ha fatto sì che il Comune di Milano abbia deciso di inserire l'intero ambito della ex Stazione di Porta Vittoria e le zone limitrofe (in particolare i quartieri di edilizia residenziale pubblica di Calvairete, Molise, Vittoria e Friuli) all'interno di un progetto più ampio: il Programma di Riqualificazione Urbanistica e di Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST), in risposta al bando pubblicato con DM 8.10.98 dal Ministero dei LL.PP.

Il Programma, denominato "Passante ferroviario Stazione di Porta Vittoria: funzioni di pregio e riqualificazione urbana" è stato poi selezionato dalla Regione Lombardia ed è stato considerato meritevole di finanziamento ministeriale.

Il Programma vede l'Amministrazione Comunale nel ruolo di promotore dell'iniziativa di ridisegno di un ambito urbano strategico. I privati assumono il ruolo di soggetto finanziatore e realizzatore anche di funzioni pubbliche o di interesse pubblico. Tutti gli interventi previsti dal PRUSST per la loro attuazione hanno comportato una attività di confronto e di concertazione tra Enti Pubblici e Società private, che hanno determinato la sottoscrizione di specifici Accordi di Programma.



*Inquadramento territoriale
a livello urbano*



Veduta aerea dell'area

Obiettivi del Programma

Lo scopo principale del programma è quello di ridisegnare le aree dello scalo dismesso di Porta Vittoria.

La riqualificazione dell'area, sancita dalle due grandi presenze, la Biblioteca Europea e la Stazione del Passante ferroviario, offre contemporaneamente la possibilità di insediare un insieme di funzioni private (terziarie, ricettive, commerciali, residenziali e per il tempo libero) in grado di riqualificare anche le aree circostanti, soprattutto quelle a sud e ad est, attualmente sofferenti di scarsa identità urbana.

L'impianto planivolumetrico elabora una strategia insediativa unitaria, comprendente anche il progetto della Biblioteca Europea.

Lo spazio vuoto tra il nuovo complesso edilizio e la Biblioteca è concepito come prolungamento del parco Formentano (largo Marinai d'Italia) per dare continuità ai rispettivi sistemi di accesso e si configura come un unico spazio di relazione, liberamente percorribile, in parte coperto e in parte scoperto.

Estensione del territorio comunale: 181,74 Km²

Popolazione: 1.247.052 abitanti al 1.01.03

Tipo di intervento: riqualificazione urbanistica ed ambientale di area dismessa in centro urbano

Destinazione d'uso: Residenziale, terziario, ricettivo e commerciale, funzioni di servizio.

Superficie territoriale: 151.257 mq

S.l.p. Residenziale: 21.639 mq

S.l.p. Commerciale: 13.455 mq

S.l.p. Ricettivo: 8.156 mq

S.l.p. Direzionale: 23.582 mq

S.l.p. Tempo Libero: 5.300 mq

S.l.p. pubblico: 46.160 mq

Standard indotti dall'intervento: 46.591mq

Standard ceduti: 61.377mq

Standard qualitativo/aggiuntivo: 13.556 mq

Progettista: Gruppo Coordinato di Progettazione Integrata



Planivolumetrico di progetto

Contenuti dell'Intervento

L'area in esame occupa il sedime della ex stazione di Porta Vittoria e del relativo scalo ed è ubicata tra le vie Cena, Molise, Mugello, Monte Ortigara e Umbria.

La superficie complessiva dell'intervento è pari a mq 151.257 e risulta di proprietà di FS SpA per mq 104.822, mentre le rimanenti aree sono di proprietà comunale.

Il PII si articola in 6 Unità di Coordinamento Progettuale (UCP) ognuna caratterizzata da progettazione unitaria.

Le destinazioni d'uso previste per ogni Unità sono le seguenti:

UCP1-Biblioteca Europea

La progettazione della Biblioteca Europea è stata espletata tramite concorso internazionale, vinto dallo studio Bolles e Wilson.



Vista prospettica del progetto vincitore per la BEIC (Bolles + Wilson)

UCP2- Comune di Milano

Destinazione terziaria, residenziale, commercio al dettaglio, parcheggi in sottosuolo.

UCP3 - Asse centrale

Piazza pubblica, spazi pedonali e di relazione, verde e verde su soletta. La progettazione delle sistemazioni in superficie di quest'area rientra nell'oggetto del concorso internazionale per la Biblioteca Europea. L'idea è quella di costituire un grande percorso articolato in spazi verdi, piazze e percorsi pedonali, che costituisca elemento sia di unificazione delle diverse funzioni che di congiunzione con la città circostante.

UCP4 -Metropolis

terziario-ricettivo, terziario, residenziale, commerciale, cinema multisala e parcheggi in sottosuolo.



Vista zenitale del modello

UCP 5 Opere aggiuntive per standard qualitativo

Parcheggio di uso pubblico su due livelli, attrezzature sportive, autostazione per trasporto pubblico su gomma ed autolavaggio, nuova viabilità di progetto.



Vista prospettica del modello

UCP6 - Aree per la viabilità principale esistente e di progetto

Miglioramento della viabilità cittadina tramite l'allargamento dell'attuale via Monte Ortigara e la realizzazione di una nuova strada di collegamento tra Via Cena e Via Monte Ortigara. Si tratta di opere esterne al perimetro del PII, ma in esso inserite quali opere di urbanizzazione primaria.

L'Unità di Coordinamento che costituisce lo standard qualitativo aggiuntivo, che l'operatore privato si impegna a realizzare e a cedere al Comune, mantenendo però la gestione, accoglie un insieme di funzioni che hanno il compito di creare le premesse per una riqualificazione dei quartieri circostanti.



Vista dall'angolo tra via Cena e via Cervignano



Vista da viale Umbria



Vista da via Cervignano

Se quindi da un lato la realizzazione della Biblioteca Europea e del Passante ferroviario rappresentano elementi qualificanti per l'intera città e non solo, le opere di standard aggiuntivo rappresentano un vantaggio proprio per i quartieri cittadini più direttamente interessati dall'intervento.

La configurazione stradale finale potrà consentire una maggiore facilità nei collegamenti lungo la direttrice est-ovest, ovvero verso l'aeroporto di Linate, rispetto alla situazione attuale.



Vista notturna da via Cena



Viste del modello



L'Amministrazione Comunale

La riqualificazione e lo sviluppo dell'ambito urbano di P.ta Vittoria, aree ferroviarie ed aree SOGEMI, ecc. parte da lontano, con lo studio del Documento Direttore del Passante Ferroviario negli anni '80.

In relazione alla localizzazione ed all'alto grado di accessibilità dell'ambito, il Documento Direttore aveva ipotizzato lo sviluppo di un nuovo polo universitario e funzioni complementari; ma a dispetto delle previsioni, l'Università ha trovato poi negli anni, altri canali, altre linee di sviluppo, altre soluzioni alle proprie esigenze.

L'ambito di P.ta Vittoria invece, ancora oggi, non ha trovato una idea forte e trainante capace di trasformare tutte le aree sottoutilizzate.

Con il P.R.U.S.S.T. l'Amministrazione, sulla base di indirizzi generali di sviluppo per la città, aveva cercato di attivare investimenti da parte dei privati ed aveva introdotto, attraverso gli strumenti forniti dal Ministero, la cosiddetta "concertazione" tra pubblico e privato.

In quell'occasione solo Ferrovie dello Stato ed ALER presentarono un programma coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione che si attuò poi attraverso un Piano Integrato di Intervento (P.I.I.).

Il P.I.I. comprendeva solo le aree ferroviarie e non interessava il territorio più vasto rappresentato anche dalle aree SOGEMI, AEM e retri di C.so XXII Marzo, per una trasformazione studiata nella sua globalità e capace di interrelare funzioni diverse in un ponderato ed equilibrato intreccio, in cui la città rigenera se stessa.

L'attuazione del P.I.I. pertanto è stata un'occasione mancata per mettere a sistema una consistente parte di città sottoutilizzata.

La trasformazione di grandi e piccole aree mediante il ricorso a P.I.I. in assenza di un disegno strategico, porta a trasformazioni puntuali, ma disorganiche tra loro.

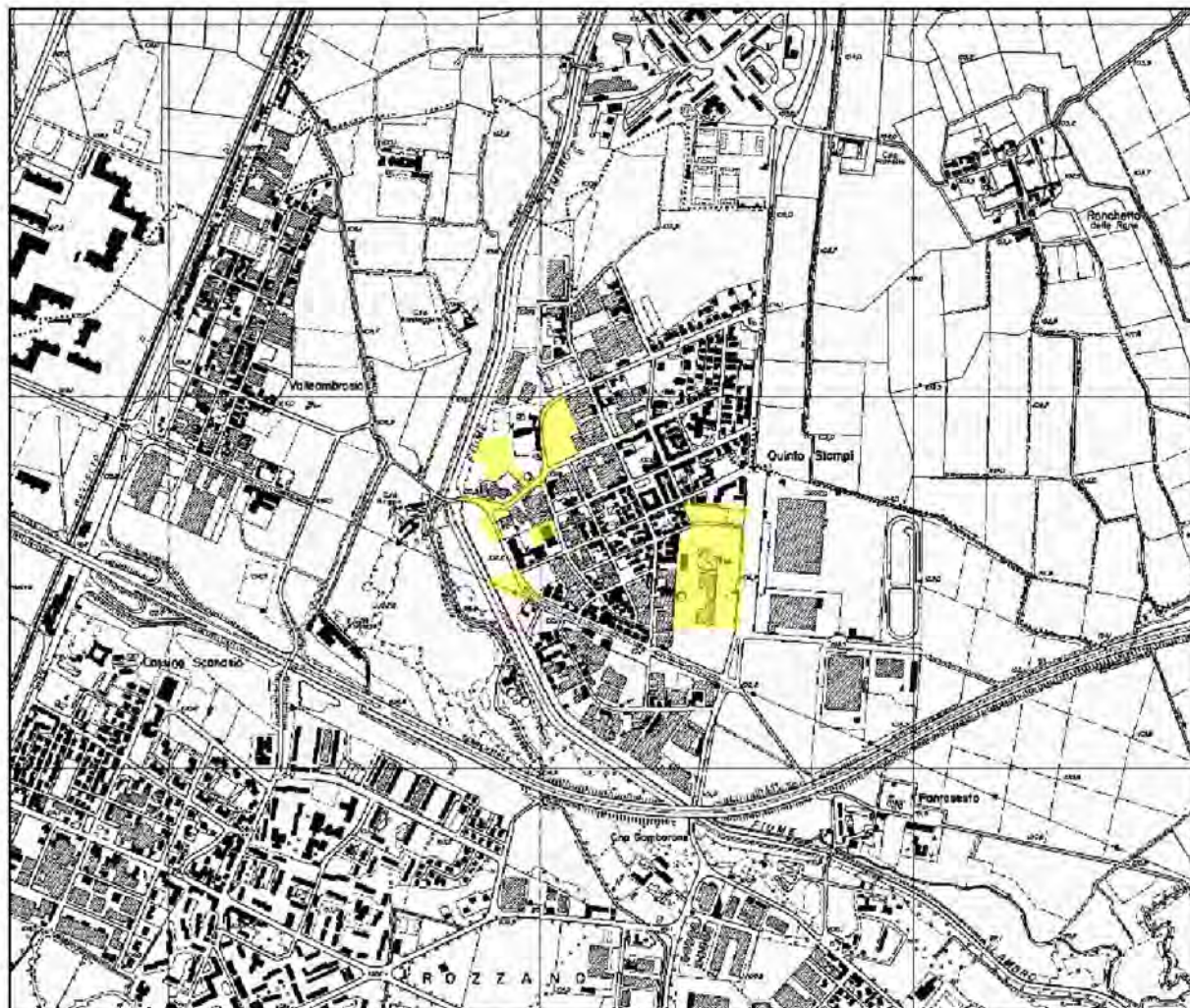
Il P.I.I. di P.ta Vittoria porterà all'Amministrazione e alla città oltre alla trasformazione di un'area, da tempo dismessa, la cessione delle aree su cui sarà realizzata la Biblioteca Europea di Informazione e la speranza che la riqualificazione in atto inneschi la volontà di riqualificare anche le aree contermini e che l'Amministrazione si faccia promotrice di un disegno urbano che metta a sistema i diversi interventi.

Arch. Giulia Missaglia (Direttore di Progetto Pianificazione del Tessuto Urbano)



Vista dell'area dal centro di Milano

Rozzano (MI) – PII “Quinto Dè Stampi”



Scala 1:20.000

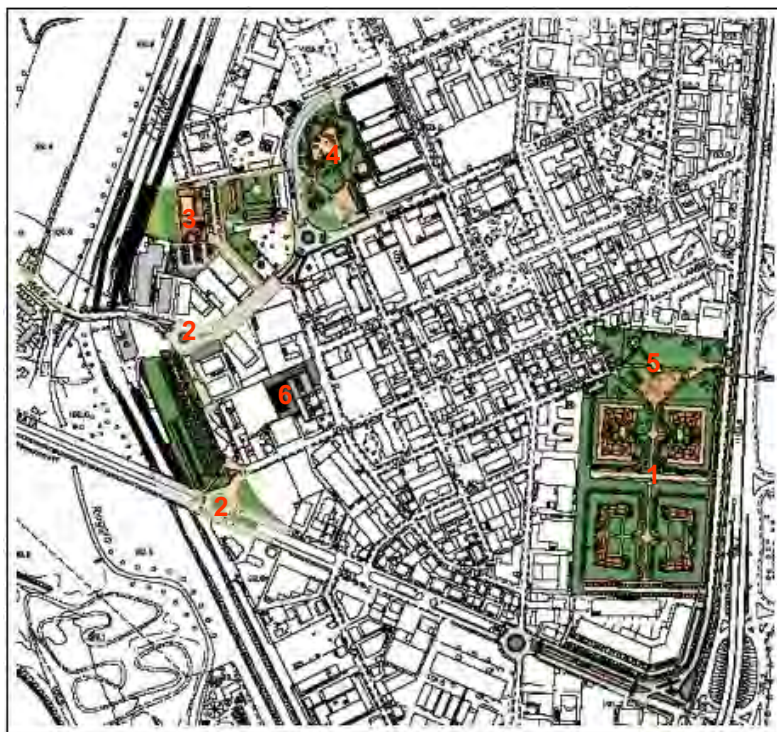


(Programma "it2000" – ortofoto digitale a colori dell'intero territorio italiano - ©Compagnia generale Ripresearee S.p.A. – Parma)

Inquadramento territoriale

Il comune di Rozzano è situato a sud del capoluogo lombardo, lungo l'asta del Naviglio Pavese. È ricompreso parzialmente nel parco Agricolo sud Milano ed attraversato dal fiume Lambro. È prossimo all'uscita Ticinese della tangenziale ovest di Milano, alla ex S.S. 35 dei Giovi ed all'autostrada A7. La frazione di Quinto de' Stampi è sorta a nord del territorio comunale, al confine con Milano, delimitata ad est da via Missaglia e a sud dal colatore Lambro meridionale. Fino agli anni '50 era costituita da un piccolo centro di circa una trentina di fabbricati; negli anni '60 è stata interessata dalla grande espansione popolare, associata ad uno sviluppo disordinato, che ne ha compromesso la qualità urbana. Il programma interessa il tessuto urbanizzato della frazione di Quinto de' Stampi ed è articolato in sei ambiti distinti, ma vicini fra loro,

ricompresi tra le vie primarie Curiel ed Isonzo ed il fiume Lambro. Gli interventi previsti hanno permesso di completare la trasformazione in residenza dell'area precedentemente occupata dalla ex Cartiera di Rozzano, rendendola in parte accessibile alla cittadinanza, attraverso la realizzazione di percorsi ciclopedonali collegati all'adiacente giardino pubblico ed eliminando contemporaneamente i gravi problemi di ordine pubblico che avevano investito il quartiere per un decennio, dopo la dismissione dell'attività industriale. Il programma inoltre ha permesso un complessivo miglioramento delle infrastrutture pubbliche, sia attraverso la ristrutturazione/riqualificazione di urbanizzazioni esistenti, quali scuole, giardini e strade, che mediante la realizzazione di nuove strutture.



Planivolumetrico con ambiti di intervento

LEGENDA	1 Residenza	4 Parco pubblico – v. F. Maggi
	2 Viabilità	5 Parco pubblico – v. Curiel
	3 Centro polifunzionale	6 Scuola materna

Estensione territoriale: 12,25 kmq

Popolazione: 37.197 abitanti al 1.01.03

Tipo di intervento: Completamento residenziale, razionalizzazione viabilistica, riqualificazione attrezzature collettive

Destinazione d'uso: Prevalentemente residenziale, attrezzature pubbliche

Superficie territoriale: 97.600 mq

Volumetria:

mc 61.379 di cui:
 56.120 mc residenza
 3.564 mc centro anziani
 1.695 mc scuola materna

Standard indotti dall'intervento: 23.320 mq

Standard ceduti (parcheggi e verde): 14.785 mq

Standard "qualitativo/aggiuntivo": 11.514 mq (realizzazione scuola materna)

Progettista: Arch. A. Barbieri

Obiettivi del Programma

Il presente Programma, in coerenza con gli obiettivi fissati dal Documento d'Inquadramento, si propone di attivare contemporaneamente una riqualificazione urbanistica ed ambientale, al fine di ridare vitalità alla frazione di Quinto De' Stampi, attraverso interventi articolati in una pluralità di ambiti e mirati al potenziamento delle attrezzature pubbliche, alla realizzazione di aree a verde, alla riorganizzazione della viabilità ed al completamento di un ambito prevalentemente residenziale.

Il Programma Integrato di Intervento, fortemente orientato a perseguire la "qualità" della programmazione e progettazione del riassetto urbano, non solo attiva precise azioni di trasformazione urbana, ma attraverso l'individuazione degli interventi di interesse pubblico è in grado di rispondere al fabbisogno espresso dal contesto.

Oggetto dell'intervento

Il PII si articola in sei ambiti distinti ma vicini fra loro: nel primo è prevista la realizzazione degli interventi privati di completamento residenziale con la formazione di spazi pubblici a verde e parcheggi, di piste ciclo pedonali, nonché la sistemazione del parco pubblico di via Curiel; nei restanti ambiti sono previsti unicamente interventi di interesse pubblico, senza alcun impegno economico da parte della Pubblica Amministrazione.

In particolare questi interventi riguardano:

-la riorganizzazione della viabilità attraverso la formazione di due roatorie su v. F. Maggi e di una su v. Isonzo, nonché la realizzazione di piste ciclabili e di diverse aree a parcheggio;

-la realizzazione di edifici pubblici, attraverso la creazione di un centro polifunzionale, comprendente anche il centro anziani della frazione, completo di parcheggi, e la ristrutturazione ed ampliamento dell'attuale centro anziani da destinare a scuola materna;

-l'implementazione degli spazi pubblici a verde, attraverso interventi di riqualificazione ambientale e funzionale, messa a dimora di essenze arboree e arbustive, realizzazione di attrezzature ricreative per una migliore fruizione dei parchi pubblici di via F. Maggi e di via Curiel.



Centro anziani – la realizzazione



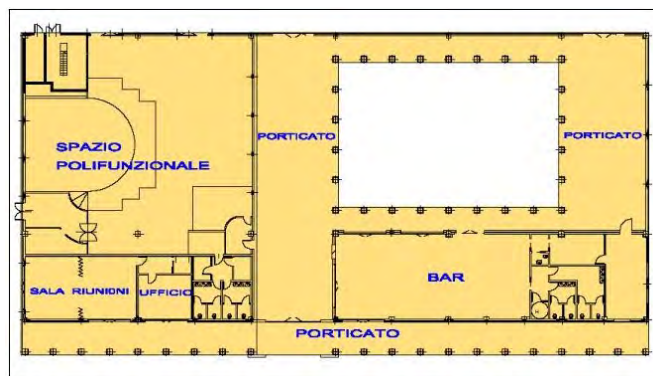
Centro anziani - rendering



Parco pubblico di via Curiel

Il centro polifunzionale

Il PII prevede la realizzazione di un'importante opera di urbanizzazione secondaria, rappresentata dal nuovo centro polifunzionale, completo di parcheggi ed infrastrutture di accesso, che sarà ceduto in proprietà all'Amministrazione Comunale. L'area su cui sorgerà il centro, confinante con il centro parrocchiale e localizzata in prossimità dell'oratorio e di altre attrezzature religiose, costituirà il polo culturale ricreativo della frazione.



Centro anziani - pianta

Il parco pubblico di via Curiel: un progetto "partecipato"

La riqualificazione del parco pubblico di via Curiel, che prevede la formazione di un parco giochi ed il potenziamento delle essenze arboree, verrà realizzato su progetto redatto dall'Amministrazione pubblica, in forma "partecipata" con le scuole della frazione di Quinto De' Stampi.

Attraverso questa modalità operativa si è riusciti a coinvolgere i ragazzi delle scuole medie, che hanno potuto partecipare attivamente alla progettazione dell'area a verde. Gli interventi sono stati realizzati seguendo le proposte ed i progetti da loro elaborati.



Planimetria d'insieme

LEGENDA

- 1 ristrutturazione edificio esistente
- 2 ampliamento
- 3 asilo nido non oggetto d'intervento



La scuola materna: pianta

La scuola materna

La riorganizzazione delle attrezzature scolastiche della frazione, rientra tra gli obiettivi che si intendono raggiungere attraverso l'attuazione di questo programma integrato d'intervento. In particolare si prevede la ristrutturazione e l'ampliamento dell'edificio di via Piave, oggi destinato a centro anziani, dove verrà trasferita la scuola materna di via Mincio, mentre l'attuale sede della scuola materna verrà restituita all'adiacente scuola elementare. Questa opera si configura quale "standard qualitativo". Il suo valore è ampiamente superiore al valore delle aree mancanti all'assolvimento dello standard indotto dal nuovo intervento.



Edificio di via Piave – ampliamento



La scuola materna: prospetti

L'Amministrazione Comunale

Quinto de' Stampi è il quartiere di Rozzano sorto nord del territorio comunale a confine con Milano e delimitato ad est da via Missaglia e a sud ed ovest dal colatore Lambro meridionale.

Il quartiere dove sorgeva una zecca, da cui deriva il toponimo, fino ai primi anni cinquanta era un piccolo centro di trenta fabbricati residenziali e tre industriali.

Le difficoltà di reperimento di aree edificabili e l'incremento del loro prezzo determinati dall'approvazione ed entrata in vigore del nuovo Piano Regolatore di Milano nel 1953 ha determinato lo sviluppo di Quinto de' Stampi mediante l'insediamento di attività marginali (l'artigianato, le piccole industrie, magazzini depositi, alcune attività di servizio) e la residenza più povera che escono dalla città trovando aree edificabili meno costose.

All'epoca l'Amministrazione comunale non è ancora dotato di alcuna misura di disciplina edilizia ed urbanistica pertanto lo sviluppo viene governato direttamente dall'Immobiliare Franchi Maggi che commercializza la vendita lotti per residenze ed industrie propagandandole a Milano



Rotatoria via F. Maggi – via Pace



Rotatoria via F. Maggi – via Tagliamento

sulla base di un elementare progetto di lottizzazione predisposto a solo uso interno.

L'Amministrazione Comunale non tarderà a rendersi conto di quanto deleteria possa essere la pratica urbanistica in corso e, con il programma di fabbricazione del 1956-1963 corre ai ripari stabilendo i primi criteri per un più equilibrato e razionale sviluppo del Quartiere.

Nonostante ciò la qualità edilizia ed urbanistica di buona parte del quartiere è compromessa da edificazione disordinata in cui la promiscuità fra attività artigianali e residenziali è il risultato più evidente.

Il piano Regolatore Vigente approvato nel 1991 si poneva come obiettivo il miglioramento della qualità urbana compromessa negli anni cinquanta mediante la trasformazione dei fabbricati artigianali-industriali in residenza se posti nelle zone centrali e in attività terziarie se posti in zone più periferiche e quindi più accessibili.

Tale obiettivo, dopo quasi dieci anni dall'approvazione del PRG, aveva trovato un'attuazione impercettibile.

La crisi economica che ha investito il paese nei primi anni 90 e la previsione di non localizzare il nuovo polo della fiera a Rozzano ha bloccato le espansioni terziarie mentre la volontà di vincolare le trasformazioni in residenza a piani attuativi, per ricercare un disegno urbano governato da un sistema in cui prevalesse una gerarchia fra gli spazi pubblici, ha ingessato l'iniziativa privata incapace di condividere programmi in merito. Il Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione del tessuto edilizio ed urbanistico di Quinto de' Stampi è invece riuscito a scuotere la prassi urbanistica dal torpore in cui versava da oltre un decennio offrendo una risposta immediata a quesiti aperti nell'ambito del quadro urbanistico contemporaneo.

Infatti, contenendo un programma per l'attuazione degli interventi previsti sia per trasformare il tessuto urbano che per riequilibrare le infrastrutture a servizio del quartiere, si è riusciti in un periodo decisamente breve, circa quattro anni, ad elevare la qualità della vita dei Quinto grazie ad un progetto globale esteso alle problematiche del quartiere e non ad un ambito territoriale ristretto.

In particolare il programma ha permesso di completare la trasformazione in residenza dell'area precedentemente occupata dalla ex Cartiera di Rozzano rendendola in parte accessibile alla cittadinanza attraverso la realizzazione di percorsi ciclopedonali collegati all'adiacente giardino pubblico ed eliminando contemporaneamente i gravi problemi di ordine pubblico che avevano investito il quartiere per un decennio dopo la dismissione dell'attività industriale.

Il programma inoltre ha permesso un complessivo miglioramento delle infrastrutture pubbliche sia attraverso la ristrutturazione/riqualificazione di urbanizzazioni esistenti quali scuole, giardini e strade, che mediante la realizzazione di nuove strutture di cui il centro polifunzionale realizzato in una area pubblica priva di attrezzature ne è l'emblema.

*Massimo D'Avoglio
(Sindaco)*

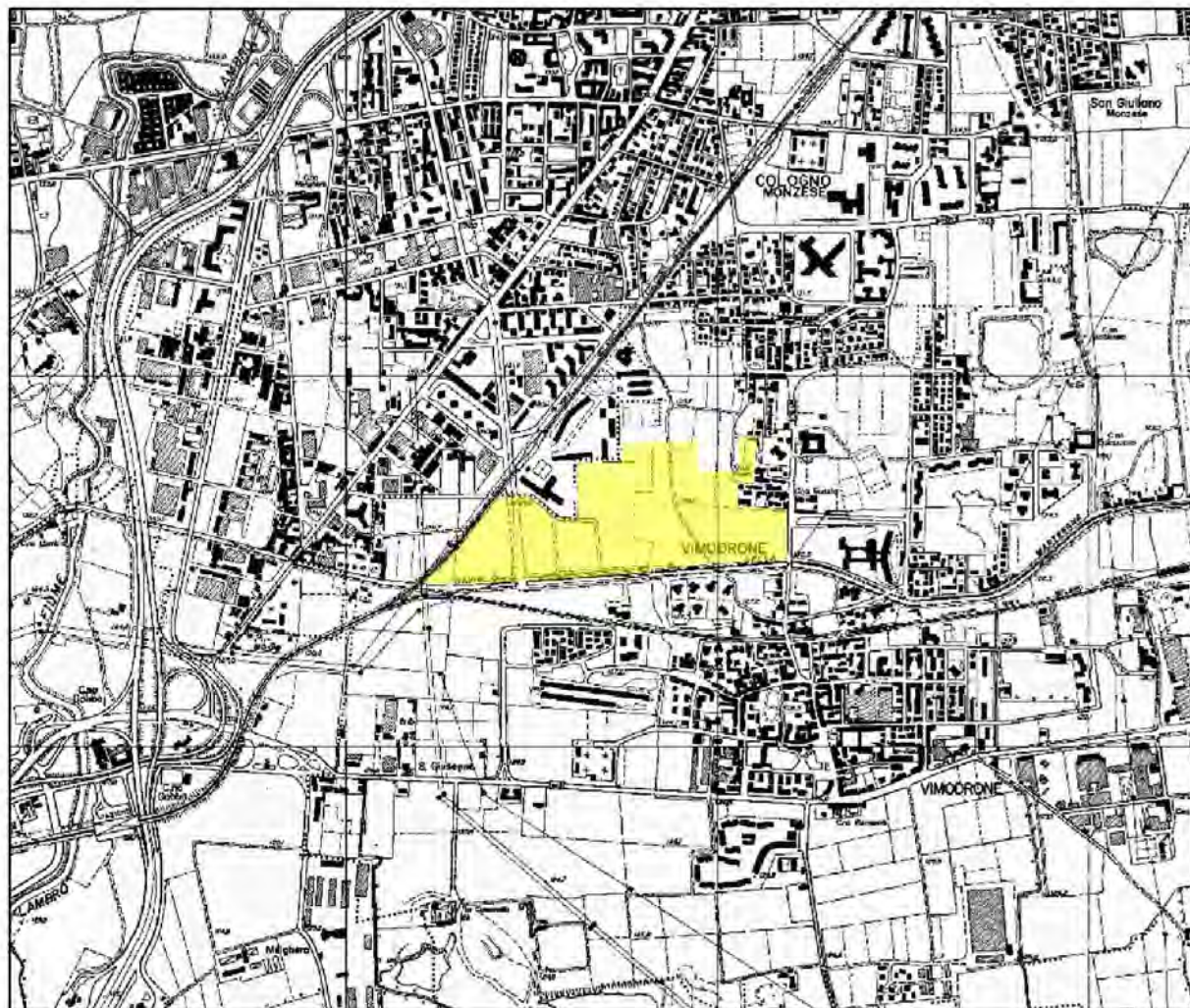


via Pace



via Franchi Maggi

Vimodrone (MI) PII “Comparto nord-ovest”



Scala 1:20.000

Inquadramento territoriale

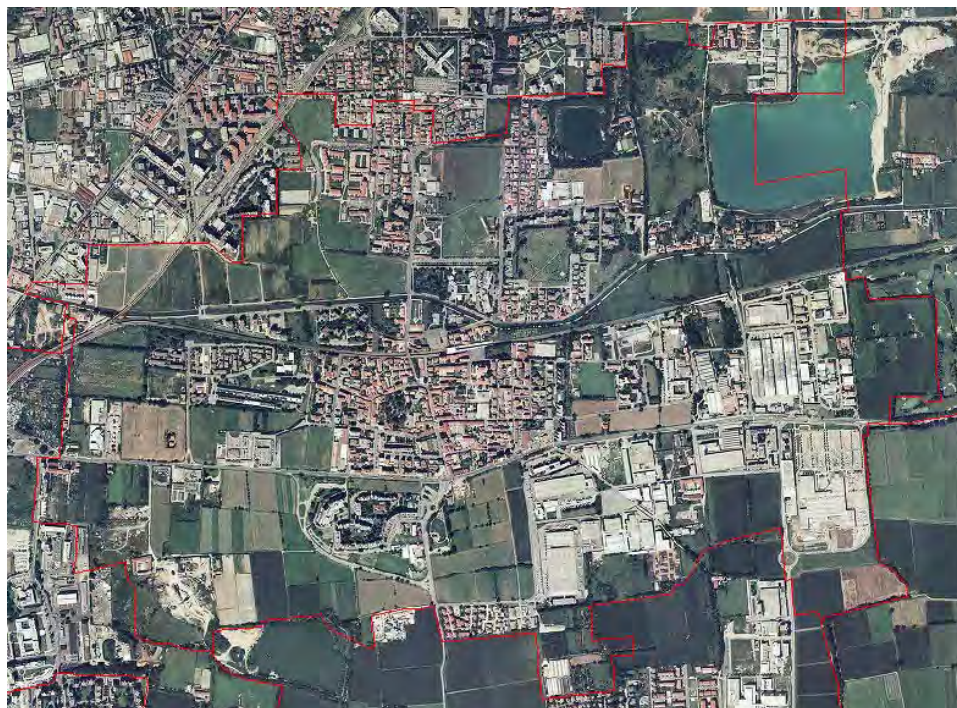
Il comune di Vimodrone è situato nella zona nord-est dell'hinterland milanese, sulla via di comunicazione storica che collega Milano all'area Bergamasca: la Statale 11 detta Padana Superiore. Un tempo la maggior parte del territorio era agricolo, grazie alla vicinanza del Naviglio della Martesana, che lambiva a nord il nucleo storico del paese. Tutta la zona si è poi sviluppata come area di espansione del Comune di Milano che, progressivamente, si è allargato fino a giungere oggi a confinare direttamente con il comune di Vimodrone.

Nel secondo dopoguerra si è assistito ad una trasformazione del territorio che, in virtù della comoda viabilità verso Milano, ha visto la sua vocazione agricola cedere il posto alla residenza in funzione della vicina metropoli. Ne è conseguita una crescita rapida della popolazione residente, con progressivo, conseguente, acutizzarsi dei problemi di trasporto verso Milano. Il nascere del problema del pendolarismo ha portato alla costruzione della linea metropolitana a servizio dei lavoratori diretti nel capoluogo, con la conseguenza di rendere ancora più appetibile la residenza nella zona.

E' proprio nel comune di Vimodrone che la linea 2 della Metropolitana Milanese si divide nei suoi due rami verso Cologno Monzese e Gessate.

La stazione di Vimodrone assieme a quella di Cologno sud, hanno conseguentemente un peso rilevante in termini di movimenti di autoveicoli e di parcheggi. E' quindi la congestione del traffico automobilistico il problema ambientale cardine per il comune di Vimodrone. Al fine di contenere questa situazione, è stato da tempo progettato un sistema di tangenziali in grado di deviare quantomeno l'importante traffico proveniente dal vicino comune di Cologno Monzese. Parte fondamentale del nuovo sistema di tangenziali è stata inserita nel PII in oggetto come infrastruttura primaria, e si raccorda con la viabilità definita in sede intercomunale con i Comuni di Milano, Cologno Monzese e Segrate per risolvere in modo adeguato il nodo di Cascina Gobba.

L'area oggetto del Piano Integrato di Intervento si trova infatti al margine occidentale del territorio comunale ed è compresa tra i due rami della Metropolitana, il naviglio Martesana e il confine con il Comune di Cologno Monzese. L'area si presenta come una sacca interclusa con scarsa accessibilità, con tratti stradali, realizzati in attuazione di precedenti previsioni edilizie, incompleti ed inutilizzati. Inoltre il progressivo degrado dell'area, divenuto sempre più insostenibile, fa sì che il comparto rappresenti un ambito di intervento assolutamente strategico per il comune di Vimodrone.



Il territorio comunale (Programma "it2000"- ortofoto digitale a colori dell'intero territorio italiano- ©Compagnia Generale Riprese aeree S.p.A.- Parma)



Ambito d'intervento - (Programma "it2000"- ortofoto digitale a colori dell'intero territorio italiano- ©Compagnia Generale Ripresearee S.p.A.- Parma)

Obiettivi del Programma

Uno degli obiettivi principali del Programma è quello di migliorare i collegamenti a nord del territorio comunale, tra l'edificato già esistente e quello in progetto. In particolare si prevedono due collegamenti con la SS11: uno all'altezza dello svincolo di Palmanova, in Comune di Milano e uno in Comune di Vimodrone.

Inoltre si prevede di favorire l'interscambio con la presenza di idonei parcheggi in prossimità della stazione metropolitana di Cologno Sud.

Tali interventi, attuati all'interno del PII, rientrano come già detto, in un progetto più ampio, definito tra i Comuni di Milano, Vimodrone e Cologno per risolvere i problemi viabilistici, prevedendo tra l'altro il sottopassaggio della linea 2 della Metrpolitana e del Naviglio Martesana.

Il secondo obiettivo del Programma riguarda la riqualificazione ambientale e la valorizzazione del Naviglio Martesana, che si inserisce in un disegno complessivo del verde, che viene accorpato in ambiti significativi, tali da costituire un insieme continuo e riconoscibile.

Infine si è cercato di coordinare la nuova edificazione con gli episodi edilizi esistenti ai margini dell'area.

Estensione del territorio comunale: 4,78 Km²

Popolazione: 13.783 abitanti al 1.01.03

Tipo di intervento: riqualificazione urbanistica e ambientale di area libera

Destinazione d'uso: Residenziale, terziario, attrezzature pubbliche.

Superficie territoriale: 225.403 mq

S.I.p. Residenziale libera: 73.333 mq

S.I.p. Direzionale: 36.360 mq

Standard indotti dall'intervento: 133.160 mq

Standard ceduti: 133.175 mq (verde)

Standard qualitativo/aggiuntivo: 142.857mq

Progettista: studio Architetti&Associati



Plastico di progetto

Contenuti dell'intervento

La vasta area di 225.000 mq circa si presenta contornata da elementi infrastrutturali di notevole rilevanza e da un tessuto edificato molto diversificato, quanto alle tipologie edilizie.

Il Piano Integrato concentra l'edificazione in un'area delimitata al centro del comparto per dare il massimo spazio alle aree verdi.

Le aree di uso pubblico, che rappresentano più del 70% dell'intera area, circondano e si incuneano tra gli edifici, in modo da dare il massimo di fruibilità, favorita anche dal fatto che non è prevista circolazione di autoveicoli in superficie. Tutti i parcheggi privati sono interrati e quelli pubblici sono posti ai margini dell'insediamento.

Il piano integrato prevede circa 26.000 mq. di parcheggi pubblici, in grado di ospitare un migliaio di posti macchina,

buona parte dei quali concentrati in prossimità della stazione MM di Cologno sud, per meglio raccordarsi con il sistema dei trasporti pubblici.

Le aree verdi, che superano i 100.000 mq, sono state posizionate in modo da collegarsi con altre aree verdi e per attrezzature pubbliche già esistenti o previste dagli strumenti urbanistici di Vimodrone.

L'intero intervento porta così alla creazione di un polmone di verde all'interno del Comune e alla valorizzazione della fascia connessa al Naviglio Martesana.

E' prevista infatti la sistemazione di entrambe le sponde del Naviglio, compresa quella esterna al Comparto, con viali pedonali alberati. La lunga striscia ineditata lungo la Martesana costituisce una straordinaria occasione per rievocare il tema della Passeggiata.



Vista zenitale del plastico



Il sistema del verde



Vista degli edifici residenziali dal Naviglio Martesana

La Passeggiata è un tema già presente nella Vecchia Milano e ripreso in altre tratte del Naviglio Martesana. I viali pedonali alberati, che seguono l'andamento del Naviglio, diventano parte integrante delle zone a verde in progetto e punto di unione con l'altra sponda del Naviglio, dove la strada esistente verrebbe anch'essa riqualificata da una quinta alberata ed attrezzata con parcheggi a favore degli insediamenti già esistenti. Percorsi pedonali e piste ciclabili attraversano tutta l'area e la connettono con le altre zone abitate di Vimodrone e di Cologno Monzese.

Per quanto riguarda la viabilità, il PII qui presentato prevede due importanti assi.

E' prevista la realizzazione di un nuovo tracciato stradale nord-sud, che comporta il sottopasso della Martesana e della linea MM direzione Gessate per congiungersi allo svincolo di Palmanova in comune di Milano. Il PII prevede la completa realizzazione del tratto in comune di Vimodrone, mentre per il tratto esterno al comparto e sito in comune di Milano, l'operatore si impegna a sostenere le spese per la realizzazione di tale collegamento fino all'innesto con la Statale 11.

Il secondo asse viario previsto riguarda il collegamento ovest-est tra il nuovo asse nord-sud e la via Piave, all'altezza di via della Guasta.

Sono previsti alcuni edifici residenziali di 6 piani nella zona nord del comparto in prossimità degli edifici terziari, la cui altezza raggiunge i 9 piani, in contiguità con il tessuto urbano a nord del comparto che è costituito da edifici di notevoli altezze.

La tipologia urbanistica dell'insediamento richiama, in chiave moderna, quella tradizionale, con la previsione di strade pedonali, le principali dotate di portici, e di una piazza centrale.

Negli edifici residenziali, oltre alle abitazioni, sono comprese tutte le attività di servizio, artigianali, culturali, ricreative, uffici o spazi commerciali, da dislocarsi ai piani terreni degli edifici.

Nella destinazione terziaria sono comprese tutte le attività riconducibili a tale categoria d'uso: funzioni commerciali, direzionali, culturali, sportive, ricreative, ricettive e di ristoro, espositive, del settore del credito e delle assicurazioni, della ricerca, ecc., e relative strutture di servizio, ad esclusione delle attività commerciali di vendita di prodotti alimentari, se dislocate in medie o grandi superfici di vendita.



Gli edifici residenziali



Gli edifici residenziali

L'Amministrazione Comunale

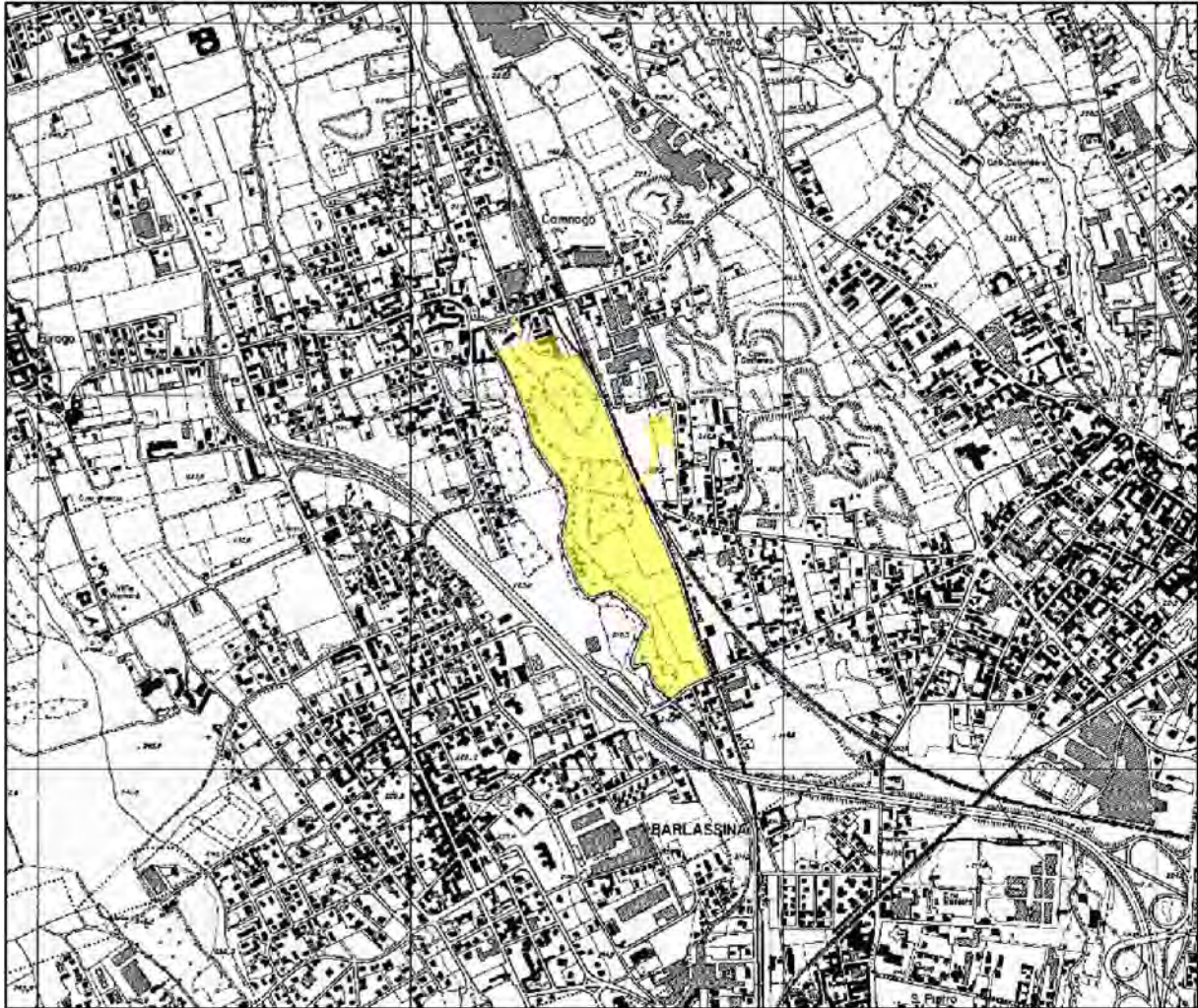
Il programma integrato d'intervento nel comparto nord-ovest rappresenta una svolta epocale. Un tentativo riuscito di ridurre i tempi della pianificazione urbanistica tradizionale consentendo trasformazioni territoriali di ampio respiro. La soluzione applicata a Vimodrone consentirà di migliorare la qualità urbana, attraverso il potenziamento delle infrastrutture esistenti (allargamento di strade esistenti, rifacimento di marciapiedi e arredi urbani), la realizzazione di opere pubbliche (asilo nido, palestra, parco e strade), costruzione di nuovi edifici ad uso residenziale e terziario. In particolare, il collegamento viario con la via Padana Superiore attraverso il sottopasso della linea due della metropolitana milanese e del naviglio della Martesana, (già previsto dal P.R.G.) consentirà di decongestionare in maniera significativa la viabilità del centro cittadino, deviando il flusso degli autoveicoli provenienti dai comuni vicini e diretti verso il capoluogo lombardo.

Arch. Giovanna Santambrogio (Responsabile del Servizio Gestione del Territorio)

Schede Accordi di Programma:

1. BARLASSINA – LENTATE SUL SEVESO *“Ex Parco Militare”*
2. BERGAMO *“Palatenda”*
3. BERGAMO *“Progetto Norma 21 – Aree via S. Bernardino”*
4. LECCO *“Nuovo Polo Universitario”*

Barlassina – Lentate sul Seveso (MI) Adp “ex Parco Militare”



Scala 1:20.000

Inquadramento territoriale

L'ex Parco Militare è ubicato fra i comuni di Barlassina e Lentate sul Seveso (MI) ed ha un'estensione di 179.996 mq, di cui 105.296 mq in comune di Barlassina e 74.670 mq in Lentate sul Seveso. L'area, di proprietà del Demanio e in uso alla Guardia di Finanza, era inutilizzata da più di quindici anni.

Con l'Accordo di Programma il Demanio ha ceduto ai due Comuni due aree pari a 150.833 mq e ha mantenuto ad uso della Guardia di Finanza la parte centrale del Parco Militare, pari a 29.133 mq.

Il contesto è caratterizzato dalla presenza del fiume Seveso lungo tutto il confine est, dalla confluenza delle

linee ferroviarie RFI Milano-Como-Chiasso e FNME Seveso-Camnago ad ovest, da importanti direttrici stradali quali la Superstrada Milano-Meda-Lentate sul Seveso e la S.S. n. 35 "dei Giovi".

L'ex Parco Militare è collocato in un ambito fortemente antropizzato, in vicinanza del centro storico di Barlassina e della frazione Camnago di Lentate sul Seveso.

L'area, di forma irregolare e conformazione altimetrica pianeggiante, è occupata da 39 capannoni e 7 edifici minori dismessi, con circa 10.000 mq di coperture in eternit/amianto e la presenza di numerosi serbatoi di carburante.



Programma it2000 – ortofoto digitale a colori dell'intero territorio italiano – ©Compagnia Generale Ripresearee S.p.A. - Parma



Stato di fatto - L'area dell'ex Parco Militare

Obiettivi dell'Accordo

Gli Enti sottoscrittori dell'Accordo di Programma sono: Comune di Barlassina, Comune di Lentate sul Seveso, Regione Lombardia, Provincia di Milano, Agenzia del Demanio, Rete Ferroviaria Italiana, Ferrovie Nord Milano Esercizio.

Primo obiettivo delle Amministrazioni comunali è la bonifica e la riqualificazione dell'ambito, interessato da destinazioni non più coerenti con le funzioni adiacenti.

Per consentire la bonifica del sito, le Amministrazioni comunali hanno predisposto il Piano di Caratterizzazione, approvato dalla Regione con decreto n. 2940 del 28/2/2002.

Secondo obiettivo delle Amministrazioni è l'insediamento di funzioni pubbliche e il reperimento di aree produttive, residenziali e terziarie.

I due Comuni hanno promosso l'Accordo di Programma, cercando possibili Partners interessati all'utilizzo delle aree. Tale strumento ha permesso alle Amministrazioni di acquisire le aree a prezzi concordati e di realizzare interventi pubblici, compatibili con le loro disponibilità finanziarie.

Estensione del territorio dei due Comuni: Barlassina 2,87 Km² - Lentate sul Seveso 13,99 Km²

Popolazione: Barlassina 5.996 - Lentate sul Seveso 14.416 abitanti

Tipo di intervento: Riqualificazione urbanistica su area militare dismessa

Destinazione d'uso: Produttivo, terziario, residenziale, attrezzature pubbliche, viabilità e sottopasso ferroviario, centro manutenzione treni.

Superficie territoriale: 150.833 mq

Slp Produttivo: 36.539 mq

Slp Terziario: 26.041 mq

Slp Residenziale: 1.707 mq

Slp Attrezzature pubbliche: 5.165 mq

Standard indotti dall'intervento: 33.799 mq

Standard ceduti: 40.160 mq

Standard qualitativo/aggiuntivo: 5.165 mq

Progettisti: Studio 22 Architettura (Progetto Planivolumetrico attuativo) + Progettisti Vari per le singole progettazioni



Stato di fatto - Le costruzioni presenti nell'area

Obblighi/impegni assunti

Cessione aree		Destinazione/utilizzo	Note
Demanio	Barlassina	Prov.	nuova viabilità per soppr. passaggi a livello
		Mercato	produttivo
	civile		
	Lentate	Mercato	sociale (urbanizzazione + nuova viabilità)
terziario (albergo + uffici)			P.A. + progetti
FNME		centro manutenzione treni	
Barlassina	OPP	centro assistenza handicappati	progetto
	Prov.	nuova viabilità	Perm/conv
			C.A. + progetto

La Destinazione delle aree è conforme a quanto già previsto dagli attuali PRG

L'Accordo di Programma definisce le opere da realizzare, il piano dei finanziamenti, la tempistica degli interventi e gli obblighi dei Soggetti coinvolti.

Obiettivo degli altri Enti sottoscrittori è la realizzazione di opere di rilevante valenza pubblica, che portano contestualmente un reale beneficio agli stessi.

La Regione ha assunto il ruolo di coordinamento delle attività necessarie alla definizione e attuazione delle opere previste.

LEGENDA

	Centro manutenzione treni FNME
	Terziario
	Guardia di Finanza
	Produttivo
	Viabilità, parcheggi, pista ciclabile
	Centro sociale
	Residenza
	Residenza per portatori di handicap OPP
	Verde
	Area in permuta OPP per viabilità



Planimetria generale con destinazioni funzionali

Contenuti dell'intervento

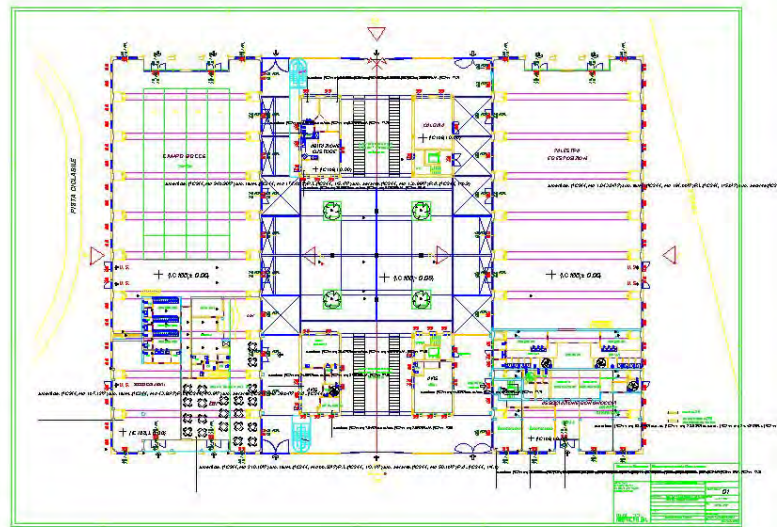
A seguito della cessione dell'area di intervento da parte del Demanio, vengono realizzate le seguenti opere:

- deviazione della strada provinciale n. 118 entro il Parco Militare e realizzazione di un sottopasso ai binari RFI e FNME; tale opera consente l'eliminazione di due passaggi a livello sulla linea internazionale Milano-Chiasso, migliorando contemporaneamente i collegamenti dei due Comuni;
- realizzazione di un centro manutenzione treni delle FNME in Camnago di Lentate che, oltre a soddisfare le esigenze della Società, permette l'insediamento di una attività produttiva differente nell'area;
- insediamento di un comparto terziario in Lentate al servizio della stazione di Camnago, futuro interscambio di passeggeri e merci di RFI e FNME;
- realizzazione di un centro sociale in Barlassina mediante il recupero di due capannoni esistenti, con l'insediamento di un bocciodromo, un bar, un centro AVIS e e un centro Don Gnocchi, sedi di Cooperative sociali, associazioni e bande comunali e di uno spazio polifunzionale;
- realizzazione di un complesso abitativo per portatori di handicap (Opera Pia Porro) a Barlassina;
- insediamento di un vasto comparto produttivo e di un'area residenziale in Barlassina;
- realizzazione di opere di urbanizzazione, parcheggi, aree a verde e di una pista ciclabile lungo il fiume Seveso.

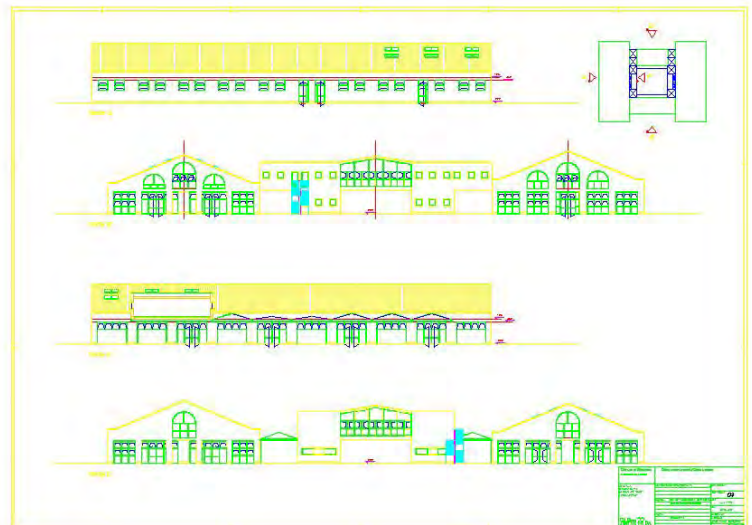
Nell'area che il Demanio non cede, vengono realizzati un centro logistico e 30 alloggi, ad uso della Guardia di Finanza.

Il Progetto planivolumetrico dell'intervento è stato sottoposto a procedura di Verifica di impatto ambientale da parte della Regione, che lo ha approvato con numerose prescrizioni/raccomandazioni con decreto n. 13247 del 12/7/2002.

Alcune prescrizioni sono già state recepite nel progetto approvato, come l'arretramento del comparto produttivo dal fiume Seveso, al fine di creare una barriera visiva verso il fiume e verso la Superstrada Milano-Meda.



Centro sociale in Barlassina - Pianta



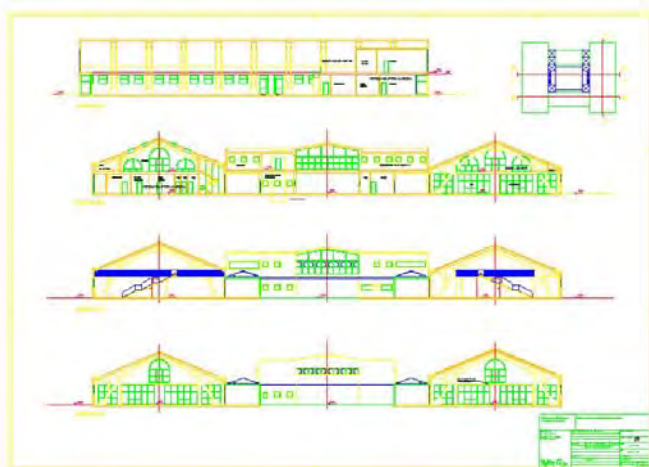
Centro sociale in Barlassina - Prospetti



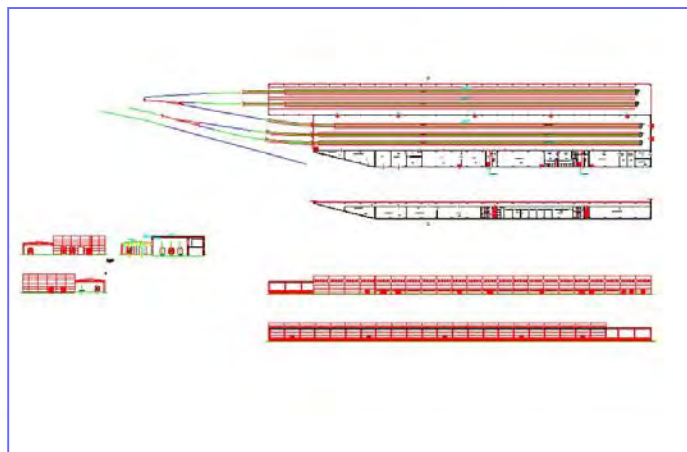
Progetto Planovolumetrico complessivo



Rendering del progetto nel Comune di Barlassina



Centro sociale in Barlassina - Sezioni



Centro Manutenzione treni FNM in Lentate sul Seveso

Le Amministrazioni Comunali

Con la pubblicazione sul BURL del 9/7/2003 dei decreti di approvazione, l'Accordo di Programma per la riqualificazione dell'ex Parco Militare è diventato operativo.

Tale operatività è garantita dal reperimento delle fonti di finanziamento e dalle necessarie approvazioni della documentazione da parte delle Amministrazioni comunali, che sono state propedeutiche alla firma dell'Accordo da parte di tutti gli Enti.

L'Accordo di Programma è stato il mezzo contrattuale più idoneo per soddisfare le esigenze di sette Enti aventi diverse finalità pubbliche. Tale operazione ha inoltre permesso la cessione da parte del Demanio delle aree, evitando la possibilità di speculazioni edilizie spinte.

Le opere previste dall'Accordo di Programma avranno un positivo riscontro sociale, in quanto prevedono

➤ nel Comune di Barlassina: la realizzazione di immobili da destinare alle crescenti esigenze di diverse Associazioni e di spazi per manifestazioni pubbliche, nonché di un Centro famiglia per l'assistenza ai disabili;

➤ nel Comune di Lentate sul Seveso: la realizzazione di un centro manutenzione treni, che permetterà la diversificazione dell'attività produttiva del Comune, e di strutture per il terziario.

In entrambi i Comuni verrà inoltre modificata la rete stradale, per consentire l'eliminazione di due passaggi a livello.

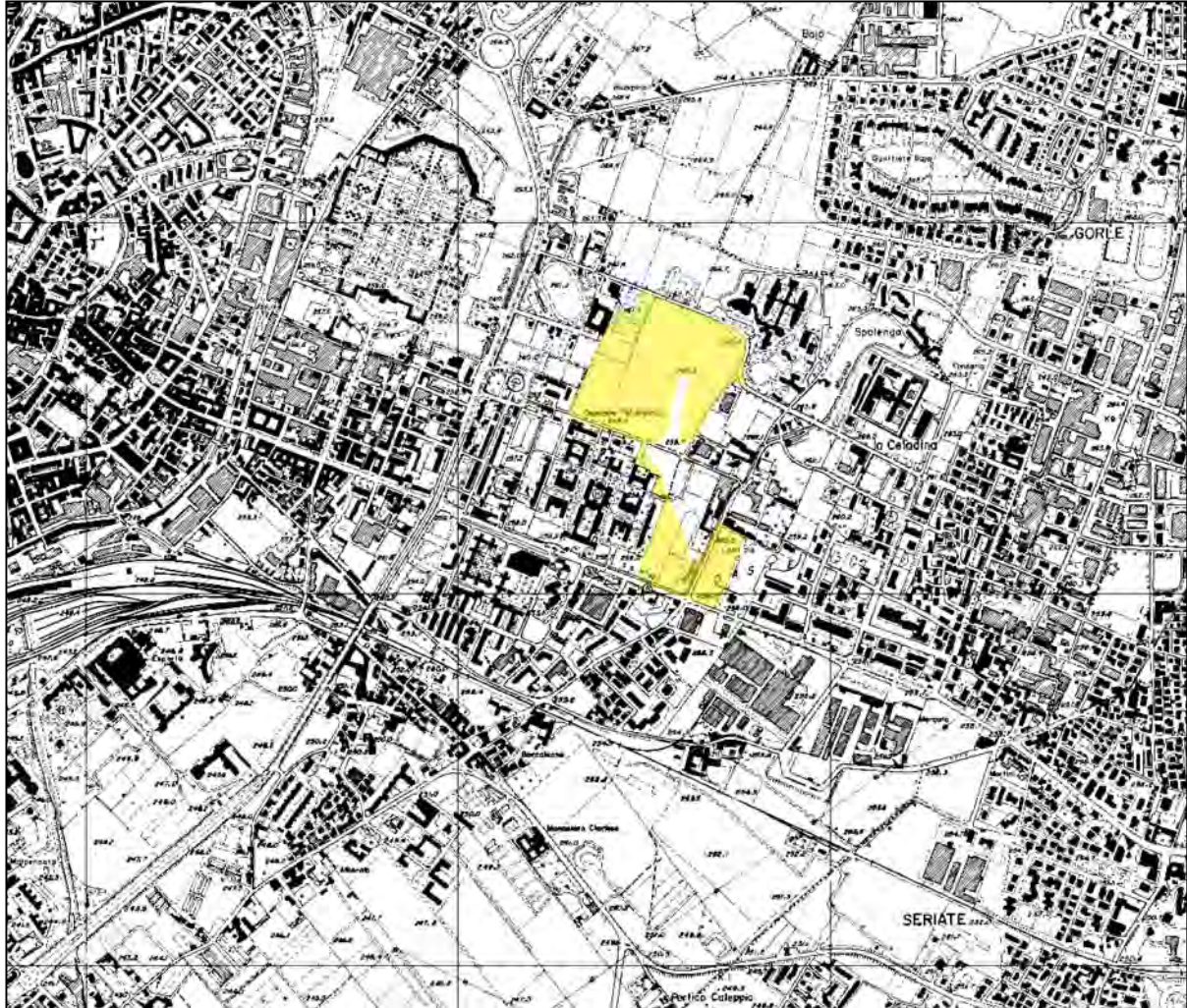
La definizione degli impegni dei vari Enti e lo sviluppo di tutta la documentazione dell'Accordo ha richiesto più di tre anni di lavoro, con un non trascurabile dispendio di energie, dovuto soprattutto alla mancanza in ogni Ente di un coordinatore dei rappresentanti dei singoli uffici.

Sarebbe auspicabile che i Partners di un possibile futuro Accordo potessero contare su un coordinatore per la Regione ed uno per la Provincia, responsabili della validità delle procedure e dei relativi tempi di approvazione nell'Ente di competenza.

Ing. Raimondo Leuratti (Vicesindaco Barlassina)

Ing. Lorenzo Cassina (Resp. LL.PP Lentate sul Seveso)

Bergamo (BG) – Adp “Palatenda”



Scala 1:20.000



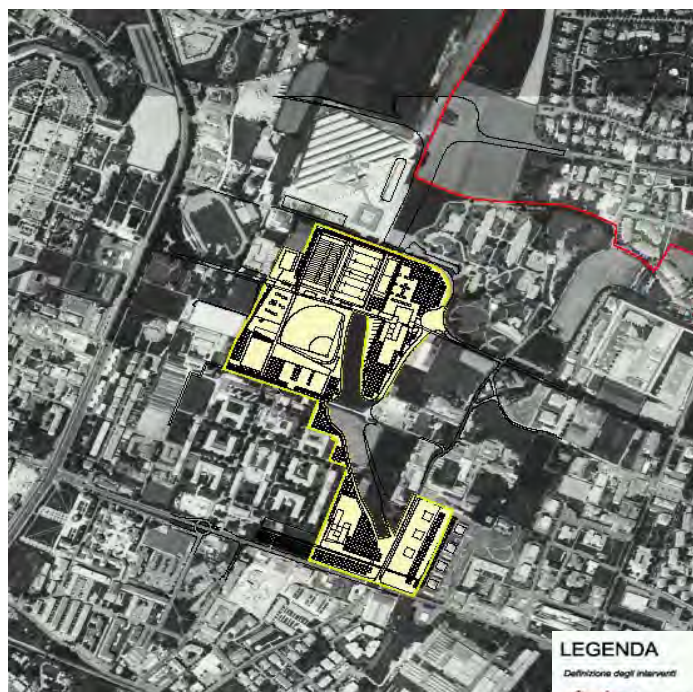
Foto aerea con sovrapposizione dell'ambito d'intervento

L'area risulta inserita in un ambito più vasto, di proprietà della Provincia di Bergamo, in parte utilizzato per destinazioni sportive. Le caratteristiche morfologiche dell'area e le relazioni con le attrezzature esistenti al contorno rendono l'ambito idoneo ad accogliere le strutture in progetto, consentendo al Comune ed alla Provincia di Bergamo di condividere un progetto che, nel rispetto degli obiettivi delle rispettive amministrazioni, attui un significativo intervento di rilevante interesse pubblico.

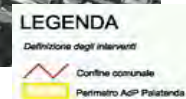
Inquadramento territoriale

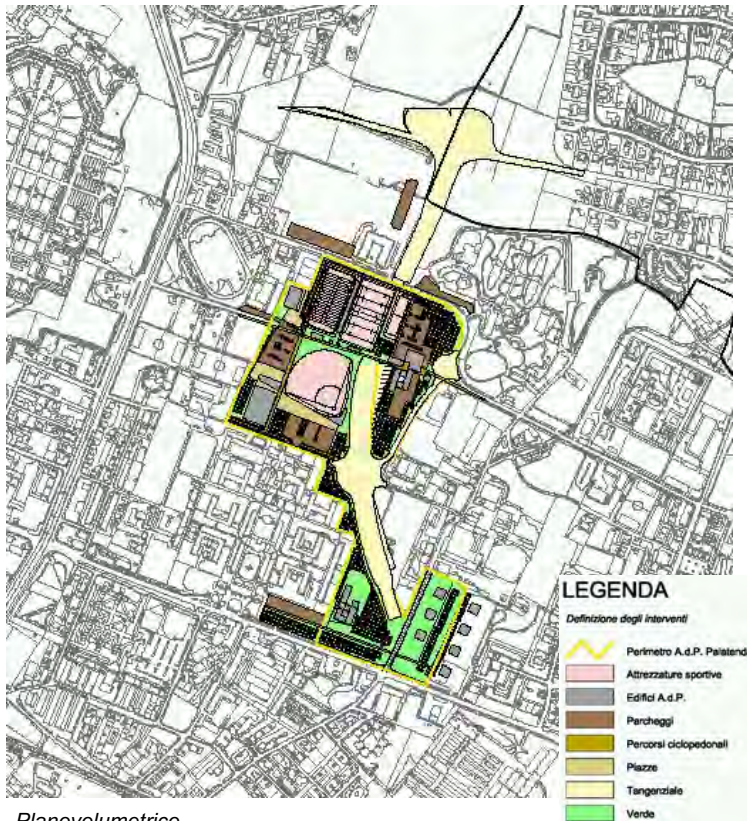
L'area oggetto d'intervento è collocata ad est dell'attuale circoscrizione della città di Bergamo, ai margini del tessuto edificato, e rappresenta una permanenza di aree agricole e boschive baricentriche rispetto ad un sistema di poli di medie e grandi attrezzature pubbliche, quali il grande recinto dell'ex ospedale psichiatrico, il centro sportivo CONI, la sede dell'azienda dei trasporti di Bergamo (ATB), il complesso assistenziale del Gleno, le scuole professionali e l'istituto tecnico agrario. La sua forma deriva, in modo casuale, dalle espansioni edificatorie al contorno.

L'ambito oggetto di intervento è caratterizzata da un buon livello di infrastrutturazione, dalla presenza di collegamenti di servizio pubblico con la città e, nella sua parte orientale, è interessata dalla presenza del tracciato della nuova tangenziale Est, prevista parte in trincea e parte in galleria.



Ortofoto con sovrapposizione del progetto





Planovolumetrico



Veduta del sito d'intervento

Obiettivi dell'Accordo

Il programma risponde all'esigenza manifestata dall'Amministrazione Comunale di realizzare una struttura alternativa alla sede del Teatro Donizzetti, soggetto a lavori di restauro. Attraverso la realizzazione di un'unica struttura polivalente, si coglie l'occasione di rispondere anche alla domanda di spazi per manifestazioni culturali e concertistiche più affini al mondo giovanile

La scelta di intervenire sull'ambito di via Gleno, è emersa dopo un'attenta valutazione di altre possibili locazioni.

La Provincia, proprietaria dell'area condividendo la scelta fatta dall'Amministrazione Comunale, ha proposto anche la localizzazione di attrezzature sportive e per il tempo libero, al fine di costituire un importante polo cittadino data la vicinanza con altre attrezzature sportive

Estensione del territorio comunale: 38,76 kmq

Popolazione: 113.415 abitanti al 1.01.03

Tipo di intervento: Nuova edificazione

Destinazione d'uso: Prevalentemente attrezzature pubbliche, residenza ed attività compatibili

Superficie territoriale: 164.440 mq di cui 60.750 mq per Complesso Sportivo Polivalente

Interventi previsti:

Struttura Polifunzionale (Palatenda) 1.500 posti

Palestra Polivalente 7.600 mc

Ostello 240 posti

Edilizia residenziale:

50.000 mc di cui il 50% a destinazione pubblica

Sede Aler 3.000 mc

Standard indotti per la residenza: 13.250 mq

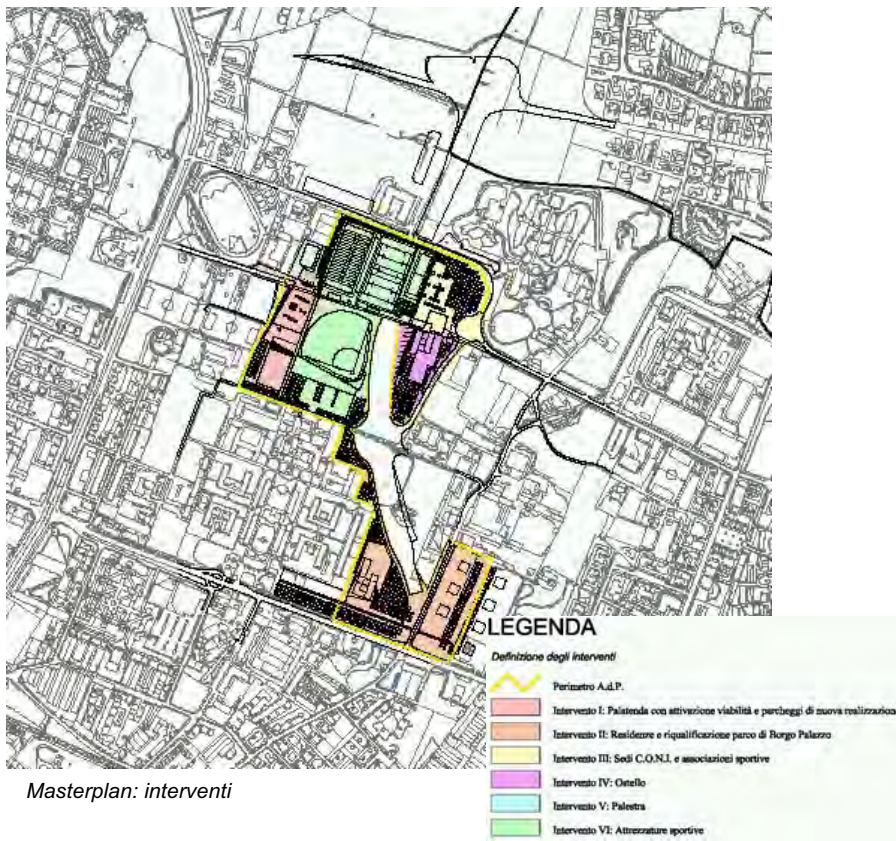
Standard ceduti per la residenza: 33.110 mq

Servizi e spazi ad uso pubblico:

Parcheggi: 19.770 mq

Piazze, percorsi e area a verde: 37.965 mq

Progettista: Arch. G. Della Mea, Arch P.Crippa



Masterplan: interventi



Gli impianti pubblici sportivi (plastico)

Si concretizza, così, la proposta di una grande area a parco urbano attrezzato con impianti pubblici sportivi e culturali immersi nel verde e connessi da una rete di percorsi protetti ciclopedonali, limitando la collocazione di volumetrie di tipo privato alla sola residenza, disposta lungo la via B. Palazzo.

L'Aler di Bergamo è stata individuata quale soggetto attuatore della quota di residenza pubblica, corrispondente al 50% di quella in progetto. L'Aler potrà anche disporre di una nuova sede.

L' Accordo di Programma è stato assoggettato alle procedure di verifica di impatto ambientale, avendo l'ambito un'estensione territoriale superiore ai 10 ha. La previsione, di grandi superfici a parco e barriere boscate di connessione a verde, rappresentano elementi di mitigazione ambientale della nuova tangenziale est.

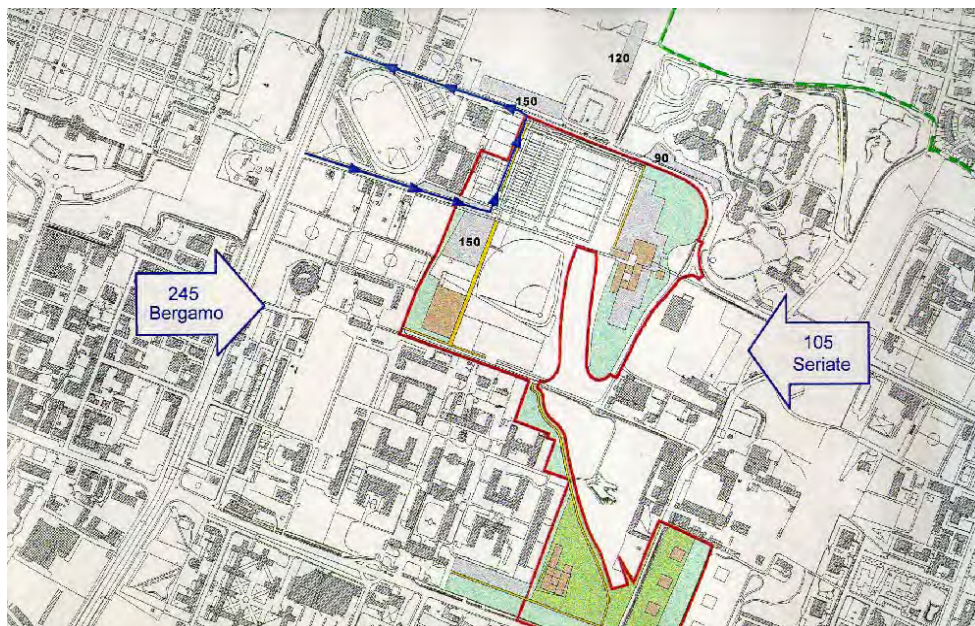
Oggetto dell'intervento

Il masterplan ha assunto come elemento di forte connotazione il sistema verde già identificato dal PRG come elemento portante della progettazione nell'ambito in oggetto. Relativamente alla mobilità ed alle infrastrutture viarie si sono privilegiati i collegamenti pedonali all'interno dell'area, per garantire la massima fruibilità degli spazi pubblici e limitare gli effetti indotti dall'inquinamento acustico ed atmosferico legato alle arterie viarie.

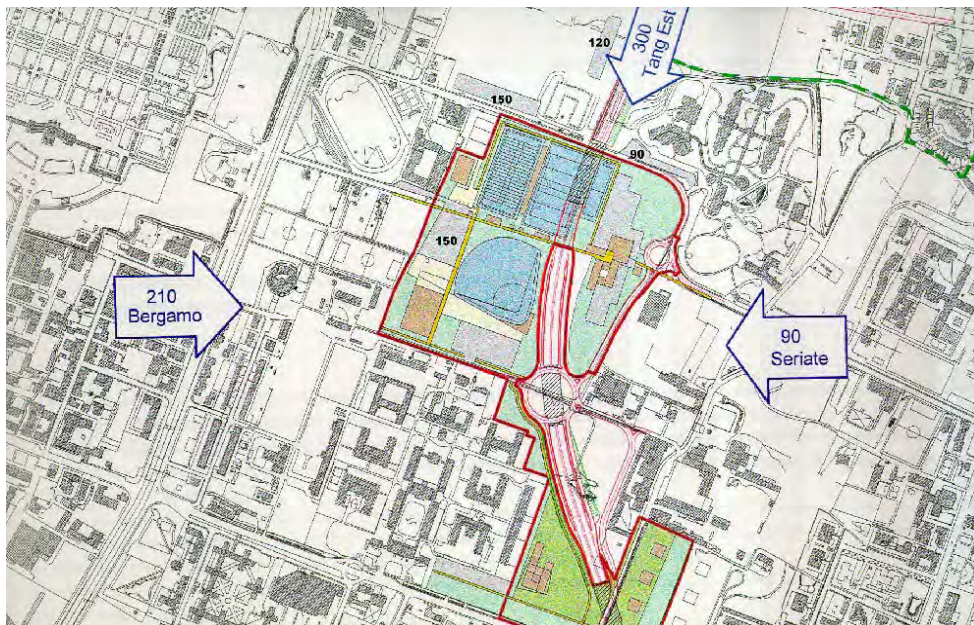
Sono stati utilizzati sbocchi diretti su arterie esistenti e sono stati previsti una serie di parcheggi a corona. È stato previsto il potenziamento del servizio pubblico ed è stato definito un piano di segnaletica finalizzato ad orientare il visitatore. Sono state, altresì, previste soluzioni viabilistiche distinte per le fasi ante e post realizzazione della tangenziale est, al fine di consentire una migliore accessibilità alle strutture in progetto.

Nella prima fase sarà realizzato un primo parcheggio pubblico prospiciente il Palatenda, una strada di collegamento viabilistico tra il nuovo parcheggio e la via Gleno, un percorso pedonale parallelo al nuovo collegamento e saranno potenziati i parcheggi esistenti.

Nella seconda fase si definirà l'assetto urbanistico definitivo, in funzione della realizzazione della nuova tangenziale est e degli svincoli d'accesso all'area interessata. Saranno realizzati la piazza con percorso protetto, il viale pedonale alberato e il nuovo parcheggio alberato posto a nord dell'ex ospedale Neuropsichiatrico.

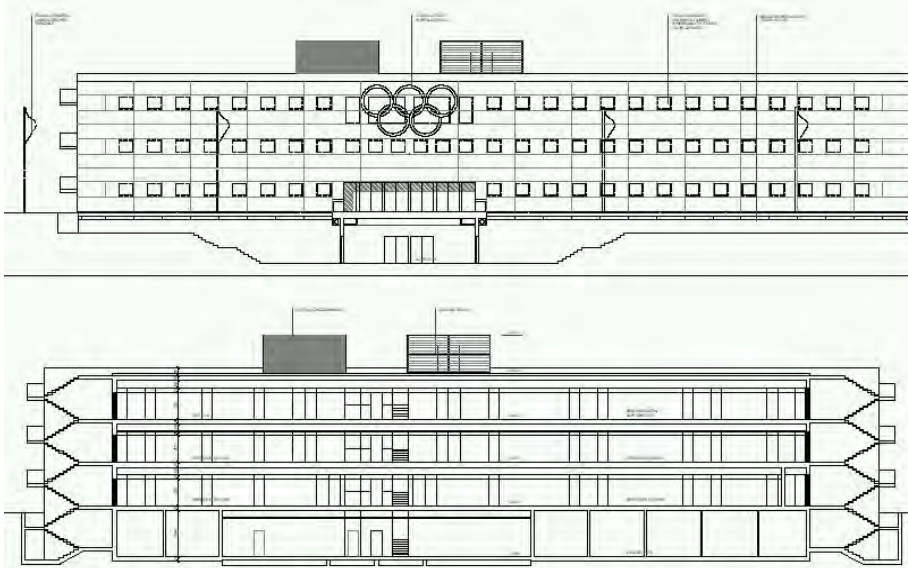


Viabilità I° fase



Viabilità II° fase

Il Programma prevede la realizzazione di una struttura polivalente per lo spettacolo (Palatenda) con una capacità di 1.500 posti, da destinare a spettacoli ed attività culturali di vario genere (attività teatrali, concerti, ecc.), l'insediamento di grandi campi da gioco (baseball, rugby, football americano) e delle sedi delle Associazioni Sportive direttamente interessate all'utilizzo del polo sportivo. Due dei campi previsti utilizzano spogliatoi, servizi e tribune comuni.



La nuova sede delle Associazioni sportive (prospetto/sezione)

Si prevede inoltre la realizzazione di una palestra polivalente per la pratica di attività sportive al coperto, ubicata in adiacenza alla struttura scolastica di via Gleno.

L'edilizia residenziale, pari a mc 50.000, sarà riservata per il 50% al fabbisogno di edilizia pubblica. La quota rimanente sarà destinata al libero mercato.

Per rispondere alla crescente domanda ricettiva generata dalla vocazione turistica della città, si prevede l'insediamento di un secondo polo ricettivo, che potrà soddisfare anche specifiche fasce di utenza, quali studenti universitari e del "programma Erasmus", dell'Accademia Carrara, docenti e parenti di bambini sottoposti a trapianto presso gli Ospedali Riuniti di Bergamo.

Il parco adiacente di via Daste e Spalenga sarà riqualificato e connesso al centro polivalente attraverso un percorso ciclopedonale.



Gli impianti pubblici sportivi (plastico)



La nuova sede delle Associazioni Sportive (plastico)



Palatenda



La nuova sede della Associazioni sportive



L'Amministrazione Comunale

Oggi, in Italia, la gran parte degli interventi di trasformazione della città è legata alla attivazione di questa cromaticità di strumenti complessi (PRU, PRUSST, PII, etc...) che si legano intimamente al recupero di forme di finanziamento integrato pubblico-privato. Come si desume da una ricerca metodologica recentemente pubblicata dal Dicoter, a cura di Mara Moscato e Paolo Avarello, negli ultimi anni la stragrande maggioranza degli interventi di riqualificazione della città, sia quantitativamente, ma anche qualitativamente, si lega o si sostanzia in ambiti di tal genere. Da ciò si rileva come il nuovo dinamismo legato al nuovo sistema elettorale che enfatizza la figura quasi monocratica (sotto il profilo delle responsabilità politiche) del sindaco, si coniughi con efficacia con la proposta di nuovi strumenti di gestione del territorio, che accentuano il lato contrattuale tra pubblico e privato, responsabilizzando i soggetti coinvolti attraverso impegni concreti e verificabili nel tempo (solitamente un tempo di breve periodo): è *l'urbanistica delle cose possibili* - come direbbe Oriol Bohigas-

completamente orientata alla attuazione di scelte condivise e spendibili da subito sul territorio, perché già verificate nella loro realizzabilità.

Il lato programmatico della pianificazione attuativa viene esaltato e si rende necessario, per la buona riuscita dell'operazione di trasformazione; ogni soggetto coinvolto viene responsabilizzato attraverso impegni precisi, concreti e attuabili, come avviene nella contrattualistica corrente.

Si punta perciò l'attenzione sulle funzioni effettive, reali, legate alle concrete esigenze del territorio e che possono -anzi devono- essere proposte nell'ambito di una proposta di riuso di aree dimesse, anziché alle sole "destinazioni" d'uso, effimere, incerte, che -retaggio della cultura dello *zoning* e dell'espansione non necessitante di qualità urbana- preordinano porzioni di città ad accogliere chissà quando non ben precisate ed incerte funzioni, con il rischio della inattività e del fallimento.



Veduta aerea con sovrapposizione progetto

Pertanto le proposte degli operatori, per calarsi nella logica degli strumenti complessi (anche dei PII), hanno la necessità di prospettare azioni molto concrete, generatrici di funzioni e di attività da ricondurre ad involucri e relazioni di tipo spaziale (*la forma urbis* nella sua più essenziale accezione) e –soprattutto- il cui successo potrà essere preverificato anche sotto il profilo economico-finanziario.

Analogamente l'Amministrazione Comunale si impegnerà a ricercare e proporre non più generici standard per attrezzature pubbliche intesi come meri adempimenti a precetti normativi, ma servizi pubblici o di uso pubblico strettamente connessi alle attività innescate dall'operazione di trasformazione e resi con modalità innovative anche attraverso forme di coinvolgimento del privato nella realizzazione e gestione, evitando altresì di mantenere in vita previsioni di aree pubbliche vincolanti. In questa logica si coglie l'esatta prerogativa e potenzialità dello standard qualitativo introdotto dalla LR9/99.

Se la ricerca della qualità come processo cognitivo e deduttivo ha connotato le azioni di progetto urbanistico nella città antica anche nelle realtà delle aree di trasformazione non poteva essere compiuto un progressivo avvicinamento alla riqualificazione urbana in assenza di un quadro di riferimento comune e allargato al sistema città.

Infatti uno dei primi strumenti, attraverso cui si è anche attivato un dibattito esteso a tutte le componenti sociali cittadine, è stato il Documento di Inquadramento dei PII (lr 9/99) che è divenuto un vero e proprio tavolo di confronto ed orientamento delle scelte in tema di riqualificazione da operarsi con i vari strumenti complessi (AdP, PRU, PII, Piani Attuativi, le STU, etc) oggi gemmati dalle esperienze di progettazione strategica.

Il Documento è stato approvato nell'ottobre del 2001, dopo una fase di messa a punto e condivisione con larga parte delle rappresentanze civili (associazioni, istituzioni territoriali, circoscrizioni, etc).

L'intuizione era quella di definire un metodo di riferimento capace di individuare, selezionare e guidare quelle iniziative di trasformazione degli ambiti degradati aventi le caratteristiche potenziali di determinare elevati standard qualitativi, questi ultimi riconosciuti attraverso obiettivi di prodotto e di processo condivisi e riconosciuti dalla comunità: gli indicatori di qualità accompagnati da incentivi premiali.

Attraverso la Piattaforma delle regole, che definisce i criteri di ammissibilità delle proposte di PII, si verificano i livelli di performance delle stesse in relazione agli aspetti qualitativi ed ai ritorni in termini di risposta ai bisogni (questi ultimi palesati ed espressi nello stesso documento), nella convinzione che attraverso l'idea della città dei cittadini possono svilupparsi la solidarietà, la cooperazione, le relazioni di socializzazione degli individui tra loro e che la

città dei cittadini presuppone la conoscenza dei bisogni e dei desideri di chi la compone”.

E' per questo che le linee di riferimento del Documento di Inquadramento parlano di informazione - trasparenza - concertazione .

La revisione dei rapporti tra pubblico e privato nell'attuazione dei piani di sviluppo e riqualificazione della città porta oggi sempre più a individuare nella sinergia tra due mondi sinora tenuti dicotomicamente distanti, l'unica modalità per definire compiutamente un alto grado di operatività nei processi territoriali. Ciò sposta l'attenzione dalla proposta demiurgica operata tradizionalmente nei Piani urbanistici generali, alla condivisione di obiettivi da perseguire e finalizzare in programmi di intervento.

La complessità dei problemi e la apparente molteplicità di soluzioni pone l'obbligo all'A.C. di esplicitare con grande chiarezza il percorso che porta alle scelte urbanistiche attuative, nell'ambito di un rapporto di ascolto delle componenti sociali che valorizzi ed indirizzi il quadro delle esigenze e dei bisogni sia espressi che nascosti. Ciò nella convinzione che la ricerca della qualità passa attraverso un comune e diffuso riconoscimento dei suoi elementi costitutivi.

Il progetto di comunicazione, attivato dall'Assessorato, si pone come modalità tipica per la gestione e il governo della multidimensionalità economica, sociale e ambientale delle problematiche legate in particolare alla riqualificazione delle aree urbane, tramite la cooperazione del soggetto pubblico con gli operatori economici privati e con la sfera sociale dei "fruitori".

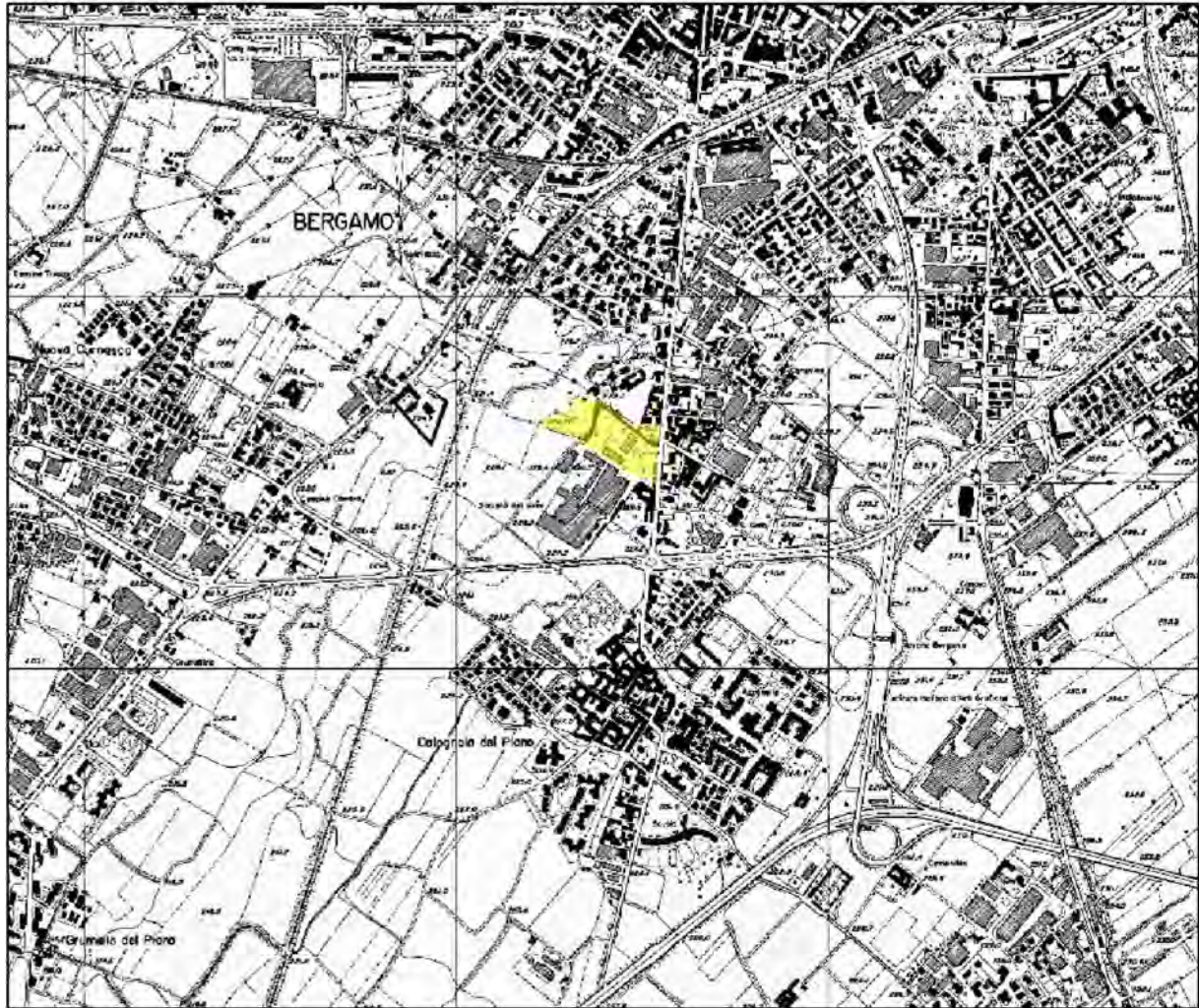
Nel concreto verrà messa a disposizione di Circoscrizioni, quartieri, cittadini, la completa informazione in ordine agli ambiti tematici definiti dall'Assessorato nell'impostazione delle proposte di trasformazione del territorio attraverso la programmazione integrata di interventi (PII). La ricerca di linee innovative per i progetti urbani contemporanei si fonda sullo sviluppo e sperimentazione dell'aspetto processuale: la parte concessa al confronto con i cittadini, le associazioni, gli enti, risulta essere la migliore condizione per innescare creatività e ricerca di nuove e adeguate risposte ai bisogni.

L'approvazione del Documento di Inquadramento ha dato effettivamente avvio ad una rinnovata e particolare attenzione degli operatori privati a diverse aree degradate, ma strategiche, della città.

Negli ultimi quattro anni sono pervenute circa una ventina di proposte di PII di cui n°10 già adottati.

Arch. Gianluca Della Mea
(Responsabile del Servizio Pianificazione Attuativa)

Bergamo (BG) – Adp “Progetto Norma 21 – aree via San Bernardino”



Scala 1:20.000

Inquadramento territoriale

La città di Bergamo sorge sul versante meridionale della dorsale collinare più bassa, caratterizzata da una variegata articolazione della struttura territoriale, che presenta una grande ricchezza di situazioni insediative ed ambientali.

Nel tempo infatti si sono costruite quattro differenti città: la città alta sui colli, la città bassa in pianura, la città delle valli lungo i corsi d'acqua, la città pedemontana ai piedi delle colline. Ognuna di queste città, in tempi storici diversi, con popolazioni diverse, alternando momenti di abbandono a momenti di ripresa e di riconfigurazione, ha cercato e ha costruito le condizioni insediative più aderenti al proprio territorio.

A queste città si è sovrapposta in tempi più recenti l'immagine pervasiva e indifferenziata dell'area metropolitana, che tende ad annullare le differenze ed a proporre un uso indifferenziato del territorio, appiattendolo le specificità locali.

Il quadrante urbano oggetto dell'intervento (quartiere di via S. Bernardino bassa – Canovine) funge da connessione Nord-Sud tra la sacca storica del borgo S. Leonardo e il nucleo di corona urbana denominato Colognola, dal quale è fisicamente separato dalla circonvallazione urbana di recente realizzazione.

Il quartiere si sviluppa lungo l'asse viario di via S. Bernardino ed è delimitato a nord dalla linea ferroviaria e a sud dalla circonvallazione.

La via S. Bernardino è una delle vie storiche che, scendendo dalle pendici collinari, collegavano la città alta con la pianura e gli imbocchi vallivi.

Storicamente il borgo S. Leonardo, cresciuto in successione al borgo S. Alessandro lungo questa direttrice, è stato fin dall'inizio caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e produttive artigiane.

Nel '900 la caratterizzazione commerciale e produttiva si espande anche esternamente ai borghi, lungo la direttrice a sud dell'asse ferroviario Bergamo-Milano, con l'insediamento di importanti attività industriali e con i relativi quartieri residenziali. Oggi questa parte di città si caratterizza per la frammistione degli spazi urbani e per le cesure create dalle infrastrutture al contorno. La connessione tra le singole parti del settore urbano, sia all'interno che con il resto della città, è dunque il tema in cui si muovono le previsioni del nuovo PRG e in particolare le previsioni per quest'area del progetto norma 21 "Parco Ovest".



Veduta aerea dell'ambito e del suo contesto



Vista dello stato di fatto

Estensione del territorio comunale: 38,76 Km²

Popolazione: 113.415 abitanti al 1.01.03

Tipo di intervento: riqualificazione urbanistica e ambientale di area in parte dismessa, in parte libera

Destinazione d'uso: residenziale, direzionale, pubblico

Superficie territoriale: 36.768 mq

S.I.p. Residenziale: 21.300 mq

S.I.p. Direzionale: 7.300 mq

S.I.p. Attrezzature pubbliche: 6.500 mq

Standard indotti dall'intervento: 22.879 mq

Standard ceduti: 28.758 mq

Progettisti: G. Carrara - G. Cucini Architetti
ZENONI ASSOCIATI- Architettura e Paesaggio

Obiettivi dell'Accordo

Il primo obiettivo dell'Accordo è quello di costituire il momento di avvio delle più ampie previsioni del Progetto norma 21 "Parco Ovest" del Piano Regolatore Generale. Con questo strumento si prevede la realizzazione di un Parco a scala urbana attraverso il ridisegno dell'area ineditata tra la via S. Bernardino e la circonvallazione e la riconnessione del sistema del verde in direzione est-ovest. L'area interessata dall'Accordo coincide con le unità minime di intervento del Progetto norma 21. In quest'area è prevista la realizzazione di una pluralità di funzioni di interesse collettivo, da quella ricreativa degli spazi aperti, a quella formativa della Fondazione ENAIP, fino a quelle di carattere religioso ed educativo-assistenziale.

Lo scopo è quello di ottenere elevati livelli di qualità e quantità dello spazio pubblico collettivo, integrandolo con lo spazio abitativo e privato.



Ambito d'intervento - (Programma "it2000"- ortofoto digitale a colori - ©Compagnia Generale Ripreseeree S.p.A.- Parma)



Vista dello stato di fatto



Planimetria di progetto – piano terra



Primi studi volumetrici

Contenuti dell'Intervento

L'intervento, che è stato promosso tramite l' Accordo di Programma fra l'Amministrazione Comunale di Bergamo e la Regione Lombardia, prevede la completa ristrutturazione di una cospicua superficie produttiva (circa 35.000 mq), mediante la demolizione dei depositi attualmente esistenti e la conservazione di un pregevole stabile di archeologia industriale.

L'asse Nord-Ovest-Sud-Est, che coincide con la giacitura del corpo di fabbrica residenziale di nuova edificazione, pur riprendendo una direzione tipica di questa parte di città, non si uniforma con nessuna altra giacitura di fabbricato esistente o di progetto, costituendo una linea "forte" che caratterizza tutto il progetto.

Tale corpo di fabbrica si attesta sulla via S. Bernardino con una piastra a destinazione terziario-commerciale a cui si sovrappone la parte residenziale, che si caratterizza sul fronte sud con ampi e profondi loggiati, con funzioni di filtro tra l'interno degli appartamenti e l'esterno.

Più a sud, sulla via S. Bernardino, si attesta un parcheggio pubblico, pensato come uno spazio alberato, delimitato da un percorso ciclopedonale che costituisce il limite sud dell'intervento.

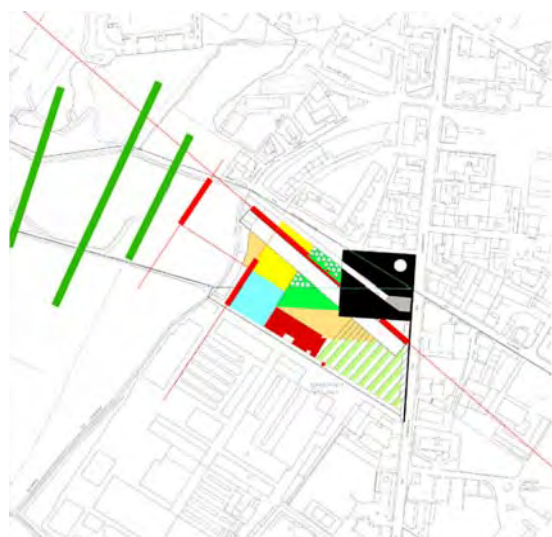


Diagramma insediativo



Vista da via S. Bernardino

Oltre il parcheggio alberato, si apre uno spazio pavimentato su cui si affaccia l'edificio industriale con la sua ciminiera. Entrambi sono stati completamente ristrutturati e acquisiti al patrimonio pubblico.

Per quest'edificio è prevista la destinazione a centro servizi per la formazione professionale della Fondazione ENAIP Lombardia e a sede di funzioni circoscrizionali e di decentramento amministrativo, oltre ad una sala per riunioni pubbliche.

La ripartizione tra ENAIP e spazi comunali è avvenuta in senso verticale, in modo da rispettare le reciproche esigenze e consentire un più semplice ed efficace rapporto tra le due realtà.

Concludono il lotto altri edifici residenziali su pilotis, per consentire la percorribilità pedonale e non occludere la vista dalla piazza verso il Parco ovest.



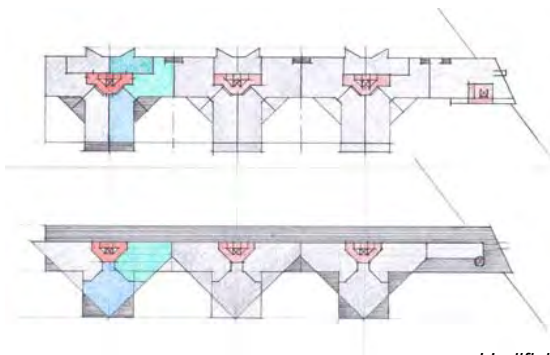
Vista da via S. Bernardino



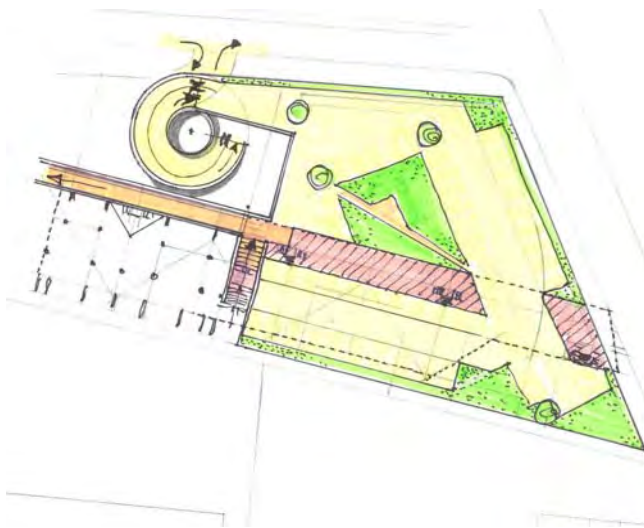
Scuola Enaip – Prospetto nord di progetto



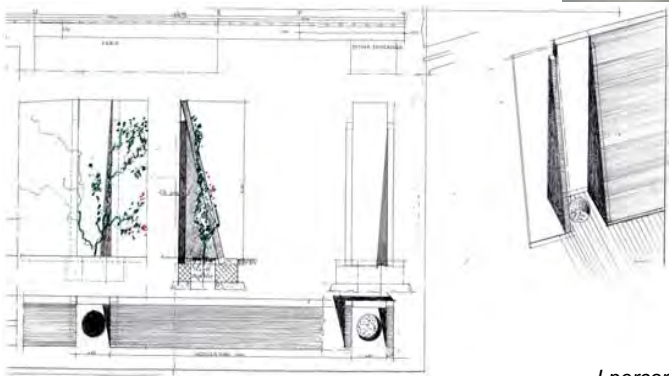
Scuola Enaip- particolare del prospetto nord dopo la ristrutturazione



L'edificio residenziale principale



La rampa di distribuzione ai diversi livelli di parcheggio



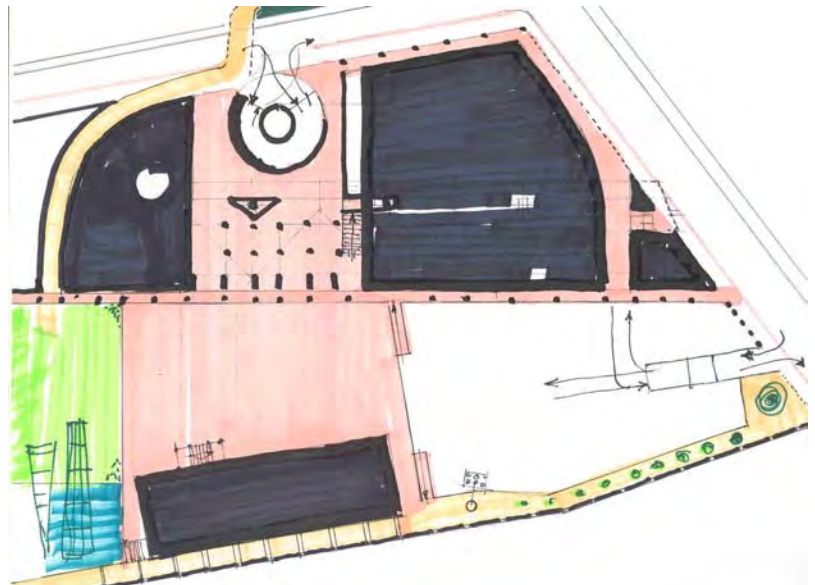
Dettagli costruttivi



I percorsi ciclo- pedonali

I percorsi ciclo-pedonali, che occupano una superficie di circa 2500 mq, sono elementi fondamentali nell'organizzazione degli spazi pubblici e sono localizzati sul limite nord e sud dell'intervento. Il percorso nord parte da via S. Bernardino e, costeggiato il limite dell'edificato esistente, si allinea per un breve tratto al tracciato stradale, per poi seguire la conformazione arrotondata dell'edificio, inserendosi all'interno degli spazi pubblici centrali.

Alla confluenza con l'altro percorso ciclo-pedonale a sud, è previsto uno spazio pergolato, da cui è possibile ritornare su via S. Bernardino o proseguire verso ovest in direzione del Parco.



L'Amministrazione Comunale

Le città oggi si trovano ad affrontare una sfida: elaborare e proporre strategie e procedure che riescano ad utilizzare l'occasione offerta dalla dismissione di vaste aree come punto di partenza dello sviluppo urbano, che contestualmente deve essere adeguato alle necessità degli abitanti, compatibile con la conservazione e la salvaguardia ambientale, rispondente alle esigenze di mercato, e possibile in relazione alla disponibilità di risorse economiche.

Le città e con esse gli Amministratori devono affrontare problemi complessi quali: la previsione di nuove destinazioni; l'innalzamento degli standard di qualità urbana all'interno di queste aree; dare nuova vita ai contesti urbani che fanno da corona alle aree dismesse e in cui si sono diffuse forme rilevanti di degrado.

Tuttavia tale necessità offre l'occasione di ripensare in maniera innovativa alle potenzialità, alle vocazioni e al nuovo ruolo che alcune grandi aree urbane dismesse, a seguito dei processi di riconversione industriale, possono assumere nel contesto urbano e territoriale. In tale contesto il recupero e riuso delle aree dismesse, specialmente per quelle caratterizzate da dimensione notevole, localizzazione centrale e di proprietà di pochi soggetti, assume grande rilevanza per qualunque politica di trasformazione urbana rivolta ad innalzare la qualità ambientale e ad agevolare innovazione economica e produttiva di tutto il contesto urbano.

Il recupero delle aree dismesse va collocato quindi all'interno di un quadro complessivo coerente con una strategia di pianificazione volta al riequilibrio delle funzioni urbane e alla valorizzazione delle potenzialità di ciascuna area e rappresenta l'occasione per riconfigurare un rinnovato sistema di governo delle trasformazioni urbane che, attraverso un insieme coordinato di azioni, strumenti e regole riesca a proporre strategie flessibili e scelte trasformatrici e/o conservative possibili in relazione alle esigenze culturali, sociali, economiche del contesto, alla compatibilità con le risorse territoriali disponibili, alle opportunità finanziarie e alla capacità di promozione degli interventi.

Il forte degrado e abbandono conseguente alla dismissione di vaste aree all'interno del territorio comunale e la necessità di riqualificarle superando i lunghi tempi di adeguamento normalmente richiesti dagli strumenti tradizionali ha spinto spesso le amministrazioni ad utilizzare i programmi complessi.

Si prende atto che le procedure e gli strumenti tradizionali sono totalmente inadeguati a sviluppare operazioni complesse come il riuso delle grandi aree dismesse che hanno bisogno di tempi certi, di collaborazione tra soggetti pubblici e operatori privati, di una pianificazione che tenga conto non solo dei vincoli ma anche delle disponibilità di risorse.

Negli ultimi anni molta strada si è fatta: l'apparato strumentale messo a disposizione è stato progressivamente completato e migliorato perdendo molte delle rigidità iniziali e acquistando in

scorrevolezza e operatività: la programmazione negoziata è diventata il modo "ordinario" per affrontare i grandi problemi di rinnovo delle città.

Gli Accordi di programma, insieme ai Contratti di quartiere, ai Programmi di riqualificazione Urbana, ai PRUSST, sono alcuni degli strumenti che la recente legislazione ha messo a disposizione degli operatori pubblici e privati per poter programmare gli interventi sul territorio. Il quadro è stato completato con la legge sulle società di trasformazione urbana e con i nuovi strumenti che superano i tradizionali confini dell'urbanistica per entrare in una dimensione più ampia coinvolgendo il mercato, come i project financing introdotti dalla Legge sui lavori pubblici.

L'occasione determinata da questi programmi e da alcune iniziative di leggi Regionali, quali la LR 9/99 istitutiva dei PII, è stata sufficiente per innescare processi innovativi delle trasformazioni della città esistente pur necessitando ancora di attente verifiche sui risultati raggiunti.

In questo processo di ridefinizione metodologica emergono alcuni elementi particolarmente significativi:

- la **riqualificazione** è l'obiettivo condiviso da tutte le nuove leggi di programmazione territoriale ed è quello alla luce del quale si motiva l'introduzione di procedure che puntano l'attenzione sul conseguimento di risultati concreti e circoscritti abbandonando i macro-modelli rigidi ed omnicomprensivi;
- il concetto stesso di **qualità** non è più riconducibile a definizioni statiche, ma si affina e trasforma progressivamente giungendo ad intersecare quello di **sostenibilità dello sviluppo**;
- appare particolarmente significativo il fatto che dal concetto di **qualità** non si possa più escludere quello **dell'attuazione concreta**, dell'aderenza ad obiettivi di **fattibilità reale**: la sostenibilità è contemporaneamente economica, sociale e ambientale;
- Cambia il rapporto con lo strumento di pianificazione generale le cui previsioni, prima considerate rigide ed insuperabili possono invece essere sottoposte alla **verifica concreta e puntuale del progetto** ed essere variate, migliorate, derogate;
- all'interno di questi presupposti cambia anche il **rapporto pubblico-privato** e si introduce un processo di **contrattazione trasparente e consapevole** dove coesistono **l'interesse collettivo e la redditività dell'intervento privato** in un quadro di **responsabilità condivise**;
- dal concetto di **piano** si passa a quello di **programma** e le trasformazioni territoriali si definiscono in un quadro certo dei **costi, dei tempi e degli attori coinvolti** organizzato in forma contrattuale che configura impegni e responsabilità reciproche bene individuate.

Per Bergamo un esempio significativo è rappresentato dall'intervento nell'area ex Gres di Via S. Bernardino con l'accordo di programma tra comune di Bergamo e Regione Lombardia per la riqualificazione urbana e ambientale di aree in via San Bernardino nell'ambito del progetto norma 21 del nuovo PRG "parco OVEST" con la realizzazione della nuova sede ENAIP e attrezzature di interesse collettivo.

Gli obiettivi di riqualificazione perseguiti sono stati raggiunti attraverso un complesso di interventi tra loro interagenti e realizzati nel contesto delle diverse componenti della realtà urbana, sociale, economica, rigenerativa, di funzioni centrali tenendo conto della loro organizzazione nello spazio fisico della città, attraverso:

- la trasformazione d'uso dell'area ex industriale mediante l'individuazione di una pluralità di funzioni a prevalenza residenziale e con la realizzazione di un elevato grado di integrazione e di qualità dello spazio pubblico e collettivo;
- l'acquisizione al patrimonio pubblico di un immobile caratteristico per archeologia industriale, ristrutturato a scemputo di oneri di urbanizzazione e secondaria e con partecipazione pubblica, da destinare a centro servizi per la formazione professionale della Fondazione Enaip Lombardia e sede di funzioni circoscrizionali e di decentramento amministrativo con presenza di sala per riunioni pubbliche;
- la realizzazione di urbanizzazioni primarie e standard pubblici quali aree di sosta, spazi pavimentati ed attrezzati di incontro e di verde pubblico anche a soddisfacimento di fabbisogni pregressi locali;
- la realizzazione di attrezzature per l'esercizio del culto ed attività ricreative ed educative connesse con partecipazione di risorse di Enti religiosi legate alla messa a disposizione delle aree.

In conclusione credo si possa affermare che il passaggio da un sistema impostato sul mero controllo di conformità ad un approccio imperniato sulla valutazione della prestazione delle diverse proposte progettuali, ha portato ad un nuovo rapporto tra operatore privato e soggetto pubblico:

la trasformazione diventa esito di un processo di copianificazione continuo e di ricerca di equilibrio tra i legittimi interessi del primo e gli obiettivi di interesse generale e di lungo periodo del secondo. Questi strumenti rappresentano quindi una occasione da non perdere per costruire obiettivi di sviluppo condivisi, per sperimentare nuove formule organizzative e gestionali, per migliorare la Pubblica Amministrazione e ridare un rinato senso comune al progetto del territorio a e alla sua qualità.

Arch. Marina Zambianchi (Dirigente Servizio progetti speciali qualità urbana aree dismesse)



Plastico di progetto

Lecco (LC) – Adp “Polo Universitario”



Scala 1:20.000



Ambito d'intervento -(Programma "it2000"- ortofoto digitale a colori dell'intero territorio italiano- ©Compagnia Generale Ripresearee S.p.A.- Parma)



Planimetria dello stato di fatto

Inquadramento territoriale

La città di Lecco è dominata da due elementi naturali significativi: da un lato il gruppo dolomitico del Grigna-Resegone, dall'altro il Lago.

Il comune di Lecco nei suoi confini attuali ha circa ottant'anni, infatti è il risultato dell'unione di otto comuni, avvenuta tra il 1923 e il 1928. Oltre ad occupare l'area pianeggiante, i vecchi centri erano disposti lungo le valli dei torrenti. La crescita della città ha creato una saldatura tra i diversi nuclei, tanto che oggi l'area urbana si estende continua su tutta la parte piana e nelle tre valli.

La città è tagliata da nord a sud dalla ferrovia; ai due confini estremi la ferrovia è tangente al lungolago, poi la sponda si allontana e la stazione risulta posta proprio alle spalle del vecchio centro di Lecco.

La trama delle strade di Lecco può essere vista come lo sviluppo degli assi originari che da Bergamo, dalla Valtellina e dalla Valsassina si incrociano nel cuore della città, per superare il Lario e proseguire per Milano e Como.

Negli ultimi anni l'espansione urbana di Lecco e dei centri industriali circostanti ha saturato le aree che in passato erano connotate dal paesaggio agrario.

Oggi la città è al centro di una vasta area metropolitana, dominata dalla dispersione e dall'uso allargato del territorio. Si connota come un polo urbano caratterizzato da aree residenziali, servizi e infrastrutture, ma anche da aree che originariamente avevano una funzione connessa ad attività produttive, oggi fortemente in crisi o già abbandonate.

La parte di città interessata dall'Accordo di Programma è caratterizzata dalla frammentazione degli spazi urbani: luoghi della residenza e luoghi della produzione, ma anche edilizia recente ed edilizia storica, parti progettate e parti cresciute per accumulazione e stratificazione successive.

Da quando le dinamiche di trasformazione urbana hanno investito anche questa parte di città, in particolar modo con la dismissione dell'Ospedale e dello scalo ferroviario della "Piccola", la necessità di una trasformazione qualitativa è diventata imprescindibile.

Obiettivi dell'Accordo

Obiettivo principale è la realizzazione di un polo universitario per i territori delle Province di Lecco e di Sondrio.

L'insediamento del nuovo polo universitario del Politecnico di Milano rientra nel progetto "Politecnico rete", che prevede una diffusione territoriale non per singole sedi, ma come confederazione di sedi.



Vista dell'ex scalo ferroviario

Estensione del territorio comunale: 45,93 Km²

Popolazione: 45.874 abitanti al 1.01.03

Tipo di intervento: riqualificazione urbanistica di area dismessa localizzata in ambito urbano

Destinazione d'uso: attrezzature pubbliche, residenziale, commerciale

Superficie territoriale: 53.500 mq

S.I.p. Residenziale Pubblica: 35.000 mq

S.I.p. Commerciale: 2.000 mq (vicinato)

S.I.p. Pubblica: 15.500 mq

Standard indotti dall'intervento: 29.825 mq

Standard ceduti (parcheggi): 31.250 mq

Progettista: Politecnico di Milano - Area Progetti Speciali Edilizi - Responsabile Ing. G. Scagliotti, Consulente Prof. G. Turchini

Comune di Lecco-Settore Ambiente Pianificazione e Sviluppo Territoriale - Responsabile Arch. Marco Cassin-Gruppo di Lavoro: Dott. Fabrizio Rusconi, Arch. Paola Molinelli, Arch. Valeria Comi con Ing. Pierluigi Mascetti

Lo scopo del progetto è quello di individuare ed offrire funzioni e servizi attualmente non presenti nella città, attraverso l'integrazione di funzioni pubbliche civiche e funzioni proprie dell'Istituto Universitario. Ciò implica l'eliminazione del cosiddetto "recinto universitario", confinato esclusivamente nell'area del vecchio ospedale, a favore di una struttura pensata come continuum del tessuto urbano lecchese.

L'Accordo di Programma è pertanto finalizzato a perseguire concretamente tale finalità, individuando la piattaforma strategica per le successive azioni di trasformazione delle aree, sia sotto il profilo del progetto urbano, che del suo modello gestionale-operativo.

Attraverso lo strumento dell'Accordo di Programma il Comune di Lecco ha affrontato il tema della restituzione di una significativa parte della città, quasi completamente dismessa, oggi caratterizzata da una debole connotazione funzionale e morfologica. Un "laboratorio della riqualificazione urbana", alla ricerca di soluzioni in grado di superare la situazione di marginalità e l'assenza di sbocchi di collegamento dell'area nel suo attuale utilizzo, favorendo la localizzazione di funzioni centrali di tipo pubblico, aggregative, di incontro e di utilizzo collettivo, fortemente interconnesse e disposte lungo assi a percorrenza pedonale alternativi alle strade veicolari.



Il vecchio Ospedale – L'edificio a pettine

Contenuti dell'intervento

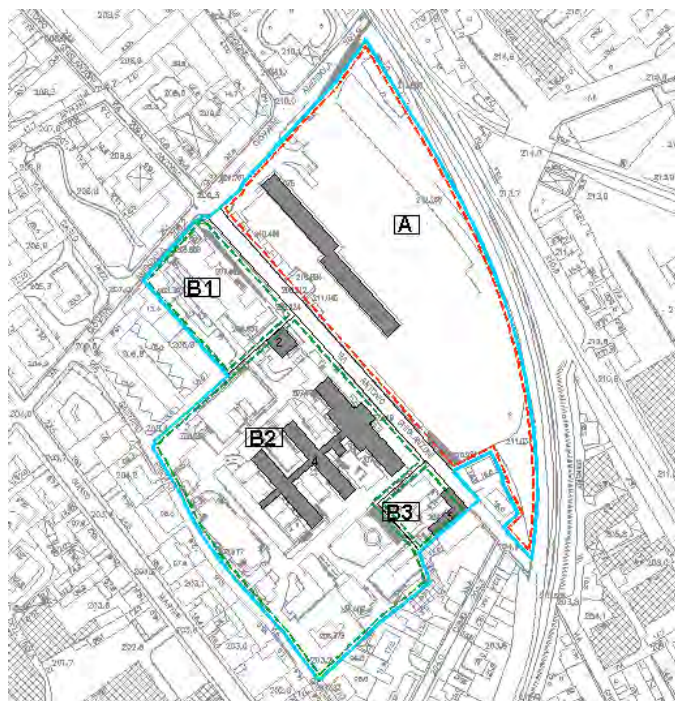
L'area interessata dall'Accordo è delimitata a nord dalla Ferrovia, mentre a sud confina con il nucleo storico di Pescarenico. E' soggetta parzialmente a vincolo ambientale (ex Legge Galasso) art. 142 lett.c del D.Lgs. N. 42/2004 e rientra nella visuale sensibile " veduta di Lecco da Malgrate" individuata, ai sensi dell'art.30 delle NTA del Piano Territoriale del Parco Adda Nord, dal Piano di Settore: Siti Paesistico Culturali Sensibili.

L'area è attraversata dalla via Ghislanzoni che divide l'ambito in due parti. Da un lato l'area dello scalo ferroviario dismesso (comparto A), dall'altro la struttura del vecchio ospedale (comparto B). L' impianto ottocentesco dell'ex ospedale si compone di un edificio in linea che si attea su via Ghislanzoni, al quale si aggancia perpendicolarmente una struttura a doppio pettine, che termina con un blocco di più recente costruzione destinato alle sale operatorie.

Il progetto si propone il recupero dell'impianto morfologico ottocentesco, in particolare per gli edifici sul fronte della via Ghislanzoni e per quelli del doppio pettine, come concordato con la Soprintendenza.



L'ingresso del vecchio Ospedale su via Ghislanzoni



Planimetria con l'indicazione dei comparti d'intervento

Gli edifici restanti, lungo la via Previati, saranno invece demoliti, per lasciare posto alle nuove strutture didattiche del Polo Universitario.

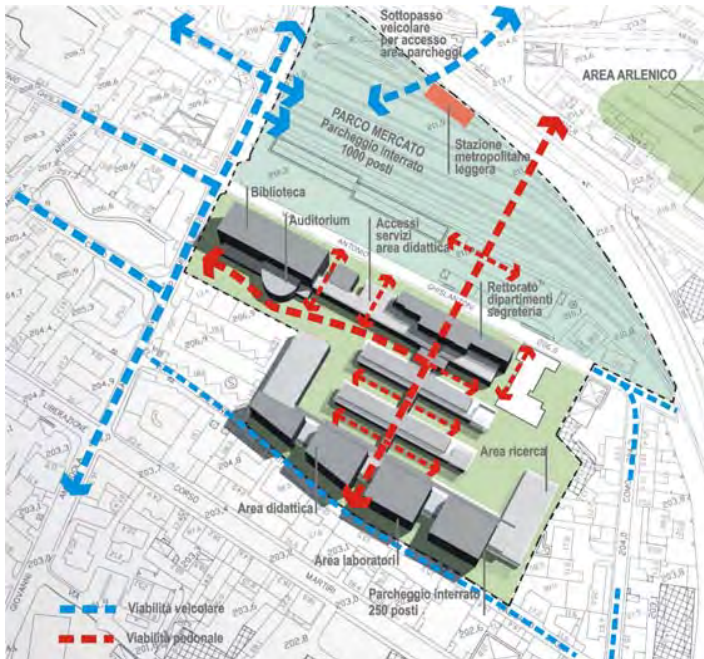
Nel comparto A è prevista la localizzazione di funzioni pubbliche. Il mercato, un parco pubblico e un parcheggio interrato. E' previsto inoltre l'insediamento di attività commerciali negli edifici esistenti e in nuove costruzioni da realizzare in fregio alla via Ghislanzoni. La localizzazione della nuova biblioteca comunale e la sua progettazione in forma di bozza, il disegno urbano complessivo dell'area e delle sue relazioni con gli ambiti limitrofi, sono stati oggetto di uno specifico concorso di idee.

Il comparto B è stato suddiviso in tre sub-comparti (B1; B2; B3). Nel comparto B1 verranno localizzate le funzioni d'importanza strategica sia per il Politecnico che per il Comune, come la Biblioteca che potrà comprendere altre funzioni di carattere culturale (auditorium, sala conferenze ecc..).

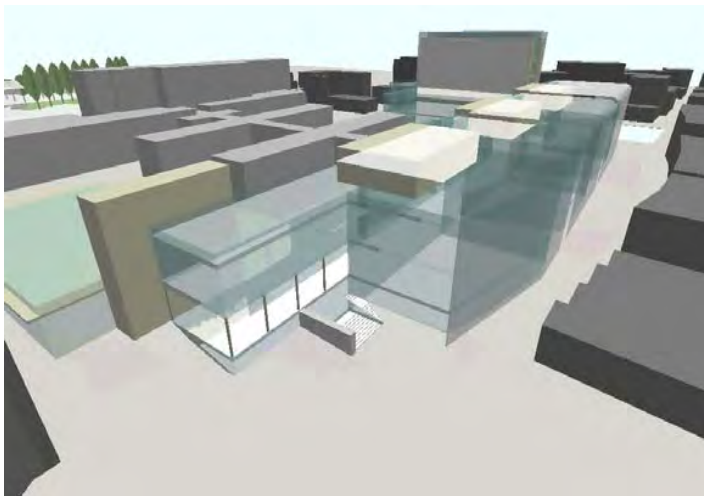
Nel comparto B2, in cui è localizzato l'edificio a pettine dell'ex ospedale, sono previste le principali funzioni universitarie, ossia gli spazi per ricerca e didattica, da insediare in parte negli edifici esistenti, in parte in nuovi volumi.

Infine nel comparto B3 verranno insediate altre funzioni universitarie, in parte in edifici esistenti e in parte in nuovi stabili.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di parcheggi pertinenziali e pubblici, per circa 1250 posti auto. I parcheggi sotterranei saranno realizzati sia nel comparto A che nel comparto B, sotto gli edifici di nuova costruzione.



Planimetria generale e accessibilità – studio di fattibilità



Progetto preliminare - vista prospettica

Da un punto di vista urbanistico, il progetto individua alcuni assi di riferimento generati dalla maglia esistente.

Tali assi, originati sull'area dell'ex ospedale dall'edificio a "pettine" e sull'area della "Piccola" dall'asse dei due capannoni esistenti, rappresentano il punto di riferimento per la configurazione del progetto edilizio.

Sono stati individuati anche assi di permeabilità, sia visuali che di attraversamento pedonale, da assumere a matrice del progetto.

Infatti la connessione tra gli spazi interni dell'Università e le aree esterne e pubbliche e la trasformazione della via Ghislanzoni in percorso pedonale è uno dei principi fondativi del progetto.

A livello viabilistico viene consigliata una soluzione che tenga conto dei problemi di congestione presenti sulla via Amendola, privilegiando scelte progettuali che non vadano ad incrementare il traffico su tale asse viabilistico.

Il progetto prevede la realizzazione di un collegamento in sottopasso dalla via Badoni, per oltrepassare la ferrovia e congiungersi direttamente con il parcheggio interrato nel comparto A.

La riqualificazione dell'area dello scalo ferroviario, con la localizzazione di un parcheggio pluripiano sotterraneo, costituisce un elemento decisivo ed imprescindibile per la risoluzione del pressante problema del collegamento viabilistico tra l'area in esame e il sistema delle arterie di collegamento interurbano.

Altro criterio progettuale è quello di collegare le funzioni più specificamente didattiche dell'Università con quelle pubbliche del Parco e del Mercato. A questo scopo è prevista l'individuazione di funzioni "cerniera" (biblioteca ed Auditorium), da localizzarsi lungo il lato sud-ovest della via Ghislanzoni. Questi spazi sono stati pensati come direttamente collegati con tutti gli spazi verdi che verranno realizzati nell'area della Piccola e di pertinenza dell'Università e del Parco Mercato.

L'area del mercato, ridefinita nel sistema a verde del parco ed attrezzata, deve divenire un possibile luogo di sviluppo di funzioni ed attività sinergiche, al fine di rivitalizzare e riqualificare tutte le aree del comparto in modo continuativo, durante l'arco dell'intera settimana.

L'Amministrazione Comunale

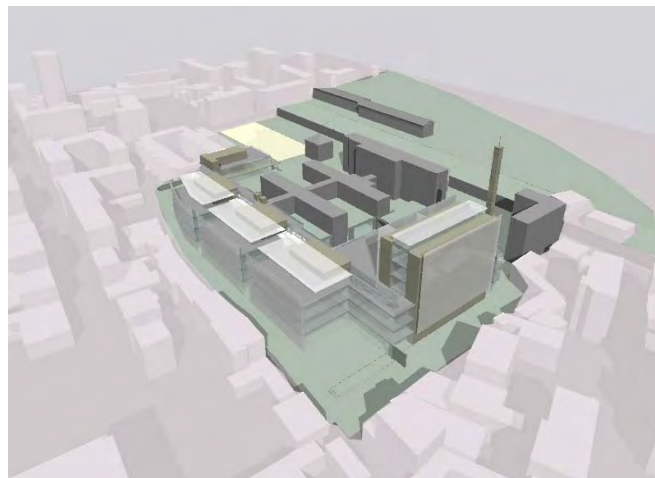
Al di fuori delle esperienze pianificatorie e dei consolidati programmi di gestione delle trasformazioni territoriali l'accordo di programma e più in generale gli strumenti complessi consentono l'attivazione di processi d'interazione negoziale tra i diversi soggetti coinvolti, del tutto sganciati dalle tipizzate prassi amministrative. Tale approccio e il relativo percorso metodologico per la definizione degli interventi territoriali si inserisce con una certa difficoltà nella tradizionale divisione del processo decisionale nelle disgiunte fasi di formulazione delle politiche territoriali nell'ambito del piano urbanistico e di verifica operata all'interno del progetto. In una prospettiva non più puramente vincolistica dell'attività amministrativa, maggiormente orientata a promuovere e sostenere le trasformazioni, il nodo rimane il rintracciare i luoghi e il tempo ove si formano le intenzionalità dello sviluppo che per essere sociale, riguardare cioè le aggregazioni dell'uomo, deve comprendere le dimensioni economica (intesa come utilizzo delle risorse) e territoriale (intesa come definizione dello spazio della città in relazione alle attività ed alle attitudini umane). In estrema sintesi almeno due appaiono i campi di esplorazione paradigmatica: il ruolo del progetto all'interno del più generale rapporto con il piano urbanistico e le metodologie di definizione di correlate forme di programmazione degli interventi previsti.

La città, in virtù della progressiva modificazione del sistema produttivo (superamento del sistema fordista-polverizzazione dei processi-conseguente adeguamento strutturale delle attività e dei poli-contrazione delle megastrutture verso minuti e parcellizzati insediamenti) ha visto cambiare significativamente le modalità di risposta ai bisogni espressi: dall'accumulazione edilizia per addizione (dell'espansione, erodendo le aree agricole di margine), verso la riqualificazione delle aree defunzionalizzate all'interno della città consolidata. Di fatto l'attuale condizione storico giuridica del piano pone l'Amministrazione Pubblica in un ruolo predeterminato di controllo di conformità formale del progetto una volta definite ed assunte le regole generali nel piano, con la conseguenza ormai consuetudinaria che questa conformità formale assuma spesso più importanza della prestazione qualitativa e sostanziale che il progetto può erogare nei confronti dello sviluppo urbano. Mediante strumenti ad un alto grado di flessibilità è ipotizzabile identificare un livello di programmazione e di strategia caricata di un'ottica temporale, in grado di gerarchizzare hic et nunc le attività che si intendono governare (economiche, sociali, etc.). Lo strumento del programma complesso, opportunamente pensato diviene, attraverso la temporizzazione del fare (gli interventi) pubblico e/o privato, il paradigma attraverso cui scandire le previsioni bidimensionali (se si può fare, cosa si può fare) tipiche della pianificazione generale, mutandole in tridimensionali ovvero aggiungendo la fase del quando si può fare. Non si tratta di abbandonare il piano urbanistico, ma aprirlo ad un processo continuo di verifica e di messa a punto sulla base dei bisogni, espressi (nel presente) dalle parti sociali opportunamente confrontati con le risorse politiche ed economiche via via disponibili o attivabili.



Progetto preliminare - vista da est

Progetto preliminare - vista da sud



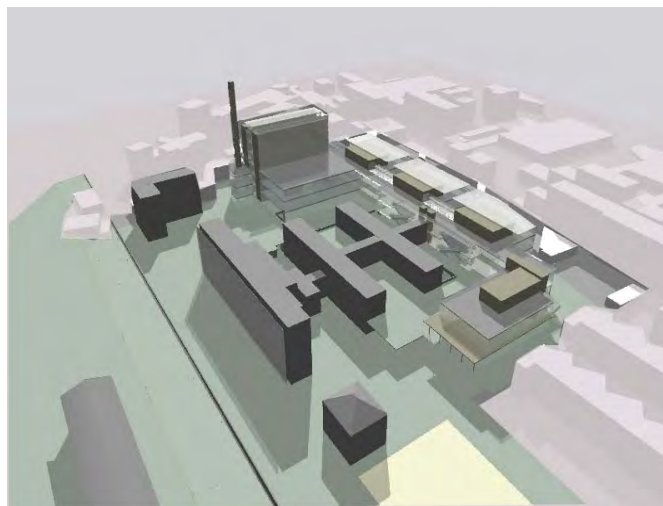
In questo quadro è possibile mantenere aperto il processo decisionale di pianificazione attraverso i recenti strumenti della programmazione di intervento, che utilizzano l'accordo di programma e le azioni integrate, evitando il rischio, sempre presente, di concepire una città per singole parti la cui realizzazione è motivata dalle attese sociali di sviluppo sostenibile dell'ambiente urbano. Un programma caratterizzato da un continuum di interventi gravato dalla semplice sommatoria di modificazioni, minute o meno, si qualifica inefficace sotto il profilo del governo della città. Viceversa ove un disegno organico -strutturale e strategico- esiste, esso tende nelle fasi di attuazione "cronotopica" a riverificarsi in continuazione generando nuove ipotesi di coerenza.

Tra gli elementi sostanziali che costituiscono il trait d'union tra piano e progetto possiamo annoverare a titolo esemplificativo: la fattibilità economica dei progetti con particolare riguardo alle economie interne (analisi costi-ricavi), l'efficacia sociale degli interventi, la valutazione a scala territoriale degli interventi proposti, la valutazione delle qualità intrinseche dei progetti e dei cambiamenti che si producono nel contesto territoriale di riferimento, la valutazione del livello di coinvolgimento partecipativo del tessuto sociale locale. Occorre affrontare la ricerca e la costruzione di modelli interpretativi della città che possano restituire nell'immediato agli attori delle decisioni le ricadute ambientali delle scelte con un elevato grado di attendibilità e sostenibilità. Questi modelli interpretativi necessitano di essere realizzati su postulati concettuali, con il supporto di sistemi di gestione di informazioni complesse disponibili al momento dell'assunzione delle decisioni. Definita la relazione tra piano e progetto, per risultare efficace rispetto ai bisogni espressi è necessario definire programmaticamente:

- a) Il livello di partecipazione dei soggetti coinvolti nel reperimento delle risorse economiche;
- b) La scala delle priorità d'intervento che garantisca, unitamente allo studio delle strategie globali relative ai fenomeni di e in trasformazione della città (sociali, economici etc.), una fitta ragnatela di conoscenze atte ad individuare quali, come e possibilmente da chi debbono essere perseguiti gli obiettivi definiti prioritari;
- c) La temporizzazione degli interventi per il raggiungimento del migliore sviluppo possibile (nell'ambito degli interventi privati, come per quelli pubblici).

Da ultimo e qui solo brevemente citato, non deve essere sottovalutato né il tema della qualità del "prodotto" urbanistico ed edilizio, né il processo di coinvolgimento: l'assunzione delle scelte deve passare attraverso un continuo processo di partecipazione dei diversi soggetti coinvolti, siano essi i cittadini o gli attori istituzionali nell'ambito del rapporto consapevolezza/consenso.

Arch. Marco Cassin (Dirigente del Settore Ambiente Pianificazione e Sviluppo Territoriale del Comune di Lecco)



Progetto preliminare - vista da nord

Progetto preliminare - vista da ovest



Programmi Integrati di Intervento e Accordi di Programma

Monitoraggio della prima fase di attuazione

Incontri preliminari con gli enti locali

Particolare attenzione è stata posta, dalla Struttura regionale responsabile della programmazione negoziata, agli incontri “preliminari”, momento di confronto con le Amministrazioni Comunali per valutare la qualità e la coerenza del Programma proposto con i principi della legge e con gli obiettivi prioritari della Regione.

In questi incontri, oltre alla puntuale verifica del rispetto dei requisiti stabiliti dalla legge, si è cercato di valutare la fattibilità dell'intervento attraverso l'incrocio di alcuni elementi quali: la coerenza con gli indirizzi strategici contenuti nel Documento di Inquadramento, la condivisione a livello locale, il rilevante interesse pubblico, la sostenibilità del quadro economico, la compatibilità con i programmi regionali (infrastrutture, mobilità, ambiente.....).

Il successo di questa azione regionale appare evidente nella tavola della pagina successiva nella quale è evidenziato l'enorme numero di Enti locali che si sono recati presso gli uffici Regionali e la loro distribuzione territoriale.

Questo preventivo momento di confronto che, pur non essendo previsto dalla legge, rientra ormai in una prassi consoli-

data, costituisce un passaggio particolarmente significativo in quanto permette a tutti i soggetti coinvolti di affrontare e condividere gli obiettivi e le strategie che si intendono perseguire, individuando un percorso condiviso che consenta di assicurare la fattibilità della proposta presentata e un suo corretto inserimento nel contesto.

Non poche sono state le difficoltà delle amministrazione nel confrontarsi con questi nuovi strumenti di programmazione che, non puntando più su parametri quantitativi ma sulla qualità, permettono di attivare processi di trasformazione che possono maggiormente tutelare gli interessi collettivi.

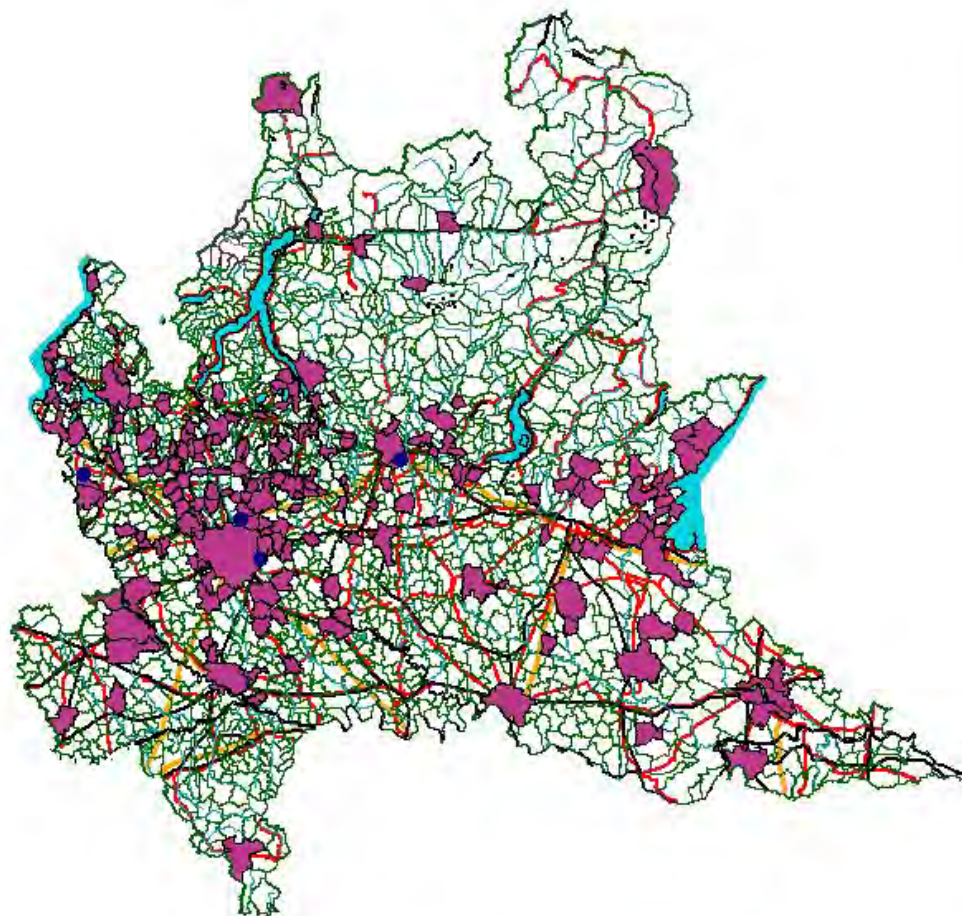
In molti casi le proposte presentate seguivano l'impostazione del piano attuativo, sottovalutando le potenzialità che un singolo intervento può avere se inserito coerentemente in una scala territoriale più vasta.

Molte volte le amministrazioni comunali si sono dimostrate deboli nei confronti degli operatori privati e hanno dovuto essere sostenute nella individuazione delle istanze pubbliche da far valere nell'ambito dei progetti.

Comunque si può senz'altro affermare che si è formato un nuovo modo di lavorare insieme.

Si è inoltre rafforzata la convinzione che un'attenta predisposizione del Documento di Inquadramento permette di valutare le singole proposte in modo coordinato, percependo anticipatamente i possibili sviluppi inescapabili attraverso altri programmi, anche non connessi territorialmente o funzionalmente ma rispondenti ad un medesimo disegno.

INCONTRI PRELIMINARI
LOCALIZZAZIONE DEI COMUNI

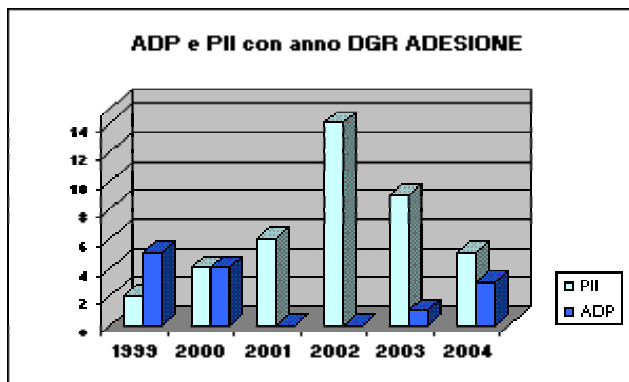
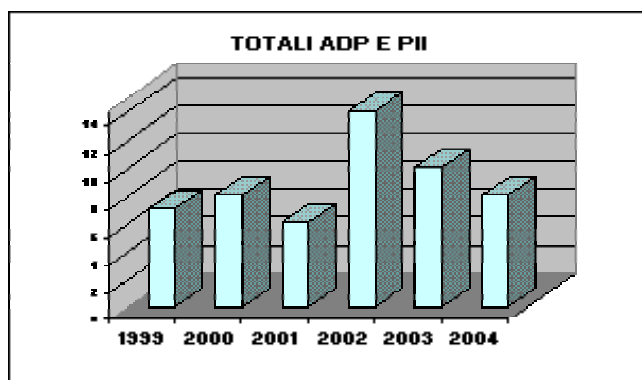


Attività regionale 1999 - 2004

Dall'entrata in vigore della legge regionale n.9/1999 al 30 settembre 2004, sono state presentate alla Direzione Generale Territorio e Urbanistica **58 proposte di Programmi Integrati di Intervento**, di cui 8 giudicate non ammissibili per difformità e contrasto con i contenuti della

legge, 10 sospese o ritirate dall'Amministrazione Comunale, 14 in fase istruttoria e 26 approvate definitivamente, con pubblicazione sul B.U.R.L. del decreto del Presidente della Regione, con il quale il Programma assume efficacia.

Gli **Accordi di Programma** sono **18**, di cui 6 in fase istruttoria, 10 in fase di attuazione e 2 restituiti.



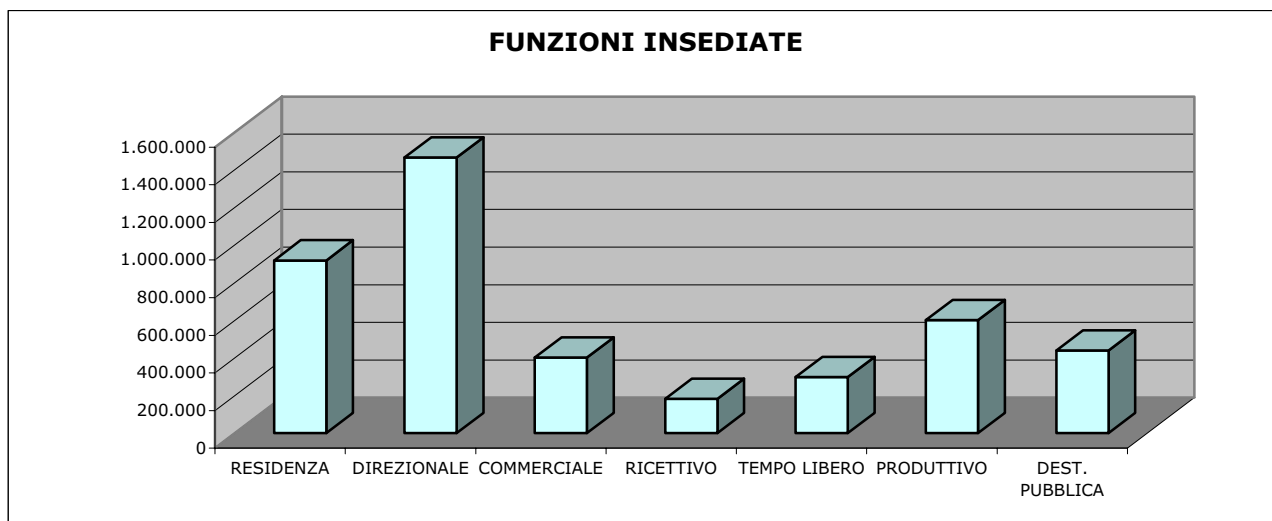
La Direzione Generale è inoltre presente in AdP in carico ad altre Direzioni Generali della Regione, tra cui Fiera di Milano – Polo Interno – Polo Esterno

Distribuzioni delle funzioni insediate

Le funzioni insediate nei PII e AdP sono prevalentemente quelle direzionali, seguite dalle funzioni residenziali. Si può pertanto asserire che la riconversione delle aree risulta prevalentemente mirata

a funzioni legate al lavoro e alla residenza.

Il “produttivo”, soprattutto, in ambito metropolitano, si configura come un nuovo modello insediativo, di tipo terziario, che incorpora al suo interno una molteplicità di funzioni configurabili come ricettive e/o dedicate al tempo libero.

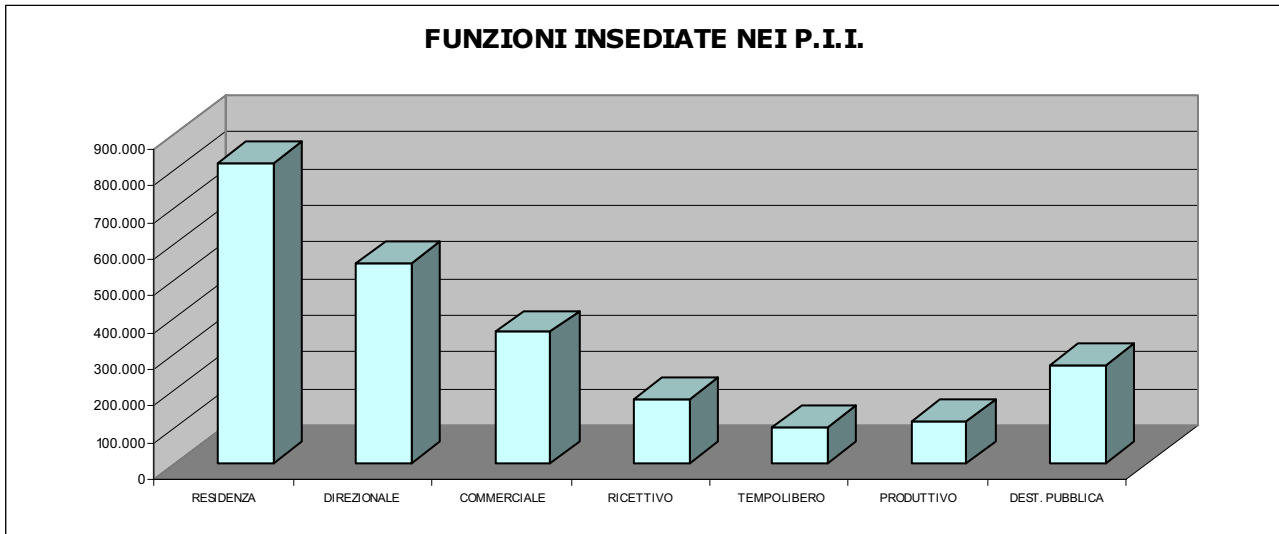


Distribuzioni delle funzioni insediate nei P.I.I.

Estrapolando i valori relativi ai soli PII , la riconversione delle aree rimane legata al lavoro e alla residenza, anche se quest'ultima funzione risulta prevalente. Soprattutto in ambito metropolitano le nuove realtà produttive assumono la forma di piccole e medie imprese a forte

contenuto intellettuale e tecnologico, che non hanno bisogno di ampie superfici.

Si configura, così, un nuovo modello insediativo, che prevede al suo interno anche una molteplicità di funzioni commerciali, di servizio e per il tempo libero, che favoriscono l'integrazione del mondo del lavoro nella complessiva realtà dei nuovi ambiti urbani.



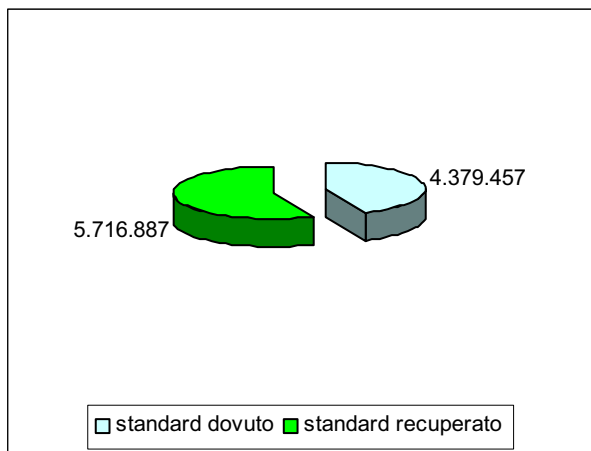
Lo Standard

Elemento di fondamentale innovazione, è costituito dallo standard qualitativo. La tavola rappresenta l'incidenza dello standard effettivamente ceduto in relazione a quello dovuto per legge.

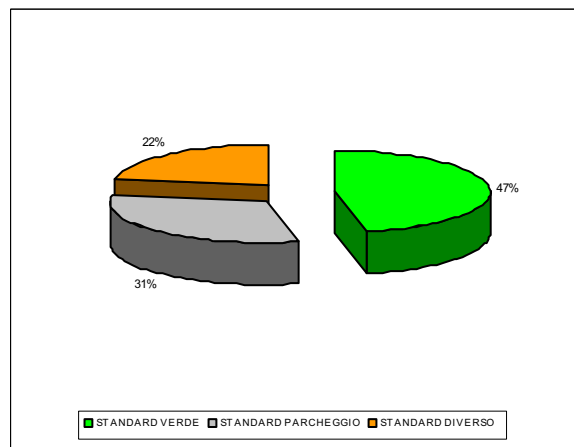
E' interessante rilevare, inoltre, come a fronte di una dotazione di aree a standard previste per legge pari a circa 4.379.457 metri quadrati, equivalenti allo standard

“dovuto”, i PII e gli AdP abbiano individuato una quantità di standard “recuperato” di oltre 5.716.887 metri quadrati.

Di particolare rilievo è il dato sullo standard per funzioni diverse, che ingloba tutte le funzioni più specificatamente derivanti dalle esigenze del contesto e qualificanti sotto il profilo della qualità urbana.



Standard dovuto per legge e standard effettivamente ceduto



Destinazione delle aree a standard

Programmi Integrati di Intervento e Accordi di Programma

Iter procedurale e tempistica

L'obiettivo di questa sezione è quello di illustrare il percorso procedurale necessario per l'approvazione di un Programma Integrato di Intervento promosso dall'ente locale ed al quale la Regione ha aderito, al fine di rispondere all'esigenza di un'omogeneità di comportamento e di azione amministrativa.

La competenza per l'approvazione dei Programmi Integrati di Intervento è stata trasferita all'ente locale, mentre sono rimasti in capo alla Regione solo quegli interventi che rivestono rilevanza regionale.

In particolare si sottolinea che la legge individua di "rilevanza regionale" quegli interventi per i quali siano previsti:

- interventi finanziari a carico della Regione;
- opere previste dal Programma Regionale di sviluppo e dai suoi aggiornamenti annuali, nonché dagli altri piani e programmi regionali di settore;
- grandi strutture di vendita;
- opere dello Stato o di interesse statale.

Programmi Integrati di Intervento con rilevanza regionale

Percorso procedurale

1^a fase: promozione

Il Sindaco del Comune *promuove*, con lettera indirizzata al Presidente della Giunta Regionale o all'Assessore delegato, l'Accordo di Programma finalizzato all'approvazione di un Programma Integrato d'Intervento, indicando, oltre ai soggetti coinvolti, anche gli obiettivi specifici e/o strategici che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con l'approvazione di tale strumento.

L'avvio del procedimento può essere preceduto da una deliberazione programmatica e di indirizzo da parte del Consiglio Comunale. Questo atto, pur non essendo previsto da alcuna legge, può essere ritenuto opportuno, in quanto il Consiglio è l'organo cui spetterà, qualora l'Accordo di Programma produca effetti di variante urbanistica, ratificare (e contestualmente controdedurre alle eventuali osservazioni presentate in fase di pubblicazione) l'adesione del Sindaco all'Accordo stesso.

E' pertanto utile che lo stesso Consiglio venga informato della proposta del Pro-

gramma Integrato d'Intervento fin dalla fase iniziale.

2^ fase: adesione regionale

L'istruttoria regionale, se *positiva*, si conclude con una deliberazione di Giunta, che dovrà essere *pubblicata sul B.U.R.L.*, con la quale, oltre ad individuare puntualmente le amministrazioni interessate che sottoscriveranno l'Accordo di Programma, vengono, anche, contestualmente stabilite le "modalità di partecipazione della Regione alla Conferenza dei Rappresentanti delle Amministrazioni interessate".

3^ fase: insediamento della Conferenza dei Rappresentanti delle Amministrazioni interessate – nomina della Segreteria Tecnica – lavori istruttori della Segreteria Tecnica

Divenuta efficace la deliberazione di *adesione* regionale, ed in seguito alla sua pubblicazione sul B.U.R.L., il Sindaco, previa intese con le altre amministrazioni interessate, convoca la Conferenza dei Rappresentanti.

La Conferenza, presieduta dal Sindaco, è composta dai rappresentanti di tutti gli

enti partecipanti alla procedura che saranno i sottoscrittori dell'Accordo stesso:

- per la Regione l'Assessore al Territorio e Urbanistica (per delega del Presidente);
- per le Province, le Comunità Montane e gli Enti Locali, il rispettivo Presidente, ovvero coloro che possono essere delegati allo svolgimento di tali funzioni sulla base dei relativi Statuti.

La Conferenza dei Rappresentanti, nella prima riunione, nomina la Segreteria Tecnica che risulta composta da tecnici individuati dai singoli enti.

Nulla vieta che, nel caso che vi siano più amministrazioni comunali, lo stesso tecnico comunale possa essere indicato da più amministrazioni.

Si sottolinea che il coordinamento di tutta l'attività di concertazione, di preparazione degli elaborati e di istruttoria necessaria alla stipula dell'Accordo di Programma, è assunto dal Comune proponente, al quale compete anche la verbalizzazione di ogni seduta di Segreteria e di Conferenza.

La Segreteria Tecnica ha il compito primario di svolgere tutta l'attività istruttoria finalizzata alla definizione degli elaborati costituenti il Programma, compresa la concertazione del testo dell'Accordo, sulla base delle indicazioni definite in sede di Conferenza dei Rappresentanti.

Quando la proposta risulta condivisa da tutti i componenti la Segreteria Tecnica, il Sindaco provvede alla pubblicazione del Programma Integrato d'Intervento secondo le modalità di legge (avviso di deposito, albo pretorio, quotidiano locale, B.U.R.L.....), evidenziando, in particolare, i contenuti di variante urbanistica.

La vigente normativa non fissa il momento in cui debba avvenire la pubblicazione, ma sottolinea la necessità che la stessa venga espletata, al fine di assicurare *“partecipazione e conoscibilità delle scelte di pianificazione”*, nonché per raccogliere contributi e/o opposizioni alla proposta progettuale attraverso l'istituto delle osservazioni¹

A conclusione dei lavori, la Segreteria presenta alla Conferenza dei Rappresentanti la proposta progettuale finale, evidenziando i passaggi più significativi e le criticità affrontate.

La Conferenza *approva la proposta di Programma Integrato d'Intervento* nella sua globalità, con particolare riferimento al testo dell'Accordo di Programma, e

¹ In effetti la norma non definisce in quale momento della procedura il Sindaco debba pubblicare il PII; tuttavia, si ritiene opportuno, sulla base dell'esperienza acquisita, che la pubblicazione intervenga solo successivamente all'espletamento dei lavori della Segreteria Tecnica, al fine di non dover procedere ad una seconda pubblicazione, nel caso in cui la Segreteria stessa modificasse la proposta progettuale anticipatamente pubblicata.

condivide la proposta di controdeduzioni formulata dall'Amministrazione Comunale in merito alle osservazioni pervenute.

La sottoscrizione del verbale conclusivo della Conferenza, sancisce il consenso unanime dei soggetti coinvolti.

4^a fase: deliberazione di Giunta Regionale di approvazione dell'ipotesi di Accordo di Programma.

A chiusura dei lavori di Segreteria Tecnica e di Conferenza dei Rappresentanti la Giunta Regionale approva, con proprio atto deliberativo, l'ipotesi di Accordo di Programma, finalizzato all'approvazione del PII, nonché tutti gli elaborati a corredo della proposta procedurale, con particolare riferimento al testo convenzionale e agli elaborati di variante urbanistica.

5^a fase: sottoscrizione del testo dell'Accordo di Programma

Tutti i Rappresentanti degli enti *firmano* il testo dell'Accordo di Programma, dichiarando, in tal modo, consenso unanime alla proposta.

Il testo dell'Accordo di Programma deve contenere l'elenco puntuale degli allegati

tecnico/progettuali che definiscono il Programma Integrato d'Intervento.

6^ fase: ratifica dell'Accordo di Programma

Entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, il Consiglio comunale, a pena di decadenza², deve ratificare l'Accordo di Programma, controdeducendo contestualmente alle osservazioni presentate sulla base della proposta formulata in sede di Segreteria Tecnica e condivisa dalla Conferenza dei Rappresentanti.

7^ fase: decreto di approvazione dell'Accordo di Programma

A seguito del ricevimento della comunicazione di ratifica dell'Accordo da parte del Consiglio Comunale, l'Assessore regionale, con proprio decreto, approva definitivamente il Programma Integrato d'Intervento.

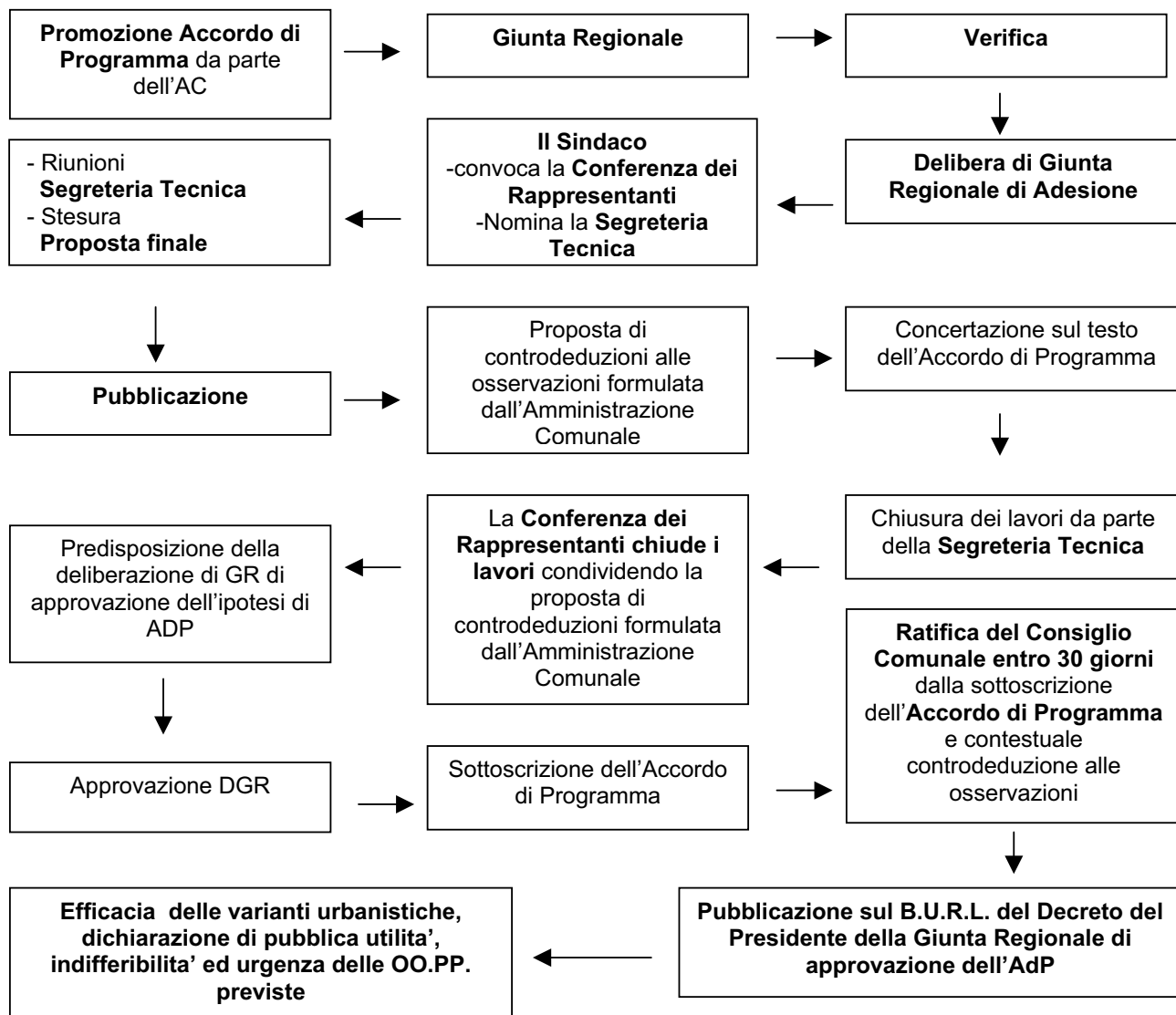
Il decreto di approvazione, pubblicato sul BURL, rende efficace il provvedimento ed

ha valore per le opere pubbliche di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza e, da quel momento, decorrono gli effetti di validità delle eventuali varianti urbanistiche introdotte dal PII.

E' significativo sottolineare che da una analisi svolta dalla Struttura regionale si può affermare che mediamente i tempi per la definitiva approvazione di un intervento di trasformazione urbana, che comporta variante alla strumentazione urbanistica, si attestano intorno all'anno.

² Occorre porre molta attenzione a questo termine perché è l'unico perentorio e qualora non fosse rispettato comporterebbe l'annullamento di tutto il provvedimento.

SCHEMA della PROCEDURA dei PII di INTERESSE REGIONALE



Sommario

- 5 Premessa
- 15 Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento: *Il documento di inquadramento*
- 25 Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento: *Lo standard qualitativo*
- 33 Programmi Integrati di Intervento e Accordi di Programma: *Strumenti di rilancio della città e di diffusione della qualità urbana*
- 37 Programmi Integrati di Intervento e Accordi di Programma: *Criteri di valutazione*
- 43 Programmi Integrati di Intervento e Accordi di Programma: *Presentazione dei progetti*
- 173 Programmi Integrati di Intervento e Accordi di Programma: *Monitoraggio della prima fase di attuazione*
- 183 Programmi Integrati di Intervento e Accordi di Programma: *Iter procedurale e tempistica*

€ 8,86

Direzione e redazione:
Giunta Regionale - via F. Filzi, 22 - 20124 Milano - tel. 02/6765 - interno: 4071 - 4107
Editore e stampatore:
La Tipografica Varese S.p.A. - via Cherso, 2 - 21100 Varese
Autorizzazione del Tribunale di Varese
