

Politecnico di Milano

Facoltà di Architettura e Società

Corso di Laurea AEI Concentration - Landscape Architecture

Anno Accademico 2008/2009

Tattiche di Riuso Temporaneo: spazi, tempi ed interventi per la rigenerazione urbana

relatore: **Prof. Stefano Boeri**

tutor: **Isabella Inti**

studente: **Pietro Pagliaro**

mat. 721653

INDICE

TATTICHE DI RIUSO TEMPORANEO

Spazi, tempi e interventi per la rigenerazione urbana

0 Abstract	pag.6
1 Introduzione	pag.7
1.1 Dal dibattito internazionale agli elementi costitutivi	
1.2 Spazi/Tempi/Attori/Strumenti/Architetture	
2 Analisi	pag.20
2.1 Riuso temporaneo nel mondo: casi studio	
2.2 Milano: spazi dismessi	
2.3 Riuso temporaneo a Milano: casi studio	
3 Progetto	pag.67
3.1 Tattica#1: Riuso temporaneo di un ex magazzino industriale a Sesto San Giovanni (Mi)	pag.69
3.2 Storia/Contesto/Cronoprogramma/interventi/replicabilità	
3.4 Tattica#2: Riuso temporaneo di negozi sfitti fronte strada a Milano	pag.107
3.5 Cause/Cronoprogramma/interventi/replicabilità	
4 Bibliografia	pag.126

immagini/schemi/diagrammi/tabelle

pag. 13: diagramma delle relazioni.
pag. 22: mappa mondo
pag. 24: mappa u.s.a., foto interni 1,2,3
pag. 25: processo temporale nle
pag. 26-27: elementi nle, processo riuso nle
pag. 28: foto post nle 1,2
pag. 30: mappa paesi bassi, foto ndsm 1,2,3
pag. 31: processo temporale ndsm
pag. 32-33: elementi ndsm, processo ndsm
pag. 34: foto post ndsm 1,2
pag. 36: mappa belgio, foto esterni 1,2, interni 3
pag. 37: processo temporale precare
pag. 38-39: elementi precare, processo riuso precare
pag. 40: foto post precare1,2
pag. 42: mappa milano
pag. 43: percentuale dismissione, percentuale totale dism.
pag. 46: mappa milano casi studio
pag. 48: mappa milano, foto esterni,interni, interni 2 designers
pag.49: processo temporale esterni
pag. 50-51: elementi esterni, processo esterni
pag. 52: foto post esterni 1,2
pag.54: mappa milano, foto esterni, interni 1,2 baseb
pag. 55: processo temporale baseb
pag.56-57: elementi baseb, processo baseb
pag.58: foto post baseb1,2
pag.60: mappa milano, foto esterni, interni 1,2 stecca
pag. 61: processo temporale stecca
pag.62-63: elementi stecca, processo stecca
pag.64: foto post stecca 1,2
pag.68: mappa tattica 1
pag.70: foto ventilatori, aerei, frigo, metro, torre, braccia
pag.71: mappa sesto
pag.72: inquadramento tattica 1
pag.74: bollini contesto breda, distretto, milanomet, carroponete,
spaziomil, vetrobalsamo, parco
pag.75: mappa 1:500 breda
pag.76: assonometria capannone
pag.77: planimetria capannone
pag.78: foto esterno
pag.79: foto torre
pag.80: foto interno area b-c 1
pag.81: foto interno area b-c 2
pag.82: foto interno area d
pag.84-85-86-87: cronologia 1 e programma 2,3,4
pag.90: torre
pag.91: fotomontaggio torre (E.Stefa)

pag.92: montaggio serra
pag.93: pianta, alzato, sezioni serra
pag.94: fotomontaggio serre
pag.95: intervento cittadella1
pag.96: intervento cittadella2
pag.97: intervento cittadella3
pag.100: mappa falck 1-2-3-4, cronologia
pag.101: falck intervento
pag.102: mappa industrie, mappa metro
pag.103: mappa totale, foto capannone, simbolo riuso
pag.106: mappa tattica2
pag.108: foto serranda
pag.110: mappa , foto cartello
pag.112: inquadramento, fotomerge esterno
pag.114: diagramma relazioni
pag.115: cronologia tattica 2
pag.116: assonometria montaggio
pag.117: fotomontaggio tattica 2
pag.118: mappa vie, mappa cantieri
pag.119: mappa rilievo 1
pag.120: fotobuenos, map buenos
pag.121: fotoverce, mapverce
pag.122: fotosango, mapsango
pag.123: foto predabissi 1,2
pag.124: foto volturmo 1,2

INDICE DELLE TAVOLE

1. A1_dibattito
2. A1_casi studio internazionali_1
3. A1_casi studio internazionali_2
4. A1_milano dismessa
5. A1_casi studio Milano_1
6. A1_casi studio Milano_2
7. A1_tattica#1_1
8. A1_tattica#1_2
9. A1_tattica#1_3
10. A1_tattica#2_1
11. A1_tattica#2_2

ABSTRACT

Le pratiche di riuso temporaneo sono nate e si sono sviluppate come risposta immediata e informale al fenomeno dell' abbandono di spazi urbani ed edifici dismessi nella città post-industriale.

Dopo la crisi energetica degli anni '70, molte città europee hanno dovuto affrontare profonde trasformazioni economiche e sociali: i risultati di questi mutamenti sono rimasti impressi sul territorio urbano creando un'eredità di spazi abbandonati molto consistente e tipologicamente varia che si mantiene intatta ancora oggi.

Ex aree industriali, ex fabbriche, ex mattatoi, ex scuole, ex uffici, ex scali ferroviari, ex caserme sono i nomi degli spazi in abbandono che, seppure a scala molto diversa, rappresentano oggi una delle sfide più importanti per lo sviluppo urbano della città che ha terminato la sua espansione ma vuole crescere ancora. La presenza di spazi abbandonati all' interno della città è spesso associata a fenomeni di separazione urbana, insicurezza e degrado sociale ma può diventare luogo di esplorazione per nuovi usi ed interventi.

Uno sguardo ravvicinato ai siti abbandonati ci mostra come in assenza di sviluppo commerciale, molte aree siano diventate un terreno di sperimentazione e di nascita di nuovi usi temporanei. Questi usi hanno nell'arte, nella musica e nella cultura pop, come nell'associazionismo, nei mercati informali o nelle piccole imprese start-up, le loro espressioni più visibili e rappresentano l' unica forma di uso conveniente e positivo che uno spazio dismesso può offrire in attesa di una destinazione futura.

Questa tesi si propone di offrire l'analisi di alcuni di questi usi (casi studio) attraverso la lente d'ingrandimento di un dibattito internazionale in rapida crescita. Spazi, tempi, attori, strumenti, processi e architetture del riuso temporaneo sono gli ingredienti necessari alla rivitalizzazione temporanea dello spazio dismesso. In particolare l' analisi e il progetto su due tipologie di spazio diverse come gli edifici industriali dismessi e i negozi sfitti, può aiutare a capire le problematiche funzionali-architettoniche legate a questo processo. Lo scopo finale è quindi la creazione di nuovi servizi autorganizzati per la città in trasformazione parallelamente alla sperimentazione controllata di usi imprevedibili come esperienze pioniere di futuri progetti di sviluppo.

INTRODUZIONE AL RIUSO TEMPORANEO

Dal dibattito internazionale agli elementi costitutivi

Il Riuso Temporaneo è l'utilizzo di un determinato spazio aperto o costruito, pianificato per avere una vita delimitata in un "tempo di mezzo" tra una destinazione d'uso precedente ed una futura.

Questo lasso temporale si sviluppa dopo il momento di abbandono o dismissione di uno spazio o di una struttura costruita e dura fintanto che la destinazione d'uso futura rimane indefinita. In questo periodo temporale, se esistono condizioni architettoniche, sociali ed economiche convenienti, si può attuare un processo di riuso temporaneo.

La temporaneità dell'uso è un fattore fondamentale in quanto stabilisce a priori che lo spazio in questione venga un giorno reclamato dal suo proprietario per essere trasformato definitivamente.

Lo spazio urbano del riuso temporaneo può essere costruito o non costruito: in entrambi i casi versa in stato di abbandono e contribuisce al degrado delle aree circostanti.

Le attività di riuso temporaneo possono essere di varie tipologie e possono perseguire attività diverse: installazioni e performance di carattere artistico, occupazioni abitative temporanee illegali, cura di spazi verdi residuali, mercati, temporary shops e così via fino ad

arrivare ad iniziative specificatamente volte alla sensibilizzazione pubblica sul degrado urbano causato dagli spazi in abbandono.

In generale la maggior parte delle attività di riuso temporaneo non sono dedicate ad attività commerciali di alto profitto ma al contrario, grazie al loro basso profilo commerciale, possono alimentare nicchie di mercato sperimentali e in cerca di affermazione. Queste attività sono in grado, grazie alla loro presenza, di rivitalizzare gli spazi dove si svolgono e contrastare i fenomeni di degrado della città.

La caratteristica del riuso temporaneo di essere una sorta di catalizzatore urbano (Urban Catalyst), unita allo sviluppo recente di un dibattito internazionale crescente, ha fatto entrare il tema del riuso temporaneo nella discussione riguardo agli strumenti a disposizione delle pratiche di pianificazione urbana. La sperimentazione temporanea di nuovi usi di edifici o aree dismesse in contesti urbani degradati può essere pioniera di futuri sviluppi urbani non previsti dalla pianificazione classica e, dato il carattere temporaneo, è totalmente reversibile e poco spendiosa.

Negli ultimi 10 anni, parallelamente alle esperienze pratiche di riuso temporaneo sparse per il mondo e soprattutto in Europa (esperienze che comunque risalgono fino agli anni '70 con le prime occupazioni illegali di edifici residenziali e industriali abbandonati in Germania e in Olanda), sono nate numerose indagini su questa forma di riutilizzo spaziale e stanno nascendo con sempre più frequenza pubblicazioni di ricerche e studi nel tentativo generale di documentare questo fenomeno e codificarlo perché ne vengano riconosciute le interessanti potenzialità nei processi di urban planning.

Uno dei testi fondamentali è il progetto di ricerca "Urban Catalyst" coordinato dall'omonimo studio berlinese, finanziato dall'Unione Europea (FP5: Key Action 4, "City of Tomorrow Cultural Heritage") in collaborazione con l'Università Tecnica di Berlino. Svoltasi tra il 2001 e il 2003, questa ricerca ha indagato diversi scenari di riuso temporaneo in 5 città europee (Berlino, Helsinki, Vienna, Amsterdam e Napoli) cercando di codificarne strumenti e strategie e trovarne una collocazione funzionale nei complessi processi di Urban Planning. Questa ricerca ha stimolato altri gruppi di architetti e studiosi che hanno prodotto nuove pubblicazioni di raccolte e studi: tra le quali "Urban Pioneers" dello studio U/C e "Acting in Public" dello studio Raumlabor che documentano fotograficamente e analizzano numerosi episodi di riuso temporaneo nella città di Berlino.

Tra la bibliografia dedicata a questo fenomeno urbano i testi elencati sono scelti come principali risorse che permettono la codificazione degli elementi più importanti che compongono un processo di riuso temporaneo:

- Bert Hogervorst, Peti Buchel, *“Het Kerend Tij / The Turning Tide”*, De Appel, Amsterdam, 1997 (1)

- Studio Urban Catalyst (coordinator), *“Urban Catalyst, strategies for temporary uses – potential for development of urban residual areas in European metropolises”*, 2003 (2)

- Isabella Inti, *“Spazi Urbani Residuali e Azioni Temporanee, un’occasione per ridefinire i territori, gli attori e le Politiche urbane “*, DrPPT_Dottorato in Pianificazione Territoriale e Politiche Pubbliche del Territorio, IUAV_ Istituto Universitario di Architettura di Venezia, 2005 (3)

- Florian Haydn, Robert Temel , *“Temporary Urban Spaces : concepts for the use of city spaces”* , Birkhauser, Basilea, 2006 (4)

- Klaus Overmeyer , *“Urban Pioneers”* , Jovis 2007 (5)

- Raumlaborberlin, *“Acting In Public”*, Jovis, Berlino, 2008 (6)

La produzione cartacea di approfondimento teorico/documentario è costantemente affiancata dalla presenza di risorse web che, grazie ad aggiornamenti continui, possono fornire un valido supporto per la ricerca di spazi dismessi e proprietari disponibili a concederli attraverso lo strumento del comodato d'uso temporaneo ad associazioni culturali o gruppi di professionisti per l'utilizzo di spazi e strutture (infrastrutture primarie come acqua, luce e riscaldamento) prima della trasformazione definitiva (o la demolizione) degli stessi.

www.ndsm.nl

Centro culturale NDSM: frutto di un progetto di riuso temporaneo di un rimessaggio navale abbandonato che ha permesso la rivitalizzazione di una grande area dismessa nella zona portuale a nord del fiume IJ, Amsterdam.

www.bureaubroedplaatsen.amsterdam.nl

Il primo ufficio comunale totalmente dedicato al rilevamento di spazi temporaneamente dismessi della città di Amsterdam per connetterli a gruppi di artisti ed imprenditori culturali e trasformarli in spazi di lavoro temporanei. In casi specifici prevede forme di sussidio economico per gli interventi architettonici necessari all'edificio.

www.template.com

Piattaforma creata sulla base della ricerca Urban Catalyst e dedicata alla raccolta e allo scambio di informazioni legate ai processi di riuso temporaneo (storia, luogo di applicazione, durata, promotori ecc...).

www.precare.org

Progetto dell'associazione internazionale citymine(d) che si propone come punto di contatto tra proprietari di spazi dismessi e gruppi in cerca di spazi di lavoro. Ha attivato temporaneamente 14 edifici abbandonati a Bruxelles.

www.bedsharing.org: Progetto dell' associazione Esterni: è una piattaforma per la domanda e l' offerta d'ospitalità temporanea, soprattutto in occasione di grandi eventi nella città di Milano. In caso di bisogno il letto lo forniscono loro.

www.primaveraromana.wordpress.com: Progetto di esplorazione territoriale delle aree periferiche della città di Roma a cura del Laboratorio STALKER/Osservatorio Nomade. La ricerca e la catalogazione di spazi dismessi e sottoutilizzati come punto fondamentale per il racconto di nuove geografie urbane.

www.nolongerempty.com: Pagina di presentazione del progetto No Longer Empty. L' omonima associazione si propone di attivare temporaneamente vetrine e negozi sfitti fronte strada nella città di New York.

www.temporioso.org: Progetto milanese delle associazioni Cantieri Isola e Precare.it sostenuto dal Comune di Milano. Promuove il riutilizzo temporaneo del patrimonio edilizio esistente e gli spazi aperti vuoti, in abbandono o sottoutilizzati di proprietà pubblica o privata con contratti di uso temporaneo.

Tale panorama bibliografico e di risorse di rete fornisce le informazioni necessarie a classificare e descrivere gli elementi più ricorrenti nei processi di riuso temporaneo.

Questi elementi sono definiti come:

Gli **spazi** del riuso temporaneo

I **tempi** e del riuso temporaneo

Gli **attori** del processo temporaneo

Gli **strumenti** e le regole del riuso temporaneo

Le **architetture** o gradi d'intervento

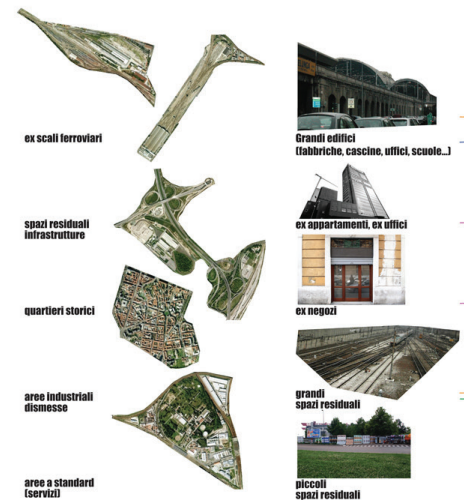
La messa in relazione di questi elementi si articola nel complesso processo di riuso temporaneo di uno spazio dismesso.

Un utile diagramma che riassume le relazioni esistenti tra questi elementi è quello proposto nel testo "Spazi Urbani Residuali e Azioni Temporanee, un'occasione per ridefinire i territori, gli attori e le Politiche urbane " di Isabella Inti.

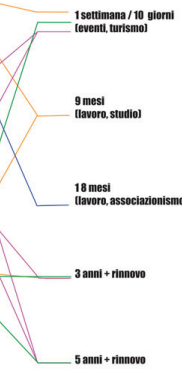
Diagramma tratto da:
Isabella Inti, "Spazi Urbani Residuali e Azioni Temporanee,
un'occasione per ridefinire i territori,
gli attori e le Politiche urbane ",
DrPPT, IUAV, Venezia, 2005

**OFFERTA
pari di città
dismesse**

**OFFERTA
spazi urbani
dismessi**



**TEMPI
di riutilizzo
temporaneo**



**REGOLE D'USO
TEMPORANEO**



**TIPOLOGIE INTERVENTI
ARCHITETTONICI TEMPORANEI**

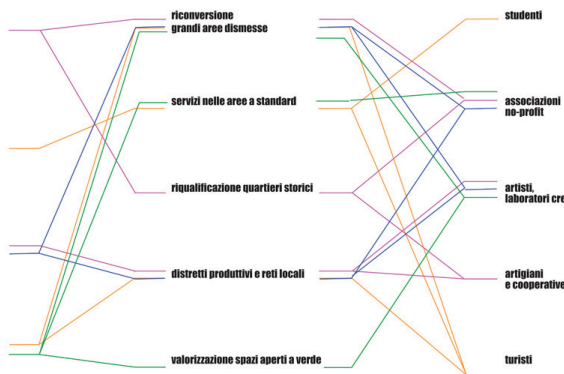
LIVELLO 2
Pittura murale facciata; arredo esterni ed interni; impiantistica di base (acqua, luce, riscaldamento)

LIVELLO 2
strutture temporanee prefabbricate (acqua, luce, riscaldamento)

LIVELLO 1
Arredo esterni ed interni; impiantistica di base

LIVELLO 0
allestimenti temporanei di arredo

**innesco
TRASFORMAZIONI
URBANE**



**POPOLAZIONI
temporanee**



**POLITICHE
RI-USO TEMPORANEO
Milano**

Gli spazi che possono ospitare processi di riuso temporaneo sono identificabili con gli spazi residuali prodotti dalle trasformazioni della città contemporanea. Nell'era post-industriale, dopo la crisi energetica degli anni '70, le trasformazioni economico-politiche delle maggiori città europee hanno generato grandi aree dismesse, soprattutto industriali o infrastrutturali e molto spesso in zone urbane centrali o ai margini del tessuto urbano edificato in espansione.

Le politiche di espansione e consolidamento del territorio urbano si sono spesso concentrate su queste aree per la creazione di nuovi quartieri residenziali (si pensi alle aree portuali di Amsterdam, alle aree una volta occupate dal muro a Berlino o le ex aree industriali della zona sud-est a Milano). A causa della loro estensione e i lunghi e costosi processi di bonifica, questi interventi di riqualificazioni impiegano molti anni a essere progettati e realizzati lasciando quindi queste aree in stato di abbandono o sottoutilizzo favorendo lo svilupparsi di diverse forme di degrado urbano (criminalità, sporcizia, inquinamento del suolo, abusivismo). Queste aree racchiudono una grande varietà di spazi residuali come fabbriche abbandonate, casolari in rovina o scali ferroviari dismessi e compongono, insieme agli altri fenomeni di abbandono e dismissione urbana della città contemporanea, un panorama di spazi residuali nei quali è può essere possibile sviluppare progetti di riuso temporaneo.

Questi spazi possono essere classificati secondo 4 categorie:

Edifici speciali edifici con caratteristiche spaziali, dimensionali, distributive e funzionali particolari come ex fabbriche, ex rimesaggi navali, cascine abbandonate, ex scuole, ex caserme, ex palazzetti dello sport, i grandi edifici polifunzionali, ex musei, ex stazioni, ex aeroporti ecc...

Ex appartamenti, ex uffici spazi per il lavoro e l'abitare in palazzine vuote o inseriti in strutture abitative funzionanti.

Spazi per il commercio i negozi sfitti, i centri commerciali abbandonati, i mercati comunali in disuso.

Spazi Aperti aree interstiziali, moli abbandonati, superfici a standard, scali ferroviari dismessi, verde di risulta.

I TEMPI DEL RIUSO TEMPORANEO E I FATTORI DI ABBANDONO

La caratteristica comune di questi spazi abbandonati è la loro natura temporanea: la presenza di un “gap temporale”. Questo non è altro che un periodo di attesa che intercorre tra il collasso di un uso precedente e l’inizio di un nuovo sviluppo commerciale. La ricerca “Urban Catalyst” ha sottolineato come questo “tempo morto” abbia creato l’opportunità per nuovi usi non pianificati e per l’appunto temporanei, prima che venga instaurata una nuova funzione nell’area, attraverso il recupero o la demolizione dei relitti e la costruzione di nuovi edifici.

Ci sono diversi fattori che possono causare ritardi e quindi il formarsi di questo gap temporale tra gli usi formali in una data area dismessa. Infatti tutti i casi analizzati nella ricerca hanno spesso mostrato come le situazioni di abbandono o di dismissione siano spesso nate dall’incapacità delle forme tradizionali di riqualificazione (nel caso italiano per esempio parliamo principalmente dei PRU e PII) e di sviluppo urbano, le quali non sono riuscite ad assorbire pienamente il potenziale di queste aree.

I fattori che creano questi “gap temporali” sono:

- Costi di riqualificazione relativamente alti (spesso connessi a necessarie bonifiche ambientali)
Esempio: ex-Falck a Sesto San Giovanni e Montecity-Rogoredo a Milano
- Investimenti monofunzionali (“tutto uffici” o “tutto commerciale”) che incontrano forti proteste locali o opposizioni politiche.
Esempio: Centro direzionale e quartiere Isola a Milano negli anni’80
- I piani di progetto, di pianificazione e le regole sono poco chiari e di lenta approvazione
- Insicurezza del mercato finanziario nei confronti di programmi deboli e rischiosi.
- Casi in cui mancano del tutto sovvenzioni pubbliche
- Aree di scarso interesse economico (l’area dell’ex Palazzetto dello Sport a Milano)

All’interno di questi gap temporali sono inseriti i progetti di riuso temporaneo e la loro durata è basata principalmente sul tipo di funzione che ospitano:

1 settimana/10 giorni

(eventi, fiere, turismo)

1-3 mesi

(esposizione, workshop, laboratori site specific).

9 mesi

(lavoro, studio)

18 mesi

(lavoro, associazionismo)

3/5 anni + rinnovo

(lavoro, associazionismo, produzione)

ATTORI COINVOLTI NEI PROCESSI DI RIUSO TEMPORANEO

Il processo di riuso temporaneo di uno spazio dismesso è reso possibile dall' interazione di un certo numero di persone con compiti ed obiettivi diversi, identificabili in 4 principali soggetti.

Il proprietario dei beni immobili che si trovano in uno stato di disuso temporaneo. I proprietari possono essere soggetti privati o pubblici e possono coincidere con la stessa Pubblica Amministrazione.

L' **usufruttuario** è quella persona singola, o in gruppo, che utilizza gli spazi e le strutture negli spazio in cui avviene il processo di riuso temporaneo. Sono gli utenti finali del processo di riuso temporaneo. Dalle esperienze analizzate nei casi studio, emergono più frequentemente delle particolari popolazioni usufruttuarie provenienti dal mondo della produzione ed esibizione artistica e artigianale, delle imprese start-up giovanili e del volontariato. (Centro culturale NDSM ad Amsterdam, Stecca Temporanea degli artigiani a Milano)

La **pubblica amministrazione** è indispensabile per il conseguimento di permessi di attività e soprattutto per l'erogazione di finanziamenti spesso necessari alla messa in sicurezza delle strutture.

L' **intermediario** è quel soggetto che mette in collegamento tutti gli altri. Il suo ruolo è quello di accogliere le domande e le offerte di spazi, catalogarne le possibilità di utilizzo temporaneo e di promuovere quest' ultimo attraverso il coinvolgimento degli altri soggetti e la ricerca dei migliori strumenti politici/tecnici e legali (associazioni, ong, agenzie di sviluppo, uffici comunali dedicati)

STRUMENTI E POLITICHE DEI PROCESSI DI RIUSO TEMPORANEO

Pur non essendoci una regolamentazione ufficiale dei processi di riuso temporaneo di edifici ed aree residuali, sono rintracciabili alcuni strumenti, soprattutto di natura contrattuale, che rendono possibile questo tipo di intervento.

Questi sono il **contratto di comodato d'uso temporaneo** e la **concessione d'uso temporaneo** che permettono la cessione gratuita e temporanea di un bene immobile chiarendo le responsabilità delle due parti contrattanti (comodante e comodatario).

Per quanto riguarda le politiche di riuso temporaneo adottate dalle amministrazioni comunali (*dati ricerca Urban Catalyst*), l'uso transitorio degli spazi residuali in attesa di trasformazione non risulta essere ufficializzato nelle pratiche di pianificazione territoriale nella maggior parte dei casi ad eccezione della capitale olandese Amsterdam, che già dal 2000 dedica un proprio **Ufficio per il riuso temporaneo** dedicato a questo genere di pratiche fornendo anche supporto finanziario (www.bureaubroedplaatsen.amsterdam.nl).

Per tutti gli altri casi, comprendendo anche la situazione italiana, lo strumento più frequentemente utilizzato dalle amministrazioni è quello della **delibera comunale** ad hoc per sbloccare l'iter di permessi di abitabilità e uso temporaneo.

Le politiche di gestione dei processi di riuso temporaneo vengono applicate attraverso la pubblicazione di **concorsi pubblici nazionali e internazionali per il riuso temporaneo** (della tipologia del concorso vinto dall'associazione Kinetich Noord per il riuso del cantiere navale NDSM) di locali e spazi e **bandi di assegnazione temporanea** di spazi e strutture.

Proposte concrete per facilitare questi processi di riuso temporaneo vengono inoltre da alcune associazioni che si propongono come vere e proprie **Agenzie per il riuso temporaneo** come l'associazione internazionale Citymine(d) con il progetto Precare (www.precare.org, *progetto concluso*) e l'associazione Temporiuso (www.temporiuso.org).

I GRADI D' INTERVENTO ARCHITETTONICO NEI PROCESSI DI RIUSO TEMPORANEO

I fenomeni di riuso temporaneo avvengono in spazi dismessi che possono essere costruiti o all' aperto. Questo spazio, come ad esempio negli edifici industriali dismessi, diventa una sorta di "contenitore" di nuove funzioni temporanee.

Per permettere l'inserimento di queste funzioni, può essere necessario mettere in sicurezza i locali utilizzati con interventi "di base" come la rimozione di detriti, il consolidamento strutturale minimo e l'installazione di sistemi antincendio.

Le nuove funzioni inserite possono avere a loro volta bisogno di un supporto architettonico per il loro espletamento. La qualità e il costo degli interventi architettonici sono commisurati al tipo e alla lunghezza del riuso temporaneo dell'immobile e possono essere quindi suddivisi in diversi gradi:

Grado 0 inserimento di arredi interni/esterni ed allestimenti temporanei facilmente removibili. Utilizzo di materiali di recupero o completamente riciclabili.

Grado 1 fornitura di infrastrutture impiantistiche primarie (luce, elettricità, acqua). Inserimento di arredi interni/esterni e allestimenti temporanei facilmente removibili. Utilizzo di materiali di recupero o completamente riciclabili.

Grado 2 Installazione di strutture architettoniche leggere permanenti ma sempre indipendenti strutturalmente dall' edificio. Adeguamento dei servizi igienici, allacciamento alla rete fognaria, I fenomeni di riuso temporaneo avvengono in spazi dismessi che possono essere costruiti o all' aperto.

ANALISI

3 casi studio
nel contesto internazionale



casi studio analizzati

Amburgo

Gaengeviertel

Amsterdam

NDSM Wharf

Keetwonen,

Houthaven Student Residences

Berlino

Club Maria am Ostbahnhof

Bruxelles

14 progetti Precare-Citymine(d)

Chicago

Edgewater Artists in Motion

Deserto del Nevada

Burning Man Festival

Helsinki

Cable Factory

Helsinki

Cable Factory

L' Aia

Hotel Transvaal

Londra

Chocolate Factory

Londra

Chocolate Factory

Milano

Casa dei designer

Casa dei registi

Stecca Temporanea

BaseB

Ex Breda Greenhouse

Temporiuso

Newcastle

RenewNewCastle

New York

MAHNY: Mutual Housing Association N.Y.

No Longer Empty

Chashama

Swing Space

San Francisco

SLUG

CellSpace

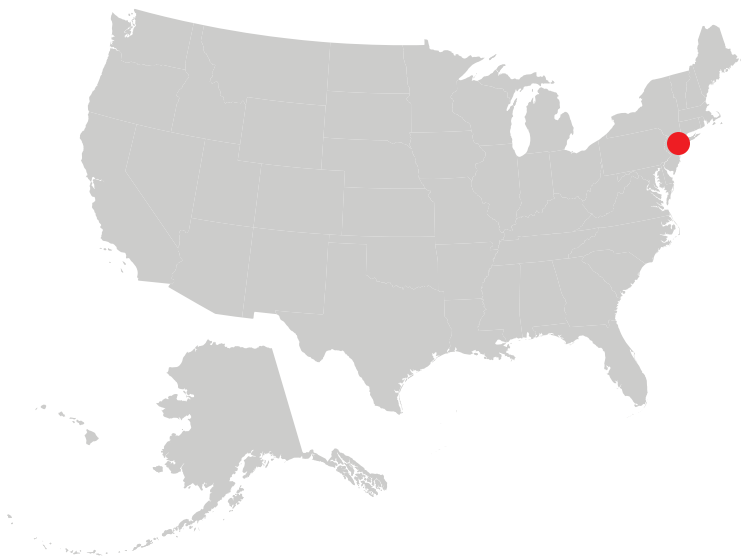
The Crucible

◀ MONDO:
scenari di riuso temporaneo

Nel **panorama internazionale** esistono o sono esistiti numerosi casi di riuso temporaneo. Questi **scenari di riutilizzo** sono eventi singoli ed hanno ognuno **caratteristiche diverse** legate alle locali realtà sociali, economiche e politiche. Tuttavia esiste può essere individuato un filo conduttore che mette in relazione tutte le variabili che compongono questo tipo di processo: gli **spazi**, i **tempi**, gli **attori**, gli **strumenti** e i **gradi di intervento architettonico**.

3 casi internazionali:

- New York, **6th West 26th Street**
- Amsterdam, **NDSM**
- Bruxelles, **Priemstraat 19**



Stati Uniti - **New York** **6th West 26th Street**

Destinazione d' uso precedente - **Negozi fronte strada**

Destinazione d' uso attuale (temporanea) - **Spazi espositivi pubblici, performances, workshops per bambini**

Destinazione d' uso futura - **Commerciale**

S.L.P. - **variabile**

Durata del progetto di riuso temporaneo - **variabile (da pochi giorni fino a 3 mesi)**

Costo delle opere - **< 1000 \$**

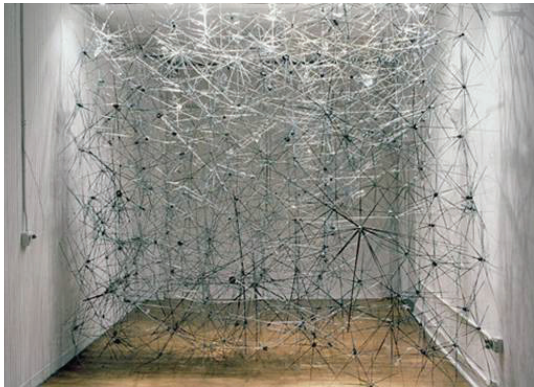
Proprietà immobiliare - **Privati**

Gestione dell' uso temporaneo - **No Longer Empty**

Tipologia di contratto legata al progetto - **Contratto di comodato d' uso temporaneo**

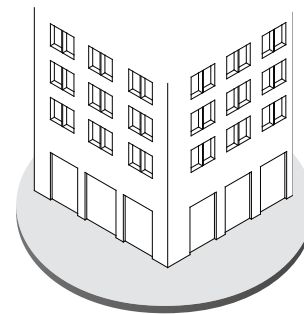
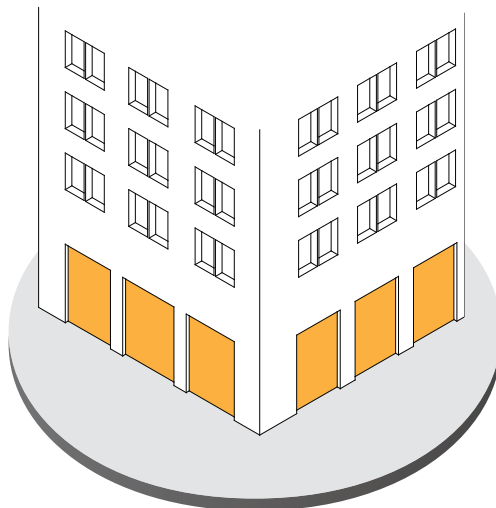
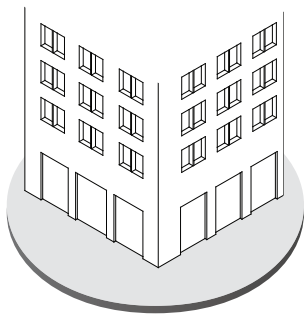
Inizio del progetto di riuso temporaneo - **aprile 2009**

Beneficiari del progetto di riuso - **Artisti, artigiani, musicisti, bambini**



No Longer Empty (NLE) è un' organizzazione no-profit attiva dall' inizio del 2009 a New York. La loro attività consiste nell' organizzare e curare mostre pubbliche d' arte in **spazi commerciali sfitti** su fronte strada per le vie della città. Il coinvolgimento e la disponibilità dei **proprietari privati** a donare i propri spazi attraverso la formula del **contratto di comodato d' uso temporaneo** unito a **minimi interventi** di allestimento degli interni, rendono possibile la riattivazione di **spazi dismessi** attraverso **eventi** di breve durata (da pochi giorni a qualche mese). La formula dell' evento temporaneo risulta vincente e permette di rivitalizzare le aree adiacenti al negozio sfitto contrastando il degrado urbano.

SINTESI
PROCESSO
DEL RIUSO TEMPORANEO



..... 1970 10-23 dicembre 2009 2012



NEGOZIO DI COSMETICI



MOSTRA
“Cartoons in conflicts”



NEGOZIO DI
ARTICOLI SPORTIVI

SPAZI
URBANI
DISMESSI

TEMPI
DI RIUTILIZZO
TEMPORANEO

ATTORI
DEL PROCESSO
TEMPORANEO

STRUMENTI
E REGOLE DEL RIUSO
TEMPORANEO

SPAZI PER IL COMMERCIO

LOCALE
COMMERCIALE
FRONTE STRADA

13giorni

PROPRIETARIO

Kew Management
(Real Estate commerciale)

Fondi privati/
pubblici

PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE

New York Municipality,
Community Board 5

Assicurazione
per eventi

INTERMEDIARIO

Associazione
No Longer Empty

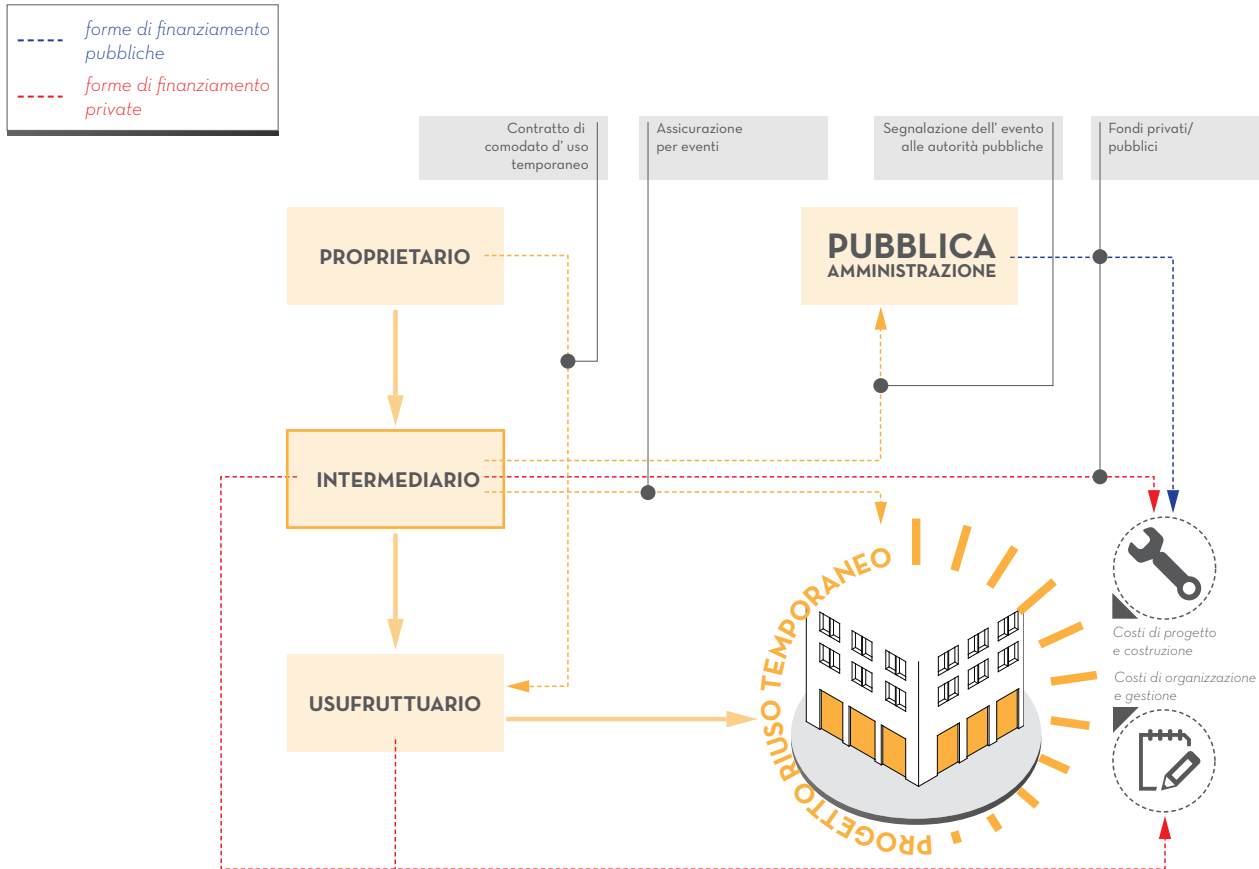
Segnalazione
alle autorità pubbliche

USUFRUTTUARIO

Org. no profit
"The Parents Circle"
e fumettisti

Contratto di comodato
d'uso temporaneo

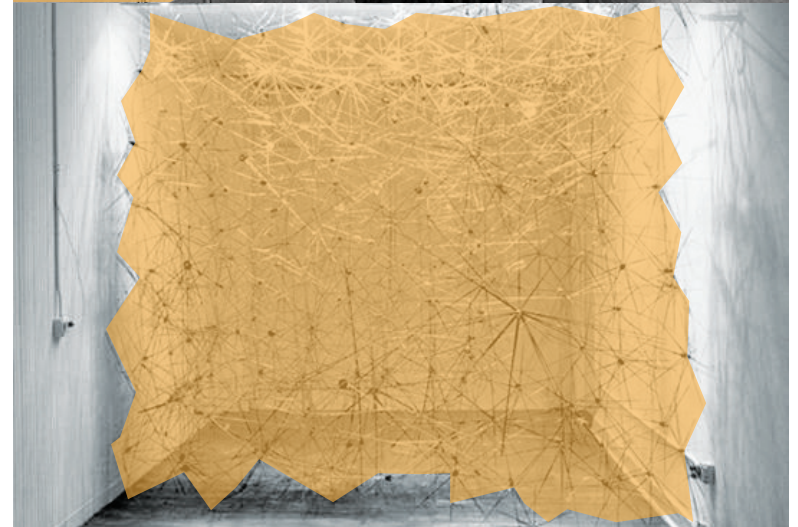
PROCESSO DEL RIUSO TEMPORANEO



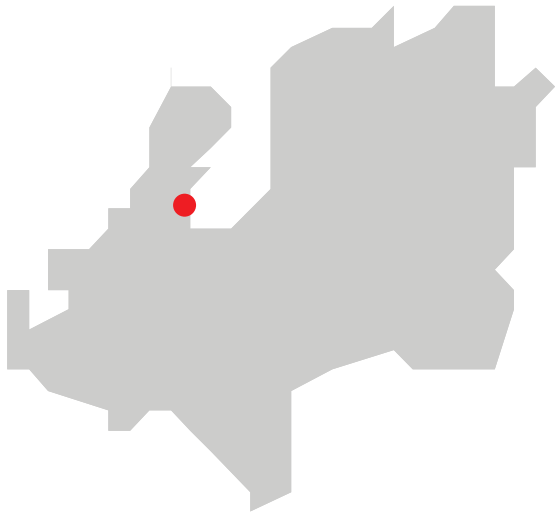
ARCHITETTURE

GRADI DI INTERVENTO

Grado 0



- allestimento di poster a muro
- segnaletica esterna/interna removibile
- arredi interni
- attivazione temporanea infrastrutture primarie (contratto luce/acqua)



Paesi Bassi - **Amsterdam** **NDSM Wharf**

Destinazione d' uso precedente - **Cantiere Navale**

Destinazione d' uso attuale (temporanea) - **Studi in affitto, ristorante, skatepark**

Destinazione d' uso futura - **Residenziale, terziario, commerciale**

S.L.P. - **20.000mq**

Durata del progetto di riuso temporaneo - **10 anni + rinnovo**

Costo delle opere - **7 milioni di Euro**

Proprietà immobiliare - **Municipalità di Amsterdam Noord**

Gestione dell' uso temporaneo - **Kinetich Noord**

Tipologia di contratto legata al progetto - **Contratto di comodato d' uso temporaneo**

Inizio del progetto di riuso temporaneo - **2001**

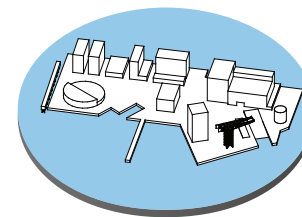
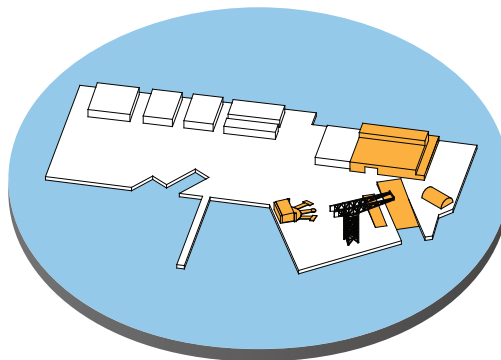
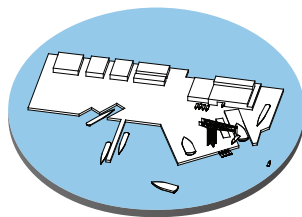
Beneficiari del progetto di riuso - **Artigiani, artisti, skaters, associazioni**



Nel 1997 l' amministrazione comunale di Amsterdam bandisce un **concorso pubblico** di idee per concedere l' utilizzo temporaneo di una **grande area ed edificio industriale dismesso** collocati nell' area portuale a nord del fiume IJ. L' obiettivo è quello di stabilire un nucleo insediativo forte che possa aprire la strada ad un **nuovo sviluppo dell' area**.

Un' associazione di artisti, architetti e urban planners locali elabora un **progetto di riuso e gestione temporanei** della **durata di 10 anni**. Questa visione diventa realtà nel 2003 quando, grazie ai **finanziamenti pubblici** del fondo per lo sviluppo culturale della città, una serie di **interventi architettonici leggeri** trasformeranno l' intero complesso in un centro per la produzione artistica e il divertimento in grado di offrire spazi di lavoro e per eventi all' interno delle strutture dismesse.

SINTESI
PROCESSO
DEL RIUSO TEMPORANEO



1970

2001-2011

2012



CANTIERE NAVALE

**CENTRO CULTURALE
SKATEPARK - STUDI**

**RESIDENZIALE
TERZIARIO
COMMERCIALE**

SPAZI
URBANI
DISMESSI

TEMPI
DI RIUTILIZZO
TEMPORANEO

ATTORI
DEL PROCESSO
TEMPORANEO

STRUMENTI
E REGOLE DEL RIUSO
TEMPORANEO

PROPRIETARIO

Amministrazione comunale
Amsterdam Noord

Fondi privati/
pubblici

PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE

Amministrazione comunale
Amsterdam Noord

COMPETIZIONE
PUBBLICA

INTERMEDIARIO

Amministrazione comunale
Amsterdam Noord

Autorizzazione
ambientale (permessi)

USUFRUTTUARIO

Ass. Kinetich Noord

Contratto di comodato
d'uso temporaneo

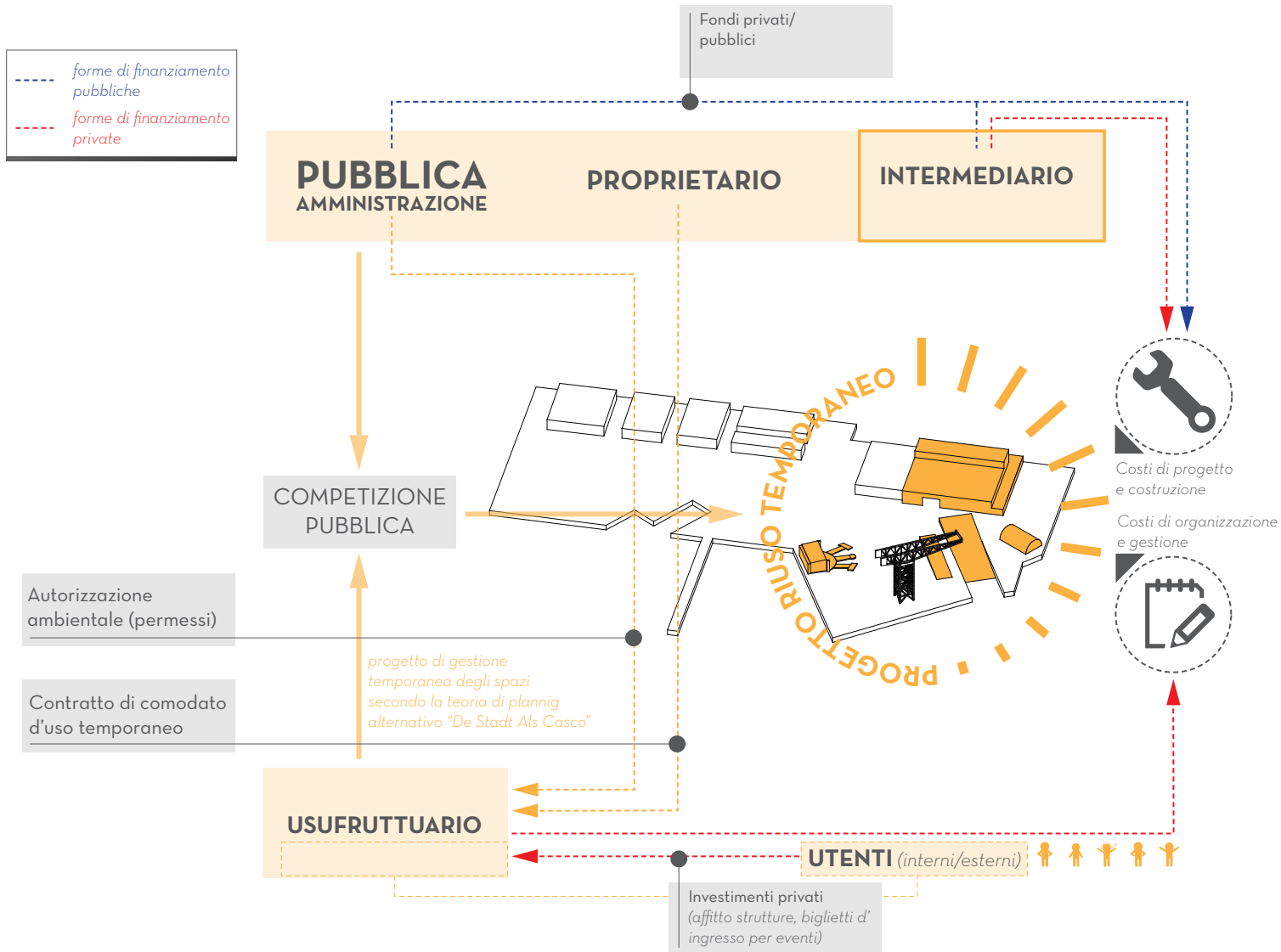
Investimenti privati
(affitto strutture, biglietti d'
ingresso per eventi)

TIPOLOGIA SPECIFICA

CANTIERE
NAVALE

10anni
+rinnovo

PROCESSO DEL RIUSO TEMPORANEO

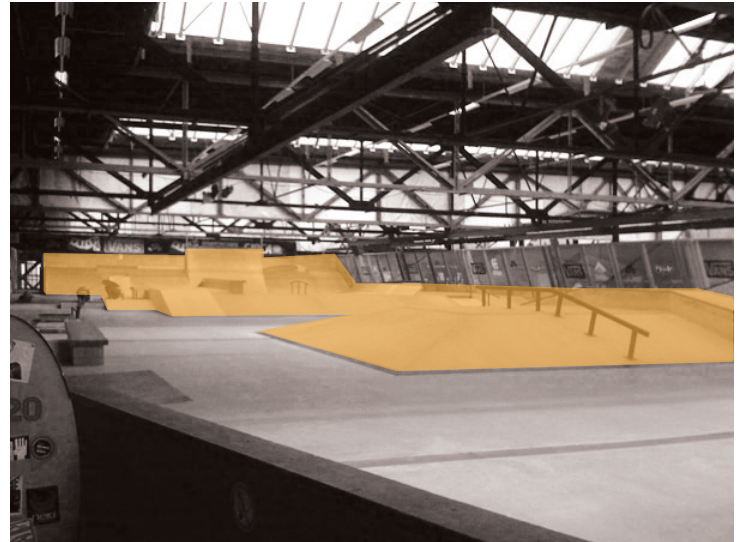


ARCHITETTURE

GRADI DI INTERVENTO

Grado 2

- costruzione skatepark
- costruzione moduli studio-ufficio
- costruzione ristorante
- arredi interni/esterni
- impiantistica di base (acqua, luce)
- adeguamento servizi igienici
- sicurezza antincendio



Belgio- Bruxelles

Priemstraat, 19



Destinazione d' uso precedente - **Residenza privata**

Destinazione d' uso attuale (temporanea) - **spazi di lavoro per artisti e freelance**

Destinazione d' uso futura - **Ristrutturazione in palazzo residenziale**

S.L.P. - **1200 mq**

Durata del progetto di riuso temporaneo - **1 anno**

Costo delle opere - **< 1000 \$**

Proprietà immobiliare - **Privata: CAW MOZAIEK, organizzazione cristiana per il terzo settore**

Gestione dell' uso temporaneo - **Associazione Citymine(d)**

Tipologia di contratto legata al progetto - **Iniziativa privata, convenzione di uso temporaneo**

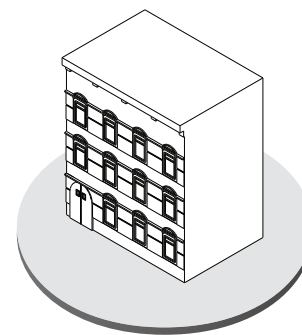
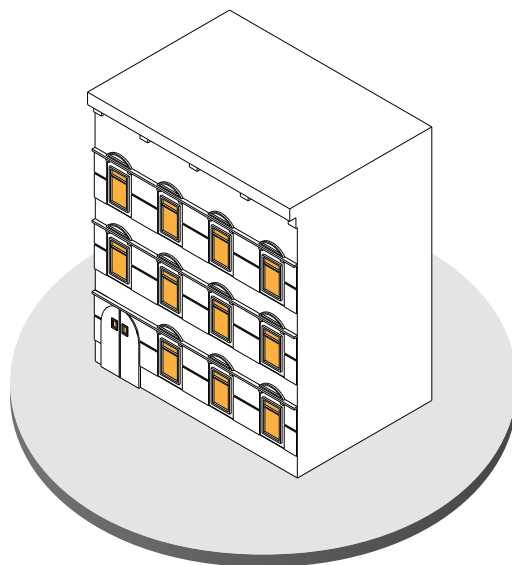
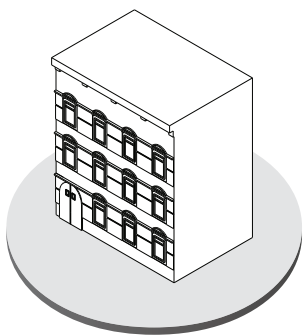
Inizio del progetto di riuso temporaneo - **giugno 2006**

Beneficiari del progetto di riuso - **Artisti, studi di produzione video, musica, teatro**



Un intero **palazzo storico** nel centro di Bruxelles giaceva **abbandonato da anni**. L' **associazione internazionale Citymine(d)**, attraverso il progetto Precare, contatta il proprietario e si propone come intermediaria in un progetto di riuso temporaneo dell' immobile per la collocazione di artisti in cerca di spazi di lavoro. **Il riuso temporaneo durerà 2 anni** e successivamente l' edificio viene ristrutturato in una palazzina residenziale di alto livello. Attraverso la stipulazione di una "convenzione di occupazione temporanea" tra privati, **i circa 1000mq** dell' edificio sono stati utilizzati da **10 tra singoli artisti e gruppi** specializzati in produzioni fotografiche, musicali, video e teatrali.

SINTESI
PROCESSO
DEL RIUSO TEMPORANEO



..... 2006 giugno 2006 - giugno 2007 2008



RESIDENZA PRIVATA



SPAZI DI LAVORO



**PALAZZO
RESIDENZIALE**

SPAZI
URBANI
DISMESSI

TEMPI
DI RIUTILIZZO
TEMPORANEO

ATTORI
DEL PROCESSO
TEMPORANEO

STRUMENTI
E REGOLE DEL RIUSO
TEMPORANEO

ex APPARTAMENTI

PALAZZO
RESIDENZIALE

1
anno

PROPRIETARIO

Caw Mozaik (organizzazione
cristiana per il terzo settore)

Modifica di
destinazione d'uso

PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE

Comune di Bruxelles

Assicurazione RC/
deroga su polizza
del proprietario

INTERMEDIARIO

Ass. Citymine(d) -
progetto PRECARE

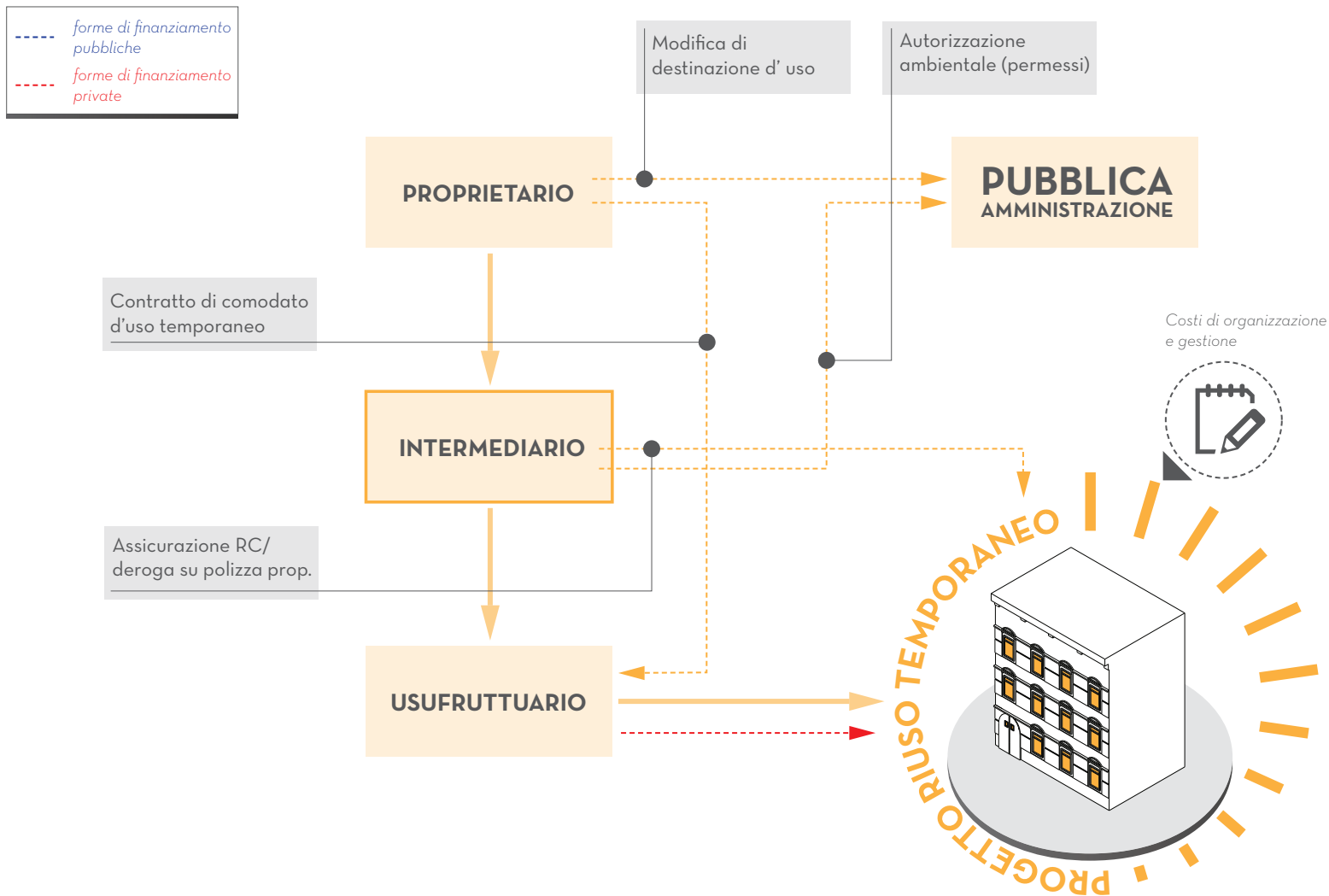
Autorizzazione
ambientale

USUFRUTTUARIO

Artisti professionisti

Contratto di comodato
d'uso temporaneo

PROCESSO DEL RIUSO TEMPORANEO



ARCHITETTURE

GRADI DI INTERVENTO

Grado 0

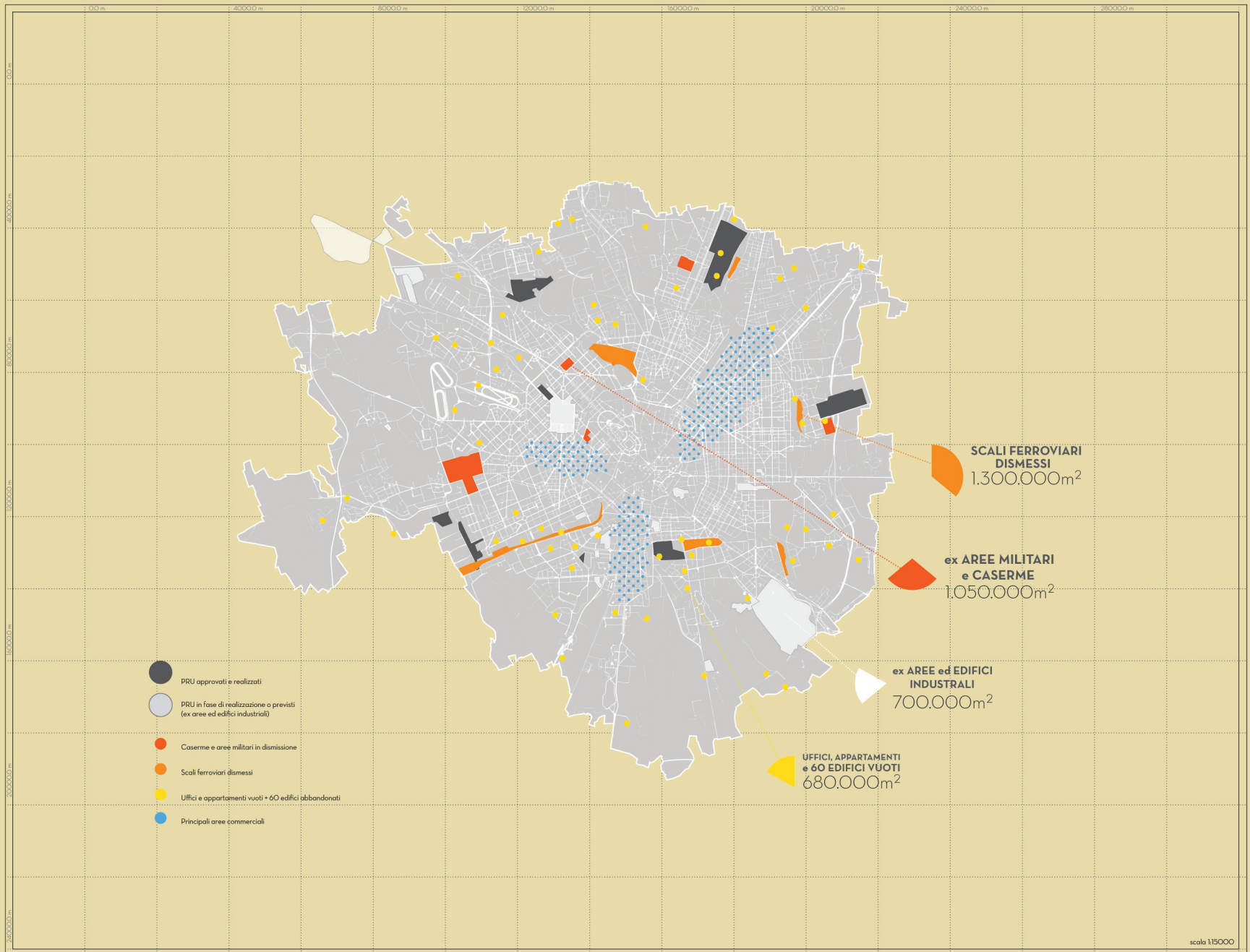


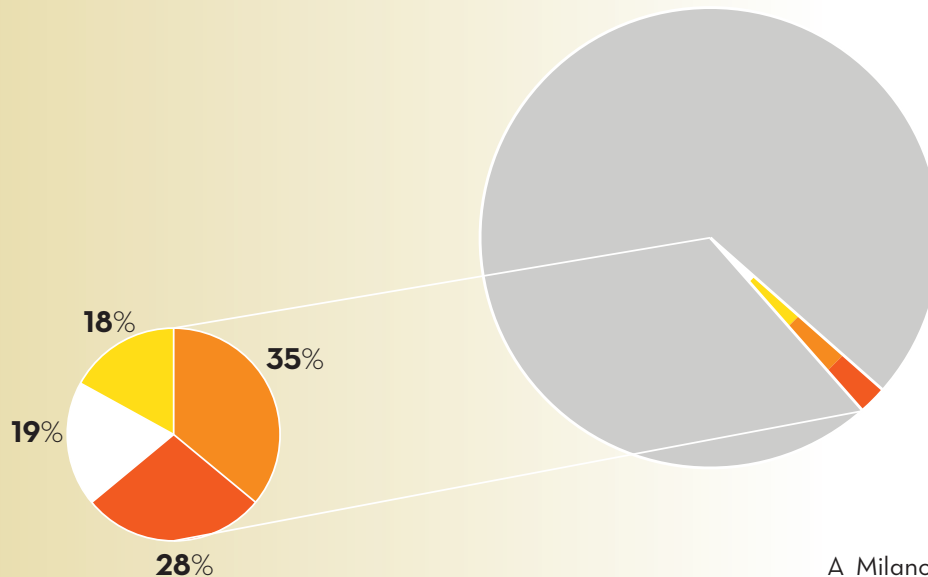
Grado 0

- segnaletica esterna
- arredo interno
- attivazione infrastrutture primarie(acqua, luce)



MILANO
Spazi dismessi





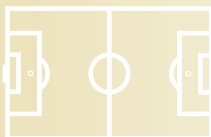
373ha (3.730.000m²)
di superficie totale di spazi dismessi

equivalenti al

2.1%
della superficie urbana totale
del Comune di Milano
(180km²=18000ha)
superficie totale Comune di Milano

A Milano la superficie di
spazi dismessi è pari a

520x



campi da calcio regolamentari

~2.9m² per abitante

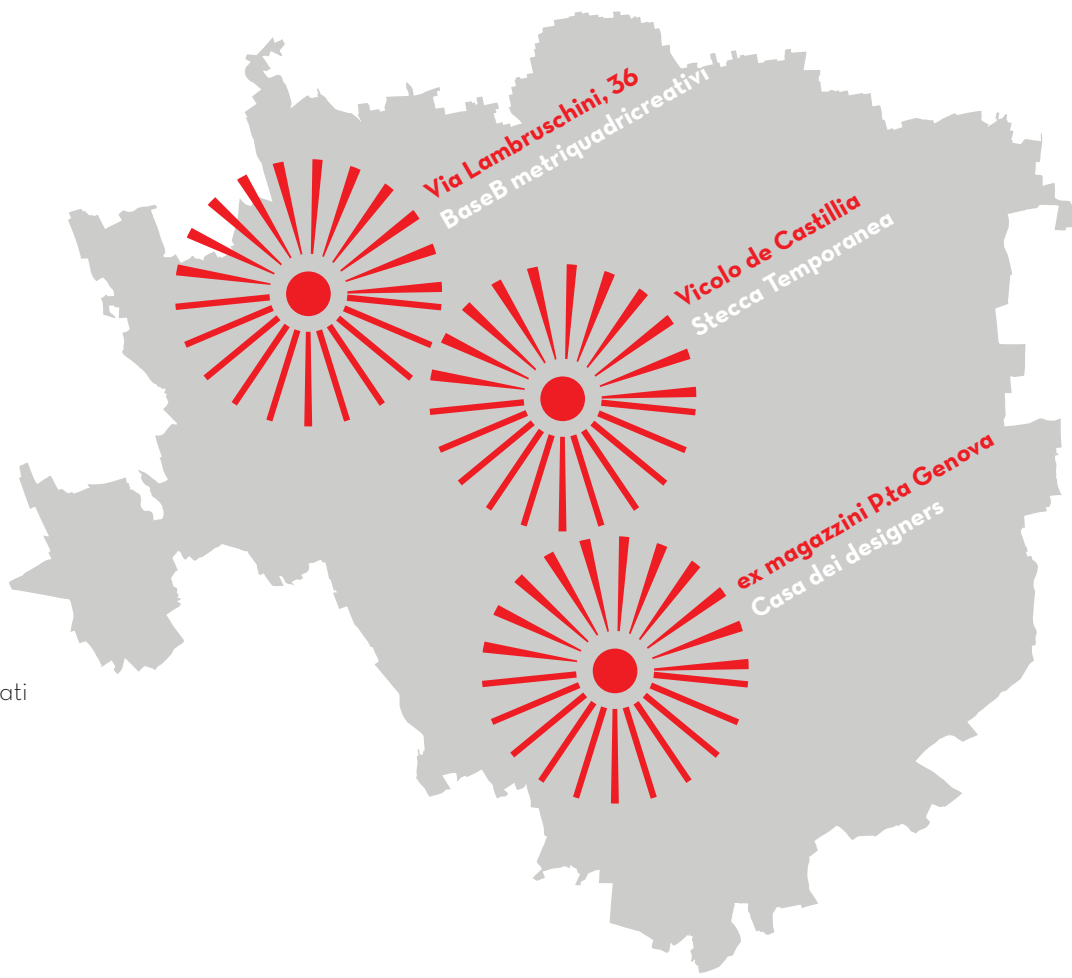
A Milano attualmente coesistono superfici in dismissione pari a circa 3.730.000m². Dei numerosi programmi di riqualificazione urbana delle aree industriali dismesse elaborati dopo il 1995, 6 sono in fase di realizzazione o completamento (P.R.U. Rubattino, Via Palizzi, Lorenteggio, Iulm, T.I.B.B. e ex OM) e coinvolgono circa 1,8 milioni di m² di aree in grande prevalenza ex industriali. La superficie in abbandono è poi aumentata con l'aggiunta degli spazi aperti e delle strutture di 7 grandi scali ferroviari (circa 1.300.000m²) e 5 caserme e piazze d'armi cittadine (circa 1.050.000m²). A queste superficie dismesse possono essere aggiunti, oltre agli spazi vacanti ad uso ufficio pari a circa 30 Pirelloni vuoti, anche le piccole superfici commerciali che ogni giorno si svuotano per cause legate al degrado urbano e alla crisi economica.

“Negli ultimi mesi, hanno cessato l'attività tra gli otto e i diecimila negozi.
Milioni di metri quadrati inutilizzati.”
Corriere della Sera, 17 marzo 2010

Mentre si attende che il PGT venga approvato e che questa enorme superficie dismessa venga utilizzata per la costruzione di nuovi alloggi di edilizia sociale, di servizi e di verde, è possibile veder nascere progetti temporanei di riutilizzo di queste aree per metterle a disposizione di determinate popolazioni temporanee in cerca di spazi di lavoro o alloggi temporaneo a basso costo?

ANALISI

3 casi studio
a Milano



Via Lambruschini, 36
BaseB metriquadricreativi

Vicolo de Castilla
Stecca Temporanea

ex magazzini P.ta Genova
Casa dei designers



casi studio analizzati

Milano

- Casa dei designer
- Casa dei registi
- Stecca Temporanea
- BaseB metriquadricreativi
- Ex Breda Greenhouse
- Temporioso
- Mage (Sesto S.G.)

◀ MILANO:
esperienze
di riuso temporaneo

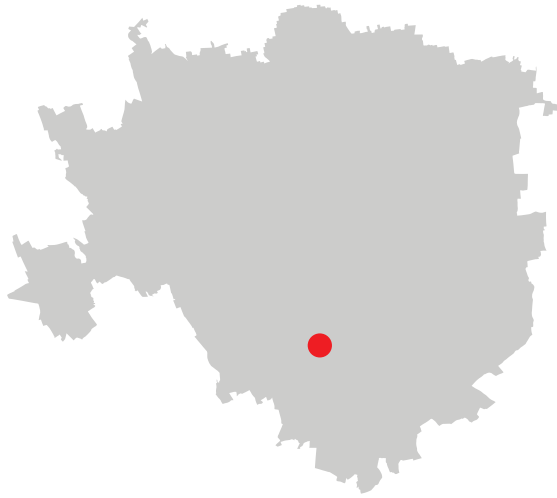
A Milano ci sono circa 400 ettari di superficie dismessa, pari a più di 500 campi di calcio. Negli ultimi dieci anni sono spontaneamente nati alcuni progetti di riuso temporaneo che hanno mostrato come sia possibile interagire positivamente con questa parte vuota di città. Sono progetti di piccole e grandi dimensioni, alcuni in supporto dei grandi eventi della città (la Casa dei Designer durante il Salone del Mobile o la Casa dei Registi per il Milano Film Festival), altri all'ombra di nuovi palazzi in costruzione (la Stecca Temporanea degli artigiani all' Isola), altri ancora come esperienze pioniere in aree urbane in profonda trasformazione (BaseB in Bovisa). I progetti di riuso analizzati sono progetti sono parte di un' esperienza in rapida crescita, che sta vedendo nascere nuove forme di gestione di questi progetti con la formazione di associazioni di professionisti e ricercatori dedicate proprio allo sviluppo di questi progetti (associazione Temporiuso).

3 casi a Milano:

- **ex magazzini P.ta Genova Casa dei Designer**
- **Via Lambruschini, 36 BaseBmetricquadricreativi**
- **Vicolo de Castillia Stecca Temporanea**

Milano - Ex magazzini P.ta Genova

CASA DEI DESIGNERS'06

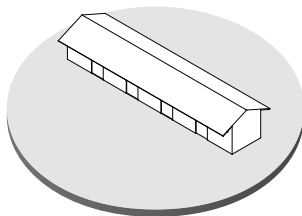


Destinazione d' uso precedente - **Deposito ferroviario**
Destinazione d' uso attuale (temporanea) - **Ostello temporaneo**
Destinazione d' uso futura - **n.d** (parte degli ambiti di trasformazione urbana PGT'09)
S.L.P. - **ca.700mq**
Durata del progetto di riuso temporaneo - **10 giorni**
Costo delle opere - **< 2000 €**
Proprietà immobiliare - **Ferrovie dello Stato**
Gestione dell' uso temporaneo - **Associazione Esterni**
Tipologia di contratto legata al progetto - **Concessione d' uso temporaneo**
Inizio del progetto di riuso temporaneo - **14 aprile 2006**
Beneficiari del progetto di riuso - **Designers, fotografi, giornalisti**



Dal 2005 l' associazione Esterni (www.esterni.com) propone il progetto Casa dei Designers per l' **ospitalità temporanea** degli addetti ai lavori in visita a Milano in occasione del Salone del Mobile. Questo progetto di riuso temporaneo cambia luogo ogni anno e si propone di **rivitalizzare spazi dismessi o sottoutilizzati** (ex fabbriche e ex magazzini in particolare) con l' ausilio di **architetture leggere e attrezzature da cantiere** (pannelli divisorii attrezzati , wc chimici, fari da cantiere, arredi interni) per periodi di tempo mai superiori ai 10 giorni. La stipulazione di contratti di **concessione d'uso temporanea** tra i **proprietari** degli spazi e l' **associazione intermediaria** (Esterni) permette l' utilizzo delle strutture, spesso già attrezzate delle **infrastrutture primarie** (elettricità e luce), e **garantisce il mantenimento** delle stesse condizioni in cui sono state concesse in affidamento.

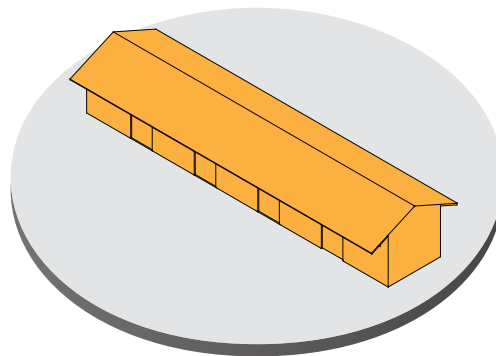
SINTESI
PROCESSO
DEL RIUSO TEMPORANEO



2000



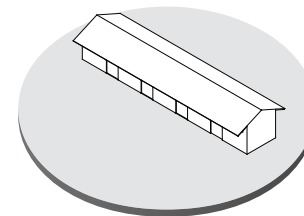
DEPOSITO FERROVIARIO



14-21 aprile 2006



OSTELLO TEMPORANEO



2006



NON DEFINITO
(area di trasformazione
urbana - PGT 09)

SPAZI
URBANI
DISMESSI

TEMPI
DI RIUTILIZZO
TEMPORANEO

ATTORI
DEL PROCESSO
TEMPORANEO

STRUMENTI
E REGOLE DEL RIUSO
TEMPORANEO

TIPOLOGIA SPECIFICA

CAPANNONE
DEPOSITO MATERIALI

10giorni

PROPRIETARIO

Ferrovie dello Stato s.p.a.

Fondi privati/
sponsorizzazione

**PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE**

Comune di Milano

Assicurazione R/C
deroga su polizza prop.

INTERMEDIARIO

Associazione Esterni

Segnalazione
alle autorità pubbliche

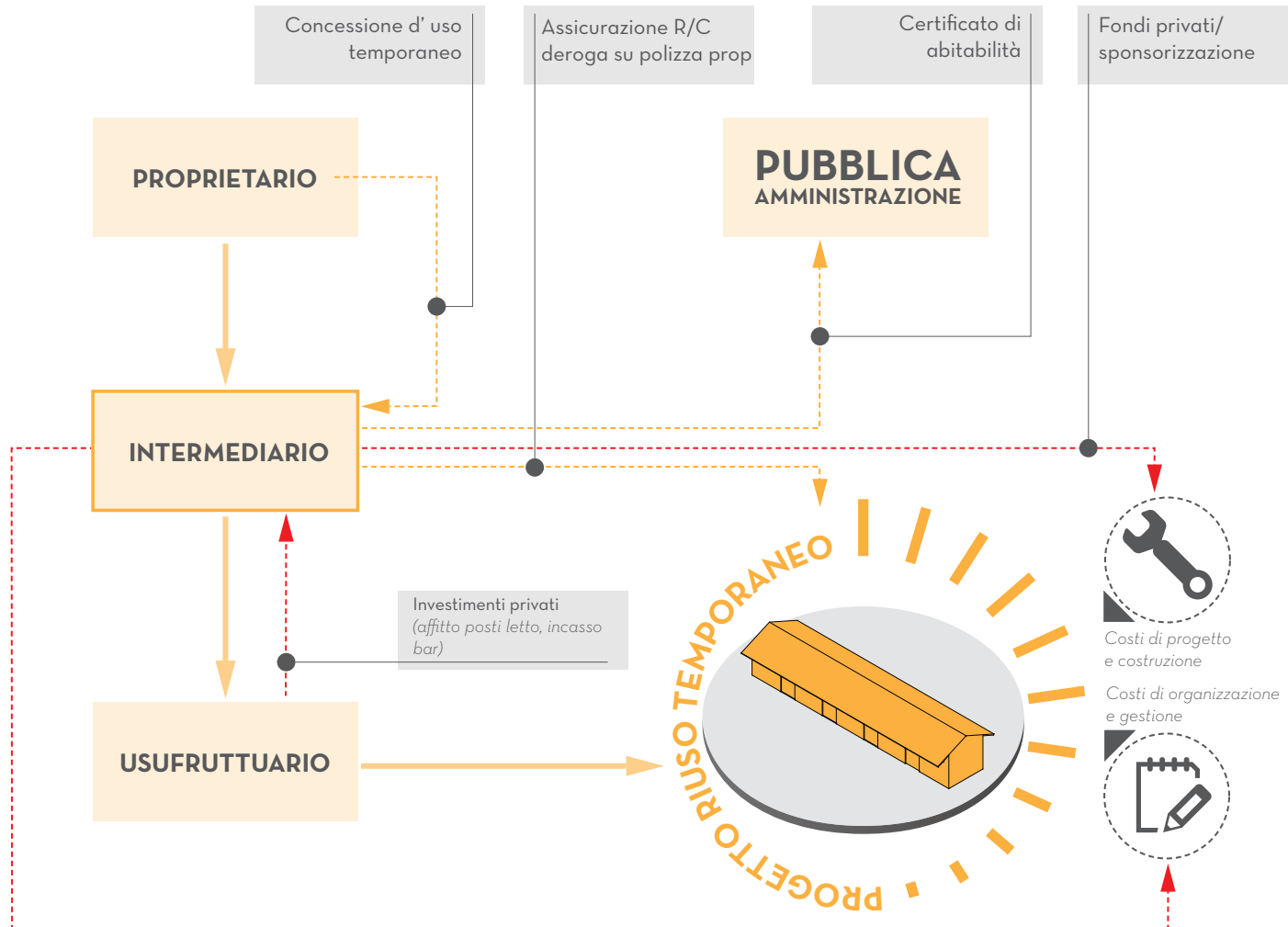
USUFRUTTUARIO

Ass. Esterni, designers,
fotografi

Certificato di
abitabilità

PROCESSO DEL RIUSO TEMPORANEO

----- forme di finanziamento private



ARCHITETTURE GRADI DI INTERVENTO

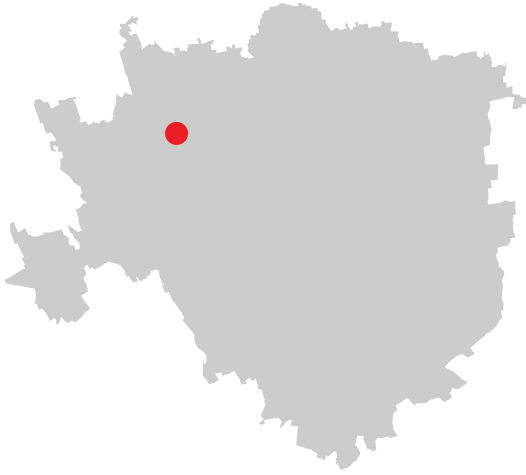
Grado 0



- attivazione infrastrutture primarie (acqua, luce)
- segnaletica esterna/interna
- arredo esterno/interno (allestimento zone notte/bar)
- bagni chimici mobili

Milano - Via Lambruschini 36

BaseB metriquadricreativi



Destinazione d' uso precedente - **Palazzina per uffici e fabbrica**

Destinazione d' uso attuale (temporanea) - **Spazi per creativi ed eventi**

Destinazione d' uso futura - **Uffici (Soge Expo)**

S.L.P. - **980mq**

Durata del progetto di riuso temporaneo - **3 anni + rinnovo**

Costo delle opere - **n.d.**

Proprietà immobiliare - **Euromilano**

Gestione dell' uso temporaneo - **Associazione ZonaBovisa**

Tipologia di contratto legata al progetto - **Contratto di comodato d' uso temporaneo**

Inizio del progetto di riuso temporaneo - **2006**

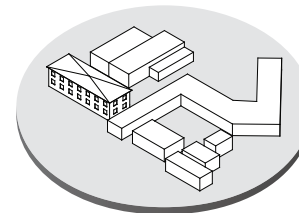
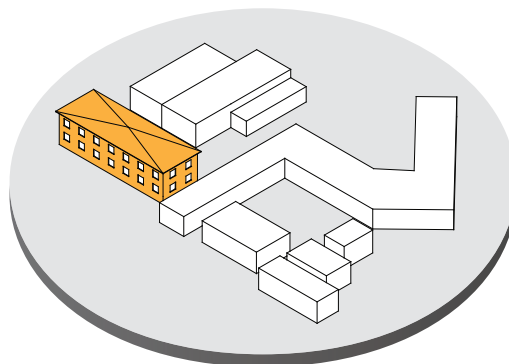
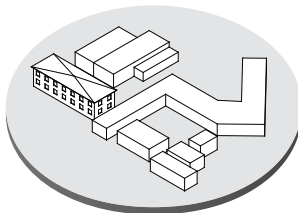
Beneficiari del progetto di riuso - **Professionisti, studenti, artisti**



“BaseB metriquadricreativi, sede dell'Associazione Culturale Zona Bovisa, nasce come progetto di riqualificazione territoriale. La struttura si propone come spazio polifunzionale, centro di aggregazione e motore di attività culturali coinvolgendo associazioni, studi professionali, università e mondo dell'impresa andando a creare una rete tra i diversi attori che animano il quartiere Bovisa a Milano” (www.zonabovisa.com).

L' associazione ZonaBovisa si è proposta come **mediatore ed usufruttuario** del progetto stipulando un contratto di comodato d'uso con il **proprietario**. Il progetto di **riuso temporaneo è durato 3 anni** ed ha recuperato i capannoni dismessi di una vecchia fabbrica attraverso interventi di **infrastrutturazione primaria** (elettricità, luce, acqua), convertendola in spazi per eventi e creando spazi ufficio-studio indipendenti da affittare a studenti e professionisti. L' intero progetto è nato con lo scopo di contribuire alla **riqualificazione** di un quartiere in fase di profonda trasformazione come la **Bovisa** (P.R.U. Bovisa). Alla scadenza del contratto di comodato d'uso, si è concluso il processo temporaneo e gli spazi sono stati riadattati e destinati agli uffici della società Soge Expo 2015.

SINTESI
PROCESSO
DEL RIUSO TEMPORANEO



2006

aprile 2006 - 2009

2010



**PALAZZINA PER UFFICI
E FABBRICA**

**SPAZI PER CREATIVI
ED EVENTI**

**UFFICI
(Soge Expo)**

SPAZI
URBANI
DISMESSI

TEMPI
DI RIUTILIZZO
TEMPORANEO

ATTORI
DEL PROCESSO
TEMPORANEO

STRUMENTI
E REGOLE DEL RIUSO
TEMPORANEO

ex UFFICI/TIP. SPECIFICA

PALAZZINA PER UFFICI
ex **FABBRICA**

3 anni
(+3 rinnovo)

PROPRIETARIO

Euromilano Immobiliare

Fondi privati

PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE

Comune di Milano

Assicurazione RC/
deroga su polizza
del proprietario

INTERMEDIARIO

Associazione
ZonaBovisa

Certificato di
abitabilità

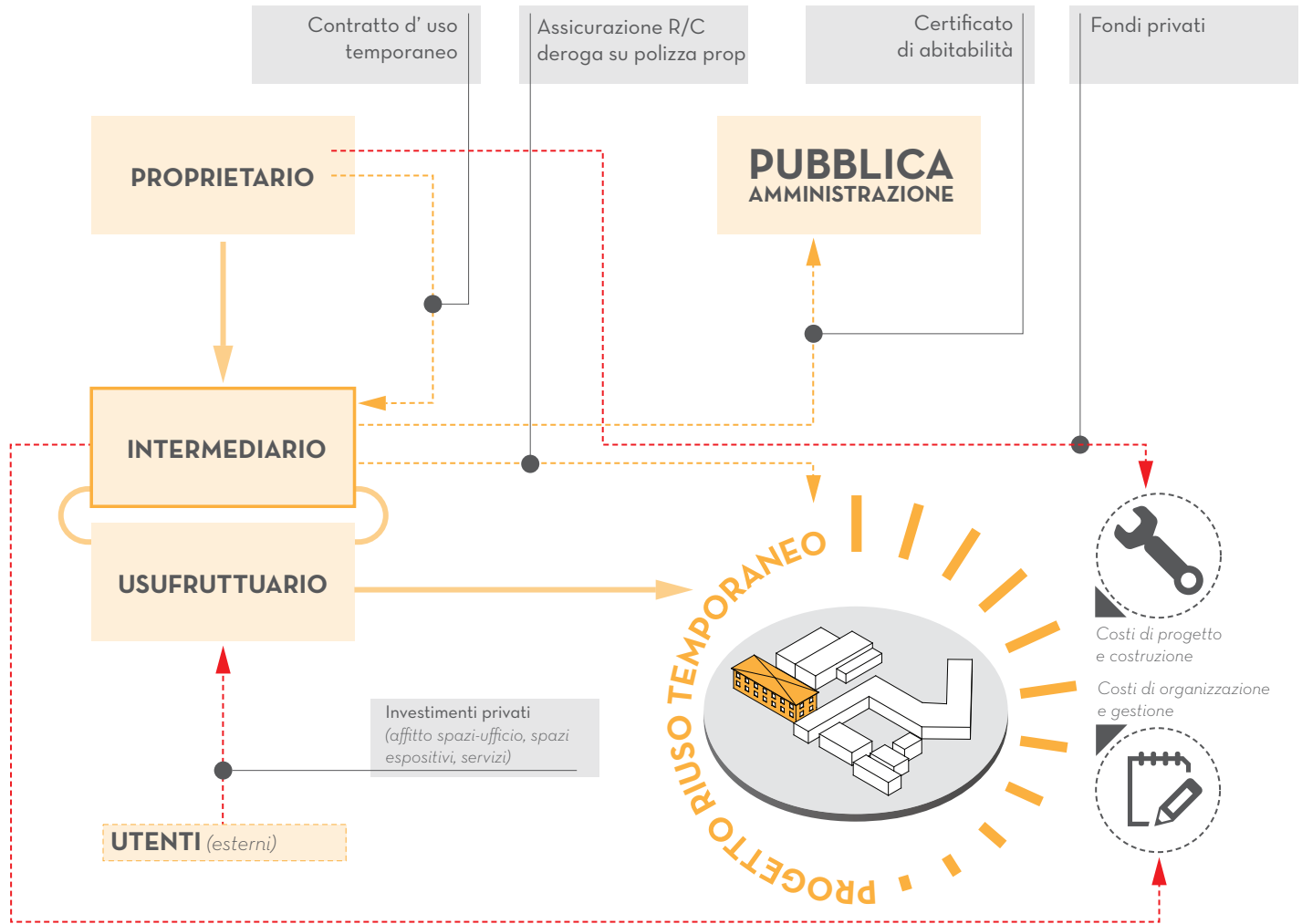
USUFRUTTUARIO

Associazione
ZonaBovisa

Contratto di comodato
d'uso temporaneo

PROCESSO DEL RIUSO TEMPORANEO

----- forme di finanziamento private



ARCHITETTURE

GRADI DI INTERVENTO

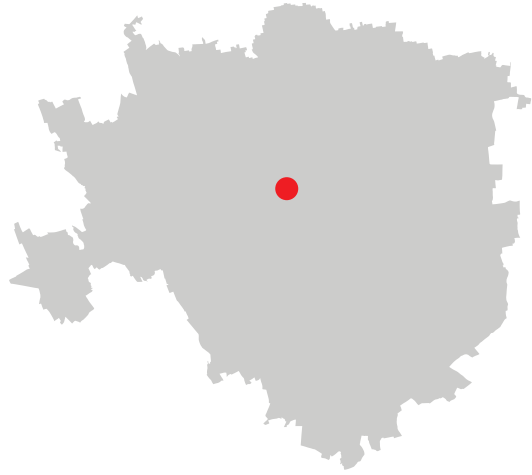
Grado 2



- impiantistica di base (acqua, luce, riscaldamento)
- segnaletica esterna (pittura murale facciata)
- arredo interno/esterno

Milano - **Vicolo de Castilla**

Stecca Temporanea



Destinazione d' uso precedente - **Residenza privata**

Destinazione d' uso attuale (temporanea) - **spazi di lavoro per artisti e freelance**

Destinazione d' uso futura - **Ristrutturazione in palazzo residenziale**

S.L.P. - **1200 mq**

Durata del progetto di riuso temporaneo - **1 anno**

Costo delle opere - **< 1000 \$**

Proprietà immobiliare - **Privata: CAW MOZAIEK, organizzazione cristiana per il terzo settore**

Gestione dell' uso temporaneo - **Associazione Citymine(d)**

Tipologia di contratto legata al progetto - **Iniziativa privata, convenzione di uso temporaneo**

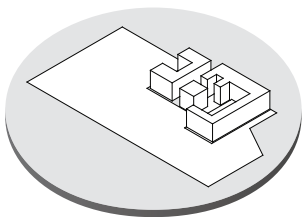
Inizio del progetto di riuso temporaneo - **giugno 2006**

Beneficiari del progetto di riuso - **Artisti, studi di produzione video, musica, teatro**



L' associazione di associazioni ADA Stecca è una rete di artigiani ed artisti nata nel quartiere Isola e stabilita originariamente in una ex fabbrica ai limiti dello scalo ferroviario di P.ta Nuova. Dovendo fare spazio al nuovo masterplan "Città della Moda", questo complesso è stato demolito nel 2007 privando decine di artigiani e artisti locali di uno spazio nel quale continuare un' attività fortemente legata con il quartiere. E' in questo momento che nasce una **proposta di riuso temporaneo** degli spazi residuali del cantiere in corso per la collocazione delle attività delle associazioni attraverso una stretta collaborazione con i nuovi **proprietari dell' area**. Alcuni prefabbricati utilizzati nel cantiere vengono convertiti con **interventi architettonici leggeri** e provvisti delle **infrastrutture primarie** per diventare spazi utili ad accogliere materiali e attività delle associazioni per un **periodo temporaneo** in vista di una sistemazione definitiva in un nuovo edificio adiacente.

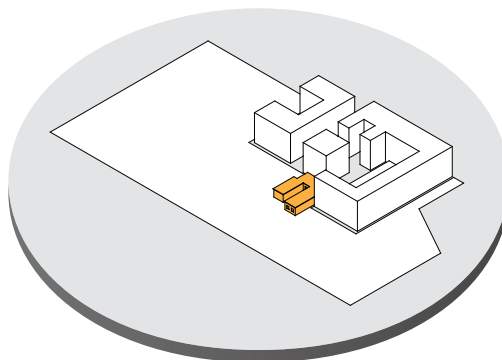
SINTESI
PROCESSO
DEL RIUSO TEMPORANEO



2007



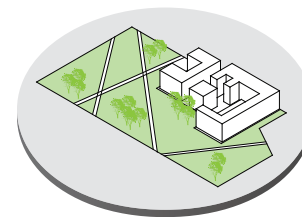
AREA APERTA DI
CANTIERE EDILE



2007-2010



SPAZI PER
ASSOCIAZIONI DI ARTIGIANI



2011



PARCO PUBBLICO

SPAZI
URBANI
DISMESSI

TEMPI
DI RIUTILIZZO
TEMPORANEO

ATTORI
DEL PROCESSO
TEMPORANEO

STRUMENTI
E REGOLE DEL RIUSO
TEMPORANEO

SPAZI APERTI

**CANTIERE
EDILE**

3 anni

PROPRIETARIO

Isola s.r.l. (Hines Italia)

Certificato di
abitabilità

**PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE**

Comune di Milano

Assicurazione R/C
deroga su polizza prop.

INTERMEDIARIO

Rete di associazioni ADA
Stecca

Contratto di comodato
d'uso temporaneo

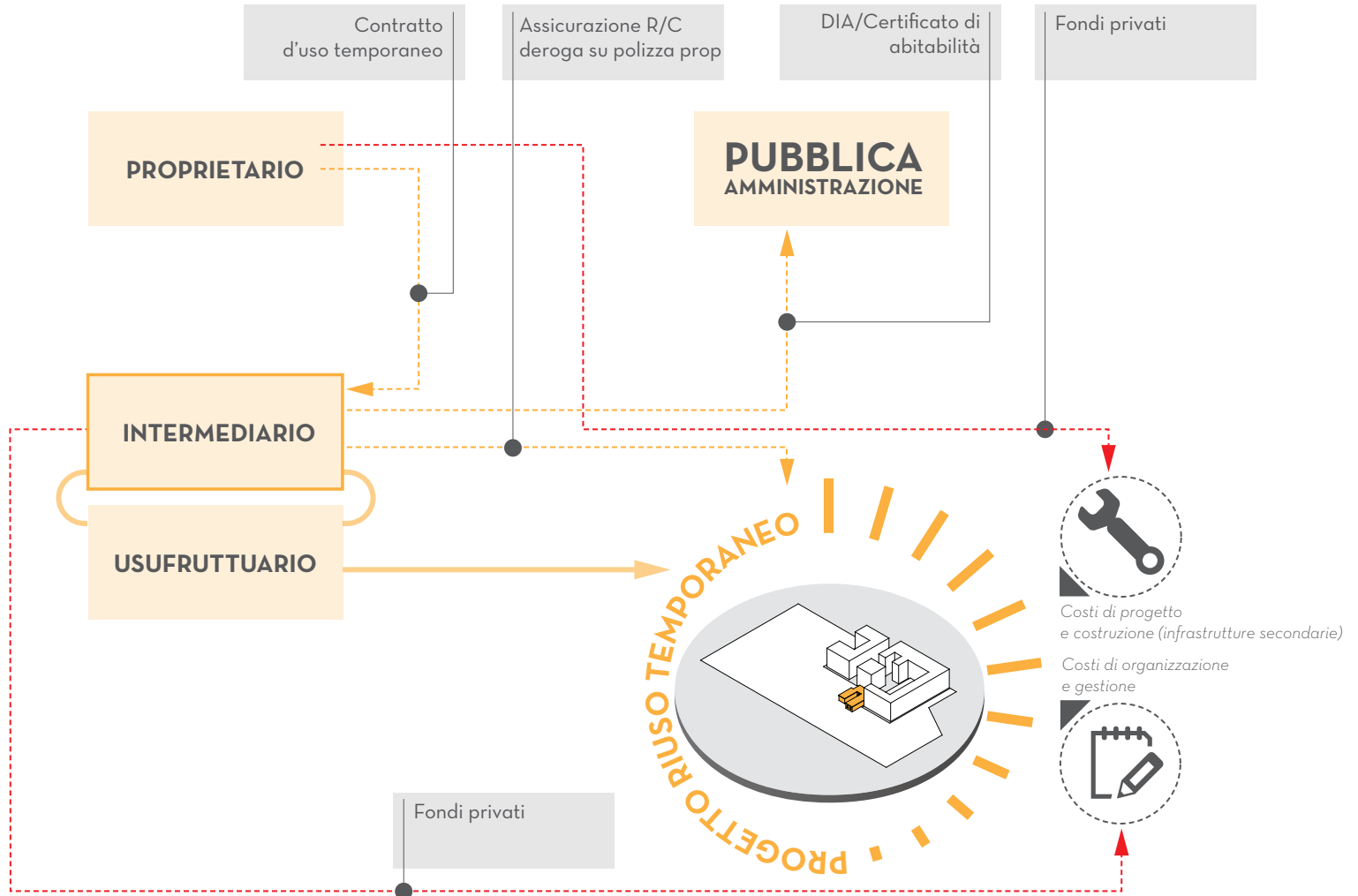
USUFRUTTUARIO

Associazioni di artigiani
e artisti

Fondi privati

PROCESSO DEL RIUSO TEMPORANEO

----- forme di finanziamento private



ARCHITETTURE

GRADI DI INTERVENTO

Grado 0



- costruzione struttura
- impiantistica di base (acqua, luce)
- segnaletica esterna
- arredo interno/esterno

Tattica#1

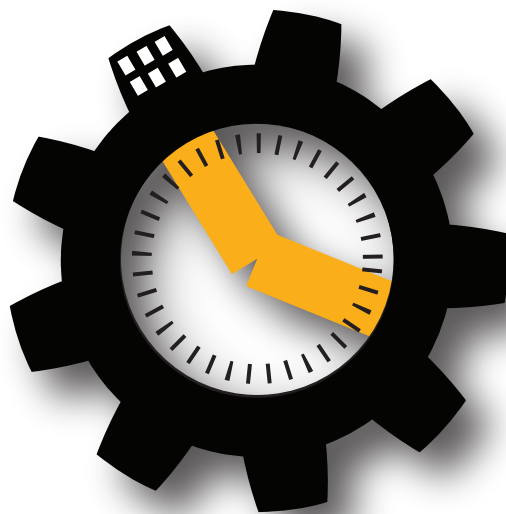
Riuso Temporaneo di un ex magazzino industriale a Sesto San Giovanni (MI)

tattica #1

Riuso temporaneo di

grandi edifici industriali
dismessi





Cittadella St(art)Up

Riuso temporaneo di **edifici industriali dismessi** per la creazione di una **cittadella** delle arti e dei mestieri.

dove:

Sesto San Giovanni - Magazzini ex Breda Fucine
dal 9/9/2010 al 9/9/2016



I primi 50 anni del secolo sono segnati dall' arrivo di grandi imprenditori milanesi (Breda, Camona, Marelli, Spadaccini) attirati dal basso costo dei terreni, dai grandi spazi e dagli ottimi collegamenti (Sesto si è appena dotata di una tramvia collegata al centro di Milano e della seconda ferrovia italiana).

La popolazione raddoppia in 10 anni e a queste segue un forte sviluppo urbanistico (nasce Sesto Nuova oltre la ferrovia). Vengono costruiti numerose industrie e alloggi per operai impiegati in produzioni massicce di macchinari pesanti, treni e aerei.

Dopo un periodo di ripresa post bellica, la città subisce la crisi del 1929 e si rialza solo convertendo la propria produzione in strumenti bellici in vista della guerra.

Città e fabbriche vengono bombardate pesantemente, mentre dall' interno sono numerosi i moti antifascisti che portano a scioperi e pesanti licenziamenti.

Dopo la crisi postbellica gli impianti vengono rinnovati e la città viene investita dal boom economico. Nasce il mercato dei beni di consumo di massa e le grandi aziende ottengono grande successo espandendosi ancora di più.

Tra il 1963 e il 1965 la recessione economica porta al tramonto del modello industriale tradizionale fino ad arrivare alla crisi energetica del 1974 quando chiuderanno la gran parte delle piccole fabbriche e le grandi imprese riducono pesantemente le volumetrie occupate.

Gli anni 90 sono segnati dalla chiusura delle Falck e l' emergenza disoccupazione investe il territorio di Sesto. La città resiste e inizia un lungo percorso di riqualificazione del suo patrimonio industriale anche grazie alla fortunata posizione geografica al centro delle comunicazioni regionali e internazionali.

Con la fondazione dell' Agenzia di Sviluppo Nord Milano la città si apre a nuove iniziative imprenditoriali di piccola e media dimensione nel campo delle nuove tecnologie e del terziario.



1990

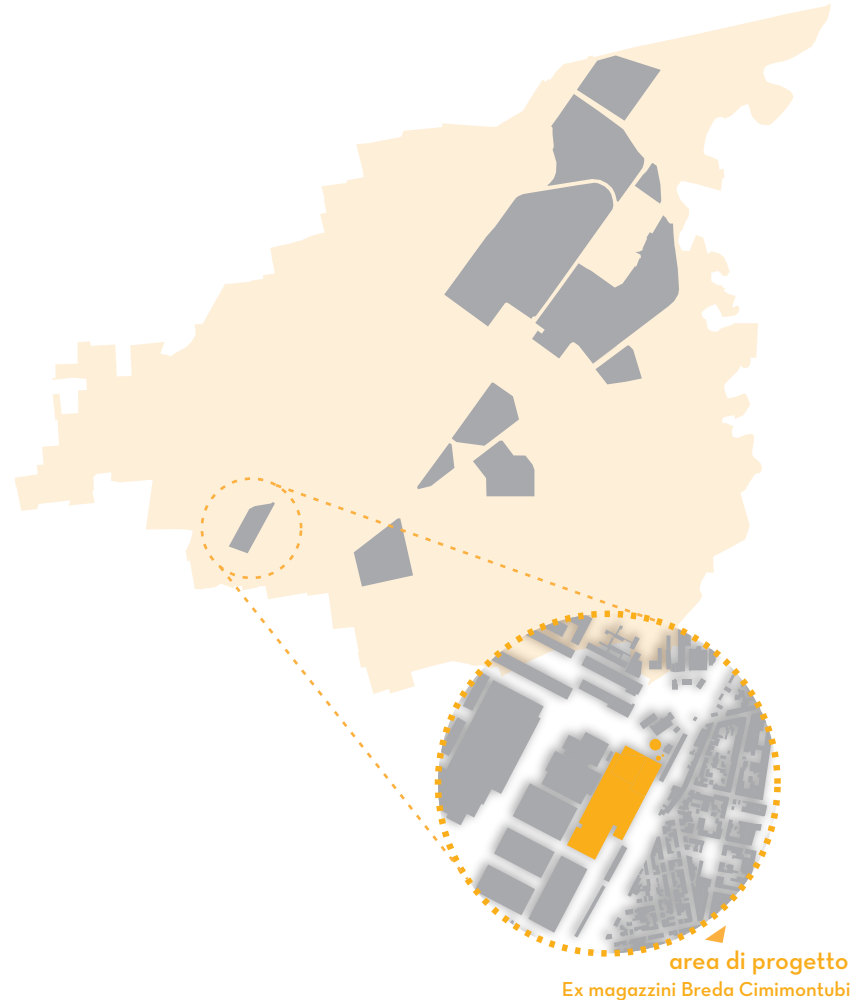
1990 dismissione totale delle industrie
3.000.000 mq di aree dismesse

- Progetti Integrati di Recupero
- ▷ Ex Redaelli
 - ▷ Ex Ercole Marelli I
 - ▷ Ex Deltasider
 - ▷ Ex Magneti Marelli

Strategie di riassetto territoriale

- ▶ Ex Breda
- ▶ Museo dell' Industria e del Lavoro
- ▶ Distretti artigianali
- ▶ Laboratori e incubatori di imprese
- ▶ Museo dell' Innovazione e del Lavoro (Spazio MIL)
- ▶ Dossier candidatura UNESCO

oggi **1.450.000 mq di aree dismesse**



La città di **Sesto San Giovanni** sta costruendo la candidatura del suo patrimonio industriale alla lista del **patrimonio mondiale dell'umanità dell'ICOMOS-UNESCO** per la categoria del **paesaggio culturale evolutivo**. La **Torre dei Modelli** è uno tra gli edifici più importanti del dossier di candidatura e l'area circostante è già stata oggetto di un **intervento di PRUSST** che prevede la partecipazione del privato sia per opere di iniziativa privata, sia per opere pubbliche o di interesse pubblico.

PARCO NORD



1.3Km - 15min.

1.3Km - 15min.

M 0.8Km - 10min.

M 0.8Km - 10min.

Area di progetto di riuso temporaneo

tattica#1

V.le Sarca

V.le Ercole Marelli
V.le Monza

Sesto Fs

Tattica#1
Il contesto

IL CONTESTO: funzioni caratterizzanti

exBREDa GREENHOUSE: Il progetto vincitore, "Die Grünen" ha trasformato temporaneamente (da fine ottobre a dicembre '09) l'ex portineria Breda di Sesto San Giovanni in un "laboratorio" dove sono state create, con il coinvolgimento di associazioni e realtà del territorio, un serra-vivaio di piante e ortaggi e una "piattaforma" di discussione e di confronto con pensatori, paesaggisti, scienziati, agronomi e attivisti sui temi inerenti al verde urbano.



UFFICI MILANOMETROPOLI: 4.500mq di superficie della ex-mensa e spogliatoio della Breda trasformati in uffici e sale riunioni forniscono gli spazi e le infrastrutture necessarie a piccole start-up impegnate nell'innovazione e nell'high-tech. In fase di ampliamento con un progetto di recupero dell'ex portineria Breda*.



SPAZIO MIL: frutto del recupero di un vecchio magazzino del complesso storico dell'area Breda è oggi un museo della storia industriale di Sesto San Giovanni nonché uno spazio polivalente per eventi teatrali e musicali.



CARROPONTE: il vecchio deposito rottami delle acciaierie Breda oggi trasformato in un'area concerti di 12.000mq. La struttura ospita eventi e manifestazioni di varia natura principalmente d'estate.



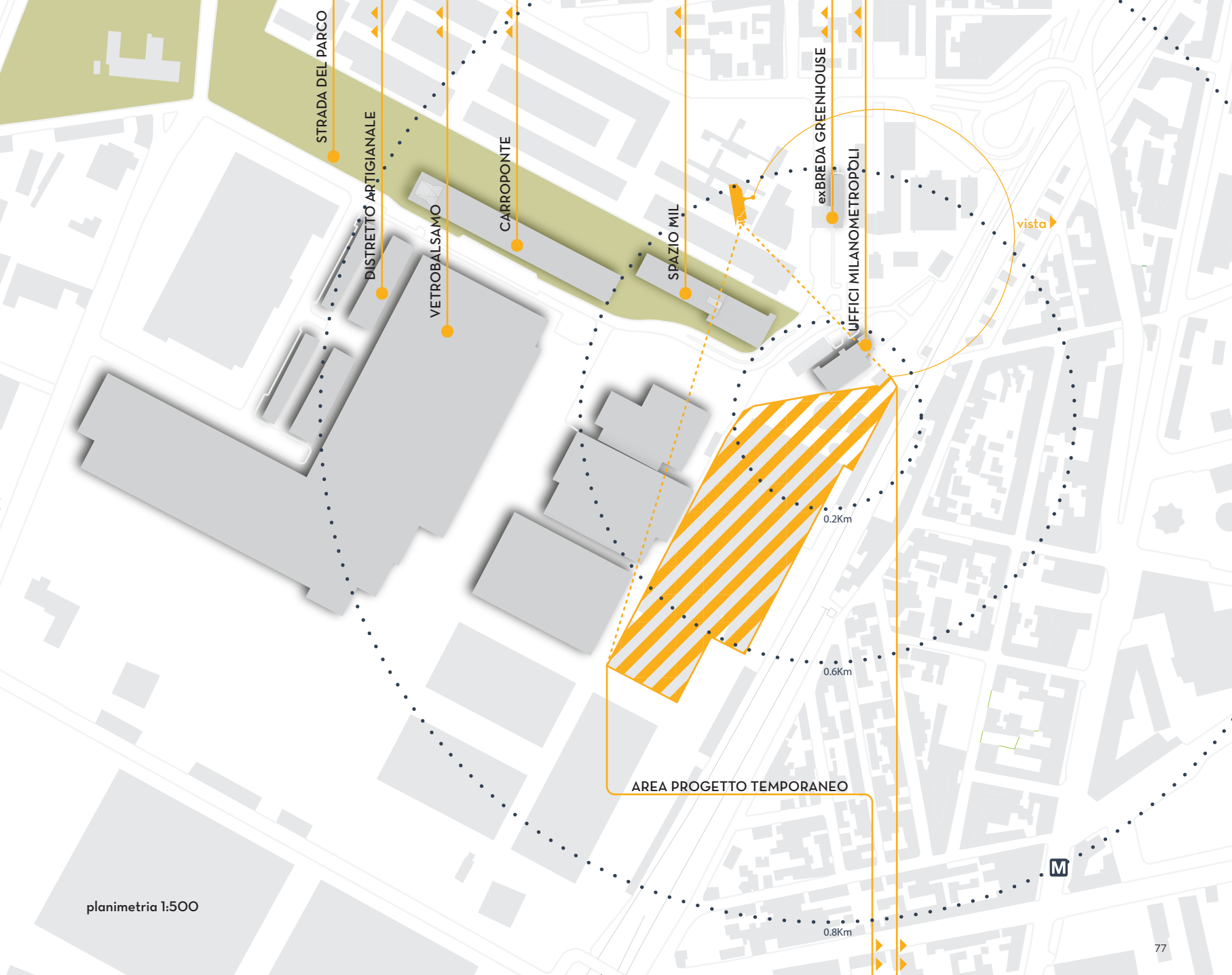
STRADA DEL PARCO: un asse pedonale di verde urbano che fornisce un rapido collegamento con il vicino Parco della Torretta e l'omonima villa. Questo importante collegamento sottolinea la volontà dell'amministrazione di connettere l'area ex-Breda con il vicino Parco Nord attraverso un percorso ciclo-pedonale che porta sino al centro cittadino.



DISTRETTO ARTIGIANALE (ex Breda-Cimimontubi): risultato di un accordo di programma tra l' Agenzia dello sviluppo Nord Milano e il Comune di Sesto. Questo programma di riqualificazione ha permesso il recupero di alcune aree ex-industriali di Sesto San Giovanni (ex-Concordia, Falck e Breda) in funzione di una reindustrializzazione "soft" e della realizzazione di importanti strutture pubbliche al servizio della città (Parco della Torretta).



VETROBALSAMO: e' una fabbrica nata nel 1938 nell'area ex-Breda. E' una delle poche vetrerie a capitale italiano, specializzata nella produzione di bottiglie speciali. La fabbrica si occupa dell'intero ciclo di produzione: dalla fusione di frammenti di vetro da riciclare fino al prodotto finito.. E' proprietaria dello scheletro dismesso.



STRADA DEL PARCO

DISTRETTO ARTIGIANALE

VETROBALSAMO

CARROPONTE

SPAZIO MIL

ex BRÈDA GREENHOUSE

UFFICI MILANOMETROPOLI

vista

0.2Km

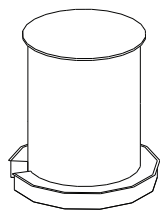
0.6Km

0.8Km

AREA PROGETTO TEMPORANEO

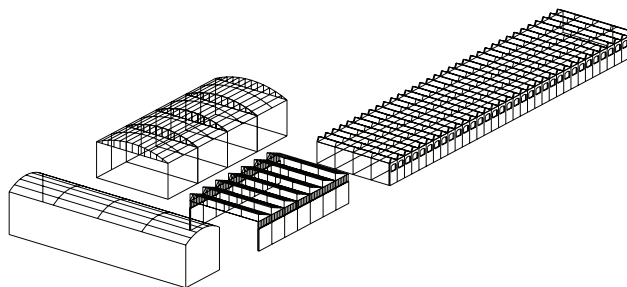
planimetria 1:500





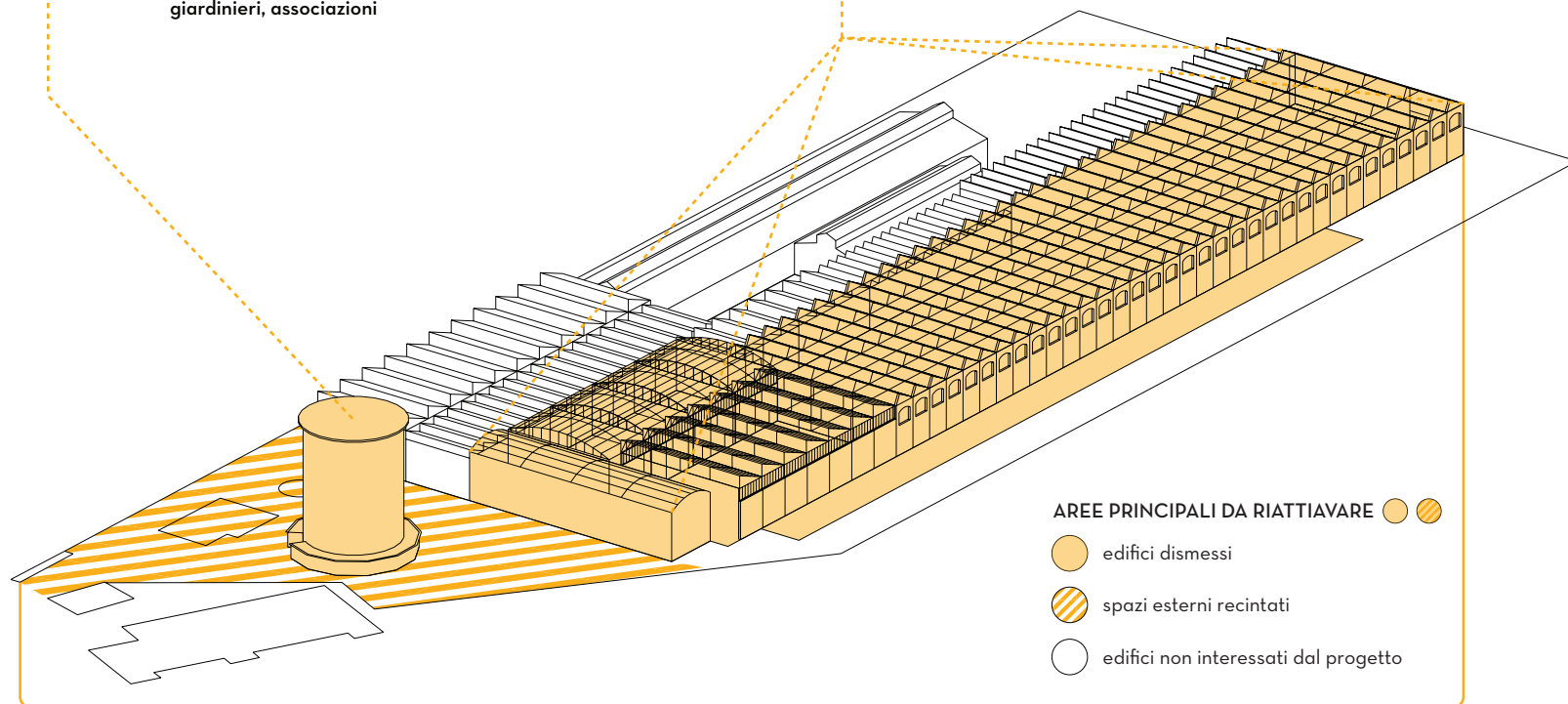
ex-Breda,
torre dei modelli

nome Torre dei modelli
data di costruzione 1947
data di dismissione c.a.1984
proprietà immobiliare Vetrobalsamo S.p.A.
tipologia torre
struttura/materiali calcestruzzo armato.
superficie 3500mq
destinazione d' uso originario deposito modelli in legno
destinazione d' uso futura archeologia industriale
cenni storici Costruita nel 1947, veniva usata per il progetto, la manutenzione e lo stoccaggio dei modelli in legno per gli stampi industriali della Breda. Nel passato è stata il simbolo del rilancio industriale post-bellico: oggi la sua presenza caratterizza e simboleggia il panorama archeologico industriale della città. Insieme allo Spazio MIL e al Carroponte costituisce il Parco Archeologico Industriale ex Breda.
destinatari progetto di riuso artisti, artigiani, giardinieri, associazioni



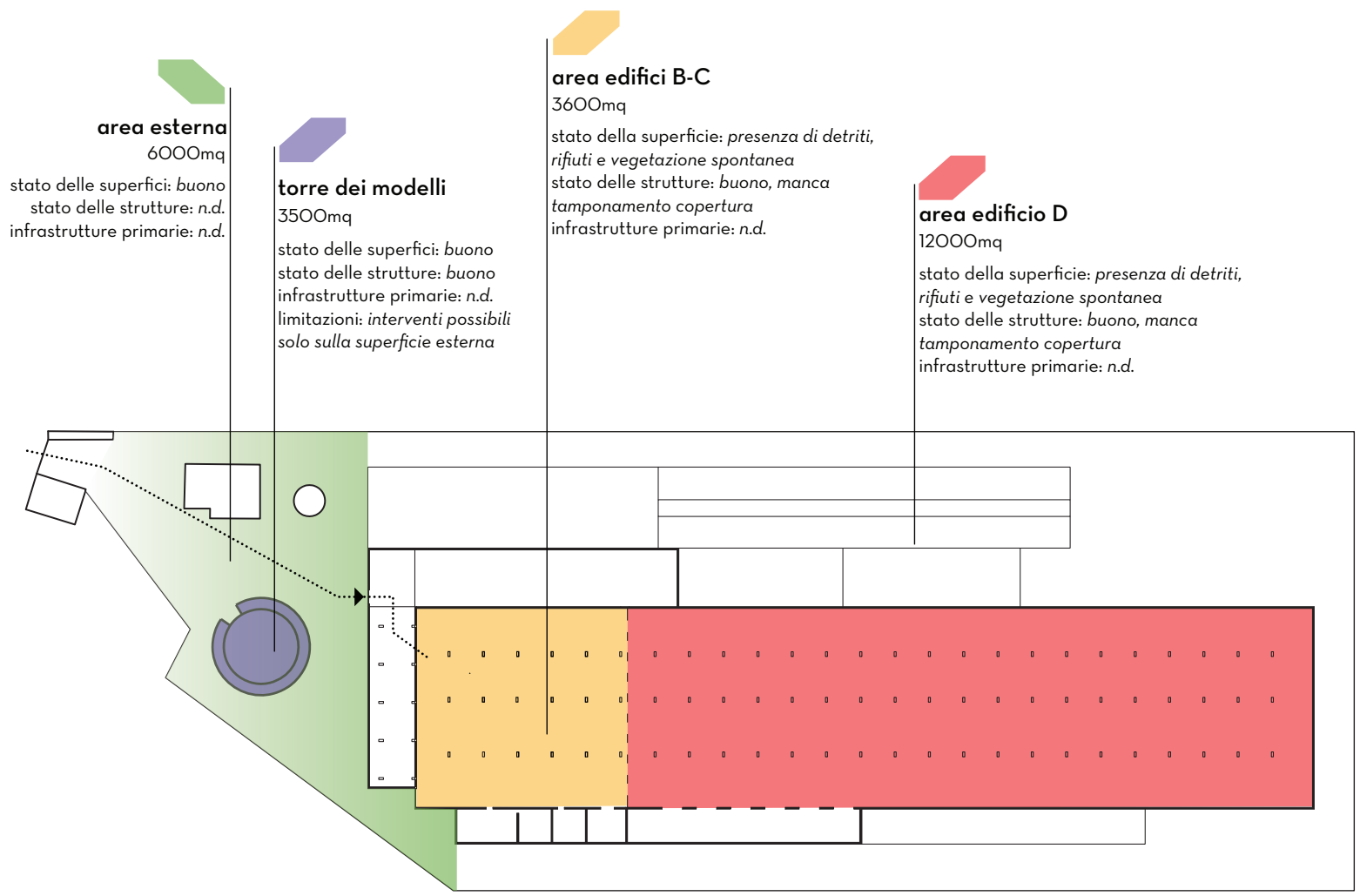
ex-Breda, magazzini

nome ex-Breda, magazzini
data di costruzione 1917
data di dismissione 1990
proprietà immobiliare Vetrobalsamo S.p.A.
tipologia capannone industriale
struttura/materiali travi e pilastri in acciaio/tamponature in mattoni.
superficie 15.600mq **altezza** 7m (minima)
destinazione d' uso originale magazzini ricambi
destinazione d' uso futura magazzino materiali Vetrobalsamo
cenni storici Complesso di capannoni delle ex-acciaierie Breda facente parte della sezione Breda Siderurgica ed adibiti per la maggior parte a magazzino ricambi. Tutte le strutture sono state bonificate e le coperture rimosse a causa della presenza di amianto.
destinatari progetto di riuso artisti, artigiani, giardinieri, associazioni



Complesso industriale ex Cimimontubi

Localizzazione e dimensione delle aree di progetto





area esterna
6000mq

torre dei modelli
3500mq





area edifici B-C
3500mq



area edifici B-C
3500mq



area edificio D
12000mq

Tattica#1
Cronoprogramma
del riuso temporaneo



CRONOPROGRAMMA

delle iniziative sullo spazio dimesso

1° ANNO

ciclo biennale ripetibile

forme di autofinanziamento



CRONOPROGRAMMA

delle iniziative sullo spazio dismesso

dal 2° al 9°
ANNO



forme di autofinanziamento





CRONOPROGRAMMA/ultimo anno: conclusione del progetto di riuso delle iniziative sullo spazio dismesso

forme di autofinanziamento



Tattica#1
Gradi di intervento architettonico



INTERVENTI

SEGNALETICA TORRE DEI MODELLI

NOME DELL' INTERVENTO: applicazione segnaletica visiva

SPAZIO DISMESSO: superficie esterna Torre dei Modelli

LIVELLO DI INTERVENTO: livello 1

OBIETTIVO: potenziamento attrazione visiva diurna e notturna evidenziando valore architettonico del manufatto

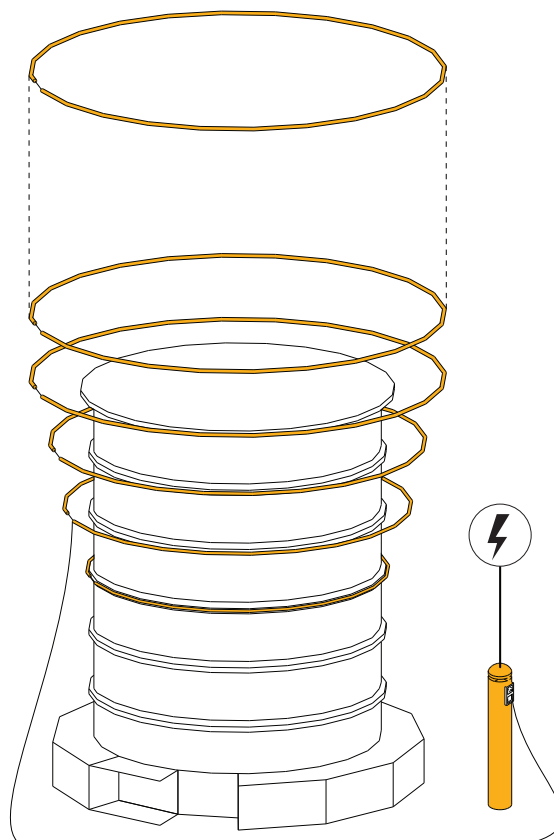
ATTORI: artisti, amministrazione comunale

TIPOLOGIA DI COSTRUZIONE: -----

DURATA MONTAGGIO: 1 giorno

DURATA DELL' INTERVENTO: 10 anni

FUNZIONE PRINCIPALE: landmark



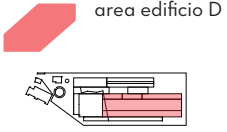
nastro a LED flessibile impermeabilizzato
lunghezza totale: 400m
costo: c.a. 2000€



colonnina di distribuzione elettrica

St(art)Up





INTERVENTI

COSTRUZIONE SERRE TEMPORANEE

NOME DELL' INTERVENTO: costruzione serre temporanee

SPAZIO DISMESSO: edificio "D" (ex-magazzini)

LIVELLO DI INTERVENTO: livello 1

OBIETTIVO: valorizzazione dello spazio, conoscenza

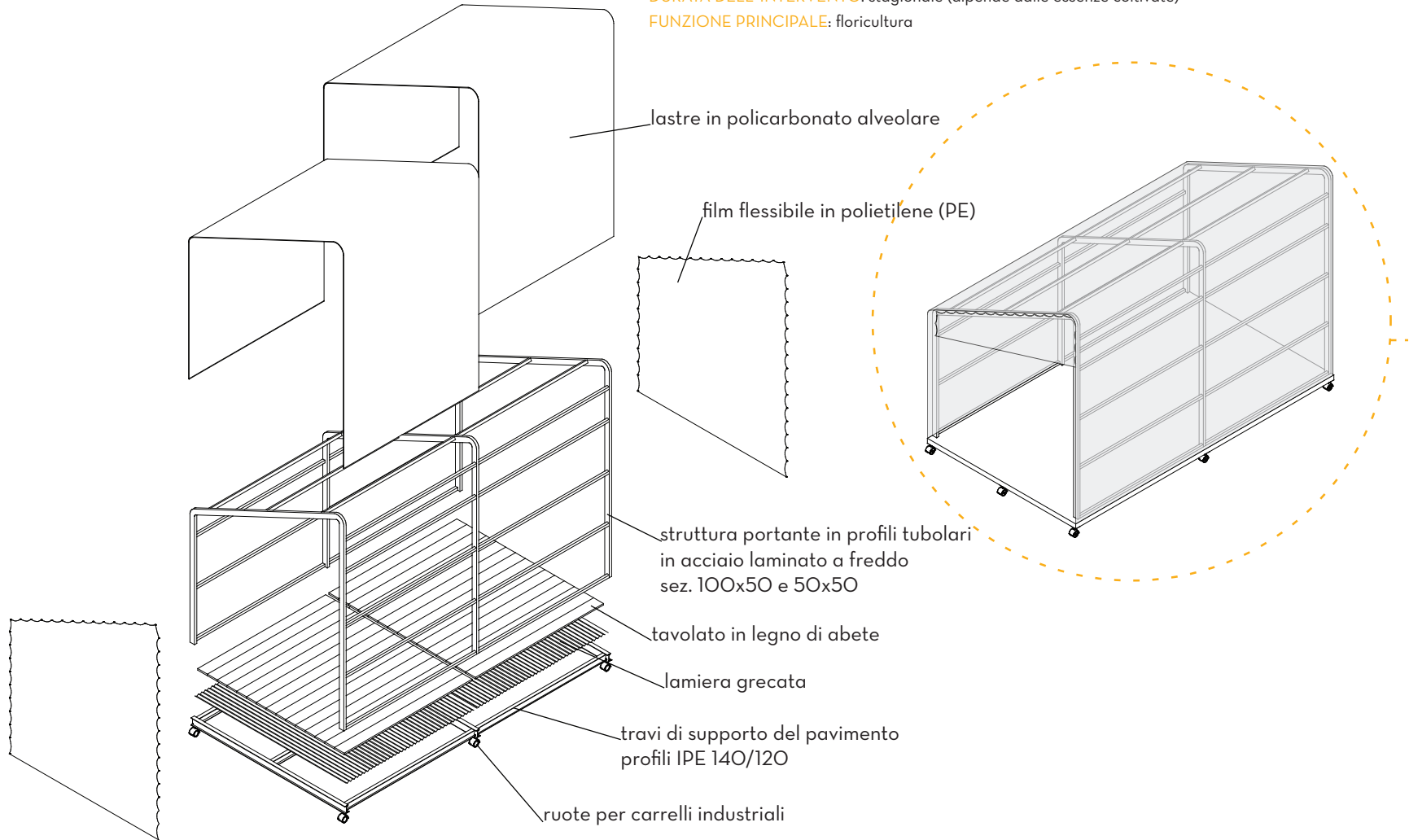
ATTORI: vincitori concorso dedicato, vivaisti, giardinieri urbani, cittadini

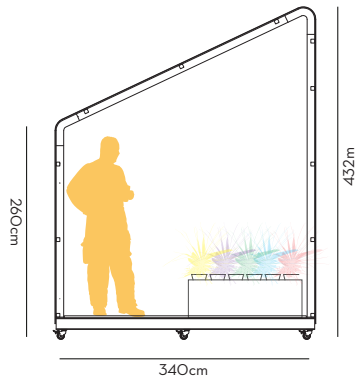
TIPOLOGIA DI COSTRUZIONE: serra mobile di tipo freddo (>5°)

DURATA MONTAGGIO: 3 giorni

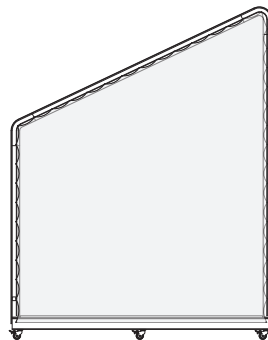
DURATA DELL' INTERVENTO: stagionale (dipende dalle essenze coltivate)

FUNZIONE PRINCIPALE: floricultura

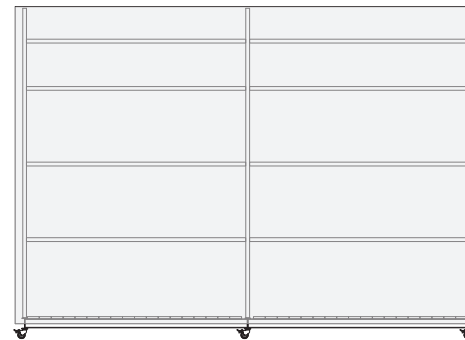




sezione



prospetto laterale



prospetto frontale

615cm



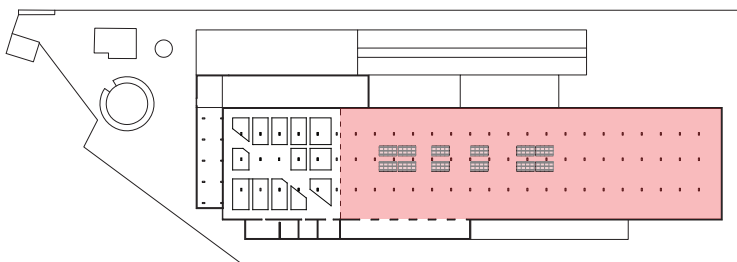
pianta della copertura

scala 1:100

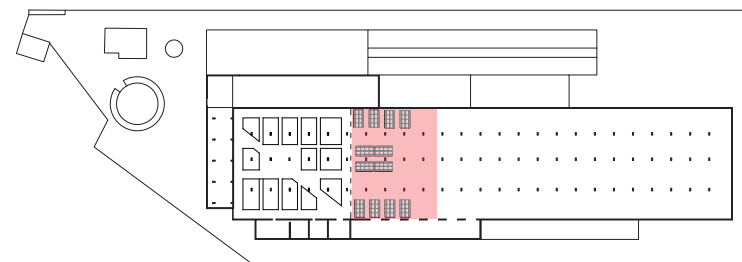
La **serra mobile**, grazie alle sue **dimensioni contenute** e alla possibilità di essere, può adattarsi alle **esigenze di spazio** dell'edificio "D" che può all'occorrenza diventare magazzino di stoccaggio all'aperto.

Questa **flessibilità** di disposizione può essere necessaria durante gli **eventi** organizzati dalla cittadella che possono richiedere spazi aggiuntivi all'aperto come quelli offerti dall'area dell'edificio "D".

ESEMPI DI DISPOSIZIONE NELL'AREA




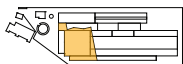
DISPOSIZIONE 1: disponibilità dell'intera area dell'edificio "D"



DISPOSIZIONE 2: disponibilità parziale dell'area dell'edificio "D"

scala 1:2000




 area edificio B-C


INTERVENTI

COSTRUZIONE CITTADELLA

NOME DELL' INTERVENTO: cittadella St(art)Up

SPAZIO DISMESSO: ex-magazzini, area B-C

LIVELLO DI INTERVENTO: livello 2

OBIETTIVO: creazione di laboratori e spazi per artigiani/artisti in affitto a rotazione

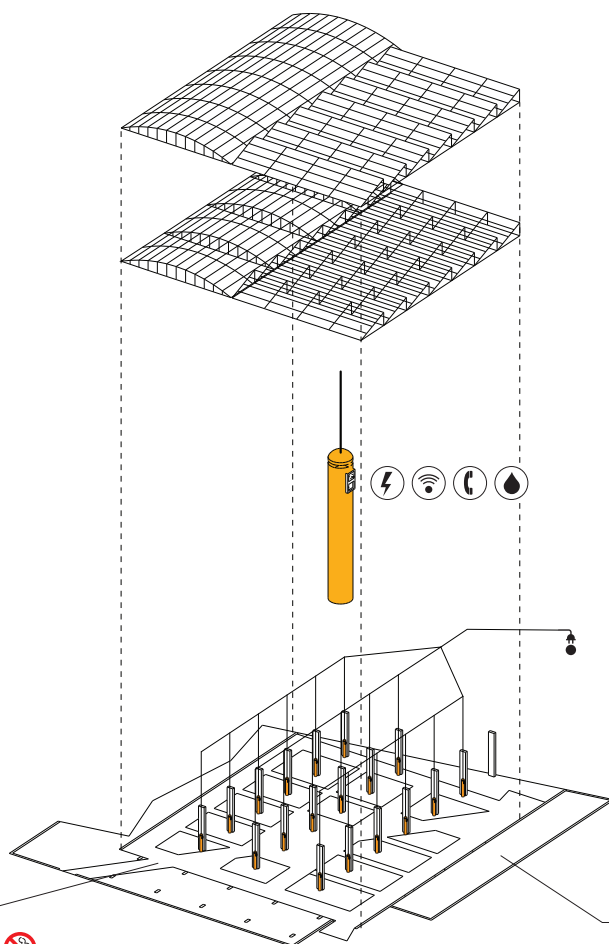
ATTORI: vincitori concorso dedicato, artigiani, artisti, teatranti, musicisti, giardinieri

TIPOLOGIA DI COSTRUZIONE: unità in legno/acciaio ad assemblaggio a secco

DURATA MONTAGGIO: n.d.

DURATA DELL' INTERVENTO: 10 anni (intera durata del processo di riuso temporaneo)

FUNZIONE PRINCIPALE: spazi di lavoro e produzione artistica



1.pulizia (raccolta detriti, disinfestazione e bonifica)

2. pannellatura in polycarbonato alveolare sulla struttura preesistente

superficie totale copertura: 3600m²

stima costo (senza sistema pluviali): pannelli: 20€/m²

+ 40%posa

stima: 100.000€

3.inserimento colonnine di distribuzione elettrica, idrica e rete telefonica ed ethernet, multipresa, per cantieri.

costo unitario: ?

4. collegamento alla rete locale elettrica/idrica/telefonica

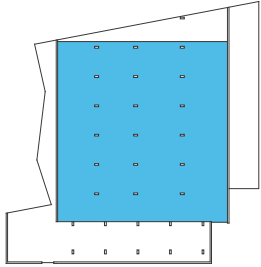
attivazione segnaletica



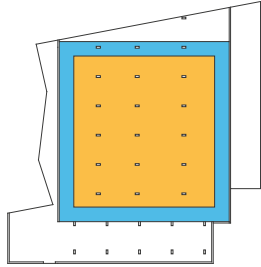
adeguamento bagni



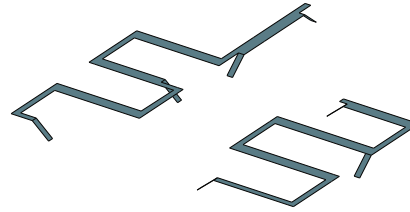
area coperta da tettoia



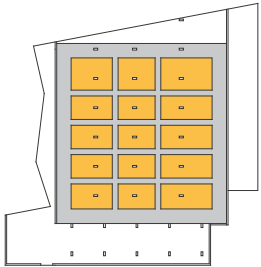
area dedicata alla costruzione dei laboratori



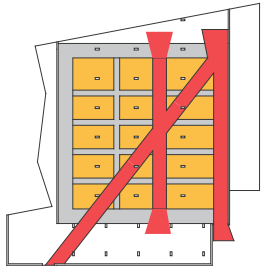
sistema di circolazione sopraelevato



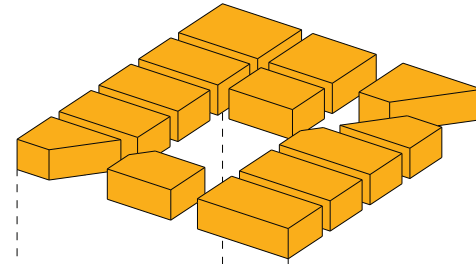
distribuzione degli accessi



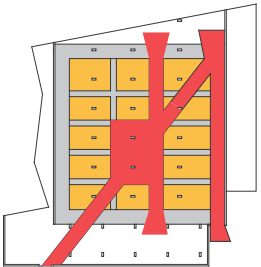
vie principali di accesso dall'esterno e collegamento con altre aree dell'edificio



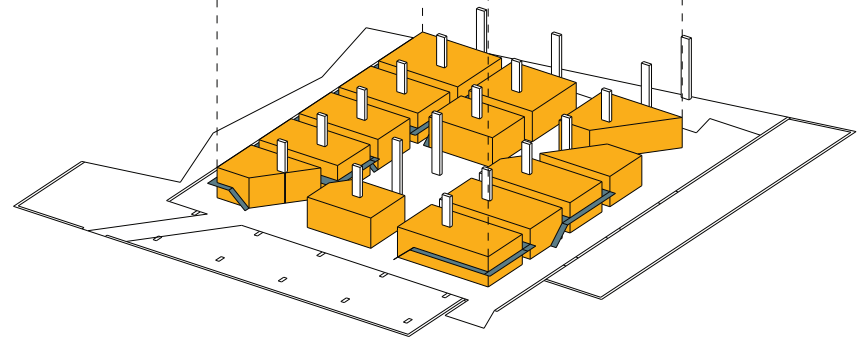
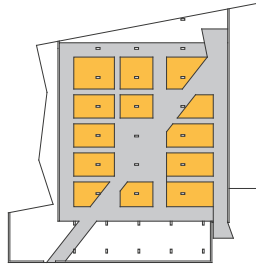
volumetrie
superficie totale piani terra : 1470m²



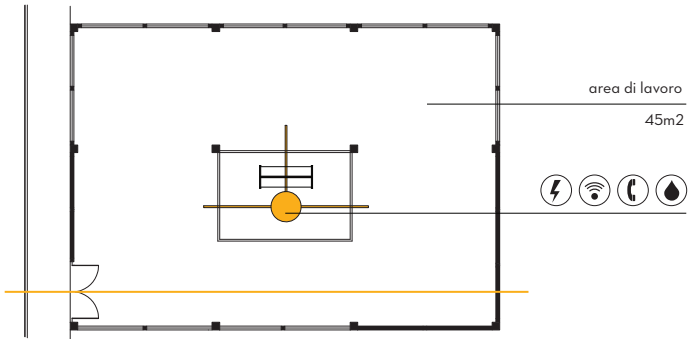
apertura di un ampio spazio centrale di relazione



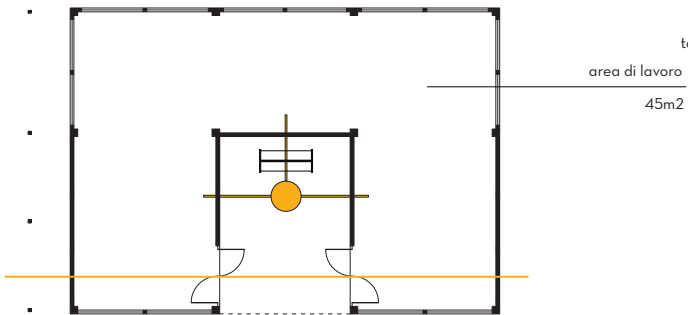
planimetria generale



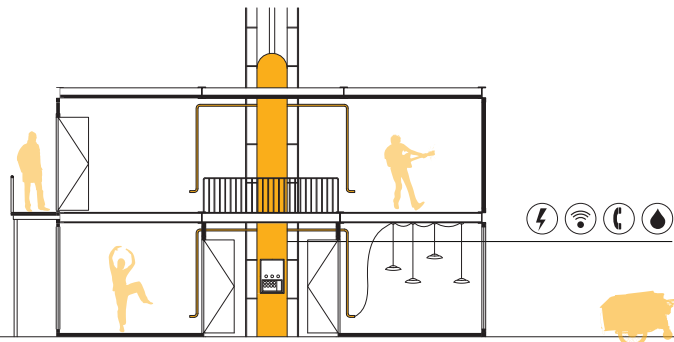
UNITA' DI LABORATORIO TIPO



pianta primo piano 1:200



pianta piano terra 1:200




seziona 1:200

esempio utenti:


tipo1: alto rumore prodotto

tipo2: basso rumore prodotto

 1 falegname
periodo: 12 mesi

 4 studenti laureandi
periodo: 6 mesi

 1 meccanico di biciclette
periodo: 3 anni

 start-up studio di grafica
(4 componenti)
periodo: 18 mesi

tamponatura trasparente fissa con parti mobili:
lastre in vetro doppia camera
telaio di sostegno in legno

solai in legno: assito di tavolato
e travetti di sostegno (sez.10X10)

tamponatura opaca:
pannelli di rivestimento in legno compensato
impalcato di montanti e traversi in legno
tamponatura interna in fibra di cellulosa

pilastro in acciaio (struttura portante
del capannone)

struttura portante: travi e pilastri
in acciaio (sezioni IPE 140, HEB 220)

Tattica#1
Progetto SRF

individuazione aree di suolo inquinate
 tipi di inquinanti: solventi (tetracloroetilene, cloroformio e cromo VI)

“

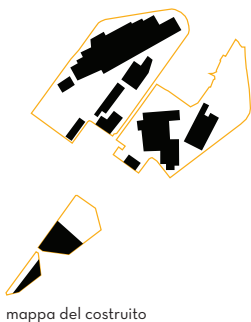
PHYTOREMEDIATION

Tecnologia che impiega specie vegetali per il trattamento
 "in situ" di suoli, sedimenti e acque contaminate
 (contaminanti organici ed inorganici)

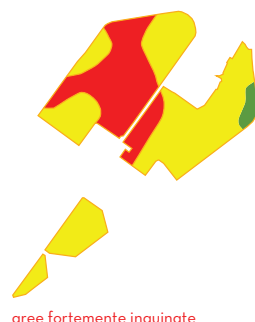
”

tipo di pianta utilizzata: famiglia delle Brassicaceae, Graminaceae e
 alcune specie agrarie e forestali
 durata dell'impianto: dipende dal livello di contaminazione del suolo
 vantaggi: - riduzione dei costi
 - protezione del suolo
 - possibile recupero dei materiali estratti
 (produzione di biomassa)

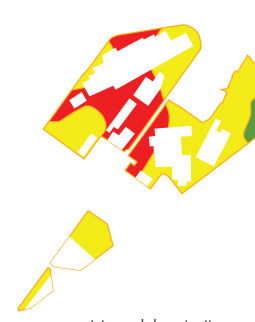
fonte dati: - CNR
 - Sole24ore-Agrisole



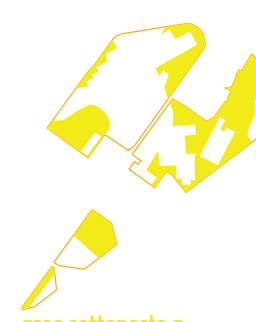
mappa del costruito



aree fortemente inquinate
 quantità inquinanti fuori normativa
 (D.M.477/99)
 aree non inquinate



sovrapposizione del costruito



aree sottoposte a
 phytoremediation
 superficie: ca.650.000mq

fonte dati inquinamento: Città di Sesto San Giovanni - Direzione Tecnica Unitaria Ambiente

CRONOLOGIA PROCESSI TEMPORANEI



CARATTERISTICHE

tipo di pianta: Populus euroamericana
 durata dell'impianto: 10/15 anni
 rotazione biennale/quinquennale
 alta densità d'impianto: fino a 7000 piante/ha
 alta resa produttiva di biomassa (30t/ha)
 mancanza di lavorazioni colturali;
 assenza di concimazioni e trattamenti fitosanitari

IPOSTESI DI RESA SU AREE ex FALCK

superficie piantumata: 50000 m2
 numero di impianti: circa 25.000 piante
 produzione biomassa totale: 120t ogni 2/3anni
 totale CO2 sequestrata: 25t ogni anno
 rendita ogni ceduazione:

585€ (117€/ha senza incentivi)

circa 6.600€ (1329€/ha con incentivi)

fonte dati: - CNR
 - Sole24ore-Agrisole



Sesto S.G.
aree dismesse
ex-Falck

progetto SRF

NOME DELL' INTERVENTO piantumazione coltura di pioppi in SRF (Short Rotation Forestry)/
impianti di phytoremediation

SPAZIO DISMESSO: Sesto San Giovanni - aree ex Falck

GRADO DI INTERVENTO: livello 0

OBIETTIVO: fitorimediazione delle aree inquinate e coltura di pioppi in s.r.f. nelle aree già bonificate

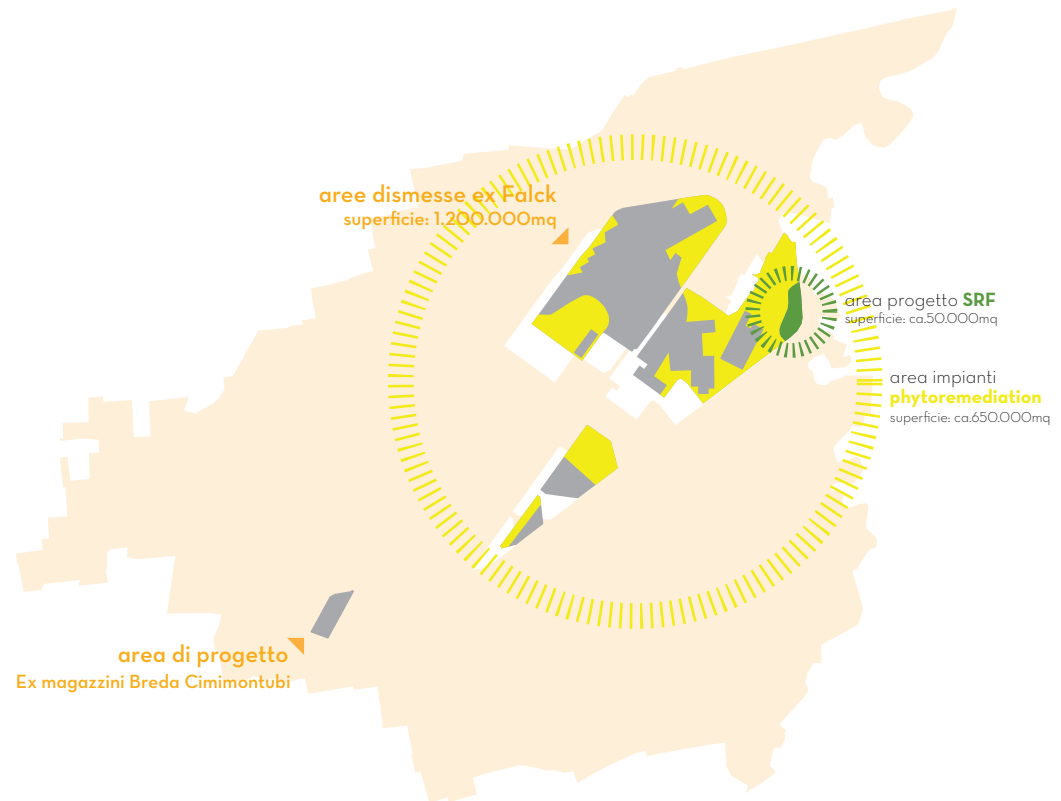
ATTORI: amministrazione locale, vivaisti, giardinieri

TIPOLOGIA DI COSTRUZIONE: piantumazione arborea

DURATA MONTAGGIO: 2 mesi

DURATA DELL' INTERVENTO: 10/15 anni

FUNZIONE PRINCIPALE: bonifica terreni e produzione di biomassa (cippato di legno, pellets, bricchetti)





copia&incolla? tattica# 1

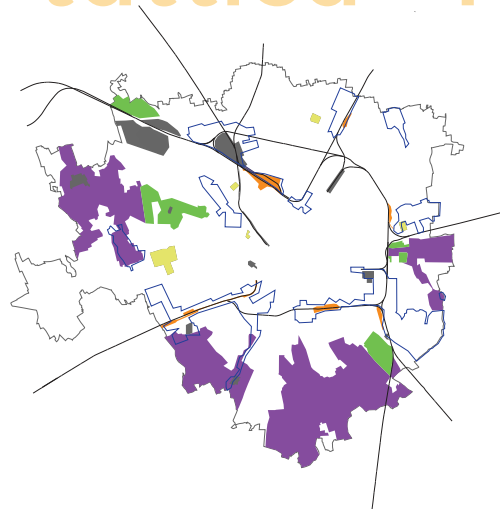
Può essere possibile replicare la tattica# 1 di riuso temporaneo?
Perchè sia possibile esportare le tematiche principali (cittadella St(art)-Up) e i tempi del riuso (3anni+rinnovo), vengono individuati tre parametri principali che identificano le aree e gli edifici adatti ad ospitare questa strategia.

L' AREA

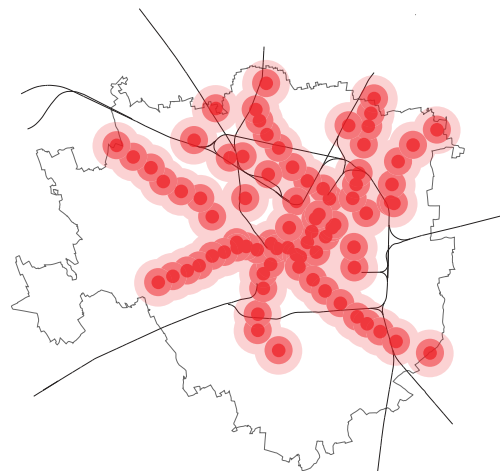
●
Il progetto si colloca nella parte di tessuto urbano caratterizzato da grandi aree industriali dismesse.

●
Il progetto di riuso collabora con i programmi di recupero urbano (PRU, PII) e più direttamente con quegli enti presenti sul territorio che contribuiscono maggiormente ai processi di rigenerazione urbana (centri di ricerca, università, enti culturali, sociali, per il lavoro e lo sviluppo, associazioni di quartiere).

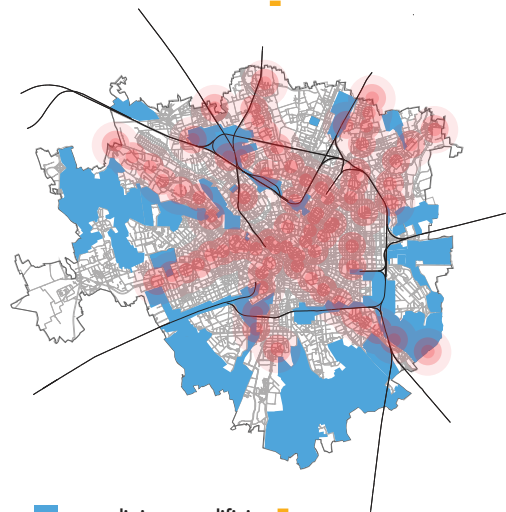
●
L' area è caratterizzata da una buona accessibilità attraverso il trasporto pubblico.



■ ambiti di trasformazione urbana e periurbana
■ caserme in dismissione
■ scali ferroviari in dismissione
■ aree per progetti di riqualificazione urbana
dati PGT 2009 - PRG 2004



● aree di influenza delle stazioni MM
1000/600/300 metri
dati 2008



L' EDIFICIO



Edifici dismessi di grandi dimensioni e luci (più di 3000mq di superficie, luce minima di 10m e altezza superiore a 6m), vuoti, coperti o semicoperti e che soddisfino i requisiti minimi di sicurezza psico-fisica degli utenti (buono stato delle strutture portanti, praticabilità delle vie d'accesso, assenza di materiali inquinanti ecc...).

IL TEMPO

L' edificio sarà sicuramente dismesso per un periodo minimo di 3 anni.



progetto di riuso
temporaneo
STRATEGIA

1

Tattica#2

Progetto di riuso temporaneo
di negozi fronte strada sfitti

tattica#2

Riuso temporaneo di
spazi commerciali vuoti



tattica#1





vuoti ad arte

Riuso temporaneo di **negozi sfitti** per la nascita di una **rete di gallerie temporanee** dedicate alla creazione ed esposizione artistica.

dove:

Milano - dintorni di P.zza XXV Aprile

quando:

dal 9/9/2010 al 9/9/2011

A black and white photograph of a chain-link fence. A white rectangular sign is attached to the fence, featuring the word "AFFETTATI" in large, bold, black, sans-serif capital letters. The fence's diamond-shaped mesh is prominent in the foreground, partially obscuring the sign. In the background, a dark-colored car is visible, and the overall scene suggests an urban or parking area.

AFFETTATI



“Ogni anno a Milano 400 negozi chiudono.
Misurano mediamente 70 m² per un totale di 28000m²”

Milano, Cronache dell' Abitare

A Milano le chiusure di attività commerciali non sono in aumento, ma è importante notare un decremento delle nuove aperture: nei primi 9 mesi del 2009 hanno chiuso 1285 negozi e solo 756 imprese si sono iscritte alla Camera di Commercio. Questi dati, oltre a raccontarci come l'attuale crisi economica stia scoraggiando l'apertura di nuove attività commerciali, ci comunicano l'esistenza di una vasta superficie di spazi commerciali (vendita al dettaglio su strada) temporaneamente sfitti.

Un'immensa superficie dismessa in movimento che contribuisce ad abbassare il livello di qualità dello spazio pubblico, alzando quello di criminalità e desertificazione sociale.

A Milano le aree commerciali più importanti come Corso Vittorio Emanuele, Corso Buenos Aires, Via Torino o Corso Vercelli riescono a mantenere la maggior parte dei loro spazi occupati nonostante la crisi.

Ci sono però casi particolari, come la presenza di un cantiere che ha subito forti ritardi, in cui lo stravolgimento dello spazio pubblico può diventare fonte di ulteriori dismissioni a causa della perdita di clienti scoraggiati dal prolungarsi di un forte disagio urbano.

“«Troppo alti gli affitti in centro» Chiudono oltre trecento negozi.”
il Giornale, 8/9/09

“Crisi, a Milano chiudono 500 negozi.”
la Repubblica, 12/11/09

“Cantieri eterni in XXV Aprile per i negozi è crisi senza fine.”
Corriere della Sera, 1/10/09

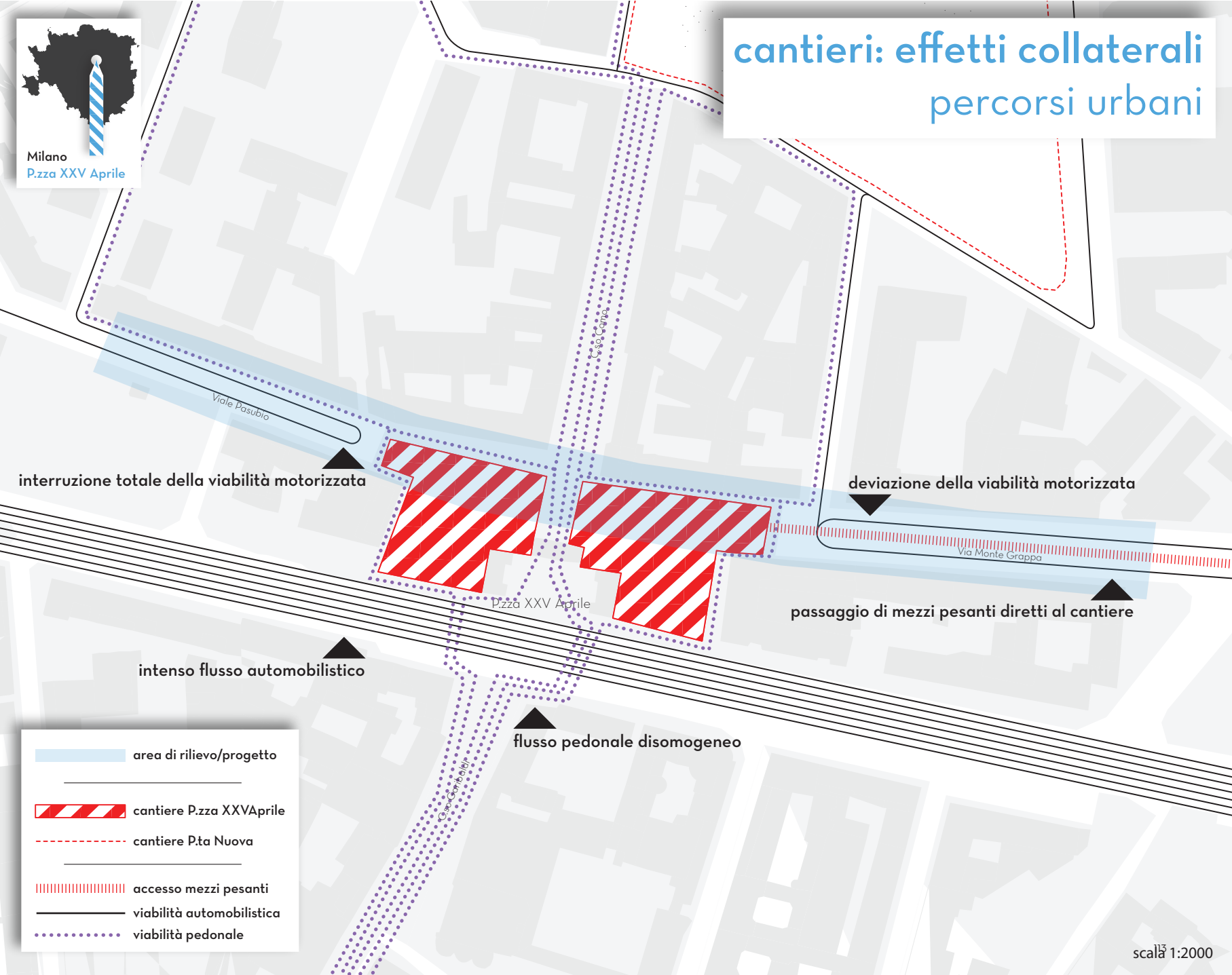


Cantiere per la costruzione di un parcheggio sotterraneo in P.zza XXV Aprile

data inizio lavori: maggio 2005
fine lavori prevista: aprile 2008
nuova fine lavori: aprile 2011



cantieri: effetti collaterali percorsi urbani



interruzione totale della viabilità motorizzata

deviazione della viabilità motorizzata

passaggio di mezzi pesanti diretti al cantiere

intenso flusso automobilistico

flusso pedonale disomogeneo

- area di rilievo/progetto
- cantiere P.zza XXV Aprile
- cantiere P.ta Nuova
- accesso mezzi pesanti
- viabilità automobilistica
- viabilità pedonale

cantieri: effetti collaterali l'abbandono dei negozi



● i negozi sfitti rilevati in prossimità dei lavori



n°vetrine: 1
superficie: c.a.45m²
vuoto da 6 mesi



n°vetrine: 2
superficie: c.a.80m²
vuoto da 8 mesi



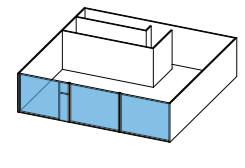
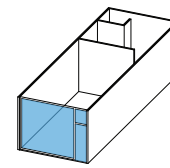
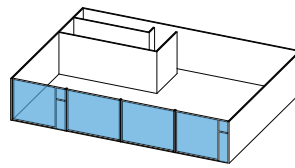
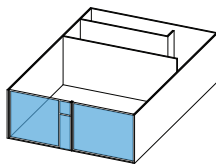
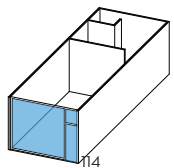
n°vetrine: 4
superficie: c.a.300m²
vuoto da 2 anni



n°vetrine: 1
superficie: c.a.75m²
vuoto da 3 mesi



n°vetrine: 3
superficie: c.a.225m²
vuoto da 1 anno



Cosa fa?

INTERMEDIARIO

Organizzatore e gestore del processo. Referente e interlocutore principale per tutti gli attori attivi nel processo di riuso temporaneo. Funzione di garanzia.



UFFICIO
RIUSO
TEMPORANEO

PROPRIETARIO

Mette temporaneamente a disposizione il proprio spazio sfitto in favore di un progetto di riuso temporaneo.



USUFRUTTUARIO

Partecipando al bando di concorso potrà essere scelto per l' utilizzo di uno spazio in cui esporre il proprio lavoro.



contratto di comodato d'uso temporaneo

Contratto che permette la consegna e il libero uso di un immobile a titolo gratuito per un periodo temporaneo.



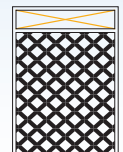
programma del riuso temporaneo

Chiarisce i tempi e i modi in cui si svolgono le attività di riuso temporaneo.



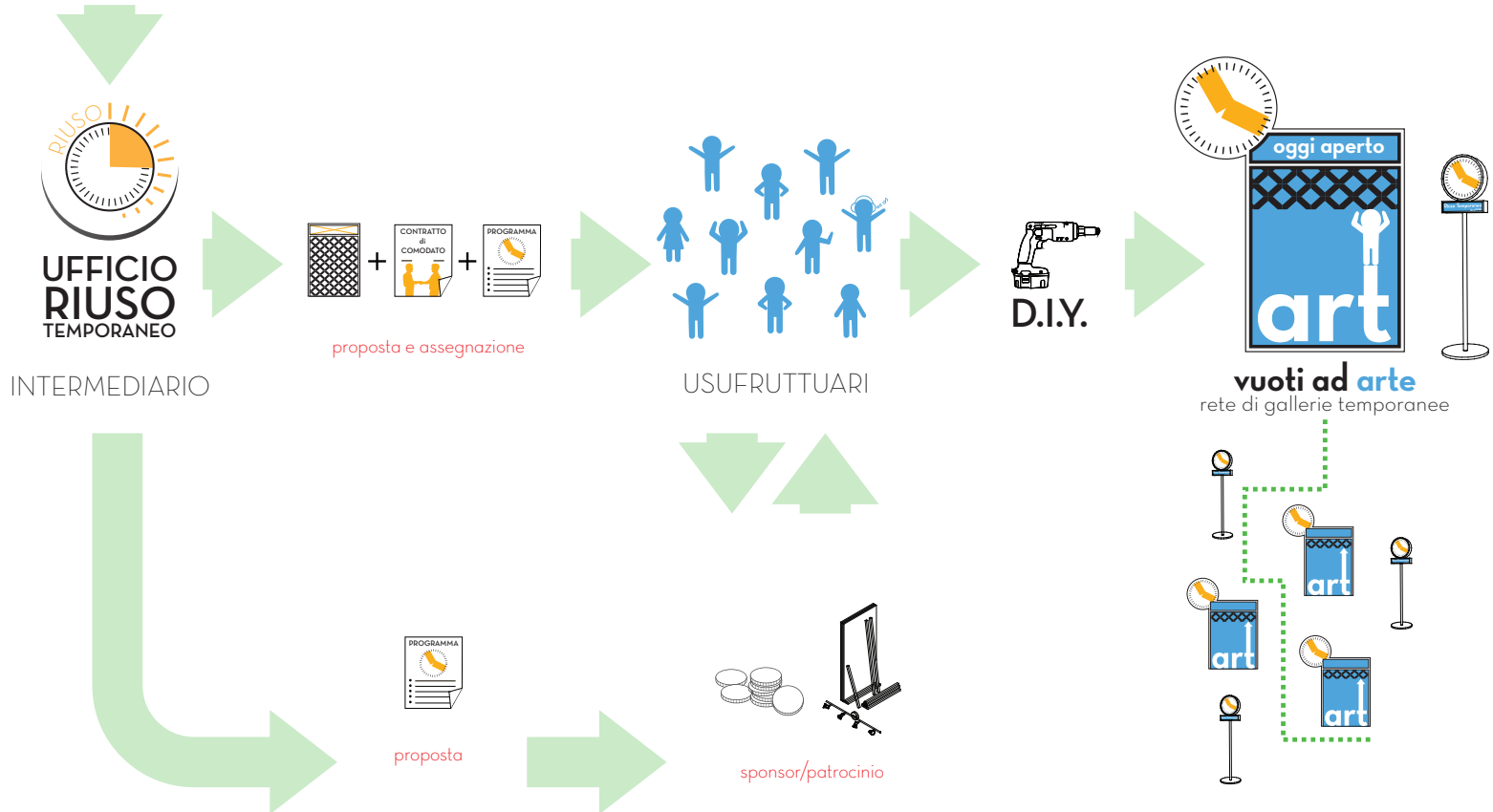
lo spazio dismesso

Spazio commerciale sfitto fronte strada.



tattica#2

istruzioni per l'uso



tattica#2: cronoprogramma

1 ANNO



attività

step 1

CALL FOR EMPTYIES* & PROPOSTE DEDICATE



- Raccolta di **domanda/offerta** per la concessione in uso temporaneo di spazi commerciali sfitti.
- Elaborazione di una **proposta di riuso temporaneo**
- Definizione dei **contratti di comodato d'uso sociale**
- **Call for artists** (concorsi di idee per assegnazione spazio)

ATTORI:
- **Ufficio Riuso Temporaneo**, Proprietari immobili

* la "call for empties" è un'attività permanente dell' Ufficio Riuso Temporaneo

step 1

ASSEGNAZIONE & ORGANIZZAZIONE



- **Localizzazione** degli spazi e scelta degli artisti
- **Assegnazione** degli spazi
- **raccolta dei fondi** (sponsor, patrocinii)
- definizione **cronoprogramma della rete di gallerie**

ATTORI:
- **Ufficio Riuso Temporaneo**, Artisti

step 2

OCCUPAZIONE & COSTRUZIONE



- **Occupazione** spazi
- **Allestimento** specifico per ogni artista
- **raccolta dei fondi** (sponsor, patrocinii)
- definizione **cronoprogramma dello spazio espositivo singolo**

ATTORI:
- Ufficio Riuso Temporaneo, **Artisti**, Sponsor, Ass.Commercianti di zona

step 3

ESPOSIZIONE



- **Attivazione** degli spazi
- Inaugurazioni, eventi, incontri, esposizione temporanea

ATTORI:
- Ufficio Riuso Temporaneo, **Artisti**

step 4

VALUTAZIONE RINNOVO/RILASCIO

- Valutazione: **possibilità di rinnovo**
- Si:** continuazione **step 4**
- No:** **smontaggio** degli allestimenti, **fine del processo** di riuso temporaneo, **rilascio dello spazio**

ATTORI:
- Ufficio Riuso Temporaneo, **Proprietari**, Ass.Commercianti di zona



tattica#2: esempio di un intervento

“MOSTRA FOTOGRAFICA”

RIEPILOGO

NOME DELL' INTERVENTO: mostra fotografica

SPAZIO DISMESSO: negozio 75m²

LIVELLO DI INTERVENTO: livello 1

OBIETTIVO: riuso temporaneo dello spazio sfitto

ATTORI: fotografi (a rotazione)

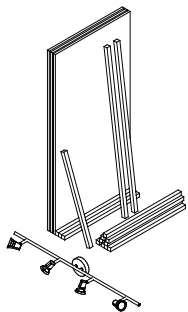
TIPOLOGIA DI COSTRUZIONE: allestimento pannelli espositivi, minimo arredo interno

DURATA MONTAGGIO: 1 giorno

DURATA DELL' INTERVENTO: 9 mesi

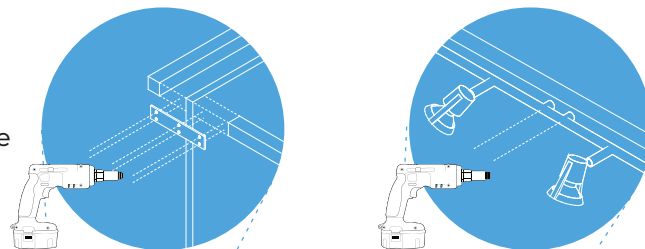
FUNZIONE PRINCIPALE: spazio proiezione

MATERIALI/COSTI

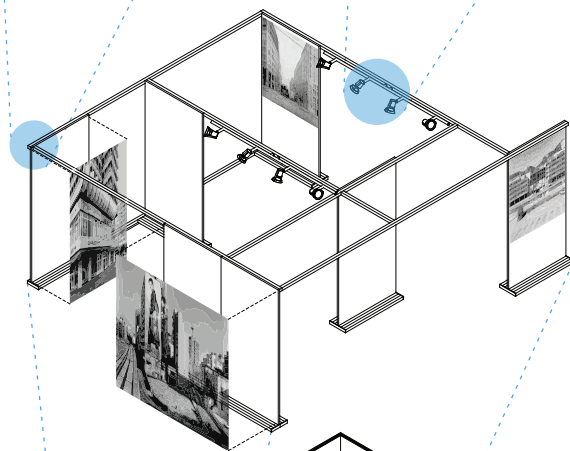


infrastrutture primarie (...): XX€/mese
faro alogeno (500watt): 50€cad.
ferramenta (viti da legno): 10€
pannelli in legno compensato (120X250): 20€cad.
pali in legno di abete (5X5): 2€/metro
tavolo e sedie: 30€
utensileria varia: n.d.

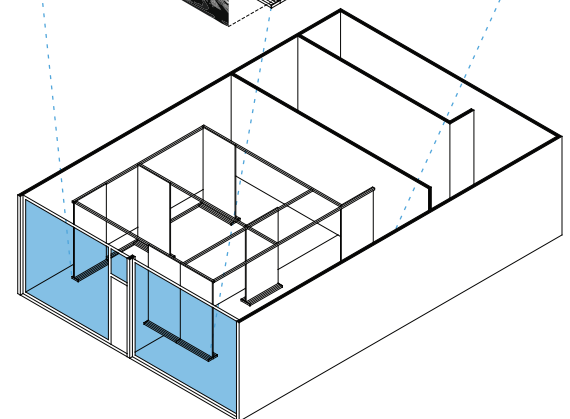
montaggio
dei pannelli
espositivi e
sistema di
illuminazione
aggiuntivo



allestimento
delle
fotografie



mostra



STIMA COSTO TOTALE INTERVENTO: 350€

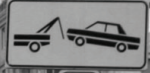


Riuso Temporaneo
in corso

oggi aperto

oggi aperto

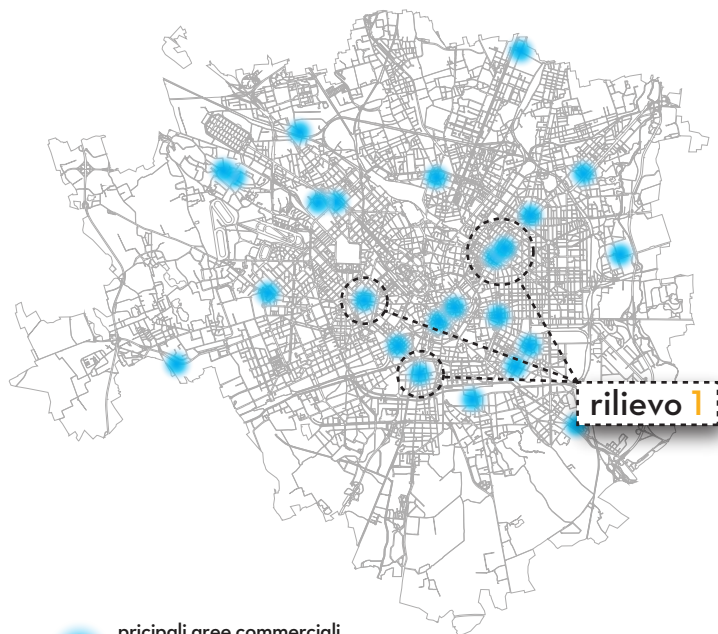
oggi aperto



La strategia 2 può essere replicata laddove troviamo fenomeni consistenti di chiusura temporanea di esercizi commerciali. Nel caso di Milano scegliamo due esempi di aree caratterizzate da questo tipo di abbandono a causa di due differenti fenomeni:

VIE SECONDARIE

- 1. Vie e piazze secondarie (trasversali e parallele) di importanti arterie commerciali urbane.**



principali aree commerciali
(superficie totale > 5000mq)
*fonte: dati 2006 (Regione Lombardia) -
elaborazione centro studi PIM*

CANTIERI IN CRISI

- 2. Fronti commerciali che si affacciano ad aree di cantiere in crisi o di forte impatto urbano a causa di tempi di realizzazione molto lunghi. (box, metropolitane, grandi progetti)**



principali cantieri dannosi per i commercianti
*fonte: aree di commercio desinquinata del fondo anticrisi a causa
dei lavori in corso - Comune di Milano*

rilievo 1

VIE SECONDARIE



vie secondarie di:

C.so Vercelli

C.so San Gottardo

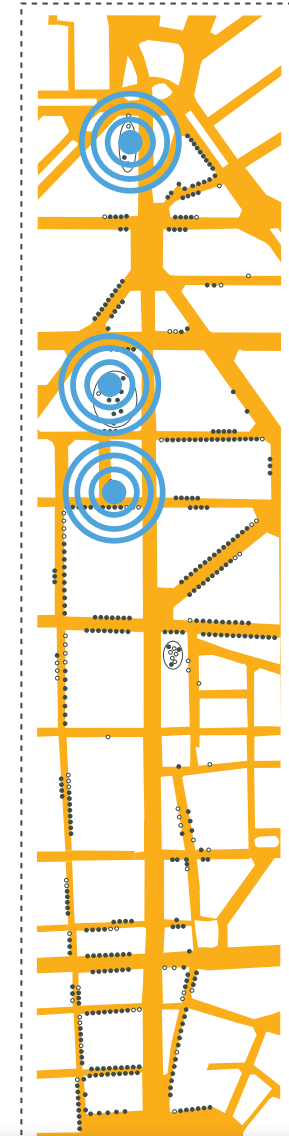
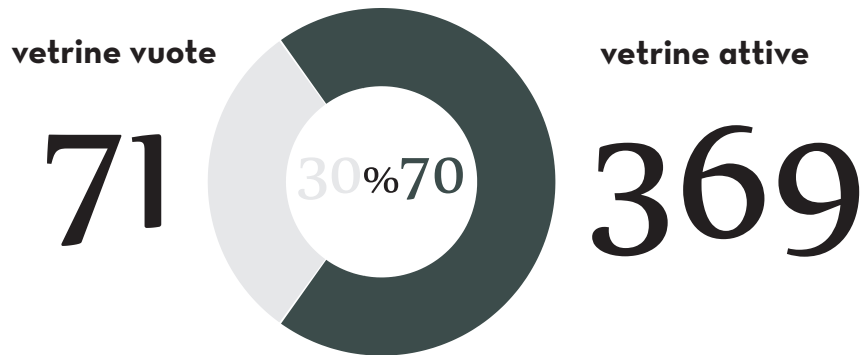
Corso Buenos Aires

La campagna di rilievo ha interessato alcune delle più importanti aree commerciali della città. Sono stati presi come esempi 3 delle principali vie commerciali della città per un' area che comprende le vie secondarie e parallele. Queste strade vengono contagiate più pesantemente dal fenomeno della dismissione prolungata di negozi.

Sono stati annotate la presenza di vetrine commerciali secondo due categorie: quelle che apparivano funzionanti e quelle invece che si trovavano in uno stato di palese abbandono o in affitto/vendita (serrande abbassate con cartelli affissi, interni visibilmente vuoti da un certo tempo,).



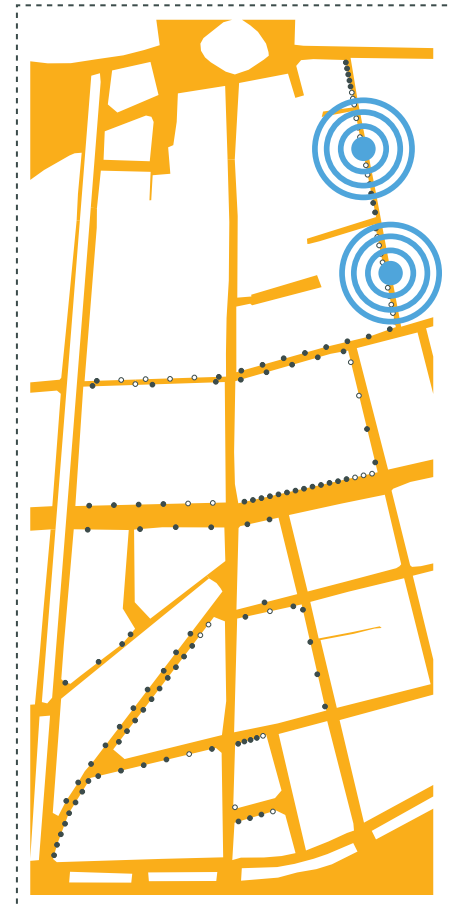
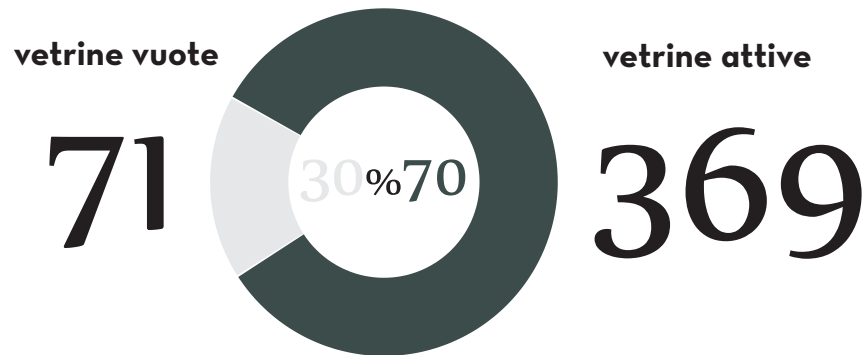
area: **Corso Buenos Aires**
data/ora rilievo: martedì 12-01.2010 - 9.30-11.30



minimo di 7 vetrine sfitte distanti
meno di 100m l' una dall' altra



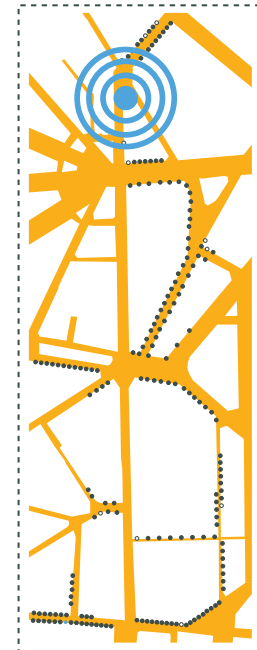
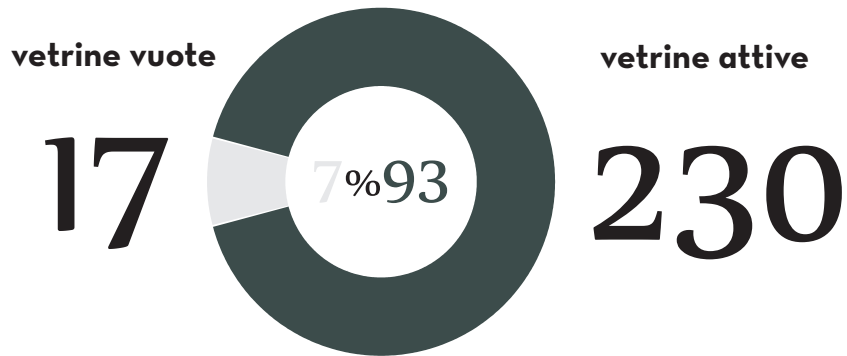
area: **Corso San Gottardo**
data/ora rilievo: sabato 16-01.2010 - 15.30-17.30



minimo di 7 vetrine sfitte distanti meno di 100m l' una dall' altra

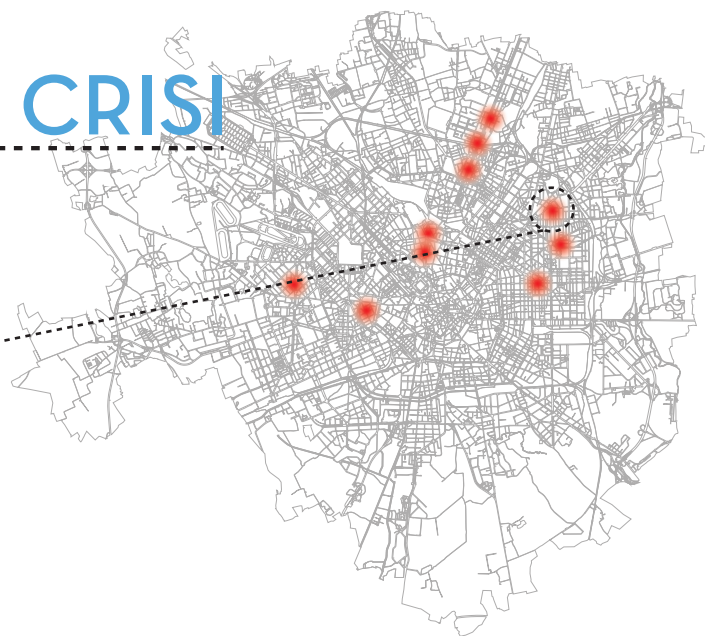


area: **Corso San Gottardo**
data/ora rilievo: sabato 16-01.2010 - 15.30-17.30



minimo di 7 vetrine sfitte distanti meno di 100m l' una dall' altra

CANTIERI IN CRISI



Cantiere di via Predabissi/via Leoncavallo

A causa del ritardo dei lavori di un cantiere per la costruzione di un parcheggio sotterraneo all'angolo tra via Predabissi e via Leoncavallo, una sequenza di ben 12 vetrine affacciate su una importante arteria del traffico in entrata della città, è abbandonata da più di un anno.



Cantiere di via Volturmo

La via ospita da più di un anno il cantiere per la costruzione della MM5. Circa 15 vetrine dismesse in rapida sequenza si affacciano alle cesate.



BIBLIOGRAFIA e RIFERIMENTI

- A.A.VV. "The micropolitics of urban space", Birkhauser, Basilea, 2006
- A.A.VV. "Mutations", ed. Actar, Barcelona 2001
- M. Augè, "Non-lieux", Seuil, Paris, 1992. (trad.it. "Nonluoghi: introduzione a una antropologia della surmodernità", Elèuthera, Milano 1993)
- H. Bey, "T.A.Z., zone temporaneamente autonome", Shake Ed. Underground, Milano, 1993
- S. Boeri, "Per un atlante eclettico del territorio italiano", in G. Basilico, S. Boeri, Sezioni del paesaggio italiano, Art&, Tavagnacco (UD), 1997
- Urban Center - Comune di Milano, "Conoscere Milano. I parchi della trasformazione", brochure informativa, 2005
- P. Cottino, "la città impreveduta. Il dissenso nell'uso dello spazio urbano", Ed. Elèuthera 2003
- G. de Franciscis, "Rigenerazione urbana: il recupero delle aree dismesse in Europa: strategie, gestione, strumenti operativi", Eidos, Castellammare di Stabia, 1997
- P. Echavarría, "Architettura Portatile, Paesaggi Imprevedibili", Structure, Barcellona, 2005
- F. Haydn, R. Temel, "Temporary urban spaces: concepts for the use of city spaces", Birkhauser, Basilea, 2006
- B. Hogervorst, P. Buchel, "Het Kerend Tij / The Turning Tide", De Appel, Amsterdam, 1997
- Studio Urban Catalyst (coordinator), "Urban Catalyst, strategies for temporary uses - potential for development of urban residual areas in European metropolises", 2003
- I. Inti, "Spazi urbani residuali e azioni temporanee, un'occasione per ridefinire i territori, gli attori e le Politiche urbane", DrPPT_Dottorato in Pianificazione Territoriale e Politiche Pubbliche del Territorio, IUAV, Istituto Universitario di Architettura di Venezia, 2005
- INURA, "Possible urban worlds. Urban strategies at the end of the 20th century", Birkhauser, Basilea, 1998
- R. Koolhaas, "Generic City" in S,M,L,XL, OIO Publishers, Rotterdam, 1995
- K. Lynch, "The image of the city", MIT Press, Cambridge, 1960
- G. Martinotti, "Metropoli. La nuova morfologia sociale della città", Il Mulino, Bologna 1993
- F. Matarasso, "Use or Ornament? The Social Impact of Participation in the Arts", Stroud, 1997
- C. Minca, "Spazi effimeri", Cedam, Padova, 1996
- Multiplicity.lab, "USE, Uncertain States of Europe", Ed. Skira, 2003
- Multiplicity.lab, "Border devices", in Biennale di Venezia, catalogo (It/E), 2003
- Multiplicity.lab, "Milano: cronache dell'abitare", Mondadori, Milano, 2007
- C. Morandi, "Milano, la grande trasformazione urbana", Marsilio, Venezia, 2005
- K. Overmeyer, "Urban Pioneers", Jovis, Berlino, 2007
- P. Oswald, "Berlin, stadt ohne form. Strategien einer anderen Architektur", Prestel Verlag, München, London, New York, 2000
- Raumlaborberlin, "Acting In Public", Jovis, Berlino, 2008
- Stalker, "Ararat", Librerie Dedalo, Roma, 2000
- O. Vleeschouwer, "Serres et jardins d'hiver", Flammarion, Paris, 2000
- A. Valitutti, "Tecnologie di riconversione dell'ambiente costruito: processi, metodi e strumenti di riqualificazione per le aree dismesse", Alinea, Firenze, 2009
- R. Venturi, D. Scott Brown, "Learning from Las Vegas: The Forgotten Symbolism of Architectural Form.", MIT Press, Cambridge, 1977
- M. Zardini, "L'urbano nel terzo millennio: un survival kit", in Piano Progetto Città, Pescara 2003

RIVISTE

- M. Lupi, S. Scalpelli, "Milano, un laboratorio della trasformazione post-industriale", supplemento Casabella 690, 2001
- F. Dal Co, "Milano 2001. lo stato dell'architettura", supplemento Casabella 690, 2001

WEB

- www.template.com; www.temporioso.org; www.precare.org; www.urban-reuse.eu; www.brad.it; www.artfactories.net; www.nolongerempty.com; www.urbancatalyst.net; www.cca-actions.org; www.adaptivereuse.info; www.bureaubroedplaatsen.amsterdam.nl; www.ndsm.nl; www.eddyburg.it; www.citymined.org; www.bedsharing.org; www.esterni.org; www.comune.milano.it; www.sestosg.net; www.vetrobalsamo.it; www.milanomet.it



RIUSO TEMPORANEO

DIBATTITO INTERNAZIONALE

BIBLIOGRAFIA PRINCIPALE

A **The Turning Tide**
Bert Hogervorst, Peti Buchel
'97

B **Urban Catalyst**
Misselwitz - Oswald - Overmeyer
'03

C **Spazi urbani residuali e azioni temporanee**
Isabella Inti
'05

D **Temporary Urban Spaces**
Florian Haydn, Robert Temel
'06

E **Urban Pioneers**
Studio UC/ Klaus Overmeyer
'07

F **Acting in Public**
Raumlabor Berlin
'08

RISORSE DI RETE

ndsm.nl
'00

bureaubroedplaatsen.nl
'00

templace.com
'02

precare.org
'05

bedsharing.org
'07

primaveraromana.wordpress.com
'09

nolongerempty.com
'09

temporiuso.org
'09

1. **www.ndsm.nl** Centro culturale NDSM; frutto di un progetto di riuso temporaneo di un rimessaggio navale abbandonato che ha permesso la rivitalizzazione di una grande area dismessa nella zona portuale a nord del fiume IJ, Amsterdam.
2. **www.bureaubroedplaatsen.amsterdam.nl** Il primo ufficio comunale totalmente dedicato al rilevamento di spazi temporaneamente dismessi della città di Amsterdam per conmetterli a gruppi di artisti ed imprenditori culturali e trasformarli in spazi di lavoro temporanei. In casi specifici prevede forme di sussidio economico per gli interventi architettonici necessari all'edificio.
3. **www.templace.com** Piattaforma creata sulla base della ricerca Urban Catalyst e dedicata alla raccolta e allo scambio di informazioni legate ai processi di riuso temporaneo (storia, luogo di applicazione, durata, promotori ecc...).
4. **www.precare.org** Progetto dell'associazione internazionale citymine(d) che si propone come punto di contatto tra proprietari di spazi dismessi e gruppi in cerca di spazi di lavoro. Ha attivato temporaneamente 14 edifici abbandonati a Bruxelles.
5. **www.bedsharing.org** Progetto dell'associazione Esterri: è una piattaforma per la domanda e l'offerta d'ospitalità temporanea, soprattutto in occasione di grandi eventi nella città di Milano. In caso di bisogno il letto lo forniscono loro.
6. **www.primaveraromana.wordpress.com** Progetto di esplorazione territoriale delle aree periferiche della città di Roma a cura del Laboratorio STALKER/Osservatorio Nomade. La ricerca e la catalogazione di spazi dismessi e sottoutilizzati come punto fondamentale per il racconto di nuove geografie urbane.
7. **www.nolongerempty.com** Pagina di presentazione del progetto No Longer Empty. L'omonima associazione si propone di attivare temporaneamente vetrine e negozi sfitti fronte strada nella città di New York.
8. **www.temporiuso.org** Progetto milanese delle associazioni Cantieri Isola e Precare.it sostenuto dal Comune di Milano. Promuove il riutilizzo temporaneo del patrimonio edilizio esistente e gli spazi aperti vuoti, in abbandono o sottoutilizzati di proprietà pubblica o privata con contratti di uso temporaneo.

SPAZI URBANI DISSMESSI

(A-B-C)

TEMPI DI RIUTILIZZO TEMPORANEO

(B-C)

ATTORI DEL PROCESSO TEMPORANEO

(C-D-E)

STRUMENTI E REGOLE DEL RIUSO TEMPORANEO

(A-B-C)

ARCHITETTURE GRADI DI INTERVENTO

(C-D-F)

TIPOLOGIE SPECIFICHE
(fabbriche, cascine, scuole, caserme, palazzetti dello sport, edifici polifunzionali.)

ex APPARTAMENTI/ex UFFICI
(palazzine vuote o inseriti in strutture abitative funzionanti)

SPAZI PER IL COMMERCIO
(negozi, centri commerciali, mercati comunali)

SPAZI APERTI
(spazi interstiziali, a standard, scali ferroviari, verde di risulta)

7/10 GIORNI
(eventi, turismo)

1-3 MESI
(esposizione, workshop)

9 MESI
(lavoro, studio)

18 MESI
(lavoro, associazionismo)

5 anni
+ rinnovo

10 anni
+ rinnovo

PROPRIETARIO

USUFRUTTUARIO

PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

INTERMEDIARIO

CONTRATTO DI COMODATO D'USO TEMPORANEO

CONCESSIONE D'USO TEMPORANEO

CONCORSI NAZIONALI/INTERNAZIONALI PER PROGETTI DI RIUSO TEMPORANEO

BANDI DI ASSEGNAZIONE TEMPORANEA

DELIBERE COMUNALI/PERMESSI D'USO TEMPORANEO

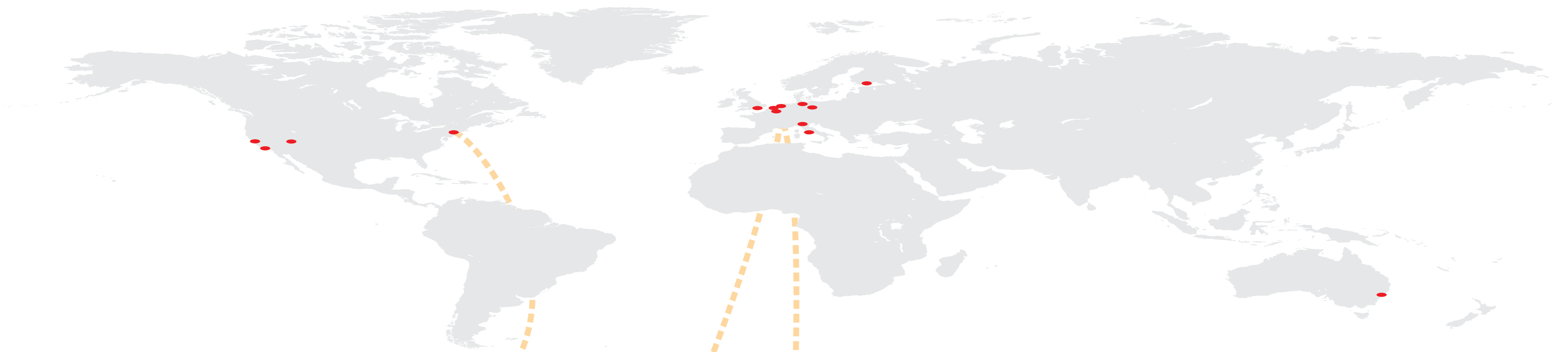
UFFICIO PER IL RIUSO TEMPORANEO (pubblica amministrazione)

AGENZIA PER IL RIUSO TEMPORANEO (pubblico/privato)

GRADO 0

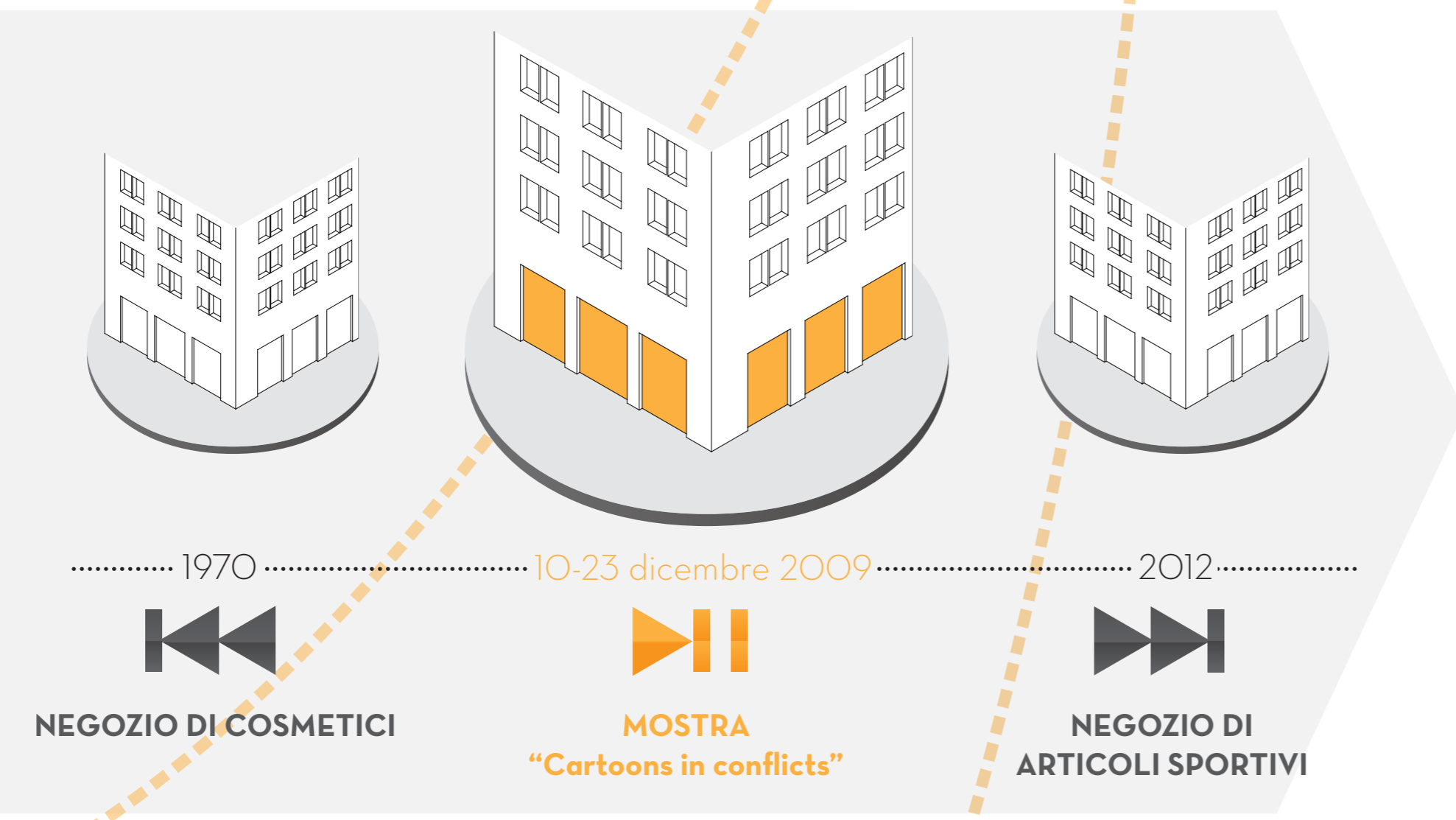
GRADO 1

GRADO 2



1 6th West 26th Street

New York Stati Uniti



SPAZI URBANI DISMESSI

TEMPI DI RIUTILIZZO TEMPORANEO

ATTORI DEL PROCESSO TEMPORANEO

SPAZI PER IL COMMERCIO
LOCALE COMMERCIALE FRONTE STRADA

13giorni

PROPRIETARIO
Kew Management (Real Estate commerciale)

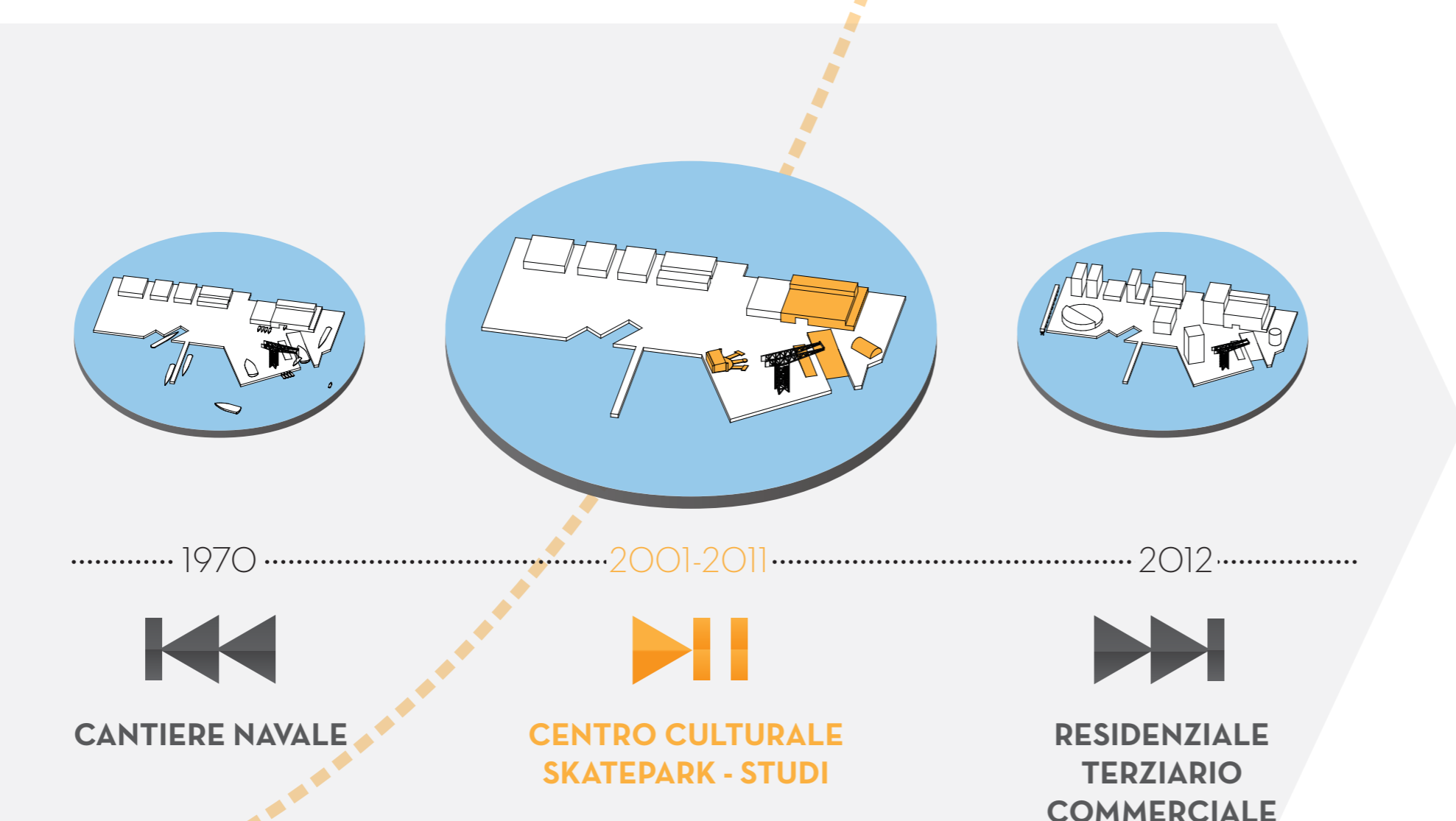
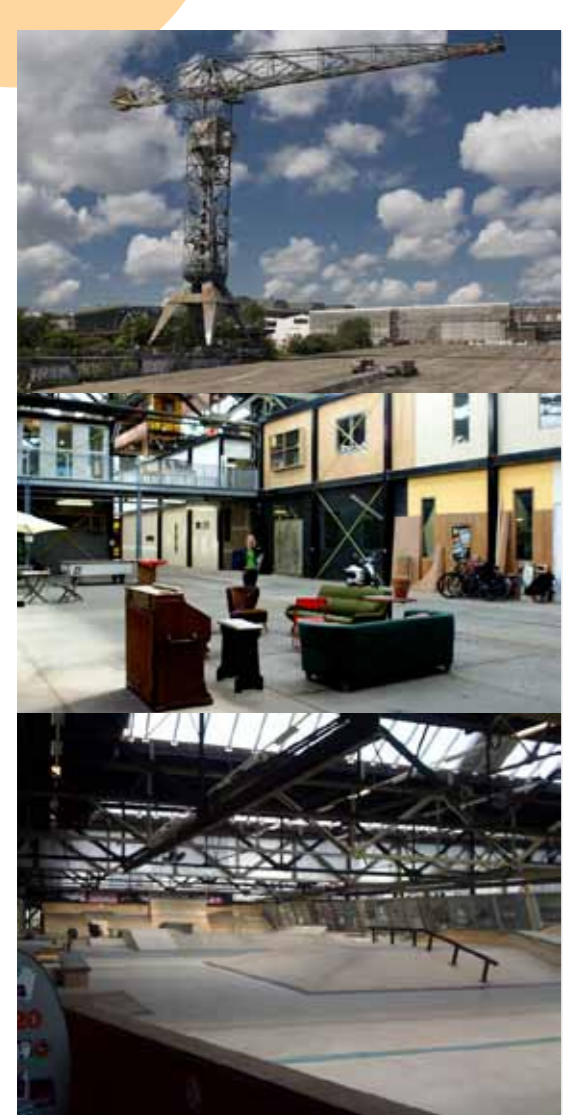
PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
New York Municipality, Community Board 5

INTERMEDIARIO
Associazione No Longer Empty

USUFRUTTUARIO
Org. no profit "The Parents Circle" e fumettisti

2 NDSM Wharf

Amsterdam Paesi Bassi



TIPOLOGIA SPECIFICA
CANTIERE NAVALE

10anni +rinnovo

PROPRIETARIO
Amministrazione comunale Amsterdam Noord

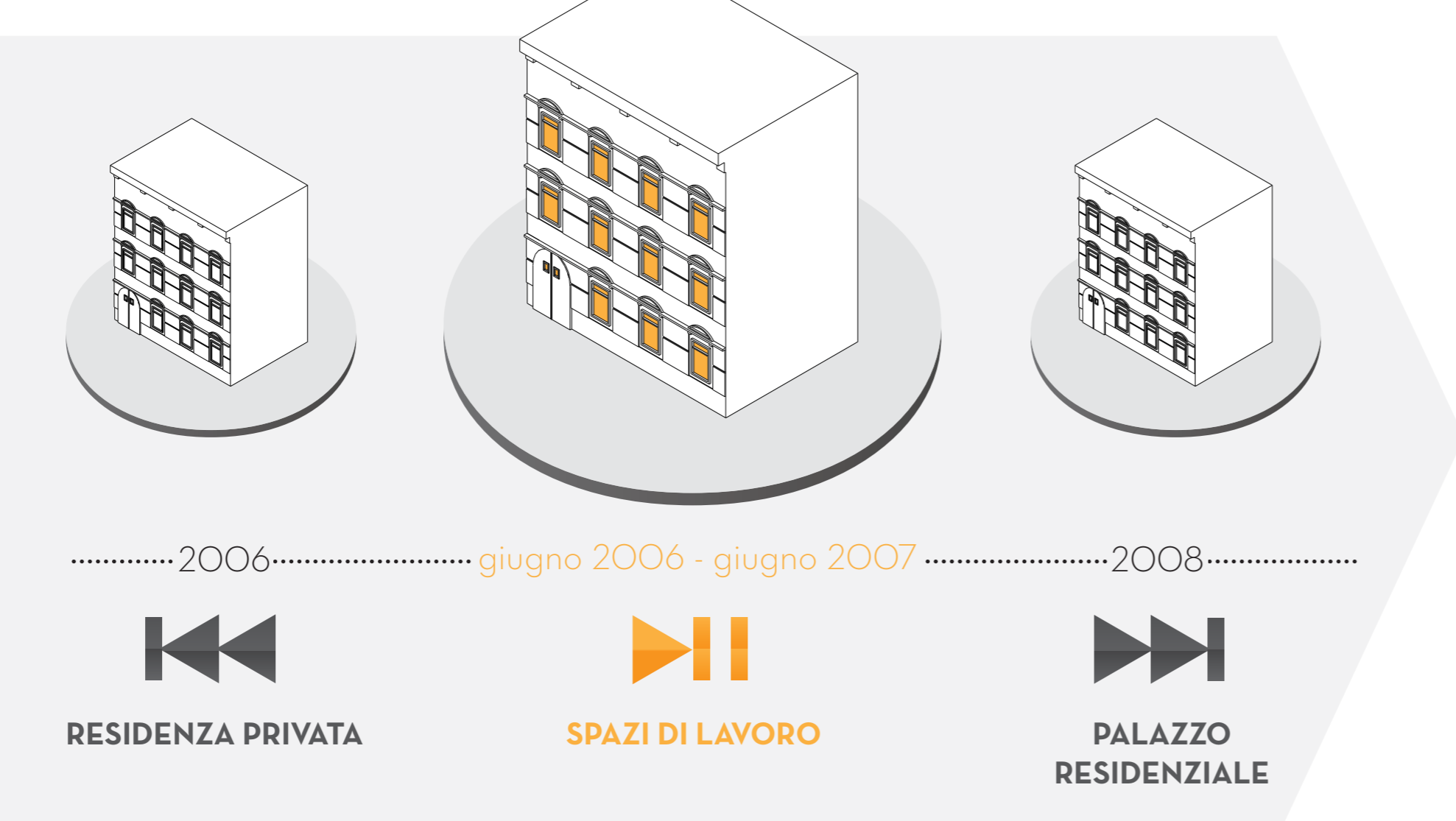
PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
Amministrazione comunale Amsterdam Noord

INTERMEDIARIO
Amministrazione comunale Amsterdam Noord

USUFRUTTUARIO
Ass. Kinetich Noord

3 Priemstraat, 19

Amsterdam Paesi Bassi



ex APPARTAMENTI
PALAZZO RESIDENZIALE

1 anno

PROPRIETARIO
Caw Mozaik (organizzazione cristiana per il terzo settore)

PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
Comune di Bruxelles

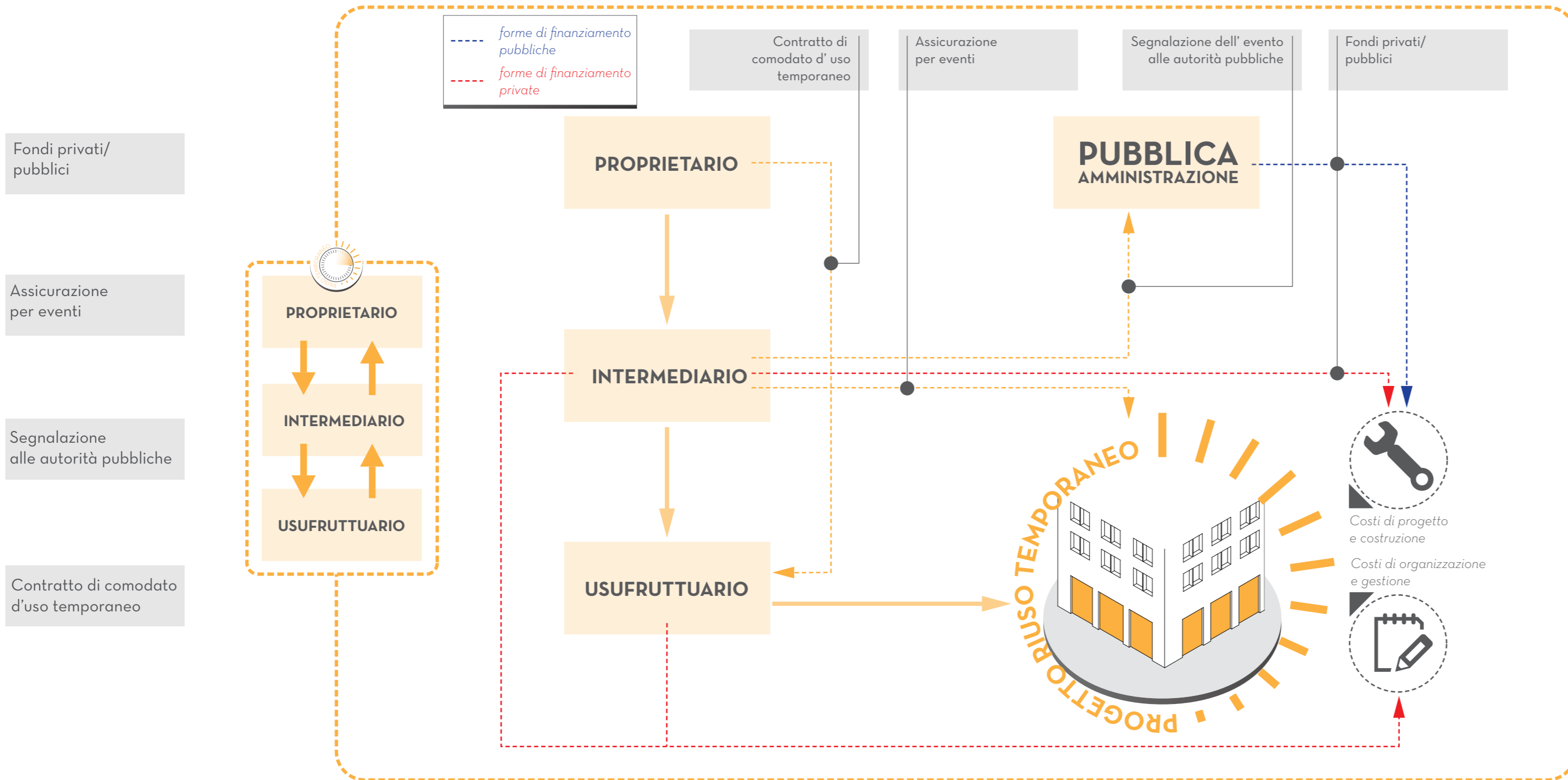
INTERMEDIARIO
Ass. Citymine(d) - progetto PRECARE

USUFRUTTUARIO
Artisti professionisti

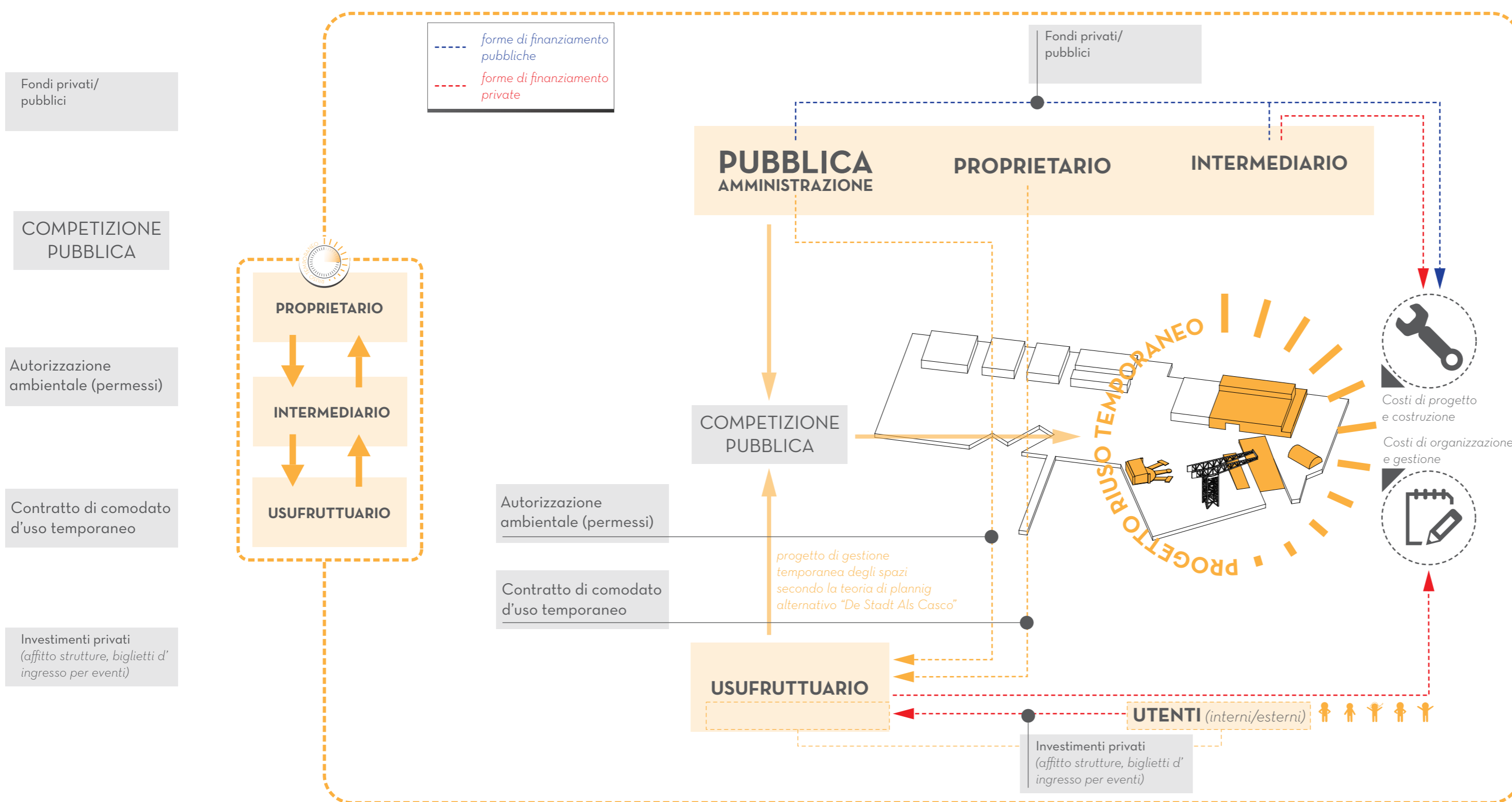
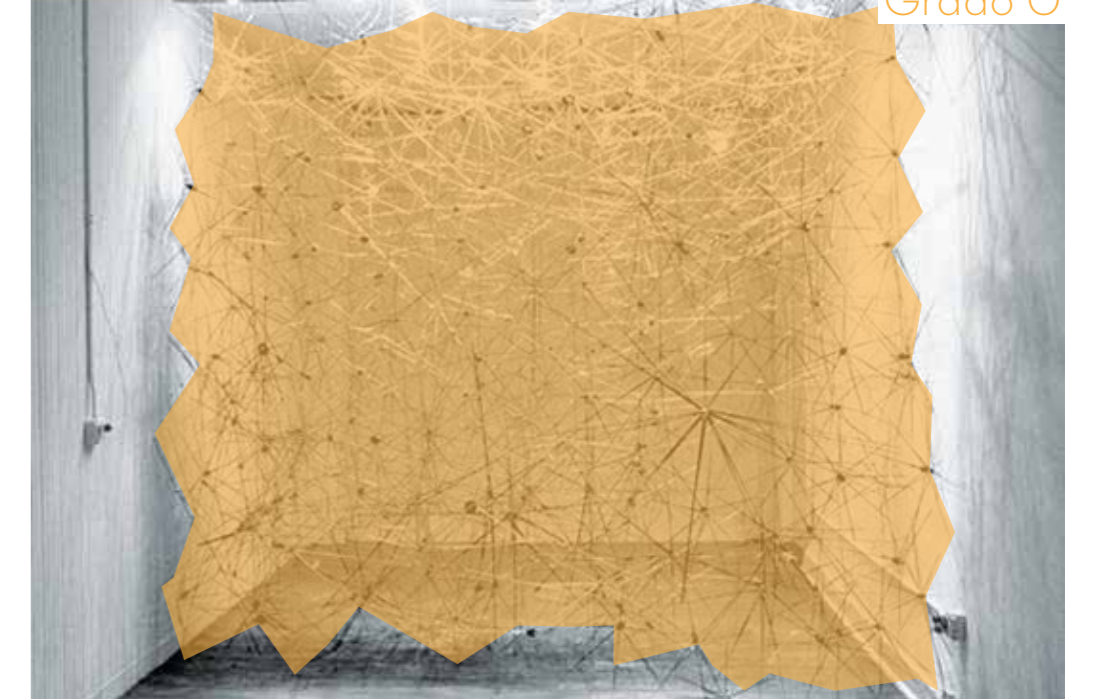
STRUMENTI E REGOLE DEL RIUSO TEMPORANEO

PROCESSO DEL RIUSO TEMPORANEO

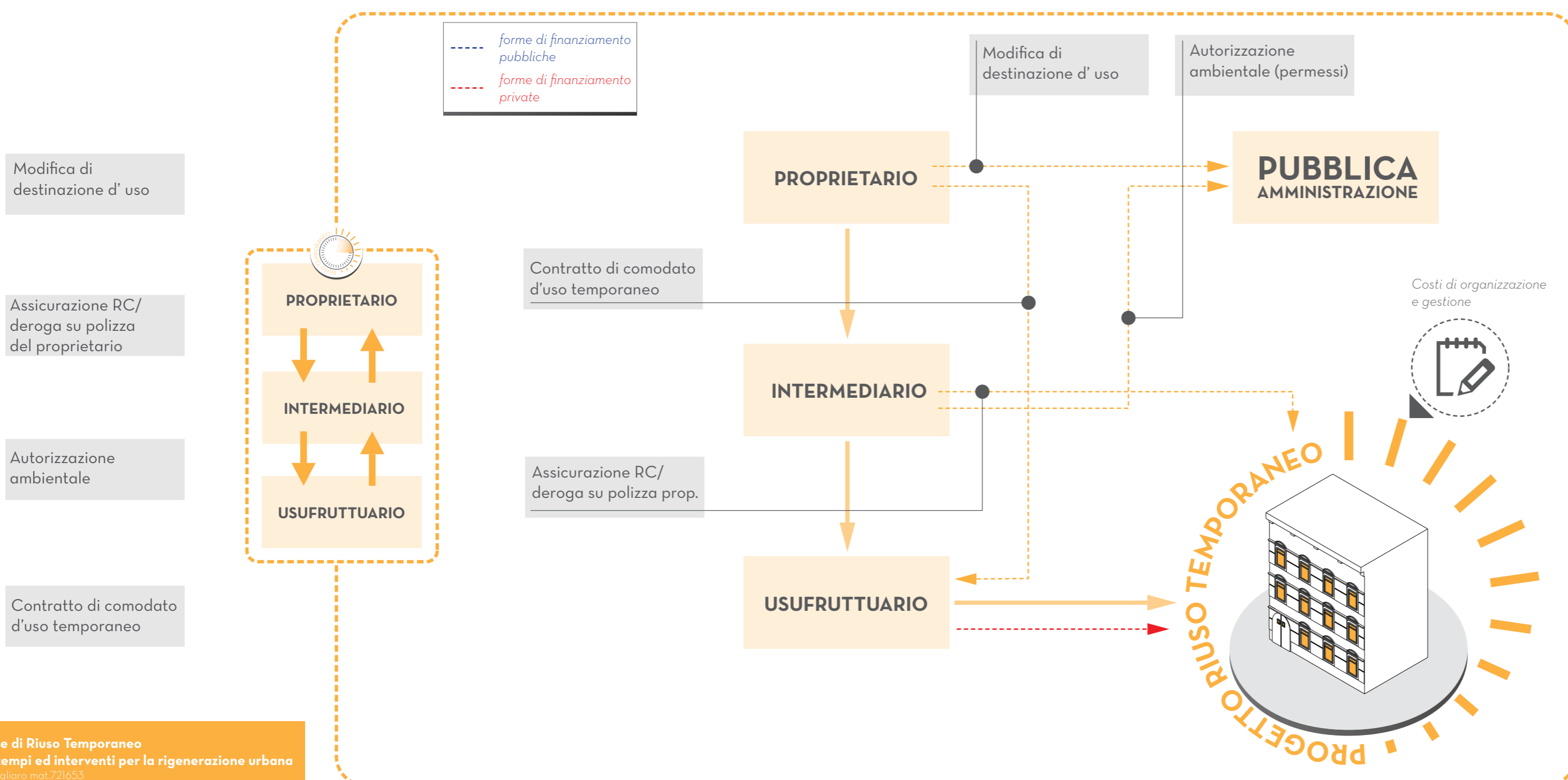
ARCHITETTURE GRADI DI INTERVENTO



Grado 0



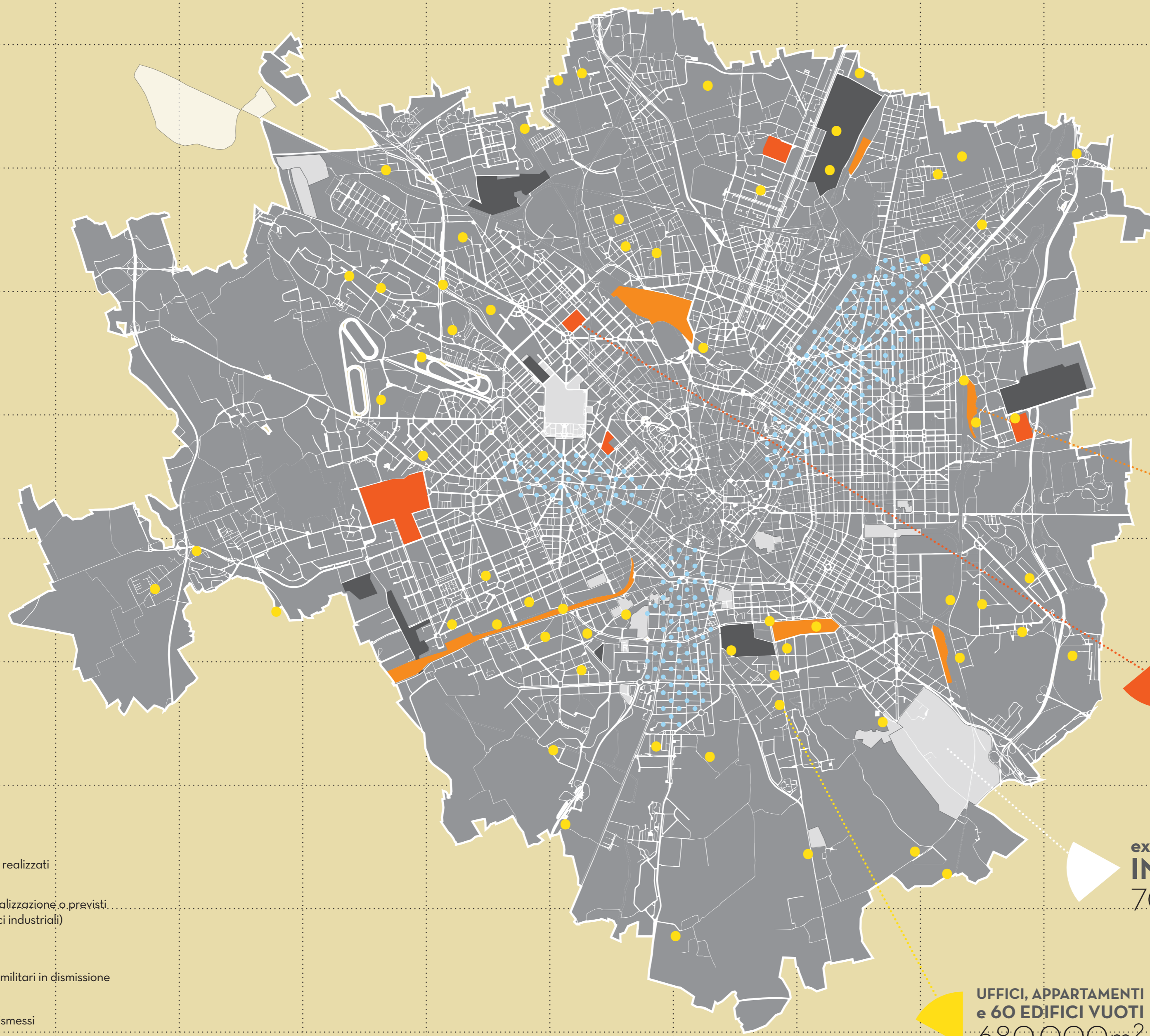
Grado 2



Grado O



MILANO SPAZI DISMESSI



- PRU approvati e realizzati
- PRU in fase di realizzazione o previsti (ex aree ed edifici industriali)
- Caserme e aree militari in dismissione
- Scali ferroviari dismessi
- Uffici e appartamenti vuoti > 60 edifici abbandonati
- Principali aree commerciali

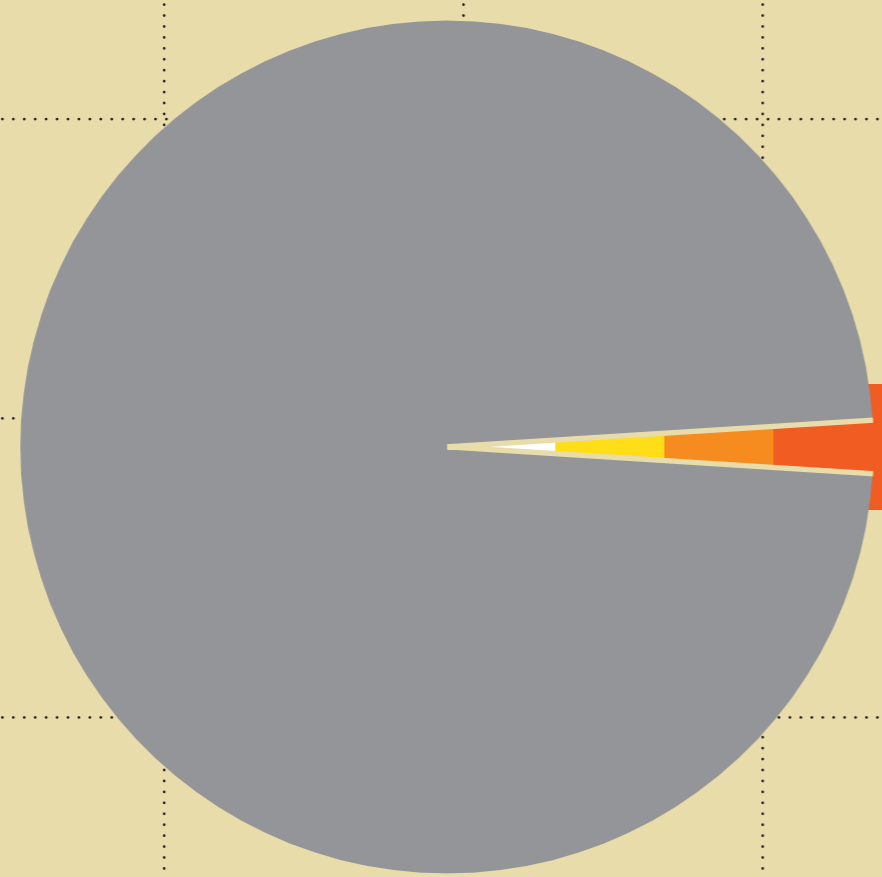
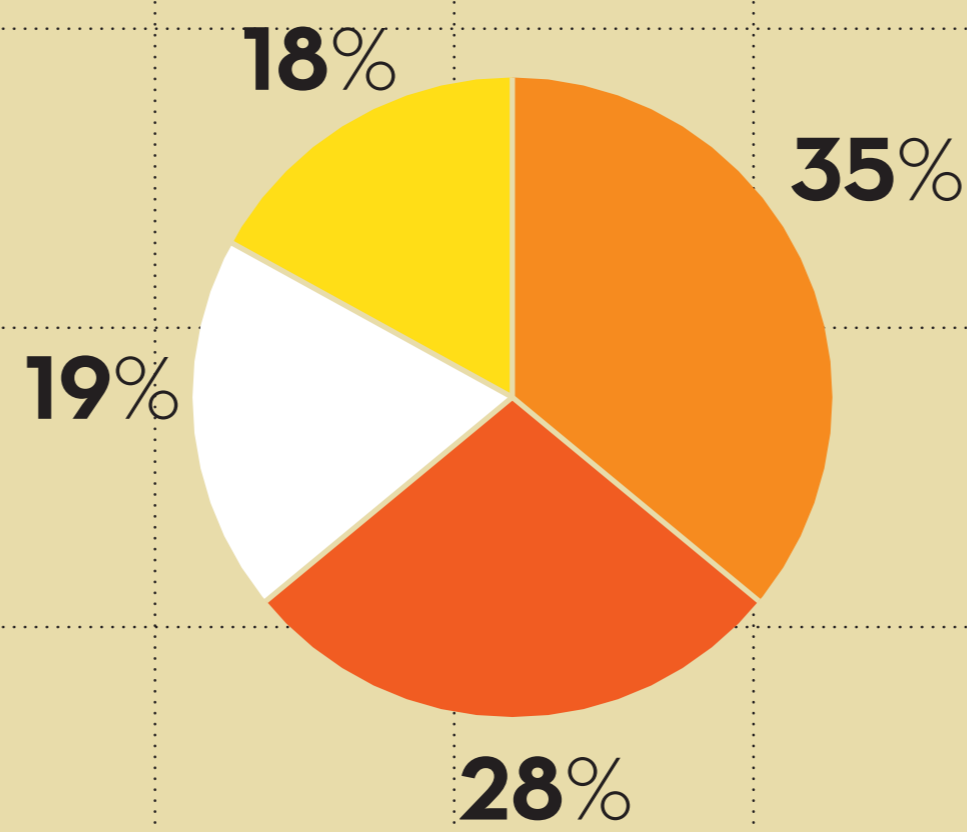
SCALI FERROVIARI DISMESSI
1.300.000m²

ex AREE MILITARI e CASERME
1.050.000m²

ex AREE ed EDIFICI INDUSTRIALI
700.000m²

UFFICI, APPARTAMENTI e 60 EDIFICI VUOTI
680.000m²

scala 1:50000

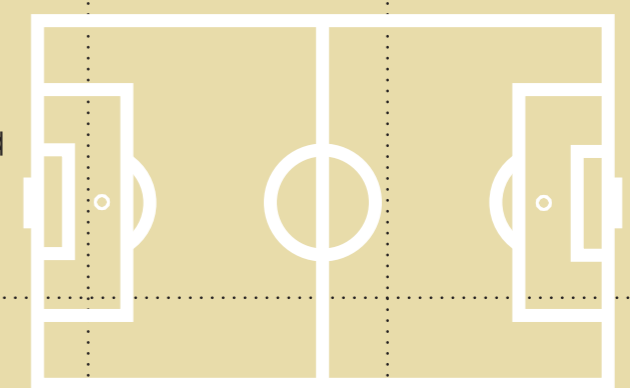


180km²=18000ha
superficie totale
Comune di Milano

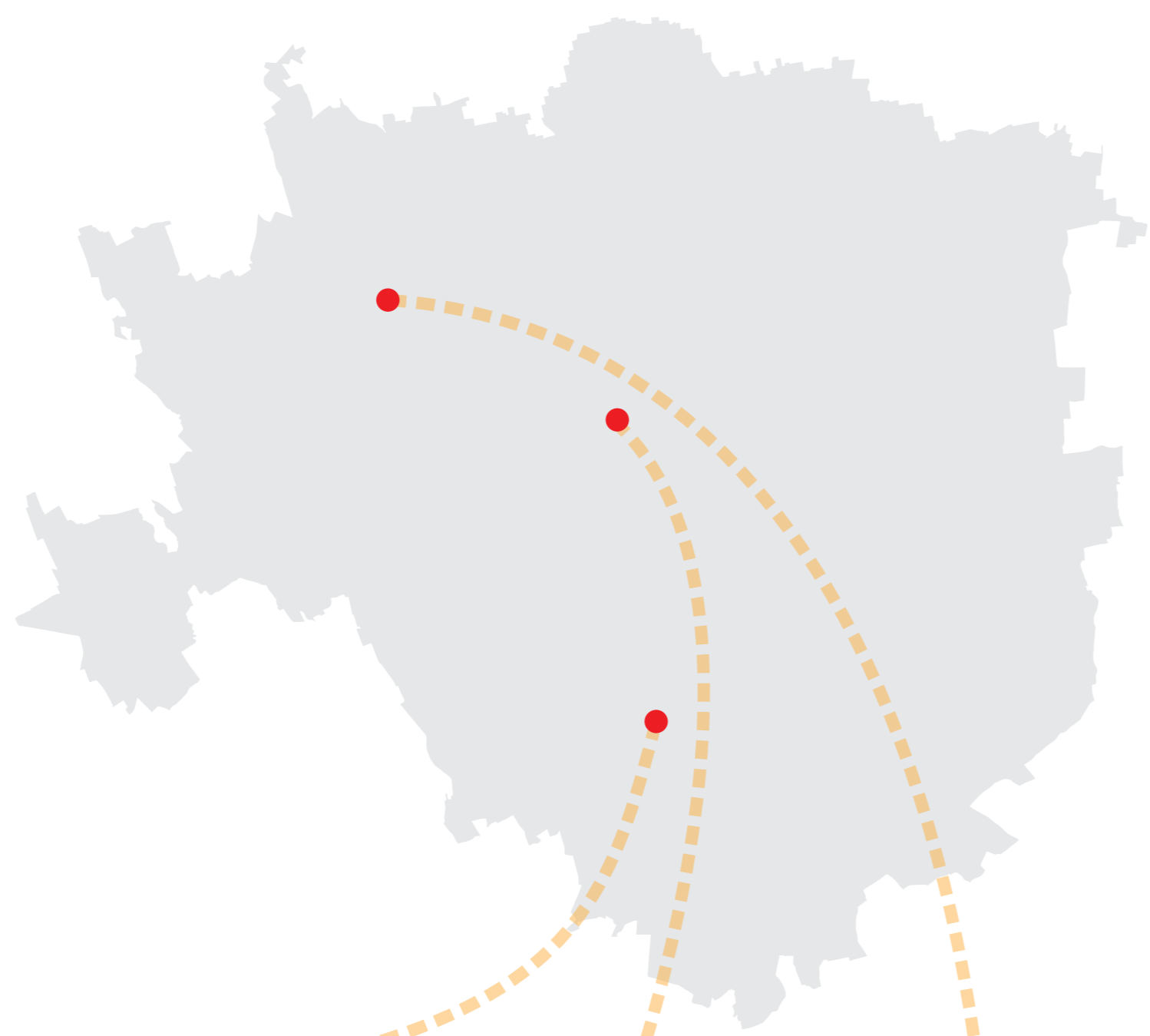
373 ha
di superficie totale di spazi dismessi
equivalenti al
2.1%
superficie urbana totale Comune di Milano

superficie dismessa pari a

520x

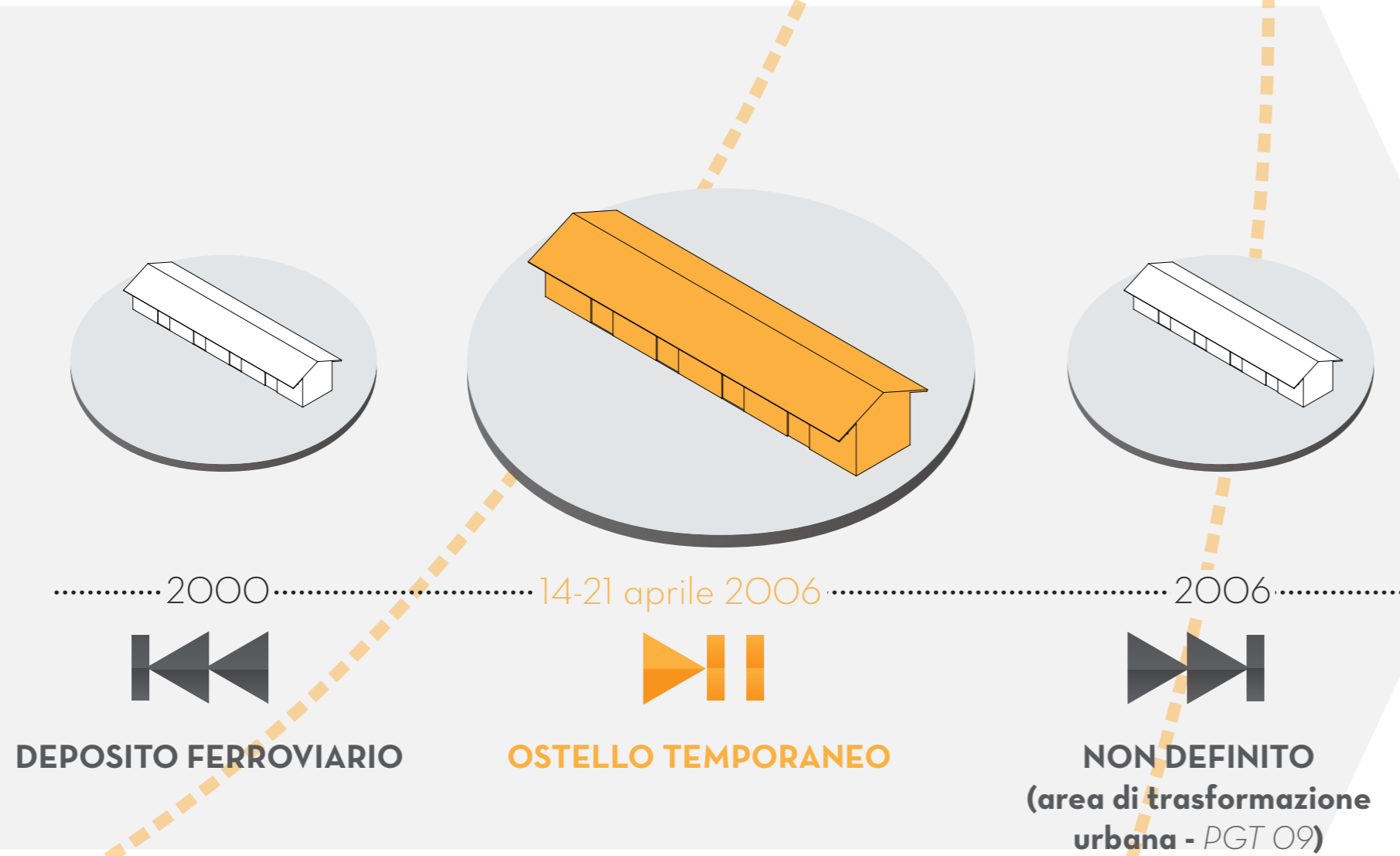


FONTE DATI: - Comune di Milano (PRG vigente e PGT 2009)
- C. Morandi, Milano: la grande trasformazione urbana, Marsilio, Venezia, 2005
- Multiplicity Lab, Milano, Cronache dell' Abitare, Mondadori, Milano, 2007



1 Casa dei designers '06

Ex magazzini di P.ta Genova Milano



SPAZI URBANI DISMESSI

TEMPI DI RIUTILIZZO TEMPORANEO

ATTORI DEL PROCESSO TEMPORANEO

PROPRIETARIO

Ferrovie dello Stato s.p.a.

PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Comune di Milano

INTERMEDIARIO

Associazione Esterni

USUFRUTTUARIO

Ass. Esterni, designers, fotografi

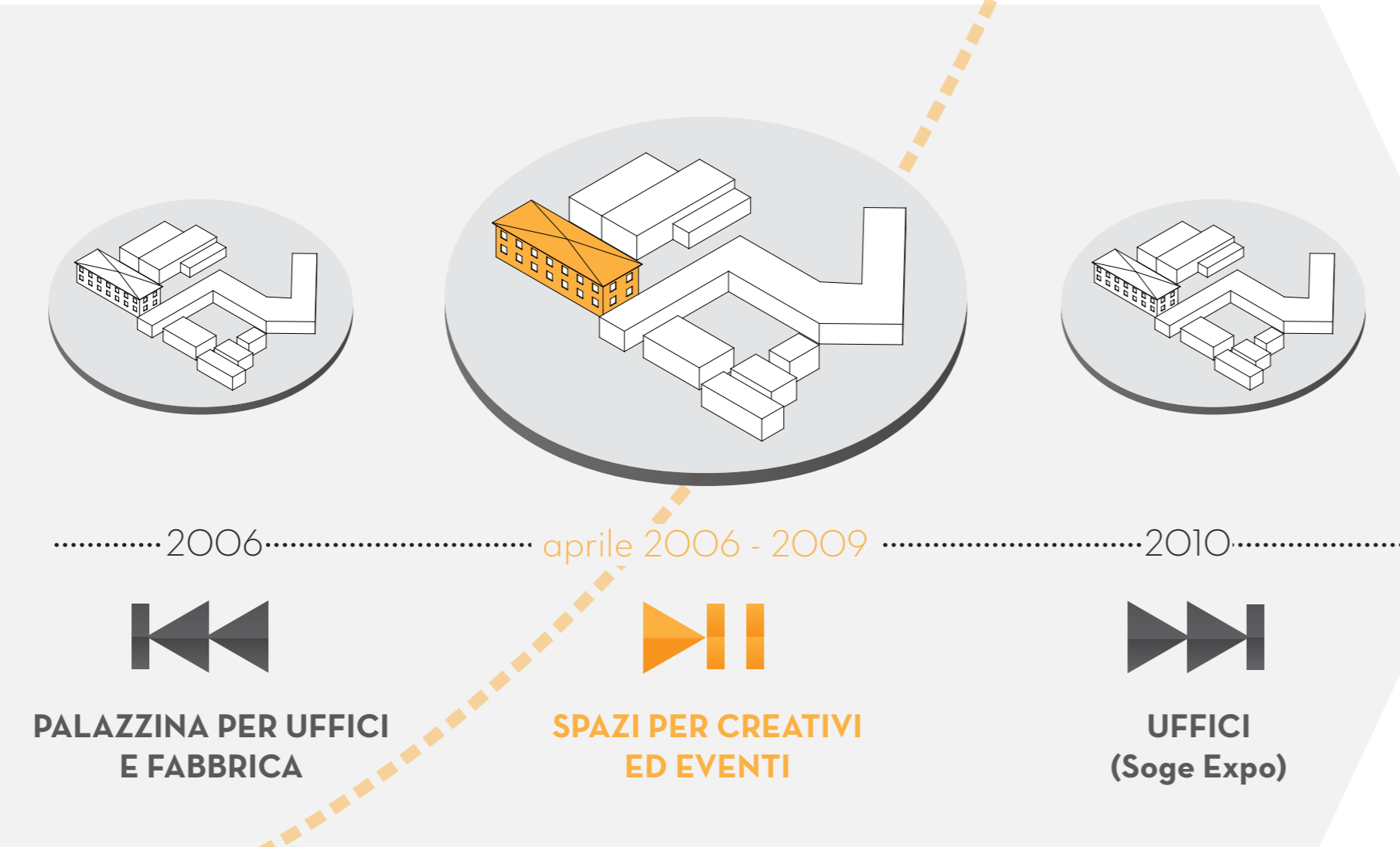
TIPOLOGIA SPECIFICA

CAPANNONE DEPOSITO MATERIALI

10giorni

2 BaseB metriquadricreativi

Via Lambruschini 36 Milano



ex UFFICI/TIP. SPECIFICA

PALAZZINA PER UFFICI ex FABBRICA

3 anni (+3 rinnovo)

PROPRIETARIO

Euromilano Immobiliare

PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Comune di Milano

INTERMEDIARIO

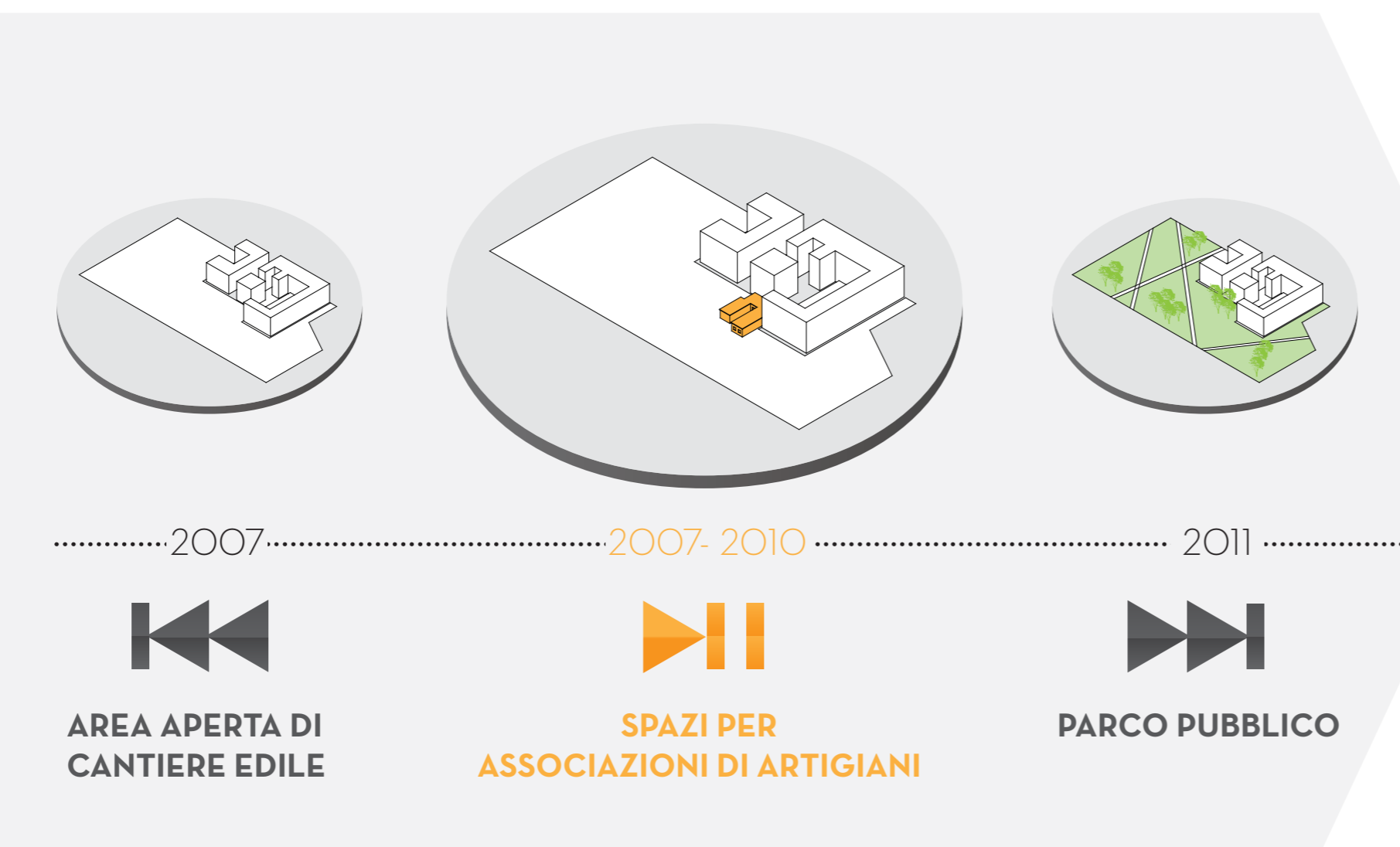
Associazione ZonaBovisa

USUFRUTTUARIO

Associazione ZonaBovisa

3 Stecca Temporanea

Vicolo de Castilia Milano



SPAZI APERTI

CANTIERE EDILE

3 anni

PROPRIETARIO

Isola s.r.l. (Hines Italia)

PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Comune di Milano

INTERMEDIARIO

Rete di associazioni ADA Stecca

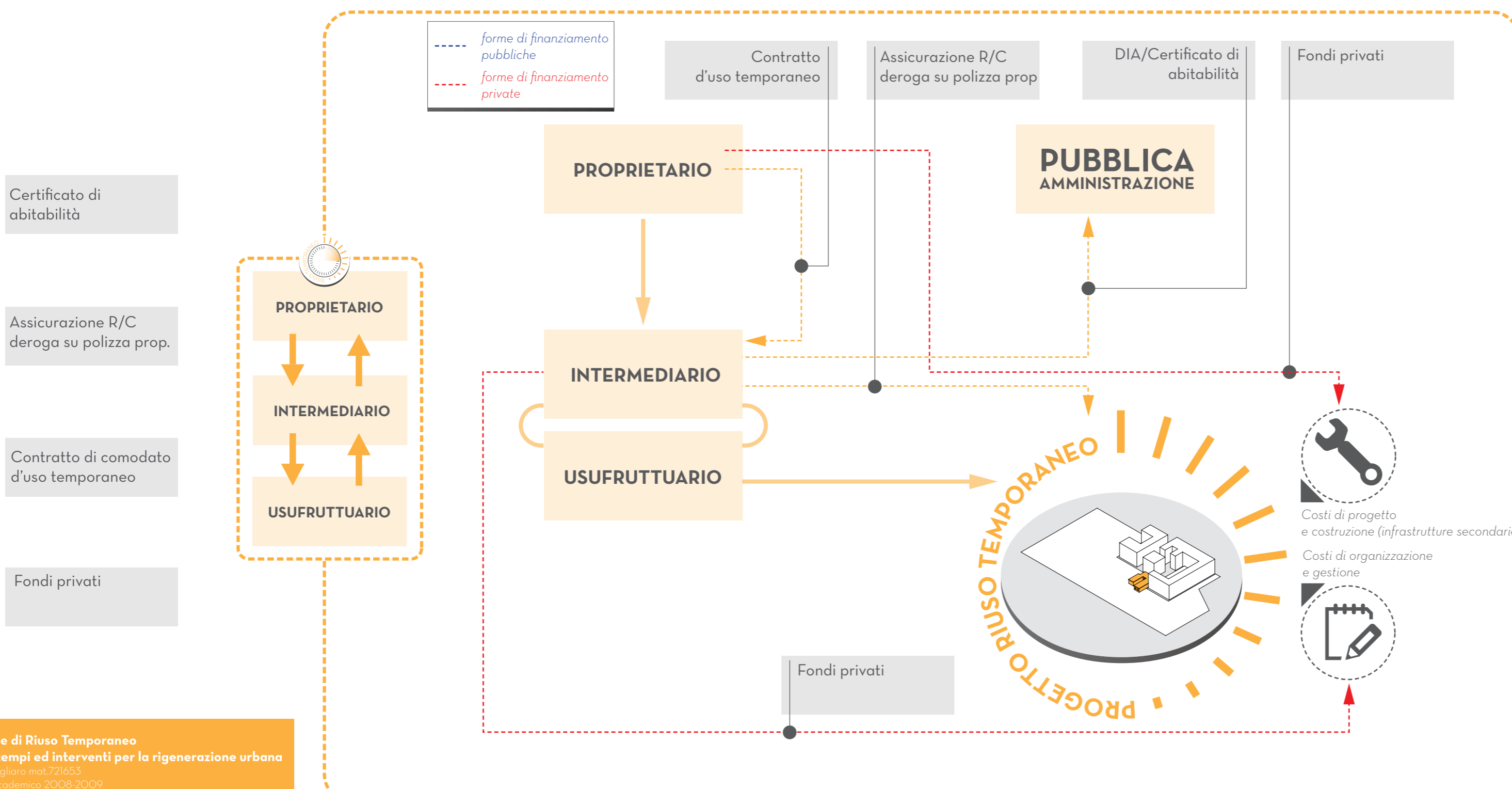
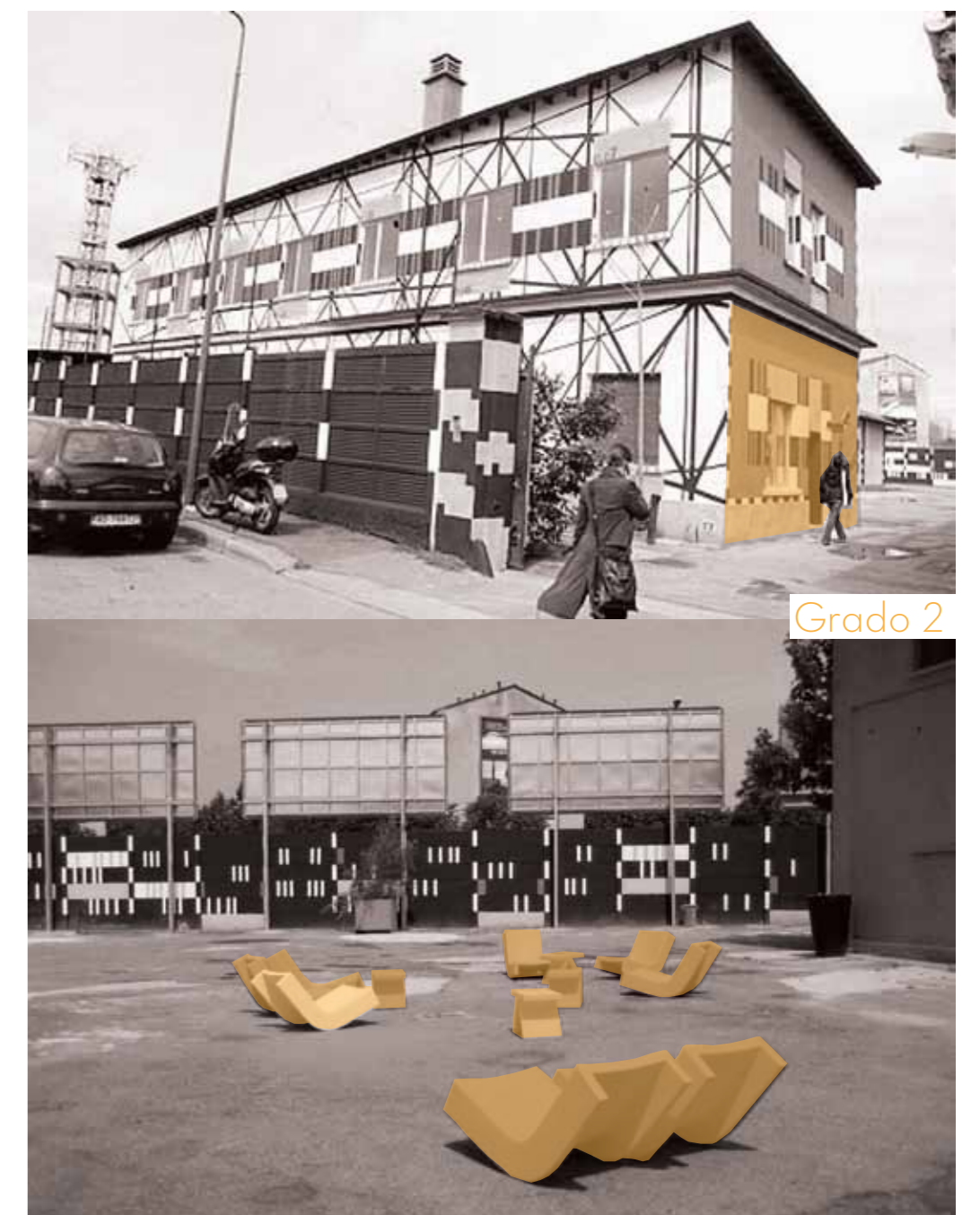
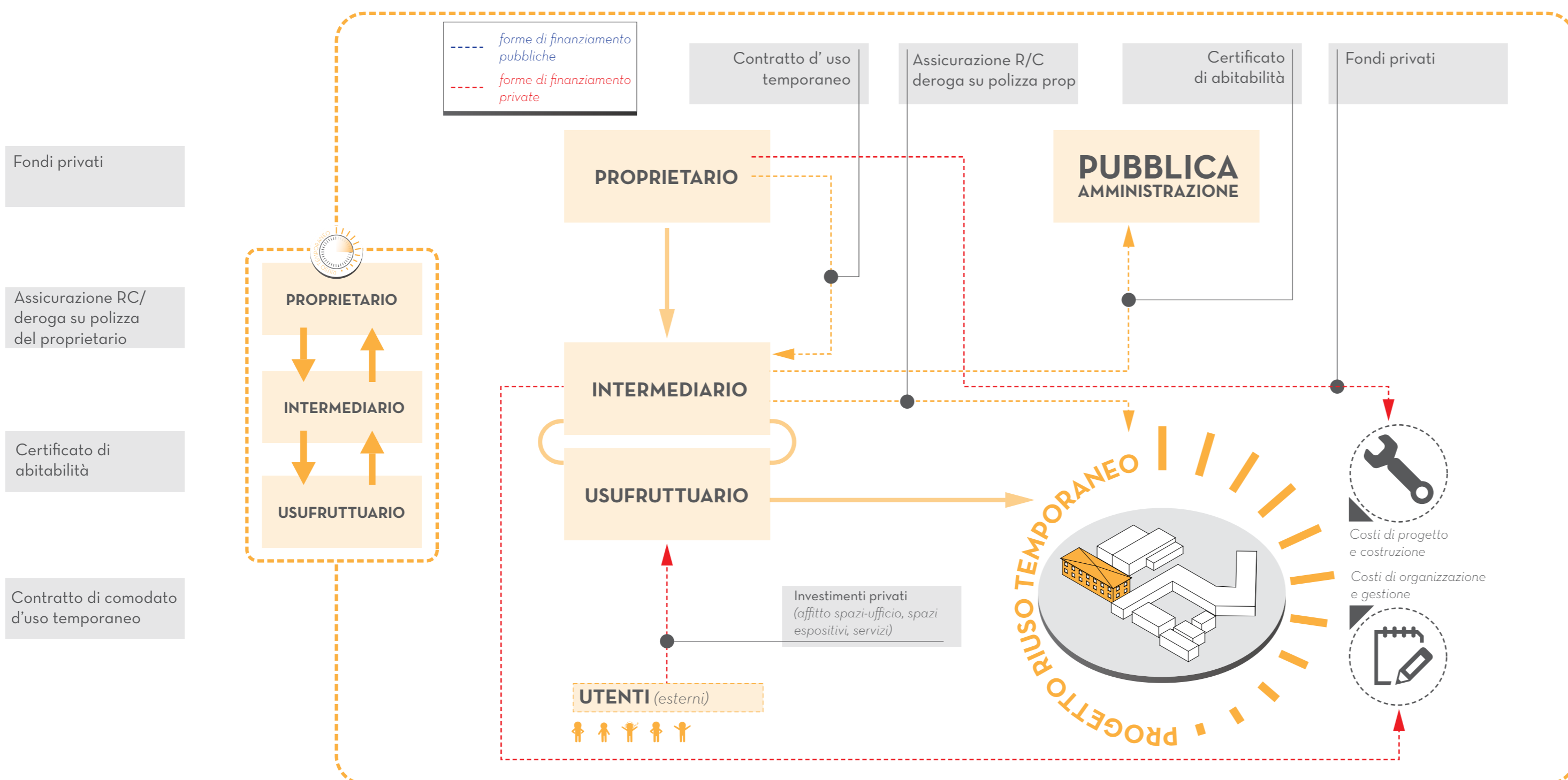
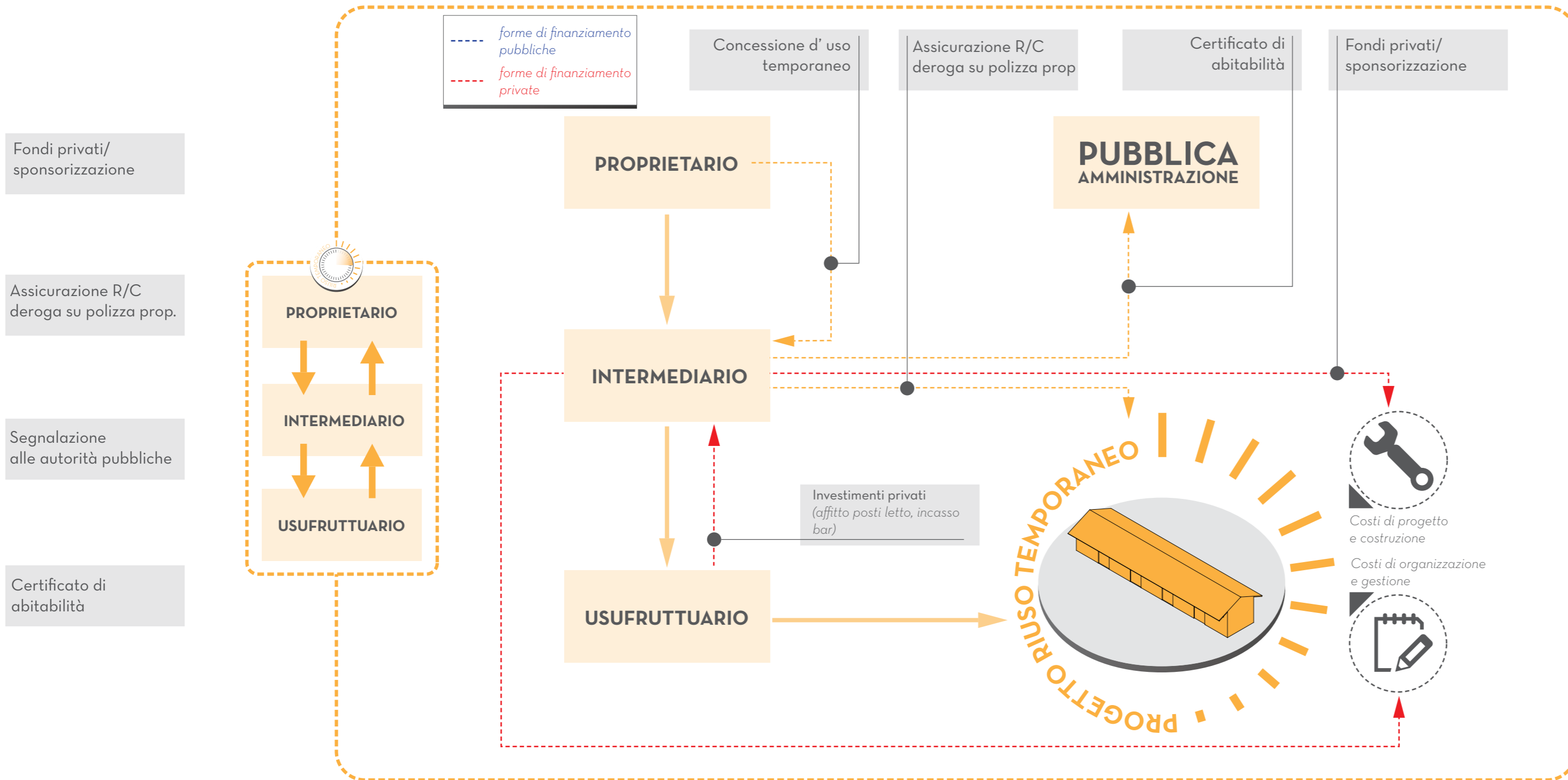
USUFRUTTUARIO

Associazioni di artigiani e artisti

STRUMENTI E REGOLE DEL RIUSO TEMPORANEO

PROCESSO DEL RIUSO TEMPORANEO

ARCHITETTURE GRADI DI INTERVENTO



Certificato di abitabilità

Assicurazione R/C deroga su polizza prop.

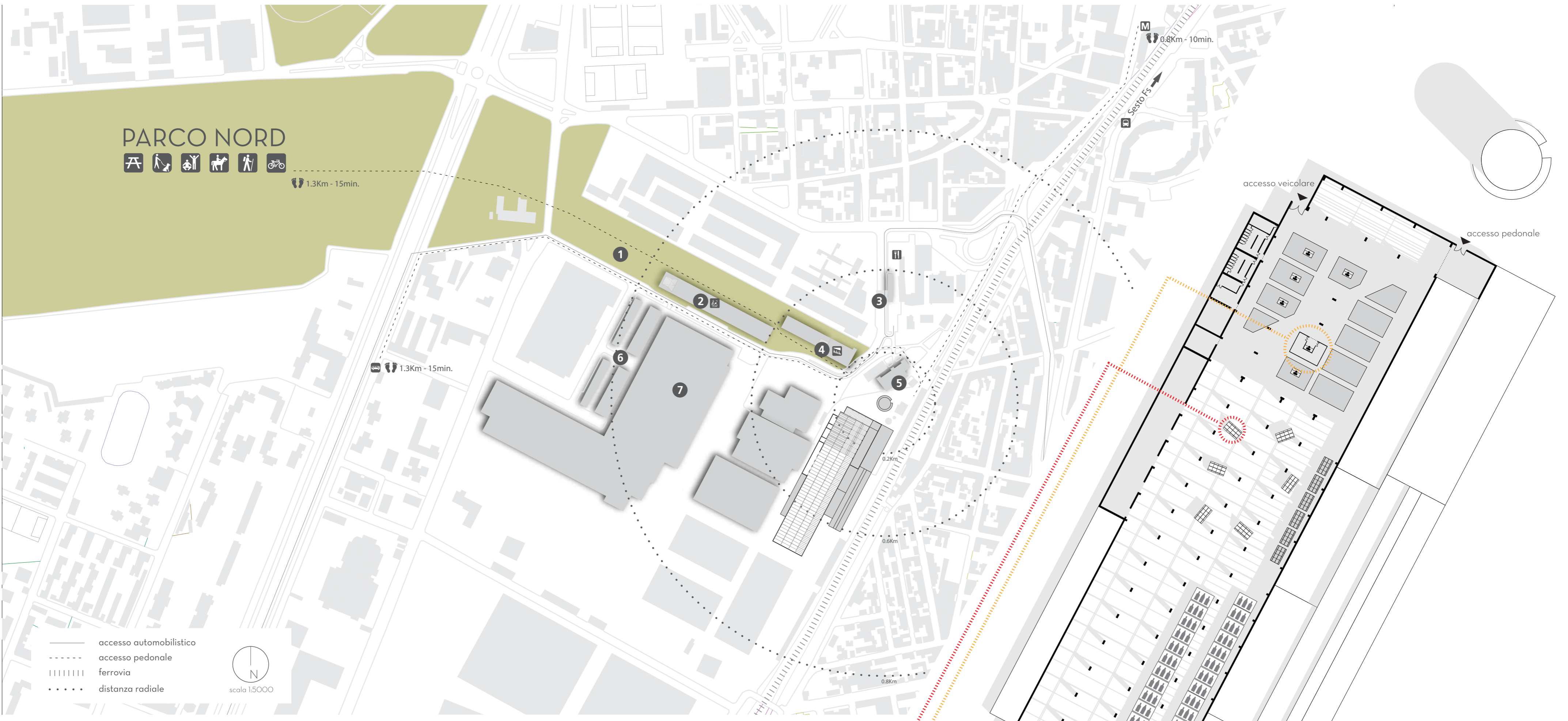
Contratto di comodato d'uso temporaneo

Fondi privati



INQUADRAMENTO E MOBILITA'

1:5000



- 1 STRADA DEL PARCO** un asse pedonale di verde urbano che fornisce un rapido collegamento con il vicino Parco della Torretta e l'omonima villa. Questo importante collegamento sottolinea la volontà dell'amministrazione di connettere l'area ex-Breda con il vicino Parco Nord attraverso un percorso ciclo-pedonale che porta sino al centro cittadino.
- 2 CARROPONTE**, il vecchio deposito rottami delle acciaierie Breda oggi trasformato in un'area concerti di 12.000mq. La struttura ospita eventi e manifestazioni di varia natura principalmente nella stagione estiva.
- 3 exBREDa GREENHOUSE**. Il progetto vincitore, "Die Grünen" ha trasformato temporaneamente (da fine ottobre a dicembre '09) l'ex portineria Breda di Sesto San Giovanni in un "laboratorio" dove sono state create, con il coinvolgimento di associazioni e realtà del territorio, un serra-vivaio di piante e ortaggi e una "piattaforma" di discussione e di confronto con pensatori, paesaggisti, scienziati, agronomi e attivisti sui temi inerenti al verde urbano.



- 4 SPAZIO MIL**, frutto del recupero di un vecchio magazzino del complesso storico dell'area Breda, è oggi un museo dello storia industriale di Sesto San Giovanni ed uno spazio polivalente per eventi teatrali e musicali.
- 5 UFFICI MILANOMETROPOLI**. 4.500mq di superficie della ex-mensa e spogliatoio della Breda trasformati in uffici e sale riunioni forniscono gli spazi e le infrastrutture necessarie a piccole start-up impegnate nell'innovazione e nell'high-tech. In fase di ampliamento con un progetto di recupero dell'ex portineria Breda.
- 6 DISTRETTO ARTIGIANALE** (ex Breda-Cimimontubi), risultato di un accordo di programma tra l'Agenzia dello sviluppo Nord Milano e il Comune di Sesto. Questo programma di riqualificazione ha permesso il recupero di alcune aree ex-industriali di Sesto San Giovanni (ex-Concordia, Falck e Breda) in funzione di una reindustrializzazione "soft" e della realizzazione di importanti strutture pubbliche al servizio della città (Parco della Torretta).



7 VETROBALSAMO, è una fabbrica nata nel 1938 nell'area ex-Breda. È una delle poche vetrerie a capitale italiano, specializzata nella produzione di bottiglie speciali. La fabbrica si occupa dell'intero ciclo di produzione: dalla fusione di frammenti di vetro da riciclare fino al prodotto finito. È il proprietario del capannone ex Breda Cimimontubi.



accesso veicoli pesanti

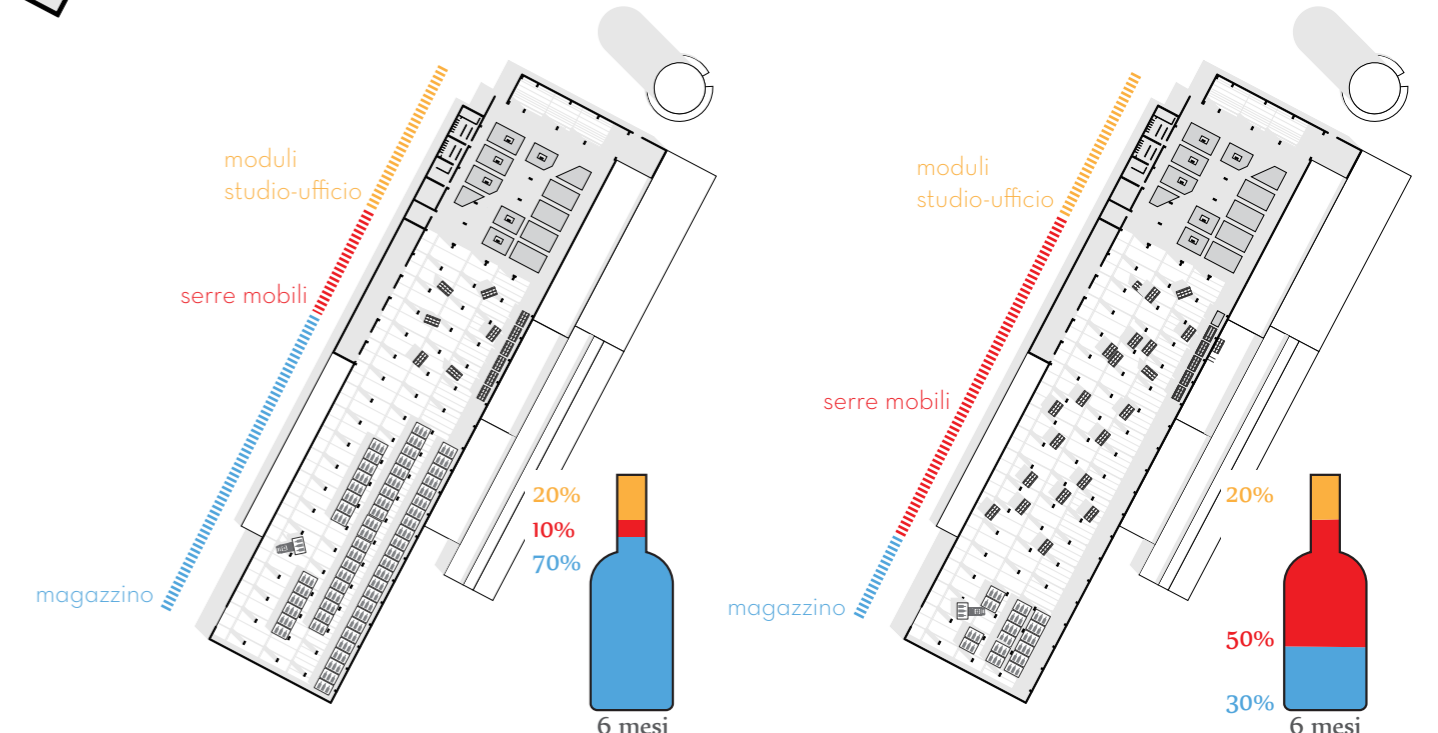
Capannone ex-Breda Cimimontubi
superficie totale (agibile): 15.600mq
altezza minima sottotrave: 7mt

ATTORE PROPRIETARIO

FLESSIBILITA' DI UTILIZZO DELLA SUPERFICIE DISPONIBILE

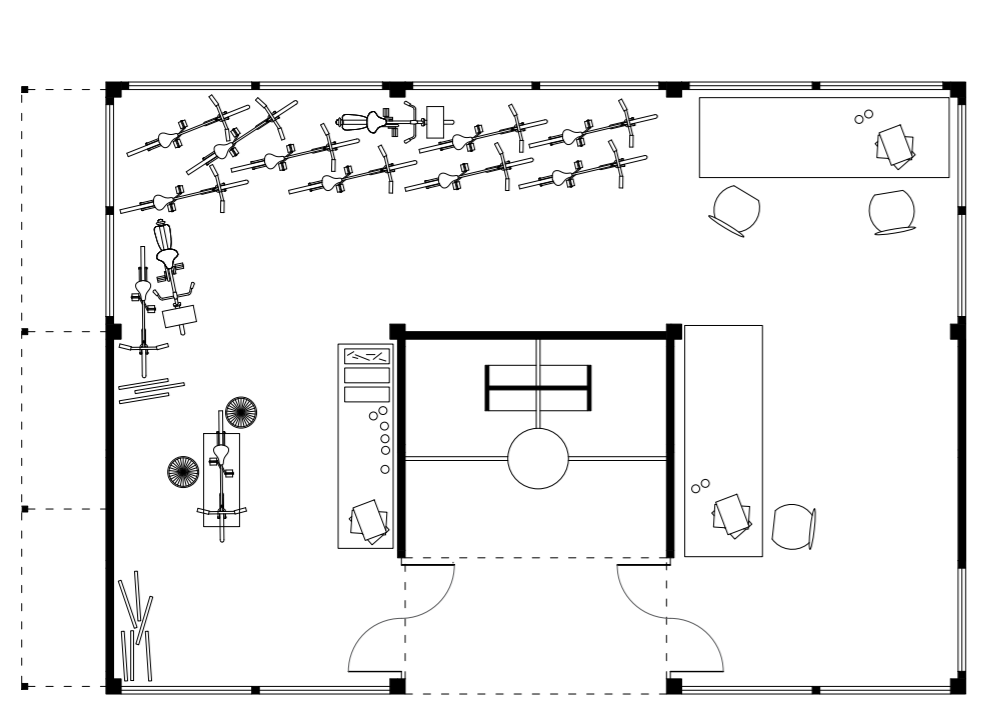
“Vetrobalsamo ha l'esigenza di occupare fino al 70% della superficie del capannone per lo stoccaggio di bottiglie per periodi variabili fino a 6 mesi. Nel tempo restante non sarà occupato più del 30% del magazzino.”

Dario Kennedy - UR, Relazioni Esterne, Vetrobalsamo s.p.a

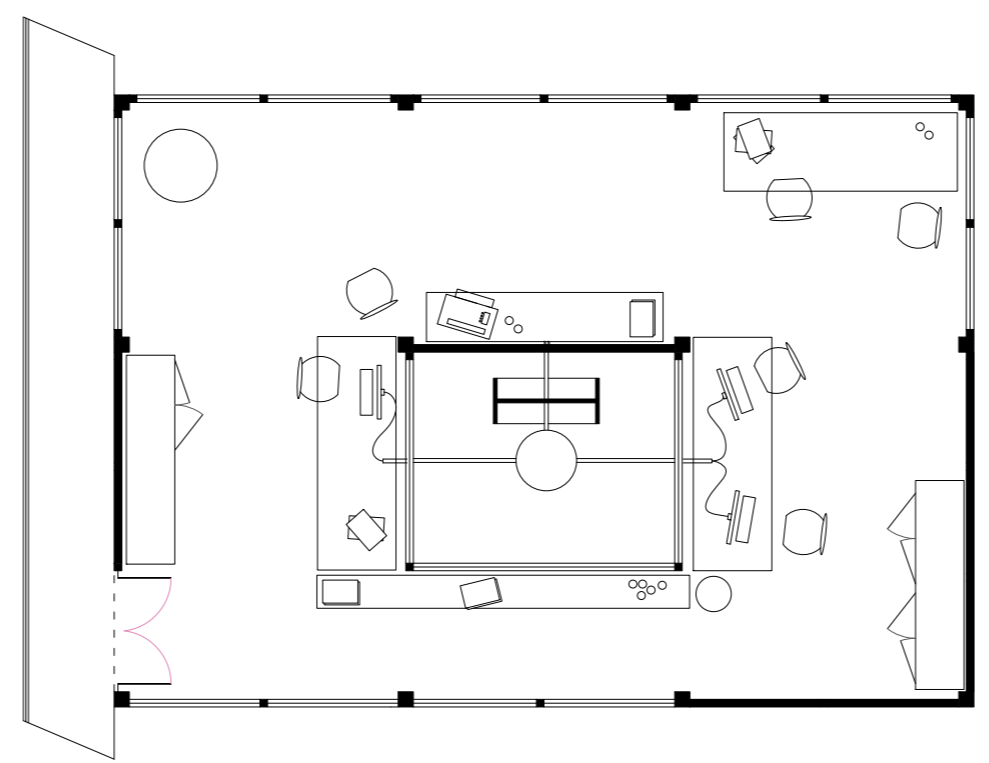


UNITA' STUDIO-UFFICIO (modulo tipo)

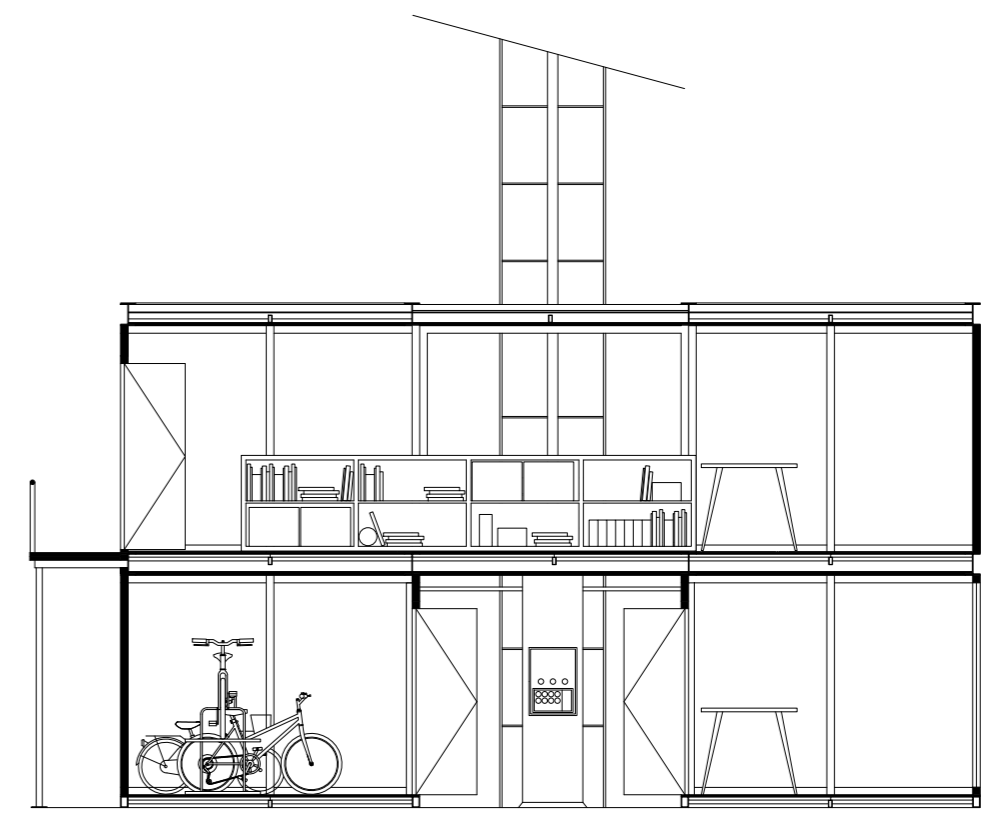
1:100



piano terra



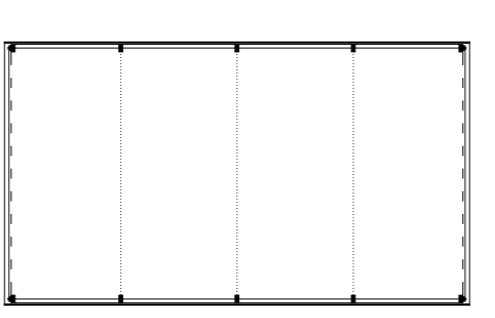
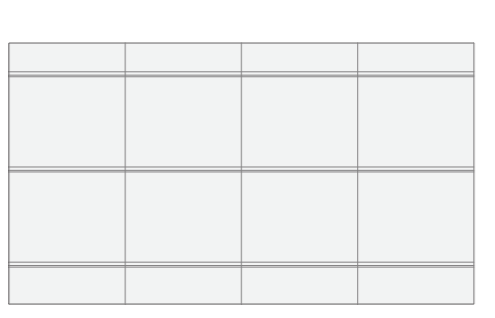
primo piano



sezione

SERRA MOBILE

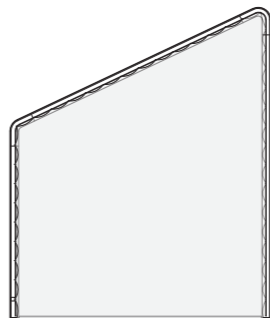
1:100



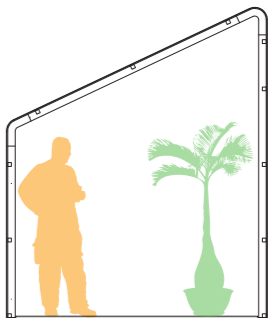
pianta



vista frontale



vista laterale



sezione

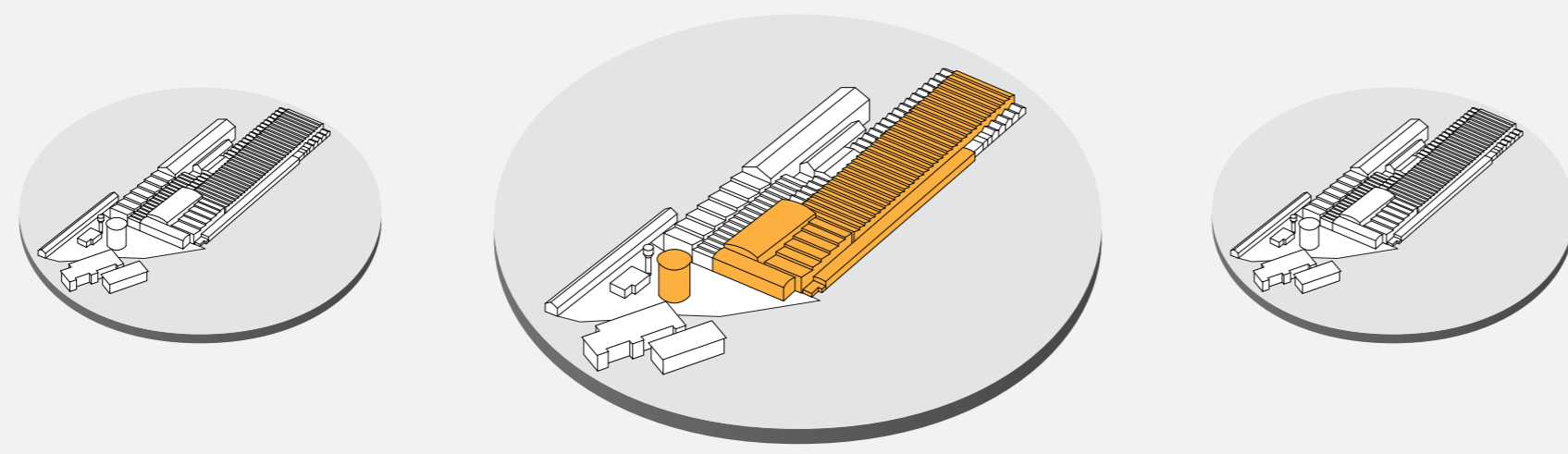
TATTICA#1 Cittadella St(art)Up

Complesso industriale ex Breda-Cimimontubi
Sesto San Giovanni (MI)

SPAZI
URBANI
DISMESSI

TEMPI
DI UTILIZZO
TEMPORANEO

ATTORI
DEL PROCESSO
TEMPORANEO



TIPOLOGIA SPECIFICA

ex **MAGAZZINO INDUSTRIALE**

3 anni
+ rinnovo

INTERMEDIARIO

"Ufficio per il Riuso Temporaneo"

PROPRIETARIO

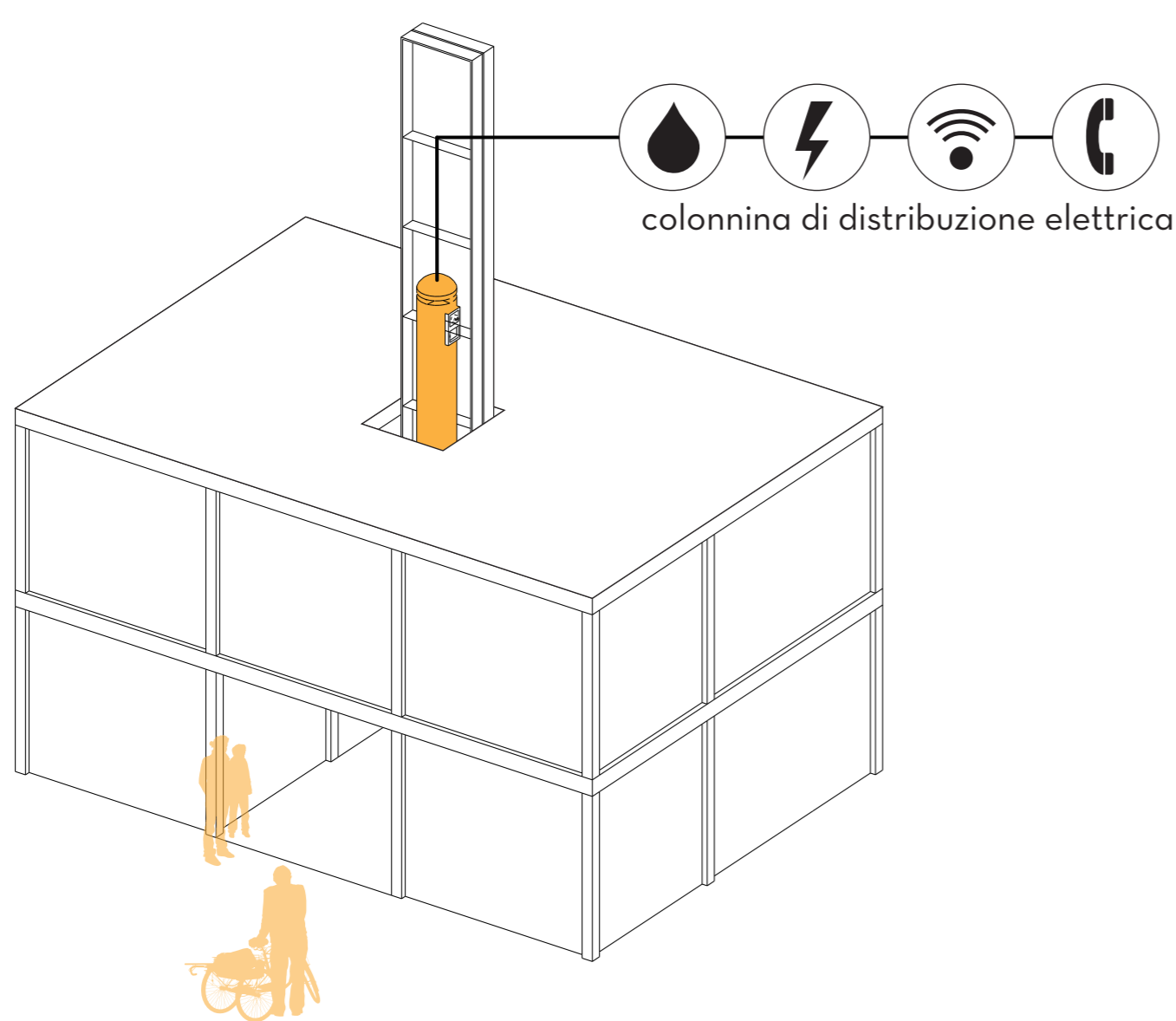
Vetrobalsamo s.p.a.

PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Comune di Sesto San Giovanni

USUFRUTTUARIO

Artigiani, start-up, studenti, vivaisti, associazioni



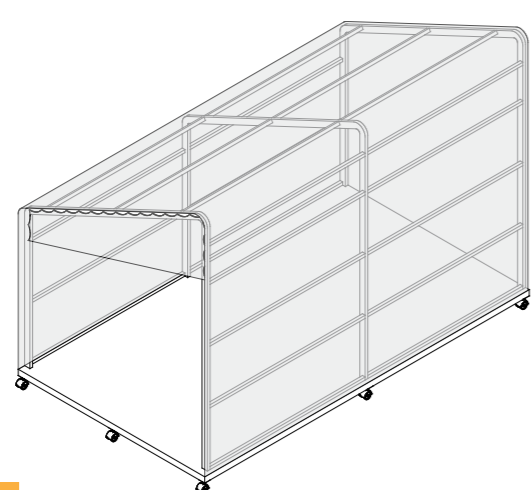
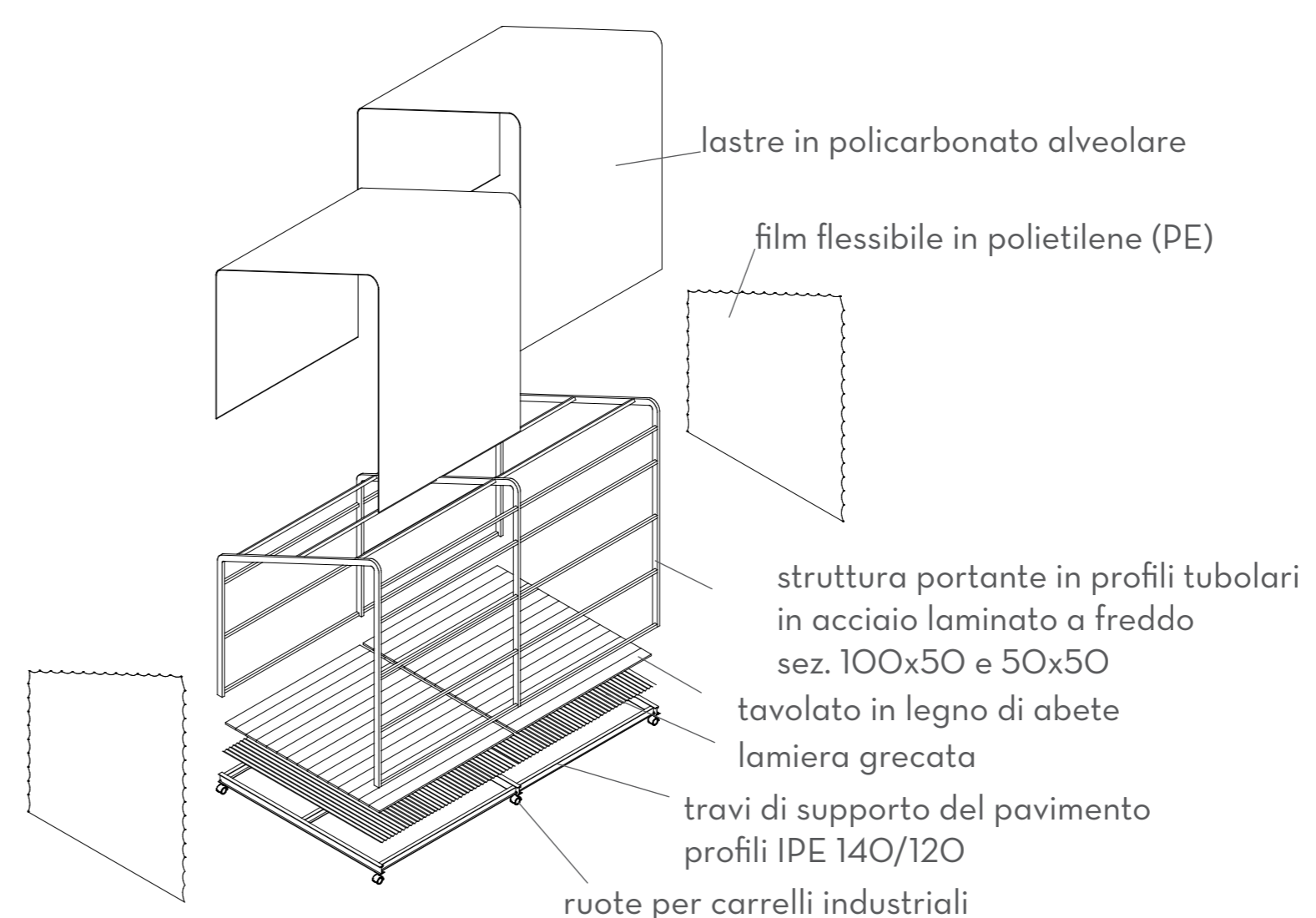
pilastro in acciaio
(struttura portante del capannone)

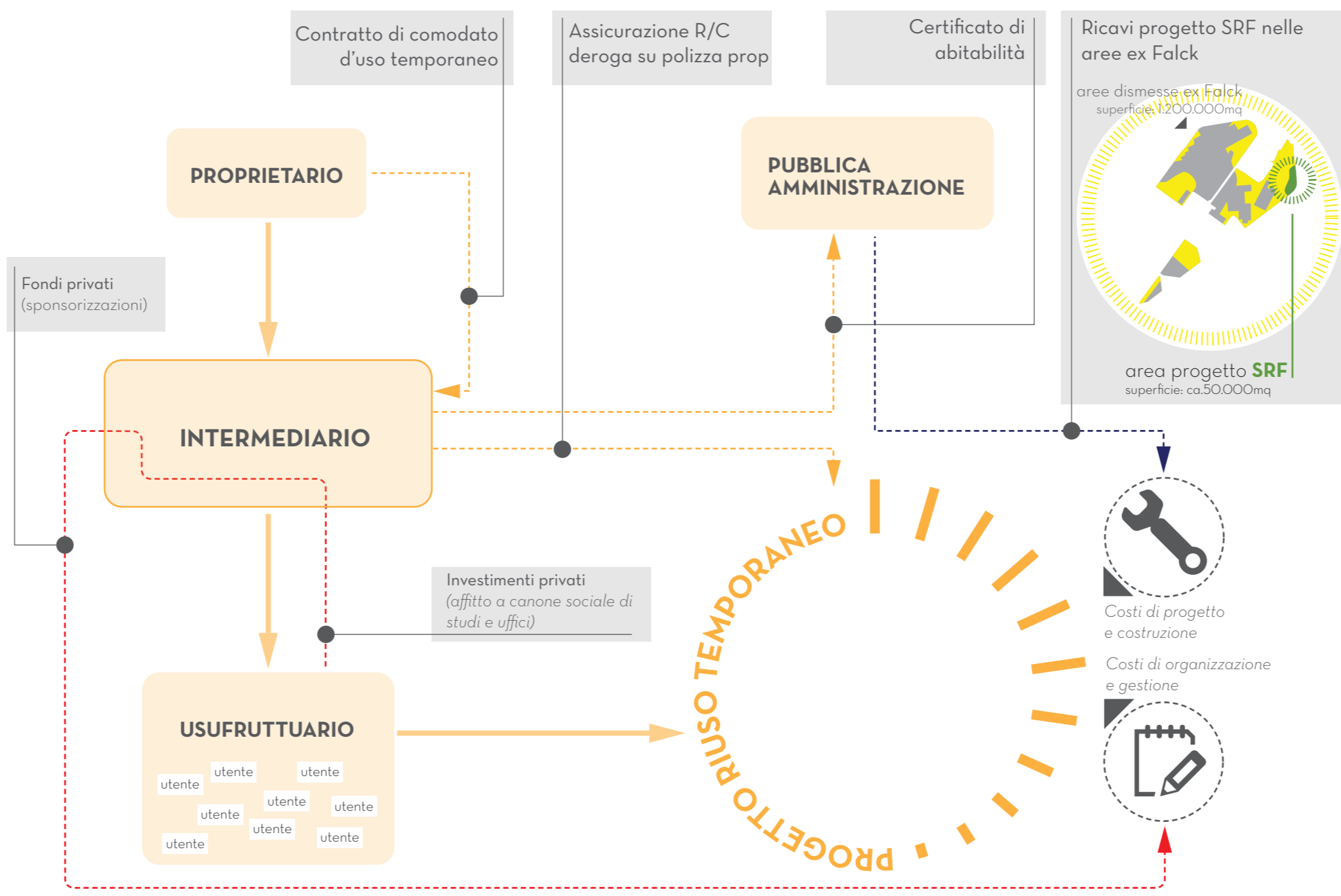
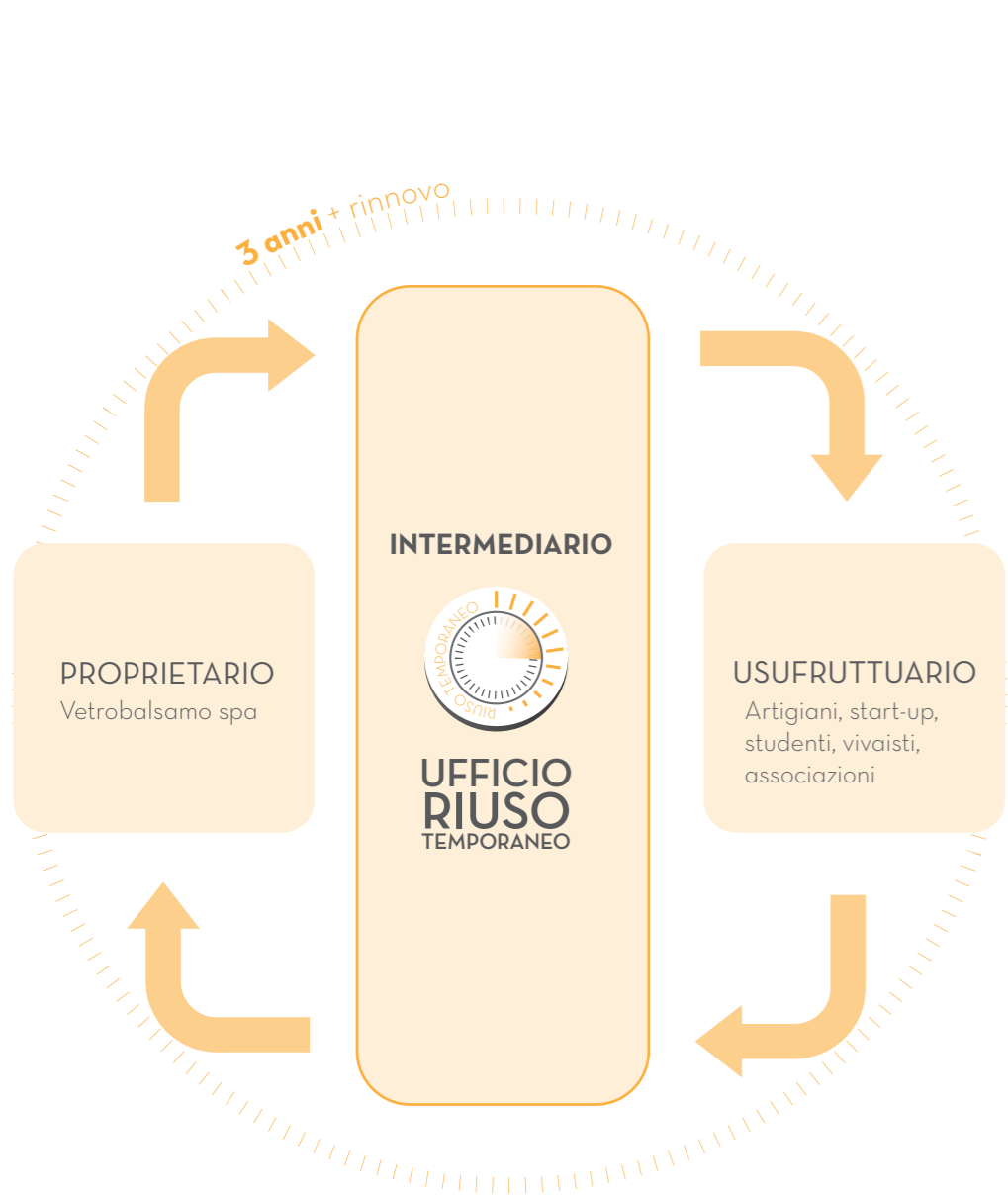
STRUTTURA PORTANTE
- travi e pilastri in acciaio zincato
(sezioni IPE 140, HEB 220)

SOLAIO
- traversa centrale in acciaio zincato profilato a U (100x50mm)
- traversini in acciaio zincato sagomato a freddo (60x30mm)
- assito in pannelli in legno multistrato idrorepellente
- pavimento autoposante ad incastro in gomma

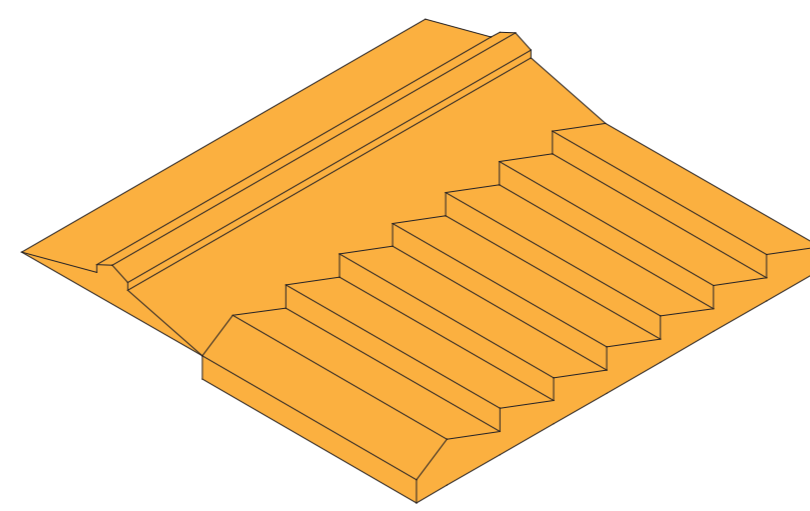
PARETI DI TAMPONAMENTO
- pannelli di rivestimento in legno compensato
- impalcato di montanti e traversi in legno
- pannellatura isolante in polistirene espanso con rivestimento in legno

FINESTRE
- lastre in vetro doppia camera
- telaio di sostegno in legno

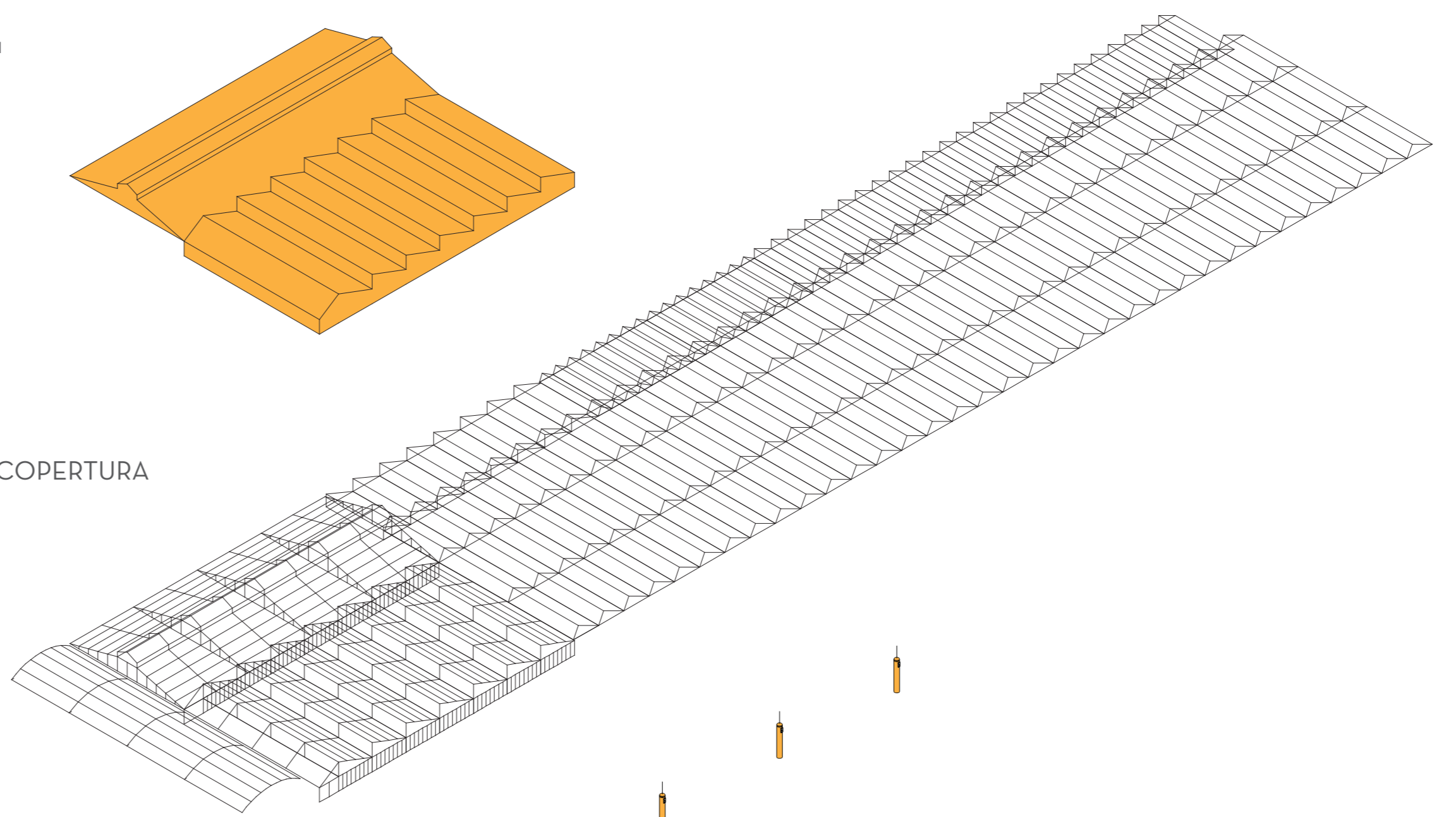




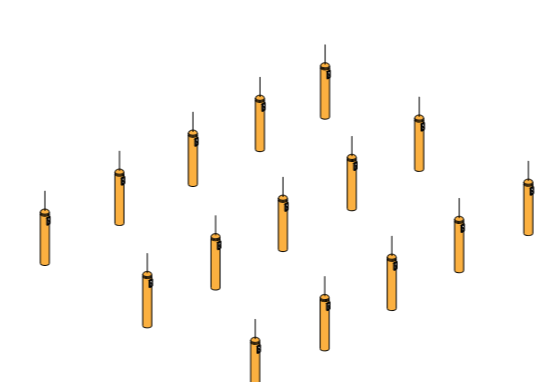
LASTRE IN POLICARBONATO ALVEOLARE
(intervento di tamponatura leggera della copertura)



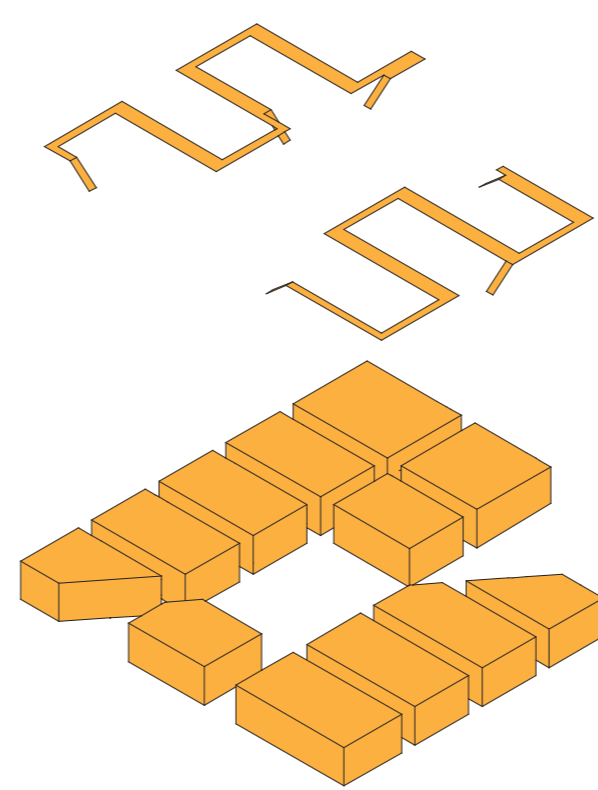
STRUTTURA DELLA COPERTURA
(preesistente)



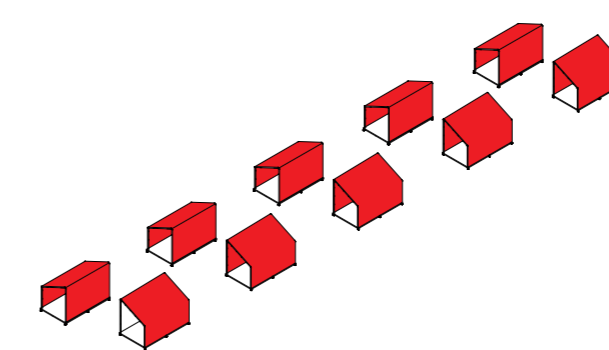
COLONNINE DI DISTRIBUZIONE ELETTRICA
(intervento di infrastrutturazione primaria, grado 2)



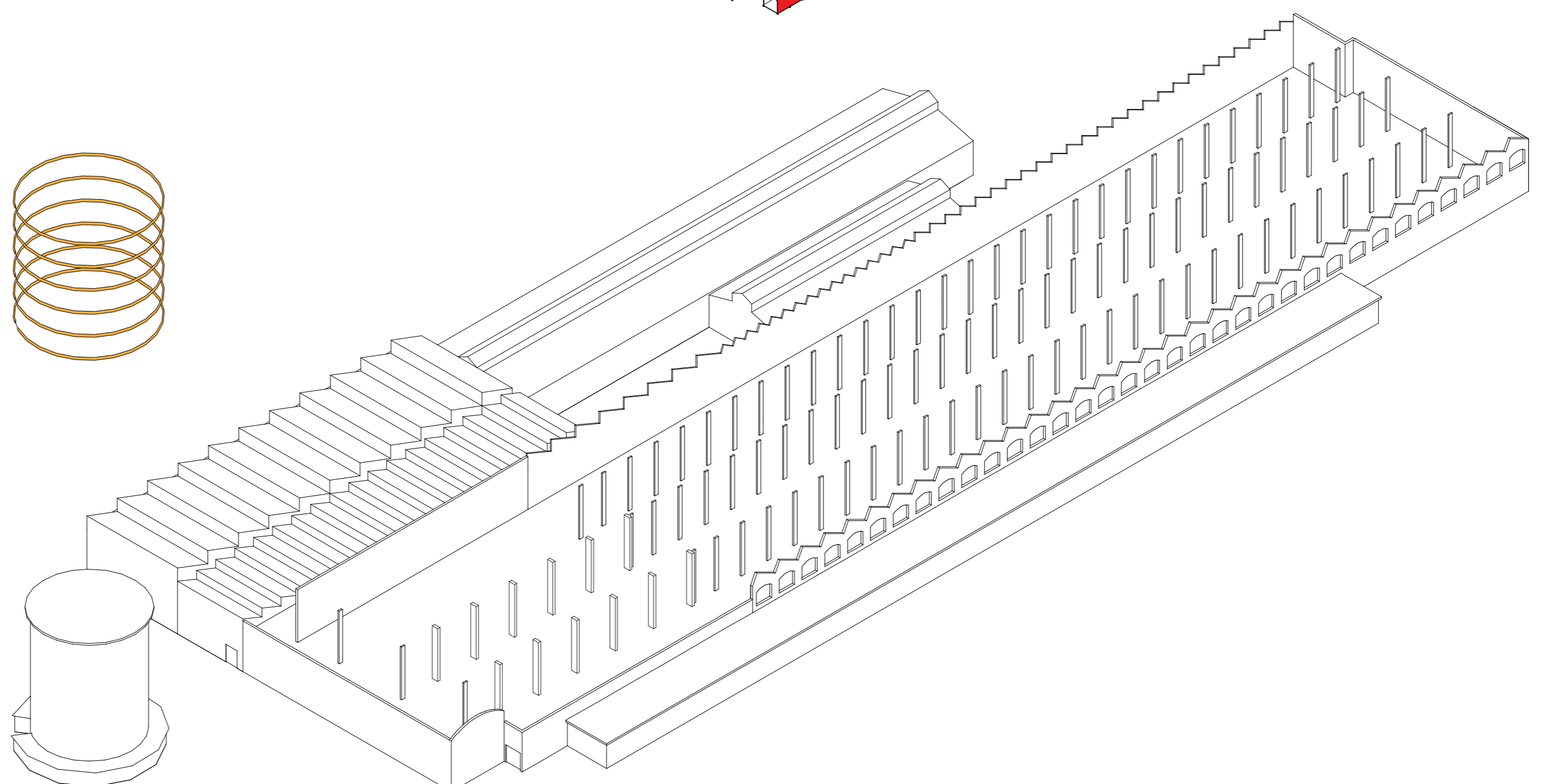
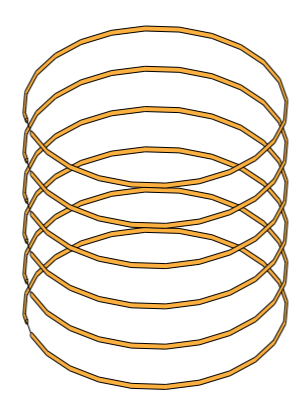
PASSERELLE IN ACCIAIO
(intervento di distribuzione degli accessi ai moduli, grado 2)



UNITA' STUDIO-UFFICIO
(intervento grado 2)



NASTRO LED IMPERMEABILIZZATO
(intervento di segnaletica luminosa, grado 0)



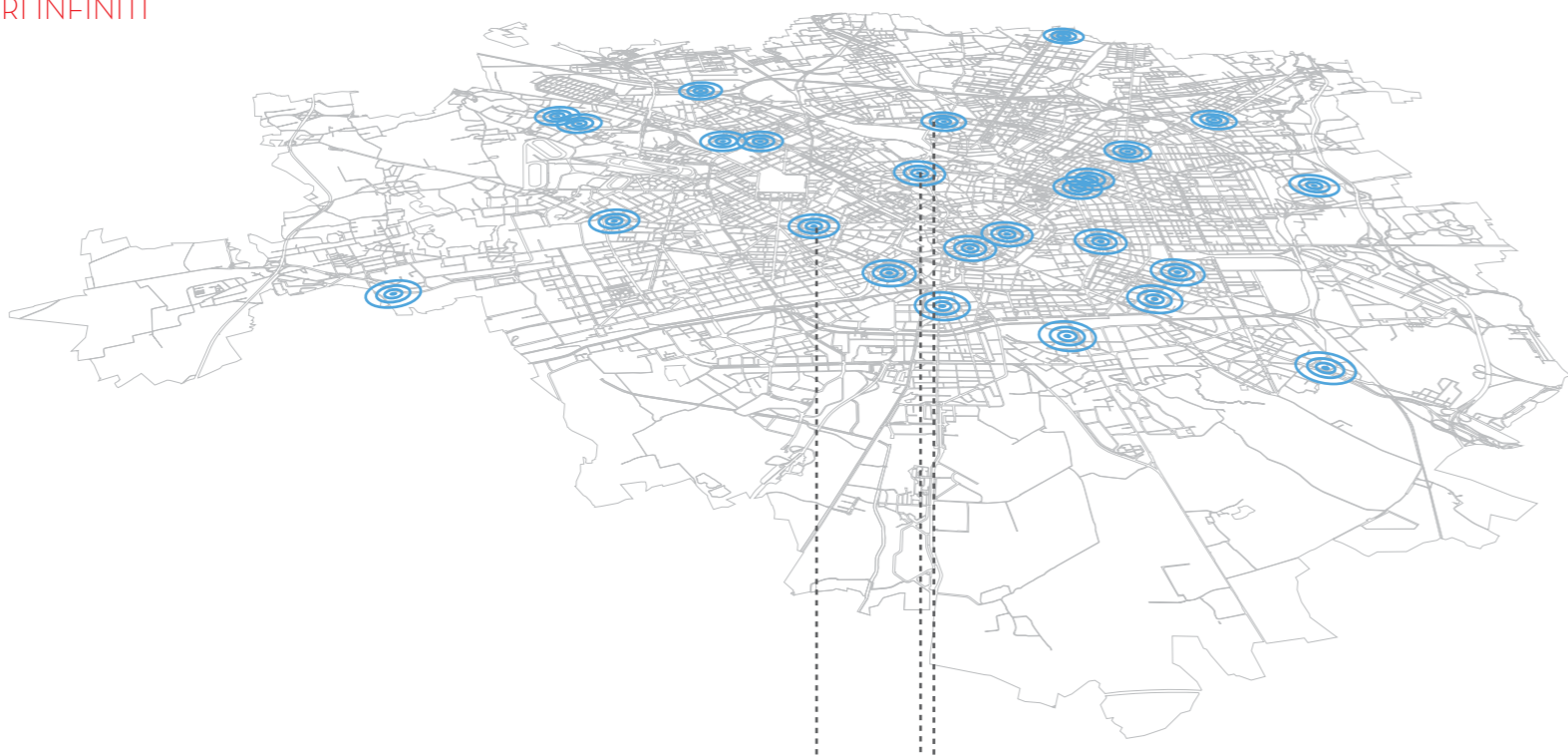


ANALISI

AREE COMMERCIALI / CANTIERI INFINITI

principali aree commerciali
(superficie totale > 5000mq)

fonte: dati 2006 (Regione Lombardia) -
elaborazione centro studi DIM



principali cantieri oltre i termini previsti

fonte: aree di commercio destinate al fondo anticrisi a causa
dei lavori in corso - Comune di Milano



AREE COMMERCIALI/CANTIERE LOCALIZZAZIONE

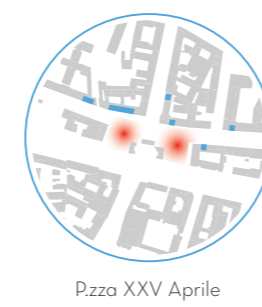


cantiere P.zza XXV Aprile
cantiere P.ta Nuova
fronti commerciali

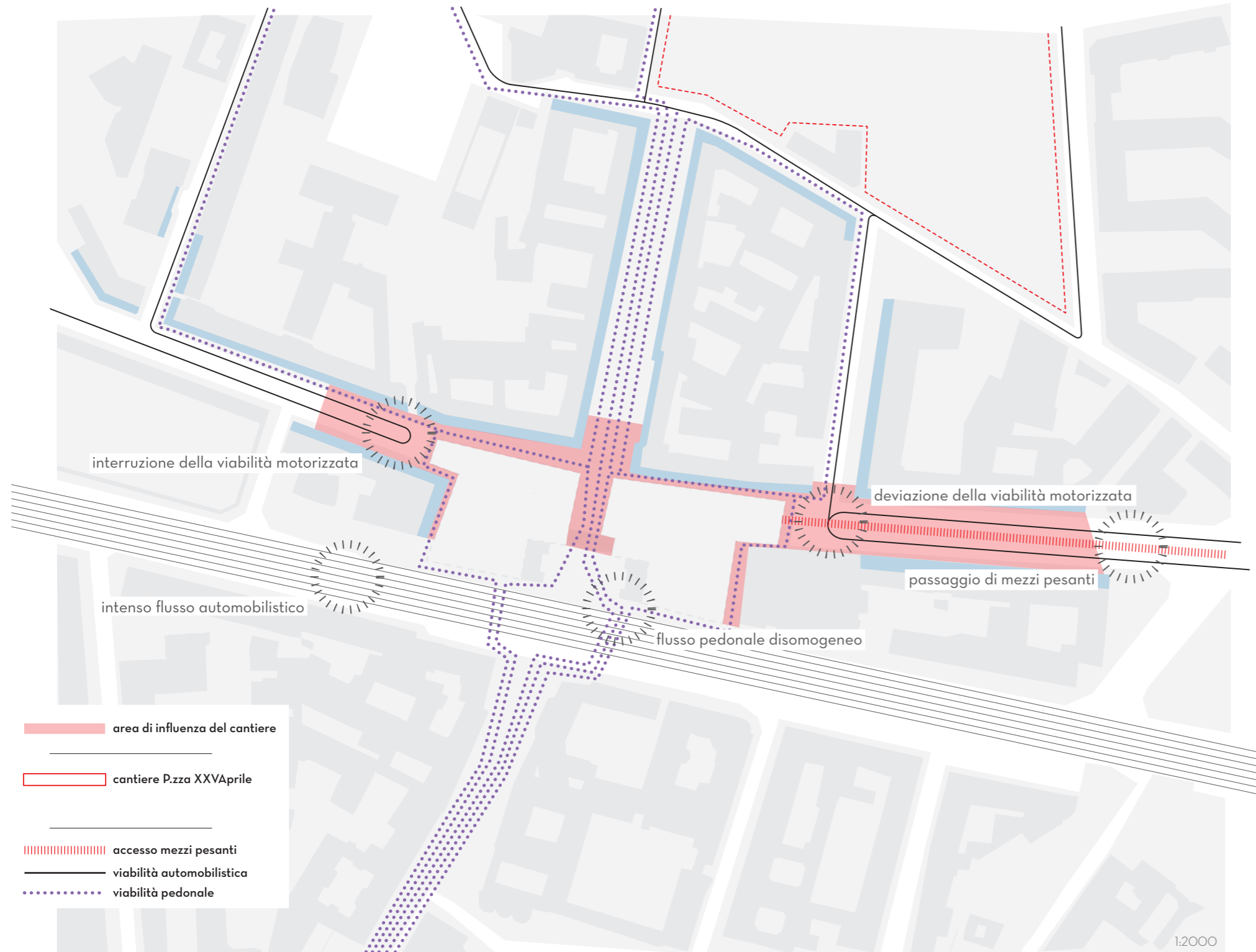
“Cantieri eterni in XXV
Aprile,
per i negozi è crisi senza fine.”

Cantiere della Sema, s/n/10

RILIEVO



CANTIERE EFFETTI NEGATIVI

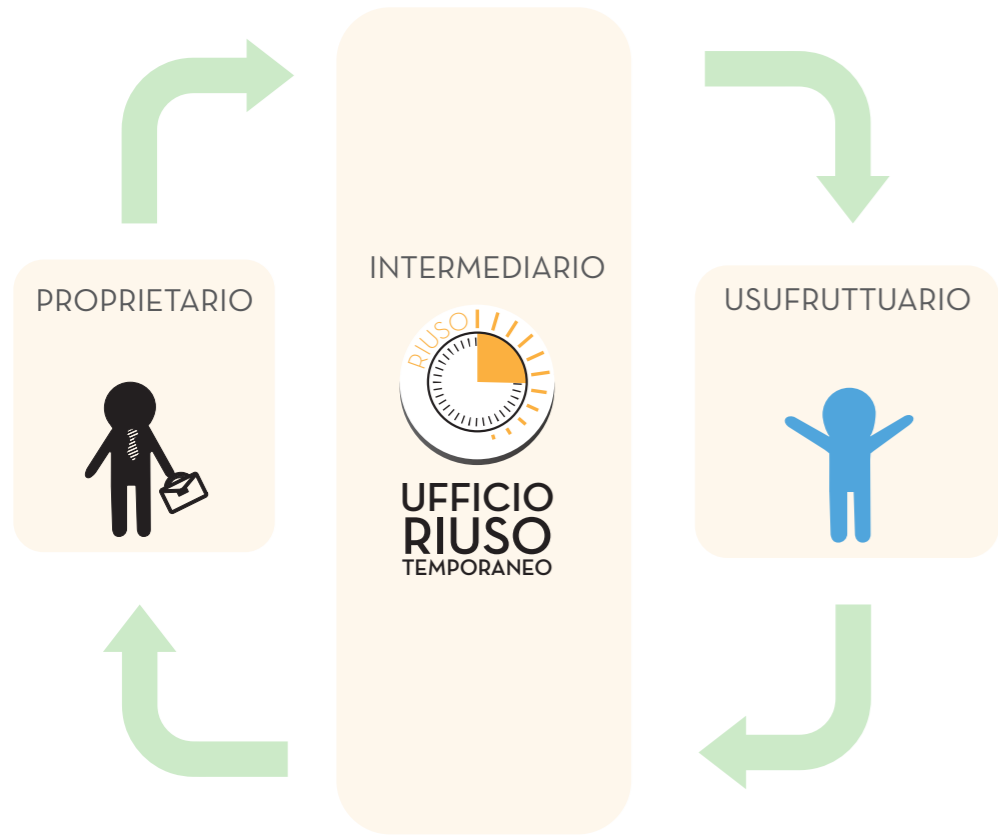


area di influenza del cantiere
cantiere P.zza XXV Aprile
accesso mezzi pesanti
viabilità automobilistica
viabilità pedonale



RIUSO TEMPORANEO

ATTORI, ASSEGNAZIONE, PROGRAMMA



tattica#2 attori e strumenti

Cosa fa?

Organizzatore e gestore del processo. Referente e interlocutore principale per tutti gli attori attivi nel processo di riutilizzo temporaneo. Funzione di garanzia.

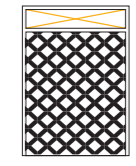
Mette temporaneamente a disposizione il proprio spazio sfitto in favore di un progetto di riutilizzo temporaneo.

Partecipando al bando di concorso potrà essere scelto per l'utilizzo di uno spazio in cui esporre il proprio lavoro.

Contratto di comodato d'uso temporaneo che permette la consegna e il libero uso di un immobile a titolo gratuito per un periodo temporaneo.

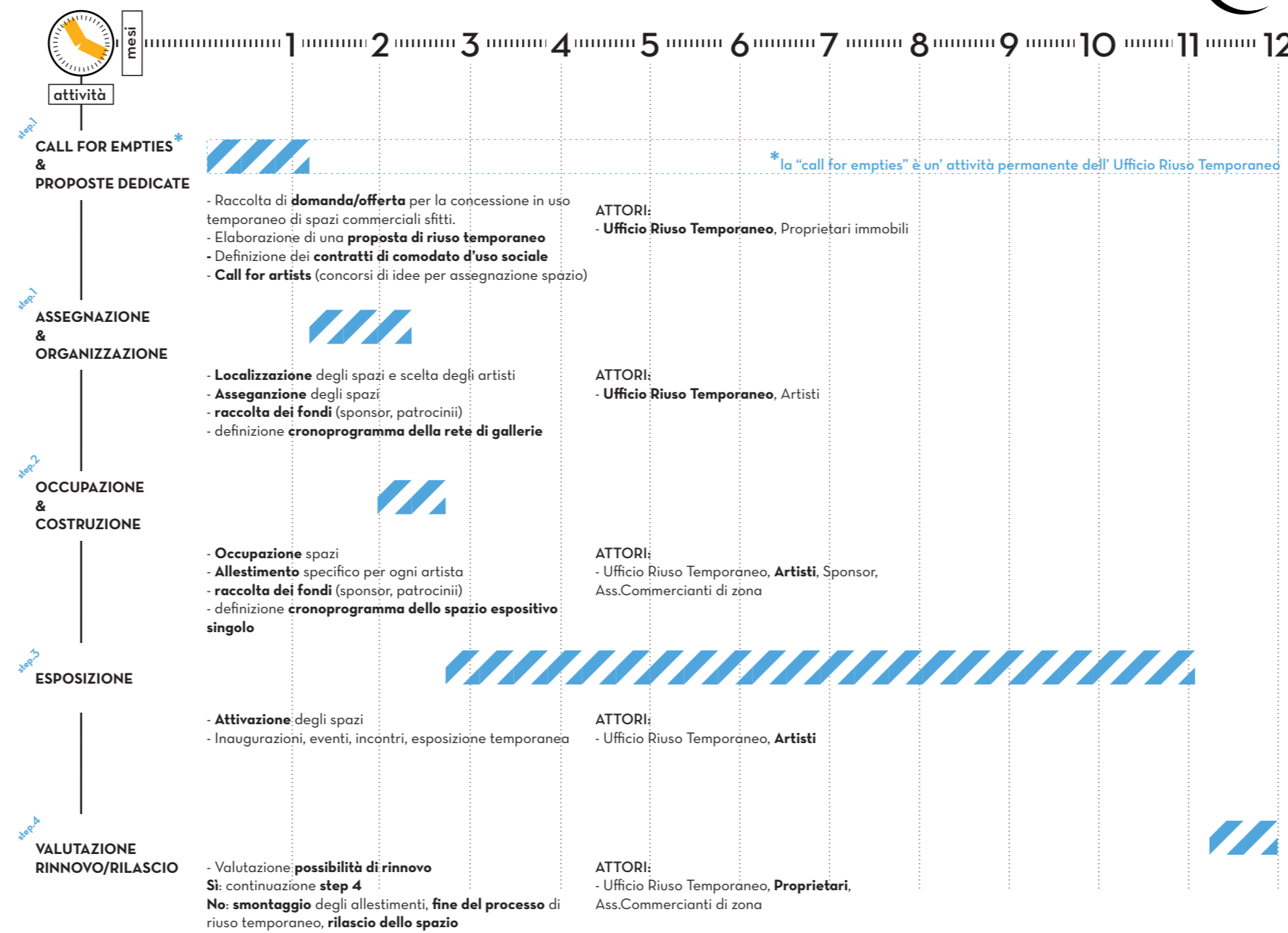
programma del riuso temporaneo. Chiarisce i tempi e i modi in cui si svolgono le attività di riutilizzo temporaneo.

lo spazio dismesso. Spazio commerciale sfitto fronte strada.

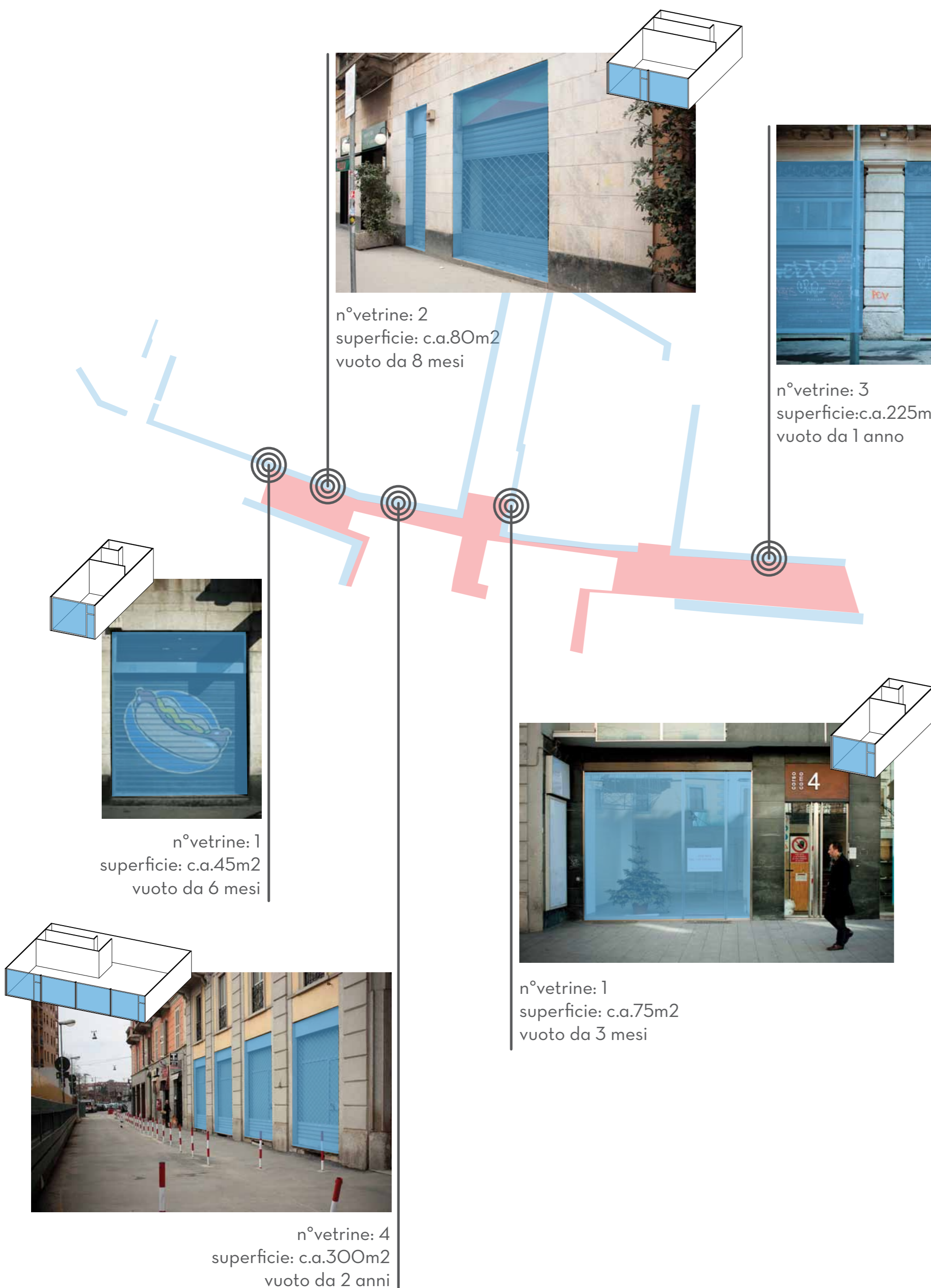


tattica#2: cronoprogramma

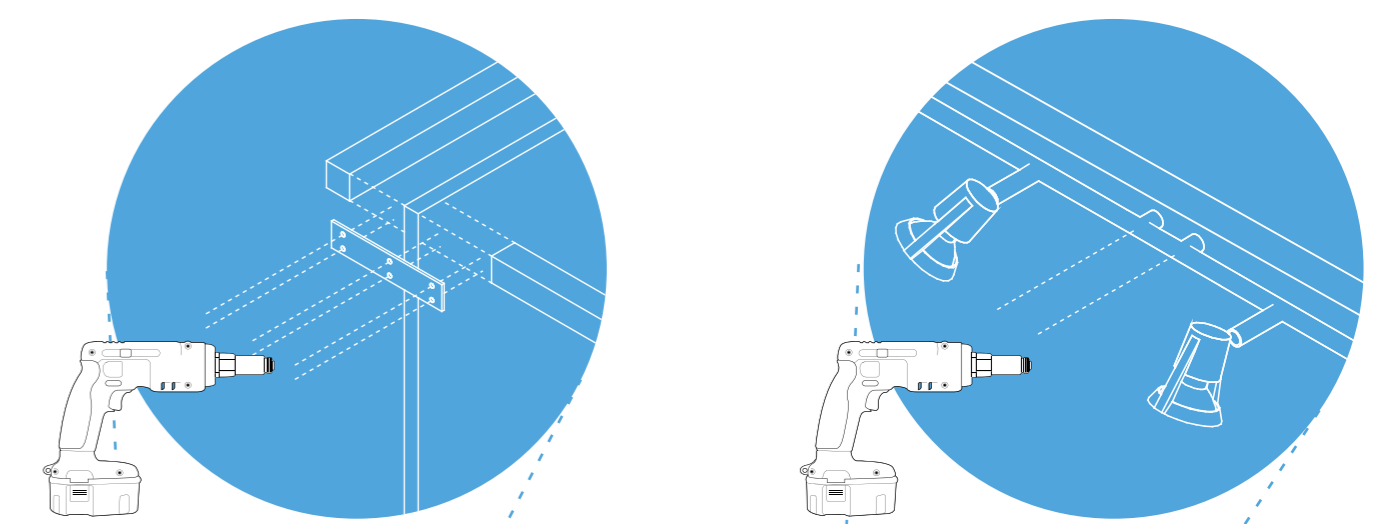
1 ANNO



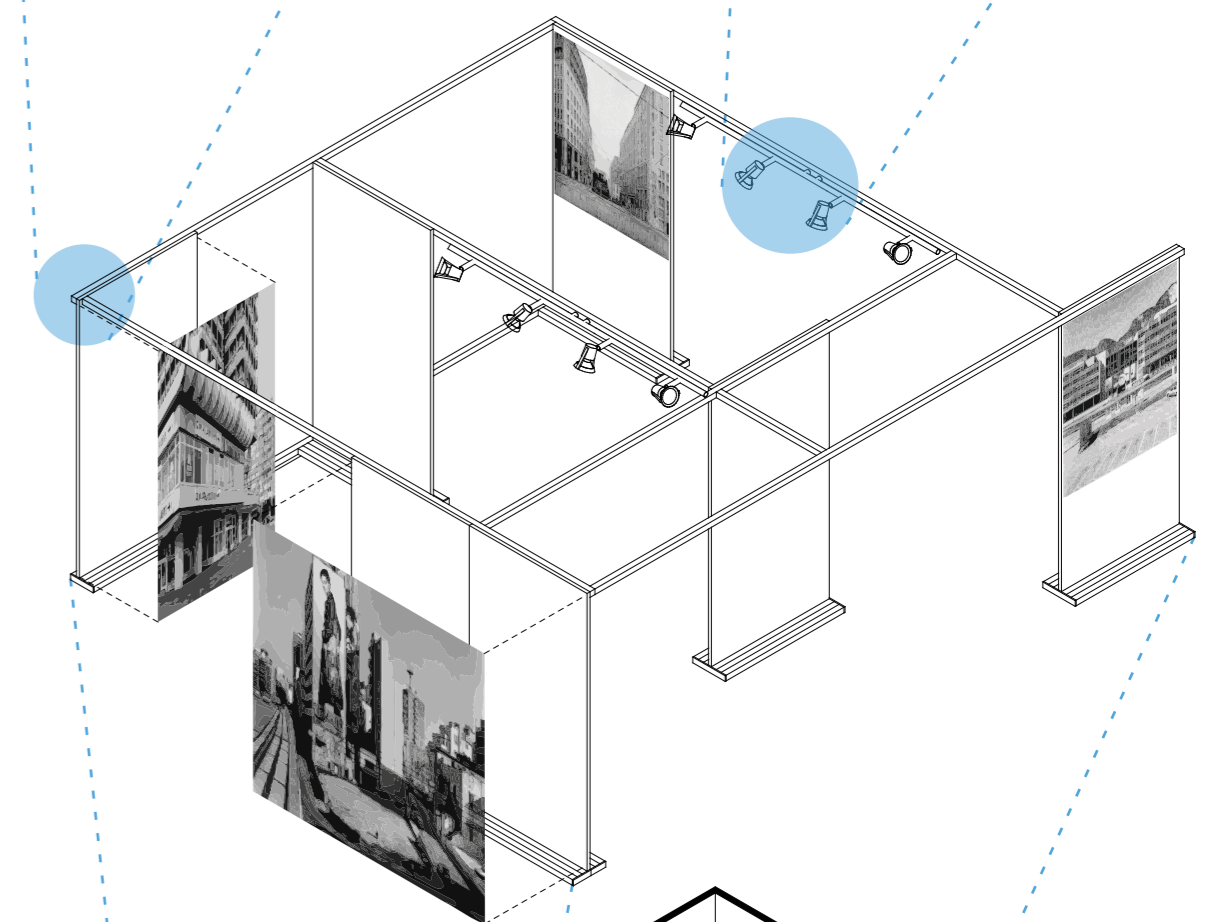
INTERVENTO ARCHITETTONICO (grado 0)



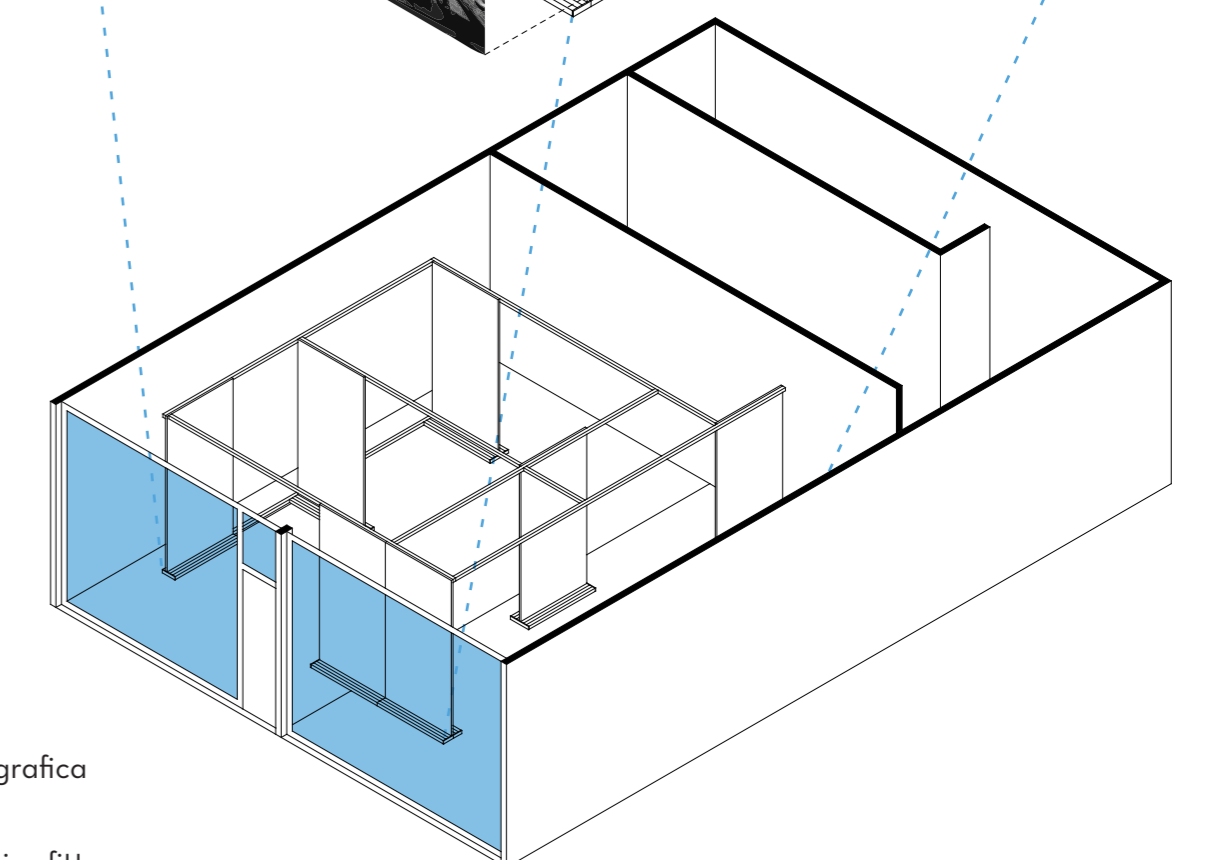
MONTAGGIO



ALLESTIMENTO



MOSTRA



NOME DELL'INTERVENTO: mostra fotografica
SPAZIO DISMESSO: negozio 75m2
LIVELLO DI INTERVENTO: livello 1
OBIETTIVO: riuso temporaneo dello spazio sfitto
TIPOLOGIA DI COSTRUZIONE: allestimento pannelli espositivi, minimo arredo interno
DURATA MONTAGGIO: 1 giorno
DURATA DELL'INTERVENTO: 9 mesi
FUNZIONE PRINCIPALE: spazio proiezione