



Politecnico di Milano
Scuola di Architettura e Società
Corso di Laurea Magistrale in Pianificazione Urbana e Politiche Territoriali

LE TRASFORMAZIONI URBANE NELL'AREA METROPOLITANA

Una proposta di attuazione per l'area D3 a Rozzano

Relatore
Prof. Federico Oliva

Correlatori
Marika Fior
Stefano Salata

Studente:
Federica Agnese Volpi

n. matricola 749318

INDICE

ABSTRACT	pg. 5
1 CAPITOLO – RICOSTRUZIONE STORICA DEI PROGETTI URBANI	
1.01 - <i>L'origine urbanistica dei Progetti Urbani</i>	pg. 8
1.02 - <i>Breve excursus delle dinamiche socio-economiche all'origine dei progetti urbani</i>	pg. 10
1.03 - <i>Il fenomeno della dismissione industriale e del trasferimento delle funzioni nel caso di Milano</i>	pg. 13
1.04 - <i>La deregolamentazione urbanistica e la crisi del progetto urbano tradizionale</i>	pg. 20
1.05 - <i>Le caratteristiche del progetto urbano contemporaneo</i>	pg. 22
2 CAPITOLO – IL COMUNE DI ROZZANO	
2.01 - <i>La storia di Rozzano</i>	pg. 27
2.02 - <i>Le vicende urbanistiche di Rozzano</i>	pg. 30
2.03 - <i>Verso il PGT di Rozzano</i>	pg. 36
3 CAPITOLO – L'AREA D3 A ROZZANO	
3.01 - <i>Il contesto urbano dell'area D3: il comparto Milanofiori</i>	pg. 39
3.01.01 - <i>Il centro direzionale Milanofiori Centro</i>	pg. 41
3.01.02 - <i>Il centro commerciale Milanofiori</i>	pg. 43
3.01.03 - <i>Il Business Park & Leisure Centre a Milanofiori Nord</i>	pg. 44
3.02 - <i>Le caratteristiche dell'area D3. le previsioni di piano</i>	pg. 49
3.03 - <i>Le prime proposte di intervento</i>	pg. 54
4 CAPITOLO – IL PROGETTO PER L'AREA D3	
4.01 - <i>Il contesto normativo e lo strumento di attuazione dell'intervento</i>	pg. 57
4.02 - <i>Le quantità previste e il carico urbanistico generato</i>	pg. 58
4.03 - <i>Le nuove potenzialità edificatorie</i>	pg. 60
4.04 - <i>Il Concept e le invarianti del nuovo progetto</i>	pg. 61
4.05 - <i>Il Masterplan e le nuove quantità previste</i>	pg. 62

APPENDICE **pg. 65**

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI **pg. 67**

Testi

Articoli di riviste

Documenti urbanistici consultati

ELENCO DEGLI ALLEGATI **pg. 69**

Allegati interni alla tesi - formato A4 e A3

Allegato 1 - Le quantità previste per l'area D3

Allegato 2 - Il carico urbanistico generato dalle previsioni per l'area D3

Allegato 3 - Due ipotesi di riduzione della potenzialità edificatoria

Allegato 4 - Il concept del progetto per l'area D3

Allegato 5 - Il Masterplan per l'area D3 e le nuove quantità previste

INDICE DELLE IMMAGINI

<i>Figura 1</i>	Il fenomeno della dismissione industriale	pg. 11
<i>Figura 2</i>	Il degrado nelle aree “liberate” dalle attività industriali	pg. 11
<i>Figura 3</i>	L’area ferroviaria dismessa di Porta Vittoria a Milano	pg.12
<i>Figura 4</i>	Il PRG di Milano del 1953	pg. 13
<i>Figura 5</i>	La terziarizzazione delle aree dismesse	pg. 14
<i>Figura 6</i>	Il Piano Territoriale di Coordinamento Comprensoriale del 1975	pg. 15
<i>Figura 7</i>	I nuovi quartieri periferici generati dal “Progetto casa” del 1982	pg. 16
<i>Figura 8</i>	Il “Documento direttore del progetto passante” del 1984	pg. 17
<i>Figura 9</i>	Il “Documento direttore delle aree industriali dismesse” del 1989	pg. 18
<i>Figura 10</i>	Gli elementi strutturanti del territorio di Rozzano	pg. 27
<i>Figura 11</i>	Le frazioni del Comune di Rozzano	pg. 27
<i>Figura 12</i>	Le polarità territoriali nei Comuni del Piano d’Area Sud Milano	pg. 28
<i>Figura 13</i>	Le strutture commerciali nei Comuni del Piano d’Area Sud Milano	pg. 29
<i>Figura 14</i>	Il territorio comunale al 1945	pg. 30
<i>Figura 15</i>	La superficie urbanizzata al 1958	pg. 30
<i>Figura 16</i>	Il Programma di fabbricazione del 1963	pg. 31
<i>Figura 17</i>	Le previsioni per l’industria, l’artigianato produttivo e il terziario nel PRG del 1985	pg. 32
<i>Figura 18</i>	La sintesi delle previsioni contenute nel PRG del 1990	pg. 33
<i>Figura 19</i>	Il Documento di Inquadramento del 2006: “Tavola di dettaglio degli indirizzi della politica urbanistica”	pg. 34
<i>Figura 20</i>	L’inquadramento territoriale del comparto urbano Milanofiori	pg. 39
<i>Figura 21</i>	Il Teatro della Luna ad Assago	pg. 40
<i>Figura 22</i>	Il Mediolanum Forum ad Assago	pg. 40
<i>Figura 23</i>	I confini del comparto “Milanofiori centro”	pg. 41
<i>Figura 24</i>	Il rapporto tra Milanofiori e le grandi infrastrutture viabilistiche	pg. 42
<i>Figura 25</i>	La tipologia edilizia presente in Milanofiori	pg. 42
<i>Figura 26</i>	I confini del comparto D5	pg. 43
<i>Figura 27</i>	La galleria del centro commerciale Milanofiori	pg.43
<i>Figura 28</i>	I confini del comparto D4	pg. 44

<i>Figura 29</i>	Il nuovo assetto proposto nella variante del 2008 al P.P. dell'area D4	pg. 46
<i>Figura 30</i>	Gli spazi pubblici dell'area D4	pg. 48
<i>Figura 31</i>	I confini del comparto D3	pg. 49
<i>Figura 32</i>	Le previsioni del PRG del 1990 per l'area D3	pg. 50
<i>Figura 33</i>	Gli ambiti di trasformazione previsti dal nuovo PGT	pg. 51
<i>Figura 34</i>	L'ambito di trasformazione "Città Nuova"	pg. 52
<i>Figura 35</i>	L'assetto previsto dal Masterplan 5+1 AA	pg. 54
<i>Figura 36</i>	I volumi previsti dal Masterplan 5+1 AA	pg. 55
<i>Figura 37</i>	L'unità insediativa tipo	pg. 58
<i>Figura 38</i>	I carichi urbanistici del contesto dell'area D3	pg. 59
<i>Figura 39</i>	Le altezze degli edifici generate dalla prima ipotesi di riduzione della SLP	pg. 60
<i>Figura 40</i>	Le altezze degli edifici generate dalla seconda ipotesi di riduzione della SLP	pg. 60
<i>Figura 41</i>	Il Concept progettuale	pg. 62
<i>Figura 42</i>	Il Masterplan	pg. 64

ELENCO DELLE TABELLE

<i>Tabella 1</i>	Le quantità previste dalla variante originaria del P.P. per l'area D4	pg. 45
<i>Tabella 2</i>	Le nuove quantità previste dalla variante del P.P. del 2008 per l'area D4	pg. 47

ABSTRACT

Questa tesi di laurea ha come obiettivo principale la proposta di una possibile soluzione progettuale per l'area D3, situata nel Comune di Rozzano. Si tratta di un'area localizzata all'intersezione di grandi infrastrutture di trasporto su gomma che l'hanno da sempre separata dal resto del contesto rozzanese.

La tesi si sviluppa in tre parti principali: la prima di carattere teorico, la seconda di analisi del contesto in cui si inserisce l'area e la terza di carattere progettuale.

Nella prima parte, che occupa il primo capitolo della tesi, si è cercato di comprendere quali sono stati gli strumenti urbanistici che hanno cercato di gestire le grandi trasformazioni delle città, ponendo maggior attenzione al tema del progetto urbano. Per fare questo, sono state studiate le dinamiche socio-economiche che hanno portato al trasferimento fuori dalle città delle funzioni considerate impattanti, quali l'industria e il settore terziario; la conseguente creazione di grandi vuoti urbani è stata l'occasione per avviare i grandi progetti urbani. A questo aspetto è stata affiancata una ricostruzione del caso milanese in quanto le previsioni per l'area D3 derivano dalle scelte urbanistiche attuate nel tempo per Milano.

Nella seconda parte, che interessa il secondo e il terzo capitolo, è stata approfondita la fase di analisi del contesto territoriale in cui si inserisce l'area D3. Sono state ricostruite le vicende storiche ed urbanistiche che, dagli anni Cinquanta, hanno interessato lo sviluppo di Rozzano. Inoltre, molta importanza è stata posta alla comprensione delle dinamiche e delle scelte che hanno interessato il comparto Milanofiori poiché l'area D3 è parte integrante di questo settore urbano.

Partendo da queste analisi, nel quarto ed ultimo capitolo, si avanza una proposta di attuazione per l'area D3. Il progetto proposto cerca, attraverso diverse soluzioni progettuali, di risolvere la condizione di enclave che blocca da tempo lo sviluppo di questa area. In particolare si è proceduto con la modifica sia delle quote per ciascuna funzione insediabile (nelle precedenti previsioni è ammessa la sola funzione terziaria), sia delle potenzialità edificatorie consentite per l'area.

1.01 – L'origine urbanistica dei Progetti Urbani

I *progetti urbani* sono l'insieme degli interventi di trasformazione e riqualificazione della città e dell'ambiente antropizzato che vengono messi in atto attraverso una serie di programmi e atti di governo e gestione del territorio. I progetti urbani, in particolare, hanno lo scopo di avviare un insieme di trasformazioni per parti rilevanti della città, zone che, per la loro localizzazione, sono in grado di sviluppare potenzialità di valorizzazione immobiliare ed hanno valenza strategica sia entro i confini del progetto stesso sia per il contesto entro il quale si inseriscono. Queste iniziative nascono generalmente dalla necessità o opportunità di recuperare aree dismesse sottoutilizzate, tipicamente si tratta di aree interessate da attività industriali, ma anche di quartieri di vecchia costruzione, spesso si tratta di quartieri “popolari” caratterizzati da condizioni di degrado.

Per quanto riguarda la situazione italiana è possibile classificare l'origine dei progetti urbani all'interno di tre differenti politiche di gestione e governo del territorio¹.

Il primo ambito di provenienza, ritenuto il più tradizionale, deriva dal *piano*; infatti, all'interno dei piani urbanistici generali è possibile individuare previsioni di trasformazione urbanistica rilevanti per il futuro assetto delle città e/o parti di esse. Queste prospettive, proprio per la loro importanza strategica, possono essere già definite come dei progetti urbani.

La seconda situazione all'interno della quale è possibile individuare l'origine dei progetti urbani, in opposizione alla precedente, fa riferimento alla politica di *deregulation urbanistica* che ha portato, negli ultimi venti anni, ad una contrapposizione del progetto al piano urbanistico. La scelta di trasformare parti di città attraverso la continua approvazione di varianti ai piani generali e attraverso l'attuazione dei Programmi (di recupero, di riqualificazione o integrati)

previsti dalla legislazione degli anni '90 rappresenta la modalità di realizzazione degli interventi di trasformazione e riqualificazione urbana nell'ultimo decennio.

Infine, è possibile individuare l'origine dei progetti urbani nella cosiddetta *pianificazione strategica*; questa forma di pianificazione seleziona i progetti finalizzati al miglior sviluppo economico con l'obiettivo di rendere l'area, entro cui trovano attuazione, competitiva, cercando di ottenere il maggior consenso da parte degli attori chiamati alla realizzazione del progetto.

A queste tre diverse "derivazioni" del progetto urbano è possibile associare anche i diversi significati che sono stati attribuiti nel tempo al progetto urbano.

Nella prima fase, alla fine degli anni '70, il progetto urbano è stato drasticamente opposto al piano urbanistico e ad esso sono state attribuite alcune caratteristiche: il fatto di essere considerato lo strumento fondamentale per la composizione urbana e la necessità di essere caratterizzato da operazioni che fossero definite, sostenute economicamente e temporalmente precisate.

In seguito il progetto urbano si è caricato di attributi tali da poter essere accumulato agli strumenti urbanistici più comuni. Da un'idea in cui tutti gli elementi dovessero essere decisi a priori, si è passati ad un'idea processuale in cui le caratteristiche dell'intervento sono più complesse, per la loro definizione sono necessarie competenze tecniche molteplici e un processo di partecipazione e collaborazione tra le istituzioni pubbliche e i privati, coinvolgendo pertanto una maggior pluralità di soggetti.

1.02 – Breve excursus delle dinamiche socio – economiche all’origine dei progetti urbani

I progetti urbani dovrebbero attuare e gestire la trasformazione del territorio urbano affinché questo possa essere valorizzato in base alla propria “naturale” vocazione. Infatti, osservando come storicamente i progetti urbani hanno influito sull’edificazione del territorio si può comprendere come questi debbano strettamente essere connessi al miglior sviluppo per le aree scelte.

Ripercorrendo le fasi dello sviluppo economico dalla metà del Novecento in poi, è possibile individuare le principali dinamiche socio-economiche che hanno guidato la pianificazione urbana in Italia.

Tra gli anni '50 e '70, caratterizzati dalla fase di *boom economico*, si è assistito alla graduale industrializzazione delle aree limitrofe alle città con un sempre maggior richiamo di forza lavoro all’interno dei contesti urbani; questo processo, associato al periodo di espansione insediativa, ha generato una rapida crescita delle aree periferiche alle città, generando quartieri spesso monofunzionali, prevalentemente residenziali o industriali. La maggior diversificazione dell’attività industriale e la sempre più massiccia presenza di popolazione nelle città hanno portato da un lato alla creazione di economie di scala tra diverse attività produttive, dall’altro alla necessità di realizzare nei nuovi quartieri i servizi per la nuova popolazione residente e per le attività produttive; questa necessità ha portato all’introduzione degli *standard urbanistici*, quantità minime da garantire, con il Decreto Interministeriale n°1444 del 1968².

Al termine della fase di forte crescita economica che ha interessato il precedente periodo storico, negli anni '70 si è verificata una fase di arresto della crescita demografica e una crisi delle tradizionali forme di gestione industriale. Come conseguenza si è iniziato ad assistere ad

Nota 2: Il Decreto Interministeriale n°1444 del 1968 stabilisce le quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee

una graduale specializzazione dell'industria, accompagnata da un sempre più mirato sviluppo tecnologico. Contemporaneamente si è verificata una sempre maggiore crescita del settore terziario dei servizi, del commercio e della finanza che lentamente ha cominciato ad attrarre un maggior numero di addetti, generando uno spostamento di forza lavoro dal settore secondario a quello terziario.

Infine, dagli anni '80 si è assistito ad un aumento della crisi dell'attività industriale classica ed alla diffusione di una forma di gestione del processo produttivo definita "just in time" ossia una produzione industriale strategica, in grado di adeguarsi all'altalenarsi dei livelli di domanda e offerta e di agire contemporaneamente in diversi settori produttivi. Tale modo di governare l'industria ha portato a sempre più strette sinergie tra settore terziario e settore secondario che hanno portato, all'interno di quest'ultimo, alla ricerca di figure manageriali derivanti dal settore terziario - finanziario.

Questo progressivo spostamento dell'economia ha avuto dirette conseguenze sull'uso del territorio; in particolare, esso ha generato una progressiva dismissione delle aree industriali centrali, ormai sovradimensionate, con il conseguente spostamento in aree più periferiche e ad un incremento nella richiesta di superfici, nelle aree "liberate" dalle attività industriali, da destinare alla costruzione di uffici.

Il fenomeno della dismissione industriale e la progressiva terziarizzazione delle attività localizzate nelle città hanno generato delle forti ricadute sul territorio urbano. Innanzitutto si sono formati dei veri e propri vuoti urbani all'interno dei tessuti densi e compatti delle città, nei nuclei consolidati, dove originariamente erano localizzati i grandi complessi industriali di inizio Novecento; il medesimo fenomeno si è però verificato anche nelle zone di transizione o

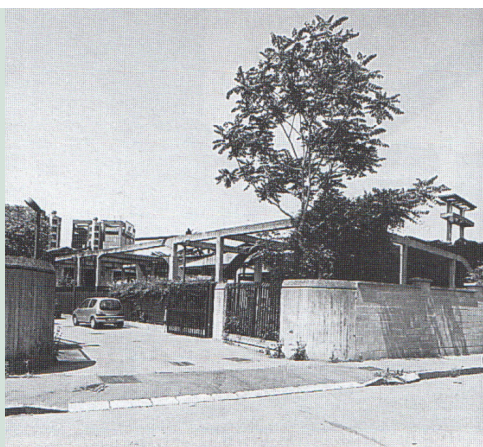


Figura 1 - Il fenomeno della dismissione industriale



Figura 2 - Il degrado nelle aree "liberate" dalle attività industriali

considerate di frangia che, nonostante abbiano visto un processo di industrializzazione più recente, sono state anch'esse soggette al fenomeno della dismissione.

Questi spazi, che via via hanno visto un progressivo abbandono delle attività in essi localizzate, sono diventati dei veri e propri spazi inutilizzati caratterizzati da elevati livelli di degrado. Le negative condizioni di queste aree e l'insostenibilità dei ritmi di espansione avuti negli anni '70 hanno recentemente spostato l'attenzione dalle aree periferiche non urbanizzate alle aree interne alle città, avviando processi di trasformazione interstiziale che cercano di migliorare la qualità urbana, funzionale, morfologica ed ambientale delle aree dismesse.

Infine, nelle città post-industriali, i casi delle grandi dismissioni industriali rappresentano l'occasione per l'avvio di grandi progetti urbani con l'obiettivo di rilanciare e di rendere competitivi i territori in un contesto sempre più globale.



Figura 3 - L'area ferroviaria dismessa di Porta Vittoria a Milano

1.03 – Il fenomeno della dismissione industriale e del trasferimento delle funzioni nel caso di Milano

In seguito alle dinamiche che hanno interessato l'Italia dalla metà del Novecento, è possibile riscontrare sviluppi simili nella pianificazione urbanistica; in particolare è stato scelto di studiare il caso della città di Milano, capoluogo della Regione Lombardia, come esempio del processo di dismissione industriale e trasferimento fuori dai nuclei compatti delle funzioni impattanti. Il primo segnale di questa volontà risale al piano regolatore del 1953; Milano, all'inizio degli anni Cinquanta, svolge il ruolo di capitale industriale e finanziaria italiana e si trova in una fase di grande espansione. La crescita si sviluppa lungo alcune direttrici principali con il modello a "macchia d'olio", creando dei settori vuoti periferici che nel tempo sono poi stati saturati. Inoltre, il piano del '53 segue l'introduzione della legge urbanistica del 1942³ la quale prevede che il piano regolare, diventato "generale", non debba più occuparsi di regolare la crescita o la ristrutturazione interna delle città, ma deve riorganizzare le città dal punto di vista funzionale al fine di essere integrate e connesse con il territorio che le circonda. Dalla volontà di riorganizzare interamente la città di Milano e di aprirla al territorio limitrofo derivano alcune scelte urbanistiche. La scelta di muoversi in direzione di un decentramento funzionale, ricercando una forma urbana policentrica, si risolve però nella sola scelta di dislocare nella periferia e nell'area metropolitana il sistema produttivo. Questa scelta, non supportata dai piani territoriali (intercomunale, comprensoriale e regionale), avvenuta nel periodo di massimo sviluppo produttivo nel Nord Italia, innesca un processo di espulsione delle attività industriali in tutta la cintura metropolitana, portando con sé un forte aumento sia di popolazione che di addetti al settore secondario.

13

Nota 3: si tratta della Legge urbanistica n°1150 del 1942



Figura 4 - Il PRG di Milano del 1953

Con lo spostamento di popolazione all'esterno della città, questa scelta delocalizzativa ha intensificato un processo di terziarizzazione del centro cittadino, già in atto spontaneamente, proprio nei luoghi lasciati vuoti dalle industrie, associato alla realizzazione di nuove residenze di qualità.

Nel periodo intercorso tra il primo piano regolatore generale di Milano (del 1953) e il secondo (del 1976 ma definitivamente approvato dalla Regione nel 1980) la città vede un picco massimo di crescita della popolazione nel 1972, seguito subito dopo da un continuo e duraturo trend negativo. Questi due andamenti della popolazione possono essere interpretati come due fasi in cui, nella prima, è possibile notare l'effetto attrattore generato dai Piani per l'edilizia economica e popolare (previsti dalla legge n°167/1962⁴) che sono stati realizzati a corona del centro urbano; nella seconda fase, invece, il trend negativo identifica il fenomeno del trasferimento della popolazione fuori dal centro cittadino che segue la politica di decentramento della residenza, dopo il periodo di forte carico urbanistico, e delle attività industriali. A questi aspetti riguardanti la popolazione, deve essere anche associato che, dagli anni '70, Milano ha visto una trasformazione economica che ha modificato radicalmente la struttura produttiva e sociale, portando la provincia milanese da una città produttiva prevalentemente industriale a una terziaria dove ai settori tradizionali (i servizi, il commercio, la pubblica amministrazione) si sono aggiunti quello finanziario, assicurativo e della ricerca.

Il piano regolatore generale del 1980 ha però tenuto solo parzialmente in considerazione queste dinamiche trasformative; infatti, la decisione più rilevante è stata quella di associare ad una riduzione delle previsioni per gli insediamenti residenziali una drastica diminuzione delle previsioni di sviluppo terziario. A confermare questa tendenza a prendere decisioni che an-

14

Nota 4: si tratta della Legge n°167 del 1962 "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare"



Figura 5 - La terziarizzazione delle aree dismesse

dassero in direzione opposta alle dinamiche economiche e del mercato immobiliare in atto, è la scelta di confermare tutte le destinazioni industriali presenti nella città, nonostante fossero già visibili le prime avvisaglie di quella che nei successivi anni avrebbe portato alla dismissione delle aree industriali. Questa scelta, “controcorrente”, rispecchia l’impostazione che si è voluta dare a livello territoriale; limitare la crescita delle funzioni terziarie in città, e in particolare nei centri cittadini, decentrandole nell’area metropolitana con l’obiettivo di avviare processi di riqualificazione per le aree degradate.

Questa nuova impostazione territoriale del piano rispecchia le caratteristiche che lo sviluppo di Milano ha raggiunto negli anni Settanta; ormai, non si tratta più di una sola grande città, ma di un aggregato urbano di decine di Comuni con poche soluzioni di continuità. Infatti, le ipotesi di decentramento e di pianificazione dell’area metropolitana, che i Comuni avrebbero dovuto rispettare, sono state adattate agli schemi di piano prodotti dal Piano Intercomunale Milanese, il PIM, un consorzio volontario di Comuni; inoltre, le previsioni di contenimento delle funzioni residenziali e terziarie e di tutela del sistema produttivo derivano direttamente da un altro strumento di governo del territorio a livello sovracomunale, il “Piano territoriale di coordinamento comprensoriale” del 1975.

Nonostante le indicazioni contenute in questi due strumenti abbiano condizionato le caratteristiche del piano regolatore del 1980, gli effetti diretti sono stati assai ridotti; il primo a causa della natura volontaria dell’associazione di Comuni che ha prodotto il Piano intercomunale, il secondo perché non è mai stato approvato per la scomparsa in breve tempo dei comprensori. All’inizio degli anni Ottanta, Milano è diminuita dal punto di vista demografico e il processo di decentramento avviato nei precedenti decenni trova in questa fase il momento di massima

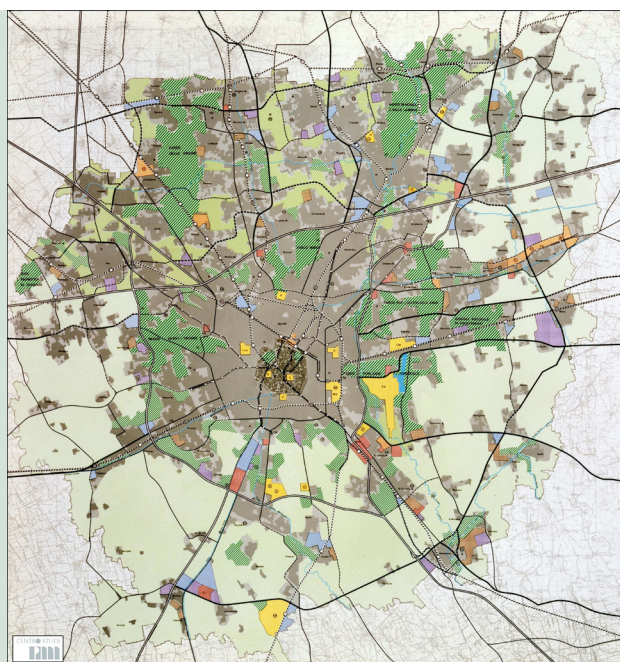


Figura 6 - Il Piano Territoriale di Coordinamento Comprensoriale del 1975

attuazione; la progressiva terziarizzazione del patrimonio abitativo e i prezzi di vendita più bassi nei Comuni limitrofi che in città hanno favorito lo spostamento della popolazione esternamente al centro cittadino. È in questo periodo, di grandi trasformazioni, che le amministrazioni decidono di affrontare questo importante mutamento della città attuando strumenti diversi dal piano regolatore generale; in particolare, per Milano sono tre i principali documenti: il “Progetto casa”, il “Documento Direttore del progetto passante” e i conseguenti “Progetti d’area” e il “Documento Direttore delle aree industriali dismesse”. Si tratta di strumenti, non previsti dalla legislazione urbanistica, che gestiscono settorialmente le nuove proposte urbanistiche perdendo sia la visione urbana sia quella metropolitana e, proponendo delle soluzioni di trasformazione diverse caso per caso, rendono le scelte discrezionali e non più dirette dalle regole comuni del piano regolatore.

Il primo strumento è il “Progetto casa”, approvato nel 1982; esso nasce nel tentativo di risolvere il problema della casa, in particolare di trovare alloggi a condizioni vantaggiose. In questo piano sono state individuate 19 aree, localizzate nella cintura meridionale di Milano, in cui era possibile realizzare abitazioni di edilizia pubblica e privata senza condizionamenti con l’unica condizione che fossero “integrati”: ovvero in cui fosse prevista una parte di edilizia pubblica convenzionata, gestita da cooperative e anche da privati con una quota in affitto. Se l’obiettivo iniziale è stato di garantire l’integrazione tipologica ma soprattutto funzionale nelle nuove aree, il risultato è stato la realizzazione di quartieri ancora una volta periferici, in molti casi accessibili solo attraverso il trasporto individuale, che non sono mai diventati parte integrante della città.

Il secondo strumento che è stato proposto per Milano è il “Documento Direttore del progetto



Figura 7 - I nuovi quartieri periferici generati dal “Progetto casa” del 1982

passante”, del 1984, nato in seguito all’avvio dei lavori di realizzazione del passante ferroviario, il cui tracciato è prevalentemente sotterraneo e attraversa da sud-est a nord-ovest il centro città. Questo documento individua le aree libere e dismesse da trasformare poiché localizzate strategicamente in prossimità del tracciato del passante ferroviario; per ciascun’area selezionata sono stati redatti i “Progetti d’area” che specificano le indicazioni progettuali (parametri, indici urbanistici e destinazioni d’uso) degli interventi, al punto che possono essere considerati dei *progetti urbani*.

La strategia territoriale che sta alla base di questo documento mira a realizzare strutture e attrezzature a servizio dell’economia, della produzione e delle persone, collocandole nei luoghi più accessibili della città; questa volontà è però in netta contraddizione con la strategia prefissata nel piano regolatore del 1980 di decentrare le funzioni e con l’idea di un’infrastruttura, il passante ferroviario, che rafforzasse il policentrismo nell’area metropolitana e regionale.

Nei “Progetti d’area” sono stati individuati i tre principali ambiti di trasformazione interessati dal passante ferroviario: il primo è l’ambito di “Garibaldi –Repubblica”, nelle aree adiacenti alla stazione di Porta Garibaldi, per cui è previsto uno sviluppo terziario-direzionale, il secondo è il “Progetto d’area Cadorna”, insieme alla trasformazione della stazione delle Ferrovie Nord sono previsti insediamenti terziari sulle aree ferroviarie. Infine, l’ultimo ambito di rilevanza strategica è il “Progetto d’area Vittoria” in cui predomina la funzione residenziale mista a edifici per uffici e in cui è previsto l’insediamento di un centro commerciale.

A dimostrazione del fatto che la scelta delle aree strategiche in cui attuare le trasformazioni è dipesa da un pregresso accordo avvenuto tra il Comune, i proprietari e gli operatori immobiliari, è la scelta di selezionare come ambiti strategici anche aree non direttamente connesse



Figura 8 - Il “Documento direttore del progetto passante” del 1984

alla realizzazione del Passante Ferroviario; la più importante di queste è quella del Portello, adiacente alla Fiera. Per tale area il “Progetto d’area” prevede l’ampliamento del complesso fieristico e la realizzazione di un centro congressuale a servizio dell’intera città.

Il terzo e ultimo strumento è il “Documento Direttore delle aree industriali dismesse”, del 1989, che determina le regole di trasformazione delle aree dismesse. Questo documento considera 164 aree industriali dismesse presenti nel Comune di Milano e, all’interno delle “Linee programmatiche”, le classifica in tre principali categorie: “Aree di trasformazione strategica”, “Aree di riorganizzazione e sviluppo delle attività produttive” e “Aree e ambiti urbani di riqualificazione”. Appare chiaro come l’obiettivo dell’Amministrazione comunale sia di favorire la rifunzionalizzazione nelle aree dismesse offrendo la possibilità di inserire un’ampia gamma di attività compatibili. In questo strumento si prevede l’utilizzo di “Progetti d’area” solo per la prima categoria di aree, poiché sono quelle su cui si punta per lo sviluppo e la modernizzazione della città; le aree della seconda categoria sono di grandi dimensioni e localizzate in ambiti in cui è ancora rilevante la funzione produttiva per cui si prevede una rilocalizzazione e potenziamento di tali attività. L’ultima categoria di aree riguarda gli ambiti in cui sono previste funzioni compatibili (industria, artigianato, studi professionali, residenza e attrezzature culturali) e funzioni ammissibili (insediamenti terziario-direzionali, attrezzature commerciali e ricettive).

Dopo i tre strumenti appena analizzati che hanno rappresentato la modalità in cui sono state gestite le trasformazioni tra la fine degli anni Ottanta e l’inizio degli anni Novanta, devono essere considerati altri due importanti strumenti: i “Programmi di riqualificazione urbana” e il “Documento di inquadramento per le politiche urbanistiche”.

18



Figura 9 - Il “Documento direttore delle aree industriali dismesse” del 1989

Il documento che contiene i criteri per l'approvazione delle proposte per Milano dei Programmi di riqualificazione urbana (PRU), previsti dalla legge n° 179/1992⁵, è stato deliberato nel 1995 e individua dieci ambiti d'intervento da riqualificare, poiché si tratta di aree industriali dismesse, scali ferroviari dismessi o impianti tecnologici desueti. Questo documento, che nel momento dell'approvazione ha costituito variante automatica del piano regolatore del 1980, oltre ad individuare le aree strategiche, cioè le grandi aree in cui localizzare le destinazioni importanti per lo sviluppo della città, indica anche gli indirizzi progettuali per ciascuna area. Infine, appare di rilevante importanza il “Documento di inquadramento per le politiche urbanistiche”, approvato nel 2000 e successivamente integrato nel 2005; esso rappresenta il modello procedurale e di merito che governa le trasformazioni urbanistiche di Milano. In particolare, in questo documento sono contenute sia le indicazioni per i privati intenzionati a sviluppare un progetto di trasformazione urbana sia gli indirizzi per la valutazione e l'approvazione dei “Piani integrati di intervento” (PII), introdotti come possibilità di variante al piano regolatore generale dalla legge n°179/1992.

È però importante osservare una grande differenza tra il “Documento di inquadramento per le politiche urbanistiche” e gli strumenti precedentemente analizzati. Se nei documenti che, dagli anni Ottanta, hanno cercato di gestire e, in qualche modo, guidare la trasformazione avvenuta in Milano, e nelle grandi città post-industriali, sono sempre state indicati gli ambiti passibili di variante, ciò non accade nel “Documento di inquadramento”; infatti, in esso i PII sono consentiti ovunque e indistintamente all'interno della città. Questo fondamentale aspetto stabilisce una definitiva distinzione tra il piano regolatore generale e gli strumenti urbanistici attuativi per la città di Milano.

1.04 – La deregolamentazione urbanistica e la crisi del progetto urbano tradizionale

La storia dei piani e degli strumenti urbanistici redatti per il Comune di Milano, ripercorsa nel precedente paragrafo, permette di trarre alcune conclusioni riguardo alle caratteristiche assunte oggi dalla pianificazione urbanistica ed in particolare nella progettazione dei grandi comparti urbani.

Dagli anni Ottanta, a fronte di una trasformazione difficile da governare a livello urbanistico, le amministrazioni che si sono susseguite hanno adottato strumenti, nominati diversamente ma molto simili nella direzione assunta, che hanno sempre più abbandonato il piano come strumento di governo delle trasformazioni territoriali, in favore di una progettazione che non guardasse la città nella sua totalità ma solamente per ambiti d'intervento e che di volta in volta andasse in variante al piano generale. Questa netta opposizione tra il piano e i documenti urbanistici ha portato a un forte conflitto tra i due strumenti, tant'è che in molte occasioni sono state date indicazioni nettamente in contrasto tra i diversi strumenti, e a una politica di *laissez-faire* in cui non esiste una strategia univoca e dove sono gli interessi privati a determinare le scelte d'intervento.

Insieme a questo processo di deregolamentazione urbanistica si è assistito a una progressiva perdita della visione territoriale delle scelte urbanistiche; i documenti prodotti hanno sempre e solo individuato gli ambiti strategici di sviluppo internamente al perimetro comunale, senza considerare l'area metropolitana che si è sviluppata negli ultimi trent'anni attorno a Milano.

L'identificazione degli ambiti strategici solo all'interno di Milano ha portato al consumo di tutte le occasioni di trasformazione possibili, andando a riempire i vuoti urbani generati dalla dismissione industriale, e aumentando con nuovi carichi urbanistici, non supportati da un

adeguato miglioramento infrastrutturale, i già pesanti fenomeni di congestione presenti nel centro città. Inoltre, la mancanza di una strategia urbanistica che selezionasse e localizzasse le funzioni da insediare ha determinato risultati quasi identici in ogni intervento; i contenuti urbanistici sono uguali indipendentemente dalla localizzazione, dal grado di accessibilità e dalle caratteristiche specifiche dell'area, e molto spesso ricorrono le medesime funzioni: *un corretto mix di residenza e terziario, un centro commerciale, un parco* [Oliva, 2002]⁶.

È possibile dunque parlare di crisi del progetto urbano tradizionale in quanto, così come è stato inteso sino ad ora nei progetti di trasformazione urbana, non è stato in grado di produrre risultati soddisfacenti. Questa sconfitta è inoltre riscontrabile nel fatto che, in tutti gli strumenti analizzati, le proposte progettuali sono sempre riferite alle stesse aree poiché nel tempo è sempre mancata l'attuazione delle previsioni. Infine, si tratta di un fallimento che, come precedentemente accennato, riflette delle scelte urbanistiche sbagliate: *scarsa e complessa accessibilità alle aree, individuazione di funzioni generiche e non specificatamente legate a richieste del mercato immobiliare e alla domanda degli utenti, forte carico urbanistico indotto anche sulla zone circostanti senza individuazione di infrastrutture adeguate di mobilità, parcheggio o di pubblici servizi, mancanza di una adeguata previsione di verde che costituisce ormai per la città una scelta irrinunciabile anche per le riqualificazioni ecologiche ambientali indotte da una carenza in questo settore* [Erba, 1993]⁷.

Nota 6: da Oliva Federico (2002), "Il progetto urbano nella pianificazione urbanistica italiana", *Territorio*, n. 20, p. 24

Nota 7: da Erba Valeria, Pogliani Laura (1993), "I grandi progetti urbani di Milano: le ragioni urbanistiche del loro fallimento", *Territorio*, n. 15, p. 101

1.05 – Le caratteristiche del progetto urbano contemporaneo

Di fronte ad una realtà che cambia con ritmi incessanti e veloci, sconosciuti nel passato, gli strumenti dell'urbanistica classica, troppo rigidi per seguire l'evoluzione dei nuovi fenomeni urbani, si sono dimostrati inefficaci a gestire i cambiamenti della città. È così accaduto che, in Italia, negli ultimi dieci anni, la trasformazione urbana è stata gestita dai cosiddetti "programmi complessi", cioè i programmi promossi dai Programmi integrati d'intervento, previsti dalla legge nazionale n°179 del 1992 e disciplinati dalle legislazioni regionali.

Questi strumenti hanno però dimostrato nel tempo di essere efficaci solo parzialmente; infatti, il loro principale limite è quello di essere strumenti parziali, legati solo all'ambito a cui si riferiscono: nella stragrande maggioranza dei casi l'intervento risulta circoscritto all'area di riferimento e risolve solo i problemi di quell'area, produce degli effetti limitati o comunque casuali sull'intorno urbano, sul funzionamento della città e sulla vita dei cittadini che abitano nelle zone limitrofe. Poiché però *riguardano interventi promossi da attori reali e che utilizzano risorse effettive* [Oliva, 2002]⁸ sono stati quasi sempre realizzati.

Osservando il panorama dei progetti urbani in Italia, appare chiaro come si stia attraversando una fase di crisi nella qualità e nella natura degli strumenti di pianificazione; numerosi sono i casi di programmi o progetti avviati e mai realizzati, e non solo a causa della debolezza dell'apparato istituzionale e di governo non più interessati al tema della città ed ai suoi problemi, che, nonostante abbiano caratteristiche e dimensioni differenti, vengono semplicisticamente chiamati "progetti urbani".

Risulta dunque necessario, dopo aver cercato di ricostruire il quadro istituzionale, sociale ed economico che interessa il fenomeno della trasformazione urbana, spiegare che cosa si in-

tende quando si parla di progetto urbano. Il progetto urbano non è il grande progetto di architettura firmato dall'*archistar* del momento che serve per dare visibilità all'azione politica dell'amministrazione comunale e che alimenta la competizione internazionale delle città. Non coincide con il repertorio di visioni che corredano i piani strategici o strutturali, che valorizzano i contenuti interpretativi e propositivi di una strategia.

Piuttosto, i progetti urbani interessano parti discrete della città senza avere la pretesa di riguardarla nel suo insieme, pur proponendo trasformazioni fisiche, funzionali e sociali che travalicano i confini di ciascun progetto; devono interagire, per essere efficaci in un quadro più generale, con le visioni strategiche riconosciute all'interno di un processo di pianificazione e programmazione pubblica; devono essere in grado di prefigurare gli scenari della modificazione ed essere predisposti ad accogliere gli eventuali assestamenti progettuali. *I progetti urbani devono quindi essere intesi come processi di concertazione, negoziazione e decisione all'interno di un quadro trasparente di regole pubbliche* [Gasparrini, 2005]⁹; non si tratta dunque di meri piani attuativi ma procedure complesse e trasversali da conformare con lo strumento urbanistico generale.

Una delle semplificazioni che nel tempo ha ridotto l'efficacia dei progetti urbani è stata quella di aver spesso assunto una visione frammentata della singola area d'intervento; così facendo si è andata perdendo la capacità di azione di una visione d'insieme nel progettare, ignorando o sottovalutando le relazioni fisiche e sociali che si possono scatenare tra l'area in oggetto ed il suo contesto. Questa perdita è stata dovuta anche ai modi in cui sono stati confezionati i dispositivi legislativi dei cosiddetti "programmi complessi" (Programmi integrati di intervento, Programmi di riqualificazione urbana, Programmi di recupero urbano, Contratti di quartiere),

che hanno contribuito alla chiusura dei progetti all'interno dei confini d'intervento.

Come ultimo aspetto, risulta utile analizzare i soggetti interessati dai progetti urbani; in particolare i progetti che sono maturati nell'esperienza italiana degli ultimi vent'anni hanno visto l'interessamento e la partecipazione di tre tipologie di soggetti prevalenti. Generalmente sono stati i grandi e piccoli proprietari delle aree dismesse a promuovere i programmi di riqualificazione urbana e le operazioni di trasformazione delle nuove centralità previste dai piani regolatori. Si tratta però di interventi diretti, diffusi ed interstiziali di ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione, prodotti dalla liberalizzazione avviata con la semplificazione delle procedure abilitative degli interventi che, essendo di piccole dimensioni, rendono difficile il controllo urbanistico degli effetti indotti.

In secondo luogo, svolgono un ruolo fondamentale i gruppi immobiliari che hanno riproposto le vecchie zone di espansione e completamento; queste figure però, che detengono ancora quote rilevanti dei "residui" di piano nelle città, risolvono in genere in modo semplicistico il tema del profilo urbano dei progetti attraverso il coinvolgimento dell'architetto quotato e rilanciando nuove forme di residenza per i ceti medi.

Infine, vi sono gli IACP (Istituto Autonomo Case Popolari), promotori dei Programmi di recupero urbano (PRU) e dei Contratti di Quartiere (CdQ) nei quartieri storici di edilizia residenziale sociale.

Di fronte a due situazioni di inefficacia, quella del piano regolatore ormai troppo prescrittivo e dell'efficacia parziale degli "strumenti complessi" nell'affrontare le problematiche della trasformazione e della riqualificazione urbana, affermata la necessità di un quadro generale che indirizzi le trasformazioni, risulta chiaro il quadro generale in cui inserire i progetti urbani: il

piano strutturale della riforma urbanistica proposta dall'Inu nel 1995. Si tratta di un piano che definisce una strategia urbanistica ma che, per la sua flessibilità, garantisce la costruzione di progetti operativi di trasformazione e riqualificazione urbana che ne realizzano gli obiettivi. Sarà quindi nelle indicazioni del piano che devono essere indicate *le localizzazioni, le condizioni generali di fattibilità (...), le funzioni strategiche da sviluppare e la gamma delle funzioni compatibili da cui selezionare quelle che costituiranno il mix più opportuno nel caso specifico, le condizioni di sostenibilità dell'intervento (...) e le regole generali della trasformazione urbanistica da sviluppare nel progetto* [Oliva, 2002]¹⁰.

Con i materiali che il piano strutturale mette a disposizione sarà possibile costruire un progetto urbano che sviluppa gli obiettivi posti dal quadro generale, partendo da uno “schema di assetto” promosso dall'amministrazione o dagli operatori privati, che può dar vita ad un confronto concorrenziale tra diversi progetti, o comunque soluzioni alternative tra le quali scegliere.

2.01 –La storia di Rozzano

La città di Rozzano è localizzata nell'area metropolitana a sud di Milano ed è per gran parte inserita all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano. Essa confina a nord direttamente con Milano e con i comuni di: Assago, Basiglio, Opera, Pieve Emanuele e Zibido San Giacomo.

Si tratta di un territorio molto infrastrutturato, è, infatti, localizzato all'incrocio di due importanti assi viabilistici, l'autostrada A7 Milano-Genova e la Tangenziale Ovest di Milano; il Comune è inoltre attraversato da nord a sud da due importanti assi storici: il Naviglio Pavese, uno dei corsi d'acqua artificiali che attraversano Milano e la sua regione urbana, e la ex Strada Statale 35 (denominata anche Statale dei Giovi), fondamentale tracciato viabilistico che in passato connetteva direttamente Milano a Pavia.

Il Comune di Rozzano ha un'estensione territoriale di circa 1.230 ettari suddivisa in cinque frazioni: Valleambrosia, Quinto de'Stampi, Ponteseosto, Cassino Scanasio e Rozzano vecchia. La zona, totalmente pianeggiante, è caratterizzata dalla presenza del Naviglio Pavese, del colatore Lambro Meridionale e da diverse rogge che hanno garantito fin dall'epoca romana e medievale una fitta ed efficiente rete di canali di irrigazione.

La città di Rozzano ha sempre avuto un importante ruolo nella storia urbanistica del capoluogo e del suo hinterland attraverso rilevanti processi di trasformazione; tali processi hanno svolto il ruolo di filo conduttore dall'iniziale fase di sviluppo sino ai recenti cambiamenti degli anni '90. Infatti, dalla fine degli anni '50, l'area ancora prevalentemente agricola ha visto un intenso processo di sviluppo economico-immobiliare che ne ha fortemente modificato i connotati. Con la realizzazione di nuove abitazioni e l'installazione nel territorio di piccole industrie

27

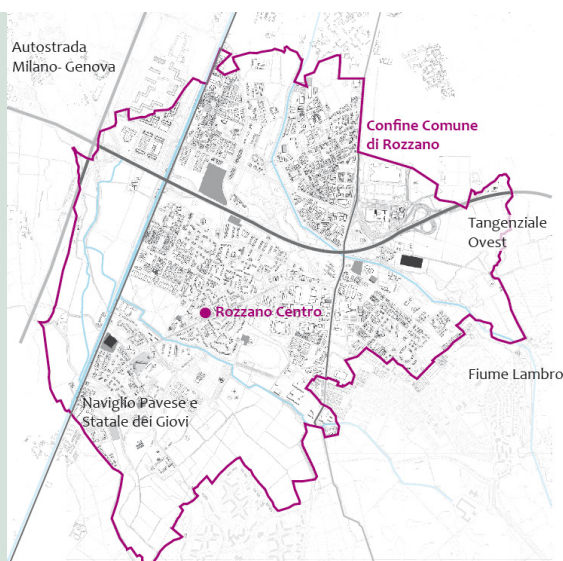


Figura 11 - Le frazioni del Comune di Rozzano

Figura 10 - Gli elementi strutturanti del territorio di Rozzano



e officine artigianali, sino a quel momento assai limitate, si è determinato il raddoppio della popolazione, che per lo più si è concentrata nei nuovi insediamenti.

È però tra il 1961 e il 1981 che si assiste a un vero boom demografico, in cui la popolazione quadruplica nell'arco di vent'anni. Si tratta di un'inversione delle dinamiche demografiche rispetto ai precedenti decenni; se in precedenza era Milano ad attrarre i flussi migratori, ora è la prima periferia milanese a svolgere il ruolo di attrattore. È proprio in questo periodo, dagli anni Sessanta, che vengono realizzati i grandi condomini residenziali e soprattutto, intervento che determinerà in futuro l'immagine della città di Rozzano, la costruzione del quartiere IACP (Istituto Autonomo Case Popolari, quartiere gestito oggi da Aler) atto ad accogliere la popolazione trasferita dai quartieri popolari milanesi.

Diversamente però da quanto accaduto nei grandi quartieri di edilizia economica e popolare di Milano, è importante ricordare la realizzazione, seppur ritardata di qualche anno rispetto alla realizzazione del comparto, di un sistema di servizi tale da caratterizzare oggi il comune di Rozzano per un elevato livello di attrezzature; con i suoi 41.000 abitanti circa, Rozzano possiede una dotazione di servizi pubblici superiore a 45 m²/abitante¹¹, che ha permesso di non rendere un "quartiere dormitorio" l'intera area.

A queste zone di nuova urbanizzazione prevalentemente residenziali, negli anni Settanta, si affianca un importante complesso industriale localizzato a Ponteseato, nella parte orientale della città, mentre nel 1976 inizia la realizzazione del centro direzionale Milanofiori, compreso in parte nel Comune di Rozzano e in parte in quello di Assago, esito del processo di espulsione delle funzioni impattanti e con forti carichi urbanistici, come quelle terziarie, messa in atto dall'amministrazione milanese.

28

Nota 11: Dato preso dalla bozza della Relazione del Documento di Piano "Quadro conoscitivo e orientativo"

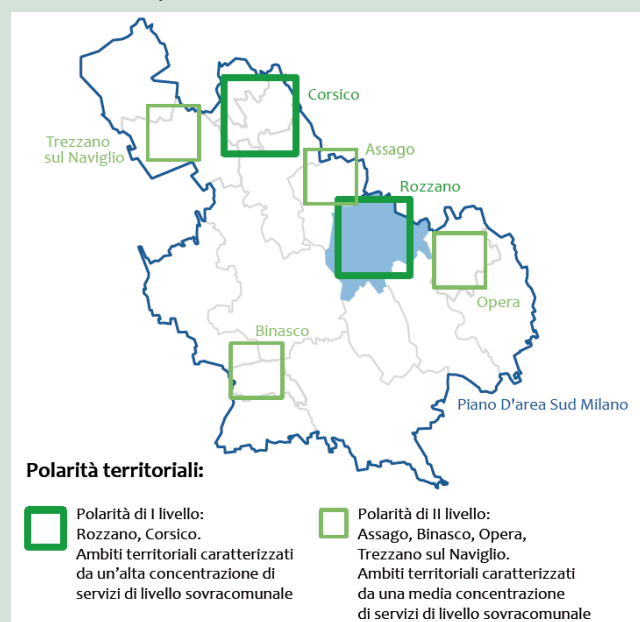


Figura 12 - Le polarità territoriali nei Comuni del Piano d'Area Sud Milano

Con la realizzazione del quartiere Aler e il trasferimento nell'area di nuova popolazione e nuove attività produttive, Rozzano ha visto un forte sviluppo del settore industriale, in particolare nel settore meccanico e quello della carta, al punto da poter essere contraddistinto quale polo di ricettività per le imprese del settore secondario e terziario. L'insediamento di queste nuove funzioni ha altresì favorito lo sviluppo e la proliferazione delle attività commerciali, come medie e grandi strutture di vendita, che hanno generato occasioni lavorative sia alle popolazioni residenti nella città stessa, sia a popolazioni pendolari provenienti da comuni differenti. Vivere oggi a Rozzano significa muoversi all'interno di uno spazio che travalica i confini comunali sebbene nello stesso Comune, o in quelli adiacenti, esistano già numerose polarità metropolitane come ad esempio:

- l'Istituto Clinico Humanitas (ICH), per quanto riguarda il sistema sanitario;
- il centro commerciale Fiordaliso e le altre medie strutture di vendita commerciali;
- il polo terziario di Milanofiori e del Forum di Assago, per quanto riguarda le attività terziarie.

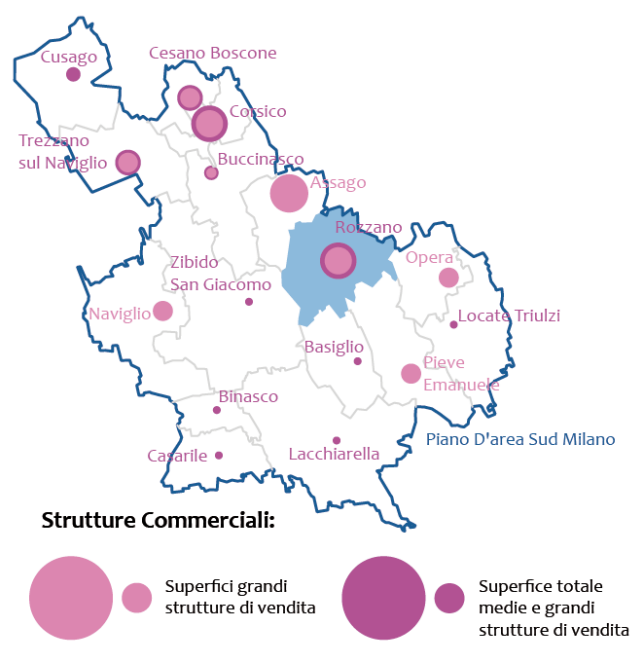


Figura 13 - Le strutture commerciali nei Comuni del Piano d'Area Sud Milano

2.02 – Le vicende urbanistiche di Rozzano

Nel precedente paragrafo è stata ripercorsa a grandi tappe la storia dello sviluppo che ha interessato il Comune di Rozzano dagli anni Cinquanta ad oggi. È proprio da questo periodo che è possibile ripartire per comprendere le vicende urbanistiche che hanno determinato le principali caratteristiche che la città ha assunto e che la definiscono tuttora.

Se fino alla metà del Novecento Rozzano si è caratterizzato come un comune prevalentemente agricolo, tra il 1951 e il 1954 esso ha registrato la triplicazione dei nuovi edifici di abitazione realizzati; si tratta di un dato rilevante che trova una spiegazione solo se confrontato con le dinamiche del capoluogo milanese. Infatti, sono le prime avvisaglie del fenomeno di ripercussione a seguito dell'approvazione e dell'entrata in vigore del nuovo piano regolatore generale di Milano. Le difficoltà nel reperimento di aree edificabili nel capoluogo e l'incremento del loro prezzo ha spinto il trasferimento di attività e popolazione fuori dal centro cittadino, riversandosi sulla prima periferia. È così che le attività considerate marginali come l'artigianato, le piccole industrie, magazzini, depositi, attività di servizio ma soprattutto la residenza più povera, escono dalla città e si "fermano sui confini", nei comuni contermini, che per Rozzano significa nuovi insediamenti nei quartieri di Valleambrosia e Quinto Stampi.

In questo periodo però non sono ancora stati adottati strumenti di disciplina edilizia e urbanistica, ciò significa che lo sviluppo generato dalle dinamiche metropolitane è stato spontaneo e non controllato. Dalla presa di coscienza che questa tendenza avrebbe generato seri problemi all'intero territorio comunale, dagli anni Sessanta vengono avviati i primi studi per la formazione di un nuovo regolamento edilizio e per la redazione di un piano regolatore. Per quest'ultimo risultano subito chiare alcune linee strategiche da seguire: ricercare uno svi-

30

Figura 14 - Il territorio comunale al 1945



Figura 15 - La superficie urbanizzata al 1958

luppo policentrico per riorganizzare quanto già stato costruito in modo disordinato; porre un freno al continuo sviluppo lungo la statale dei Giovi con l'obiettivo di valorizzare via dei Missaglia; verificare la possibilità di un collegamento trasversale che incentivi le relazioni non solo col capoluogo e valorizzare e salvaguardare il patrimonio storico presente sul territorio. È questa la direzione seguita nel 1963 con il primo programma di fabbricazione; in esso non è posto nessun limite allo sviluppo poiché l'obiettivo principale è quello di influenzare e frenare le tendenze spontanee manifestatesi sino ad allora.

Di questo programma è importante evidenziare tre aspetti. Esso si trova a dover gestire l'imponente intervento IACP realizzato nel centro cittadino; l'inserimento del grosso quartiere di edilizia pubblica ha generato all'amministrazione comunale non pochi problemi, sia politici sia gestionali, che sono stati enfatizzati dalle inadempienze delle istituzioni responsabili dell'intervento. Il Comune, per integrare nella comunità locale e nel tessuto urbano questo quartiere monoclasse, ha così realizzato degli interventi pubblici al fine di rendere meno ghettizzata l'area. Il secondo aspetto è la previsione di un imponente comparto industriale concentrato nella parte centrale del comune attorno al quale sviluppare i nuovi quartieri residenziali; questa logica, rovesciata rispetto all'assetto tradizionale che vede le attività produttive spinte alla periferia, deriva dalla volontà di compattare le attività produttive per controllarne l'impatto morfologico ed ambientale e per una valutazione che non le considera più come elementi scendenti nella costruzione del paesaggio urbano. Infine, l'ultimo importante elemento del programma di fabbricazione sono le previsioni future di capacità residenziale e produttiva; esse non si riferiscono alla dimensione demografica e industriale reale, ma sono state stabilite per rendersi disponibili ad accogliere le quote di sviluppo metropolitano e le funzioni rilasciate dal



Figura 16 - Il Programma di fabbricazione del 1963

capoluogo.

Questa abbondante disponibilità di aree per l'industria e l'artigianato, messa in campo dal programma di fabbricazione, non è però stata seguita da un'adeguata offerta di posti di lavoro poiché la maggior parte degli spazi è stata occupata da volumi non direttamente produttivi. Nel periodo tra la fine degli anni Sessanta e l'inizio degli anni Settanta, l'industria non si trasferisce più solo esternamente alla città ma si colloca sul territorio indistintamente, preferendo le zone meno dense e isolate; rimangono invece le attività commerciali e terziarie, che escono anch'esse dalla città, ad avere interesse a collocarsi vicino, nella prima cintura periferica.

Accade così che il periodo tra il programma di fabbricazione (1963) e l'adozione del piano regolatore generale (1977) si caratterizza per una fase in cui, variante dopo variante, si avvia un laborioso lavoro di miglioramento ed adeguamento della strumentazione urbanistica alle dinamiche socio-economiche e legislative. Si tratta di dinamiche che, al termine degli anni Settanta, si configurano in una sempre più preponderante rilevanza del settore terziario, i cui addetti raggiungono nel 1981 il 50 % della popolazione attiva rozzanese, e che, nel piano regolatore del 1977, determinano la necessità di una revisione delle specifiche destinazioni nel rapporto tra attività produttive e terziarie, adeguandole alle verificate esigenze di espansione. Sempre nella medesima direzione è la variante introdotta nel 1985 in cui nella normativa per le zone industriali si prevede la possibilità di insediamenti commerciali.

A seguito di questo periodo di forti cambiamenti è stato redatto nel 1990 il secondo piano regolatore generale di Rozzano. Questo strumento, che all'oggi è stato quasi totalmente attuato, si è trovato a gestire una città che, negli anni '90, ha già ereditato dagli anni precedenti tutta la dinamica di intenso incremento demografico a cui è seguito un massiccio sviluppo

32

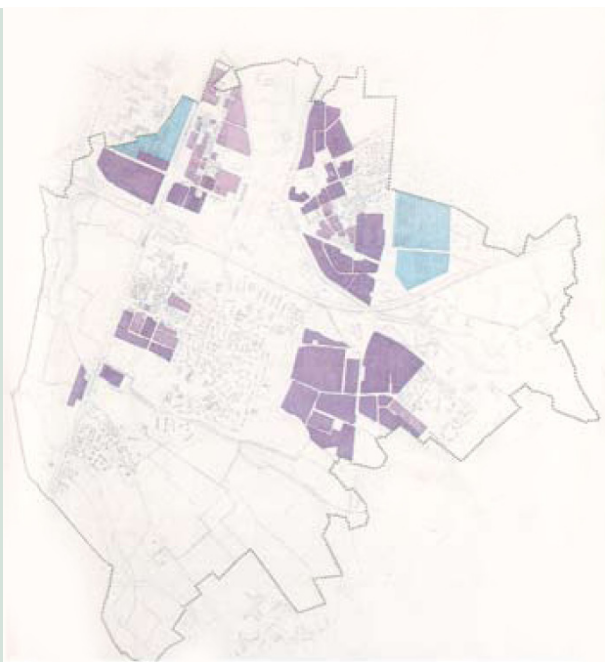


Figura 17 - Le previsioni per l'industria, l'artigianato produttivo e il terziario nel PRG del 1985

costruttivo. Il PRG del '90 gestisce in maniera differente la città a nord della tangenziale da quella posta a sud. Mentre a nord (nelle Frazioni di Valleambrosia e Quinto de' Stampi) il Piano deve gestire un processo riqualificativo di parti di città che, come descritto precedentemente, si sono sviluppate spontaneamente in maniera disordinata sia funzionalmente che morfologicamente, a sud (nelle Frazioni di Rozzano vecchia e Ponteseato) la città è sviluppata per grandi impianti omogenei, cui è seguito un costante adeguamento del sistema infrastrutturale, del verde e dei servizi.

Alla diversità delle due aree corrispondono, nel piano, diverse modalità di attuazione; una metodologia trasformativa progressiva, che interessa principalmente le aree a nord della tangenziale, tentando di intervenire mediante un principio densificativo che permetta la riqualificazione dei tessuti esistenti e la ricollocazione, in aree adeguate, delle piattaforme artigianali e produttive irrazionalmente dislocate. I grandi comparti unitari a sud della tangenziale, invece, godono semplicemente di una progressiva contestualizzazione in una città pubblica sempre più espansa e performante il cui ulteriore sviluppo è gestito dai Piani di Zona e dalla pianificazione esecutiva.

La riconversione funzionale e morfologica dei tessuti è incardinata su una metodologia che gestisce un processo ordinario di trasformazione "stratificato" che consente l'utilizzo di differenti modalità di intervento gestite da trasformazioni che si sovrappongono al normale azionamento di Piano; queste trasformazioni possono avvenire sia mediante interventi convenzionati, sia mediante pianificazione esecutiva, dove previsto da PRG.

Un'altra modalità con cui è stata gestita la trasformazione della città è stata attraverso i Programmi Integrati di Intervento (PII); pur costituendo strumenti in variante al Piano, sono stati



Figura 18 - La sintesi delle previsioni contenute nel PRG del 1990

gestiti per incrementare il patrimonio pubblico della città, seguendo una logica già evidentemente tracciata dal PRG. Essi hanno trovato attuazione su tutta la città e il loro sviluppo è stato gestito mediante un vero approccio riformista, in cui la richiesta di un elevato standard qualitativo pubblico è la giusta moneta di scambio a fronte della concessione di edificabilità. Nel 2006 è stato adottato il Documento di Inquadramento, uno strumento il cui principale scopo è stato di garantire continuità con le indicazioni strategiche previste dal piano redatto circa quindici anni prima. In esso è definita una “lista di priorità” utile a guidare politicamente la trasformazione urbana e a determinare le scelte prioritarie da definire attraverso l’applicazione dei Programmi Integrati di Intervento.

La necessità di trovare uno strumento di gestione del territorio che integrasse la disciplina del PRG del 1990 è dovuta al fatto che, ad eccezione dei comparti di trasformazione terziaria, la previsione di sviluppo e trasformazione del PRG era stata completamente esaurita e la città aveva bisogno di adeguarsi alla nuova stagione di programmazione urbana con uno strumento che sapesse strutturare e governare le priorità della trasformazione fornendo un quadro di efficace e flessibile riqualificazione urbanistica.

Il Documento di Inquadramento del 2006 rappresenta la definizione degli obiettivi generali e gli indirizzi dell’azione amministrativa nell’ambito della programmazione integrata di intervento. La struttura con la quale definisce complessivamente gli indirizzi ed i nodi sui quali l’Amministrazione Comunale intende impostare il disegno trasformativo è basata su un elenco di azioni sul territorio, localizzate e definite mediante una tavola di “dettaglio degli indirizzi della politica urbanistica”.

La pressoché recente formazione del suddetto Documento di Inquadramento rende tuttora

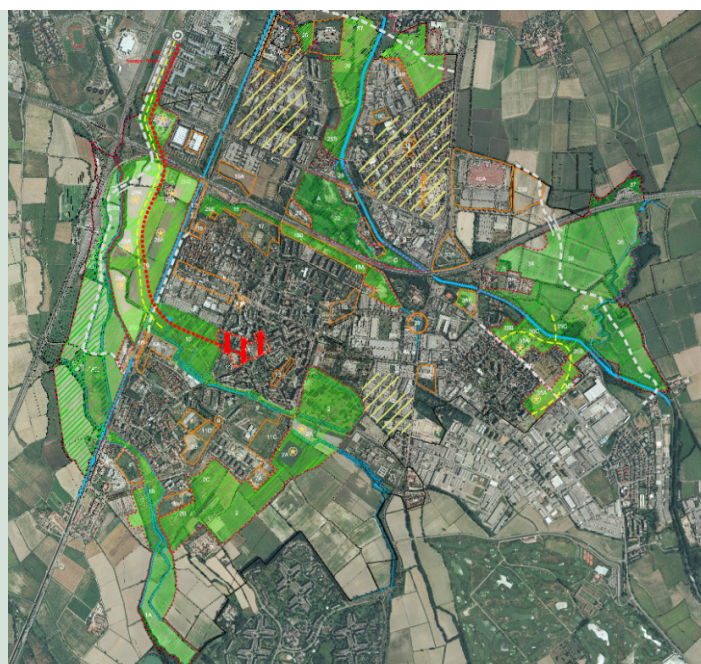


Figura 19 - Il Documento di Inquadramento del 2006: “Tavola di dettaglio degli indirizzi della politica urbanistica”

valide le indicazioni contenute nella sua base conoscitiva e, ancor più, la programmazione di trasformazione in esso contenuta che risulta la base valida e concreta sulla quale innestare un processo di ricomposizione e gerarchizzazione delle azioni, definibile mediante un disegno trasformativo chiaro e leggibile, che sappia ordinare e connettere reazioni separate secondo una visione unitaria di sviluppo della città.

2.03 – Verso il PGT di Rozzano

Con la Legge Regionale n°12 del 2005 è stato introdotto un nuovo strumento urbanistico, il Piano di Governo del Territorio (PGT), per la gestione dell'assetto presente e futuro del territorio comunale. Esso sostituisce completamente il Piano Regolatore Generale (PRG), strumento superato nella forma e nei contenuti perché ormai inadeguato a gestire flessibilmente le trasformazioni urbane all'interno di un processo generale di metropolizzazione territoriale.

La LR 12/2005 stabilisce che il PGT è uno strumento composto da tre documenti differenti:

- il Documento di Piano (DdP) di contenuto strutturale e strategico, non conformativo, dalla durata quinquennale e che gestisce la Città della Trasformazione (art. 8 LR 12/2005);
- il Piano dei Servizi (PdS) di contenuto operativo, conformativo e regolativo, di durata illimitata e che gestisce la Città Pubblica (art. 9 LR 12/2005);
- il Piano delle Regole (PdR) di contenuto operativo, conformativo e regolativo, di durata illimitata e che gestisce la Città Esistente (Storica e Consolidata) (art. 10 LR 12/2005).

Con l'introduzione della nuova disciplina urbanistica il Comune di Rozzano ha avviato a maggio del 2005 la procedura per la redazione del Piano di Governo del Territorio; dopo però un periodo di quattro anni, è stato nuovamente avviato il procedimento nel 2009, con l'assegnazione, l'anno successivo, dell'incarico al gruppo di lavoro. Il compito principale del PGT di Rozzano è di razionalizzare e connettere tra loro il programma di azioni contenuto e promosso dal Documento di Inquadramento secondo un disegno semplice e unitario, tentando di rendere i due "schemi strutturali" del Documento di Inquadramento, di scala sovra locale e locale, omogenei e integrati con la tavola di "Dettaglio degli indirizzi della politica urbanistica", utilizzando un quadro conoscitivo integrato con i dettagli e gli approfondimenti richiesti dalla LR 12/2005

e necessari alla costruzione del DdP, del PdR e del PdS.

La proposta di disegno del nuovo Piano si basa su un approccio che considera la città secondo tre sistemi: il sistema infrastrutturale, il sistema ambientale ed il sistema insediativo. I sistemi costituiscono la struttura di riferimento sulla quale è stata operata una gerarchizzazione e razionalizzazione delle azioni territoriali selezionate nel Documento di Piano; inoltre, essi permettono di porre l'attenzione su singole tematiche all'interno del progetto di trasformazione della città. Alla selezione degli aspetti salienti che compongono i tre sistemi della città, è stata affiancata l'individuazione di sei "temi di progetto" che rappresentano la trama compositiva del DdP. Questi sei "temi" impostano la trasformazione della città su due direttrici metropolitane (la SS 35 dei Giovi e la via dei Missaglia) sulle quali innestano i processi di riqualificazione e trasformazione locali sviluppati in cinque trasversali:

- la trasversale del verde;
- la trasversale urbana nord;
- la trasversale urbana sud;
- la trasversale delle attrezzature;
- la trasversale ambientale sud.

Sulle due direttrici metropolitane si attestano le centralità sovralocali esistenti (Assagoforum, Milanofiori, Fiordaliso e Humanitas), mentre sulle trasversali si innervano i processi di riconversione, densificazione e trasformazione di rilevanza locale, con la creazione di nuove centralità urbane. A questa lettura si sovrappongono i temi progettuali del centro cittadino, del futuro capolinea del tram, della definizione e progettazione minuta dei quartieri e, infine, il progetto di ambientazione dell'A50 Tangenziale Ovest.

3.01 – Il contesto urbano dell'area D3

Per comprendere le dinamiche che hanno interessato l'area denominata D3 in Rozzano, risulta necessario inquadrare il territorio in cui si inserisce il progetto per quest'area, ma soprattutto gli sviluppi immobiliari ed economici che hanno portato alla conformazione del comparto *Milanofiori*.

L'area interessata dal progetto *Milanofiori* è situata in parte nel Comune di Assago e in parte nel Comune di Rozzano ed è compresa nel quadrangolo delimitato a nord (in Comune di Milano) dalla Via Schiavoni (proseguimento di via G. da Cermenate), a est dal Naviglio Pavese e dalla Statale dei Giovi (SS 35), a sud dal perimetro del Parco Agricolo Sud (nel tratto che interessa il Comune di Rozzano) e ad ovest dall'autostrada Milano - Genova (A7 – Serravalle), che per un tratto di circa 3,5 Km ne costituisce il limite ovest; quest'area è inoltre attraversata trasversalmente dalla Tangenziale Ovest.

Nell'ambito di questa vasta area, destinata sin dalla seconda guerra mondiale ad attività agricola, si è assistito negli anni '50-'60 ad uno sviluppo residenziale, di scadente qualità architettonica e urbanistica, nella zona a nord, in Comune di Milano, la quale è stata successivamente interessata dalla realizzazione del deposito dei convogli della Metropolitana Milanese. Successivamente sono stati realizzati due interventi, uno in Comune di Milano quasi al confine con Assago a destinazione residenziale (il Quartiere Cantalupa) ed uno di rilevanti dimensioni, in Comune di Assago e parzialmente in Comune di Rozzano, a destinazione terziario - commerciale (Milano-Fiori).

Nel comparto urbano preso in considerazione, è possibile riconoscere quattro aree ben distinguibili che però sono considerate, soprattutto nei documenti urbanistici, come parte in-

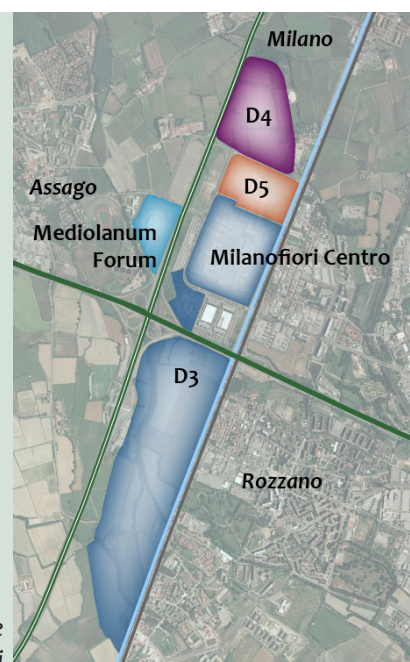


Figura 20 - L'inquadratura territoriale del comparto urbano *Milanofiori*

tegrante di un'area unitaria a destinazione prevalentemente terziaria. Queste aree sono denominate, secondo l'azzonamento del PRG di Assago del 1997 ed aggiornato a marzo 2010, come area D4 (zona terziaria di livello comprensoriale di espansione), area D5 (zona terziaria di livello comprensoriale a completamento dell'esistente). Seppur localizzata all'interno dei confini amministrativi del Comune di Rozzano e separata dal resto delle aree dal tracciato della Tangenziale Ovest, il PRG del Comune di Assago considera anche la sottostante area D3 e la denomina come "zona terziaria di livello comprensoriale di completamento".

Per le residue aree libere, che circondano l'intero comprensorio e sono ancora di rilevanti dimensioni, oltre ad essere confermata la destinazione agricola, poiché comprese nell'ambito del Parco Agricolo Sud Milano, è prevista un'edificabilità con destinazione terziaria, subordinata a pianificazione esecutiva.

Anche se non sono compresi nel quadrangolo sopra descritto, deve essere segnalata la presenza, per la loro importanza strategica, sul lato ovest dell'autostrada A7, in Comune di Assago, del Teatro della Luna e del Mediolanum Forum e, in Comune di Milano, dell'Ospedale San Paolo e del quartiere Sant'Ambrogio.

Figura 21 - Il Teatro della Luna ad Assago



Figura 22 - Il Mediolanum Forum ad Assago

3.01.01 – Il centro direzionale Milanofiori Centro

Il comparto denominato “Milanofiori Centro” è il primo dei grandi progetti che hanno interessato l’area descritta in precedenza. Le prime idee per quest’area, che sin dall’inizio è stata intesa come area che avrebbe dovuto ospitare insieme edifici con funzioni terziarie, commerciali e industriali, risalgono ai primi anni Sessanta.

Il comparto è sorto in seguito a due convenzioni di lottizzazione stipulate con i Comuni di Assago e di Rozzano (rispettivamente approvate con delibere consiliari nel 1961 e 1962) in cui le amministrazioni hanno concesso alla proprietà privata la destinazione d’uso industriale a fronte dell’impegno a realizzare opere di urbanizzazione primaria ed il pagamento delle spese di sovrappasso dell’Autostrada dei Fiori.

Tali accordi, che si sono rivelati esclusivamente immobiliari per garantire i diritti edificatori ai terreni agricoli, sono però rimasti inattuati fino al 1974. A questa data, che segna il momento di sblocco della trasformazione, ha corrisposto un cambio delle condizioni generali; al fine di evitare grandi concentrazioni industriali, il Pim ha suggerito di trasformare la destinazione in terziario – commerciale. Si tratta di una scelta in contraddizione con la volontà dimostrata sino ad allora di connettere lo sviluppo terziario direttamente al sistema della mobilità, in particolare lungo le radiali collegate da mezzi pubblici su ferro, assenti in questa zona.

Nonostante questa contraddizione, il Comune di Assago ha accolto la convenzione per la realizzazione del polo terziario di Milanofiori nel 1975 e dall’anno successivo ne ha predisposto l’attuazione. Nel 1977 sono stati inoltre acquistati i terreni nel Comune di Rozzano, anche per essi la destinazione d’uso è stata trasformata da industriale a terziario.

Il polo terziario di Milanofiori, con le modifiche agli strumenti urbanistici e gli ampliamenti at-



Figura 23 - I confini del comparto “Milanofiori centro”

tuati, è composto da 1.512.000 mc di edifici terziari, di cui 212.000 mc nel territorio di Rozzano, con una superficie coperta di 39.000 mq. Esso è costituito da un centro direzionale integrato, nel quale confluiscono strutture terziarie di vario tipo e strutture ausiliari, sia in campo logistico (alberghi e ristoranti) sia in campo organizzativo (un centro congressi).

Infine, è importante ricordare un importante aspetto che interessa il centro direzionale: la sua localizzazione. Esso è stato costruito ex-novo esternamente a Milano per un insieme di fattori che riguardano sia la scarsa disponibilità di aree per il terziario direzionale nelle previsioni dello strumento urbanistico vigente al momento della realizzazione del progetto (si tratta della Variante generale di Milano del 1976-1980), sia per il forte congestionamento del traffico nel centro città. La scelta localizzativa è stata inoltre condizionata dalle caratteristiche favorevoli del settore della mobilità dell'area: è molto vicina all'autostrada e alla tangenziale ovest di Milano e già negli anni Settanta era presente la previsione di prolungare la linea metropolitana 2 di Milano sino ad Assago. Di fatto però questa previsione non si è realizzata sino a poco tempo fa ed ha significato che, per circa trent'anni, l'unico mezzo di trasporto per gli addetti sia stato il mezzo di locomozione privato, con evidenti e diffusi disagi anche in relazione al traffico congestionante indotto.

Figura 24 - Il rapporto tra Milanofiori e le grandi infrastrutture viabilistiche

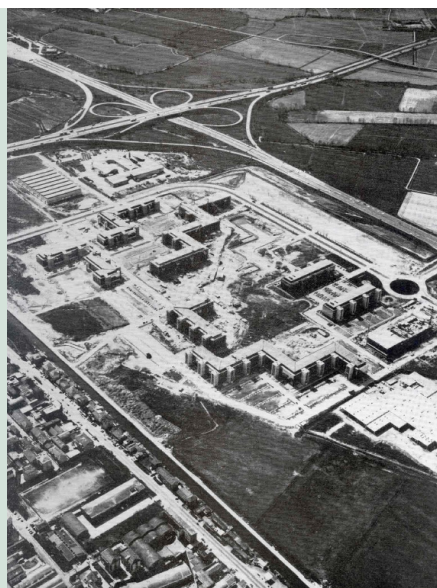


Figura 25 - La tipologia edilizia presente in Milanofiori

3.01.02 – Il centro commerciale Milanofiori

L'area identificata come D5 (zona terziaria di livello comprensoriale a completamento dell'esistente) è stata interessata negli anni '80 dalla realizzazione di un ipermercato (la prima apertura risale al 1988). In seguito fu ampliato e con la realizzazione di una galleria di negozi fu trasformato in un vero e proprio centro commerciale.

La Slp totale è di 56.500 mq, di cui 47.545 mq di GLA. Per GLA si intende Gross Leasable Area, una superficie lorda di vendita delle unità commerciali; non è una superficie urbanistica, indica la superficie lorda affittabile e permette di calcolare i canoni di affitto al mq per ciascuna unità di vendita.

I 47.545 mq di GLA sono così distribuiti:

- un'Ancora di 22.744 mq costituita dall'Ipermercato Carrefour (di cui 16.100 mq sono ad area di vendita)
- una galleria commerciale di 24.800 mq.

La galleria commerciale è altresì costituita da 96 negozi di cui 5 sono Medie Superfici di Vendita (con più di 1.000 mq di GLA), bar e ristoranti.

Figura 26 - I confini del comparto D5



Figura 27 - La galleria del centro commerciale Milanofiori



3.01.03 - Il Business Park & Leisure Centre a Milanofiori Nord

L'area D4, localizzata nella parte nord del comparto preso in esame, è caratterizzata da una forma riconducibile a un triangolo rettangolo, dove il lato sud, a confine con la zona D5, incontrando l'autostrada A7 forma un angolo all'incirca retto. Il lato ovest è delimitato dall'autostrada A7 e si sviluppa per circa 700 metri lungo la direttrice nord - sud. Il terzo lato congiunge il vertice nord con quello a sud-est e nel tratto più prossimo al vertice est è a confine con un edificato articolato con presenze industriali e residenziali minute, mentre per la parte più a nord confina con aree a destinazione agricola.

L'area presa in esame è stata oggetto di diverse proposte progettuali che, dagli anni Novanta, sono state oggetto di discussione in sede di amministrazione comunale e non hanno trovato avvio sino al 2005, anno in cui la società privata e il Comune di Assago hanno trovato un accordo firmando il Piano Particolareggiato in Variante al Piano Regolatore Generale.

Il PRG di Assago destina la zona presa in considerazione a terziario di livello comprensoriale di espansione (D4), per la quale sono ammesse attività che appartengono al settore terziario, ai servizi e alle attrezzature connesse; sono altresì consentite altre funzioni (residenza, attività di ricerca, di deposito e di lavorazione) purché in relazione con gli insediamenti terziari e in quantità tale che non superi il 30% della superficie totale consentita.

L'area oggetto del Piano Particolareggiato è di 356.978 mq ed è prevista una SIp pari a 218.000 mq e le quantità delle aree per standards, pari ai minimi di legge per quanto concerne i parcheggi, prevedono la monetizzazione di una quota pari a 15.895 mq, poiché l'Amministrazione Comunale non ha ritenuto opportuno acquisirle in base alla loro localizzazione e conformazione.

44



Figura 28 - I confini del comparto D4

Dato come valore massimo per la Slp 218.000 mq, nella variante originaria le superfici destinate alle varie funzioni e gli standards sono suddivise così come riportato nella tabella 1.

Sono elementi e caratteri tipologici essenziali del Piano Particolareggiato le seguenti informazioni:

- l'individuazione e il quantitativo delle aree destinate a verde per le quali è prevista la cessione gratuita a favore del Comune di Assago;
- l'indicazione dei tracciati viabilistici;
- il quantitativo delle aree e dei parcheggi da cedere e da asservire ad uso pubblico;
- il quantitativo per le grandi strutture di vendita che non potrà essere superiore a 41.000 mq di Slp;
- il quantitativo per la residenza che non potrà essere superiore a 15.000 mq.

Al fine di garantire un'adeguata struttura viabilistica, atta a risolvere i possibili congestionamenti generati dal progetto stesso e per sopperire al fabbisogno pregresso, è stato istituito un gruppo di studio formato dai tecnici dei Comuni, degli Enti e delle Società interessate dal progetto, tra cui: il Comune di Assago, il Comune di Buccinasco, il Comune di Rozzano, il Comune di Milano, la Provincia di Milano, l'Ente Parco Agricolo Sud Milano, il Centro Studi P.I.M., l'Agenzia Milanese Ambiente e Mobilità e la Società Serravalle. La collaborazione di tutte queste componenti ha portato all'identificazione di un tracciato viabilistico che cerca di offrire una soluzione alle problematiche viabilistiche esistenti e future. Si prevede un nuovo riassetto dello svincolo autostradale e di una connessione tra l'autostrada Milano - Genova e la strada intercomunale locale, permettendo, tramite la parte di svincolo attiguo a Milanofiori, il collegamento tra Assago e il lotto D4; sono inoltre previsti ulteriori svincoli che permetterebbero

Tabella 1 - Le quantità previste dalla variante originaria del P.P. per l'area D4

DESTINAZIONE	Slp mq	STANDARDS	
		Parcheggi	Verde
Uffici	118.000	59.000	59.000
Hotel	14.000	11.675	2.325
Residenza	15.000	1.350	11.925
Commerciale GS	41.000	55.650	26.350
Commerciale MS	10.000	10.000	
<u>Paracommerciale**</u>	20.000	25.800	8.200
TOTALI	218.000	163.475	107.800
		Tot. Standards=271.275	

** Per paracommerciale sono da intendersi tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio"; rientrano in tale categoria anche le attività di intrattenimento e spettacolo.

l'accesso al sottostante lotto D5 e alla viabilità interna al lotto D4. Di tale sistema della viabilità la parte ricadente nel territorio del Comune di Assago è stato attribuito, quale urbanizzazione primaria, di competenza della zona D4.

Infine, per quanto riguarda la mobilità, la zona D4 è interessata dalla realizzazione del prolungamento della linea 2 della Metropolitana Milanese dalla stazione Famagosta alla stazione Assago/Forum - Milanofiori con un'ulteriore stazione intermedia in zona D4. Il tracciato della M2, previsto fuori terra in semi trincea per permettere un agevole scavalco da parte delle viabilità in entrata ed uscita dell'autostrada MI-GE, è stato realizzato ed inaugurato all'inizio del 2011. Per quanto riguarda il verde è prevista un'opera di bonifica delle intere aree che, in seguito, saranno cedute come urbanizzazioni primarie (verde primario) e urbanizzazioni secondarie (superfici a verde da cedere, percorsi e aree di sosta su superfici verdi da cedere, aree da asservire a servitù di uso pubblico per piazze e verde attrezzato).

La Convenzione Originaria, stipulata tra il Comune di Assago e la proprietà privata, prevedeva la facoltà del Comune di adottare entro un anno dalla firma della convenzione del Piano Particolareggiato una variante per convertire parte delle destinazioni d'uso commerciali e paracommerciali in destinazioni d'uso residenziale (secondo precisi parametri), con l'impegno della Parte Attuatrice a non realizzare entro il termine stabilito la parte delle strutture interessate dalla possibile conversione. Terminato tale termine e non essendo stati realizzati parte degli interventi, il Comune e il Soggetto Attuatore concordarono di rimodulare le destinazioni d'uso da inserire nell'ambito del comparto D4, fermo restando il quantitativo complessivo della SIp pari a 218.000 mq, convertendo parte delle destinazioni d'uso commerciali, paracommerciali e ricettive ancora da insediare in terziario e in residenza.

46



Figura 29 - Il nuovo assetto proposto nella variante del 2008 al P.P. dell'area D4

Nella tabella 2 sono riportate la variazione di mq di Slp destinati alle funzioni nei due piani. Questa conversione comporta un diverso peso insediativo nel comparto con il relativo adeguamento delle aree in cessione a standard e delle opere di urbanizzazione connesse; in particolare comporta l'obbligo di reperire una minor quantità di parcheggi pubblici o ad uso pubblico, come conseguenza della diminuzione delle attività commerciali e paracommerciali, e una maggior dotazione di aree da destinare a verde pubblico e a strutture connesse all'incremento della funzione residenziale.

L'incremento di aree per urbanizzazioni secondarie è dovuto all'incremento delle quantità residenziali che passano da 15.000 mq di Slp a 29.986 mq di Slp comportando un fabbisogno di aree per urbanizzazioni secondarie pari a 23,5 mq/ab. e quindi di 21.140 mq complessivi. Di questi, la quota minima teorica riservata a verde pubblico è pari a 15 mq/ab. per un totale di 13.493 mq.

Nonostante la Variante tenda ad identificare l'intera dotazione (23,5 mq/ab.) a verde pubblico, la differenza (8,5 mq/ab.) è stata destinata in parte ad attrezzature scolastiche.

Per questo motivo il Soggetto Attuatore si è impegnato inoltre a realizzare, a sua cura e spese, in aggiunta alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie le seguenti ulteriori opere di urbanizzazione secondaria:

- Un asilo nido
- Una scuola per l'infanzia
- Una scuola primaria
- La possibilità di ampliamento della scuola media
- Un presidio sanitario

Tabella 2 - Le nuove quantità previste dalla variante del P.P. del 2008 per l'area D4

	P.P. vigente	Variante P.P. 2008	Differenza
	<u>mq Slp</u>	<u>mq Slp</u>	<u>mq Slp</u>
Uffici	118.000	121.558	3.558
Hotel	14.000	8.277	-5.723
Residenza	15.000	29.986	14.986
Commerciale - <u>paracommerciale</u>	71.000	58.179	-12.821
Totale	218.000	218.000	0

- Un luogo di culto

È importante inoltre aggiungere che dei 14.986 mq destinati alla residenza, aggiunti con la nuova variante, 9.986 mq sono di residenza libera mentre i rimanenti 5.000 mq sono destinati agli interventi di edilizia residenziale convenzionata (con la previsione di un prezzo di vendita degli alloggi pari a €2.500/mq oltre a rivalutazione).

Infine, dati 29.986 mq di SIp, sono stati stimati circa 899 abitanti teorici; grazie a questo valore è stata effettuata una stima del fabbisogno di servizi scolastici indotto dall'incremento di residenza.



Figura 30 - Gli spazi pubblici dell'area D4

3.02 - Le caratteristiche dell'area D3: le previsioni di piano

L'area denominata D3 è interamente localizzata all'interno dei confini comunali di Rozzano. Essa, per le vicende urbanistiche e le previsioni di piano che l'hanno interessata, deve essere considerata come parte integrante del più ampio comprensorio Milanofiori. Anche il nome, Milanofiori Sud, rispecchia l'identità e le caratteristiche che quest'area ha in comune con le restanti aree analizzate.

Le indicazioni urbanistiche per quest'area risalgono al P.R.G. vigente del 1990, il quale prevede un'area terziaria localizzata tra la Statale dei Giovi (SS 35), il Naviglio e l'autostrada Milano-Genova a sud della Tangenziale Ovest; quest'area risulta dai documenti di piano come un'espansione del già presente ambito di Milanofiori.

Il piano degli anni '90 destina l'area ad attività terziarie direzionali e prevede la possibilità di insediare anche funzioni commerciali, in particolari Grandi Strutture di Vendita (GSV > 2.500 mq). Nello specifico la destinazione d'uso ammette l'inserimento nell'area di attività di distribuzione di servizi, attività direzionali, espositive e commerciali. Per quanto riguarda la previsione di attività commerciali, inizialmente erano previste le GSV, in seguito si passò alla sola possibilità di inserire le Medie Strutture di Vendita (MSV ≤ 2.500 mq), lasciando la prevalenza della funzione terziaria.

Queste previsioni di piano sono state successivamente confermate nei documenti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale del 2003 (PTCP 2003) e nel Documento di Inquadramento del Comune di Rozzano del 2006; in essi è confermata la vocazione terziaria dell'area. Poiché le funzioni terziarie sono localizzate in aree ben servite dal punto di vista del trasporto pubblico, su gomma e su ferro, sia il PRG del 1990 sia il Documento di Inquadramento del



Figura 31 - I confini del comparto D3

2006 specificano che nel progetto di quest'area deve essere posta molta importanza alla rete della viabilità e soprattutto deve essere trovata una soluzione al problema della modalità. In particolare, nel Documento di Inquadramento, è delineato un ipotetico tracciato di collegamento pubblico, che attraversa l'area D3 trasversalmente e supportato da un percorso ciclo-pedonale, tra il centro cittadino, oggetto di un progetto di riqualificazione, e la stazione metropolitana di Assago.

L'intero ambito D3 è di proprietà del gruppo Cabassi e la superficie totale dell'area è di 1.192.000 mq; indicativamente quest'area è grande più di tre volte l'area di Milanofiori Nord, analizzata nel precedente paragrafo.

Di questa quantità però, poiché rientrante nel perimetro del Parco Agricolo Sud di Milano e quindi sottoposto a particolari vincoli di edificabilità, risultano comprese nell'ambito di trasformazione 551.700 mq; questo valore, se scremato di tutte le aree di tutela ambientale da rispettare (le fasce di rispetto del Naviglio e dell'autostrada) diventa di 380.000. Inoltre, per la trasformazione di quest'area il PRG prevede per l'area D3 una Superficie Coperta di 230.000 mq ed una Superficie Utile Lorda realizzabile di 310.000 mq.

Come è possibile comprendere dai dati sopraelencati, la trasformazione possibile per quest'area è caratterizzata da un indice di Utilizzazione Territoriale (UT) molto elevato; infatti, sulle aree considerate edificabili (380.000 mq) è possibile realizzare una superficie lorda di 310.000 mq, il che vuol dire che l'indice è di 0,81 mq/mq.

Come descritto nel precedente capitolo, in questo periodo il Comune di Rozzano è in fase di redazione del nuovo Piano di Governo del Territorio. Poiché attualmente la necessità di espansione della città si è arrestata, è giunto il momento di guardare alle trasformazioni del terri-

50

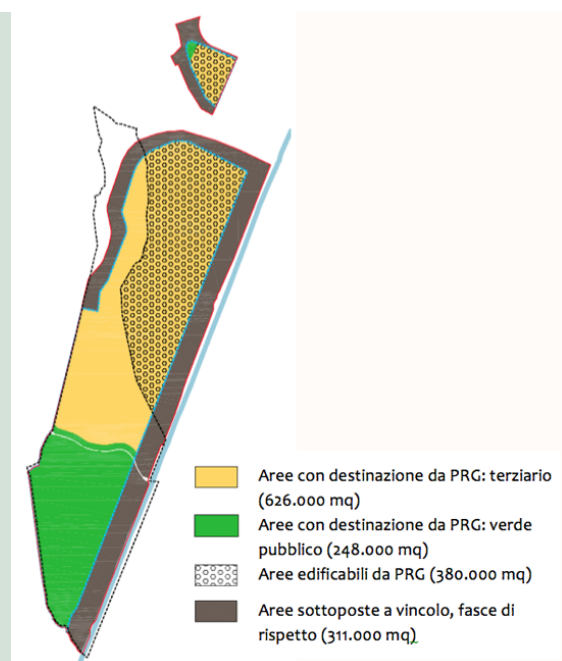


Figura 32 - Le previsioni del PRG del 1990 per l'area D3

torio; non si tratta più di rispondere quantitativamente alle trasformazioni del territorio, ma bensì come occasione per qualificare il tessuto urbano. Proprio in questa prospettiva, con il PGT, nasce l'opportunità di far proseguire le politiche di riqualificazione del territorio comunale in una logica di rafforzamento della forma urbana. Delle tre componenti che compongono il PGT, il Documento di Piano è lo strumento che gestisce la *Città della Trasformazione* attraverso previsioni strutturali e strategiche ma non conformative. In esso, sono state identificate cinque tipologie della trasformazione così denominate:

- **AT**, Ambiti di Trasformazione (suddivisi in AT1 e AT2)
- **ATs**, Ambiti di Trasformazione a servizi
- **AR**, Ambiti di riordino urbanistico
- **Ace**, Aree di concentrazione edificatoria
- **Acu**, Aree di compensazione urbanistica e ambientale

Tra queste diverse tipologie di ambiti di trasformazione rientra anche l'area D3; in particolare essa è considerata come Ambito di Trasformazione 1, in cui la natura della trasformazione deve essere integrata, ed è stata rinominata "Città nuova". Quest'ambito, insieme con quello denominato "Progetto centro", è caratterizzato dal non generare un proprio indice di edificabilità territoriale (ET) ma eredita dalla pianificazione pregressa una quota di edificabilità (SUL) che il DdP conferma come potenzialità.

L'ambito *Città nuova* costituisce il vero residuo di Piano che non ha trovato attuazione durante il periodo di gestione del PRG; il PGT conferma sostanzialmente la volumetria già assegnata dal precedente strumento regolatore ma modifica la composizione delle destinazioni d'uso ammesse.



Figura 33 - Gli ambiti di trasformazione previsti dal nuovo PGT

La capacità edificatoria rimane dunque invariata, 310.000 mq, di cui una quota minima pari al 50% è destinata alle funzioni terziarie con carichi urbanistici medi e alti, pari cioè a 155.000 mq. La rimanente quota può essere destinata ad altre funzioni tra le quali anche quelle per la residenza.

Seguendo le indicazioni presenti nel PRG, all'interno dell'ambito di trasformazione le aree sono suddivise nel seguente modo:

- Aree di concentrazione edificatoria;
- Aree di valore ambientale da cedere e/o sviluppare a titolo di compensazione del carico insediativo (aree appartenenti al Parco Agricolo Sud Milano);
- Aree di tutela ambientale (aree incluse nelle fasce di rispetto della Tangenziale ovest, dell'Autostrada A4 e del Naviglio Pavese).

Il PGT prevede inoltre che l'attuazione della trasformazione avvenga tramite un Programma Integrato di Intervento esteso all'intero ambito che regolamenti l'attuazione unitaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e che potrà essere articolato anche con Piani Attuativi Comunali (PAC) distinti.

All'interno delle aree di concentrazione edificatoria si prevede la realizzazione dei servizi essenziali, di cui gli immobili saranno ceduti al Comune, e dovranno essere realizzate come standard gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), per un'edificabilità aggiuntiva a quella concessa pari a 15.500 mq di SUL.

Viste le dimensioni e il carattere delle aree, il nuovo PGT specifica alcuni temi che devono essere tenuti in considerazione per la trasformazione dell'area; devono essere precisate le funzioni insediative ammesse e più in generale il ruolo metropolitano che dovrà assumere la



Figura 34 - L'ambito di trasformazione "Città Nuova"

trasformazione, in quanto l'ambito si presenta come una riproposizione di indicazioni progettuali contenute sia nello strumento urbanistico vigente sia negli strumenti di pianificazione territoriale. Deve essere presente una definizione delle caratteristiche delle aree a verde comprese nel PASM come *Parco agricolo e naturale*; il progetto del parco deve essere correlato a un progetto di sistemazione agraria ed ambientale del paesaggio ed a un programma di gestione agraria polifunzionale. Infine, deve prevedere anche il restauro e la rifunzionalizzazione delle aree del Castello Visconteo; l'immobile di notevole valore storico-artistico può ospitare servizi privati di uso pubblico che permetterebbero da un lato di rivitalizzare l'edificio e le sue pertinenze e dall'altro orientarlo a funzioni collettive da regolamentare con un'apposita convenzione d'uso.

Infine, il Documento di Piano di Rozzano stabilisce tre regole fondamentali a cui sono sottoposti gli interventi sulla Città della Trasformazione; poiché l'ambito *Città Nuova* fa parte di questi interventi, anche la sua trasformazione deve seguire queste indicazioni. In primo luogo deve essere corrisposto un *contributo di sostenibilità*, ovvero un versamento monetario all'Amministrazione comunale che sarà utilizzato per interventi di miglioramento ed ampliamento della Città pubblica e interventi che aumentano la sostenibilità energetica, ambientale ed urbanistica delle trasformazioni; in secondo luogo deve essere previsto *l'allacciamento dei nuovi insediamenti alla rete di teleriscaldamento* esistente per migliorare le prestazioni della fornitura energetica della città. La terza fondamentale regola che governa le trasformazioni riguarda l'efficienza energetica dei nuovi edifici realizzati; le nuove realizzazioni devono sempre prevedere la costruzione di *edifici di classe energetica A*, così come definita dal Decreto Legislativo n°311 del 2006.

3.03 – Le prime proposte di intervento

Per l'ambito meridionale del comparto Milanofiori, l'area D3, è stato sviluppato nel 2005 un masterplan, disegnato dallo Studio 5+1AA (Agenzia di Architettura Alfonso Femia Gianluca Peluffo) insieme allo Studio Metrogramma. Si tratta di una proposta progettuale che, individuando in linea generale un possibile assetto dei futuri edifici e delle caratteristiche delle aree destinate a verde pubblico, cerca di realizzare un ambizioso progetto di scala territoriale. Infatti, il progetto cerca di superare l'empasse del non-luogo in cui si trova l'area rilanciandola come importante trasformazione di scala metropolitana; per fare ciò il principio insediativo generale del progetto si rivolge in particolar modo alla forte presenza del parco e della rete infrastrutturale.

Il progetto 5+1AA articola l'intera superficie (1.192.000 mq) in tre settori: il più esterno è correlato direttamente al Parco Sud e non ha edificazioni; il mediano concentra le maggiori volumetrie e le principali relazioni con il nucleo abitato, mentre il più interno, posto oltre la tangenziale, ospita l'edificio a torre di maggiore altezza. L'intero disegno del masterplan è però regolato da una logica generale che si basa sulla giustapposizione di "zolle" verdi, distinte l'una dalle altre per morfologia, funzione, ruolo e grado di relazione con il contesto.

Nel settore mediano sono previste cinque zone di concentrazione edificatoria, differenziate per tipologia e funzioni, immerse in spazi verdi che connettono tra loro le parti edificate. Queste connessioni verdi caratterizzano l'intero progetto poiché in essi è prevista una rete di percorsi di mobilità lenta che agevola il raggiungimento e la fruizione del Parco Agricolo Sud, e permettono altresì la messa in relazione del progetto con l'intero Comune di Rozzano attraverso il sistema dei parchi urbani.

54



Figura 35 - L'assetto previsto dal Masterplan 5+1AA

Infine, per quanto riguarda l'area posta a nord della Tangenziale è prevista la realizzazione di un unico edificio composto da un corpo architettonico orizzontale, disposto in parallelo al terrapieno della strada, la cui estremità, in prossimità dello svincolo autostradale, è caratterizzata dal suo sviluppo in altezza. L'innalzamento del volume dell'edificio, attraverso la realizzazione di una torre, nel punto di maggior visibilità stradale denota la volontà di demarcare con un landmark questa parte del territorio e per renderla percepibile anche durante il movimento automobilistico.



Figura 36 - I volumi previsti dal Masterplan 5+1 AA

4.01 - Il contesto normativo e lo strumento di attuazione dell'intervento

Il Piano di Governo del Territorio, lo strumento urbanistico introdotto con la Legge Regionale n°12 del 2005, in particolare l'atto costitutivo il Documento di Piano, definisce gli ambiti di trasformazione strategica, per ognuno dei quali sono specificate le strategie di intervento generali, al fine di raggiungere la *vision* futura prevista per l'intero territorio comunale.

Tali ambiti rappresentano quelle parti di città, aree o immobili in parte sottoutilizzati, che necessitano di una riqualificazione e rifunzionalizzazione, al fine di potenziare la dotazione di servizi attualmente offerta alla cittadinanza, costituendo così gli elementi di dettaglio della pianificazione generale.

Per questo motivo la progettazione di tali aree, costituenti la Città della Trasformazione, avviene mediante gli strumenti esecutivi specifici, attuatori della pianificazione generale, i PAC, ossia Piani Attuativi Comunali, previsti dall'art. 12 della L.r. n° 12 del 2005.

Questi strumenti sono predisposti dalla legislazione nazionale e regionale al fine di progettare nel dettaglio e rendere effettive le prescrizioni generali del PGT, e determinare, in coerenza con il Documento di Piano, le regole di trasformazione urbana. I PAC si declinano in varie tipologie e caratteristiche; lo strumento ritenuto più adeguato per la trasformazione dell'area di progetto è il Programma Integrato di Intervento (PII). I PII sono strumenti facoltativi con i quali l'amministrazione comunale, in attuazione al Piano Strutturale, individua le trasformazioni del territorio da attuare per il periodo corrispondente al proprio mandato amministrativo, che per la loro rilevanza e complessità, necessitano di una esecuzione programmata. Il Programma Integrato di Intervento è uno strumento operativo e, quindi, assume l'efficacia di uno strumento urbanistico attuativo o programmatico dello strumento urbanistico generale.

4.02 - Le quantità previste e il carico urbanistico generato

Come è stato descritto nel precedente capitolo, per l'area D3 sono state confermate dal nuovo strumento urbanistico le previsioni delle quantità insediabili. Per meglio comprendere il significato di tali previsioni in rapporto all'area selezionata, sono state avviate delle analisi che sono raccolte nell'Allegato 1 e nell'Allegato 2 di questa tesi.

Nel primo Allegato, "Le quantità previste per l'area D3", è riportato il riepilogo delle quantità previste dal Piano Regolatore del 1990 e quelle previste dal nuovo Piano di Governo del Territorio di Rozzano; insieme a queste informazioni sono inoltre riportate le tre regole fondamentali che governano tutti gli interventi di trasformazione previsti in Rozzano. Nella sezione denominata "Le ipotesi per le destinazioni d'uso insediabili" dell'Allegato 1, sono state riportate graficamente le quantità generate nei due casi analizzati: il primo prevede l'insediamento nell'area della sola funzione terziaria (100% della SLP realizzabile), il secondo prevede la suddivisione della SLP realizzabile in due possibili destinazioni d'uso, la residenza ed il terziario.

Dati 310.000 m² di SLP realizzabile, nel primo caso, generano la medesima quantità di aree da destinare al reperimento dello standard a verde e dello standard a parcheggi; il totale dei m² da reperire all'interno dell'area coincide con 620.000 m².

Nel secondo caso invece, dati 155.000 m² con funzione terziaria ed altrettanti con funzione residenziale, gli standard da reperire all'interno dell'area risultano 232.470 m² per quanto riguarda la residenza, mentre 155.000 m² per la funzione terziaria; il totale delle superfici da realizzare, comprensivo della quota di SLP realizzabile più la quota delle aree a servizio, risulta essere di 697.470 m².

Risulta importante ricordare che, per quanto concerne la quota di aree a servizi da reperire è

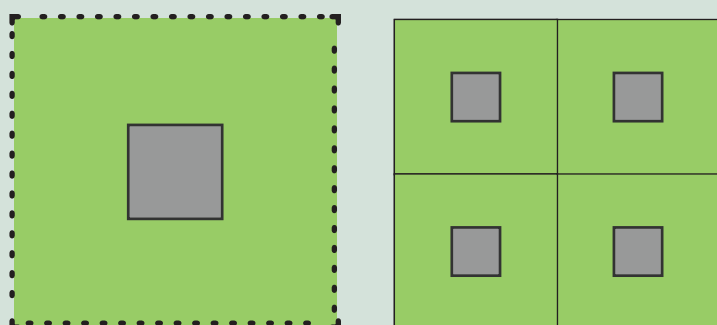
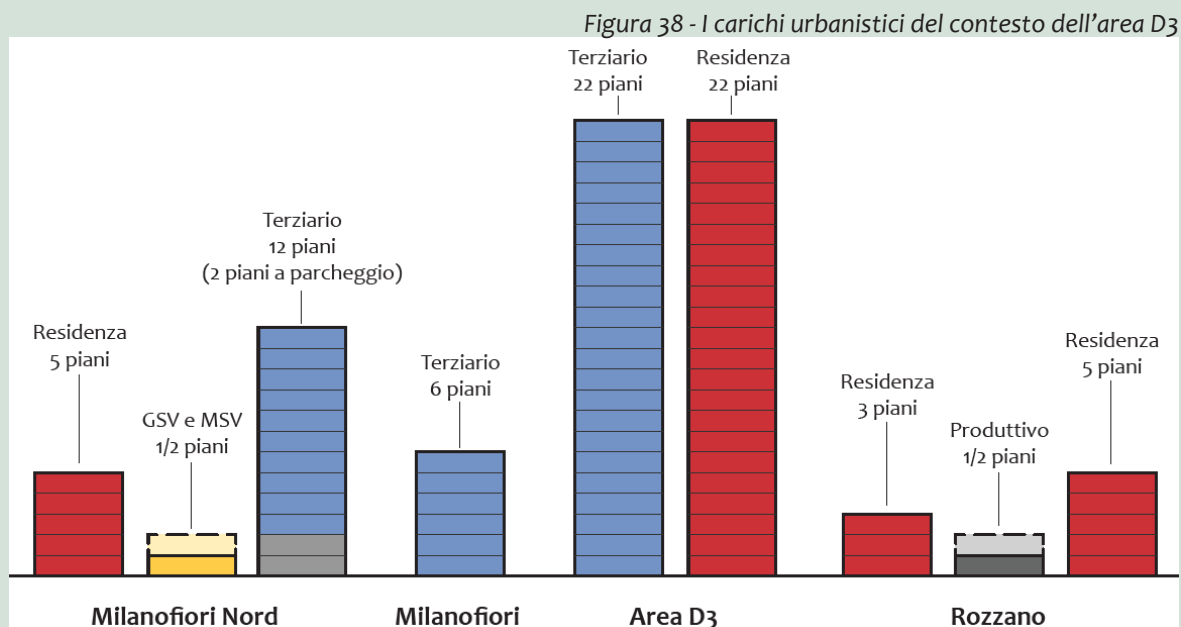


Figura 37 - L'unità insediativa tipo

stimata in base allo standard medio presente sul territorio di Rozzano, ovvero 45 m²/abitante. Da questa prima fase di analisi, in cui si è iniziato a comprendere le reali quantità generate dalle previsioni, si è voluto comprendere il carico urbanistico generato dalle potenzialità edificatorie stabilite dai documenti urbanistici; per fare questo si è scelto di calcolare il numero degli edifici e il conseguente numero di piani che, dato il valore della SLP realizzabile. I calcoli effettuati sono riportati nell'Allegato 2, "Il carico urbanistico generato dalle previsioni per l'area D3"; nella prima parte dell'allegato sono riportati i passaggi che hanno portato all'individuazione del carico urbanistico. Per fare una stima degli edifici insediabili è stata scelta un'unità insediativa tipo di 7.056 m²; essa comprende l'ingombro di un edificio idealtipico (ipotizzato di 600 m² di SLP per piano) e la pertinenza dell'edificio stesso (essa è stata stimata tenendo come valore di riferimento i 30 m di distanza da rispettare tra un edificio e l'altro). Stabilita l'unità insediativa tipo è stato possibile ottenere i seguenti risultati:

- Un Indice di Utilizzazione Territoriale pari a 0,56 m²/m²;
- Un Indice di Utilizzazione Fondiario pari a 1,88 m²/m²;
- La possibilità di insediare 23 edifici da 22 piani ciascuno per poter realizzare tutta la SLP prevista.

Da questi dati è stato così possibile comparare il carico urbanistico generato dalle previsioni di piano con le caratteristiche delle aree limitrofe all'area D3. Per effettuare questo confronto sono stati selezionati il caso di *Milanofiori Nord*, di *Milanofiori Centro* e il contesto del Comune di Rozzano. Il risultato è stato che le quantità previste per l'area D3 genererebbe un carico che supera di ben 10 piani tutte le aree considerate, compreso *Milanofiori Nord* che è caratterizzato da elevati carichi urbanistici.



4.03 - Le nuove potenzialità edificatorie

Come è stato descritto nel precedente paragrafo, la potenzialità edificatoria assegnata all'area, 310.000 m², genera un carico urbanistico troppo elevato per l'area considerata. Risulta così necessario ridurre tale potenzialità; per ottenere un dato che possa essere più verosimile al contesto di riferimento sono state effettuate due ipotesi di riduzione. La prima diminuisce del 16% la quantità di SLP realizzabile, pari cioè a 50.000 m², la seconda invece riduce del 32% la SLP totale, pari a 100.000 m². Per entrambi i dati sono stati effettuati i medesimi calcoli descritti nel precedente paragrafo, utilizzando la medesima unità insediativa tipo, e sono stati raccolti nell'Allegato 3 "Due ipotesi di riduzione della potenzialità edificatoria".

Nella prima ipotesi formulata il numero degli edifici realizzabili aumenta a 32 unità, con però una media di 13 piani per edificio; questo dato risulta però insoddisfacente poichè rimane ancora troppo elevato. Risulta invece più verosimile la seconda ipotesi effettuata, quella cioè di ridurre di 100.000 m² la potenzialità edificatoria; essa comporterebbe un aumento del numero degli edifici da 32 unità a 41, con però una netta riduzione dei piani per edificio, dai 13 piani della prima ipotesi si passa a 9 piani.

Appare così chiaro che la seconda ipotesi risulta essere la più convincente, sia per quanto riguarda il numero di piani, più simile a quello che è il contesto di Rozzano, sia per quanto riguarda gli indici di utilizzazione: l'indice di utilizzazione territoriale è di 0,38 m²/m² (a differenza dello 0,56 m²/m² previsti dal piano) e l'indice di utilizzazione fondiaria è di 0,72 m²/m² (a differenza del 1,88 m²/m² previsti dal piano).

60

Figura 39 - Le altezze degli edifici generate dalla prima ipotesi di riduzione della SLP

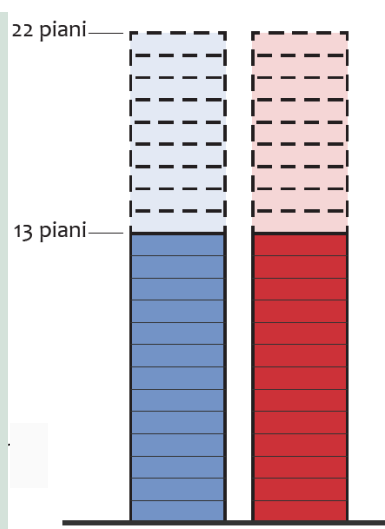
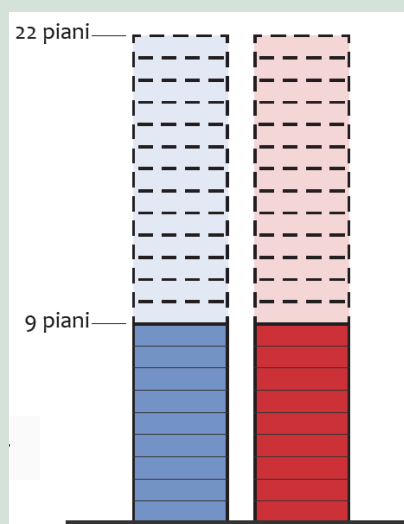


Figura 40 - Le altezze degli edifici generate dalla seconda ipotesi di riduzione della SLP

4.04 - Il Concept e le invarianti del nuovo progetto

Al termine della prima fase progettuale, è stato dunque stabilito che la potenzialità edificatoria per l'area D3 dovesse essere ridotta notevolmente, e la quantità stabilita è pari a 210.000 m² di SLP realizzabile. Inoltre, la fase di analisi che ha interessato il capitolo 3 di questa tesi, ha permesso di identificare i principali elementi costitutivi per la trasformazione dell'area; questi aspetti principali sono stati denominati le *invarianti* che costituiscono il progetto e sono state schematizzate nell'Allegato 4 "*Il Concept del progetto per l'area D3*".

In primo luogo, si prevede la realizzazione di una strada interna che attraversa da nord a sud l'area D3; non sarà una bretella di collegamento poichè, attraversando interamente l'area, andrebbe a generare carichi di traffico insostenibili per la nuova area di trasformazione. Si tratta piuttosto di una strada "di quartiere", la cui larghezza massima non dovrà superare i 20 mt, e che servirà come elemento portante della mobilità interna dell'area.

Il secondo elemento cardine del progetto è la creazione di un forte sistema di collegamenti tra l'area D3 ed il contesto; per permettere dunque una miglior accessibilità all'area ed un maggior collegamento con il resto del territorio di Rozzano, si prevede la realizzazione di due nuovi sovrappassi del Naviglio Pavese, la riqualificazione del sovrappasso del Naviglio già esistente (dovrà essere adeguato ai nuovi carichi previsti) e la riqualificazione del sottopasso della Tangenziale Ovest a nord dell'area, attualmente inefficace a permettere un adeguato collegamento tra le due parti dell'area D3.

Per quanto riguarda l'aspetto ambientale, poichè l'area è interamente inserita nel Parco Agricolo Sud Milano, devono essere mantenuti due corridoi, di rilevanza territoriale, che andranno a creare un sistema di spazi verdi e spazi pubblici aperti con le aree già presenti in Rozzano,

come ad esempio il Parco Urbano ed il sistema delle piste ciclabili esistenti.

Infine, il quarto aspetto fondamentale del progetto è il tentativo di creare continuità con la città di Rozzano. Poichè l'area D3 è nettamente separata dal resto del Comune, il tracciato del Naviglio Pavese e della Statale dei Giovi creano una netta cesura tra le due parti del territorio, si ipotizza che, prevedendo una maglia dei nuovi isolati simile, per dimensione e forme, a quella presente in Rozzano, si possa generare una forma di continuità con la parte di città esistente.

In seguito a queste idee progettuali derivanti dall'analisi dell'area e del suo intorno è stato realizzato il *concept* progettuale, in grado di individuare e specificare, a livello sommario, la localizzazione degli elementi costitutivi l'area di progetto, come la prevalenza delle funzioni che si prevede insediare, al fine di porre le basi e le ragioni della creazione del *masterplan* vero e proprio.

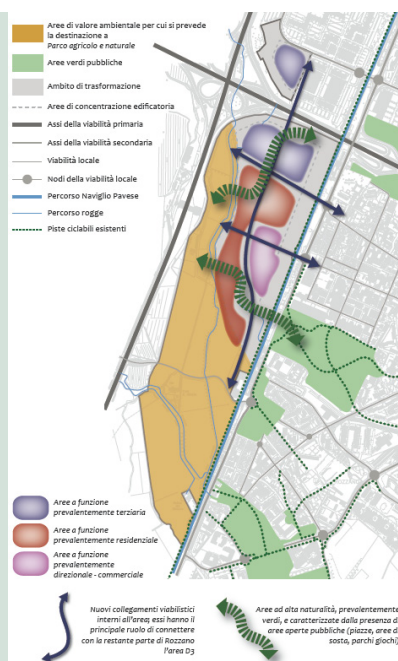


Figura 41 - Il Concept progettuale

4.05 - Il Masterplan e le nuove quantità previste

Il Masterplan è stato concepito secondo una prima divisione dell'area in quattro *comparti* (A, B, C e D) derivanti in parte dai nuovi tracciati viabilistici, che suddividono l'area in tre macro comparti, e dalla densità ipotizzata per le nuove aree. Un secondo tipo di suddivisione, in 16 *unità di intervento*, è stato realizzato accorpendo per funzioni prevalenti le parti di uno stesso comparto. I riempimenti utilizzati per le diverse parti evidenziano la prevalenza delle attività insediabili previste e la loro nomenclatura porta al riferimento nella tabella presente nell'Allegato 5 “ *Il Masterplan per l'area D3 e le nuove quantità previste*”; essa definisce in maniera puntuale le quantità di m² realizzabili per ogni singola unità di intervento.

Per la definizione delle quantità realizzabili sono state utilizzati gli indici derivati dalla riduzione della SLP realizzabile. Da questi nuovi valori è stato stabilito che: data la St pari a 551.700 m² e la SLP realizzabile pari a 210.000 m² le quantità per ciascuna destinazione d'uso devono essere pari al 50 % della SLP per quanto riguarda la residenza, al 45 % della SLP per quanto riguarda il terziario ed una quota aggiuntiva pari al 5 % della SLP per l'insediamento di funzioni commerciali.

Una volta definite le quantità minime insediabili per ogni funzione è stata realizzata la tabella principale che specifica e schematizza i metri quadri insediabili per ogni funzione all'interno della singola unità di intervento. Per ogni unità di intervento è stata identificata la *Superficie Fondiaria* e la *Superficie Lorda di Pavimento* sulla quale sono state insediate, a seconda della vocazione della singola unità, le funzioni (residenziale, commerciale, terziaria e servizi) specifiche in metri quadri e indicate le superfici realizzate a verde o a parcheggio.

In seguito alla somma delle quantità possibili da insediare per ogni singola unità di intervento,

si è provveduto a verificare che le quantità minime previste precedentemente fossero rispettate. Inoltre, attraverso il calcolo dello standard teorico, riferito alle quantità effettivamente inserite nelle singole unità insediative, si è verificato l'effettivo rispetto di queste quantità nel progetto: lo standard è complessivamente rispettato all'interno dell'area di intervento e quindi può essere considerato accettabile.

I dati finali del progetto sono:

- $St = 551.700 \text{ m}^2$
- $Sf = 258.729 \text{ m}^2$
- $SLP = 209.000 \text{ m}^2$
- $CE = 197.580 \text{ m}^2$

Di cui a destinazione residenziale 105.600 m^2 , a destinazione terziario 95.200 m^2 e a destinazione commerciale 9.100 m^2 ; il calcolo degli abitanti teorici insediabili prevede l'insediamento di 3.520 nuovi abitanti e 3.173 addetti teorici.

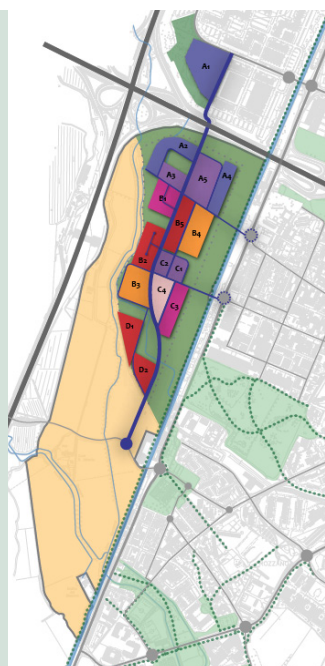


Figura 42 - Il Masterplan

APPENDICE

Le grandezze urbanistiche

Superficie territoriale St: misura in m² la superficie di un'area la cui attuazione è subordinata a intervento indiretto mediante uno strumento urbanistico esecutivo, comunque denominato; oltre alle superfici fondiarie, essa comprende anche le aree destinate alla viabilità e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

Superficie fondiaria Sf: misura in m² la superficie dell'area la cui attuazione è sottoposta a intervento diretto mediante titolo abilitativi; essa comprende la sola area di pertinenza dell'edificio, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire allo stesso.

Superficie permeabile Sp: misura la quota di Sf che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, consistente in prato o sterrato non sovrastante piani interrati anche realizzati ai sensi della Legge n°122 del 1989.

Le grandezze edilizie

Superficie Lorda di Pavimento Slp: misura in m² la somma delle superfici lorde, comprese entro il filo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici; vanno inoltre computate nella Slp i locali ricavati nei sottotetti che presentano i requisiti necessari per il cambio di destinazione d'uso in locali abitabili in applicazione della legge regionale n°15 del 1996 e successive modifiche.

Dal computo della Slp è esclusa:

- la superficie dei vani corsa degli ascensori, dei vani scala e degli atrii relativi ad edifici pluriappartamento
- la superficie dei vani tecnici e degli impianti tecnologici al netto delle murature per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio
- spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, quando la superficie di tali spazi non superi il 35% della Slp complessiva
- i soppalchi, quando non superino il 25% della Slp del locale soppalcato locali completamente interrati o emergenti non oltre m 0,80, misurati dalla quota del

suolo al piede dell'edificio fino all'intradosso del primo solaio, qualora destinati a funzioni accessorie, quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi, magazzini e depositi, quando non superino il 35% della Superficie coperta Sc.

Alloggio: si intende un insieme di vani ed annessi od anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente, o in parte separati, ma funzionalmente connessi con detta costruzione e destinati ad uso abitazione per famiglia. L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc).

Indici

Indice di edificabilità territoriale Et: rappresenta la Superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni m² di Superficie territoriale St; il rapporto è espresso in m²/m².

Indice di edificabilità fondiaria Ef: rappresenta la Superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni m² di Superficie fondiaria Sf; il rapporto è espresso in m²/m².

Indice di permeabilità Ip: esprime in percentuale il rapporto minimo ammissibile tra Superficie permeabile Sp e Superficie fondiaria Sf.

Standard

Legge n°765 del 1967 - Decreto Interministeriale n°1444 del 1968

Esprime, mediante un rapporto (m² per abitante o per ettaro), la dotazione di un insediamento di attrezzature di interesse pubblico. Il rapporto è fissato dalle norme nazionali, ma le norme regionali possono profondamente modificarle.

Standard (L.r. n°51 del 1975)

- Insediamenti residenziali 26,5 m²/ab (4 mq/ab attrezzature collettive, 4,5 m²/ab attrezzature scolastiche, 3 m²/ab parcheggi, 15 m²/ab verde pubblico attrezzato)
- Attività terziarie e commerciali 100% Slp

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Testi

- Arcidiacono Andrea (et al.) [2008], *Per un'altra città. Riflessioni e proposte sull'urbanistica milanese*, Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna
- Campos Venuti Giuseppe e Oliva Federico [1993], *Cinquant'anni di urbanistica in Italia 1942 – 1992*, Laterza, Bari
- Erba Valeria e Tutino Alessandro [1989], *L'intervento urbanistico nella periferia metropolitana. Analisi e proposte per il Comune di Rozzano*, Franco Angeli/Urbanistica, Milano
- Oliva Federico [2000], *L'urbanistica di Milano*, Hoepli, Milano

Articoli di riviste

- Ceccarelli Paolo (2005), "Le risposte invecchiate dei progetti urbani", *Urbanistica*, n. 126, gennaio/aprile, pp. 22 -25
- Curti Fausto (2005), "Fuori luogo. Grandi progetti senza contesto", *Urbanistica*, n. 126, gennaio/aprile, pp. 4 -6
- Erba Valeria, Pogliani Laura (1993), "I grandi progetti urbani di Milano: le ragioni urbanistiche del loro fallimento", *Territorio*, n. 15, pp. 101 – 122
- Gabellini Patrizia (2002), "Il progetto urbano: riscoperta e ridefnizione", *Territorio*, n. 20, pp. 52-55
- Gasparrini Carlo (2005), "Città contemporanea e progetto urbano in Italia", *Urbanistica*, n. 126, gennaio/aprile, pp. 7 – 15
- Lanzani Arturo (2002), "La rilevanza del tema e le sue dimensioni", *Territorio*, n. 20, pp. 57-63
- Perletti Marco Adriano (2008), "Fra Parco Agricolo e Tangenziale. Architetture territoriali a Milano", *Territorio*, n. 44, pp. 36-47
- Preite Massimo (1995), "Le analisi nei grandi progetti urbani", *Urbanistica*, n.105, pp. 20-27
- Piroddi Elio (2002), "Le regole del progetto urbano", *Territorio*, n. 20, pp. 64-67
- Oliva Federico (2002), "Il progetto urbano nella pianificazione urbanistica italiana", *Territorio*, n. 20, pp. 22-26
- Oliva Federico (2005), "Tanti progetti a Milano ma pochi urbani", *Urbanistica*, n. 126, gennaio/aprile, pp. 31 -34

- Oliva Federico (2010) *“Le trasformazioni urbane fra domanda di qualità, piano e mercato”*, Urbanistica Dossier, n. 114-115, pp. 51-53

Documenti urbanistici consultati

- Relazione del Documento di Piano del nuovo PGT di Rozzano: *Quadro conoscitivo ed orientativo*
- Relazione del Documento di Piano del nuovo PGT di Rozzano: *Quadro programmatico per il governo del territorio*
- Relazione del Documento di Piano del nuovo PGT di Rozzano: *Ipotesi di assetto urbano degli ambiti di trasformazione*

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 - Le quantità previste per l'area D3

Allegato 2 - Il carico urbanistico generato dalle previsioni per l'area D3

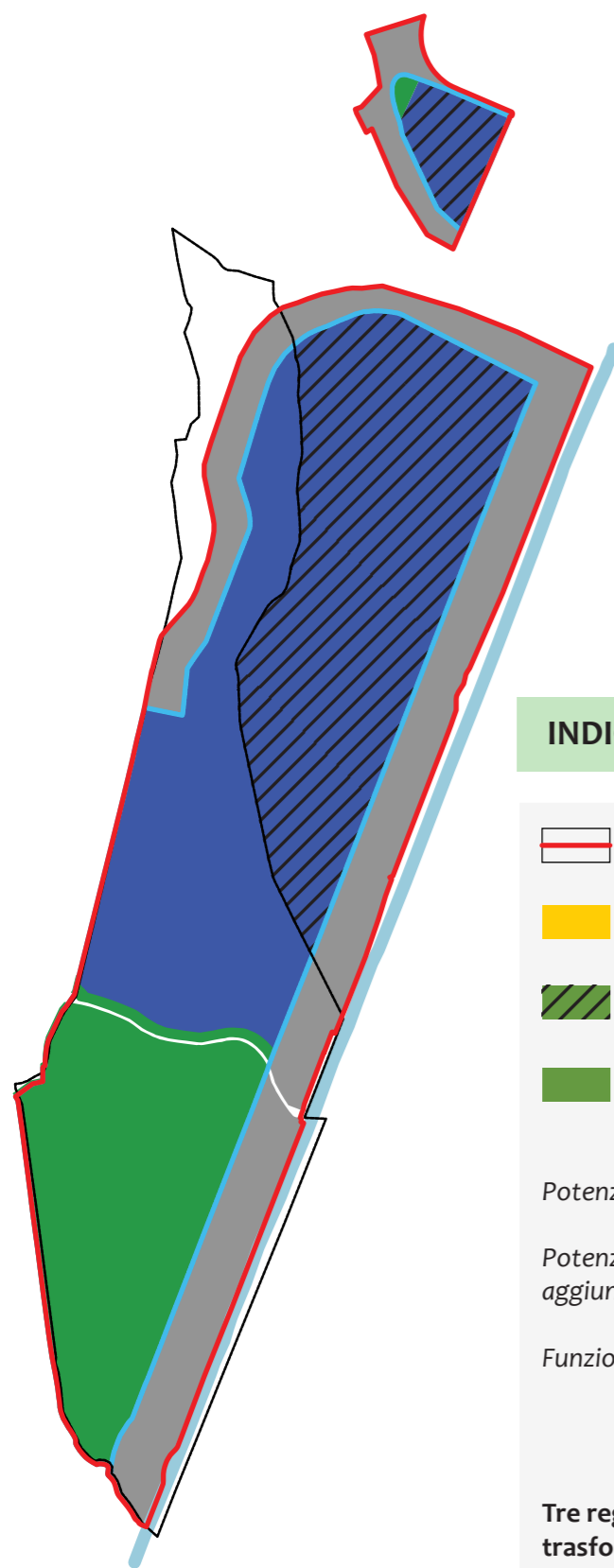
Allegato 3 - Due ipotesi di riduzione della potenzialità edificatoria

Allegato 4 - Il concept del progetto per l'area D3

Allegato 5 - Il Masterplan per l'area D3 e le nuove quantità previste

PREVISIONI DI PIANO PER L'AREA D3 DA PRG 1990

LE IPOTESI PER LE DESTINAZIONI D'USO INSEDIABILI



LEGENDA

- Perimetro del Parco Agricolo Sud Milano
- Ambito di proprietà privata 1.185.000 mq
- Aree con destinazione da PRG 1990 874.000 mq
- Destinazione da PRG 1990: terziario 626.000 mq
- Destinazione da PRG 1990: verde pubblico 248.000 mq
- Aree edificabili da PRG 1990 380.000 mq
- Aree sottoposte a vincolo di edificabilità e fasce di rispetto 311.000 mq

INDICAZIONI PER L'AREA D3 DA PGT

- Ambito di coordinamento territoriale - 1.192.000 mq
- Aree di valore ambientale 626.000 mq
- Aree di concentrazione edificatoria - 378.900 mq
- Aree di tutela ambientale 172.800 mq

Potenzialità edificatoria:
SUL 310.000 mq
Potenzialità edificatoria minima
aggiuntiva per housing sociale:
SUL 15.500 mq
Funzioni ammesse:
Terziario = minimo
50% SLP

Tre regole della trasformazione:

- deve essere corrisposto un contributo di sostenibilità
- deve essere previsto l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento
- la nuova realizzazione deve prevedere edifici di classe energetica A

* Le ipotesi contrappongono due situazioni opposte: un caso di monofunzionalità e un caso di insediamento di due funzioni

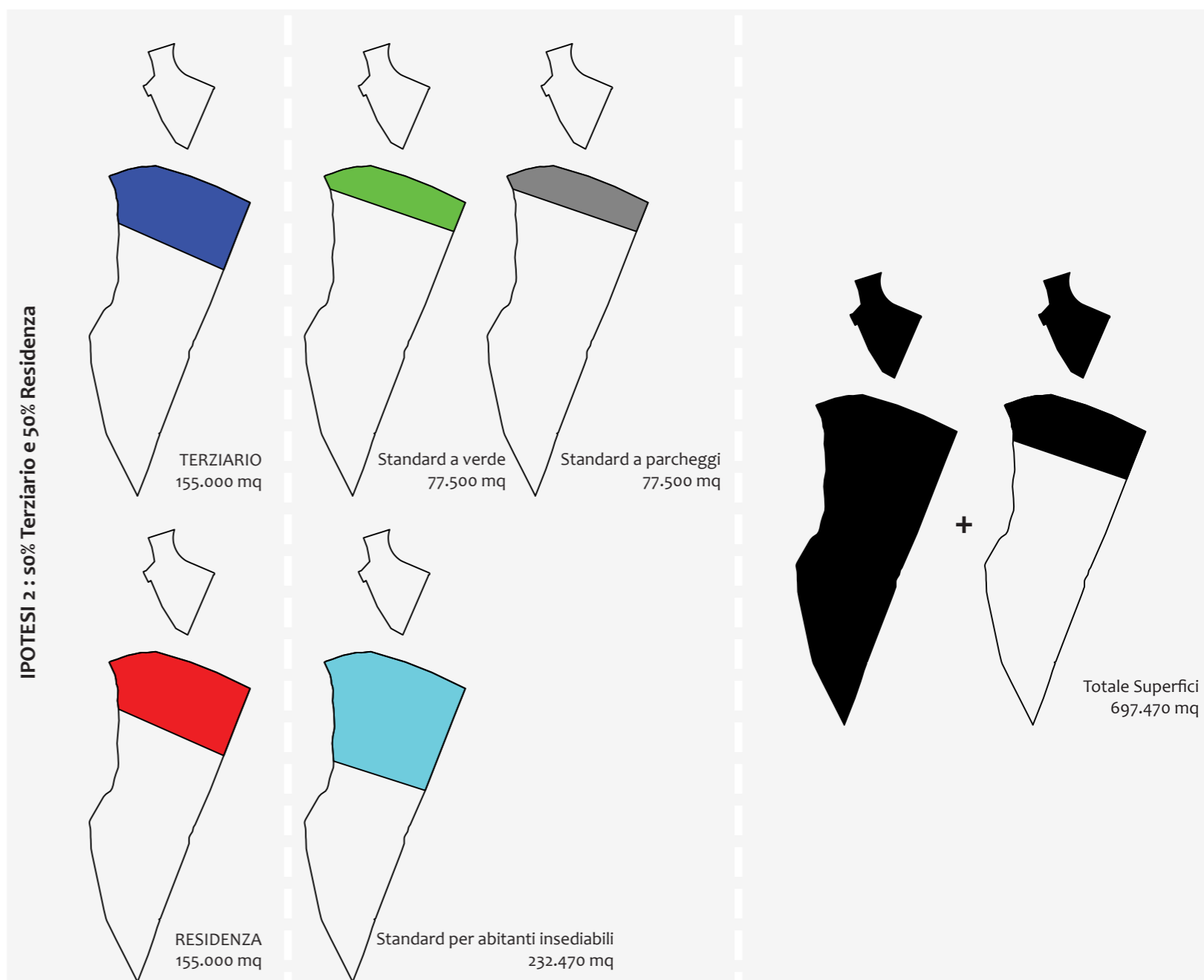
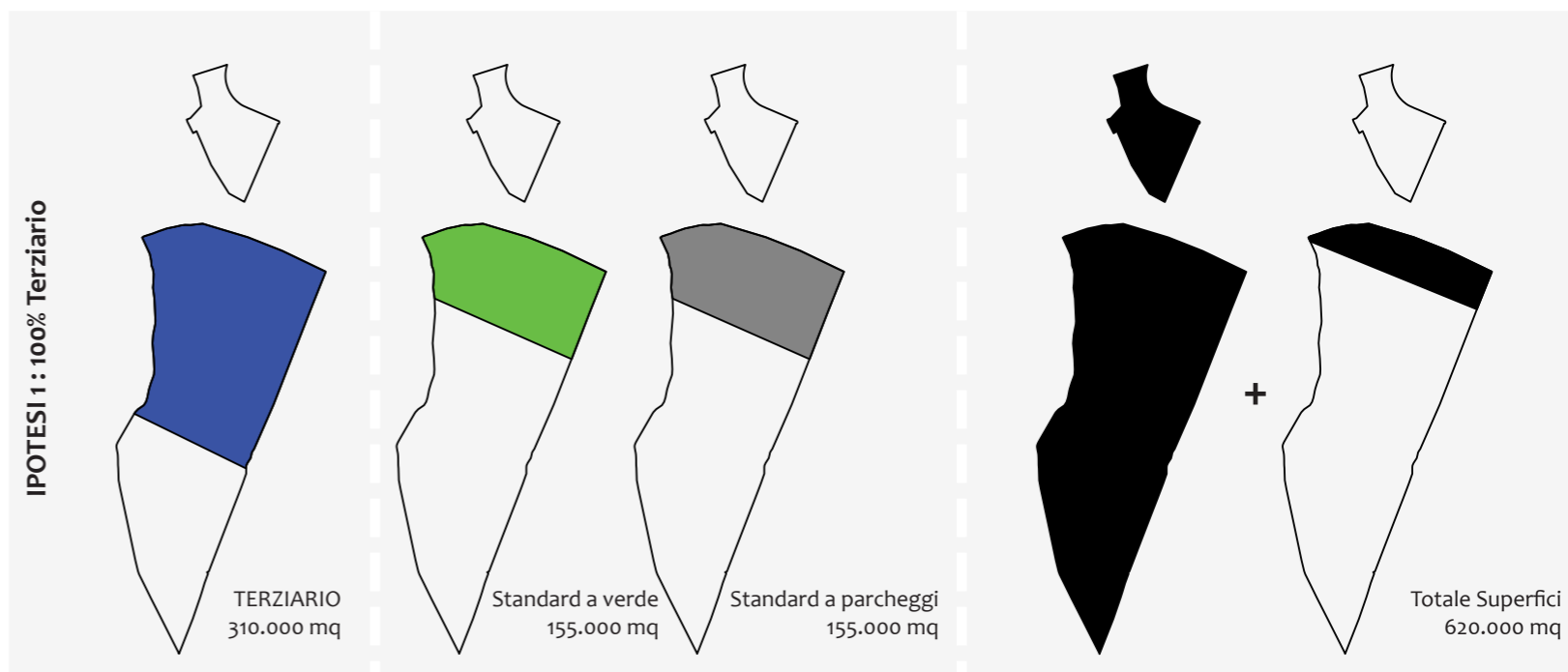
** Le superfici da destinare a standard sono calcolate: per funzioni terziarie il 100% della SLP, per la residenza il valore di riferimento è 45 mq per ogni abitante teorico insediabile

*** Le superfici comprendono la SLP per ciascuna funzione e le superfici a standard. Sono escluse le opere di urbanizzazione primaria ma sono inclusi i parcheggi

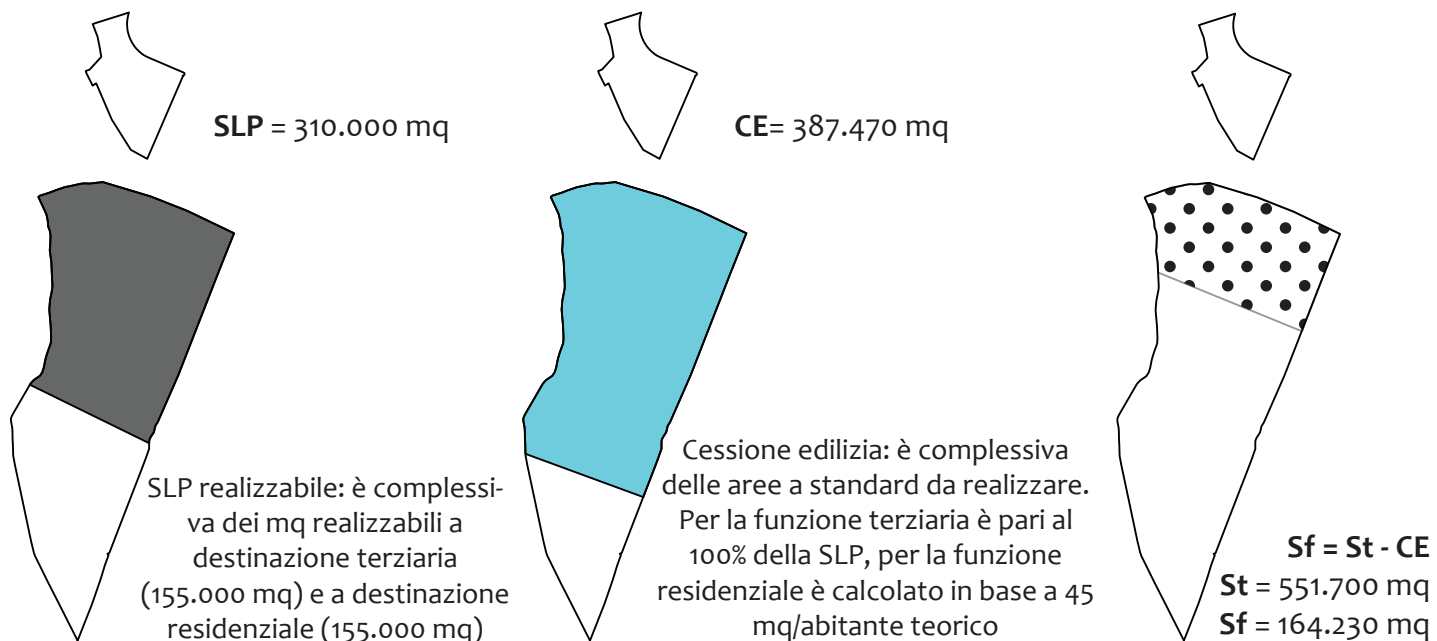
SLP funzione insediata *

Superfici a standard urbanistico **

Superfici da realizzare ***

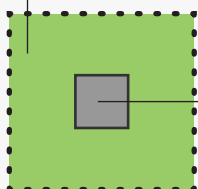


IL CARICO URBANISTICO GENERATO DALLE PREVISIONI PER L'AREA D3



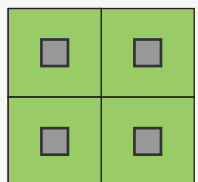
Pertinenza edificio tipo

ai sensi del Decreto Interministeriale n°1444/1968 è stimata una distanza minima tra gli edifici di 60m (30 m per ogni lato dell'edificio)



Ingombro edificio tipo è stimato un edificio ipotetico di 600 mq di SLP (24m x 24m) per piano

Unità insediativa tipo è la somma dell'ingombro dell'edificio tipo e la pertinenza dell'edificio



Ingombro edificio = 600 mq
 Unità insediativa = 7056 mq

$$U_t = \frac{SLP}{St}$$

$$U_f = \frac{SLP}{Sf}$$

$U_t = 0,56 \text{ mq/mq}$
 $U_f = 1,88 \text{ mq/mq}$

$$N^{\circ} \text{edifici} = \frac{Sf}{\text{Unità Insediativa}}$$

$N^{\circ} \text{edifici} = 23$

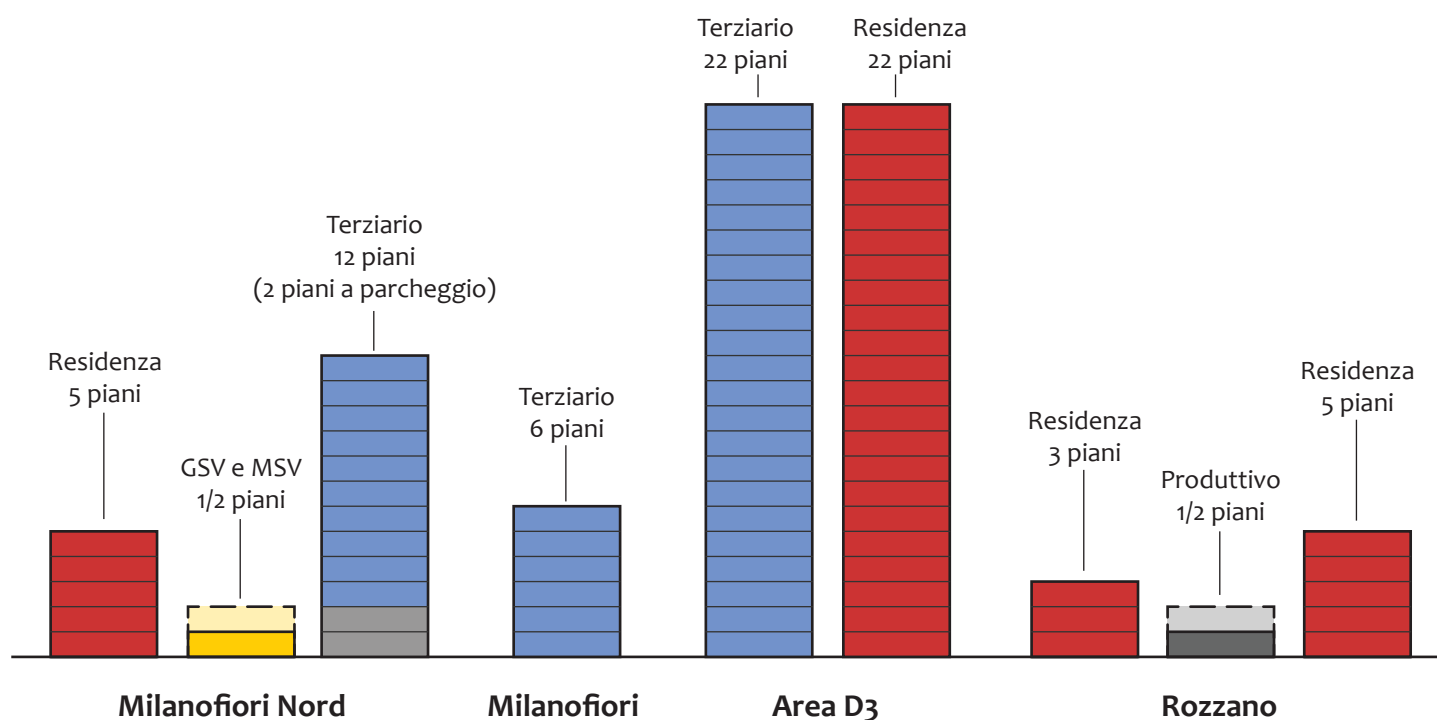
$$SLP \text{ edifici} = \frac{SLP}{N^{\circ} \text{edifici}}$$

$SLP \text{ edifici} = 13.478 \text{ mq}$

$$N^{\circ} \text{piani} = \frac{N^{\circ} \text{edifici}}{\text{Edificio}}$$

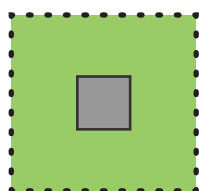
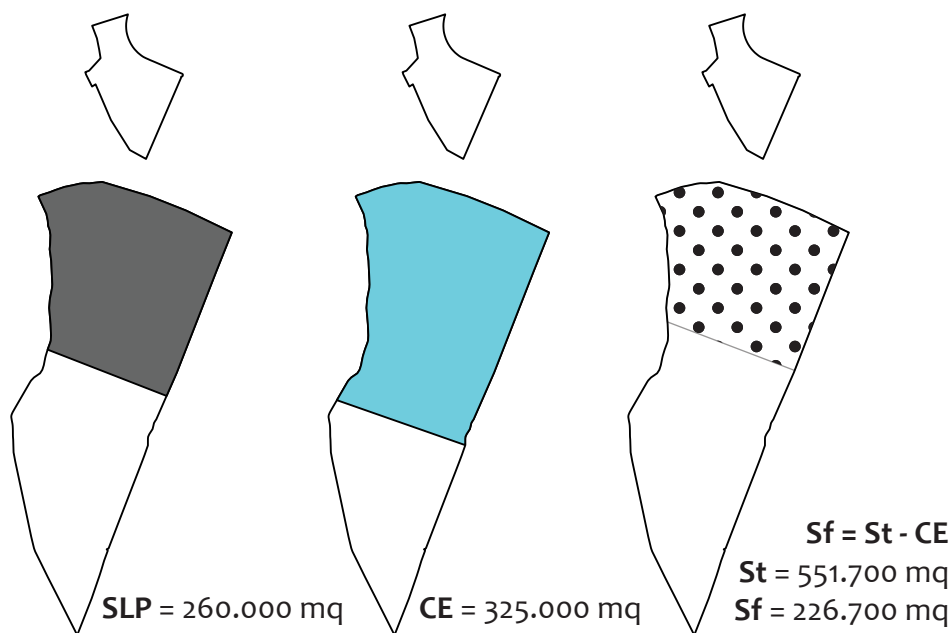
$N^{\circ} \text{piani} = 22$

IL CONTESTO URBANO



IPOSTESI DI RIDUZIONE DELLE POTENZIALITA' EDIFICATORIA PER L'AREA D3

IPOSTESI 1: riduzione della SLP realizzabile di 50.000 mq (pari al 16%)



Ingombro edificio = 600 mq
 Unità insediativa = 7056 mq

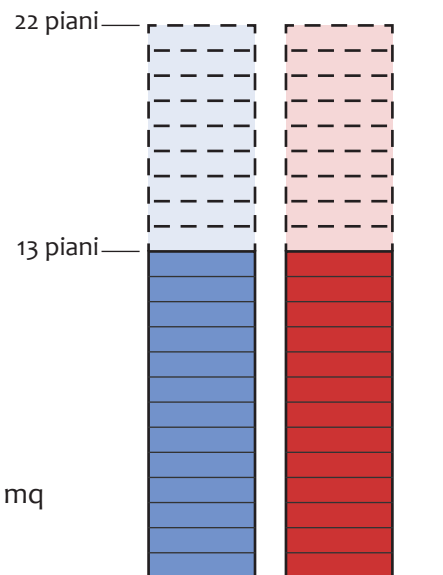
$$N^{\circ} \text{edifici} = \frac{Sf}{\text{Unità Insediativa}} = 32$$

$$SLP \text{ edifici} = \frac{SLP}{N^{\circ} \text{edifici}} = 8.125 \text{ mq}$$

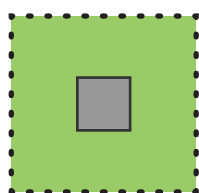
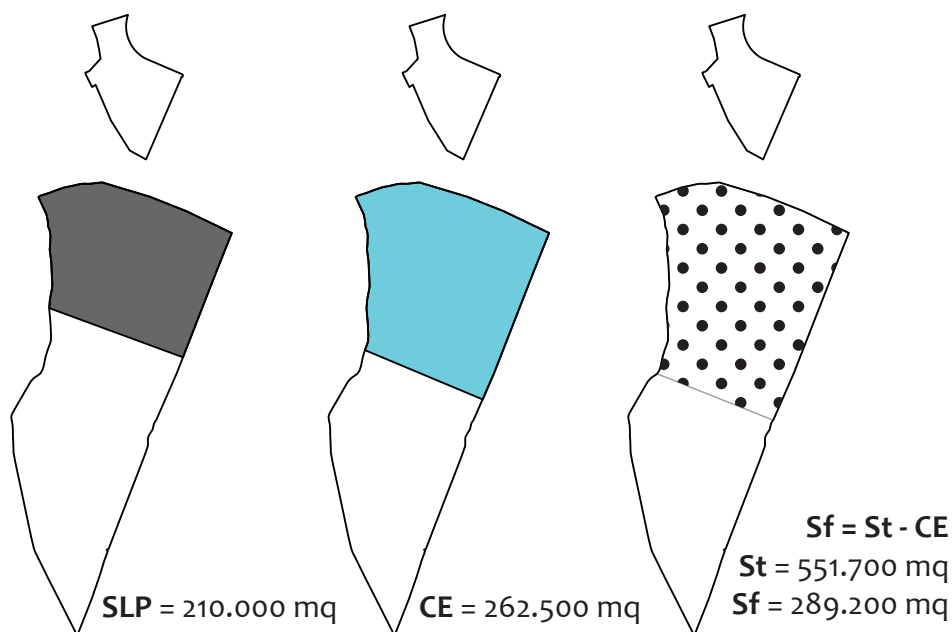
$$N^{\circ} \text{piani} = \frac{N^{\circ} \text{edifici}}{\text{Edificio}} = 13$$

$$U_t = \frac{SLP}{St} \quad U_f = \frac{SLP}{Sf}$$

$U_t = 0,47 \text{ mq/mq}$
 $U_f = 1,14 \text{ mq/mq}$



IPOSTESI 2: riduzione della SLP realizzabile di 100.000 mq (pari al 32%)



Ingombro edificio = 600 mq
 Unità insediativa = 7056 mq

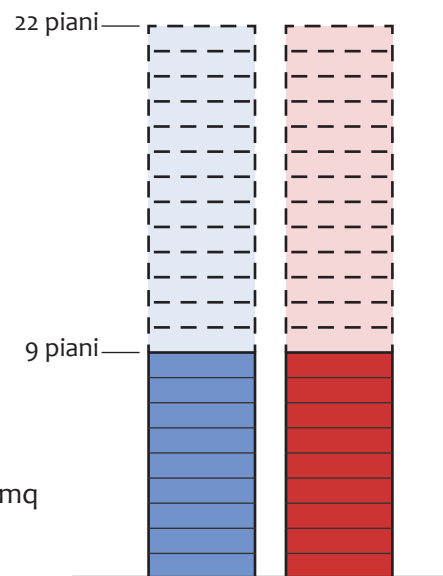
$$N^{\circ} \text{edifici} = \frac{Sf}{\text{Unità Insediativa}} = 41$$

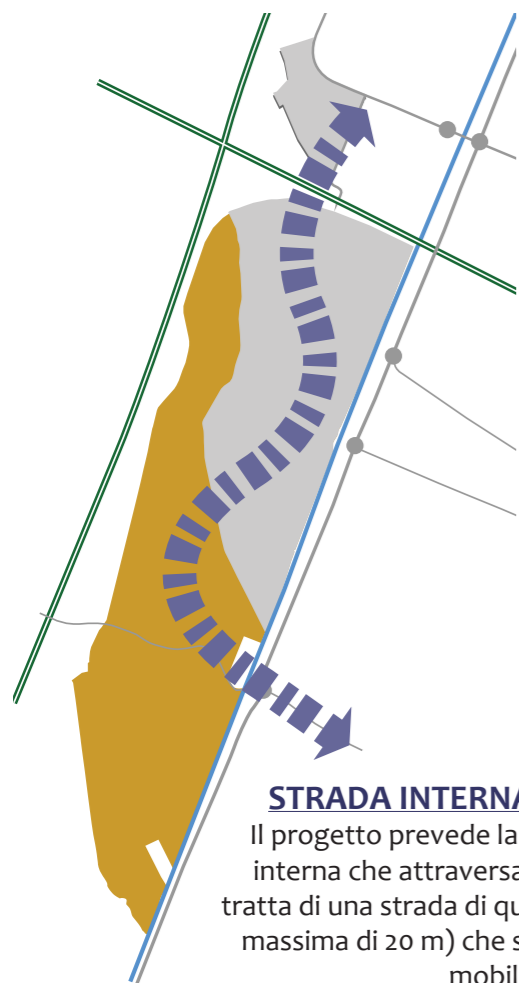
$$SLP \text{ edifici} = \frac{SLP}{N^{\circ} \text{edifici}} = 5.121 \text{ mq}$$

$$N^{\circ} \text{piani} = \frac{N^{\circ} \text{edifici}}{\text{Edificio}} = 9$$

$$U_t = \frac{SLP}{St} \quad U_f = \frac{SLP}{Sf}$$

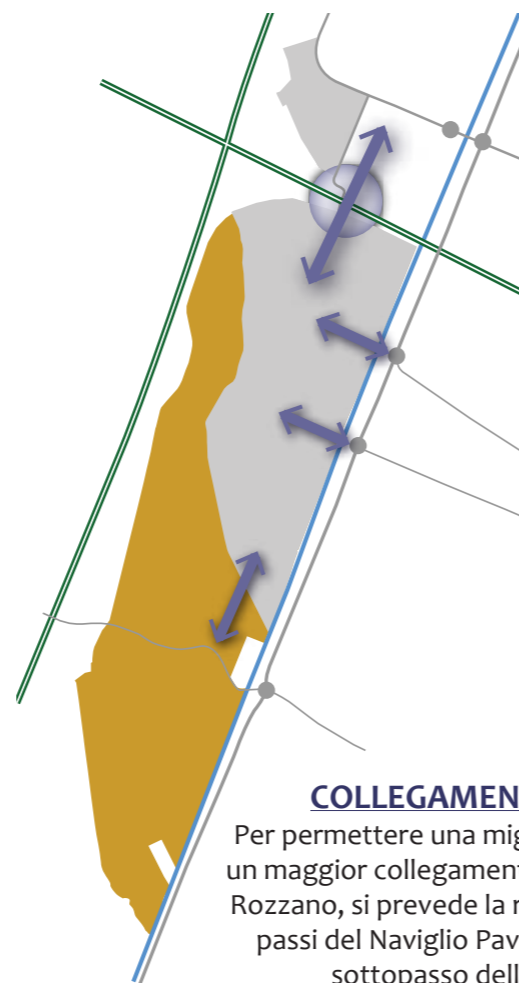
$U_t = 0,38 \text{ mq/mq}$
 $U_f = 0,72 \text{ mq/mq}$





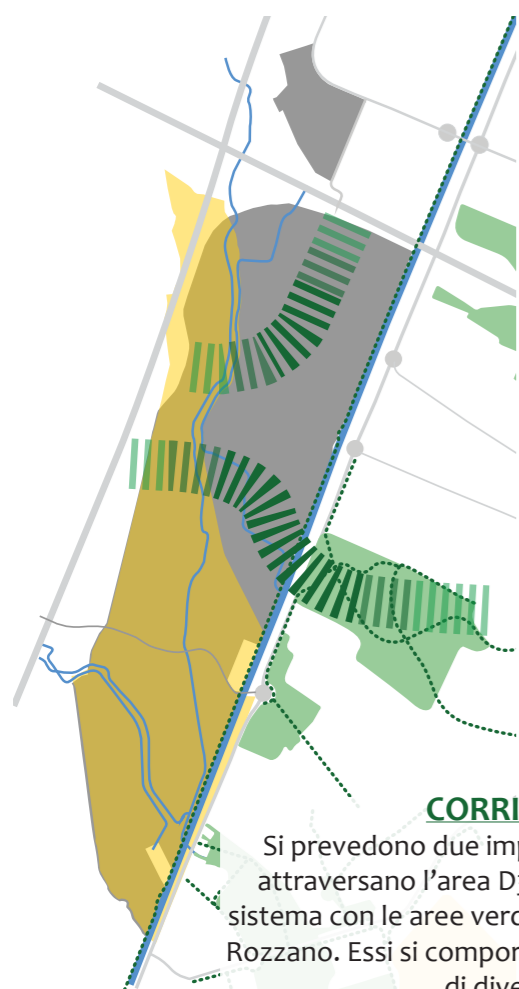
STRADA INTERNA DI COLLEGAMENTO

Il progetto prevede la realizzazione di una strada interna che attraversa da nord a sud l'area D3. Si tratta di una strada di quartiere (avrà una dimensione massima di 20 m) che supporterà la struttura della mobilità interna.



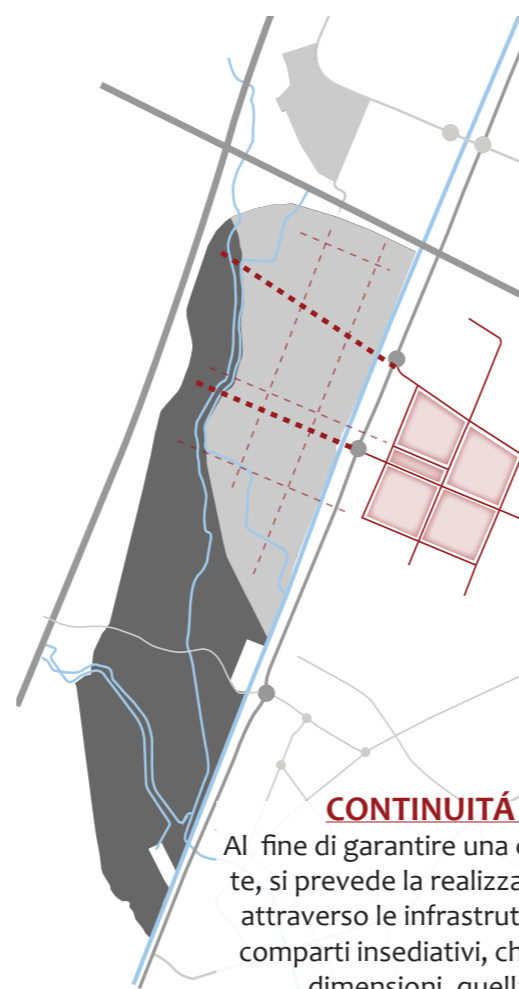
COLLEGAMENTI CON L'ESTERNO

Per permettere una migliore accessibilità all'area ed un maggior collegamento con il resto del territorio di Rozzano, si prevede la realizzazione di nuovi sovrappassi del Naviglio Pavese e la riqualificazione del sottopasso della Tangenziale Ovest.



CORRIDOI VERDI

Si prevedono due importanti corridoi verdi che attraversano l'area D3 e andranno a formare un sistema con le aree verdi già presenti sul territorio di Rozzano. Essi si comporranno di spazi aperti pubblici di diversa natura.



CONTINUITÀ CON L'ESISTENTE

Al fine di garantire una continuità con la città esistente, si prevede la realizzazione di una maglia di isolati, attraverso le infrastrutture ed una disposizione dei comparti insediativi, che ricordi, nelle forme e nelle dimensioni, quella presente in Rozzano.

LEGENDA

- Aree di valore ambientale per cui si prevede la destinazione a Parco agricolo e naturale
- Aree verdi pubbliche
- Ambito di trasformazione
- Aree di concentrazione edificatoria
- Assi della viabilità primaria
- Assi della viabilità secondaria
- Viabilità locale
- Nodi della viabilità locale
- Percorso Naviglio Pavese
- Percorso rogge
- Piste ciclabili esistenti

- Aree a funzione prevalentemente terziaria
- Aree a funzione prevalentemente residenziale
- Aree a funzione prevalentemente direzionale - commerciale



Nuovi collegamenti viabilistici interni all'area; essi hanno il principale ruolo di connettere con la restante parte di Rozzano l'area D3

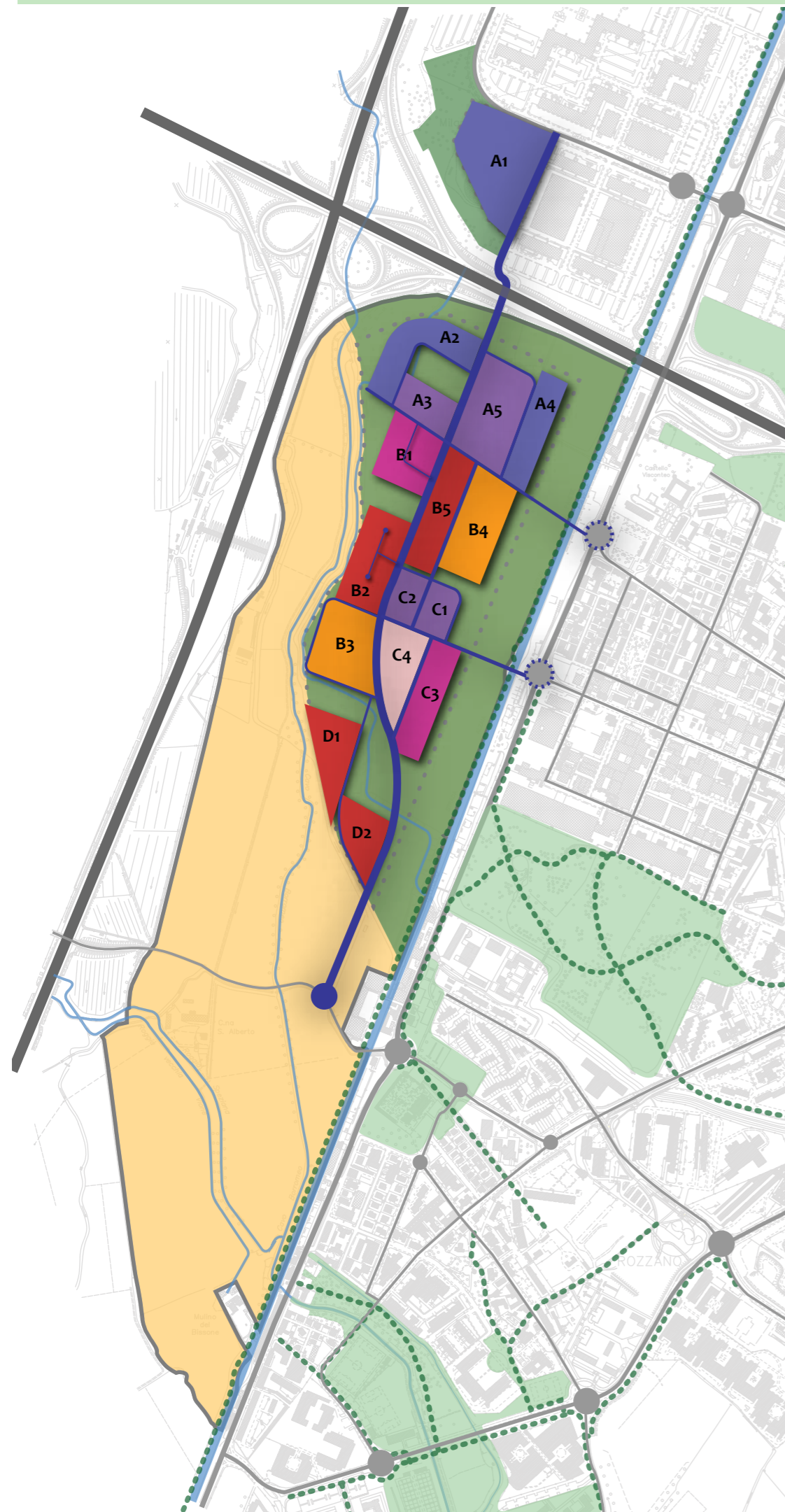


Aree ad alta naturalità, prevalentemente verdi, e caratterizzate dalla presenza di aree aperte pubbliche (piazze, aree di sosta, parchi giochi)



IL MASTERPLAN

LE NUOVE QUANTITÀ PREVISTE DAL PROGETTO



Unità di intervento per cui si prevede la sola funzione terziaria (Blue)

Unità di intervento per cui si prevede la funzione terziaria mista ad attività commerciali (Purple)

Unità di intervento per cui si prevede la sola funzione residenziale (Red)

Unità di intervento per cui si prevede la funzione residenziale mista ad attività commerciali (Orange)

Unità di intervento per cui si prevede la funzione residenziale mista ad attività terziarie (Pink)

Unità di intervento per cui si prevede la compresenza della funzione terziaria, residenziale e commerciale (Light Pink)

Viabilità principale di collegamento (Thick blue line)

Viabilità secondaria (Medium blue line)

Viabilità locale (Thin blue line)

Viabilità di quartiere (Dotted blue line)

Inserimento della nuova viabilità sulla rete viabilistica esistente (Blue line with gear icon)

Nuovi innesti con la viabilità esistente (Blue line with circle icon)

St = 551.700 m² **Sf = 258.729 m²**

SLP = 209.900 m² **CE = 197.580 m²**

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE DAL PROGETTO:

Terziario: 45% della SLP - 95.200 m²

Residenza: 50% della SLP - 105.600 m²

Commercio : 5% della SLP - 9.100 m²

ABITANTI TEORICI INSEDIABILI: 3.520 ab

ADDETTI TEORICI INSEDIABILI: 3.173 addetti

Comparti	Unità di intervento (Ui)	Sup. fondiaria (Sf) [m ²]	Sup. lorda di pavimento (Slp)	FUNZIONI				Abitanti Teorici [ab]	Addetti Teorici [ad]	Sup. parcheggi [m ²]	Sup. verde pubblico [m ²]	N° Edifici	N° Piani
				m ² Residenza	m ² Commercio	m ² Terziario	m ² Servizi						
A	A1	33.230	21.000	-	-	21.000	-	-	700	10.500	10.500	5	7
	A2	18.015	18.000	-	-	18.000	-	-	600	9.000	9.000	6	5
	A3	8.979	7.200	-	1.000	6.200	-	-	205	3.600	3.600	3	4
	A4	13.964	12.000	-	-	12.000	-	-	400	6.000	6.000	4	5
	A5	24.536	9.600	-	1.500	8.100	-	-	270	4.800	4.800	3	6
B	B1	16.352	21.700	12.000	-	9.700	3.400	400	320	6.050	10.850	7	5
	B2	17.387	10.800	10.800	-	-	3.060	360	-	1.080	5.400	6	3
	B3	20.142	21.000	19.000	2.000	-	5.355	630	-	2.890	10.450	7	5
	B4	21.255	22.400	20.600	1.800	-	5.822	685	-	2.955	11.175	7	6
	B5	16.490	15.000	15.000	-	-	4.250	500	-	1.500	7.500	5	5
C	C1	7.205	7.200	-	600	6.600	-	-	220	3.600	3.600	3	4
	C2	6.616	6.000	-	1.200	4.800	-	-	160	3.000	3.000	2	5
	C3	15.743	12.000	10.000	-	2.000	2.805	330	65	1.990	5.950	5	4
	C4	13.524	12.800	5.000	1.000	6.800	1.402	165	225	4.395	6.375	4	6
D	D1	13.908	6.000	6.000	-	-	1.700	200	-	600	3.000	5	3
	D2	11.383	7.200	7.200	-	-	2.040	240	-	720	3.600	4	3