



IL PROGETTO DI STADIO INTEGRATO

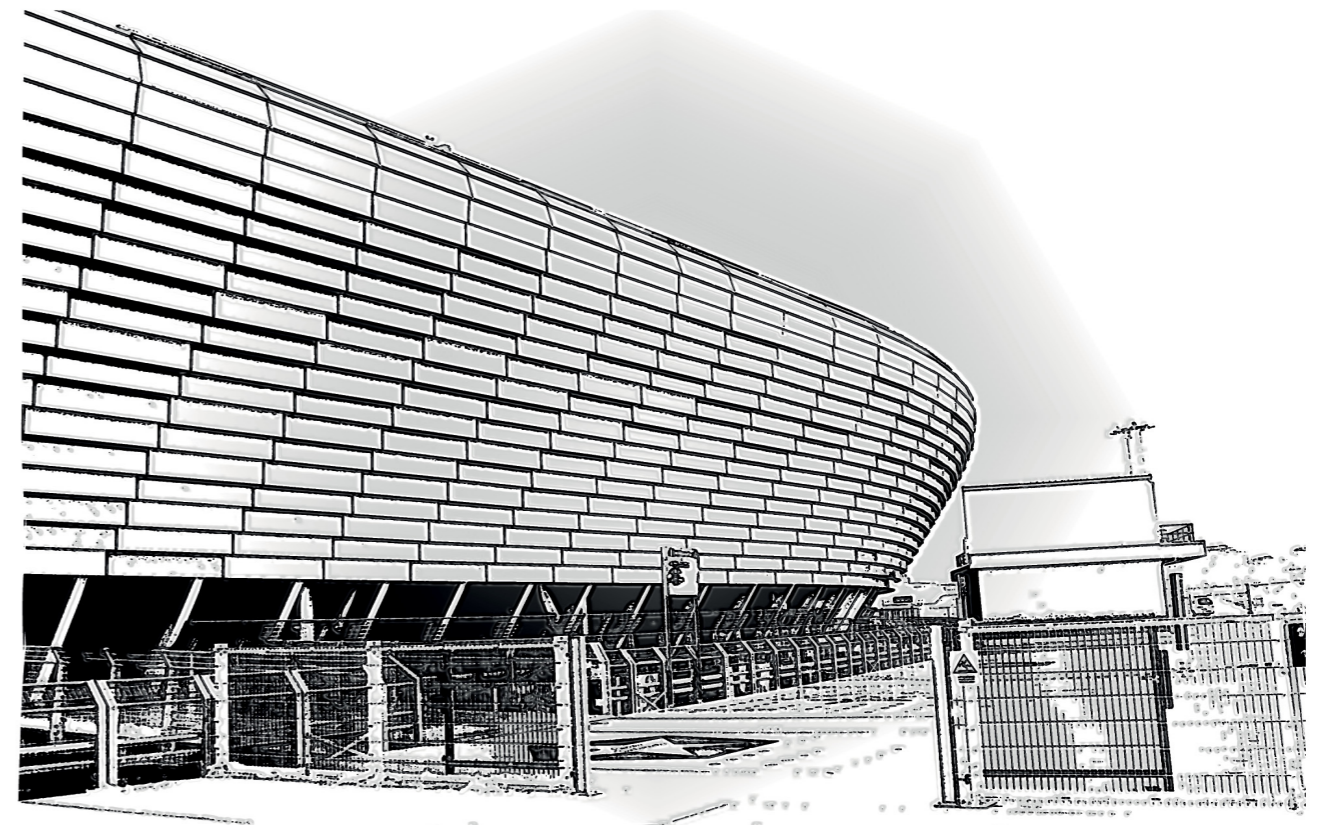
Esperienze europee di nuovi format multifunzionali

Relatore: Prof. Luca TAMINI

Studente:

Giorgio MIGLIAVACCA matr. 751163

Anno Accademico 2010 – 2011



Le opportunità localizzative

Il sistema degli ATU nel DdP del PGT di Milano* e l'ambito di San Siro

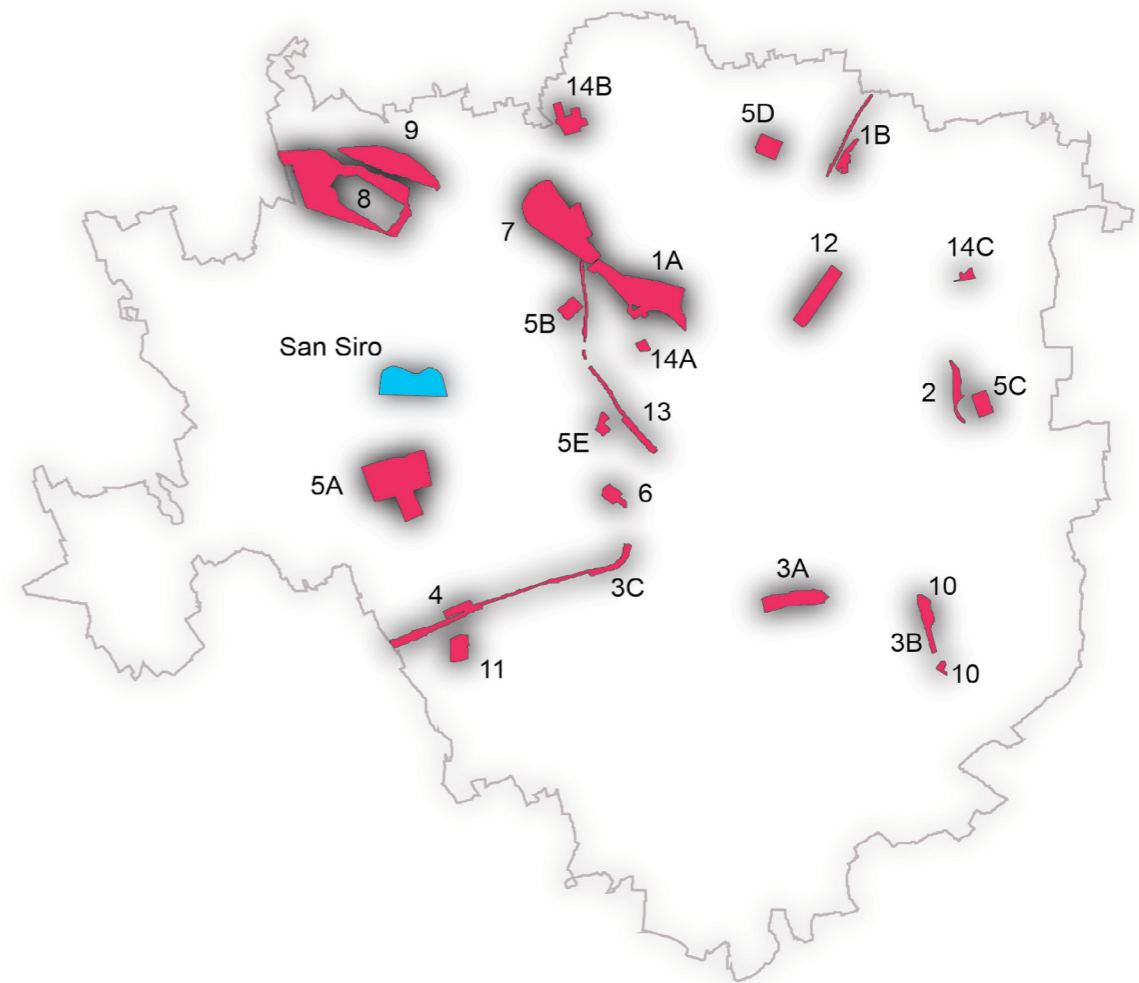
Il **Piano di Governo del Territorio** (PGT), strumento urbanistico a livello comunale che in Lombardia - secondo quanto stabilito da L.R. 12/2005 - sostituisce il Piano Regolatore Generale, si compone di: i) **Documento di Piano** (DdP); ii) Piano dei Servizi (PdS); iii) Piano delle Regole (PdR).

Il DdP è un documento d'indirizzo in cui sono contenute le principali strategie, obiettivi ed azioni per lo sviluppo socio-economico ed infrastrutturale del territorio. Esso è sempre modificabile ed ha validità quinquennale.

Nell'**allegato n. 3 - Schede di indirizzo per l'assetto del territorio** - al DdP del PGT di Milano, sono individuate le aree definite **ATU**; essi si riferiscono ad ambiti in dismissione, all'interno del tessuto urbano consolidato. L'allegato n. 3 divide gli ATU in due categorie: i) gli "ATU ferroviari" relativi agli scali della mobilità su ferro; ii) gli "ATU urbani", ovvero aree dismesse. I primi sono: *Farini - Lugano, Greco - Breda, Lambrate, Romana, P.ta Genova, S. Cristoforo*. I secondi sono invece: *Piazza d'Armi, Caserma Montello, Caserma Rubattino, Caserma Mameli, Comprensorio XXIV Maggio, San Vittore, Bovisa, Cascina Merlata, Stephenson, Toffetti, Ronchetto sul Naviglio, Magazzini Raccordati Stazione Centrale, Cadorna FNM, Via Messina, Via Litta Modignani e Via Don Giovanni Calabria*.

In alternativa è stata considerata l'opzione di *refurbishment* dello stadio di **San Siro**, intervenendo su un ATU, proposto dall'autore di quest'elaborato, attraverso la riduzione del numero di spettatori dell'impianto - al fine di incentivare la spettacolarizzazione dell'evento sportivo - ed integrando allo stesso un aggregato di servizi commerciale, dotando così l'area di un profiquo mix funzionale.

* Il PGT a cui si fa riferimento in quest'elaborato, è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 4/02/2011 avente ad oggetto "Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio articolato nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12e s.m.i.". Tuttavia, l'approvazione di tale documento è stata revocata con delibera n. 60 del Consiglio Comunale in data 21/11/2011, poi approvata dalla Giunta Comunale il 15/07/2011. (Fonte: www.comune.milano.it)
Poiché il suddetto documento è tutt'ora in fase di elaborazione, per la redazione di quest'elaborato, l'autore ha fatto riferimento ai contenuti del PGT approvato il 4/02/2011 con delibera C.C. n. 7.

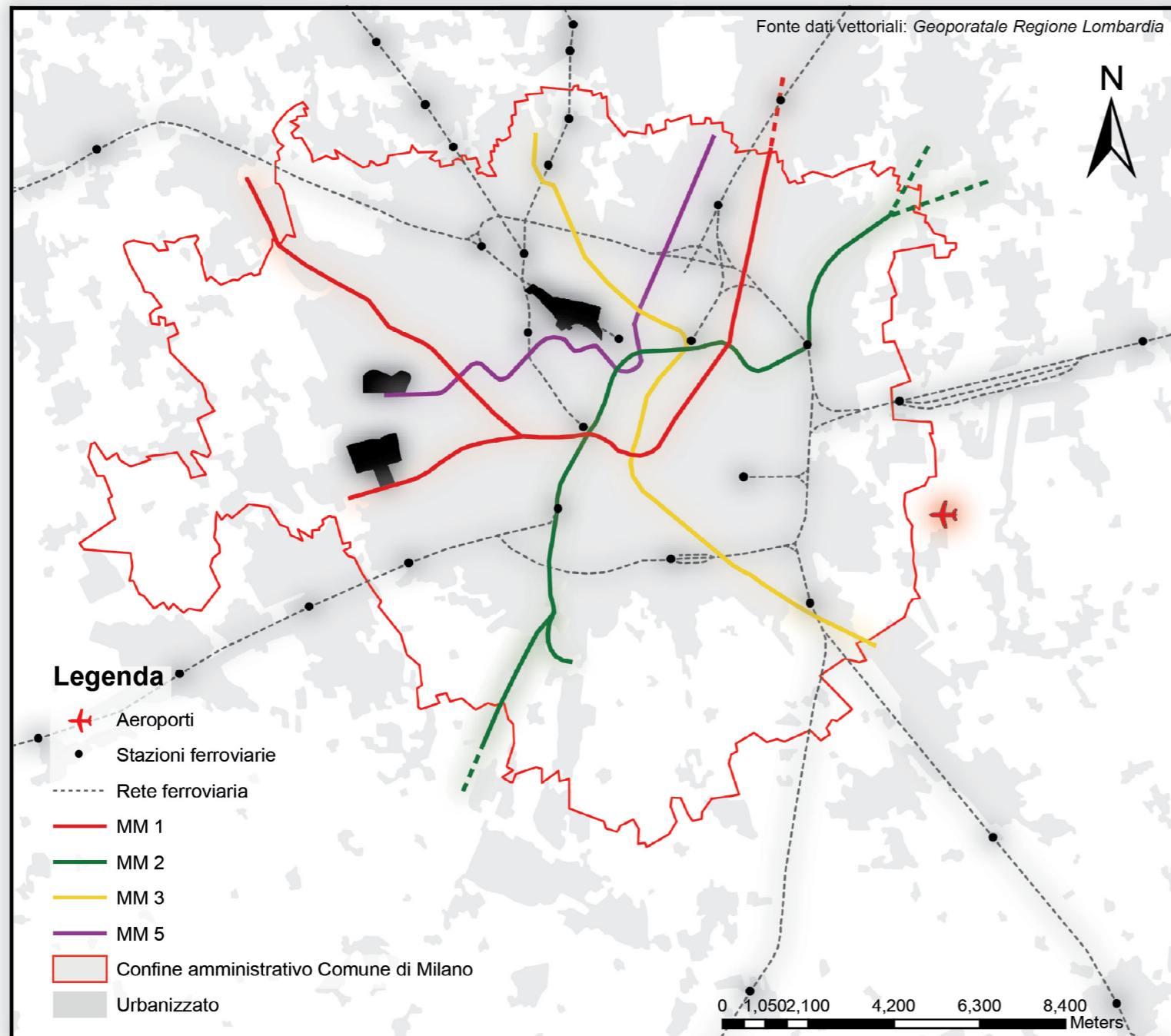


Fonte: rielaborazione dell'autore dell'allegato n. 3 DdP, PGT Milano

Indirizzi ed orientamenti per gli ATU. Allegato n. 3 DdP

1A FARINI - LUGANO ST 651.114 mq Slp 650.000 mq Servizi >60%ST Verde 65%ST Ricerca e tecnologia	1B GRECO - BREDA ST 72.166 mq Slp 20.000 mq Servizi - Verde 30%ST Commercio e Artigianato	2 LAMBRATE ST 70.716 mq Slp 34.000 mq Servizi - Verde 35%ST Università	3A ROMANA ST 217.207 mq Slp 247.000 mq Servizi >60%ST Verde 40%ST Verde	3B ROGOREDO ST 21.079 mq Slp 24.200 mq Servizi - Verde 30%ST Amministrativo	3C PORTA GENOVA ST 102.291 mq Slp 33.000 mq Servizi - Verde 30%ST Design	4 SAN CRISTOFORO ST 171.683 mq Slp 8.000 mq Servizi - Verde 80%ST Design	
5A PIAZZA D'ARMI ST 749.518 mq Slp 936.897 mq Servizi >50%ST Verde 50%ST Sport e spettacolo	5B CASERMA MONTELLO ST 71.683 mq Slp 86.019 mq Servizi - Verde 30%ST	5C CASERMA RUBATTINO ST 81.881 mq Slp 34.000 mq Servizi 50%ST Verde 30%ST	5D CASERMA MAMELI ST 105.988 mq Slp 105.988 mq Servizi - Verde 30%ST	5E XXIV MAGGIO MAGENTA ST 41.262 mq Slp 41.626 mq Servizi - Verde 20%ST	6 SAN VITTORE ST 65.720 mq Slp pari a slp esistente Servizi pari a slp esistente Verde 30%ST	7 BOVISA ST 846.666 mq Slp 740.000 mq Servizi >40%ST Verde 10%ST Ricerca e tecnologia	8 CASCINA MERLATA ST - Slp 383.650 mq Servizi - Verde 50%ST Ospitalità grandi eventi
9 STEPHENSON ST 446.030 mq Slp 1.235.503.1 mq Servizi - Verde 20%ST Ospitalità grandi eventi	10 TOFFETTI ST 103.949 mq Slp 80.000 mq Servizi >70%ST Verde 45%ST	11 RONCHETTO S/N ST 116.716 mq Slp 80.000 mq Servizi - Verde 50%ST Design	12 MAGAZZINI STAZIONE CENTRALE ST 225.421 mq Slp pari a slp esistente Servizi pari a slp esistente Verde 40%ST Commercio e Artigianato	13 CADORNA F.N. ST 114.684 mq Slp 114.684 mq Servizi - Verde 20%ST	14A MESSINA ST 32.955 mq Slp 32.955 mq Servizi 4.250 tornando VVFF Verde >40%ST	14B VIA LITTA MODIGNANI ST 155.875 mq Slp 101.318 mq Servizi - Verde >50%ST	14C VIA DON GIOVANNI CALABRIA ST 72.456 mq Slp 47.096 mq Servizi 30.000 centro sportivo Verde >50%ST





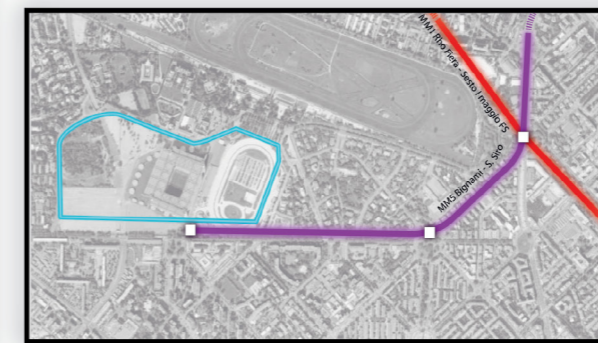
Accessibilità TPL alle opportunità localizzate individuate

Oggetto di questa tavola è la valutazione dell'accessibilità (TPL) alle aree considerate adeguate, dal punto di vista dimensionale, all'insediamento di un nuovo impianto sportivo integrato; viene inoltre qui valutata l'accessibilità alla rete del TPL dello Stadio G. Meazza, in vista di una sua rifunzionalizzazione.

Per tale valutazione è stata considerata la presenza, in questi ambiti, dei principali sistemi della mobilità su ferro di rilevanza urbana e sovralocale tra cui: i) ferrovie; ii) linee ferroviarie suburbane; iii) Passante ferroviario di Milano; iv) linee della Metropolitana Milanese.

VALUTAZIONE DELL'ACCESSIBILITÀ TPL PER GLI AMBITI CONSIDERATI

- assenza di punti d'accesso alla rete della MM ★☆☆
- punti d'accesso alla rete MM in prossimità dell'ambito considerato ★★☆☆
- presenza di punti d'accesso alla rete MM dedicati all'impianto ★★★★★

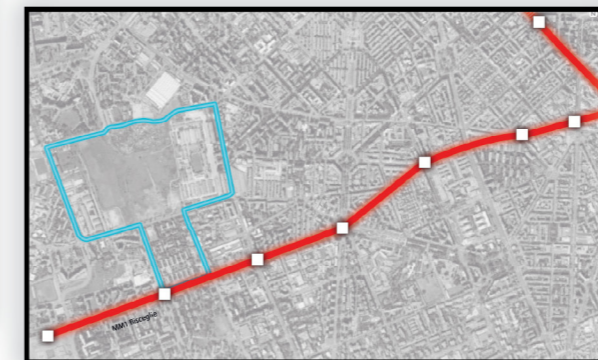


Proposta ATU STADIO GIUSEPPE MEAZZA

Il q.re *San Siro*, luogo in cui sorge lo Stadio G. Meazza, è collegato alla rete TPL dalla MM 1 (Sesto I maggio - Rho Fiera) ed in futuro sarà raggiungibile anche tramite la fermata "S. Siro" della MM5 (Bignami - S. Siro).

★★★★

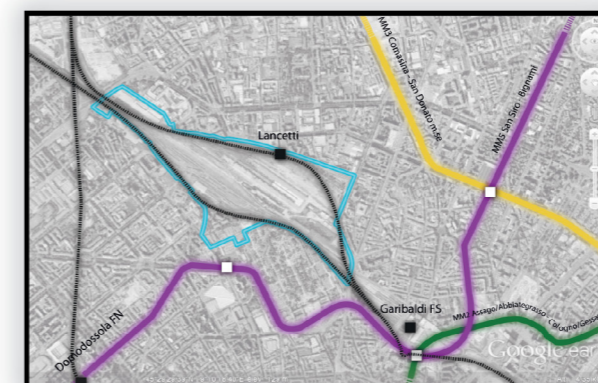
VALUTAZIONE ACCESSIBILITÀ TPL



L'ATU 5A PIAZZA D'ARMI

L'ambito in questione è direttamente collegato al sistema del TPL di Milano per mezzo della linea 1 della MM, ciò garantisce al sito una buona accessibilità.

VALUTAZIONE ACCESSIBILITÀ TPL ★★☆☆



L'ATU 1A SCALO FARINI

Quest'area, nonostante sia posta in pieno contensto urbano, sarà altamente accessibile solo dopo il completamento della MM5; attualmente essa è collegata direttamente al TPL dal solo passante ferroviario (Lancetti).

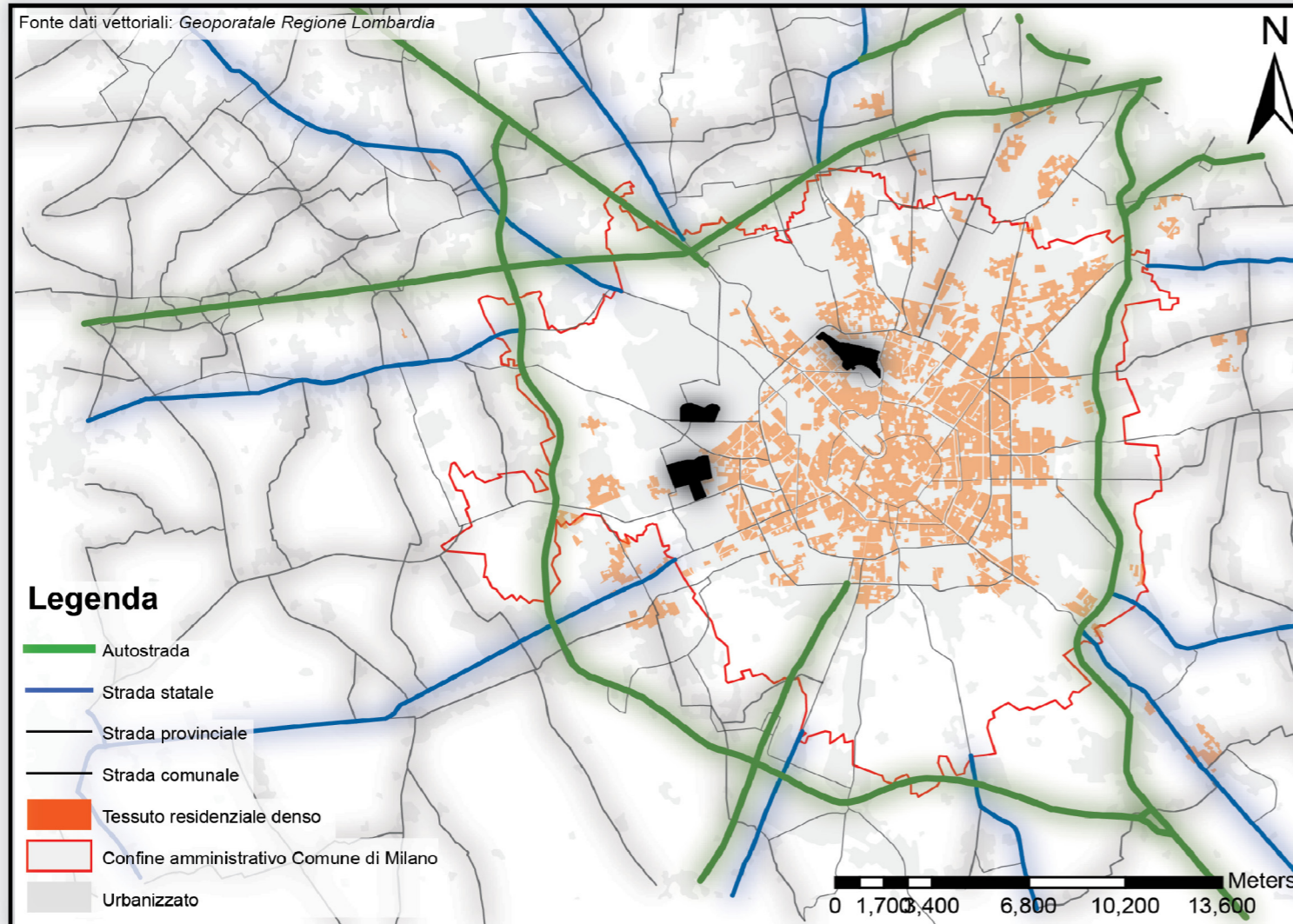
VALUTAZIONE ACCESSIBILITÀ TPL ★★☆☆

Nella tavola sopra è mostrata l'accessibilità, tramite il TPL, dei due ATU giudicati idonei all'insediamento di un impianto sportivo integrato e di quello su cui sorge lo Stadio "Giuseppe Meazza", quest'ultimo considerato nell'eventualità di una sua riqualificazione estetico - funzionale. Da una prima analisi si può notare come tali aree siano sufficientemente integrate alla rete del TPL dell'Area Metropolitana Milanese, rispetto ad esempio al settore sud - orientale della città.

Le aree direttamente servite dalla MM sono l'ATU 5A Area Ex Piazza d'Armi e la proposta di ATU San Siro, quest'ultima che, entro il 2015, sarà servita dalla Linea MM 5.

L'ATU FARINI, il cui accesso diretto, tramite la rete TPL di Milano, è attualmente garantito dal solo Passante ferroviario - fermata LANCETTI - sarà intercettato solo perifericamente dalla Linea MM 5. Per un maggior dettaglio si rimanda alle tavole nella parte destra di quest'elaborato.





Accessibilità tramite mobilità privata alle opportunità localizzative individuate

La valutazione dell'accessibilità (mobilità privata) delle aree individuate, viene effettuata considerando la vicinanza di questi luoghi agli assi principali della mobilità su gomma, quindi: il sistema delle tangenziali, delle strade statali ed infine, delle strade provinciali e comunali (principali).

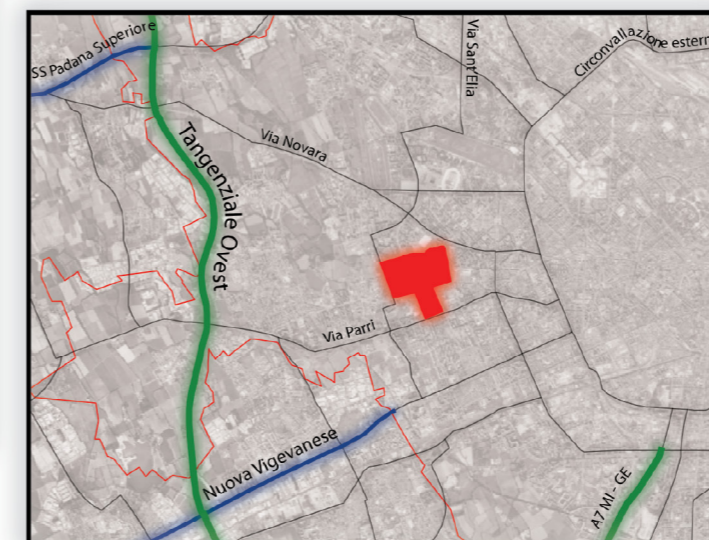
VALUTAZIONE DELL'ACCESSIBILITÀ TPL PER GLI AMBITI CONSIDERATI:

- Ambito non direttamente servito da assi autostradali e circondato dalla rete stradale secondaria ★☆☆
- Ambito non prossimo ad assi autostradali ma direttamente connesso alla rete stradale urbana principale ★★☆
- Ambito prossimo o direttamente collegato ad assi autostradali e circondato dalla rete stradale urbana principale ★★★

Legenda

- Autostrada
- Strada statale
- Strada provinciale
- Strada comunale
- Tessuto residenziale denso
- Confine amministrativo Comune di Milano
- Urbanizzato

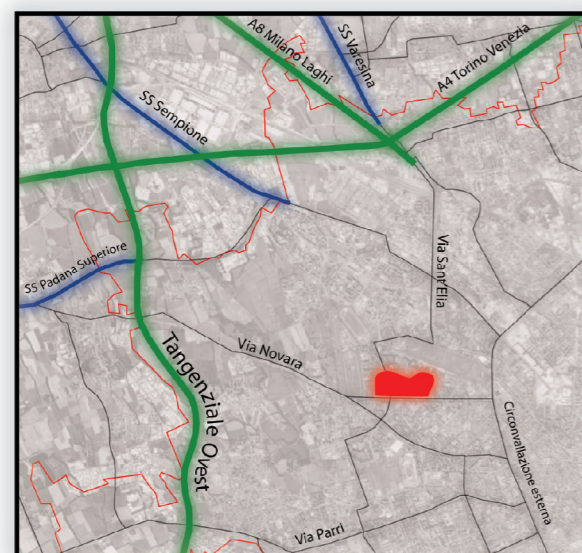
Sopra sono rappresentate le arterie viabilistiche che vanno a comporre la struttura portante del sistema della mobilità su gomma del Comune di Milano ed il collegamento tra quest'ultimo e quelli limitrofi. Da questa tavola è possibile notare come l'area del q.re "San Siro" e quella di Piazza D'armi, siano in prossimità della Tangenziale Ovest, mentre l'area dell'Ex scalo Farini, vista la sua vicinanza al centro cittadino, è più distante dal sistema delle tangenziali; tutto ciò determina, per quest'ultima area, una minor accessibilità tramite la mobilità privata rispetto alle prime due.



L'ATU 5A PIAZZA D'ARMI

L'ambito in questione è rapidamente accessibile dalla Tangenziale Ovest di Milano, e dalla SS Nuova Vigevanese che collega i comuni della fascia Sud - Ovest della Provincia di Milano e dell'alto pavese. Come per l'area di San Siro, anch'essa può godere della vicinanza con la Circonvallazione esterna di Milano, che permette un semplice accesso al sito per quanto attiene alla scala urbana.

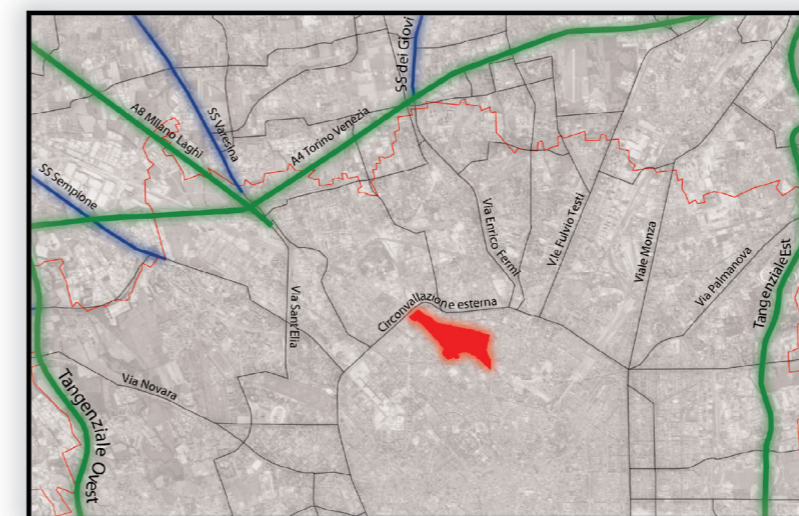
VALUTAZIONE ACCESSIBILITÀ TPL



Proposta ATU STADIO GIUSEPPE MEAZZA

Lo stadio *San Siro* è collegato, per mezzo di Via Novara, alla Tangenziale Ovest che permette l'accesso dei flussi provenienti dal Sud e dal Sud - Ovest/Est di Milano. Tale localizzazione è inoltre facilmente raggiungibile dalle: i) SS Padana Superiore - Piemonte orientale -, ii) SS Sempione; iii) SS Varesina. Per quanto inerente la viabilità locale, il sito è in prossimità della Circonvallazione esterna di Milano.

VALUTAZIONE ACCESSIBILITÀ TPL



L'ATU 1A SCALO FARINI

Quest'ultimo ambito, è tra i tre il meno accessibile, vista la sua vicinanza all'area centrale del Comune di Milano. Come si vede infatti nell'immagine a sinistra, il sistema delle tangenziali è distante da quest'ambito che può solamente contare su una più fitta rete viabilistica alla scala locale, che però non è in grado di assorbire grandi flussi provenienti dalle aree esterne in vista di un evento di grande rilevanza.

VALUTAZIONE ACCESSIBILITÀ TPL



1



REFURBISHMENT
STADIO SAN SIRO

STRENGHT

- NO AD ULTERIORE CONSUMO DI SUOLO;
- MINORI COSTI D'INVESTIMENTO;
- CONTESTO TERRITORIALE A VOCAZIONE SPORTIVA;
- DISCRETA ACCESSIBILITÀ TPL;
- DISCRETA ACCESSIBILITÀ MOBILITÀ PRIVATA;
- TRADIZIONE E STORIA;
- AREA PERIFERICA E NON ECCESSIVAMENTE CONGESTIONATA;

OPPORTUNITIES

- ACCESSIBILITÀ MIGLIORATA DA M5;
- PREVISIONI DI NUOVE DESTINAZIONI D'USO PER IL COMPARTO DELL'IPPODROMO;

WEAKNESS

- LIMITATEZZA DELLE SOLUZIONI PROGETTUALI PRATICABILI;

THEATRES

- POSSIBILI CONFLITTI TRA UTILIZZATORI DELLA STRUTTURA E RESIDENTI NELLE AREE ADIACENTI TALE COMPARTO;
- POSSIBILITÀ CHE UNO O PIÙ CLUB/S UTILIZZATORI DELL'IMPIANTO NON CONDIVIDANO L'INIZIATIVA;

2



NUOVA PROGETTO
ATU 5A
PIAZZA D'ARMI

STRENGHT

- NUMEROSE SOLUZIONI PROGETTUALI PRATICABILI;
- BUONA ACCESSIBILITÀ TPL;
- BUONA ACCESSIBILITÀ MOBILITÀ PRIVATA;
- AREA NON ECCESSIVAMENTE CONGESTIONATA;
- APERTURA ALLA CITTÀ DI UNA VASTA SUPERFICIE IN PRECEDENZA INVALICABILE;

OPPORTUNITIES

- VOCAZIONE AREA SPORT E LEISURE (ALL.3 DDP);
- POSSIBILE POTENZIAMENTO DELL'ACCESSIBILITÀ TRAMITE TPL CON COMPLETAMENTO CIRCLE - LINE DI MILANO;

WEAKNESS

- ALTI COSTI D'INVESTIMENTO RISPETTO AD ALTERNATIVA 1;
- CONSUMO DI SUOLO;

THEATRES

- POSSIBILI CONFLITTI TRA UTILIZZATORI DELLA STRUTTURA E RESIDENTI DELL'AMBITO URBANO DI PROSSIMITÀ;

3



NUOVA PROGETTO
ATU 1A
FARINI

STRENGHT

- CREAZIONE DI UNA NUOVA CENTRALITÀ NELL'AREA;
- NUMEROSE SOLUZIONI PROGETTUALI PRATICABILI;
- APERTURA ALLA CITTÀ DI UNA VASTA SUPERFICIE IN PRECEDENZA INACCESSIBILE;

OPPORTUNITIES

- POSSIBILI SINERGIE CON I PROGETTI IN DIVENIRE PER QUESTO COMPARTO;

WEAKNESS

- CONTESTO ECCESSIVAMENTE CONGESTIONATO;
- INCOMPATIBILITÀ CON LE FUNZIONI PREVALENTI DELL'AMBITO;
- ALTI COSTI D'INVESTIMENTO RISPETTO ALL'ALTERNATIVA 1;
- CONSUMO DI SUOLO;
- ACCESSIBILITÀ TPL E MOBILITÀ PRIVATA POCO ADEGUATA PER QUESTO TIPO DI INSEDIAMENTI;

THEATRES

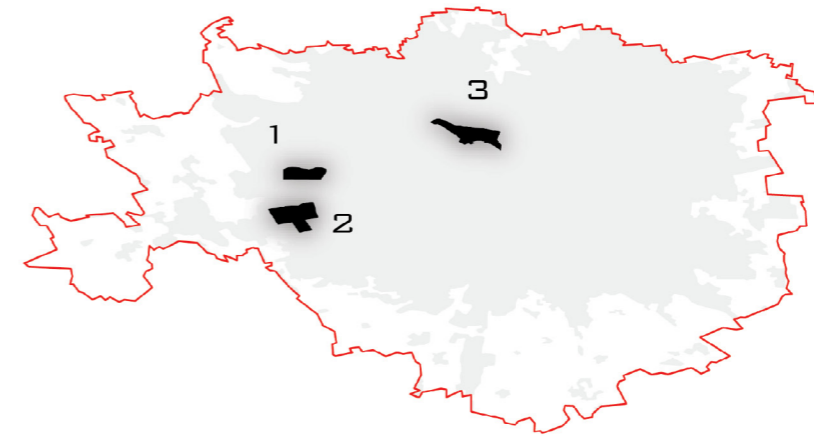
- POSSIBILI PROBLEMI DI CONGESTIONE STRADALE;
- POSSIBILI CONFLITTI TRA UTILIZZATORI DELLA STRUTTURA E RESIDENTI NELLE AREE ADIACENTI TALE COMPARTO;

Le opportunità localizzative

Refurbishment dello Stadio San Siro e/o nuovo progetto?

Quanto realizzato a Torino suggerisce due indicazioni da considerare nelle fasi preliminari di stesura del progetto: i) possibilità di effettuare un'operazione di *refurbishment* su di un impianto esistente; ii) necessità di un'area sufficientemente ampia, nell'ordine dei 300.000 mq; iii) buona accessibilità con TPL e mezzo privato. Declinando le suddette indicazioni al contesto oggetto di questa Parte IV, è possibile "ripensare", in ottica integrata e multifunzionale, lo Stadio di San Siro e prendere in considerazione 2 degli ATU indicati dal DdP; il criterio di selezione degli ATU è, come espresso al punto "ii)", l'ampiezza sufficientemente elevata della S.T ed al punto "iii)" una discreta accessibilità.

Le opzioni qui valutate saranno quindi: 1) riqualificazione dello Stadio S. Siro; 2) nuovo insediamento nell'ATU 5A PIAZZA D'ARMI; 3) nuovo insediamento nell'ATU 1A FARINI - LUGANO;



L'esperienza internazionale

Peculiarità del modello di stadio integrato europeo

LEGENDA LIVELLI



- Collegamento con il solo TPL di superficie;
- Collegamento diretto con la sola viabilità locale;
- Assenza di altre funzioni al di fuori dell'impianto sportivo;



- Presenza di 1 (o più) fermata/e di linea metropolitana solo in prossimità dell'area su cui sorge l'impianto;
- Collegamento indiretto a grandi assi autostradali;
- Presenza di: spazi per il *leisure-time*, attività commerciali ed edifici del settore direzionale;



- Presenza di 1 (o più) fermata/e di linea metropolitana dedicata/e all'impianto;
- Collegamento diretto a grandi assi autostradali;
- Presenza di: edifici *leisure-time*, attività commerciali, ricettivo-alberghiero, direzionale e residenziale;

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI



L'abaco illustra sinteticamente le peculiarità del *modello di stadio europeo*; tra gli esempi si annoverano l'*Emirates Stadium* (ENG), l'*Allianz Arena* (GER), l'*Amsterdam ArenA* (NL) ed infine lo *Juventus Stadium* di Torino.

Lo stadio inglese è caratterizzato per un'alta accessibilità tramite TPL - servito da ferrovia, metropolitana, linee autobus - e si integra con il contesto urbano in cui è inserito grazie ai servizi forniti al quartiere. L'*Amsterdam ArenA* oltre ad essere altamente accessibile tramite TPL e mezzo privato, mette a disposizione servizi di rilevanza urbana rendendo così *Bijlmermeer* - l'ambito su cui sorge - una centralità per la città di Amsterdam. *Juventus Stadium* ed *Allianz Arena* sono localizzati in ambiti periferici, godono di una buona accessibilità con mezzo privato - l'accessibilità con TPL è migliore nello stadio tedesco - ed uniscono la funzione tipica dello stadio con attività commerciali. La capienza media si attesta sui 56.000 posti a sedere.

Parole chiave: i) **alta accessibilità** (TPL, mezzo privato); ii) **localizzazione suburbana**; iii) **45/50.000** posti; iv) **gestione privata** della struttura; v) **elevato mix funzionale**, privilegiando la funzione commerciale, ludica o ricettiva.

ABACO DELLE PRATICHE PROGETTUALI - STADIO EUROPEO

EMIRATES STADIUM



ALLIANZ ARENA



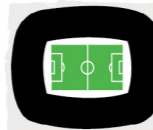
AMSTERDAM ARENA



JUVENTUS STADIUM



Geometria dell'impianto



Cerchio segmentato



Rettangolo arrotondato



Rettangolo arrotondato



Rettangolo arrotondato

- Localizzazione
- Anno d'inaugurazione
- Costo
- Fonte del finanziamento
- Capienza
- Numero di anelli
- Proprietà
- Gestione
- Skybox
- Pista d'atletica
- Posti auto

Londra (UK)
2006
468 milioni di euro privato
60.432
2
FC Arsenal
privata
150
no
957 (dislocati nel distretto di Islington)

Monaco di Baviera (D)
2005
340 milioni di euro privato
69.900
3
FC Bayern München, TSV 1860 München
privata
106 (palchi)
no
9.800

Amsterdam (NL)
1996
140 milioni di euro (solo stadio) misto
51.628
2
Città di Amsterdam
privata
54
no
2.000

Torino (I)
2011
120 (stadio) + 90 (area commerciale) mln euro privato
41.000
2
FC Juventus
privata
64
no
4.000

Localizzazione

urbana

suburbana

suburbana

suburbana

Livello di accessibilità TPL



Livello di accessibilità mezzo privato



Livello di mixità funzionale



Tipologia del mix-funzionale

Esercizi commerciali, museo, uffici, spazi per attività sociali, esercizi di somministrazione alimentare, aule scolastiche nonché servizi e residenze nel distretto di Islington.

Aree commerciali, punti di ristoro, aree relax, spazi per l'allestimento di palchi e chioschi.

Museo, esercizi di somministrazione alimentare, aree commerciali, strutture alberghiero-ricettive, cinema, edifici *leisure-time*, uffici e residenze presso l'*Arena Boulevard*.

Museo, esercizi di somministrazione alimentare, aggregato commerciale con MSV e GSV alimentari ed extra-alimentari.

Elemento di successo

Elevata integrazione con il contesto urbano circostante

Architettura iconica ed integrazione funzionale

Elevata versatilità della struttura

Sinergia tra stadio aggregato commerciale



Italia '90: una progettazione poco lungimirante

Le accezioni negative del **modello italiano**

LEGENDA LIVELLI



- Collegamento con il solo TPL di superficie;
- Collegamento diretto con la sola viabilità locale;
- Assenza di altre funzioni al di fuori dell'impianto sportivo;



- Presenza di 1 (o più) fermata/e di linea metropolitana solo in prossimità dell'area su cui sorge l'impianto;
- Collegamento indiretto a grandi assi autostradali;
- Presenza di: spazi per il *leisure-time*, attività commerciali, ed edifici del settore direzionale;



- Presenza di 1 (o più) fermata/e di linea metropolitana dedicata/e all'impianto;
- Collegamento diretto a grandi assi autostradali;
- Presenza di: edifici *leisure-time*, attività commerciali, ricettivo-alberghiero, direzionale e residenziale;

LOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI



L'abaco mostra alcuni esempi che rappresentano il sostanziale o parziale fallimento dell'operazione di rinnovamento dei principali stadi italiani; tale processo si avviò con l'assegnazione, al nostro Paese, dei Campionati mondiali di calcio del 1990. Gli esempi qui mostrati sono: i) lo *Stadio Olimpico* di Roma, che fu coinvolto in un'operazione di ristrutturazione; ii) lo *Stadio G. Meazza*, ristrutturato anch'esso in quell'occasione; iii) lo *Stadio San Nicola*, realizzato nel 1990, il quale, nelle intenzioni dell'A.S. Bari e dell'amministrazione comunale del capoluogo pugliese, potrebbe essere oggetto di un'ipotesi di *refurbishment*; iv) lo *Stadio delle Alpi*, costruito nel 1990 e demolito per fare posto al nuovo *Juventus Stadium*. Questi impianti sono (erano, nel caso dello *Stadio delle Alpi*) caratterizzati da un'eccessiva monofunzionalità, caratteristica che ne ha sempre limitato le possibilità di utilizzazione. Essi inoltre, nonostante fossero conformi alle normative allora vigenti in materia di sicurezza degli impianti sportivi, erano invece poco adeguati sotto il profilo della spettacolarizzazione dell'evento sportivo, poiché dotati di pista d'atletica od eccessivamente sovradimensionati; tali caratteristiche limitano infatti la visibilità e la vicinanza dello spettatore al gioco. Nel caso dello stadio di Bari, esso scontava negativamente, il suo isolamento rispetto alla città.

ABACO

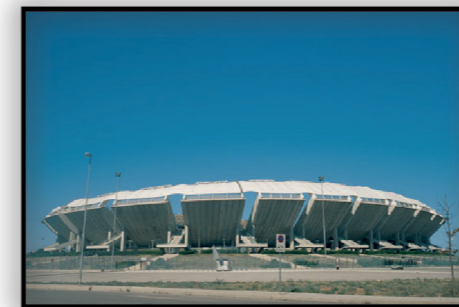
STADIO SAN SIRO



STADIO OLIMPICO



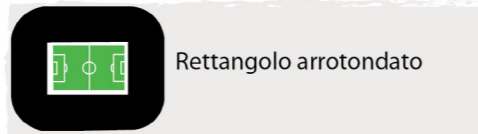
STADIO SAN NICOLA



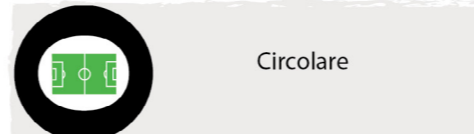
STADIO DELLE ALPI



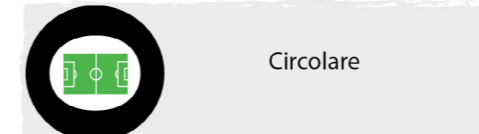
Geometria dell'impianto



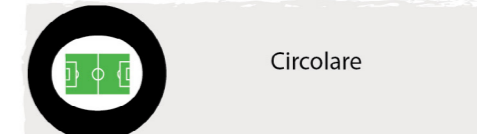
Rettangolo arrotondato



Circolare



Circolare



Circolare

- Localizzazione
- Anno di costruzione/ristrutturazione
- Proprietà
- Fonte del finanziamento
- Capienza
- Numero di anelli
- Proprietà
- Gestione
- Skybox
- Pista d'atletica
- Posti auto

Q.re San Siro, Milano
1925/1990
pubblica
pubblica
85.700
3
AC Milan, FC Internazionale
pubblica
30
no
si
N.D. dislocati nel q.re *San Siro*

Q.re Della Vittoria, Roma
1928/1990
pubblica
pubblica
73.261
2
AS Roma, SS Lazio
pubblica
no
si
N.D.

Tangenziale di Bari
1987
pubblica
pubblica
58.270
2
AS Bari
pubblica
no
si
circa 10.000 mq a parcheggi

Q.re Le Vallette, Torino
1988
pubblica
pubblica
69.295
3
FC Juventus
pubblica
no
si
4.500

Localizzazione

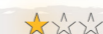
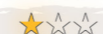
periurbana

urbana

suburbana

urbana

Livello di accessibilità TPL



Livello di accessibilità mezzo privato



Livello di mixità funzionale



Media spettatori / affluenza minima / abbonati
Fonte: www.stadiapostcards.com

48.474 / 18.320 / 36.890

31.595 / 23.129 / 18.400

5.420 / 4.733 / 4.440

N. D.

Elementi d'insuccesso

Eccessiva monofunzionalità del contesto, prevalentemente residenziale. L'utente accede allo stadio solo in occasione degli eventi.

Eccessiva monofunzionalità del contesto, prevalentemente residenziale. L'utente accede allo stadio solo in occasione degli eventi. Visibilità limitata del terreno di gioco.

Eccessiva monofunzionalità del contesto, prevalentemente residenziale. L'utente accede allo stadio solo in occasione degli eventi. Eccessivo isolamento rispetto al capoluogo pugliese.

Eccessiva monofunzionalità del contesto, prevalentemente residenziale. L'utente accede allo stadio solo in occasione degli eventi. Visibilità limitata del terreno di gioco.



LINEE GUIDA GESTIONALI



- Progettazione in base alle richieste dell'ente gestore;
- Separazione tra ente proprietario ed ente gestore;
- Suddivisione dell'ente gestore in *business-units*;
- *Outsourcing* per la gestione dei servizi complementari;
- La struttura dovrebbe ospitare almeno 70 eventi l'anno;
- Almeno il 70% dei posti a disposizione in abbonamento;
- *Warm up events* durante i giorni in cui l'impianto è in funzione;
- Rinnovare periodicamente l'impianto;

ELEMENTI DI CONTESTO - SCALA URBANA

1. ACCESSIBILITÀ

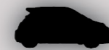
Per quanto riguarda manufatti di questo tipo, che in funzione, richiamano migliaia di persone in un breve intervallo di tempo - circa 3 ore - è necessario che essi siano serviti dalla mobilità su ferro e da un'adeguata rete stradale.



Metropolitana di Londra
Fermata "Arsenal"
Fonte: google.maps.com



Svincolo autostradale Allianz Arena
Fonte: google.maps.com



Metropolitana di Monaco di Baviera
Fermata "Fröttmaning"
Fonte: google.maps.com



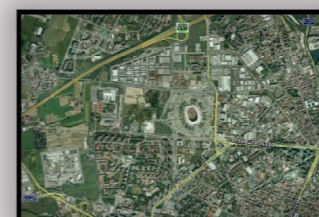
2. LOCALIZZAZIONE SUBURBANA

In un contesto dove i valori immobiliari nelle aree centrali sono molto elevati, è preferibile la localizzazione in aree suburbane, meglio se dismesse, in modo da evitare ulteriore consumo di suolo. Generalmente, l'accessibilità a queste aree è favorita dalla vicina presenza di grandi assi autostradali.



Juventus Stadium - Torino
Localizzazione suburbana

Fonte: Google Earth



3. MIX FUNZIONALE E SERVIZI URBANI

Per essere funzionale e rappresentare al contempo un valore aggiunto per il territorio, lo stadio dev'essere contraddistinto da un elevato mix funzionale; esso non deve perciò solo soddisfare un'unica funzione - la visione dell'evento sportivo - bensì deve integrare, in esso e nelle immediate adiacenze, differenti funzioni. Lo stadio diventa quindi il luogo dei servizi, del commercio/leisure, ricettività e delle attività terziarie, trasformandosi in un polo attrattivo per il contesto in cui è inserito, sia alla scala locale che a quella sovralocale.

Le attività ivi insediatisi, beneficeranno degli elevati *cash-flows* durante gli eventi che si svolgeranno in questi luoghi. Al fine di essere un luogo attrattivo per target differenti - tifoso, consumatore, businessman -, il sito in cui sorge lo stadio e gli eventuali aggregati multifunzionali, deve essere dotato di una vasta gamma di servizi e dotazioni; tra questi sono annoverati: spazi pubblici, tecnologia Wi-Fi, parcheggi auto/moto, ristorazione, ecc.



Old Trafford - Manchester (UK)
Mega Store

Fonte: <http://blightytraveller.com/>



ArenA Boulevard - Amsterdam (NL)

Fonte: www.amsterdamarena.nl

4. FUNZIONI COMPLEMENTARI

- **Commerciale:** crea una forte attrattività. E' necessario però predisporre grandi dotazioni di parcheggi e gestire con attenzione i flussi dell'utenza nei giorni di maggior frequentazione di queste strutture;
- **Leisure:** lo stadio stesso, in quanto struttura multifunzionale può configurarsi come polarità per lo sport ed il tempo libero. In ogni caso le due funzioni - stadio e leisure - sono compatibili;
- **Ricettiva:** la funzione ben si accosta ad uno stadio, si possono infatti sfruttare le facilities in comune (ad es. servizio di catering, saloni adibiti a palestra).



Linee guida progettuali e gestionali

Progettazione e gestione di uno stadio secondo le tendenze attuali

In questa tavola sono rappresentate le linee guida fondamentali - desunte dalle *best practices* internazionali - per la progettazione e gestione di stadi di calcio multifunzionali.

ELEMENTI DI CONTESTO - SCALA MICRO - URBANISTICA

1. ORIENTAMENTO



da - 20° N/E a + 75° N/O
Soleggiato nelle ore mattutine e nel primo pomeriggio; si riscalda così il terreno di gioco prima e durante il match.
Orientamento dell'asse longitudinale da N/O a S/E.

Fonte: John G. e Sheard R., 1994, *Stadia. A Design and Development Guide*, Butterworth Architectre, Oxford.

3. ALTA VISIBILITÀ



Al fine di garantire una buona visibilità del terreno di gioco da tutti i settori dello stadio ed aumentare la vicinanza degli spettatori al gioco è necessario evitare di inserire la pista d'atletica a bordo campo. Questo rende più coinvolgente anche la visione televisiva dell'evento.

5. SOSTENIBILITÀ DELL'OPERAZIONE



La sostenibilità dell'operazione, sia dal punto di vista economico che ambientale, è un obiettivo a cui tutti i progetti dovrebbero puntare. In questo caso, dal punto di vista ambientale, si può tentare di riorganizzare manufatti esistenti - con lo scopo di evitare ulteriore consumo di suolo - recuperare materiali di costruzione, utilizzare energie rinnovabili - ad esempio energia solare sulla copertura dello stadio -.

2. SAFETY ZONING



Predisposizione di 4 zone di sicurezza all'interno (terreno di gioco/spalti e tribune/accessi alle tribune) ed all'esterno dello stadio (accessi/area circostante l'impianto). L'area è determinata dal numero di spettatori dell'impianto ed il parametro per le zone più esterne (3 e 4) è che siano in grado di ospitare 6 persone/mq

Fonte: John G. e Sheard R., 1994, *Stadia. A Design and Development Guide*, Butterworth Architectre, Oxford.

4. VARIETÀ DELL'OFFERTA



I servizi all'interno dell'impianto devono essere vari e destinati a target differenti, in base alla capacità di spesa degli utenti che frequentano lo stadio. I servizi vanno dalla predisposizione di *skyboxes*, al servizio di catering, alla presenza di snack bars sino ai ristoranti di lusso, ecc. Oltre, ovviamente, a diverse attività commerciali.

6. ARCHITETTURA RICERCATA



L'utilizzo di un'architettura funzionale ed al contempo ricercata, rende sicuramente più attrattivi questi luoghi, anche dal punto di vista turistico (esempi di Monaco di Baviera o dello Stadio di San Siro).

7. DIMENSIONI E GEOMETRIE DELL'IMPIANTO

Capienza media: da 40.000 a 60.000 posti



Massima compartimentazione dei settori. Minore capienza.



Minore compartimentazione dei settori. Maggiore capienza.

Il contesto delle aree considerate

L'ambito Stadio San Siro

In questa tavola verrà esaminato il regime urbanistico vigente per l'area su cui sorge lo stadio di San Siro, gli eventuali vincoli ed i progetti e le trasformazioni che interesseranno quest'ambito. Sulla parte sinistra, sono riportati 3 tavole estratte dal PdR del PGT Milano mentre, sulla parte destra, è riportato un sunto della scheda del NIL 60 - SAN SIRO, contenuto nel PdS dello stesso strumento urbanistico comunale.

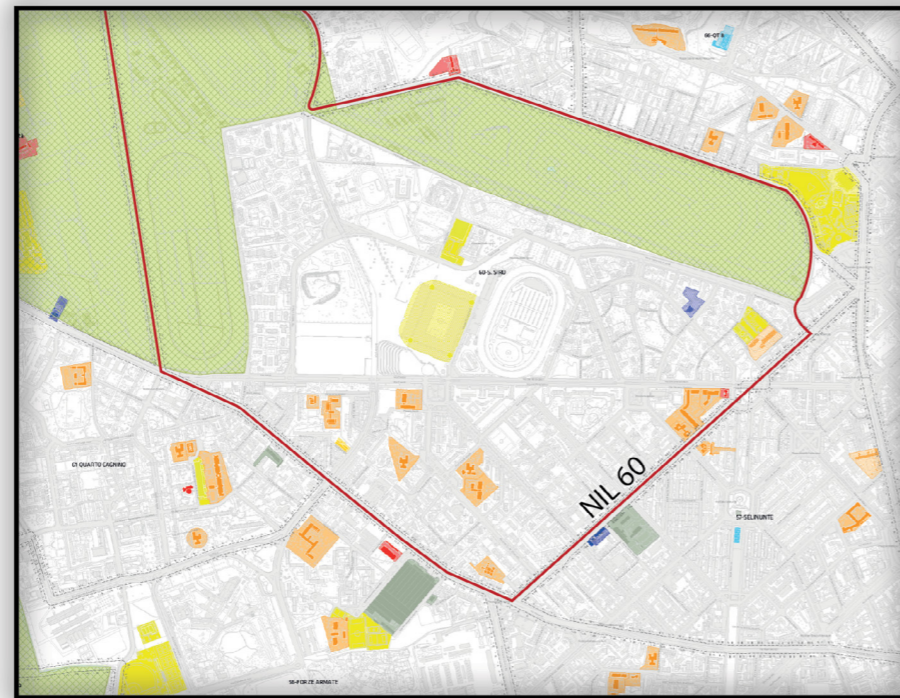


Stadio San Siro



Sport	Istruzione
Aree sottoposte alla disciplina del Parco Agricolo Sud Milano	Piani di cintura urbana
Servizi alla persona indispensabili	Amministrativo
Infrastrutture tecnologiche per l'ambiente	

L'ambito su cui sorge lo Stadio di San Siro è una zona destinata a servizi - categoria sport -; la destinazione prevalente dell'area è di tipo residenziale, mentre l'altro servizio più diffuso è rappresentato dall'istruzione. L'area è adiacente il Parco Agricolo Sud Milano.



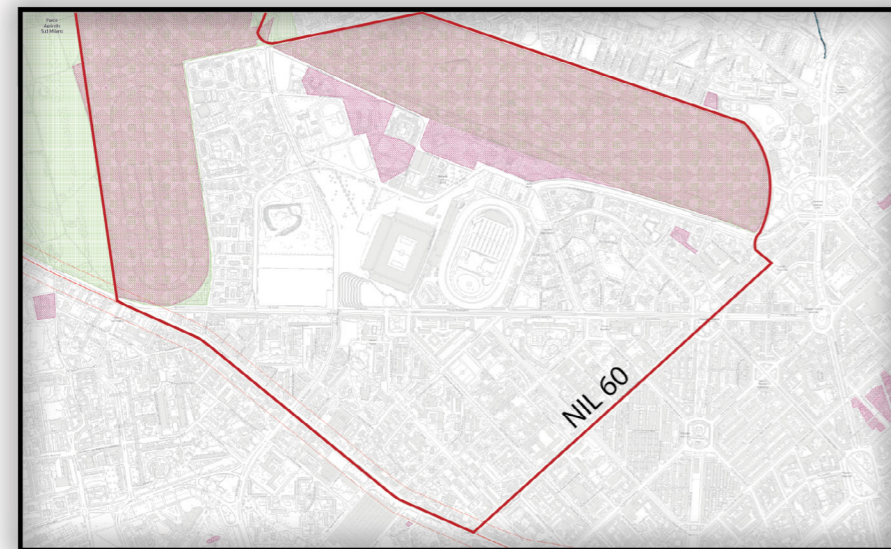
Fonte: PdR - R. 06/1C: Vincoli di Tutela e Salvaguardia

Il sistema dei NIL - Nuclei d'identità locale -

L'ambito in cui è localizzato lo Stadio di San Siro è compreso nel NIL - Nucleo d'identità locale - n. 60. I NIL sono delle unità d'indagine in cui è stato suddiviso il territorio del Comune di Milano. Per ciascun NIL sono stati quantificati i servizi presenti e le esigenze specifiche, i progetti che interesseranno l'area e le statistiche demografiche inerenti la popolazione residente/utilizzatrice; complessivamente il PGT ha individuato 88 NIL.

NIL 60 - SAN SIRO

Residenti	12.651 ab.
Densità abitativa NIL / media Milano	3.683 ab/kmq / 7285 ab/kmq
abitazione NIL / media Milano	85,0% / 83,1%
ufficio NIL / media Milano	2,0% / 3,7%
commercio industria NIL / media Milano	2,5% / 6,9%
servizi pubblici NIL / media Milano	7,8% / 3,4%
dotazione servizi totale - per abitante	2.068.252 mq - 163 mq/ab.
dotazione minima servizi totale - per abitante	305.882 mq - 24 mq/ab.
Elementi caratterizzanti del NIL	Vocazione residenziale.
Potenzialità	Ricca offerta di eventi sportivi e musicali; interventi per migliorare la sicurezza. [...] interventi stradali per migliorare il quartiere [...] progetto di realizzare un parco giochi nell'area del palazzetto dello sport
Problemi	[...] inquinamento acustico, degrado (vandalismo), mobilità [...] le critiche sollevate dai cittadini per il progetto Expo riguardo l'ippodromo
Media superficie di vendita	2
Grande superficie di vendita	0



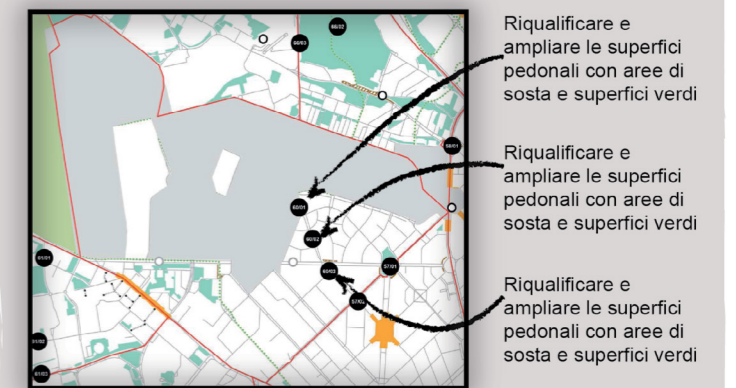
Fonte: PdR - R. 06/1C: Vincoli di Tutela e Salvaguardia

		L'area su cui sorge lo stadio è priva di vincoli di tutela e salvaguardia; tali vincoli sono apposti invece sull'area dell'ippodromo.
Beni culturali: Art. 10 DLgs n. 42 e s.m.i.	Parchi	



Fonte: PdR - allegato 02/1: Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica

Nell'immagine sovrastante - estratta dal PdR del PGT di Milano - è rappresentata la sensibilità paesaggistica dell'area qui esaminata. L'area su cui sorge l'impianto di S. Siro è giudicata dal PGT come "area di valorizzazione del paesaggio urbano" ossia essa conferisce valore all'ambito, in quanto componente tipica del paesaggio urbano. La sensibilità paesaggistica per il lotto su cui sorge lo stadio è bassa, in quanto non sono presenti immobili di particolare pregio storico - architettonico tali da non essere modificabili, oltre ovviamente ed aree ad elevato valore ambientale. Diverso in il discorso per quanto riguarda l'area su cui sorge l'ippodromo a Nord dello Stadio San Siro; tale area è sottoposta a maggiore tutela paesaggistica in quanto inserita nel contesto del parco Trenno.



	VERDE ESISTENTE
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE
	CENTRALITA' LOCALI

Fonte: allegato n. 3 - Le 88 schede NIL

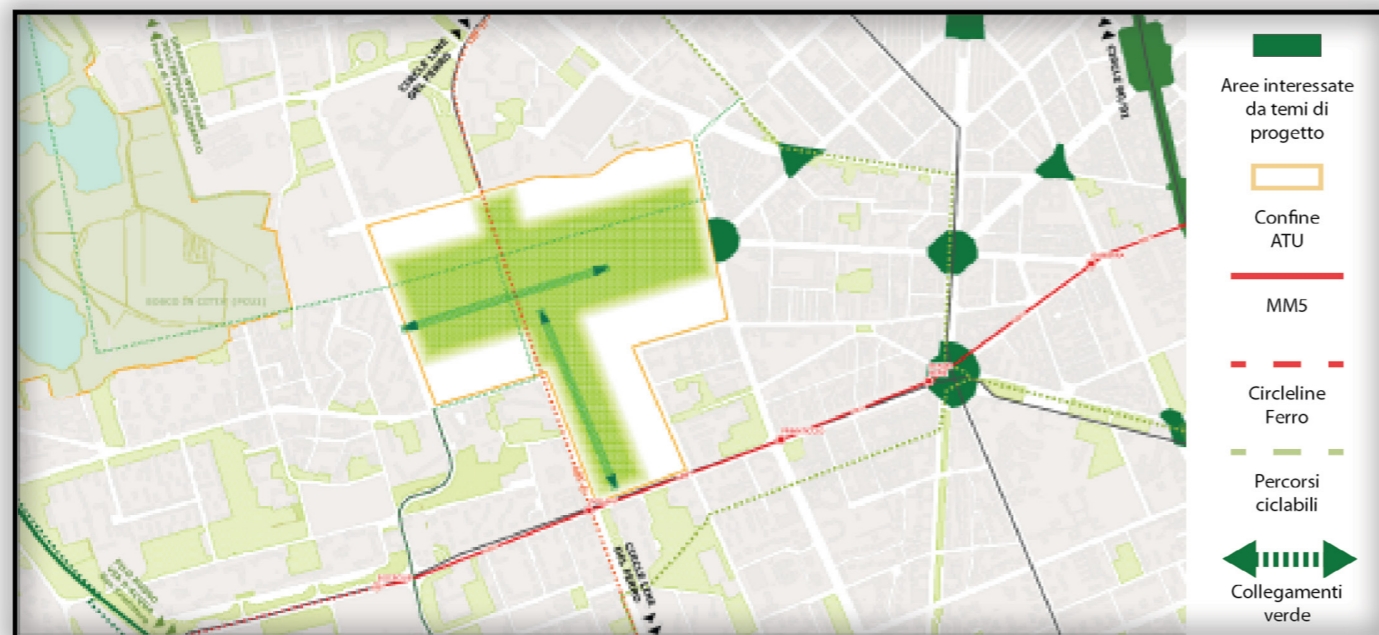


Il contesto delle aree considerate

L'ATU 5A PIAZZA D'ARMI

Il PGT* di Milano, all'interno dell'allegato n. 3 - Schede d'indirizzo per l'assetto del territorio specifica gli orientamenti urbanistici per gli ATU da esso individuati. In questa tavola si entra del merito di quanto stabilito, dal suddetto documento, per l'ATU 5A PIAZZA D'ARMI.

*Il PGT a cui si fa riferimento in quest'elaborato, è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 4/02/2011 avente ad oggetto "Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio articolato nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12e s.m.i.". Tuttavia, l'approvazione di tale documento è stata revocata con delibera n. 60 del Consiglio Comunale in data 21/11/2011, poi approvata dalla Giunta Comunale il 15/07/2011. (Fonte: www.comune.milano.it) Poiché il suddetto documento è tutt'ora in fase di elaborazione, per la redazione di quest'elaborato, l'autore ha fatto riferimento ai contenuti del PGT approvato il 4/02/2011 con delibera C.C. n. 7.



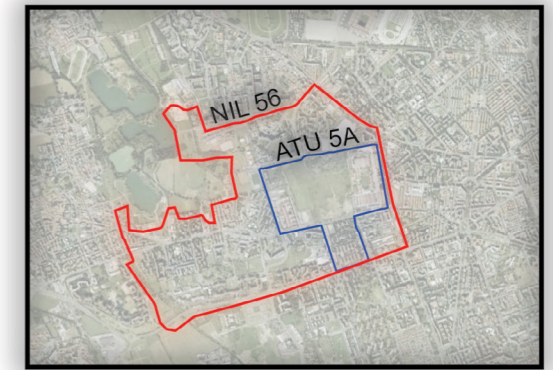
Fonte: PGT Milano, DdP, allegato n. 3 - Schede d'indirizzo per l'assetto del territorio

Secondo quanto stabilito all'interno del DdP del PGT di Milano, quest'area rappresenterà un "corridoio verde" che collegherà il tessuto urbano denso al parco delle Cave, quest'ultimo localizzato nell'immediato ovest dell'ATU in questione.

L'area sarà permeabile superficialmente solo attraverso la mobilità leggera; è infatti prevista la creazione di un asse stradale interrato che la percorrerà longitudinalmente, inoltre, il documento qui esaminato, specifica che verrà realizzato un collegamento ferroviario tra le stazioni di Milano - Certosa e Milano - San Cristoforo, rispettivamente a Nord e a Sud dell'ATU.

L'allegato n. 3 al DdP specifica che, all'interno dell'ATU 5A PIAZZA D'ARMI, sarà necessario "sollecitare il mix funzionale" e "favorire l'insediamento di servizi ad alto tasso di frequentazione" nonché realizzare "spazi a verde per l'esercizio pubblico e generale per una superficie non inferiore al 50% della superficie territoriale dell'ambito".

S.T.	749.518 mq
S.l.p. generata	749.518 mq
Coefficiente di densificazione	1,25
S.l.p. massima accoglibile	936.897,50 mq
Spazi e servizi d'interesse pubblico generale	>50% ST
Spazi a parco permeabili	50% ST
Vocazione	sport e spettacolo



Il sistema dei NIL - Nuclei d'identità locale -

L'ATU 5A PIAZZA D'ARMI è compreso nel NIL - Nucleo d'identità locale - n. 56. I NIL sono delle unità d'indagine in cui è stato suddiviso il territorio del Comune di Milano. Per ciascun NIL sono stati quantificati i servizi presenti e le esigenze specifiche, i progetti che interesseranno l'area e le statistiche demografiche inerenti la popolazione residente/utilizzatrice; complessivamente il PGT ha individuato 88 NIL.

NIL 56 - FORZE ARMATE

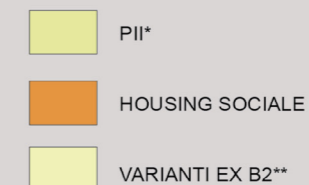
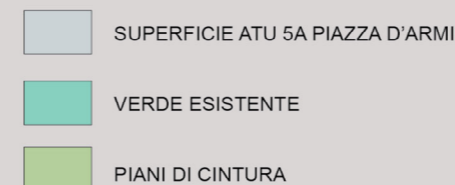
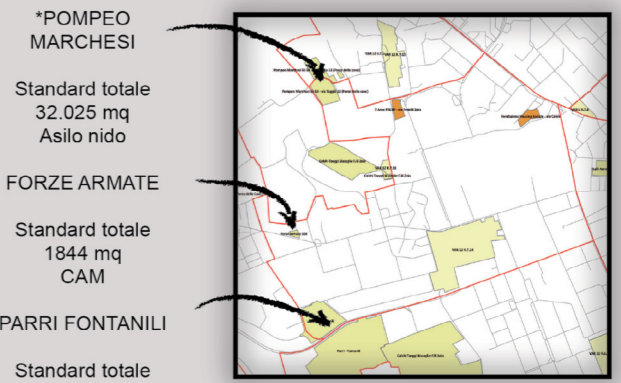
Residenti	23.760 ab.
Densità abitativa NIL / media Milano	7.409 ab/kmq / 7285 ab/kmq
abitazione NIL / media Milano	86,1% / 83,1%
ufficio NIL / media Milano	1,8% / 3,7%
commercio industria NIL / media Milano	3,8% / 6,9%
servizi pubblici NIL / media Milano	4,8% / 3,4%
dotazione servizi totale - per abitante	1.404.475 mq - 59 mq/ab.
dotazione minima servizi totale - per abitante	643.897 mq - 28 mq/ab.
Elementi caratterizzanti del NIL	Vocazione residenziale; presenza dell'ospedale San Carlo
Potenzialità Case popolari ben gestite ed un tessuto di associazioni consolidate; nuove residenze e la chiusura dei poliambulatori fatiscenti	
Problemi	Pricipale problema riguarda la sicurezza
Media superficie di vendita	3
Grande superficie di vendita	0



Riqualificare e ampliare superfici pedonali per incentivare il commercio al dettaglio.

Riqualificare e ampliare superfici pedonali per incentivare il commercio al dettaglio.

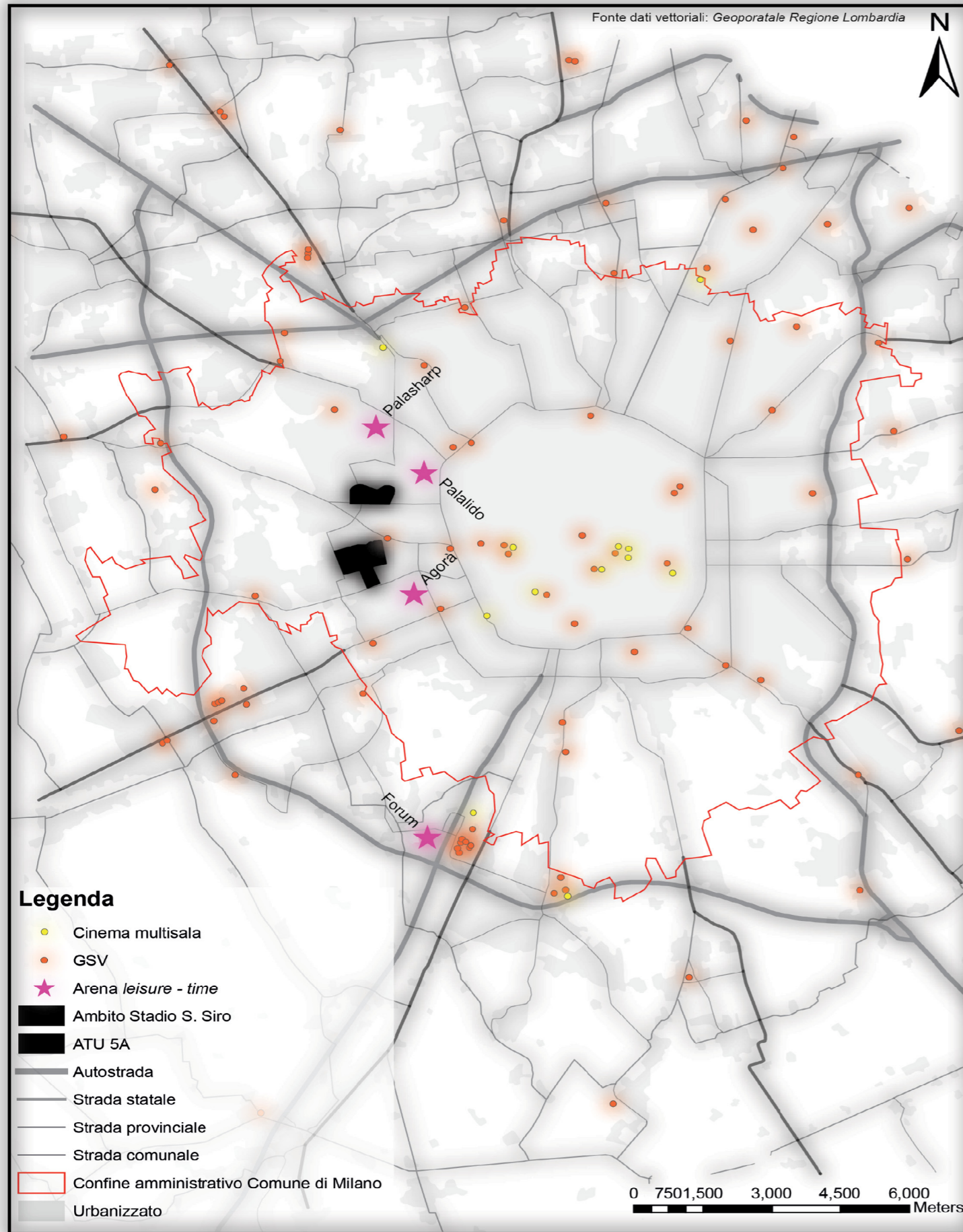
Realizzare nuovi spazi di pubblici con aree di sosta e superfici verdi



** "ambiti [...] caratterizzati da [...] disomogeneità della qualità edilizia e da un tessuto urbano frammentario [...] è stata operata una razionalizzazione delle previsioni vincolistiche che definiscono [...] il grado di interventi ammessi e il tipo di strumento amministrativo necessario per eseguire gli interventi.

Fonte: PGT Milano, PdS, All. 3 Le 88 schede NIL





La geografia dell'offerta

Localizzazione delle principali strutture commerciali e per il leisure - time

In questa tavola è rappresentata la localizzazione delle principali strutture di vendita, dei cinema multisala e di grandi spazi destinati alle manifestazioni sportive e del leisure - time.

Lo scopo di questa rappresentazione è quello di mostrare la localizzazione di queste strutture - tipologie che potrebbero comporre il progetto di stadio multifunzionale qui in fase di elaborazione - rispetto agli ambiti oggetto d'analisi.

ARENE

Palalido

Posto in un'area semi-centrale, nel quadrante Nord-Ovest del Comune di Milano, esso può contenere 6.000 persone. Ospita le partite casalinghe dell'Olimpia Milano - team milanese di basket - quando il Forum d'Assago è utilizzato per altre manifestazioni.

Agorà

Arena dedicata agli sport invernali dotata di pista su ghiaccio; in funzione dal 2005 ospita le partite casalinghe della rappresentativa milanese di Hockey su ghiaccio nonché manifestazioni e corsi di pattinaggio.

Forum

Posto nel Comune di Assago, nell'immediato Sud-Ovest di Milano, è una struttura multifunzionale che ospita concerti di portata internazionale, manifestazioni ed eventi culturali nonché le partite casalinghe dell'Olimpia Milano. La sua capienza è di 11.500 persone.

Palasharp

Palazzetto dello Sport che dal 30/04/2011 è stato smantellato* per far posto ad un progetto di Expo 2015. Sito nel quartiere di Lampugnano, settore Nord-Ovest del Comune di Milano, esso disponeva di 10.045** posti. Durante gli anni d'attività ha ospitato concerti ed incontri di basket della rappresentativa locale.

*Piscitelli O., 1/02/2011, Palasharp, cala il sipario sull'arena dello spettacolo, Il Corriere della Sera, Rizzoli RCS, Milano.

Il Forum Assago (MI)



GRANDI SUPERFICI DI VENDITA



Nome	Indirizzo	Superficie (mq)	Tipologia
Leroy Merlin	Corsico	7.780	mq PARCO C.
Decathlon	Corsico	4.400	mq PARCO C.
Esselunga	Corsico	6.027	mq PARCO C.
Ikea	Corsico	21.475	mq
Coop	Via Benozzo, Milano	6.000	mq
Sma	Via Novara 15, Milano	4.009	mq
Sma	P.zza Frattini 4, Milano	3.010	mq
Esselunga	Via Lorenteggio 219, Milano	4.670	mq
Billa	Via Trivulzio 12, Milano	3.200	mq
Upim	Via Cuneo 2, Milano	2.585	mq
Coin	C.so Vercelli 30, Milano	3.500	mq
Iper	Via Don L. Palazzolo 20, Milano	5.403	mq AGGREGATO C.
Saturn	V.le Certosa 29, Milano	6.350	mq
Bonola	Via Quarenghi 23, Milano	11.145	mq C.C.
Decathlon	Via Foro Bonaparte 74, Milano	2.850	mq
La Rinascente	Via S. Radegonda 2, Milano	20.340	mq Dept. Store

Fonte: Geoportale Regione Lombardia

CINEMA MULTISALA

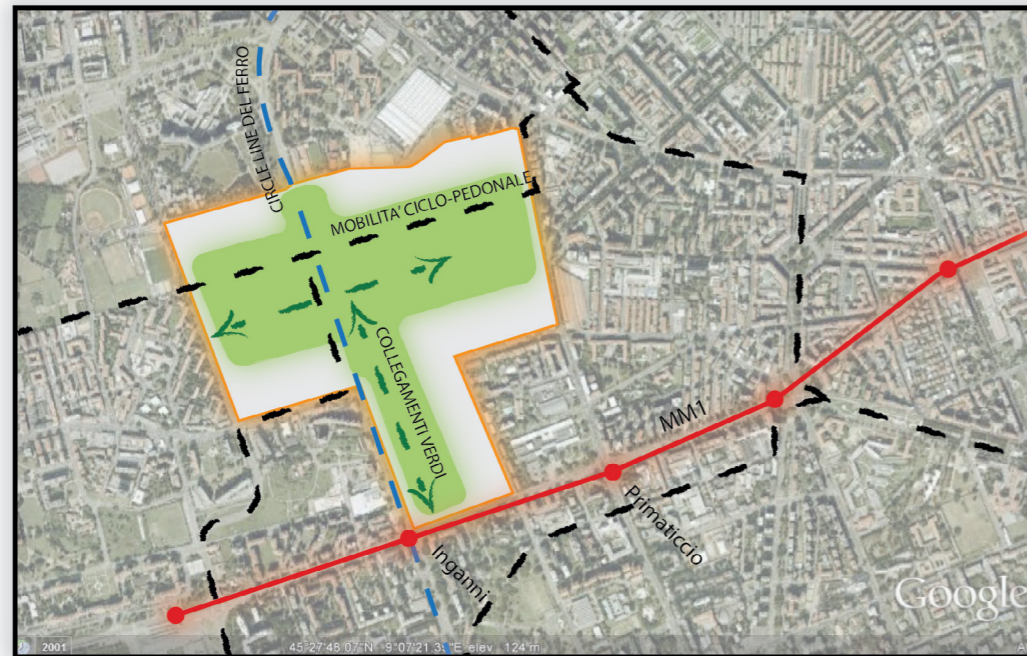


Ducale	4 sale
Orfeo	3 sale
Gloria	2 sale
Centrale	2 sale
Odeon	10 sale
Apollo	3 sale

Fonte: Geoportale Regione Lombardia

Completivamente, per quanto concerne l'offerta commerciale, l'ATU 5A ha meno dotazioni rispetto al quartiere di S. Siro che gode della vicina presenza dell'aggregato commerciale Il Portello e del c.c. Bonola. Ciò consiglia l'insediamento di grandi strutture commerciali solo nell'ATU. Per quanto riguarda la possibilità d'inserimento di strutture per il leisure - time come cinema multisala, il relativamente basso presidio delle stesse, nell'area Ovest di Milano può favorire quest'opzione.





[...] Servizi d'interesse pubblico generale
>374.759 mq

Spazi a parco (permeabili)
374.759 mq

Slp FUNZIONI URBANE
487.186,7 mq

Slp HOUSING SOCIALE
262.331,3 mq

Sport e spettacolo

Fonte: PGT Milano, DdP, All. 3 Schede d'indirizzo per l'assetto del territorio

Scenari progettuali

Nuovo progetto **ATU 5A PIAZZA D'ARMI**

In questa tavola viene presentata un'ipotesi di **schema insediativo** per un nuovo progetto di stadio multifunzionale sull'ATU 5A PIAZZA D'ARMI. Questo scenario prevede l'**acquisto dei diritti di superficie** da parte di una delle due principali squadre di club "meneghine" (AC Milan o FC Inter) che diventerebbe così la proprietaria dell'area, realizzando un **impianto integrato** da circa **45.000 posti** a sedere ed un **aggregato commerciale** sul modello "Juventus Stadium". Fattore preminente dello scenario qui proposto è la prossimità tra lo stadio e l'aggregato commerciale in modo che gli esercizi ivi insediati beneficino economicamente anche dagli eventi che si svolgono nell'arena.

All'interno dell'ATU 5A PIAZZA D'ARMI, secondo quanto indicato dall'allegato n. 3 al PdS (PGT Milano), deve essere inserita una quota di **HOUSING SOCIALE** pari al **35% dell's.l.p.** - superficie lorda di pavimento - **insediabile**. La superficie a **verde (permeabile)** deve essere pari ad **almeno il 50% della S.T.**, quest'ultima pari a 749.518 mq, ed il parco dovrebbe configurarsi come una sorta di "tessuto connettivo" per le aree circostanti.

SCENARIO ATU 5A PIAZZA D'ARMI

LEGENDA

Funzioni urbane

- Piastra impianto sportivo multifunzionale di c.ca 55.000 mq
- Aggregato commerciale multilivello di c.ca 70.000 mq
- Parcheggio multilivello di 100.000 mq per c.ca 4.000 posti
- Residenza libera per c.ca 180.000 mq
- Edifici direzionali per 81.5000 mq
- Parco (permeabile) > 374.759 mq

HOUSING SOCIALE

- Edifici edilizia convenzionata per c.ca 262.300 mq

RIFERIMENTI

Riferimento aggregato commerciale
Milano, Piazza Portello



VALLE ARCHITETTI E ASSOCIATI

Realizzato nel 2005, prevede una piazza pedonale, un ipermercato, negozi, uffici e parcheggi interrati.
Superfici: commerciale e uffici 25.800 mq, parcheggi interrati 30.000 mq.

Fonte: www.architettivalle.net

Riferimento stadio da 45.000 posti
Torino, Juventus Stadium



Studio Gau / Studio Shesa

Lo stadio, inaugurato nel 2011, dispone di 41.000 posti. La distanza minima della prima fila di posti dal terreno di gioco è di 7,5 m. I posti auto sono circa 4.000.

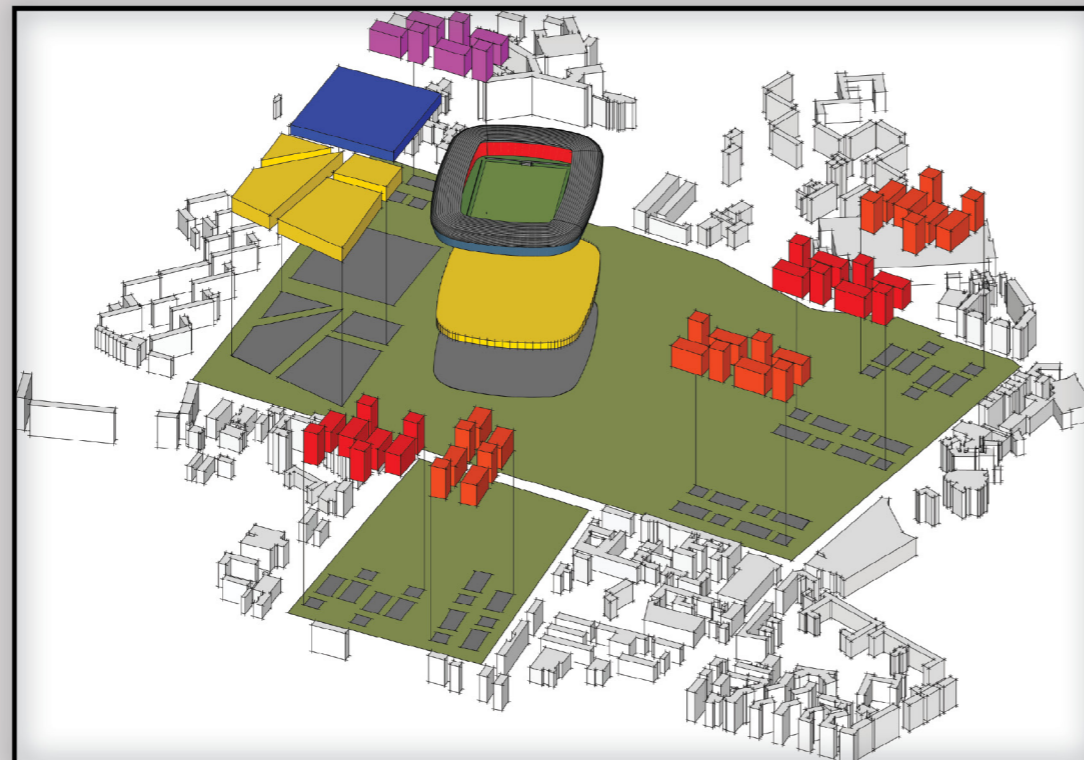
Fonte: www.juventus.com

Viabilità

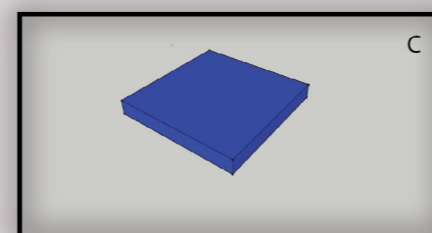
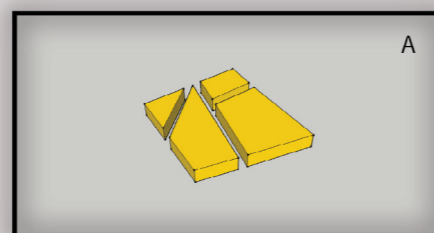
In accordo con quanto espresso dall'all. 3 DdP, la **viabilità** rimarrà **invariata**. In questo modo l'area risulterà interamente **non accessibile al traffico veicolare**. Verranno eventualmente insediati **parcheggi interrati** al di sotto dei nuovi comparti residenziali.

LEGENDA

- Servizi
- Parcheggio multilivello
- Edilizia libera
- Edifici direzionali
- HOUSING SOCIALE
- Edifici esistenti
- Parco permeabile
- Sedime edifici



L'aggregato commerciale (A) multilivello di s.l.p. pari a c.ca 70.000 mq e la piastra multifunzionale alla base dello stadio (B), in servizio durante i giorni in cui la struttura ospiterà gli eventi. Il parcheggio multipiano (C) da 4000 posti distribuiti su 4 livelli.



LA PROPOSTA DI LEGGE SULL'IMPIANTISTICA SPORTIVA

"[...] Nel caso in cui l'area fosse di proprietà del Comune, una volta attribuita l'idonea destinazione urbanistica, **il Comune, può concedere a titolo oneroso, il diritto di superficie della stessa, al soggetto proponente, tramite assegnazione diretta [...]**" (Teotino e Uva, 2010, p. 163).

"[...] Per finanziare queste operazioni, i Comuni avrebbero la possibilità di **concedere una perequazione immobiliare ai soggetti proponenti**, così da aumentare le volumetrie insediabili in questi ambiti; i soggetti promotori possono quindi finanziare l'operazione con l'insediamento di altri immobili da mettere a profitto. Devono però essere stabiliti dei tetti edificatori e la perequazione immobiliare non deve superare il costo dell'investimento per la realizzazione dello stadio e delle opere d'urbanizzazione a carico dei privati; la perequazione andrebbe applicata nelle aree già oggetto dell'intervento, in un'ottica di sostenibilità ambientale. I progetti dovrebbero garantire: i) il proprio equilibrio economico e finanziario; ii) alta visibilità del terreno di gioco; iii) prevedere **locali adibiti a palestra, servizi commerciali, spazi ad uso sociale** destinati alla cittadinanza [...]" (Teotino e Uva, 2010, p. 165).

Scenari progettuali

Refurbishment dello **Stadio San Siro**

In questa tavola viene presentato uno scenario per il futuro dello *Stadio di San Siro*, legato a quello oggetto della tavola precedente. Quest'ipotesi prevede l'acquisto, da parte di una delle due società calcistiche milanesi, dell'area su cui sorge l'impianto di San Siro ed il successivo intervento di *refurbishment* dello stadio, con aumento delle volumetrie insediabili all'interno dell'ambito individuato. Quest'ultima, rappresenterebbe una delle possibilità opportunità percorribili, nel caso in cui la proposta di legge sull'impiantistica sportiva (nel box a sinistra) - tutt'ora "bloccata" in Commissione Cultura alla Camera dei Deputati - fosse approvata.

SCENARIO PROPOSTA DI ATU SAN SIRO

L'area su cui sarebbe possibile intervenire con l'insediamento di nuove funzioni, è il sedime del *Palasport* di San Siro, attivo fino al 1985 - ospitava le partite della rappresentativa milanese di pallacanestro *Olimpia Milano* -, anno in cui una forte nevicata ne distrusse la copertura. Negli anni successivi, la struttura si deteriorò ulteriormente finché il Comune decise di abbatterla.

SCENARIO A+B



STRUTTURE INSEDIABILI

Artigianato di servizio (palestra)

Possibilità d'inserire una struttura per il *leisure - time*, come una palestra, di circa 5.000 mq di s.l.p. distribuiti su più livelli.



Fonte: www.archdaily.com

Struttura alberghiero - ricettiva



Fonte: www.it.hotels.com

Struttura *alberghiero - ricettiva* che sarebbe privilegiata dal punto di vista dell'accessibilità grazie alla realizzazione della stazione MM5 "San Siro".

GSV



Fonte: www.skyscrapercity.com

Inserimento di GSV, orientativamente a tema sportivo (ad es. *Decathlon*).



Fonte: www.skyscrapercity.com

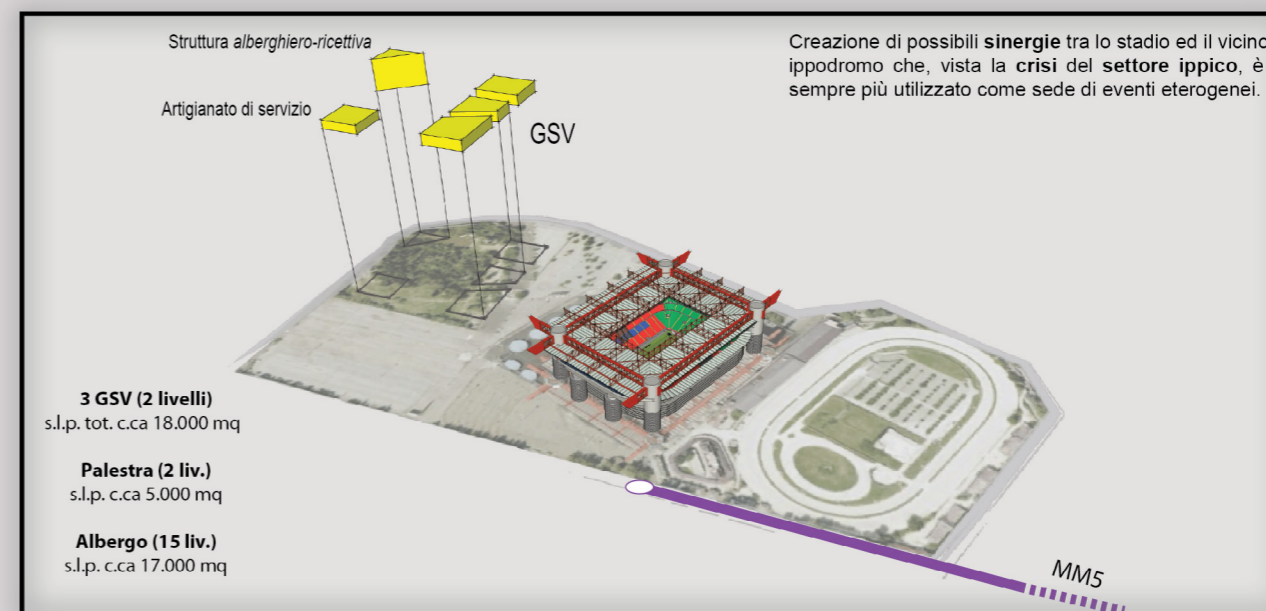
Nell'immagine a sinistra il *Palasport* di Milano. Nella figura a destra, lo stato di fatto dell'area.

L'area si estende per circa 60.000 mq.



Fonte: Google Earth

Si presenta la possibilità d'insediare, sul sedime del vecchio *Palasport Milano* un **aggregato multifunzionale** che preveda funzioni *leisure - time* (ad es. palestra), **alberghiero-ricettive e commerciali**. L'acquisto dell'impianto, da parte di privati (lo stesso club), faciliterebbe l'incremento di risorse economiche, da reinvestire nella sua ristrutturazione.



Creazione di possibili **sinergie** tra lo stadio ed il vicino ippodromo che, vista la crisi del settore ippico, è sempre più utilizzato come sede di eventi eterogenei.

3 GSV (2 livelli)
s.l.p. tot. c.ca 18.000 mq

Palestra (2 liv.)
s.l.p. c.ca 5.000 mq

Albergo (15 liv.)
s.l.p. c.ca 17.000 mq

