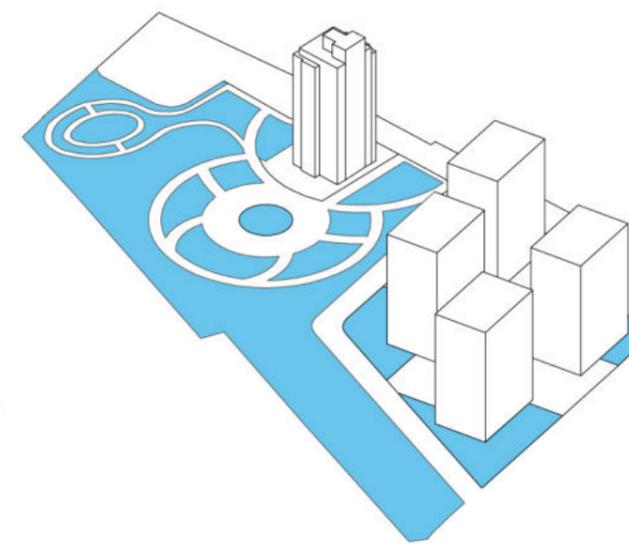
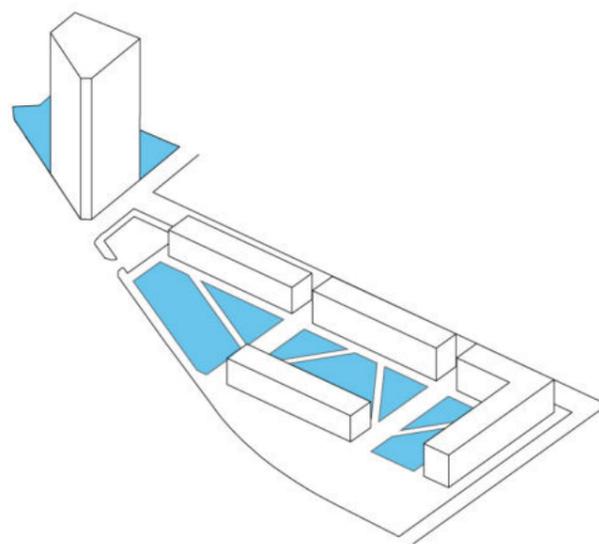
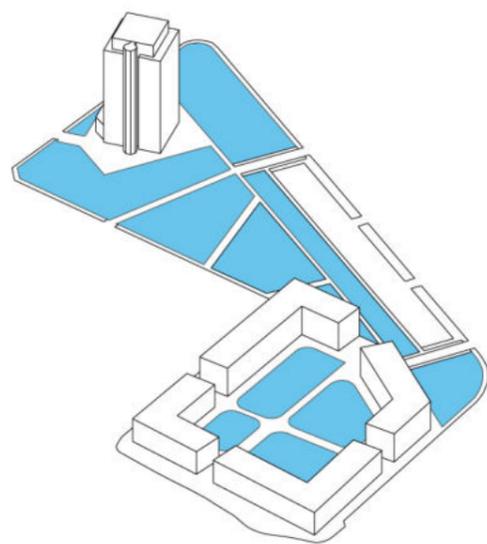


# Prospettive di rigenerazione urbana a Milano

Strategie e scenari progettuali per l'area Stephenson



## 4

**INDAGINE CONOSCITIVA**

- 4.1 Inquadramento territoriale
- 4.2 Cartografia storica
- 4.3 Evoluzione temporale ortofoto
- 4.4.1 Sopralluogo
- 4.4.2 Sopralluogo
- 4.4.3 Sopralluogo
- 4.4.4 Sopralluogo
- 4.5 Accessibilità dell'area pedonale
- 4.6 Accessibilità dell'area veicolare
- 4.7 Accessibilità dell'area trasporti pubblici
- 4.8 Rassegna stampa
- 4.9 Analisi dei servizi pubblici territoriali
- 4.10 Estratto PGT
- 4.11 Analisi viabilità territoriale
- 4.12 Analisi viabilità locale
- 4.13 Analisi dei parcheggi e verde locale
- 4.14 Analisi dei vuoti locali
- 4.15 Analisi degli attori
- 4.16 Analisi tipologica degli edifici
- 4.17 Analisi funzionale degli edifici
- 4.18 Analisi attività turistico ricettive/attività di spettacolo
- 4.19 Analisi valori immobiliari
- 4.20 Analisi SWOT stato di fatto

## 5

**FASE PROGETTUALE**

- 5.1 Caso studio King's Cross
- 5.2 Caso studio Clichy Batignolles
- 5.3 Caso studio Eastside Birmingham
- 5.4 Schema azioni di progetto
- 5.5 Schema modifiche viabilità
  
- 5.6 Scenario 1
  - 5.6.1 Schema funzionale 1
  - 5.6.2 Schema funzionale 2
  - 5.6.3 Masterplan
  - 5.6.4 Schemi di progetto 1
  - 5.6.5 Schemi di progetto 2
  - 5.6.6 Assonometria
  - 5.6.7 Analisi SWOT
  
- 5.7 Scenario 2
  - 5.7.1 Schema funzionale 1
  - 5.7.2 Schema funzionale 2
  - 5.7.3 Masterplan
  - 5.7.4 Schemi di progetto 1
  - 5.7.5 Schemi di progetto 2
  - 5.7.6 Assonometria
  - 5.7.7 Analisi SWOT

- **4\_ INDAGINE CONOSCITIVA**

---

Stephenson è un'area che si trova nel quadrante nord-ovest di Milano, tra i quartieri di Musocco, Garegnano-Certosa, Cascina Merlata e Roserio; prende il nome dalla via principale dedicata a Giorgio Stephenson, ritenuto il creatore delle locomotive.

Risulta circondata da un intreccio di strade a scorrimento veloce e anche dalla ferrovia, che divide l'area dal resto della città.

La zona, che occupa una superficie totale di 0,6 km<sup>2</sup>, ha un carattere prevalentemente industriale, è ricca di capannoni, la maggior parte in disuso, presenta un basso tasso di popolazione residente causato dalla sua forte marginalità nei confronti della città e anche dalla scarsità di attività ricettive, assenti soprattutto durante le ore notturne.

Complessivamente però, grazie alle strategie di rigenerazione di Expo-Mind e Cascina Merlata, oggi Stephenson è da considerarsi a tutti gli effetti una zona con grandi potenzialità di crescita.

**Superficie:** 46 ha

**Superficie di Milano:** 0,3 %

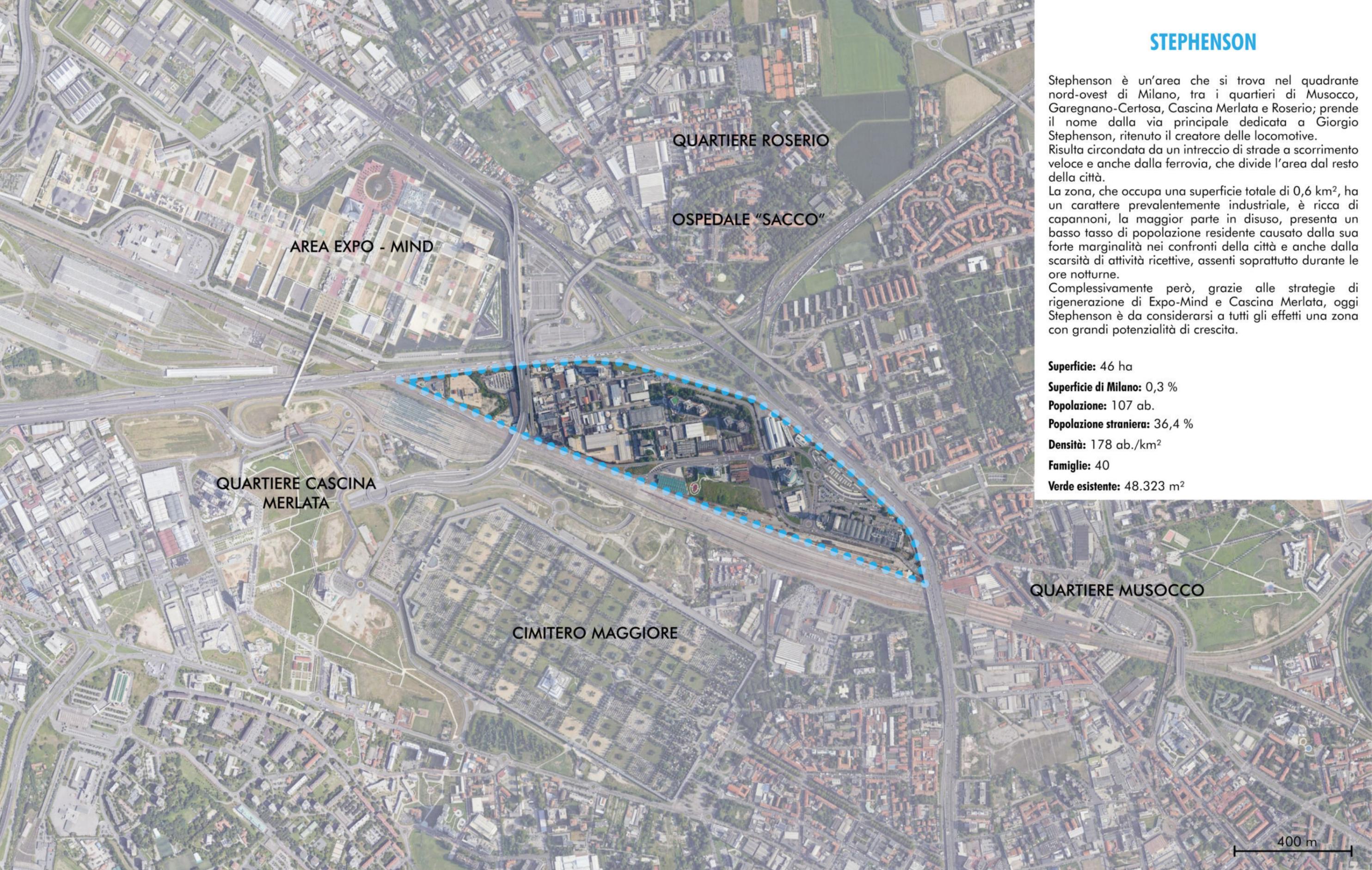
**Popolazione:** 107 ab.

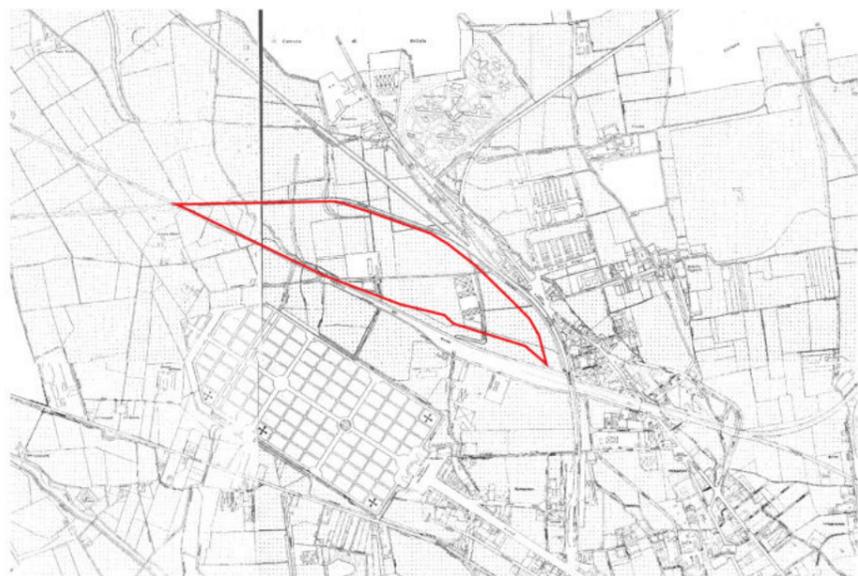
**Popolazione straniera:** 36,4 %

**Densità:** 178 ab./km<sup>2</sup>

**Famiglie:** 40

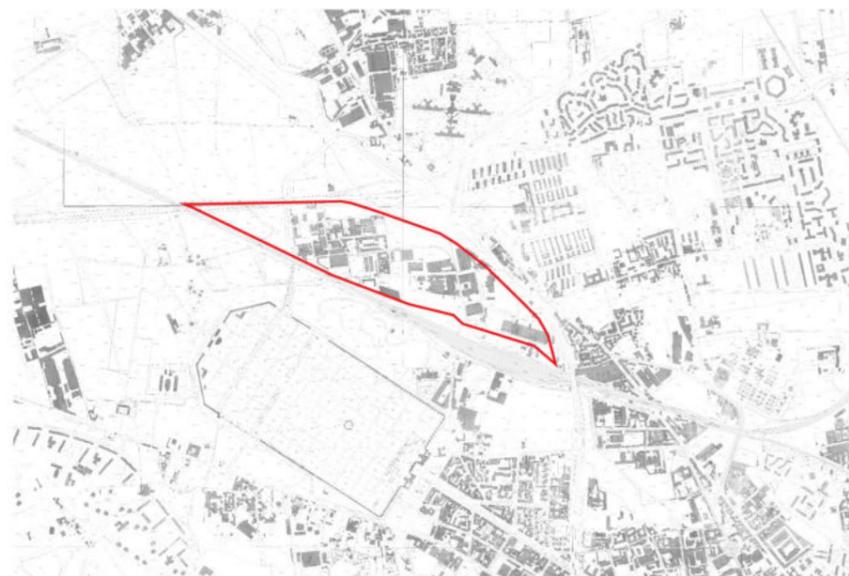
**Verde esistente:** 48.323 m<sup>2</sup>





1946

Carta tecnica comunale



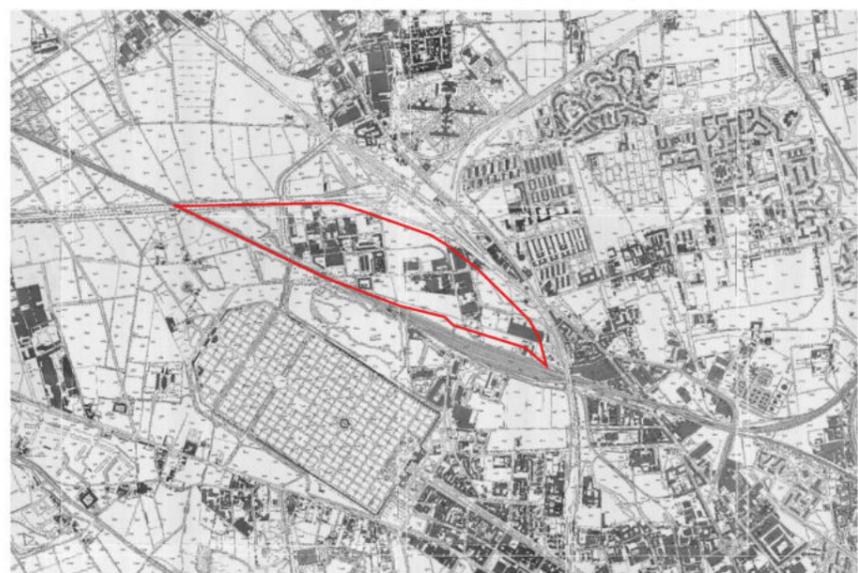
1972

Carta tecnica comunale



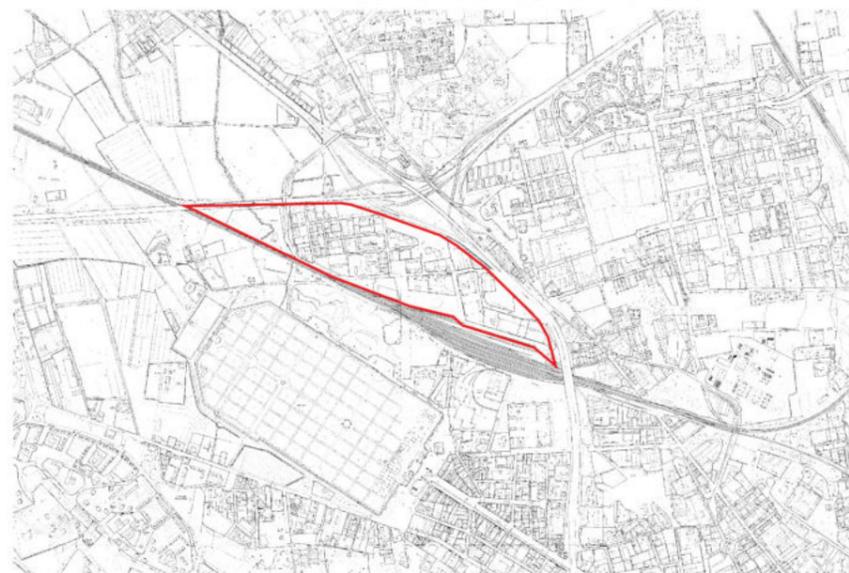
2006

Carta tecnica comunale



1965

Carta tecnica comunale



1990

Carta tecnica comunale



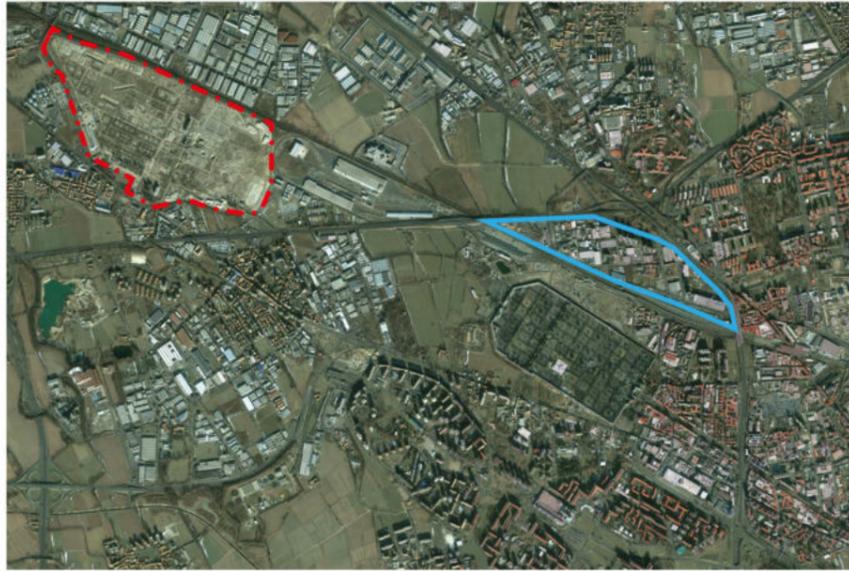
2012

Carta tecnica comunale



1 km





2001: fase di realizzazione di Fiera Milano Rho



2011



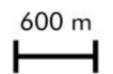
2015: completamento Expo 2015

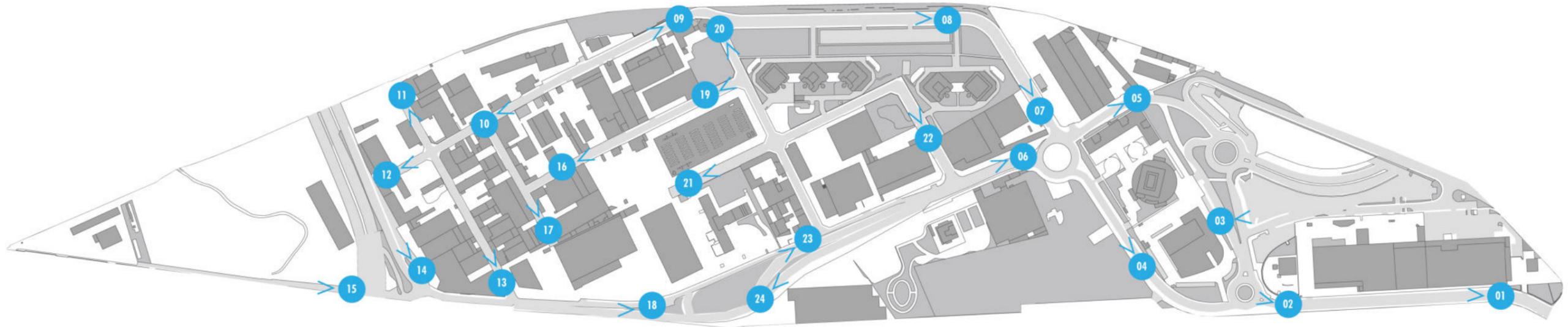


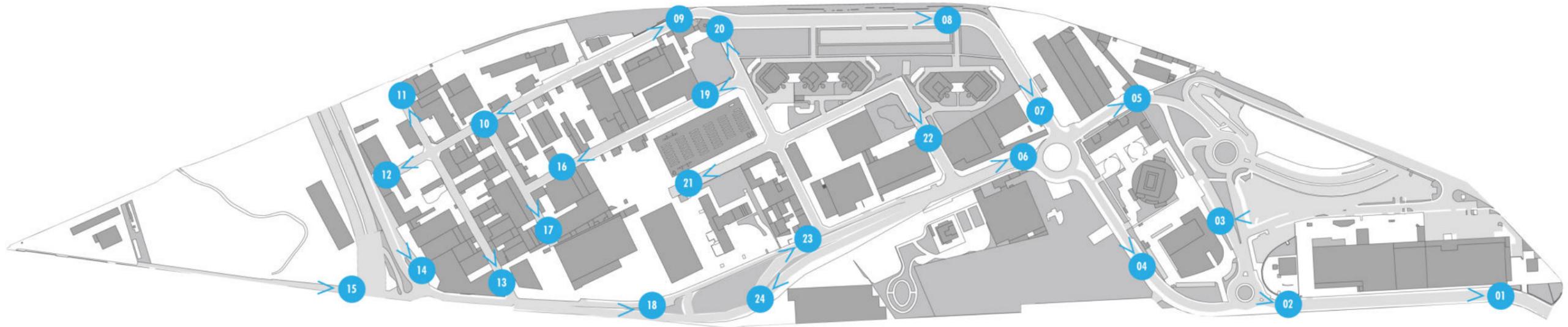
2007: creazione nuova viabilità /  
completamento Fiera Milano Rho

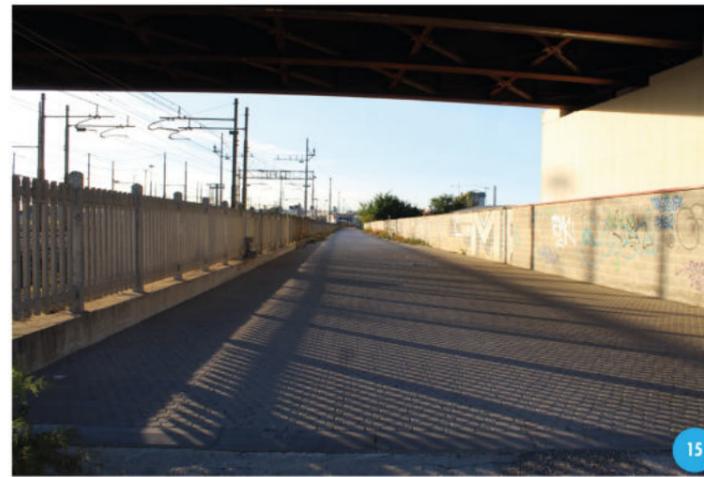
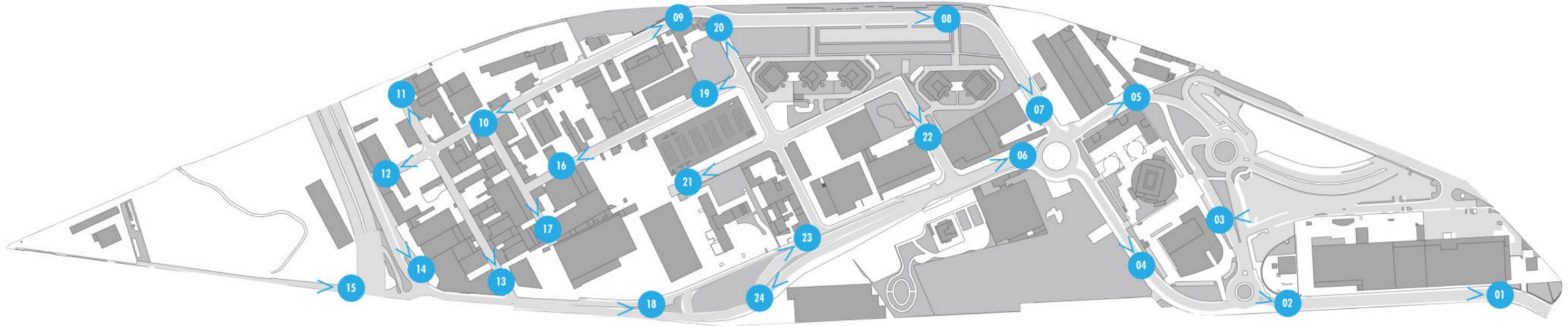
2014: fase di realizzazione Expo 2015 e Cascina Merlata

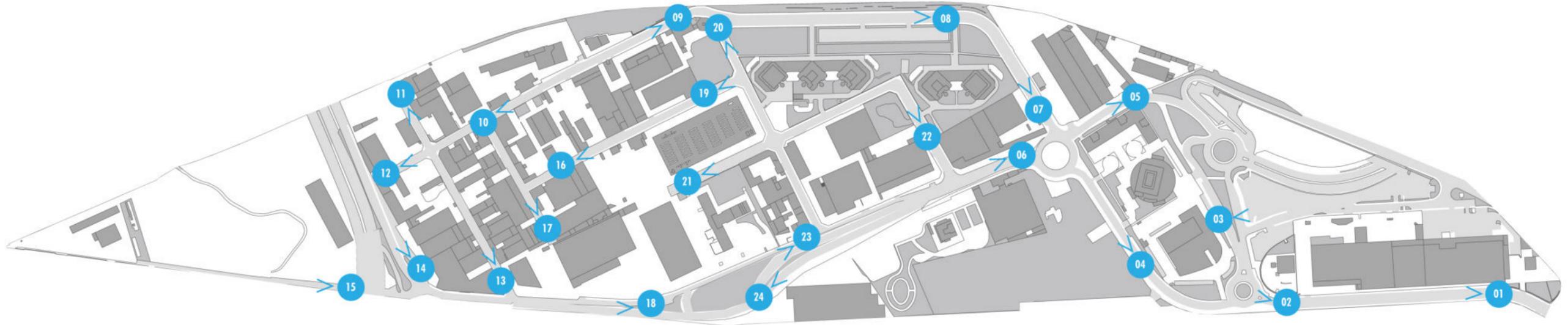
2020: fase di realizzazione MIND e Cascina Merlata











19



21



23



20

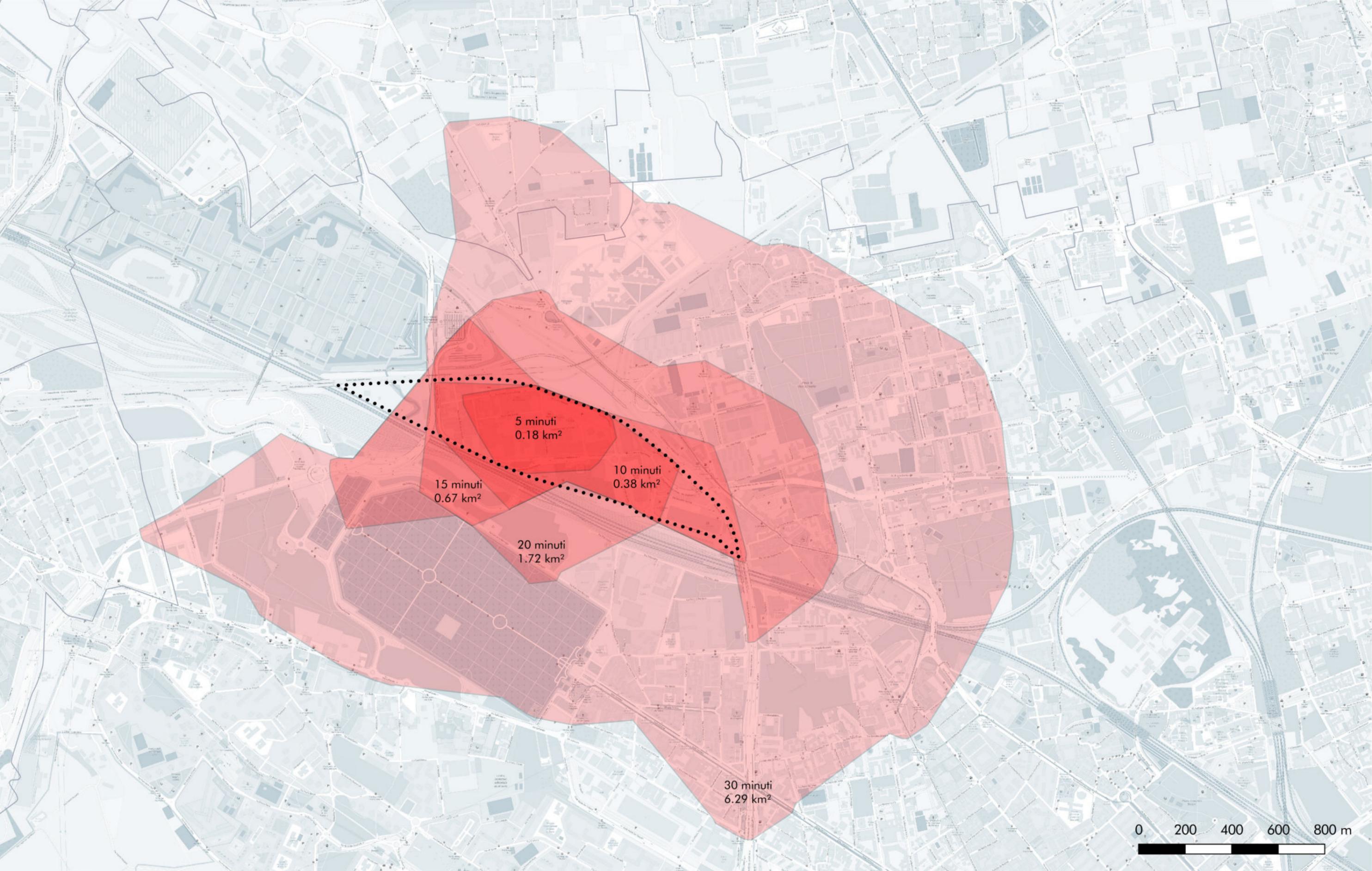


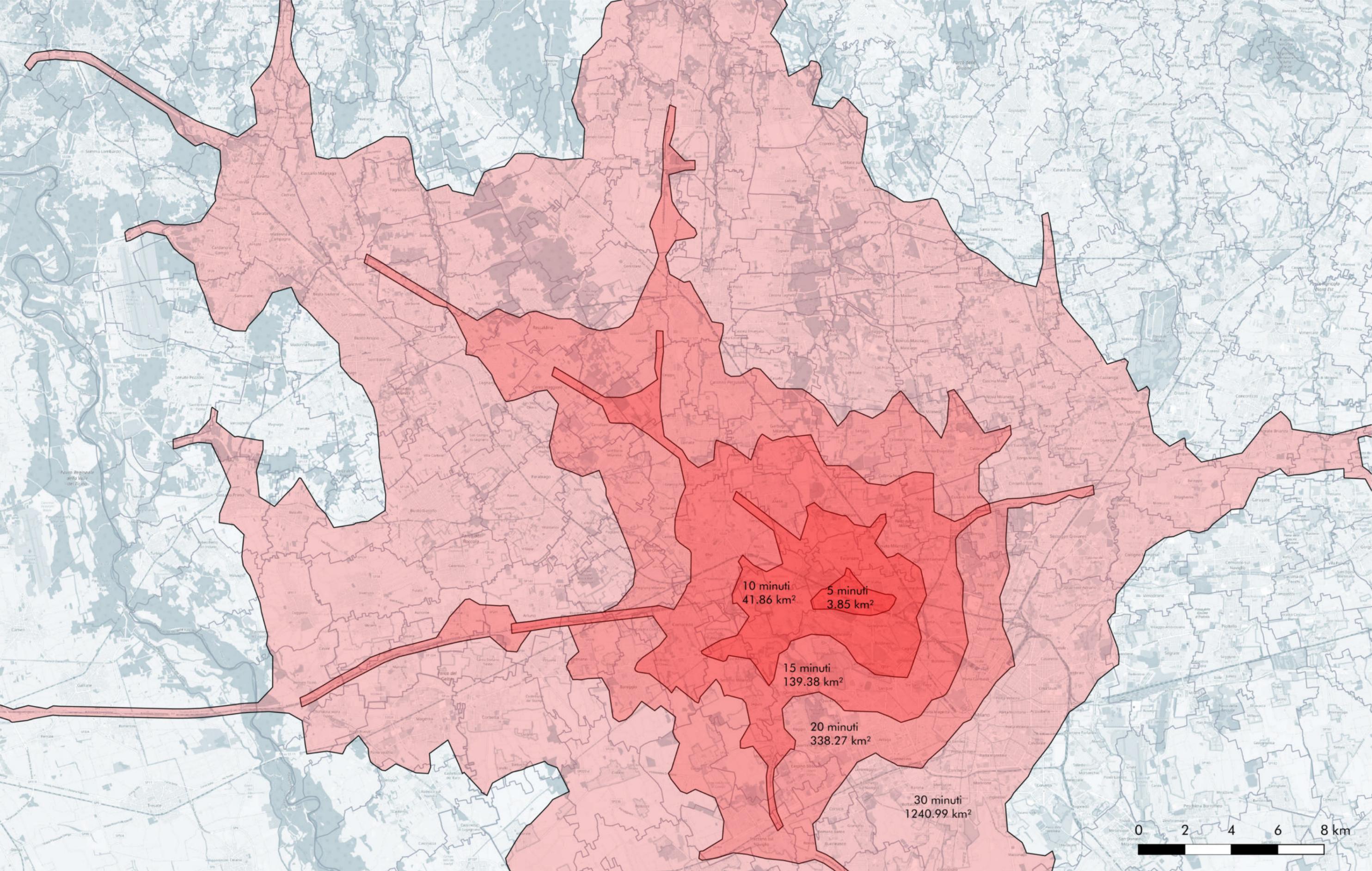
22

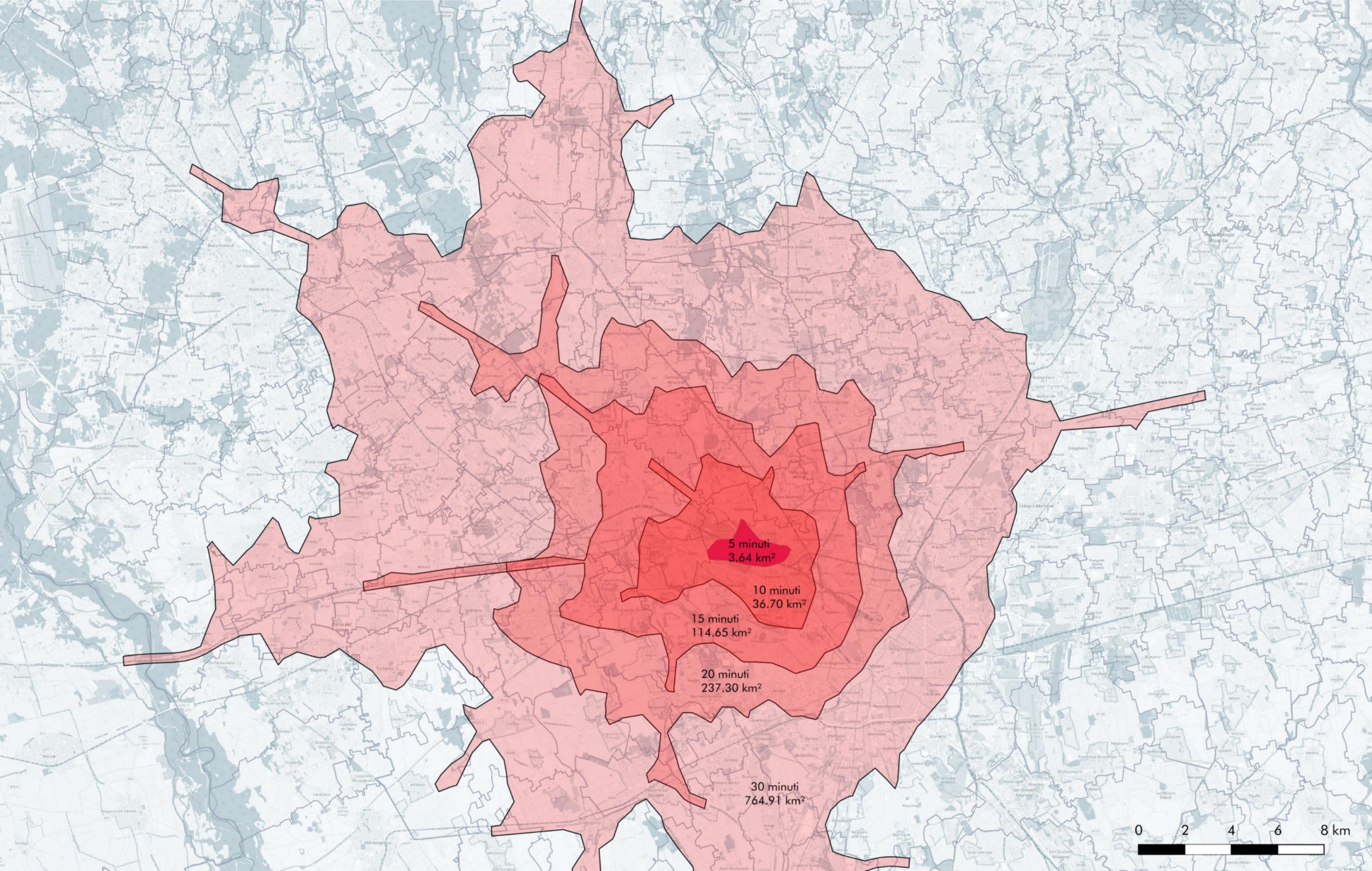


24









Via Stephenson, Masseroli: "Qui un business district come Canary Wharf a Londra"

L'assessore all'Urbanistica Carlo Masseroli ha illustrato la trasformazione che avverrà in via Stephenson, l'area diventerà un discreto business futuristico e ben collegato al centro e alle stazioni



Milano Zona Stephenson: "Il nulla urbano" e le ambizioni di un quartiere

"L'idea del Stephenson Business District poteva essere niente male, ma forse andava pensata un po' meglio: difficile ad esempio è l'accesso se non con auto. [...] Crediamo che questo sia un posto poco rassicurante e capiamo bene perchè, nonostante sia a due passi dal sito EXPO, fatichi a decollare"

2010

2014

2018

2019

2020

2020

## la Repubblica

Milano, gli attivisti di "Aldo dice 26x1" occupano la torre Ligresti

"Occupata la torre 3, è la nostra voglia di vivere bene ciò che è abbandonato e inutilizzato"

## IL GIORNO

Milano, stazioni ferroviarie in Stephenson e Mind: pronto l'accordo

"L'area richiede un' incisiva strategia di rilancio e riqualificazione anche attraverso il rafforzamento dell'accessibilità su trasporto pubblico"

## IL GIORNO

Unipol, tre progetti per i quartieri

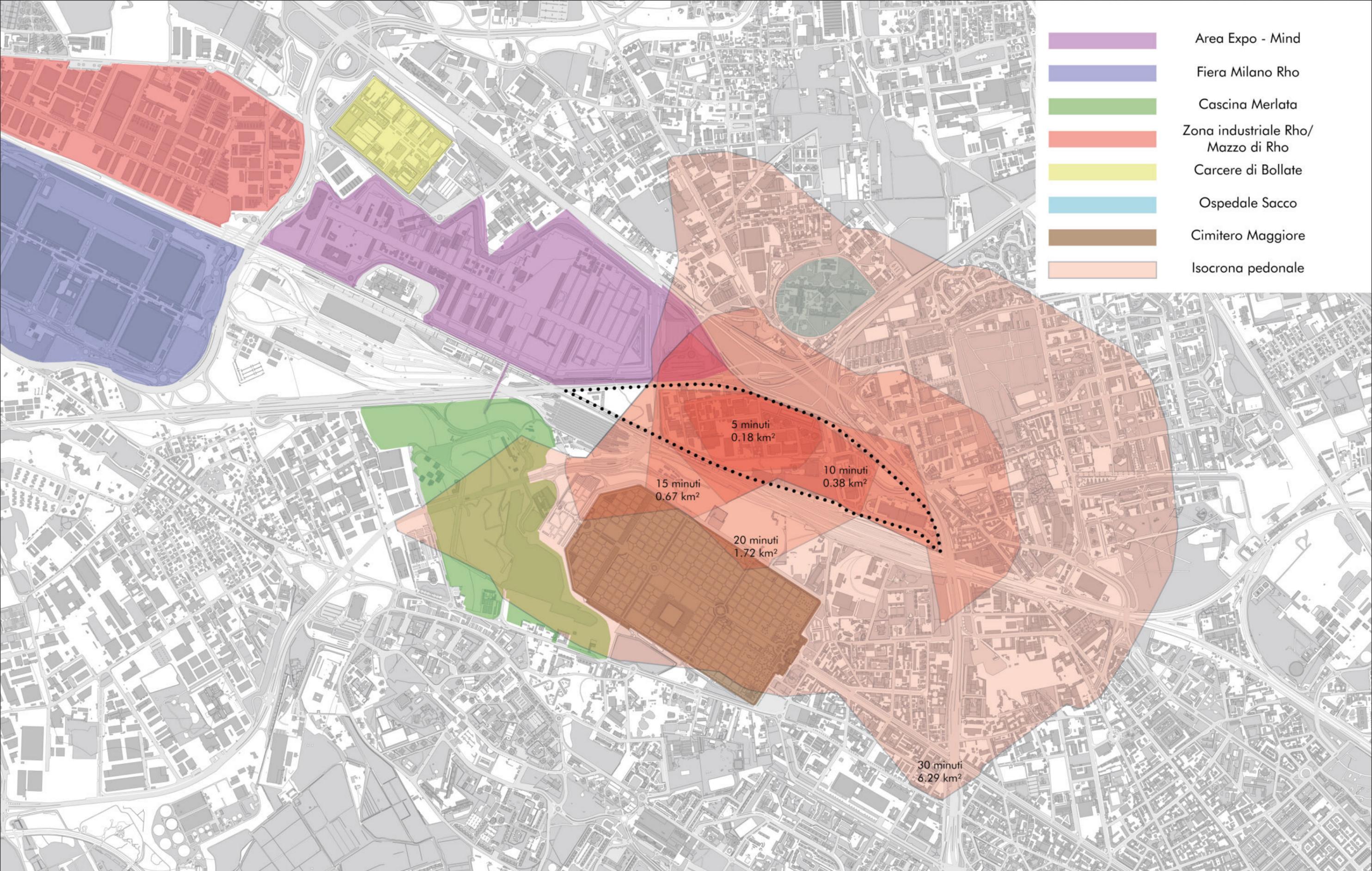
"Il gruppo punta a rigenerare 300mila metri quadrati di aree nelle vie Senigallia, Stephenson e Missaglia. [...] In via Stephenson è prevista la realizzazione di 90 mila mq di superficie lorda previa approvazione di un piano attuativo. Su questo terreno, dalla potenzialità arricchita grazie alla prevista fermata Stephenson del passante ferroviario di Milano, è in corso l'elaborazione di un masterplan"

## Il Sole 24 ORE

Urban Up di Unipol avvia azioni di rigenerazione a Milano e Bologna

"Urban Up, il progetto immobiliare del Gruppo Unipo, cogliendo il messaggio lanciato da Piano, ha concepito e avviato nel luglio scorso il progetto "Inoltre. Sharing the City" per la rigenerazione di oltre 300 mila mq in tre quartieri periferici di Milano: via Stephenson (municipio 8), via dei Missaglia (municipio 5) e via Senigallia (municipio 9)"





- Area Expo - Mind
- Fiera Milano Rho
- Cascina Merlata
- Zona industriale Rho/  
Mazzo di Rho
- Carcere di Bollate
- Ospedale Sacco
- Cimitero Maggiore
- Isocrona pedonale

5 minuti  
0.18 km<sup>2</sup>

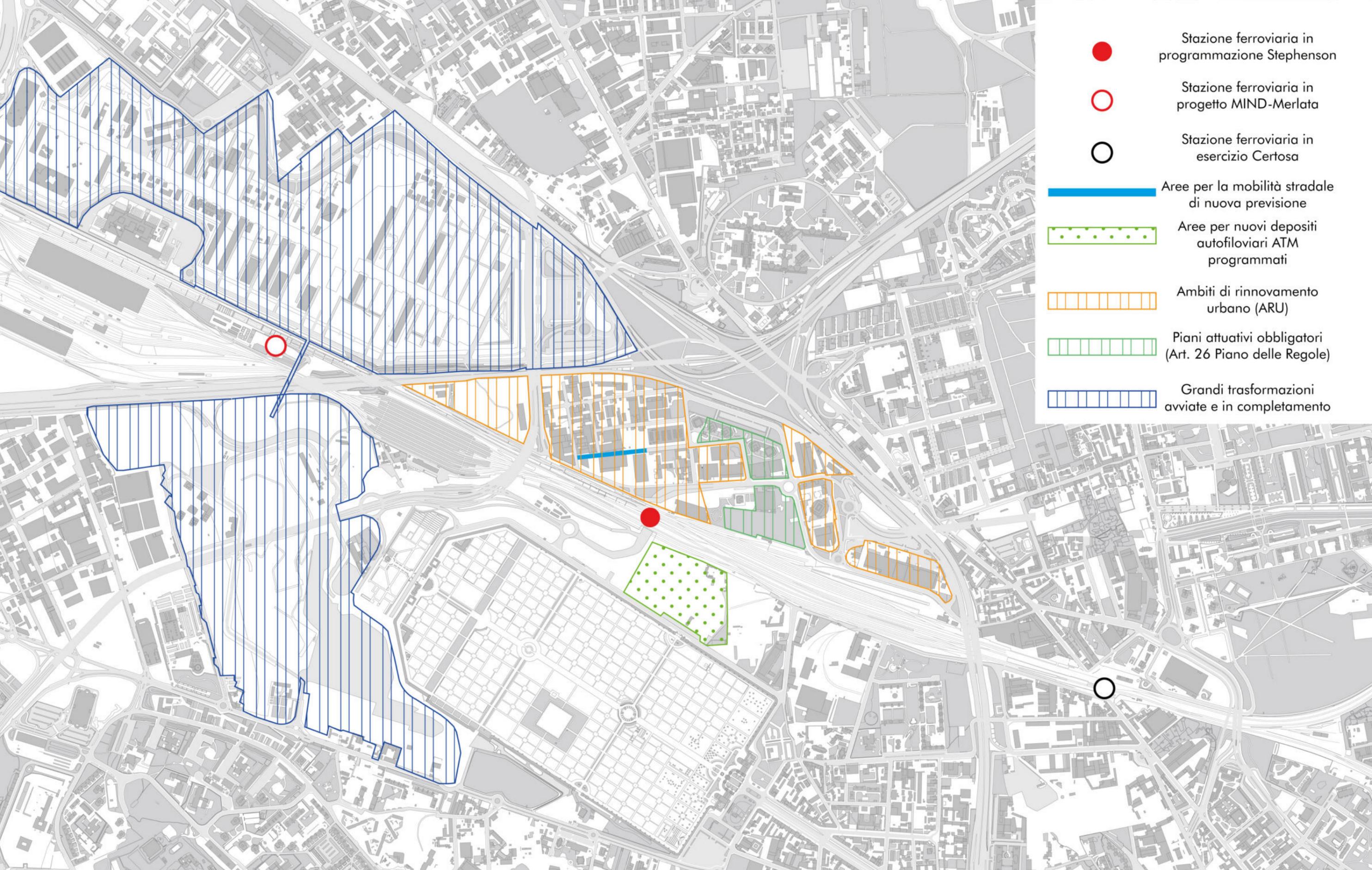
10 minuti  
0.38 km<sup>2</sup>

15 minuti  
0.67 km<sup>2</sup>

20 minuti  
1.72 km<sup>2</sup>

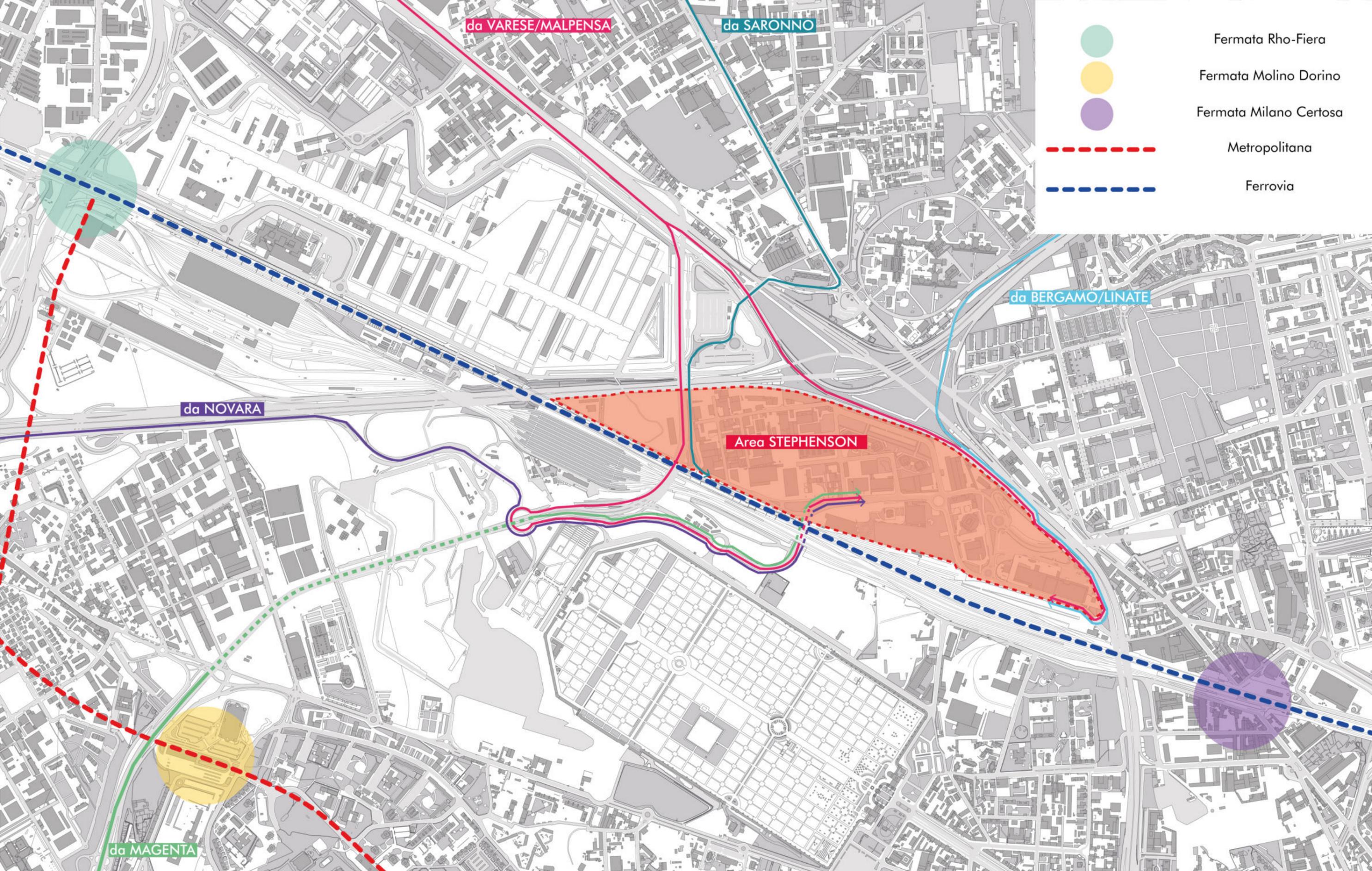
30 minuti  
6.29 km<sup>2</sup>





- Stazione ferroviaria in programmazione Stephenson
- Stazione ferroviaria in progetto MIND-Merlata
- Stazione ferroviaria in esercizio Certosa
- ▬ Aree per la mobilità stradale di nuova previsione
- ▬ Aree per nuovi depositi autofiloviari ATM programmati
- ▬ Ambiti di rinnovamento urbano (ARU)
- ▬ Piani attuativi obbligatori (Art. 26 Piano delle Regole)
- ▬ Grandi trasformazioni avviate e in completamento





da VARESE/MALPENSA

da SARONNO

da BERGAMO/LINATE

da NOVARA

Area STEPHENSON

da MAGENTA



Fermata Rho-Fiera

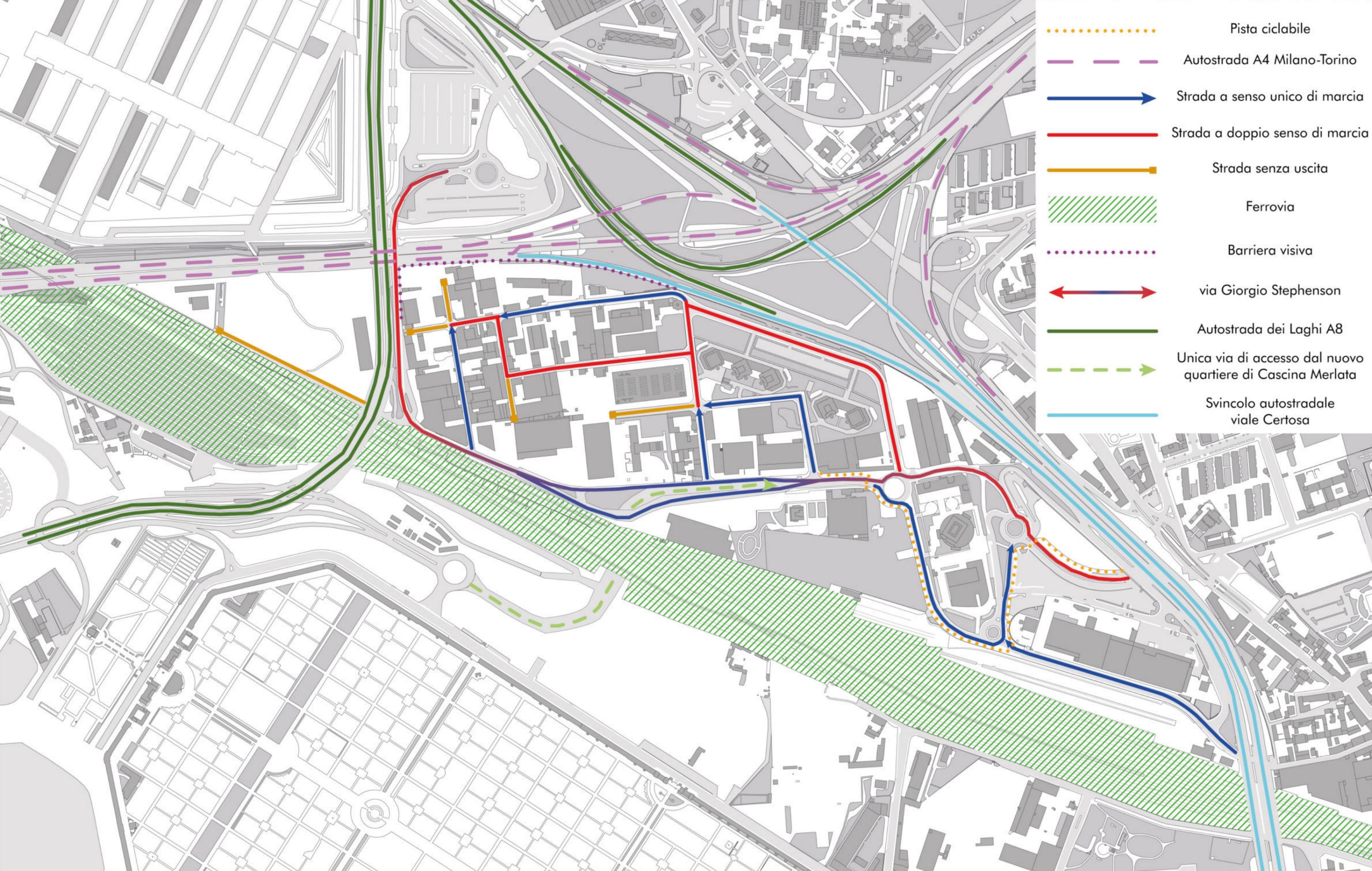
Fermata Molino Dorino

Fermata Milano Certosa

Metropolitana

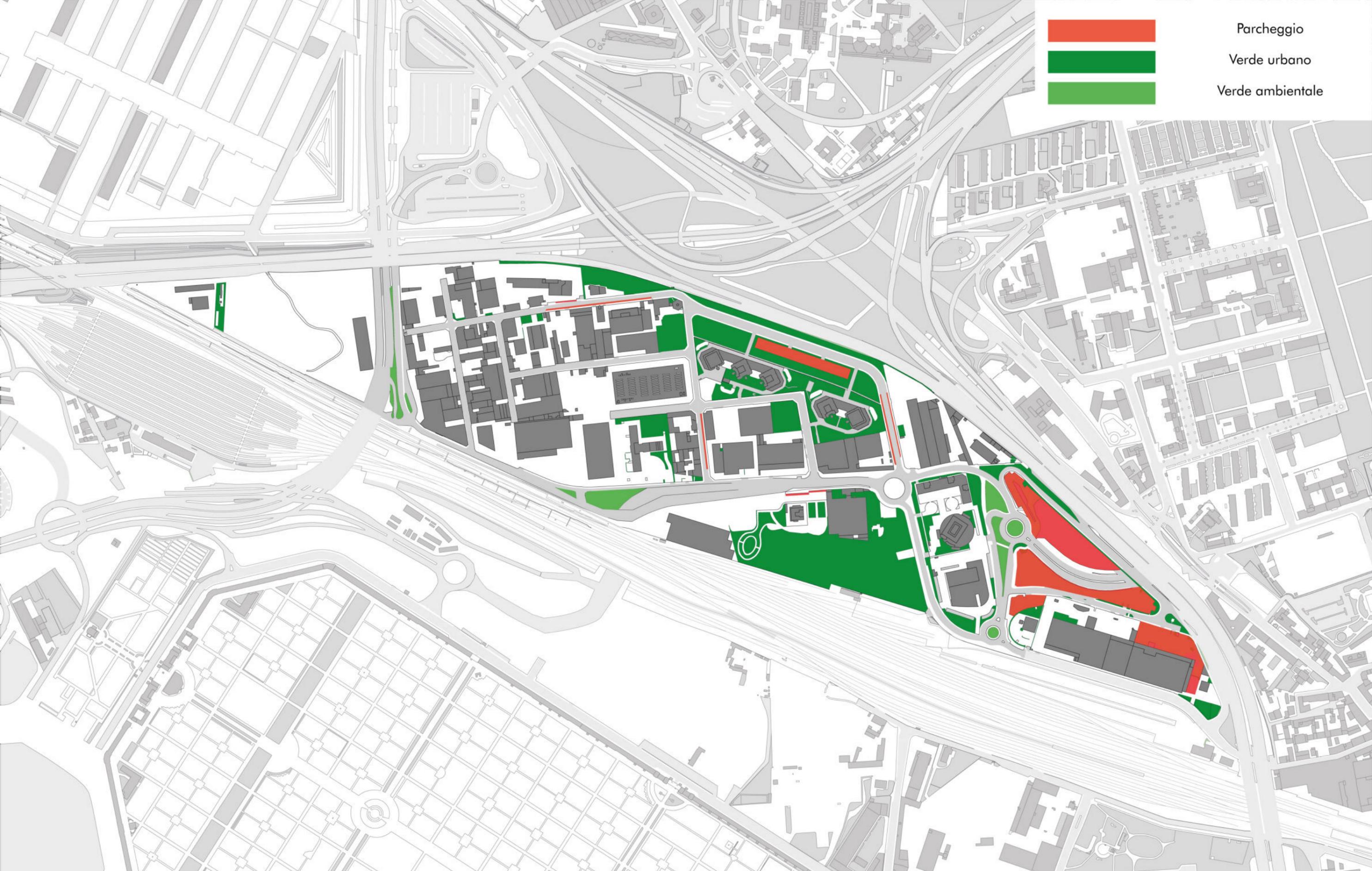
Ferrovia





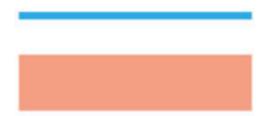
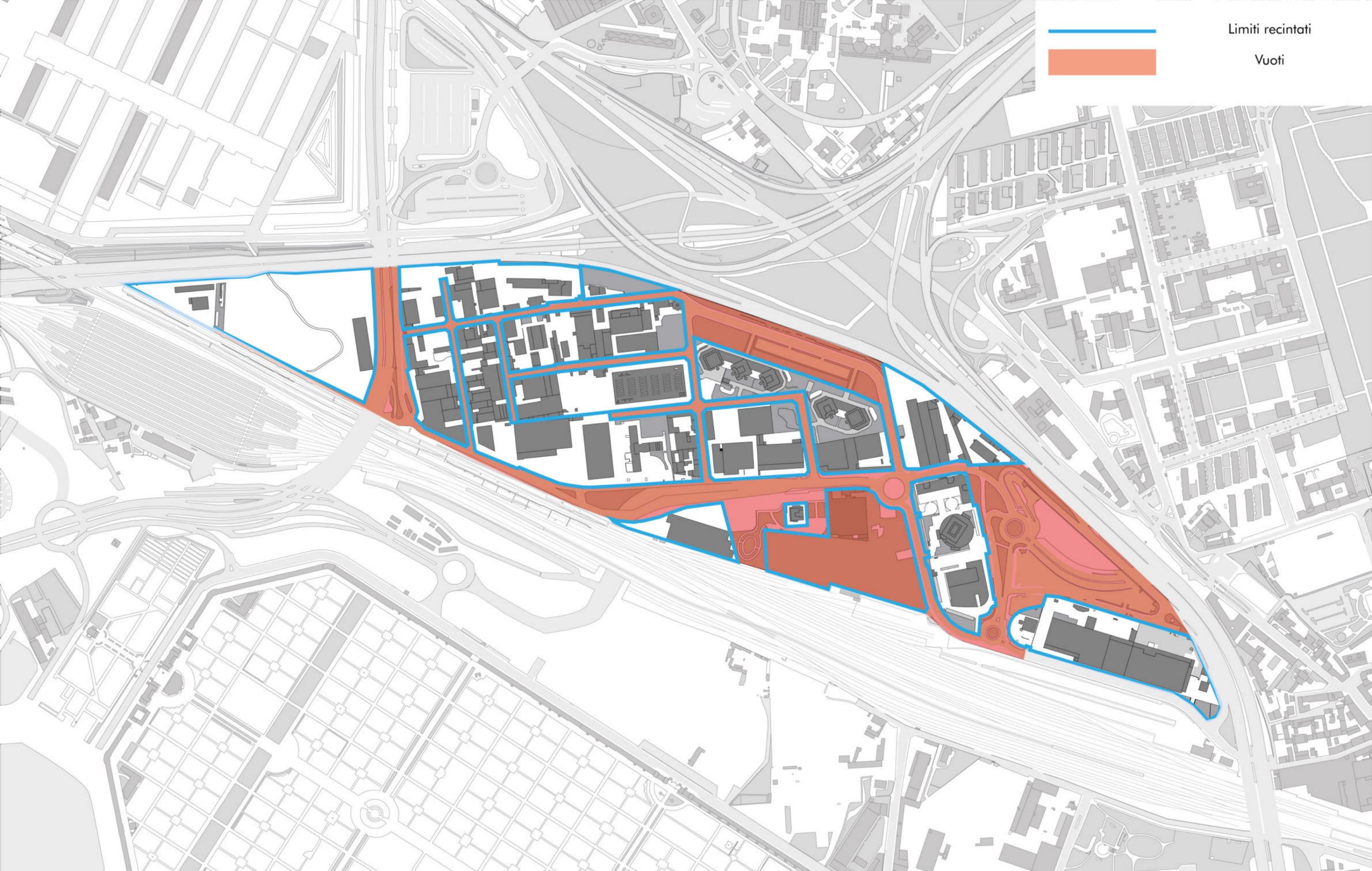
- Pista ciclabile
- Autostrada A4 Milano-Torino
- Strada a senso unico di marcia
- Strada a doppio senso di marcia
- Strada senza uscita
- Ferrovia
- Barriera visiva
- via Giorgio Stephenson
- Autostrada dei Laghi A8
- Unica via di accesso dal nuovo quartiere di Cascina Merlata
- Svincolo autostradale viale Certosa





Parcheggio  
Verde urbano  
Verde ambientale

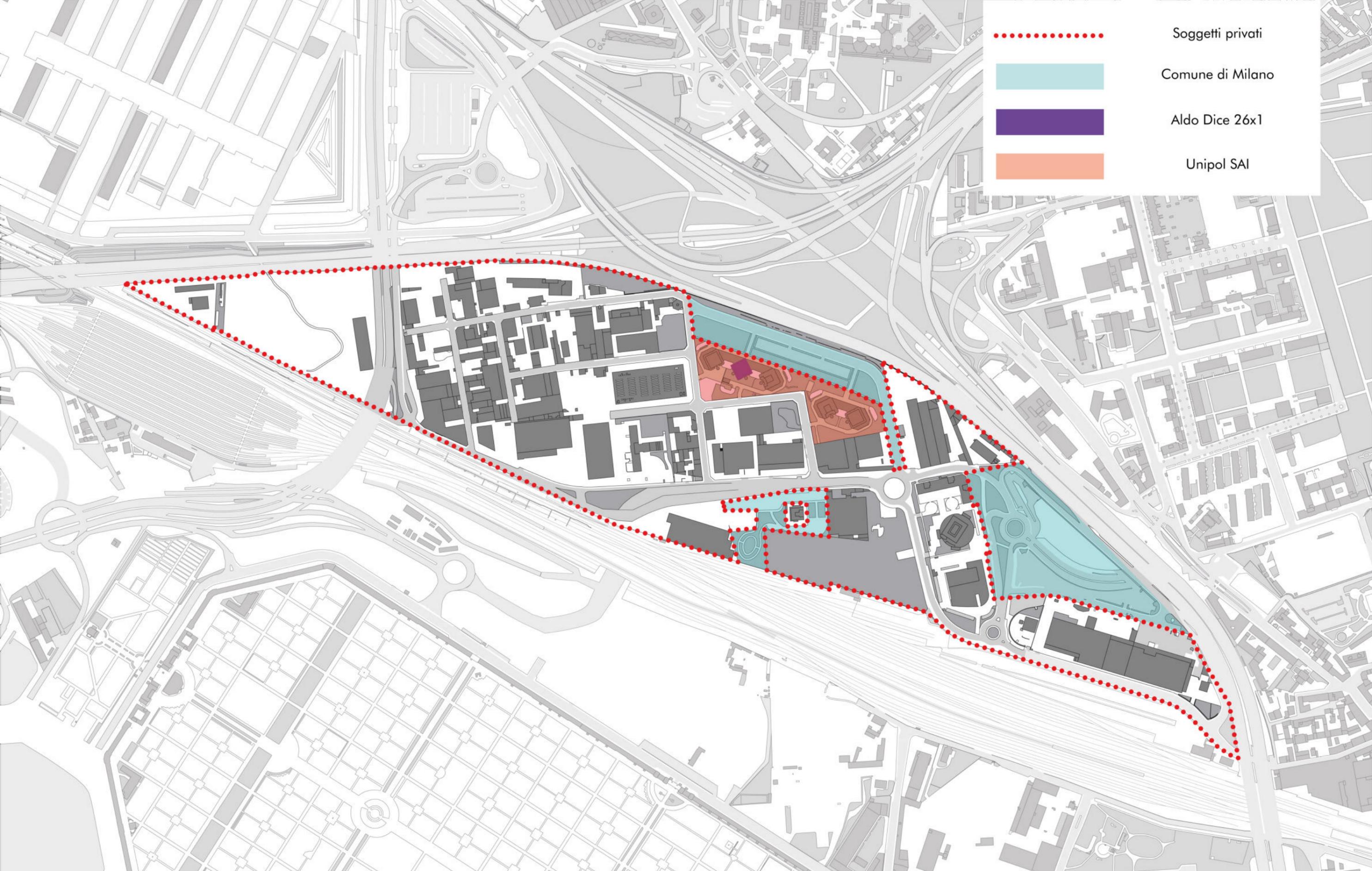




Limiti recintati

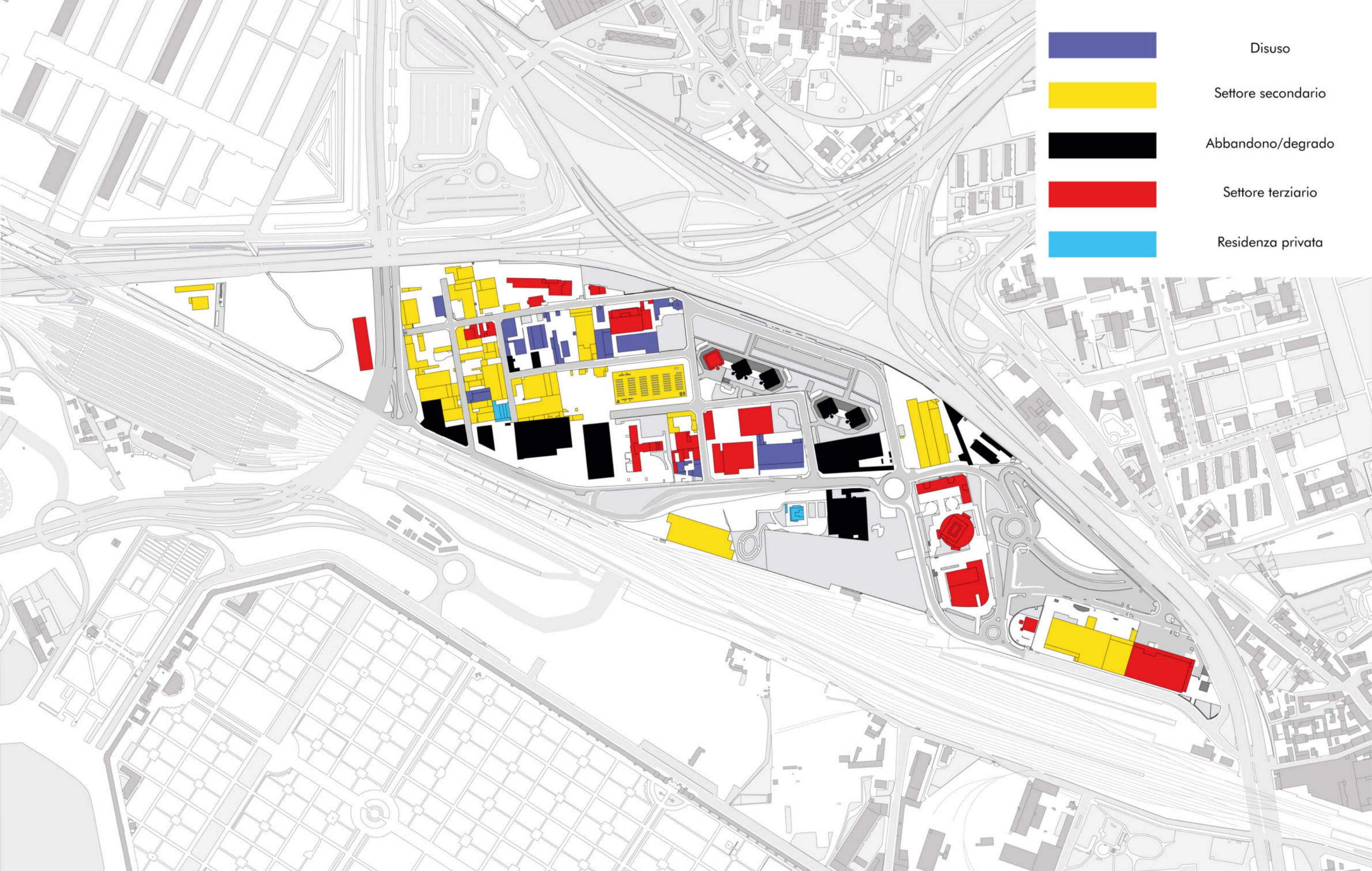
Vuoti





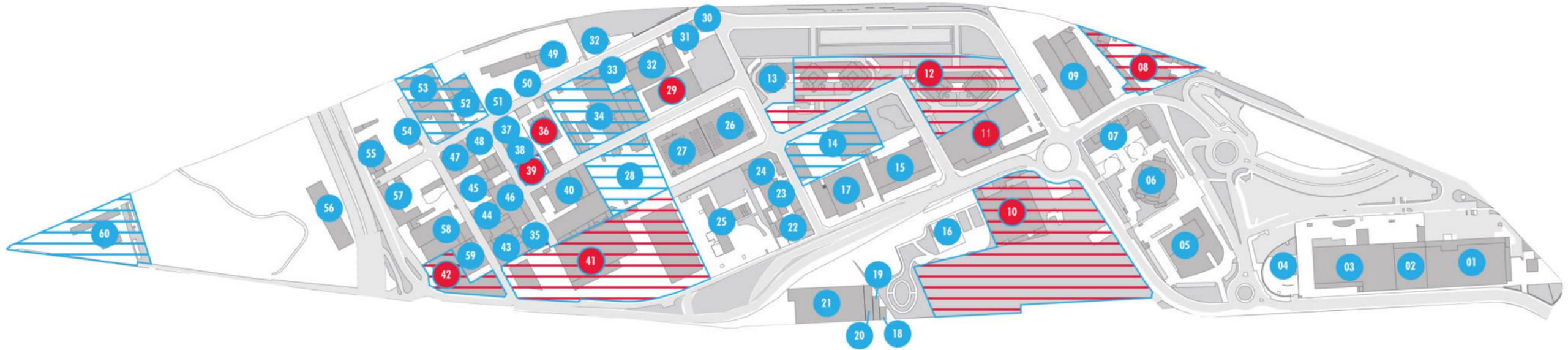
- ..... Soggetti privati
- Comune di Milano
- Aldo Dice 26x1
- Unipol SAI





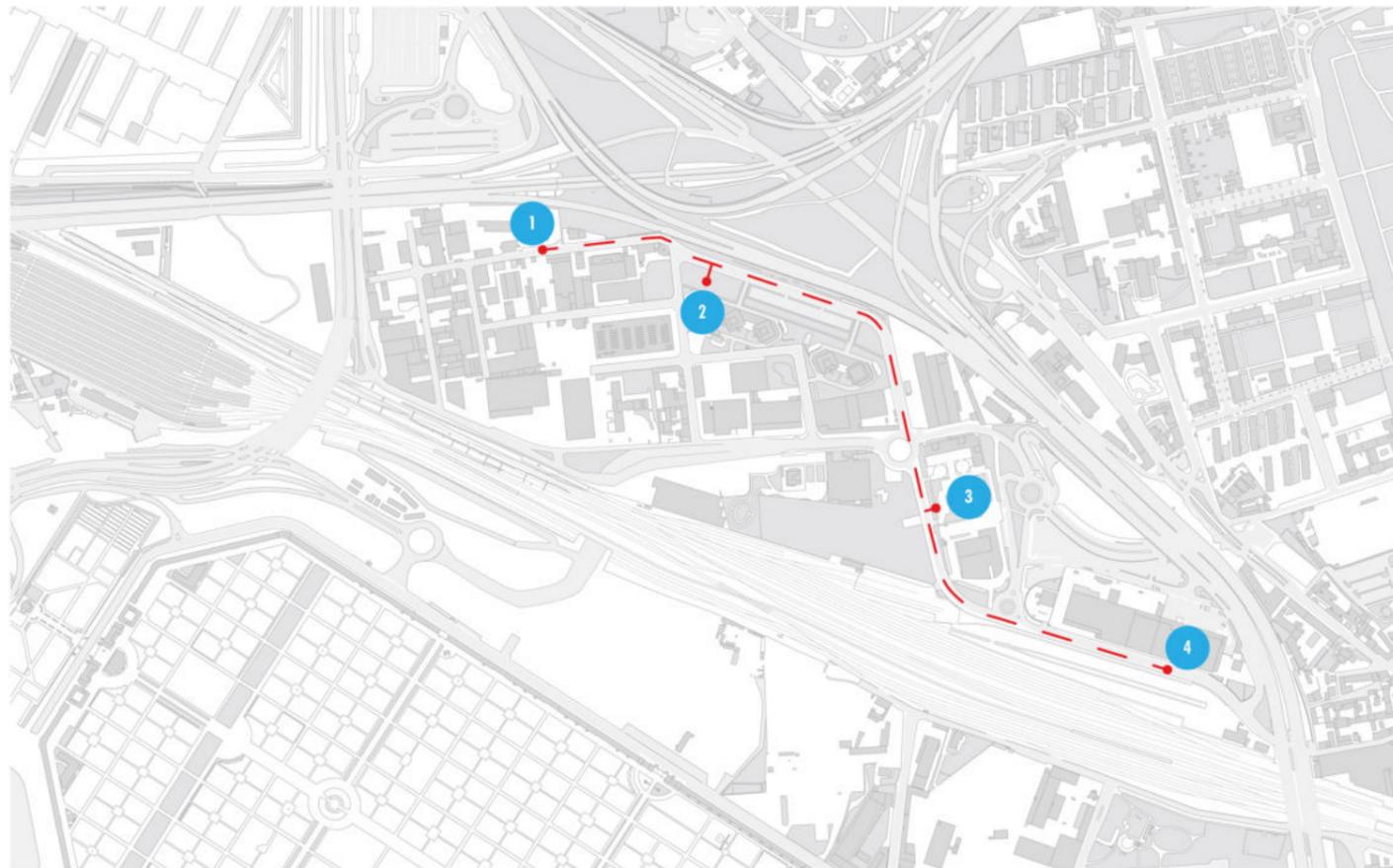
- Disuso
- Settore secondario
- Abbandono/degrado
- Settore terziario
- Residenza privata





01 UCI Cinema Certosa	11 Edificio in stato di abbandono	21 Dime Pavimenti	31 FAER	41 Ex centro ecologico in disuso	51 Bar (Castle Rock)
02 Capannone logistico	12 Ex Torri Ligresti in stato di parziale abbandono	22 Edificio non utilizzato (in buono stato)	32 Gameaz Elior	42 Edifici in stato di abbandono	52 Violini Pavimenti uffici
03 Luini Pavimenti S.p.A.	13 The Hub Hotel	23 Edificio per uffici	33 Edificio non utilizzato (in buono stato)	43 Dedalo	53 Violini Pavimenti capannone
04 General Finance	14 Centro logistico Poste Italiane	24 Tupperware	34 OCMI-OTG	44 Edificio non utilizzato (in buono stato)	54 Edificio non utilizzato (in buono stato)
05 Centro Porsche Milano Nord	15 Edificio non utilizzato (in buono stato)	25 Edificio per uffici	35 Residenza privata/uffici	45 Esa Automazioni	55 Capannone
06 Barcelo' Hotel	16 Residenze private	26 Cambielli Edilfriuli	36 Edificio in stato di abbandono	46 Verri Ombrellificio	56 Eurosmaltimenti
07 Edificio per uffici	17 Edificio per uffici	27 Canfor Utensili	37 Edificio in vendita in buono stato	47 Ufficio Cd Pharma	57 I.M.S.
08 Edifici in stato di abbandono	18 NoiCompriamoAuto.it	28 Lambo Carburanti	38 Almini	48 SicurlItalia	58 Tridella S.r.l.
09 Profital S.p.A.	19 Fogliani	29 Edificio in stato di abbandono	39 Edificio in stato di abbandono	49 Klima Hotel	59 Vetraria Ambrosiana
10 Edificio in stato di abbandono	20 Fogliani Future Tec	30 Edificio non utilizzato (in buono stato)	40 Tradigo Giovanni	50 Edificio per uffici	60 Centro Edile Antonini

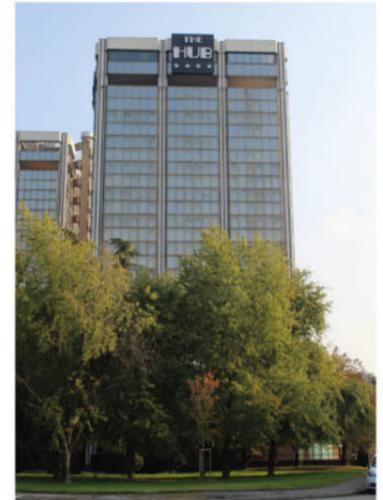




## THE HUB HOTEL - 4 stelle

2

- **luogo:** Via privata Polonia, 10 - Milano
- **anno di realizzazione:** 2008
- **numero camere:** 204
- **numero parcheggi:** 80 posti auto
- **servizi:** bar, ristorazione, fitness, piscina

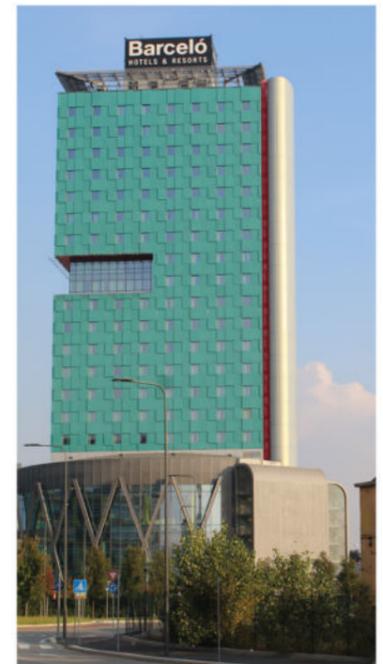


Fonte: Fotografia dell'autore scattata in data 19.10.20

## BARCELO' HOTEL - 4 stelle

3

- **luogo:** Via Stephenson, 55 - Milano
- **progetto architettonico:** Arch. Giancarlo Marzorati
- **collaboratori:** Arch. Simone Micheli, Arch. Enrico Favero
- **designer:** Adrenalina
- **anno di progettazione:** 2009
- **anno di realizzazione:** 2012
- **superficie:** 15.000 mq
- **numero camere:** 280
- **numero piani:** 21
- **parcheggi:** 13.000 mq
- **servizi:** 6 sale congressi, 2 ristoranti, 1 bar all'aperto, 1 centro benessere, servizio navetta



Fonte: Fotografia dell'autore scattata in data 19.10.20

## KLIMA HOTEL - 4 stelle

1

- **luogo:** Via privata Venezia Giulia, 8 - Milano
- **cliente:** Immobiliare Giulia Venezia S.r.l.
- **progetto architettonico:** Studio Bozzini S.r.l.
- **progetto ingegneristico:** Società S.P.S. S.r.l.
- **collaboratori:** Arch. Lucia Bozzini, Arch. Marco, Arch. Annalisa Ubezio, Ing. Andrea Vago
- **tempo di progettazione:** 6 mesi
- **anno di realizzazione:** 2012
- **superficie:** 15.000 mq
- **numero camere:** 208
- **numero parcheggi:** 300 posti auto
- **servizi:** 6 sale congressi, ristorante, bar, centro benessere, navetta



Fonte: Fotografia dell'autore scattata in data 19.10.20

## UCI CINEMA

4

- **luogo:** Via Gentile 3, angolo via Stephenson - Milano
- **anno di inaugurazione:** 2006
- **numero sale:** 8
- **numero posti totale sale:** 1.256
- **servizi:** bar, ristorazione, aree relax



Fonte: Street view Google Earth Pro



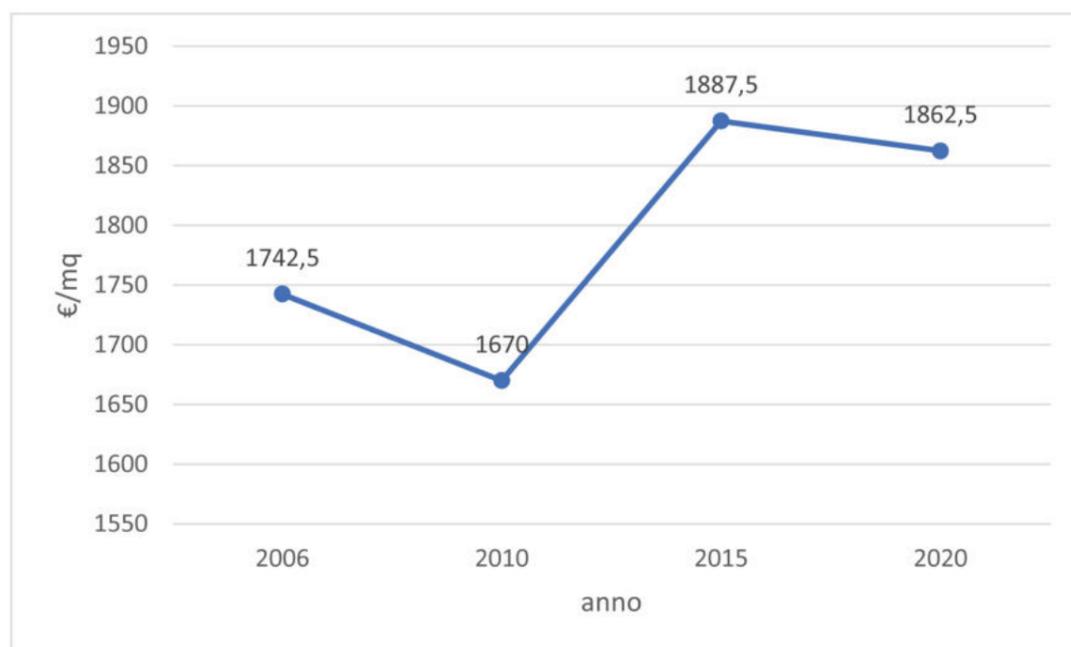
## Confronto valutazioni immobiliari (€/mq) di tutte le tipologie di immobili presenti nella zona Stephenson, codice E8:

(dati ricavati dal sito Agenzia delle Entrate)

	2006		2010		2015		2020	
	MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
Abitazioni Civili	1700	2100	1630	2000	1750	2300	1775	2300
Abitazioni Economiche	1370	1800	1320	1730	1600	1900	1525	1850
Laboratori	750	900	700	850	700	850	650	850
Capannoni	775	950	725	800	775	975	725	975
Magazzini	450	650	400	600	400	600	400	600
Negozi	1050	1500	1000	1450	1000	1450	900	1550
Uffici	1350	1650	1300	1600	1200	1600	1100	1600
Uffici Strutturati	1600	2100	1550	2050	1550	2100	1550	2000

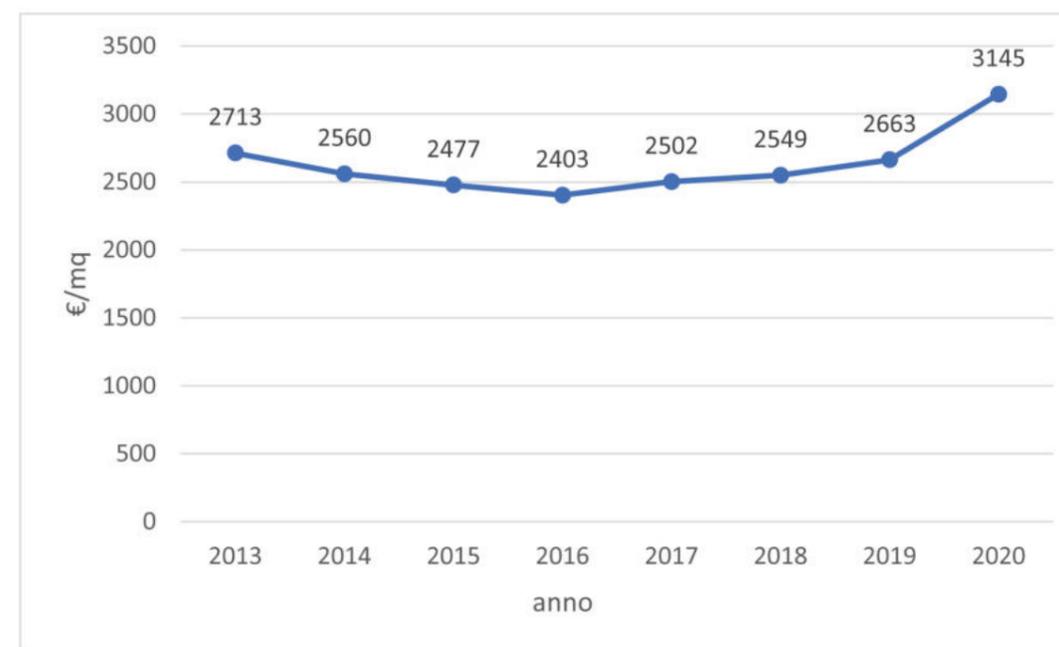
### Grafico andamento valutazioni immobiliari (€/mq) degli immobili residenziali del quartiere di Stephenson:

(dati ricavati dal sito Agenzia delle Entrate)



### Grafico andamento valutazioni immobiliari (€/mq) degli immobili residenziali del quartiere di Cascina Merlata:

(dati ricavati da Immobiliare.it)

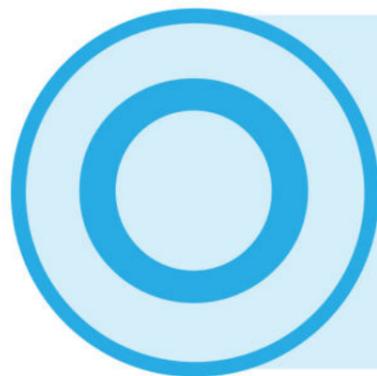




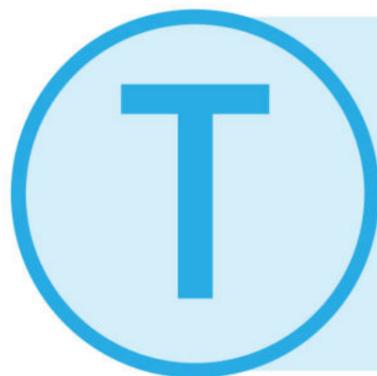
- Presenza di strutture ricettive ben avviate come UCI Cinema, Hotel a quattro e cinque stelle
- Posizione strategica all'interno di un tessuto urbano in via di sviluppo (Mind e Cascina Merlata)
- Vicinanza a servizi sovralocali (Ospedale Sacco) e attrattori (Rho-Fiera Milano)
- Presenza di un tessuto industriale consolidato



- Assenza di quartieri residenziali
- Area prettamente a utilizzo industriale
- Area periferica con mancanza di collegamenti diretti con il resto della città
- Assenza di trasporto pubblico
- Assenza di aree verdi attrezzate e scarsa qualità dello spazio pubblico
- Presenza di immobili abbondanti e in stato di degrado
- Fenomeni di occupazione abusiva



- Inserimento di attività attrattive
- Realizzazione di una stazione ferroviaria
- Presenza di immobili non utilizzati ma in buono stato
- Presenza di aree dismesse per migliorare la viabilità locale
- Presenza di strutture non completate ad uso residenziale



- Isolamento generale dell'area causato dalla viabilità locale e dalla presenza della ferrovia
- Area poco frequentata durante le ore notturne
- Senso di smarrimento causato dall'alto numero di edifici abbondanti e in stato di degrado
- Inquinamento acustico causato dal passaggio dei treni



- **5\_FASE PROGETTUALE**

---

## King's Cross Central

Location: Londra, Regno Unito

Periodo di sviluppo: 2007 - 2020

Fase di realizzazione: operativo / in costruzione

Attori: King's Cross Central Limited Partnership

Superficie: 27 ha

Area Verde: 10 ha

SLP: 743.000 m<sup>2</sup>

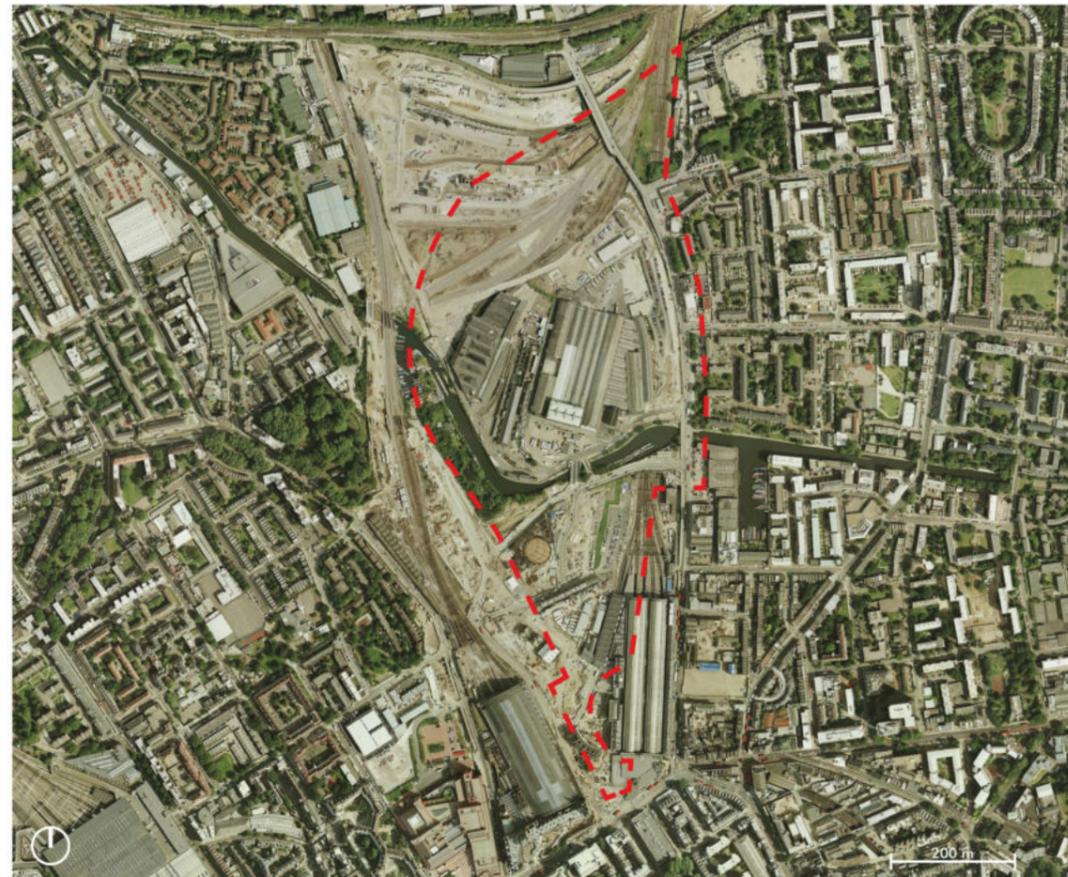
Abitanti: 6.000 persone

### Criteri di selezione

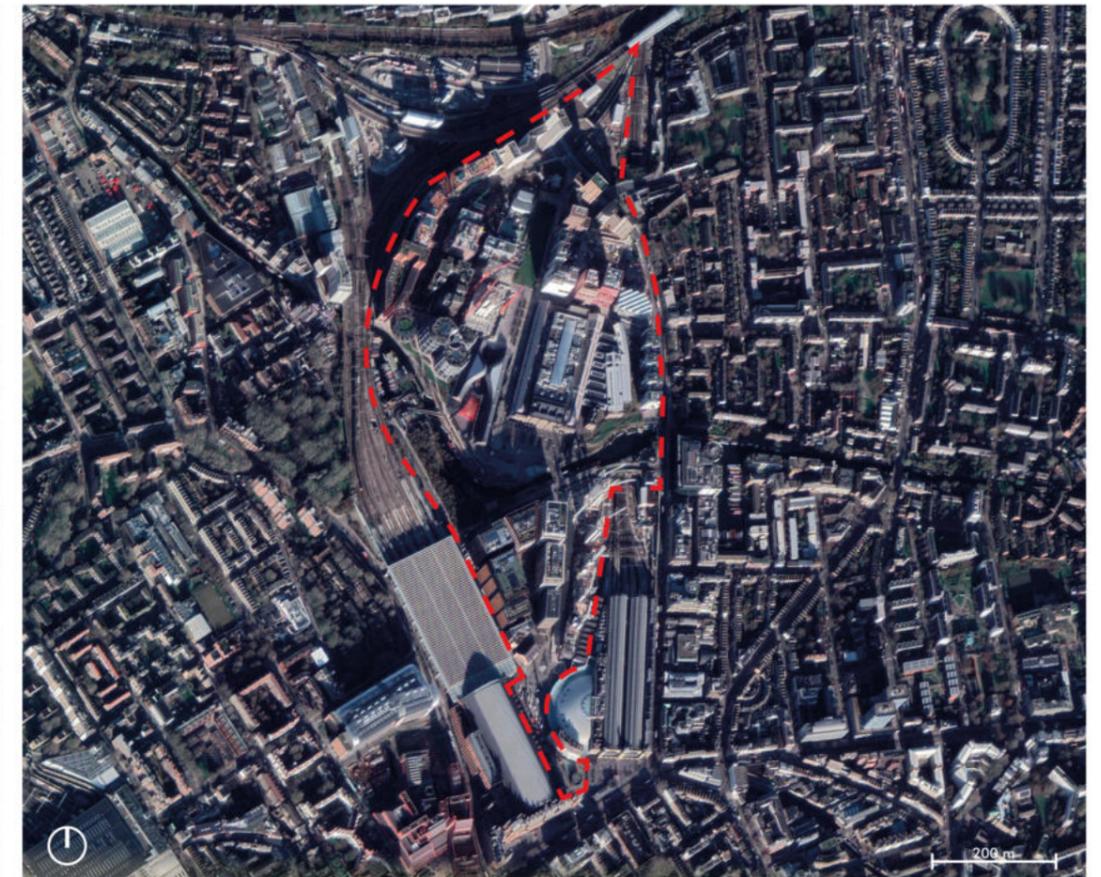
- Conversione polo ferroviario e industriale metropolitano con nuove funzioni attrattive
- Integrazione di funzione residenziale, commerciale, terziaria
- Presenza di aree verdi, spazi pubblici pavimentati, piste ciclabili e pedonali
- Utilizzo di materiali efficienti, pannelli solari, tetti verdi per creare quartiere eco-sostenibile

### Fonti:

- Machedon E., Mulligan J., Alireza Z., "Scali ferroviari a Milano. Rigenerazione urbana: casi studio", AECOM, 2016
- Montedoro L., "Le grandi trasformazioni urbane. Una ricerca e un dibattito per gli scali milanesi", Fondazione OAMi, 2018, Milano
- Arup, report redatto per FS Sistemi Urbani, "Scali ferroviari. Benchmarking di rigenerazione urbana di successo su aree ferroviarie dismesse"



Ortofoto di King's Cross, 1999 Fonte: Google Earth Pro



Ortofoto di King's Cross, 2020 Fonte: Google Earth Pro



Masterplan di progetto

Fonte: Montedoro L., "Le grandi trasformazioni urbane. Una ricerca e un dibattito per gli scali milanesi", Fondazione OAMi, 2018, Milano, p. 51



## Clichy Batignolles

**Location:** Parigi, Francia

**Periodo di realizzazione:** 2007 - oggi

**Fase di realizzazione:** in costruzione

**Attori:** Francois Grether, Urbanistica; Jacqueline Osty, Paesaggistica; Società OGI, Ingegneria

**Superficie:** 54 ettari

**Area Verde:** 10 ha

**SLP:** 550.000 m<sup>2</sup>

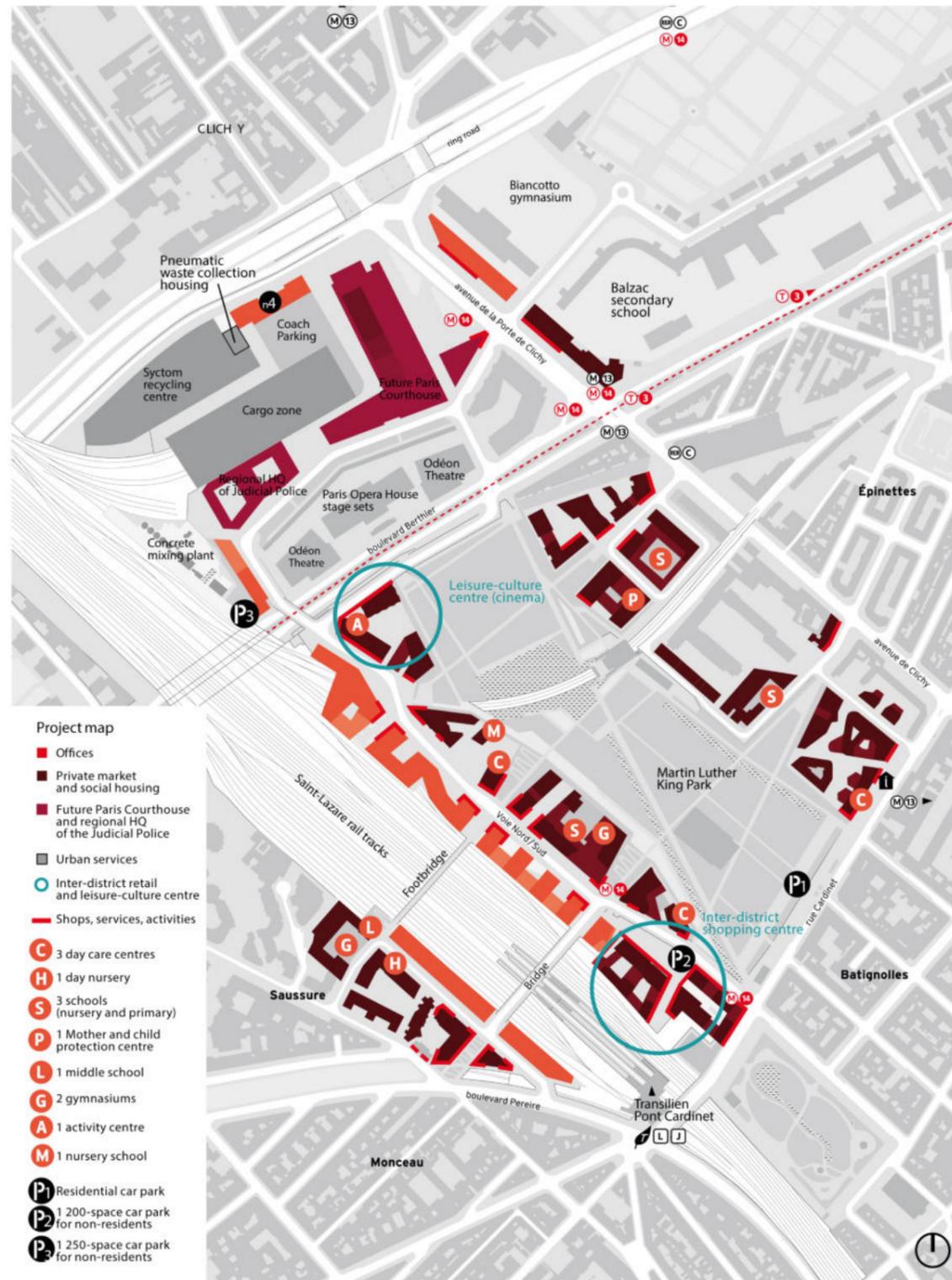
**Abitanti:** 7.500 persone

### Criteri di selezione

- Presenza di un parco pubblico di 10 ettari
- Integrazione di social housing con funzioni terziarie/direzionali e pubbliche
- Mixité sociale e funzionale
- Trasformazione ex sito ferroviario in disuso, in un nuovo quartiere eco-sostenibile
- Utilizzo di materiali e tecnologie sostenibili per ottimizzare il risparmio energetico

### Fonti:

- Machedon E., Mulligan J., Alireza Z., "Scali ferroviari a Milano. Rigenerazione urbana: casi studio", AECOM, 2016
- Montedoro L., "Le grandi trasformazioni urbane. Una ricerca e un dibattito per gli scali milanesi", Fondazione OAMi, 2018, Milano
- Arup, report redatto per FS Sistemi Urbani, "Scali ferroviari. Benchmarking di rigenerazione urbana di successo su aree ferroviarie dismesse"

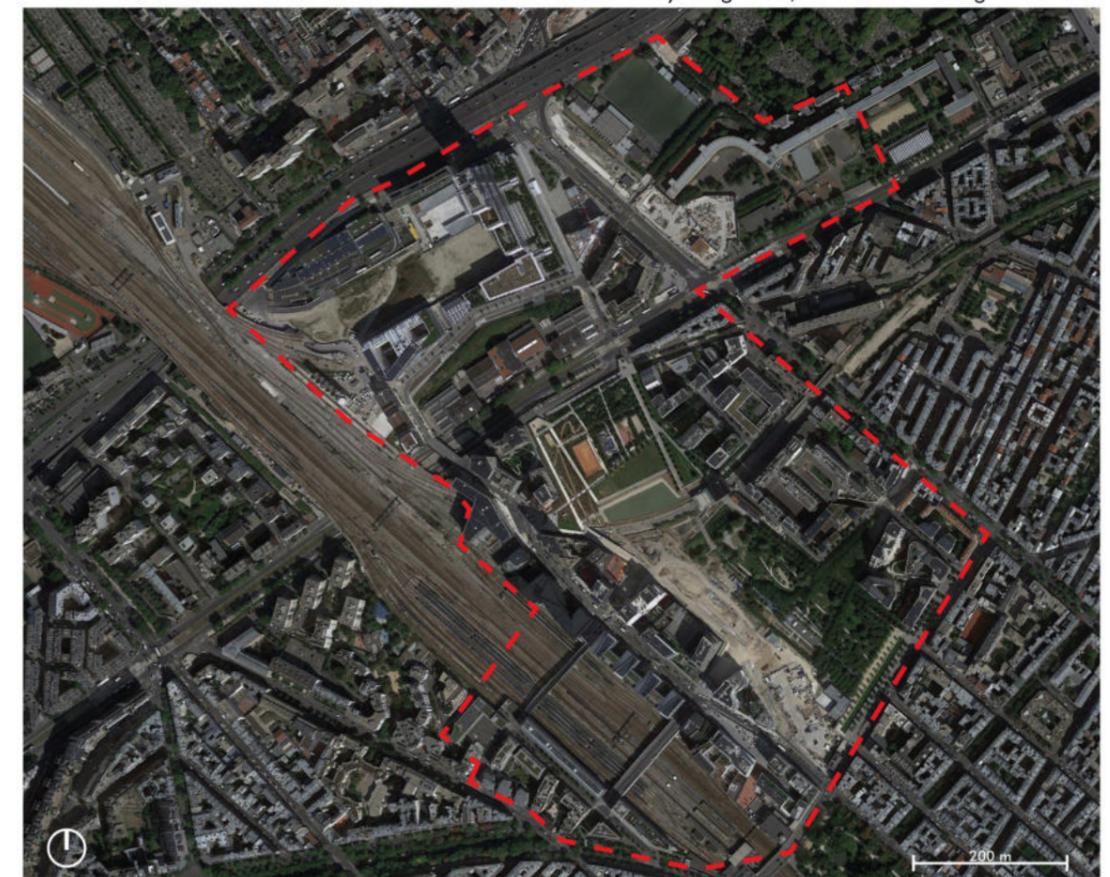


Masterplan di progetto

Fonte: parismetropole-amenagement.fr



Ortofoto di Clichy Batignolles, 2001 Fonte: Google Earth Pro



Ortofoto di Clichy Batignolles, 2019 Fonte: Google Earth Pro



## Eastside

Location: Birmingham, Regno Unito

Periodo di sviluppo: 2002 - 2020

Fase di realizzazione: in costruzione

Attori: Birmingham City Council, Greater Birmingham and Solihull Local Enterprise Partnership

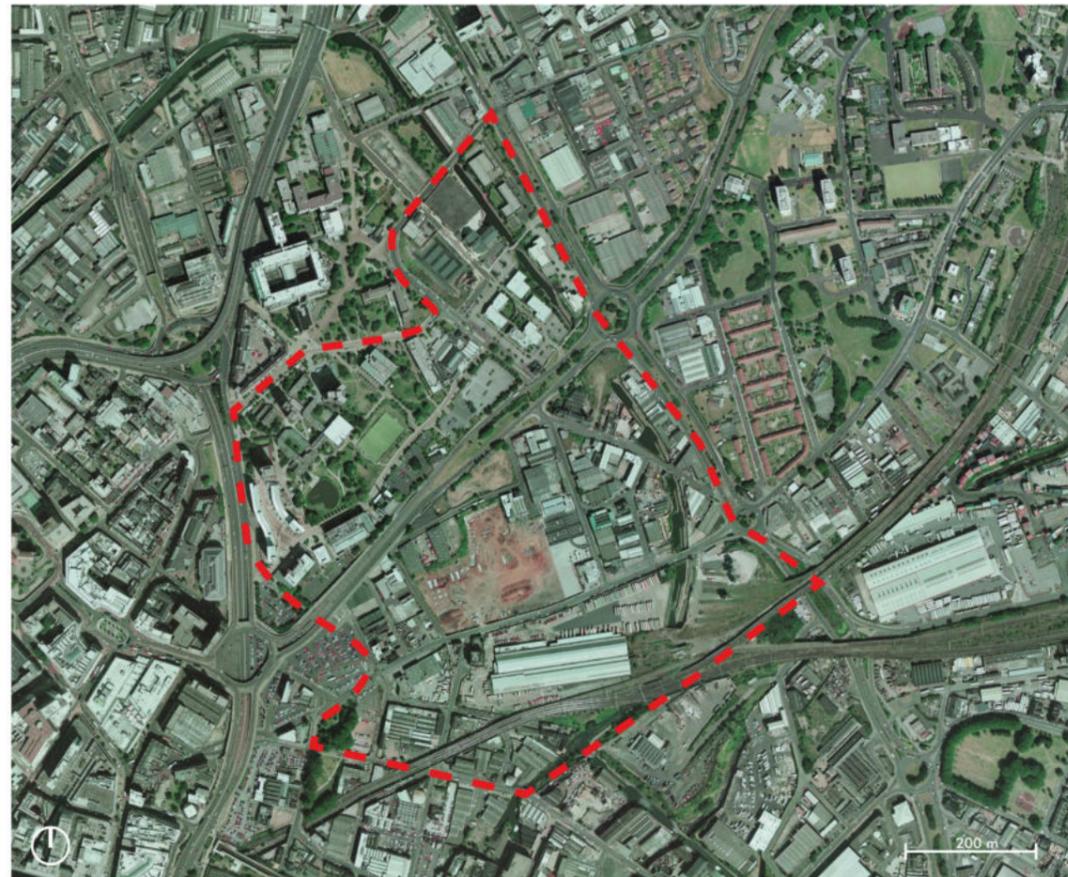
Superficie: 49 ha

### Criteri di selezione

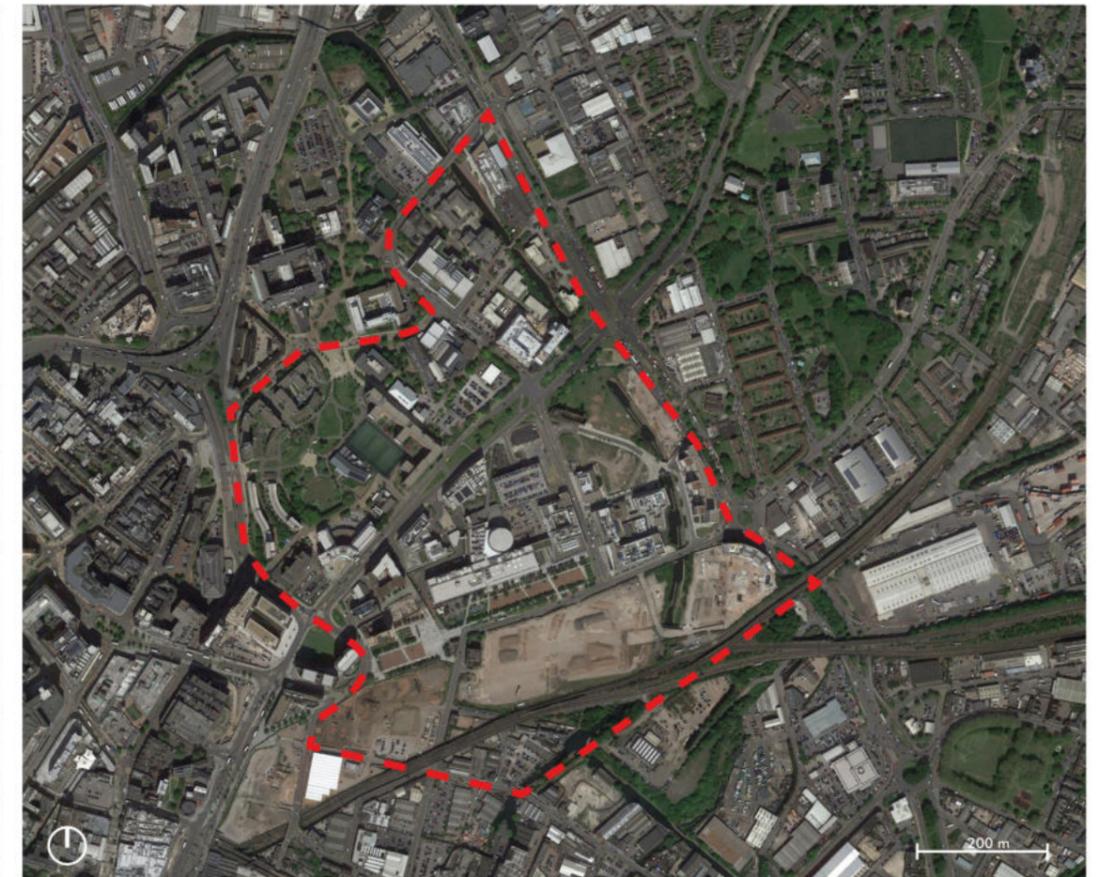
- Riconversione di siti industriali dismessi per nuovo impianto dedicato al settore terziario
- Presenza di un museo della scienza, laboratori didattici e dipartimenti universitari (Millennium Point)
- Presenza di un parco pubblico (Eastside City Park)
- Realizzazione di nuovi quartieri residenziali con relativi spazi commerciali
- Creazione di una nuova stazione dell'alta velocità Birmingham-Londra, in programma per il 2026

### Fonti:

- Montedoro L., "Le grandi trasformazioni urbane. Una ricerca e un dibattito per gli scali milanesi", Fondazione OAMi, 2018, Milano



Ortofoto di Eastside Birmingham, 1999 Fonte: Google Earth Pro



Ortofoto di Eastside Birmingham, 2019 Fonte: Google Earth Pro



Render di progetto Fonte: birminghammail.co.uk



## REDEVELOPMENT

Riportare il luogo in crisi ancora al centro della scena con interventi di semplice restyling dell'edificio o con azioni più complesse che prevedono radicali trasformazioni della struttura

## REGREENING

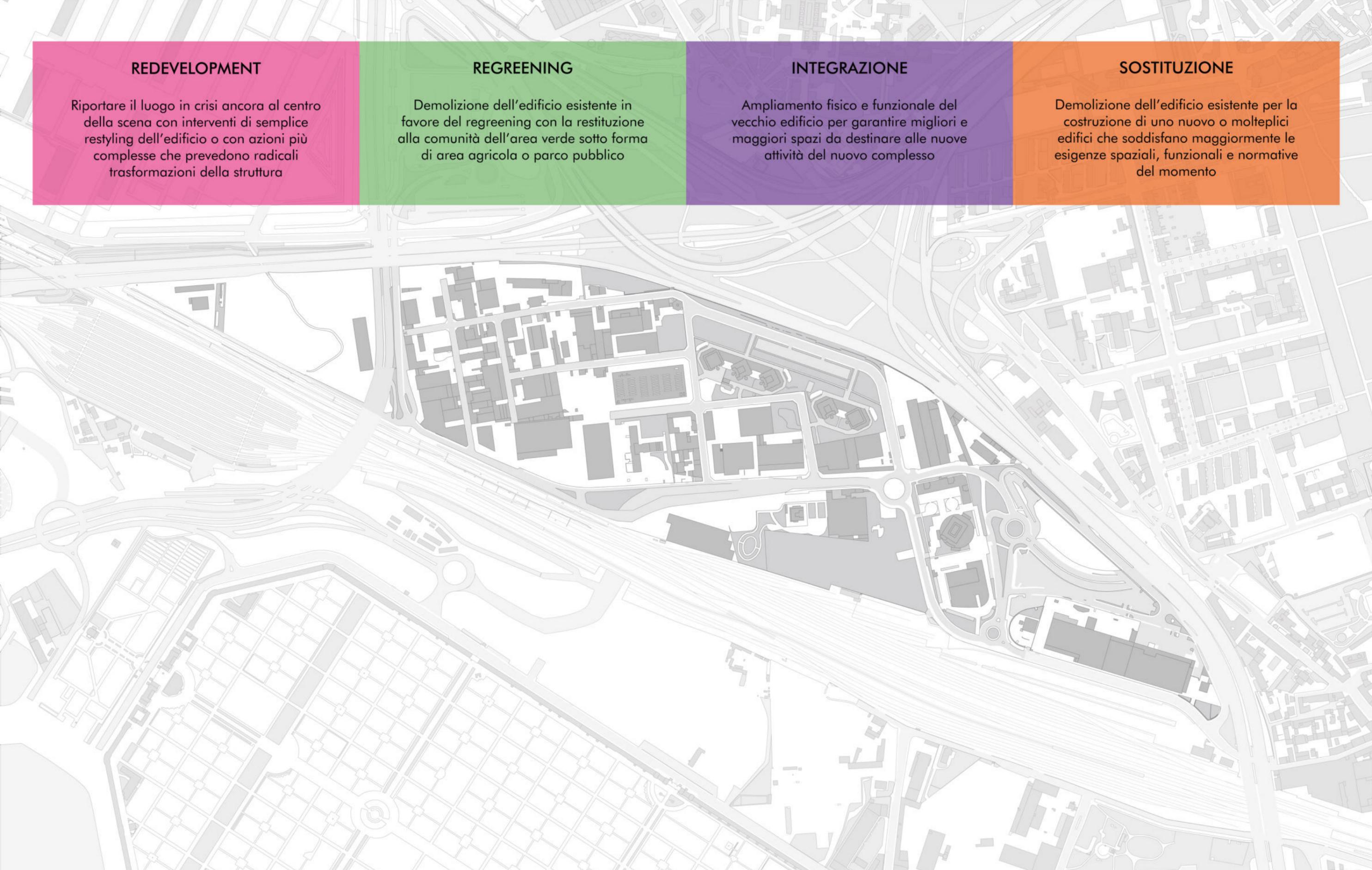
Demolizione dell'edificio esistente in favore del greening con la restituzione alla comunità dell'area verde sotto forma di area agricola o parco pubblico

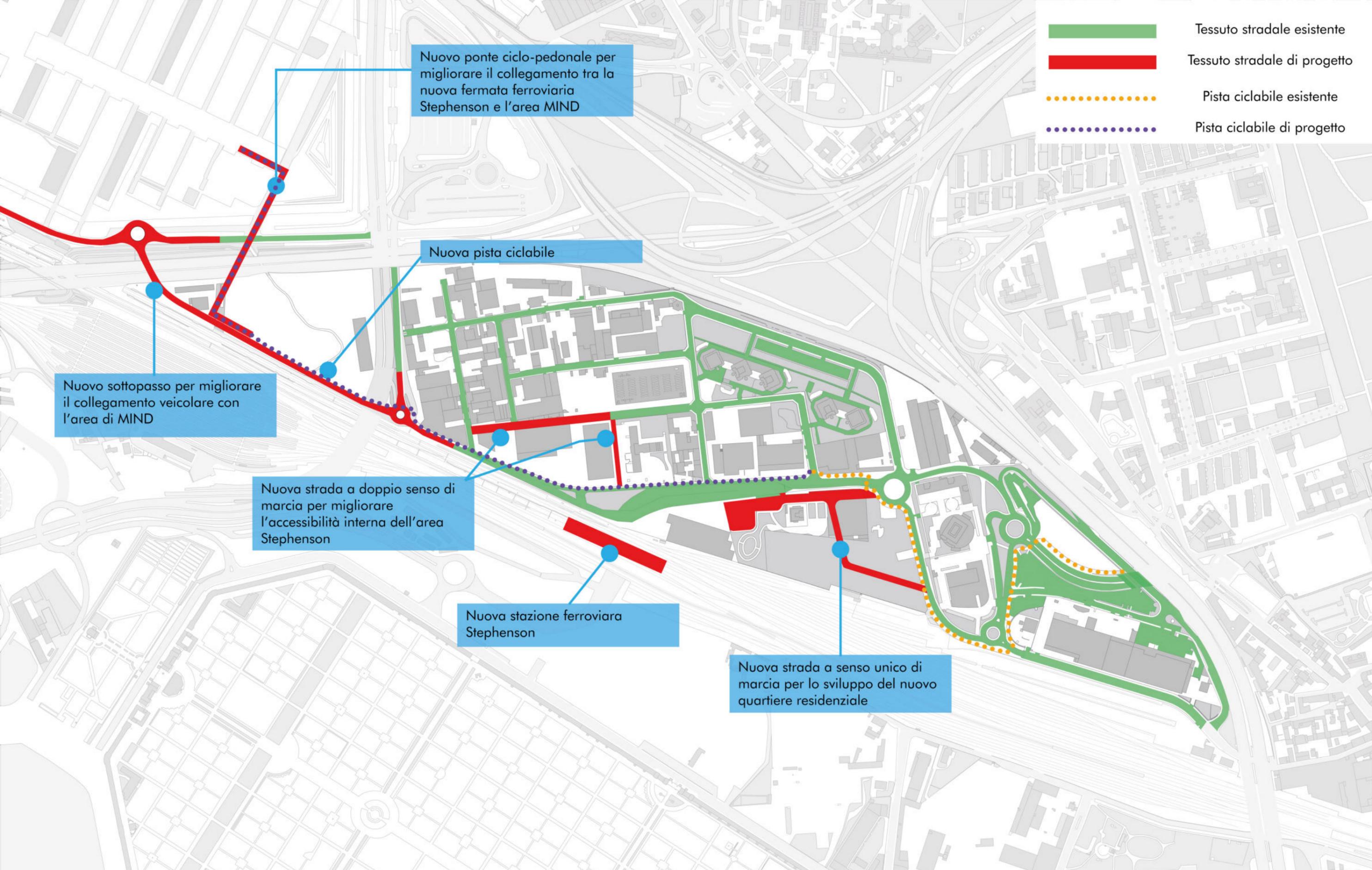
## INTEGRAZIONE

Ampliamento fisico e funzionale del vecchio edificio per garantire migliori e maggiori spazi da destinare alle nuove attività del nuovo complesso

## SOSTITUZIONE

Demolizione dell'edificio esistente per la costruzione di uno nuovo o molteplici edifici che soddisfano maggiormente le esigenze spaziali, funzionali e normative del momento

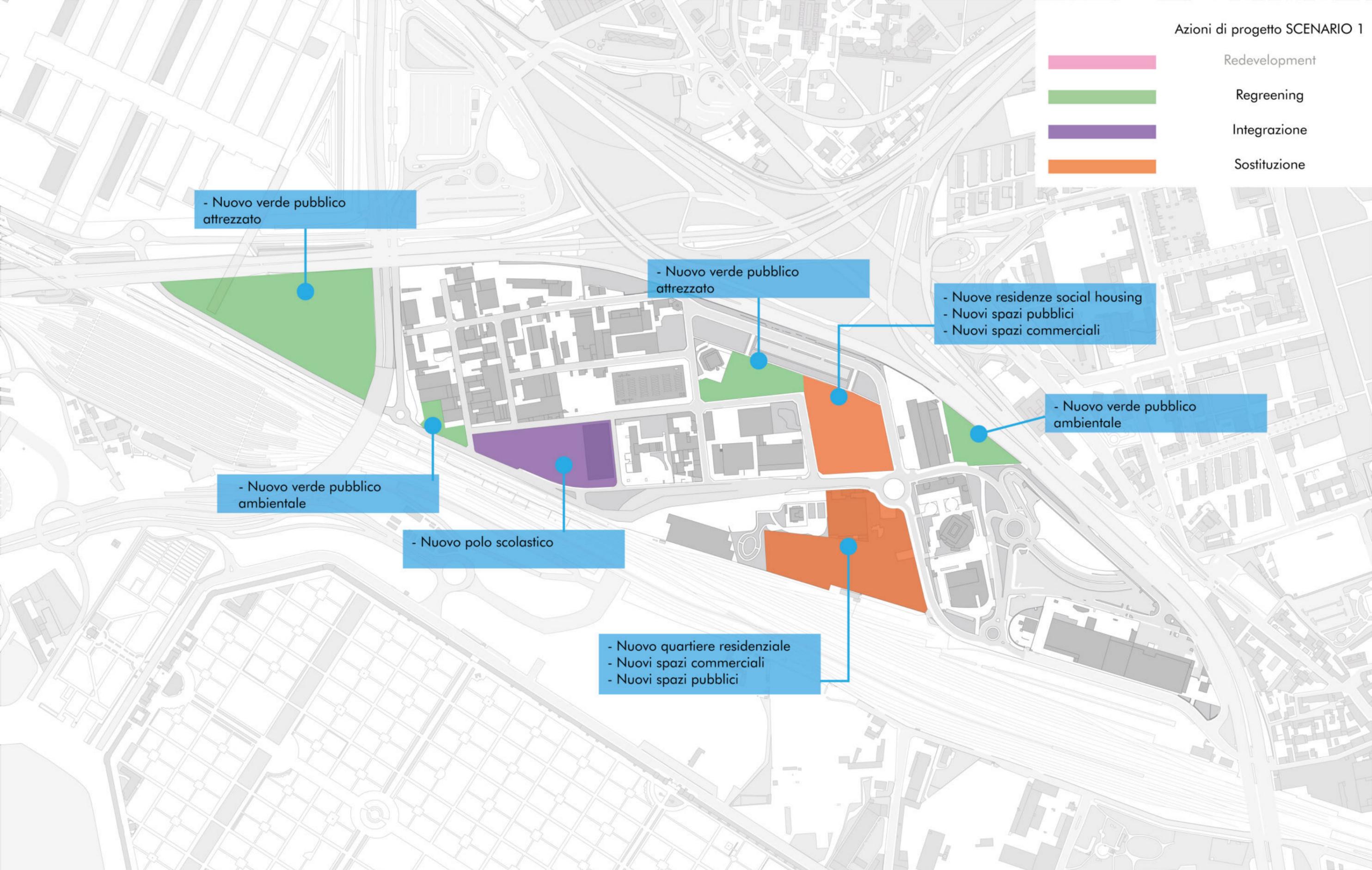


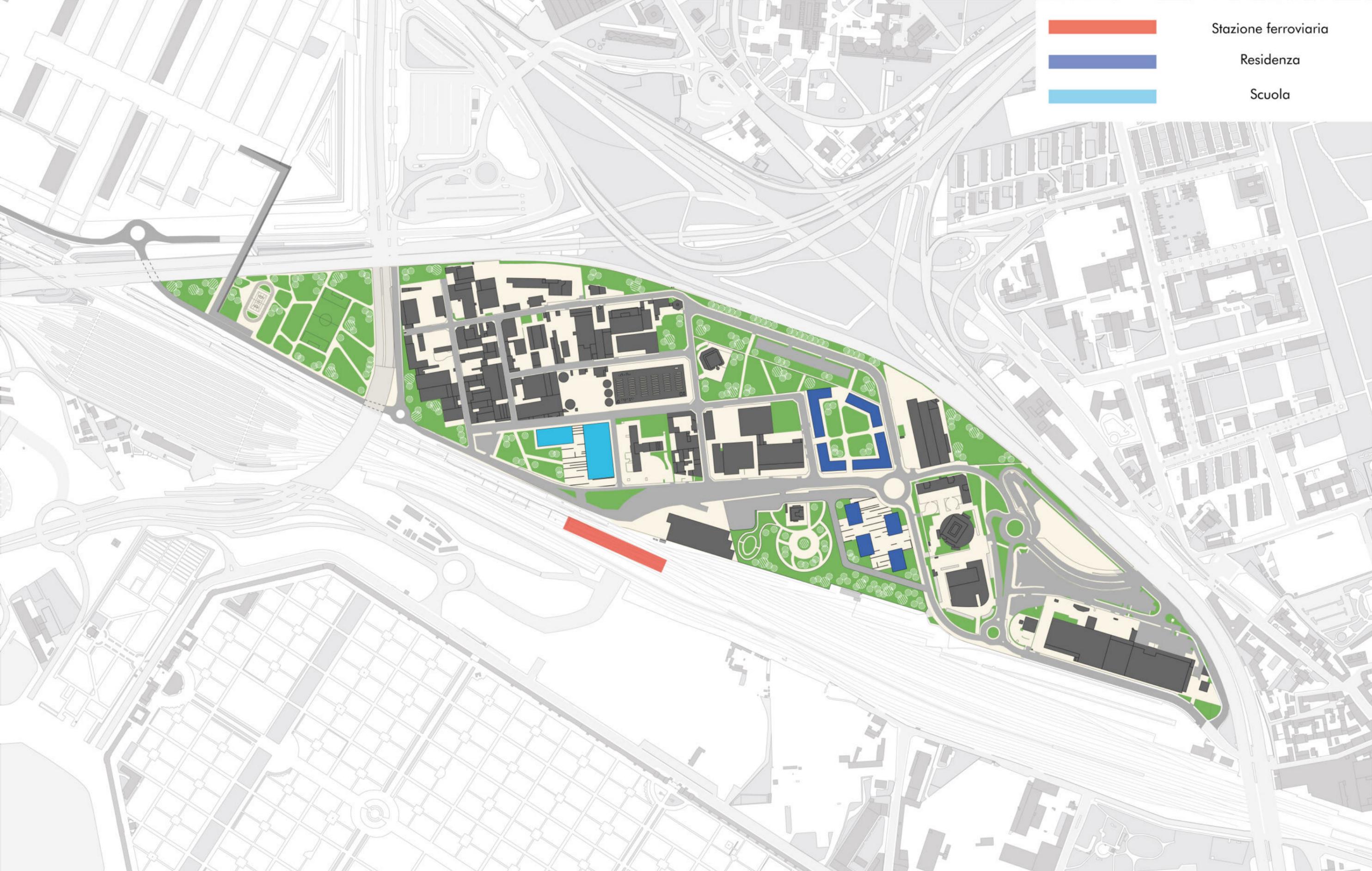


- **5.6\_SCENARIO 1**

---

- Redevelopment
- Regreening
- Integrazione
- Sostituzione



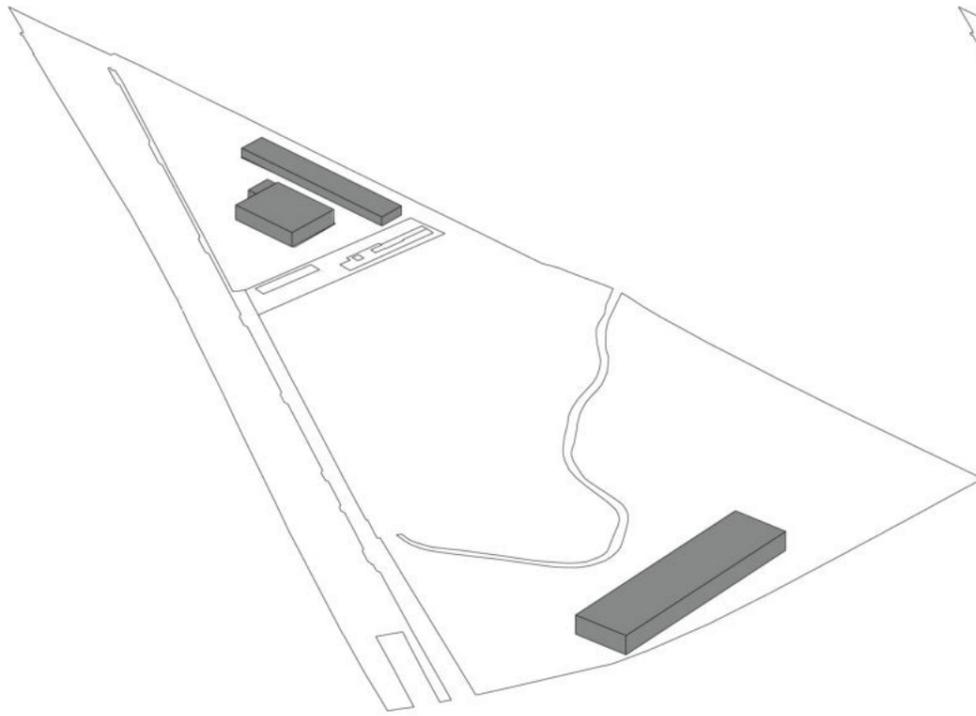


Stazione ferroviaria  
Residenza  
Scuola

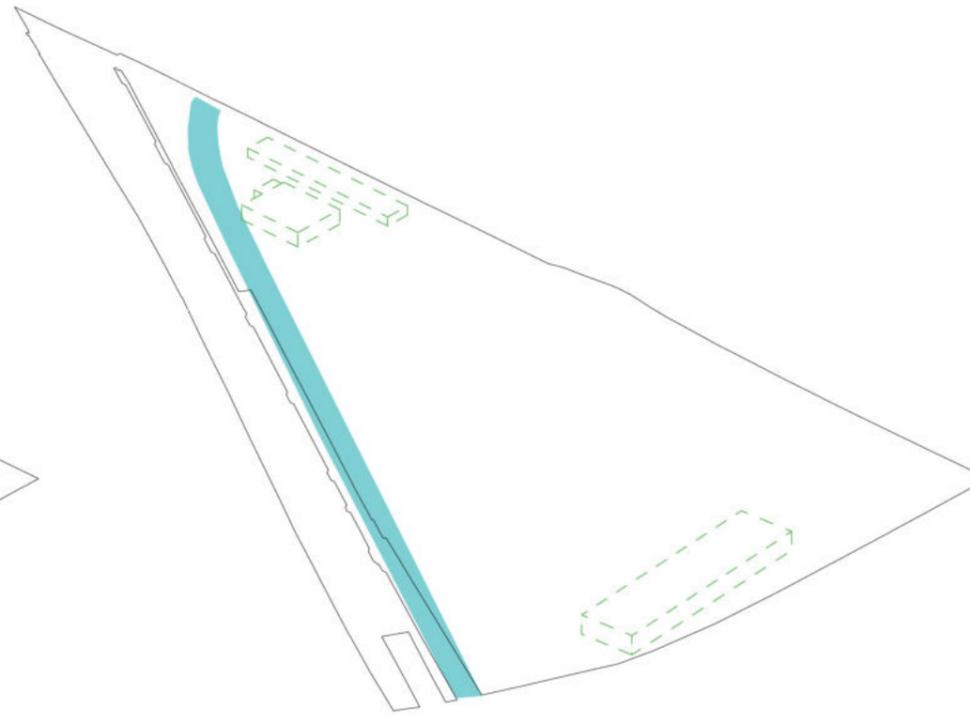




Area verde: 35.770 m<sup>2</sup>



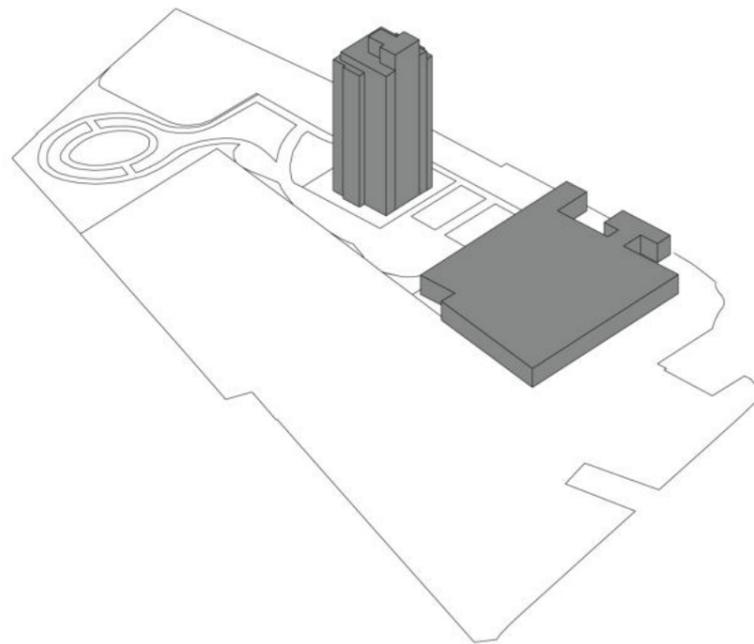
STATO DI FATTO



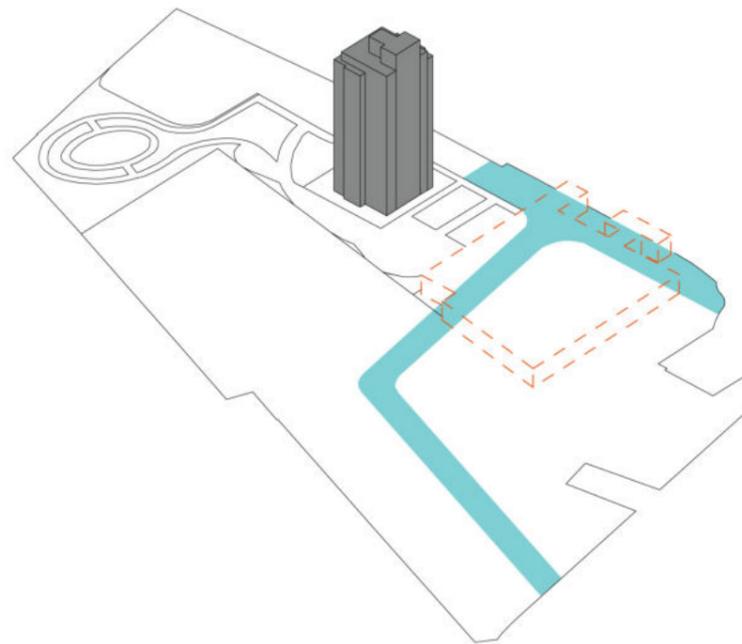
INTERVENTO: **REGREENING** + **MODIFICA VIABILITA'**



STATO DI PROGETTO: VERDE PUBBLICO ATTREZZATO + PONTE CICLO- PEDONALE



STATO DI FATTO



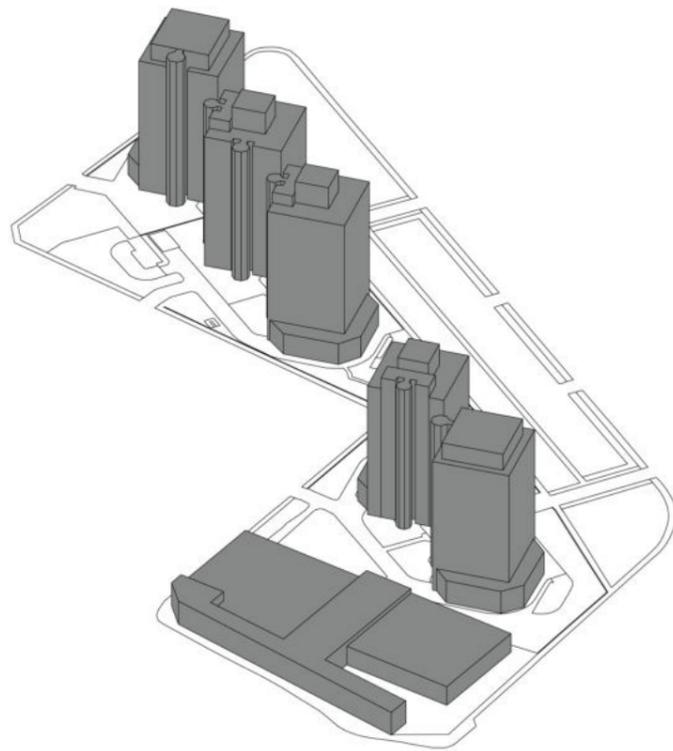
INTERVENTO: **SOSTITUZIONE** + **MODIFICA VIABILITA'**



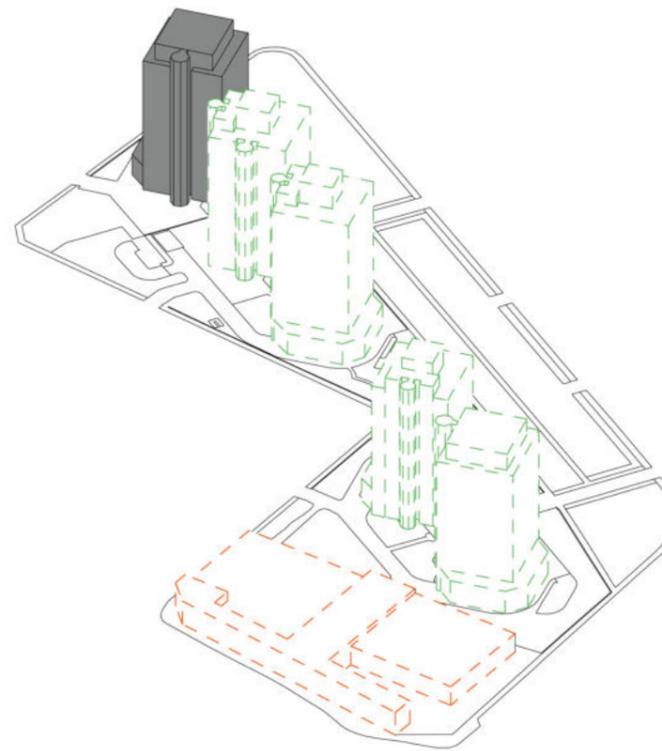
Area verde: 17.120 m<sup>2</sup>  
Residenza: 35.200 m<sup>3</sup>

STATO DI PROGETTO: TORRI RESIDENZIALI + VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

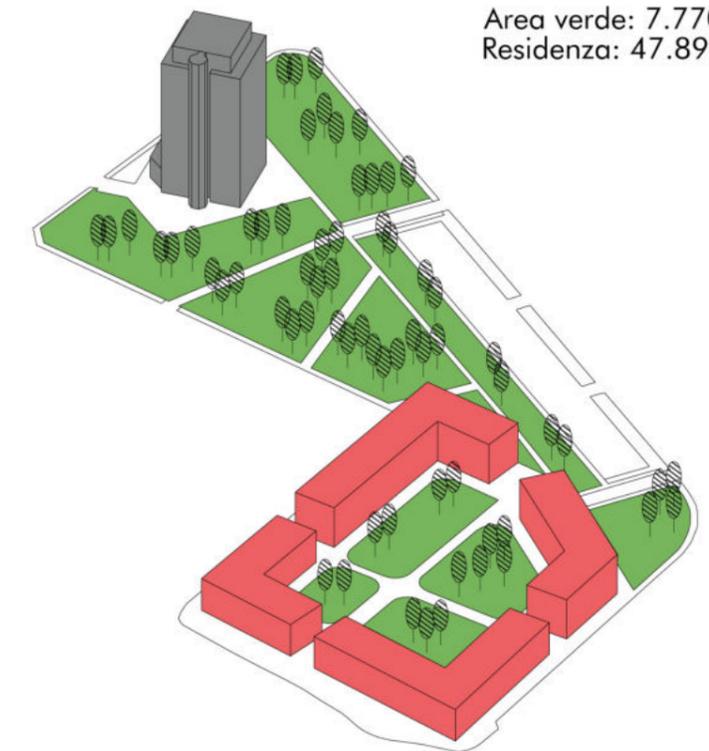




STATO DI FATTO

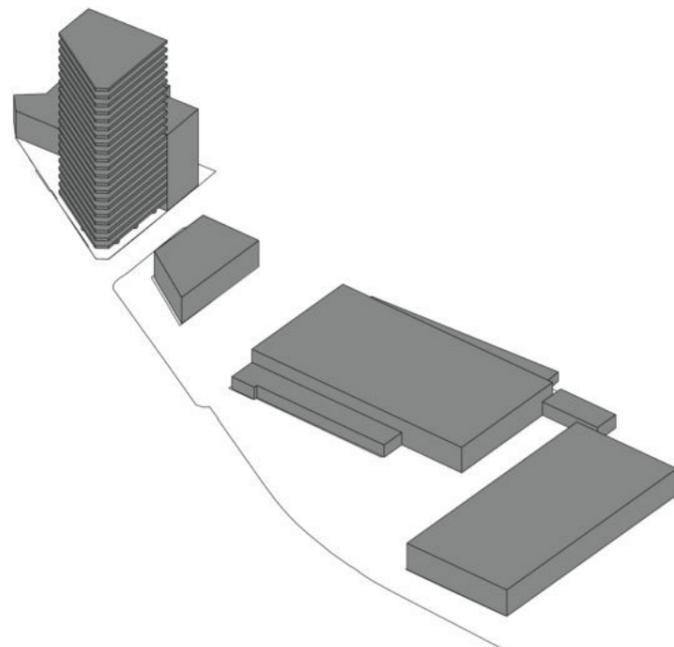


INTERVENTO: **SOSTITUZIONE** + **REGREENING**

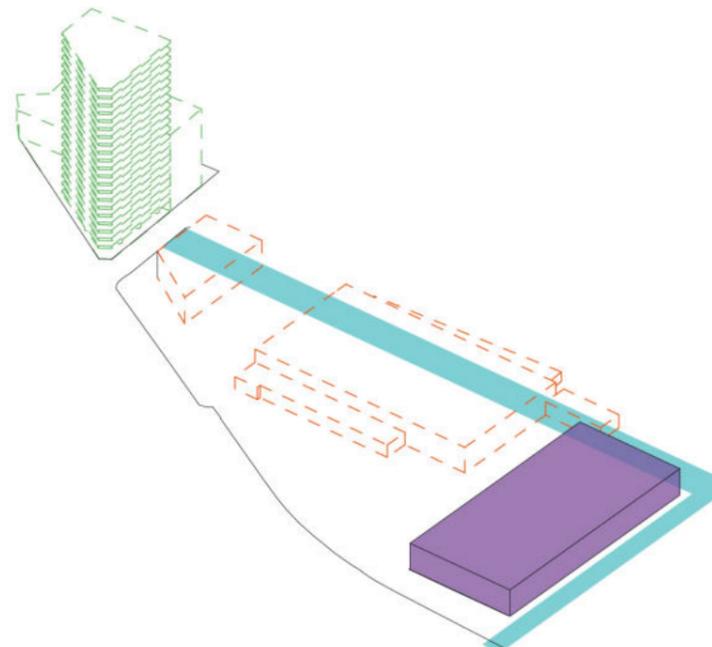


STATO DI PROGETTO: VERDE PUBBLICO +  
RESIDENZE SOCIAL HOUSING

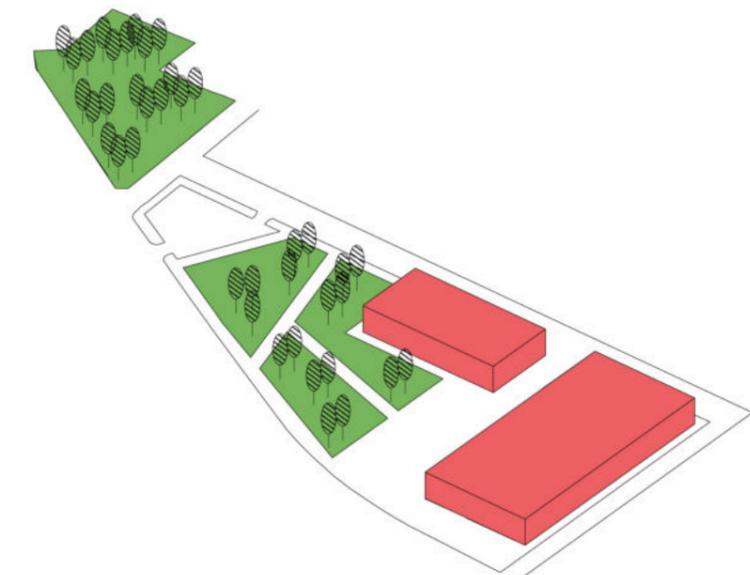
Area verde: 7.770 m<sup>2</sup>  
Residenza: 47.890 m<sup>3</sup>



STATO DI FATTO



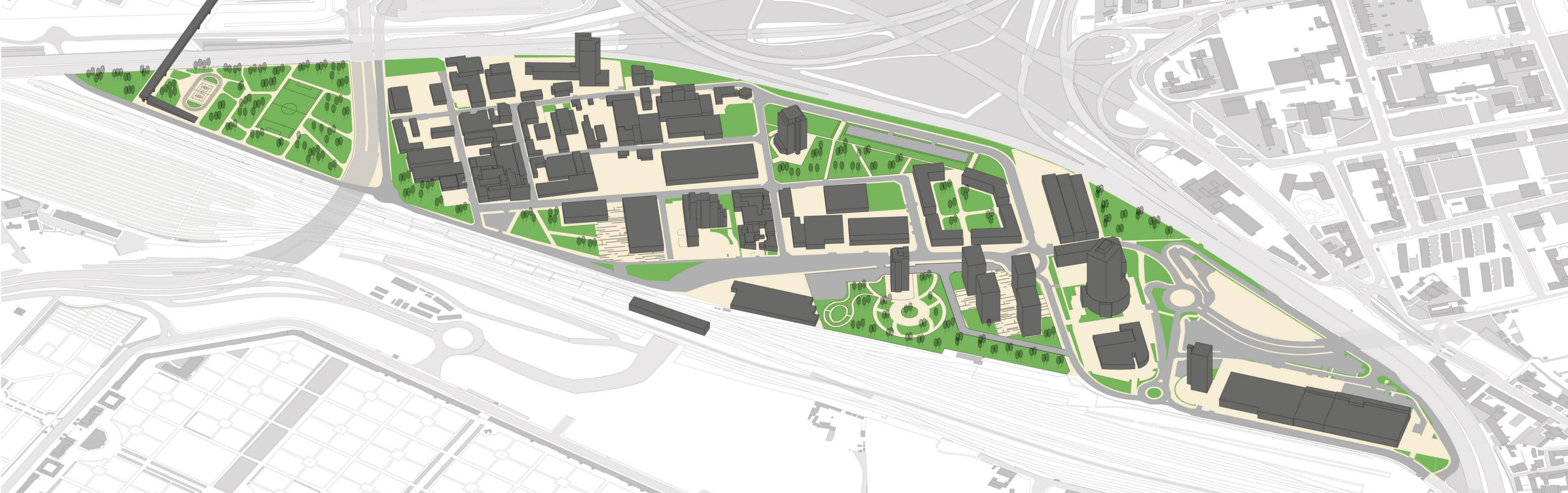
INTERVENTO: **REGREENING** + **INTEGRAZIONE**  
+ **MODIFICA VIABILITA'**



STATO DI PROGETTO: VERDE PUBBLICO AMBIENTALE +  
POLO SCOLASTICO

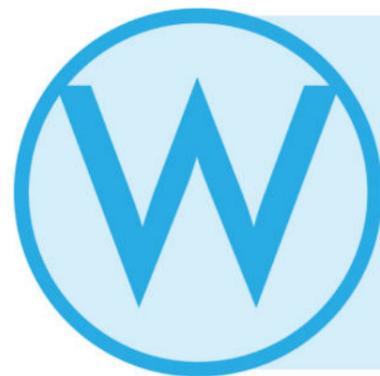
Area verde: 7.180 m<sup>2</sup>  
Polo scolastico: 48.350 m<sup>3</sup>



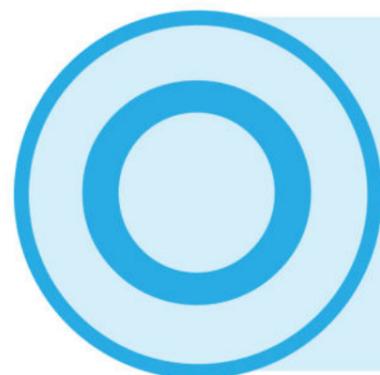




- Miglioramento accessibilità
- Nuovi quartieri residenziali
- Nuova qualità dello spazio e del verde pubblico
- Presenza di un polo scolastico
- Riuso e riqualificazione di strutture esistenti



- Presenza di un tessuto industriale densificato
- Area poco accessibile dalle principali arterie veicolari
- Mancanza di trasporto pubblico su ruote



- Creazione di un collegamento diretto con quartiere Cascina Merlata
- Sviluppo dell'area grazie alla futura stazione ferroviaria



- Area poco frequentata durante le ore notturne
- Inquinamento acustico causato dal passaggio dei treni



- **5.7\_SCENARIO 2**

---

- Redevelopment
- Regreening
- Integrazione
- Sostituzione

- Nuovo polo sportivo

- Riuso e riqualificazione torri per uffici esistenti

- Nuove residenze social housing

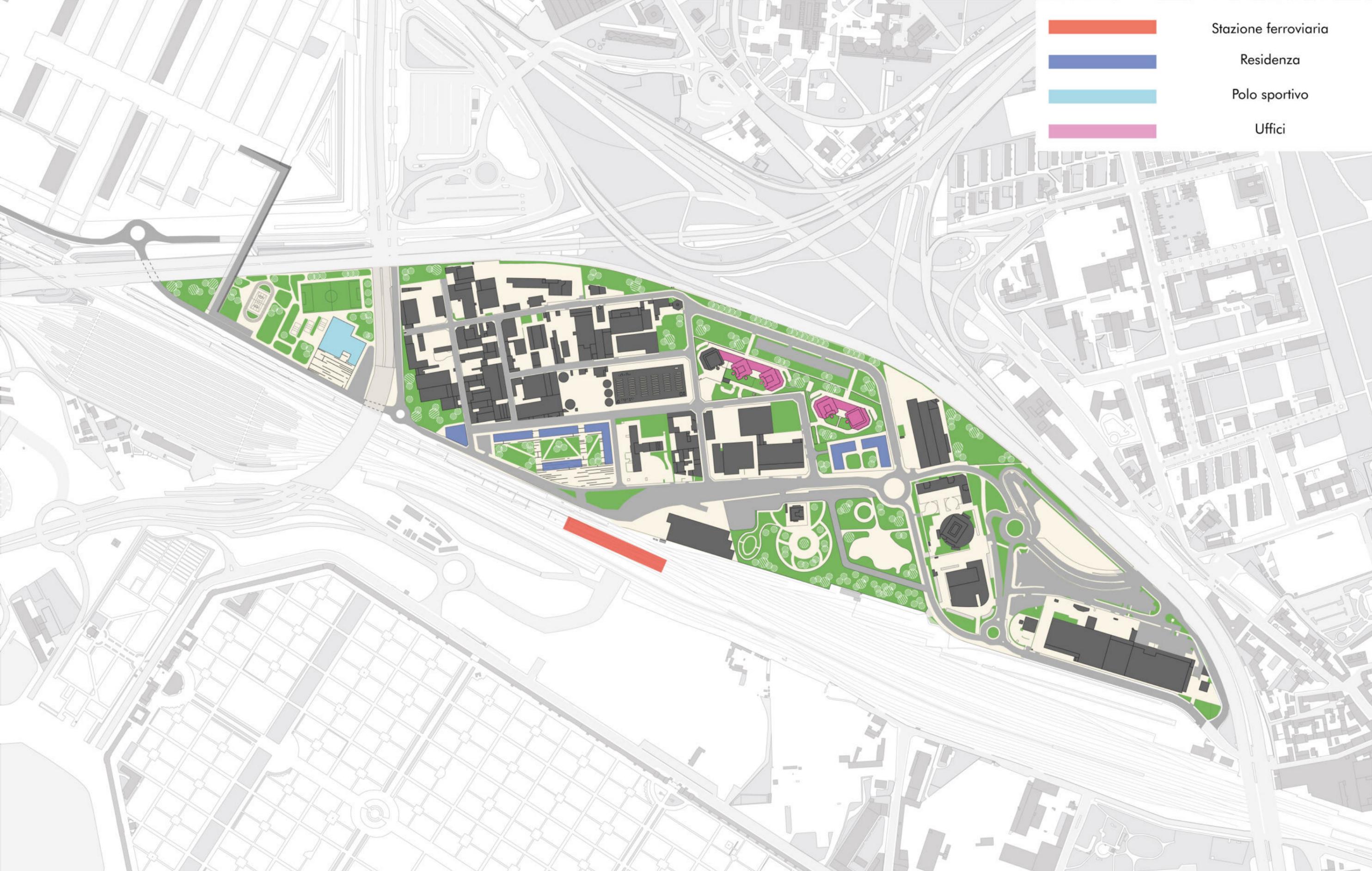
- Nuovo verde pubblico ambientale

- Riuso torre residenziale esistente  
- Nuovo rivestimento di facciata

- Nuove residenze social housing  
- Nuovi spazi pubblici  
- Nuovi spazi commerciali

- Nuovo verde pubblico attrezzato





Stazione ferroviaria

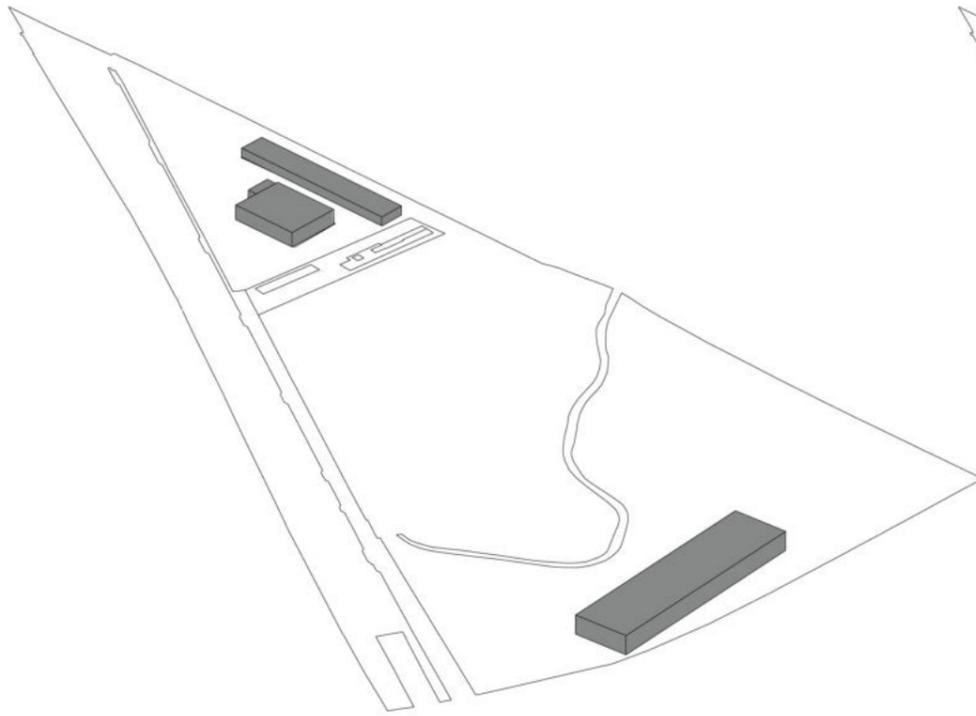
Residenza

Polo sportivo

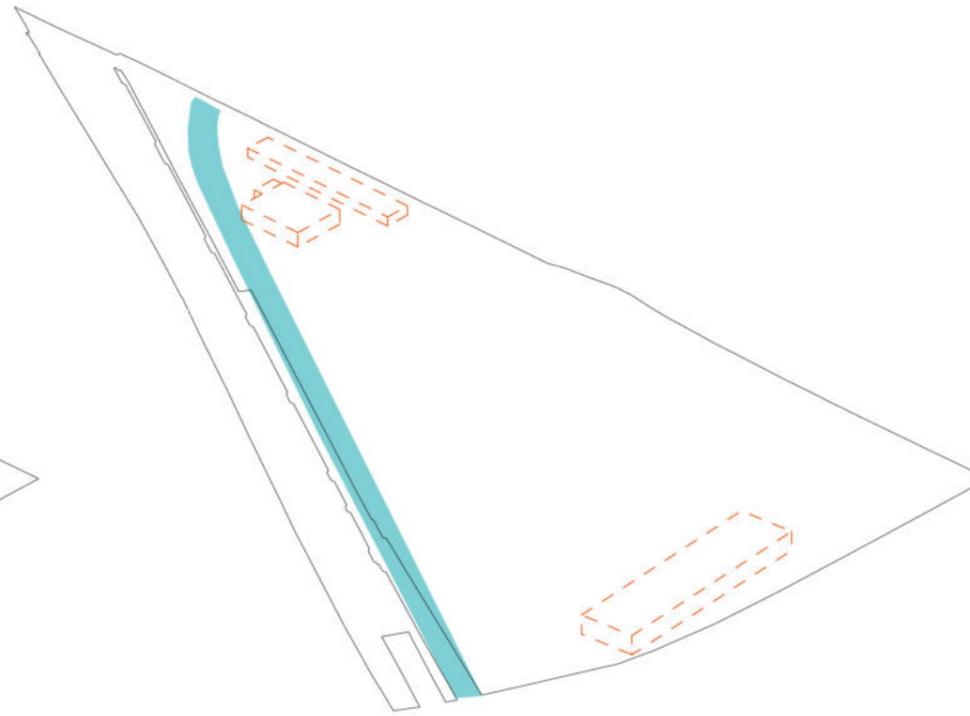
Uffici







STATO DI FATTO

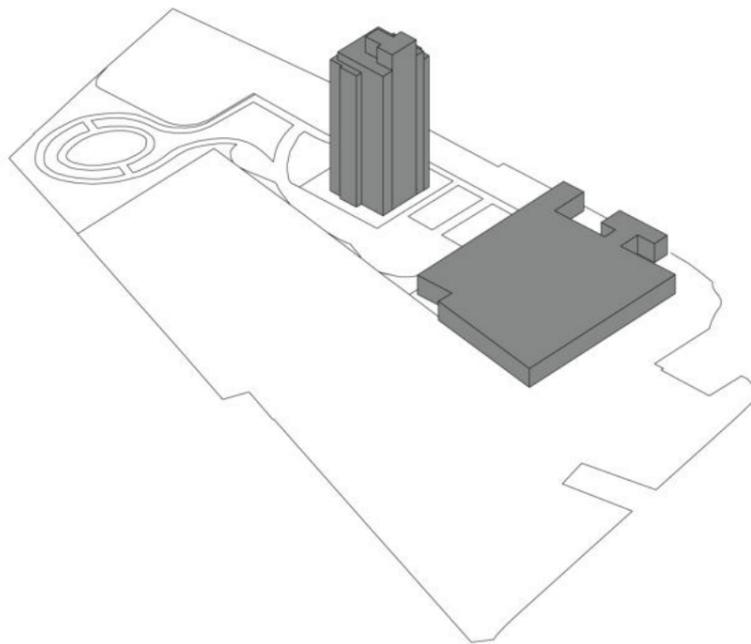


INTERVENTO: **SOSTITUZIONE** + **MODIFICA VIABILITA'**

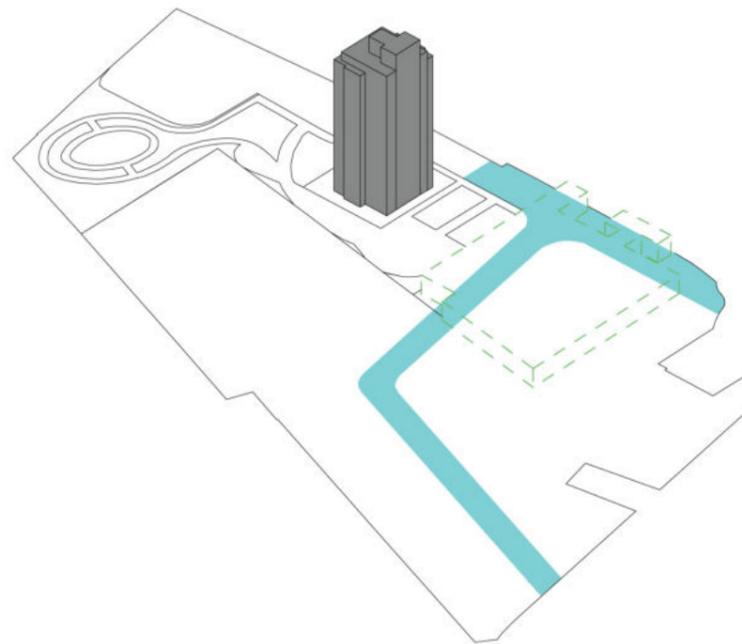


Area verde: 25.000 m<sup>2</sup>  
Polo sportivo: 28.200 m<sup>3</sup>

STATO DI PROGETTO: POLO SPORTIVO + PONTE CICLO-PEDONALE



STATO DI FATTO



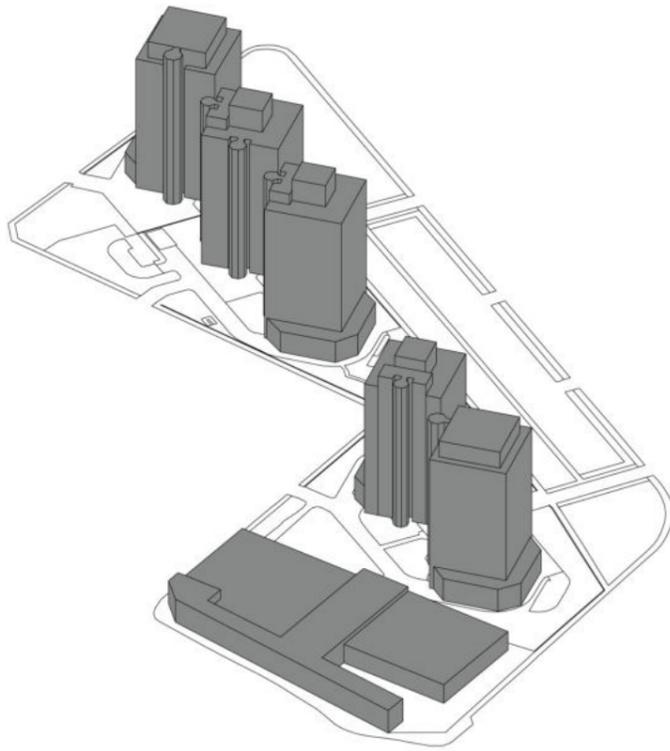
INTERVENTO: **REGREENING** + **MODIFICA VIABILITA'**



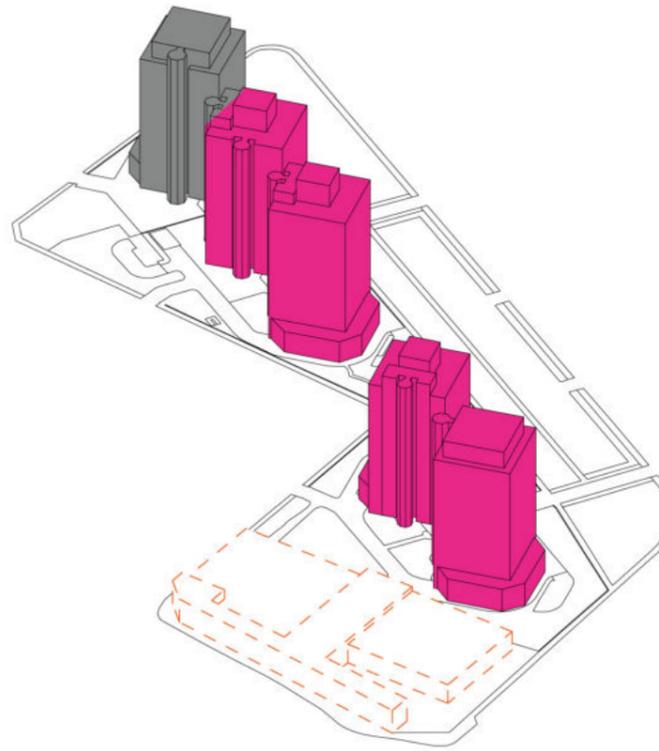
Area verde: 31.830 m<sup>2</sup>

STATO DI PROGETTO: VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

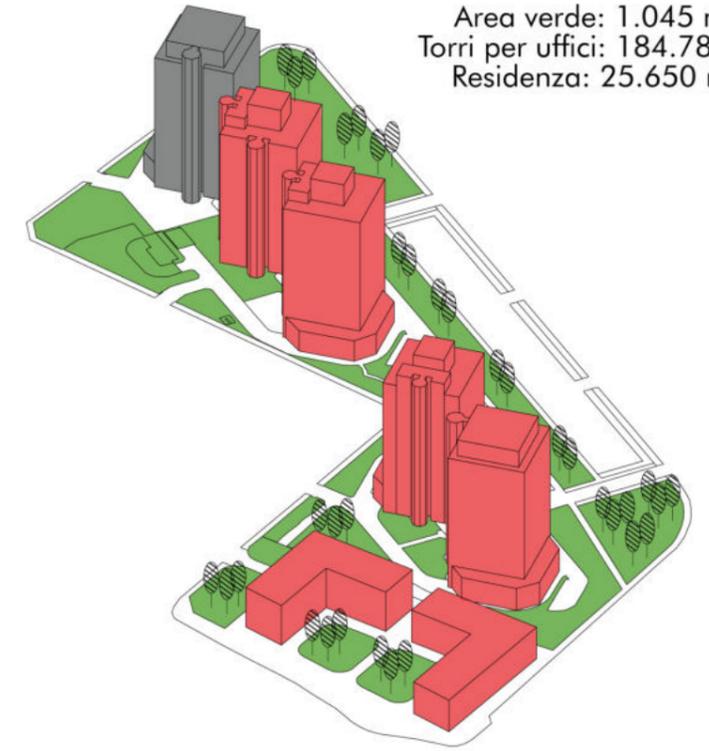




STATO DI FATTO

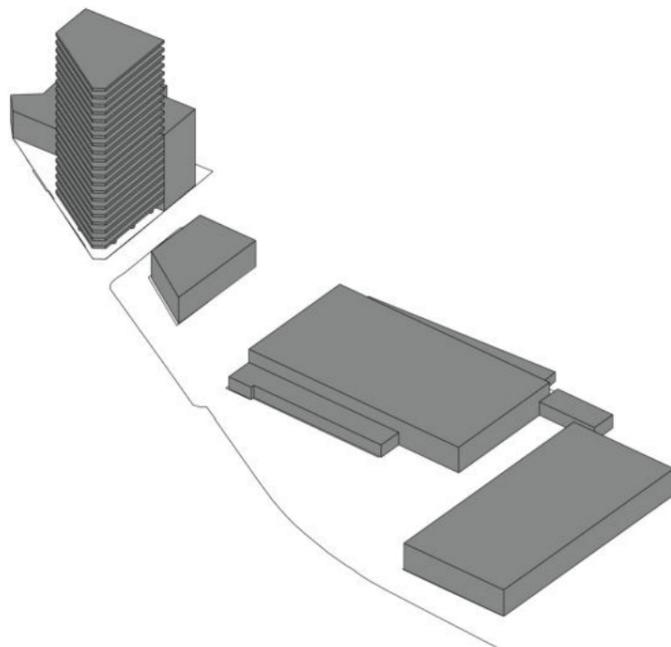


INTERVENTO: REDEVELOPMENT + SOSTITUZIONE

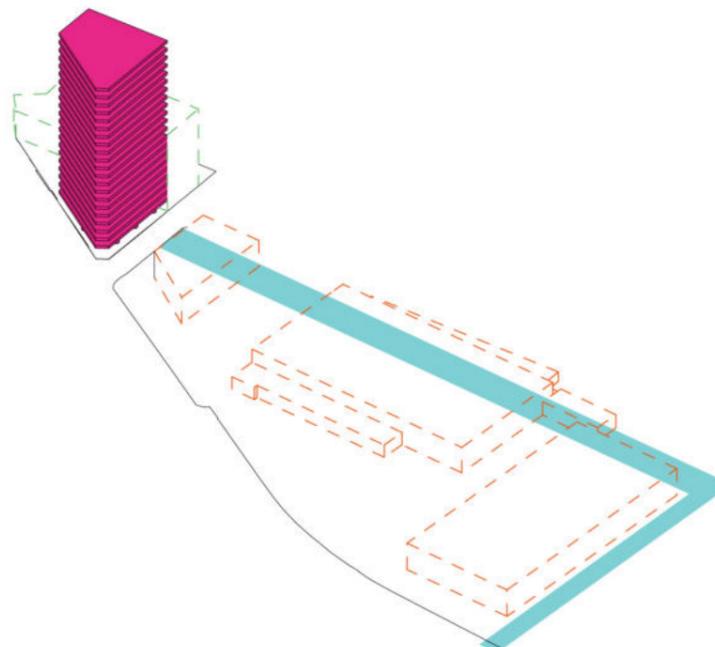


STATO DI PROGETTO: RESIDENZE SOCIAL HOUSING + TORRI PER UFFICI

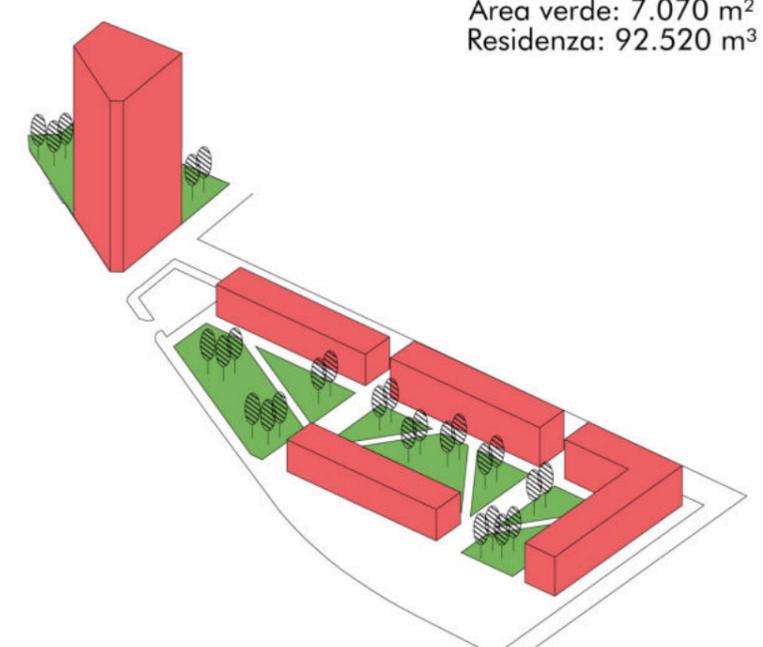
Area verde: 1.045 m<sup>2</sup>  
Torri per uffici: 184.780 m<sup>3</sup>  
Residenza: 25.650 m<sup>3</sup>



STATO DI FATTO



INTERVENTO: REDEVELOPMENT + REGREENING + SOSTITUZIONE + MODIFICA VIABILITA'



STATO DI PROGETTO: TORRE RESIDENZIALE + RESIDENZE SOCIAL HOUSING

Area verde: 7.070 m<sup>2</sup>  
Residenza: 92.520 m<sup>3</sup>



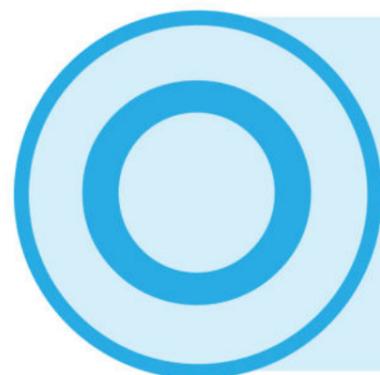




- Miglioramento accessibilità
- Nuovi quartieri residenziali
- Nuova qualità dello spazio e del verde pubblico
- Presenza di un centro sportivo
- Riuso e riqualificazione di strutture esistenti



- Presenza di un tessuto industriale densificato
- Area poco accessibile dalle principali arterie veicolari
- Mancanza di trasporto pubblico su ruote



- Creazione di collegamenti diretti con quartiere Cascina Merlata
- Sviluppo dell'area grazie alla futura stazione ferroviaria



- Area poco frequentata durante le ore notturne
- Inquinamento acustico causato dal passaggio dei treni

