

ALBATROSS SRL

Corso Venezia 2

20123 MILANO



PROPOSTA DEFINITIVA PIANO ATTUATIVO N. 9

art. 35 PA9 del PdR PGT Comune di Milano 21.11.2012

**AREA CT OVEST
VIA DURANDO VIA ANDREOLI VIA MORGHEN
MILANO BOVISA**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Novembre 2014

arChiara setup
STUDIO

arChiara studio
Via De Togni, 27 - 20123 Milano
tel. +39 02 86998504 - fax +39 02 86998425 archiara@tiscalinet.it

-scape

-scape spa
via Pettinengo, 72 - 00159 Roma
tel +39 06 43580128 - fax 0640810028 info@escape.it

PAISA'

Paissà Architettura del Paesaggio - Stignani Associati
Via Alberoni, 4 - 48121 Ravenna
tel. +39 0544 217311 info@paissa.eu

NQA

NQA Nuova Qualità Ambientale s.r.l.
Via B. Sacco, 6 - 27100 Pavia
tel +39 0382 304260 - fax +39 0382 23253 nqa@iol.it

INDICE

1. Inquadramento dell'intervento

1.1. Inquadramento urbanistico

2. Descrizione dell'intervento

2.1. Descrizione sommaria dell'intervento

2.2. Valutazione in merito alla conformità dell'intervento al PGT

2.3. Analisi dei relativi effetti sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema della mobilità e di accessibilità trasportistica

2.4. Tipologie edilizie e scelte relative alla loro disposizione sull'area di intervento

2.5. Sistemazioni esterne e del verde

2.6. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo oneri e monetizzazione

3. Aree di cessione o asservite

3.1. Dimensionamento e verifica del soddisfacimento del fabbisogno delle seguenti aree:

3.1.1. Aree di cessione per urbanizzazioni primarie

3.1.2. Aree di cessione per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale

3.2. Opere aggiuntive a scomputo

4. Riepilogo degli oneri e dei contributi

1. Inquadramento dell'intervento

La gestione del progetto di riconversione dell'area CT Ceretti Tanfani a Bovisa avviato all'inizio degli anni '90 ha come riferimento iniziale "il progetto passante" e i relativi progetti d'area tesi a riconvertire le aree attorno ai terminali ferroviari che andranno a rivoluzionare l'accessibilità e l'attraversamento del capoluogo ponendo le aree industriali storiche attorno ai terminali ferroviari al centro del sistema regionale dei trasporti.

Fuori dal sistema viene promossa la riconversione dell'area Pirelli Bicocca, prima grande operazione dalle dimensioni immobiliari di livello europeo nata con l'obiettivo di realizzare una "tecnocity" area di integrazione fra la ricerca l'innovazione tecnologica e l'induzione di nuove opportunità produttive.

Ma è lo sviluppo del sistema universitario milanese a recepire l'offerta localizzativa delle nuove aree di sviluppo: le scelte del sistema policentrico del Politecnico di Milano Bipolo Città studi –Bovisa a Milano e poli decentrati sui poli esterni: Lecco, Cremona, Mantova e Piacenza, l'istituzione della nuova università gemmata dalla Statale a Bicocca, il consolidamento urbano a sud- Ovest dello IULM, e l'ampliamento nel quartiere di primo insediamento della Bocconi.

La realizzazione della nuova Fiera nell'area di Rho-Pero con la vendita dello storico polo urbano di Piazzale Giulio Cesare unitamente alle iniziative miste, Area Garibaldi –Repubblica determina un cambiamento sostanziale dell'approccio immobiliare di Milano testimoniato da interventi come quelli del "Portello e del sistema Rogoredo – Montecity" supportati inizialmente dall'offerta cooperativa di edilizia convenzionata agevolata poi da una offerta di alto livello alle aziende e agli a detti del nuovo terziario aperto all' economia globale.

La tendenza coinvolge nuove opportunità di riconversione delle aree industriale di diversa dimensione OM, Innocenti, di qui la necessità di individuare nuove procedure di variante attraverso

La legge regionale 12/2005 e gli strumenti di supporto alla formazione dei P.I.I. e poi alla elaborazione dei PGT.

Il documento di inquadramento delle politiche urbanistiche comunali del 2001 e la formazione dei P.I.I. è in senso lato la premessa all'impostazione del PGT e, in attesa dello stesso uno strumento che porta a un rinnovo diffuso del contesto urbano e all'ampliamento dell'offerta sul mercato edilizio residenziale e terziario, ma anche l'ampliamento dell'offerta di strutture di servizio prodotte in regime di sussidiarietà o indotte da programmi eccezionali di intervento (Giubileo 2000)

Altri due temi risultano strategici se relazione alla elaborazione del PGT:

- L'EXPO come sistema di eventi da localizzare temporalmente nel 2015 con l'aspettativa di indotti produttivi e di scambio di più lungo periodo, è evidente che la gestione del grande evento sia stato condizionato dalla dialettica fra le forze politiche e culturali, dall'insorgere
- delle difficoltà dovute alla crisi dell'economia sul piano globale e ai condizionamenti dell'organismo di gestione
- HOUSING SOCIALE come programma di nuova residenzialità per quelle categorie o che necessitano una specifica offerta a rotazione (residenza studentesca) o una residenzialità a basso costo, per le famiglie le convivenze di nuova formazione o una residenzialità protetta per le categorie deboli (anziani, disabili, immigrati regolari ecc.)

Il PGT attraverso le procedure di perequazione ha teso a incanalare le scelte urbanistiche generali della città attraverso il controllo delle quantità e qualità delle localizzazioni della nuova offerta edilizia dando soluzioni progressive sulla densificazione dei tessuti urbani in rapporto coerente fra:

- Sostenibilità urbana /sostenibilità architettonica

Tale coerenza mette in moto due livelli di attenzione:

- Quello del rapporto fra area di intervento e l' idoneità delle reti di urbanizzazione primaria e l'eventuale necessità di adeguamento o di nuova realizzazione per supportare la formazione di un contesto urbano ecologicamente sostenibile
- Le nuove identità del progetto architettonico nella dialettica che si è venuta a creare per la presenza di progettisti internazionali che hanno provocato lo sviluppo di nuovi linguaggi indotti dalla specificità delle funzioni e della introduzione di nuove di tipo edilizi, come il grattacielo, riprendendo l'interrotta "via milanese" all'edificio alto e dalla ricerca di una nuova espressività indotta dal ricorso a materiali innovativi e per altri aspetti alla rivisitazione compositiva della "razionalità lombarda"
- A fianco di tali "tendenze" si collocano le rivisitazioni attraverso il recupero a nuove funzioni dell'archeologia industriale dismessa gestito come è avvenuto per il complesso della Ceretti Tanfani in Bovisa, con la rivisitazione dei grandi spazi interni per le nuove attività creative e di ricerca in settori come quelli trainanti negli ultimi decenni della moda e del design e recuperando gli involucri nella continuità dell'immagine originaria senza ricorrere a recuperi inutili filologici, ma interpretando le nuove esigenze ambientali e tecnologiche.

1.1. Inquadramento urbanistico

La riconversione dell'area industriale dismessa CT Ceretti Tanfani ha costituito l'intervento di innesco

della trasformazione urbana di Bovisa che ha portato attraverso il più vasto insediamento del Politecnico di Milano a ovest della stazione delle FNM di Bovisa alla caratterizzazione delle prospettive di sviluppo del quartiere come indicato dal PGT allegato 3 Ambiti di trasformazione urbana Scheda 9 Bovisa.

Per Bovisa infatti si prospetta la costituzione di un "polo dedicato alla ricerca e all'innovazione sui temi dell'energia e della mobilità sostenibile" attraverso la costituzione di un "Parco scientifico" su cui convogliare risorse in grado di formare un ecosistema di collegamento fra università e industria.

Il "parco scientifico dovrà essere integrato da nuova residenzialità e servizi, mentre il verde previsto all'intorno (il verde previsto nella "Goccia", il nuovo parco urbano di Quarto Oggiaro e sistema del verde lungo l'asse Lugano Farini, costituirà riferimento a una riorganizzazione della mobilità interna basata sulla "mobilità lenta e il trasporto pubblico", con particolare riferimento alla LDF D che passando dall'area di intervento metterà a sistema un percorso trasversale fra Cascina Gobba, Cascina Merlata interscambiando con le FNM, il passante e la MM5, servendo l'area Fiera / EXPO facendo sistema con le altre LDF previste A B ed F sulla cui redditività si avanzano molti dubbi.

Nella dialettica fra le opzioni progettuali elaborate dagli operatori pubblici e privati che ancora non hanno trovato un equilibrio fra necessità e investimenti, con particolare riferimento alle politiche di bonifica delle aree industriali presenti e tutt'ora inutilizzate, alcune prescrizioni quali:

- La realizzazione dei parcheggi lungo la nuova viabilità circolare a ridosso dei binari;
- Realizzazione del prolungamento della linea tramviaria, che attualmente si attesta su Piazza Bausan fino alla stazione di Bovisa
- Realizzazione di un sistema di trasporto pubblico su ferro di collegamento tra le stazioni di Bovisa-Certosa, proseguendo ad est della stazione di Bovisa

Sembrano dare riscontro a livello attuativo all'inserimento dell'area CT OVEST nell'art. 35 del Piano delle regole come Piano attuativo obbligatorio PA9

Per il PA9 l'art. 35 del PdR recita:

“PA9: Superficie territoriale (St) complessiva 19.526 mq; S.l.p. Massima 15.620 mq attribuita a tutte le aree interne al perimetro del comparto di proprietà privata. Alle aree di proprietà comunale non è attribuita nessuna S.l.p. L'attuazione del Piano Attuativo avviene nel rispetto delle seguenti prescrizioni: 1) della S.l.p. Complessiva massimo 65% per funzioni urbane libere, sono escluse le grandi strutture di vendita, minimo 35% di edilizia residenziale sociale; 2) le aree già cedute al Comune di Milano per complessivi 10.740 mq non possono essere computate nella dotazione dei servizi dovuta ai sensi dell'art. 9 comma 1 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi; 3) la citata dotazione di servizi deve essere reperita mediante cessione gratuita di aree o, in alternativa totale o parziale alla cessione, mediante monetizzazione; 4) possono essere previste permutate tra aree pubbliche e private in fase attuativa; 5) la riqualificazione delle aree di proprietà comunale interne al PA9 e la “Riqualificazione del Quartiere Bovisa”, in coerenza con gli strumenti di programmazione delle opere pubbliche, possono essere realizzate anche utilizzando i proventi della monetizzazione e per importi superiori all'ammontare degli oneri dovuti, nel rispetto di quanto disciplinato dal precedente art.11 comma 14, nonché dall'art.46 comma 1 lett. A. Ultimo periodo della L.R. 12/2005 e s.m.i.”

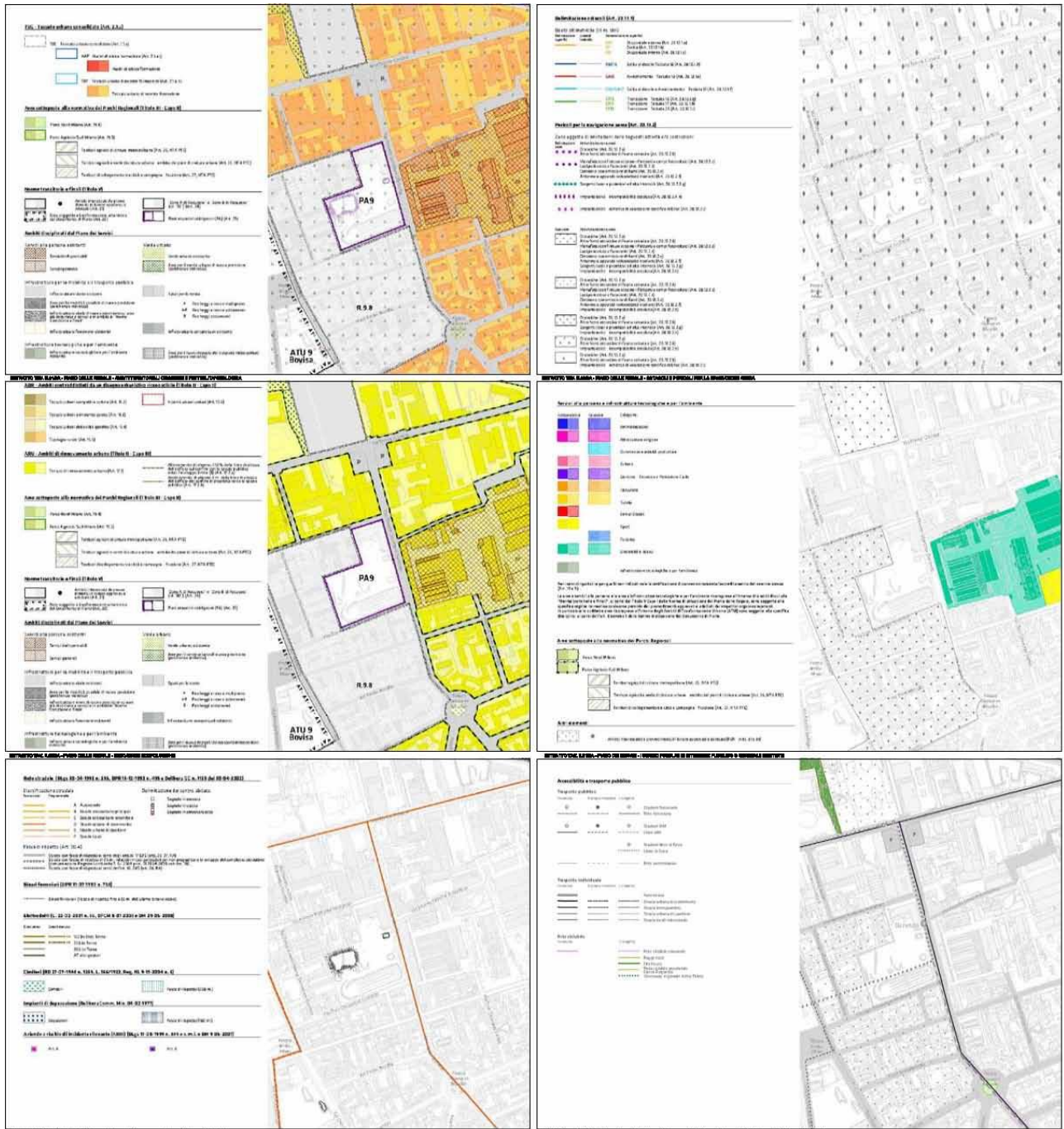
Vengono di fatto superate le ipotesi di utilizzo dell'area CT OVEST per altre funzioni universitarie e viene introdotta una opzione sostanziale di realizzazione di edilizia residenziale sociale senza peraltro prevedere riferimenti specifici alla articolazione prevista dall'art. 9 del PdR.

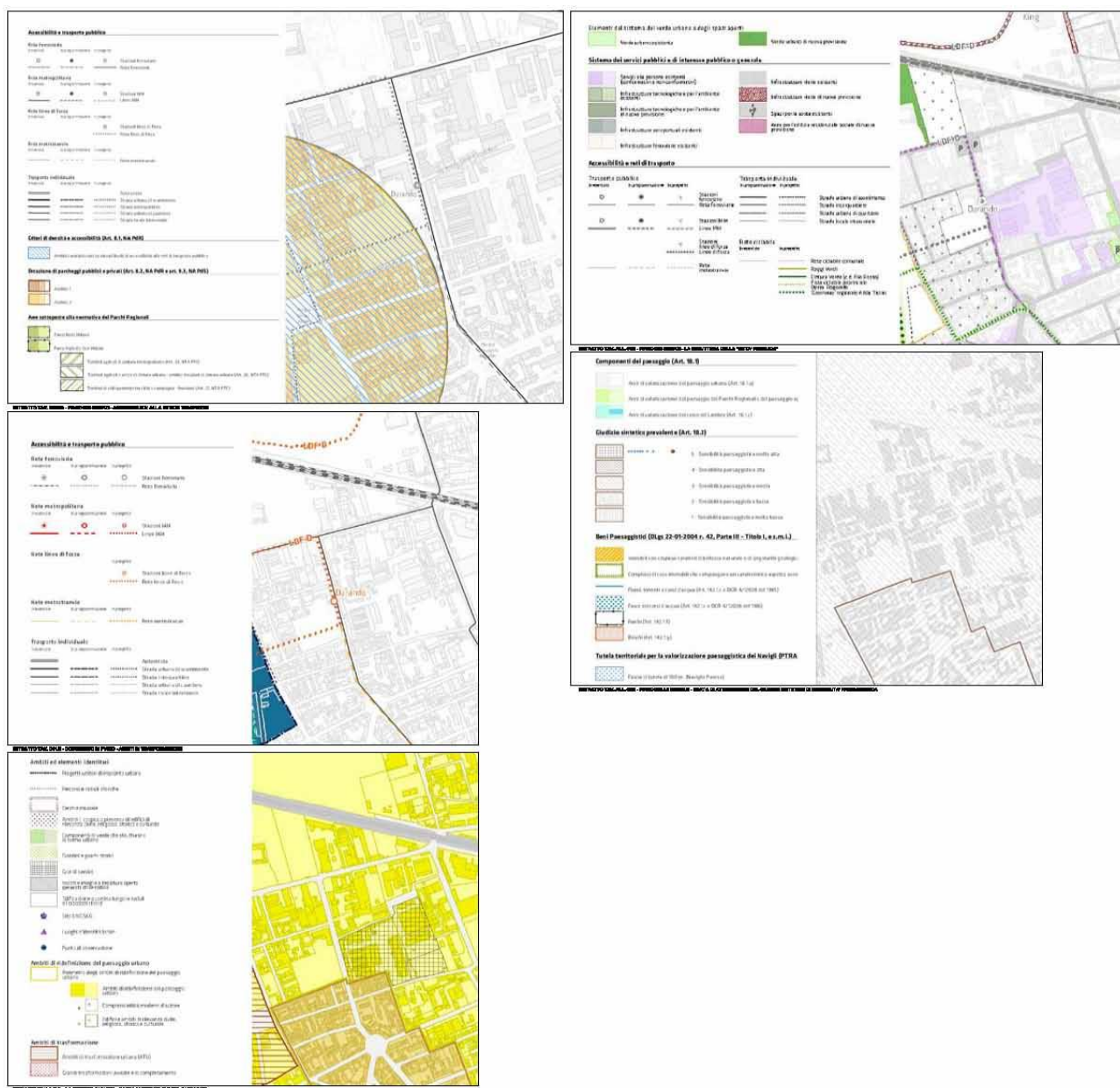
Il Piano attuativo e le procedure di attuazione del nuovo PGT Art. 35 /PA9

Obiettivi

La proposta preliminare di PA9 sull'area di intervento nel comparto ovest dell'area industriale della ex Ceretti Tanfani, si propone di completare gli interventi realizzati per il Politecnico di Milano dando un assetto definitivo, dal punto di vista urbanistico ed architettonico, a Via Durando a Bovisa che può essere considerata l'asse naturale di espansione delle attività di vita associata del quartiere oggi gravitanti attorno a Piazza Bausan considerando il consolidamento dell'insediamento delle Facoltà di Architettura e di Disegno Industriale e dei dipartimenti di ricerca del Politecnico di Milano ad esse collegate, lungo il lato est della stessa Via Durando.

L'area oggetto del programma di intervento di circa 20.000 mq. è compresa fra le Vie Durando, Andreoli e Morghen e prospetta per circa 180 m. lungo la stessa Via Durando la Palazzina Liberty già sede degli Uffici della Ceretti Tanfani ed oggi restaurata come sede dei Dipartimenti di progettazione architettonica del Politecnico di Milano.





La finalità generale della proposta preliminare, anche alla luce delle vicende pregresse che non hanno permesso il completamento dei piani attuativi dei progetti avviati già nel 1994 è quella di dare un contributo definitivo per le aree di propria pertinenza, alle ipotesi di intervento su Bovisa recentemente presentate da Comune di Milano, Regione Lombardia, Politecnico di Milano ed operatori privati, che, attualizzando e superando gli accordi di programma a suo tempo stipulati per lo sviluppo dell'area dei gasometri e i relativi progetti urbanistici determinano un riferimento forte allo sviluppo ulteriore di Bovisa.

La filosofia urbana presentata consiste nel dare vita a comparti attuativi delimitati, ma in coerenza con l'obiettivo di realizzare una nuova morfologia complessiva (accessibilità e isole funzionali) basata sulla ripetitività di un modello base e sul controllo preventivo della mobilità interna.

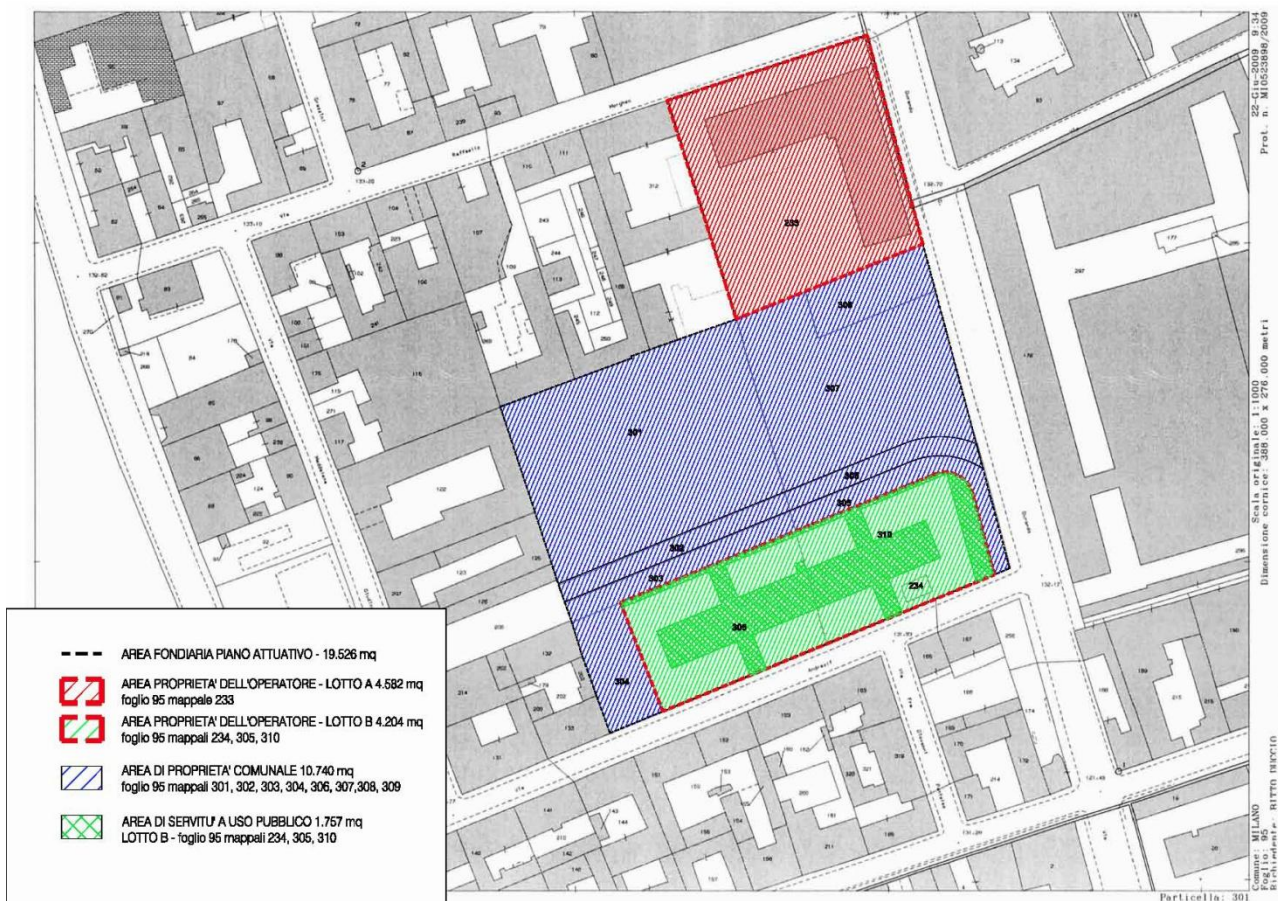
Tale metodo, pur nella diversa dimensione, sembra riproporre il metodo usato nella riconversione funzionale e architettonica dello stabilimento ex Ceretti-Tanfani rendendo compatibili e quindi operabili a livello di mercato un processo di attuazione progressivo e sostenibile in rapporto alle esigenze e alle risorse

dimostratesi nel tempo variabili soprattutto per i destinatari pubblici, ma anche privati previsti dai programmi di investimento.

Spesso la disponibilità dell'operatore privato ad operare in regime di sussidiarietà per rispondere alle esigenze espresse dalle Istituzioni pubbliche, si scontrano con le discontinuità amministrative e con il venir meno delle volontà formalmente espresse, azzerando le intese raggiunte e formalizzate a livello convenzionale e le esigenze imprenditoriali ed operative.

L'operatività in corso nella realizzazione del PGT del 2012 e l'espressione della normativa specifica per l'attuazione del PA9 determina un impegno civile oltre che imprenditoriale, per superare le condizioni di stallo interpretando in via operativa le linee di indirizzo che, alla luce delle nuove condizioni al contorno, permettono di individuare i caratteri di una nuova domanda espresse dalle opzioni che l'amministrazione pubblica dà per il futuro dell'assetto urbano di aree strategiche per l'immagine della città soprattutto nel processo di gestione del P.G.T..

Per quanto riguarda Bovisa tali indirizzi sono da ricondurre al consolidamento delle attività di ricerca e innovazione tecnologica, oltre che di formazione superiore, del quartiere come "Parco scientifico" legato al consolidamento delle attività di ricerca del Politecnico di Milano e di altri importanti Istituti di ricerca e alle relazioni che tale opzione necessariamente riscontra con l'ipotesi dell'EXPO 2015 sia a livello di "contiguità urbana" sia a livello di condizioni di innesco per l'evento internazionale che per la gestione nel tempo delle ricadute che possono già intravedersi sul sistema economico e dei servizi ai vari livelli.



Interpretando quindi le scelte operate e la necessità di superare un rigido rapporto fra domanda e offerta di attività coerenti con lo sviluppo di Bovisa, considerando anche la "centralità" dell'area di Via Durando per un uso sociale delle attività prevedibili, la **proposta preliminare di PA9** di seguito configurata, persegue la

finalità di realizzare un luogo in cui gli addetti alle attività produttive trainanti del quartiere, alla popolazione insediata e agli abitanti pro tempore (studenti, ricercatori, imprenditori, visitatori ecc.) possano confermare contemporaneamente il significato della appartenenza e della accoglienza della e da parte di una comunità che in quel luogo opera e si riconosce, usando di un ambiente urbano progettato e realizzato con specifici criteri di identità e di qualità urbanistica ed architettonica.



ali finalità di carattere imprenditoriale e culturale hanno riscontro nella volontà del proponente, nella “venuta a scadenza” delle convenzioni a suo tempo stipulate con l’Amministrazione comunale, di superare positivamente il contenzioso che si potrebbe avviare con proposte che già in via preliminare possono immediatamente avviare il completamento di opere interrotte e concorrere a nuove ipotesi di intervento nel settore dell’ **housing sociale** che l’Amministrazione stessa ha espresso di volere immediatamente avviare.

Procedure

La procedura di Piano attuativo obbligatorio fa riferimento ad un' "area di intervento" composta da aree private e da aree cedute all'amministrazione comunale per la realizzazione a scomputo oneri e monetizzazione e sarà soggetto a convenzionamento urbanistico in base a cui verranno poi richiesti i permessi di costruire.

Il soggetto attuatore si farà inoltre carico della progettazione e della realizzazione delle opere di integrazione delle di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alla Piazza da realizzarsi sulle aree di cessione e sul tratto di Via Durando compreso fra le Vie Morghen e Andreoli.

Viene inoltre richiesta la possibilità di individuare l'opportunità di inserire la realizzazione di superfici adibite a standard qualitativo per servizi ancorché di proprietà privata, ma di servizio pubblico per soddisfare bisogno che potranno essere individuati congiuntamente con il Comune e il Consiglio di Zona.

In allegato vengono identificati i contenuti dell'indagine di "assoggettabilità a VAS" espressamente richiesta da RUP

Superfici interessate

Le quantità edificabili fanno riferimento in linea generali alla Convenzione fra Comune di Milano e la precedente proprietà Andumor Srl del 16.6. 2005 (Notaio Paola Casali)

Area di intervento complessiva	mq	19.526
S.l.p. complessiva prevista	mq	15.620
65% (max.) per funzioni urbane libere	mq	10.153
35% (min.) di edilizia residenziale sociale	mq	5.467

L'edificazione prevista è localizzata su due lotti di terreno posti rispettivamente a nord e a sud dell'area di intervento così come indicato nella Convenzione precedentemente indicata:

Lotto A Compreso fra Via Durando e Via Morghen	sup fondiaria mq	4.582
Lotto B compreso fra Via Durando e Via Andreoli	sup fondiaria mq	4.204

Le opere di urbanizzazione secondaria (verde, parcheggi) interessano i seguenti lotti

LOTTO C Area di cessione al Comune di Milano per Piazza verde	sup fondiaria mq	9.243
LOTTO D Area di cessione al Comune di Milano per parcheggio	sup fondiaria mq	640

Il progetto di intervento tiene inoltre conto che l'area è attraversata dal futuro sedime della linea tramviaria che collegherà Piazza Bausan con la Piazza della stazione Bovisa delle F.N.M. e già oggetto di

cessione nella Convenzione fra Comune di Milano e la precedente proprietà Andumor Srl 22 giugno 1998 rep 2607/3431 reg. il 2 luglio 1998 (Notaio Giuseppe Calafiori)

Area di cessione al Comune di Milano per linea tramviaria	sup fondiaria mq	857
---	------------------	-----

2. Descrizione dell'intervento

2.1. Descrizione sommaria dell'intervento

Dal 1994 sono stati così recuperati e integrati nella forma del "campus universitario" 11 edifici che componevano lo stabilimento CT Ceretti Tanfani a cui se ne sono aggiunti 4 di nuova costruzione per complessivi 45.000 mq. di superficie lorda di pavimento, fra cui il più importante dal punto di vista dimensionale quello dei nuovi laboratori della Facoltà di disegno industriale (18.500 mq).

Sono attualmente ancora in costruzione l'edificio della Presidenza della stessa Facoltà, di un parcheggio multipiano interrato per 300 posti auto, una nuova piscina e una palestra che doteranno il complesso di impianti sportivi.

L'attività del Politecnico di Milano veniva iniziata in CT Ceretti Tanfani nel novembre 1994 con l'avviamento della II Facoltà di Architettura di Bovisa, la Facoltà di Disegno industriale e il laboratorio LAST della Facoltà di Ingegneria Aerospaziale.

L'ipotesi seguita per quanto riguarda il mantenimento della memoria storica del vecchio insediamento industriale ha riguardato la ricerca della compatibilità delle nuove funzioni didattiche e di ricerca da insediare e la situazione edilizia ed architettonica esistente realizzando un concetto di riuso degli edifici esistenti di tipo operativo teso da un lato a salvaguardare il carattere d'assieme dell'impianto nella sua morfologia originaria ed interpretando coerentemente le potenzialità degli edifici esistenti ad esprimere tipologicamente e figurativamente le nuove attività insediate nel rispetto dei caratteri tecnologici e stilistici degli elementi architettonici costitutivi.

L'intero complesso ex Ceretti Tanfani è costituito da due unità:

- la prima a est di via Durando che accoglie l'intera edificazione industriale esteso su una superficie fondiaria (Sf) di 60.830 mq.
- la seconda ad ovest di via Durando oggetto di un intervento che prevede l'edificazione di importanti servizi sociali, una casa dello studente e una residenza socio-assistenziale per anziani su una superficie fondiaria (Sf) di 19.526 mq.

Nell'unità a est, quello in cui è già stato avviato il programma di intervento per l'adeguamento degli edifici di interesse del Politecnico di Milano, può essere suddiviso nei due comparti indicati: Comparto ENASARCO; Comparto CT EST. Gli edifici sono stati considerati nella loro geometria, rimasta esternamente identica, "contenitori architettonici significanti", mentre l'integrazione di superfici di pavimento, le nuove distribuzioni interne, e le nuove dotazioni impiantistiche sono state i momenti di una nuova interpretazione della loro "spazialità interna", risultata estremamente "stimolante" per rispondere alle esigenze dimensionali e tecnologiche degli ambienti previsti dal programma funzionale legate alle nuove attività didattiche e di ricerca da inserire e da mettere in sequenza distributiva. La varietà tecnologica degli edifici esistenti è stata "interpretata" e ricondotta ad un processo di definizione ambientale coerente con le prestazioni che ogni nuovo ambiente doveva corrispondere per soddisfare le esigenze di fruibilità e di dotazione impiantistica richieste dalle nuove attività.

Nelle more del completamento dell'intervento costruttivo il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e il Ministero per l'Istruzione, l'Università e la Ricerca hanno evidenziato la necessità dello spostamento delle attività didattiche dell'Accademia dalla sede storica di via Brera, 28, nel quadro di un nuovo assetto generale atto ad assicurare all'Accademia stessa uno spazio più congruo alle nuove direttive didattiche previste dalla normativa vigente, nonché a garantire alla Pinacoteca un assetto più consono all'importanza storico-culturale della medesima;

Conseguentemente alla manifestazione di disponibilità da parte della società Andumor s.r.l., l'Accademia di Brera, con delibera del C.d.A. in data 6 Luglio 2004, ha accettato una proposta di assumere in locazione l'edificio che la società medesima si è dichiarata disponibile a costruire sui terreni di sua proprietà, secondo le esigenze dell'Accademia stessa;

Tale proposta è stata parimenti ritenuta meritevole di accoglimento da parte del Comune di Milano anche in relazione al fatto che la presenza delle università nel territorio comunale è fattore di rilevante interesse pubblico, come espressamente affermato dalla Giunta Comunale nella delibera Prot. Gen. 301253 del 18 Marzo 2004.

In conseguenza di quanto precedentemente evidenziato, le parti hanno provveduto alla modifica e all'integrazione della convenzione urbanistica del 1998 in data 16. 06.2005.

In particolare, in relazione a quanto previsto nelle premesse ed in sostituzione di quanto stabilito dall'art. 2 della convenzione in data 2 Dicembre 1998, la società Andumor s.r.l. si impegna nei confronti del Comune di Milano a realizzare sull'area di sua proprietà, in luogo della struttura residenziale per studenti e docenti (Edificio A), un intervento edilizio consistente nella realizzazione della nuova sede dell'Accademia di Brera, per l'insediamento delle attività didattiche connesse all'università, valutando che, con tale destinazione, l'intera area viene ad avere destinazioni totalmente ad uso pubblico con valenza di standard urbanistico, si conviene, ai sensi dell'art. 19 comma 3,2 l'attribuzione di un indice territoriale di 0,8 mq/mq applicata all'area di intervento di 19.526 mq da cui risulta una SIp edificabile di mq 15.620, attribuiti per 6.649 mq alla RSA e per 8.971 mq alla nuova sede dell'Accademia di Belle Arti di Brera

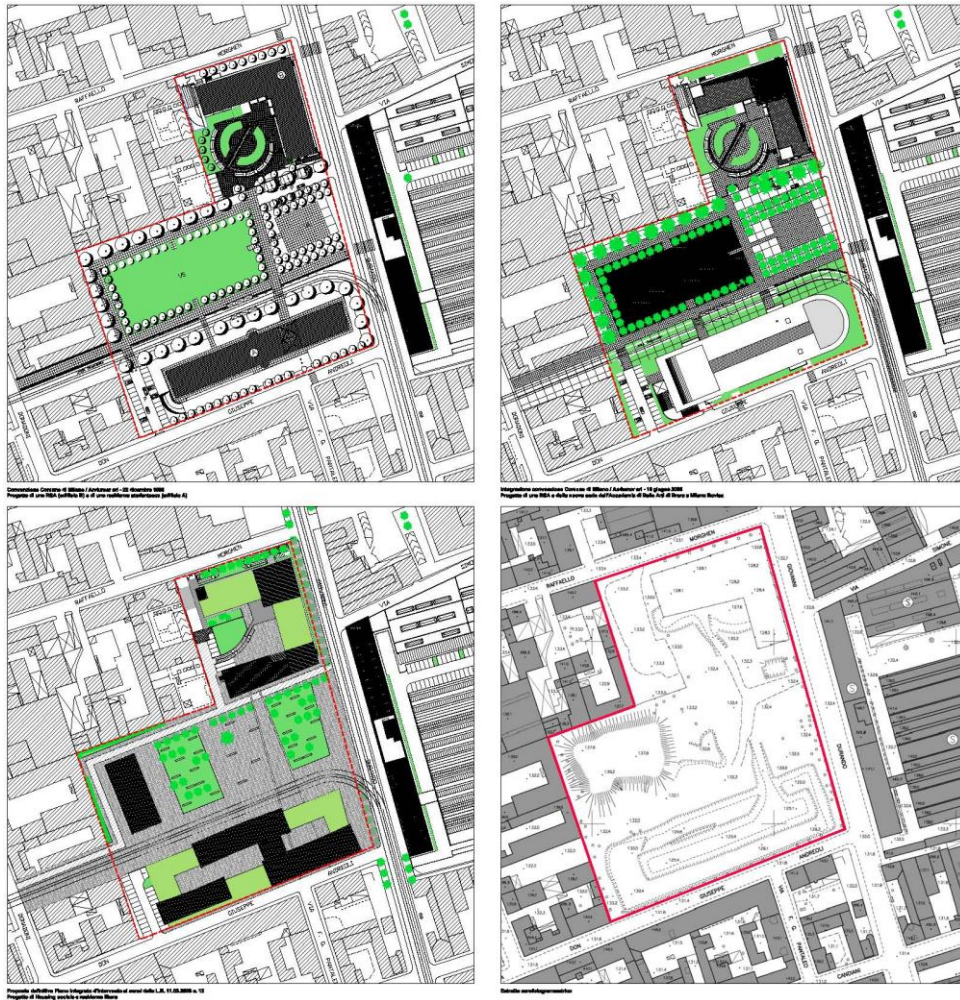
Sulla base dell'integrazione alla convenzione Andumor presentava la DIA con il progetto per la Nuova Accademia di Brera sulla base del quale otteneva il parere di conformità dell'UTE per quanto riguarda che otteneva il parere di conformità del canone d'affitto e il parere favorevole dell'Avvocatura di Stato sul Contratto di locazione di bene futuro con L'Accademia di Belle Arti di Brera.

Nelle more della stipula degli atti e conseguentemente dell'inizio lavori ai sensi della DIA presentata. Il Ministero dell'Università, si esprimeva contro la procedura adottata e nel merito dell'offerta espressa e fino allora accettata dall' Accademia di Brera, accantonando di fatto l'iniziativa di Andumor e dell'Accademia e del Comune di Milano.

Nel 2009 Albatross Srl. presentava una proposta definitiva d iP.I.I. con riferimento al Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche comunali (All. A delib. C.C. n. 53/08 del 10 dicembre 2008) La proposta prevedeva:

- Il Recupero e integrazione ad "housing sociale" della struttura edificata sull'area A con la realizzazione di un complesso di "Housing sociale" in affitto e/o in vendita a prezzi convenzionati sul lotto A all'interno della gabbia strutturale già costruita
- Una nuova edificazione sul lotto B di un edificio con impianto a corte sul quale sono poggiati tre volumi di dimensione ed altezza variabile. Con un mix funzionale è composto da commercio, alla quota stradale, residenza libera e residenza convenzionata. Due livelli interrati ospitano i parcheggi.
- La realizzazione di una Piazza verde attrezzata nella posizione già indicate nella Convenzioni del 1998 e del 2005 per complessivi mq. 9.866.

La proposta di PII. Non aveva esito procedurale, ma la destinazione funzionale e l'inserimento dell'area nell'art 35 del Nuovo PGT poneva le basi per la formalizzazione dell'ipotesi come PA9 dell'art.35 del Pdr. del nuovo PGT 2012



Una nuova morfologia urbana

Ciò nonostante le attese innescate dalla prospettata localizzazione della nuova sede dell'Accademia di Brera e soprattutto del consolidamento delle attività didattiche e di ricerca nel comparto CT EST del Politecnico di Milano hanno contribuito a indurre tutta una serie di interventi privati nelle aree contermini, in particolare in quelle delimitate da Via Cosenz, Via Don Minzoni Via Candiani, Via Bovisassa, e intersecate centralmente da Via Durando

Si è venuto così a creare una sorta di nuovo paesaggio urbano a volte contraddittorio nella contrapposizione delle volumetrie e dell'espressione architettonica dei singoli interventi.

In questo paesaggio gli impianti industriali storici come la "Ceretti Tanfani" le "Tende Moretti" espressione di un architettura liberty di tono rilevante proprio lungo Via Durando, già elementi centrali di una memoria industriale consapevole della propria presenza fisica, hanno dimostrato eccezionali doti di flessibilità nell'interpretazione degli spazi interni dei vecchi fabbricati per le nuove funzioni didattiche e di ricerca nei settori considerati avanzati.

Attorno a questi si è determinata una nuova morfologia di contenitori orientati a contenere "l'indotto" per attività di start up orientate alla creazione di nuove aziende e laboratori avanzati, una residenzialità adatta alle utenze studentesche e alle famiglie di nuova formazione, a servizi commerciali e di supporto logistico alla popolazione presente nel quartiere per motivi di studio e di lavoro e alla popolazione che verrà ad insediarsi nel quartiere a fronte di un'offerta che al di là di alcuni esempi di compatibilità con il contesto

spesso si rappresenta in una edilizia tradizionale di grandi dimensioni difficile oggi da gestire nella contrazione del mercato indotta dalla crisi economica.

Tentativi di coordinare la nuova offerta edilizia in un disegno urbano unitario ancorché variato nei singoli interventi, hanno pagato lo scotto delle vicende della elaborazione del nuovo PGT a cui non ha fatto riscontro un equilibrio fra domanda e offerta nella strategia complessiva di sviluppo del quartiere, così come prospettato nelle indicazioni relative alla specifica Area di trasformazione urbana 9

Residenza innovativa e Piazza verde

Attorno allo sviluppo urbano dell'area CT OVEST permangono a tutt'oggi le attese per sanare l'intervento incompiuto già previsto e parzialmente edificato fra Via Durando e Via Morghen, la definizione dell'asse di accesso fra la stazione FNM di Bovisa e il Politecnico costituito da Via Andreoli con la definizione di un edificio residenziale a doppio affaccio su Via Andreoli e sulla Piazza verde destinata a diventare la nuova piazza centrale di Bovisa nel contesto della pedonalizzazione di Via Durando e del collegamento di questa alla mobilità pubblica e alla mobilità lenta costituita dalle nuove piste ciclabili che collegheranno le diverse parti del quartiere.

Le attività da insediare

La proposta di PA9, dal punto di vista delle attività da insediare, ha come obiettivo quello di costituire un complesso residenziale integrato sia dal punto di vista sociale, frontalità fra diverse modalità residenziali che funzionale attraverso il collegamento alla rete dei servizi presenti nella zona a partire dalla presenza delle strutture per la didattica e la ricerca del Politecnico di Milano, i servizi commerciali consolidati su Via Candiani e su Via Andreoli e più recentemente quelle insediate sulla parte di Via Durando verso Via Cosenz. e i servizi sportivi e sociali lungo Via Don Minzoni, e Via Balducci.

La Piazza verde che verrà realizzata sull'area di intervento è destinata a diventare un'area di aggregazione per la popolazione e del quartiere e per gli addetti e gli studenti universitari presenti.

In tale prospettiva è attendibile che ai piani terra prospicienti la Piazza e allineati lungo Via Andreoli siano localizzati unità commerciali di vicinato come ulteriore elemento di aggregazione fra popolazione residente ed utenti dei servizi.

In tale ottica è da collocare anche la proposta di insediare al piano seminterrato dell'edificio A un'area da destra a standard qualitativo e/o a servizi pubblici ancorché promossi da operatori sociali qualificati.

Le attività inserite nello spazio per standard qualitativo potranno essere concordati con i servizi del Comune e con le rappresentanze di Zona. In sintesi le attività insediate saranno le seguenti:

Residenza sociale

Slp. mq. 5.467

Concentrata nell'edificio A si sviluppa in un corpo a C prospettante le Via Durando e Cosenz e la Piazza verde, su 4 piani fuori terra e un tetto giardino e un piano interrato adibito a parcheggio.

Sarà composta da 73 alloggi di cui:

Alloggi bilocali	n.	35
------------------	----	----

Alloggi trilocali n. 30

Alloggi quadrilocali n. 8

Parcheggi pertinenziali n. 73

	parcheggi	cantine/imp. Tecn.	slp ERS	scale/disimpegni	slp commerciale	servizi alla residenza
piano interrato -4,65/-5,70	1.942	470		248		
piano interrato -3,00	1.350	473		32		
piano seminterrato -1,81		235		235		154
piano terra +0,00				61	344	
piano rialzato +1,34			1.036	285		
piano primo +4,69			1.504	296		
piano secondo +7,84			1.504	296		
piano terzo +10,99			1.424	298		
piano copertura		138		298		
totale	3.292	1.315	5.467	2.049	344	154

totale slp 5.811

Residenza libera

Slp. mq. 7.983

Concentrata nell'edificio B si sviluppa lungo una corte allungata interna sviluppata su tre piani fuori terra e da un corpo in linea superiore al lato nord della corte per altri 7 piani e da due piani interrati adibiti a parcheggio

Sarà composta da 110 alloggi di cui

Alloggi bilocali n. 52

Alloggi trilocali n. 50

Alloggi quadrilocali n. 8

Parcheggi pertinenziali n. 110

	parcheggi	cantine/imp. Tecn.	slp residenza	scale/disimpegni	slp commerciale	servizi alla residenza
piano interrato -2	2.014			345		
piano interrato -1	2.014			345		
piano terra				1.062	1.812	
piano primo			2.224	572		
piano secondo			2.121	535		
piano terzo			854	210		389
piano quarto			928	136		
piano quinto			928	136		
piano sesto			928	136		
totale	4.028	0	7.983	3.477	1.812	389

totale slp 9.795

Unità commerciali di vicinato

Slp. mq.2156

Sono localizzate al piano terra degli edifici A (lato sud) e B in modo comunque da permettere la permeabilità fra le corti interne degli edifici, la Piazza verde e le strade d'ambito

Unità commerciali di vicinato edificio A	mq	344
--	----	-----

Unità commerciali di vicinato edificio B	mq	1.812
--	----	-------

Sono previsti depositi e magazzini s.p.p. al piano interrato ed. A e al piano terra ed. B

Attività per il tempo libero (Piazza verde)

Sf. mq. 8.640

L'idea di progetto della Piazza verde prevede la suddivisione dello spazio interno attraverso un approfondito studio delle prospettazioni, verso lo spazio esterno e verso gli edifici e la caratterizzazione di aree funzionali (pavimentate e rilevati a verde), dedicate al tempo libero di bambini ed anziani e la possibilità di utilizzare la Piazza stessa per manifestazioni e spettacoli di varia natura.

La concezione tipologica e architettonica dei nuovi edifici

La concezione tipologica degli edifici è strettamente legata alla morfologia dell'area di intervento ed al rapporto fra le strade perimetrali e la soluzione della Piazza verde centrale aperta su Via Durando che fronteggia l'archeologia industriale architettonicamente più rilevante del quartiere.

La morfologia dell'area di intervento definisce le due aree di pertinenza degli edifici denominate:

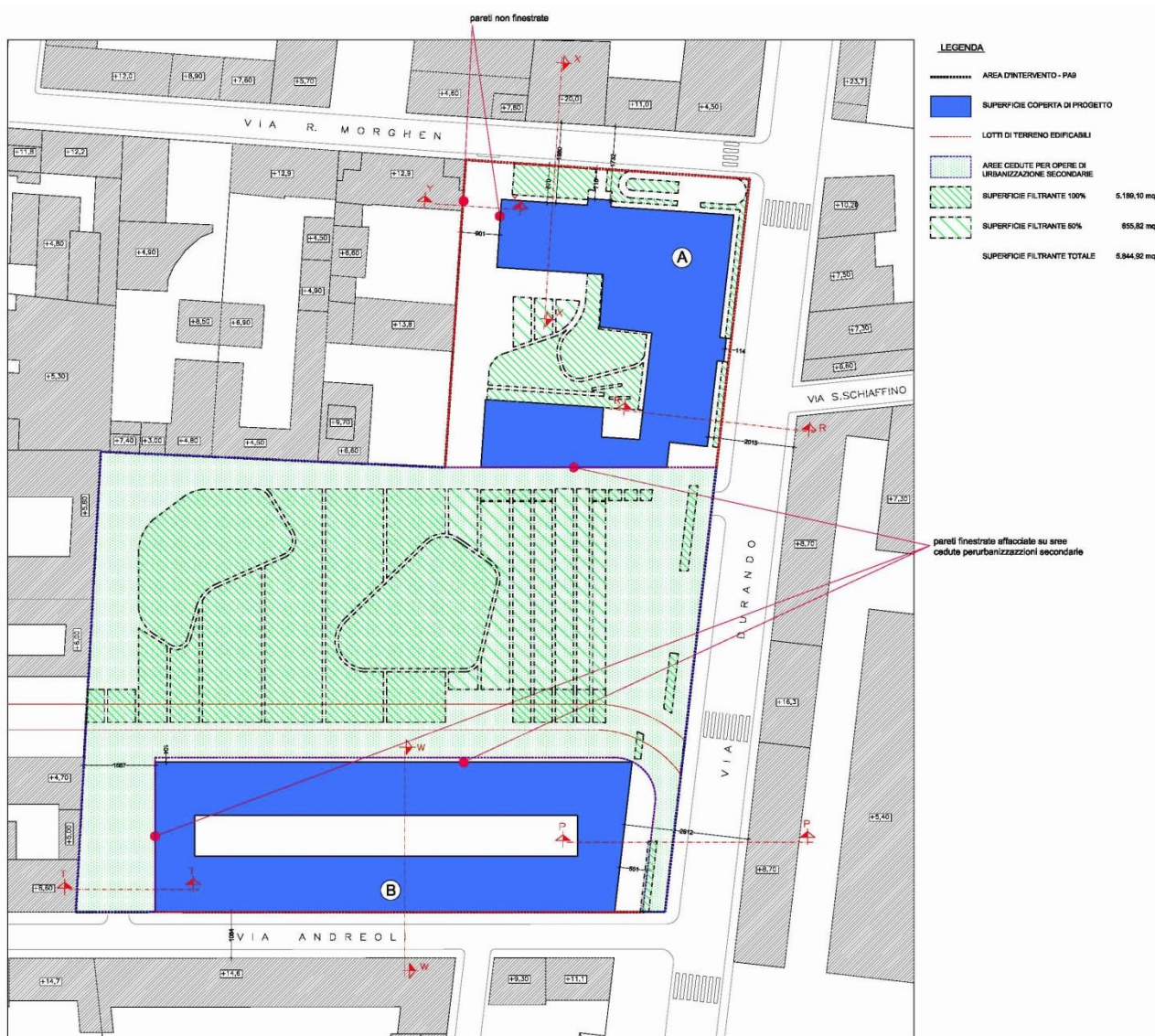
LOTTO / Edificio A

Il lotto A di forma pressoché quadrata prospetta per circa 70 m. le Vie Morghen, la Via Durando e la Piazza verde, ha una superficie fondiaria di mq. 4.582.

L'edificio A è costituito da tre corpi di fabbrica che formano una C chiusa verso ovest hanno in genere alloggi a doppio riscontro distribuiti da gruppi scala/ascensore a cui si accede sulle strade perimetrali esterne al lotto per i corpi a nord e a est gli alloggi partono da piano rialzato; per il corpo a sud gli accessi sono alla quota 0,00 e servono le unità commerciali di vicinato previste.

Sono previsti 98 parcheggi pertinenziali al piano interrato con accesso da Via Morghen

I dati urbanistici relativi al lotto A sono i seguenti.



EDIFICIO LOTTO A - Edilizia residenziale sociale			
Superficie fondiaria	mq		4.582
Superficie coperta	mq		2.186
Superficie occupata	mq		3.141
Slp totale edilizia residenziale sociale	mq		5.467
Slp commercio di vicinato/terziario	mq		344
Volume max.	mc		17.433
Posti auto previsti dalla L. 122/1989 (1mq/100mc)	mq	1.743	3.292
Posti auto previsti dall'art.8 comma 2 delle norme di attuazione del piano delle regole (funzione urbana residenziale 1 posto auto ogni unità abitativa)	n.	73	98

LOTTO/Edificio B

IL lotto B di forma rettangolare allungata prospetta su Via Andreoli per 130 m. su una superficie fondiaria di 4.204 mq.

L'edificio B è costituito da un basamento a corte allungata sviluppato su tre piani fuori terra con i prospetti principali su via Andreoli e sulla piazza verde, da un corpo in linea superiore posizionato sul lato nord della corte per altri 4 piani e da due piani interrati adibiti a parcheggio.

L'intero piano terra è adibito a unità commerciali di vicinato con la previsione di uso pubblico della corte interna, mentre ai piani superiori, destinati alle residenze, è prevista una distribuzione a ballatoio propria della tradizione residenziale milanese e lombarda.

Sono previsti n. 110 parcheggi pertinenziali su due livelli interrati con accesso da Via Donadoni.

I dati urbanistici relativi al lotto B sono i seguenti.

EDIFICIO LOTTO B - Funzioni urbane libere			
Superficie fondiaria	mq		4.204
Superficie coperta	mq		2.700
Superficie occupata	mq		3.883
Slp funzioni urbane libere	mq		9.795
Slp residenza libera.	mq		7.983
Slp commercio di vicinato/terziario			1.812
Volume max.	mc		29.385
Parcheggi previsti dalla L.122/1989 (1mq/100mc)	mq	2.939	4.028
Parcheggi previsti dall'art.8 comma 2 delle norme di attuazione del piano delle regole (funzione urbana residenziale 1 posto auto ogni unità abitativa)	n.	110	116

2.2. Valutazione in merito alla conformità dell'intervento al PGT**Impatto paesaggistico**

L'area di intervento è l'ultima appendice del complesso della "Ceretti-Tanfani", L'area di montaggio e di collaudo dei grandi impianti a fune che la fabbrica produceva per il mondo intero un caso di studio per la Bocconi e un luogo di scambio e di innovazione con i docenti di meccanica del Politecnico di Milano fra i quali il Rettore Massa.

L'area conteneva anche il campo di calcio del dopolavoro aziendale dove uno dei mitici allenatori dell'Inter Osvaldo Bagnoli. aveva fatto le sue prime esperienze da calciatore.

Il Comparto storico della Ceretti e Via Durando, un tracciato importante naturale prolungamento del tracciato di Via Imbriani e correlato all'importanza architettonica per allora della Palazzina uffici dell'azienda.

La notazione sulla carta della sensibilità del paesaggio come frontalità fra il tessuto del Piano Pavia Masera e la sua definizione come Ambito di ridefinizione del paesaggio urbano è paesaggisticamente impropria, ma al tempo stesso permette una interpretazione urbanistica e architettonica referenziabile da un lato alla

continuità della morfologia preesistente a e dall'altro alla pressione espressiva degli interventi "anche fuori scala" delle attività indotte dal grande servizio urbano del campus del Politecnico.

Si può dire quindi che il progetto complessivo dell'intervento, da un lato ricompone l'idea del piano dell'isolato del PRG del 1912 e dall'altro usa riferimenti della tradizione milanese dell'edilizia residenziale (Bottoni) di grande impatto e quella delle Piazze verdi intese come giardino di quartiere. In cui pavimentazioni, piantumazione aree di seduta e di sosta sono in grado pur nelle limitate dimensioni di definire una vera e propria architettura del paesaggio urbano milanese.

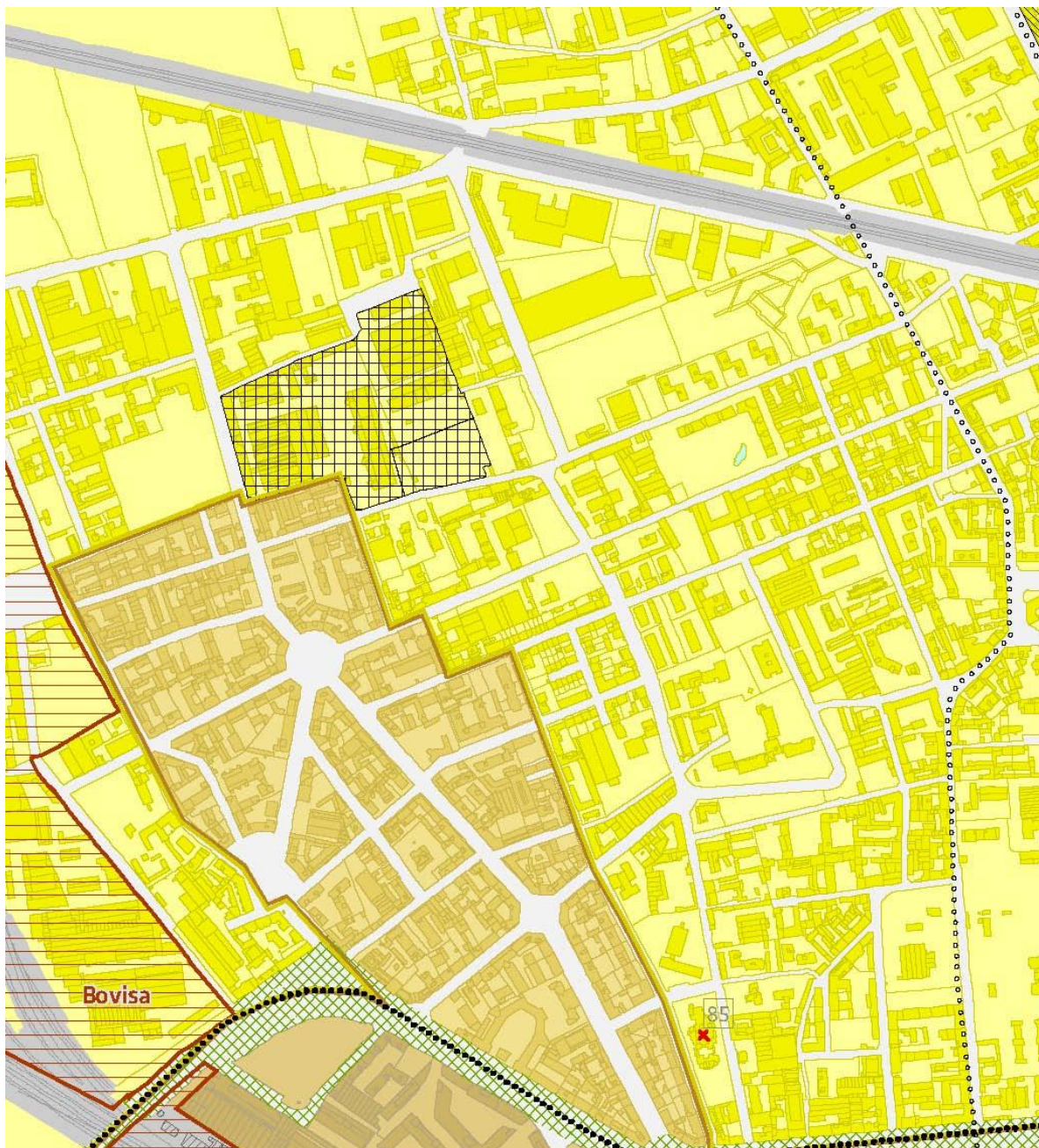
La presenza del tracciato della nuova linea tramviaria di forza introduce nel progetto un'altra valenza del paesaggio urbano milanese ascrivibile alla particolarità della sua rete di trasporto urbano e dei suoi mezzi dal design unico e particolare.

Gli elementi del paesaggio urbano di Bovisa sono determinati da:

- Tessuti consolidati generati dai piani storici di ampliamento e dai piani regolatori più recenti
- Giardini e parchi storici, il verde di strutturazione della forma urbana
- Progetti unitari di impianto urbano e gli insiemi urbani unitari di valore insediativo
- Le aree di degrado e in dismissione

In armonia con quanto espresso dal PGT "rilevanti ai fini dell'attribuzione di nuovi valori di paesaggio, sono quelle aree che sono risultate degradate a seguito di processi di dismissione-abbandono creando vuoti urbani da riprogettare, oltre a quei tessuti urbani caratterizzati da una struttura insediativa morfologicamente frammentaria soprattutto nel rapporto con gli spazi pubblici"

Nel quartiere di Bovisa ancorché omogeneo dal punto di vista della logica funzionale e caratterizzato dalla storica stazione FNM come nodo di accesso alle strutture produttive presenti per un bacino di manodopera molto allargato alla Provincia e alle regioni a nord di Milano l'ampliamento e la ricostruzione dei tessuti nel primo dopoguerra, abbandona le morfologie dei tessuti a isolato chiuso del PRG dell'anteguerra per una edilizia estemporanea e di piccolo cabotaggio coerente con la frammentazione della proprietà con scarsa capacità di investimento se non riferita all'insediamento di piccole aziende indotte dalla presenza sul fronte ferroviario di aziende guida come Montedison, Ceretti, PBG Broggilzard, MAPEI e poche altre. La dialettica fra i due tessuti è evidente nell'estratto della carta del paesaggio e costituisce la chiave di lettura del progetto di intervento.



La componente del verde ai fini della formazione del paesaggio urbano a meno dell'area un tempo occupata dall'Ospedale dei Contagiosi di Viale Jenner, non ha avuto in Bovisa una valenza di riconoscibilità adeguata. La stessa Piazza Bausan epicentro del quartiere non ha presenza di verde ed è maggiormente riconoscibile come terminale tramviario.

La residenzialità a Bovisa si sviluppa con interventi privati senza la presenza di una residenza popolare consolidata. È così che:

“Il tessuto consolidato degli ambiti di ridefinizione del paesaggio urbano costituiscono quella parte della città che rileva una struttura morfologica frammentaria; sono l'esito di uno sviluppo incrementale con modalità insediative eterogenee. Sono derivati in gran parte da processi di saturazione di lotti edificati generati dalla definizione degli azionamenti e degli indici dei PRG recenti e secondo regole di conformazione generali e spesso indifferenti alla natura dei luoghi.

Il sistema degli spazi pubblici e delle aree a verde di questi ambiti risulta attualmente inadeguato sia da un punto di vista quantitativo, sia da quello qualitativo e l'insieme delle parti costruite e degli spazi liberi privati presenta uno stato di manutenzione carente."

Il progetto di intervento proprio per le caratteristiche di impianto tende a tutelare gli aspetti ambientali e monumentali dell'archeologia industriale locale che lungo Via Durando ha sicure potenzialità espressive

Attraverso la dialettica fra Piazza verde e residenzialità libera e agevolata si intende consolidare la percezione collettiva del paesaggio, infatti:

"La rappresentazione del paesaggio di Milano, analizzato nelle sue diverse componenti, ha comportato valutazioni ed analisi complesse con implicazioni di giudizio tecnico disciplinare ed amministrativo cui vanno correlati criteri interpretativi sulla percezione sociale del paesaggio, al fine di definire le aree che assumono una importanza di interesse generale per la collettività. Nella valutazione tecnico-disciplinare che ha portato a costruire la tavola condivisa dei valori di paesaggio, è stata introdotta, tra le altre, una lettura tematica delle rilevanze storiche, culturali, architettoniche e monumentali che, pur non essendo esaustiva della rappresentazione delle memorie o della "affettività" sociale, costituisce una base iniziale sulla quale costruire momenti di confronto nella fase di consultazione del Piano di Governo del territorio nel suo complesso."

Per la definizione dei livelli di sensibilità del paesaggio si è seguito "Il procedimento di identificazione, classificazione e valutazione dei beni e dei valori paesaggistici si è tradotto in un giudizio sintetico di "significatività e integrità" applicato a specifici ambiti, con conseguente attribuzione del grado di "sensibilità paesaggistica" assegnata alle diverse componenti territoriali".

Non va tuttavia né trascurato, che nonostante il Quartiere Bovisa – Dergano sia catalogata come area a sensibilità paesistica bassa è stato possibile attraverso un attento lavoro di lettura la messa in evidenza, l'interpretazione e la catalogazione dei caratteri del paesaggio attraverso la lettura delle diverse componenti, naturali ed antropiche, che caratterizzano l'assetto e la conformazione del suo territorio, sono infatti strutturate per metterne in luce le specificità e le relazioni che le legano tra di loro in modo peculiare e unico dal punto di vista fisico-strutturale, storico-culturale, visivo-percettivo e simbolico.

L'obiettivo di tale lettura è finalizzato a rendere esplicite le motivazioni e gli obiettivi che si accompagnano alla segnalazione dei 'valori' di paesaggio, nonché dei luoghi che, per ragioni diverse, hanno perso il loro carattere identitario.

Tale carattere va interpretato anche alla luce dell'analisi fatta dal PGT sull'ambito di trasformazione urbana n. 9 che prevede la necessità di dare riconoscibilità insediativa alla vocazione indotta dagli interventi in essere come polo internazionale dedicato alla ricerca e all'innovazione e alla formazione di un parco scientifico in grado di generare integrazione fra università e industria



Gli obiettivi di strutturazione del paesaggio posso incrociarsi con gli obiettivi generali di intervento indicati come quelli di:

- Modellare la morfologia dell'area in relazione alla struttura del "Science Park".
- Localizzare eventuali strutture commerciali in posizione tale da garantirne l'accessibilità in relazione ai flussi generati.
- Sollecitare l'insediamento di funzioni variegate con presenza di residenza nelle sue diverse modalità (housing universitario e ricerca).
- Sviluppare la superficie fondiaria compatta in relazione alle bonifiche, alla compatibilità ambientale e all'infrastruttura ferroviaria.
- Riorganizzare la circolazione veicolare sviluppando viabilità perimetrale a ridosso dei fasci di binari.
- Sviluppare la viabilità principale sull'asse di collegamento nord-sud e il sottopasso di via Ailanti (limitare le connessioni tra questo asse e la viabilità di accesso, evitare l'utilizzo della viabilità interna da parte del traffico di attraversamento).

La tutela e l'attenzione agli esiti degli interventi di trasformazione sulla componente paesaggistica del territorio può così essere utilmente affidata a momenti procedurali di confronto e di verifica della considerazione di tali principi, basata sia sulla consapevolezza di chi propone l'intervento, sia sul contributo che può essere offerto da "valutatori" organici alle logiche del Piano, che contribuiscano a dare omogeneità ai criteri di approccio e di applicazione.

Si possono quindi ipotizzare due passaggi:

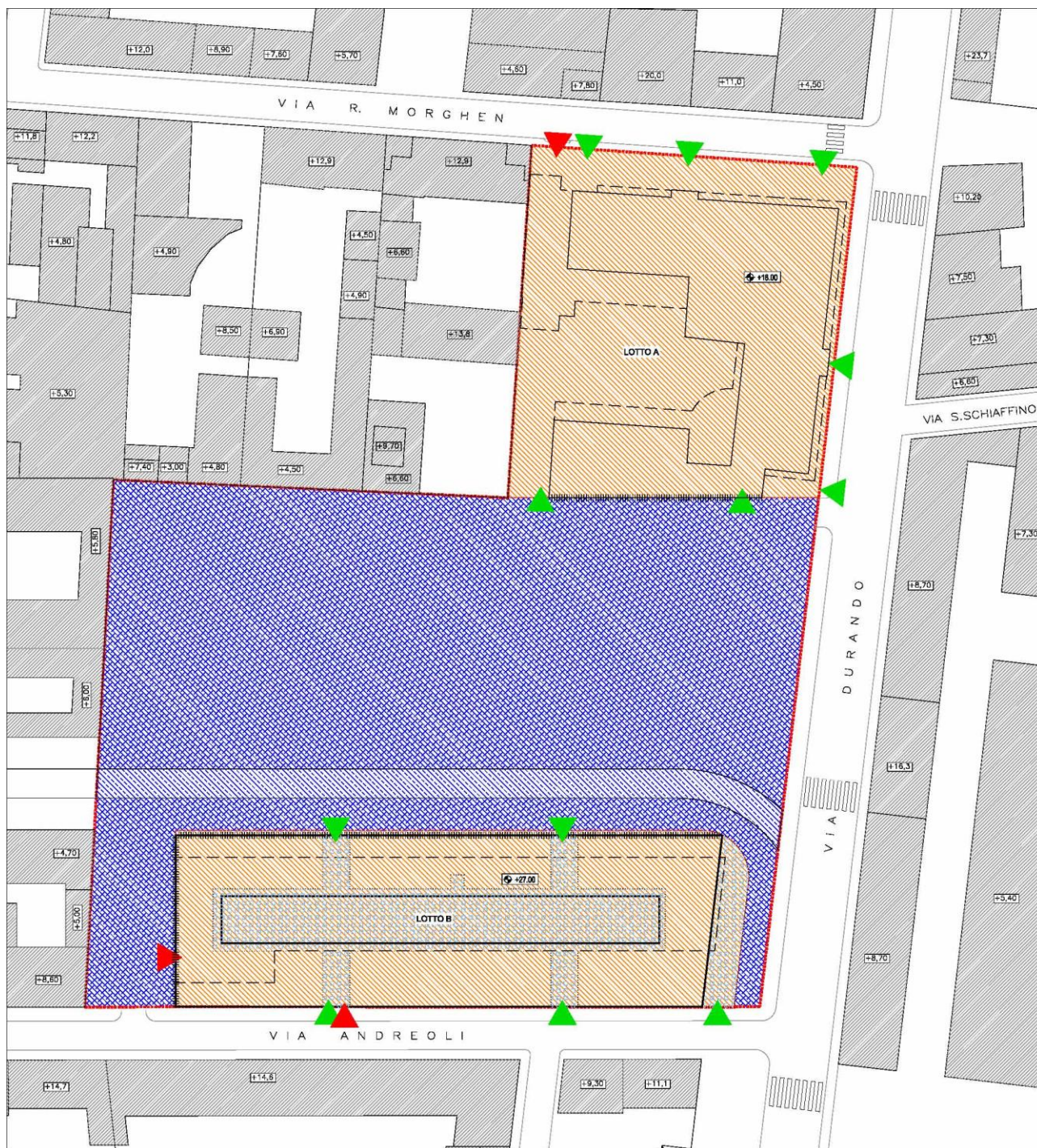
- Un primo passaggio “costruttivo” è assegnato alla documentazione di progetto. Tutti gli interventi dovranno essere corredati di una specifica relazione che illustri e dimostri le logiche di inserimento dell’intervento nei confronti del contesto preesistente, ne motivi gli esiti morfologici e ne spieghi il rispetto dei principi che sostengono i valori di interesse collettivo rappresentati dal paesaggio.
- Un secondo momento è rappresentato dalla “verifica” di questi aspetti con diverso grado di approfondimento e di applicazione a seconda dei valori di riferimento riconosciuti e attribuiti dal Piano e dell’entità dell’intervento.





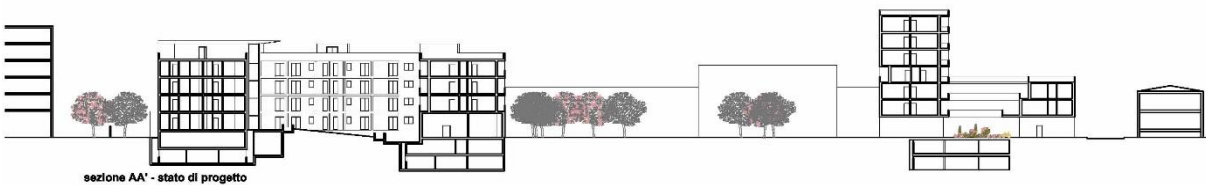




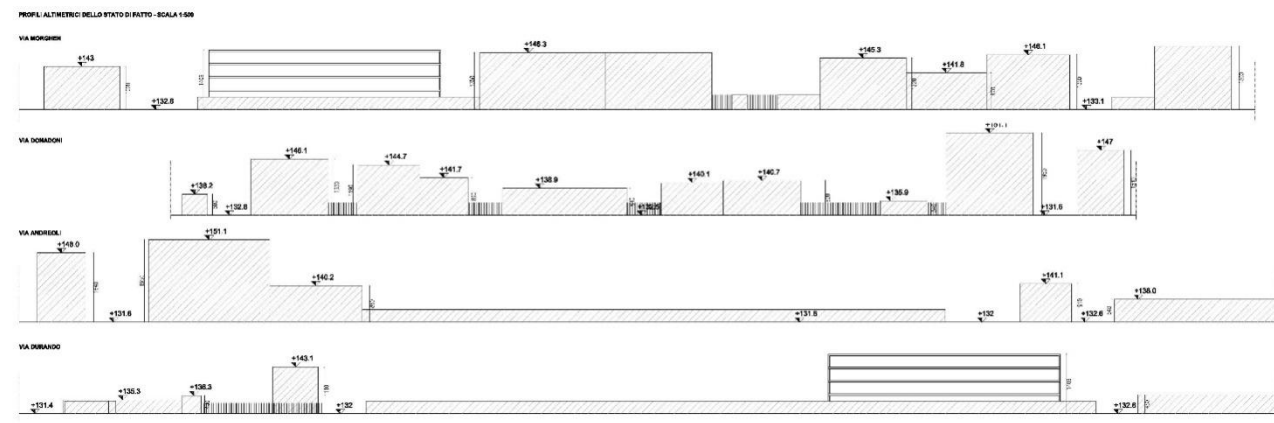




Assetto planivolumetrico PA9



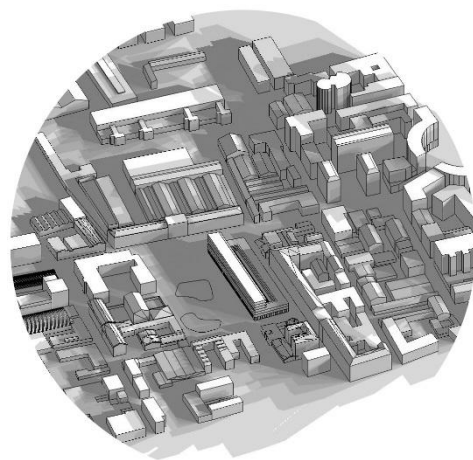
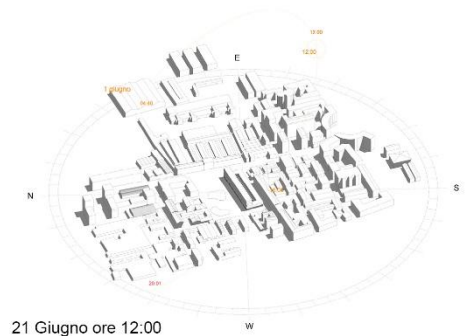
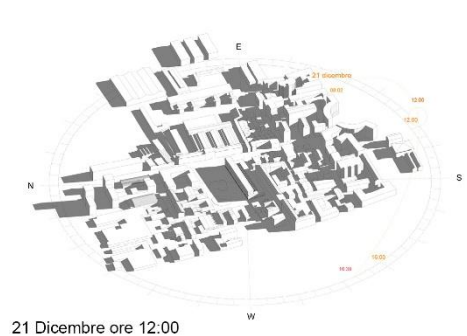
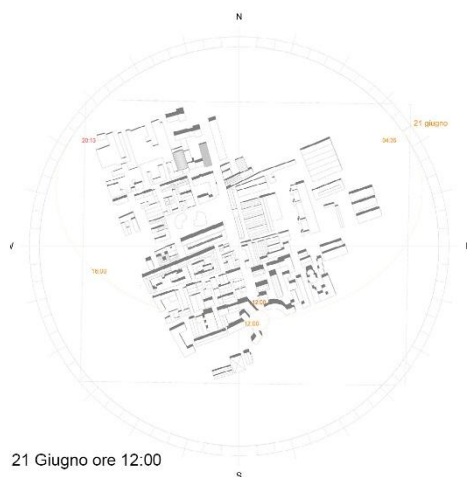
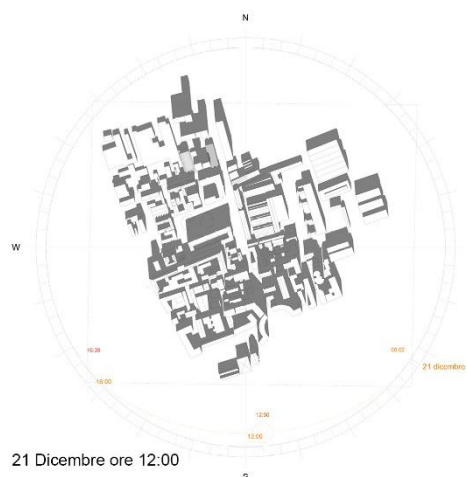
Prospetti e sezioni PA9



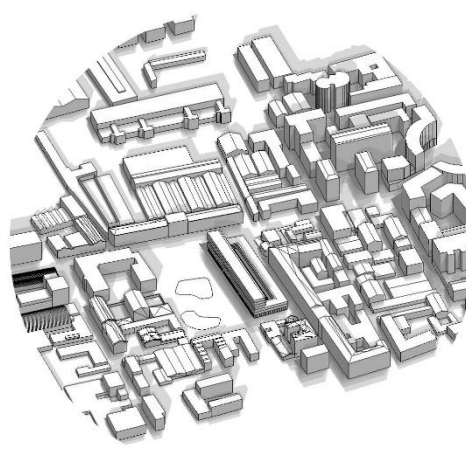
PA9 sezioni allargate e integrazioni planivolumetriche

Assetto planivolumetrico complessivo, analisi dell'ombreggiamento

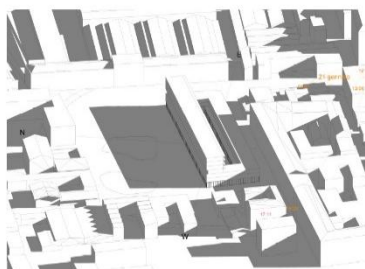
Al fine di dimostrare la maggior sostenibilità ambientale e paesistica dell'assetto conseguente alla modifica dell'assetto plani volumetrico limitato a 8 piani d'altezza del PA9 sono state aggiornate le condizioni di ombreggiamento dei corpi di fabbrica sull'area di intervento in rapporto all'assetto plani volumetrico dei tessuti edilizi e delle principali emergenze dell'intera zona.



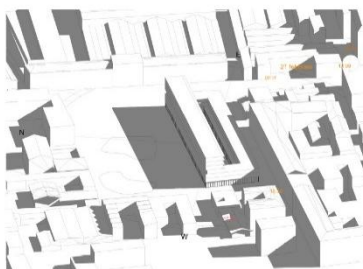
Range delle ombre solstizio d'inverno
21 Dicembre range giornaliero



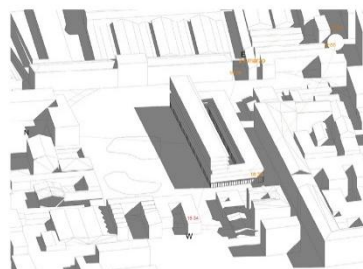
Range delle ombre solstizio d'estate
21 Giugno range giornaliero



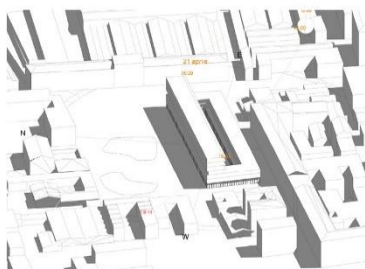
21 Gennaio _ Ore 12:00



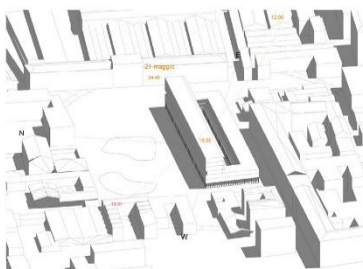
21 Febbraio _ Ore 12:00



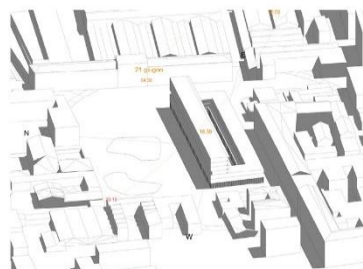
21 Marzo _ Ore 12:00



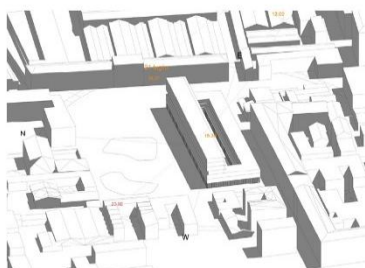
21 Aprile _ Ore 12:00



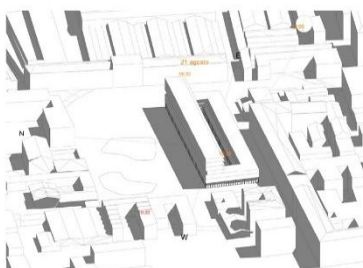
21 Maggio _ Ore 12:00



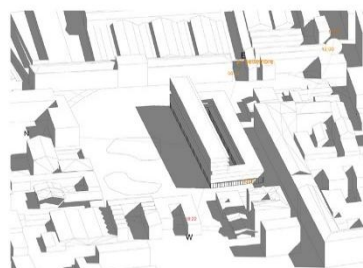
21 Giugno _ Ore 12:00



21 Luglio _ Ore 12:00



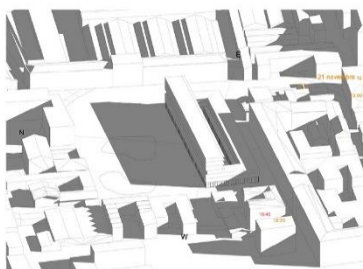
21 Agosto _ Ore 12:00



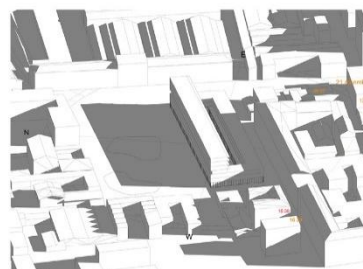
21 Settembre _ Ore 12:00



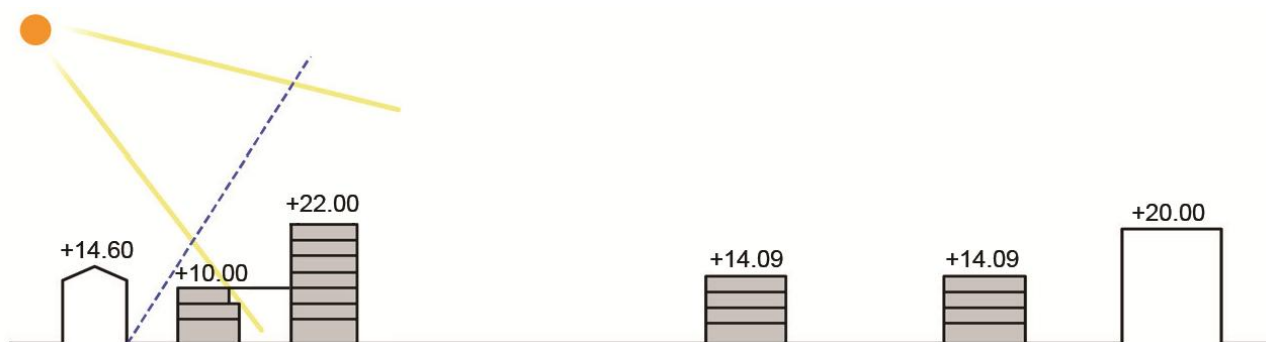
21 Ottobre _ Ore 12:00



21 Novembre _ Ore 12:00



21 Dicembre _ Ore 12:00



Sezione sulla piazza

Capacità edificatoria e articolazione funzionale:

S.l.p. massima:		Mq. 15.620
di cui:	max 65% per funzioni urbane libere	Mq. 10.153
	min 35% per edilizia residenziale sociale	Mq. 5.467
Lotto A (nord)	Superficie catastale	Mq. 4.582
s.l.p.	Residenza convenzionata agevolata	Mq. 5.467
	Terziario/commerciale	Mq. 344
Lotto B (sud)	Superficie catastale	Mq. 4.204
s.l.p.	Residenza libera	Mq. 7.983
	Terziario/commerciale	Mq. 1.812

2.3. Analisi dei relativi effetti sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema della mobilità e di accessibilità trasportistica

Nel seguito sono illustrati gli approfondimenti condotti relativamente alle condizioni attuali di accessibilità nell'ambito di influenza del PA9, con riferimento a tutti i modi di trasporto:

- accessibilità viaria all'interno del quartiere Bovisa;
- sistema della sosta veicolare;
- accessibilità con trasporto collettivo;
- accessibilità ciclopedonale.

Al fine di assumere un quadro completo dei potenziali carichi indotti dal contesto previsionale di inserimento del PA9, sono stati anche verificati gli sviluppi urbanistici che piani e programmi di varia natura prospettano in zona, indicativamente compresa fra le vie Cosenz a nord, Bovisasca ad ovest, Candiani a sud e Durando ad est;

Accessibilità viaria all'interno del quartiere Bovisa

L'area di via Durando-Andreoli ove è localizzato il PA9 costituisce la porzione residua delle aree ex Ceretti-Tanfani in zona Bovisa, originariamente destinate ad attività industriali ed il cui comparto ad est di via Durando ospita da alcuni anni il polo universitario di Architettura e Design del Politecnico di Milano.

Più marcatamente rispetto ad altre aree di storica industrializzazione milanese, la zona della Bovisa si era sviluppata in stretta connessione con la rete ferroviaria, all'epoca indispensabile per l'approvvigionamento di materie prime ed oggi corridoio fondamentale di ingresso da nord al nodo ferroviario milanese. A questa

forte presenza della ferrovia la viabilità esistente è stata adattata nei decenni seguenti limitatamente ai collegamenti nord-sud, essendo prevalenti i rapporti periferia-centro città all'epoca della prima urbanizzazione della zona.

Questo assetto caratterizza e condiziona ancora oggi il sistema di accessibilità dell'area di via Durando, oggetto del Piano Attuativo.

Ad ovest la direttrice ferroviaria Milano – Asso e la stazione di Bovisa FNM separano il quartiere dalla cosiddetta “area dei gasometri”, ospitando il più importante accesso con trasporto collettivo al quartiere e costituendo al tempo stesso una barriera non valicabile per l'accessibilità veicolare.

A nord la sede ferroviaria di cintura racchiude l'ambito ex industriale in trasformazione; due sottopassi (il primo lungo via Bovisasca, a doppio senso di marcia; il secondo sull'asse di via Don Minzoni, a senso unico verso sud) “filtrano” fisicamente il traffico in transito con i loro limiti di sezione utile.

I collegamenti ad est sono garantiti dalle vie Candiani (a senso unico verso ovest) e da via Balducci.

Più aperto lo schema di viabilità verso sud, a testimonianza dell'integrazione originaria fra le aree produttive e gli isolati residenziali attorno a piazza Bausan.

Considerati i vincoli fisici ereditati dagli sviluppi passati, per un'adeguata accessibilità all'area oggetto di piano attuativo risultano strategiche le intersezioni di via Bovisasca-Cosenz e via Cosenz-Durando. Per questo motivo queste due intersezioni sono state sottoposte ad appositi rilievi di traffico, ad integrazione dello studio AMAT svolto per conto del Comune di Milano nel mese di settembre 2013.

Lungo via Durando i flussi hanno mostrato una consistenza piuttosto variabile, massima all'estremità sud alimentata da piazza Bausan (circa 500 v.e.) e minima all'intersezione con via Cosenz (230-300 v.e.), in ragione dello schema di sensi unici che permette tramite via Candiani e Morghen di raggiungere l'asse di via Bovisasca senza percorrere l'intera via Durando.

Fra le due intersezioni monitorate, quella fra Bovisasca e Cosenz appare generalmente più carica. In quanto asse interquartiere ospita flussi di scambio fra centro città, margine periferico urbano ed hinterland; in giorno feriale medio riceve un traffico massimo nell'ora di punta mattutina di circa 1.500 veicoli equivalenti confluenti. Nella punta pomeridiana il traffico confluyente scende leggermente a 1.432 veic.eq., essendo gli spostamenti di ritorno a casa o di varia motivazione più diluiti nell'arco del pomeriggio rispetto al mattino.

L'intersezione delle vie Cosenz e Durando mostra un traffico massimo confluyente di circa 1.000 veicoli equivalenti al mattino, dato che conferma il suo ruolo prevalente di asse di distribuzione nel quartiere. Nella punta pomeridiana il traffico confluyente sul nodo risulta del medesimo ordine di grandezza (984 veic.eq.).

In corrispondenza della prima intersezione analizzata (Bovisasca/Cosenz) è attivo un impianto semaforico, che regola tutte le manovre di svolta con un ciclo intorno ai 90 secondi. Il verde prevalente è quello posto a servizio dell'ingresso da via Cosenz (mediamente il 50% del ciclo) che si dimostra in tutte le ore del giorno il ramo più carico. La quota di verde lungo l'asse di via Bovisasca rappresenta invece il 33% circa del ciclo e costituisce ad oggi un fattore di “filtraggio” e di “laminazione” del flusso proveniente da nord. Essendo tutti gli attestamenti all'incrocio a corsia singola, senza fasi semaforiche sovrapposte, la capacità di deflusso è direttamente proporzionale alle quote di verde utile prima citate, dunque attorno ai 900 veic.eq. per l'ingresso da via Cosenz e di 600 veic.eq. per l'asse di via Bovisasca. Entro questi limiti fisici e di regolazione, la lunghezza del ciclo semaforico adottato provoca qualche accodamento significativo lungo via Cosenz durante i momenti di massima punta, che rifluisce a volte fino all'intersezione di via Durando, ma che viene smaltito interamente ad ogni fase di verde.

Un'ulteriore intersezione merita di essere esaminata, quella fra via Durando con via Candiani. Sul luogo si osserva un traffico confluyente del tutto paragonabile a quello di nodo Cosenz-Durando, intorno ai 1.000-1.100 veicoli/ora (dati AMAT). I rilievi effettuati hanno mostrato la prevalenza dei veicoli provenienti da piazza Bausan sull'asse di via Durando rispetto alla direzione opposta, con un significativo apporto di flussi dal tratto di via Candiani proveniente da est. Dunque si concentrano sul nodo, assai vicino all'ingresso del Politecnico ed all'area di progetto del PA9, diverse manovre in condizioni di forte promiscuità con i flussi pedonali e di scarsa visibilità per la presenza di sosta a lato strada (si veda il successivo sottoparagrafo dedicato alla pedonalità).

Dal punto di vista viabilistico, merita infine di essere sottolineata la presenza significativa di traffico pesante, categoria nella quale sono stati compresi anche i mezzi di trasporto collettivo transitanti. Con una quota variabile al mattino fra il 4,3% dei veicoli transitanti presso il nodo Bovisasca ed il 5,8% presso il nodo Durando, quella dei mezzi pesanti si conferma come una componente importante su questa parte di viabilità della Bovisa, stante la permanenza di imprese nel settore della logistica, alcuni cantieri attivi ed in genere un tessuto produttivo ancora puntualmente operativo. Nel tessuto urbano che va rigenerandosi, si tratta di una presenza sempre più impropria, anche perché questi mezzi richiedono specifiche condizioni geometriche per l'idoneità e la sicurezza del transito e delle manovre di svolta, che non sempre sono garantite. In prossimità dell'intersezione di via Bovisasca, la conformazione delle cordone (in particolare la cuspide del marciapiede sul margine nord-est) obbliga i mezzi più ingombranti a decisi allargamenti di traiettoria che coinvolgono la corsia di marcia opposta, imponendo fasi semaforiche separate per ogni manovra, con una limitazione alle capacità teoriche di deflusso su ciascun ramo.

In prossimità dell'intersezione di via Durando con via Cosenz, l'assenza di una segnaletica e/o di un'isola spartitraffico nell'innesto a "T" rende rischiose tutte le manovre di svolta a sinistra, assai frequenti, anche se condotte a bassa velocità. Inoltre, la sosta ammessa lungo via Cosenz a ridosso dell'intersezione produce una riduzione sia di sezione utile, sia di visibilità che andrebbero evitate, tenendo presente il transito di mezzi pesanti diretti in un'area logistica affacciata su via Don Minzoni. Infine, complicano a volte la circolazione nel nodo gli accessi ai due piazzali di parcheggio alla testata di via Durando, molto vicini anch'essi all'intersezione.

Sistema della sosta veicolare

La significativa concentrazione di attività terziarie lungo via Durando ha radicalmente modificato il quadro dei fabbisogni di sosta. Se il carattere residenziale della zona è andato mantenendosi nel tempo, in periodo diurno il richiamo delle nuove attività insediate comporta una crescente pressione veicolare sugli spazi di sosta.

Gli spazi attualmente disponibili sono generalmente liberi, senza che siano applicate specifiche forme di gestione a protezione dei residenti. Vi è invece un tratto di via Durando (di fronte al Politecnico) dedicato unicamente alla sosta a tariffa, per garantire un certo grado di rotazione diurna (circa 50 posti).

In questo quadro i fabbisogni di sosta notturna dei residenti sono generalmente soddisfatti all'interno del reticolo di strade locali a prevalenza abitativa (le trasversali che collegano l'asse di via Don Minzoni-Maffucci a via Durando e via Bovisasca, nonché e il tratto meridionale di via Durando verso piazza Bausan, ove la densità residenziale cresce notevolmente).

Ciò tuttavia avviene grazie ad una certa tolleranza verso la sosta abusiva, visti gli attuali divieti apposti su un lato di via Candiani, su ambo i lati di via Pantaleo, in tratti di via Durando.

I conflitti d'uso fra domanda di sosta dei residenti e sosta operativa si acutizzano di giorno, a seguito degli arrivi di lavoratori, studenti ed utenti generici dei servizi presenti in zona (non indifferente il richiamo degli

uffici ACI, a fianco della sede del Politecnico). Progressivamente, fra le 8.30 e le 9.00 la domanda mattutina tende alla saturazione degli spazi, con fenomeni di sosta abusiva estesi a tutto l'arco della giornata, fino agli orari di fine attività.

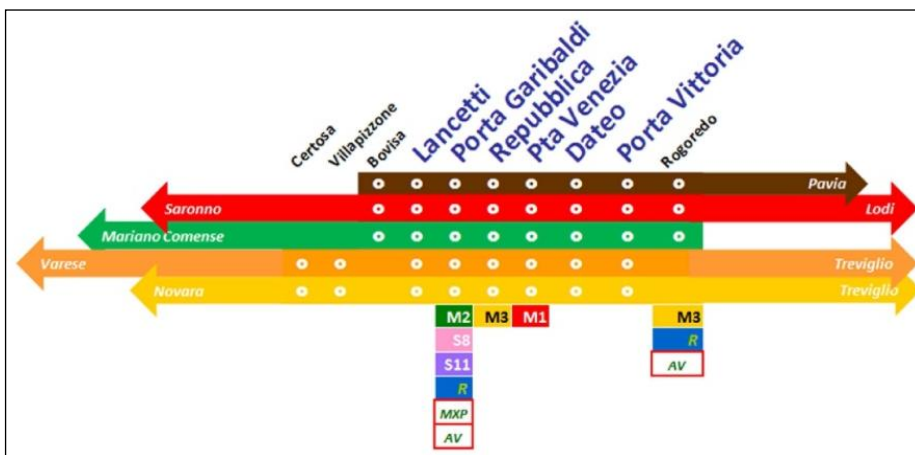
Viene intensamente utilizzato a parcheggio anche il lato est di via Bovisasca, da via Broglio fino a via Morghen.

Nell'ambito di influenza del PA9 (definito da AMAT all'interno dei 500 metri di raggio dall'area di intervento, dunque comprendendo gli isolati di piazza Bausan e limitrofi), il deficit risulta pari a circa il 14% di notte ed al 19% di giorno (fonte AMAT). In termini assoluti, si tratta di un deficit massimo diurno di circa 210 auto in sosta abusiva.

Per quanto riguarda la dotazione privata di spazi, il Politecnico risulta dotato di spazi interni per circa 600 posti, al cui utilizzo è autorizzato il personale docente e non docente. Gli accessi sono situati in via Candiani ed in via Schiaffino. A questi si aggiungono i posti auto pertinenziali della sede ACI e dei nuovi edifici terziario-direzionali alla testata di via Durando ed in via Schiaffino.

Accessibilità attuale e con trasporto collettivo

L'area del PA9 è posta a breve distanza dalla stazione ferroviaria di Bovisa F.N.M., collegata a piazza Alfieri dalla via Andreoli, che rappresenta anche il percorso privilegiato di accesso al Politecnico.



Schema del trasporto collettivo interessante Bovisa

Come noto, la stazione Bovisa rappresenta la porta nord del sistema ferroviario passante di Milano. La sua localizzazione a monte della biforcazione delle due direttrici per Como e per Asso la caratterizza per un elevato livello di servizio (22 treni /ora in direzione Milano centro, 17 treni /ora in direzione esterno nella punta mattutina; viceversa nella punta pomeridiana). Questa posizione all'interno del nodo milanese, unita al respiro regionale dei servizi offerti, all'integrazione con la città centrale garantita dal sistema passante ed al cadenzamento degli orari, rende la ferrovia regionale il modo di trasporto preferito dagli utenti pendolari che gravitano sulla zona.

Alcune linee di trasporto urbano completano il sistema di accessibilità alla zona, svolgendo un servizio con frequenza urbana lungo tutto l'arco della giornata.

La Linea tranviaria 2 si attesta in piazza Bausan, con un tracciato che attraversa l'intero centro città fino all'opposto quadrante sud-ovest, al confine con Corsico. La Linea esercita nelle ore di punta con un cadenzamento medio di 6 minuti. Il servizio è oggi svolto con veicoli articolati a due casse. Il terminale di piazzale Bausan dista circa 200 metri dall'area oggetto del PA9.

La Linea bus 82 transita lungo il perimetro della zona (in via Bovisasca, via Cosenz e Broglio/Mercantini), con un tracciato piuttosto tortuoso, concepito per la raccolta capillare degli utenti e l'accesso alla stazione ferroviaria in piazza Alfieri. La Linea esercita nelle ore di punta con un cadenzamento medio di 7-8 minuti. Il servizio è svolto con veicoli da 12 metri. Le fermate più vicine all'area oggetto del PA9 distano circa 300 metri.

La Linea filobus 92 transita anch'essa sul perimetro dell'area di influenza del PA9, con un tracciato che da piazza Bausan porta all'interscambio con la stazione ferroviaria e prosegue in via Bovisasca per effettuare il circuito di inversione attorno all'isolato Cosenz-Morghen. La Linea esercita nelle ore di punta con un cadenzamento medio di 4-6 minuti e la fermata più vicina all'area oggetto del PA9 dista circa 300 metri. Il servizio è svolto con veicoli articolati da 18 metri.

Accessibilità ciclopedonale

Considerato l'assetto della rete dei trasporti collettivi prima descritto (con linee perimetrali all'ambito di maggiore frequentazione), l'accessibilità pedonale rappresenta una condizione fondamentale di funzionalità dell'ambito. Tuttavia, nonostante gli spostamenti pedonali si siano intensificati con la progressiva riconversione urbanistica del quartiere, gli spazi dedicati ai pedoni sono rimasti sostanzialmente invariati da anni.

Nelle ore di arrivo mattutino gli spostamenti dalla stazione ferroviaria danno luogo a flussi molto compatti di pedoni, che attraversano via Bovisasca e si distribuiscono fra le due vie laterali Candiani ed Andreoli. Entrambe le vie sono dotate di marciapiedi ai minimi di norma; nel caso di via Andreoli è a volte segnalata la presenza di sosta illegale sul lato nord, peggiorando ulteriormente la praticabilità dei marciapiede. Alla testata di via Andreoli, sul vertice sud orientale dell'area di PA9 si compie l'attraversamento di via Durando.

Né questo attraversamento, né quello di via Bovisasca sono assistiti da impianti semaforici o protetti da opere di moderazione del traffico.

La situazione tipica nelle ore di inizio attività didattica è ben sintetizzata dalle immagini seguenti, realizzate nel mese di ottobre 2013.

L'attraversamento di via Durando è effettuato senza alcuna opera di protezione per i pedoni né risulta curata la visibilità dei movimenti in approccio all'intersezione: da notare che la sosta sul lato sinistro di via Durando (prime due immagini) è vietata, ma sistematicamente tollerata.





Spostamenti tra Politecnico e Stazione ferroviaria

I marciapiedi di via Andreoli (ultime due immagini) si dimostrano insufficienti, al punto da invogliare gli studenti a camminare in strada.

Non ignorabili anche i difetti nelle condizioni di pedonalità lungo il percorso fra piazza Bausan e via Durando. Il terminale tranviario e le fermate delle linee 82 e 92 invogliano all'uso del marciapiede est delle vie Brofferio e Durando, trovando proprio in prossimità dell'accesso al Politecnico una strozzatura del marciapiede stesso, di sezione utile al di sotto dei limiti di norma.

Effetti attesi

La Proposta di PA9 prevede insediamenti a destinazione quasi completamente residenziale, con l'integrazione di alcune superfici a commercio di vicinato, suddivise in due lotti: lungo via Andreoli e all'intersezione con via Morghen.

Oltre agli insediamenti del PA9 sono considerate ulteriori nuove superfici relative ad interventi inclusi nella sua area di influenza. In particolare, sempre a destinazione residenziale con annesse superfici complementari di commercio di vicinato è il complesso di edifici di via Cosenz 54, in corso di ultimazione presso la testata nord di via Durando. Di fronte a questo complesso, sempre insistente sulla medesima testata di via Durando risultano ultimate ulteriori superfici destinate a terziario-direzionale. La serie di edifici in questione, facente parte di un più ampio programma, comprendente anche un edificio in via Schiaffino, risulta ad oggi sottoutilizzata e rappresenta un fattore di potenziale richiamo della mobilità nell'immediato futuro.

Su questo quadro insediativo si è stabilito di svolgere le previsioni di traffico indotto.

La realizzazione del Piano attuativo 9 lungo via Durando rappresenta poco meno del 40% dei nuovi pesi insediativi che graveranno sul bacino urbanistico adiacente alla sede del Politecnico. La restante quota è risultata attribuibile agli insediamenti adiacenti (ultimati per quanto riguarda il complesso terziario di via Schiaffino-Cosenz, in corso di ultimazione il complesso residenziale di via Cosenz 54), per i quali non risultano attuate o in fase di realizzazione specifiche opere di miglioramento dell'accessibilità.

Per quanto contenuto da un'accorta politica della sosta, dal rinforzo del sistema di trasporto collettivo e dall'estensione della rete ciclabile, il traffico indotto dal PA9 incrementerà comunque il carico di alcune intersezioni, condizionandone il deflusso. In particolare è previsto che alle intersezioni poste lungo via Cosenz (via Bovisasca/Cosenz e via Cosenz/Durando) converga un traffico veicolare aggiuntivo che potrà essere gestito con opportuni interventi di adeguamento. Tali interventi potranno riguardare la revisione delle regolazioni semaforiche, la canalizzazione delle intersezioni stesse, il loro ampliamento ed

eventualmente la loro trasformazione a rotatoria, a partire delle necessità di equilibrato deflusso e di sicurezza stradale che sarà l'Amministrazione Comunale a definire.

La Proposta di Piano Attuativo si relaziona giustamente con lo scenario futuro considerato (comprensivo quindi anche dello sviluppo del PL131 in via Cosenz 54 e della completa occupazione del Terziario Cosenz/Schiaffino), intervenendo attraverso azioni volte a migliorare complessivamente l'accessibilità all'ambito in trasformazione ed offrire condizioni di mobilità adeguate al rango che questa parte di quartiere ha ormai assunto.

Il primo criterio d'intervento assunto dal PA9 fa specifico riferimento all'**agevolazione della pedonalità in genere e quella da nodi del trasporto collettivo in particolare**. Considerata la significativa dotazione di sistemi su rotaia e di linee su gomma, la zona può ambire ad aumentare la quota di spostamenti compiuti con questi mezzi, che oggi risulta inferiore ad altri settori urbani di analoga infrastrutturazione; a questo scopo l'accessibilità ai diversi sistemi di trasporto è garantita in maniera sicura e confortevole; è la tramvia ad integrarsi alla nuova piazza transitando sul lato sud, lungo il quale sono proposte le fermate a servizio di via Durando. Inoltre, gli assi viari che la proposta di PA9 coinvolge nell'operazione di valorizzazione della pedonalità sono quelli di via Andreoli e di via Durando. Via Andreoli è liberata stabilmente dalla sosta veicolare e dedicata ai flussi pedonali di collegamento con la stazione ferroviaria. Via Durando è coinvolta dal PA9 attraverso un intervento di moderazione del traffico mirato anch'esso ad agevolare la convivenza fra pedoni, ciclisti e veicoli. In particolare la proposta si correla alla limitazione della velocità di transito veicolare in prossimità della nuova piazza, introducendo un limite di velocità a 30km/h e appositi flessi della carreggiata che obblighino fisicamente i conducenti alla prudenza; il piano stradale diviene complanare alla piazza, grazie a rampe a lieve pendenza, adatte sia al futuro passaggio del tram sia agli eventuali mezzi pesanti ancora circolanti.

Il secondo criterio d'intervento assunto dal PA9 è quello della **razionalizzazione della circolazione veicolare locale**, per evitare interferenze fra il sistema ciclo-pedonale prefigurato ed il traffico locale. In particolare, i nuovi accessi ai parcheggi del Lotto B sono previsti interessando via Donadoni ed il varco nell'isolato di recente apertura fra la stessa e l'area di PA9; per garantire i necessari circuiti di accesso/egresso, via Donadoni stessa è posta a senso unico verso nord (verso via Morghen). Nell'ipotesi di realizzare un innesto di via Andreoli su via Durando completamente dedicato ai pedoni in ingresso al Politecnico, dotato della massima visibilità e decoro, i veicoli dei residenti e degli autorizzati di via Andreoli potranno circuitare in via Pantaleo, posta a senso unico verso sud in modo da proseguire in uscita tramite via Candiani.

Infine, il terzo criterio d'intervento assunto dal PA9 è quello dell'**adeguamento delle intersezioni dal punto di vista delle loro sicurezza e della capacità di deflusso**. Le intersezioni di via Andreoli e Candiani con via Durando richiedono specifica attenzione in relazione ai flussi pedonali che le interessano; i marciapiedi saranno pertanto sagomati con apposite sporgenze per l'organizzazione della sosta "a golfo". Relativamente all'intersezione Durando/Candiani è da sottolineare che, ospitando, come già osservato in precedenza, un traffico confluyente di assoluto rilievo, rappresenterà la "porta sud" dell'area di moderazione che caratterizzerà la piazza in progetto; l'intersezione Durando/Schiaffino rappresenterà la "porta nord" del sistema progettato.

Tali interventi integrati nella Proposta di PA9, dovranno comunque inserirsi in più ampio quadro di azioni migliorative dello schema di accessibilità dell'ambito analizzato, da prevedersi necessariamente in relazione ai fattori di pressione attesi da altri comparti insediativi esistenti e in fase di attuazione presenti in zona Bovisa. In tal senso, sono stati forniti specifici suggerimenti a riguardo.

2.4. Tipologie edilizie e scelte relative alla loro disposizione sull'area di intervento

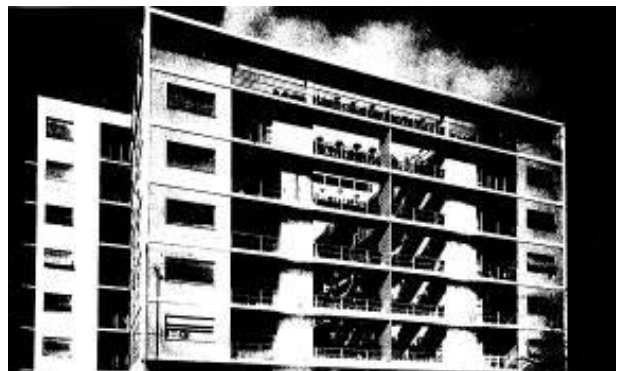
Riferimenti contestuali al progetto della residenza

Analogamente i riferimenti a una progettazione della residenza nelle accezioni “private” e “sociali” tende da un lato ad operare nella continuità della “tradizione milanese” della casa popolare (via Ripamonti, viale Argonne) della proposta di G. Terragni per Casa Rustici dell’innovazione bottoniana della ricostruzione (QT8/ Palazzo Argentina Palazzo INA C.so Sempione)) e in quella dei grandi professionisti milanesi (Caccia Dominioni, Magistretti) per la residenza borghese, che trovano riscontro nei nuovi approcci di C. Zucchi, S. Boeri inseriti nei contesti dei nuovi progetti urbani.(Portello, Porta Nuova)

Estranei a quelle tradizioni la residenza dei nuovi grandi quartieri City Life, Santa Giulia mentre si riscontra una diversa interpretazione della tradizione milanese nei progetti ancorché episodici di Housing sociale



Edilizia residenziale pubblica via Ripamonti



G. Terragni, Casa Rustici



F. Albini Quartiere di viale Argonne



P. Bottoni, Palazzo Argentina



P. Bottoni Residenze INA C.so Sempione



L. Caccia Dominioni Residenze in Piazza Carbonari



V. Magistretti, Edificio residenziale in via Revere



C. Zucchi Residenza cooperativa al Portello



Quartiere City Life



Conzales Rossi Arch. Ass. Housing sociale via Civitavecchia



Residenza Parco Sieroterapico



S. Boeri, Bosco Verticale Quartiere Varesine



Residenza Libeskind a City Life



Quartiere Cascina Merlata



Urban Life Residenze Porta Nuova



Residenza Hadid City Life



N. Foster, Residenza Montecity



Housing sociale via Sinigallia (R. Dorigati e Ass.)



Housing sociale Via Gallarate (MAB Architettura)



Housing sociale via Massimiano (R. Ruatti Studio)

Riferimenti contestuali al progetto della Piazza Verde

Parchi e piazze verdi a Milano

Il nuovo paesaggio di via Durando a fronte del progetto di intervento del PA9 sarà caratterizzato dalle scelte morfologiche e tipologiche relative alla concezione dello spazio a verde fronteggiante l'edificio Liberty degli Uffici della ex Ceretti Tanfani e dalle tipologie residenziali che si affacciano su via Andreoli e via Moghen e sulla nuova piazza verde centrale.

A tale riguardo il progetto complessivo fa riferimento alle logiche che hanno caratterizzato la formazione della Milano contemporanea a far data dall'attuazione del Piano Beruto e del successivo Piano Pavia Masera che trovano in Bovisa e nel riscontro di Bovisa con le zone vicine.

I riferimenti del progetto fanno riferimento ad alcune invarianti morfologiche che caratterizzano aree verdi pubbliche a Milano come:

- La progettazione di grandi parchi urbani (i Giardini di Porta Venezia e il Parco Sempione nella frontalità con grandi impianti monumentali Villa reale, Castello Sforzesco;
- La pertinenzialità di giardini e piazze verdi giardini con complessi religiosi o istituzioni pubbliche (Piazza degli Angeli, parco della Guastalla, parco delle Basiliche)
- La riconversione a parchi urbani di tessuti e impianti pubblici dismessi (Trotter, Verziere, Solari)

- La concezione della piazza verde come elemento di composizione degli allineamenti urbani portanti (viale Corsica, viale Argonne via XX settembre / Triennale)
- L'attuale tendenza a caratterizzare i grandi interventi residenziali come quartieri "verdi" o con particolari emergenze verdi (Montestella al QT8, Parco del Portello, City Life, Santa Giulia)

Negli ultimi interventi si registra una progettualità del verde che innova sulle morfologie eludendo il rapporto analogico fra verde e tessuto urbano attraverso un "landscape design" tutto orientato ad una nuova oggettualità del verde nel città



Parco delle Basiliche



Giardino della Guastalla



Parco Trotter



Parco ex Verziere



Piazza Giuseppe Grandi



Montestella Quartiere QT8 Piazza Sant' Angelo



Parco Ravizza – Parco ex OM



Montagnetta via XX settembre /Triennale



Piazza Carbonari



Milano City Life Progetto del verde



Progetto Parco verde al Portello



Quartiere Santa Giulia Progetto del verde



Viale Argonne



Milano Bovisa, quadrilatero Bovisasca, Candiani, Don Minzoni, Cosenz



Veduta PA9 Progetto piazza Verde

2.5. Sistemazioni esterne e del verde

Lo spazio antistante l'università di Milano Bovisa si mostra attualmente come uno spazio verde venuto a crearsi autonomamente con il passare del tempo.

Il primo approccio progettuale è stato quello di voler mantenere per quanto possibile questo impatto visivo creando una piazza verde per l'università.

La vegetazione, spontaneamente cresciuta, rende lo spazio articolato. L'approccio progettuale, oltre a valutare le peculiarità dell'intorno e del progetto che verrà ad affacciarsi su questa nuova Piazza di Milano, ha voluto cogliere i segni distintivi che questo spazio verde era in grado di donare all'area.

Le prime sensazioni, estrapolate dal sopralluogo, hanno sottolineato come l'articolazione di queste aree a "macchia verde" rendesse lo spazio particolarmente interessante.

La volontà di percorrere per tutta la sua lunghezza quest'area viene agevolata anche dal desiderio di scoprire lo spazio che si trova dietro alle aree più floride di vegetazione.

Il progetto è nato da queste prime impressioni che hanno articolare il disegno della piazza per mantenere la sensazione di scoperta necessario per la valorizzazione dell'intera area.

Da qui la volontà di creare due spazi completamente verdi che fossero anche contenitori di funzioni e che, innestandosi nello spazio più minerale della Piazza, ne andassero ad articolare il profilo generale.



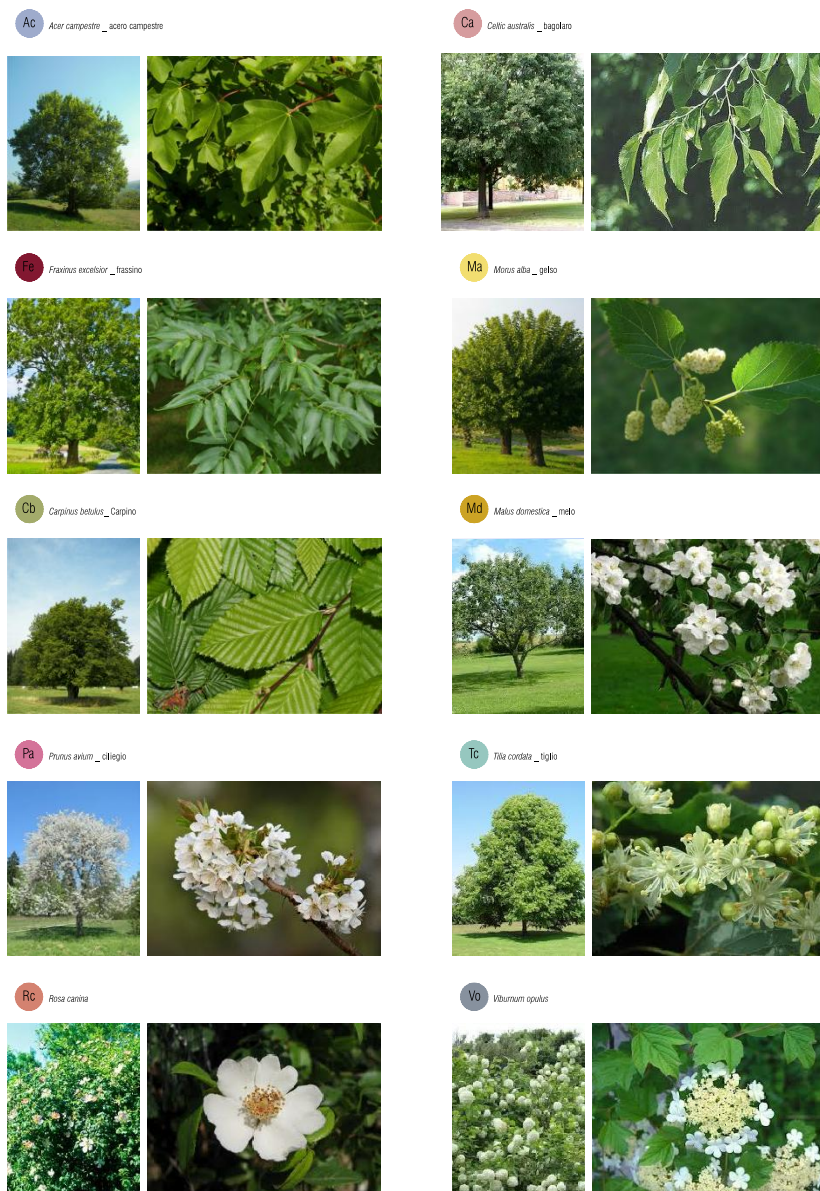
Queste due aree denominate “bolle verdi” si mostrano come due elementi peculiari dell’articolazione spaziale e accolgono al loro interno sia le aree di gioco, sia le aree di sosta più private della piazza.

Questo sistema di spazi verdi più densi è inoltre combinato con una progressione crescente che accompagna il fruitore dallo spazio urbano e minerale fino alla piazza verde.

Il progetto si basa sulla volontà di entrare in uno spazio urbano, la piazza e scoprire nel percorso il “parco verde”.

In questo modo la Piazza di Bovisa non sarà solo uno dei sistemi scelti ma sarà la possibilità di scegliere diversi sistemi che meglio si adattano alle varie esigenze dei diversi utenti e alle stagionalità

Per la scelta delle varie essenze arboree e arbustive sono stati seguiti diversi criteri di selezione, tra i principali, la volontà di scegliere specie autoctone e poco idroesigenti.



Il progetto è nato anche dalla volontà di conservare alcuni esemplari significativi presenti sul luogo, in particolare, l'essenza arborea di *Celtisiaustralis*, di particolare importanza per il suo stato fitosanitario e le dimensioni.

Questa volontà ha guidato anche il disegno delle aree verdi che si sono modellate per riuscire ad integrare il sistema di alberature segnalato.

La scelta di mantenere alcune alberature favorisce anche una resa dei luoghi particolarmente piacevole anche nella prima fase del progetto quando gli alberi di nuovo impianto non hanno ancora raggiunto delle dimensioni significative.

Le specie indicate inoltre mostrano fioriture persistenti di particolare interesse estetico- percettivo in diversi momenti Della stagione primaverile ed estiva precoce.

I filari si alternano ad aree verdi più dense che seguono I colori delle stagionalità e il processo di caduta delle foglie che renderà lo spazio percettivamente più o meno filtrato.

Per la scelta del tappeto erboso si è scelto un miscuglio definito in base a 2 criteri principali: l'elevata capacità di fissazione Della CO2 e soprattutto la scelta di specie che non attivino competizione fra loro, per ridurre in questo modo anche I costi di manutenzione.

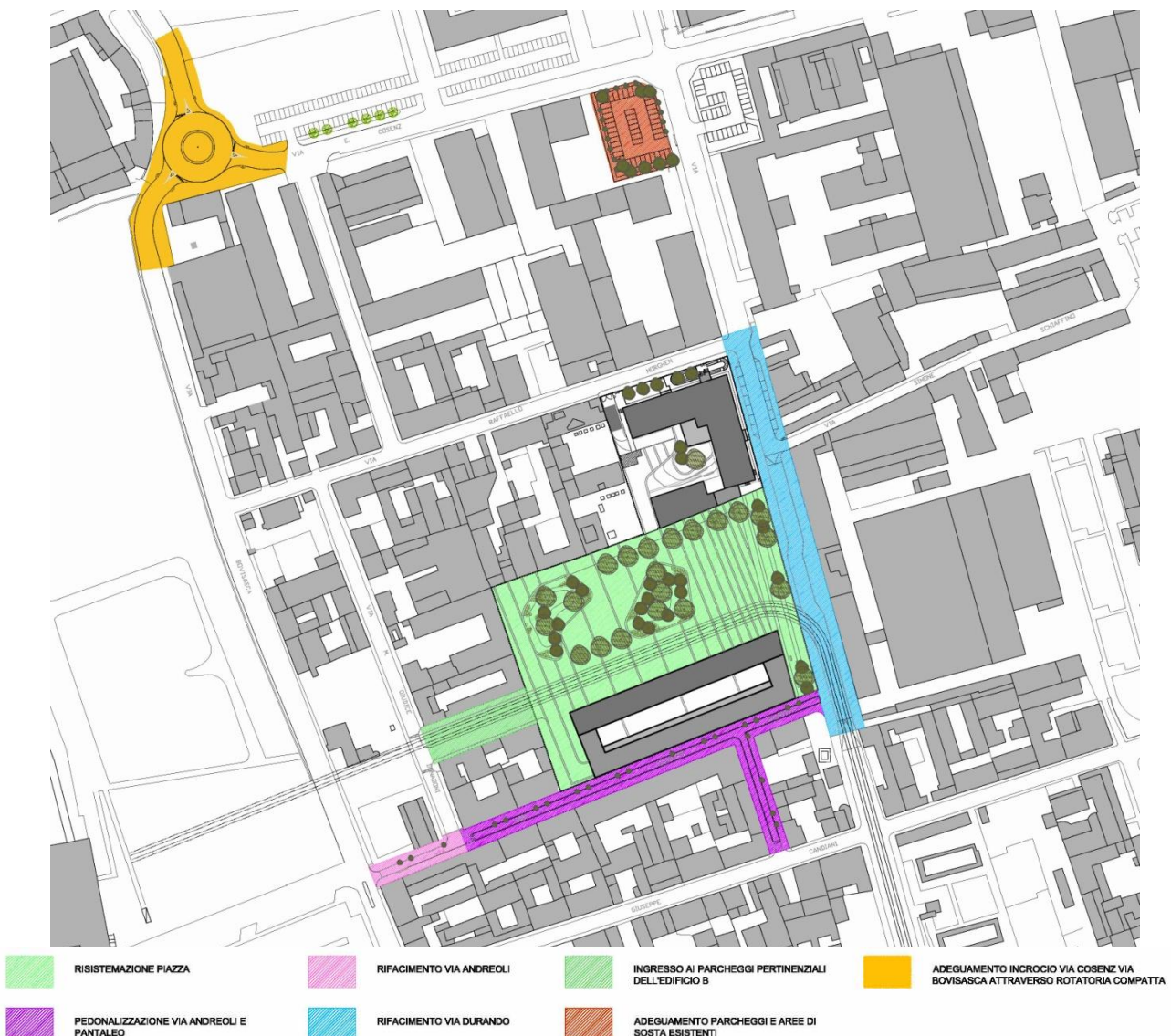


Piazza verde LOTTO B Edificio B

2.6. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo oneri e monetizzazioni

A seguito del confronto avviato con gli Uffici del Comune di Milano sui flussi carrai e pedonali all'interno del quadrilatero e alle intersezioni fra di essi è emersa la necessità di predisporre le valutazioni di computo degli interventi previsti:

- realizzazione della nuova piazza verde articolata per intensità della presenza del verde da est a ovest e con l'individuazione di aree specializzate per il tempo libero;
- Realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'intersezione Via Bovisasca /Via Cosenz
- pedonalizzazione di via Andreoli per facilitare il flusso pedonale dalla Stazione F.N.M. di Bovisa a via Durando (ingresso Politecnico) concedendo l'accesso carraio ai soli residenti e per le attività di carico e scarico merci lungo via Andreoli e via Pantaleo;
- adeguamento di via Durando dall'ingresso del Politecnico di Milano a via Morghen nel tratto prospiciente l'area del PA9;
- riconfigurazione del parcheggio a ovest dell'incrocio via Durando – via Cosenz



3. Aree di cessione o asservite

3.1. Dimensionamento e verifica del soddisfacimento del fabbisogno delle seguenti aree:

3.1.1. Aree di cessione per urbanizzazioni primarie

Il PA9 non prevede aree di cessione per urbanizzazioni primarie tenendo conto che le reti di infrastrutturazione stradale e impiantistica sono consolidate nelle Vie contermini all'area di intervento: Via Andreoli, Via Durando, Via Morghen dove sono presenti le reti di:

- Smaltimento acque nere
- Acquedotto
- Rete elettrica in bassa e media tensione
- Gas
- Comunicazione e dati

Riportate nel progetto preliminare delle opere a scomputo a fronte del rilievo effettuato a cui gli edifici previsti dovranno essere allacciati secondo la normativa e le procedure in uso da parte del Comune di Milano.

3.1.2. Aree di cessione per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale

Per quanto riguarda le aree di cessione per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico l'attuazione del PA9 fa riferimento alle convenzioni stipulate dagli operatori aventi diritto con il Comune di Milano in occasione dello sviluppo dei comparti CT EST e CT Ovest dell'area industriale dismessa CT Ceretti Tanfani.

1. Convenzione Comune di Milano Andumor Srl Notaio Calafiori n. Rep 20674 / 3431 del 2206. 1998 reg. atti privati il 2.07.1998 Andumor Srl e quindi il subentrante Andumor Srl cedeva al Comune di Milano l'area di cui al Foglio 95 mappali 302; 308 di mq. 840 per la " realizzazione del nuovo tracciato di Tramvia di collegamento tra il Piazzale Bausan E la stazione FNM di Bovisa- Politecnico.
2. Convenzione Comune di Milano / Andumor Srl "Integrazione alla Convenzione Comune di Milano Andumor Srl Notaio Calafiori n. Rep 20674 / 3431 per la disciplina dell'intervento costruttivo riguardante l'insediamento ai sensi dell'art. 26.7 delle NTA del PRG di attività didattiche e di ricerca del Politecnico di Milano nell'isolato compreso tra le Vie Durando, Candiani e Schiaffino " Notaio Paola Casali rep. 4137/ 1417 11 ottobre 2004 che prevedeva la cessione gratuita al Comune di Milano dell'area di cui al Foglio 96 del NCU mappali 145 per la realizzazione di una struttura polivalente a servizio per servizi del quartiere e dell'Università.
3. Convenzione Comune di Milano / Andumor Srl Notaio Paola Casali del 22 giugno 2005 " atto di integrazione alla Convenzione fra il Comune di Milano e la società Andumor Srl in data 2 dicembre 1998 relativa al comparto OVEST del complesso industriale Ceretti Tanfani per l'insediamento delle attività

didattiche dell'Accademia di Brera " in cui si prende atto della cessione da parte di Andumor Srl al Comune di Milano di aree di cui al F. 95 del NCEU mappali 301,304 306,307, per complessivi mq. 9.883 da destinarsi a verde pubblico (mq. 8.642) e parcheggi (mq. 1.241)

Sulla base delle elaborazioni progettuali e delle verifiche di assoggettabilità a VAS richieste da Comune di Milano tutte le aree di cessione interne al comparto del PA9 verranno utilizzate per la realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse pubblico o di interesse pubblico relativamente a:

- Realizzazione del nuovo tracciato di Tramvia di collegamento tra il Piazzale Bausan E la stazione FNM di Bovisa- Politecnico.
- Realizzazione di una Piazza verde al servizio del quartiere.

Il progetto di queste attrezzature e servizi pubblici sviluppate dall'operatore a livello progettuale e realizzativo costituiranno opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

3.2. Opere aggiuntive a scomputo

Nel quadro delle Convenzioni fra Comune di Milano e Andumor Srl. Del 5 dicembre 1998 e successive integrazioni relativa allo sviluppo del Comparto CTEST al 2014 risultano non eseguite opere convenzionali per 1.225.247,00 €.

Per quanto riguarda lo sviluppo del PA9 risulta un ammontare per Oneri di urbanizzazione e monetizzazione di aree dovute per la realizzazione di Residenza libera e residenza sociale 4.570.972,95 €.

Complessivamente le vecchie e le nuove pendenze generano a carico dell'operatore generano una somma complessiva pari a 5.796.129,90 disponibile per interventi tesi a dotare di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico alla scala del PA9 e dell'intero quartiere.

Tali interventi di cui l'operatore si assume l'onere dello sviluppo e della realizzazione, sono stati individuati nel corso dell'elaborazione del progetto di PA9 sulla base dei contributi espressi ufficialmente dal Consiglio di Zona 9, dalla Commissione Paesaggio del Comune di Milano e dal Comitato intersettoriale per i trasporti e la mobilità.

A tal fine l'operatore ha condiviso i seguenti interventi:

- 1) Pedonalizzazione di Via Andreoli e Via Pantaleo a supporto dell'accessibilità da generarsi fra la stazione FNM e l'accesso all'università in Via Durando 10
- 2) La rifunzionalizzazione e il ridisegno di Via Durando per il tratto prospiciente all'area del PA9 su Via Durando
- 3) La realizzazione di un parcheggio in superficie all'incrocio fra le Vie Durando e Cosenz.
- 4) Realizzazione di una rotatoria fra le Vie Bovisasca e Cosenz

Altre opere a scomputo potranno essere sostenute dall'operatore su indicazione dell'amministrazione comunale utilizzando gli oneri residui relativi al bilancio PA9 e gli altri oneri relativi alle convenzioni precedenti attivate da Andumor S.r.l. con il Comune di Milano ed oggi in carico ad Albatross S.r.l.

4. Riepilogo degli oneri e dei contributi

Il processo di attuazione del PA9 contempla la contabilizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 44 della L.R. 12 / 2005 e s.a., Del. C.C. n.73 21-12-2007 e Del. C.C. n.1008 24-05-2013

Come risulta dalla tabella allegata gli oneri di urbanizzazione sono:

Oneri di urbanizzazione primaria € 1.385.481,00

Oneri di urbanizzazione secondaria € 1.872.892,00

Totale oneri € **3.248.373,00**

Considerando la volontà dell'operatore di realizzare edifici al alta efficienza energetica si può prevenire che in fase di progettazione definitiva degli edifici siano previste misure di risparmio energetico tali da ottenere una detrazione pari al 30% degli oneri di urbanizzazione pari a € **974.511,90**

Complessivamente il totale oneri dovuti sarà quindi pari pari a € **2.273.861,10**

La monetizzazione delle aree di cessione ai sensi dell'art.9 1.a, 1.d del P.d.S. pari a 1 mq./mq di Slp per l'edilizia residenziale libera e per la residenza sociali pari al 36% della Slp. a seguito della D.D. D43 Det.Dir. 28/2014 che stabilisce per Bovisa-Dergano un valore di monetizzazione pari a € 230, 39 si ottiene:

Monetizzazione delle aree non cedute € **2.133.756,00**

Totale oneri, monetizzazioni a carico dell'operatore € **4.570.972,95**

PA9 Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria (edifici classe A e B)					
	H.	Slp. mq.	Vol.mc.	€/mc -€/mq.	€
A3.1 Oneri d'urbanizzazione primaria					1.385.460,73
Residenza libera	3	7.984,00	23.952,00	23,97	574.129,44
Residenza agevolata convenzionata	3	5.467,00	16.401,00	23,97	393.131,97
Unità commerciali di vicinato		2.156,00		193,97	418.199,32
A3.2 Oneri d'urbanizzazione secondaria					1.862.860,14
Residenza libera	3	7.984,00	23.952,00	38,02	910.655,04
Residenza agevolata convenzionata	3	5.467,00	16.401,00	38,02	623.566,02
Unità commerciali di vicinato		2.156,00		152,43	328.639,08
TABELLA B			Urb. Prim.	Urb. Sec.	Totali
DESTINAZIONE		mc.	€/mc.	€/mc.	Totale
Residenza libera		23.952,00	23,97	38,02	1.484.784,48
Residenza agevolata convenzionata	50%	16.401,00	23,97	38,02	508.349,00
Unità commerciali di vicinato		2.156,00	193,97	152,43	746.838,40
Totale					3.248.320,87
Decurtazione per edifici classe A e B	30%				974.496,26
Totale oneri di urbanizzazione primaria e secondaria					2.273.824,61
Monetizzazione per aree di cessione					
	Slp. mq.	% Slp.	€/mq.		€
Residenza libera { 100%}	7.984,00	100,00%	7.984,00	230,82	1.842.866,88
Residenza convenzionata { 36%}	5.467,00	36,00%	1.968,12	230,82	454.281,46
Standard da monetizzare			9.952,12	230,82	2.297.148,34
Totale opere a scomputo + monetizzazioni					4.570.972,95

Gli interventi a scomputo degli oneri di urbanizzazione e di monetizzazione consistenti nella: pedonalizzazione di Via Andreoli e Via Pantaleo, la rifunzionalizzazione e il ridisegno di Via Durando per il tratto prospiciente all'area del PA9 su Via Durando e la realizzazione di un parcheggio in superficie all'incrocio fra le Vie Durando e Cosenz oltre ad essere di supporto all'intero funzionamento del PA9, contribuiranno al riassetto della mobilità e dell'accessibilità pedonale al quartiere predisponendo la realizzazione del collegamento tramviario fra piazza Bausan e la stazione FNM e, attraverso la realizzazione della Piazza verde il miglioramento della qualità ambientale del quartiere.

La realizzazione di tali opere comprensive della realizzazione della Piazza verde comportano la spesa di **4.233.081,00 €** lasciando un accantonamento di **337.892,00 €** per la realizzazione da parte di ATM del collegamento tramviario e/o di altre opere sui nodi della Zona pedonale a traffico privilegiato Istituita dalla Giunta Comunale utilizzando altri oneri dovuti.

La tabella seguente contiene i dati relativi al riepilogo fra gli oneri e le monetizzazioni dovute a fronte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo da realizzare a cura dell'operatore.

OPERE A SCOMPUTO					
	Sf. Mq.	C.C. OP.Scamp..Euro	Euro /mq.		C.Compl. Op.scamp.
Piazza verde	10.740	1.912.724	178,09		1.912.724
Pedonalizzazione Via Andreoli/ Via Pantaleo/Durando;		1.604.063			
Parcheggio Via Cosenz Via Durando		233.003			
Rotatoria Bovisasca/ Cosenz		483.291			
Totale	12.618	2.320.357	183,90		
Totale mq.opere a scomputo	23.358	4.233.081	181,23		4.233.081
Oneri residui da versare					337.892