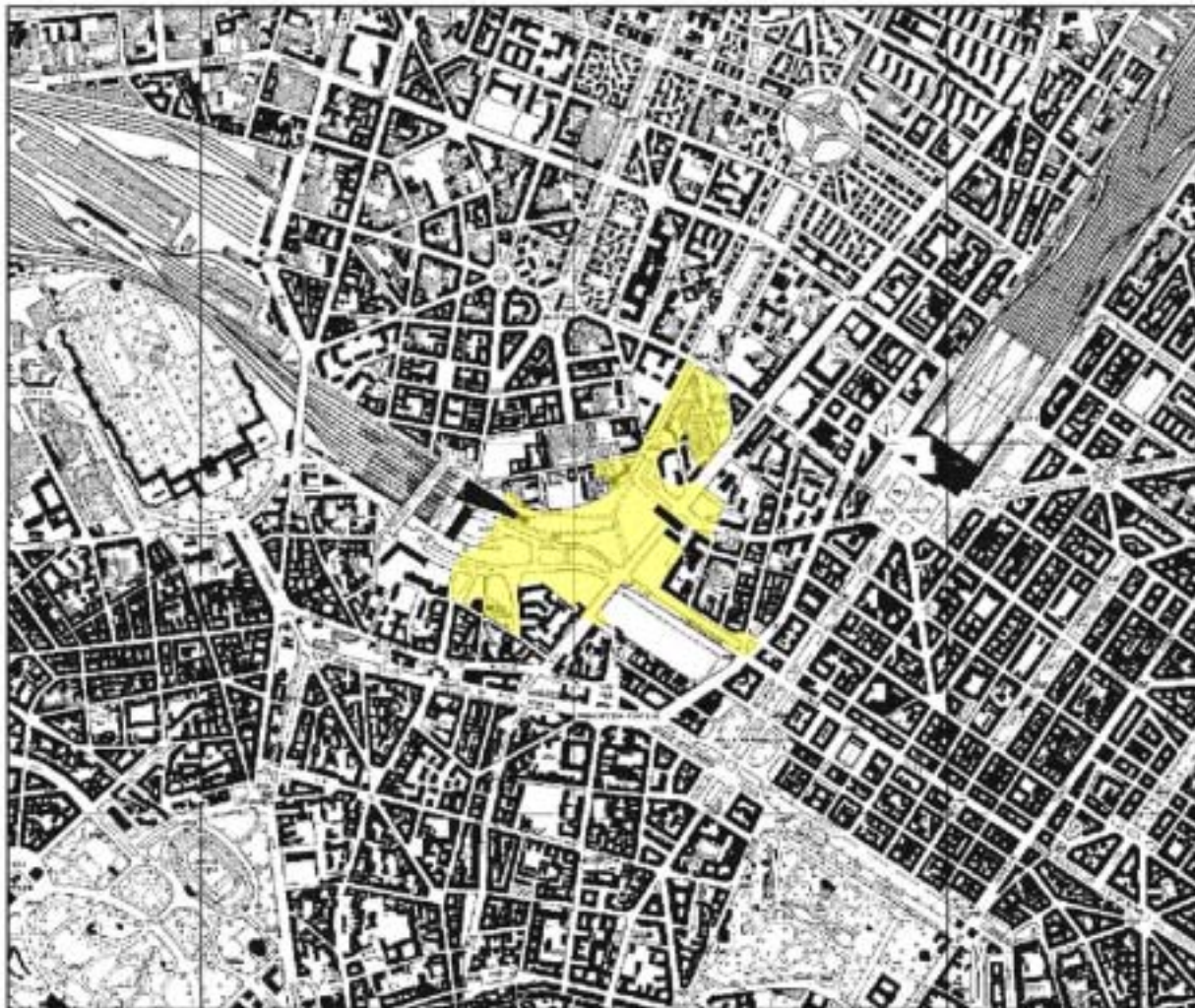
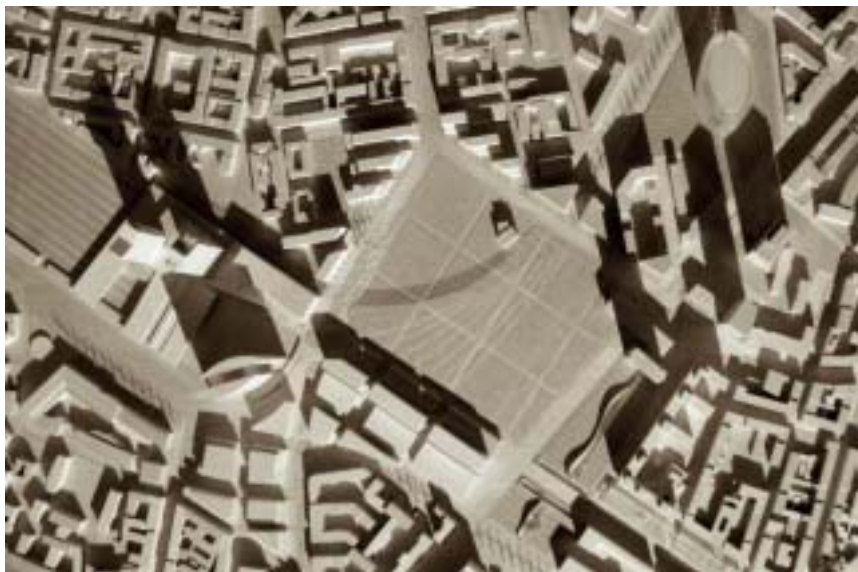


Milano (MI)

PII “Garibaldi – Repubblica”



Scala 1:20.000



Modello planivolumetrico



Catastale e perimetro del PII

Inquadramento Territoriale

Il Programma Integrato di Intervento Garibaldi-Repubblica, definisce le trasformazioni territoriali di un'area compresa tra le cerchia dei Bastioni Spagnoli e l'anello della circonvallazione esterna, al confine tra la città antica ed il territorio metropolitano.

Ubicato nella parte centro-nord di Milano, il perimetro del PII si estende a Nord fino a via Pola, ad Ovest fino alla Stazione FS Garibaldi, a Sud fino a via De Cristoforis, ad Est fino a via Galilei. È un ambito caratterizzato da un elevato grado di accessibilità, garantito dalla presenza di due stazioni ferroviarie, delle linee 2 e 3 della metropolitana, del passante ferroviario e di numerose linee di superficie, sia su ferro che su gomma.

La previsione del collegamento con l'aeroporto di Malpensa, la realizzazione della nuova linea n. 5 della Metropolitana, e la realizzazione del tunnel "Zara – V.le Della Liberazione" contribuiranno ancor più a conferire a quest'area il ruolo privilegiato di interscambio intermodale.

Il PII "Garibaldi Repubblica", è parte integrante di un ben più vasto ambito territoriale avente una superficie complessiva di circa 35 ettari, sul quale, a partire dagli anni '80, vennero formulate diverse ipotesi progettuali di trasformazione. L'ambito, inserito in un contesto densamente urbanizzato, si configura oggi come un grande vuoto urbano, caratterizzato da un notevole disordine urbanistico, che versa in uno stato di abbandono e di degrado. Le origini di questa avversa condizione ambientale ed urbanistica, risalgono alla dismissione dello scalo ferroviario delle Varesine, avvenuta negli anni '50. Successivamente vennero elaborate numerose ipotesi progettuali di sviluppo urbano,

che però non trovarono mai una concreta realizzazione, a causa di numerosi contenziosi di natura giuridico-legale, che di volta in volta impedirono la conclusione dell'iter procedurale. L'attenzione sul destino urbanistico di quest'area è sempre stata alta da parte di tutti i soggetti pubblici e privati che operano nella sfera economica-finanziaria, sociale e culturale della città.

La realizzazione degli interventi previsti nel grande ambito territoriale, di cui il PII Garibaldi-Repubblica occupa la maggior superficie, rappresenterà certamente l'occasione per dar vita ad una reale riqualificazione ambientale e ad una rivitalizzazione dell'intero contesto urbano cittadino. Con l'imminente inizio dei lavori, Milano potrà così dar prova della sua proverbiale capacità imprenditoriale.



Planivolumetrico

Inoltre sono previsti il miglioramento e la razionalizzazione del sistema infrastrutturale esistente, attraverso la completa riorganizzazione della rete stradale, la realizzazione di aree a verde in aggiunta a quella del “campus” ed attrezzature pubbliche, al servizio non solo dell’area, ma fruibili da tutta la collettività.

Contenuti dell'intervento

Gli interventi previsti sono volti alla realizzazione di un insieme di edifici che costituiscono un insediamento integrato, con funzioni complesse, dotato di tutte le urbanizzazioni ed opere accessorie necessarie per una ordinata collocazione sul territorio. L's.l.p. complessiva è pari a mq. 229.693, di cui 119.208 mq per funzioni pubbliche, 90.485 mq per funzioni private oltre a 20.000 mq per spazi espositivi, considerati standard qualitativo.

LEGENDA

- 1** città della moda
- 2** nuova sede Regione Lombardia
- 3** nuovi Uffici comunali
- 4** uffici comunali
- 5** giardini di Porta Nuova
- 6** stazione FS Garibaldi
- 7** quartiere Isola
- 8** area ex-Varesine

La slp pubblica prevista è destinata ad ospitare le sedi amministrative di enti pubblici, quali il nuovo palazzo della Regione e del Comune.

Nella slp pubblica è anche consentito l'insediamento di “funzioni compatibili” nella misura massima del 10 %.

La slp privata è destinata ad ospitare strutture afferenti il grande tema “della moda, del design e della comunicazione”. 60.485 mq di slp sono destinati allo Showrooms, unitamente ad atelier, uffici privati, piccolo e medio commercio, (con esclusione della grande distribuzione), esercizi pubblici e di ristoro, ricettivo ed attività ricreative e di intrattenimento. La quota per la residenza è pari a 15.000 mq.



Veduta aerea dell'area d'intervento



Stato di fatto con sovrapposizione del progetto



Vedute aeree dell'area d'intervento



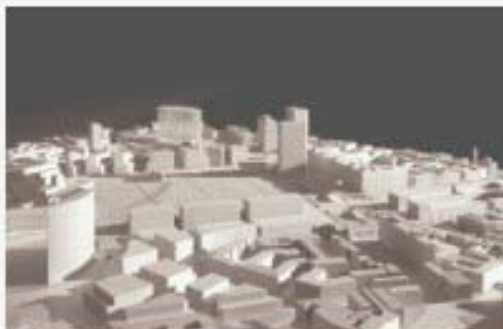
Ortofoto con il perimetro del PII

La slp prevista a titolo di standard qualitativo è destinata ad ospitare spazi per attività museali (Museo della moda) e didattiche, per la formazione universitaria e post-universitaria, centri di documentazione e di orientamento alla professione, spazi per conferenze e servizi complementari.

Il Programma prevede inoltre di dotare l'area delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie e di adeguare tutte le reti tecnologiche. Nel sottosuolo è prevista la realizzazione di un sistema di parcheggi di uso pubblico e privato, atti a favorire il corretto inserimento delle iniziative programmate.



Modello planivolumetrico



Modello planivolumetrico



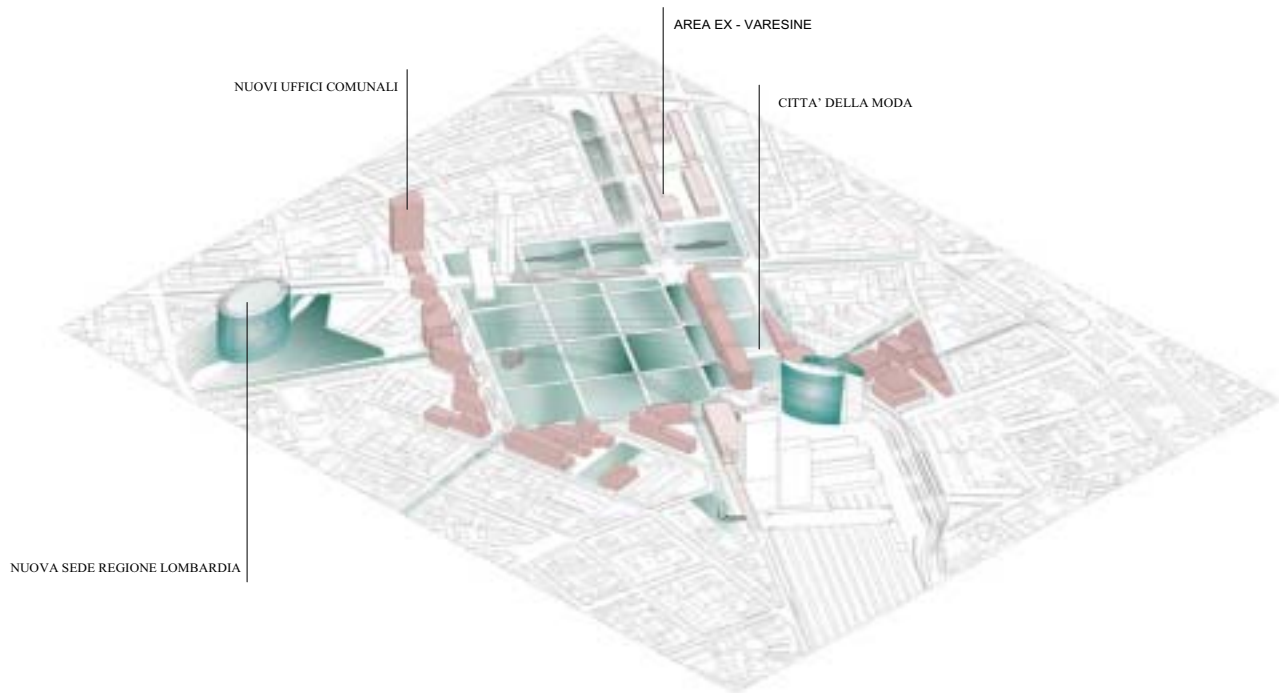
Modello planivolumetrico



La nuova sede della Regione (rendering)



La nuova sede della Regione (rendering)



L'Amministrazione Comunale

La programmazione negoziata, soprattutto quale restituzione dei principi introdotti con la legge regionale n. 9/99, è stata sviluppata dal Comune di Milano sostanzialmente in due direzioni: la riqualificazione di aree di proprietà privata su proposta degli stessi operatori privati, perlopiù indirizzate a trasformazioni urbane di media dimensione e complessità; le proposte di iniziativa pubblica e di particolare interesse pubblico e rilevanza urbana.

Per la prima tipologia il Comune di Milano ha costituito, fin dal 2001, una unità organizzativa dedicata, con il compito di istruire le proposte valutandone la coerenza con gli obiettivi dell'amministrazione, e di condurre l'intero procedimento fino alla sua approvazione; per la seconda, più recentemente, è stata creata una nuova struttura (*) che curerà nel suo iter completo il percorso progettuale e procedurale delle iniziative. Alla seconda tipologia appartengono i Programmi Integrati di Intervento *Garibaldi-Repubblica*, *Portello*, *Polo Urbano Fieristico*, *Cascina Merlata*, ovvero

alcuni dei progetti sui quali Milano sta investendo per il suo rinnovamento urbano, ed è su questi che appare più interessante soffermare alcune riflessioni.

I programmi che rientrano in questa tipologia si caratterizzano soprattutto: per la priorità di intervento nel disegno strategico delle politiche urbane, per le loro dimensioni (una superficie media di 30-40 ettari), per i caratteri dei tessuti urbani di intervento (grandi partizioni industriali e impianti civili dismessi), per la presenza di nuove funzioni di prestigio che eccedono la scala di quartiere, per il ricorrente e incisivo intersecarsi con tematiche infrastrutturali e ambientali.

La procedura di approvazione di questi programmi – l'accordo di programma – implica inoltre il concorrere di più istituzioni pubbliche nella definizione della pianificazione.

Gli eccellenti risultati raggiunti da Comune di Milano e Regione Lombardia sui programmi complessi di maggior rilievo (solo con quelli citati aggiungendo Montecity-Rogoredo e Porta Vittoria sono in corso di riqualificazione circa 2.700.000 mq. di aree dismesse delle quali più della metà destinate a parchi e spazi pubblici) sono a dimostrazione della giusta e sapiente via imboccata a livello normativo e amministrativo. Gli intrecci complessi dei molteplici temi progettuali e giuridici che condizionano questi interventi richiedono tuttavia percorsi e atteggiamenti metodologici particolarmente predisposti all'innovazione e alla sperimentazione, non senza frequenti esercizi interpretativi del vastissimo corpo legislativo di riferimento.

Infatti, pur rappresentando convincenti e innovativi modelli di riferimento anche per molte altre realtà regionali, gli importanti progressi legislativi della Regione Lombardia non consentono ancora un livello soddisfacente di governabilità delle programmazioni negoziate complesse, in linea con le migliori esperienze europee.

Una delle criticità centrali che è utile richiamare per comprendere questo enunciato è il duplice ruolo, nella governance dei programmi integrati, che talvolta riveste l'amministrazione pubblica: quale soggetto istituzionale e soggetto attuatore.

E' un tema non sempre disciplinato con esauriente chiarezza dalla legislazione di settore, fonte di imponente dispersione di energie nello sciogliere amletici dubbi sulla effettiva natura del fare e dell'interesse pubblico, e sulle effettive volontà del legislatore stesso, non di rado controverse.

Ciò si riflette particolarmente nel rapporto pubblico-privato, uno slogan forse abusato ma che nella realtà si traduce in una pluralità di complessi rapporti, tra pubblico e proprietario dell'area, investitore, operatore immobiliare, utente finale, residente del contesto urbano, e così via.

E' plausibile formulare alcune considerazioni dagli spunti di riflessione oggetto dell'esperienza diretta di chi scrive, nella gestione dei programmi integrati complessi.

Appare matura la necessità che il legislatore si occupi specificamente di questi programmi, innanzitutto nel sancire, salvo particolari ma sempre più rare eccezioni, la natura segnatamente programmatica di questi strumenti, rimuovendo ogni equivoco in tal senso rispetto alla pianificazione particolareggiata tradizionale. Concependoli quindi quali strumenti aperti a successivi sviluppi e definizioni progettuali (ad esempio attraverso Concorsi internazionali come nel caso Garibaldi-Repubblica), date poche e semplici, ma ben delineate, invariabili nel disegno urbano e nelle regole di intervento.

Occorre inoltre che la dimensione temporale dell'iter procedurale sia commisurata alla natura programmatica di questi strumenti, salvo l'introduzione di efficaci leve legislative che

agiscano sui nodi critici della progettazione e dell'attuazione (i veti incrociati nelle amministrazioni, la scarsa capacità di coordinamento nella programmazione degli interventi sul territorio, gli ancora elevati livelli di dilettantismo negli operatori di settore).

Si tratta di disciplinare l'azione del soggetto pubblico nei suoi diversi e non sostituibili ruoli – progetta e gestisce il programma, lo giudica e lo approva, ne consegue benefici e risorse finanziarie, negozia talvolta con un limitato insieme di soggetti privati le condizioni per la trasformazione delle aree – riducendo rischi giuridici incombenti e inquietanti, che ingessano per anni parti cruciali della città.

E' necessaria anche una maggiore consapevolezza della progressiva interdisciplinarietà dei programmi complessi, non più gestibili prevalentemente dalle tradizionali figure degli architetti/urbanisti (sia interni che esterni alle istituzioni) affiancati spesso unicamente da esperti della burocrazia e della dottrina legislativa, mentre sporadici sono i contributi di chi studia le dinamiche socio-economiche, le forme di comunicazione e relazione, le abitudini culturali e di vita, i processi di cambiamento del corpo sociale.

Infine (in un elenco non certo esaustivo) è importante rigenerare le forme di comunicazione e partecipazione al rinnovamento della città. Uno spirito maggiormente partecipativo, civile, virtuoso, può contribuire al successo delle iniziative di riqualificazione, ma accompagnato anche da una più sensata disciplina della partecipazione al procedimento, più vicina al territorio e meno burocratica di quanto sia adesso, ma anche più attenta a riconoscere gli effettivi interessi collettivi che discendono dai programmi complessi, contribuendo a ridurre la loro eccessiva vulnerabilità giuridica e mediatica.



La nuova sede della Regione (rendering)

*Arch. Giancarlo Tancredi
(Direttore del Settore Progetti Strategici)*