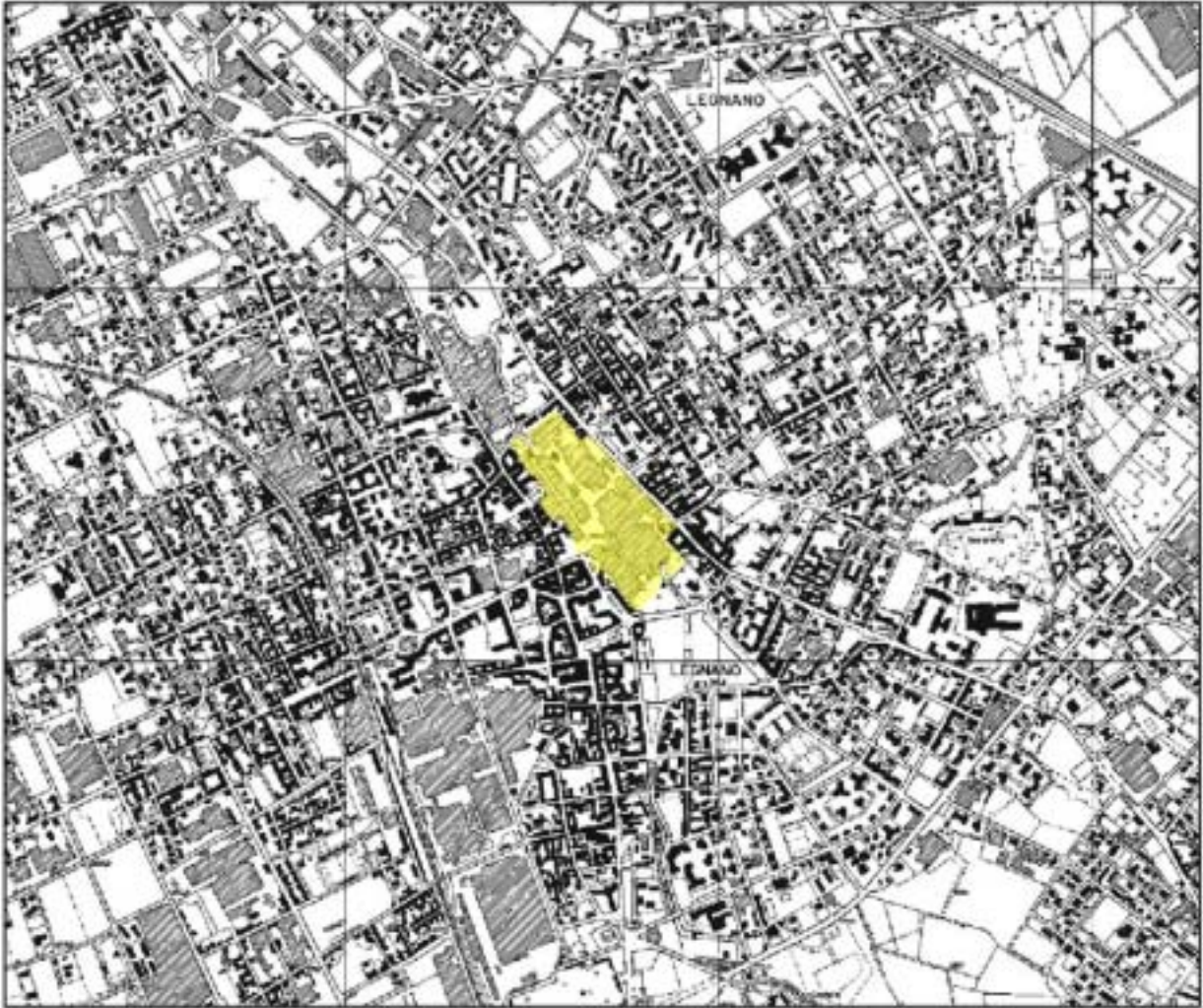


Legnano (MI) – PII “ex opificio Cantoni”



Scala 1:20.000

Inquadramento territoriale

La città di Legnano è situata nella parte settentrionale della pianura padana, caratterizzata da modeste pendenze e dalla presenza del fiume Olona, oggi in parte tombinato, ma comunque influente sul paesaggio nel suo basso corso, a causa della estesa urbanizzazione.

E' proprio l'assetto vallivo del fiume Olona con il suo andamento lineare, che ha determinato il primo sviluppo industriale lombardo, legato alla disponibilità di acqua e di energia.

Le acque del fiume Olona sono state infatti da sempre utilizzate in maniera intensiva, per le necessità derivanti dalle lavorazioni effettuate nelle numerose attività industriali ubicate lungo il suo corso.

Per questo motivo l'Olona si presenta oggi praticamente come un corso d'acqua artificiale, con gravi problemi di inquinamento e di assetto idrogeologico.

La forte pressione insediativa dei decenni passati ha comportato inoltre la quasi totale saldatura dei comuni posti tra Castellanza e Busto Arsizio a nord ed il polo urbano di Rho a sud.



Ambito d'intervento - (Programma "it2000"- ortofoto digitale a colori dell'intero territorio italiano- ©Compagnia Generale Riprese aeree S.p.A.- Parma)



Lo stato di fatto – vista dei capannoni

E' stata cancellata di conseguenza la riconoscibilità dei vari agglomerati e permangono tra un centro e l'altro poche aree libere, per lo più di tipo residuale.

L'abitato di Legnano si è sviluppato fra tre assi paralleli: la strada ferrata Milano Gallarate, il fiume Olona e la Strada Statale 33, detta del Sempione.

L' area d'intervento si presenta come una tipica area industriale dismessa.

Infatti nel 1998 è avvenuta la cessazione dell'attività produttiva della Cantoni, azienda nata per la filatura, tessitura e stampa di tessuti, che ha creato di fatto una sorta di "buco nero" in pieno centro città, con evidenti problemi di degrado non solo edilizio, ma anche e soprattutto sociale.

La sua vicinanza con il centro storico la candida naturalmente a divenire un nuovo polo non solo per la città di Legnano, ma anche per tutto il territorio circostante.



Obiettivi del Programma

L'obiettivo principale del programma è quello di riqualificare la vasta area urbana sita in posizione centrale, ricucendo la "ferita" che divideva la città e che rendeva difficili le comunicazioni tra il centro di Legnano e l'abitato di Legnanello, posto oltre Corso Sempione.

L'intervento progettuale si sviluppa su più livelli:

- riqualificazione del paesaggio e dei suoi aspetti naturali, con l'intervento di ripristino del ruolo del fiume Olona;

- ricucitura del tessuto urbano attraverso pluralità di destinazioni funzionali e realizzazione di un nuovo collegamento con Corso Sempione e di altri due nuovi assi viari;

- creazione di nuovi spazi urbani destinati ad attività ricreative e pubbliche e realizzazione di due ampi parcheggi interrati.

Lo stato di fatto

Estensione del territorio comunale: 17,72 kmq

Popolazione: 54.051 abitanti al 1.01.03

Tipo di intervento: riqualificazione urbanistica e ambientale di area dismessa

Destinazione d'uso: residenziale, ricettivo, terziario, commerciale

Superficie territoriale: 108.156 mq

Volumetria: 180.000 mc di cui:

Residenziale: 77.700 mc

Ricettivo: 27.300 mc

Terziario/commerciale: 75.000 mc

Standard indotti dall'intervento: 66.092 mq

Standard ceduti: 79.648 mq

Standard qualitativo/aggiuntivo: 15.302 mq

Progettista: Centro Alto Milanese



Contenuti dell'intervento

L'ambito del PII è costituito dall'area occupata dagli ex opifici Cantoni, tra via Pontida, Corso Sempione e via Garibaldi.

L'area ha una dimensione di 110.556 mq, per la maggior parte di proprietà privata e si presenta come un vasto complesso di capannoni abbandonati, caratterizzato da un forte degrado sia edilizio che igienico ambientale.

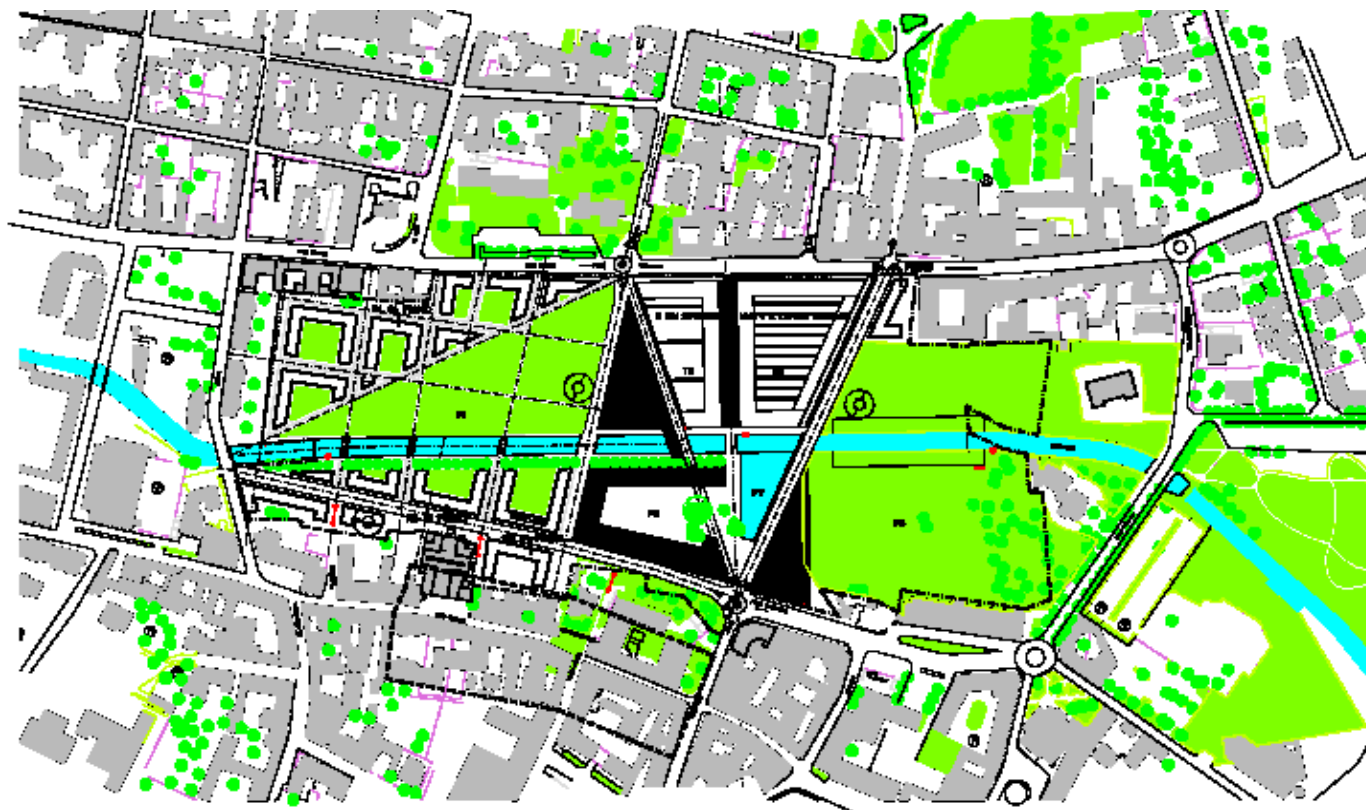
L'ambito inoltre è attraversato dal fiume Olona completamente tombinato.

Il programma prevede di realizzare aree destinate a parco pubblico (zona a sud), ad attività terziarie e sociali (zona centrale), a residenza privata e verde (zona nord); tutto ciò ricollocando il fiume Olona nel vecchio alveo, in una propria fascia di rispetto distante dalle nuove strutture abitative.

E' previsto inoltre un nuovo schema viario, attraverso la realizzazione di tre nuove vie: una parallela a via Garibaldi e due parallele all'attuale via Cantoni.

La residenza avrà la funzione di ricucire il bordo delle strade e di creare l'immagine di viabilità urbana. La zona lungo via Cantoni diventerà invece il cuore sociale dell'area, sostituendo l'attuale sede stradale con un percorso coperto e recuperando le facciate degli edifici.

Si prevede di collocare qui tutte le funzioni terziarie, commerciali e ludiche. La galleria si affaccerà anche sull'attuale corso Sempione, creando un legame pedonale diretto tra il quartiere Legnanello e il centro storico di Legnano. Un edificio terziario a corte e due piazze, una delle quali coperta, completano la zona centrale.



Planimetria di progetto

La piazza coperta triangolare è destinata ad accogliere mercatini e attività sociali ricreative; quella scoperta sarà caratterizzata dalla presenza di un grande specchio d'acqua.

A sud infine è previsto un grande parco ed un'area che potrebbe accogliere un edificio pubblico.

Un discorso a parte merita la riqualificazione ambientale con il recupero dell'immagine del fiume Olona. La storia del Cotonificio Cantoni fu fin dall'inizio, strettamente collegata all'utilizzo delle acque del fiume Olona, per la produzione di energia.

Le prime modificazioni dell'alveo nell'area risalgono agli anni 1820-1830, ma la più significativa si ebbe intorno al 1860 con la rettifica e canalizzazione dell'Olona nel tratto corrispondente all'odierna zona nord del complesso, ed intorno al 1890 con la rettifica dell'alveo nella odierna zona sud.

La situazione coincidente con quella odierna si raggiunse intorno al 1925, quando venne iniziata la copertura, poi completata nel dopoguerra.

Da un punto di vista ambientale e paesaggistico il tratto di Olona sarà riportato ad una configurazione rettilinea, posseduta agli inizi del '900, eliminando l'anomala sinuosità attualmente presente.

La scelta fondamentale che caratterizza il progetto è senza dubbio quella legata alla realizzazione di una passeggiata alberata lungo l'Olona, che permetterà alla città di Legnano di ritrovare un forte senso di identità e di continuità con la sua storia.



*Il cantiere:
realizzazione del
nuovo corso d'acqua*

L'Amministrazione Comunale

Il ricorso allo strumento del Programma Integrato di Intervento per la riconversione dell'area dell'ex opificio Cantoni si è rivelato indubbiamente la modalità più opportuna per riuscire a far convergere, su un intervento comunque di iniziativa privata, finalità ed obiettivi di valenza pubblica. La posizione strategica dell'area, la sua dimensione, le molteplici problematiche ad essa connesse - sia di carattere urbanistico-viabilistico, sia di carattere sociale - richiedevano per la loro soluzione una procedura strutturalmente più complessa dei tradizionali strumenti attuativi di Piano Regolatore.

Non si trattava, infatti, in questo caso di limitarsi a far coincidere numericamente edificazione e standard, ma di ridisegnare il cuore della città operando radicalmente sul territorio e sugli strumenti di pianificazione deputati a gestirlo. La formula del Programma Integrato - così come disciplinato dalla L.R. 9/99 - rispondeva esattamente a questa domanda della città; ponendo quale obiettivo primario la promozione della qualità urbana, mettendo alla propria base l'analisi delle criticità e la loro rimozione, consentiva di affrontare nel loro complesso questioni rimaste in sospeso da vent'anni.

Il programma "Ex Cantoni" si fa carico di ridefinire integralmente la viabilità del comparto e del suo intorno e affronta il tema della presenza del fiume con un deciso gesto architettonico che trasforma il corso d'acqua nell'asse ordinatore dell'intero progetto e lo riconsegna alla città attraverso un intervento idraulico e paesaggistico di ampia portata senza peraltro incidere sul bilancio oneri/opere.

La procedura di approvazione tramite Accordo di Programma ha consentito altresì di raccogliere attorno allo stesso tavolo enti diversi che, in momenti successivi ed attraverso i propri specifici strumenti di espressione, hanno contribuito alla formazione congiunta del nuovo disegno urbano di questa parte di città. Un'occasione questa il cui esito positivo ha indotto l'Amministrazione ad individuare all'interno del territorio comunale - attraverso la Variante Generale di Piano Regolatore licenziata dalla Regione nel mese di aprile del 2003 - numerosi altri ambiti soggetti a programmazione negoziata ampliando ed arricchendo con due successive integrazioni la traccia del primo Documento di Inquadramento definito nel 1999.

Arch. Paola Ferri (Responsabile Servizio Pianificazione Generale e Attuativa)



La passeggiata sull'Olona

