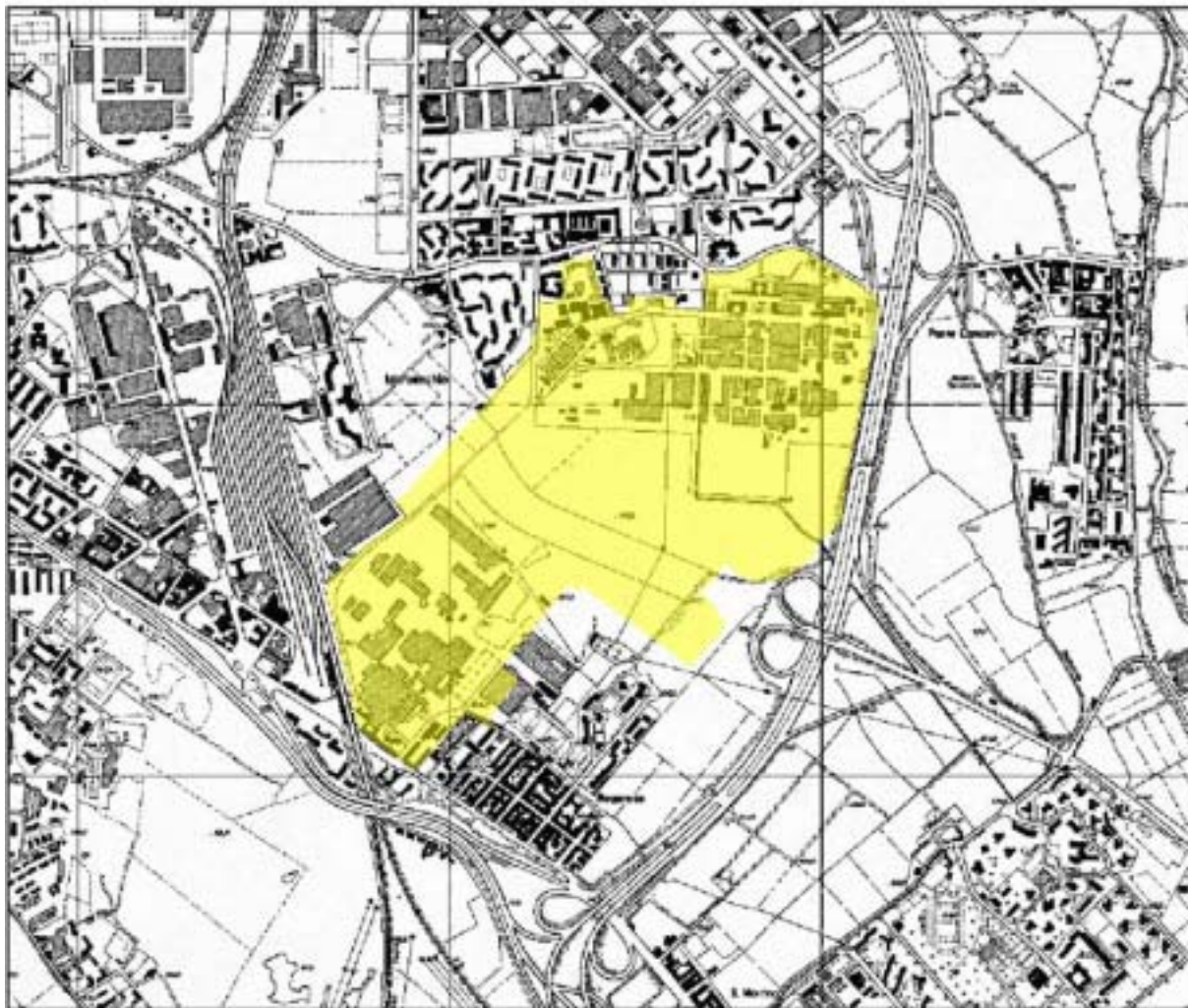
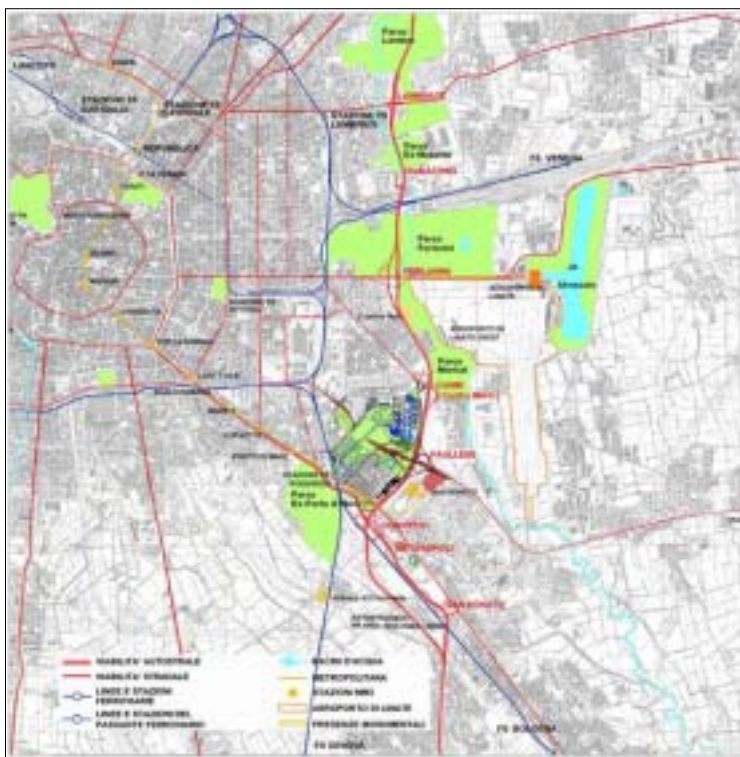


Milano (MI)

PII “Montecity – Rogoredo”



Scala 1:20.000



Il sistema infrastrutturale



L'area vista da est

Inquadramento territoriale

Il Programma Integrato d'Intervento interessa un'area di circa 1.100.000 mq, collocata nel settore sud – est di Milano, attualmente caratterizzata dalla presenza di impianti produttivi dismessi. L'area è inserita in un complesso sistema viabilistico costituito dalla Pallese, dalla tangenziale est e dalle autostrade A1 e A4. È inoltre caratterizzata dalla presenza della stazione ferroviaria di Milano Rogoredo, stazione di porta dell'alta capacità MI-BO, nonché dalla vicinanza dello scalo aeroportuale di Linate, di quello privato dell'Ata e della linea metropolitana M3. L'ambito di intervento è delimitata a nord dai quartieri di via Mecenate e viale Ungheria, ad ovest dai tessuti cresciuti a ridosso della linea ferroviaria, a sud-est dal centro abitato di Rogoredo; significativa è la presenza, nelle immediate vicinanze, di importanti parchi urbani, quali il parco Forlanini, il parco dell'Idroscalo, il parco Alessandrini ed il parco regionale Agricolo Sud, nonché di aree a verde inserite in altri strumenti di trasformazione urbana (area ex Maserati, Porta Vittoria.....).



La stazione di Rogoredo



Le funzioni insediate

Obiettivi del Programma

Il presente programma trova completa coerenza con il Documento di Inquadramento, che individua le aree di Montecity-Rogoredo come ambiti di grande potenzialità, anche in rapporto all'elevata accessibilità del comparto. L'obiettivo principale è ricostruire un brano di città ed è proprio all'idea di città che il progetto guarda per affrontare e rappresentare temi che l'hanno da sempre caratterizzata: la centralità urbana degli spazi pubblici e l'articolazione funzionale. Il progetto prevede l'insediamento di rilevanti funzioni di interesse pubblico: quali il Centro Congressi, il grande parco urbano ed il prolungamento della strada Paullese, nonché nuovi insediamenti residenziali, terziari e ricettivi, anche al fine di trasformare il carattere periferico dell'area.

Il progetto propone la costruzione di "una città nella città" rendendola "autonoma" ma nello stesso tempo ridisegna un ambito urbano di vaste dimensioni, attraverso la realizzazione di molteplici servizi a scala di quartiere e di articolate tipologie residenziali a stretto contatto con le grandi funzioni urbane, riconoscendogli un ruolo di forte attrattività.

Estensione del territorio comunale: 181,58 kmq

Popolazione: 1.358.627 abitanti al 1.01.03

Tipo di intervento: Trasformazione area dismessa

Destinazione d'uso: residenziale, terziario-amministrativa, ricettivo, commerciale, residenza alberghiera, funzioni compatibili

Superficie territoriale: 1.111.573 mq

Slp in progetto: mq 614.900 di cui :

mq 13.665 residenza pubblica

mq 65.894 residenza convenzionata

mq 191.326 residenza privata

mq 162.785 terziario-amministrativo

mq 73.280 ricettivo

mq 30.000 commerciale

mq 7.500 residenza alberghiera

mq 70.450 funzioni compatibili

Standard indotti : 590.723 mq

Standard ceduti: 623.394 mq

Standard qualitativo/aggiuntivo: centro congressi, residenza temporanea per studenti, residenza socio sanitaria per disabili (RSD), asilo nido e scuola materna, chiesa di quartiere e centro civico.

Progettista: Arch. P.Caputo, arch. M.Cerri, arch. G. Carminati



Il grande parco

Il Programma Integrato di Intervento fonda i presupposti generali su tre temi fondamentali, articolati e strettamente correlati al loro interno e che trovano riscontro nell'impianto progettato:

- l'ampliamento del mercato immobiliare, attraverso l'articolazione di varie tipologie residenziali integrate con funzioni terziarie, con servizi a scala di quartiere, con le "grandi funzioni urbane" di interesse sovracomunale, in grado di interagire anche con ambiti internazionali;

- il ridisegno complessivo di un ambito urbano di vaste dimensioni, collocato sulla direttrice più sollecitata tra quelle che connettono la città con il territorio nazionale, che viene così a configurarsi come luogo di scambio e relazioni per eccellenza;

- la valorizzazione del verde pubblico e privato e del grande parco urbano, il riordino e la razionalizzazione delle infrastrutture di mobilità, quali elementi caratterizzanti la riorganizzazione complessiva delle funzioni insediate;



Il principale asse viabilistico: la Pauslese

Oggetto dell'intervento

L'impianto morfologico del progetto deriva dalla lettura, dalla interpretazione e dalla valorizzazione dei segni presenti sul territorio: il tracciato romano della via Emilia, gli assi principali dell'impianto produttivo Montedison e gli assi urbani dei piani storici di Milano, "Beruto" e "Pavia – Masera".

Si sviluppa su un'asse principale con orientamento nord-est, sud-ovest, lungo il quale si estende il grande parco, che costituisce elemento di saldatura tra le due nuove polarità urbane introdotte: l'area Bonfadini-Morsenchio (Montecity) e l'area Rogoredo.

La prima è strutturata da un'asse longitudinale nel settore orientale, che distribuisce e collega le grandi funzioni urbane con il tessuto connettivo, e da uno spazio "ellittico" ad ovest.

In quest'area troviamo il Centro Congressi ed un insieme di spazi dedicati all'intrattenimento, quali locali per spettacoli e ristoro, spazi espositivi ed ambiti commerciali, integrati da edilizia residenziale diversificata per tipologia.

La seconda, prospiciente la stazione, è caratterizzata da due assi: la "strada canale" (percorso ciclo-pedonale, tramvia, canale d'acqua) ad ovest ed il "boulevard" (asse viario) ad est. Questi percorsi si attestano sulla nuova piazza di Rogoredo, aperta sulla stazione, dove è previsto un articolato sistema terziario e di residenza temporanea, che sfrutta la posizione privilegiata di relazione con il nodo d'interscambio tra ferrovia e Metropolitana. E' inoltre prevista la realizzazione di edilizia residenziale integrata con servizi pubblici quali il Centro Civico, l'asilo nido e la scuola materna oltre a spazi dedicati all'esigenze del nuovo quartiere.

Particolare attenzione è posta alla qualità ed all'equilibrio dell'assetto funzionale, in modo da garantire, oltre la necessaria attrattività nei confronti del resto della città, anche il soddisfacimento di bisogni e servizi per i residenti.



Il progetto - plastico

Si prevedono infatti attività legate alla cultura ed all'informazione (Centro Congressi e relative strutture di supporto), all'intrattenimento (Multiplex), allo sport, alla ricettività, al terziario. La residenza socio sanitaria per disabili (RSD), l'asilo nido e la scuola materna, rappresenteranno le opere pubbliche da realizzare a titolo di "standard qualitativo".

La grande articolazione tipologica della residenza prevede edilizia privata, convenzionata, pubblica e temporanea per studenti universitari.



Il boulevard di Rogoredo



Un ampio e attrezzato boulevard conduce verso il centro di Rogoredo: una nuova city posta sul fronte nord della ferrovia, caratterizzata da uffici, negozi, alberghi, strutture socio-sanitarie e commerciali.



La city di Rogoredo



La City luogo di connessione funzionale tra il centro urbano di Rogoredo e le nuove residenze previste sul boulevard



L'asse pedonale di Rogoredo



L'insediamento residenziale è caratterizzato da una forte interrelazione con le aree a verde di pertinenza, cioè con il parco e il verde privato



L'asse pedonale di Rogoredo e la linea tramviaria



L'asse pedonale di Rogoredo e la linea di trasporto pubblico collega la stazione di Rogoredo con la residenza temporanea per studenti universitari, con il Centro Congressi e con Viale Ungheria.



Il Multisala



Il multisala, integrato con un centro multimediale e con attività commerciali, sarà il centro dello "spazio" dedicato all'intrattenimento



Il centro Congresso



Il Centro Congressi è destinato ad ospitare manifestazioni congressuali ed espositive - Exhibition Hall - in grado di rapportarsi con i circuiti nazionali ed internazionali.



Il "crescent" di Montecity



Affacciato sul parco, si sviluppa l'ambito residenziale più esclusivo, il "crescent", caratterizzato da un vasto giardino centrale in grado di creare un ambiente abitativo riconoscibile, compiuto e di qualità.



La promenade di Montecity



La promenade, su cui si affacciano residenze speciali, negozi, strutture di servizio e per il tempo libero, è caratterizzata da vasche, giochi d'acqua, alberature e spazi attrezzati

L'Amministrazione Comunale

L'Amministrazione del Comune di Milano ha voluto utilizzare fin dall'inizio i Programmi Integrati di Intervento che la Regione Lombardia, con la legge regionale n. 9/99, ha offerto ai comuni come nuovo strumento di pianificazione flessibile e negoziata.

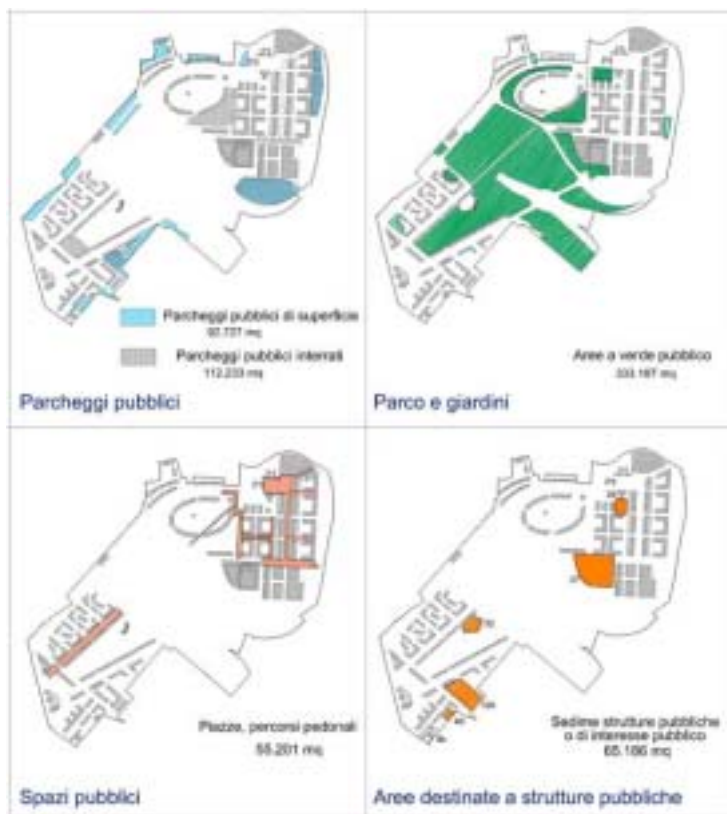
Così, subito dopo l'approvazione nel giugno del 2000 del Documento di Inquadramento da parte del Consiglio Comunale, è stata istituita la nuova struttura dedicata esclusivamente ai PII, molto motivata ad apprendere e a sperimentare come sfruttarne al meglio le potenzialità innovative e, da questo punto di vista, il PII Rogoredo-Montecity rappresenta l'esempio paradigmatico dei molti temi che l'applicazione della pianificazione negoziata ha dovuto affrontare sul campo.

Innanzitutto è stata necessaria una forte integrazione tra competenze tecniche ed amministrative, metodo di lavoro indispensabile per tenere sotto controllo le interrelazioni tra gli aspetti fondamentali di piani così complessi, come di programmi di dimensioni più contenute, e per operare la possibile riduzione dei tempi d'istruttoria richiesta dal Documento di Inquadramento. Il lavoro di integrazione all'interno della struttura è proseguito con il coordinamento delle molte competenze professionali necessarie per indirizzare e verificare, dal punto di vista tecnico ed economico, i numerosi progetti di opere pubbliche di cui è composto il PII - impianti tecnologici, parchi, strade, linea tranviaria, scuole, impianti sportivi, servizi sociali, ecc. - coinvolgendo il gruppo dei progettisti dell'operatore in un rapporto produttivo con i settori del Comune.

In questo campo lo strumento del PII obbliga ad approfondimenti, con conseguente acquisizione di competenze indispensabili per la fase negoziale, sugli aspetti economici del programma e sul suo bilancio sia immediato che a lungo termine, come i costi di manutenzione e gestione delle opere pubbliche, alla ricerca dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati che garantisca la fattibilità dell'operazione senza impegnare eccessive risorse pubbliche - a Rogoredo-Montecity solo il prolungamento della via Paullese già prevista dal PRG è a carico del Comune - insieme a meccanismi di attuazione che colleghino le opere private con quelle pubbliche permettendo la loro contemporanea realizzazione, punto critico della pianificazione esecutiva di anni anche recenti.



L'importanza che la legge regionale ha posto sulla riqualificazione ambientale, oltre che urbanistica ed edilizia, ha comportato fin dall'inizio il completo raccordo con il settore Ambiente, sia per la progettazione che per le procedure e la tempistica, il tutto reso più complesso dal fatto che il PII ha unito due aree con differente storia produttiva, l'acciaieria Redaelli e l'impianto chimico Montecatini, che saranno bonificate e, per la parte destinata a parco, con mantenimento del verde e monitoraggio ambientale a carico dell'operatore per dieci anni. La ricerca della compatibilità ambientale del PII è necessariamente passata attraverso la procedura di valutazione di impatto ambientale, raccogliendo le indicazioni, sia progettuali che per la successiva fase attuativa, della struttura VIA della Regione e degli altri enti coinvolti.



Aree a standard di progetto

Altrettanto importante, e resa possibile dall'introduzione dell'istituto dello standard qualitativo, è stata la ricerca della compatibilità sociale di questa trasformazione, che ha portato alla previsione di servizi costruiti di interesse locale - l'asilo nido, la scuola materna, il centro civico, la residenza sanitaria per disabili - oltre che ad obiettivi strategici per la città - il Centro Congressi richiesto dal Documento di Inquadramento. La verifica è avvenuta sia con i settori comunali di riferimento, che con il rapporto diretto con il Consiglio di Zona e con la cittadinanza, tenuto anche con assemblee pubbliche, che ha portato a modificare in fase già avanzata sia alcune previsioni, come la residenza temporanea universitaria al posto del servizio socio-sanitario, sia la tempistica, da subito nella prima fase il centro civico e le scuole.

La procedura di Accordo di Programma è stata l'ultima fase che ha portato all'approvazione finale di Rogoredo-Montecity, preceduta dal lavoro della Segreteria Tecnica, tavolo al quale le strutture PII di Regione e Comune hanno posto il tassello finale della collaborazione tra enti.

In sintesi, il bilancio delle iniziative di operatori privati alla fine del 2004 consiste in 17 PII approvati per circa mq 1.300.000 e 12 PII adottati per mq 120.000, oltre a 15 proposte definitive con istruttoria conclusa per mq 780.000 e altre 15 proposte in corso di istruttoria per mq 600.000, mentre l'immediato futuro è rappresentato da 37 proposte iniziali ritenute ammissibili per ulteriori mq 3.300.000.

Senza considerare le 20 proposte non ritenute ammissibili per mq 590.000, il totale complessivo è di 96 PII per mq 6.100.000, pari al 3,4% dell'intera superficie comunale, che grazie ai meccanismi negoziali hanno portato ad incrementare, rispetto ai piani esecutivi tradizionali, di oltre il 20 per cento lo standard di legge e di oltre l'80 per cento gli oneri dovuti con opere e contributi aggiuntivi.

Queste cifre, peraltro, non esprimono gli aspetti qualitativi e di utilità pubblica rappresentati dalla riqualificazione di aree che non appartenevano più alla vita della città, la loro bonifica integrale, la trasformazione in parchi di oltre il 50 per cento di esse, la realizzazione di numerosi servizi pubblici e di residenze a prezzi convenzionati per quasi il 40 per cento del totale.

Il lavoro è appena iniziato, deve ancora superare la verifica della fase attuativa e, soprattutto, del tempo, comunque l'occasione per la città è stata colta, grazie ad un nuovo modo di interpretare il ruolo del Comune in materia urbanistica e alle persone che ne hanno fatto il loro lavoro, con professionalità e tenacia.

Arch. Paolo Simonetti

(Direttore del Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia)