



Il percorso illustrato dai progetti presentati in questo volume racconta la storia dell'attività decennale di Marco Facchinetti e Marco Dellavalle, e l'evoluzione della pratica urbanistica e architettonica avvenuta in questi anni, attorno alla quale l'operato degli autori si sviluppa. In Italia, l'evoluzione della pratica urbanistica verso la scala regionale ha comportato una piccola rivoluzione e spesso ha enfatizzato il ruolo delle realtà comunali nella pianificazione territoriale talvolta a discapito delle province e degli enti intermedi. Anche l'agenda dei temi è cambiata in questi dieci anni: la sostenibilità dell'edilizia è divenuta un tema strutturante della pratica della pianificazione, benché non sia riuscita a imporre, come invece da anni è avvenuto in altri paesi della Comunità Europea, regole edilizie e modelli di sviluppo differenti. Inoltre, i contesti comunali sono ancora troppo impegnati nel risolvere esigenze basilari, quali la presenza di traffico nei centri storici e la scarsa efficienza dei servizi di trasporto pubblico, per poter assorbire profondamente canoni tanto evoluti da riformare il disegno del piano in generale.

In questo complesso scenario, l'attività di Marco Facchinetti e Marco Dellavalle ha proposto, con grande dinamismo, piani e progetti realmente incisivi e capaci di modificare, almeno localmente, la realtà, costruendosi attorno a due parole chiave: il *disegno* e l'*attuabilità*. I progetti illustrati e le riflessioni che questo libro propone ragionano attorno a come l'azione della progettazione sia in grado di incidere – attraverso l'uso del disegno e attraverso un percorso corretto ed efficace di attuazione – sulle realtà locali, puntando alla costruzione di scenari evolutivi nei quali il progresso garantisca produzioni virtuose sul territorio, nuovi episodi di urbanità in ambiti spesso slabbrati e nuovi modi di valorizzare l'esistente. Perché l'azione di progettazione sia sempre sinonimo di evoluzione per i contesti ai quali si applica.

The Blossom Avenue

For better human living

Skira

The Blossom Avenue

For better human living



The Blossom Avenue For better human living

The Blossom Avenue

For better
human living



Sommario

| | |
|----|---------------------------------------|
| 6 | Introduzione |
| 12 | Dialogo sulla città |
| 28 | Immaginare e disegnare l'urbanistica |
| 38 | Progettare e costruire l'architettura |

ATLANTE DEI PROGETTI

| | |
|-----|----------------------------|
| 46 | 1. URBANISTICA |
| 156 | 2. ARCHITETTURA |
| 268 | 3. INTERIOR DESIGN |
| 291 | Biografia |
| 293 | 4. REGESTO PROGETTI |
| 327 | Collaboratori |

Art Director

Marcello Francone

Progetto grafico

Luigi Fiore

Coordinamento redazionale

Emma Cavazzini

Redazione

Silvia Gaiani

Impaginazione

Antonio Carminati

I disegni alle pagine 13-16 sono stati realizzati dal Dipartimento di Architettura e Pianificazione del Politecnico di Milano

La fotografia a pagina 290 è di Antonio Marogna

Nessuna parte di questo libro può essere riprodotta o trasmessa in qualsiasi forma o con qualsiasi mezzo elettronico, meccanico o altro senza l'autorizzazione scritta dei proprietari dei diritti e dell'editore

© 2013 Marco Facchinetti e Marco Dellavalle

© 2013 Skira editore, Milano

Tutti i diritti riservati

ISBN: 978-88-572-2101-4

Finito di stampare nel mese di dicembre 2013

a cura di Skira, Ginevra-Milano

Printed in Italy

www.skira.net

Introduzione

I progetti che questo libro illustra raccontano la storia di dieci anni dell'attività mia e di Marco Dellavalle; dieci anni in cui molte cose sono cambiate, come sempre accade semplicemente per lo scorrere del tempo e il fluire della storia; ma una piccola rivoluzione dell'ordine delle cose è accaduta, se si pensa al quadro della legislazione italiana prima delle riforme che hanno spinto l'urbanistica ad essere al centro delle attenzioni delle leggi regionali e quasi dimenticata a livello nazionale, e se si pensa a quel che resta oggi, dopo quasi cinque anni di crisi internazionale, dei programmi, dei progetti, delle aspettative attorno alle quali molta di quella riforma istituzionale era stata pensata.

Il passaggio dell'urbanistica, attorno alla quale tutta l'attività del nostro operato si muove, alla scala regionale ha significato moltissimo, e ha cambiato almeno in certe regioni l'attitudine allo sguardo verso le dinamiche di trasformazione delle città. Molte regioni hanno sperimentato piani e strumenti attuativi diversi rispetto al vecchio piano regolatore che la legge 1150 del 1942 ha imposto a tutti i comuni, molte hanno sperimentato forme di pianificazione nuove, spinte e veloci, mentre molte altre hanno reiterato vecchie dinamiche e modi di pia-

nificare rigidi e lenti. Senza dubbio, tutte le regioni si sono concentrate nel dare il migliore assetto normativo al proprio territorio, puntando sullo strumento comunale come l'unico in realtà capace di dare efficace risposta al bisogno di pianificazione. I livelli intermedi, tra le città e la regione e gli strumenti attuativi, ossia tutto ciò che avrebbe dovuto stare sopra il piano comunale e tutto ciò che deve stare al suo interno e garantire l'attuazione, non hanno ricevuto la stessa enfasi che invece lo strumento comunale ha ricevuto. Tra piani di governo del territorio, piani urbanistici simili al vecchio piano regolatore, piani strutturali, le legislazioni regionali hanno puntato sul municipio e sul suo territorio l'obiettivo per raggiungere la migliore pianificazione possibile. In dieci anni di attività, abbiamo capito che il quadro comunale, seppur riformato e seppur trasformato come è stato in Lombardia, con il passaggio dal vecchio piano regolatore al piano di governo del territorio, non è stato capace di uscire da alcune logiche e alcune dinamiche non necessariamente positive della nostra storia. L'enfasi sul programma e sull'ansia da programma che il piano comunale comunque porta con sé, la consapevolezza che dopo il bilancio del comune è l'atto pubblico di mag-

gior rilievo per un'amministrazione comunale hanno permesso in tutti questi anni di non sentirsi spogliati di una pianificazione intermedia che in realtà in certi contesti (come la Lombardia) ha persino perso ulteriore potere, e di non sentirsi privi di certezze nel non aver riformato con la stessa attenzione tutta la strumentazione attuativa, chiave necessaria per la realizzazione delle previsioni. L'urbanistica che ne è conseguita è stata particolare: i comuni hanno continuato a sentirsi al centro e nel pieno dei loro poteri di modificare il territorio, le province e gli enti intermedi hanno acceso i radar contro ogni azione dei comuni stessi, sia negativa sia positiva, le regioni, una volta fatta la legge, si sono ritirate in uno strano ruolo di supervisione e coordinamento, lo Stato è sparito, letteralmente, dalla scena urbanistica. Eppure questa è la riforma, questa è l'urbanistica che per tanti anni i *riformisti* hanno contribuito a far nascere, quella del decentramento, della flessibilità, della struttura piuttosto che dell'insieme, del processo piuttosto che del piano. Il territorio nel frattempo si erodeva, e si è eroso in questi dieci anni non poco, tra un comune e l'altro, senza piani intermedi, senza disegno, senza attenzione. I processi, quelli che davvero modificano il panorama di tutti i gior-

ni fuori dalle nostre finestre, hanno avuto gioco facile a muoversi in questo quadro strano. Anche l'agenda dei temi è cambiata in questi dieci anni: l'enfasi ambientale e l'attenzione alla sostenibilità hanno informato di sé molta parte della pianificazione e della normativa edilizia, fino a diventare un tema strutturante la pratica della pianificazione; ma i risultati non sono quelli che ci si sarebbe attesi di vedere, almeno diffusamente e almeno non dappertutto. Senza dubbio, l'enfasi sulla sostenibilità non ha permesso di ridurre il consumo di suolo e di puntare a un modello di sviluppo differente, e non ha imposto regole edilizie che invece in altri paesi della Comunità europea da anni sono realtà. L'attenzione al potenziamento infrastrutturale ha assorbito la riscoperta, tardiva per l'Italia, della necessaria presenza del ferro e dei servizi su ferro, che ha informato di sé il dibattito e l'opera di molte città degli anni novanta e dei primi anni del 2000, e ha in qualche modo reso condiviso il fatto che è meglio concentrare attorno alle stazioni piuttosto che costruire senza infrastrutture; contemporaneamente i contesti comunali sono ancora assorbiti dal risolvere esigenze più di base, come la presenza del traffico nei propri centri stori-

ci, la carenza di politiche che connettano l'uso dei parcheggi ai servizi e al commercio presenti negli stessi paesi, o la scarsa efficienza dei servizi di trasporto pubblico su gomma per poter assorbire così profondamente canoni più evoluti da riformare il disegno del piano in generale. Le politiche insediative in dieci anni hanno aggiunto qualche tema nuovo, come la necessaria presenza di edilizia convenzionata o a prezzi calmierati, ma in molti contesti le stesse politiche insediative non sono state così efficaci nell'affrontare la problematica del recupero dei centri storici a vantaggio della salvaguardia del territorio o, più profondamente, la necessità di rivedere l'offerta insediativa a seconda del tipo di contesto, evitando il ripetersi brutto e monotono di villette e piccoli condomini; complice il passaggio tra regolamenti edilizi e strumenti di pianificazione dedicati allo spazio costruito incapaci di parlarsi. Banalmente, molti strumenti di pianificazione comunale pur frutto della riforma non sono stati così incisivi da modificare il panorama italiano e da produrre il paesaggio degli ultimi dieci anni in modo diverso da quello del decennio precedente. Il decentramento amministrativo aveva imposto, così come detto, un generale quadro

di libertà normativa alle regioni; il movimento di riforma della disciplina, su questo quadro normativo da comporre, aveva inserito riflessioni sui propri temi; il campo, potenzialmente, poteva essere pronto e fertile per operazioni localmente virtuose di riprogrammazione urbanistica. Ma ormai qualcosa si era rotto, e la crisi globale investiva i contesti insediativi, gli ambienti urbani e definitivamente le città. Al di là dell'origine e della genesi della crisi, è stato chiaro che molti progetti e molti programmi si sarebbero interrotti, fino a cancellarsi del tutto: operazioni mediocri non più sorrette da piccoli imprenditori capaci di sostenerle e grandi operazioni bloccate da crisi finanziarie ben più profonde hanno cominciato ad affacciarsi ai panorami sempre positivi e progressivi dei piani comunali, mettendo in crisi il meccanismo sui quali da sempre, e ancor più da quando esistono gli strumenti frutto delle leggi regionali, gli stessi piani si sono retti: previsioni, attuazioni, guadagno per il comune di oneri e standard. Questo meccanismo è stato colpito dal venir meno della certezza che, a previsione inserita in uno strumento, ci fosse pronto l'operatore ad attuarla. E al contrario, che ci fosse l'operatore pronto a chiedere al comune di essere ricordato in fa-

se di pianificazione con le proprie iniziative pronte ad essere attuate. Non è più stato così; l'operatore non ha più bussato alla porta del comune, o ha interrotto i suoi programmi in attesa di risorse e di clienti. Più profondamente, l'interruzione di questa progressione naturale sulla quale per anni l'urbanistica italiana si è retta ha determinato il venir meno della collaborazione del privato alla costruzione della città; convenzioni, accordi, programmi di partenariato, complice la crisi delle risorse mondiale, si sono fermati, sono rimasti sul tappeto, si sono interrotti, o sono tutt'ora a ritmo rallentato. Se a ciò si aggiunge la continua assenza del livello nazionale, si comprende come questi ultimi dieci anni ci dicano quanto lontana è la stagione dei programmi complessi, dello stimolo alla riqualificazione che lo Stato ha dato in certi periodi e dell'azione dei privati pronti a intervenire, seppur spinti dalla sete speculativa, a costruire pezzi interi di città.

Due parole chiave sembrano emergere dunque da questo panorama, e su queste due parole il nostro lavoro ha cercato di concentrarsi, immersi come siamo stati nell'osservare l'evoluzione del decennio con quel che è stato: il *disegno* e l'*attuabilità*. Il disegno è lo strumento più potente che la

nostra disciplina e la nostra pratica possano avere: attraverso il disegno parliamo, raccontiamo la struttura di un contesto, ne evidenziamo i problemi, i punti di forza, gli angoli molli e i punti di tensione; con il disegno ci immaginiamo quel che dovrà accadere, sia attraverso una nostra visione ideale, sia, e soprattutto, facendo i conti con i dati del problema, mettendo a posto, disponendo per il meglio e in cerca di un equilibrio funzionante attraverso il costante bilanciamento delle forze in gioco. Al disegno siamo tornati in questi anni di lavoro. Proprio perché schiacciati da un quadro normativo e amministrativo problematico, e sfidati dal contesto economico e sociale a non puntare in alto, attraverso il disegno ci siamo ricordati il potere del nostro fare: è attraverso il disegno che si può immaginare una forma differente per un contesto. Così come un tempo la forma era l'espressione del volere di un unico potere capace di costruire una città, oggi la forma che esprime il disegno può essere l'espressione del bilanciamento delle tante forze in campo che hanno acquisito il diritto di partecipare al governo della città; un insieme di forze a geometria variabile, mutevole, discontinuo, ma sempre presente e sempre in grado di offrire tantissimi dati al problema,

che solo il disegno può organizzare. Il disegno è presentissimo nei lavori fatti: ogni incarico affrontato in questi dieci anni è partito dal disegno come strumento di visione e organizzazione. Raccontando la visione, ci siamo scoperti tecnici all'opera per aiutare contesti dispersi in un mare con poca qualità ad acquisirne sempre di più, connotandosi come poli di qualità urbana all'interno di un territorio discontinuo, saltuariamente concentrato, malamente connesso. Lavorando all'organizzazione, il disegno è stato usato come strumento per coordinare e garantire l'attuazione: nessuna visione senza che potesse esserne garantita l'attuazione ha avuto senso e ha avuto l'onore di entrare in uno strumento di pianificazione in questi anni. Così, attraverso il masterplan e la costruzione dei piani con il ricorso ai masterplan, le due anime, e le due parole chiave, si sono andate costruendo e consolidando. Il masterplan definisce senza troppa determinazione l'assetto di un contesto, ne fissa i principi di fondo in vista di una possibile trasformazione. Come strumento, controlla l'applicabilità delle regole che ha ipotizzato, costruisce il consenso coinvolgendo sull'aspetto fisico gli attori al tavolo; soprattutto, anticipa attraverso una visualizzazione il

Il recupero del Linificio di Cassano d'Adda (MI). Planivolumetrico d'insieme. Ipotesi definitiva, recupero degli edifici storici e integrazioni volumetriche



risultato, e su questo fa convergere le forze in gioco, che saranno più o meno capaci di attuare il disegno, e più o meno forti da modificarlo o accettarlo così come è. Il disegno ha puntato a ricercare la costruzione di angoli di urbanità connessi per territori generalmente, e come un tempo, definiti suburbani. Nell'attività di pianificazione per comuni più o meno grandi attorno ad aree metropolitane più consolidate (Milano, Novara, Monza, Firenze, per esempio) si è compreso come la connotazione, seppur campanilistica, di ogni singola parte di territorio sia ancora forte, marcata, riconoscibile. Tra valori ambientali da difendere, testimonianze storiche da recuperare e qualità della vita da costruire, molti spazi si scoprono alla ricerca di un'urbanità

diversa da quella della città, meno densa di cose e meno piena di accadimenti, più organizzata a misura d'uomo, piccola e compatta, fatta di spazi fruibili, relazioni, verde. Un'urbanità strana, paradossalmente cercata all'interno dell'enfasi data alla naturalezza, all'assenza di pressione, alla lontananza dai contesti più "forti" e congestionati: eppure, un'urbanità che proprio nel bisogno di spazi, luoghi di incontro, piazze, connessioni e servizi si fa obbligatoriamente da disegnare, perché spontaneamente incapace di essere prodotta dai processi correnti di questi contesti. Anzi, da produrre proprio in difesa dai prodotti più ordinari e brutti che questi territori continuano ad esprimere. Lo strumento, al contempo, ha investito nell'attuazione, spostando l'attenzione non più

sul piano, non solo sul processo, ma sull'evoluzione del piano nel processo: ogni disegno ha vita se ne è garantita l'attuazione. Lontani dalla possibilità di usare disegni solo per immaginare, inventare, stimolare, ma costretti dall'azione a rendere efficace ogni disegno e ogni previsione che si esprime attraverso un disegno, abbiamo creduto nella capacità di un disegno, per esempio il masterplan, di adattarsi all'interno del processo che lo spinge a trasformare le sue previsioni in realtà. Non più dunque la rigidità di un disegno da perseguire, non solo l'ascolto alla formazione di un processo, ma soprattutto la correttezza di un disegno, con le sue regole, le sue norme e i suoi equilibri, capace di modificarsi all'interno della complessità del processo. Senza spigoli, né

durezze, ma agilmente capace di ridisegnare il proprio orizzonte al mutare delle forze e delle intensità in campo.

Il disegno attraverso l'attuazione ha generato l'architettura che in questi anni abbiamo pensato, progettato, costruito. La nostra architettura è nata dalla cura con la quale abbiamo pensato e vissuto i processi di pianificazione che ci hanno visto attori: volumi, spazi, relazioni disegnati nei nostri masterplan si sono fatti così concreti grazie alla correttezza dei percorsi attuativi impostati da necessitare di essere disegnati. Anche qui, abbiamo fatto ricorso alla nostra storia e alla nostra tradizione: se il nostro procedere attraverso il piano, come strumento, e il disegno, come necessaria ambizione di ogni spazio, affonda le sue radici nella cultura progettuale ur-

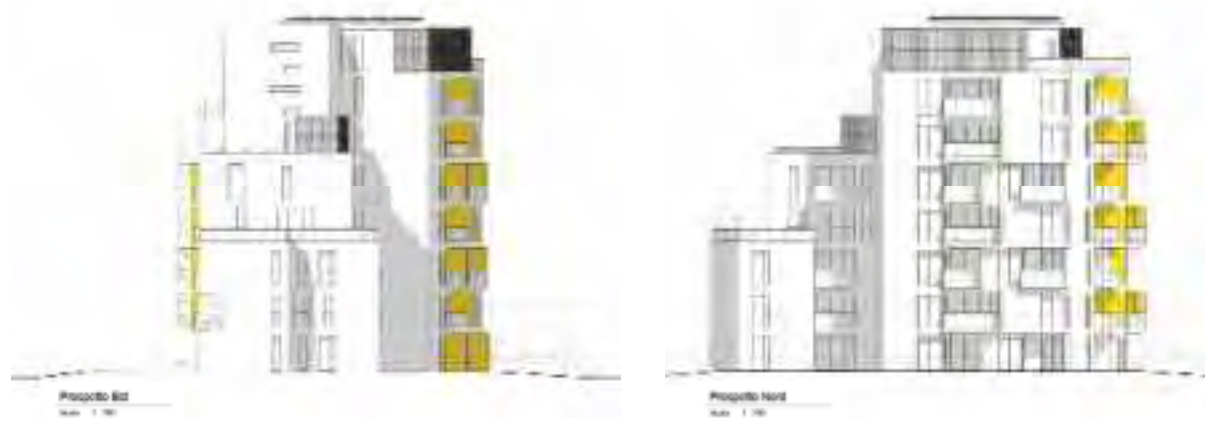
banistica del dopoguerra italiano, quando la forma degli insediamenti per i grandi maestri conferiva l'essenza alla previsione e portava con sé tanti riferimenti, il nostro osare la progettazione architettonica esprime la nostra essenza attraverso una razionale, bilanciata disposizione degli spazi, lavorando all'organizzazione dei percorsi, degli scambi, dei flussi e delle relazioni come forze dinamiche capaci di dare forma allo spazio, e un razionalistico sviluppo canonicamente corretto, in cui le chiusure e le aperture, i materiali, gli elementi compositivi rispondano a un tranquillo sottofondo già testato e già apprezzato (dal Razionalismo italiano, così vicino a noi), lasciandosi però turbare da quel che lì, in quel momento, per quelle forze può accadere. L'architettura che ne è nata è così:

racconta del disegno che abbiamo avuto in mente e grazie al quale l'abbiamo elaborata; racconta del modo nel quale il processo di pianificazione ha modificato quel disegno e l'ha reso realizzabile; racconta della disposizione delle cose e dell'organizzazione dello spazio perché funzioni e perché esprima nobilmente gli usi per i quali è pensato; racconta infine con la sua pelle, il suo volume, le sue forme il modo nel quale oggi le forze e le variabili in gioco sono in grado di dare forma alla tradizione compositiva italiana, ripercorrendo la pulizia, l'ordine, il rigore, la correttezza delle composizioni già storiche e raccontando il mondo di oggi. Senza dubbio, ogni architettura che abbiamo pensato e disegnato in questi anni non sta da sola su una tabula rasa: proprio perché nasce da un processo urbanistico, ogni

architettura erige un volume che nasce dal piano terra dell'urbanistica, disegnando gli spazi al piede degli edifici, forando il suolo e scoprendo il sottosuolo, aprendo la base a disegnare spazi per aumentare le relazioni e gli scambi, e ancora per dare senso al concetto di urbanità a piccola scala che molti di questi contesti hanno dimostrato voler ricercare. Gli elementi disegnati e realizzati hanno il pregio di contribuire alla realizzazione di luoghi urbani all'interno dello spazio aperto e discontinuo del sobborgo; ne sono un tassello importante, e pertanto i nostri progetti di architettura hanno portato in sé proprio gli elementi di quella urbanità, come la compattezza, la prossimità delle cose, la relazione tra spazio aperto e spazio di relazione, la pari dignità tra elementi costruiti ed elementi dello spazio aperto in cui sono collocati, nella certezza che sia sbagliato concentrarsi su una dimensione o sull'altra (lontani dalle macchine abitative iper assorbenti funzioni al proprio interno e analogamente lontani dalla sparizione dell'architettura a vantaggio della natura) ma che solo entrambe le dimensioni insieme, quella del costruito del volume e quella dello spazio aperto intorno o interno, possano far nascere un'architettura correttamente espressiva.

Nel ripercorrere dieci anni di attività, nel rileggere il racconto che ogni nostro progetto esprime, ci ritroviamo così oggi a lavorare su una città che dieci anni fa non ci aspettavamo, ma che forse ci stimola parecchio. La città di oggi, almeno quella vicina a noi, sembra disporsi sempre di più come successione, a distanze differenti, di contesti più o meno rarefatti, frutto di un settantennio strano, a tratti così veloce da non accorgersi degli effetti della propria azione, ma oggi, anche grazie alla lentezza di un periodo in crisi, alla ricerca vitale di qualità: insediativa, ambientale, infrastrutturale, relazionale. I nostri progetti hanno dialogato con questa geografia fatta di velocità diverse e di resistenze diverse all'inerzia della rarefazione: hanno visto luoghi capaci di organizzarsi attorno al proprio centro e attorno al cuore della propria storia, aiutandoli a strutturare una geometria di spazi di relazione di qualità, luoghi capaci di riscoprire il tessuto del commercio al dettaglio, aiutandoli a supportarlo con politiche di mobilità e di sosta adeguate; hanno visto luoghi volenterosamente attenti al considerare il consumo di suolo non come un assunto acritico, ma come la condizione da accettare solo a fronte di tornaconti pubblici altissimi, aiutandoli a strutturare pro-

cessi di cooperazione con operatori e privati di alto livello. Nel tempo, i nostri progetti hanno compreso che la costruzione di fenomeni di urbanità di qualità, anche diffusi e lontani l'uno dall'altro, ma disseminati a rimarcare l'esistenza di contesti già consolidati un tempo, purché ben connessi tra di loro, è forse la geografia più emergente e più stimolante su cui lavorare. Per questo, occorrono strumenti di pianificazione capaci di coinvolgere l'attuazione, e le sue problematiche, direttamente al tavolo della pianificazione, e per questo occorre articolarsi attorno a un disegno capace di esprimere una visione e di guidarla su un percorso di regole e norme da costruirsi in progresso a mano a mano che l'attuazione prende corpo; un piano in processo, come si è detto, che i nostri progetti illustrano. Non tutto quel che abbiamo fatto ha avuto successo; non tutti i progetti sono giunti fino in fondo e non tutti i piani sono stati costruiti per come li avevamo pensati. È però importante per noi raccoglierci qui, perché tutti ci parlano di un percorso in atto, convinti che la qualità urbana, il disegno dello spazio e la forma degli insediamenti siano l'espressione migliore del nostro essere vivi in questo istante.



Sviluppo dell'edificio principale nel recupero dell'area Core a Verano Brianza (MB). Concentrazione volumetrica e porta di ingresso al sistema insediativo comunale

Dialogo sulla città

Marco Dellavalle Sarai contento ora. Hai visto? Anche Milano ha i suoi grattacieli. E poi, raggruppati, non uno isolato come prima, come il povero Pirellone di cui nessuno parla più, ma tanti, tutti insieme, come piace a noi, come l'America.

Marco Facchinetti L'effetto è molto bello; Milano è una città piccola, la si può vedere tutta a mettersi abbastanza in alto: si vede il verde del Parco Agricolo a sud, si vede la Fiera a nord e le sue due torri storte, si vede Linate e si vede San Siro a ovest. Insomma, con una dimensione così contenuta, i grattacieli stanno bene lì in mezzo, danno una dimensione, è come se attraessero a sé tutto il territorio e lo facessero sembrare più contenuto, più misurabile. Certo, le Alpi e gli Appennini poi contengono tutto, dicono qui si comincia e qui si finisce alla Pianura e alla possibilità di crescita delle aree urbane.

MDV È piccola, ma l'area sulla quale è cresciuto il suo ambito di influenza non è poi tanto piccola, se pensiamo all'area metropolitana intera; anche da certe aree esterne i grattacieli nuovi si vedono chiaramente, almeno la guglia più alta della torre della banca. Così, anche la guglia del Duomo va in ombra.

MF Vero, ma i grattacieli con l'area metropolitana non sembrano centrare molto. Ec-

co perché non ti ho risposto quando hai detto che avrei dovuto essere contento. Non riesco ad esserlo fino in fondo: sono belli, stanno bene da lontano e ci danno una misura, come ogni "paletto" piantato in una larga distesa, ma c'è qualcosa che non mi torna, e tu hai citato la parola giusta, l'area metropolitana. Un intervento come quello della riqualificazione di Garibaldi e Repubblica, a Milano, in che modo si connette con lo sviluppo dell'area metropolitana? In che modo dialoga con le esigenze urgentissime di riequilibrio della metropoli? Male, per niente. I grattacieli non sono un polo territoriale a cui possa far riferimento, per funzioni, significati, pesi tutta l'area metropolitana, con vantaggio sia per Milano sia per i comuni contermini. No, no: sono l'ennesima crescita, per altro bella come ti ho detto, tutta interna ai confini comunali. E questo non mi fa stare contento, perché vuol dire che anche questa volta, anche in questo giro di trasformazioni, non ci siamo riusciti. Non abbiamo creduto che il coordinamento metropolitano, con la regione metropolitana potesse funzionare.

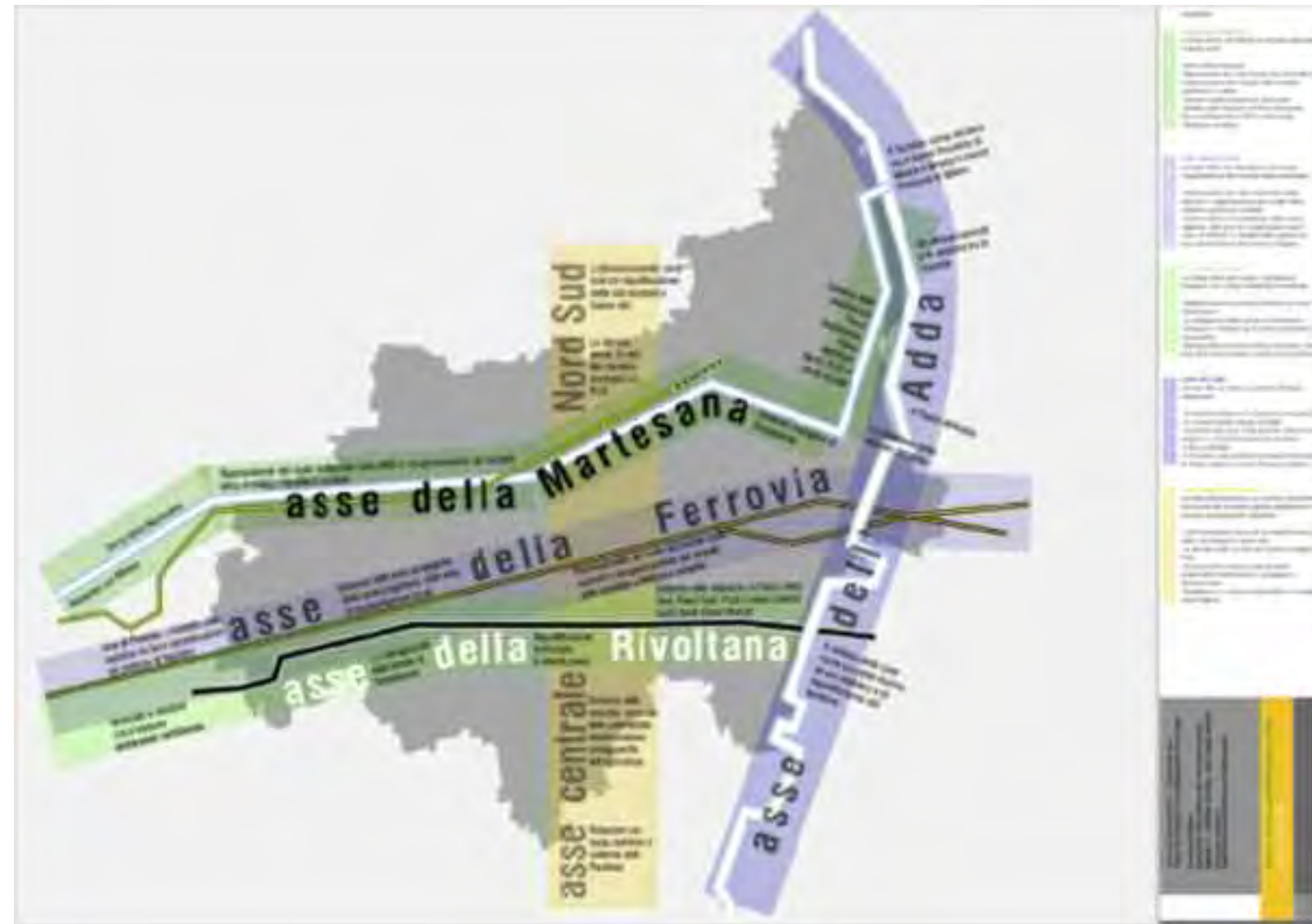
MDV Eppure abbiamo visto, nei nostri piani e nella nostra esperienza quotidiana, che nel fare di tutti i comuni e di tutti i giorni il riferimento agli enti che stanno a fianco o

sopra il comune è costante; gli enti quali la provincia e la regione, nell'azione di un comune sono presentissimi tutti i giorni, per le norme, per i loro piani e la loro azione sia di vincolo sia di promozione, per i riferimenti e le autorizzazioni. Eppure, oltre a questo non si riesce ad andare: la provincia e la regione sembrano lontane anni luce dal funzionamento di un comune e al contrario i problemi di un comune sembrano irrisolvibili se non al contesto locale, così piccolo e angusto da escludere anche i comuni confinanti.

MF Capisci allora che in questo modo non ci sarà grattacielo e non ci sarà sviluppo omogeneo e alla scala metropolitana se non ci si crede a questo punto, ossia al punto da porsi così forte questa divisione e questa mancanza di coordinamento. Eppure, lo sai, io continuo a credere fortemente nella necessità del livello di coordinamento intermedio. Credo che la programmazione comunale, attraverso il proprio piano di governo del territorio, come si chiama in Lombardia, o attraverso ogni altro strumento purché di gestione delle previsioni comunali, sia importantissima e di pertinenza proprio del comune, ma sono convinto che non possa muoversi all'oscuro e all'esterno rispetto alla programmazione dei comuni

Piano d'area Martesana-Adda. Provincia di Milano.
Carta comunicativa e strategica dell'assetto d'area







Piano d'area Martesana-Adda. Provincia di Milano.
Carta delle potenzialità trasformatrice del territorio

contermini e dunque, soprattutto in un contesto come quello milanese così fitto e così compatto, del territorio. La colpa non so di chi sia: forse della riforma urbanistica così recente, che non ha avuto il coraggio, nel demandare alle regioni la disciplina tutta, di dire alle regioni stesse che non tutti i comuni sono identici, che non tutti i territori sono costruiti nello stesso modo e che non è dunque possibile che vi sia un unico strumento, uguale per tutti, grandi e piccoli, nelle mani del solo comune. Se ci aggiungi le picconate che da ogni parte arrivano sulle province, oggi come se fossero le uniche responsabili dei dissesti finanziari italiani, capisci che nessun livello intermedio è giustificabile con questa atmosfera. È sbagliato, lo dirò sempre e lo abbiamo visto e provato nei nostri piani e nelle nostre esperienze di tutti i giorni: la dimensione intermedia della pianificazione è l'unica che consente il coordinamento e la programmazione intercomunale ed è l'unica che consente di "tenere insieme i pezzi" del disegno del territorio. Lo abbiamo provato tantissimi anni fa: l'esperienza fatta con il piano d'area Martesana Adda, capace di unire allo stesso tavolo 28 comuni dell'est milanese e la provincia, e concepito come strumento attuativo del piano ter-

ritoriale di coordinamento, è stata unica, per certi versi bellissima, capace persino di produrre un piano, con tre scenari, con i progetti speciali e con le politiche strategiche di accompagnamento. Perfetto: eppure? Oggi, dopo tutti questi anni, di quel piano non resta nulla, perché nel frattempo è cambiata la legge e la strada del piano di governo del territorio è sembrata così rapida, veloce, senza controlli che proprio gli stessi sindaci che sedevano al tavolo del coordinamento ci hanno chiamati per disegnare a ciascuno il proprio pezzettino, il proprio territorio, il proprio cortile e orticello delle trasformazioni.

MDV Cosa avremmo dovuto fare? Non fare quei piani? O farli diversamente?

MF Sono convinto che abbiamo fatto benissimo a fare i piani in quel modo; proprio perché forti dell'esperienza del piano d'area, abbiamo capito che nessun piano può vivere da solo e nessun comune può pensare di essere isolato.

MDV È vero. Nel piano di Vaprio d'Adda abbiamo affrontato tutto il tema della viabilità, dell'attraversamento dell'Adda e dell'insediamento sul territorio di speciali funzioni, dialogando con i comuni vicini e con le loro ambizioni espansionistiche; nel piano di Grezzago abbiamo affrontato con

Trezzo d'Adda il problema dello sviluppo delle aree edificabili lungo la A4, poi gestito attraverso lo sportello unico; e ancora nel piano di Verano Brianza, più recente, abbiamo spinto perché, dapprima attraverso i programmi integrati di intervento e poi di seguito attraverso il piano del traffico, il comune coordinasse la programmazione con quella degli enti e dei comuni vicini. Ma sono stati i nostri piani a farsi carico di esprimere un tema non altrimenti trattato, nella confusione nella quale la provincia si trova, persa com'è a non comprendere i fenomeni evolutivi del territorio.

MF E nel non condurre a termine uno strumento urbanistico di coordinamento generale capace di disegnare linee di indirizzo per lo sviluppo dapprima economico, poi territoriale e sociale. Non si capisce perché su questi temi la sensibilità sia così bassa; me lo sono chiesto tante volte. Per interesse locale? Per comodo? Per pigrizia? Eppure i contesti stranieri dimostrano che proprio dal coordinamento e dalle azioni congiunte tra più enti territoriali nascono o possono nascere esperienze di sviluppo incredibili e utili per tutti gli enti coinvolti. Pensa a quante occasioni di sviluppo sono nate in tante delle città in cui ci piace andare, da Amsterdam ad Amburgo fino al-

l'America. Nei nostri piani abbiamo provato a lavorare in questa prospettiva, soprattutto nell'impostare il piano provinciale di Novara, per quanto sia durata poco quell'esperienza: la programmazione del territorio non può che occuparsi di sviluppo, sostenibile, equilibrato, socialmente accettabile e non a discapito di nessuna delle componenti quali l'ambiente, il suolo e tutte le risorse finite. Senza lo sviluppo, nessun territorio ha speranza di proseguire il proprio cammino; sembra incredibile, ma molti piani si dichiarano contro lo sviluppo, perché lo identificano solo con la crescita edilizia. Siamo stati capaci in questi anni di produrre piani a poca crescita o con tanta crescita, a seconda delle dimensioni del comune, del contesto e delle condizioni, ma sempre abbiamo lavorato per piani che facessero dello sviluppo la loro missione centrale e principale. Ci credo, lo sai: altrimenti, il territorio si ferma e muore. Anche tu, con la tua esperienza nei comuni, dietro al banco dei bottoni per la maggior parte delle volte, dovresti saperlo e condividere con me che senza sviluppo un comune si ferma. E ancor più, se un comune intende avviare politiche di trasformazione o di espansione del proprio patrimonio costruito, ma non lo supporta

con il giusto equilibrio di sviluppo economico, non ce la fa.

MDV Lavorare in un comune ti permette di capire contro quali e quante difficoltà il percorso attuativo di un piano o di un progetto debba scontrarsi, a partire dalla capacità o meno del progetto di attrarre gli investitori, unire le forze e raccogliere il consenso, se questo non accade in un contesto nel quale dinamiche di sviluppo e trend positivi siano in atto. Perché un investitore dovrebbe lavorare in un territorio morto, che non produce? Per quale ragione dovrebbe continuare a investire? Il piano deve spingere lo sviluppo e il progresso delle forze economiche di un contesto, e questo non può che accadere, per coordinamento e per cercare di farlo anche meglio, in un contesto allargato come l'area metropolitana. Se questo accade, e come in molti dei nostri comuni è accaduto anche grazie a sindaci accorti e intelligenti, si innescano dinamiche di crescita intelligente (come diresti tu, di smart growth) che più volte abbiamo visto: a Rozzano, a Missaglia, speriamo finalmente a Cassano d'Adda, così forti da produrre fenomeni di nuova urbanità proprio in quei territori un po' dispersi.

MF Hai toccato un tema centrale, e sai che a me è molto caro, perché in questi anni

ho visto una mutazione costante dei territori nei quali viviamo e nei quali abbiamo lavorato, sia in Italia sia negli Stati Uniti. Gli insediamenti è vero si sono trasformati ma sono molto lontano dal credere di aver vissuto semplicemente un'epoca di trasformazione: credo che niente di più ingenuo potesse essere detto durante gli anni ottanta circa la fine dell'espansione e il passaggio esclusivamente a un'epoca di trasformazione. Certamente, molti siti si sono trasformati, molte città hanno cambiato il volto di alcune delle loro aree più centrali, ma contemporaneamente i territori sono andati avanti a crescere; i contesti più evoluti lo hanno compreso e hanno tentato di fermare o quanto meno governare questo fenomeno; altri meno, altri per niente. Di fatto, le aree metropolitane sono aumentate di dimensione. In molti luoghi, oltre a crescere si sono densificate, questa volta sì grazie alle trasformazioni recenti su ambiti consolidati, un tempo sotto utilizzati. E così, mentre i contesti urbani crescevano ai bordi e ai margini, al loro interno, e non necessariamente al centro, aumentavano i volumi realizzati, generando talvolta nuovi episodi di centralità. Ossia nuovi piccoli fenomeni nei quali il progetto di trasformazione mirava ad au-

*Piano di Governo del Territorio Verano Brianza (MB).
Quadro strategico delle trasformazioni per il Rione
San Giuseppe*



mentare il senso di urbanità dell'area. Sostituendo a capannoni industriali dismessi un piccolo catalogo di oggetti urbani quali piazze, passeggiate, edifici pubblici, luoghi di relazione. Siamo stati tra i primi

a guardare con interesse al New Urbanism e alla sua capacità di fare esattamente operazioni di questo genere. Almeno io mi sono spesso trovato a pensare che fossero operazioni commerciali, un po' inutili,

perché creavano episodi di linda urbanità, un po' di cartongesso come accade in America, lontani dalla città centrale, lontani dal cuore, lontani dalle connessioni. Ebbene, oggi mi ricredo, e mi pento di quello sguardo così un po' snob e un po' da europeo vecchio stile che ho avuto. Episodi di urbanità, per quanto separati l'uno dall'altro, per quanto isolati in un mare di diffusione senza forma, hanno un effetto: quello di portare qualità, e di attrarre anche solo una piccola parte non già del territorio, che continua ad essere disperso, ma delle persone, della vita e degli scambi che vivono. Così, il territorio si accentra e si decentra, a velocità differenti, trova episodi per aggregarsi e densificarsi, per poi tornare ad allontanarsi e a rarefarsi. La città, ormai, alla dimensione metropolitana, è questa.

MDV Pensa a Milano. Un po' è così anche qui. Lo sviluppo di Assago, le aree di trasformazione seguite all'epoca dei programmi di riqualificazione urbana, un domani gli scali ferroviari, certamente non sono in grado di ridisegnare completamente la città, come un tempo i piani dell'espansione sapevano fare, ma sono in grado di aumentare gli episodi urbani, o di ridurre le aree in cui non c'è niente di urbano.



Così abbiamo tentato di fare con la trasformazione del centro di Roncello. In un mare senza senso di case, cresciute temporalmente tutte insieme e tutte in fretta, l'operazione di trasformazione del centro

storico con la costruzione del nuovo municipio si inseriva in questa filosofia, e porterà, un giorno, quando completato, a pensare al territorio roncellese in un altro modo, accentrato e risignificato proprio in

quel punto attorno a quella particolare sequenza di funzioni.

MF Come possiamo misurare questi effetti? Come possiamo ora misurare questo proliferare di episodi di urbanità? O meglio, che cosa fa sì che alcune trasformazioni siano effettivamente nuove centralità urbane e altre banali ricostruzioni speculative? Ci ho pensato molto ultimamente, perché realmente credo che questo sia il fenomeno più interessante sul quale lavorare al momento, e verso il quale la nostra azione di pianificatori e di architetti in questi anni si è concentrata. Molto spesso ho pensato che dovremmo leggere con maggiore attenzione, e più tra le righe, gli studi di Peter Calthorpe o di Andrés Duany, per esempio a proposito del Transect. Dovremmo capire come definire per esempio un set di indicatori con i quali misurare il manifestarsi di fenomeni di urbanità: mi è venuto in mente di analizzare maggiormente l'idea del raggio di percorrenza pedonale, che loro stimano in 800 metri più o meno, perché all'interno di quel raggio potremmo capire l'affollarsi di cose ed eventi per definire che in quel caso esiste un fenomeno di urbanità. Oppure legarlo alla presenza di almeno qualche funzione che ci dica che siamo in presenza di un

Comune di Inzago (MI). Progetto per la realizzazione di un nuovo insediamento di social housing per cooperative. La piazza centrale, fulcro compositivo dell'intervento e fulcro di gravitazione delle relazioni locali

Portland (OR), USA. Beaverton. Sviluppo transit oriented dei complessi abitativi intorno alla fermata del trasporto pubblico. Mix funzionale, concentrazione volumetrica e composizione compatta dello spazio costruito

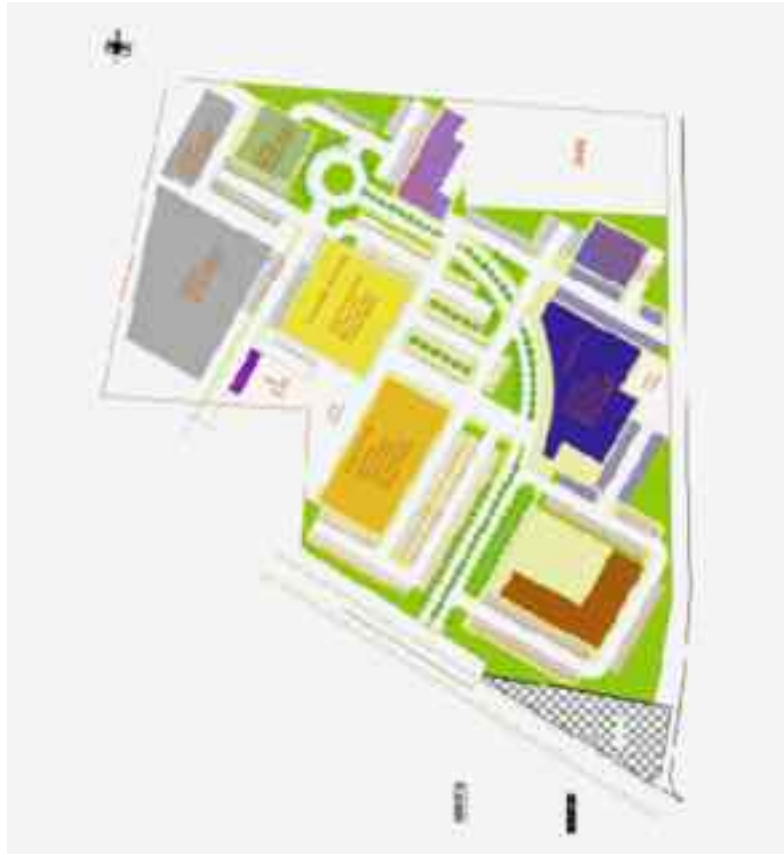


concentrato particolare, per esempio un bar, un tabaccaio, un'edicola. Sai, se riuscissimo a capirlo con più chiarezza, ci aiuterebbe a lavorare anche sui nostri piani, e sul sistema di regole che elaboriamo per

i documenti e gli strumenti che si devono occupare non solo della città consolidata, costruita, esistente (alla quale spesso non sappiamo come fare per ridare vita) ma anche alla città da trasformare. Per questo de-

ve essere sempre chiara la posizione che riveste l'area all'interno del sistema complessivo della città e il sistema di funzioni e di pesi che al suo interno può essere insediato.

MDV Penso che sia importante estendere il ragionamento non solo alle aree di trasformazione, hai ragione. Nei piani di cui ci siamo occupati in questi anni, l'attenzione ha subito un cambiamento di oggetto abbastanza chiaro: otto anni fa, anche sulla spinta della riforma urbanistica e della nuova legge regionale, siamo stati tutti attratti dal regolamentare differentemente le aree di trasformazione, in Lombardia anche grazie alla normativa, transitoria, sui programmi integrati di intervento. Ora, che le aree di trasformazione sono in qualche modo state pensate, la nostra attenzione deve spostarsi indietro sui centri storici, sui contesti già costruiti, su tante aree centrali di quartieri costruiti negli anni cinquanta e sessanta ora un po' privi di vita. Molte funzioni commerciali sono fuggite verso i centri commerciali, o sono chiuse per mancanza di futuro e di un'economia che le sorreggesse; molti servizi non servono semplicemente più, e così intere parti hanno perso urbanità. Dobbiamo, attraverso il ragionamento che facevi tu, provare a ri-



portargliela, consapevoli però che la città che ci stiamo mettendo a costruire è diversa da prima: siamo giunti ad avere una regione metropolitana; al suo interno non avremo mai le stesse frequenze, le stesse distanze, le stesse concentrazioni di cose. Avremo episodi di urbanità più forti e rilevanti e momenti meno carichi e meno importanti. Ma dovremo essere così bravi da

fare in modo che i fenomeni di urbanità sappiano attrarre a sé anche le parti più deboli che hanno attorno, e che le parti più morbide e meno attive corrispondano sempre di più al sistema ambientale.

MF Capisci allora che il concetto di area metropolitana cambia moltissimo. Non so se è perché ci accontentiamo di quel che è successo; non vorrei che il nostro atteg-

giamento sembrasse rinunciatario a qualsiasi ipotesi di riforma o di cambiamento, ma mi pare di poter dire che il fenomeno al quale facciamo riferimento è un po' quello che possiamo leggere in tutte le città consolidate, quanto meno del mondo occidentale. Nei nostri viaggi quante volte ormai abbiamo compreso che il cambiamento c'è stato e che queste sono le nuove immagini attorno alle quali si consolidano le aree metropolitane? Quante volte ci è capitato di imbatteci in episodi di assoluta urbanità, lontani da un centro o lontani dai quartieri più consolidati della città? Certamente, oltre al riconoscere questo sistema, oltre al capire che le nostre aree metropolitane sono strutturate così, oltre a leggerlo in positivo e a vantaggio del nostro operare, dobbiamo ricordarci che abbiamo un compito, che abbiamo messo in pratica nel nostro lavoro di questi anni: dobbiamo disegnare. Dobbiamo dare forma a queste trasformazioni. Sono convinto, lo sai, che il nostro ruolo è quello di disegnare.

MDV È molto difficile pensare che il disegno, per come lo intendiamo noi, debba essere ancora la parte essenziale del nostro operare. Soprattutto perché molte cose ci spingono lontano dal pensarlo: la normati-

Trecate (NO). Primo sviluppo per la valorizzazione del complesso della Cascina Pellizzara. Articolazione del boulevard centrale

va, la rispondenza a una strumentazione non pronta a mettere in prima fila di importanza proprio il disegno, le esigenze puntuali e la gran difficoltà a far ragionare operatori e istituzioni spesso ci fanno spostare il disegno, la forma e l'attenzione alla composizione agli ultimi posti della scaletta. Pensa a quante volte, nei nostri progetti urbanistici, questo è accaduto. Ti ricordi quante volte abbiamo disegnato il centro polifunzionale di Trecate? Dalla prima idea, dal boulevard curvo capace di abbracciare tutti gli edifici in un solo gesto, alla strada che poi è stata costruita, dal nostro cliente, sempre cercando di risparmiare il massimo. Durissima fargli capire che attraverso il disegno avrebbe potuto realizzare qualcosa di più interessante.

MF Io penso che sia sbagliato pensare separatamente al disegno e all'attuazione. Se continuiamo a pensare che il disegno sia destinato a dare forma ma che in realtà siano gli strumenti o i passaggi legati all'attuazione a dare sostanza, e a governare il processo, continueremo a fare uno sbaglio. Nel nostro lavoro, e nella mia ricerca, abbiamo pensato che lo strumento del masterplan possa essere la soluzione a questa separazione inutile. Attraverso il masterplan abbiamo dimostrato di poter

assemblare un disegno che dia risposte formali precise, chiare, evidenti e soprattutto leggibili. Con quel disegno, il masterplan articola la propria risposta alla domanda principale, ossia che forma dare alla trasformazione o all'area sulla quale si sta lavorando. Con il masterplan ci possiamo permettere di interrogare il contesto, le persone, gli utenti, gli attori e gli operatori non già sul processo o sulle dinamiche o sulla strumentazione ma sulla trasformazione fisica che possono o non possono gradire. Di strade, aree, piazze, verde, edifici si parla in un masterplan; si spostano parti e se ne mettono altre solo per definire un assetto differente, o perché cambiano le condizioni all'interno della compagine di chi deve fare l'operazione, ma capisci che si parte sempre dal punto fisico, dalla disposizione delle parti. Quante volte abbiamo disfatto e rifatto i nostri masterplan? Da Cassano d'Adda a Trezzo a Lainate: tutte le volte abbiamo usato il masterplan per costruire il processo, controllare lo stato di rispondenza degli attori interessati, capire e inserire le esigenze degli occupatori finali, mantenere il rispetto delle regole urbanistiche, dai vincoli all'applicazione delle norme ambientali, senza mai staccare lo sguardo e l'attenzione dall'aspetto fisico e dal risul-

tato formale che ne sarebbe nato. È uno strumento straordinario, che ci appartiene, che incarna più fortemente il nostro essere pensatori sulla città attraverso le sue forme e le sue disposizioni al suolo e in rilievo. La forma guida i processi decisionali e attuativi: è capitato che abbia vinto il disegno, e che molte forze apparentemente avverse a quel disegno abbiano ceduto perché convinte della sua correttezza; è capitato che abbia dovuto cedere il disegno, perché vincoli, regole, calcoli o esigenze particolari lo hanno forzato a cambiare. Uno strumento che ci ha permesso di raccogliere il consenso, di far immaginare agli attori, del mestiere o no, come si sarebbe trasformato un pezzo di città. Uno strumento, infine, che permette a noi di capire se le regole che stiamo scrivendo per un piano di governo o per uno strumento regolatore possano funzionare o no. Quante volte abbiamo anticipato nei nostri piani dei progetti che testavano il funzionamento delle regole?

MDV Nei nostri piani abbiamo fatto molto spesso ricorso a questo tipo di strumento; la nostra attenzione alla trasformazione formale della città, la nostra volontà di inserire nella prospettiva di pianificazione dei contesti nei quali abbiamo lavorato sempre

l'attenzione alla forma e al risultato "disegnato" finale ci hanno fatto accorgere che gli strumenti di cui disponiamo, in realtà, non stimolano da questo punto di vista. Hai ragione tu quando dici che per molti anni la polemica tutta nostra tra chi voleva il piano e chi pensava che ci volesse il progetto è stata una polemica artificiosa e non seria. La città si costruisce attraverso le trasformazioni e le cose nuove che succedono: che si trovi il miglior strumento possibile per immaginarselo, condividerlo e costruirlo. Tutto qui. Penso tuttavia, lavorandoci tutti i giorni, che un piano debba assolutamente anticipare questioni formali e di disegno al proprio interno; ci sono spazi grandissimi all'interno della strumentazione vigente, almeno nella nostra regione, perché si possa considerare il disegno della trasformazione come momento centrale attorno al quale costruire da un lato il pacchetto di norme, regole, previsioni che possano reggere l'esistenza di quel disegno, dall'altro la strada per la sua realizzazione.

MF In questi anni abbiamo lavorato in Italia e all'estero, soprattutto negli Stati Uniti. Ci siamo accorti di come stiano cambiando le nostre città, ma soprattutto ci siamo accorti di quanto siamo innamorati delle città. Io penso di non poter vivere da nessun al-

tra parte del mondo se non in città; è la creazione umana che mi affascina di più, alla quale ho dedicato e dedicherò tutta la mia vita. Mi affascina profondamente ogni disegno e ogni immagine che parli di città, che mi racconti la città e che mi faccia sognare la città. Vivere, lavorare e insegnare a New York, oltre che aver concluso i miei studi lì mi ha fatto perdere completamente la testa, ma ricordo che da bambino non facevo altro che disegnare case e palazzi. Penso che il nostro dovere, da architetti e da urbanisti, sia quello di renderci conto che è la città il centro e il motore del nostro stare al mondo oggi, della nostra cultura e della nostra civiltà, da almeno 4000 anni. Non mi piacciono i discorsi di parte che, devo ammettere, si sentono solo in Italia: su chi è a favore della città e chi pensa che si debba vivere tutti come se le colline del Chianti fossero ovunque. La città ha un suo grado di antropizzazione evidentemente al massimo livello, ma poiché conosco molto bene luoghi come la Toscana, dove abbiamo lavorato e dove torno molto spesso, posso assicurarti che anche nelle tanto verdi colline del Chianti la città è presentissima. Guarda le immagini aeree e le proiezioni di crescita dei sistemi urbani toscani, appunto, tra Firenze e Arezzo, lungo

la Val di Chiana, o tra Firenze e Lucca, o ancora lungo la costa da La Spezia in giù e vedrai quante colline verdi e isolate trovi. Insomma, se accettiamo per sempre che di città ci dobbiamo occupare, cominceremo a capire un po' meglio i contesti nei quali ci muoviamo, e cominceremo a guardare anche noi con uno sguardo più bilanciato i fenomeni che ci circondano.

MDV È per me impressionante vedere proprio l'equilibrio razionale con il quale contesti quali molti paesi dell'Europa del Nord ragionano su questo argomento. Berlino o Amburgo sono città grandi, in crescita, con dinamiche di sviluppo recenti molto forti. Eppure, sembra che con fortissimo equilibrio ciò che c'è dentro si compenetri benissimo con ciò che viene da fuori. Non c'è nessuno che discuta sull'opportunità di mantenere e far crescere il sistema ambientale urbano; si dà per scontato che esistano biotopi urbani, foreste urbane, aree verdi di compensazione. E al contempo nessuno discute sull'opportunità di ricostruire zone centrali della città abbandonate: pensa alla trasformazione di Haven City ad Amburgo, e pensa a quel che dobbiamo sentire, tutti i giorni, per la riqualificazione del Linnificio a Cassano d'Adda. Perché non lo capiamo qui attorno a noi? Perché non

Trecate (NO). Sviluppo definitivo del progetto per la valorizzazione del complesso della Cascina Pellizzara. Il boulevard centrale articola gli spazi minori, ma la composizione iniziale cede il passo a vantaggio dello sfruttamento dell'area e della visibilità dalla strada



capiamo che la città è il motore del nostro sviluppo, e che i fenomeni urbani, da piccoli a grandi e in qualsiasi dimensione siano proposti, sono ciò su cui con più forza dobbiamo impegnarci?

MF Hai ragione. Penso che il nostro lavoro dimostri proprio questo. Abbiamo sostenuto la città, ci siamo applicati e abbiamo lavorato perché ogni parte del nostro operato, dai piani ai progetti, dalle po-

litiche agli strumenti attuativi, fin anche ai nostri lavoretti di interior design, contribuisce alla produzione virtuosa di qualità. Questo è il punto, e questo vorrei che chi legge e sfoglia la nostra antologia capis-



Amburgo (Germania). Riqualificazione delle aree di Hafencity. Densità edilizie, spazi di relazione, spazi aperti e reti ecologiche. Un nuovo ambiente urbano costruito su tipologie di spazi consolidate

Cassano d'Adda (MI). Riqualificazione dell'area del Linificio. Vista del boulevard interno



se: abbiamo lavorato perché ogni progetto contribuisse alla produzione di un luogo in cui la qualità nascesse dallo stimolare rapporti tra la scala locale e la scala più vasta, tra gli spazi aperti e gli spazi costruiti, tra il dentro e il fuori. Il filo comune di ogni nostro lavoro è questo: l'aver stimolato rapporti, relazioni, scambi tra quello sul quale ci siamo concentrati e quello che avevamo intorno. Abbiamo il dovere di pensare che ogni volta che mettiamo le mani su un contesto, per quanto piccolo, limita-

to, contenuto, in realtà abbiamo a che fare con quel che c'è pochi metri più in là. Il piano di governo di un piccolo comune, o il piano del traffico di un territorio urbano contenuto in realtà deve essere un tassello nell'organizzazione più vasta del territorio, e contribuire a migliorare il funzionamento di quella porzione allargata di territorio. Anche se gli strumenti non lo chiedono, anche se il contesto culturale è difficile e non propenso a questi scambi, questo dobbiamo fare, perché proprio la costruzione

delle relazioni ci permette di aumentare l'occasione di produzione di luoghi virtuosi, in cui la qualità del disegno si stenda sopra la qualità dell'intensità proprio delle relazioni e dei contatti. Questa è l'essenza della città: persino nei nostri progetti di interior design, ogni volta che mettiamo le mani su un ambiente costruito ci siamo spinti oltre i limiti delle pareti e dei muri. Lavorare sull'appartamento del condominio di corso Italia a Milano, che Luigi Moretti ha pensato e costruito, ha significato ra-

gionare su un osservatorio urbano privilegiato, aereo, leggero all'interno di un contesto rivoluzionario per gli anni cinquanta, in cui la speculazione evidente dell'intervento ha lasciato però un capolavoro di architettura al quale avvicinarsi con lo stesso coraggio che ha avuto Moretti nel proporlo e nel vederlo realizzato. Questo è stato e questo è il nostro lavoro: costruire relazioni, attraverso il disegno, e sostenere le nostre idee, le nostre proposte ancorandole il più possibile a un sistema locale

concreto che le legittimi, attraverso il rispetto delle regole e dei contesti che troviamo, per quel che sono, e che permetta di essere toccato per evolvere. Da questo processo nasce la qualità, lontani come siamo da chi tenta forme estreme o ricerche ardite solo per colpire e stupire. No, vorrei che il nostro lavoro venisse letto proprio per quello che è: un contributo alla costruzione quotidiana di rapporti e relazioni virtuose capaci di produrre nuova qualità.

MDV Soprattutto, socio, non ci dimentichiamo che il nostro lavoro è stato ed è la cosa più divertente che potessimo fare e che continueremo a fare guardando, dall'alto e dal basso, la città per sentirci sempre di più sua parte.

Immaginare e disegnare l'urbanistica

Occuparsi di urbanistica in Italia è un'attività particolare: significa credere che la pianificazione dello sviluppo degli insediamenti sia un'attività di primaria importanza e credere che lo sia per la gestione pubblica delle città e per chi opera nelle città. Significa farlo in contesti particolari, con forze non sempre "amiche" attorno, tra spinte speculative e interessi di parte, e generalmente in condizioni di difficile condivisione del senso profondo dell'agire pianificando. Eppure, la pianificazione proprio in Italia è oggi il risultato di anni di dibattito e di interesse culturale di grande rilievo, sia in relazione alla strumentazione con la quale gestire la pianificazione delle città, sia in relazione all'assetto che le città e in generale il territorio avrebbero dovuto assumere; tra spinte alla crescita come frutto di interessi privati adoperati per la costruzione degli insediamenti e tentativi di imporre visioni più pubbliche e di maggior respiro, la disciplina ha depositato oggi, nell'agire di tutti i giorni, una visione particolare. È evidente che gli insediamenti, almeno nella gran parte del nostro paese, non possono che essere governati attraverso la definizione di uno strumento di pianificazione, attuato attraverso strumenti più operativi, volti a compensare le trasformazioni private con

tornaconti pubblici o di uso e vantaggio pubblico; ma non è evidente allo stesso modo come il sapere tecnico e la conoscenza delle modalità attraverso le quali la pianificazione si deve muovere spingano sia il settore pubblico sia il settore privato a un corretto operare, non solo in negativo, ossia nel contenere, trattenere e limitare da parte del settore pubblico la spinta del settore privato, e viceversa nel bypassare da parte del privato i vincoli del pubblico, ma soprattutto in positivo, nel comprendere come la strada della pianificazione possa in realtà costruire scenari e visioni, stimolare produzioni di territorio, aumentare gli effetti positivi di ogni trasformazione per entrambi gli attori coinvolti e concorrere all'evoluzione bilanciata e sostenibile degli insediamenti, degli attori che li vivono e dell'ambiente. Così, proprio tra queste opposte spinte e in un panorama non necessariamente edotto e consapevole dell'importanza della diffusione del sapere tecnico si è mossa la nostra attività in questi anni.

Eppure, proprio questi ultimi anni hanno visto, come non mai, ma di fatto confermando un trend tutt'altro che nascosto o non percettibile, l'affermazione della città come forma più rilevante dell'aggregarsi delle persone e delle loro attività. In Italia, in Euro-

pa e ancora di più all'estero, la città è di nuovo in primo piano, e attraverso la città passano i fenomeni di crescita o di declino dell'economia (ed è significativo che la crisi internazionale che gli ultimi anni hanno fatto vivere a tutti nasca da fenomeni incredibilmente terreni, urbani, territoriali come lo sono le bolle speculative immobiliari), le spinte alla trasformazione del territorio e persino le aspettative di rinascita e di crescita dopo la crisi. È la città che rimane protagonista, come la migliore invenzione dell'uomo per rappresentare se stesso, la propria capacità di immaginare, inventare e costruire, la propria spinta allo stare insieme e al creare relazioni; è la città che conferma il suo essere l'immagine più convincente per pensare al modo dell'uomo di stare sulla terra, ed è attraverso la città che passano idee, spinte e riforme al vivere collettivo, soprattutto per quanto riguarda la sostenibilità delle città stesse, le preoccupazioni alla crescita eccessiva di alcuni contesti urbani o l'amore per ciò che le città conservano al proprio interno come testimonianza del passato. La città, dunque, al centro di moltissimi interessi: per questo, pur in un contesto difficile come quello in cui ci siamo trovati a operare, l'oggetto del nostro agire è sempre di una tale forza

e di un tale interesse che proprio il fare urbanistica in questo modo permette di vedere meno le difficoltà e gli attriti per investire la nostra azione e il nostro pensiero sulla città. Anche in un momento particolare come quello che in questi anni, nel nostro paese ma altrove in Europa e negli Stati Uniti, proprio le città stanno vivendo.

Per tanti anni la città è stata letta e descritta secondo un modello di evoluzione positiva e continua, in cui, dai momenti di ricostruzione postbellica e di crescita durante gli anni cinquanta e sessanta, la città è passata poi a trasformare se stessa, ricostruendo il proprio patrimonio insediativo lasciato libero da funzioni non più in essere. Proprio in questi anni si stanno completando moltissime trasformazioni di aree una volta estensivamente usate per le fabbriche e per le attività produttive in generale, sostituendo funzioni non più in uso e aumentando la funzione residenziale e a servizio dei residenti delle aree urbane: le aree di trasformazione, ovunque in Europa e negli Stati Uniti, hanno permesso alle città di trasformare se stesse, aumentando la loro vocazione a luoghi di residenza per le persone, residenza supportata da funzioni, servizi e verde. L'evoluzione della città e la descrizione di questa evoluzione han-

no spinto a riconoscere nel periodo della trasformazione la fase che stiamo vivendo, o che si sta concludendo per i contesti più evoluti e che con maggior decisione si sono occupati da subito di questo aspetto.

Cosa segue ora? Proprio su questo l'attività degli ultimi anni si è interrogata parecchio, anche favorita dall'aver lavorato principalmente in luoghi investiti sia dal tema delle trasformazioni sia dal trovarsi in contesti ibridi, tra gli agglomerati di maggiore dimensione e il territorio meno edificato, all'interno di aree metropolitane più o meno densamente edificate. Queste aree sembrano esprimere con maggiore chiarezza le tendenze verso le quali i fenomeni urbani si stanno muovendo. Sia nella condivisione dei termini e dei paradigmi sui quali lavora l'urbanistica sia nell'agire pratico reale della pianificazione, i contesti urbani stanno affrontando con maggiore investimento la dimensione territoriale, dopo anni di espansione sia dei nuclei di maggiore dimensione sia di quelli più piccoli, investiti da fenomeni espansivi dei territori urbani sia nei paesi relativamente consolidati, come quelli occidentali, sia ancora più nei paesi di recente sviluppo. È il territorio che di fatto, negli ultimi anni, è stato interessato dai fenomeni urbani più emergenti: sia perché le

città centrali hanno aumentato la loro importanza e la loro dimensione investendo di più il territorio intorno, sia perché, e con maggiore interesse, i contesti minori che storicamente hanno puntellato di se stessi il territorio sono cresciuti, si sono espansi a loro volta e si sono strutturati diversamente. Su questa "materia" abbiamo lavorato negli ultimi anni nella nostra attività di pianificazione, riconoscendo a questi territori due aspetti di grande rilievo: di essere nodi storici di un'articolazione policentrica ma gerarchica del territorio, con un patrimonio ambientale agricolo di grande rilievo, e di essere diventati nodi contemporanei di un'articolazione metropolitana ancora difficile da leggere, nella quale il patrimonio ambientale non sempre è riconoscibile.

Così, lavorando in questi ambienti, la nostra pianificazione ha spinto a riconoscere questa articolazione e a dare forza a due aspetti principali, perché capaci di strutturare in modo più fecondo l'intero territorio. Da un lato, riconoscendo alle recenti trasformazioni e all'evoluzione in corso in questi territori la capacità di articolare episodi urbani di grande rilievo, anche in contesti meno urbani delle città principali; dall'altro, rileggendo il valore degli spazi aperti e investendo nella possibilità di preservare



*Piano di Governo del Territorio di Liscate (MI).
Progettazione delle reti verdi e dello spazio aperto.
Valorizzazione degli ambiti del Parco Agricolo
Sud Milano*

ciò che resta con funzioni attive e di rilievo per le attività dell'uomo. Su questi due aspetti i nostri piani hanno lavorato con attenzione: la produzione di luoghi urbani e la strutturazione dello spazio aperto sono due attività che consentono di definire con maggiore forza i nodi del territorio, i paesi di grande storia così come quelli che si sono consolidati recentemente e il territorio che li circonda non come negativo, in attesa di diventare positivo grazie alla costruzione, ma come "pieno" allargato, ricco di risorse e di potenzialità se visto come connettivo attivo tra i nodi del territorio. Sulla dimen-

sione metropolitana gli strumenti urbanistici sia di previsione sia di attuazione delle previsioni hanno lavorato con forza: i piani di governo del territorio in Lombardia e gli strumenti elaborati in altri contesti regionali o all'estero hanno spinto al riconoscimento delle trasformazioni interne ai territori per aumentare la connotazione urbana dei territori stessi, proprio alla ricerca dell'urbanità come elemento imprescindibile per le persone per riconoscersi in quel contesto, in virtù sempre della considerazione iniziale, del riconoscimento alla città del ruolo di maggior organizzatore della spazialità del-

le relazioni umane. Contestualmente, i piani di governo e soprattutto gli strumenti sovra locali hanno lavorato in questi anni per riconoscere al territorio meno intensamente urbanizzato e libero il suo ruolo di connettivo attivo: attraverso le previsioni per infrastrutture dal disegno meno ingegneristico e più territoriale, attraverso la costituzione di ambiti di salvaguardia dello spazio aperto intercomunali, e con l'ausilio di una visione del territorio più attiva e sostenibile, i piani prodotti hanno ricercato per il territorio un tempo esclusivamente agricolo la sua natura di connessione tra le parti edi-

*Roncello (MB). Riqualificazione degli ambiti centrali.
Il nuovo municipio e la nuova piazza pubblica*

ificate, rileggendolo al contrario come contenitore non solo per la salvaguardia ma per tutte quelle attività, anche tipicamente urbane, che possono esprimersi attraverso attrezzature sportive, luoghi per attività culturali, ambiti di servizio e luoghi ambientalmente significativi come aree per la produzione di biotopi, ambiti di rigenerazione ambientale, in una visione attiva dello spazio aperto.

I piani fatti hanno sperimentato sugli ambiti urbani minori la capacità di immaginare assetti e geometrie differenti per il futuro prossimo di questi contesti. Soprattutto, si sono interrogati sulla trasformazione che la posizione e la natura di questi luoghi possono

vivere in relazione al ruolo diverso che il territorio metropolitano può assumere. Da città satellite e da luoghi "dormitorio", molti di questi contesti, attorno alla città di Milano, per esempio, e più vicina a noi, hanno riscoperto la dignità storica, economica e sociale di essere un nodo all'interno di un territorio più profondamente articolato e più intensamente disegnato per relazioni. Proprio per questo, attraverso i piani, hanno provato a immaginare un futuro prossimo differente, fatto di un ruolo più attivo nei confronti del territorio e di una capacità di esprimere al proprio interno centralità, funzioni, servizi costruiti o costruibili in alcuni episodi di fortissima urbanità; così, attra-



verso i piani e attraverso i piani attuativi redatti, molti contesti hanno saputo disegnare nuovi luoghi capaci di esprimere, attraverso le forme costruite, l'articolazione degli spazi, la relazione tra gli spazi nuovi e quelli esistenti, l'alternanza di funzioni residenziali e di funzioni di servizio, un carattere fortemente urbano. Attraverso questo carattere hanno risignificato i centri di paesi e piccole città un tempo persi, e hanno cominciato a offrire un'alternativa alla costruzione diffusa e ripetitiva nel territorio. L'insediamento di edilizia per cooperative di Inzago, così, gioca con l'idea di fondare una nuova frazione per il comune e immagina una nuova piazza, che attrae verso il proprio centro gli edifici a stimolare nuove relazioni tra gli abitanti; il ridisegno del centro civico di Roncello ragiona sul significato di centro per un comune molto piccolo, cresciuto nel tempo solo per aggiunte di funzioni residenziali, e disegna una successione di spazi aperti e di relazione di grande respiro; le prospettive e gli scenari del piano di governo di Verano Brianza immaginano che ciascun rione possa trovare al proprio interno un piccolo centro capace di risignificare l'intero territorio, combattendo l'immagine consueta della crescita per diffusione. Le nuove figure dell'urbanità terri-

toriale combattono così la diffusione e la monotonia, la ripetizione e l'anonimato che fino a oggi hanno contraddistinto quei territori. Attorno a queste nuove territorialità centrali è possibile riorganizzare le funzioni e le relazioni, fino a immaginare un territorio non più attratto da un'unica grande realtà urbana, come è nel caso di Milano o di molte altre città, ma un territorio che policentricamente distribuisce differenti occasioni urbane, connesse tra di loro, come in un'unica città, non rarefatta ma certamente discontinua, non separata ma certamente concentrata su alcuni poli così intensi da dare significato al sistema territoriale e da renderlo persino più ricco rispetto alla città centrale. I piani elaborati lavorano per questo ribaltamento, in linea con le più recenti visioni di territorio e con le più recenti ipotesi di riorganizzazione di territori diffusi che da troppi anni e per troppi paesi occidentali sembrano essere l'unico destino.

Il territorio, in questa prospettiva, gioca un ruolo di grande rilievo: se la ricerca di nuova urbanità è capace di produrre, attraverso piani e progetti, nuovi episodi così forti da ricentrare l'attenzione all'interno dei contesti e non più all'esterno, deve essere analogamente capace di dimostrare che l'alternativa del ricentrare i pesi è miglio-

re dell'alternativa corrente di diffondere sul territorio le costruzioni. Liberato così dalla pressione della crescita diffusa, il territorio può tornare a far parlare di sé non più come un vuoto da riempire, ma come un connettivo centrale, attivo e capace di condensare al proprio interno più di un significato e di una funzione. Il territorio del Parco Agricolo Sud Milano attorno al comune di Cassina de' Pecchi è letto dal piano di governo del territorio in termini attivi; non solo come elemento di tutela e salvaguardia di un patrimonio miracolosamente sfuggito alla diffusione degli insediamenti, ma come grande stanza disponibile per lo svolgimento di funzioni urbane, nel verde e allo spazio aperto. Le vecchie cascine diventano il centro del paese, per altro in un paese in cui il centro non c'è, e ospitano il centro civico e molte altre attività pubbliche; alcune aree ospitano nuove dotazioni di centri sportivi e rivitalizzano il sistema delle frazioni diffuse nel contesto del parco. Il territorio attorno al comune di Inzago considera la costituzione di un parco locale di interesse sovra comunale (PLIS) come obiettivo centrale non solo del piano di governo del territorio ma del dialogo da aprire con i comuni contermini, dialogo che già nel passato ha avuto successo nella

definizione di una comune variante viabilistica all'unica strada esistente, dimostrando come uno strumento urbanistico possa permettere a comuni tradizionalmente chiusi attorno al proprio campanile di parlarsi per condividere visioni del territorio innovative. Il passo verso una strutturazione diversa del territorio è breve: i piani redatti in questi anni, i processi che i piani hanno inteso governare insieme agli attori che ne sono stati i protagonisti, gli obiettivi raggiunti e ciò che nel tempo si è proposto e costruito dimostrano che un territorio può essere letto e pianificato secondo una strutturazione differente, non più per negativo rispetto alla capacità attrattiva di un unico contesto, ma in positivo, puntando sulle forze e sulle dinamiche che il territorio, indipendentemente dalla città più grande, ha in sé e può esprimere. La prospettiva è post metropolitana; la sequenza di centralità diffuse permette di vivere un territorio vasto come se fosse una città fatta di episodi di concentrazione e parti più lente e vuote, una regione costellata di punti notevoli, nei quali funzioni e usi accendono sistemi di spazi aperti e di spazi di relazione vitali, e rilassata in ambiti naturali di pregio, protetti, utilizzati. Su questa immagine i lavori fatti hanno investito e attraverso questa imma-

Cassina de' Pecchi (MI). Progettazione della Cascina Bindellera. Centro del territorio comunale inserito nel Parco Agricolo Sud Milano e nuovo centro del paese



gine i piani e i progetti hanno provato a far avanzare l'urbanistica fatta.

Certamente, utilizzando gli strumenti a disposizione: in primis la legge di cui la regione Lombardia si è dotata a partire dal 2005 e che ha implementato negli anni successivi. Apparentemente, e all'inizio, con grande coraggio: il passare da uno strumento lento, lungo, vincolistico, esclusivamente regolamentativo a un insieme di strumenti più agili, a più breve prospettiva temporale, orientato a ridurre le procedure decisionali e di approvazione delle previsioni urbanistiche ha fatto intravedere la possibilità che l'urbanistica si concentrasse maggiormente sull'attuazione delle previsioni, riducendo l'incertezza che per anni ha accompagnato il vecchio piano regolatore tra la previsione e ciò che effettivamente veniva realizzato. In realtà, perso il primo slancio e attraverso una serie continua di integrazioni e modifiche all'impianto

originale della legge, e con il rallentamento generale che l'attività di previsione e pianificazione ha comunque subito a causa della crisi generale che ha colpito i contesti urbani, anche la riforma urbanistica che la Lombardia e altre regioni hanno intrapreso ha dimostrato alcune debolezze. Su queste debolezze in questi anni abbiamo lavorato, cercando di comprendere come la mancanza di quadri previsionali allargati, non necessariamente corrispondenti a un ente sovra locale (sia la provincia, o gli enti parco, o le comunità, o la regione) ma calzanti con le realtà territoriali riscontrate (per esempio, la città metropolitana), sia uno dei problemi più rilevanti, che azzoppa la miglior pianificazione possibile facendole mancare lo strumento del coordinamento. Così, abbiamo attrezzato i nostri piani non solo di visioni più larghe, ma soprattutto di strumenti e occasioni perché il dialogo tra i comuni e tra i soggetti

preposti alla pianificazione potesse essere stimolato e proficuo, attraverso l'invenzione e l'inserimento nei piani di progetti capaci di aggregare interesse tra più attori e più istituzioni. Per spingere il coordinamento ad essere tale, e per concentrarlo sulla realtà di uno specifico progetto, soprattutto se costruito attorno a prospettive di riqualificazione, trasformazione e creazione di episodi di qualità.

In secondo luogo, comprendendo un altro problema di fondo, e attrezzando la nostra produzione ad aiutarne e stimolarne una soluzione: la riforma degli strumenti urbanistici, e la riforma in generale che il fare urbanistica ha portato con sé negli ultimi anni, ha impresso una lieve accelerazione a un quadro generale e ad un modo di fare urbanistica che da tanti anni, pur in presenza di cambiamenti, di fatto non sovvertiva la struttura di fondo della pianificazione. La sedimentazione delle conoscenze e la sedimentazione del fare nelle strutture preposte alla pianificazione (e in Italia, principalmente, comuni ed enti sovra locali) non hanno consentito che la riforma infondesse un sapere tecnico rinnovato e capace di capire che una diversa velocità era indispensabile. L'inerzia naturale di determinati contesti, oltre alla resistenza uma-

na di fronte ai cambiamenti, ha spinto molti ambienti a non capire il rinnovamento degli strumenti e il rinnovamento della prospettiva entro la quale si sarebbero mossi; soprattutto, non ha permesso a molti di leggere in modo differente la città e la sua strutturazione in relazione al territorio. I piani e i progetti prodotti in questi anni hanno lavorato per aumentare e diffondere un sapere tecnico, nel fare urbanistica, più complesso: piani e progetti si sono fatti carico di allargare il proprio ambito di competenza, occupandosi così di capire con quali attrezzi i tecnici e le persone preposte all'attuazione delle previsioni incluse nei nostri progetti le avrebbero trattate; analogamente, occupandosi di dotare piani e progetti di un bagaglio attuativo e normativo più ampio del richiesto, con la pretesa di creare un sapere tecnico più diffuso, più pervasivo e più capace di dare dignità a una disciplina meravigliosamente fatta di invenzione, di osservazione della realtà e di capacità tecnica di maneggiarne le regole, tutta fatta com'è di incroci tra la visione progettuale e la proiezione verso il futuro e la realtà dei codici e delle norme del presente.

A metà tra questi argomenti, l'uso del masterplan associato all'uso degli strumenti



Verano Brianza (MB). Piano Urbano del Traffico. Il trattamento della strada centrale. Da strada di scorrimento intercomunale a boulevard vitale

di pianificazione generale è per noi un investimento rilevante: in questi anni, e nei progetti prodotti, abbiamo creduto moltissimo nella capacità evocativa e nelle possibilità anticipatorie del masterplan; abbiamo pensato che proprio in quanto strumento intermedio, tra la pianificazione e

la progettazione architettonica, potesse essere quel giusto punto nel quale più aspetti potevano essere forzati a stare insieme: l'urbanistica e l'architettura e al contempo la leggerezza della visione e la pesantezza delle regole. Sia nei piani di governo del territorio sia in generale negli strumenti di



Regione Puglia. Linee Guida per la progettazione delle strade. Sezioni urbane e relazioni tra le strade, gli spazi aperti e gli spazi di relazione

pianificazione e di previsione, il masterplan è stato usato per inquadrare le previsioni di trasformazione di un'area o la visione per un determinato sistema (fatto di più aree e più oggetti) e per anticipare la verifica del funzionamento delle regole della trasformazione. Attraverso il masterplan si sono espressi due dei pilastri su cui il "credo" urbanistico si è fondato: il disegno e le regole.

Al disegno abbiamo affidato nel tempo un ruolo sempre più predominante: è attraverso il disegno che abbiamo espresso la nostra idea non solo di spazio, ma di organizzazione dello stesso, di attuazione delle previsioni per riformarlo, di articolazione delle funzioni e degli usi, dell'alternanza degli spazi ecc. Il disegno urbanistico esprime molte cose e molte dimensioni: è stato capace per noi negli anni di parlare di spazio costruito, di spazio aperto e di spazio di relazione; è stato capace di esprimere la forma dei volumi dello spazio costruito e le funzioni in esso ospitate, e al contempo di disegnare la sequenza degli spazi aperti, sia pubblici sia privati, narrando della loro capacità di stare insieme in un sistema o essere inutilmente segregati. È stato capace di esprimere le relazioni e di dimostrare le connessioni e i collegamenti tra i

vari spazi. In sintesi, è stato capace di prevedere e illustrare quella straordinaria alternanza tra spazi di relazione che fa dei contesti urbani la creazione umana per noi di maggiore interesse: per questo, l'uso del disegno ci ha permesso di scoprire nessi e relazioni tra le parti al punto da leggerli come sistemi e da scovare le modalità normative e attuative più dinamiche per dare forma e sostanza a quei sistemi. Il disegno dei sistemi e il disegno della città per sistemi permettono di strutturare gli spazi urbani proprio alla ricerca di quell'urbanità che abbiamo visto dare importanza agli insediamenti e alla loro posizione nel territorio.

Al disegno, ancora, abbiamo affidato nel tempo il compito di rappresentare la forma complessiva degli insediamenti dei quali ci siamo occupati: tema spinoso, sul quale molto si è detto e molto si è scritto nel tempo anche recentemente, e che apparentemente collide con la visione di un territorio che negli anni si è consolidato come rarefatto e diffuso. Eppure, proprio il ricentrare l'attenzione sulla forza che gli insediamenti possono avere nell'ospitare nuove centralità ha permesso di comprendere come riprenda importanza la ricerca di una forma complessiva dell'insediamento. Non già una forma precisa, compiuta, conclusa, perché

tale idea non appartiene alla nostra cultura, alla strutturazione del territorio nel quale viviamo e alla dinamica attraverso la quale il territorio evolve, ma una forma relazionale, capace di definire le parti attraverso le quali un insediamento si articola in relazione allo spazio attorno a sé, sia esso la campagna, un parco, altri insediamenti. Solo disegnando le relazioni è possibile disegnare il territorio, e comprenderne il funzionamento. I piani dei maestri, dai quali tutti abbiamo imparato, spesso partivano proprio dal disegno complessivo per cercare la compiutezza della loro visione; piani storici e importanti sono passati alla nostra memoria proprio per l'immagine che il disegno del tutto conferiva alla loro previsione. Così oggi, i piani ai quali abbiamo lavorato hanno saputo esprimere un'immagine complessiva, come il piano per Liscaie o quello per Verano Brianza, capace di rappresentare un progetto verso il quale tendere e che se attuato, anche in forme e tempi differenti dal previsto, è in grado di ridefinire una diversa relazione e un diverso assetto dell'insediamento.

Le regole strutturano il fare urbanistica e sulle regole molta ricerca negli anni è stata condotta. I piani sono fatti di regole, eppure ci siamo trovati a operare in un

contesto culturale particolare, nel quale le regole hanno da tempo creato sofferenza in chi si è approcciato alla città (sia essa sofferenza legittima o no) e la loro mancata osservazione ha fatto la storia di molta parte dell'urbanistica italiana. La riforma urbanistica ha spostato così profondamente il proprio fuoco proprio sulle regole da far cambiare addirittura in molte regioni il nome allo strumento generale di piano, facendogli perdere proprio la connotazione regolamentativa. Eppure, di regole ancora i piani parlano, e attraverso le regole i progetti si attuano. Nel tempo, abbiamo condotto un percorso significativo su questo tema: abbiamo compreso che le regole non possono essere scritte univocamente da una parte e rispettate dall'altra con lo stesso pensiero e con lo stesso rispetto verso proprio quelle regole. Chi detta le regole e chi le scrive partono da due posizioni differenti e hanno due scopi differenti. I progetti condotti hanno provato a ribaltare il punto di vista, ponendo al centro l'obiettivo da raggiungere: sia esso una trasformazione prevista o un brandello di città esistente da regolare, la visione finale alla quale giungere ha descritto le regole e il masterplan usato come strumento ne ha permesso la sperimentazione. Non si tratta né

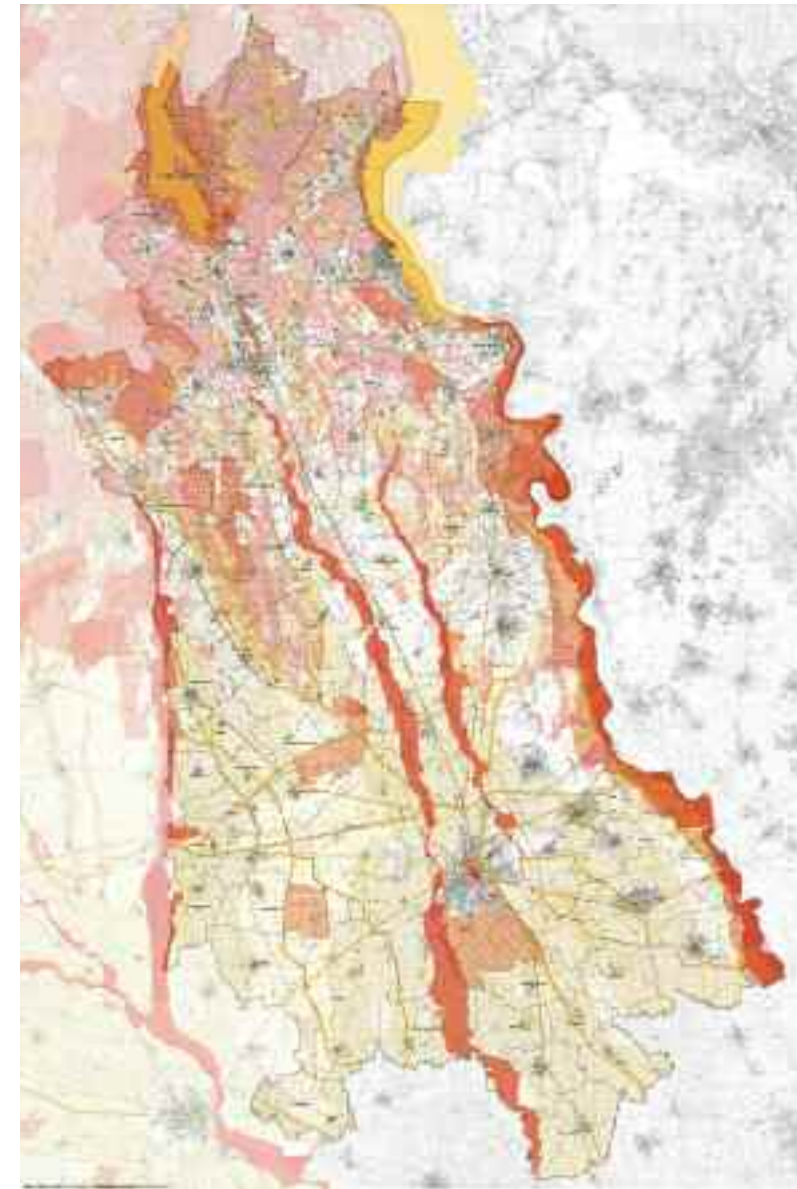


di regole rigide né di regole flessibili: il discorso impostato su questa dicotomia lascia aperta la porta troppo spesso a giochi di parte, tra chi vuole punire imponendo regole dure e chi vuole sfuggire al controllo cercando regole molli. Si tratta di regole di prestazione, capaci di adattarsi al comportamento delle parti in causa a condizione di

rispettare il risultato finale; si tratta di regole legate al disegno e alla forma che si intende perseguire con una determinata trasformazione; si tratta di regole capaci di adattarsi al tempo e alla dinamica in corso e al dialogo che gli attori in gioco sono in grado di stabilire. Dialogo che può mancare, condizionando l'evoluzione delle regole

Lainate (MI). Programma Integrato di Intervento per le aree lungo l'autostrada. Planimetria generale dell'intervento

Revisione del Piano Territoriale Provinciale della Provincia di Novara. Tavola del grado di incidenza dei vincoli, delle norme e delle regole sull'assetto e sulle trasformazioni locali



che dunque possono restare di base fisse, garanti di un equilibrio da raggiungere comunque. Tra disegno e regole, così, i piani e i progetti hanno lavorato nel tempo soprattutto alla ricerca della qualità urbana, convinti come siamo della centralità dei contesti urbani sia per la loro capacità di offrire all'uomo stimoli e relazioni, sia per la loro strutturazione "post" metropolitana, in una dimensione più ampia capace di abbracciare finalmente il territorio e di non porsi più in un'alternativa distruttiva per l'uno o per l'altro. In questo modo, abbiamo cercato, pur nel piccolo di dimensioni apparentemente locali, di aprire lo sguardo ai temi più ricorrenti nel dinamismo che i contesti urbani nel mondo stanno dimostrando. Proprio quel dinamismo e quella fiducia nella capacità dei contesti urbani di essere il motore di molte economie e il riferimento di molte società si associano alla nuova dignità che i territori intorno devono poter assumere. In un bilancio finalmente sostenibile tra città e non città, spingendoci fuori dalla dicotomia, fuori dall'immagine di qualche anno fa della diffusione urbana, verso la costruzione di un territorio policentricamente ricco di episodi di urbanità e connesso da un ambiente strutturato e rispettato.

Progettare e costruire l'architettura

Far nascere progetti di architettura direttamente da esperienze e processi di pianificazione urbanistica consente di seguire un'idea dalla sua origine alla sua costruzione, attraverso le difficoltà dei processi decisionali privati o pubblici. In questi anni molti dei progetti di cui ci siamo occupati sono nati per incarico diretto da parte dei clienti coinvolti nei percorsi di pianificazione urbanistica sui quali abbiamo lavorato, oltre ad alcune opere pubbliche progettate e realizzate in contesti nei quali comunque il quadro urbanistico era di nostra conoscenza. Per l'attenzione che sempre poniamo al processo che genera le trasformazioni di cui l'urbanistica e l'architettura si occupano, è una gran fortuna, perché permette di "appoggiare" gli edifici che si progettano su un suolo differente, fatto di più stimoli, forse anche più problemi, e di più opportunità: la conoscenza diretta delle regole permette di applicarle e usarle correttamente, non come vincoli ma come caratteristiche tecniche dalle quali partire per la creazione e per il progetto. Il suolo dell'urbanistica, sul quale in questi anni abbiamo appoggiato i nostri edifici, è stato a volte un suolo "preparato" da strumenti urbanistici che noi stessi abbiamo redatto, come per tutti i casi in cui abbiamo prose-

guito la progettazione di edifici previsti da piani attuativi firmati da noi; in questi casi, la genesi dell'edificio è stata coincidente con la genesi della previsione urbanistica, cogliendo l'opportunità di sfruttare al massimo il coordinamento tra l'urbanistica e l'architettura. È un dibattito forse meno vecchio di quanto sia vecchio il mondo, ma di poco: la libertà dell'architettura rispetto ai condizionamenti del piano, o la legittimità del piano rispetto alla sregolatezza dell'architettura. E, più recentemente, la correttezza di impostare percorsi di pianificazione capaci di regolamentare ciò che viene generato dalla matita dell'architetto o la piena validità di progetti di architettura giustificati dalle loro regole compositive interne, senza rispetto di un quadro normativo al contorno. Il dibattito è antico, come detto, riaffiora nella storia molto spesso, anche recentemente, e si genera forse sempre dalla stessa domanda: ossia a chi sia demandata la capacità di dare forma alla città, se all'architettura, che se ben costruita interpreta da sé le regole naturali e del contesto in cui deve collocarsi, o se invece all'urbanistica e alla mano di chi, per mestiere, scrive le regole e disegna l'insieme.

In questi anni, e da quando ci occupiamo di progettazione, e direi fin da bambini, sono

sempre stato convinto che la città sia la creazione umana di maggior potenza: impazzisco per le città, non posso pensare di stare lontano da un contesto urbano, dalla ricchezza unica che un ambiente urbano offre di cose, persone, accadimenti, occasioni, oggetti, relazioni. Negli anni, e soprattutto in relazione alle trasformazioni e ai cambiamenti di questi ultimi periodi, la città è diventata sempre di più la figura quasi unica dell'organizzazione umana. A parte villaggi e contesti marcatamente rurali o isolati, la città è la forma di organizzazione alla quale sempre più gruppi di persone, più o meno grandi, tendono. I paesi che hanno intrapreso le strade dello sviluppo puntano alla costruzione delle città per investire in un'economia differente e per vedere realizzata la loro nuova potenza e capacità di spesa; i paesi consolidati mai abbandonerebbero la loro geografia costellata di città più o meno in rete, e anche i paesi che hanno sofferto di più, dall'inizio del secolo a oggi (anzi, a ieri), la realizzazione di fenomeni urbani marcatamente nati per fuggire la compattezza e la prossimità della città (e penso allo sprawl) stanno vivendo sempre di più il fiorire di eventi e occasioni che spingono alla costruzione di episodi urbani. Nuove trasformazioni che realizzano interventi dal

sapore urbano, con piazze e costruzioni dense attorno agli spazi aperti, tutti spingono a pensare che la prossimità e la vicinanza siano elementi imprescindibili per una corretta e stimolante organizzazione delle attività umane. La città torna a permeare di sé, così, proprio anche quei luoghi che erano nati, come i sobborghi, per fuggire dalla città tradizionale, sulla scia di diverse culture e diversi pensieri (dalla città giardino in avanti), e dimostra la sua forza nell'essere ciò che

i paesi ormai emersi hanno cercato assiduamente di costruire da quando i loro portafogli si sono gonfiati. La città allora è e continua ad essere l'elemento centrale attorno al quale tutti riconosciamo la validità dell'organizzazione umana; la città, e decine di saggi e testi lo scrivono con chiarezza, continua ad essere il motore dello sviluppo economico, sociale, politico e culturale del mondo evoluto. Se è così, e se accettiamo di parlare di città come elemento

centrale dell'espressione costruttiva umana (e ci perdoneranno le costruzioni isolate e la campagna), accettiamo che la città sia il palcoscenico sul quale le architetture cantano, da soliste o in coro, ma su un palcoscenico. Per questa ragione ritengo con fermezza che la libertà espressiva dell'architettura non possa che nascere dal contesto e nel rispetto del contesto della città, o di ciò che vi è intorno; l'architettura di cui ci siamo occupati, per la quale abbiamo la-

Missaglia (LC). Programma Integrato di Intervento I Platani. Vista della strada in trincea centrale



vorato è un'architettura marcatamente urbana nel suo inserirsi con rispetto in un contesto, nel suo istaurare relazioni con questo contesto (siano esse di apertura o di chiusura o persino neutre) e nel suo costruire, imprescindibilmente, occasioni perché nuove relazioni si generino, connessioni virtuose tra lo spazio costruito, lo spazio aperto e lo spazio che serve alle relazioni, e arricchimento, seppur minimo, limitato e circoscritto, per l'intero sistema urbano in cui si colloca. Certamente, in questi anni abbiamo lavorato proprio in contesti che hanno espresso una fortissima urbanità: o perché già città o perché sulla via di quella densificazione quasi ormai spontanea che molti contesti stanno vivendo e di cui si è detto, e di questo ci siamo occupati. Per questo ci siamo adoperati perché l'architettura che abbiamo pensato e costruito potesse contribuire, attraverso la lettura delle complesse regole della città, siano esse urbanistiche o no, a costruire un pezzo di città in più, nuova, piena di relazioni, piena di stimoli; consapevoli che la città che ci piace di più è proprio quella in cui diversi contributi, fatti da mani e in tempi diversi, concorrono alla costruzione dello spazio e allo stimolo delle relazioni tra le persone, tra le funzioni, tra gli spazi.

La nostra architettura nasce in questo quadro concettuale particolare: dunque, nel suo accettare di essere espressione delle regole di un ambiente urbano, si fa rigorosa nella sua espressione formale. Il rigore formale che contraddistingue ciò che abbiamo pensato e realizzato risponde così alla più corretta interpretazione delle regole, delle norme e del contesto in cui si collocano le architetture e contemporaneamente disegna un collegamento semplice e onesto con la tradizione dell'architettura italiana, dal Razionalismo fino a oggi, attraverso le migliori realizzazioni degli anni cinquanta e sessanta. Nella consapevolezza che proprio perché rigorosi e proprio perché diversi rispetto a chi progetta architetture secondo una propria poetica e una propria logica compositiva, il nostro ruolo non possa che essere quello di contribuire alla costruzione della città nella quale ci collochiamo. Il rigore formale si esprime così nel recuperare un linguaggio che già si è consolidato attorno a noi, fatto di bilancio tra i volumi, rigore nella composizione e nella partizione delle facciate e degli alzati, correttezza nel far rispondere alle funzioni la forma più consona; è un rigore che rispetta il contesto nel quale deve essere collocata l'architettura, e per altro oggi molti dei contesti

sono rumorosi, pieni, eterogenei, disordinati nel loro essere insieme di voci che ciascuna per conto suo tenta di esprimersi più forte; è un rigore che, invece, si esprime in un linguaggio corretto, composto, ordinato, e che ricerca con la sua composizione il miglior contributo possibile verso la città e verso il sistema urbano in cui si colloca: sostanzialmente, tenta di stimolare relazioni innovative e virtuose tra le persone, le cose, gli ambienti, la natura.

Così facendo, la nostra architettura può affrontare alcuni temi con uno sguardo diverso: più serena sulla scelta compositiva, e più onesta nella composizione delle soluzioni che propone, può lavorare con maggiore attenzione alla composizione e all'articolazione dello spazio, espressione delle funzioni che devono essere svolte all'interno della costruzione ed espressione delle persone che lo vivono. L'articolazione dello spazio diventa tema centrale sul quale l'architettura progettata si esprime: percorsi, linee di forza, direzioni prevalenti lavorano sulla composizione geometrica degli ambienti, sui canoni e sulla disposizione degli ambienti, anche in questo caso partendo dal rigore della necessità che l'organizzazione dello spazio funzioni, ma con qualche grado di libertà in più, anche sti-

Missaglia (LC). Sezioni delle unità abitative



molando relazioni e articolazioni innovative. Le case di Missaglia si muovono attorno al fulcro del camino centrale, non inventando in questo granché, ma disponendo moduli di spazi flessibili alle estremità del locale di soggiorno principale, che si sostanziano con le funzioni che possono essere svolte all'esterno dell'abitazione. Ripercorrendo il rapporto tra interno ed esterno, e utilizzando la composizione dello spazio costruito

per aumentare le occasioni di filtro, oltre naturalmente alle finestre, le case si aprono sull'esterno e forano il suolo, usando i salti di quota per muovere i piani e per aumentare il movimento tra gli ambienti. Lo spazio così organizzato dà forma all'architettura e, sempre ricordando il suolo dell'urbanistica sul quale le realizzazioni si collocano, disegna a scala più grande la composizione complessiva dell'intervento,

ossia disegna il masterplan. Vince in questo modo la completa rispondenza tra la dimensione singola dell'architettura e la dimensione organica del disegno urbanistico, e il coordinamento tra lo spazio costruito, lo spazio aperto, lo spazio verde e lo spazio delle relazioni e degli scambi tra le parti. Il progetto per la trasformazione e valorizzazione dell'area del Linificio costruisce a rete le proprie connessioni con l'e-

sterno e con l'intorno: moderna estensione del centro storico di Cassano d'Adda, il progetto prevede percorsi, piste ciclabili, connessioni pedonali come una grande rete, sulla quale si appoggiano contestualmente gli spazi aperti e gli spazi costruiti, insieme, a disegnare composizioni architettoniche, "manufatti" che nascono congiuntamente dalla relazione tra ciò che è costruito e ciò che è lasciato aperto. Per questa ragione le architetture interpretano e danno forma a oggetti architettonici in cui la parte costruita, la vera architettura, è integrata con il disegno dello spazio aperto, proprio perché l'oggetto minimo del disegno non è l'edificio, ma la relazione urbanistica che costruisce, ripercorrendo così il concetto di tipologia urbanistica come nucleo e cuore della progettazione. Ancora a Cassano, la strada pubblica del commercio articola una composizione di volumi e una disposizione di funzioni che concorrono a costruire proprio quel tipo urbano; la composizione centrale, tra il recupero dell'area del vecchio Linificio e l'apertura di nuovi spazi connota la composizione di una piazza pubblica per un insediamento dalle connotazioni marcatamente urbane. Attraverso l'architettura si compie così una ricerca ben più profonda sul tipo urbano, e sul valore che la composizione

attraverso la corretta articolazione di tipi urbani apporta al progetto. Le architetture sono parte del tipo, ma devono aprire la propria pianta e riflettere i propri alzati nello spazio urbano intorno a loro, perché solo con questo gioco di scambio si riesce a costruire la città.

Molti i temi che sono stati assunti e integrati nella progettazione dell'architettura in questi anni; riflettendo sull'oggetto della città, e compresa la sua complessità, è necessario che le risposte siano articolate, ricche e non univoche, pur se scaturite da oggetti semplici. Così, l'assunzione di principi di sostenibilità, che nella maggior parte delle realizzazioni è evidente, si combina con l'adozione di criteri di sostenibilità urbanistica ed economica delle realizzazioni, convinti che la declinazione di sostenibilità urbanistica sia ben più elaborata, perché chiama in causa variabili differenti quali la valutazione dell'opportunità dell'intervento, il tornaconto pubblico, la sostenibilità dei costi e dei benefici, e molte altre variabili. Nell'architettura sviluppata, la sostenibilità ha guidato senza dubbio la scelta delle componenti costruttive, lavorando con grande attenzione al tema della sostenibilità edilizia con la scelta di materiali, tecnologie e soluzioni necessarie per

arrivare alle più alte prestazioni energetiche dell'edificio; ma ha teso a integrare il tema con un orizzonte più largo, estendendo lo sguardo al sistema delle reti non solo dell'edificio ma dell'intero complesso progettato, al ciclo delle acque, al sistema dello smaltimento dei rifiuti, agli schemi di circolazione delle macchine e della disposizione dei parcheggi e in generale alla valutazione del carico urbanistico che ogni edificio esprime, da solo o nel complesso nel quale è progettato.

L'architettura, pur nel rigore dell'assonanza al sistema di regole allargato, nel recupero dell'essenza dell'architettura del Razionalismo, nell'ascolto del contesto e di quel che il contesto esprime, e infine nella necessità di contribuire alla costruzione del sistema urbano con un episodio rilevante di urbanità, è tuttavia stata libera, nei progetti che si illustrano, di lavorare al tema della risposta creativa al contesto di riferimento. Ogni architettura costruita è una risposta creativa: perché la modificazione del contesto possa avvenire nella creatività di una soluzione stimolante, i progetti ricercano composizioni non banali e interpretazioni non consuete del suolo, forandolo o alzandolo, o dell'intorno, rispettandolo ma esaltandolo in nuove forme, ma soprattutto

analizzando le relazioni che ogni progetto può aprire con l'intorno e facendole diventare parte del progetto.

Le architetture realizzate sono questo, un contributo alla costruzione di episodi urbani in spazi particolari, non necessariamente densi o compatti o vibranti, ma propensi ad accogliere luoghi ad alto valore urbano, attorno ai quali ridare significato a sistemi territoriali più complessi. Le nostre architetture si fanno carico di spo-

gliarsi della complessità di soluzioni compositive particolari, per esprimere al massimo il loro essere elementi di spazi più complessi, tipi urbani fatti di più cose, che mirano alla relazione tra le cose, le persone, le funzioni e che possano trarre dalla relazione tra spazio aperto, spazio costruito e spazio di connessione il massimo delle opportunità.

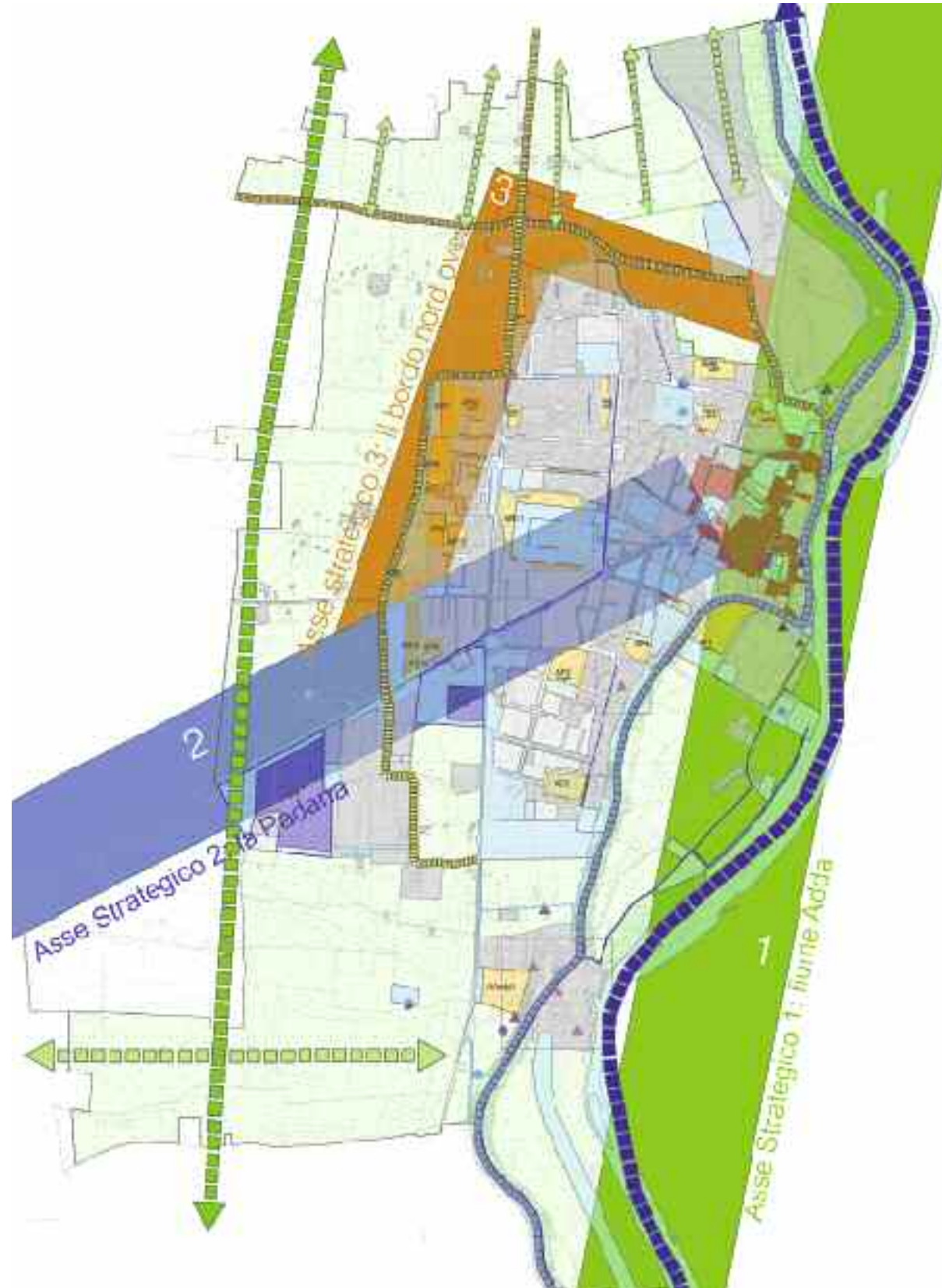
L'obiettivo è sempre stato questo: realizzare brandelli innovativi di spazi urbani;

abbiamo chiesto all'architettura di prestarsi ad essere parte di realizzazioni più intense e complesse, per esaltare l'urbanità e la prossimità delle cose e delle relazioni e offrire ai territori difficili, slabbrati, rarefatti nuovi punti di riconnessione e ri-significazione, certi che la città di domani non potrà che essere fatta di tanti luoghi a forte vocazione urbana, connessi e articolati, all'interno di un territorio sempre più rarefatto.

ATLANTE DEI PROGETTI

1. URBANISTICA

1. Comune di Vaprio d'Adda (MI): Piano di Governo del Territorio (2006-2007)
2. Comune di Cologno al Serio (BG): Piano di Governo del Territorio (2007-2008)
3. Comune di Cambiagio (MI): Piano di Governo del Territorio (2007-2009)
4. Comune di Vignate (MI): Piano di Governo del Territorio (2007-2009)
5. Comune di Inzago (MI): Piano di Governo del Territorio (2008-2010)
6. Comune di Liscate (MI): Piano di Governo del Territorio (2008-2012)
7. Comune di Novedrate (CO): Piano di Governo del Territorio (2008-2012)
8. Comune di Canzo (CO): consulenza alla redazione del Piano di Governo del Territorio (2008-2013)
9. Comune di Cassina de' Pecchi (MI): Piano di Governo del Territorio (2008-2013)
10. Comune di Verano Brianza (MB): Piano di Governo del Territorio (2009-2012)
11. Comune di Basiglio (MI): Piano di Governo del Territorio (2009-2013)
12. Comune di Pognano (BG): Variante al Piano di Governo del Territorio (2010-2013)
13. Comune di Gambassi Terme (FI): Piano Urbano del Traffico (2007)
14. Comune di Gambassi Terme (FI): progetto per la riqualificazione della viabilità urbana e di via Gramsci (2007)
15. Comune di Canegrate (MI): Piano Urbano del Traffico (2009-2012)
16. Comune di Inzago (MI): Piano Urbano del Traffico (2010-in corso)
17. Comune di Melegnano (MI): Piano Urbano del Traffico (2011-in corso)
18. Comune di Verano Brianza (MB): Piano Urbano del Traffico (2012-in corso)
19. Comune di Firenze: studio di fattibilità per la costituzione della Società di Trasformazione Urbana dell'area delle Piagge (2005-2007)
20. Regione Puglia: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale. Linee Guida per la qualificazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture (2009-2010)
21. Comune di Inzago (MI): Linee Guida per la predisposizione dei piani di recupero delle cascine (2011)
22. Provincia di Novara: adeguamento e aggiornamento del Piano Territoriale Provinciale (2011-2012)
23. Comune di Basiglio (MI): Regolamento Edilizio (2013)
24. Comune di Verano Brianza (MB): progetto per l'area AT22 (2013-in corso)



Assi strategici di ridefinizione territoriale. Le scelte strategiche si strutturano attorno a tre differenti ambiti territoriali individuando per ciascuno di essi progetti capaci di ridefinire il rapporto tra gli elementi ambientali, insediativi e infrastrutturali esistenti

Riconfigurare il rapporto con il fiume. Criteri progettuali specifici per ripristinare il corretto dialogo tra la rete degli elementi paesaggistici e storici del fiume Adda e il tessuto urbanizzato di Vaprio d'Adda



CRITERI PROGETTUALI

- A Parco del Boscareto**
Il Parco del Boscareto costituisce una delle principali risorse ambientali di Vaprio d'Adda. Per ripristinare e proteggere il valore ambientale di questa parte del territorio, il PDRG prevede l'adozione di politiche ambientali, soprattutto in relazione alla gestione e al recupero dell'area tra via Paradina e il fiume Adda.
- B Villa Castellana**
Il patrimonio storico-architettonico della Villa rappresenta uno dei beni di maggior pregio del centro storico. Per salvaguardare e promuovere questo patrimonio storico-artistico, il PDRG prevede l'adozione di politiche di tutela e valorizzazione del bene. È importante valorizzare la Villa come area del centro storico, attraverso la riqualificazione e la gestione del verde e la creazione di spazi pubblici e di servizi ricreativi. È altresì importante aumentare insieme al gestore della Villa le attività pubbliche che vi è possibile svolgere, affinché diventi una delle porte del centro verso il fiume Adda.
- C Le carrarelle**
Il PDRG prevede la destinazione industriale prevista per la zona delle Carrarelle, dal momento che non è ancora definita alcuna attività. Tuttavia, vista la localizzazione degli impianti, è necessario valutare attentamente il potenziale che può esistere con la situazione ambientale circostante, in particolare all'interno della zona verde, per non compromettere il valore storico-ambientale dell'area. In particolare, al fine di ottenere il dato ambientale del corso del fiume, progetti e scopi prioritari. Sarà necessario prevedere tutti gli accorgimenti affinché eventuali future trasformazioni non compromettano l'attività agricola.
- D Il borgo di Sant'Antonio**
Il PDRG individua l'area del borgo di Sant'Antonio come principale patrimonio storico-ambientale di Vaprio. Per questo motivo, il PDRG lo identifica come area strategica dell'Adda, su quale costruire la qualità urbana della zona. La tutela della patrimonio storico-ambientale e culturale della zona risulta essere una delle priorità principali del PDRG. Il PDRG prevede di realizzare un piano di gestione e di tutela per la zona e di favorire la concentrazione del verde e dei servizi. Per ogni intervento, sia pubblico che privato, sarà necessario seguire le indicazioni del Piano del Borgo, che individua tutti i possibili interventi da attuare in modo da non compromettere il patrimonio storico-ambientale.
- E Il ponte tra Vaprio e Canonica**
Il progetto di ponte tra Vaprio e Canonica, in continuità del ponte in cemento a tre luci della zona di Canonica. A valle del ponte, il PDRG prevede di realizzare un ponte a tre luci, in continuità con il ponte in cemento. Il progetto prevede di realizzare un ponte a tre luci, in continuità con il ponte in cemento. Il progetto prevede di realizzare un ponte a tre luci, in continuità con il ponte in cemento. Il progetto prevede di realizzare un ponte a tre luci, in continuità con il ponte in cemento.
- F Il centro storico di Vaprio**
Il centro storico di Vaprio rappresenta un patrimonio storico-ambientale di grande valore. Il PDRG prevede di realizzare un piano di gestione e di tutela per la zona e di favorire la concentrazione del verde e dei servizi. Per ogni intervento, sia pubblico che privato, sarà necessario seguire le indicazioni del Piano del Borgo, che individua tutti i possibili interventi da attuare in modo da non compromettere il patrimonio storico-ambientale.
- G Il centro storico di Vaprio**
Il PDRG prevede la destinazione industriale prevista per la zona delle Carrarelle, dal momento che non è ancora definita alcuna attività. Tuttavia, vista la localizzazione degli impianti, è necessario valutare attentamente il potenziale che può esistere con la situazione ambientale circostante, in particolare all'interno della zona verde, per non compromettere il valore storico-ambientale dell'area. In particolare, al fine di ottenere il dato ambientale del corso del fiume, progetti e scopi prioritari. Sarà necessario prevedere tutti gli accorgimenti affinché eventuali future trasformazioni non compromettano l'attività agricola.
- H Le aree agricole e sul**
L'area agricola e sul fiume rappresenta un patrimonio storico-ambientale di grande valore. Il PDRG prevede di realizzare un piano di gestione e di tutela per la zona e di favorire la concentrazione del verde e dei servizi. Per ogni intervento, sia pubblico che privato, sarà necessario seguire le indicazioni del Piano del Borgo, che individua tutti i possibili interventi da attuare in modo da non compromettere il patrimonio storico-ambientale.

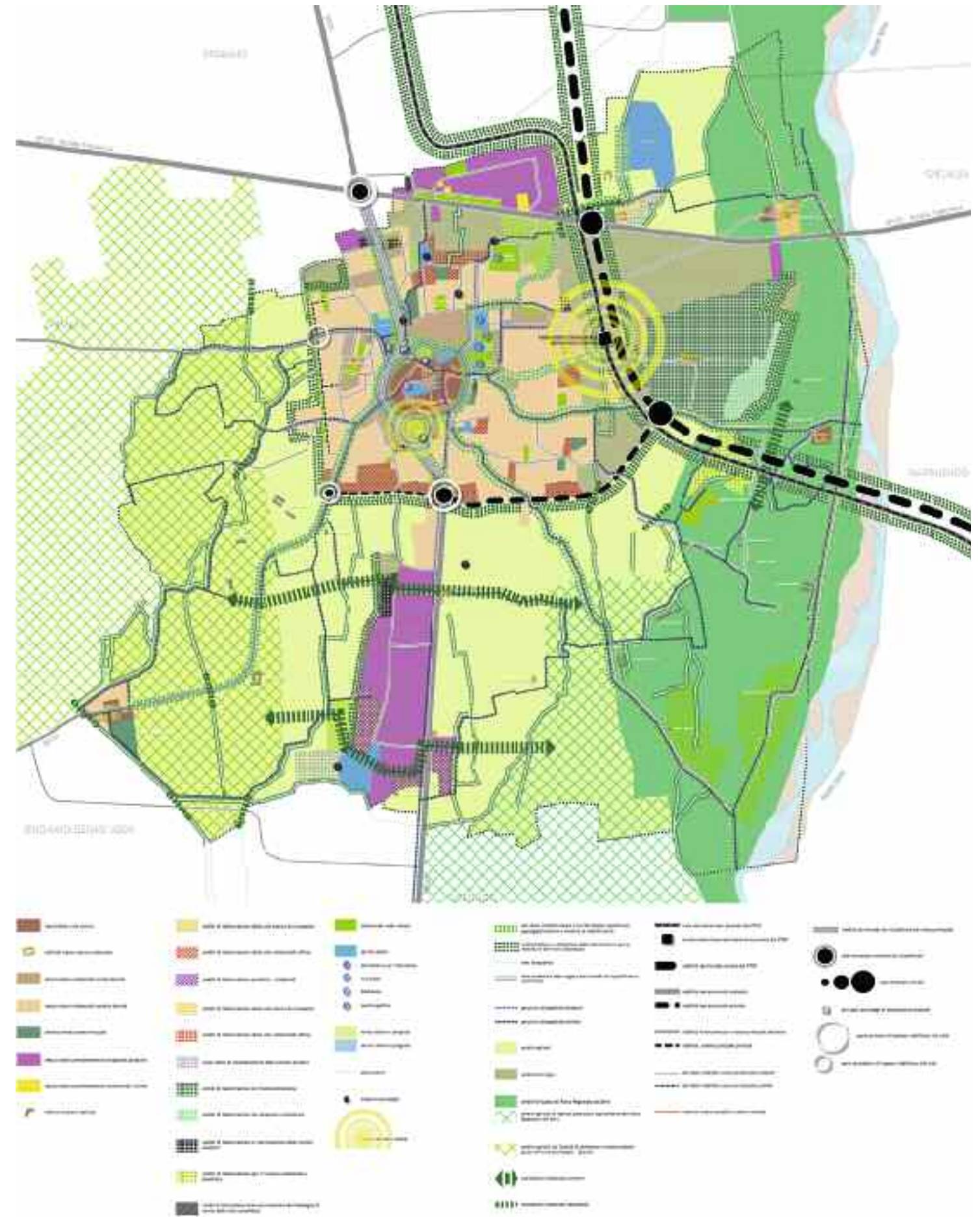
2. Cologno al Serio (BG): Piano di Governo del Territorio (2007-2008)



Cologno al Serio, nella pianura agricola a sud di Bergamo, è un territorio rappresentativo delle dinamiche insediative degli ultimi anni nelle aree della Pianura Padana più prossime ai grandi centri edificati. Oltre al centro storico, ancora perfettamente riconoscibile e leggibile nel tessuto insediato, con la sua forma a borgo fortificato ben conservato, il sistema insediativo si è espanso attraverso la costruzione di una città fitta, densa anche se composta da tipologie a bassa densità, compatta e scarsamente intervallata dal verde, per la pratica invalsa di monetizzare al massimo gli oneri ed evitare la costruzione di servizi e aree a verde. Il tessuto compatto è cresciuto a macchia d'olio, in tutte le direzioni attorno al centro storico, fino a toccare la principale arteria di comunicazione a nord (la strada Francesca) e fino a disegnare un fuso verticale lungo la strada statale 591 con l'insediamento di un compatto comparto industriale, frutto dell'attuazione di previsioni di insediamenti produttivi (attraverso lo strumento del PIP) tipiche degli anni settanta e ottanta. Nei tempi recenti, il territorio è investito dal potenziamento infrastrutturale previsto in generale nei territori afferenti al Corridoio V e dalle previsioni che, di conseguenza, province e regione hanno messo in campo: la costruzione della nuova autostrada tra Milano e Brescia a sud del territorio comunale e la previsione di una delle bretelle uniche del PTCP della provincia di Bergamo, come corridoio sia viabilistico sia tramviario, trasformano la posizione del territorio comunale, che diventa così centrale a uno dei tanti incroci territoriali che il nuovo sistema disegna. Il piano lavora

in questo contesto, concentrandosi nel ricercare la massima qualità per il sistema della città costruita un po' soffocata nel suo essere così compattamente edificata e investendo in alcune aree di trasformazione per costruire nuove centralità e un patrimonio di aree e servizi di uso pubblico, racchiudendo le previsioni di crescita all'interno di una nuova viabilità di confine, ma soprattutto investendo nel passaggio della nuova strada di connessione provinciale. Un'area di trasformazione, che risolve il problema di un'area ad uso agricolo dismessa e con forti problematiche ambientali, è prevista in connessione con la nuova strada e disegna una cerniera tra il territorio insediato e il sistema infrastrutturale. Il piano stabilisce un nuovo rapporto con il territorio aperto, investendo nella risorsa che il passaggio del fiume Serio rappresenta, e su questo insiste con la creazione di un parco sovra comunale di tutela e salvaguardia del patrimonio. Analogamente, tutta la parte sudorientale e occidentale del territorio è disegnata come polmone di salvaguardia ambientale e di valorizzazione delle attività agricole che caratterizzano il sistema economico del paese. Il piano è stato attuato in buona parte, ad eccezione dell'area di trasformazione agricola: connessa com'era alla realizzazione della nuova infrastruttura, il processo di monitoraggio della Valutazione Ambientale Strategica del piano ha ritenuto non corretta la sua attuazione a priori, in un processo di implementazione continua del piano capace di osservare le dinamiche in corso e di stabilire volta per volta la scaletta strategica degli interventi.

La visione strategica. Idee di sviluppo territoriale che intersecano temi trasversali: nuove centralità urbane, potenziamento della rete infrastrutturale, politiche di salvaguardia e valorizzazione ambientale



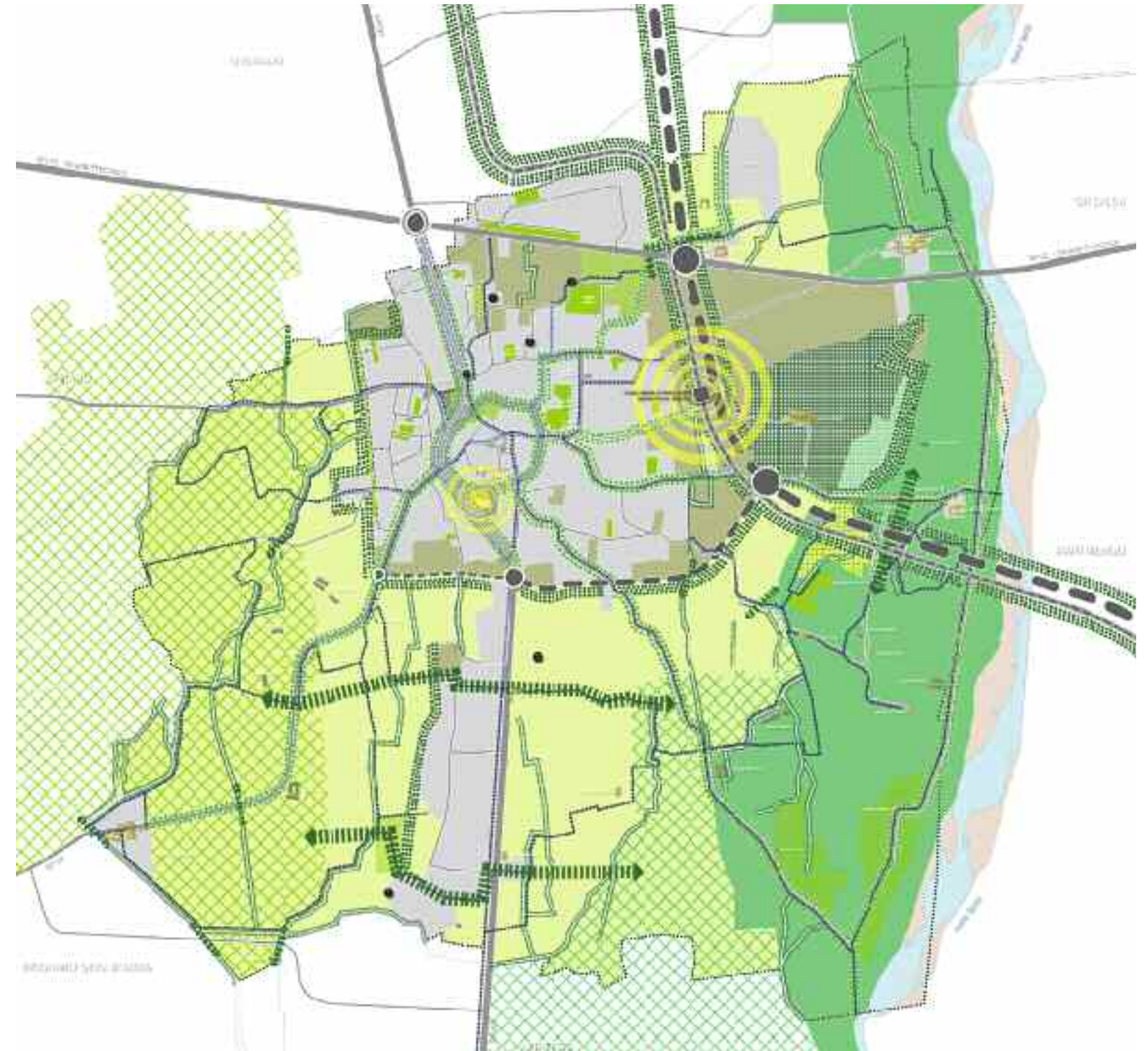


La qualità del sistema città. Aree di trasformazione urbana, nuove centralità, servizi e aree a uso pubblico per la ricomposizione del tessuto insediativo

Rete stradale e modi d'uso della città. Azioni per il decongestionamento del centro abitato e il potenziamento dei percorsi di mobilità sostenibile all'interno del tessuto residenziale

A fronte

La rete connettiva ambientale. Interventi di valorizzazione e riconnessione ambientale di scala locale e politiche di tutela del patrimonio agricolo per la creazione di reti ecologiche di rilevanza sovra locale



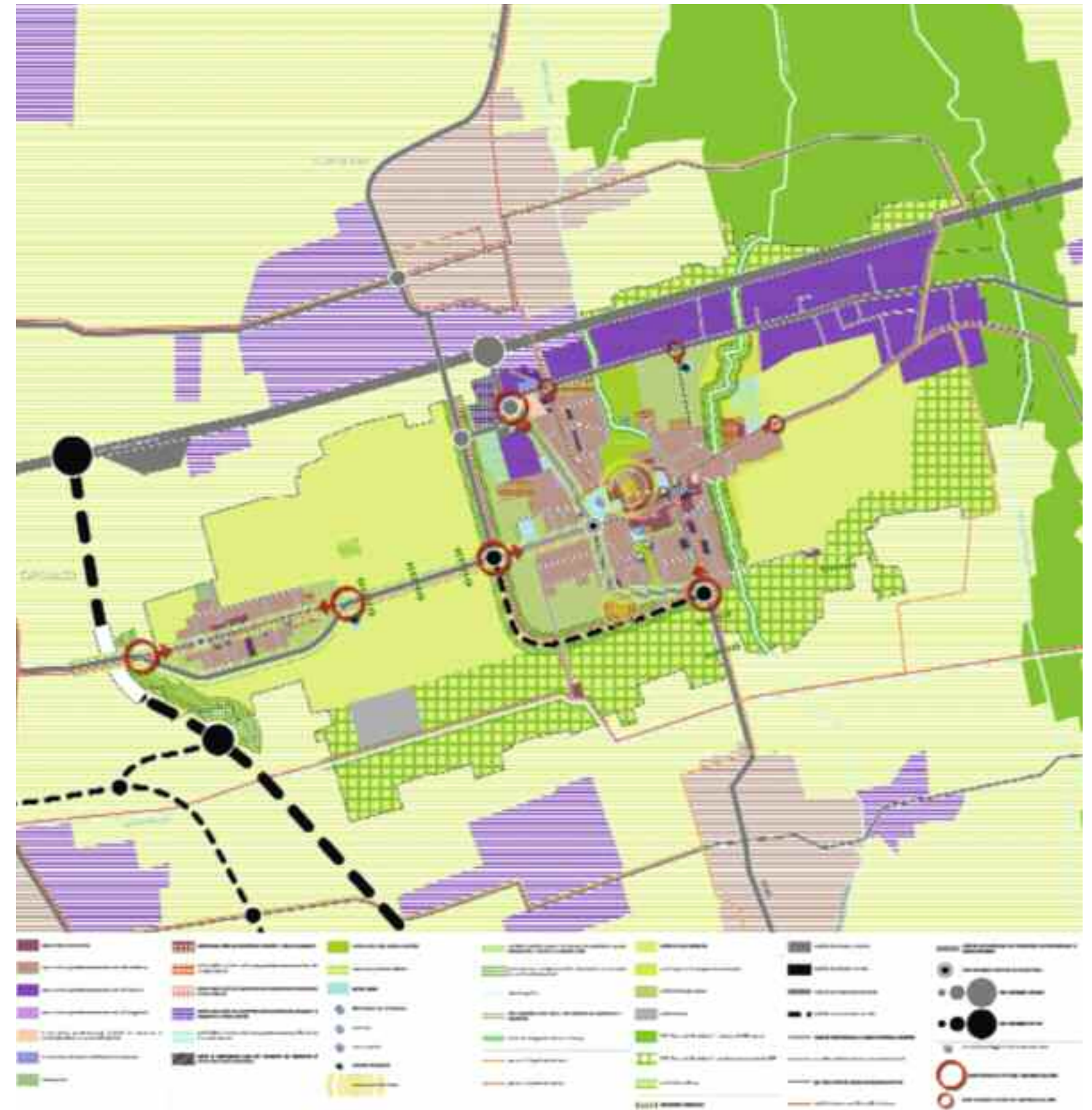
3. Cambiagio (MI): Piano di Governo del Territorio (2007-2009)



La costruzione dell'autostrada A4 ha rappresentato, insieme alla realizzazione della ferrovia per Venezia, uno dei primi corridoi infrastrutturali dell'Italia del Nord e ha modificato nel tempo le relazioni un tempo aperte nel territorio agricolo; i successivi ampliamenti del fascio infrastrutturale hanno aumentato la cesura e costruito un bordo rigido, impermeabile e impenetrabile che divide il territorio nettamente. Cambiagio si trova in posizione privilegiata rispetto all'accessibilità che l'autostrada permette, ma senza dubbio invaso dalla presenza dell'attraversamento, ulteriormente sottolineato dal consolidarsi del sistema produttivo che sfrutta l'autostrada come vetrina per affacciarvisi e che riversa sul territorio comunale tutte le problematiche legate all'accessibilità viabilistica. Inoltre, la costruzione del nuovo sistema tangenziale est esterno, previsto per la parte orientale dell'area metropolitana milanese, definisce un ulteriore bordo, proprio in prossimità della frazione di Torrazza, che ancora mantiene un patrimonio architettonico storico di grande rilievo. Il piano lavora così alla ricomposizione delle connessioni, interrotte dai bordi infrastrutturali, e al

compattamento della forma complessiva del territorio insediato. Le politiche del piano investono il territorio edificato di nuova progettualità, trasformando le aree disponibili ed edificabili interne al confine insediato come occasioni per la produzione di nuove, piccole centralità. Se Cambiagio gode di una posizione di particolare vantaggio infrastrutturale, deve scongiurare il rischio che l'attrattività permetta l'invasione del territorio con nuovi pesi e nuove funzioni e si concentri, al contrario, nel disporre ordinatamente nel territorio insediato proprio le nuove potenzialità. La strada che chiude il bordo ovest è disegnata così come un bastione verde, che mitiga il passaggio tra la parte costruita e il sistema del territorio agricolo, e le aree di trasformazione contenute al suo interno sono chiamate a definire un disegno urbano più preciso. Cambiagio così, attraverso le politiche del piano, ridefinisce la propria posizione nel territorio consolidandosi come nuova piccola centralità addensata attorno al nodo dell'autostrada, fortemente connessa con le altre reti che attraversano il territorio e compattamente contenuta nei propri confini insediati.

Strategie per la creazione di una nuova centralità. Politiche, azioni e priorità di intervento per la ridefinizione urbana e il governo degli impatti delle grandi arterie infrastrutturali





Obiettivi per il sistema insediativo. Riqualificazione del patrimonio esistente, rivitalizzazione delle aree degradate, sostenibilità e compattazione della forma urbana costituiscono i principi fondamentali delle strategie di piano

L'efficienza della rete infrastrutturale. Azioni ed elementi progettuali per la costruzione di una rete stradale efficiente in grado di relazionarsi correttamente con i contesti attraversati, ricucendo il rapporto tra i tessuti urbanizzati e il patrimonio agricolo



La valorizzazione del patrimonio agricolo. Il piano individua azioni prioritarie per una maggiore fruizione degli ambiti naturalistici del territorio comunale, considerando il patrimonio agricolo bene economico e paesaggistico fondamentale

L'attuazione delle previsioni di piano. Studio di fattibilità per lo sviluppo urbanistico dell'ambito di trasformazione a carattere residenziale ARm6



4. Vignate (MI): Piano di Governo del Territorio (2007-2009)



Il Piano di Governo del Territorio di Vignate è stato redatto simultaneamente a un insieme di azioni e attuazioni che hanno contribuito a modificare il contesto territoriale. Il rilevante adeguamento infrastrutturale al quale il settore est della provincia di Milano è stato sottoposto è evidente nel territorio comunale di Vignate: il potenziamento del sistema ferroviario con la costruzione dei nuovi binari per il transito dell'alta velocità Milano-Venezia, il potenziamento della strada Cassanese a nord del territorio comunale e il potenziamento della strada Rivoltana a sud del territorio insediato di fatto consolidano il corridoio infrastrutturale est-ovest, parte della più generale politica di potenziamento delle connessioni inserite nel Corridoio V della Comunità europea. Vignate è uno dei tanti sistemi insediativi attraversati da questi potenziamenti. Si tratta così di un territorio chiamato a cedere buona parte del proprio equilibrio e parte della compattezza del proprio sistema ambientale per favorire lo scorrimento infrastrutturale a scala più vasta e più ampia. Il piano redatto investe sulla forma complessiva dell'insediamento, cercando di riequilibrare lo scorrimento est-ovest, parallelo ai sistemi infrastrutturali, con la costruzione di un sistema di viabilità ambientale capace di chiudere il territorio sui due bordi ed evitare ulteriori espansioni.

Le due dorsali nord-sud permettono un rapporto differente con il sistema ambientale, di grande pregio: il comune attraversato da flussi rilevanti si apre verso il patrimonio del sistema ambientale. Come in altri piani successivamente redatti per comuni contermini, la ricchezza del Parco Agricolo Sud Milano è utilizzata per dare senso all'intero insediamento, valorizzando la pregevole stanza verde e aprendone la fruibilità ai comuni che vi si affacciano, tra cui Vignate. Proprio verso il parco il Piano di Governo del Territorio cerca di aprire una porta di accesso privilegiata, prevedendo un'area di trasformazione a servizi capace di bilanciare il peso rilevante del centro commerciale edificato nel passato lungo la strada Cassanese, e di ritrovare alcuni servizi di interesse comunale proprio verso il parco. Approvato all'unanimità da maggioranza e minoranza di governo, il piano utilizza la regolamentazione già sperimentata in alcuni dei piani regolatori di ultima generazione dal filone dell'urbanistica riformista, riconoscendo alcuni sistemi di regole differenti tra la città storica, la città consolidata, la città da consolidare e gli ambiti agricoli, cercando di riportare alla nuova strumentazione sistemi di regole già sperimentati.

Sistema insediativo e struttura urbana. Criticità e potenzialità rilevate vengono affrontate attraverso politiche di tutela e valorizzazione differenti, che intervengono efficacemente sul dialogo tra spazi aperti e spazi costruiti

Il disegno di rete. Azioni per la contestualizzazione dei principali progetti di potenziamento e nuova infrastrutturazione di carattere sovralocale e interventi di razionalizzazione e mitigazione della rete locale





Politiche di fruizione del patrimonio ambientale.
 Indirizzi progettuali per favorire la fruizione
 e la valorizzazione del Parco Agricolo Sud Milano

A fronte
 La città costruita: strategie per il Piano delle Regole.
 Obiettivi, orientamenti e indirizzi per la corretta
 gestione delle componenti fisiche dello spazio
 costruito e dello spazio aperto

Ambiti

Città storica

Il patrimonio storico e culturale della città di Milano è costituito da un insieme di beni materiali e immateriali che costituiscono il suo patrimonio storico e culturale. La città storica è caratterizzata da un tessuto urbano compatto e da un patrimonio storico e culturale di alto valore. Le strategie di fruizione del patrimonio storico e culturale della città di Milano sono articolate in tre livelli: il livello strategico, il livello operativo e il livello di dettaglio.

Città consolidata

La città consolidata è caratterizzata da un tessuto urbano compatto e da un patrimonio storico e culturale di alto valore. Le strategie di fruizione del patrimonio storico e culturale della città di Milano sono articolate in tre livelli: il livello strategico, il livello operativo e il livello di dettaglio.

Città da consolidare

La città da consolidare è caratterizzata da un tessuto urbano compatto e da un patrimonio storico e culturale di alto valore. Le strategie di fruizione del patrimonio storico e culturale della città di Milano sono articolate in tre livelli: il livello strategico, il livello operativo e il livello di dettaglio.

Ambiti agricoli

La città da consolidare è caratterizzata da un tessuto urbano compatto e da un patrimonio storico e culturale di alto valore. Le strategie di fruizione del patrimonio storico e culturale della città di Milano sono articolate in tre livelli: il livello strategico, il livello operativo e il livello di dettaglio.

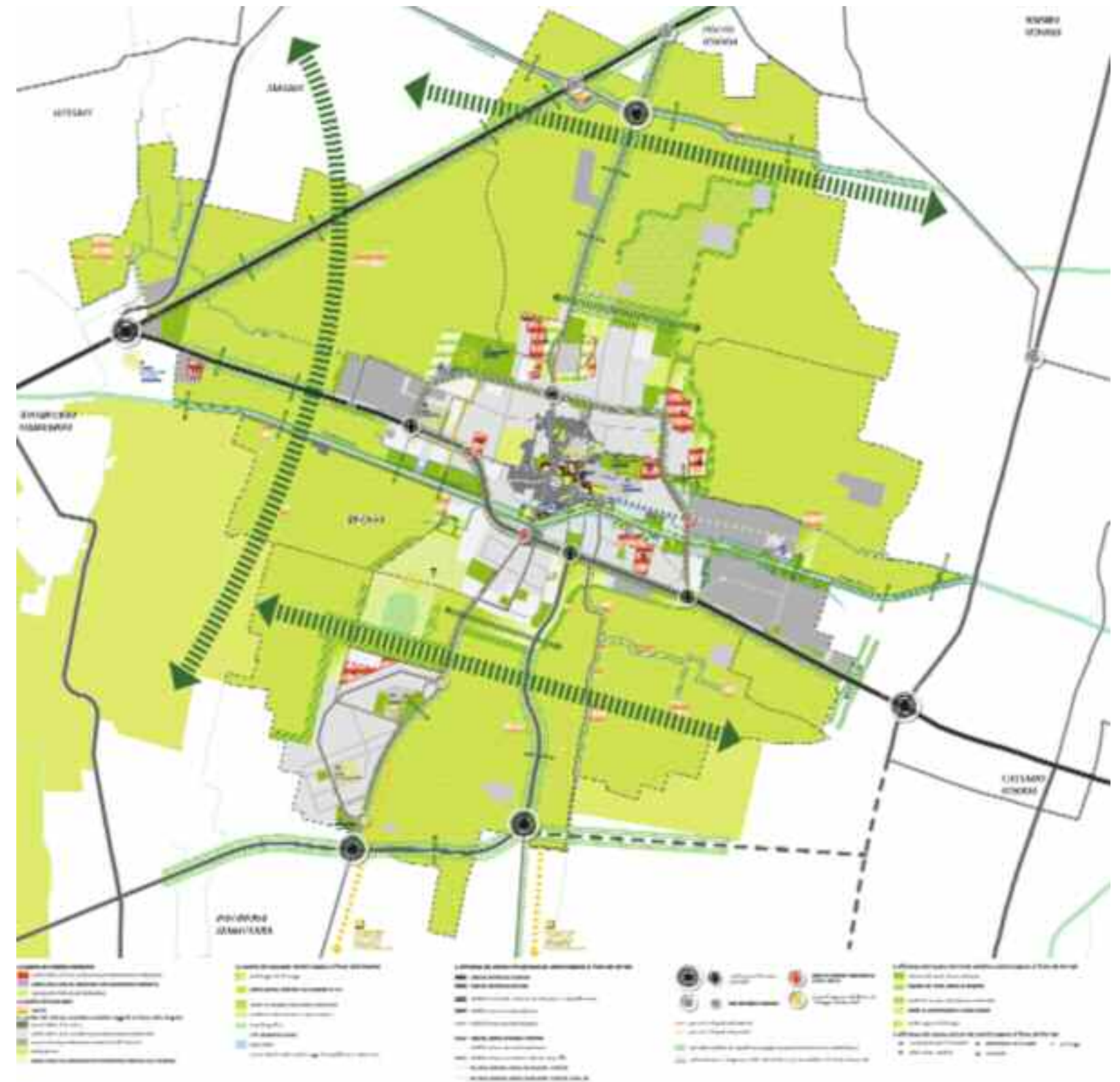
5. Inzago (MI): Piano di Governo del Territorio (2008-2010)



La costruzione del piano per il comune di Inzago ha affrontato temi significativi e caratteristici del territorio nel quale il comune è collocato. Appena ai margini della parte più densamente urbanizzata dell'area metropolitana milanese, Inzago rappresenta la ricchezza ambientale e storica del territorio della parte orientale della provincia di Milano: attraversato dal Naviglio Martesana e con un patrimonio di aree verdi agricole considerevole, Inzago ha saputo nel tempo preservare la propria immagine di grande qualità, pur investito da fenomeni rilevanti di crescita insediativa. Sulla qualità il piano gioca le proprie carte, sia insediativa sia ambientale, scommettendo su politiche e azioni capaci di diffondere un'alta qualità a tutto il territorio comunale, attraverso episodi di produzione virtuosa di territorio. Dalla realizzazione di un intervento per l'edilizia convenzionata in forma di nuova frazione del comune, aggregata intorno alla piazza, dalle politiche per la riqualificazione e la rinaturalizzazione dell'ambito di una grande discarica, dalle azioni per la ricucitura del territorio centrale con le propaggini a sud del comune, fino alle politiche infrastrutturali di grande rilievo, Inzago

investe sul compattamento del proprio tessuto, sulla riqualificazione intensiva di tutti gli ambiti del centro storico, sul miglioramento della qualità insediativa del Villaggio residenziale a sud, per dimostrare l'intangibilità del territorio aperto, agricolo, al punto da prevedere la costituzione, attraverso una cessione rilevante (di circa 8 milioni di metri quadrati), del nucleo centrale di un parco locale di interesse sovra locale (PLIS) e all'interno del parco attraverso la previsione di recupero del ricchissimo patrimonio insediativo delle cascine. Un dialogo fitto, dunque, tra territorio insediato e contesto agricolo, capace di usare il Naviglio come filo blu di unione tra tutti i contesti, dal centro storico al sistema della campagna. Il piano si configura così attraverso i tre strumenti che la legge regionale prevede, contestualmente investendo molte energie nella costruzione di un sistema informativo territoriale di rilievo, coordinato con tutte le informazioni territoriali e di gestione comunale. Uno sforzo rilevante, che ha permesso di strutturare in modo più agile il sistema delle conoscenze territoriali e la diffusione di un sapere colto all'interno degli organi di gestione del territorio.

La visione di piano: strategie del Documento di Piano. Elementi di salvaguardia ambientale, linee di espansione, nodi della rete viabilistica e politiche di valorizzazione del costruito per migliorare il dialogo tra territorio insediato e contesto agricolo



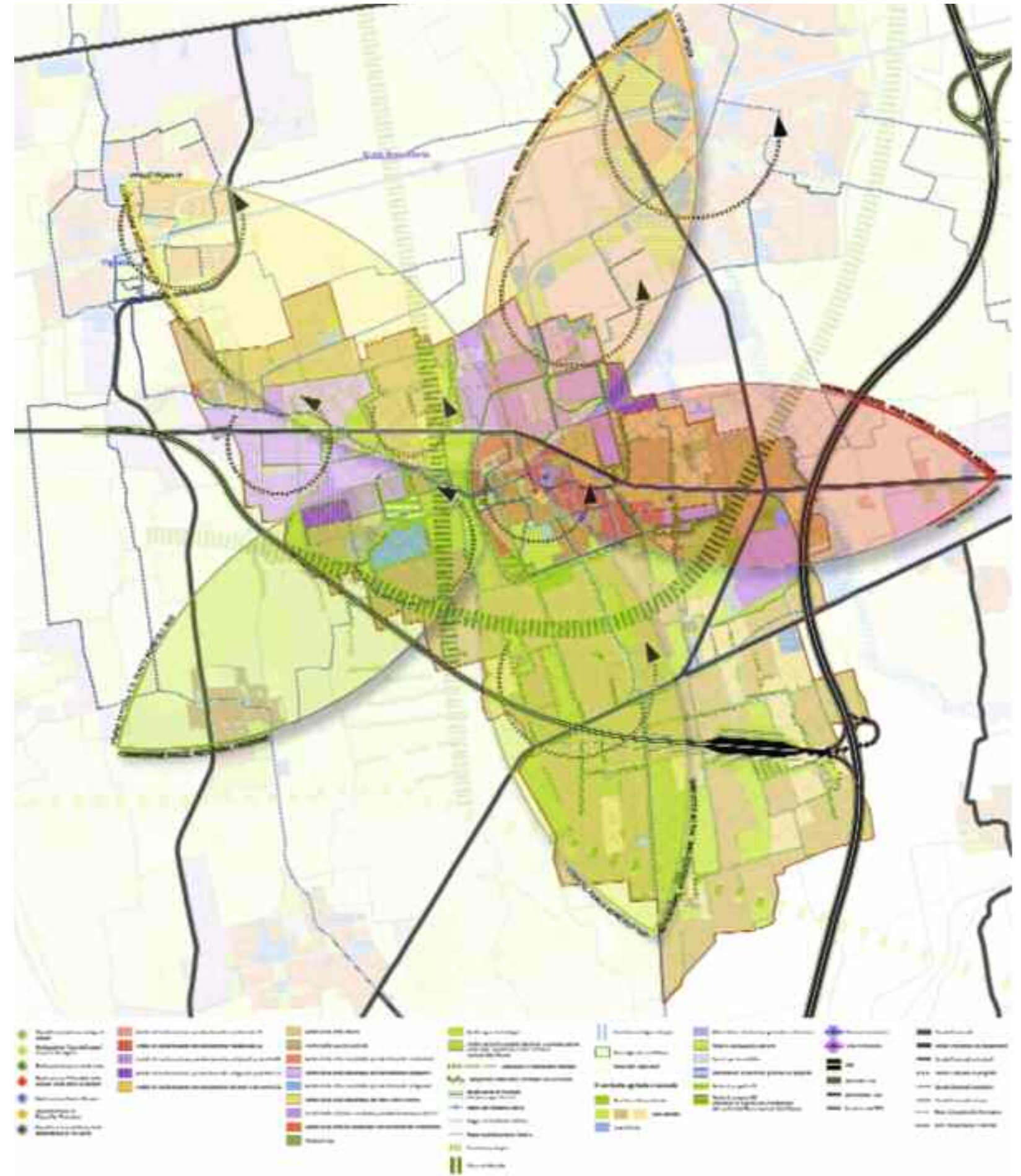
6. Liscate (MI): Piano di Governo del Territorio (2008-2012)

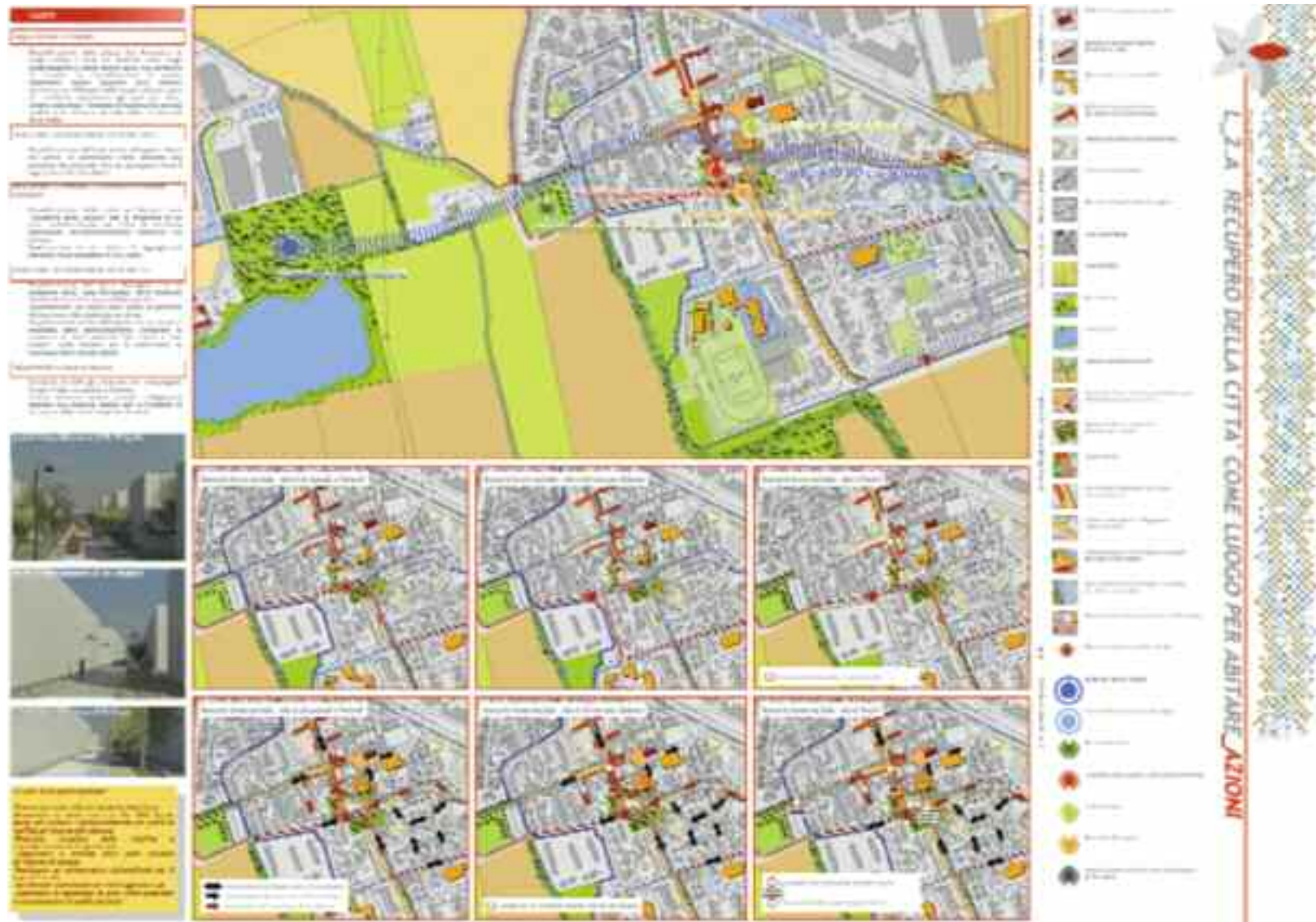


Il piano per Liscate ha affrontato alcuni temi ricorrenti in analoghe situazioni territoriali: la presenza del Parco Agricolo Sud Milano, come strumento di salvaguardia del territorio agricolo, definisce nel tempo la necessità per i comuni che vi afferiscono di rispettare il piano territoriale di coordinamento del parco. Piano ormai datato, che impone una determinata visione della pianificazione che con fatica si concilia con le dinamiche alle quali il territorio è stato sottoposto. Anche in questo caso, come per tanti altri comuni, la tematica infrastrutturale è stata determinante: Liscate è toccata dalla costruzione della tangenziale est esterna, una nuova bretella autostradale che serve la parte orientale del territorio metropolitano milanese; al contempo, proprio la presenza del casello per l'accesso a questo nuovo sistema di viabilità, connesso alla riqualificazione della strada Rivoltana, ha spinto a prevedere per il comune una variante a sud, che di fatto separa il territorio comunale dal patrimonio del parco. Oltre a ciò, alcune previsioni di espansione del territorio contenute nel vecchio piano si sono trovate ad essere non conformi alle disposizioni del piano del parco. Per queste ragioni, il piano redatto affronta il tema dei rapporti con la pianificazione sovra locale e di settore, attraverso la costruzione di alcuni progetti specifici, condotti anche attraverso l'uso del masterplan, per la riorganizzazione dell'area

a sud del comune, tra il territorio urbanizzato e la variante alla Rivoltana, per la sistemazione dell'importante polo produttivo a nord del territorio, per la mitigazione dell'impatto delle infrastrutture in generale e per la costruzione di nuove centralità all'interno del territorio comunale. Cinque petali sono usati come immagine slogan per raccontare le politiche attraverso le quali il piano si sostanzia, sia in forma strategica sia ponendosi il tema della comunicazione ai cittadini e agli operatori dei contenuti del piano. Molto è fatto per studiare meccanismi di attuazione delle previsioni, attraverso l'utilizzo di schede premiali, capaci di guidare la realizzazione dei diversi ambiti di trasformazione e regolare gli interventi sulla città esistente attraverso meccanismi di riduzione degli oneri e incentivazione volumetrica, per rimarcare la necessità di investire su uno sviluppo compatto e concentrato del territorio esistente. È in questo piano che con forza è stato introdotto il concetto di sostenibilità economica per le previsioni del piano, aggregando alle previsioni il meccanismo di funzionamento della gestione ordinaria, quotidiana del territorio da parte dell'amministrazione e comprendendo tasse e oneri all'interno delle simulazioni di fattibilità delle singole trasformazioni che il piano porta con sé.

Strategie di piano: i cinque petali. I cinque obiettivi strategici costituiscono i cinque "petali" attorno cui il piano costruisce la propria visione rafforzando le potenzialità offerte dal territorio e fornendo un forte strumento di comunicazione ai cittadini e agli operatori interessati dal piano





Il recupero della città come luogo per abitare.
 I cinque obiettivi di piano vengono approfonditi attraverso un sistema di azioni ritenute prioritarie per il territorio e grazie a suggestioni progettuali concrete per la loro attuazione

Regole per il nucleo storico e il sistema delle casine.
 Analisi, modalità di intervento e abaco guida per orientare gli interventi sul patrimonio storico architettonico del territorio

In basso
 Cinque obiettivi per Liscate. Linee strategiche di piano



7. Novedrate (CO): Piano di Governo del Territorio (2008-2012)

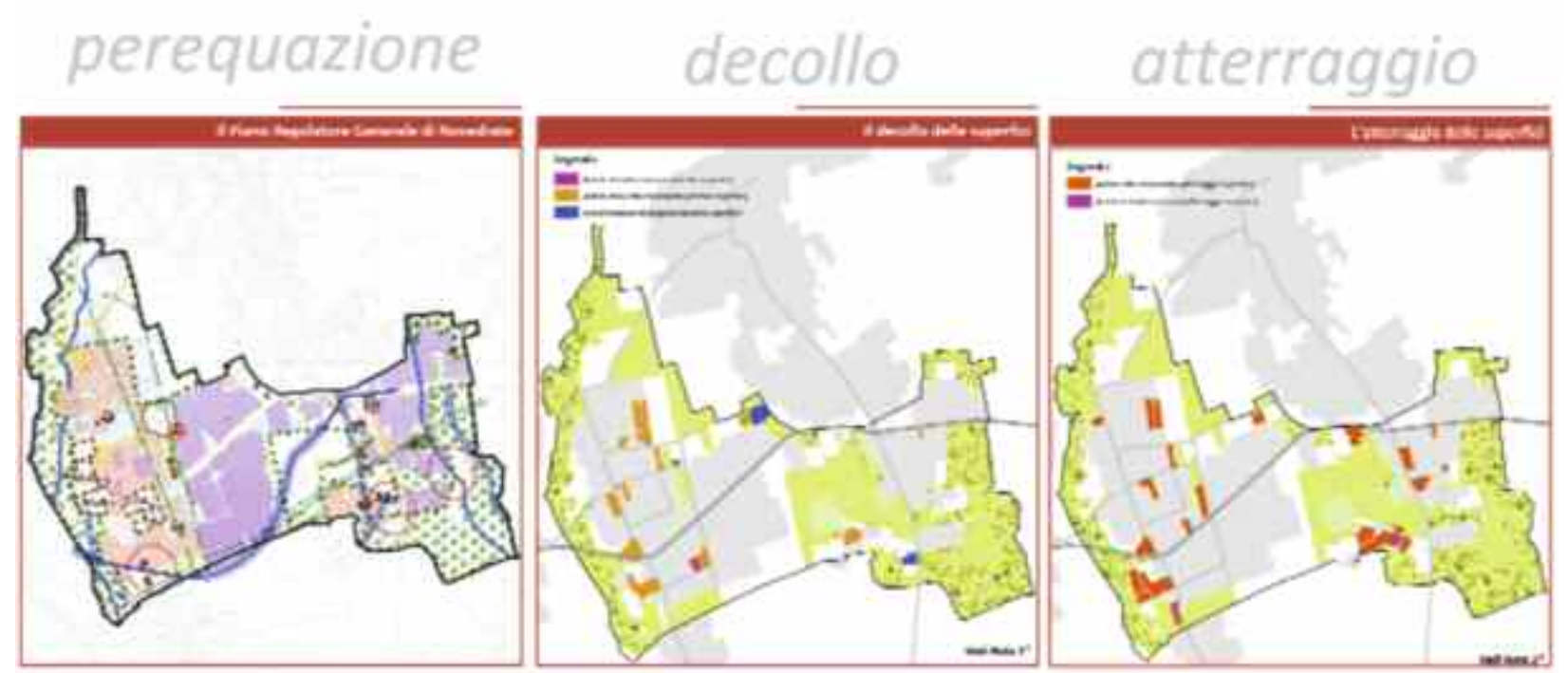


Il territorio di Novedrate è particolare: a ovest confina con un sistema ambientale di rilievo, tale da disegnare un dislivello ambientale che interrompe la pianura; su questo sistema si affaccia il centro storico, particolarmente contenuto e trascurato dall'espansione vorticosa che nel tempo ha investito la piana a tempo agricolo, sia residenziale in adiacenza al centro storico sia, ancor più evidente, industriale verso il corridoio infrastrutturale della strada provinciale. È un territorio di mezzo, capace di esprimere la qualità ambientale della parte alta della Brianza e di illustrare le dinamiche più consolidate del territorio della piana. Per questa ragione, il piano impostato lavora attentamente non sul disegno, perché spazi per farlo in un territorio così strutturato non ce ne sono stati, ma sul procedimento regolamentativo del piano stesso: gli ambiti di trasformazione, pur se di dimensioni contenute, sono trattati attraverso schede d'ambito con il tentativo di inserire prescrizioni pur in un processo attuativo che non prevede nel piano meccanismi prescrittivi; le parti della città consolidata sono trattate con criteri di programmazione negoziata; sono stati considerati meccanismi di cessione e monetizzazione delle aree per servizi e infine si è indagato sul rapporto tra pubblico e privato attraverso

meccanismi di convenzionamento e contrattazione. Si tratta di una sfida rilevante; in un momento di crisi e di rallentamento degli investimenti sulle trasformazioni del territorio, e in un contesto di generale revisione del valore degli investimenti sulla costruzione di territorio, il piano affida i meccanismi della propria attuazione al rapporto tra investitori privati e governo pubblico, riscoprendo il ruolo rilevante che la mano privata deve avere nella costruzione della città, anche attraverso meccanismi quali il borsino volumetrico, quale meccanismo di scambio dei diritti di superficie nei comparti residenziali. Su questo tema, il piano riscopre meccanismi importanti, quali il trasferimento dei volumi da un'area all'altra, innovandoli attraverso la volontà di capire che esistono parti del tessuto insediativo meritevoli di maggiore densità e parti che necessitano riduzione della densità. Il meccanismo di implementazione del piano, che per forza sottostà a questa logica, è rilevante perché deve poter garantire un osservatorio attento sull'andamento e sul funzionamento di tali scambi; al contempo, la VAS gioca un ruolo rilevante proprio come strumento di monitoraggio dell'attuazione del piano e della trasformazione del territorio.

Obiettivi del Documento di Piano. I nove obiettivi individuati dal piano superano l'arco temporale di validità del Documento di Piano, strutturandosi su linee temporali di medio-lungo termine e coinvolgendo risorse e attori differenti per concretizzare l'attuazione





A fronte
Il borsino delle superfici. Il meccanismo di scambio dei diritti di superficie nei comparti residenziali è strumento fondamentale per consentire l'utilizzo di superfici residue del tessuto consolidato spesso considerate marginali dalle logiche pianificatorie

Superfici in volo: il metodo. Le superfici residue di decollo diffuse nel territorio, che coinvolgono sia il tessuto consolidato sia gli ambiti di trasformazione e i servizi di progetto, vengono ridistribuite all'interno di aree definite "di atterraggio" in grado di accogliere incrementi grazie alle loro caratteristiche urbanistiche

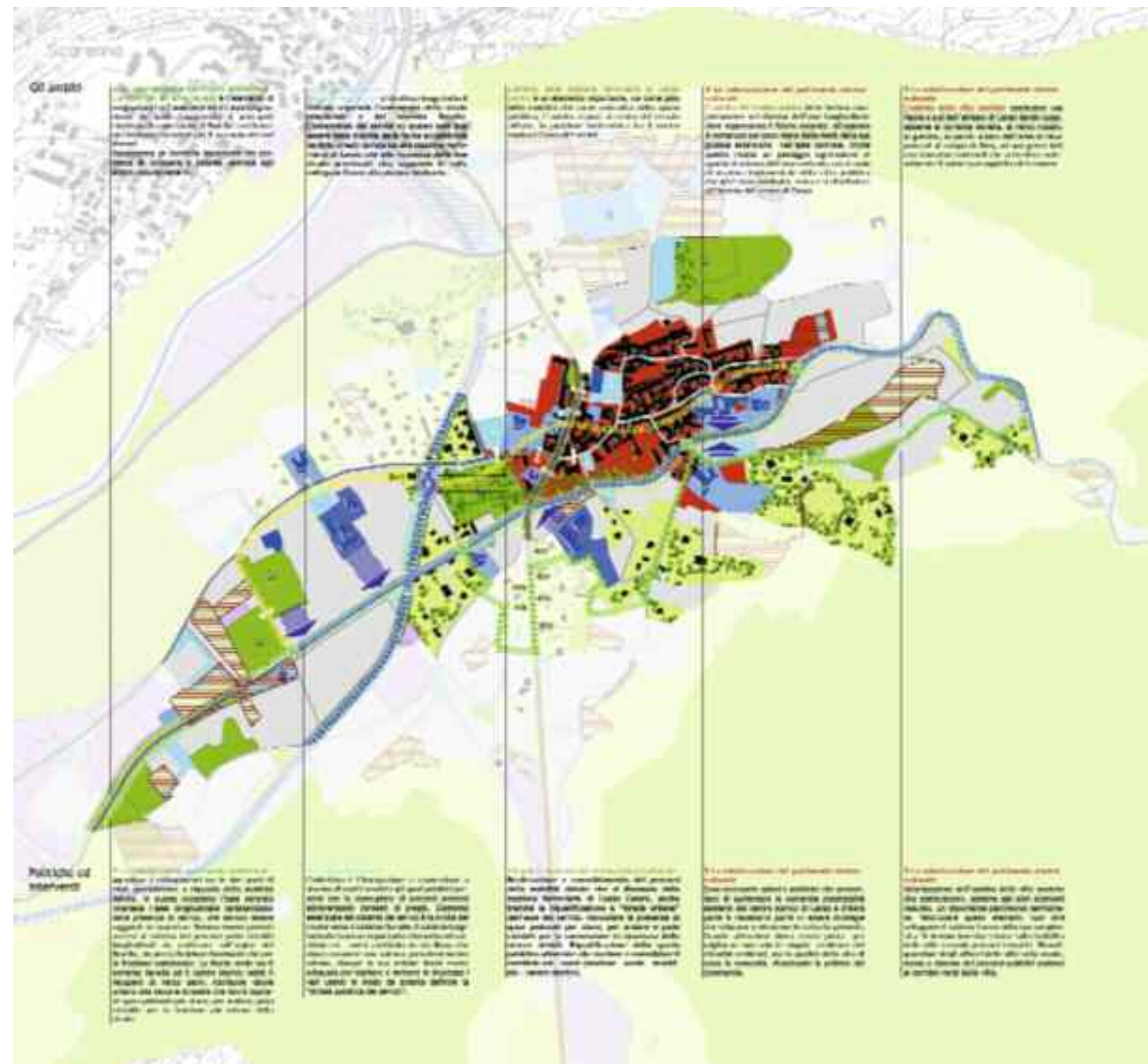
8. Canzo (CO): consulenza alla redazione del Piano di Governo del Territorio (2008-2013)



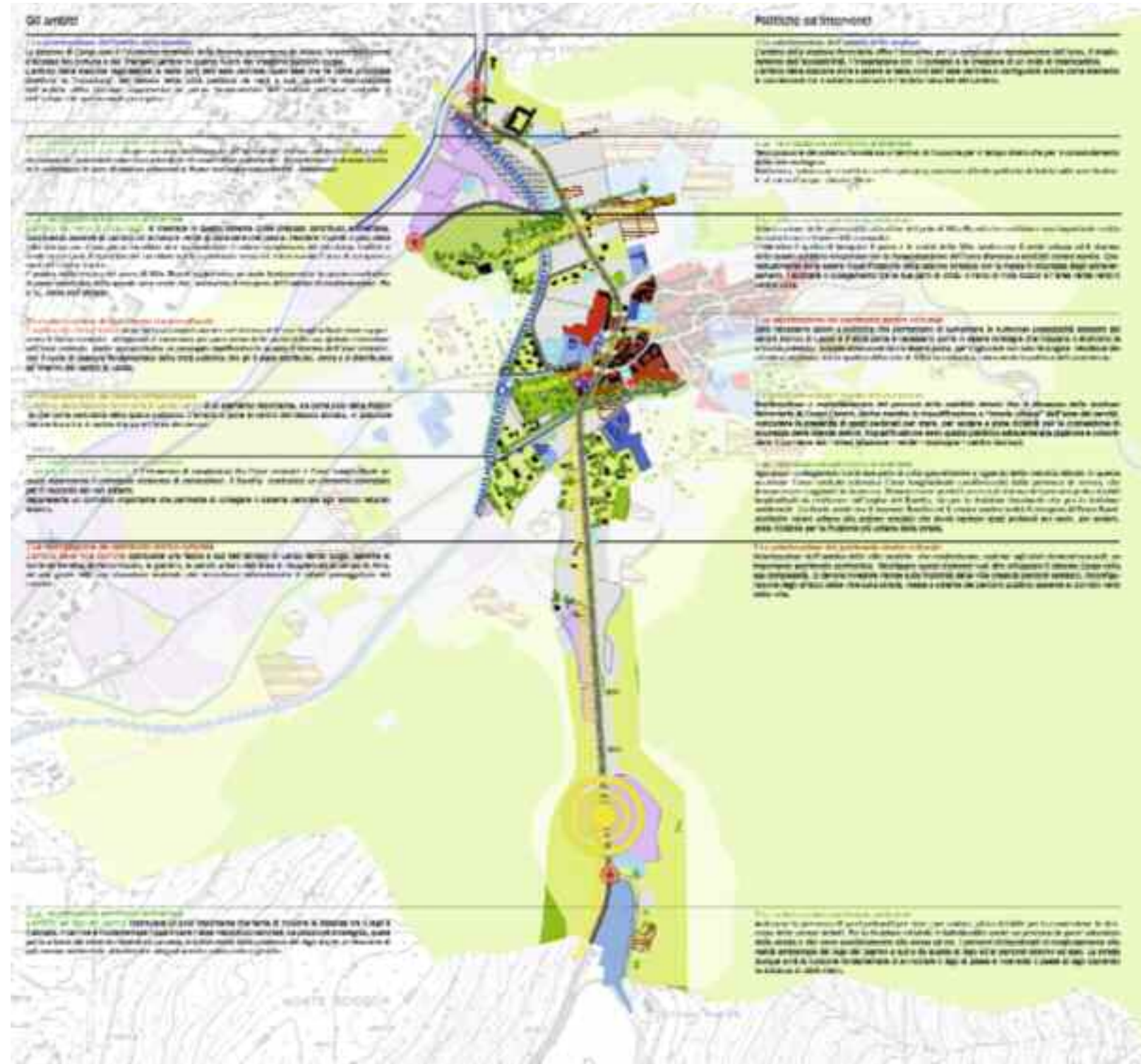
Impostare la pianificazione del territorio per il comune di Canzo ha significato interrogarsi su temi particolari, per un contesto del tutto particolare. Annidato ai piedi di una valle prealpina tra i due rami del lago di Como, forte di una posizione nodale quale recapito dell'intera valle, e testa di ponte verso la valle del sistema delle relazioni della pianura, al punto da avere l'ultima stazione di una linea ferroviaria che parte direttamente da Milano, Canzo ha giocato diversi ruoli nel tempo. Ha saputo essere città industriale, ospitando alcune realtà industriali molto particolari ma connesse in qualche modo alla natura del territorio (quale la produzione di acqua da bere in bottiglia); ha saputo essere città del loisir e della vacanza, ospitando un sistema rilevante di residenze di pregio per la borghesia industriale milanese e brianzola; e ha saputo essere un piccolo capoluogo residenziale all'interno di un sistema ambientale rilevante. Oggi il piano ha scoperto che tutti questi sistemi, che sono stati di riferimento nel passato, sono più deboli e le parti del territorio che li hanno rappresentati sono in sofferenza. Il sistema industriale soffre delle difficoltà di connessione e di accessibilità con il resto del territorio produttivo e abbandona alcune delle proprie industrie (tra cui proprio quella della produzione dell'acqua); il sistema delle ville denuncia abbandono e degrado e senza dubbio la mancata capacità di costruirsi a rete e di aprirsi verso il resto del paese; il sistema ambientale è stato aggredito dallo sviluppo più recente ma continua ad esprimere episodi di grande rilievo come

l'ecosistema del lago del Segrino. Il piano accetta di comprendere quale scenario disegnare per un contesto del genere, spinto da dinamiche differenti, alla piccola scala, tendenti a difendere micro trasformazioni puntuali, alla scala intermedia urbana, atte a massimizzare i benefici privati di alcune trasformazioni per aree dismesse, alla grande scala, stimolate dalle presunte trasformazioni che gli effetti allargati dell'Expo 2015 possono portare sul territorio. Così, il piano decide di investire nella ricerca della qualità del territorio esistente, innescando micro azioni di riqualificazione del sistema insediativo (a partire dal centro storico) e politiche di salvaguardia del consistente patrimonio ambientale, scegliendo di lavorare sui tempi brevi delle previsioni del piano in attesa che le tensioni esterne si sedimentino in concrete spinte alla trasformazione del territorio. Fino a quel momento, il piano decide di agire come vero strumento di governo, senza particolari visioni che il contesto locale non può sostenere, in forma di mappa strategica delle azioni che il governo del territorio di tutti i giorni può produrre. Il piano lavora così attivamente sulla capacità degli strumenti che contiene da far funzionare bene il territorio che c'è, senza far ricorso ad accadimenti particolari per produrre territorio ma affidandosi al territorio esistente per richiamarlo al suo dovere di produrre micro processi virtuosi di qualità. I tempi brevi della pianificazione, finalmente, possono consentire di osservare in questo modo e non prevedere azioni non attuabili proprio in quei tempi.

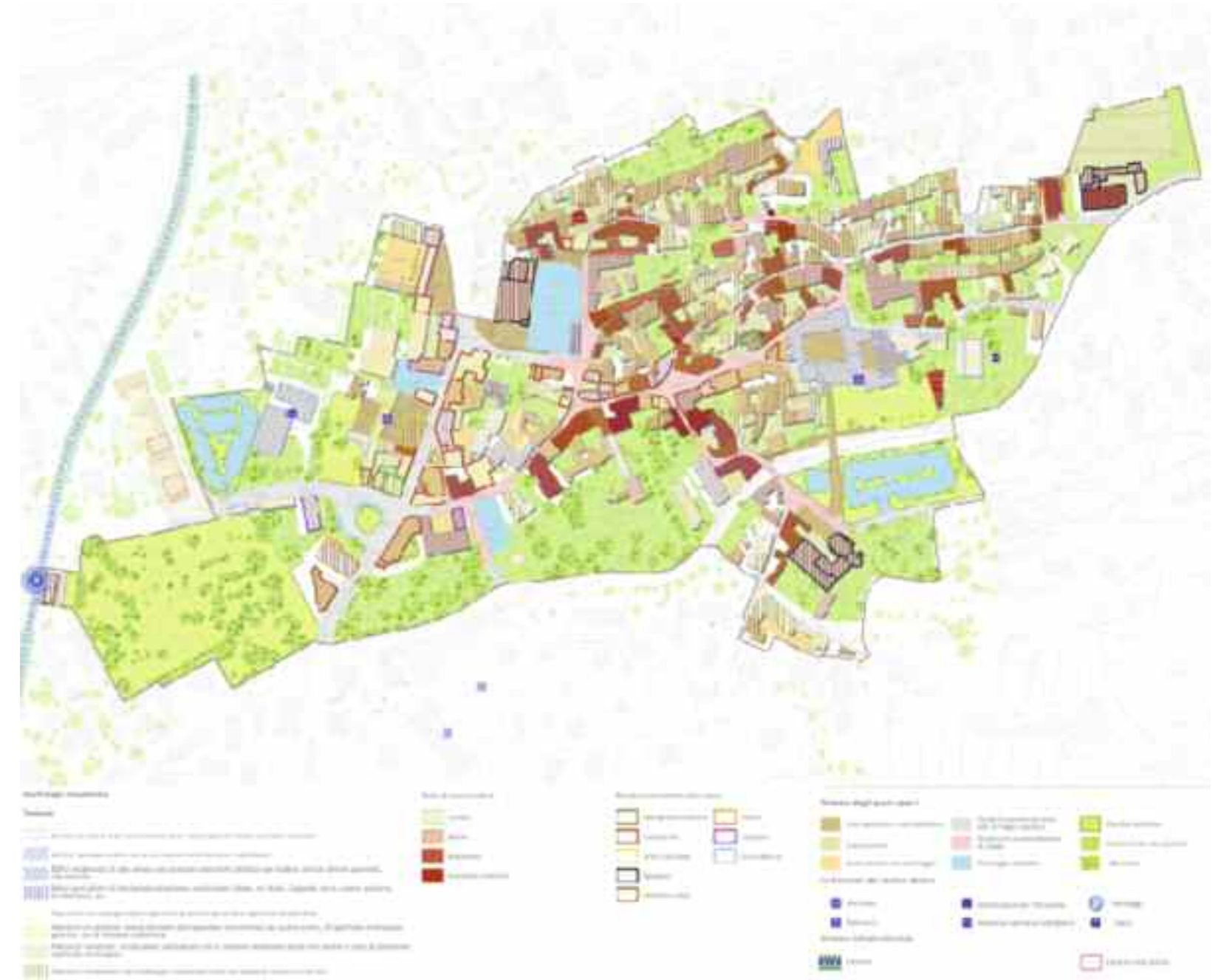
Analisi strategiche: l'asse longitudinale.
Rappresenta la spina centrale sulla quale si concentra il sistema dei servizi e del verde. Il piano articola lungo l'asse un unico percorso di progetti per le aree comunali, dando una struttura concreta e percepibile alla città pubblica



Analisi strategiche: l'asse centrale. Vettore portante della città pubblica esistente e futura è l'ambito territoriale che consente di relazionare due importanti polarità, coniugando al meglio il rapporto tra sistema insediativo e assi infrastrutturali



Il sistema del centro storico. Analisi delle morfologie insediative, degli spazi aperti e dei valori architettonici del nucleo storico per orientare le norme di salvaguardia e valorizzazione del Piano delle Regole

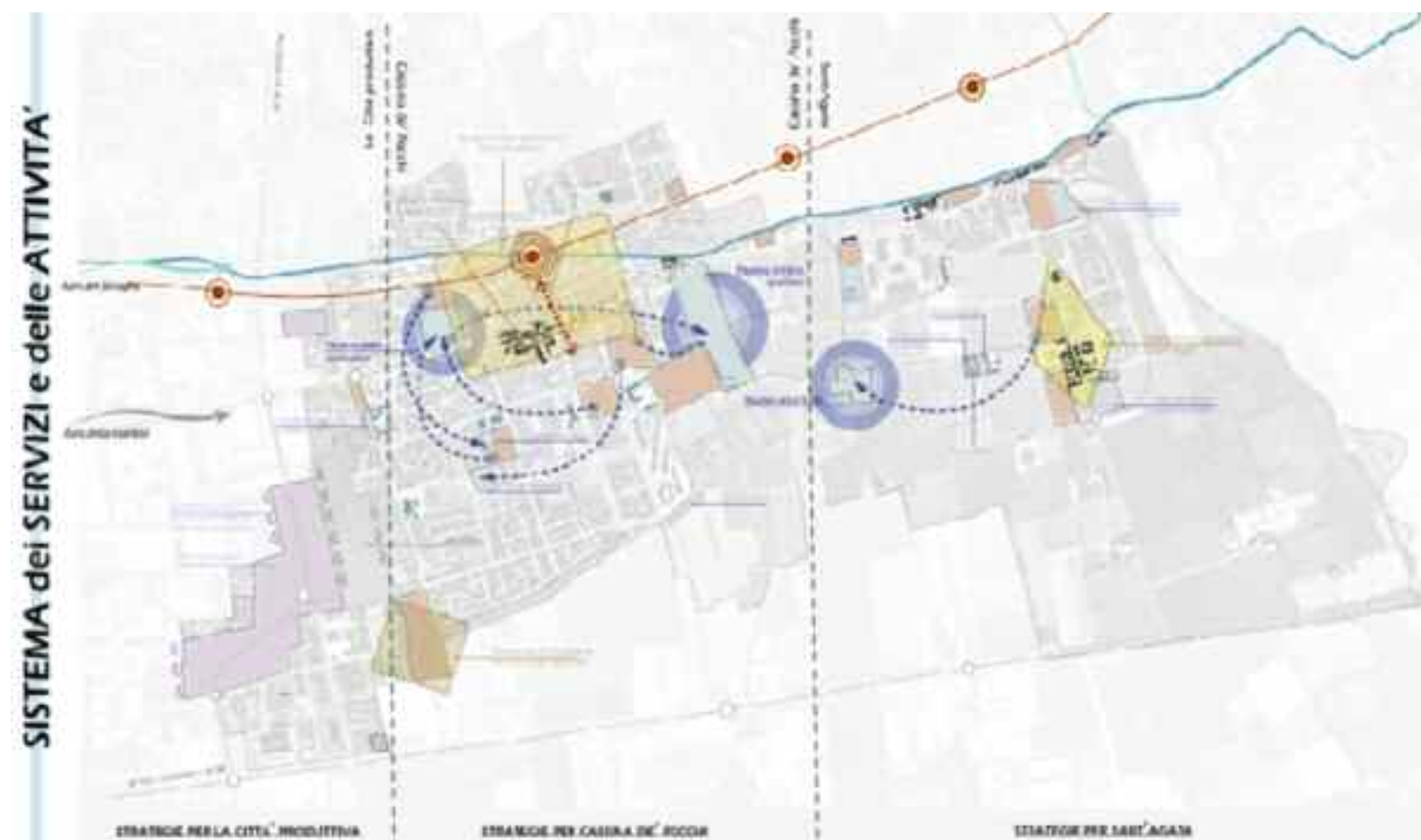


9. Cassina de' Pecchi (MI): Piano di Governo del Territorio (2008-2013)



L'esperienza del piano per il territorio di Cassina de' Pecchi è di lunga durata, e dimostra che anche uno strumento come il Piano di Governo del Territorio, nato per essere veloce, può incontrare tempi differenti sul territorio. Il piano imposta le proprie azioni ricercando la costruzione di alcuni luoghi centrali per il territorio, consapevole che si tratti di un comune particolare, vittima della più forte speculazione edilizia degli anni cinquanta e sessanta dapprima e al centro di una intensa attività edilizia di crescita durante gli anni settanta e ottanta stimolata dalla presenza della metropolitana. Altissime densità edilizie nella parte centrale e basse densità edilizie nelle parti di più recente costruzione di fatto strutturano un territorio tipicamente metropolitano, in cui rilevanti aste territoriali attivano relazioni importanti tra Cassina e l'intorno. Il Naviglio Martesana, la linea della metropolitana, il passaggio di ben tre strade provinciali (la Padana Superiore, la Cassanese, la Cerca) pongono il tema delle connessioni infrastrutturali come centrale al piano, soprattutto in relazione alle politiche di sviluppo delle stesse reti in corso e alle problematiche che un territorio saturo esprime proprio in prossimità del passaggio delle reti. Il piano investe sul tema della qualità per tutte le sue componenti, e sperimenta la costruzione di nuove

centralità come tema dominante per modificare la posizione di Cassina de' Pecchi all'interno del territorio metropolitano. Le occasioni perché il comune diventi un luogo di centralità sono tantissime: il recupero del Naviglio, la valorizzazione dell'area della stazione della metropolitana e del centro del paese, la costruzione di servizi di uso pubblico e di attrezzature sportive in connessione con la presenza del Parco Agricolo Sud Milano, la realizzazione di un nuovo centro, all'interno di una cascina, per ricucire le due parti del paese, tutte insieme queste iniziative si traducono in progetti specifici del piano. Proprio attraverso l'uso del masterplan il piano analizza l'attuabilità di questi progetti, ne testa la fattibilità e trasporta nel piano la ricchezza che questi progetti, se attuati, possono conferire all'insieme del territorio. Di fatto, attraverso il disegno il piano ritrova per Cassina un ruolo differente, anche in relazione alle dinamiche più profonde legate agli usi delle parti costruite della città, siano esse a servizio pubblico o private non residenziali. Un piano lungo, in divenire, più costruito come processo che come fotografia sul futuro del paese, all'interno del quale il ruolo del disegno è strategico per guidare il processo in corso e implementare nel tempo le previsioni stesse del piano.



Il sistema dei servizi e delle attività. L'obiettivo primario di razionalizzazione e potenziamento della città pubblica viene concretizzato attraverso un complesso meccanismo di alienazione delle aree che assicura la sostenibilità urbanistica ed economica dell'intero piano



Il sistema della mobilità. La ridefinizione della rete infrastrutturale si concretizza attraverso un complesso di opere e politiche di mobilità dal differente peso territoriale ed economico che agendo in sinergia assicurano un innalzamento della qualità urbana dell'intero territorio

Il sistema ambientale. Identificazione delle principali connessioni ecologiche e ambientali esistenti e di progetto a favore di una completa valorizzazione del Parco Agricolo Sud Milano

Indicazioni progettuali per l'attuazione. Le schede di dettaglio ideate per ogni Ambito di Trasformazione forniscono indicazioni importanti per orientare la pianificazione attuativa verso una progettazione attenta al territorio

Modalità attuative. La sostenibilità economica e urbanistica delle trasformazioni è evidenziata all'interno delle schede di dettaglio degli Ambiti di Trasformazione attraverso schemi esemplificativi che illustrano i meccanismi attuativi specifici per concretizzare le scelte di piano



Ambito a destinazione prevalentemente residenziale

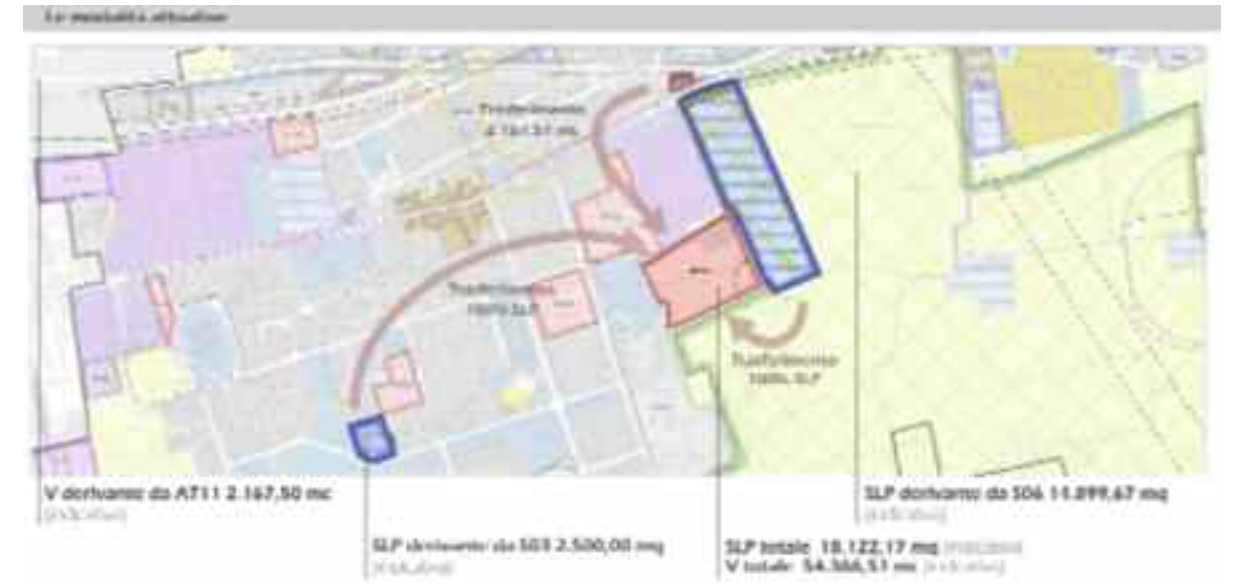
Il progetto
L'obiettivo del progetto è quello di realizzare una trasformazione urbana di qualità in un'area di circa 100.000 mq, situata in un'area urbana consolidata e caratterizzata da un tessuto urbano di tipo storico. L'obiettivo è quello di realizzare una trasformazione urbana di qualità che consenta di migliorare la qualità della vita e di contribuire al miglioramento del territorio urbano.

Finalità
L'obiettivo è quello di realizzare una trasformazione urbana di qualità che consenta di migliorare la qualità della vita e di contribuire al miglioramento del territorio urbano.

Strategie Attuative
L'obiettivo è quello di realizzare una trasformazione urbana di qualità che consenta di migliorare la qualità della vita e di contribuire al miglioramento del territorio urbano.

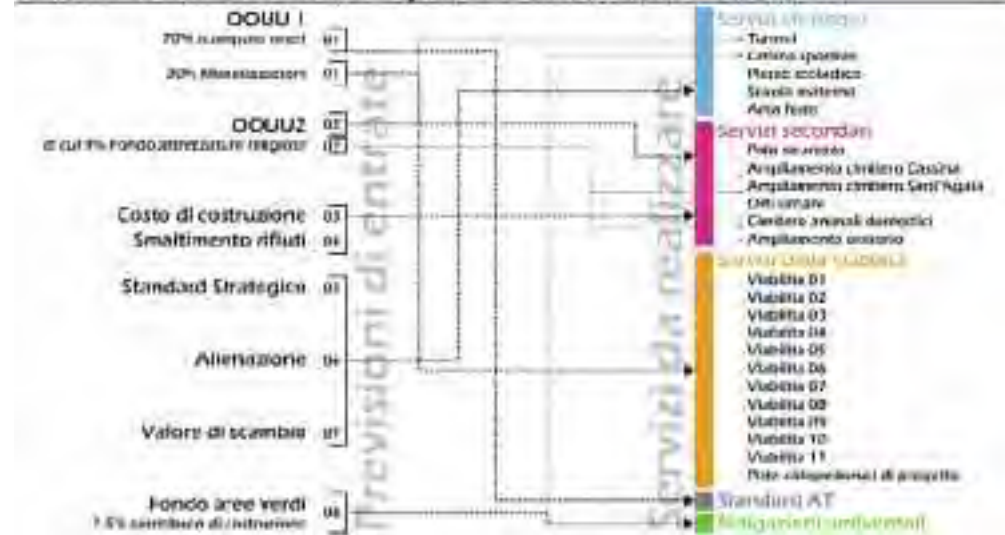
Modalità Attuative
L'obiettivo è quello di realizzare una trasformazione urbana di qualità che consenta di migliorare la qualità della vita e di contribuire al miglioramento del territorio urbano.

Scelta del Piano
L'obiettivo è quello di realizzare una trasformazione urbana di qualità che consenta di migliorare la qualità della vita e di contribuire al miglioramento del territorio urbano.





Distribuzione delle risorse per la realizzazione dei servizi



La sostenibilità economica del piano. Elaborato fondamentale del Piano dei Servizi, fornisce il quadro economico a sostegno delle previsioni di piano, evidenziando entrate e uscite generate dalle trasformazioni e la redistribuzione delle risorse per la riqualificazione della città pubblica

Risorse per la città pubblica. Stima delle risorse economiche generate dall'attuazione del piano e opere di previsione per la riqualificazione della città pubblica

Servizi di progetto: il centro sportivo. Indicazioni, suggestioni progettuali e indirizzi di inserimento contestuale per la realizzazione del nuovo polo sportivo comunale

Servizi di progetto: l'area feste. Indicazioni, suggestioni progettuali e indirizzi di inserimento contestuale per la realizzazione della nuova area feste comunale

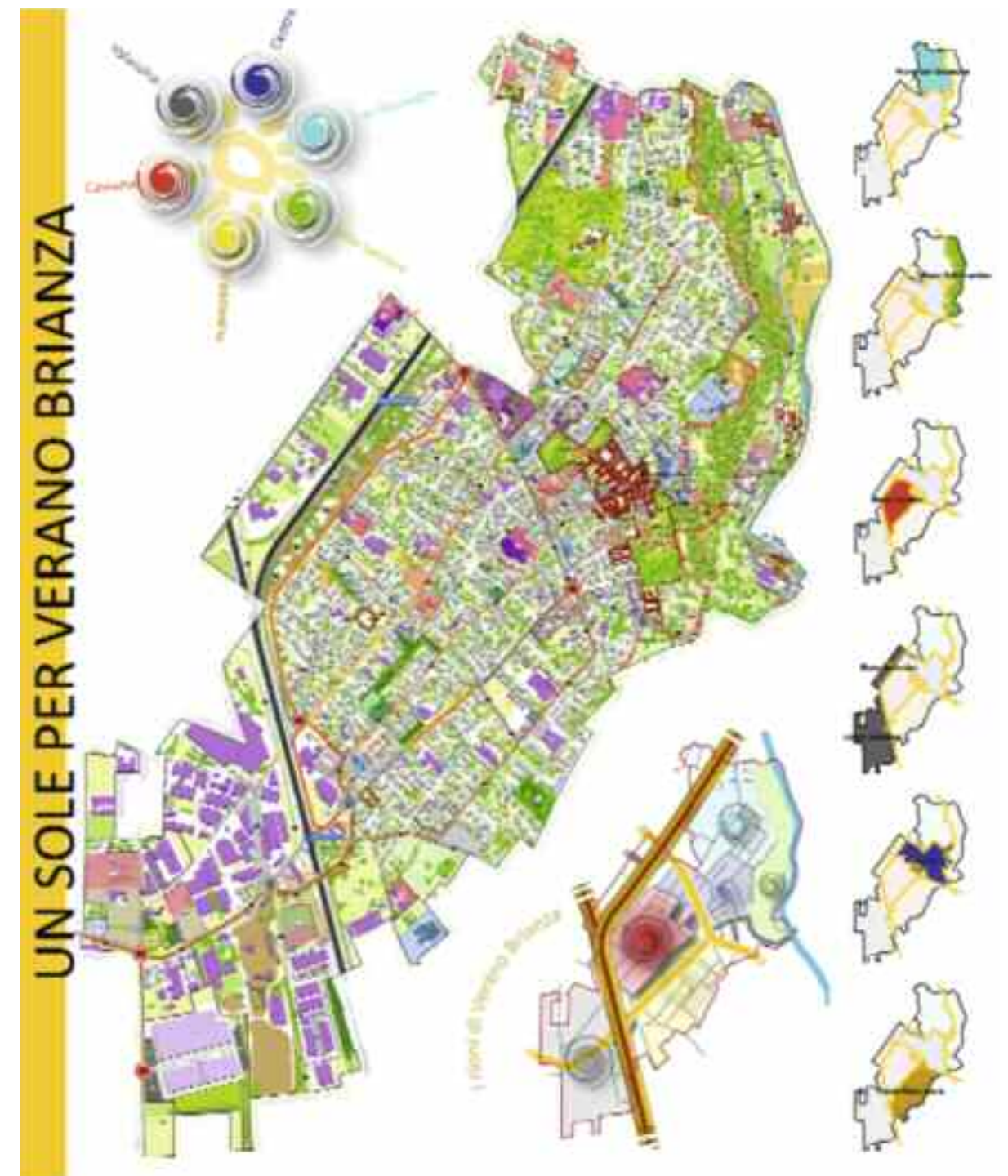
10. Verano Brianza (MB): Piano di Governo del Territorio (2009-2012)



Il Piano di Governo del Territorio di Verano Brianza si è occupato di un territorio particolare: espressione della più fitta urbanizzazione della Brianza centrale, completamente saldato ai comuni contermini, attraversato da una forte arteria di viabilità, esprime contestualmente valori ambientali inaspettati, lungo la valle del fiume Lambro, con testimonianze di insediamenti residenziali e industriali storici che tanto dicono del lungo processo di urbanizzazione di questa zona. Il territorio così esprime apparentemente problemi tipici di contesti simili: traffico, dismissione di tante strutture industriali, sottovalutazione del centro storico e minaccia al tessuto minuto delle funzioni sia residenziali sia commerciali da parte delle più grandi edificazioni esterne. Il piano indaga questo quadro, ponendosi in questo caso in primo luogo come strumento di indagine attenta sul territorio, di lettura delle dinamiche più profonde e di osservazione della qualità della vita dei cittadini. Scopre così la sussistenza di velocità differenti: da un lato, trasformazioni attivabili su aree pronte ad essere recuperate all'uso quotidiano, dall'altro, micro interventi sui tessuti esistenti per ricercare una qualità dell'abitare al momento non evidente. Così, il piano si costruisce come strumento ibrido, composto da più azioni e in più tempi: ricorrendo all'uso dei masterplan, anticipa (attraverso lo strumento del Programma Integrato di Intervento) la visione, le regole e i benefici della trasformazione di alcuni contesti dismessi,

portando nel piano successivamente il disegno e i vantaggi in termini di standard e opere che la città intera può ottenere; costruisce atlanti di politiche e azioni per i quartieri nei quali il territorio è suddiviso per aumentare il senso di appartenenza a un contesto circoscritto (combattendo così la sensazione dello spaesamento che la dispersione insediativa dà); diluisce gli interventi possibili e previsti non sono nelle capacità trasformatrice del piano, ma anche attraverso l'elaborazione congiunta di altri strumenti, come il piano per il governo del traffico e della sosta. In questo modo, il piano davvero si struttura come mappa stradale per il governo dei processi in atto e stimolabili nel tempo dal piano stesso, e come osservatorio, attraverso il buon uso della valutazione ambientale strategica, delle trasformazioni e dei risultati dell'attuazione delle previsioni. Il disegno informa di sé con decisione ognuno di questi aspetti. Dal disegno di riassetto delle aree di trasformazione che l'anticipazione dei progetti porta nel piano, al disegno del riassetto complessivo dei quartieri fino al disegno minuto che il piano del traffico propone, di fatto il disegno esprime la ricerca della qualità per un territorio ibrido, attraversato, non attento e non propenso a pensare allo spazio pubblico in termini di forte risorsa per la qualità complessiva del vivere. Il disegno esprime così un assetto, e governa al contempo le dinamiche e le politiche che devono essere messe in campo per avvicinarsi a quell'assetto.

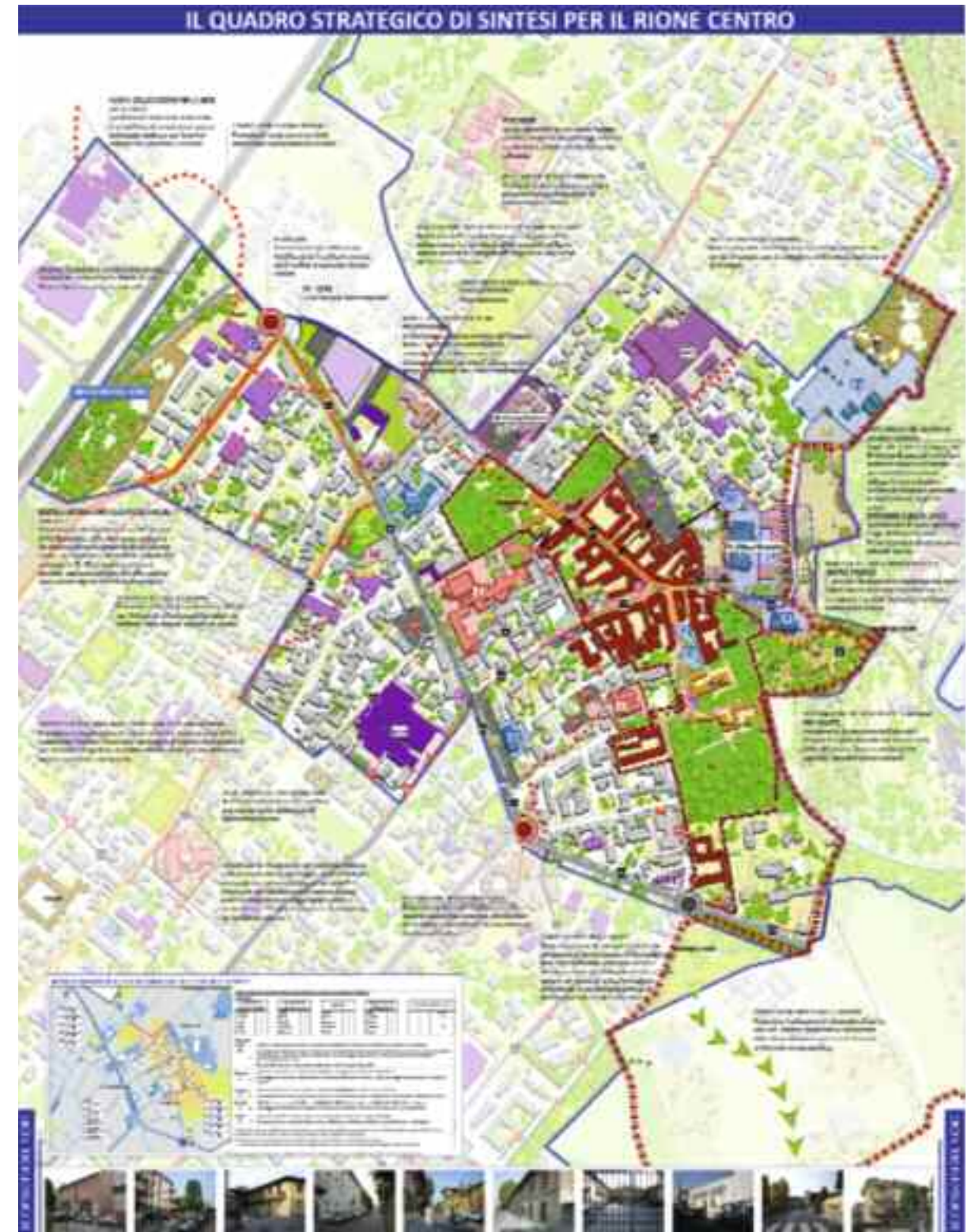
Un sole per Verano Brianza: la tavola strategica.
 Le strategie di piano nascono da una particolare lettura del territorio basata su un'interpretazione per "Rioni", ambiti territoriali riconoscibili e riconosciuti a livello locale che consentono di creare senso di appartenenza e partecipazione nella popolazione





Il Rione Valle Lambro: masterplan progettuale.
 Il Rione Valle Lambro rappresenta l'ambito territoriale in cui il piano concentra i principali elementi di riqualificazione ambientale e valorizzazione del patrimonio storico architettonico

Il Rione Centro: masterplan progettuale.
 Cuore del territorio comunale, rappresenta il fulcro delle iniziative di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e delle azioni migliorative del sistema delle accessibilità





Il Rione Madonna: masterplan progettuale.
 Costituito principalmente da tessuti residenziali di recente edificazione a bassa densità, il Rione Madonna è attraversato longitudinalmente da un importante asse infrastrutturale e caratterizzato da una discreta dotazione di attrezzature pubbliche

A fronte
Analisi SWOT: Rione Centro. L'analisi delle opportunità e criticità racchiuse all'interno di ciascun ambito territoriale consente una visione sinottica degli elementi su cui il piano intende lavorare per migliorare sensibilmente la qualità urbana attuale. L'analisi è inoltre propedeutica al processo di Valutazione Ambientale Strategica

Obiettivi, regole e prescrizioni. I masterplan progettuali ideati per ciascun Rione prevedono l'individuazione di un insieme di regole e prescrizioni fondamentali per regolamentare gli Ambiti di Trasformazione, i tessuti del sistema costruito e degli spazi aperti e gli ambiti della città pubblica fornendo indicazioni di valenza prescrittiva per la corretta gestione del territorio





Nucleo storico: modalità di intervento ammesse.
Regolamentazione degli interventi ammessi per il recupero e la riqualificazione del centro storico sulla base degli elementi conoscitivi emersi nella fase analitica preliminare



Nucleo storico: elementi significativi per la progettazione. Elementi, materiali, connessioni e indicazioni per un recupero armonico del centro storico



Gli ambiti di trasformazione del PGT. Le aree di trasformazione che il piano individua nel proprio apparato strategico vengono suddivise per categoria funzionale segnalandone, seppur in maniera indicativa, le aree a cessione



Gli ambiti di trasformazione e le indicazioni di buona progettazione. Regole e indicazioni progettuali per orientare la pianificazione attuativa e consentire il corretto inserimento urbanistico di ogni intervento all'interno del territorio comunale

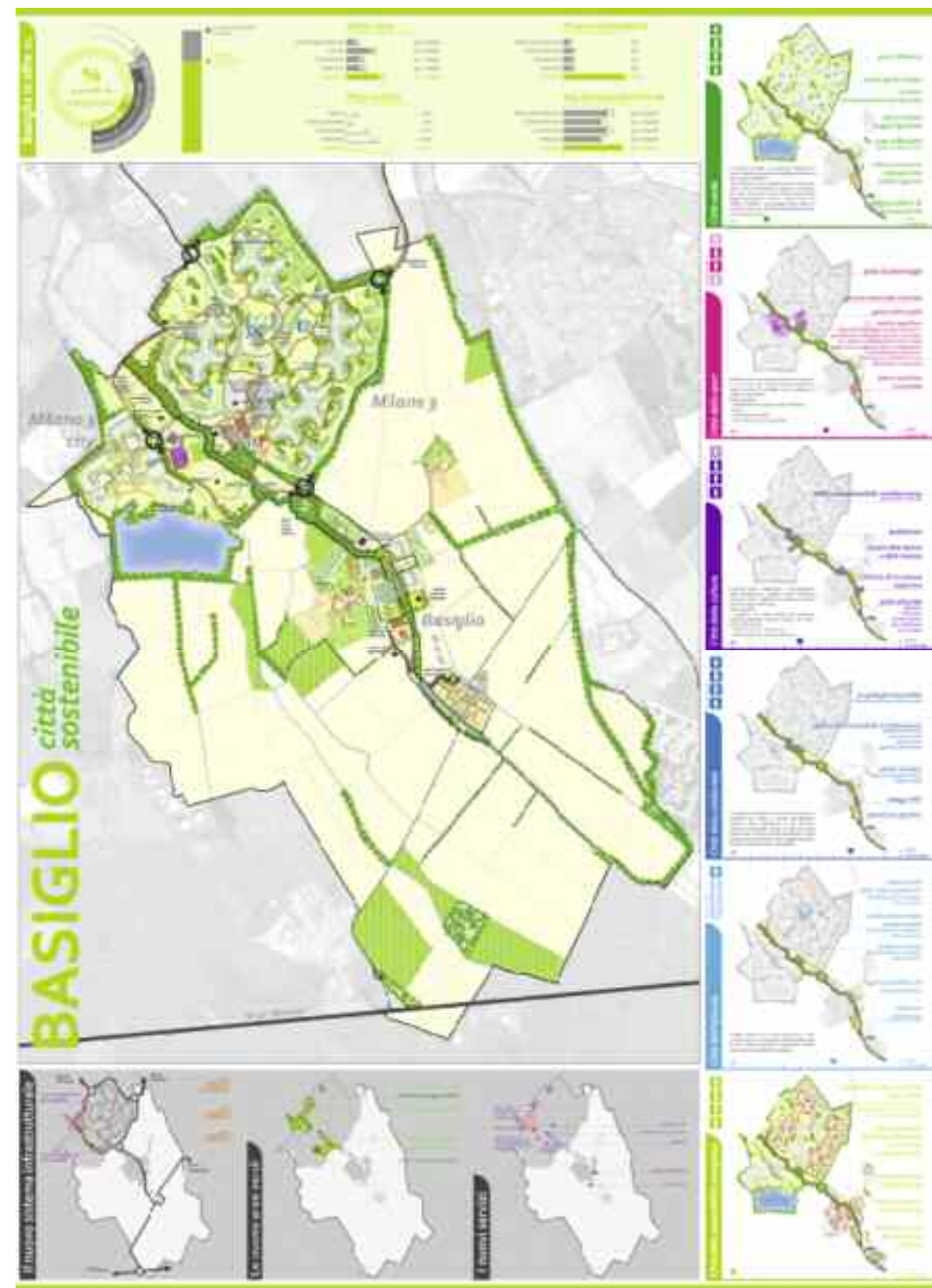
11. Basiglio (MI): Piano di Governo del Territorio (2009-2013)



Basiglio è un comune particolare: nel vasto territorio del Parco Agricolo Sud Milano, il nucleo storico del comune è di piccole dimensioni, dall'assetto chiaramente agricolo e consolidato solo con alcune aggiunte residenziali recenti; al contempo, a nord del nucleo storico e ai confini nord del territorio comunale è stata costruita l'area prevalentemente residenziale di Milano 3, all'epoca alternativa verde alla città tradizionale, oggi quartiere di notevoli dimensioni, residenziale e con alcune funzioni terziarie con alcuni rilevanti problemi sia di assetto sia di gestione. Il piano di governo affronta così un territorio squilibrato se osservato esclusivamente all'interno dei confini comunali; per questa ragione, allarga immediatamente lo sguardo, comprendendo sia la natura più vasta del sistema del Parco Agricolo, sia la ragione dell'insediamento di Milano 3. Comprende da subito la necessità del territorio di ridefinire la propria posizione e la concezione del proprio essere così strutturato: mentre negli scorsi decenni l'insediamento di Milano 3 costituiva l'alternativa sia di modello (la città giardino al posto della città tradizionale) sia di funzionamento (immersa nel verde e connessa con alcuni mezzi pubblici su gomma), oggi rappresenta un'enclave verde e costruita, in stretto contatto con il parco, ma ricca di altre funzioni, non necessariamente solo di supporto ai residenti. Un tassello potenziale di quel territorio post metropolitano che sembra andare consolidandosi, proprio sull'asta

territoriale di Milano 3, con il rafforzamento dei servizi offerti dal polo sanitario dell'Humanitas e con le trasformazioni in corso lungo l'arteria di connessione con Milano, ricco così di potenzialità e di possibilità nell'aggregare, attorno alla struttura consolidata di Milano 3, alcune nuove centralità, capaci così di virare l'immagine dalla città giardino, ai margini, a quella di un polo urbano centrale rispetto a un territorio più vasto, comprendendo i margini dei comuni contermini. Milano 3, attraverso l'investimento che il piano fa su alcune aree di trasformazione e sul potenziamento dell'offerta di servizi che il piano contiene può abbandonare i margini e porsi al centro del territorio con il quale confina, offrendo polarità, servizi, spazi pubblici e attrezzature degne di un polo urbano. Con il meccanismo di attuazione compensativa e di riconoscimento di diritti di trasformazione solo a condizione che il tornaconto pubblico sia alto, il piano permette di risolvere problemi puntuali e privati (quali il contributo economico ai condomini per il miglioramento delle prestazioni energetiche, in linea con le ambizioni di sostenibilità ambientale del comune), di sopperire alle mancanze infrastrutturali delle funzioni non residenziali (aumentando le dotazioni a parcheggio e disegnando una viabilità più efficiente) e soprattutto di strutturare un polo a servizi di interesse più vasto, capace di riposizionare il nucleo di Milano 3 e di esaltarne le sue potenzialità urbane.

Basiglio città sostenibile: il Poster Plan. Il Documento di Piano costruisce la propria visione strategica attorno alle tematiche della sostenibilità declinata non solo rispetto alle questioni ambientali, ma anche e soprattutto rispetto a temi più complessi quali la socialità e la solidarietà





Le sei città. Il piano individua sei tematiche portanti strettamente legate al territorio:

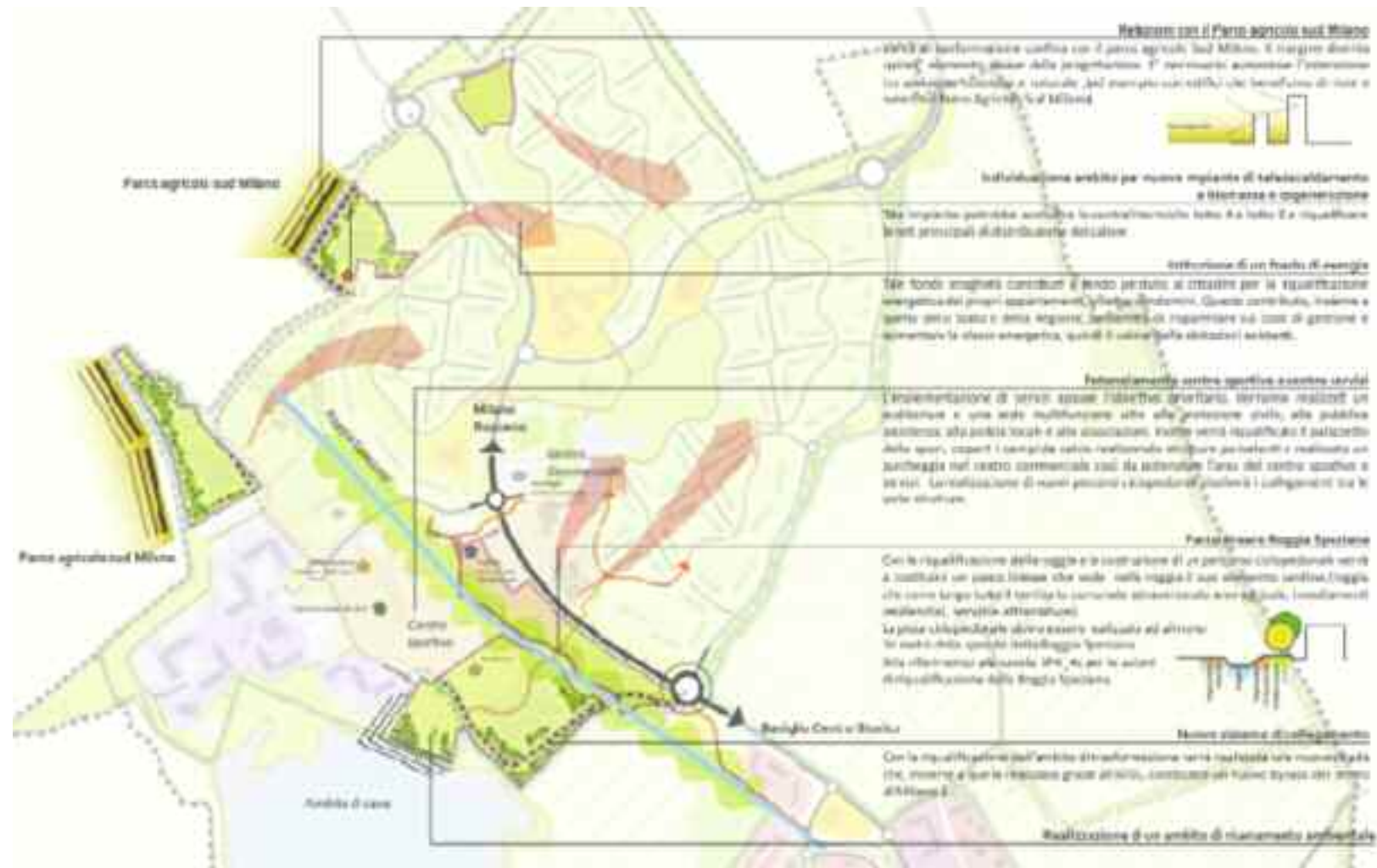
- la città verde che include elementi del sistema ambientale esistenti e di progetto;
- la città dello sport per cui il piano individua politiche e azioni per il potenziamento della dotazione esistente;
- la città della cultura che individua una serie di strutture a servizio della collettività;
- la città dell'infanzia esclusivamente orientata alla riqualificazione dei servizi all'istruzione;
- la città della solidarietà dedicata alle strutture per la sicurezza e la prevenzione;
- la città della sostenibilità ambientale che pone come obiettivo primario del piano la riqualificazione energetica degli edifici e la promozione di politiche per la riduzione dei consumi energetici

A fronte

Il progetto ambientale della Roggia Spezia.

La Roggia Spezia, corso d'acqua che percorre tutto il territorio comunale attraversando aree agricole, insediamenti residenziali e servizi, è l'elemento portante di un più ampio progetto ambientale per la creazione di un Parco Lineare di importanza sovralocale, che interviene in maniera significativa su elementi ambientali degradati ma ricchi di potenzialità





Ambiti di trasformazione: il sistema delle relazioni.
 Le schede di dettaglio relative agli ambiti di trasformazione forniscono un insieme di indicazioni progettuali capaci di orientare la fase attuativa verso una corretta integrazione dell'intervento nel contesto, considerando le peculiarità territoriali in cui si inseriscono come le principali risorse esistenti per una buona progettazione



1. Ambiti di trasformazione

Una delle visioni
 La realizzazione dell'edificio di carattere superiore è una delle visioni progettuali per la trasformazione urbanistica dell'area, che si qualifica come intervento di qualità e di recupero del patrimonio edilizio esistente e di valorizzazione del territorio. L'edificio è progettato in modo da integrarsi con il contesto urbano esistente, rispettando le caratteristiche morfologiche e funzionali del sito. L'edificio è progettato in modo da integrarsi con il contesto urbano esistente, rispettando le caratteristiche morfologiche e funzionali del sito.

Forma di collegamento
 Il progetto di trasformazione si inserisce nel contesto urbano esistente, integrandosi con il tessuto urbano esistente. Il progetto è studiato in modo da integrarsi con il contesto urbano esistente, rispettando le caratteristiche morfologiche e funzionali del sito.

2. Intervento edilizio
 L'intervento edilizio è studiato in modo da integrarsi con il contesto urbano esistente, rispettando le caratteristiche morfologiche e funzionali del sito. L'intervento è studiato in modo da integrarsi con il contesto urbano esistente, rispettando le caratteristiche morfologiche e funzionali del sito.

Forma di collegamento
 Il progetto di trasformazione si inserisce nel contesto urbano esistente, integrandosi con il tessuto urbano esistente. Il progetto è studiato in modo da integrarsi con il contesto urbano esistente, rispettando le caratteristiche morfologiche e funzionali del sito.

Servizi di progetto: orientamenti per l'attuazione.
 Il complesso delle attrezzature pubbliche previste dal piano trovano regolamentazione all'interno del Piano dei Servizi attraverso specifici approfondimenti progettuali che ne definiscono caratteristiche prestazionali e di inserimento all'interno del contesto comunale



La gestione del costruito. Lo schema riassume i meccanismi di regolamentazione del patrimonio edilizio esistente, evidenziando le possibilità offerte dall'apparato normativo del Piano delle Regole: sgravi sul contributo di costruzione, meccanismi di incentivazione volumetrica e regolamentazione del rapporto fondiario e di copertura subordinata al raggiungimento di determinati requisiti di efficienza energetica

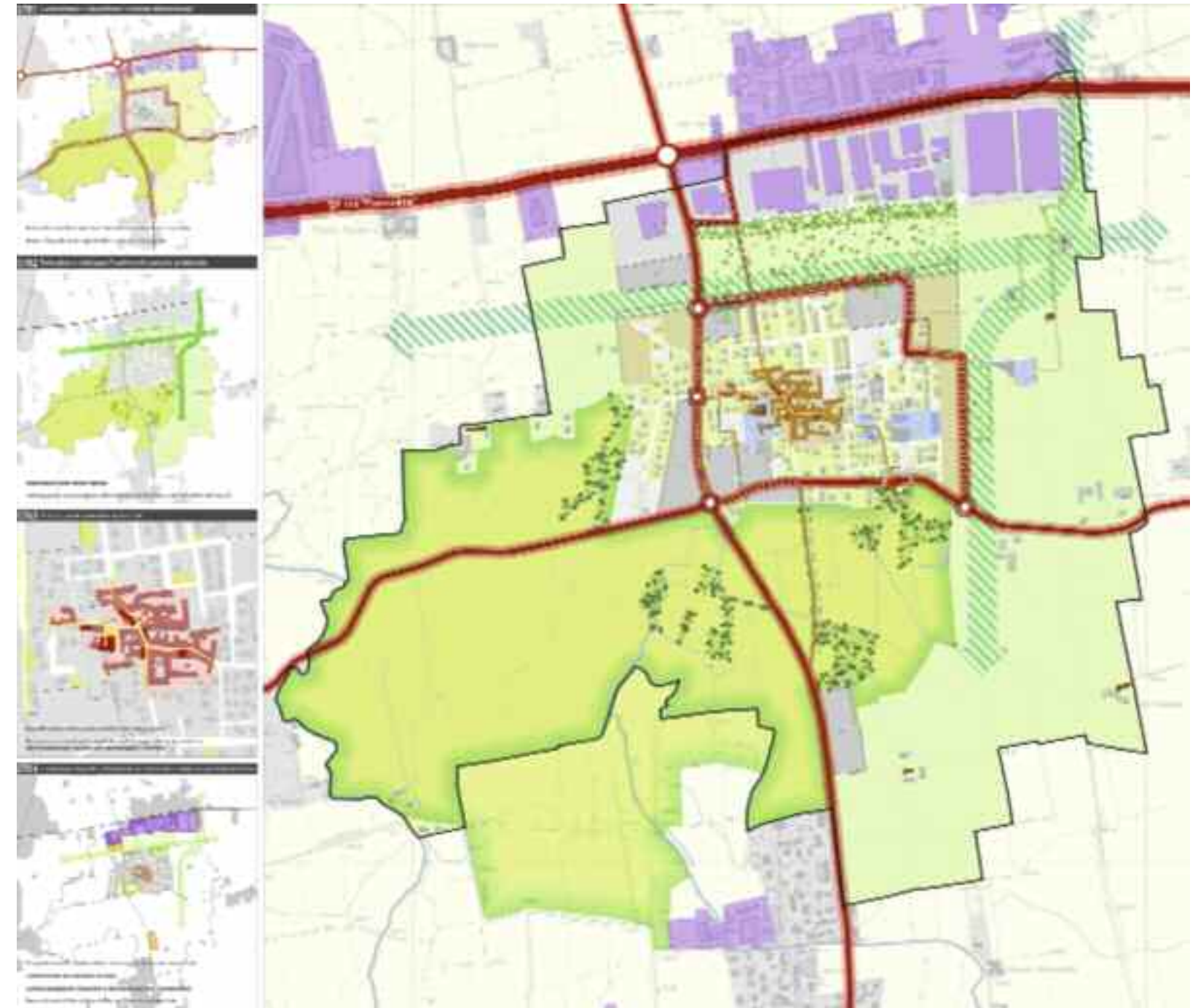
12. Pognano (BG): Variante al Piano di Governo del Territorio (2010-2013)



Un po' di case attorno a un piccolo centro storico, dall'aspetto agricolo, e qualche azienda lungo la principale arteria di viabilità e di connessione con il resto della provincia: questo è Pognano, ancora al centro di una porzione di pianura agricola e produttiva. Il piano si interroga dapprima sull'opportunità di pianificare un territorio di queste dimensioni separato dai contesti che lo circondano, e sulla natura di un Piano di Governo del Territorio per un contesto così strutturato. Poi, in assenza di azioni e strumenti maggiormente consoni a governare la prossimità tra comuni piccoli e territori non densamente insediati, rileva che attorno ad alcuni temi specifici può esprimere tematiche e azioni che non riguardino solo il contesto specifico del paese. Così, il piano scopre l'assenza della possibilità di attivare scenari di pianificazione più fecondi e più ampi, ma ne recupera lo stimolo lavorando a tematiche progettuali che possono coinvolgere altri contesti. I temi della viabilità e dello squilibrio tra il livello di servizio che la strada provinciale può svolgere per l'ambito industriale, ma con il quale affligge anche il sistema residenziale del paese, sono centrali proprio in questa azione duplice, di risoluzione delle piccole problematiche di circolazione locale e di osservazione dei fenomeni a più vasto raggio; il tema della salvaguardia del sistema produttivo agricolo consente alle aziende insediate sul territorio di proseguire la propria attività senza

l'aggressione di trasformazioni particolari, ma al contempo apre il tema delle connessioni tra gli ambiti agricoli di diversi territori e di diversi comuni. Il piano dunque pone i temi alla vasta scala, mantenendo alto il respiro della pianificazione anche per un contesto così piccolo, ma poi lavora operativamente come vero strumento d'azione per le problematiche del territorio. Scende nel dettaglio di due temi rilevanti, proprio connessi allo sguardo più largo: l'attenzione al recupero del centro storico (in cui il grado di dismissione degli edifici è molto alto, risultando separato dal contesto agricolo a causa dell'espansione residenziale recente) e la costruzione dell'anello di viabilità tangenziale al sistema insediativo. Si struttura come piano operativo contenente regole e modalità di attuazione degli interventi per il recupero volumetrico delle strutture originarie del centro storico e al contempo come piano di attuazione delle azioni di sistemazione e completamento della viabilità, individuando la scaletta degli interventi e le modalità sia di reperimento dei fondi necessari sia degli attori preposti alla realizzazione diretta. Dimostrando così che un piano può operare correttamente se inquadra i propri interventi in uno scenario di legittimazione sovra locale, qualunque sia la realtà locale, poi li affronta tecnicamente con profondità perché possano essere attuati direttamente nella durata temporale del piano stesso.

L'operatività del piano: il Poster Plan. Le scelte strategiche si strutturano su elementi operativi efficaci e concreti, capaci di operare un totale ripensamento della città pubblica esistente attraverso un complesso sistema di azioni sul sistema infrastrutturale e attraverso normative dirette e specifiche per il recupero del nucleo storico, invariante territoriali che, se correttamente valorizzate, possono portare un ottimo livello di qualità anche nelle realtà locali minori



13. Gambassi Terme (FI): Piano Urbano del Traffico (2007)



In un territorio di grande bellezza ambientale, il comune di Gambassi Terme, a cavallo tra le province di Siena e Firenze, ha vissuto nel tempo una situazione infrastrutturale particolare: percorso dalla strada Volterrana attraverso il proprio centro storico, si è disposto storicamente longitudinalmente alla strada, definendo uno sviluppo a nastro continuo, come del resto molti altri comuni toscani. La particolare conformazione del territorio definisce un andamento in discesa fino alla piazza centrale del comune, per altro a forte vocazione turistica grazie alla presenza delle terme. A seguito di un tragico incidente, tale conformazione è stata resa incompatibile con il livello di viabilità, ed è stata costruita una variante esterna per la viabilità sovra locale. Così, il comune ha avuto la possibilità di ripensare integralmente la propria rete di viabilità e il sistema degli spazi pubblici e aperti attraverso la redazione di un Piano Generale del Traffico, strumento particolare, inquadrato dalla legge, e dotato di una serie di strumenti chiamati a dare attuazione alle previsioni che contiene. Nei piani redatti in questi anni la componente infrastrutturale, tradizionalmente centrale nelle previsioni del piano, è stata sempre considerata alla pari della componente urbanistica: se da un lato il piano deve dare risposta al funzionamento della circolazione e alla razionalizzazione della sosta, dall'altro deve recuperare all'uso pubblico e alla qualità il maggior numero di spazi possibile. Per questo, i piani redatti si sono sempre espressi attraverso l'uso del disegno di suolo, come strumento capace di coordinare sia la componente ingegneristica sia la componente urbanistica, con l'attenzione all'attuazione e alla realizzazione che tutti i piani redatti hanno.

Il piano elaborato per Gambassi in particolare lavora sulla volontà di dare gerarchia e forma al funzionamento di un territorio fortemente infrastrutturato e in cui le connessioni tra la rete e il sistema insediativo risultano deboli e sfrangiate. Attraverso un attento lavoro sul sistema degli accessi, della sosta e della circolazione il piano mira a ripristinare le esatte percezioni e i più idonei comportamenti favorendo la corretta integrazione della rete nel sistema urbanistico proprio della città. Per affrontare una pianificazione così complessa, il disegno di piano assume un carattere e un ruolo del tutto simili a un piano strategico: individua interventi di governo, non solo degli aspetti specifici della mobilità e del traffico, ma anche degli aspetti inerenti al tessuto urbanistico identificando i luoghi notevoli del sistema e l'insieme delle possibili concertazioni tra soggetti pubblici e privati al fine di dare concretizzazione alle azioni di piano. Il Piano Generale del Traffico Urbano pertanto struttura la propria composizione attorno a due specifici strumenti, ossia il piano urbano della mobilità e degli spostamenti con il quale si stabiliscono i punti attraverso cui articolare la mobilità locale, individuandone i punti sensibili che necessitano di progetti puntuali in grado di modificare lo spazio esistente e la sua articolazione, e il piano urbano della riqualificazione dello spazio aperto e dello spazio di relazione, che consente di individuare lo scenario complessivo di riferimento che include il riassetto fisico degli spazi pubblici e dei sistemi di mobilità, intervenendo così sui comportamenti, sugli usi, sulle abitudini dei cittadini di Gambassi e in generale di tutti gli utenti delle funzioni che ospita.

Scenario progettuale di breve periodo. Lo scenario di breve periodo si attua attraverso il riconoscimento delle porte esterne, la sistemazione dell'ambito del Torrino, il riconoscimento di via Gramsci come asse di penetrazione sud, la regolamentazione del transito e la riqualificazione del fuso centrale



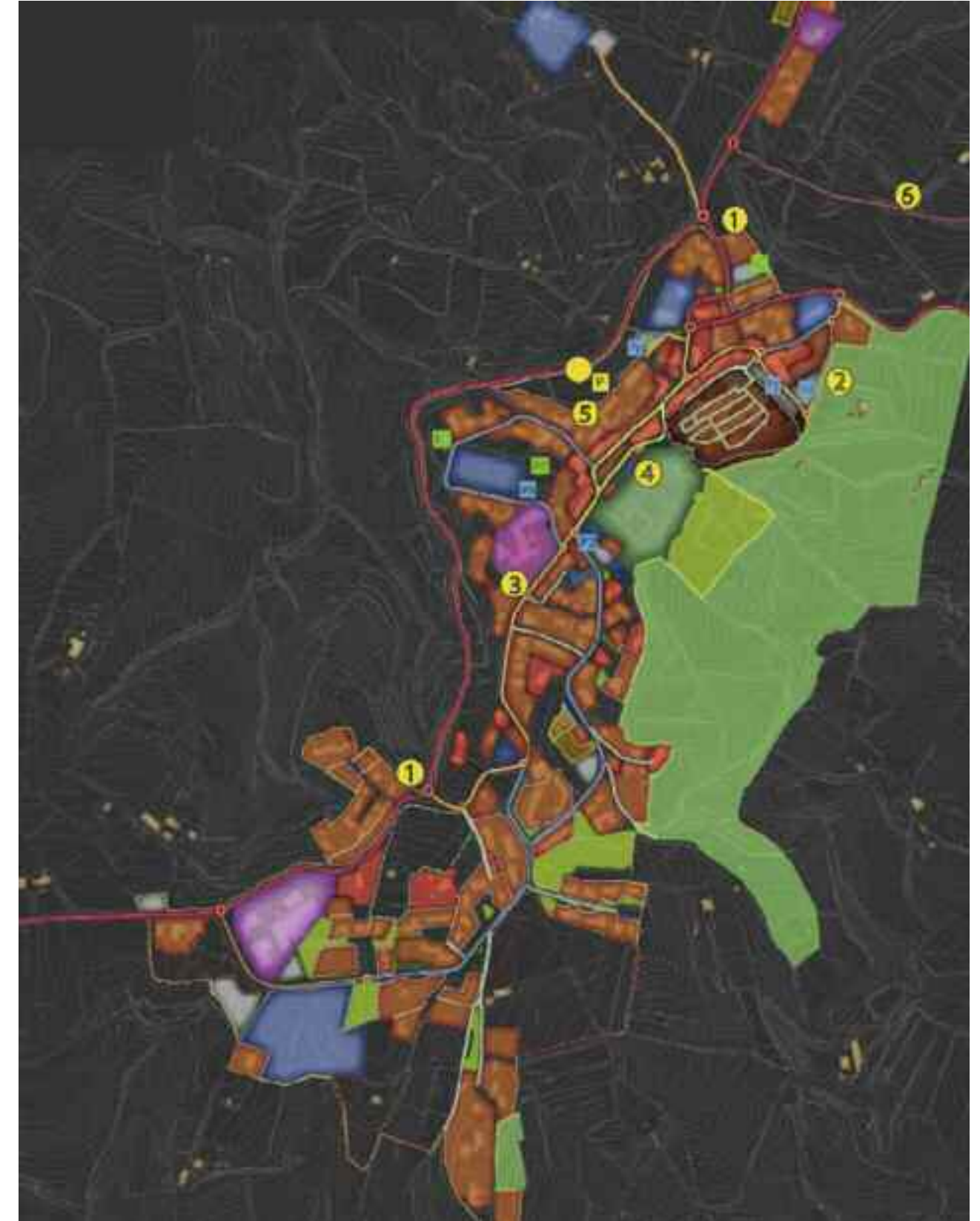


Scenario progettuale complessivo. Il piano urbano della mobilità e degli spostamenti, sulla base di una importante dotazione infrastrutturale esistente, ridefinisce il modello di funzionamento di tutta la viabilità individuando uno scenario progettuale complessivo di riferimento composto da quattro componenti: il sistema della viabilità, il sistema delle porte e dei nodi, il sistema dei parcheggi e dei punti di sosta e il sistema degli interventi strategici



Interventi sulla rete della viabilità locale. L'elaborato ricostruisce il sistema della viabilità locale organizzando gli assi viabilistici, le porte di accesso e il sistema dei parcheggi in maniera razionale e gerarchica: la rete stradale viene catalogata sulla base delle principali prestazioni funzionali in relazione al ruolo territoriale e alla velocità di servizio; le porte di accesso vengono catalogate considerando la presenza di isole ambientali e zone 30, mentre il sistema dei parcheggi viene suddiviso sulla base delle principali tipologie esistenti e di previsione ricorrenti all'interno del territorio comunale

A fronte
Analisi delle previsioni, delle potenzialità e delle criticità del sistema. Sulla base delle quattro componenti strutturanti individuate dallo scenario strategico di piano, vengono indagate e ricostruite le principali potenzialità e criticità del sistema complessivo



14. Gambassi Terme (FI): progetto per la riqualificazione della viabilità urbana e di via Gramsci (2007)



A seguito della stesura e costruzione del Piano Urbano del Traffico del comune di Gambassi Terme, nella volontà di dare esecuzione e attuazione a quelle azioni e politiche previste dal piano, le stesse vengono messe in atto e sperimentate nel progetto di riqualificazione di via Gramsci. La sistemazione dell'asse persegue l'obiettivo di migliorare le condizioni di circolazione e di sicurezza stradale, investendo sulla qualità dello spazio di relazione e di competenza della strada, nella consapevolezza che l'aumento della qualità di disegno dello spazio stradale induce comportamenti differenti da parte degli utenti della strada e una percezione più amichevole dello spazio della strada in generale. Pertanto, il progetto redatto ha previsto la messa in sicurezza dei percorsi dedicati alla mobilità lenta e la risoluzione dei conflitti che si generano tra questa e la mobilità veicolare, riprogettando gli accessi carrabili e regolamentando la gestione del traffico, adeguando il progetto di architettura alle regole del Codice della Strada, certo non orientate a costruire un sistema qualitativamente elevato.

Attraverso l'architettura della strada il progetto compone il disegno urbano: la scelta dei materiali, degli arredi, dell'illuminazione e delle sistemazioni ambientali massimizza l'inserimento della strada nel contesto. Evidentemente sulla spinta di considerazioni di budget, trattandosi di un'opera pubblica, la filosofia del disegno è quella non già di far emergere la strada riqualificata come manufatto a se stante, ma di costruire attraverso la strada e i suoi intorno un sistema urbano completo, una tipologia urbana intera e un oggetto in cui dal suolo all'elevazione degli edifici il progetto possa controllarne il disegno. Il progetto, in questo modo, non compone soltanto la strada ma concorre a ricomporre l'intorno urbano e a ricercare la specificità e l'unicità di un unico manufatto, tra la strada e il tessuto edilizio circostante, armonizzando gli usi degli utenti della strada con gli usi urbani e regolando l'impatto della viabilità fino a cercare un plateau unico, condiviso, per tutte le attività umane della zona, concentrate e affacciate in un unico spazio riqualificato.



Lotti di intervento per il progetto definitivo.
Il progetto prevede la costruzione di un sistema pedonale continuo e sicuro, la sistemazione degli accessi e dei passi carrai e la regolamentazione del traffico di accesso



Particolari di progetto. Materiali, sezioni, pavimentazioni di progetto



Elementi di qualità. La cura per i dettagli e l'utilizzo di materiali di pregio permettono di evidenziare elementi fondamentali della progettazione: l'utilizzo della pavimentazione tipo Sestino consente di rendere maggiormente visibili i punti sensibili del percorso pedonale quali gli attraversamenti e le intersezioni, favorendo anche la continuità visiva dell'intero percorso. Attraverso un corretto utilizzo dei materiali di arredo urbano il sistema pedonale progettato si inserisce all'interno del contesto creando armonia e qualità urbana



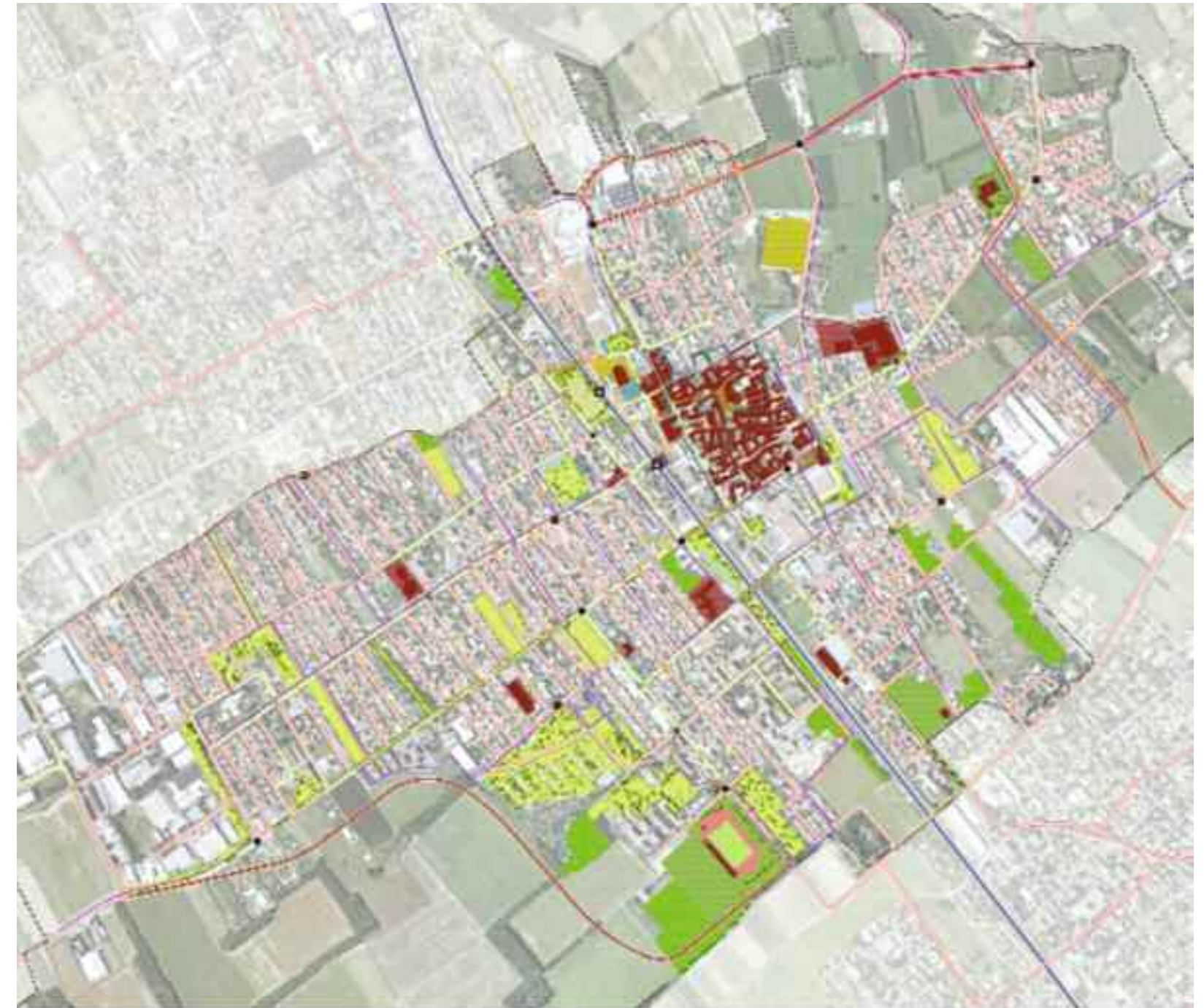
15. Canegrate (MI): Piano Urbano del Traffico (2009-2012)

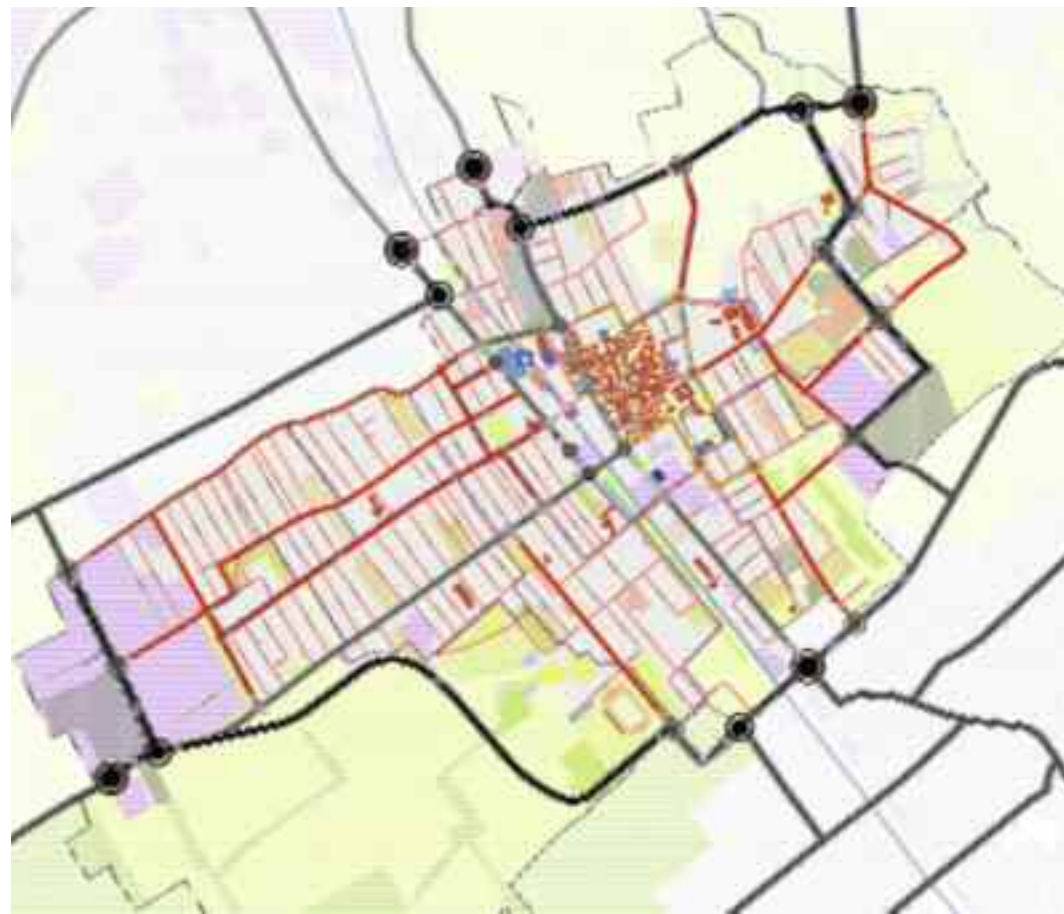


Il territorio di Canegrate è rappresentativo dei contesti cresciuti a nord di Milano. Senza soluzione di continuità con l'edificato dei comuni contermini, il centro di Canegrate non è che un piccolo centro storico addossato alla viabilità principale nord-sud, mentre l'insieme del paese è definito dallo sviluppo degli ultimi trent'anni, senza pianificazione accorta e per aggiunte costanti e puntuali, attraverso la costruzione di piani attuativi e di singole unità immobiliari. Contemporaneamente, pur non avendo un tessuto produttivo rilevante e di grandi dimensioni, il territorio comunale è attraversato dai flussi dei mezzi pesanti generati dai paesi limitrofi. L'unico aspetto decisamente positivo nel bilancio dell'offerta di mobilità è la presenza della ferrovia che collega il comune al resto dell'area metropolitana e a Milano, e i progetti di potenziamento e riassetto del sistema ferroviario in corso. Il piano chiamato a gestire il traffico deve prima di tutto analizzare, studiare e comprendere la natura del territorio comunale e limitrofo: come per ogni altro piano affrontato in questi anni, ne è stato ampliato l'ambito di competenza, utilizzando l'occasione del piano del traffico per redigere uno strumento dal forte carattere territoriale, e dunque non solo specialistico, capace di proporre soluzioni a un problema puntuale attraverso una proposta di assetto territoriale a più largo respiro. Il piano comprende la natura del territorio: la crescita degli anni passati ha disegnato un territorio denso, pur se costruito a bassa

densità, servito da una rete insufficiente, stretta, non gerarchizzata e priva di episodi urbani o di servizio efficienti per il sistema costruito. Il piano lavora nel riconoscere le differenti parti del territorio, isolando le parti che non possono che essere separate dalla rete territoriale, che deve potersi avvalere di un sistema tangenziale e perimetrale al paese. Proprio appoggiandosi così alle preesistenze, il centro storico è riqualificato nel disegno degli spazi e dei micro sistemi di relazione; il tessuto esistente e consolidato, costruito dalle lottizzazioni degli anni passati, è trattato come zona da proteggere attraverso la creazione di "woonerf" e isole ambientali di accesso e fruizione esclusivi dei residenti; è disegnato un sistema perimetrale di gronda per il traffico pesante ed è ripensata la circolazione centrale al paese. Il risultato che il piano persegue è un disegno di riassetto complessivo della viabilità e, soprattutto, un riassetto territoriale generale capace di generare nuovi spazi di relazione, nuove occasioni di qualità e un sistema urbano di maggior pregio rispetto a quello esistente. Poiché il piano non può essere attuato tutto insieme, è definito un sistema di linee guida e strumenti contenenti tutte le soluzioni che, punto per punto, devono essere adottate per il ridisegno del sistema della viabilità in chiave territoriale, con lo scopo di aumentare il sapere tecnico locale e garantire al piano una sua attuazione per parti, a carico della mano pubblica e a carico degli operatori privati.

Poster Plan. Elemento centrale nella definizione delle azioni progettuali, il Poster Plan rende visibili e leggibili tutti gli aspetti che costruiscono il territorio di Canegrate. Si riconoscono le parti del territorio da tutelare e quelle da valorizzare, ponendo le basi per costruire la visione strategica del piano



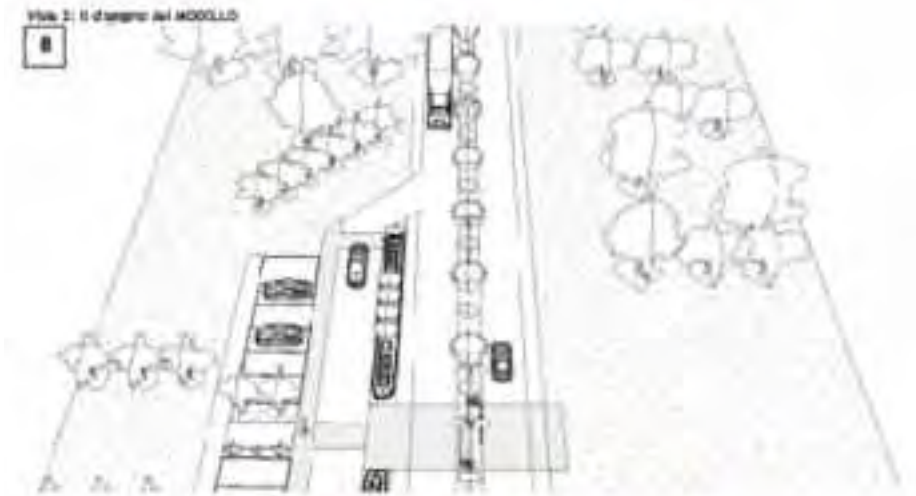
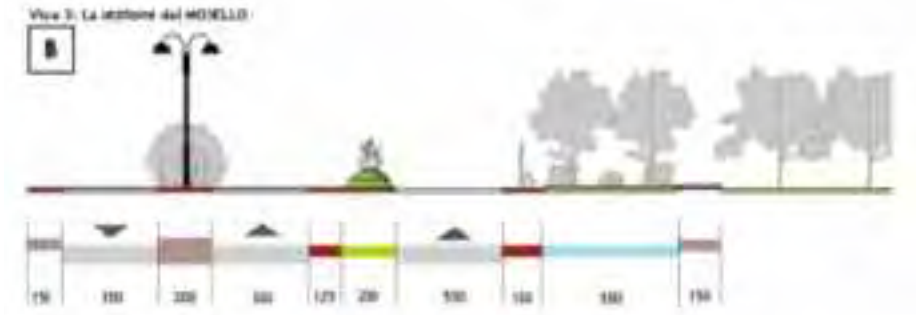


Lo scenario progettuale a medio termine.

Per consentire una corretta attuazione del piano, le azioni individuate vengono suddivise per fasi temporali consequenziali. Nello scenario di medio termine la limitazione della velocità veicolare negli ambiti più sensibili e la riqualificazione dei principali tratti viari rappresentano le progettualità dotate di maggiore priorità

Lo scenario progettuale a lungo termine. L'ultima fase di attuazione va a completare il percorso costruito nelle fasi precedenti, dando vita a un totale ridisegno della viabilità. In questo ultimo step le azioni previste puntano alla gestione del sistema viario di scorrimento extraurbano, per permettere l'allontanamento del traffico di attraversamento dal tessuto urbano

Abaco delle strade. Le immagini restituiscono le modalità di trattamento delle sezioni stradali, individuando le tipologie presenti nella rete di Canegrate, definendo le caratteristiche dell'esistente e sviluppando un percorso che dapprima applica la norma costruttiva basilare e giunge poi a una definizione implementata che innalza la qualità dell'asse attraverso una ridefinizione di funzioni e spazi, individuando fasce dedicate a specifiche utenze come il trasporto pubblico, e disegnando spazi per la sosta e aree pedonali e pubbliche



16. Inzago (MI): Piano Urbano del Traffico (2010-in corso)



Il quadro complessivo della pianificazione a Inzago si completa con la redazione del Piano Urbano del Traffico, per la sistemazione complessiva del funzionamento della viabilità del territorio. Come per altri piani, anche il piano di Inzago allarga il proprio ambito di competenza ad osservare l'assetto territoriale del comune, in questo caso con il supporto del piano di governo redatto appena prima. Il piano del traffico analizza i diversi sistemi che il piano di governo aveva evidenziato, e sui quali aveva lavorato: dal sistema del Naviglio al centro storico, il territorio comunale evidenzia una struttura razionale, sulla quale il piano lavora per dare forza non solo alla creazione di un sistema di viabilità funzionante, ma per riconoscere unità territoriali alle diverse parti del paese, investendo sulla ricerca di qualità ambientale e insediativa. Così, riconosciuta la volontà di non creare alcuna alternativa viabilistica al sistema esistente, preservando il territorio agricolo che il piano di governo aveva precedentemente preservato con la creazione del parco locale di interesse sovra comunale, e volendo comunque allontanare il traffico dal centro storico, si riconosce la presenza di una bretella a nord del paese, capace, pur nella sua struttura del tutto urbana, di drenare il traffico di attraversamento est-ovest, liberando il più possibile lo scorrimento del traffico lungo la strada Padana, già oggetto di interventi di riqualificazione. La ricucitura

tra le due parti del paese, quella a nord della Padana (prevalente) e quella a sud, è possibile così grazie alla riduzione del traffico e al trattamento del nodo di connessione principale con un nuovo disegno urbano. Il tema dell'attraversamento nord-sud invece sottopone il piano stesso a una prova rilevante: si scopre che l'attraversamento nord-sud ha una rilevanza territoriale, perché rappresenta una via breve tra la parte nord della pianura est del Milanese e la parte sud, proprio attraverso Inzago. Il piano evidenzia che il centro storico del paese, di grande pregio, e il tessuto insediato, analogamente di pregio, non possono essere sottoposti al traffico di un'intera area metropolitana; così, il piano sottopone all'attenzione della cittadinanza, degli attori principali, dei portatori di interesse la previsione di più scenari di chiusura del centro storico al traffico e al transito, a vantaggio della vivibilità e della qualità del territorio comunale e a discapito di percorrenze che non appartengono al comune. Il dibattito aperto ha evidenziato la difficoltà di conciliare interessi differenti e punti di vista differenti, in difesa di interessi di parte e di visioni non aperte e non attente a comprendere come la qualità urbana e la qualità insediativa siano due obiettivi che, se perseguiti, possono aumentare il valore economico, sociale, ambientale e umano di un contesto, per altro già ricco e di pregio come Inzago.

Poster Plan. Traendo le basi dal percorso conoscitivo del territorio di Inzago, costruito anche tramite il Piano di Governo del Territorio, il Poster Plan basa la definizione delle strategie sui sistemi territoriali riconosciuti, rafforzando i caratteri delle unità territoriali



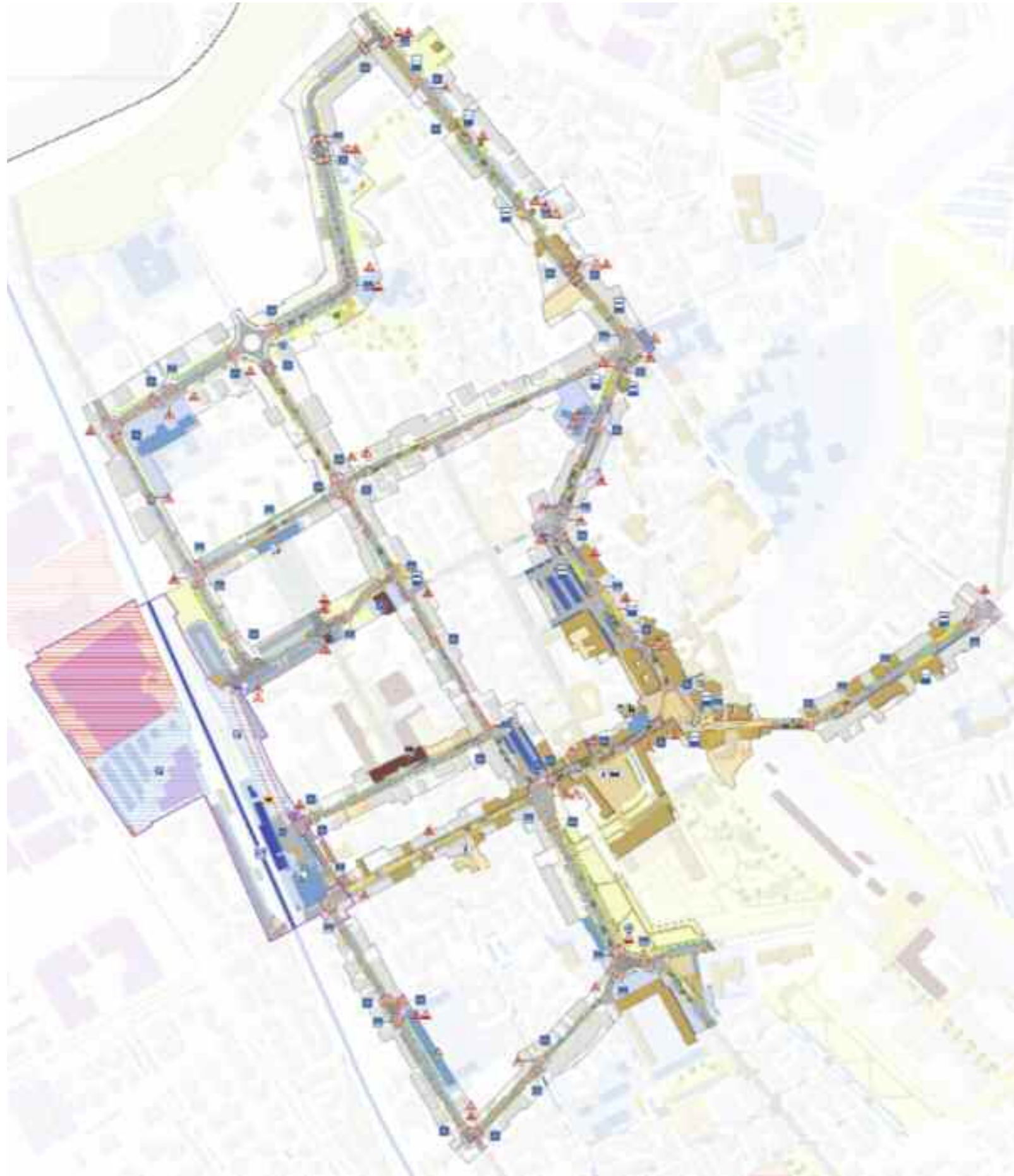


Abaco della viabilità. Le immagini restituiscono una visione specifica per i caratteri della viabilità dell'ambito, in cui si punta all'innalzamento della qualità della sede stradale e a un miglior inserimento nel contesto. Nello specifico il progetto interviene sulla viabilità lungo il Naviglio in cui si valorizzano lo spazio pubblico e la mobilità dolce

Il progetto: immagine d'insieme. Elaborato fondamentale del piano racchiude al suo interno la totalità delle azioni di piano individuate. Ruolo fondamentale del nuovo assetto infrastrutturale è assegnato all'asse centrale nord-sud oggetto di differenti politiche di limitazione dell'attraversamento. Azioni collaterali sono rappresentate dal totale potenziamento, riqualificazione e ridefinizione della rete stradale locale

Azioni di dettaglio per le intersezioni. La sistemazione della rete stradale include interventi di dettaglio per il trattamento delle intersezioni, prevedendo la realizzazione di una rotonda sormontabile, riorganizzando il sistema delle precedenze e ridisegnando le linee di atterramento consentendo la continuità dei percorsi ciclopedonali anche attraverso l'istituzione di un senso unico alternato





A fronte

L'ambito centrale. Riconosciuto e trattato dettagliatamente sia nella fase analitica sia in quella strategica, l'ambito centrale del comune di Melegnano viene ridefinito e riorganizzato considerando le differenti pratiche d'uso presenti ma soprattutto i caratteri e le geometrie che ne compongono la maglia stradale

Lo scenario progettuale a breve termine. Il progetto lavora attorno a tre archi temporali di breve, medio e lungo termine. Nello scenario di breve periodo vengono individuate le azioni di immediata attuazione, sia per la volontà di risolvere le situazioni più critiche sia per la loro fattibilità tecnico-economica prevedendo per esempio la gerarchizzazione della rete stradale e le azioni di marketing della sosta

Lo scenario progettuale a lungo termine. Nell'arco temporale di lungo periodo le progettualità per la rete comunale vanno a unirsi alle previsioni di scala sovralocale per la realizzazione della Tangenziale Est Esterna di Milano che, grazie alle opere collaterali previste, consente la ridefinizione della rete di attraversamento comunale assegnando loro un nuovo ruolo urbano





Zona a Traffico Limitato e mercato cittadino.
L'individuazione di una ZTL per il corretto svolgimento del mercato cittadino diviene elemento fondamentale della gestione del traffico comunale. Il mercato, infatti, rappresenta un forte attrattore di livello sovralocale capace di generare flussi di traffico rilevanti che il piano intende governare



Le progettualità per lo scenario della sosta.
Ripensare e governare il traffico all'interno dell'ambito centrale del comune di Melegnano vuol dire agire in maniera diretta sul sistema della sosta. Il piano individua pertanto fasce di regolamentazione del pagamento della sosta differenziate in base alla prossimità al centro storico e riconoscendo l'importanza delle aree di sosta a servizio della stazione

18. Verano Brianza (MB): Piano Urbano del Traffico (2012-in corso)

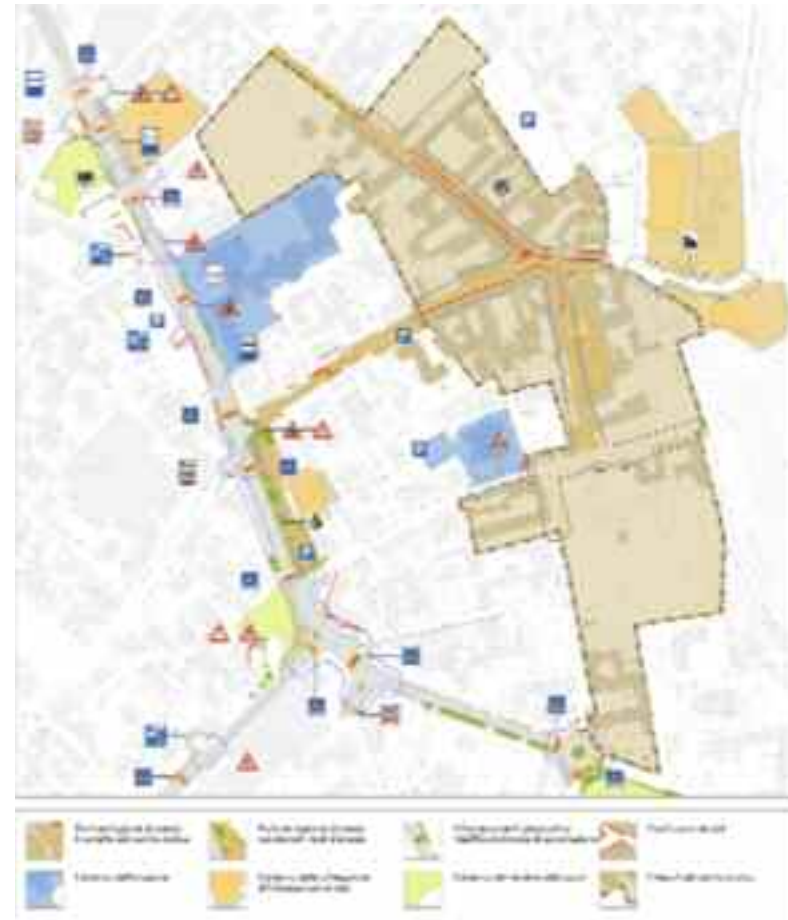


Come in altri contesti, anche per Verano Brianza la redazione del Piano di Governo del Territorio è stata seguita dalla costruzione del Piano Urbano del Traffico, trovando lo strumento per dare corpo alle previsioni del piano per la sistemazione degli ambiti urbani del comune e per perseguire obiettivi di qualità urbana. Verano è attraversato dall'arteria della strada provinciale, a grande scorrimento, che lambisce il tessuto insediativo sui lati ovest e nord; ben due accessi permettono di usare questa arteria anche per gli spostamenti nord-sud non attraverso il tessuto insediato, ma così non è. La strada principale, un tempo strada provinciale prioritaria prima della costruzione della bretella esterna, attraversa il territorio più consolidato, lambisce il centro storico e tange tutti i servizi principali del paese: potrebbe essere concepita come spina vitale di supporto alle attività strategiche del paese, ma così non è per l'interferenza di troppe esigenze prodotte e definite da troppi utenti. La viabilità lungo la valle del fiume Lambro potrebbe essere un'arteria verde di fruizione della valle, ma così non è per la presenza di un'industria che affligge la stessa strada per il passaggio dei propri mezzi pesanti. Il piano lavora su tutte queste potenzialità, scoprendo che lo sviluppo veloce e dal respiro corto che molti di questi contesti hanno avuto non ha concesso nemmeno che la rete stradale fosse sufficientemente e geometricamente ampia da ospitare funzioni, usi e utenti sempre in aumento e sempre con esigenze più specializzate e differenti. Il piano lavora sulla geometria complessiva della rete e sul disegno puntuale della rete stessa per individuare immediatamente una gerarchia

che permetta di sfruttare al meglio le caratteristiche di tutte le strade. Così, mentre si prevede il potenziamento dei due nodi di accesso all'arteria a grande scorrimento principale, favorendone l'uso anche a scopo interno, si investe molto nel riconoscimento della strada centrale proprio in forma di strada vitale, una "main road" capace di sostenere le funzioni strategiche del comune e di dare accesso ai diversi ambiti in cui il comune è diviso. Come un cordone centrale, la strada è ridisegnata, ripensata e risagomata, il traffico è regolamentato ma non evitato, e il sistema delle funzioni è reso accessibile con maggior razionalità. Così, più ampia è l'attenzione che si può dedicare alla fruizione pedonale del centro storico, liberato dal peso di alcuni attraversamenti che la strada vitale può invece assorbire. Il piano è stato usato anche come strumento per la risoluzione dell'incompatibilità della presenza di un'industria lungo la strada del fiume Lambro: poiché lo scopo è quello di rafforzare il valore ambientale della dorsale del fiume, valorizzando il connubio tra dotazioni verdi e sistema insediativo agricolo e industriale di un tempo, viene proposta l'attuazione di una serie di politiche di traffic calming e di mediazione tra la presenza di una fabbrica e la volontà del territorio di usare differenzialmente l'arteria, tali da garantire la massimizzazione del valore ambientale dell'area. Il piano si assume così il ruolo di strumento di dialogo e mediazione tra diversi attori, illustrando scenari alternativi e raccogliendo il consenso sulle soluzioni più condivise, soluzioni che poi si fa carico di attuare.

Poster Plan. La costruzione del Poster Plan rappresenta la fase fondamentale del processo di piano poiché consente di raccontare in maniera sinottica strategie e obiettivi prioritari emersi anche grazie alla costruzione di un'approfondita fase analitica, identificando le prime indicazioni di ricomposizione della rete infrastrutturale





L'asse centrale. Riconoscendo gli aspetti critici e le potenzialità territoriali, il piano individua il fulcro del sistema infrastrutturale e insediativo del comune di Verano Brianza come il cuore di specifici interventi mirati alla valorizzazione e alla tutela delle preesistenze storiche e della struttura della città pubblica, spesso interessate da differenti modalità d'uso e di utenti



Lo scenario progettuale a breve termine. Lo scenario di breve termine punta alla valorizzazione dell'accessibilità della zona centrale rafforzando i percorsi ciclopedonali e creando un primo "anello" completamente dedicato alla mobilità dolce. Contestualmente attua opere di sistemazione e messa in sicurezza degli attraversamenti e delle intersezioni



Lo scenario progettuale di medio periodo. Nella seconda fase di attuazione del piano vengono riconosciuti gli ambiti maggiormente sensibili su cui attivare politiche di tutela, quali il centro storico e i tessuti residenziali. Vengono pertanto identificate le principali porte di accesso comunale e le aree soggette all'istituzione di zone 30. Cresce il sistema delle ciclabili raggiungendo nuove aree della città, e viene proposta una soluzione progettuale per il trattamento di una delle intersezioni più problematiche del territorio



Lo scenario progettuale di lungo periodo. La fase temporalmente più lontana prevede interventi di complessità tecnico-economica più elevata, come la riqualificazione degli assi stradali principali e il trattamento di alcune intersezioni rilevanti. Il sistema delle ciclabili viene completato attraverso la definitiva creazione di un sistema continuo sicuro e capillare nel territorio comunale

19. Firenze: studio di fattibilità per la costituzione della Società di Trasformazione Urbana dell'area delle Piagge (2005-2007)

AMBITI

| | | |
|------------|--------|------|
| Ambito 0.1 | 42.000 | 2000 |
| Ambito 1 | 40.000 | 2000 |
| Ambito 2 | 35.000 | 2000 |
| Ambito 3 | 30.000 | 2000 |
| Ambito 4 | 25.000 | 2000 |
| Ambito 5 | 20.000 | 2000 |
| Ambito 6 | 15.000 | 2000 |
| Ambito 7 | 10.000 | 2000 |
| Ambito 8 | 5.000 | 2000 |
| Ambito 9 | 5.000 | 2000 |

Il quartiere delle Piagge, posto alla periferia della città di Firenze in direzione di Pistoia, è costituito in larga misura da grandi complessi residenziali pubblici, cui si contrappongono attrezzature e servizi per il commercio e l'artigianato. L'ambito è caratterizzato da un rigido quadro di vincoli idrogeologici e da problemi connessi con l'inquinamento del sottosuolo, causa la presenza di discariche non monitorate. Il composito campione sociale insediato nel quartiere ha richiesto nel tempo un sensibile incremento delle dotazioni di spazi pubblici e incentivi urbanistici che favoriscano la partecipazione di soggetti privati al processo di riqualificazione urbana. Il comune di Firenze si è dotato di uno studio di fattibilità per la progettazione, la realizzazione e la gestione degli interventi di riqualificazione nel quartiere. Il Progetto Guida per la riqualificazione del quartiere delle Piagge, predisposto dall'architetto Giancarlo De Carlo, il Piano Strategico dell'Area Metropolitana Fiorentina e il Piano Strutturale della Città di Firenze formano il quadro di riferimento organico per lo svolgimento dello studio di fattibilità. Lo studio ha avuto per oggetto la realizzazione delle previsioni contenute nel

Progetto Guida per la riqualificazione delle Piagge e l'individuazione di modelli di intervento di tipo innovativo e sperimentale che riuniscano i diversi livelli della pianificazione ora in atto. Il Progetto Guida prevede sia "interventi di razionalizzazione" del contesto di quartiere sia "interventi traguardo" per l'intera città di Firenze. Le due tipologie di intervento sono caratterizzate da livelli di complessità e fattibilità tra loro molto diversi che lo studio ha interpretato e misurato. Assi portanti del Progetto Guida sono stati il potenziamento dei sistemi trasversali che uniscono l'abitato alle sponde del fiume Arno; la formazione di un sistema longitudinale di collegamento veicolare parallelo al fiume e alla via Pistoiese e la ricomposizione delle aree libere in un unico grande parco urbano. Lo studio interpreta questo sistema di proposte come un dispositivo di regolazione della trasformazione urbana e sperimenta l'uso del piano e del disegno per la gestione di un Progetto Guida inteso, allargato a comprendere molte realtà territoriali differenti e molte tematiche diverse. Per questo massimizza la sua natura strategica e di strumento capace di attivare azioni specifiche e puntuali sul territorio.

Azioni e assi di intervento

Polarità e servizi



Planimetria generale delle sistemazioni e delle reti verdi



20. Puglia: Piano Paesaggistico Territoriale Regionale. Linee Guida per la qualificazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture (2009-2010)



Le Linee Guida redatte costituiscono un prontuario di interventi per il miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale delle infrastrutture del territorio pugliese, connesso alla redazione del Piano Paesaggistico Territoriale della regione. Lo scopo delle Linee Guida è quello di conferire al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale il ruolo di guida per gli strumenti attuativi ad esso gerarchicamente sotto ordinati, individuando tutte le azioni e le componenti che dovrebbero essere considerate per connotare ambientalmente e paesaggisticamente le infrastrutture esistenti e di progetto del territorio della regione. Il progetto decide di massimizzare la componente progettuale-operativa delle Linee Guida: il rischio degli strumenti sovra ordinati è che non riescano ad essere sufficientemente incisivi sul territorio al punto da non essere rispettati o da essere disattesi dalle attuazioni puntuali e ordinarie, distratte dai troppi problemi o dai troppi condizionamenti locali. Per questa ragione, e per attrarre attenzione sullo strumento prodotto, il piano si arricchisce di istruzioni, spunti direttamente progettuali, disegni e soluzioni che i contesti locali possono usare direttamente nella costruzione delle strade. Soprattutto, allarga l'ambito di competenza del progetto, investendo di previsioni, attraverso schemi e disegni, anche il territorio circostante le infrastrutture,

spostando così l'attenzione dalla singola arteria alla composizione del territorio attorno alla stessa, e lavorando alla composizione delle tipologie territoriali come oggetto specifico del progetto. Lo stesso, così, prevede il riconoscimento di due sistemi di lettura: le "Tipologie Infrastrutturali" rilevabili, con l'individuazione di dieci categorie infrastrutturali, capaci di interpretare le caratteristiche insediative, morfologiche ambientali e storico-culturali dei contesti attraversati oltre che gli obiettivi di qualità da raggiungere nella riqualificazione; e le "Morfologie Territoriali" ricorrenti, ossia sistemi di reti, insediamenti e ambiente riconoscibili e connotanti le diverse parti del paesaggio pugliese. L'interpretazione territoriale così definita ha consentito di costruire linee guida, azioni, interventi e progetti che possono essere messi in campo, punto per punto, sui singoli profili paesaggistici funzionali riconosciuti o congiuntamente lungo tutta l'asta infrastrutturale. La "cassetta degli attrezzi" offerta consente di fornire uno strumento attivo di supporto alle decisioni di pianificazione territoriale utile alla diffusione sul territorio e nelle pratiche territoriali di una tecnica progettuale sinottica, in grado di valorizzare il paesaggio e di ripensare al ruolo connettivo delle infrastrutture nei sistemi territoriali.

Strada costiera di valorizzazione paesaggistica. Le tipologie individuate attraversano territori costieri di alta qualità paesaggistica si sviluppano lungo morfotipi costieri di pregio, collegano beni storico-culturali di pregio, località balneari parchi e riserve naturali. Gli indirizzi progettuali sono orientati alla salvaguardia delle visuali paesaggistiche di pregio, alla conservazione dell'assetto naturale dei territori che presentano una ridotta contaminazione ai processi antropici, al recupero dei complessi edilizi e alla fruizione delle aree naturali agendo in maniera consistente sull'inserimento dell'infrastruttura nell'ambiente

Strada corridoio ecologico. Gli assi viabilistici che costeggiano o attraversano elementi di connessione ecologica trasversali o longitudinali (serre, costoni, lame, fiumi, torrenti) sono interessati da criteri progettuali orientati alla riduzione degli impatti causati dalle infrastrutture sugli ecosistemi, in particolare per il loro effetto di barriera al movimento delle specie animali e di disturbo derivato dall'inquinamento acustico, luminoso e atmosferico. Le infrastrutture così riqualificate diventano elementi fondamentali per attivare e potenziare funzioni ecologiche di rete all'interno del territorio

STRADA COSTIERA PAESAGGISTICA

Stato di fatto

Azioni

| | | | | | | | | | |
|---------------------------|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Interventi sul Territorio | T1 | T2 | T3 | T4 | | | | | |
| Interventi sul Paesaggio | P2 | P6 | P9 | P10 | P20 | P21 | | | |
| Interventi sul litorale | V2 | V3 | V4 | V5 | V12 | V14 | | | |
| Interventi sull'attorno | I2 | I3 | I5 | I10 | I12 | I15 | I17 | I19 | I21 |

Progetto

STRADA CORRIDOIO ECOLOGICO

Stato di fatto

Azioni

| | | | | | | | | |
|---------------------------|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Interventi sul Territorio | T1 | T4 | T6 | | | | | |
| Interventi sul Paesaggio | P2 | P5 | P10 | P14 | P18 | | | |
| Interventi sul litorale | V2 | V3 | V5 | V9 | V14 | | | |
| Interventi sull'attorno | I2 | I3 | I5 | I10 | I12 | I17 | I21 | I25 |

Progetto

STRADA MERCATO PRODUTTIVA LINEARE

Stato di fatto

Azioni

| | | | | | | | | | |
|--------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|
| Interventi sul Paesaggio | P2 | P3 | P4 | P5 | P6 | P7 | P8 | P9 | P10 |
| Interventi sul Verde | G1 | G2 | G3 | G4 | G5 | G6 | G7 | G8 | G9 |
| Interventi sull'Infrastruttura | I1 | I2 | I3 | I4 | I5 | I6 | I7 | I8 | I9 |

Progetto

Strada mercato produttiva lineare. La tipologia viabilistica individuata si inserisce in ambiti produttivi di scarsa qualità. La riqualificazione avviene attraverso alberature che da una parte segnano l'orditura del paesaggio preesistente e ne rendono visibili le caratteristiche morfologiche, mentre dall'altra creano una schermatura verso gli edifici e gli spazi aperti produttivi

Strada costiera da riqualificare. Si tratta di una tipologia viabilistica che attraversa tratti altamente edificati ma di scarsa qualità urbanistica, privi perlopiù di attrezzature pubbliche e servizi. La qualificazione si propone di creare spazi pubblici per la sosta e per il trasporto pubblico; vengono riqualificati gli accessi al mare e resi riconoscibili con alberature e accessi pedonali in sicurezza; altro tratto qualificante previsto è il mantenimento e la rinaturalizzazione dei tratti morfologici del paesaggio

STRADA COSTIERA DA RIQUALIFICARE

Stato di fatto

Azioni

| | | | | | | | | | |
|--------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Interventi sul Territorio | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 | T6 | T7 | T8 | T9 |
| Interventi sul Paesaggio | P1 | P2 | P3 | P4 | P5 | P6 | P7 | P8 | P9 |
| Interventi sul Verde | G1 | G2 | G3 | G4 | G5 | G6 | G7 | G8 | G9 |
| Interventi sull'Infrastruttura | I1 | I2 | I3 | I4 | I5 | I6 | I7 | I8 | I9 |

Progetto

ASSE STORICO

Stato di fatto

Azioni

| | | | | | | | | | |
|--------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Interventi sul Territorio | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 | T6 | T7 | T8 | T9 |
| Interventi sul Paesaggio | P1 | P2 | P3 | P4 | P5 | P6 | P7 | P8 | P9 |
| Interventi sul Verde | G1 | G2 | G3 | G4 | G5 | G6 | G7 | G8 | G9 |
| Interventi sull'Infrastruttura | I1 | I2 | I3 | I4 | I5 | I6 | I7 | I8 | I9 |

Progetto

Asse storico di accesso alla città. Vengono considerati i principali assi di penetrazione urbana caratterizzati dalla presenza di elementi fisici o visuali connotanti l'ingresso alla città, quali viali alberati, con visuali ecc. I criteri progettuali per la tipologia indicata sono orientati alla tutela e alla riqualificazione dell'integrità e della riconoscibilità degli ingressi e dei fronti urbani attraverso interventi diretti sulla ridefinizione dei margini, al contenimento dei processi di diffusione e saldatura urbana e alla mitigazione degli impatti

Strada di interesse paesaggistico. Si tratta di una viabilità che attraversa contesti rurali di rilievo paesaggistico. La qualificazione implica da una parte la creazione di visuali verso elementi morfologici rilevanti, dall'altra la schermatura, tramite alberature, degli edifici produttivi e agricoli di scarsa qualità

STRADA DI INTERESSE PAESAGGISTICO

Stato di fatto

Azioni

| | | | | | | | | | |
|--------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Interventi sul Territorio | T1 | T2 | T3 | T4 | T5 | T6 | T7 | T8 | T9 |
| Interventi sul Paesaggio | P1 | P2 | P3 | P4 | P5 | P6 | P7 | P8 | P9 |
| Interventi sul Verde | G1 | G2 | G3 | G4 | G5 | G6 | G7 | G8 | G9 |
| Interventi sull'Infrastruttura | I1 | I2 | I3 | I4 | I5 | I6 | I7 | I8 | I9 |

Progetto



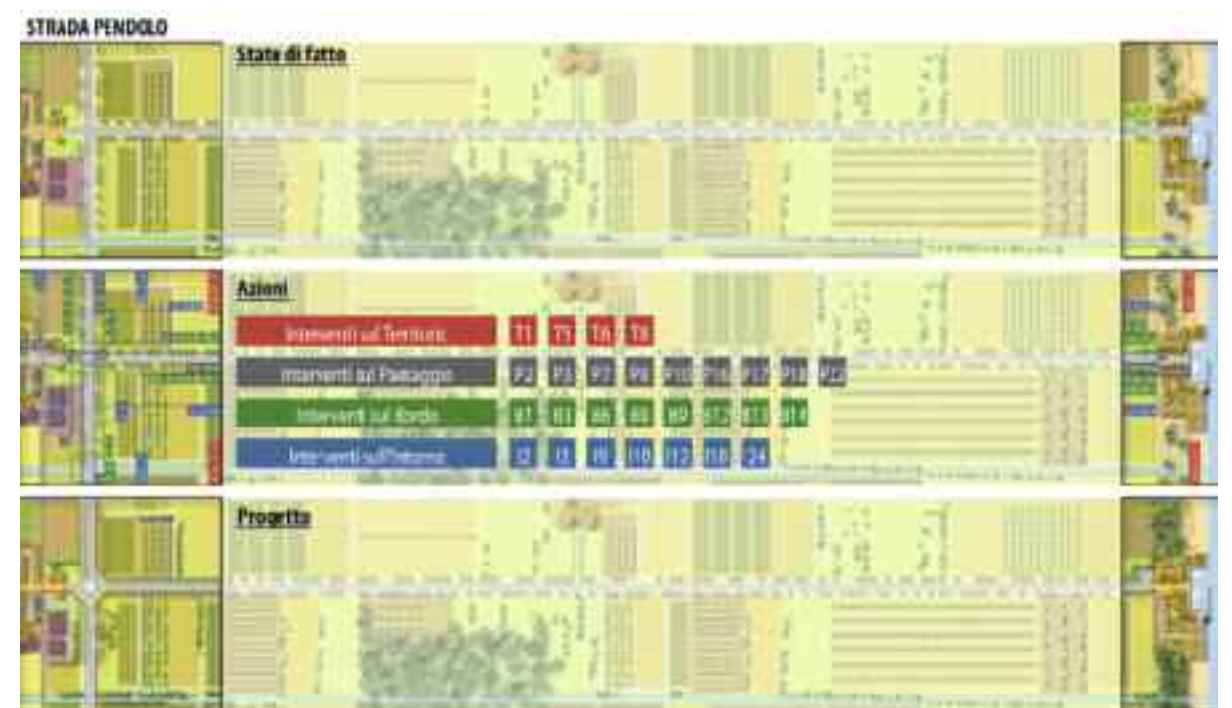
La strada del paesaggio agrario infrastrutturato. Viene considerata una tipologia viabilistica che attraversa ambiti rurali a urbanizzazione mista. La qualificazione avviene attraverso alberature schermanti verso gli edifici e gli spazi produttivi, nonché verso le aree agrarie occupate da serre di carattere provvisorio. Nei tessuti residenziali viene previsto il rafforzamento della mobilità debole grazie alla creazione di passaggi pedonali in prossimità delle fermate del trasporto pubblico. Ove possibile vengono previsti filari alberati per evidenziare l'orditura della struttura viabilistica

La strada parco. La qualificazione di questa particolare tipologia viabilistica che attraversa ambiti paesaggistici di notevole interesse, avviene tramite divisioni della carreggiata stradale per migliorare la sicurezza dei punti critici o per enfatizzare scorci paesaggistici. Per tutti i casi in cui le strade parco attraversano paesi di piccole dimensioni l'intervento prevede sistemi di rallentamento quali il rialzamento della carreggiata con inserimento di aree verdi ed elementi di arredo urbano



La strada dei tessuti insediativi lineari. Si tratta di strade che attraversano tessuti insediativi lineari continui a prevalente funzione residenziale, contesti caratterizzati da bassa densità in cui le connotazioni agricole hanno lasciato spazio a elementi tipici della periferia urbana. La qualificazione prevede interventi orientati alla mitigazione dei fenomeni di saldatura tra centri limitrofi grazie a interventi di riqualificazione delle aree agricole interstiziali e di trattamento dei margini stradali

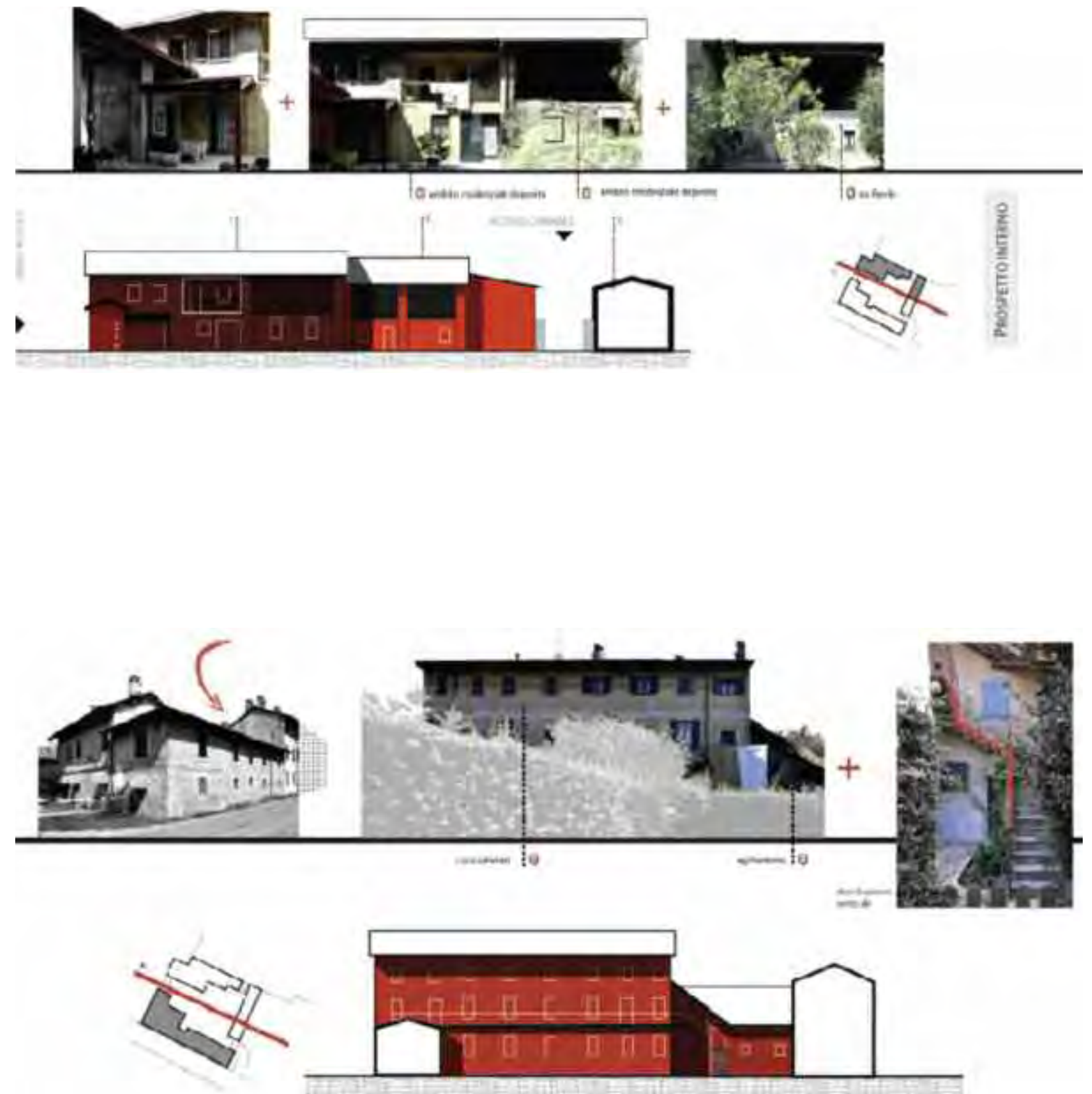
La strada pendolo. La tipologia viabilistica include assi di collegamento tra paesi dell'entroterra e la strada litoranea. La qualificazione avviene tramite il potenziamento dei percorsi di mobilità dolce e il rafforzamento dei nodi tra strade ortogonali grazie all'inserimento di rotonde verdi e sistemi di attraversamento pedonale e piazze panoramiche





Stato di fatto, rapporto con il contesto.
 Ogni complesso rurale è stato scomposto rispetto ai principali parametri di indagine analitica, restituendo informazioni rispetto allo stato conservativo, al valore architettonico, al sistema di accessi e relazioni con lo spazio aperto, fondamentali per orientare la fase progettuale

A fronte
Ricostruzione fotografica dei prospetti. Il rilievo diretto di ogni complesso rurale ha consentito la dettagliata restituzione e ricostruzione fotografica dei prospetti degli edifici fornendo materiali importantissimi per la costruzione delle Linee Guida: sono state così individuate le specifiche suddivisioni funzionali delle strutture, gli accessori e le superfetazioni esistenti





Valutazione qualitativa degli elementi architettonici. La matrice riassume una valutazione qualitativa degli elementi architettonici di ciascuna cascina stabilendo il livello di coerenza rispetto al contesto storico rurale a cui fanno riferimento



Fase meta-progettuale: preliminari criteri di intervento. Sulla base delle informazioni ottenute dalla fase conoscitiva, sono state individuate le prime Linee Guida di intervento per le cascine considerate, evidenziando per ciascuna elementi da mantenere e valorizzare, spazi da convertire o riqualificare e strutture da demolire

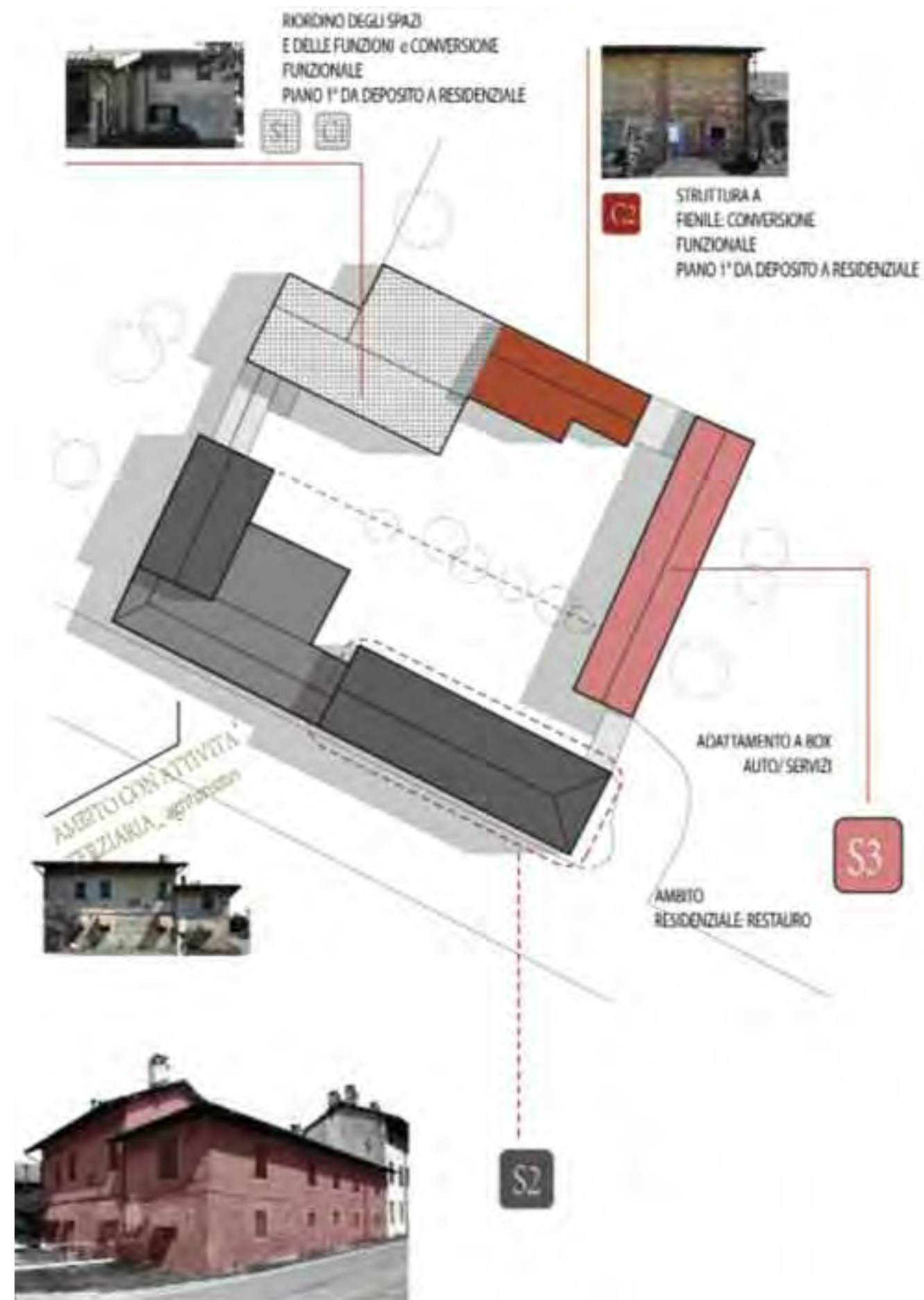
| | 1° | 2° | 3° | 4° |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Piano terra MO (sp. totali) | A. 94 mq (senza portici) B. 62 mq | 83 mq | 129 mq | A. 140 mq B. 90 mq (portici) C. 80 mq (portici) |
| Piano terra funzioni | A. Residenza/ deposito (R) B. Serale/ deposito (AC1 AC2) | deposito AC1 AC2 | deposito R, T AC1 | A. Laboratorio (R) 30 mq B. Sala di progettazione (R) 30 mq C. Sala di progettazione (R) 30 mq |
| Piano primo MO (sp. totali) | A. 94 mq B. 43 mq | 83 mq | non presente | A. 140 mq B. 90 mq (portici) C. 80 mq (portici) |
| Piano primo funzioni | A. Residenza/ deposito (R) B. Serale/ deposito (AC1 AC2) | deposito AC1 AC2 | non presente | A. Laboratorio (R) 30 mq B. Sala di progettazione (R) 30 mq C. Sala di progettazione (R) 30 mq |
| Piano secondo MO (sp. totali) | non presente | non presente | non presente | non presente |
| Piano secondo funzioni | non presente | non presente | non presente | non presente |
| Totale MO (sp. totali) 1.337 mq | 177 mq U.C.A. | 166 mq U.C.A. | 129 mq U.C.A. | 170 mq U.C.A. |
| Da segnalare | La struttura viene funtionalizzata mediante deposito, serale, portici. | La struttura su tre livelli viene adibita ad deposito di materiale, deposito, serale, portici, e deposito, laboratorio, sala di lavoro. | La struttura sulla facciata nord è adibita ad deposito. La struttura al piano terra non è adibita ad deposito, ma a sala di lavoro, deposito, sala di lavoro. | |

| | 1° | 2° | 3° | 4° |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Piano terra MO (sp. totali) | A. 94 mq (senza portici) B. 62 mq | 83 mq | 129 mq | A. 140 mq B. 90 mq (portici) C. 80 mq (portici) |
| Piano terra funzioni | A. Residenza/ deposito (R) B. Serale/ deposito (AC1 AC2) | deposito AC1 AC2 | deposito AC1 AC2 | A. Laboratorio (R) 30 mq B. Sala di progettazione (R) 30 mq C. Sala di progettazione (R) 30 mq |
| Piano primo MO (sp. totali) | A. 94 mq B. 43 mq | 83 mq | non presente | A. 140 mq B. 90 mq (portici) C. 80 mq (portici) |
| Piano primo funzioni | A. Residenza/ deposito (R) B. Serale/ deposito (AC1 AC2) | deposito AC1 AC2 | non presente | A. Laboratorio (R) 30 mq B. Sala di progettazione (R) 30 mq C. Sala di progettazione (R) 30 mq |
| Piano secondo MO (sp. totali) | non presente | non presente | non presente | non presente |
| Piano secondo funzioni | non presente | non presente | non presente | non presente |
| Totale MO (sp. totali) 1.337 mq | 177 mq U.C.A. | 166 mq U.C.A. | 129 mq U.C.A. | 170 mq U.C.A. |
| Da segnalare | Da segnalare edificio A e conversione edificio B. | Conversione funzionale del fronte B/C su un solo livello. | Adeguamento o modifica del piano terreno (attualmente/previsto). | |

Ripartizione funzionale: stato di fatto. Ripartizione funzionale del complesso rurale allo stato di fatto

Criteri di ridefinizione funzionale e strutturale. La matrice individua indicazioni progettuali specifiche prevedendo ambiti di recupero e di conversione funzionale rispetto allo stato attuale

A fronte Fase progettuale. Elementi di progetto e riorganizzazione funzionale del complesso rurale



▶ TAMPONAMENTI ESTERNI MATERIALI



TIPO_1 MURATURA IN LATERIZIO

M1

(più comune) Dispositivo per cura ornamentale, senza ordine nella posa delle teste/ dorso del mattone. Piccola esatta.



TIPO_2 MURATURA MISTA

M2

Disposizione per cura ornamentale senza ordine del laterizio, con integrazioni di pietre di piccole-medie dimensioni.



SOLUZIONE NON COERENTE

Avanzamento estetico in invaso

▶ TAMPONAMENTI ESTERNI FINESTRE



Le aperture, realizzate in fase con il tamponamento sono solitamente di dimensioni ridotte (essendo rivolte verso l'interno della caserma). Non prevedono telai in pietra. Le infestate sono in ferro battuto.



PER GLI INTERVENTI DI RISISTEMAZIONE DELLE APERTURE SULLISTE L'OBBLIGO DI MANTENIMENTO DEL RAPPORTO TRA PIENI E VUOTI, E DI UTILIZZO DEI MATERIALI TRADIZIONALI

Abaco dei materiali. Materiali e finiture per orientare gli interventi di recupero e rifunzionalizzazione

Buone pratiche. Soluzioni consigliate, interventi ammessi per un recupero armonico dei complessi rurali

COPERTURA E FALDE



MANTO DI COPERTURA



INTERVENTI DI MODIFICA DELLA FALDA AMMESSI



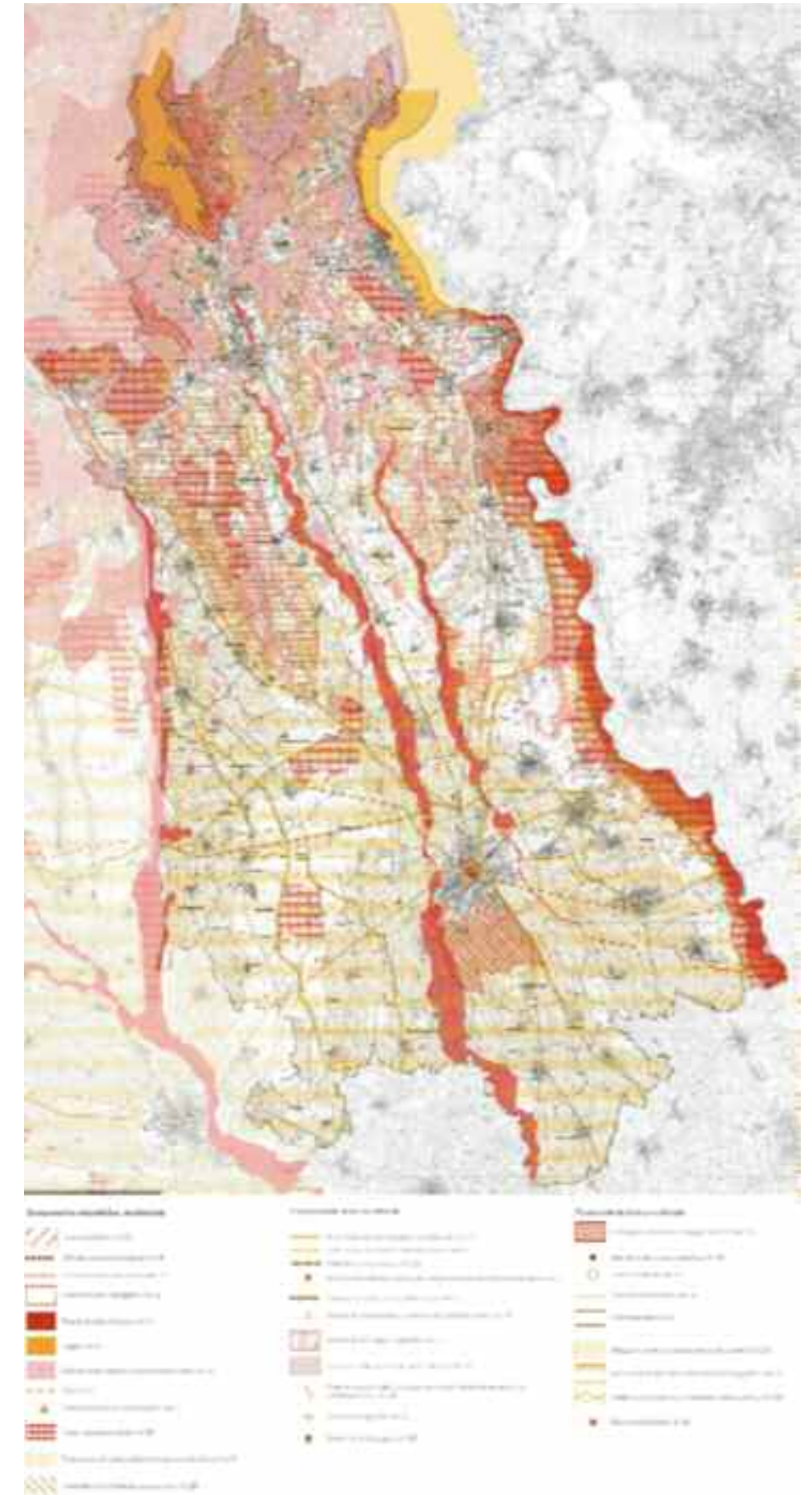
22. Novara: adeguamento e aggiornamento del Piano Territoriale Provinciale (2011-2012)



La definizione di un adeguato quadro strategico di scala territoriale non può prescindere dalla formazione di un cogente quadro conoscitivo che sia in grado di cogliere e rappresentare le essenziali peculiarità di un territorio. La redazione della componente conoscitiva è infatti, soprattutto nella pianificazione territoriale d'area vasta, passaggio fondamentale e indispensabile per l'individuazione di temi progettuali che abbiano capacità e forza di esprimere un obiettivo e una strategia univoca e chiara per un territorio ampio come quello provinciale. Partendo da questo principio, nell'aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Territoriale Provinciale della provincia di Novara, è stata ideata una lettura puntuale del territorio che ne consente una facile comprensione e gestione dei caratteri peculiari. Sono stati osservati nel dettaglio tutti gli elementi costitutivi non solo dal punto di vista fisico, ma anche da quello socio-economico e normativo. Partendo dalla scala regionale e interregionale, e scendendo poi a livello provinciale, sono state ricostruite le diverse normative che disciplinano il governo del territorio, le caratteristiche dell'assetto infrastrutturale in tutte le sue componenti definendone l'ordine gerarchico, le componenti del sistema ambientale identificando nel dettaglio tutti i vincoli e i beni paesaggistici che costituiscono l'assetto naturale della provincia novarese, e infine le peculiarità della struttura insediativa e socio-economica, il tutto al fine di costruire un quadro analitico e

conoscitivo globale e omnicomprensivo a supporto della costruzione di opportune strategie di sviluppo territoriale. Alto è il valore strategico connesso all'adeguamento della cartografia: la ridefinizione del Piano Territoriale della provincia si struttura nel forte e diretto rapporto con i comuni, in un territorio in cui l'attuazione delle previsioni è di grande difficoltà, proprio per l'esistenza di più livelli di normative e regole. Lo strumento elaborato si propone così come mappa d'azione a stretto contatto con l'attività di pianificazione ordinaria dei comuni, e di supporto all'attività di coordinamento che solo la scala vasta può esercitare. Il disegno delle tavole assume così una connotazione fortemente strategica, capace, pur nella completezza delle informazioni rilevate e disegnate, di selezionare i temi e i progetti pronti, attuabili e attorno ai quali sia costruibile il consenso degli attori in campo. Solo così le potenzialità dello strumento sono espresse e sono evidenti: proprio in un momento in cui il ruolo della provincia sembra non essere chiaro, lo strumento è stato elaborato ridando forza alle componenti di disegno, di assetto e di governo dei fenomeni che il coordinamento può conferire, in una regione particolare come il Piemonte, dove il quadro della pianificazione e della strumentazione risale a epoche differenti e non più corrispondenti alla conformazione attuale del territorio; oltre a ciò, sono evidenti la forza e il coraggio che lo strumento esprime verso il coordinamento della pianificazione e delle scelte per il territorio.

Analisi del Piano Paesaggistico Regionale.
Le componenti naturalistiche, ambientali, storiche e culturali individuate dal Piano Paesaggistico Regionale vengono sintetizzate nel quadro conoscitivo rispetto al livello di prescrittività assegnato dall'apparato normativo del Piano Regionale: indirizzi, direttive e prescrizioni



23. Basiglio (MI): Regolamento Edilizio (2013)

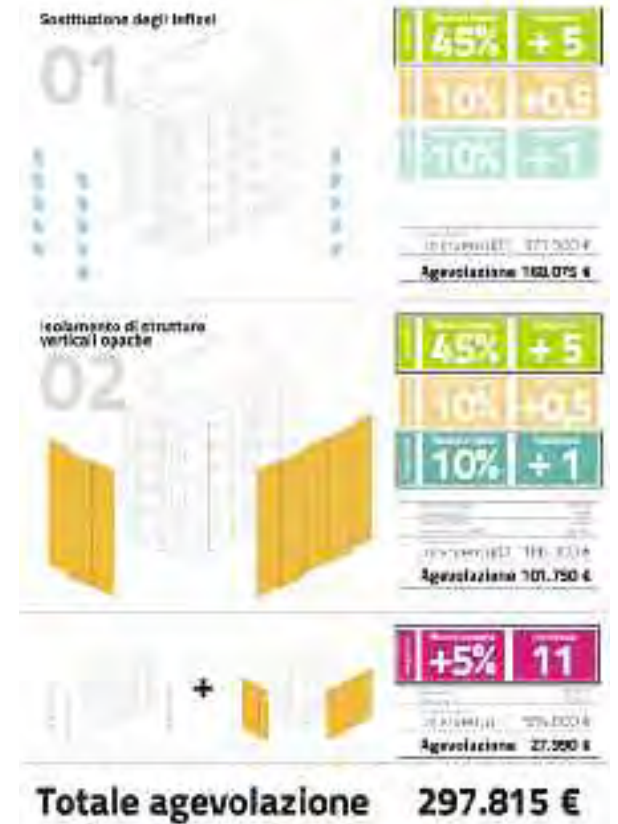


L'amministrazione comunale di Basiglio, a seguito dell'approvazione del PGT, ha deciso di elaborare il nuovo Regolamento Edilizio. Lo strumento si articola in tre parti: una prima sezione dedicata all'insieme dei soggetti che partecipano all'iniziativa edificatoria, una seconda sezione dedicata alle modalità e ai processi amministrativi fondamentali e infine l'identificazione delle principali disposizioni tecniche ed estetiche che regolano l'attività edilizia vera e propria. Una parte consistente del Regolamento Edilizio è inoltre dedicata alla descrizione e alla identificazione di modalità di intervento specifiche in tema di efficientamento energetico del patrimonio edilizio: una tematica indispensabile per concretizzare l'idea di "Città Sostenibile" promossa dall'amministrazione comunale e sviluppata dal regolamento attraverso norme prescrittive, consigli e buone pratiche, capaci di regolamentare e guidare gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione degli edifici. Il trattamento delle tematiche inerenti all'efficientamento energetico è stato definito sulla base di specifici

approfondimenti in merito alle numerose esperienze internazionali e nazionali in tema di quartieri sostenibili e sostenibilità, fornendo quindi esempi concreti che potessero essere di stimolo alla buona progettazione. Ma il regolamento non è esclusivamente orientato alle regole del "costruire sostenibile": il regolamento si occupa anche di definire le modalità di destinazione del "Fondo Energia" previsto dal PGT, premiando in maniera distinta le modalità di intervento, l'utilizzo di materiali ecocompatibili, il superamento di valori qualitativi minimi individuati e l'integrazione tra diverse soluzioni. Infine, il regolamento stabilisce criteri di trasformazione e progettazione di manufatti e opere dello spazio pubblico, dello spazio privato e il rapporto tra edificato e spazi aperti. Basiglio, infatti, e in particolare il quartiere di Milano 3, per la sua morfologia, per la composizione degli spazi verdi, per l'unitarietà e la riconoscibilità dei propri edifici, necessita di interventi che rispettino le peculiarità attuali in modo da non perdere quei segni che caratterizzano e rendono riconoscibile il quartiere.

| intero edifici, unità immobiliari indipendenti | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Finanziamento intervento singolo 10% | |
| <input type="checkbox"/> Installazione per la diffusione della luce naturale | +0 |
| <input type="checkbox"/> Installazione schermature esterne allungamento | +1 |
| <input type="checkbox"/> Isolazione del coltello di acqua potabile | +1 |
| <input type="checkbox"/> Impianto sistemi di regolazione a sistema di riscaldamento | +1 |
| <input type="checkbox"/> Installazione dispositivi per la contabilizzazione energetica | +1 |
| <input type="checkbox"/> Azioni per affollamento degli impianti sanitari | +1 |
| <input type="checkbox"/> Azioni per la riduzione del consumo energetico | +1 |
| Finanziamento intervento singolo 20% | |
| <input type="checkbox"/> Interventi per trattamento dell'umidità | +0 |
| <input type="checkbox"/> Installazione sistemi solar passivi | +0 |
| <input type="checkbox"/> Conservazione parti ferree | +0 |
| <input type="checkbox"/> Installazione dispositivi ventilazione meccanica controllata | +0 |
| <input type="checkbox"/> Recupero della acqua piovana | +0 |
| <input type="checkbox"/> Installazione impianti per la produzione di energia elettrica rinnovabile | +0 |
| <input type="checkbox"/> Installazione impianti ferreo ad alta conduttività | +0 |
| <input type="checkbox"/> Installazione impianti ferreo ad alta conduttività con impianti centralizzati | +0 |
| <input type="checkbox"/> Installazione di parti in fusco temporale | +0 |
| Finanziamento intervento singolo 40% | |
| <input type="checkbox"/> Interventi per il trattamento di strutture verticali di spazio | +0 |
| <input type="checkbox"/> Interventi per la realizzazione di tetti verdi | +0 |
| <input type="checkbox"/> Interventi per la realizzazione di tetti verdi | +0 |
| <input type="checkbox"/> Sostituzione e inibizione a serbatoio | +0 |
| <input type="checkbox"/> Recupero acqua reflua domestica | +0 |
| <input type="checkbox"/> Azioni per la riduzione del inquinamento da nubi | +0 |
| <input type="checkbox"/> Installazione impianti solar termici | +0 |
| <input type="checkbox"/> Installazione impianti per la produzione di acqua rinnovabile | +0 |
| Utilizzo Fondi Energia pubblici e privati | |
| <input type="checkbox"/> + 10% di costo di gestione pubblica | +0,5 |
| Superamento dei requisiti minimi richiesti | |
| <input type="checkbox"/> + 10% del costo di gestione pubblica | +1 |
| Integrazione | |
| <input type="checkbox"/> + 10% del costo di gestione pubblica | +1 |
| <input type="checkbox"/> + 10% del costo di gestione pubblica | +1 |
| <input type="checkbox"/> + 10% del costo di gestione pubblica | +1 |

Meccanismi di incentivazione. Lo schema evidenzia le modalità di destinazione del Fondo Energia introdotto dal PGT e il meccanismo di accesso agli incentivi sulla base delle modalità di intervento previste, sull'utilizzo di materiali ecocompatibili e del superamento dei requisiti minimi richiesti in termini di efficienza energetica degli edifici



24. Verano Brianza (MB): progetto per l'area AT22 (2013-in corso)



Il progetto per l'area AT22 rappresenta la definizione delle regole per l'attuazione di un ambito complicato inserito nel Piano di Governo del Territorio di Verano Brianza. È un'area produttiva, inserita nel piano con lo scopo di riqualificare una porzione del territorio in cui nel tempo piccole realtà e piccoli edifici si sono inseriti, in un processo tipico per l'area, generando una frammentazione molto rilevante del sistema insediativo. Le piccole proprietà, i tanti lotti di terreno e la densità del sistema produttivo hanno avuto ripercussioni importanti sulla circolazione, afflitta dalla presenza di tanti accessi e da un sistema viabilistico confuso, non gerarchico e non ordinato.

La presenza di alcuni lotti ancora edificabili ha spinto il Piano di Governo del Territorio a ridefinire l'intero ambito, tentando una strada che, nell'urbanistica italiana, è sempre stata complessa, ossia il trasferimento volumetrico tra una proprietà e l'altra, con lo scopo di concentrare su alcuni ambiti il volume liberandone altri. Il trasferimento volumetrico consente di definire i luoghi sui quali devono essere costruiti gli edifici, concentrandoli così nei punti maggiormente serviti dalla viabilità, le aree per la realizzazione di parcheggi e dotazioni di cui una zona industriale necessita, gli ambiti per la concentrazione del verde di ambientazione e, soprattutto, permette di impostare unitariamente le regole della trasformazione e guidare, a mano a mano che le costruzioni avverranno, i singoli operatori in un unico progetto. La difficoltà dell'area e la particolare natura

di uno strumento di questo genere hanno permesso di sperimentare concretamente l'utilizzo di un disegno urbanistico per approfondire il funzionamento delle regole: attraverso le simulazioni di disegno sono state approfondite le modalità attuative dell'area, verificando il comportamento dei singoli operatori al suo interno e comprendendo, a seconda della loro maggiore o minore capacità di operare per concentrazioni volumetriche, l'esito del disegno complessivo. Il disegno governa così l'attuazione, seguendone i tempi e coordinando anche quali opere e quali oneri per il comune devono essere garantiti, in quali quantità, e realizzati secondo quali modalità e disegni.

L'attuazione si apre così alla capacità degli operatori di comprendere l'opportunità di agire secondo un disegno coordinato, di iniziativa pubblica, ma fortemente connesso con le reali ed effettive possibilità dei privati di attuarne i contenuti, vincendo la tradizionale separazione tra previsione e realizzazione effettiva, anticipando al momento della previsione tutte le difficoltà e problematiche tipiche dell'attuazione.

Il disegno che complessivamente nasce non ha particolari pregi compositivi: la natura dell'area e la complessità del sito, oltre all'ordinarietà del contesto, non permettono altro che un disegno attuativamente corretto, ordinato e soprattutto capace di guidare nel tempo dell'attuazione gli operatori, convincendoli a seguire regole urbanistiche e morfologiche nuove per il contesto.

Assetto planivolumetrico. Le volumetrie generate dai singoli lotti in cui è suddivisa l'area di progetto sono state organizzate e razionalizzate attraverso un disegno unitario, traduzione di una volontà di coordinamento dei differenti attori e volto alla minimizzazione del consumo di suolo. Il progetto prevede la concentrazione delle volumetrie in edifici messi a sistema attraverso un disegno regolato da allineamenti reciproci e con i fronti stradali esistenti e in progetto. Il progetto prevede la realizzazione di un elevato standard ambientale attraverso la progettazione di ampie aree trattate a verde, concepite come elementi di mitigazione dell'impatto visivo delle nuove volumetrie: le fasce piantumate sono affiancate da nuovi tracciati ciclopedonali, intesi come prolungamento della rete di mobilità lenta esistente, ma anche come connessione con il circuito di piste ciclabili in previsione alla scala sovracomunale. Parallelamente, la presenza di percorsi carrabili garantisce al comparto un'adeguata infrastrutturazione, elemento necessario per la connessione delle nuove attività con il proprio contesto di riferimento. Al contrario del circuito della mobilità lenta, la rete di trasporto su gomma è stata sospinta all'interno del tessuto edificato, evitando il posizionamento di parcheggi lungo la viabilità perimetrale





Il progetto è volto alla realizzazione di un ambito produttivo e commerciale, senza dover rinunciare alla qualità e all'efficienza degli spazi pubblici spesso ignorati durante la progettazione di ambiti simili. I due parcheggi grandi, quello a sud a servizio del complesso commerciale, il secondo centrale che serve tutti gli edifici produttivi, evitano la progettazione di parcheggi su strada, in modo da non ostacolare il traffico, e lasciano spazio al verde di mitigazione e agli spazi pedonali, spesso ignorati

Funzioni insediare e operazioni. All'interno dell'ambito di trasformazione trovano spazio volumetrie prevalentemente a vocazione produttiva (in viola), collocate nella parte nord del perimetro di progetto e servite dalla nuova strada passante in progetto. Lungo la via Comasina, in una posizione maggiormente appetibile dal punto di vista della visibilità e dell'accessibilità, è previsto un comparto a vocazione commerciale e ricettiva. A supporto delle attività insediare sono previsti tre parcheggi pubblici schermati da filtri alberati, posizionati all'interno del tessuto edificato e mai direttamente su strada



A fronte
Indicazioni progettuali. Dal punto di vista della composizione architettonica, è stata perseguita l'integrazione tra spazio edificato e non edificato, realizzata attraverso la previsione di volumetrie articolate secondo un preciso ordine compositivo, proponendo l'allineamento dei fronti e imponendo un criterio progettuale generale. Questo per conferire all'operazione riconoscibilità e unitarietà tipologica che la identifichino come intervento unico, non già come somma di parti, rendendo conto dello sforzo di coordinamento generale che ha accompagnato la sua concezione. In particolare è stato promosso un approccio di tipo morfologico, che si avvale di tracciati e giaciture desunte dal contesto antropico di riferimento come linee generatrici del nuovo assetto planimetrico in progetto

Concezione architettonica. Anche dal punto di vista architettonico è prevista la realizzazione di volumetrie omogenee e governate da precisi criteri compositivi. Nonostante le possibilità espressive siano limitate dalla vocazione funzionale prevista, si è cercato di regolamentare il linguaggio attraverso un repertorio formale semplice, ma rigoroso. La composizione dei fronti è articolata per fasce, prevedendo una parte basamentale, differenziata in quanto a cromatismo e consistenza materica rispetto al resto dell'edificio, nella quale saranno ricavate le principali bucaure per gli accessi e per i cancelli di carico e scarico merci, mentre nella parte superiore (paramento) saranno inseriti i serramenti per le finestrate, possibilmente uniformi in quanto a materiali e cromatismi. Al fine di soddisfare i requisiti imposti dalla scheda d'ambito dedicata all'aera in progetto, inoltre, gli edifici dovranno garantire il raggiungimento della classe energetica B alta, condizione necessaria per lo sviluppo delle SLP in previsione

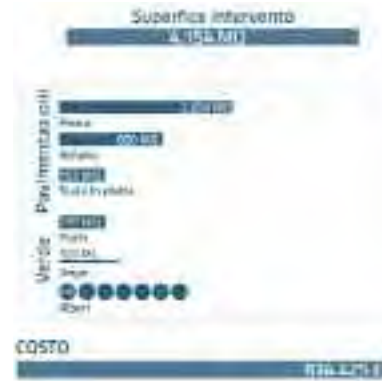
Assetto viabilistico e regole compositive. L'assetto viabilistico e gli aspetti compositivi sono stati concepiti in modo da contenere l'impatto del nuovo comparto sull'ambiente circostante, favorendo al contempo la connessione del tessuto edificato con il proprio contesto territoriale e antropico di riferimento. Per questo motivo è prevista la realizzazione di una strada passante interna al lotto, in grado di distribuire dall'interno tutte le volumetrie produttive. Le sezioni stradali sono state studiate in modo da assicurare il rispetto degli allineamenti dei fronti anche lungo la nuova direttrice carrabile, sottolineata dall'andamento delle pensiline degli edifici attestati su di essa. La gerarchia degli elementi in progetto è regolata da criteri dimensionali e dispositivi a carattere prescrittivo imposti ai soggetti attuatori al fine di perseguire i criteri di omogeneità e unitarietà che disciplinano l'intero ambito



2. ARCHITETTURA

1. Carrara: sistemazione dell'accesso pedonale alla spiaggia (2005-2006)
2. Cornaredo (MI): centro commerciale (2007)
3. Trezzo sull'Adda (MI): Sportello Unico per le Attività Produttive e Programma Integrato di Intervento per l'area del casello e per l'area della fornace (2007-2010)
4. Lainate (MI): Programma Integrato di Intervento per il nuovo polo ricettivo lungo la A8 (2008)
5. Rozzano (MI): Programma Integrato di Intervento per l'area plurifunzionale di via Manzoni (2008-in corso)
6. Roncello (MB): Programma Integrato di Intervento per il nuovo centro del paese (2009-2012)
7. Verano Brianza (MB): Programmi Integrati di Intervento per le aree Core, Montegrappa, Borgonovo (2010)
8. Pozzo d'Adda (MI): ampliamento e ristrutturazione edificio industriale (2010)
9. Inzago (MI): Piano attuativo pubblico per l'edilizia residenziale in cooperativa (2010-2011)
10. Rozzano (MI): edificio commerciale e terziario (2010-in corso)
11. Cassano d'Adda (MI): progetti e piani per il recupero dell'area dell'ex Linificio Canapificio Nazionale (2010-in corso)
12. Peschiera Borromeo (MI): Piano di recupero per la Cascina Deserta (2010-in corso)
13. Arcene (BG): masterplan per il recupero ambientale e insediativo della cava (2011)
14. Cassina de' Pecchi (MI): studio di fattibilità per il recupero della Cascina Bindellera (2011)
15. Cassina de' Pecchi (MI): studio di fattibilità per il nuovo centro polisportivo (2011)
16. Missaglia (LC): Programma Integrato di Intervento residenziale (2011-in corso)
17. Missaglia (LC): edifici residenziali sull'area del Programma Integrato di Intervento (2011-in corso)
18. Essaouira (Marocco): progetto preliminare per ville sul mare (2012)
19. Kiev (Ucraina), area metropolitana: studio di fattibilità per interventi di social housing (2012)
20. Minsk (Bielorussia), area metropolitana: progetto preliminare per shopping mall (2012)

1. Carrara: sistemazione dell'accesso pedonale alla spiaggia (2005-2006)



Il progetto di sistemazione dell'accesso alla spiaggia di Carrara si è strutturato rispondendo a due scopi: la definizione di un disegno nuovo per l'accesso pedonale alla spiaggia con la dotazione di arredo urbano necessario, e soprattutto la creazione di uno strumento attuativo capace di risolvere le situazioni di disordine che la commistione generata dalla presenza del porto, delle attività retro portuali, delle strutture commerciali connesse alla spiaggia hanno generato nel tempo. Situazione tipica della condizione di molti litorali italiani, sfuggita alla capacità della pianificazione e della gestione quotidiana di conferire ordine alle aree pubbliche, l'accesso attraverso il varco portuale di levante si è reso indispensabile per la messa in sicurezza di un passaggio pedonale in condizioni di forte conflitto con le attività portuali e retro portuali. Il progetto è stato così concepito come masterplan strategico per impostare il disegno complessivo della sistemazione, ma soprattutto per dotarsi di uno strumento di dialogo con i tanti attori coinvolti, dall'Autorità Portuale ai proprietari degli

esercizi commerciali lungo il percorso, dovendo chiedere a ciascuno di rinunciare a un pezzettino del proprio ambito, o di ridefinire il proprio affaccio, o di modificare esteticamente il proprio aspetto. Non facile, per un contesto così consolidato e pervaso, comunque, da un sentimento di qualità molto basso. Il masterplan strategicamente stimola la partecipazione al progetto dei vari attori lavorando sul disegno e sulle soluzioni di arredo proposte; in particolare, dimostra di saper utilizzare un progetto apparentemente solo di arredo e decoro urbano in funzione più territoriale, sebbene alla scala locale, aprendo nuove connessioni anche con i percorsi circostanti, disegnando nuove piazze e offrendo nuovi punti di vista sull'affaccio a mare. Oltre a ciò, il masterplan è stato utilizzato per gestire i rapporti tra i diversi enti coinvolti nella sistemazione: l'Autorità Portuale, proprietaria principale delle aree sulle quali insiste il passaggio; la Marina Militare, proprietaria di alcune strutture lungo la sistemazione, e il comune di Carrara, in una condizione di pianificazione particolare tra strumenti urbanistici comunali, strumenti

speciali e particolari come il piano del porto, e strumenti attuativi locali inerenti trasformazioni puntuali in corso. La sistemazione che ne è nata evidentemente sconta i diversi scopi per i quali è stata concepita, rinuncia così alla pretesa di usare materiali o arredi di particolare qualità e punta al controllo della qualità urbanistica complessiva dell'intervento, nella consapevolezza che l'apertura del varco ha consentito non solo la messa in sicurezza di un passaggio pericoloso per i tanti utenti della spiaggia ma ha sperimentato, attraverso l'uso di un masterplan, la collaborazione tra enti e strumenti di pianificazione differenti tra loro.

Inquadramento. Il progetto si localizza all'interno di un contesto disomogeneo caratterizzato dalla presenza del porto e delle relative attività di servizio e dal paesaggio del litorale



Planimetria di progetto. Il percorso pedonale si articola attorno a tre tracciati lineari composti attraverso un disegno non regolare. Alla fine di ciascun tratto lineare si sviluppa uno spazio interamente dedicato alla sosta



2. Cornaredo (MI): centro commerciale (2007)



Il piano attuativo per la sistemazione dell'area in cui si è insediato il nuovo centro commerciale di Cornaredo è stato utilizzato per coordinare le previsioni comunali e provinciali, trovandosi il centro commerciale direttamente su una strada provinciale. Lo strumento, che ha condotto alla costruzione, si è occupato di definire il disegno delle aree verdi, della nuova viabilità e delle opere in compensazione, quale il nuovo asilo previsto come standard qualitativo. Il centro commerciale si presenta come un volume rettangolare compatto di 120 x 80 metri, con un'altezza di 10 metri sui prospetti. La scelta condotta dal progetto prevede la localizzazione della struttura commerciale nella parte finale del lotto, ipotizzando la creazione di una fascia di mitigazione a verde di circa 20 metri con fronte continuo sulla strada S.S. n. 11 – via Milano – e uno spazio libero adibito a parcheggio fittamente alberato e pavimentato con erba-block. Un anello di verde profondo piantumato su tutto il perimetro del lotto crea una barriera naturale-ambientale che lo collega con i lotti

adiacenti e agli edifici esistenti e di futura costruzione. Al piano terra si trova una galleria illuminata zenitalmente, sulla quale si affacciano la sala vendita dell'ipermercato e dodici negozi, per uno sviluppo totale di 88 metri: è stata data molta importanza all'illuminazione naturale con lucernari a shed che, sia sulla galleria sia sulla sala vendita, favorisce sia il benessere delle persone sia il rilevante risparmio di energia. Il linguaggio architettonico pensato per l'aspetto interiore ed esteriore dell'edificio è caratterizzato dall'innovazione e dalla tradizione: l'innovazione con l'uso di materiali e tecnologie moderne, come le facciate ventilate, le vetrate isolanti, le vetrate a fissaggio puntuale e l'alluminio nei rivestimenti; la tradizione con l'uso del rivestimento in lastre di marmo, una materia naturale e dai significati storici, usato in due colori: giallo ocre e rosso terra che, coordinati con le zone vetrate e metalliche, creano un equilibrio cromatico innovativo. Le parti meno significative dell'edificio, nel retro, sono trattate con pannelli verticali con finitura in frantumato di

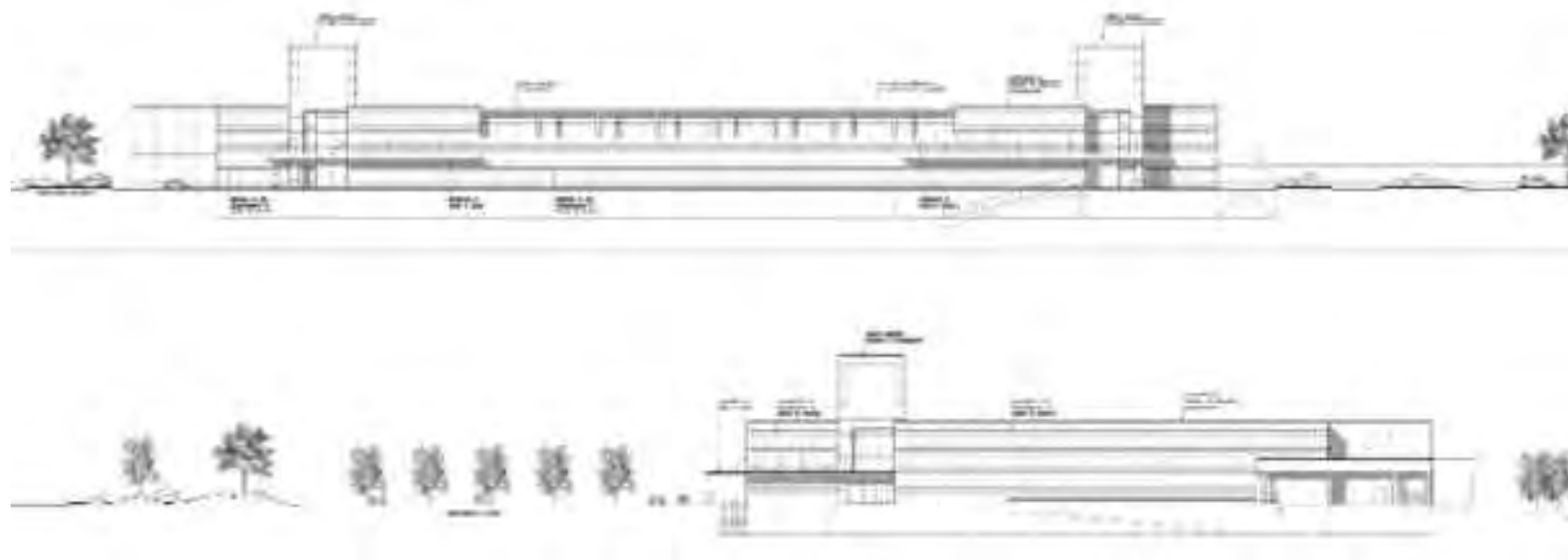
marmo di colorazione simile ai rivestimenti lapidei. La galleria interna è pavimentata in marmo e decorata con disegni geometrici utilizzando il marmo Botticino, Rosso Verona e Verde Alpi. La vetrata alta della galleria orientata a sud, fronte strada, è protetta da un portico che regola l'incidenza del sole durante la giornata. Di sera, nelle giornate invernali, è percepita come una finestra luminosa-trasparente che, insieme alle torri d'ingresso, sarà un segno visibile alle porte del comune di Cornaredo.

Inquadramento. Il progetto si affaccia direttamente sulla strada provinciale che separa gli ambiti residenziali, a nord, da quelli produttivi, a sud



Spazi esterni e centro commerciale. La qualità di un intervento è determinata anche dall'attenta progettazione degli spazi esterni. In questo caso si lega l'esigenza di una grande area parcheggio per il centro commerciale con la volontà di minimizzare gli impatti e portare qualità urbana. La scelta dei materiali per l'involucro esterno rende elegante un volume di notevoli dimensioni riducendo il rischio che rimanga anonimo





Prospetto fronte strada. Si sviluppa come una lunga parete parallela alla strada ai cui lati si trovano due torri. Essendo rivolto a sud, la galleria è illuminata naturalmente con ampie vetrate al centro del volume principale

Esterno dell'ambito vetrato

A fronte
Interno. La galleria commerciale



3. Trezzo sull'Adda (MI): Sportello Unico per le Attività Produttive e Programma Integrato di Intervento per l'area del casello e per l'area della fornace (2007-2010)



Il progetto per Trezzo sull'Adda è stato concepito per dare sede e spazio a numerose aziende, desiderose di insediarsi sul territorio del comune, per poterne sfruttare la localizzazione particolare, anche in seguito all'ampliamento e al miglioramento della dotazione infrastrutturale dell'autostrada. Il ricorso allo strumento dello Sportello Unico per le Attività Produttive è stato ritenuto necessario per coordinare la presenza di numerosi attori e per definire la presenza su un territorio più vasto di un'offerta economica e occupazionale di grande rilievo, comunque in un contesto particolare, in cui la pressione dell'urbanizzazione passata e recente ha lasciato spazio a un considerevole patrimonio ambientale. Oltre a ciò, il ricorso a uno strumento strategico e capace di agire attraverso momenti di confronto corali con tutti gli attori da coinvolgere è stato

indispensabile per rendere compatibile la trasformazione con il Piano di Governo del Territorio, in redazione in quel momento. Così, attraverso un meccanismo di visualizzazione e di anticipazione tramite l'uso dei masterplan, i due progetti si sono costruiti e integrati, sia nella loro concezione sia nel sistema delle compensazioni che hanno messo in atto, alle politiche di governo del comune e degli enti coinvolti. Per l'area attorno al nuovo casello autostradale, il progetto ha cercato una razionale distribuzione della volumetria prevista, in un ambito di dimensioni contenute e con tanti vincoli, al fine di salvaguardare il parco agricolo di interesse sovra locale previsto e il sito d'interesse archeologico ritrovato in un'area limitrofa. Il masterplan disegna un'ampia fascia ambientale di mitigazione e una distribuzione degli edifici tali da minimizzare

gli impatti visivi delle nuove costruzioni sull'ambito agricolo. Il sistema dei volumi previsti si articola attorno a diversi tipi di funzioni e destinazioni differenti da quelle offerte dal contesto: il progetto rappresenta infatti un'importante occasione di riqualificazione anche funzionale dell'area di via Cavour – destinata attualmente a funzioni prevalentemente residenziali –, definendo l'ambito di progetto come un episodio a carattere maggiormente urbano in cui si concentrano funzioni produttive tra cui un polo produttivo di alta qualità, un centro servizi per autotrasportatori, parallelamente all'acquisizione di aree per il parco. Vale, come per l'area della fornace, l'esclusione di attività commerciali e di logistica. L'attenzione alle tematiche ambientali si sviluppa secondo un doppio binario; da una parte, tramite la definizione di un elevato standard di aree verdi (15.000 metri

Inquadramento PII casello. L'area di progetto si localizza in prossimità del casello autostradale, ai margini dei confini comunali e lontano dal centro abitato



Masterplan PII casello. La razionale distribuzione dei volumi è il risultato di un'attenta valutazione dei limiti vincolistici dell'area, della prioritaria necessità di concretizzare la realizzazione delle opere viarie di snodo del casello e dalla volontà di reperire spazi adeguati per lo sviluppo delle attività previste





quadrati di verde di mitigazione e 25.000 metri quadrati di verde agricolo – tale da poter costruire il primo tassello per la creazione del parco agricolo), dall'altra, tramite la riduzione delle superfici degli ambiti a parcheggio a vantaggio della creazione di un'ampia fascia di verde che cinge l'area.

Il complesso degli edifici punta alla definizione di un polo a forte connotazione urbana, proprio per evidenziare le potenzialità che l'area, a ridosso del casello, ha in relazione all'intero territorio. Come nuova centralità, forte è la presenza di aree pubbliche e di uso pubblico, sia costruite sia aperte, e la composizione di un inedito mix funzionale coniuga funzioni più marcatamente urbane con funzioni a valenza territoriale, sperimentando proprio uno dei nodi urbani diffusi nel territorio a cui il progetto puntava.

L'ambito della fornace risponde ad esigenze

ambientali differenti. La concessione di volumetria aggiuntiva a quella già edificata nell'ambito storico della fornace dell'Adda nasce dalla necessità di richiedere in compensazione la sistemazione ambientale della cava retrostante, la naturalizzazione dell'ambito, la cessione di una considerevole superficie agricola, a verde e rinaturalizzata per aumentare la compattezza e la dotazione del cuore verde di Trezzo sull'Adda. Così, il masterplan sperimenta meccanismi di cessione compensativa, forzando gli operatori a prevedere consistenti cessioni di aree, a fronte dell'edificazione lungo la strada provinciale. Ampie fasce verdi e importanti mitigazioni evitano gli effetti vetrina tipici delle edificazioni lungo le strade degli anni passati; soprattutto, anche in questo caso, si punta all'individuazione di un mix funzionale di rilievo per esaltare la vocazione sia locale sia territoriale dell'area.

Inquadramento fornace. L'ambito di progetto è un'area isolata situata a metà strada tra i centri abitati di Trezzo sull'Adda, a est, e Busnago, a ovest



Masterplan fornace. Il masterplan si focalizza sulla ricerca di soluzioni progettuali orientate a una corretta mitigazione della trasformazione, operando una scelta puntuale delle essenze arboree per le diverse esigenze, mitigazione, ambientazione, rinaturalizzazione



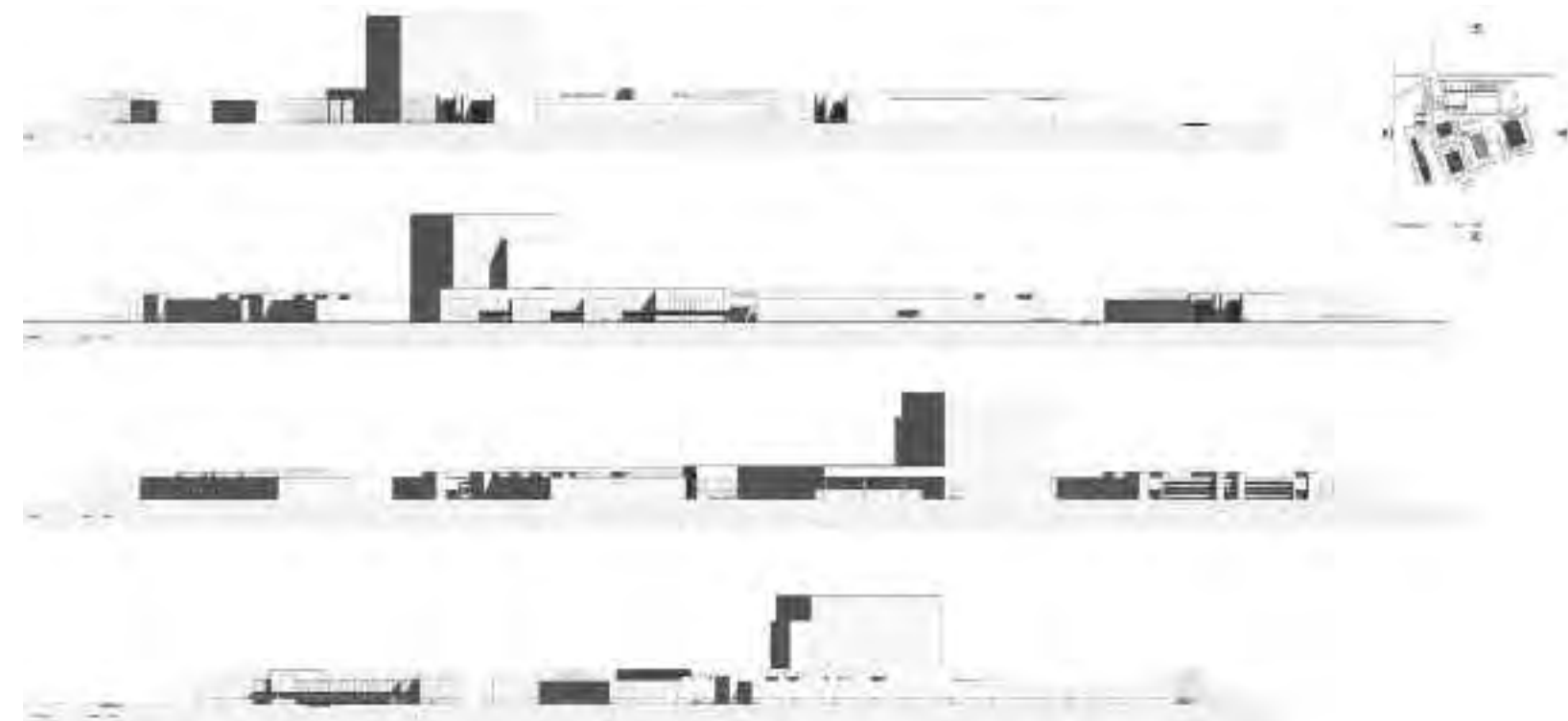
Fornace, sezioni

Fornace, masterplan. La trasformazione del territorio è definita da un processo in cui il progetto evolve e muta pur mantenendo una struttura sempre riconoscibile



Fornace PII, prospetti

Fornace PII, vista



4. Lainate (MI): Programma Integrato di Intervento per il nuovo polo ricettivo lungo la A8 (2008)



Il Programma Integrato di Intervento presentato trasforma un'area non utilizzata lungo la A8, da Milano a Varese e Malpensa, a poca distanza dall'area dell'Expo 2015, e prossima al casello autostradale di Lainate. L'area, apparentemente una delle tante aree di poco utilizzo e di nessuna qualità insediativa o ambientale, esprime un potenziale di grande rilievo: tra Malpensa e l'Expo, prossima alla città e a ridosso dei due nuclei di Lainate, tra il territorio dell'insediamento principale e l'area di Grancia e Barbaiana, può esprimere un ruolo di grande rilievo, come porta al paese, come nodo urbano centrale al sistema insediativo di Lainate e, superando la scala locale, come tassello di un sistema territoriale più complesso e più diffuso, dall'aeroporto alla città. Il rischio era quello di ripetere uno dei tanti interventi di sfruttamento dell'effetto vetrina che l'autostrada può offrire, soprattutto a causa del forte effetto attrattivo che la costruzione dell'area per l'Expo e la previsione dei transiti veloci da Malpensa a Milano proprio per l'evento fa supporre. Il progetto decide di insediare alcune funzioni di rilievo territoriale, trainate sia dalla manifestazione del 2015 sia dalla natura a grande scala del

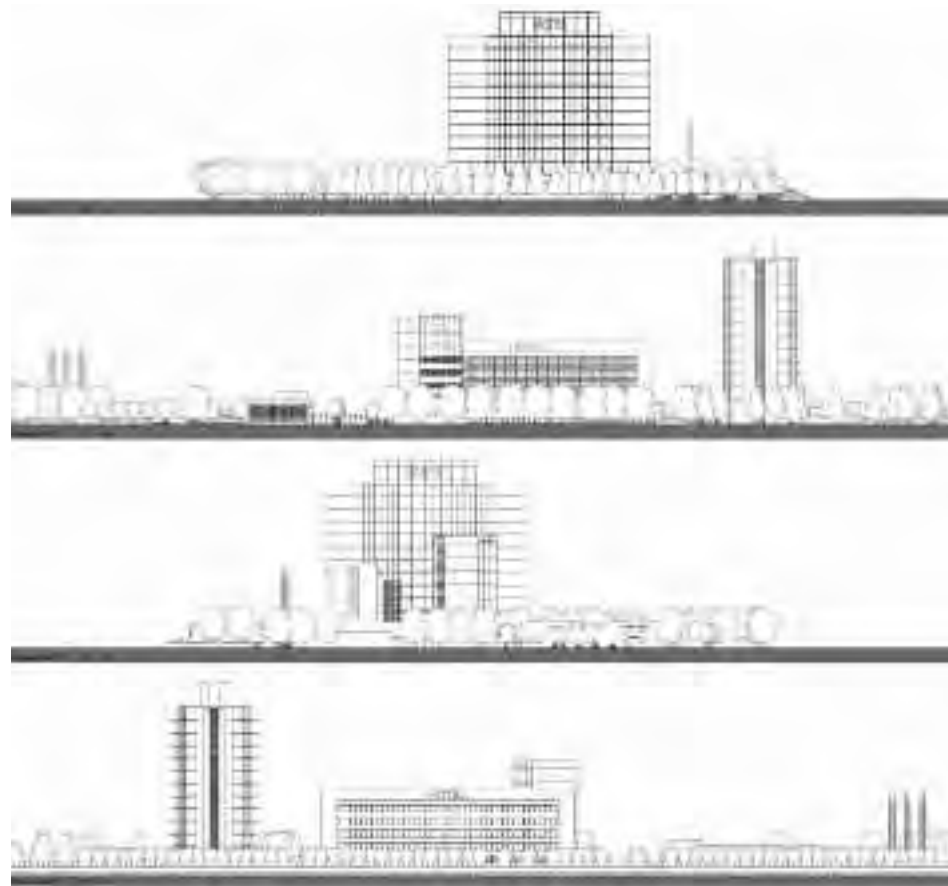
contesto in genere, dialogando alla scala locale, e costruendo una piccola, nuova, centralità urbana per il territorio di Lainate. Evitando così la costruzione di contenitori esclusivamente dedicati alle funzioni di grande rilievo, il progetto sceglie di disegnare una mappa del progetto in forma di area dalle forti connotazioni urbane: un boulevard centrale, largo, alberato, dotato di ampi spazi pubblici, struttura il disegno dell'area; sui due lati, si susseguono gli edifici delle funzioni previste, tra alberghi, aree commerciali, aree a servizio per la persona, centro congressi e funzioni più minute. Lo scopo è quello di articolare un'area urbana, di cerniera tra Lainate, l'autostrada, le frazioni del paese, in cui gli edifici concorrano alla costruzione di un contesto fortemente centrale e urbano. La dotazione di aree verdi e pedonali è considerevole; le connessioni con i sistemi pedonali e ciclabili da e per il paese sono garantite risonando il viadotto sopra la A8. L'insediamento ragiona pertanto sul ruolo di aree come questa lungo l'autostrada, in un contesto solo localmente e apparentemente decentrato: evita il rischio di farsi attrarre troppo proprio dall'autostrada e dai valori

territoriali che la stessa porta in sé e percorre la strada più attenta del contribuire proprio alla realizzazione di una nuova centralità in un territorio diffuso e privo di qualità, come centro di riagggregazione di ciò che si è disperso e luogo capace di ospitare funzioni territoriali in un tessuto in grado di dialogare con la scala locale e di offrire alla stessa occasioni di nuova centralità. Solo così è possibile mantenere il ruolo di grande scala che il corridoio infrastrutturale dell'autostrada porta con sé, rispettando la natura dei contesti e offrendo loro un aumento della qualità insediativa.

Planivolumetrico. Influenzata dalla presenza dell'autostrada, l'area si articola attraverso un disegno ortogonale, facilmente riconoscibile grazie alla disposizione delle piante degli edifici

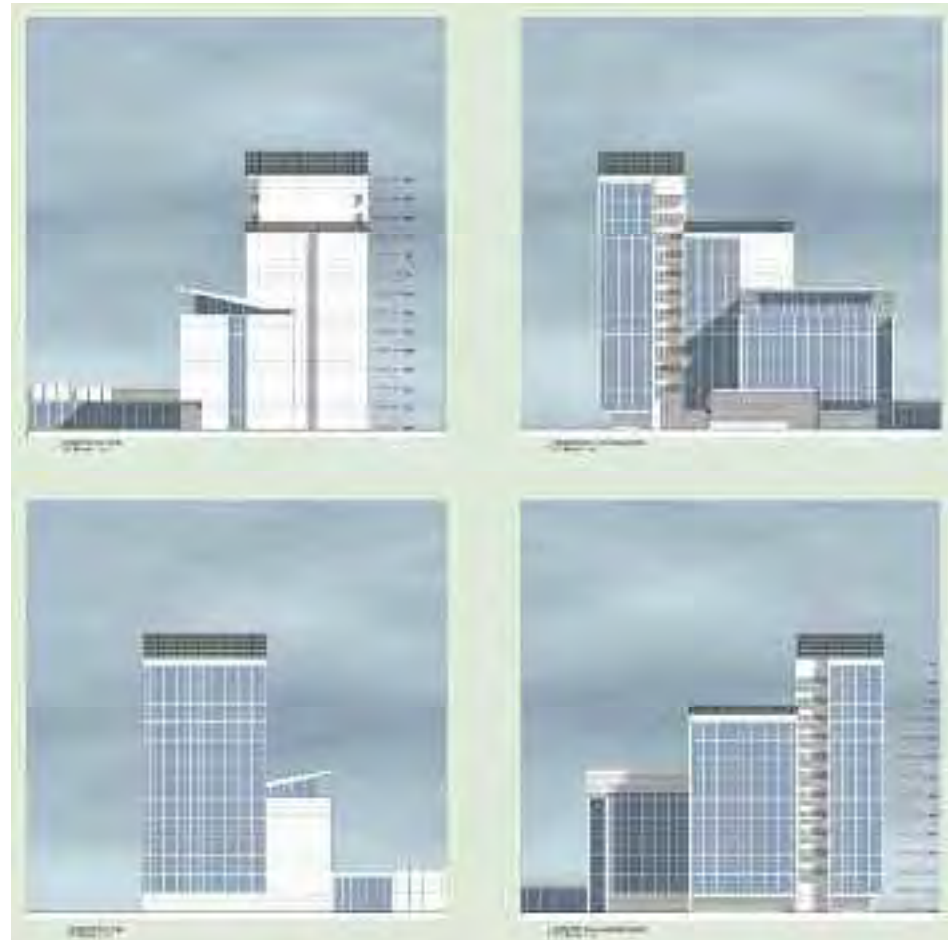
Inquadramento. L'intervento interessava un'area angusta e marginale delimitata per tutto il perimetro dalle infrastrutture viarie del casello autostradale di Lainate





Prospetti. Gli edifici articolano nello spazio le proprie volumetrie dando visibilità predominante alla struttura alberghiera a sud dell'area

Prospetti. Versione iniziale



Masterplan iniziale. Seppure con volumetrie diverse è facile individuare la struttura del disegno dell'area: il boulevard alberato, le aree parcheggio parallele all'autostrada, la disposizione ortogonale degli edifici e la presenza di ampi spazi pubblici rappresentano i materiali compositivi che strutturano l'intervento

Vista



5. Rozzano (MI): Programma Integrativo di Intervento per l'area plurifunzionale di via Manzoni (2008-in corso)



La progettazione del Programma Integrativo di Intervento di Rozzano ha inteso partecipare a un processo di riqualificazione puntuale delle aree ancora non utilizzate, o sotto utilizzate, o di scarsa qualità lungo l'asta di via Manzoni, un percorso che nel tempo, e soprattutto negli ultimi anni, ha assunto sempre maggiore importanza territoriale. Asse di collegamento tra Milano, Rozzano e Basiglio, si è strutturata come continuo prolungamento non solo delle connessioni viabilistiche tra la città e l'hinterland, ma come prosecuzione ininterrotta dell'edificazione, lungo la quale si sono succeduti alcuni tra gli episodi più rappresentativi dell'urbanistica milanese, tra grandi insediamenti popolari troppo lontani dalla città, interventi privati connotati tristemente un'epoca, insediamenti commerciali capaci di rubare la scena a molte aree centrali, come quella di Rozzano, troppo in sofferenza e senza significati particolari. La sezione di questo itinerario lungo via Manzoni è un succedersi di aree industriali, aree commerciali, aree dismesse, e tra queste l'ambito sul quale il Programma Integrativo di Intervento è stato progettato. All'angolo con via Brodolini, l'area era occupata da un fitto bosco, in realtà frutto della piantagione di alberi e arbusti negli anni cinquanta, mai tagliati e lasciati crescere in libertà. Già con una propria volumetria

riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente (il piano regolatore), l'area è stata ripensata per dialogare maggiormente non già con la città esistente, debole nel suo esprimere qualità, bensì con la città che lungo la strada ci si vorrebbe attendere: sbilanciata dalla presenza a nord del centro commerciale e a sud del complesso ospedaliero dell'Humanitas, via Manzoni esprime la potenzialità di diventare una strada a servizi, pubblici e privati, di qualità, ad arricchire un tessuto economico e urbanistico molto debole ma attraversato da flussi molto più che rilevanti e strutturante un itinerario territoriale di rilievo, appunto tra Milano e Basiglio attraverso Rozzano. Il progetto, a fronte della necessaria eliminazione del bosco, lavora in compensazione e riduce a quasi la metà la volumetria già riconosciuta dal piano regolatore: concepita per edificare sull'area insediamenti ben più estensivi, la norma vigente al momento della stesura del piano riconosceva all'area diritti edificatori abbondanti e per superfici industriali e commerciali di grande rilievo. Il progetto riduce la volumetria di quasi la metà; dialoga con il comune e con la provincia per l'identificazione di aree di rimboschimento all'interno del territorio comunale per circa il doppio della superficie di bosco persa; modifica le funzioni e i rapporti di copertura

dell'area, riconoscendo sul fronte la possibilità di costruire un primo ambito a servizi privati, commerciali e non, e un secondo ambito a supporto del complesso ospedaliero dell'Humanitas, con la costruzione di una residenza e di una foresteria. Alle spalle, sulle restanti due unità di intervento, il progetto conferma la funzione residenziale già esistente con una contenuta prevista espansione, funzionale alle residenze già costruite. Il piano dunque collabora alla riqualificazione dell'asta territoriale di via Manzoni: offre un consistente contributo in termini di opere pubbliche, con la sistemazione di tre incroci e soprattutto dell'incrocio principale, verso il centro di Rozzano, la sistemazione ambientale della roggia Pizzabrasa che scorre lungo il fianco nord dell'insediamento e la riqualificazione di un ex parcheggio industriale a sud dell'area. Il progetto, così, è concepito come strumento per la valorizzazione puntuale di un tassello capace di dialogare intensamente con il ruolo territoriale dell'asta, trasformando funzioni locali e di piccola portata in funzioni più appropriate per portare qualità e intensità di interesse lungo la strada, adeguando al contempo infrastrutture e servizi e compensando abbondantemente le perdite che l'edificazione, comunque, arreca al sistema ambientale preesistente.

Localizzazione dell'ambito di intervento.
Le trasformazioni previste dal Programma Integrativo di Intervento si collocano lungo via Manzoni, asse di collegamento primario tra Milano, Rozzano e Basiglio e corridoio di densificazione, nei recenti anni, di molte funzioni importanti a servizio e per il commercio



Planimetria generale. L'allineamento del lato nord lungo la roggia e la curvatura del fronte principale lungo via Manzoni





Planivolumetrico di insieme

Vista da sud

Vista da ovest, lungo il fronte nord. La riqualificazione della Roggia Pizzabresa





Vista da nord

A fronte

Prospetto ovest

Prospetto nord

Prospetto est

Prospetto sud



Prospetto 1/100



Prospetto 2/100



Prospetto 3/100



Prospetto 4/100

6. Roncello (MB): Programma Integrato di Intervento per il nuovo centro del paese (2009-2012)



Roncello è un comune di piccole dimensioni, nel settore nord dell'area Martesana Adda, a est della provincia di Milano. Ex comune a vocazione interamente agricola, Roncello ha subito la sorte che molti comuni di questa parte del territorio hanno subito: una forte espansione residenziale attorno al centro storico, piccolo, contenuto, dall'evidente aspetto agricolo e contadino. Questa crescita non ha permesso che il territorio si dotasse di sufficienti attrezzature e che il respiro stesso dell'espansione informasse di sé la struttura pubblica del comune. La piccola piazza della chiesa non è certo sufficiente per reggere il peso della nuova parte del paese, e la stessa costruzione del nuovo palazzo del municipio, su un'area decentrata rispetto al vecchio centro del paese, ha aumentato il senso di povertà di spazio pubblico e di luoghi di interesse e significato pubblico. Il progetto intende offrire una dotazione continua di spazi, luoghi di relazione, strutture per l'uso pubblico, spazi verdi. Interviene su una serie di aree centrali,

a ridosso della piazza della chiesa, in prossimità della cascina che chiude il lato sud, già oggetto di un progetto di riqualificazione, e sui terreni retrostanti, oltre che su una serie di aree più periferiche. Lo scopo del progetto è quello di aumentare la dotazione di aree libere, pubbliche, di relazione e attrezzate ad aumentare l'interazione pubblica tra le persone: per questa ragione, attua un trasferimento volumetrico tra queste aree, recuperando i diritti volumetrici delle aree centrali e spostandoli nelle aree più lontane, liberando spazio e disegnando la nuova rete di spazi pubblici. Il fulcro dell'intervento è la costruzione del nuovo municipio e il recupero del piccolo edificio della biblioteca: il progetto riflette sulla natura della costruzione di un'area pubblica e di un nuovo edificio pubblico, in un contesto stilisticamente così disordinato. Per questo, lavora sui caratteri tipologici essenziali che hanno nel tempo costruito il luogo, riproponendo alcuni elementi fondativi quali la torre civica, la piazza del comune, il portico, fondendoli con un analogo recupero

dei caratteri tipologici architettonici caratteristici: la facciata traforata in mattoni, i tetti spioventi dalla pendenza leggera, i portici. Ne nasce un complesso di grande rilievo e dal respiro di contenuta monumentalità: le strutture pubbliche, a partire dall'edificio del comune e della torre civica, esprimono la centralità dell'area e l'importanza delle funzioni che ospitano. Le aree aperte connettono tutti gli angoli interessati dal progetto con gli angoli del territorio esistente che solo così si risignifica. I volumi non realizzati sulle aree vengono spostati in contesti residenziali di più recente edificazione, pur aumentando anche per queste zone la dotazione verde e di connessione con il sistema delle piste ciclabili. Il progetto, in questo modo, dialoga con il territorio diffuso e gli offre la possibilità di una nuova, piccola centralità dal respiro monumentale e dalle forme capaci di risignificare l'intorno, sempre sfruttando le potenzialità dello sguardo urbanistico e territoriale con il quale guardare il progetto di architettura.

Inquadramento. Il Piano Integrato di Intervento prevede differenti progettualità che includono sia aree centrali del territorio comunale sia aree periferiche. La possibilità di reinventare un'area centrale del territorio diviene pertanto, in un paese carente di spazi dedicati alla collettività, l'occasione fondamentale per dare continuità e organicità alla rete degli spazi pubblici e di aggregazione



Prospetti. Il profilo dei nuovi edifici è armonioso si inserisce correttamente nel contesto del paese. La torre civica ergendosi in contrasto al campanile diviene nuovo landmark del territorio comunale

Municipio, prospetti e sezioni. L'edificio è costituito da due volumi distinti: il primo orizzontale, il secondo verticale. Il progetto propone un mix di elementi tipici di un centro storico, quali il porticato ad arcate, e di elementi più moderni come le facciate che compongono la torre





Masterplan. Il progetto prevede la ristrutturazione della corte preesistente e dell'edificio antistante. Vengono inseriti inoltre due nuovi edifici a L a ovest, adibiti ad ospitare le nuove funzioni pubbliche e a sud-est l'edificio residenziale. Lo spazio pubblico si disegna in negativo rispetto ai pieni degli edifici in progetto. Al centro di tutto il progetto, la torre del municipio, centro degli assi lineari che disegnano spazi pubblici, edifici, viali alberati e prospettive



Materiali per la torre. Si prevede l'utilizzo di materiali tradizionali, come laterizio, rame, legno



Vista a volo d'uccello dello spazio pubblico di fronte all'edificio del municipio
Vista della piazza pubblica



Vista del parco
Vista dello spazio pubblico. In primo piano, un fondale a chiusura dello spazio pubblico



Edificio residenziale. I materiali e il trattamento dei diversi elementi esterni, quali terrazzi, aperture, corpi scala, coperture, danno varietà a volumi semplici e lineari

Edificio residenziale, prospetti



Materiali. Legno, intonaco, laterizio



Edifici residenziali. All'interno dell'area periferica ad est, il Piano Integrato di Intervento prevede la realizzazione di sei edifici residenziali di tre piani fuori terra. La scelta dei materiali e degli elementi compositivi rende unitarie le diverse parti del progetto

7. Verano Brianza (MB): Programmi Integrati di Intervento per le aree Core, Montegrappa, Borgonovo (2010)



La volontà dell'amministrazione comunale di anticipare alcune scelte progettuali del Piano di Governo del Territorio, per testare immediatamente la capacità del territorio di rispondere a stimoli di trasformazione si struttura nella proposta di tre programmi integrati di intervento, elaborati parallelamente alla stesura del Piano di Governo del Territorio. Molta importanza riveste il tentativo di anticipare scelte progettuali già presenti in un piano urbanistico: la sperimentazione permette di testare il sistema di regole, norme e disegno che il piano stesso costruisce; permette di verificare la capacità del contesto di rispondere al progetto e degli operatori di metterlo in atto; permette infine al piano di monitorare gli effetti dei progetti e della loro eventuale realizzazione, per assorbitarne eventuali negatività e massimizzarne gli aspetti positivi. L'uso del masterplan per i tre progetti ha permesso di anticipare anche la realizzazione formale dei progetti: proprio lavorando sull'essenza del

masterplan come strumento, in grado di visualizzare le trasformazioni e gli effetti morfologici delle regole definite dal progetto stesso, i tre progetti sono disegnati su regole morfologiche, tipologiche, infrastrutturali e urbanistiche più in genere; dialogano con le istanze attuative che il territorio esprime e riportano la loro scelta all'interno del PGT, che dunque comprende l'impatto delle regole, delle normative, delle scelte urbanistiche puntuali (quali indici e volumetrie). Oltre a ciò, l'uso del masterplan consente di visualizzare e di costruire il consenso su una simulazione di ciò che proprio il rispetto delle regole puntuali e l'inserimento nel contesto generale urbanistico permettono di costruire. I tre masterplan propongono la trasformazione di tre ambiti del tutto differenti: la cava Borgonovo è un ambito di sfruttamento del sottosuolo del tutto tipico, situato nel settore occidentale del comune, in prossimità di insediamenti industriali e

Masterplan del Programma Integrato d'Intervento denominato "Core". Mix funzionale caratterizzato da tre unità di intervento. La prima unità, situata nello spicchio a nord-ovest dell'intera area e in prossimità della rotonda di nuova realizzazione, si distingue per la presenza di una struttura commerciale con un piano fuori terra e un'altezza massima di 6 metri. Le altre due unità d'intervento, a destinazione residenziale, sono separate da uno spazio ad uso pubblico che consente un corretto dialogo tra l'intervento e i tessuti urbani consolidati preesistenti



Localizzazione delle aree coinvolte dai Programmi Integrati d'Intervento (PII). Le aree denominate Core e Montegrappa si localizzano in prossimità del tessuto residenziale del paese, a sud dell'asse viabilistico, la Valassina. L'area Borgonovo si inserisce nella zona periferica del comune, al limite del confine sud-ovest



Sezioni e prospetti che mostrano la composizione "stratificata" dei due edifici residenziali. Volumi di diverse altezze permettono la creazione di ampie terrazze e la definizione di una "scomposizione architettonica" che movimentata i due edifici

Prospetti. I prospetti evidenziano la variazione volumetrica degli edifici residenziali che, degradando verso la zona pubblica dell'intervento, consente un armonioso inserimento contestuale delle strutture, abbracciando pienamente gli spazi aperti



Materiali ed elementi compositivi

Vista prospettica da via IV Novembre. Linee e forme regolari e nette caratterizzano la facciata dell'edificio. Terrazze e logge danno leggerezza a una forma solida dal sapore minimal. L'utilizzo del legno e la presenza di giardini pensili contribuiscono alla realizzazione di una struttura con alti standard estetici e architettonici





A fronte

Unità tipo. Pianta, prospetti, sezione e vista. Lo spazio commerciale al piano terra lungo la strada principale e la parte residenziale ai piani superiori

Prospetti d'insieme dell'intervento

Dettaglio dei materiali di facciata. Uso dei materiali tradizionali: intonaco, rame, laterizio, pietra

Veduta d'insieme. Inserimento della proposta all'interno del tessuto edilizio esistente





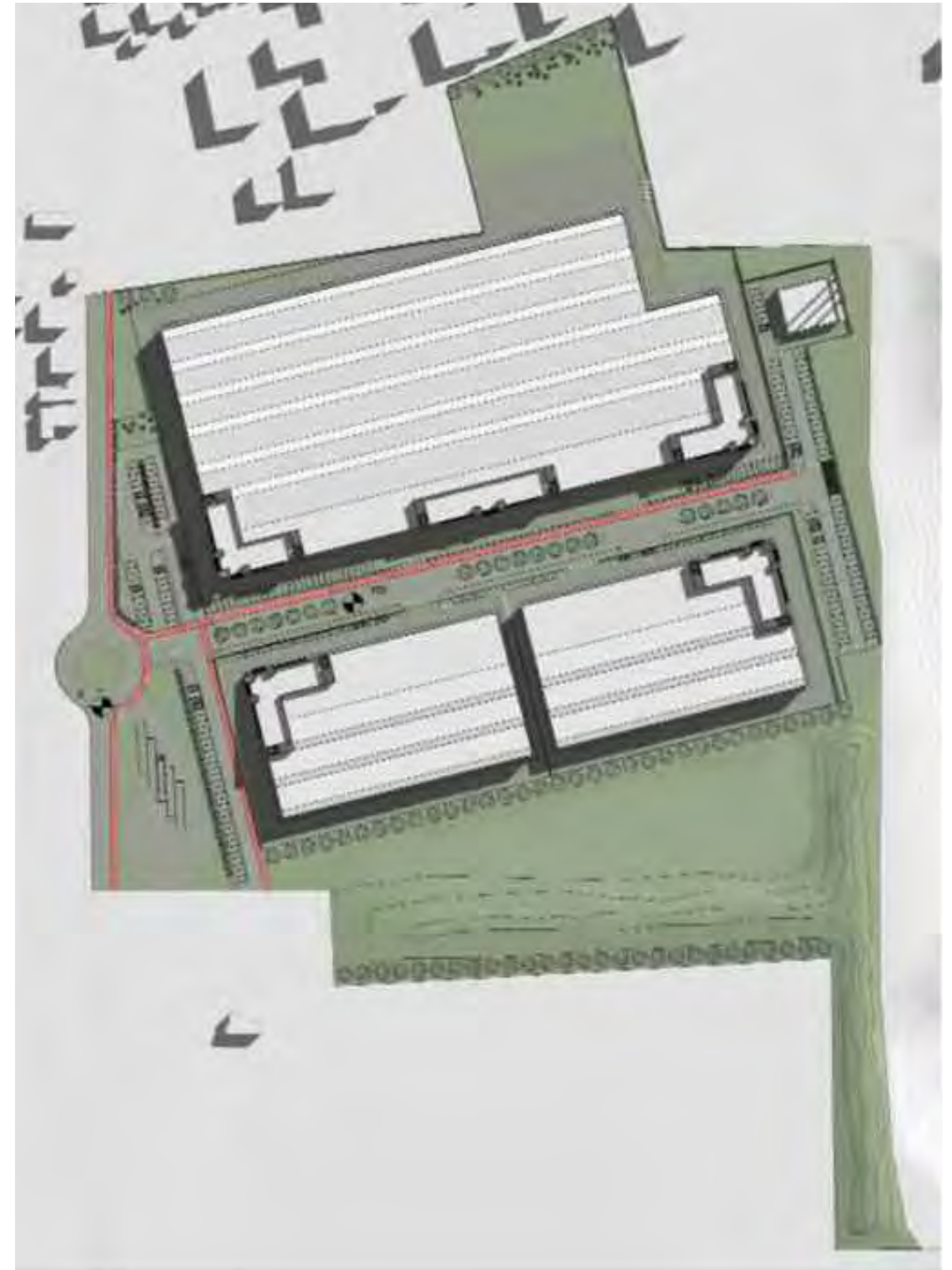
del confine con i comuni contermini, ma soprattutto prossimo all'asta della strada Comasina, di intenso traffico e in grado di attrarre sviluppi commerciali consistenti; la Core è un ambito industriale abbandonato, a nord del territorio comunale, dalle grandi potenzialità, collocandosi all'innesto della strada centrale del paese, via Nazario Sauro, e in prossimità dello svincolo nord della strada provinciale Valassina; infine l'ambito di via Montegrappa, di dimensioni ben più contenute, è immerso nel sistema insediativo di piccole dimensioni, frutto dello sprawl urbano degli ultimi tempi, del settore orientale del paese, senza qualità e senza strutture né verdi né pubbliche. Tutti e tre i progetti prevedono un'ampia dotazione di opere, spazi e strutture pubbliche, e ciascuno punta su un tema specifico: il progetto per la cava Borgonovo risolve il nuovo sistema industriale previsto con una forte connessione ciclabile e un

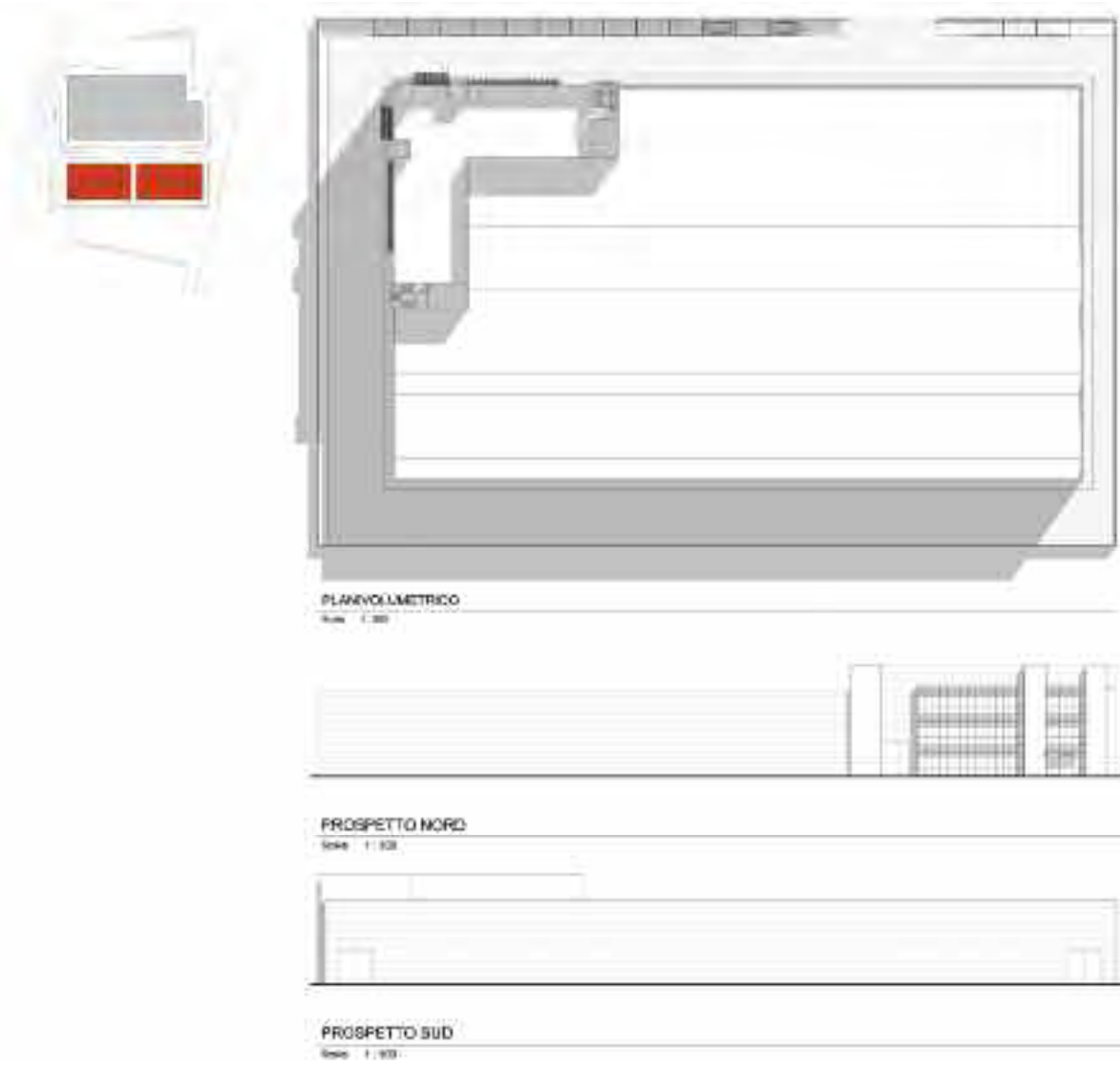
rapporto meno rigido con la strada Comasina; il progetto per l'area Core sfrutta al massimo la posizione, concentra i volumi in un edificio più alto e un insediamento commerciale, per lasciare spazio all'ampia dotazione infrastrutturale necessaria per riarticolare l'innesto con la Valassina, mentre il progetto per l'area Montegrappa non può che costruire un'architettura ordinaria, pur di qualità, per ridare senso alla posizione immersa nel tessuto residenziale, appunto ordinario, del settore orientale del paese. Il Piano di Governo del Territorio recepisce le scelte dei progetti e li include nella propria programmazione, sfruttando la sperimentazione che le regole hanno saputo condurre per articolare il sistema normativo e attuativo di altri progetti analoghi, che insieme definiscono le aree di maggior trasformazione e riqualificazione del territorio.

Localizzazione delle aree coinvolte dal PII.
L'ambito della cava Borgonovo a Verano Brianza



Planivolumetrico di insieme

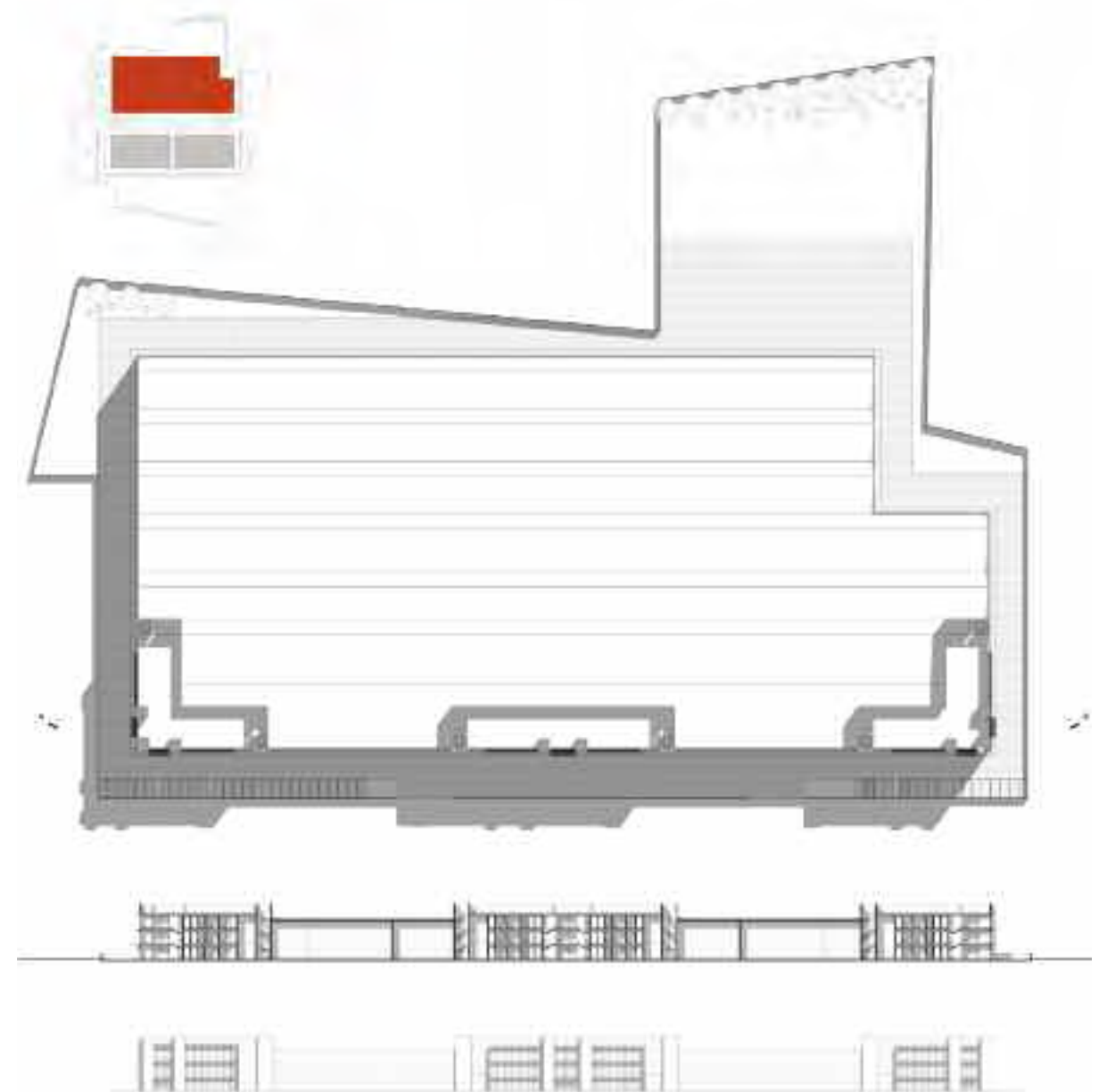




Planivolumetrico e prospetti della parte sud
Viste di insieme dell'intervento nella parte sud



Vista di insieme dell'intervento nella parte nord
Planivolumetrico e prospetti della parte nord



8. Pozzo d'Adda (MI): ampliamento e ristrutturazione edificio industriale (2010)

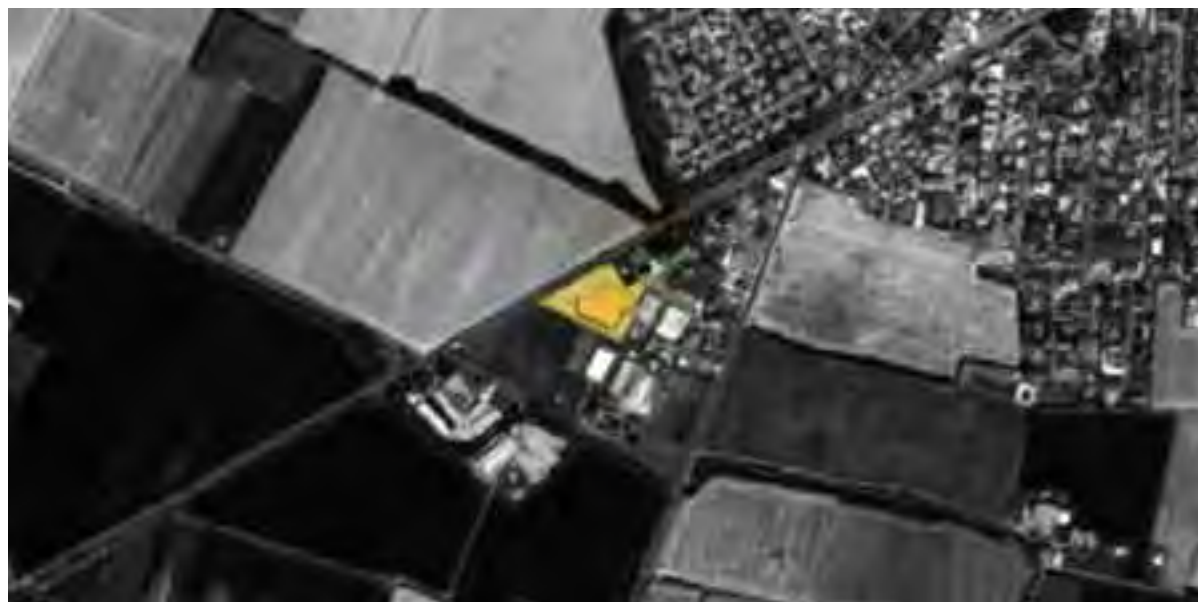


L'edificio industriale di Pozzo d'Adda è in un contesto industriale lungo la strada 525, che da Milano va verso il ponte di Vaprio. Il complesso esistente è del tutto privo di qualità: composto da tre edifici connessi e sfalsati tra loro, segue la giacitura inclinata della strada provinciale, pur in un contesto di edifici allineati lungo una direttrice differente, disegnata dalla strada provinciale 180. Esigenze produttive e di crescita delle attività svolte al suo interno, oltre che di riorganizzazione delle sedi dell'azienda stessa spingono a sfruttare la volumetria assegnata dal Piano di Governo del Territorio del comune di Inzago, appena sotto al confine dell'area. L'ampliamento delle superfici costruite coglie così l'occasione per rivedere l'intero insediamento, anche in relazione alla possibile ristrutturazione della strada 525 con l'apertura di un nuovo fronte e di un nuovo accesso.

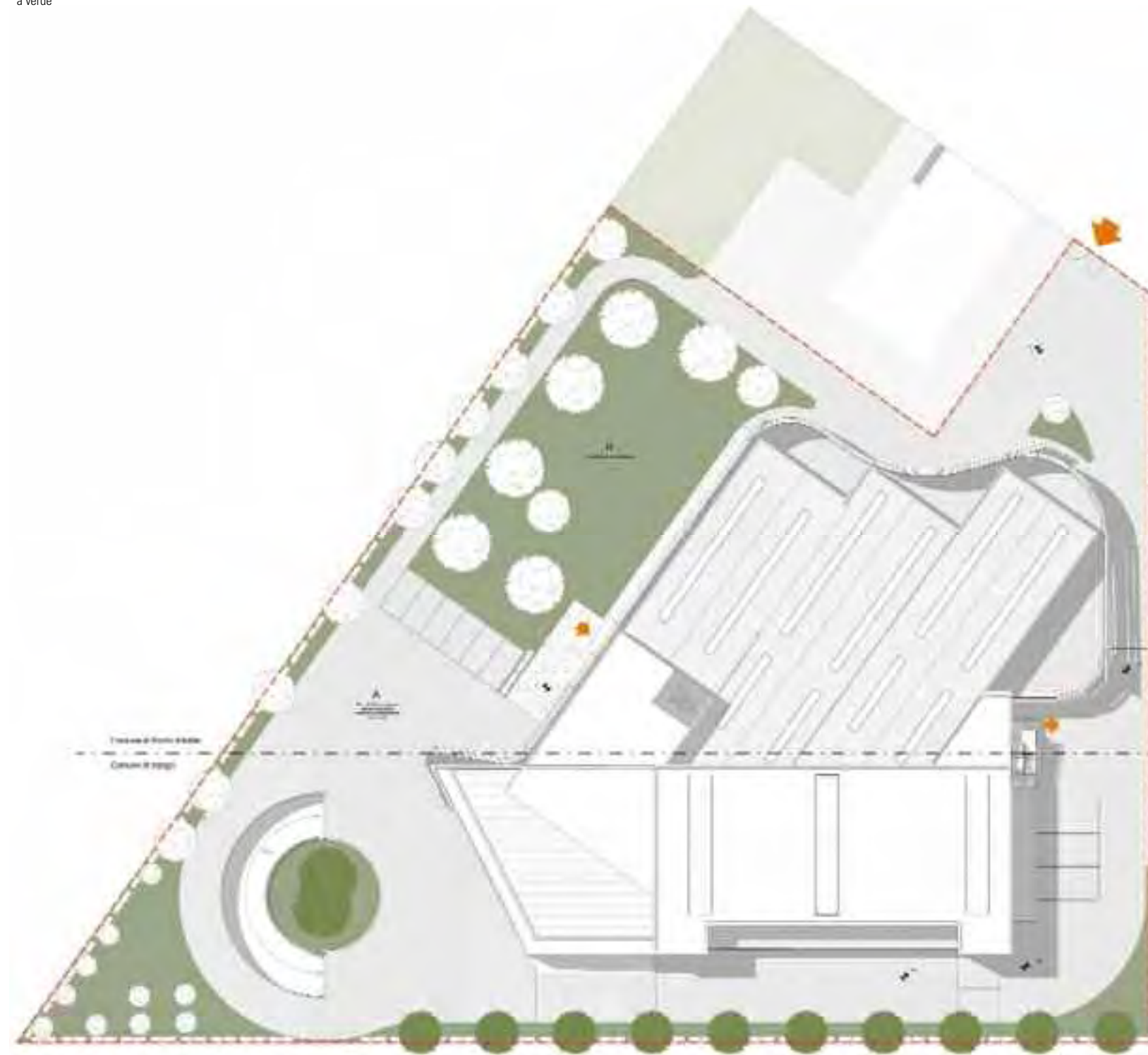
Il progetto articola due sistemi differenti: una costruzione a sud dell'ambito, capace di ospitare i reparti produttivi e le lavorazioni, per un'azienda che produce allestimenti fieristici ed espositivi, e un ampliamento del sistema degli uffici sul lato ovest, verso la strada. Il nuovo volume è avvolto da un'unica pelle continua capace di dare omogeneità all'insieme, sia la parte esistente sia la parte nuova, e capace di nascondere, nello spazio tra l'edificio nuovo e quello vecchio, dotazioni e spazi di servizio, quali la raccolta dei rifiuti. Una pelle che inspessisce così l'involucro esterno al punto da dargli consistenza volumetrica, disegnando un'immagine differente per il complesso. I rapporti tra la parte nuova e la parte esistente sono articolati da un nuovo corpo scala, capace di distribuire i flussi tra gli spazi aumentati e di disegnare il nuovo accesso.

Il progetto è strutturato come strumento attuativo in grado di gestire la costruzione su due ambiti territoriali appartenenti a due comuni differenti: tra il comune di Inzago e il comune di Pozzo d'Adda, il progetto stesso di architettura costruisce un percorso particolare, volto all'attuazione direttamente e a costruire l'accordo velocemente tra enti diversi; i quali individuano in un contributo per la sistemazione e l'ampliamento di un parcheggio esistente nell'ambito industriale l'onere e la ricaduta pubblica dell'intervento. Anche in questo caso, dunque, il progetto di architettura amplia i suoi ambiti di competenza e si struttura come strumento attuativo sia delle previsioni urbanistiche sia di quelle più prettamente edilizie.

Inquadramento territoriale. L'area di progetto si colloca ai margini del centro abitato di Pozzo d'Adda, all'interno del distretto industriale esistente, lungo la strada 525. La posizione strategica dei fabbricati oggetto di intervento ha suggerito una strategia progettuale volta all'aumento del valore simbolico e della visibilità degli edifici, ottenuta attraverso l'ampliamento e la nuova connotazione dei fronti dei volumi esistenti

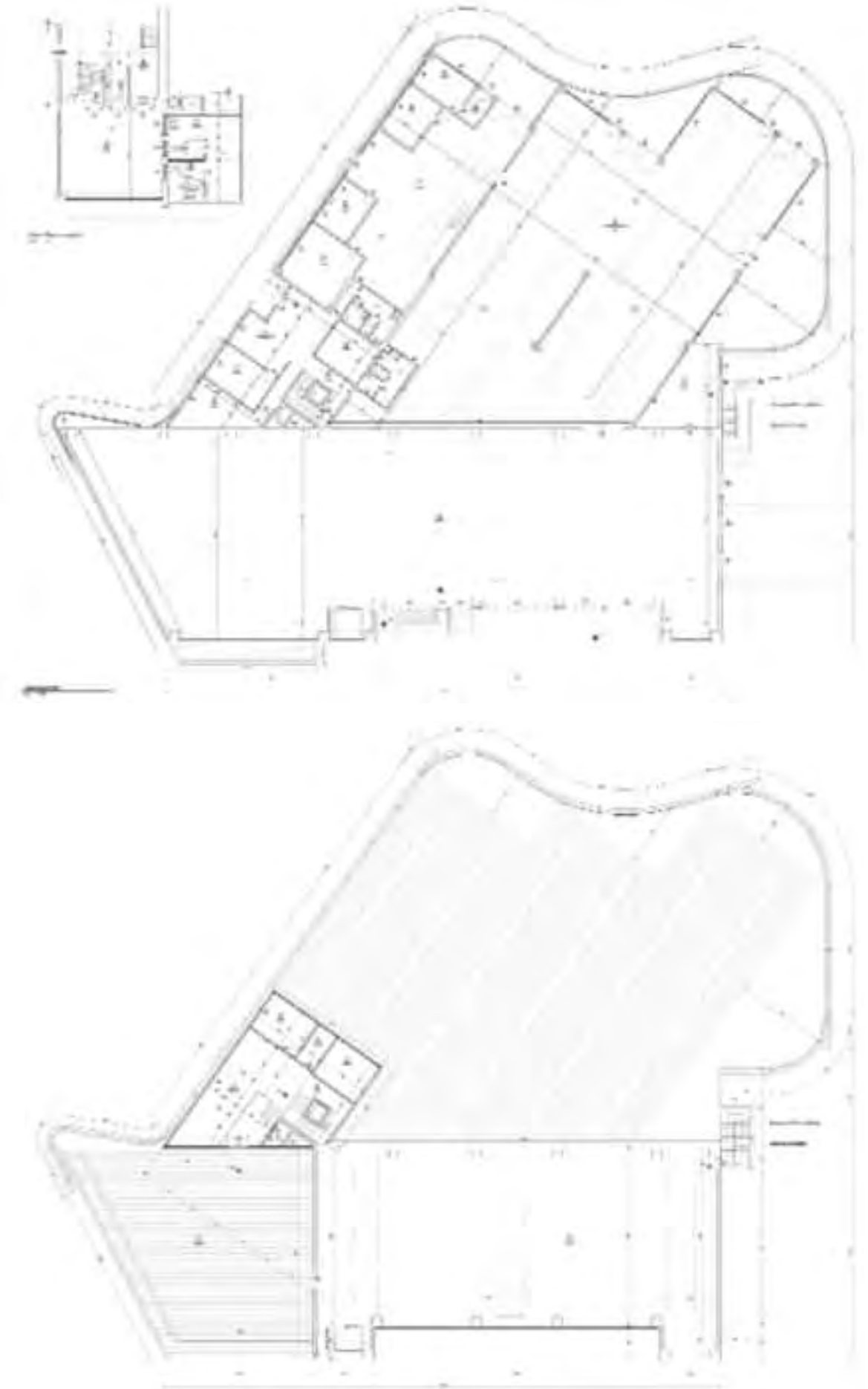
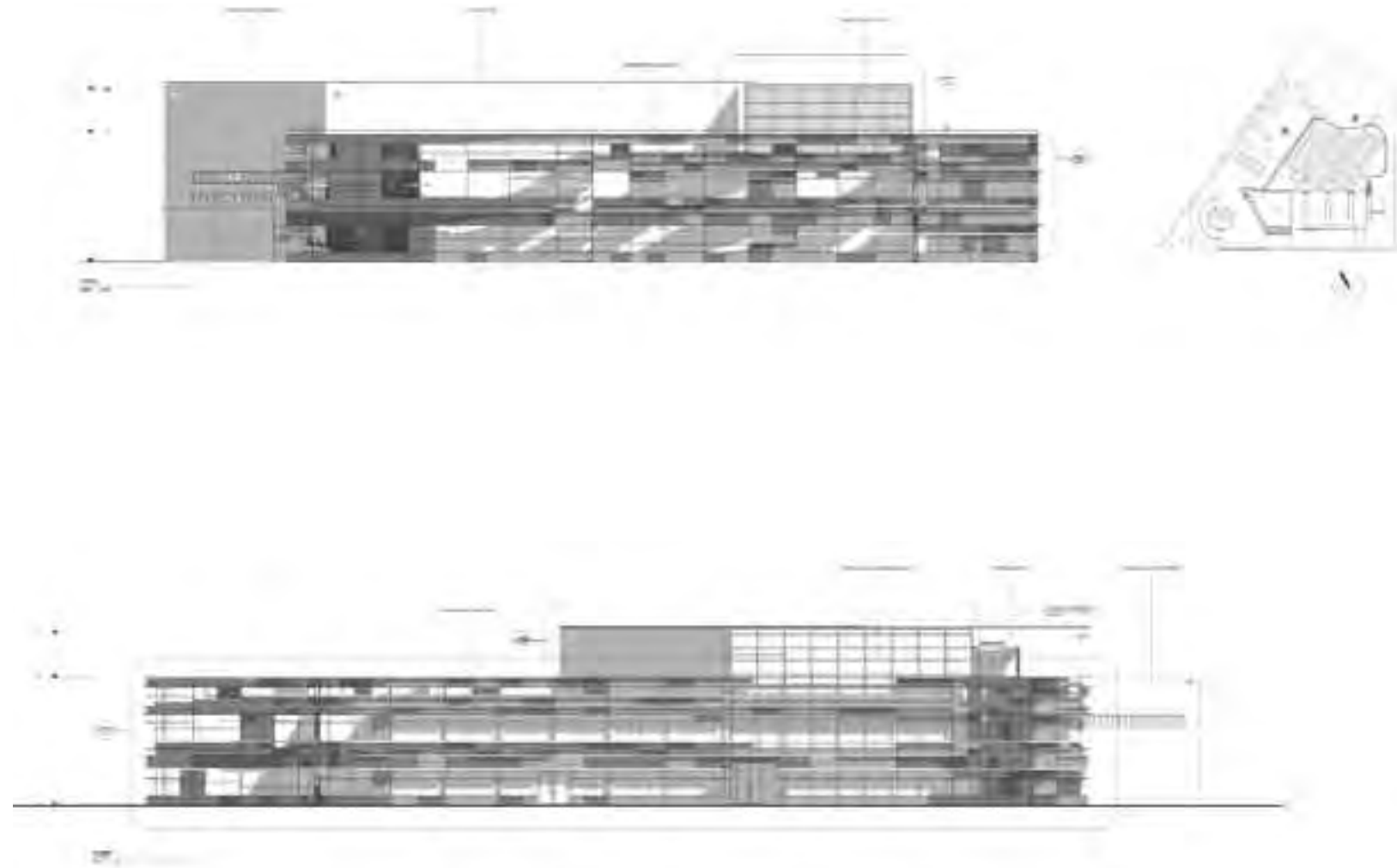


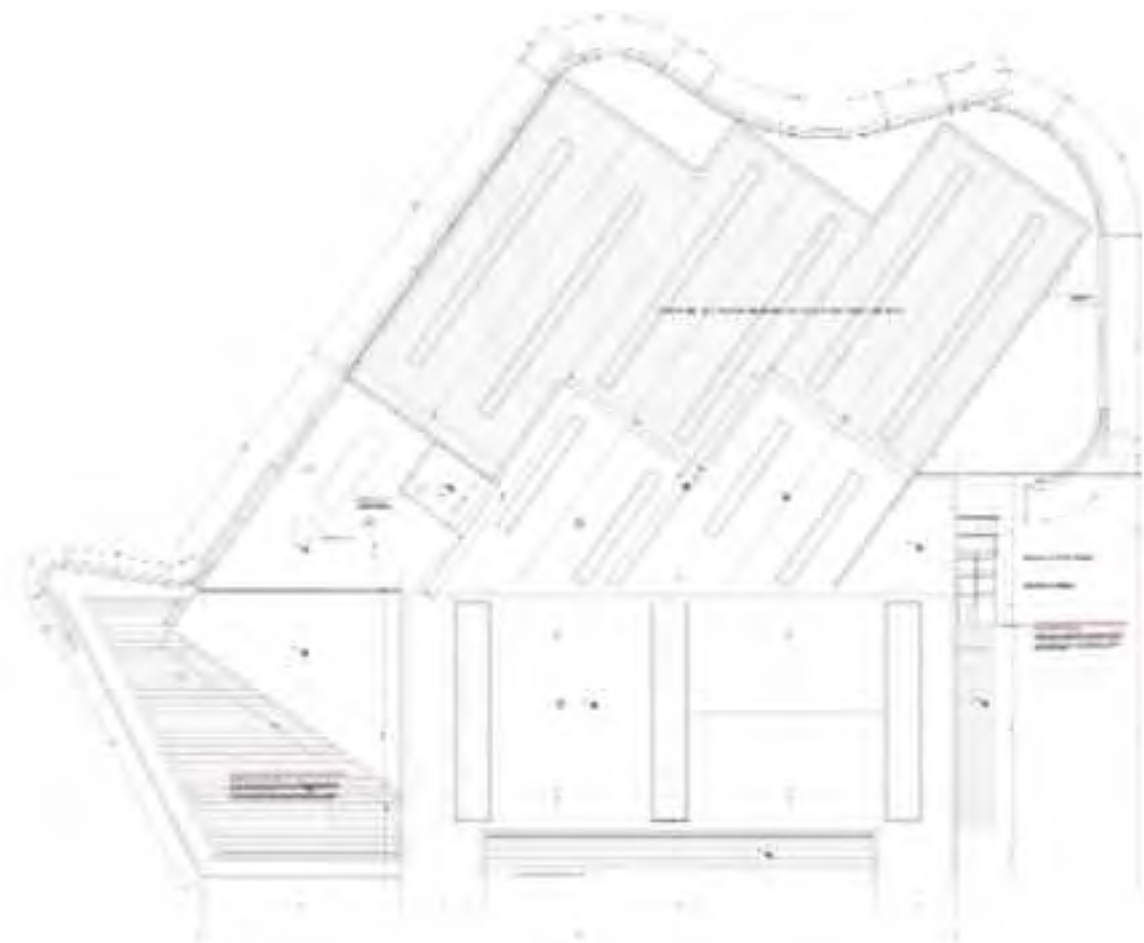
Planivolumetrico. Il progetto consiste nella costruzione di una nuova volumetria contenente magazzini e uffici a servizio degli edifici produttivi esistenti, ai quali è stato aggiunto un nuovo involucro esterno caratterizzato dal profilo organico, con funzione di elemento unificante dei fabbricati esistenti. Il nuovo edificio rimarca la giacitura della strada provinciale 180, adottando una logica compositiva diversa rispetto a quella dell'insediamento circostante, sottolineando con forza la nuova costruzione. Lo spazio non edificato è stato inoltre riorganizzato e reso maggiormente funzionale, comprendendo una rampa di accesso al piano interrato, alcuni posti auto a raso e un'ampia area a verde



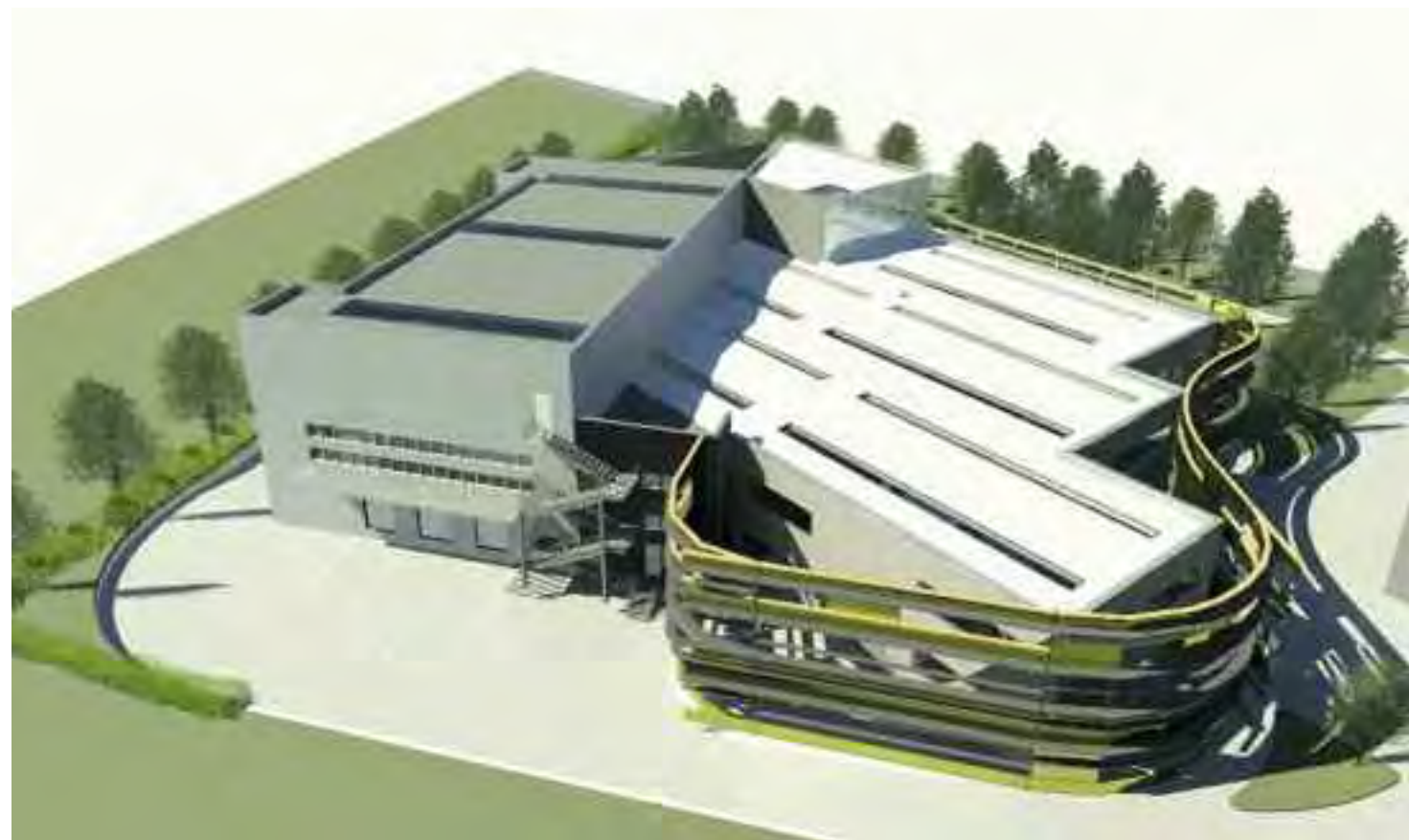
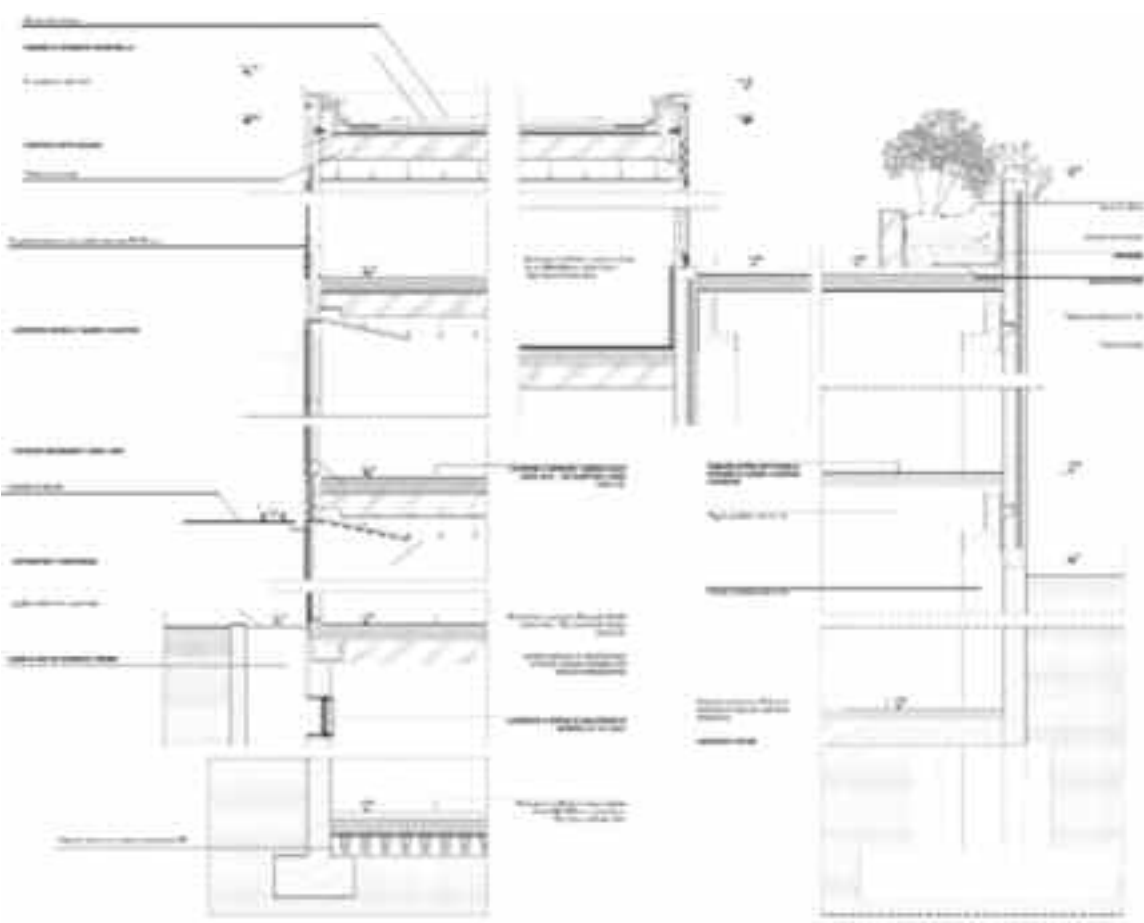
Prospetti. Il fronte frammentato degli edifici preesistenti è unificato attraverso un involucro edilizio in pannelli di lamiera metallica verniciata, modellato secondo un andamento fluido, in grado di raccordare con un unico gesto architettonico le volumetrie produttive. Il nuovo edificio si avvale di un linguaggio formale semplice, superando in altezza i fabbricati esistenti, senza però aggiungere elementi di complessità materica ed espressiva

Piante piano terra e piano primo. Il nuovo edificio, accostato ai laboratori terziari, è articolato su due piani, impiegati come magazzino a supporto delle attività produttive insediate nei volumi preesistenti. In particolare, il secondo piano è ampliato attraverso un padiglione adibito a uffici e ambienti di rappresentanza, che si avvalgono di una parte delle coperture del nuovo edificio come terrazzo con piantumazioni





Sezione costruttiva del nuovo edificio e viste d'insieme. Il nuovo edificio è costruito interamente con elementi prefabbricati, con copertura piana. La nuova pelle in lamiera metallica verniciata funziona come elemento unificante dei diversi volumi compresi nel perimetro di intervento attraverso una forma fortemente caratterizzante e dal forte impatto visivo. La scelta formale e materica si discosta volutamente dal linguaggio delle preesistenze, aggiungendo un elemento di complessità a volumi semplici e, altrimenti, scarsamente espressivi



9. Inzago (MI): Piano attuativo pubblico per l'edilizia residenziale in cooperativa (2010-2011)



Il Piano di Governo del Territorio di Inzago ha destinato l'area a ridosso del centro insediato, sul lato nord est, alla costruzione di edilizia sociale o convenzionata, demandandone la realizzazione alle cooperative che storicamente sul territorio si sono mosse, sopperendo alla mancanza di politiche interamente pubbliche. Sul l'area, il comune e il Piano di Governo intendono realizzare un intervento di qualità, capace di aumentare gli aspetti di pregio del settore nord-est del comune, un po' periferico e marginale e soprattutto negletto per la presenza di un meno recente insediamento popolare che verso l'ambito prescelto affaccia fronti di poco pregio. Un ricco sistema ambientale connota l'area, tipico di questi contesti: la presenza dei rogge e canali; la vicinanza con il settore agricolo riconosce a quest'area un respiro maggiore e pone attenzione sulla necessità di rispettare queste caratteristiche. Il progetto si muove così con questi caratteri, e con alcuni, forti condizionamenti. L'ascolto delle esigenze delle cooperative spinge il confronto sulle abitudini, gli usi, le consuetudini costruttive e realizzative delle cooperative stesse, abituate a concepire i progetti edilizi in forma molto acritica, tradizionale, sicuramente funzionanti solo perché da sempre funzionanti e solo perché

quei prodotti potevano garantire una certa resa e un sicuro appeal sui soci. Il comune e il progetto intendono spostare l'attenzione sulla natura dell'intervento e sul ruolo che la costruzione può rivestire a livello territoriale, soprattutto a fronte della presentazione da parte delle cooperative stesse di un progetto del tutto chiuso al territorio e al tessuto insediativo circostante, in cui il verde è completamente privato e recintato e in cui gli edifici voltano le spalle al territorio agricolo e al sistema insediativo, costruendo una piccola enclave, tutta in difesa. Il progetto sviluppato ribalta completamente il punto di vista, mira a inquadrare il progetto di architettura in uno sguardo urbanistico di maggior rilievo e più dialogante con il territorio, soprattutto indagando i caratteri costitutivi della città: la piazza, il parco, l'edificato devono poter concorrere alla costruzione di una nuova, piccola centralità, in grado di aumentare la qualità insediativa del settore orientale e in grado di aprire al territorio la nuova realizzazione; soprattutto, il nuovo insediamento deve rispondere dell'appartenere a una tradizione importante quale quella delle realizzazioni pubbliche per la residenza, e non può permettersi di perdersi nell'anonomato della città diffusa. Una piazza centrale attrae gli edifici ad

affacciarsi e a condividere le proprie facciate abitate e illuminate, riducendo il suolo occupato dalle costruzioni e aumentando il senso urbano della realizzazione; il parco sfrutta la zona meridionale dell'intervento, riqualificando i sistemi irrigui (rogge e canali) presenti nel contesto; una strada di spina regge l'accesso carrabile all'intervento senza attraversarlo; una pista ciclabile e un percorso pedonale forano gli edifici e soli possono accedere alla piazza centrale. Che informano di sé modificandone il disegno: tra acqua, alberature, arredi urbani per le sedute, la piazza si anima e si attrezza a diventare il luogo centrale dell'insediamento. La pista ciclabile scandisce le parti e modifica il disegno della pavimentazione a segnare il suo passaggio. Le case articolano le proprie sagome ad esaltare una composizione volumetrica più dinamica, mettendo in risalto gli angoli e le altezze maggiori verso la piazza, e degradando poi verso l'esterno. Elaborato in forma di masterplan di indirizzo, lo stesso progetto si dota di alcune norme prescrittive, quali l'allineamento dei fronti edificati, la posizione della piazza e del verde, per evitare che l'attuazione stravolga l'impostazione del progetto e la sua natura urbanistica.

Localizzazione delle aree coinvolte dal progetto. L'ambito per la realizzazione del progetto, nella parte est del comune di Inzago

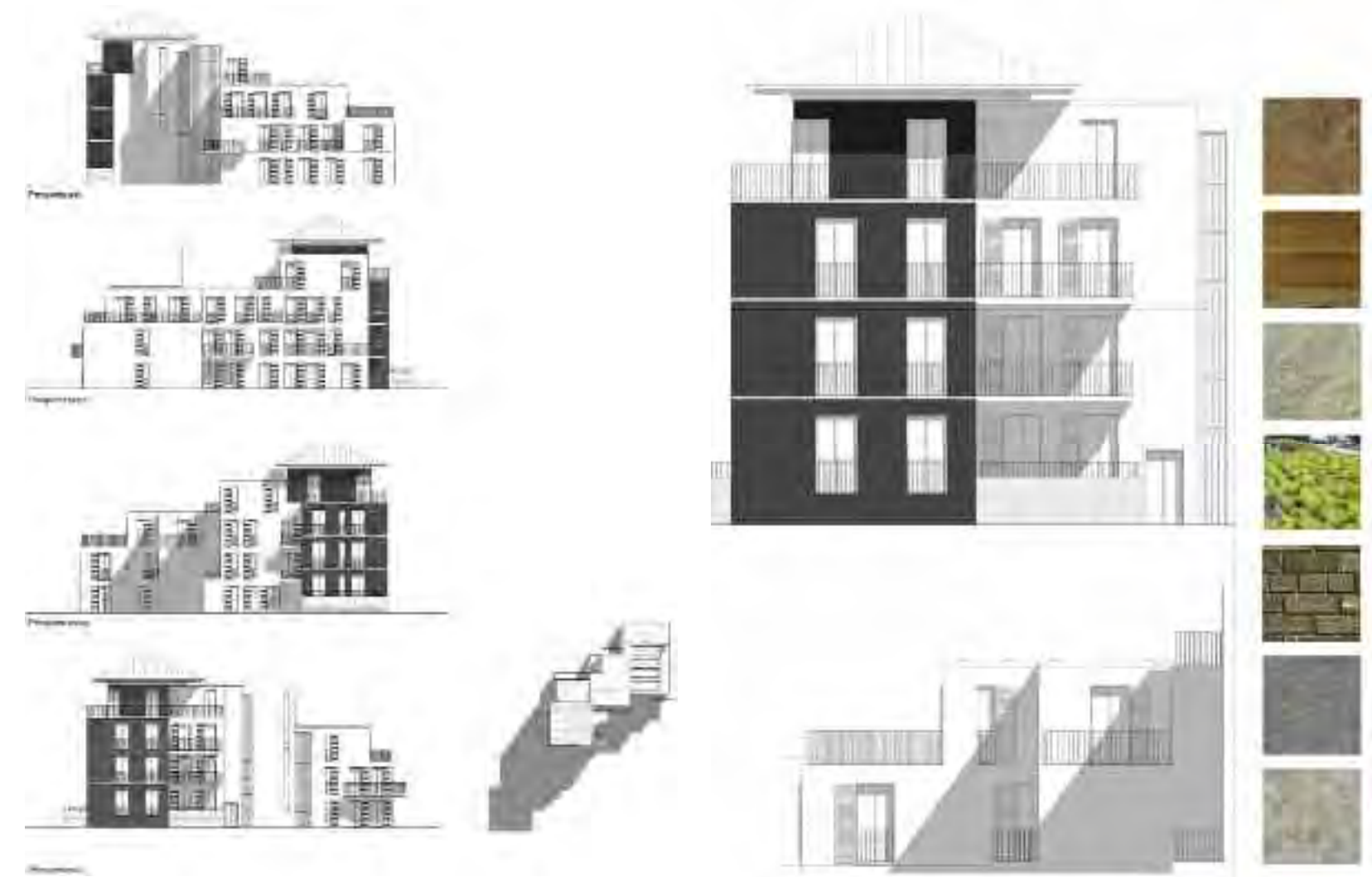
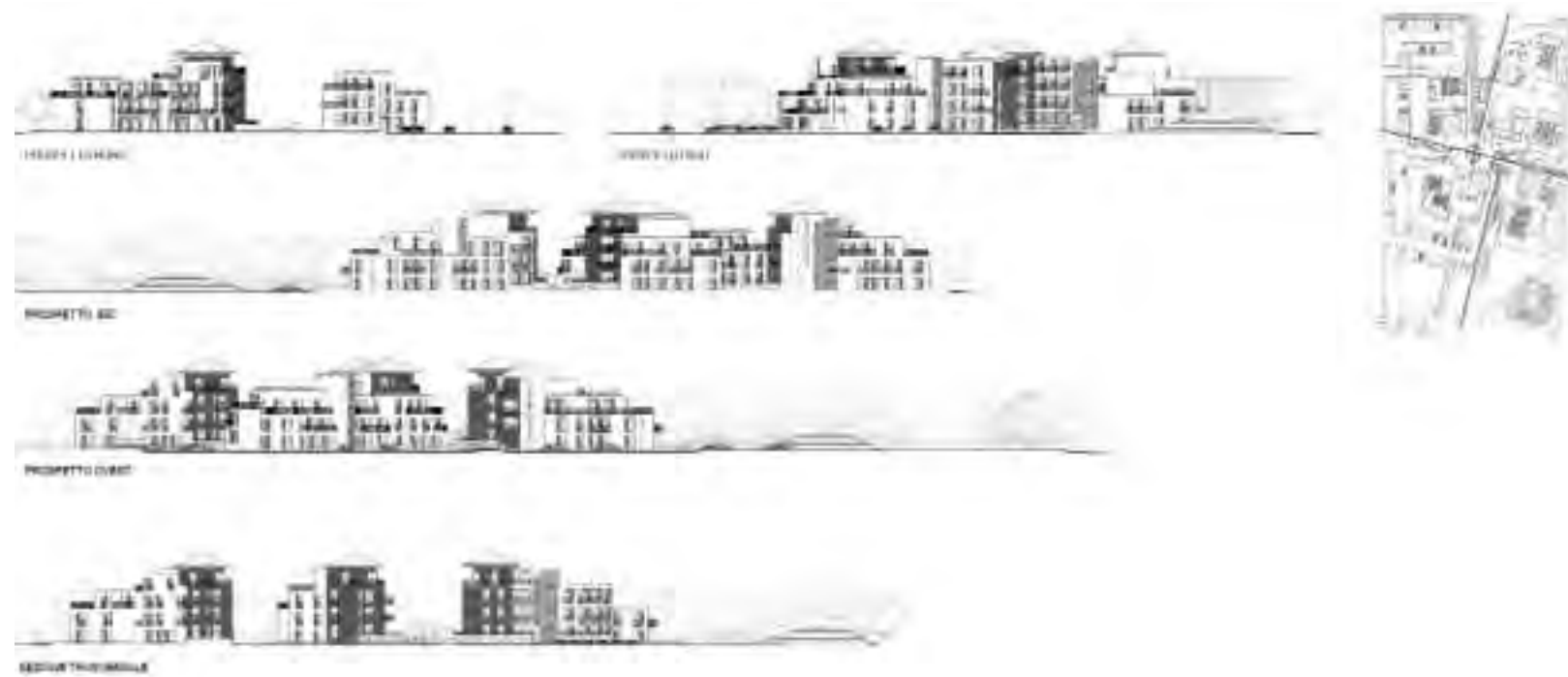


Planivolumetrico. L'impianto del progetto, ispirandosi all'allineamento nord-ovest dell'edificio, irrompe modificando la struttura del contesto creando una nuova linea di allineamento trasversale. Le distanze tra gli edifici evitano così coni d'ombra favorendo l'illuminazione naturale



Prospetti. I prospetti su tutti i versanti dimostrano quanto il progetto punti al movimento e alla sovrapposizione dei diversi piani di visione. Pieni e vuoti si contrappongono e le parti più alte degli edifici si bilanciano con quelle più basse

Vista di insieme. Gli impianti fotovoltaici installati evidenziano l'approccio sostenibile e green dell'intero progetto



Prospetti edifici. I prospetti accentuano la molteplicità di moduli ideata, evidenziando una armoniosa commistione tra parti più o meno alte e l'utilizzo di superfici opache e chiare

Materiali. La scelta dei materiali costruttivi è attenta e concentrata nell'individuare elementi che rendano efficiente e sostenibile l'edificio, con l'ottica di valorizzare gli aspetti di autosostentamento dello stesso. Cappotti termoisolanti e materiali sostenibili quali il legno valorizzano anche l'immagine e l'estetica dell'edificio



Viste 3D. L'immagine rende a pieno il progetto degli spazi privati e pubblici: pavimentazioni e aree verdi si intrecciano per la creazione di uno spazio completamente fruibile

Dettaglio infrastrutturale. La rotonda centrale consente la corretta distribuzione dei flussi di accesso agli edifici



Le aree verdi. Il concetto di sostenibilità include un corretto progetto del verde: aree verdi pubbliche e private si intrecciano e si completano a vicenda diventando parte integrante del disegno compositivo dell'intero quartiere



Vista 3D degli edifici centrali. Visione prospettica della spina centrale verde e degli edifici centrali caratterizzati da facciate che variano per moduli compositivi e colore

Vista 3D dello spazio pubblico. L'attacco a terra degli edifici a diretto contatto con lo spazio pubblico per creare un ambiente dall'alta qualità residenziale

10. Rozzano (MI): edificio commerciale e terziario (2010-in corso)



L'unità di intervento di maggiore dimensione del progetto per la rivalorizzazione dell'area lungo via Manzoni progetta l'edificio di maggior superficie dell'intero comparto; sfruttando la posizione particolare, tra la via Manzoni e la via Brodolini, il progetto disegna un edificio con due elementi particolari: una punta prominente, affilata, capace di "farsi vedere" a distanza, segnando il punto di rilievo dell'incrocio e dialogando con il territorio che la strada mette in comunicazione, e un ampio e morbido lato curvo, proprio lungo la via Manzoni, capace di ripercorrere l'andamento più sinuoso della stessa via Manzoni di un tempo, segnato dalla presenza di un piccolo, antico ponte di attraversamento della roggia Pizzabrasa. Le due caratteristiche compongono così un fronte particolare, di impatto e dal forte significato visivo. Per le funzioni che l'edificio ospita, prevalentemente commerciali oltre ad ampie superfici a supporto del commercio, il fronte, pur costruendo una quinta territoriale di rilevante importanza, presentava il difetto di essere esposto a sud ovest, in pieno irraggiamento durante le ore pomeridiane, ponendo un problema di rilievo allo svolgimento delle attività pubbliche al suo interno. Così, il fianco ovest, oltre a piegarsi e a curvarsi seguendo il tracciato della strada di un tempo, si scava e raddoppia la

sua pelle. Disegnando un doppio arco, che ha origine dall'angolo sud ovest dell'edificio, la facciata si apre ad aumentare il proprio volume e il proprio spessore, al punto da poter ospitare all'interno di questo spessore, e non direttamente sul filo di facciata, le aperture che risultano così orientate a nord e non a ovest. Le stesse aperture disegnano una scansione verticale continua, ad accompagnare l'occhio in transito lungo via Manzoni, scansione di spessore segnato anche dalla prosecuzione delle superfici vetrate verso l'alto, con la costruzione di lucernari in copertura. La facciata spessa si apre per ospitare gli accessi alle superfici commerciali, rimarcando in elevazione l'importanza del punto di ingresso, e si piega chiudendosi nella punta a ridosso della roggia. Più silenziosi gli altri fronti, di nuovo con la ripetizione della scansione degli spessori lungo il lato nord, ad accompagnare il secondo profilo di affaccio pubblico dell'edificio lungo le aree recuperate e riqualificate ambientalmente a ridosso della roggia, lisci e omogenei e fronti est e sud. Sul fronte est si aprono alcune strutture di servizio dell'edificio, quali le aree carico scarico: la minimizzazione ambientale lungo questo fianco, a ridosso degli ambiti a bosco rimasti, spinge a costruire una duna verde sulla quale si appoggia una pensilina per lo sviluppo di essenze vegetali.

L'edificio sceglie di nascondere i parcheggi: proprio per aumentare la valorizzazione territoriale dell'area, il sistema dei parcheggi è interamente ospitato nei due piani interrati che il progetto decide di realizzare, ponendo non poche sfide al sistema costruttivo complessivo dell'area. Il terreno acquoso della bassa Pianura Padana presenta qui una struttura stratiforme sabbiosa, limosa e solo in profondità argillosa. Un complesso sistema di paratie, profonde 25 metri, ha consentito la realizzazione di una vasca, di circa 12.000 metri quadrati di estensione, all'interno della quale sono realizzati i due piani di parcheggio ed è fondato e costruito l'edificio, su una platea il cui spessore di circa 1,60 metri contrasta la spinta rilevante della falda acquifera. L'edificio è costruito rispettando i canoni della classe energetica A, grazie a particolari accorgimenti per l'isolamento delle facciate, alla predisposizione sul tetto di pannelli fotovoltaici, nascosti dal filo di facciata più alto, e alla realizzazione di impianti per lo sfruttamento dell'energia geotermica, con la costruzione di pozzi e pompe di calore. Una macchina complessa che risponde a diversi ruoli che la sua posizione e la sua genesi le attribuiscono e che esprime attraverso l'articolazione più dinamica del volume e la composizione delle facciate.

Il disegno della planimetria interna del Blossom Market. Percorsi ed esposizione costruiscono non corridoi di scaffali tradizionali ma isole tematiche all'interno delle quali sono esposti i prodotti. L'uso di sistemi di esposizione differenti, quali i container e le piattaforme rialzate, crea un diverso approccio allo spazio di vendita, permettendo una maggiore interazione con i prodotti e con le loro qualità

Localizzazione delle aree coinvolte dal progetto. L'ambito dell'unità di intervento 1 lungo via Manzoni e via Brodolini nel comune di Rozzano

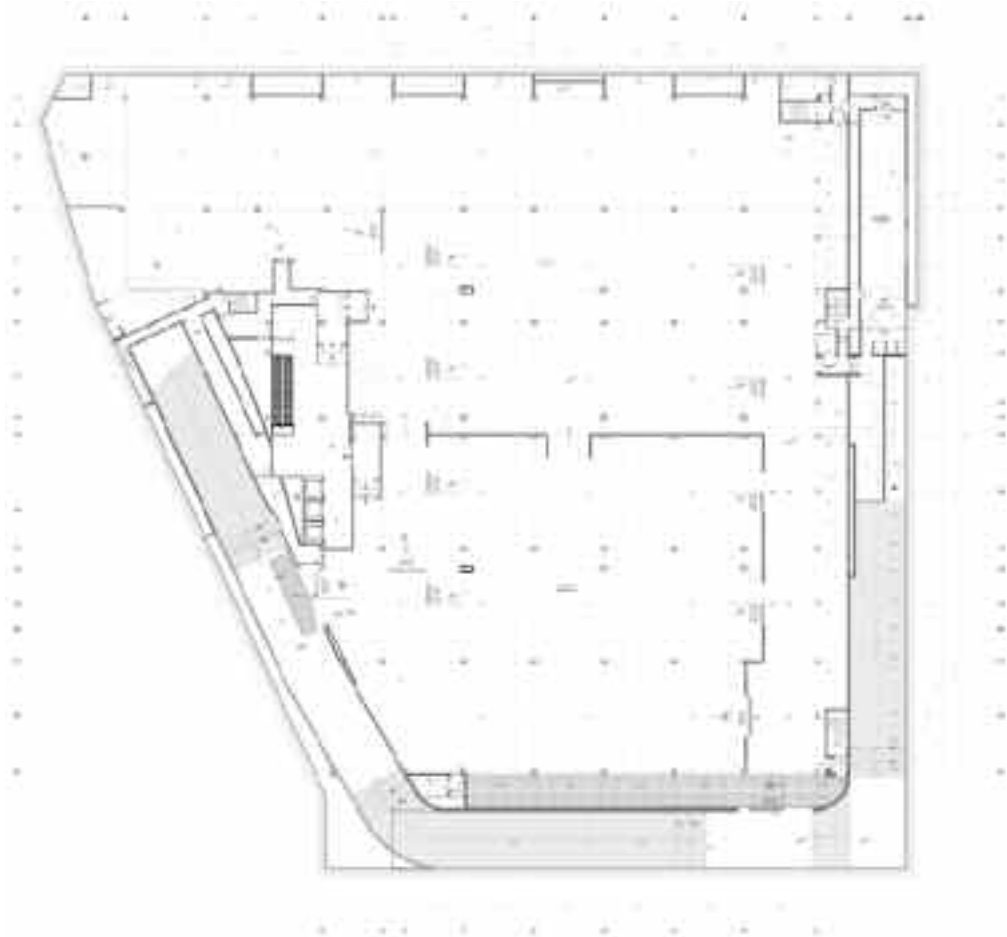
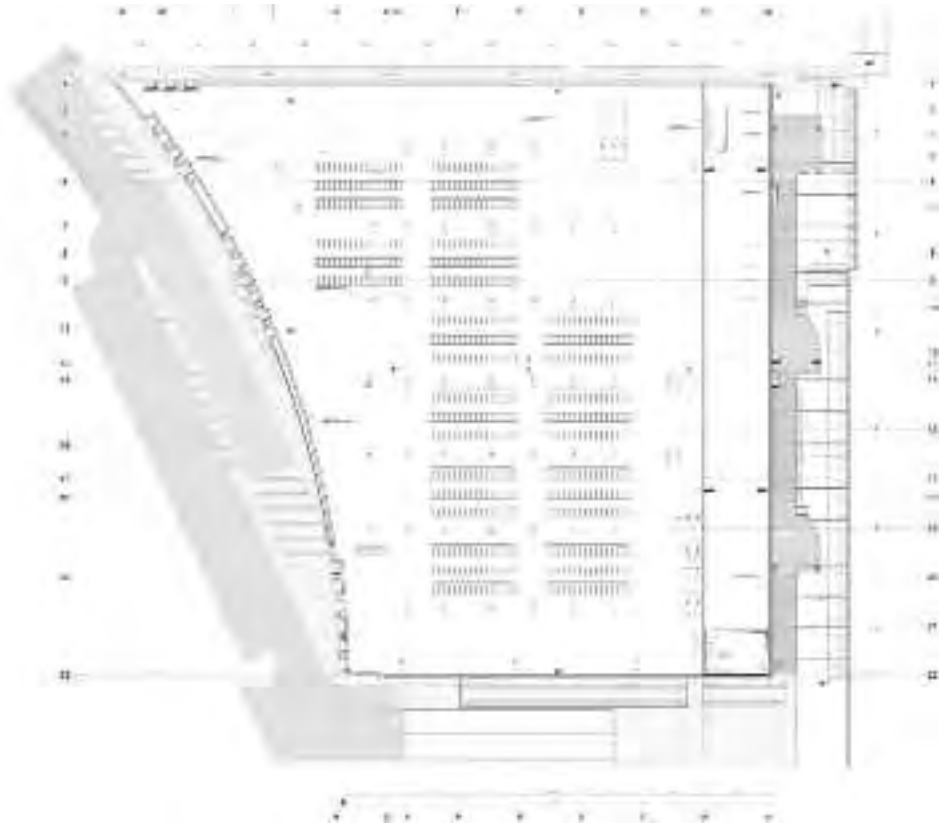


Pianta piano interrato -1. Autorimessa, elementi e spazi di risalita e locali tecnici

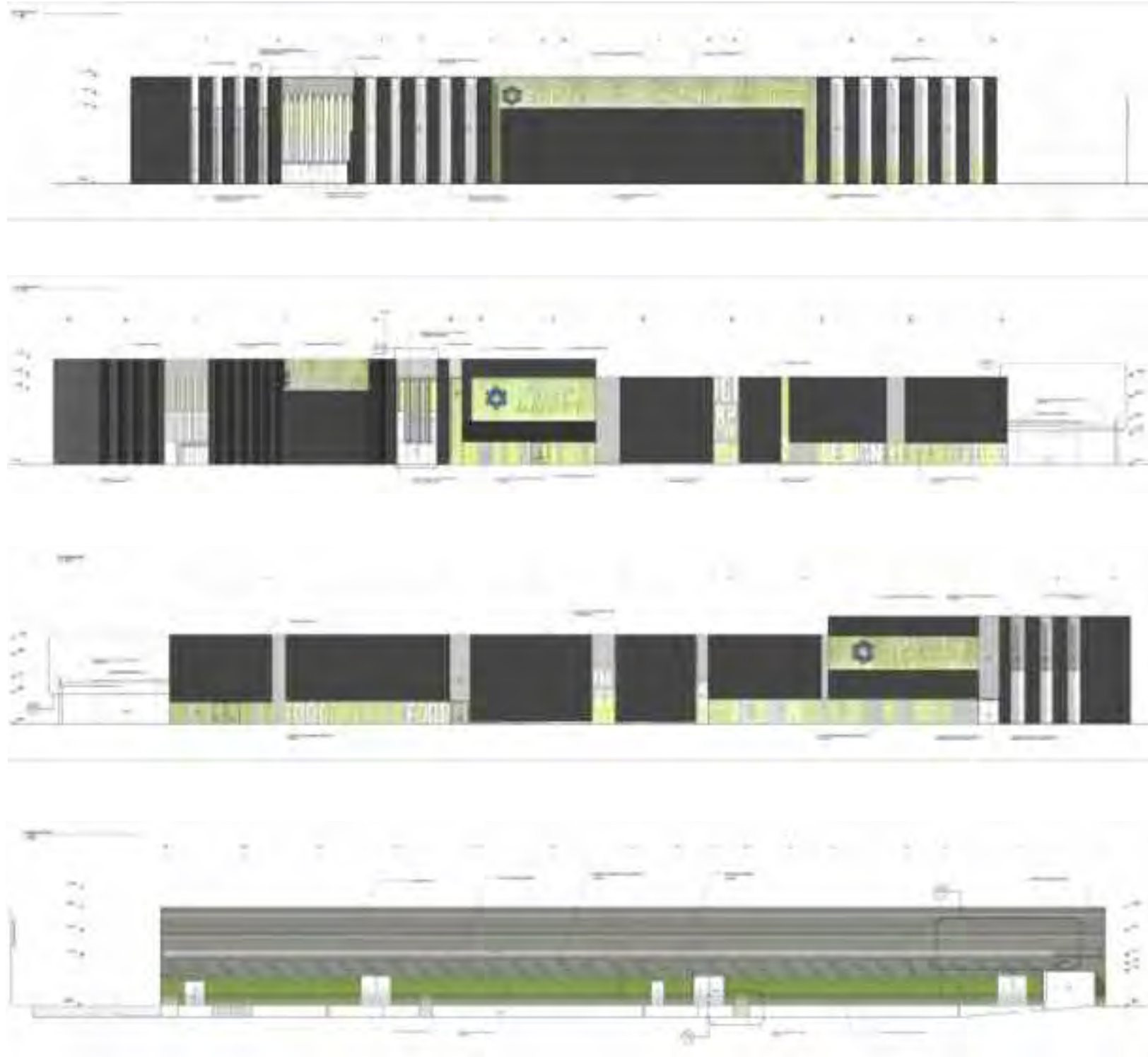
Pianta piano coperture. Si distinguono i tre volumi del corpo principale, della copertura del piano mezzanino e la pensilina della zona ribalte. Autorimessa, elementi e spazi di risalita e locali tecnici

Pianta piano interrato -2. Autorimessa, elementi e spazi di risalita e locali tecnici

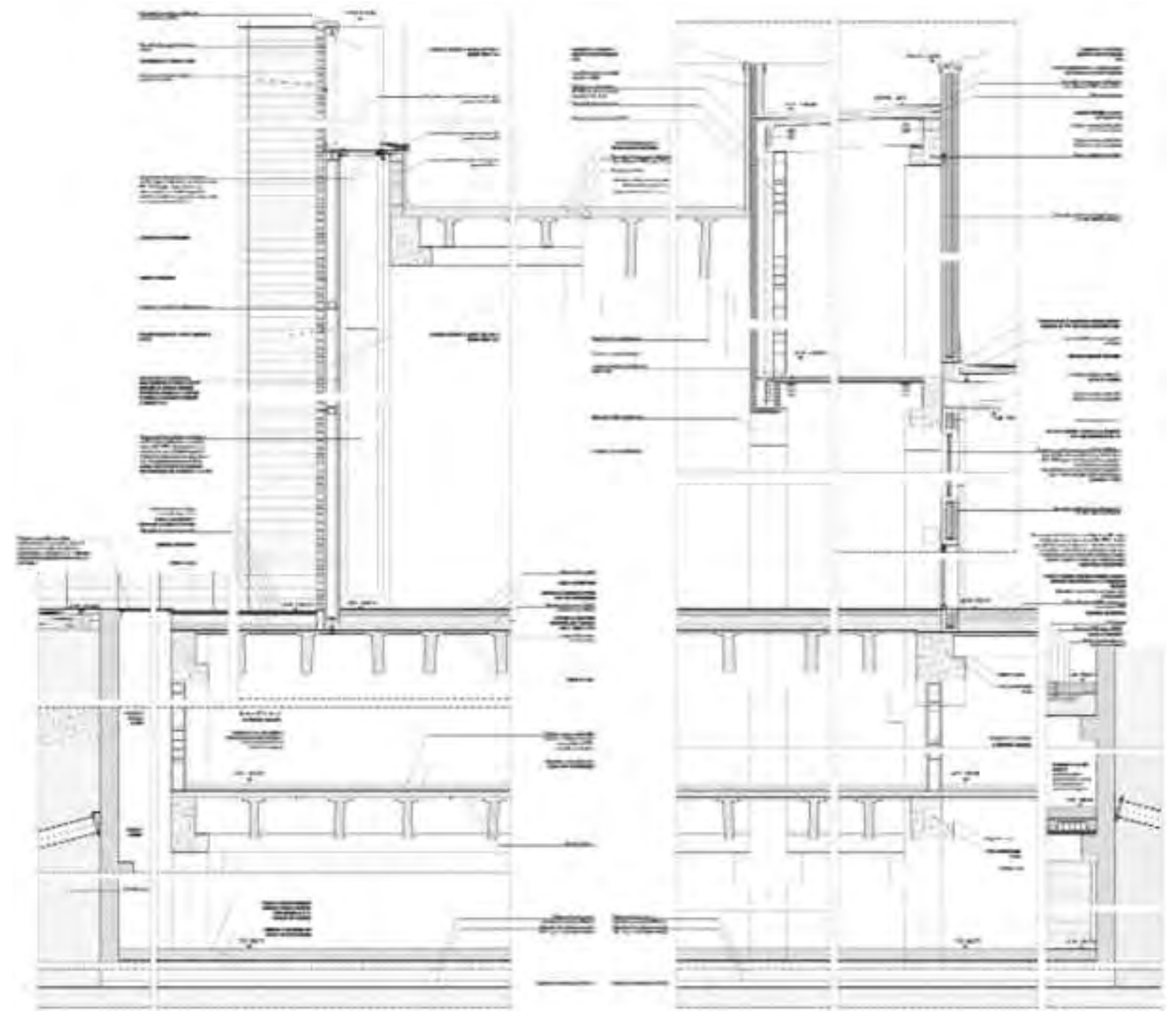
Pianta piano terra. La galleria con gli ingressi da sud e da ovest, lo spazio di vendita e le aree adibite a magazzino e servizi

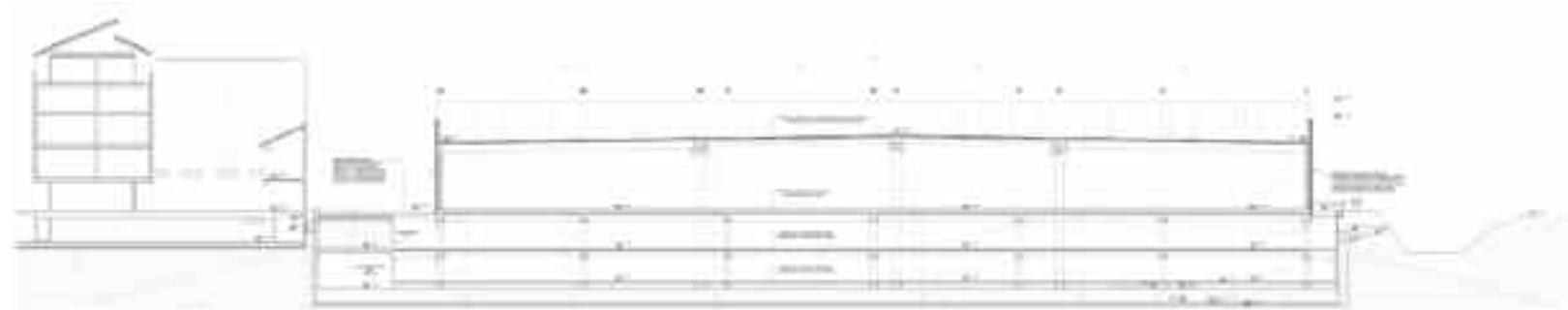


Prospetti. La facciata principale si compone con il ritmo degli elementi modulari verticali interrotti dal ritmo più serrato dell'ingresso e dalla sospensione in corrispondenza della lunga insegna. Le facciate laterali mascherano le uscite di servizio con il gioco degli sfondati chiari contrapposti alle più estese campiture scure



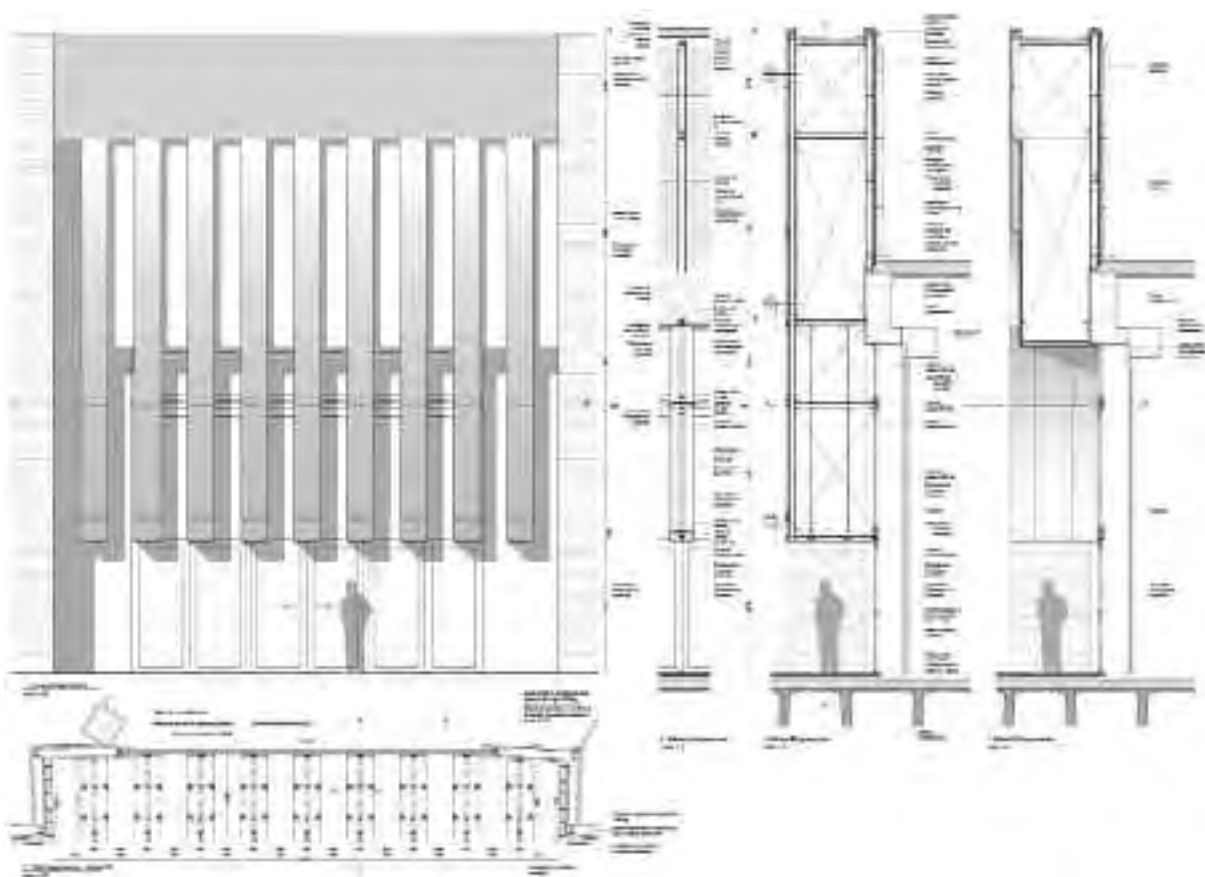
Sezioni costruttive. Sono evidenti i sistemi di illuminazione attraverso il gioco di facciata delle parti chiuse e delle parti aperte





Veduta notturna dell'ingresso sud. L'uso delle luci enfatizza gli elementi compositivi principali

Il cantiere. Fase di montaggio della struttura prefabbricata



Sezione trasversale e longitudinale. La grande platea di fondazione e la struttura prefabbricata delle autorimesse interrattate e della copertura

Dettaglio ingresso principale. L'ampia vetrata viene protetta dai brise-soleil verticali in alluminio che richiamano, in piccolo, il ritmo modulare della facciata



11. Cassano d'Adda (MI): progetti e piani per il recupero dell'area dell'ex Linificio Canapificio Nazionale (2010-in corso)



L'insediamento del Linificio Canapificio Nazionale a Cassano d'Adda è un ambito del tutto particolare; si inserisce nel contesto delle opere di antropizzazione e di industrializzazione del corso del fiume Adda, tra aree industriali fondate circa 100 anni fa, opere idrauliche di canalizzazione delle acque del fiume, dighe, centrali elettriche: un paesaggio particolare, ricco di storia e di testimonianze di ingegneria idraulica e industriale e al contempo con un valore ambientale particolare, aumentato dall'abbandono delle attività industriali ormai da tempo, che ha permesso alla natura di avere la meglio sugli edifici. Nel caso di Cassano, l'area ex industriale è costruita su una piattaforma quasi a livello del canale del Linificio, che stacca le sue acque da quelle dell'Adda, passa attraverso la centrale e la chiusa, e si ributta a valle ancora nell'Adda, disegnando i contorni dell'Isola Borromeo. La piattaforma è più bassa rispetto al sistema insediativo di Cassano, tutto disteso sulla terrazza che la pianura affaccia verso la valle dell'Adda, ma prossima al centro storico, più in alto ma vicino, e al patrimonio che lo stesso centro mette in mostra sul bordo della terrazza, a partire dal castello. Un ambito localmente

interessantissimo, e territorialmente di valore, appartenendo a una lunga collana di comuni e sistemi industriali analoghi, dismessi e lungo il sistema del fiume. Un patrimonio che merita la massima attenzione e la più alta programmazione possibile, non solo per recuperare gli edifici e gli ambiti che li interessano, ma per valorizzarne gli aspetti ambientali, i rapporti con i centri storici e in generale con il sistema insediativo dell'Adda, ma che al contrario è governato da un ente, il Parco Adda Nord, che negli anni non ha impresso alla riqualificazione la giusta dose di coraggio perché il patrimonio non venisse a morire, sprecato e consumato dal tempo, senza respiro e senza visione di insieme. Il progetto elaborato si fa carico di questo coraggio, ma durante la sua elaborazione annega più volte nelle acque torbide della gestione della cosa pubblica di questi anni, allontanato dal suo vero scopo, riqualificare un patrimonio di grande rilievo e rendere onore al suo doppio ruolo, locale e territoriale. Il progetto riprende marcia con il suo inserimento all'interno del Piano di Governo del Territorio di Cassano d'Adda, e stabilisce la sua forma e la sua articolazione definitiva, pronto per l'attuazione.

La vicinanza al centro storico e la presenza del canale sono i due elementi ai quali il progetto si ancora per esprimere il suo carattere e la sua potenzialità verso il contesto locale, massimizzando l'immagine dell'estensione del centro storico con le nuove realizzazioni, e verso il sistema territoriale, sfruttando il canale per definire tutti gli elementi lineari quali il sistema del verde, le piste ciclabili, le connessioni pedonali. Il progetto prende forma, così, esprimendo la vocazione dell'area ad ospitare un insediamento in forma di allungamento e prolungamento del centro storico di Cassano, capace di disegnare una centralità dal forte carattere urbano e dalla forte attrattiva territoriale, nella consapevolezza che la vita urbana passa attraverso un forte mix funzionale e una compatta aggregazione dei volumi. Tre percorsi disegnano la spina vitale del progetto e la struttura fondativa dell'insediamento: un percorso lungo il canale, con la ricostruzione dell'edificio più lungo delle ex Corderie, a ridare volume a un luogo simbolico per Cassano e per l'intero contesto dell'Adda, capace di ospitare una pista ciclabile e un percorso pedonale che si inspessiscono, ad attrarre

Planimetria di insieme della soluzione definitiva, esplorativa delle potenzialità dell'area, dell'attuazione delle regole del Piano di Governo del Territorio e di verifica delle volumetrie insediate. Il disegno articola un complesso sistema di relazioni tra spazi aperti, spazi di relazione e spazi costruiti, sia alla scala locale e minuta sia alla scala delle relazioni con il resto del territorio comunale

Localizzazione dell'ambito di intervento per il recupero del Linificio di Cassano d'Adda



a sé spazi pubblici e luoghi centrali coperti, sotto il tetto delle Corderie ricostruite; un percorso centrale, pedonale, fitto di usi e funzioni, in forma di passeggiata urbana, come un paese lungo un fiume o verso uno specchio d'acqua: commercio, luoghi per lo svago, bar e ristoranti, residenza e funzioni di servizio privato si addensano lungo la strada centrale vitale, la vera spina dell'insediamento; il percorso del verde, che informa di sé il progetto, con il disegno di una spina più importante, lungo il canale, che si sovrappone al percorso delle Corderie e informa il parco, e si irradia a pettine attraverso l'insediamento costruito, per espandere il valore ambientale delle aree verdi in mezzo allo spazio costruito. Centrale è il recupero degli edifici sopravvissuti a incuria e degrado: il nucleo storico del Linificio Canapificio Nazionale, uno splendido edificio a due piani con struttura in acciaio e rivestimento esterno in muratura un tempo ospitante macchinari di

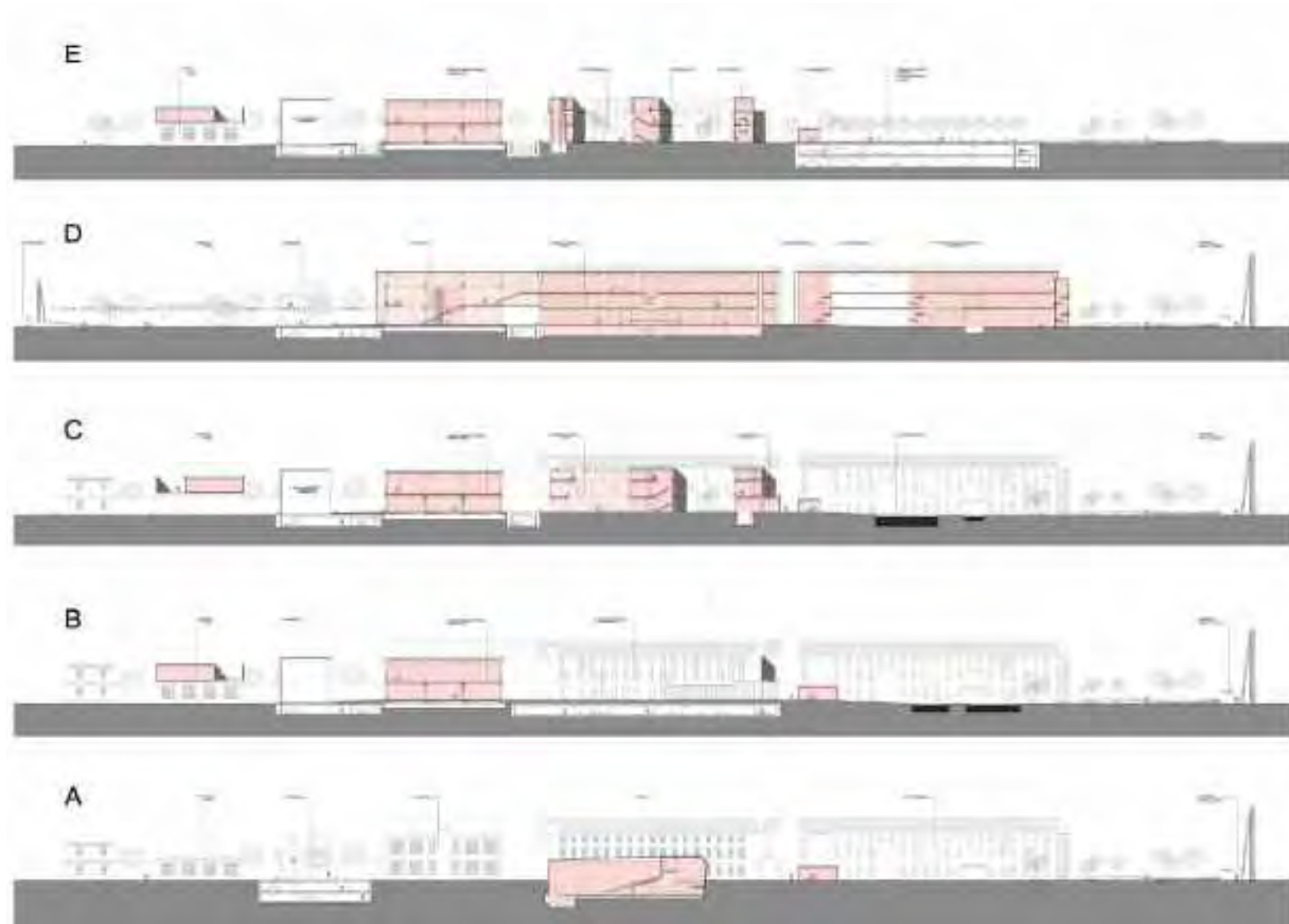
grande rilievo, e infine altri piccoli edifici minori ma dal netto carattere industriale di un tempo compongono il patrimonio dei recuperi del Linificio e insieme ospitano la parte di uso pubblico di più grande rilievo. L'aumento dello spazio ricettivo di Cassano viene ospitato all'interno del complesso più storico, attraverso il quale è costruito un percorso centrale, capace di connettersi con i percorsi territoriali che conducono al Linificio, che infila il Linificio e l'edificio in acciaio al suo fianco: palestre e wellness aumentano la dotazione pubblica per lo svago dell'area, aprendosi al verde e al parco e sfruttando l'elemento acqua come connotante tutte queste funzioni. Una piazza pubblica di cerniera tra questa parte e il parco si apre nel luogo più centrale e più simbolico dell'intera area, a raccogliere gli abitanti e gli utenti di questa area proprio nel punto di maggior rilievo. L'architettura ricerca un linguaggio particolare: dialogando a distanza con

Planimetrie, dal piano interrato alla copertura, dell'intervento di recupero del corpo centrale del Linificio

esperienze attente al carattere urbano dei nuovi insediamenti, quali il New Urbanism americano, modula attentamente i volumi sullo schema urbanistico, nella convinzione che l'urbanità si esprima nel mix di struttura, reti pubbliche, spazi di relazione, spazi aperti, spazi costruiti, usi e funzioni, e disegna superfici con materiali della tradizione locale, del passato industriale dell'area e delle esigenze contemporanee di risparmio energetico e prestazione ambientale. Volumi maggiori e minori dialogano con i percorsi pubblici, con le piazze e con il verde, quasi a fare un passo indietro rispetto all'importanza delle reti e dello spazio pubblico, in un contesto umiliato per troppi anni dall'azione del tempo e da un modo sbagliato di concepire il governo del territorio. Il Linificio prenderà forma, come un'area di trasformazione di grande rilievo, capace con il suo carattere urbano di ripensare il ruolo del paese e aumentarne la qualità complessiva.

Simulazione volumetrica dell'ambito centrale, con il recupero degli edifici storici del Linificio, l'inserimento dei nuovi volumi e il disegno dello spazio aperto. La spina centrale permette di disegnare un unico percorso, capace di connettere sia gli spazi nuovi che il recupero del corpo centrale storico dell'area





Prospetti e planimetria del recupero degli edifici minori, per ospitare residenze, uffici e atelier, e del recupero della torre cisterna



Planimetria generale degli ambiti di concentrazione volumetrica, dei servizi, delle aree di fruizione pubblica e degli ambiti dedicati alla viabilità

Planimetria generale delle reti dello spazio aperto, tra boulevard verdi, parchi, giardini, aree pavimentate pedonali, ambiti a verde di pertinenza delle abitazioni



12. Peschiera Borromeo (MI): Piano di recupero per la Cascina Deserta (2010-in corso)



La Cascina Deserta a Peschiera Borromeo si colloca in un ampio territorio agricolo, protetto dal Parco Agricolo Sud Milano, tra il retro dell'Idroscalo e l'insediamento di Peschiera. L'estensione degli spazi e la ricchezza del sistema naturale donano a quest'area una potenzialità di grande rilievo. La Cascina Deserta ha le forme e l'articolazione volumetrica tipiche del contesto agricolo lombardo, aperta attorno a una corte centrale e disegnata in pieno rispetto alle giaciture e alle geometrie del sistema agricolo. Nel tempo, interventi non autorizzati e senza dubbio non rispettosi del complesso e dell'ambiente naturale hanno modificato i volumi, ne hanno aggiunti di nuovi, hanno alterato la connotazione della cascina, sulla spinta dell'ansia insediativa degli anni passati. La fortunata presenza del Parco Agricolo ha consentito che le aree circostanti non risentissero di trasformazioni rilevanti, anche se alcuni interventi terziari nella parte a nord dell'ambito della Cascina hanno spinto a ricentrare il sistema territoriale verso la strada Rivoltana e l'area di Linate. A metà strada così tra il sistema agricolo della parte meridionale della pianura e lo sviluppo terziario della Rivoltana, schiacciata verso il meridione del territorio proprio dall'aumentare del peso

della strada Rivoltana anche in relazione al potenziamento in corso nel quadro più ampio del rafforzamento delle infrastrutture milanesi, la Cascina ritrova il suo ruolo nel proporre la realizzazione di un piano di recupero a scopo insediativo delle sue strutture. Un attento lavoro di ricostruzione storica ha permesso di ridare forma e dignità architettonica a molti edifici, nel tempo stravolti da interventi non autorizzati che ne hanno alterato la natura e la composizione volumetrica, oltre che di ricostruire l'immagine e la composizione di alcuni altri edifici storici crollati o abbandonati. L'ex ghiacciaia, con la sua forma ad aula arricchita da un'abside nella parte nord del suo volume e la casa padronale, attribuita alla firma del Piermarini, danno dignità all'insieme e permettono di comprenderne l'importanza che ha assunto nel tempo. Il progetto ripulisce la Cascina dalle superfetazioni non autorizzate e dai volumi costruiti abusivamente, riportando l'insediamento alla sua natura e alla sua consistenza più storica e più rispettosa. Rilegge la struttura a corte, ancora percepibile tra la ghiacciaia a nord, il lungo edificio a ovest, il magazzino centrale, la casa padronale d'angolo e le costruzioni non

autorizzate a sud, la consolida e la ripete a sud, disegnando due corti contigue ma distinte, connesse dalla parte centrale delle realizzazioni. Massima è la qualità ambientale ricercata: le corti e il contorno sono trattati a verde privato di uso pubblico o pubblico, in piena continuità con il sistema agricolo; la roggia e il fontanile sono recuperati alla loro miglior dignità ambientale; i parcheggi e la viabilità sono interrati e non appaiono alla vista. L'architettura reinterpreta i caratteri tipologici degli insediamenti agricoli milanesi: pareti in mattoni, archi e portici, tetti leggermente spioventi, forature, parti aperte compongono volumi semplici, puliti e in grado di esprimere il carattere insediativo che già la cascina lombarda, di per sé, esprime, nel suo aprirsi per ospitare lavoro e residenza, insieme, in una sequenza di spazi aperti e costruiti e in cui le relazioni si concentravano nella parte aperta centrale. Il progetto minimizza la portata urbana del suo intervento: il rischio sarebbe stato uno snaturamento della cascina stessa, se ricondotta alle spinte che da nord, e dal sistema della Rivoltana, sempre più forti giungono e mantiene così il suo carattere agricolo in mezzo al verde.

Inquadramento territoriale. Il sito di progetto si colloca all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, a margine della strada provinciale 160, nei pressi della roggia Gambarone. L'area di intervento comprende un complesso edilizio a carattere rurale, che sarà interamente recuperato attraverso un progetto di restauro conservativo. L'elevato valore paesaggistico del sito e, al contempo, la prossimità con la strada Rivoltana e con la città di Milano rappresentano elementi di notevole interesse strategico



Masterplan. Il piano di recupero della Cascina Deserta intende conservare i caratteri tipologici dell'antico insediamento rurale, prevedendo il restauro degli edifici a corte, che manterranno l'originaria vocazione residenziale, e la rifunzionalizzazione della ghiacciaia posta a nord, che sarà riconvertita in polo direzionale. Gli spazi non edificati sono stati disegnati in modo da connettere con chiarezza i diversi volumi in cui si articola l'intervento, sottolineando la giacitura generatrice del tessuto edificato con un percorso pedonale rimarcato da filari di alberi. L'asse principale lungo il quale si articolano i volumi residenziali culmina nell'edificio absidato, che diverrà pertanto il fulcro del nuovo insediamento, ospitando un complesso di natura terziaria. Il margine orientale dell'area è stato rafforzato da una fitta cortina alberata, che protegge la parte residenziale dalla presenza della strada provinciale, mentre la parte meridionale del sito di progetto è trattata a parco, con ampie campiture a verde

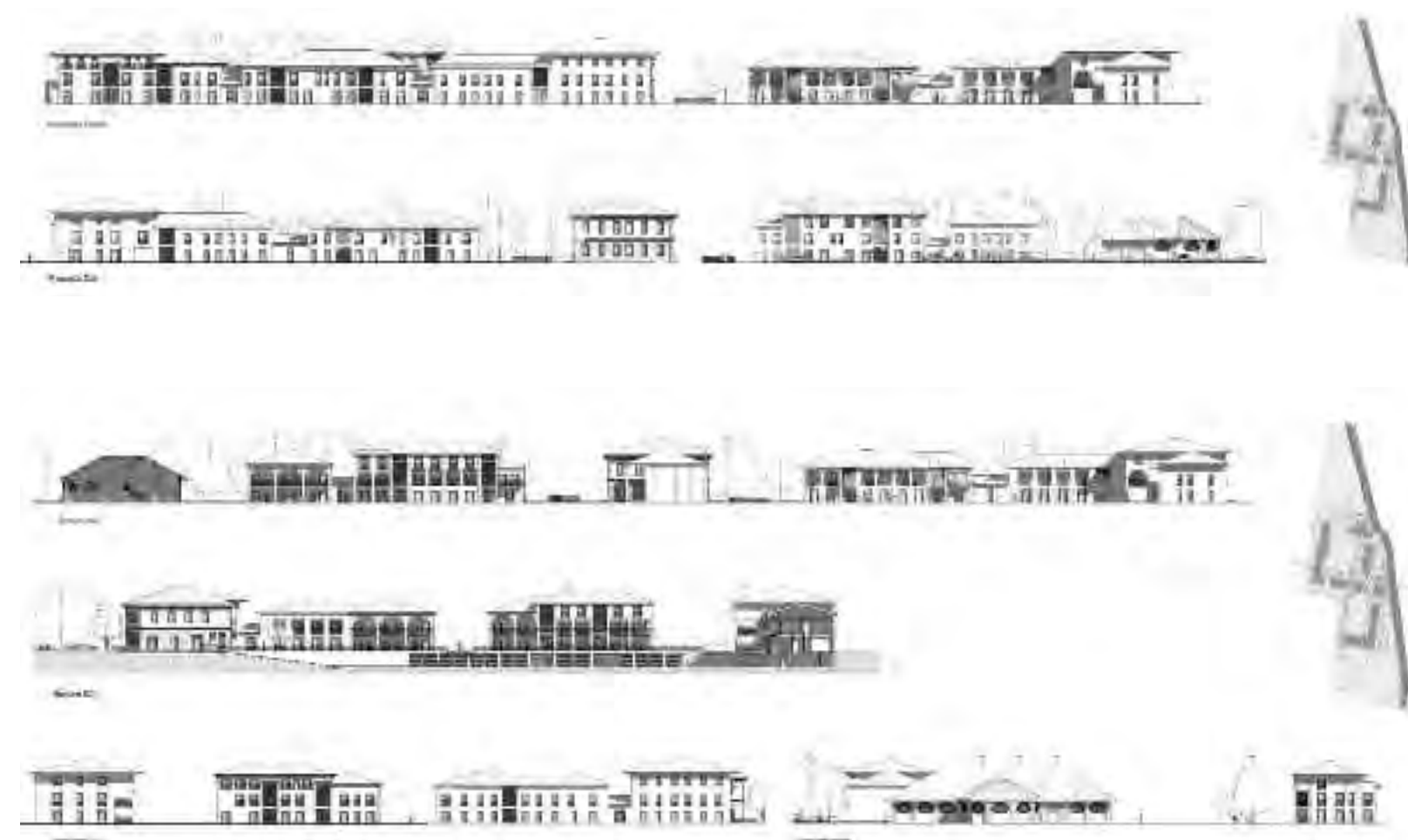




Planimetria generale. La tipologia edilizia a corte è stata mantenuta, così come il layout interno dei singoli edifici, promuovendo un intervento rispettoso della matrice storica del complesso. Allo stesso tempo, il progetto si contraddistingue per lo sforzo di recupero dei caratteri originali dell'insediamento, sviluppato attraverso un intenso lavoro di ricerca archivistica che ha permesso di distinguere e valorizzare gli elementi architettonici originari, eliminando aggiunte e superfetazioni successive alla fondazione del complesso

Profili longitudinali. Anche dal punto di vista materico, oltre che tipologico, il progetto ha adottato un approccio conservativo nei confronti dei caratteri architettonici originali, riportando i fronti degli edifici al linguaggio originale. Le residenze presentano i caratteri distintivi degli edifici rurali, con fronti scanditi da aperture regolari lungo pareti intonacate con colori chiari e con tetti a falde in laterizio

Vista prospettica dell'intervento. Il piano di recupero restituisce all'insediamento i propri caratteri originari, sottolineati dall'impianto planimetrico e distributivo, teso alla riqualificazione degli edifici, quanto alla progettazione di uno spazio pubblico fruibile e dall'elevato valore ambientale, ottenuto attraverso la riorganizzazione dei percorsi pedonali interni, sottolineati e rafforzati dall'elemento verde



13. Arcene (BG): masterplan per il recupero ambientale e insediativo della cava (2011)

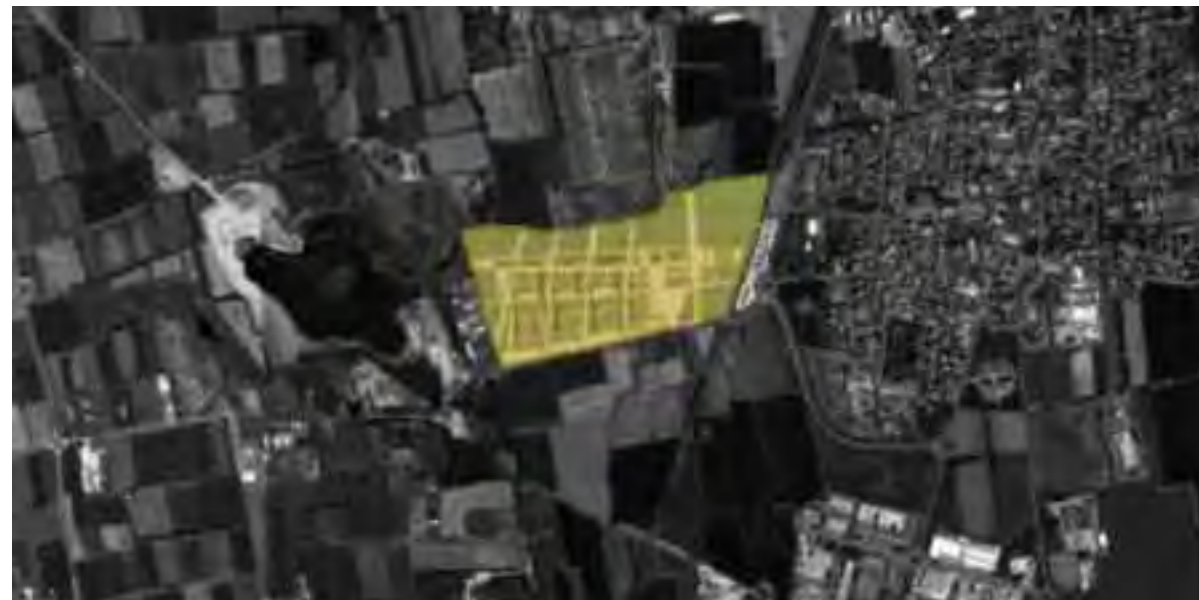
Il recupero ambientale della cava di Arcene investe un ambito di grandi dimensioni, a ridosso della ferrovia tra Treviglio e Bergamo e costeggiato a sud dalla strada provinciale 144, utilizzato come cava e in parte non utilizzato. Il sito trae dalla presenza della ferrovia il suo massimo vantaggio, reso accessibile dal servizio ferroviario regionale e dalle connessioni veloci da e per Bergamo. Il recupero ambientale di un ambito di cava è un tema di particolare interesse nella pianura tra Milano, Bergamo e Brescia: cave meno recenti esaurite e nuove cave, aperte anche in relazione ai nuovi lavori stradali e ferroviari che stanno aumentando la dotazione infrastrutturale della regione, sono presenti nella pianura e ne alterano la continuità agricola e la regolarità plano altimetrica. Il loro recupero non è operazione facile, soprattutto dal punto di vista economico. La bonifica degli ambiti

estrattivi, il riempimento per portare a livello o la messa in sicurezza delle sponde sono operazioni complicate e costose; per questa ragione, il progetto sostiene la propria fattibilità economica nel proporre la realizzazione di un insediamento, in parte sull'ambito di cava e in parte sul terreno a fianco, utilizzato a servizio delle attività estrattive, e sfruttando proprio la particolare posizione legata alle infrastrutture. La collocazione permette al progetto di misurare la sua presenza sia localmente sia territorialmente: insediato sulle aste territoriali e sulle linee di centuriazione della campagna, da queste trae le sue misure e le sue dimensioni e su queste elabora le sue misure inferiori. Costruendo un mix funzionale che comprende residenza, commercio, terziario e un'ampia dotazione di aree a verde e sportive, il complesso si dota di una maglia di viabilità minore, di bassissimo impatto, per lo più attraverso

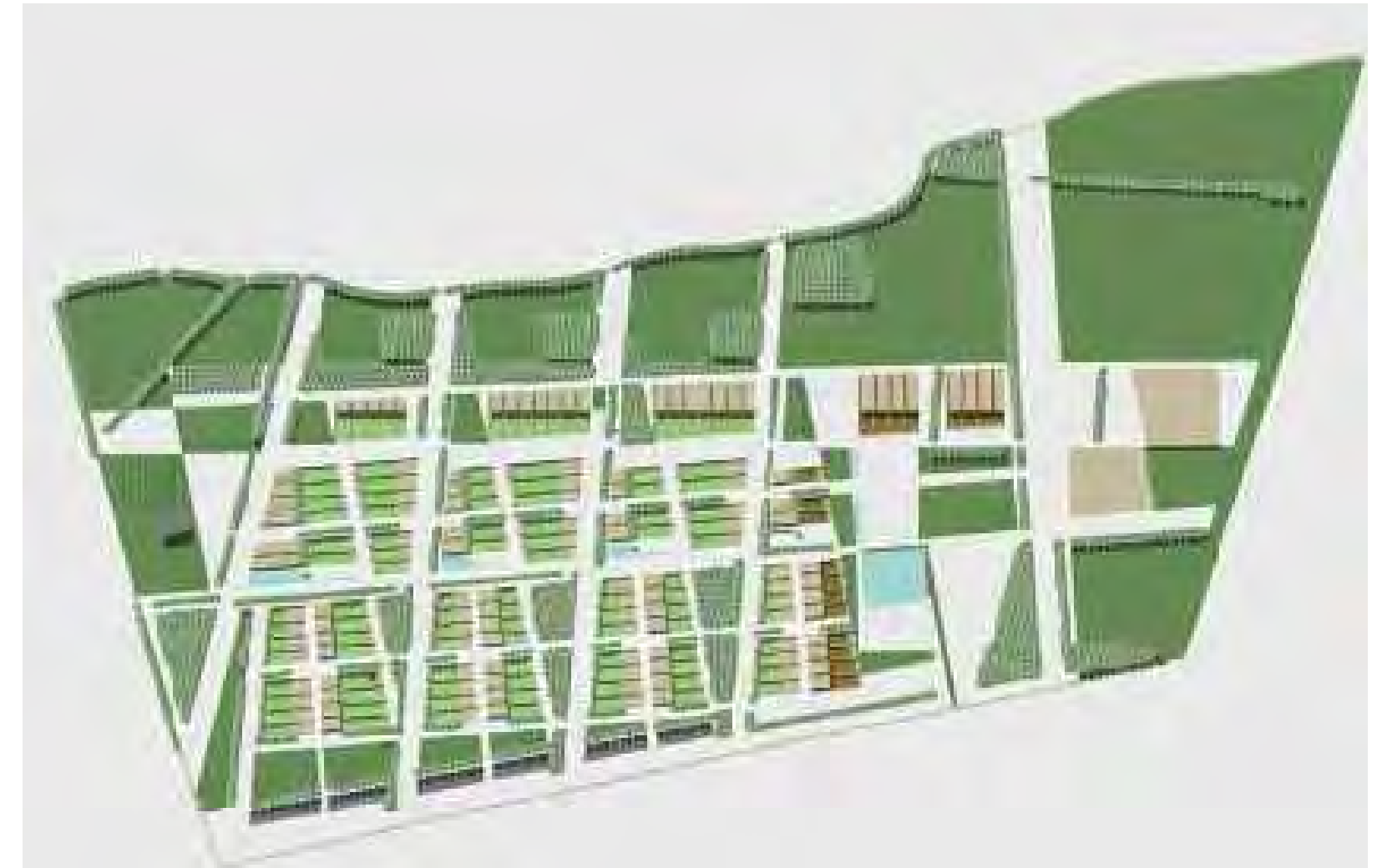
solchi nel terreno, e di una griglia di strade verdi e piste ciclabili, capaci di mettere in relazione il disegno dell'area con le linee e la struttura della centuriazione. Come piccoli lotti creati un tempo durante le fasi di colonizzazione o bonifica delle campagne, su queste reti macro e micro si disegna la spartizione degli ambiti destinati alla residenza, con lotti longitudinali capaci di strutturare la parte costruita con il minimo impiego di suolo. Come un progetto di fondazione, il disegno permette la costruzione di un insediamento nuovo, una piccola "colonia" a ridosso della ferrovia, in un processo di restituzione alla campagna e al sistema insediativo di un ambito usato per la cava.



Contesto territoriale. La forte accessibilità offerta dal contesto, le relazioni con linee ferroviarie di rilevanza regionale e gli assi stradali di collegamento sovra comunale conferiscono al sito estrattivo dismesso rilevanti potenzialità trasformative



Masterplan. Le regole compositive si strutturano attorno a una maglia di viabilità a basso impatto, realizzata attraverso strade verdi e piste ciclabili che richiamano e relazionano tra loro le linee di centuriazione della campagna e il disegno futuro di sviluppo dell'area. La preponderante dotazione di aree verdi riveste il fondamentale ruolo di collante per l'insediamento apportando qualità ambientale e paesaggistica all'intero intervento



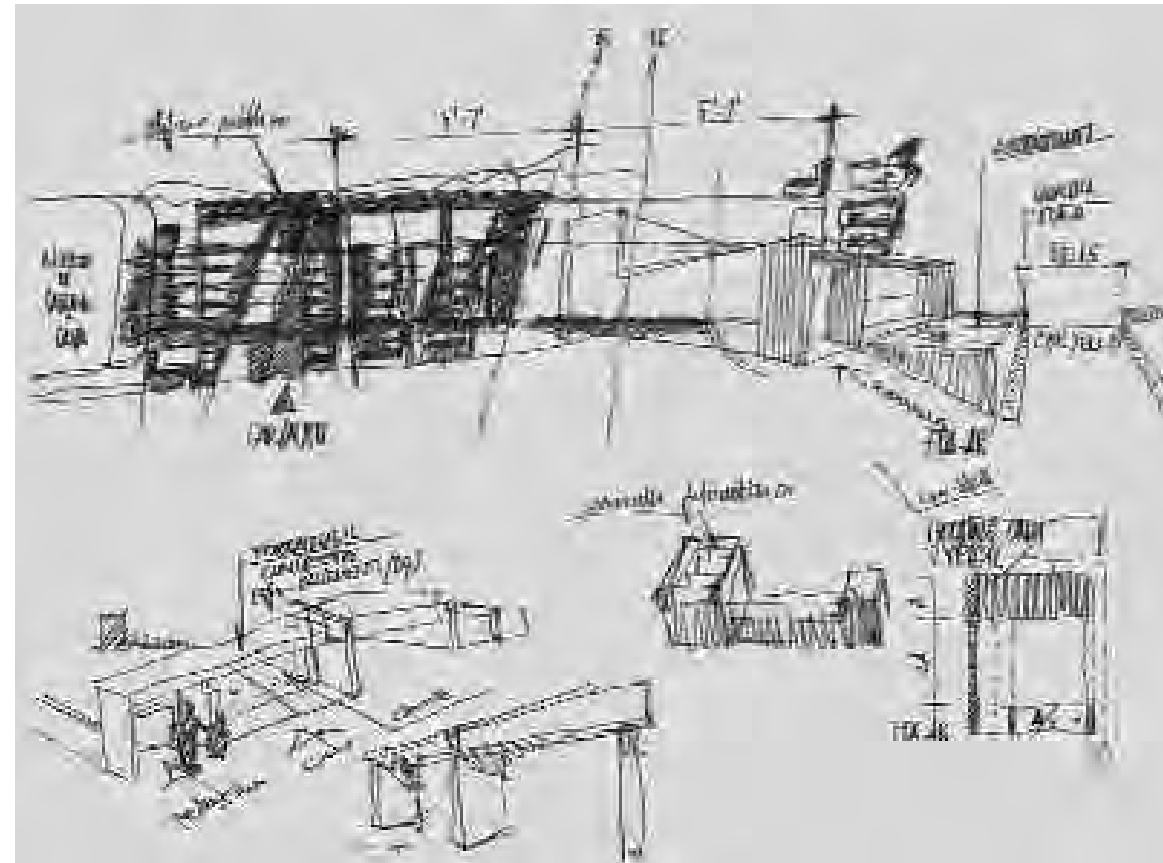


Figura dispositiva, layout planivolumetrico.
Concept d'impianto e cellula abitativa

Maglia viaria e sottoservizi. La rete infrastrutturale viene progettata sulla base di una precisa struttura gerarchica e funzionale: assi e accessi della viabilità ciclopedonale e nodi di primo livello, assi e accessi della viabilità carrabile di pertinenza e intersezioni tra la rete di mobilità lenta e carrabile in cui viene posta particolare attenzione alla sicurezza dell'utente più debole

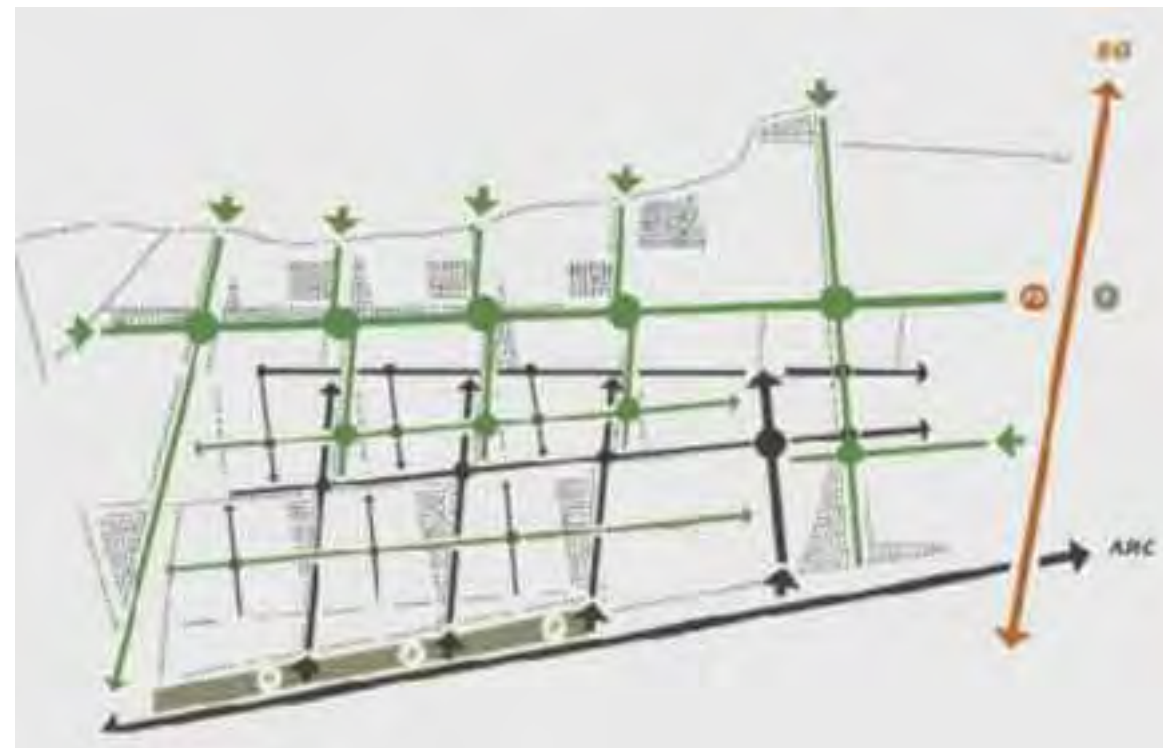
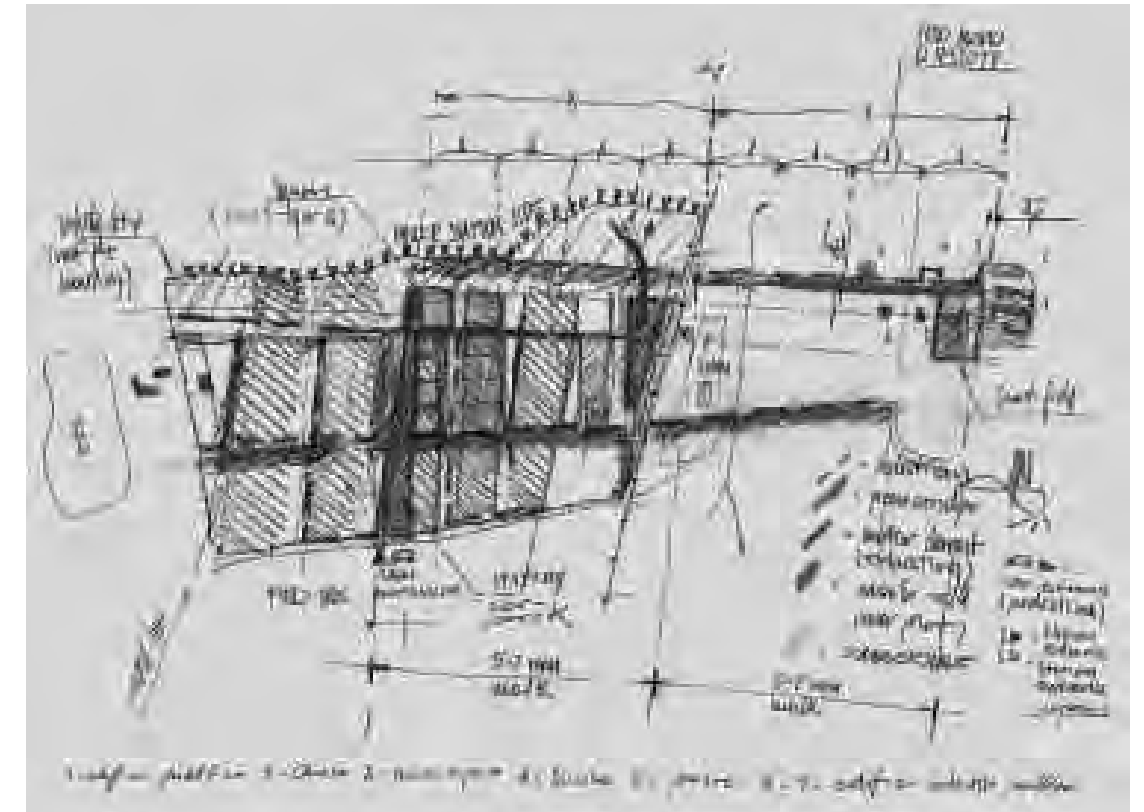


Figura dispositiva. Studio sulle geometrie
e sui tempi di percorrenza del centro storico

Modellazione tridimensionale. Vista a volo d'uccello con apertura verso la stazione ferroviaria



14. Cassina de' Pecchi (MI): studio di fattibilità per il recupero della Cascina Bindellera (2011)



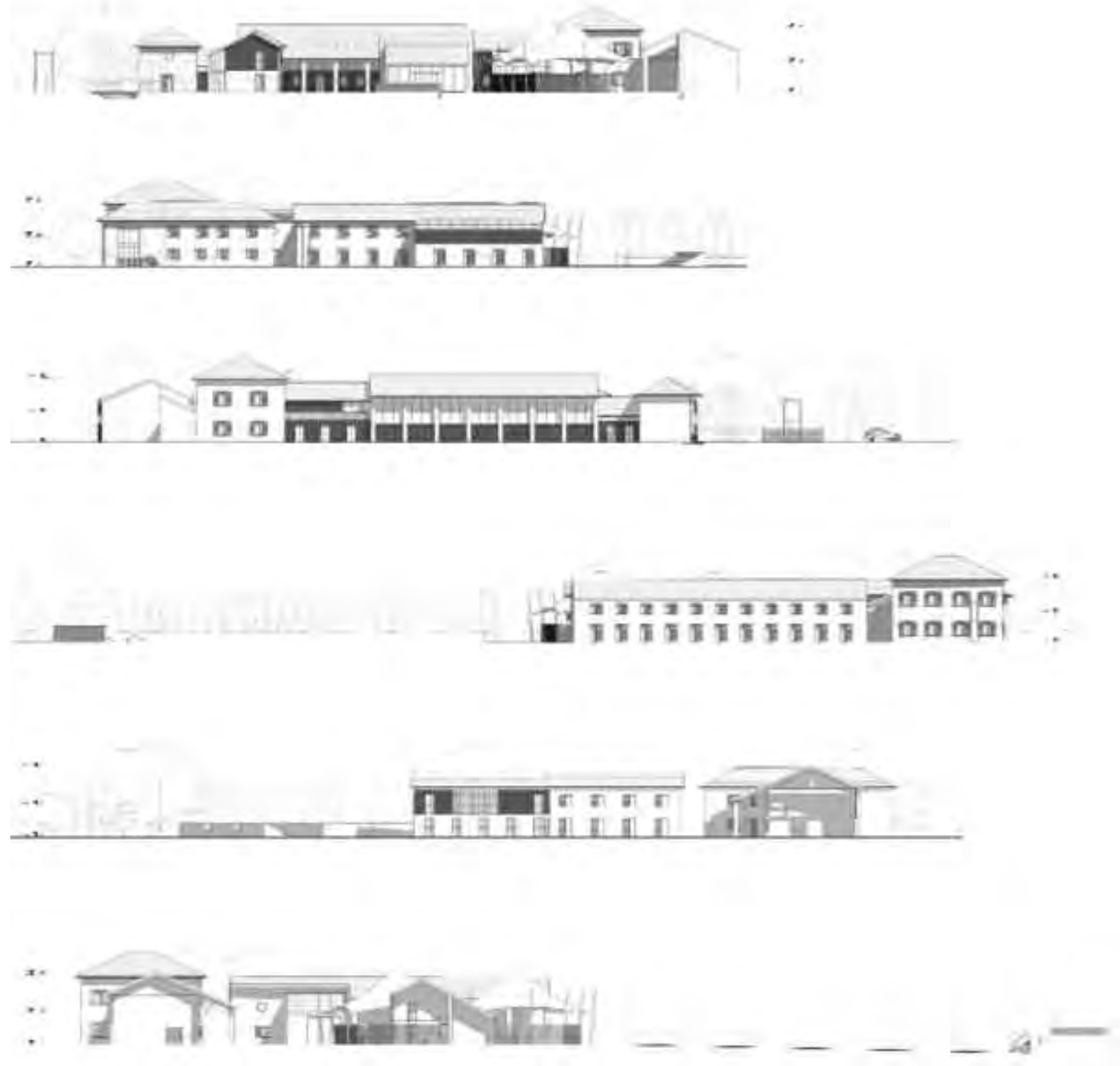
Il progetto per il recupero della Cascina Bindellera assume un ruolo territoriale di grande importanza, nel percorso che parallelamente il Piano di Governo del Territorio del comune compie. La cascina è all'interno del territorio salvaguardato dal Piano del Parco Agricolo Sud Milano, baricentrica tra la frazione di Sant'Agata e il territorio principale di Cassina. Si trova cioè in posizione privilegiata nel considerare il vuoto del sistema agricolo il vero centro del territorio comunale: in assenza di un centro reale, storico e consolidato, ma solo con alcune aree ritenute centrali attorno al municipio e alla stazione della metropolitana, e con la particolare divisione tra Cassina e la frazione, la cascina può diventare il nuovo centro verde del paese. Il progetto così ne legge le rimanenze, ne sfrutta la forma e prevede il recupero delle strutture e degli spazi aperti con alcune aggiunte volumetriche, capaci di ricostruire la compattezza del volume complessivo e l'integrità della forma dell'area. La cascina è destinata ad ospitare funzioni di interesse pubblico e manifestazioni per i cittadini; il progetto di recupero utilizza il linguaggio

della cascina tradizionale pur aggiungendo volumi solidi, asciutti, neutri, alla ricerca della netta distinzione tra preesistenze e nuove aggiunte. Lo spazio esterno è pensato per ospitare molte funzioni, di carattere pubblico, ma soprattutto in connessione con la previsione di collegare attraverso una nuova green way i due centri abitati. Lo studio dei caratteri tipologici dell'architettura caratteristica delle cascine permette di strutturare un progetto attento alla riproposizione dei tipi e dei materiali corretti, nel pieno rispetto della normativa del Parco Agricolo. Lo strumento utilizzato è il masterplan, anticipatorio rispetto alle scelte del piano di governo, capace di testare la volontà alla trasformazione e visualizzare, attraverso un progetto, gli effetti della stessa. Così, questo masterplan concorre alla definizione degli ambiti di trasformazione del comune, lavora con il Piano di Governo del Territorio per comprenderne le strategie e visualizzarne i risultati, stimolando la riqualificazione dei luoghi notevoli del paese.

Il masterplan. L'immagine restituisce l'idea compositiva ideata per lo sviluppo dell'area destinata ad accogliere spazi pubblici fruibili per la città. La progettazione del verde diviene elemento centrale per un corretto dialogo con le aree agricole del contesto

Inquadramento. La Cascina Bindellera si trova in una posizione di grande rilievo all'interno del sistema agricolo con la possibilità di diventare fulcro della città pubblica del comune di Cassina de' Pecchi





A fronte

Prospetti e profili. I profili evidenziano il leggero aumento di volume immaginato per ridefinire l'intero impianto dell'area. La cascina viene recuperata prendendo ispirazione dalle morfologie del contesto

Viste 3D. Il disegno compositivo concentra le volumetrie previste creando un'ampia corte immersa in un parco disegnato e organizzato per temi e attività. I lunghi filari alberati a connettere e unire i diversi punti dell'area. I materiali ipotizzati sono quelli della tradizione costruttiva, per recuperare non solo fisicamente ma anche visivamente rafforzando l'identità di uno dei pochi elementi storici del paese



15. Cassina de' Pecchi (MI): studio di fattibilità per il nuovo centro polisportivo (2011)



Analogamente al progetto per la riqualificazione della Cascina Bindellera, lo studio di fattibilità per il nuovo centro polisportivo dialoga strettamente con le scelte del Piano di Governo del Territorio. Una delle strategie del piano è quella di potenziare il sistema dei servizi, e in particolare investendo su quelli esistenti, aumentandone la dotazione e costruendoli in forma di nuove centralità, capaci di servire il comune e i contesti limitrofi. Posto ai margini del territorio insediato di Cassina, in prossimità del Parco Agricolo Sud Milano, il centro polisportivo svolge una doppia funzione nel progetto: offre una nuova dotazione di servizi sportivi al comune e ai propri cittadini, e si struttura come piccola porta urbana per l'accesso all'ambito più denso e centrale di Cassina. Per questo, il progetto articola spazi differenti per ospitare pesi e funzioni differenti. Costruisce il bordo ovest più duramente solo in pianta, in realtà

realizzando una duna verde che possa ospitare al proprio interno lo spazio dei parcheggi e mascherare così la costruzione delle tribune dei campi sportivi, dialogando con il confine del Parco Agricolo Sud Milano il prossimo; ridisegna il bordo nord, lungo la strada Padana, in forma di porta di accesso al comune, aumentando la dotazione dello spazio pubblico e installando un puntale, per marcare il territorio e il cambio di connotazione. Si struttura così un insediamento a bandiera, retto dal bordo duro del lato ovest e aperto verso la campagna sui lati sud ed est. Anche in questo caso, il progetto è concepito e illustrato attraverso l'uso di un masterplan, strumento di costruzione del progetto, di anticipazione delle sue scelte formali e delle articolazioni volumetriche, e analogamente di valutazione dei risultati attesi con la realizzazione di quanto previsto dal piano. Il masterplan illustra e articola le scelte

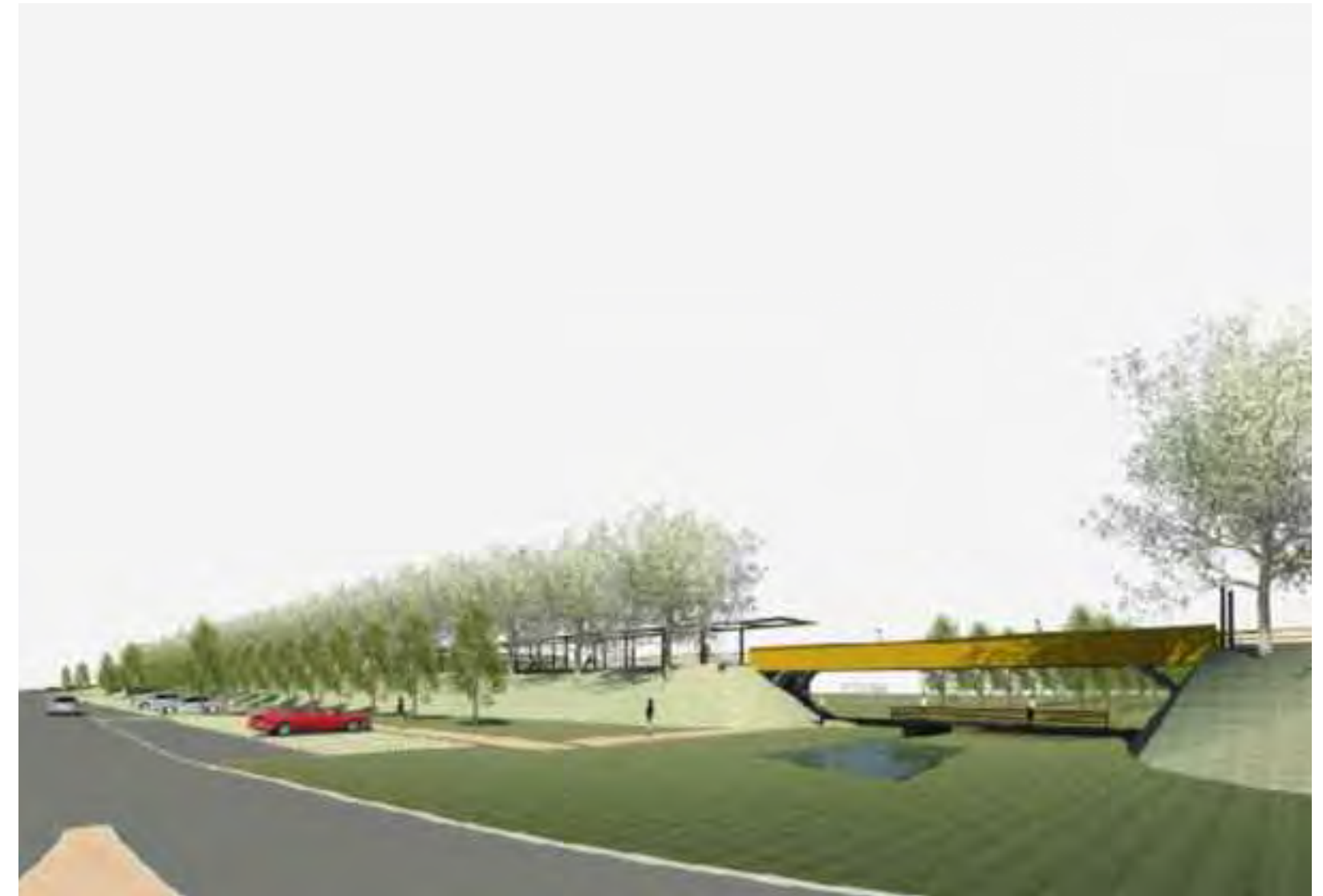
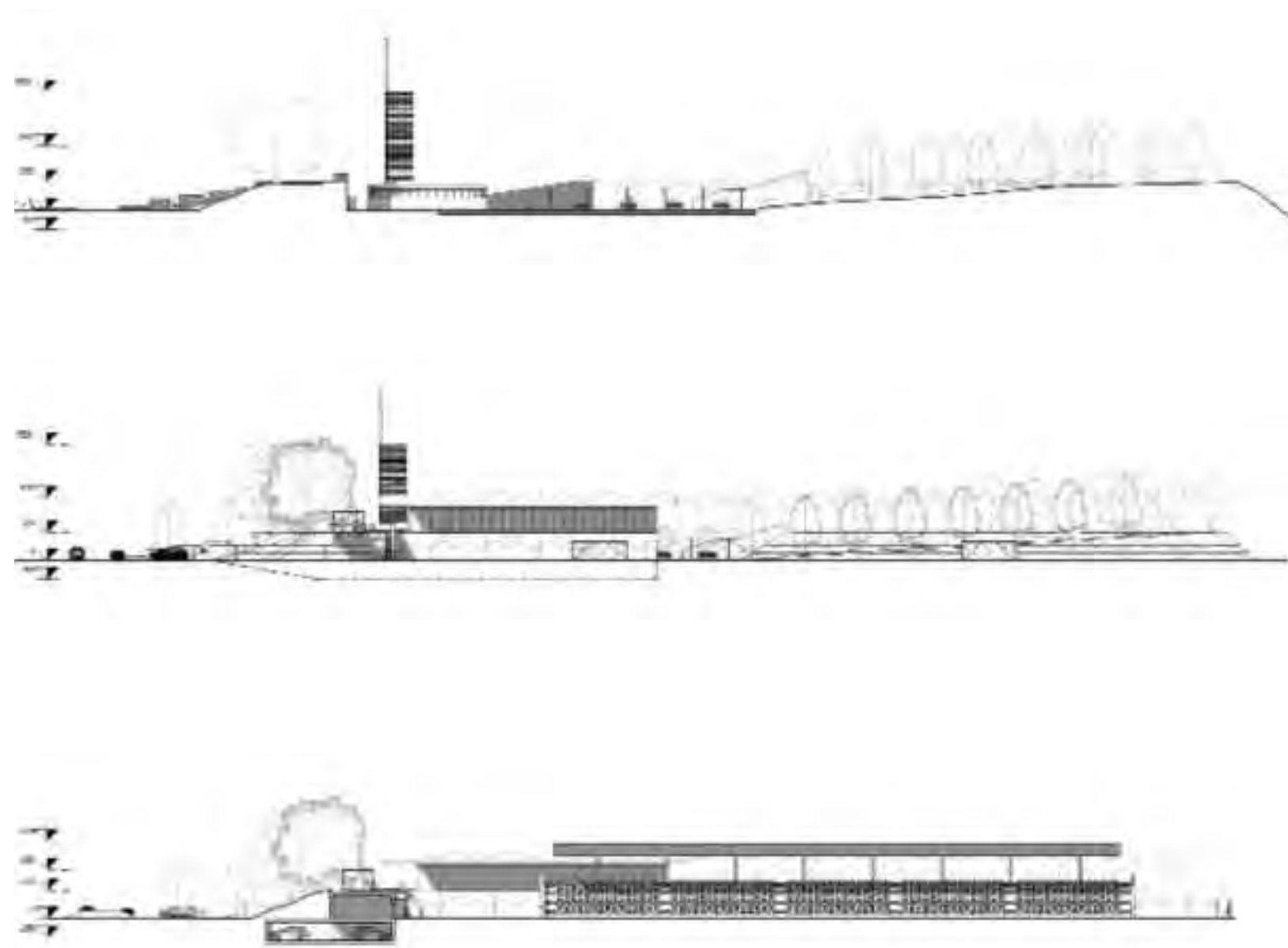
del Piano di Governo, ne rende visibili le soluzioni e permette di costruire attorno a visioni reali il consenso necessario. Proprio in questo senso ha assunto un ruolo importante nella verifica della fattibilità delle soluzioni proposte, non solo stimolando il dibattito intorno a sé, ma concretizzando quanto necessario quali finanziamenti, impegni, modalità di impiego delle aree pubbliche.

Inquadramento. L'area di studio è adiacente al centro abitato di Cassina de' Pecchi a sud della strada provinciale



Masterplan. Il progetto prevede la realizzazione di campi per diverse attività sportive. Sul lato adiacente al centro abitato verrà realizzata la strada di accesso che si lega a nord tramite l'inserimento di una rotonda. Lungo la strada si sviluppa una duna alberata che oltre a mitigare l'intervento diventa l'elemento dove verranno realizzate alcune strutture per il centro quali spalti, spogliatoi





16. Missaglia (LC): Programma Integrato di Intervento residenziale (2011-in corso)



L'area del progetto è nella frazione del paese di Missaglia chiamata Contra, su un'altura tra le vie Battisti e Agazzino, degradante verso ovest. È una porzione di un possedimento più vasto, tra ville patrizie della fine del XIX secolo e tenute agricole, coltivate a vite. L'urbanizzazione che ha investito negli ultimi settant'anni la Brianza ha quasi risparmiato questo angolo, in cui la piccola dimensione della frazione e la ricchezza delle residenze mantengono un carattere di grande qualità al complesso. Il progetto è stato elaborato in contrasto a un progetto già presentato dalla proprietà dell'area all'amministrazione comunale, senza riscontrare particolare gradimento da parte di quest'ultima, probabilmente per il suo appartenere a una modalità di progettazione tradizionale per le aree ma priva di particolare qualità insediativa e di particolare pregio ambientale. Il progetto proposto e incluso nel Programma Integrato di Intervento ha stravolto l'impostazione proposta, definendo un impianto innovativo, giocando sul leggero dislivello del terreno e cercando

di aprire a tutte le residenze la vista verso ovest. Il disegno si articola su una viabilità privata interrata, che reinterpreta la classica strada di lottizzazione in forma di un percorso, in parte coperto, in parte a cielo aperto e in parte mitigato dalla vegetazione, in trincea e dal quale hanno accesso le residenze private. Lungo questa viabilità si aprono i posti auto pertinenziali e i garage. Le residenze lavorano sulla tipologia della villa extra urbana, studiando con attenzione i caratteri tipologici che l'hanno connotata nel tempo. Soltanto alcune sperimentazioni degli anni settanta e ottanta hanno tentato l'utilizzo di un linguaggio mutuato dalle costruzioni tradizionali e agricole, ma generalmente la costruzione delle ville extra urbane ha seguito, in questi contesti, la più ampia libertà espressiva, non sempre con risultati di qualità. Così, le residenze recuperano la centralità dello spazio living aperto sul giardino, articolato attorno al camino e protetto dall'ampio tetto; sfruttando il dislivello dispongono al piano giardino i locali del living, la cucina, lo studio, e la camera di servizio, al mezzo

piano superiore le camere da letto, i servizi e i guardaroba, al piano inferiore lavanderia, cantine e box. Particolare attenzione è rivolta al disegno dei percorsi, ristudiando le soluzioni più strutturate per la residenza borghese su cui tanto è stato detto nel passato recente. I materiali esprimono il senso del luogo, con l'uso del mattone, del legno e della pietra, ma aprendo grandi finestre verso l'esterno; anche in questo caso, pensato come parte integrante della residenza, attrezzato con piscine e vasche e in dialogo con le palestre previste nelle delle case. L'insediamento è innovativo, anche dal punto di vista energetico per la classe A degli edifici e per i particolari accorgimenti di recupero delle acque. Gli interni sono studiati e disegnati secondo i principi di Acanto, alla ricerca del corretto stile italiano, in sintesi con le scelte stilistiche dell'esterno. Una lunga pista ciclabile è realizzata nell'ambito di cessione a sud dell'intervento, in continuità con la pista ciclabile di Contra.

Planimetria generale. Il progetto comprende quindici unità abitative collocate all'interno di un grande parco privato. Gli edifici sono disposti assecondando la naturale pendenza del terreno, in modo da offrire a ciascuna villa una vista privilegiata sugli spazi verdi interni al perimetro di progetto e sulla fitta fascia alberata presente lungo la viabilità perimetrale a ovest dell'area. All'interno del bosco di platani si snoda un percorso ciclopedonale di nuova realizzazione costruito in acciaio e legno, caratterizzato da un tracciato studiato in modo da preservare interamente le preesistenze arboree, sottolineando il valore paesaggistico del sito di progetto

Planimetria piano interrato. Il progetto pone particolare attenzione nei confronti del tema della tutela del paesaggio attraverso numerosi accorgimenti, volti alla conservazione dell'elemento naturale e all'inserimento armonico degli edifici all'interno del proprio contesto ambientale. Per questo motivo si è deciso di realizzare la viabilità interna al lotto al piano interrato, lasciando libero il piano terra per la realizzazione dei giardini privati e delle aree comuni trattate a verde. Lungo il corsello interrato sono state ricavate ampie aperture, in modo da garantire l'illuminazione naturale degli spazi comuni



Inquadramento territoriale. Il nuovo insediamento si colloca lungo il margine sud del centro abitato di Missaglia, in località Contra, all'interno di un contesto territoriale dall'elevato valore naturalistico. Il progetto si integra con l'intorno naturale di riferimento attraverso un disegno lineare e con particolare attenzione nei confronti delle preesistenze arboree



Profilo longitudinale dell'intervento. La morfologia del sito di progetto ha consentito di progettare le ville in modo da assicurare a ciascun edificio un affaccio sul contesto libero da interferenze sfruttando l'andamento del terreno. Inoltre, le unità abitative sono state reciprocamente sfalsate in pianta, lasciando libere le viste dai soggiorni sul bosco di platani, aggiungendo un ulteriore elemento di pregio al progetto architettonico



Sezione generale lungo il corsello interrato. Il disegno dei fronti si avvale di un linguaggio semplice e minimalista in grado di integrare elementi della tradizione, quali il mattone a vista e la pietra delle pavimentazioni, con il contesto ambientale, minimizzando l'impatto dei nuovi edifici in progetto con la naturalità del sito. Allo stesso tempo, l'architettura degli edifici rivela una profonda attenzione nei confronti della composizione e dei dettagli costruttivi



17. Missaglia (LC): edifici residenziali sull'area del Programma Integrato di Intervento (2011-in corso)



Le residenze progettate recuperano la tradizione delle ville extra urbane che a partire dagli anni sessanta e per tutti gli anni ottanta sono state generosamente costruite in Brianza, offrendo un'alternativa alla vita urbana, larghe e con tanto spazio all'esterno. Lo stile nel quale sono state realizzate è stato dei più vari: il progetto di Missaglia recupera i tentativi di creare uno stile riconoscibile fatti negli anni sessanta da alcuni grandi maestri, studiandone i caratteri tipologici e i materiali, e al contempo analizzando l'articolazione dei percorsi interni e la disposizione degli spazi delle residenze borghesi sempre di quegli anni. Le ville sono così ampie, disposte su due livelli oltre a un terzo livello, dialogano costantemente con l'esterno attraverso le ampie vetrate e le dotazioni che all'esterno vengono concesse (piscine, vasche) e le ampie superfici pavimentate coperte, si articolano attorno al grande camino, fulcro compositivo ed elemento ordinatore della pianta delle case. Al piano interrato dispongono i locali di ricovero delle auto oltre che gli spazi a parcheggio delle persone in visita, i locali di servizio e i locali a cantina, oltre che un piccolo patio annesso alla lavanderia. Al piano giardino la casa si apre verso l'esterno e si muove

attorno al camino centrale, articolando il salone, la sala da pranzo, la cucina, i bagni di servizio, lo studio, la palestra aperta in connessione con l'esterno e le vasche, la camera di servizio. Al mezzo piano superiore e retrostante, le camere padronali e le camere aggiuntive, con bagni e guardaroba. La casa, in questo modo, divide le proprie superfici a seconda delle funzioni e a seconda delle ore della giornata senza separare, ma muovendo lo spazio fluidamente attorno ad alcuni nodi, quali proprio il camino. Il progetto prevede edifici ad altissima efficienza energetica, in classe A, nonostante l'uso dei materiali di rivestimento, quali il legno, la pietra e il mattone, permettano un dialogo diretto con la tradizione e il rispetto dei luoghi. Proprio sul disegno degli interni è articolato il progetto firmato dal marchio Acanto, che ricollega le scelte dei materiali, dei rivestimenti interni, degli arredi proposti alla tradizione della casa borghese milanese, su cui tanto i maestri hanno lavorato, recuperando spazialità e gusto non facilmente trovabili in altre realizzazioni contemporanee, lontano dalla moda architettonica e più in linea con la storia dello stile.

Inquadramento territoriale. Il progetto delle unità abitative si inserisce all'interno del perimetro del PII denominato I Platani, a ridosso della fascia alberata che dà il nome all'intervento. L'obiettivo del progetto è quello di realizzare un elevato grado di integrazione tra ambiente antropico e naturale, tra spazio edificato e non edificato. Le ville sorgono all'interno di un'area verde, nella quale la componente naturalistica conserva un ruolo dominante



Planimetria generale del piano inferiore

Planimetria generale del piano terra e dello sviluppo del verde e dei giardini





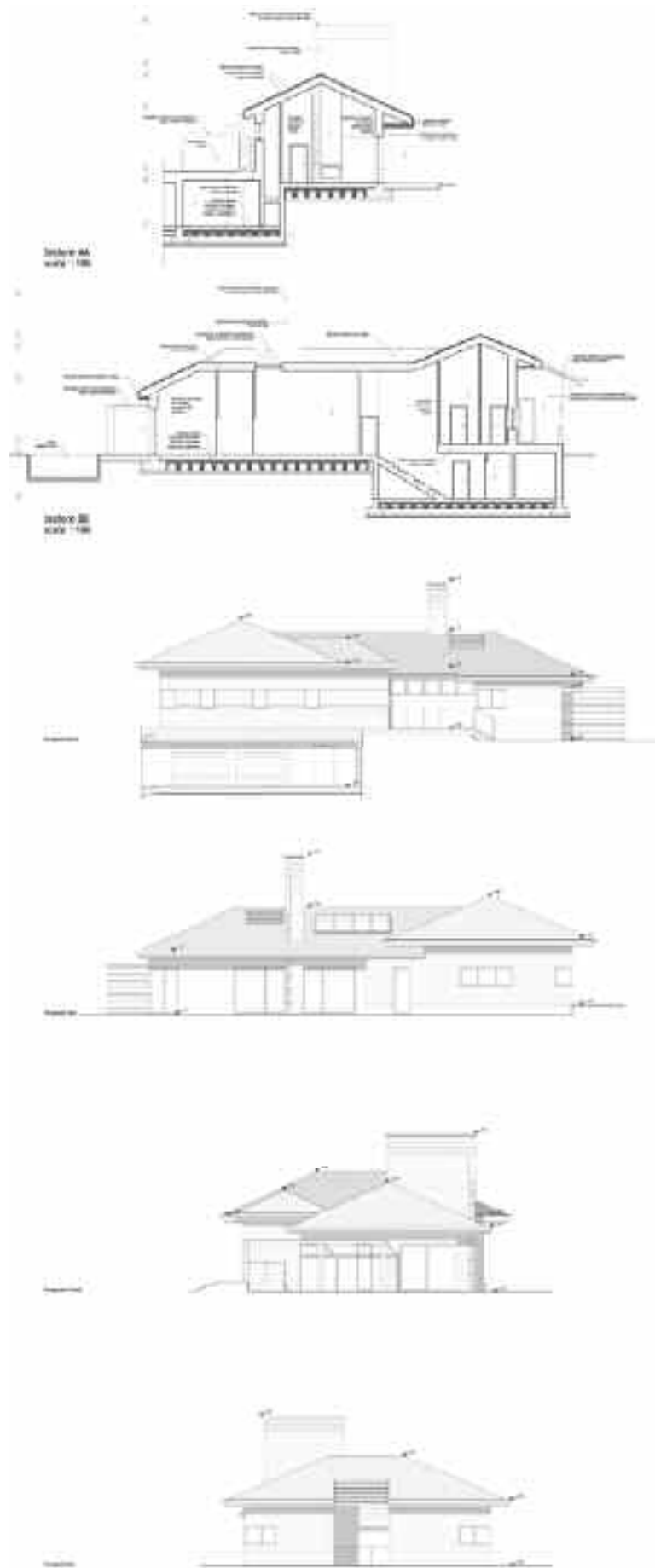
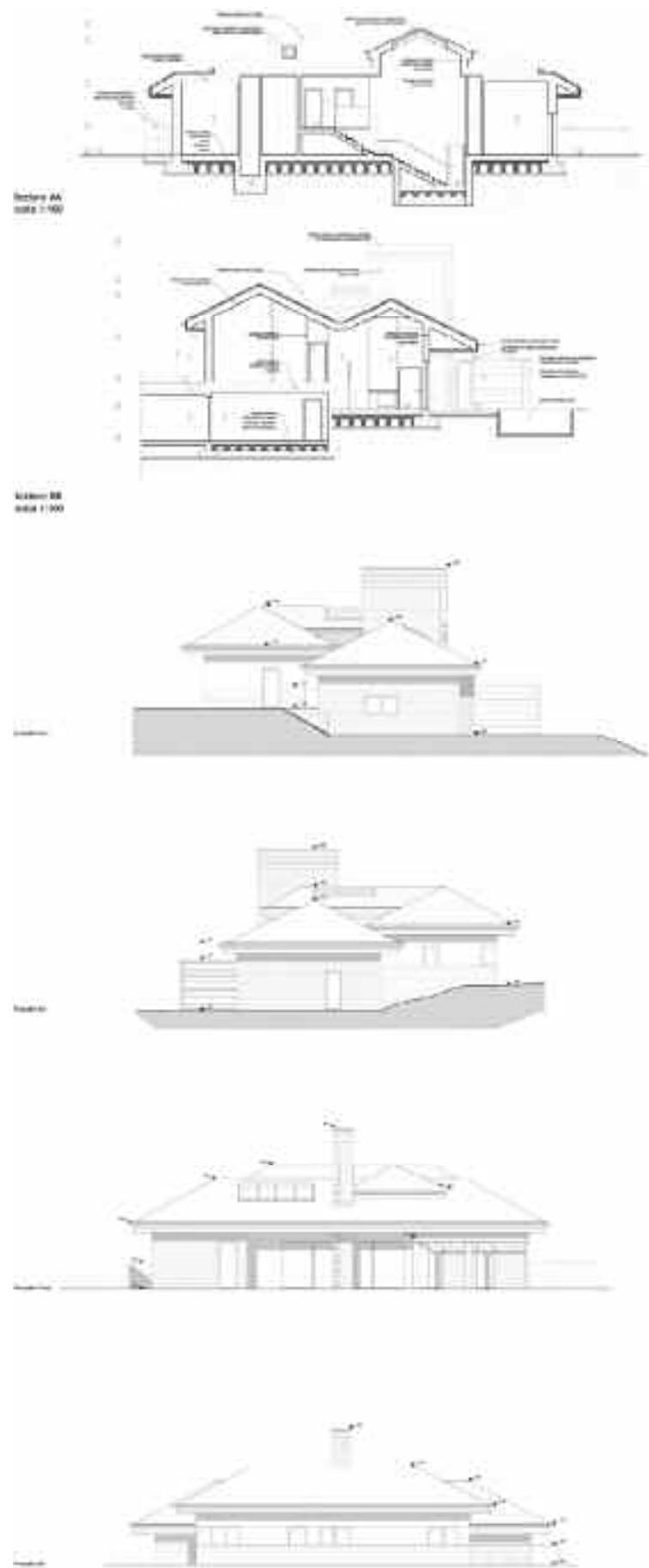
Tipologie edilizie. Le ville sono progettate secondo due differenti tipologie edilizie, equivalenti in quanto a dotazioni e a superfici e accomunate dal medesimo linguaggio formale. Il layout distributivo interno predilige spazi ampi con viste privilegiate verso l'esterno, illuminati da ampie finestre a tutta altezza e da lucernari pensati in modo da dare luce ai corridoi e agli ambienti posti al centro della casa. Il design degli ambienti interni predilige soluzioni dall'elevato standing qualitativo, prevedendo numerosi spazi accessori, quali cabine armadio e bagni dedicati a ciascuna delle camere, caratterizzati da materiali e finiture di pregio.

Sezione ambientale. La presenza di dislivelli interni, unita alla naturale pendenza del terreno, consente di evitare sovrapposizioni visive tra gli edifici. Oltre a innalzare qualitativamente il profilo delle abitazioni, consentendo di inquadrare suggestivi scorci naturalistici attraverso le ampie aperture dei soggiorni, l'assetto altimetrico del sito di progetto garantisce a tutte le unità abitative una buona esposizione solare, contribuendo alla strategia energetica complessiva.



Tipologie edilizie. Le ville sono progettate secondo due differenti tipologie edilizie, equivalenti in quanto a dotazioni e a superfici e accomunate dal medesimo linguaggio formale. Il layout distributivo interno predilige spazi ampi con viste privilegiate verso l'esterno, illuminati da ampie finestre a tutta altezza e da lucernari pensati in modo da dare luce ai corridoi e agli ambienti posti al centro della casa. Il design degli ambienti interni predilige soluzioni dall'elevato standing qualitativo, prevedendo numerosi spazi accessori, quali cabine armadio e bagni dedicati a ciascuna delle camere, caratterizzati da materiali e finiture di pregio.





A fronte

Sezioni e prospetti. Le unità abitative presentano un piano interrato, collegato con il corsello comune, un piano terra e un piano ammezzato. Gli spazi sono pensati in modo da garantire la separazione degli ambienti privati come le camere, dalla zona giorno, attraverso lo sfalsamento altimetrico del piano ammezzato. Allo stesso tempo le diverse parti della casa sono integrate in un layout funzionale unitario e armonico, che ha come punto focale il camino bifacciale del soggiorno

Sezione costruttiva. La progettazione degli edifici pone una particolare attenzione nei confronti del tema della sostenibilità ambientale, perseguita attraverso la scelta di tecnologie costruttive in grado di ridurre l'impronta ecologica dell'edificio. In particolare, le stratigrafie murarie sono caratterizzate da una elevata inerzia termica, ottenuta attraverso l'introduzione di elementi massivi, quali i rivestimenti in mattoni pieni. L'involucro edilizio è inoltre isolato termicamente con pannelli isolanti, posti sia sulle pareti perimetrali sia in copertura. La strategia impiantistica si avvale di sistemi a elevata efficienza energetica alimentati da pannelli fotovoltaici per la climatizzazione, mentre la presenza di vasche di accumulo per le acque meteoriche consente un consistente risparmio di risorse idriche. Attraverso l'applicazione di accorgimenti progettuali e di alcuni criteri di bioedilizia, le unità abitative raggiungono la classe energetica A





Vista di una villa, tipologia A

Vista di una villa, tipologia B



Veduta d'insieme e inserimento nel contesto



18. Essaouira (Marocco): progetto preliminare per ville sul mare (2012)

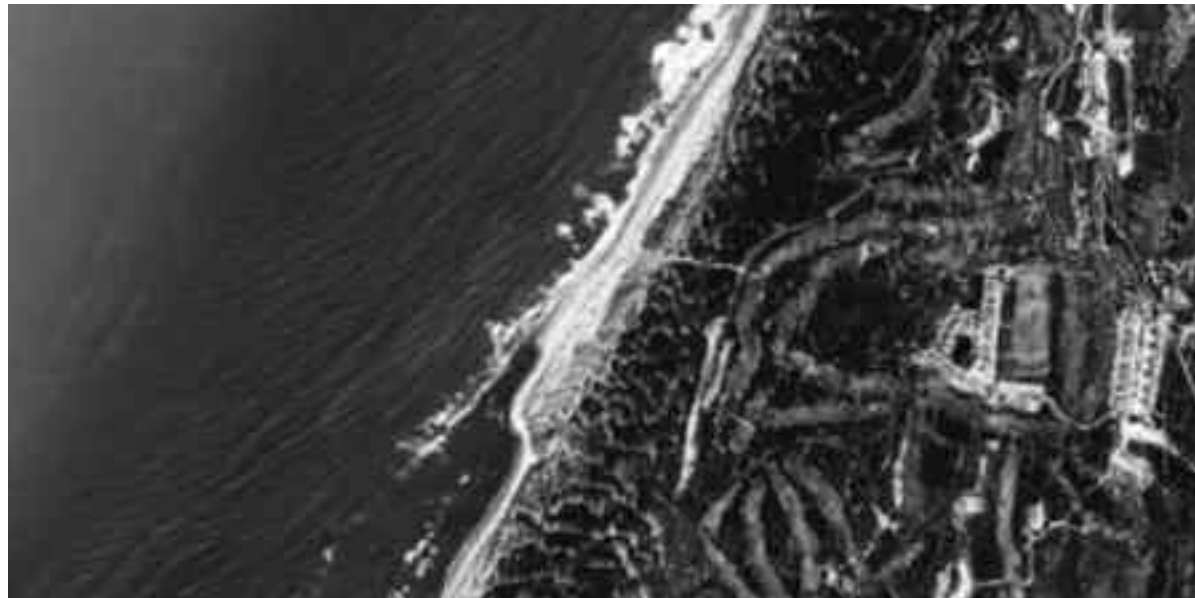


Localizzate lungo la costa marocchina in prossimità della città di Essaouira, le case articolano uno spazio privato di grande rilievo, reinterpretando il concetto di recinto privato, all'interno del quale sono disposti gli ambienti della casa, pur con forti connessioni verso l'esterno. Il complesso di ville si dispone morbidamente sulla costa, aperte verso l'oceano. La casa tipo studiata è racchiusa come da tradizione dentro un recinto, basso, in muratura. All'interno, due percorsi che si incrociano permettono di scomporre un volume principale in più volumi, separati da corridoi aperti e coperti da pergole. La circolazione dell'aria divide il volume in più ambienti, separati, privati, ma aperti sullo spazio centrale comune, anche questo coperto da una pergola. Come la casa romana, come molte case del Mediterraneo la villa si concentra attorno al patio centrale e si fa attraversare dai due percorsi. Il primo conduce dall'ingresso verso l'interno, serve lo spazio

parcheeggio esterno, sorregge fiancheggiandola la piscina aperta verso il mare e separa la zona living dal resto della casa. Il secondo, taglia da nord a sud la casa, definisce l'altro lato del patio, attraversa la zona living e costruisce un balcone belvedere sul mare. I due percorsi fondano la centralità del patio e permettono agli ambienti di avere riferimenti, pur separati. Il giardino, l'esterno, il patio entrano nei volumi e ne dividono la forma articolandola a perdere le divisioni tra l'interno e l'esterno, in un gioco continuo tra parti aperte, parti coperte e parti chiuse, scoprendo così come, grazie al clima, l'architettura si possa arricchire di possibilità nuove. Gli interni sono disegnati secondo i principi del marchio Acanto, con la scelta dei materiali, dei rivestimenti, degli arredi, delle soluzioni particolari nel recupero della tradizione locale ma con la proposta dello stile tipico del marchio: razionali sono i volumi esterni, nella loro semplicità

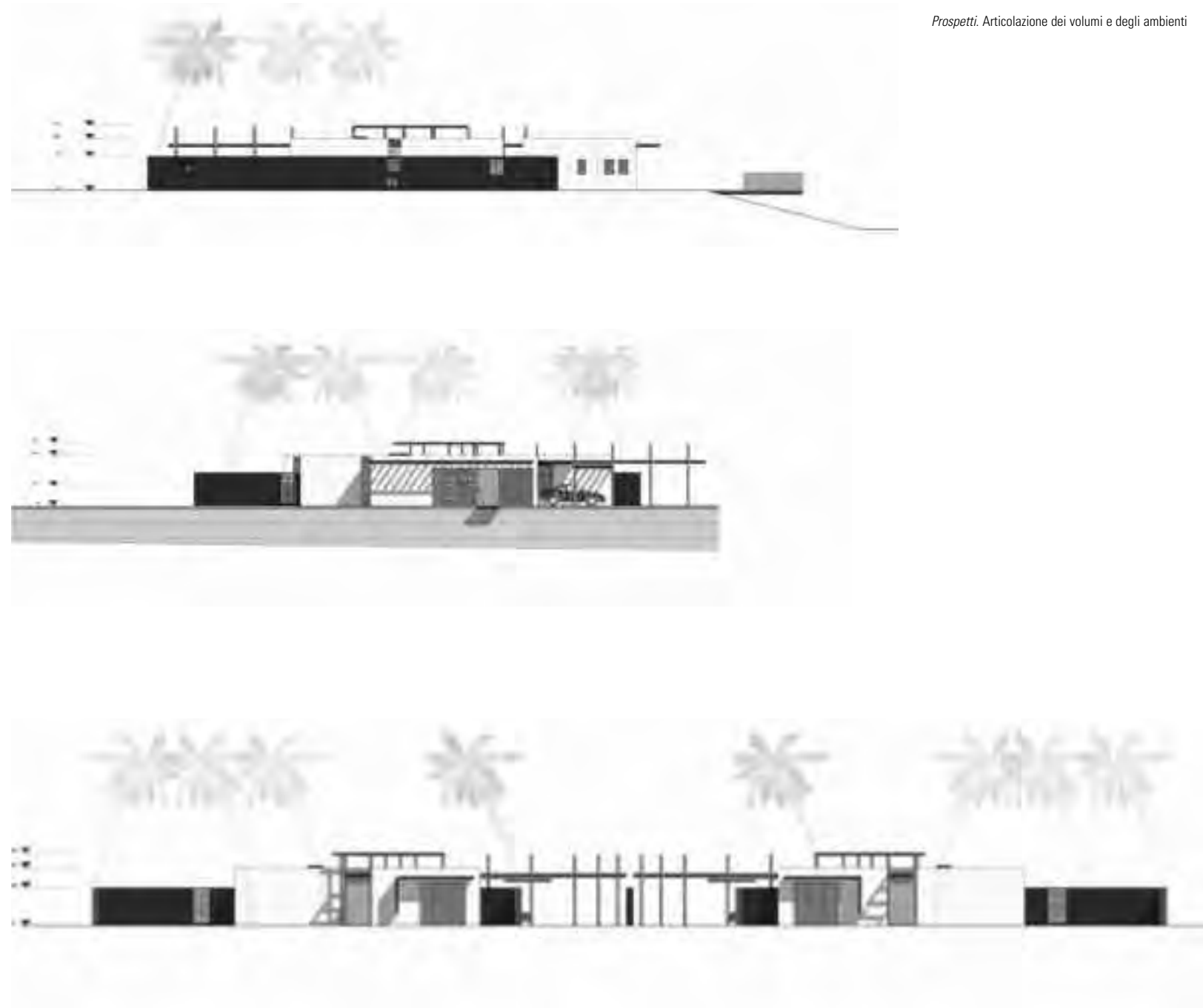
compositiva, e razionali sono gli interni, lasciando che l'intensa luce penetri all'interno e dia forma e colore allo spazio. Legno, vetro, intonaco sono la base e la tela sulle quali tappeti, tappezzerie, rivestimenti, boiserie, insieme agli oggetti e agli arredi, giocano le proprie policromie, alla ricerca di un bilancio elegante tra l'architettura e il decoro. Le ville rappresentano un primo progetto sperimentale per la costa marocchina, e tentano un modello insediativo più raffinato rispetto alla semplice occupazione del suolo lungo le coste che in tante parti si riscontra, nel rispetto della luce e del paesaggio che si possono vedere intorno.

Inquadramento territoriale. L'intervento si inserisce all'interno di un contesto paesaggisticamente rilevante da cui il progetto prende ispirazione integrando al suo interno luci e colori del territorio per dare un nuovo senso alle forme dell'architettura



Tipologia A/B. Articolazione del piano terra. Il progetto identifica due differenti modelli insediativi che si articolano attorno agli stessi elementi compositivi: il patio centrale che regola la disposizione dei vari ambienti, la piscina, la zona living e la zona notte, in un gioco costante di luci e ombre che si aprono verso il paesaggio costiero





Prospetti. Articolazione dei volumi e degli ambienti

Il patio centrale. Elemento cardine del progetto, rappresenta il fulcro attorno cui vengono distribuiti spazi e ambienti prendendo ispirazione dai modelli insediativi tipici del paesaggio storico mediterraneo
Viste 3D



19. Kiev (Ucraina), area metropolitana: studio di fattibilità per interventi di social housing (2012)



Nell'area metropolitana di Kiev è previsto l'insediamento di nuove realizzazioni per il social housing, realizzate secondo tecniche innovative di prefabbricazione. Per questo, il progetto ha dovuto rendere compatibili le richieste della produzione edilizia con un'immagine architettonica che non necessariamente esprimesse il modo nel quale le case sono costruite. Anzi, proprio il progetto di architettura dà valore alla costruzione, altrimenti meno pensata e meno ricercata. Due le tipologie elaborate e proposte: una a 9 piani e una a 6 piani reinterpretano entrambe due tipi edilizi sperimentati e tipici del social housing, ossia la casa alta e la casa in linea. Il primo tipo lavora sulla planimetria, articolandola a partire dal nucleo centrale della scala e dell'ascensore, aprendo poi gli appartamenti a sfruttare gli affacci migliori per ogni lato. Viene massimizzata la presenza dei terrazzi e delle aperture, sia in planimetria sia in alzato. La seconda tipologia ripete l'impostazione in linea di tanta edilizia sociale, ma ne aumenta il valore grazie alla composizione dei fronti e alla ricchezza espressiva del tetto di copertura.

Anche in questo caso, particolare enfasi è data alla colonna delle terrazze e dei balconi, che nel caso dell'insediamento in linea si ripete sui due fianchi. Lo scopo è quello di precisare un elemento particolare dell'edificio, sia quello alto sia quello in linea, perché sia un elemento riconoscibile e ripetibile, al punto da richiamarsi in tutti gli edifici e connotare l'insediamento. La prefabbricazione è piegata a rispettare regole compositive più articolate, nel gioco della pianta e nello sviluppo degli alzati, rendendo così più vario l'insediamento in generale e più articolate le piante degli edifici, evitando la monotonia e la tristezza delle realizzazioni prefabbricate tradizionali. Il risparmio che è ottenuto nella costruzione dell'edificio è utilizzato per un maggior dettaglio delle facciate e un uso più accorto dei materiali, tra intonaco e mattoni. La realizzazione rientra in una collaborazione con alcune aziende di prefabbricazione e nei programmi di sviluppo insediativo del paese.

Inquadramento territoriale. Completamente immerso all'interno dell'area metropolitana di Kiev, il progetto tenta di emergere rispetto al contesto offrendo soluzioni e materiali architettonici diversi per proporre nuovi modelli insediativi al programma di sviluppo urbanistico del paese



Tipologia A. Articolazione interna. Il modello insediativo disposto su sei piani lavora intensamente sulla planimetria partendo da un nucleo centrale, costituito dai principali locali di servizio, e sfruttando al massimo gli affacci degli appartamenti verso lo spazio esterno





Tipologia A. Gli interni. L'appartamento tipo si apre sulla zona living, ampia e luminosa, sfruttando luci e le visuali esterne

Tipologia A. Tipologia a sei piani. Il progetto si valorizza grazie all'utilizzo di un'ampia successione di balconi e terrazze che rompono la monotonia compositiva delle strutture prefabbricate, offrendo nuove regole a favore della creazione di un insediamento vario e piacevole



Tipologia A. Tipologia a sei piani. Il progetto si valorizza grazie all'utilizzo di un'ampia successione di balconi e terrazze che rompono la monotonia compositiva delle strutture prefabbricate, offrendo nuove regole a favore della creazione di un insediamento vario e piacevole

Tipologia B. Gli interni. L'appartamento tipo si snoda attorno alla sala da pranzo, che diviene il cuore dell'appartamento separando la zona living dalla zona notte





A fronte
Tipologia B. Tipologia a nove piani. La seconda tipologia punta a una originale composizione dei fronti e alla ricchezza espressiva del tetto di copertura ponendo particolare enfasi sull'articolazione degli affacci esterni per garantire una connotazione riconoscibile all'intero insediamento

Vista del prospetto sud dell'edificio della tipologia B



**20. Minsk (Bielorussia), area metropolitana:
progetto preliminare per shopping mall (2012)**



La costruzione di un nuovo centro commerciale nell'area metropolitana di Minsk è occasione per riflettere sulla tipologia dell'insediamento e sul senso del suo essere costruito. Tipologia ormai conosciuta, la costruzione di un centro commerciale generalmente è tramite per la generazione di ulteriore nuovo sviluppo in aree libere, causando i noti fenomeni di sprawl e dispersione insediativa conosciuti e contro i quali molta parte del nostro pensiero è stato elaborato; sicuri del miglior funzionamento della città compatta rispetto alla città diffusa. Tuttavia, in un paese in crescita e con un'area metropolitana in forte espansione, con fenomeni disordinati e veloci, la costruzione di una tipologia insediativa come il centro commerciale può essere occasione per riflettere sul ruolo di un contenitore di funzioni private ad uso pubblico, in un contesto privo di ogni altro servizio. Per questa ragione, il progetto è

creciuto per ospitare anche un giardino d'inverno, di grandi dimensioni, evidentemente non solo portando all'interno ciò che per molti mesi all'anno in una regione così fredda è impossibile avere, ma ripercorrendo la tradizione delle strutture per il loisir invernale così presente nella storia di queste terre. La previsione del giardino invernale all'interno della struttura coperta permette di alterare il suolo e la pianta del centro commerciale, due elementi tradizionalmente monotoni. Una galleria di ingresso permette di mediare subito tra lo spazio del giardino e lo spazio del centro commerciale: è come se il giardino si facesse spazio tra le strutture tradizionalmente dedicate allo shopping, diventando così centrale nella composizione della pianta, e lasciando che negozi e superfici commerciali maggiori sfruttino i lati e le parti più esterne della costruzione. Di fatto, si tratta pur sempre

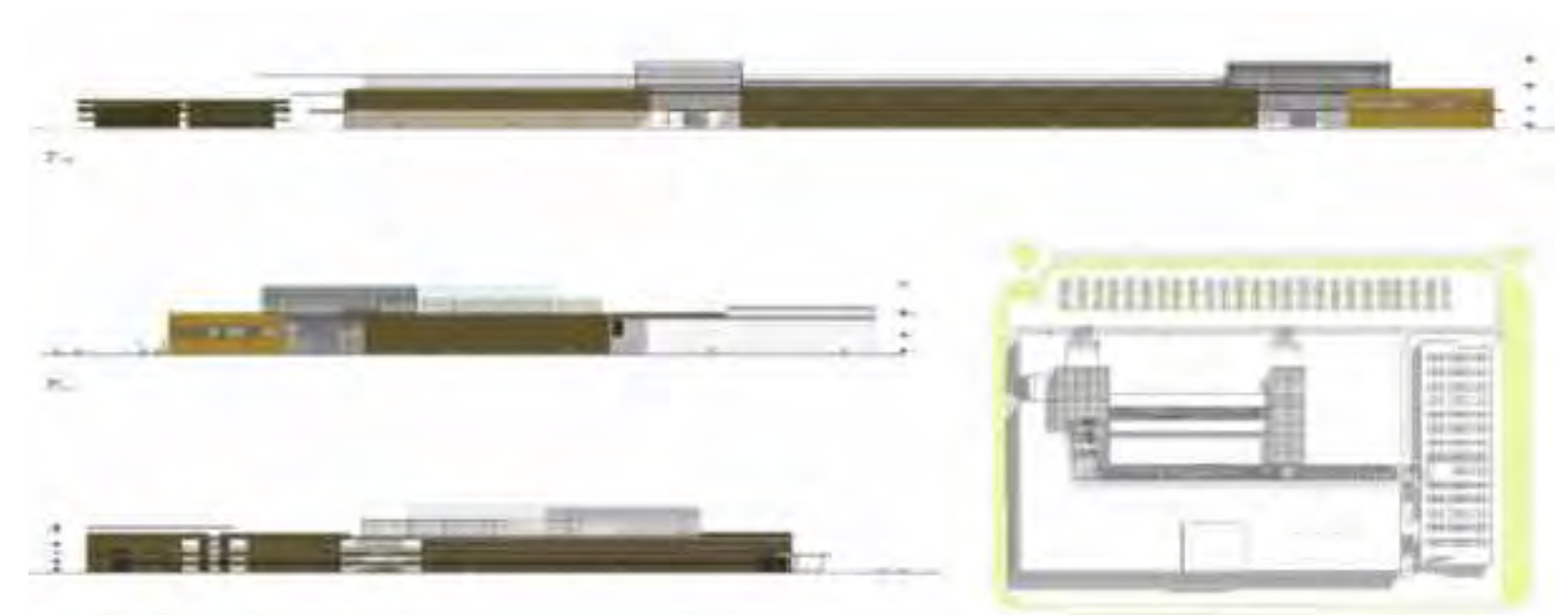
di una piastra di grandi dimensioni, senza nessuna possibilità di definire rapporti con l'esterno o dialoghi territoriali, circondato come è dal nulla. Proprio per questo, la definizione di una struttura forte, centrale, importante all'interno dell'edificio permette di porre non solo un elemento ordinatore nella planimetria dell'edificio stesso ma un vincolo per future costruzioni nell'area che, se ben interpretato, può dare ordine al complesso e al futuro territorio.

Contesto territoriale. Il progetto si localizza all'interno dell'area metropolitana di Minsk in Bielorussia, città in forte espansione e pertanto soggetta a un sensibile processo di espansione urbanistica



Prospetti

Il giardino d'inverno. Il progetto rompe le regole compositive tipiche degli shopping mall inserendo all'interno della struttura un ampio giardino invernale che permette di alterare il suolo e la pianta del centro commerciale





Il giardino d'inverno. Render. La galleria d'ingresso media tra lo spazio commerciale e l'ampio giardino d'inverno diventando elemento di dialogo tra esterno e interno

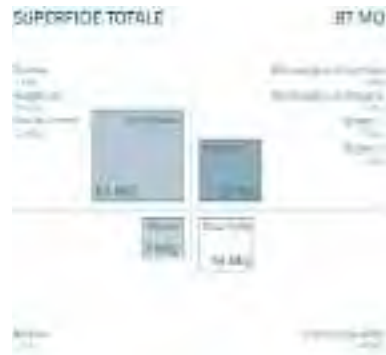
*A fronte
Il rapporto con il contesto. L'utilizzo dei materiali, la composizione della facciata divengono elementi ordinatori per l'intera area, ispirando e guidando lo sviluppo futuro del contesto*



3. INTERIOR DESIGN

1. **Milano: appartamento via Giulio Romano 25 (2009)**
2. **Milano: ristorante La Gavetta, via Donizetti 3 (2010)**
3. **Verano Brianza (MB): enoteca (2010)**
4. **Siena: appartamento viale Vittorio Emanuele 56 (2012-2013)**
5. **Milano: appartamento corso Italia 15 (2012-2013)**

1. Milano: appartamento via Giulio Romano 25 (2009)



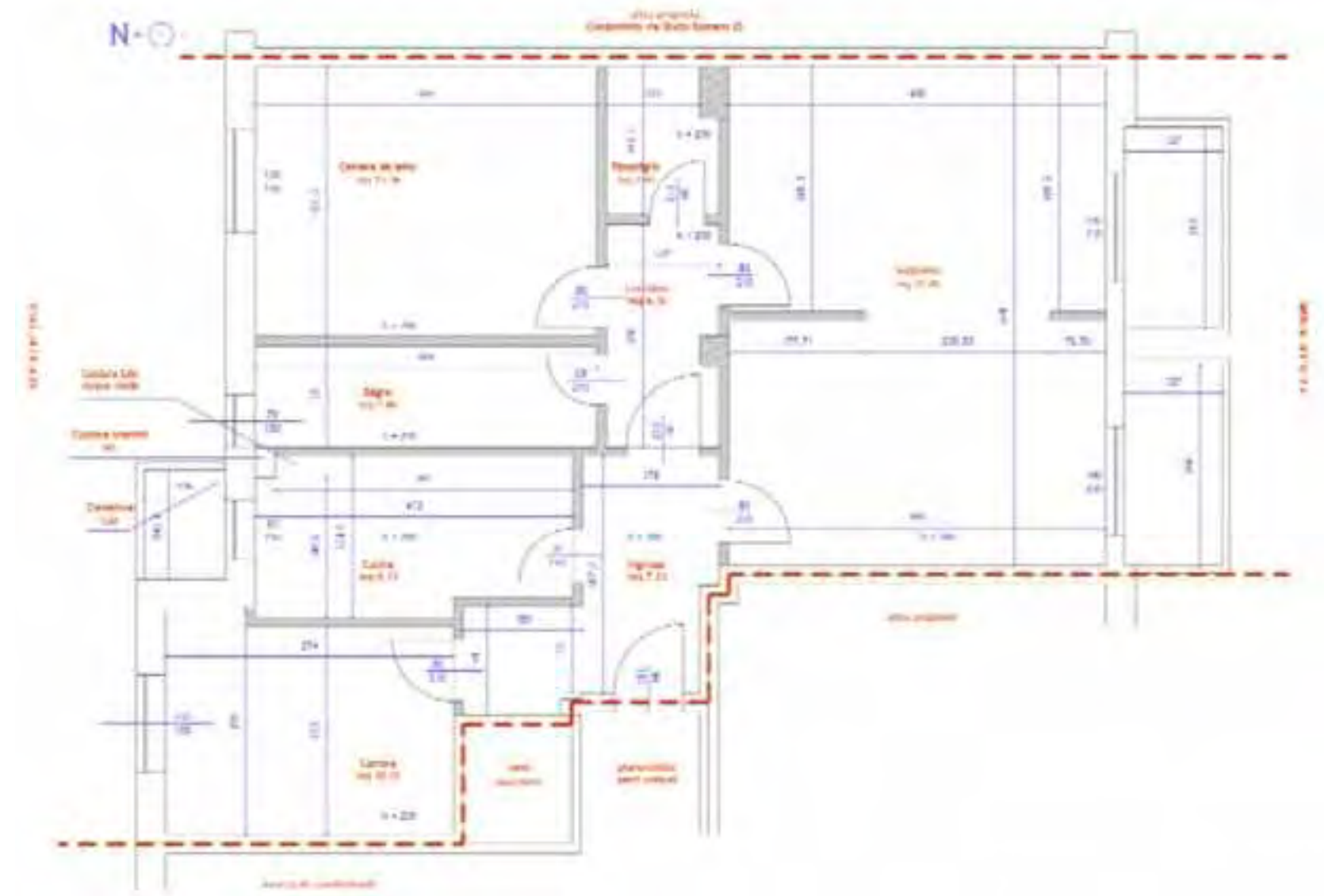
La ristrutturazione dell'appartamento di via Giulio Romano ridisegna un classico appartamento in un condominio costruito nel 1955, durante gli anni di crescita della città. Edificato al posto di una fabbrica, che si era insediata nella maglia del Piano Beruto, il condominio esprime i caratteri tipici dell'edilizia ordinaria di quegli anni, e analogamente il disegno dell'appartamento prima della ristrutturazione. Tagliato regolarmente da un corridoio di distribuzione centrale, l'appartamento affacciava sulla strada gli ambienti di soggiorno e sull'interno le camere, la cucina e il bagno. Sfruttando lo spazio del corridoio e rivedendo la dimensione di tutti gli altri ambienti, il progetto lavora attorno all'idea di spazio fluido, capace di contenere più percorsi e più flussi ed evitando la chiusura netta delle porte e delle pareti. Lo spazio così fluisce tagliato solo dai volumi che gli ambienti disegnano, eliminando la sagoma delle porte e degli stipiti: tra la cucina e la

sala da pranzo, tra l'ingresso e il soggiorno, tra il soggiorno e la zona notte. L'appartamento disegna tre zone ben distinte, pur nella fluidità dello spazio: il soggiorno centrale, ed elemento di distribuzione dei percorsi, affacciato a occidente e aperto al sole e al caldo della luce del tramonto, la zona servizi con la cucina, la sala da pranzo, il bagno lavanderia e la zona notte, con la suite padronale, il bagno e le due cabine armadio. È sulla pianta che molto del progetto si gioca, ed è sulla pianta che lo svolgimento dei percorsi e delle funzioni si articola. La razionalità dello schema si riflette poi nei materiali e nelle soluzioni cromatiche, improntate alla sobrietà e alla pulizia dello stile. Attraverso questo progetto si sperimenta così la possibilità di ribaltare le impostazioni tradizionali degli appartamenti e rendere ogni ambiente, oltre alla funzione che ospita, anche aperto alle funzioni di connessione e collegamento, perché il movimento informi di sé l'intera casa.

Localizzazione dell'intervento. Via Giulio Romano a Milano, all'interno del nucleo di formazione storica del Piano Beruto, sebbene l'edificio sia una sostituzione degli anni cinquanta di una precedente area artigianale



Pianta stato di fatto. Lo stato di fatto evidenzia i caratteri ordinari dell'edilizia cui l'appartamento e l'edificio fanno riferimento



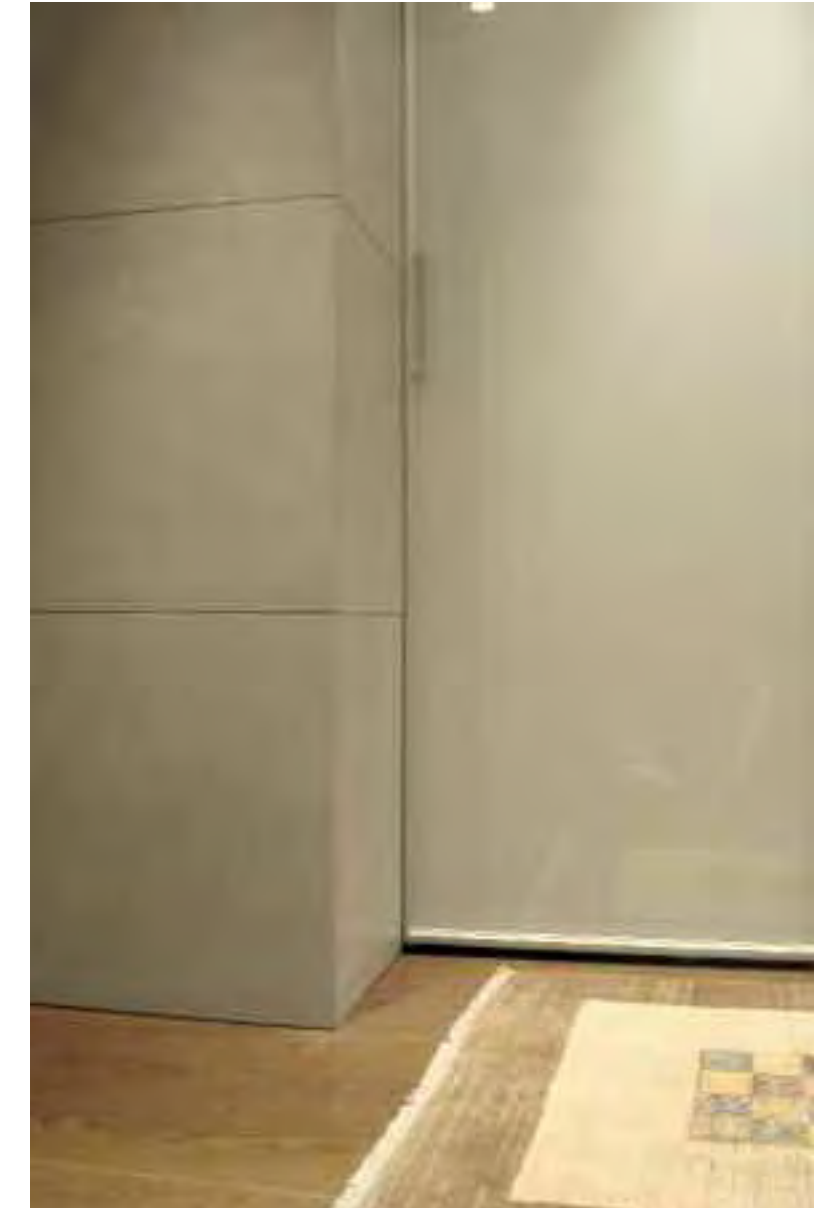


Pianta delle demolizioni e costruzioni.
 Nelle demolizioni e costruzioni si evidenzia quelli che sono l'impianto e il layout che l'appartamento dovrà avere

Pianta stato di progetto. Il progetto evidenzia i caratteri nuovi dell'appartamento, individuando tre zone distinte quali il soggiorno centrale che gode della luce migliore, quella del tramonto, la zona notte che comprende la suite e due cabine armadio e il bagno e la zona servizi baricentrica



Materiali e interior design. Le scelte razionali progettate in pianta, trovano accordo anche nella scelta dei materiali, nelle cromie sobrie e delicate a creare un ambiente piacevole



2. Milano: ristorante La Gavetta, via Donizetti 3 (2010)



La progettazione dello spazio per il nuovo ristorante La Gavetta ha dato forma a un locale per la nuova catena di ristorazione, ideata attorno a un nuovo progetto, capace di riutilizzare un oggetto della tradizione italiana, appunto la gavetta, ossia il contenitore per il cibo di alluminio, portatile. Il progetto di ristorazione, da parte dei gestori, prevede che ciascun ospite abbia la propria gavetta, la possa riempire con un'offerta di cibi caldi o freddi dai banconi del ristorante, e possa poi decidere di consumare il proprio pranzo nel locale o altrove, grazie alla portabilità del contenitore. Il progetto prevede la costruzione di un elemento centrale, in diagonale rispetto alla planimetria regolare del locale: il bancone, anticipato da un elemento circolare, ospitante subito in vista le gavette, sormontato da una cupola camino di copertura, pone subito al centro del locale la parte centrale del progetto di ristorazione e il brand stesso del ristorante. Il bancone proietta nel centro del locale la sua parte più rilevante, il cibo

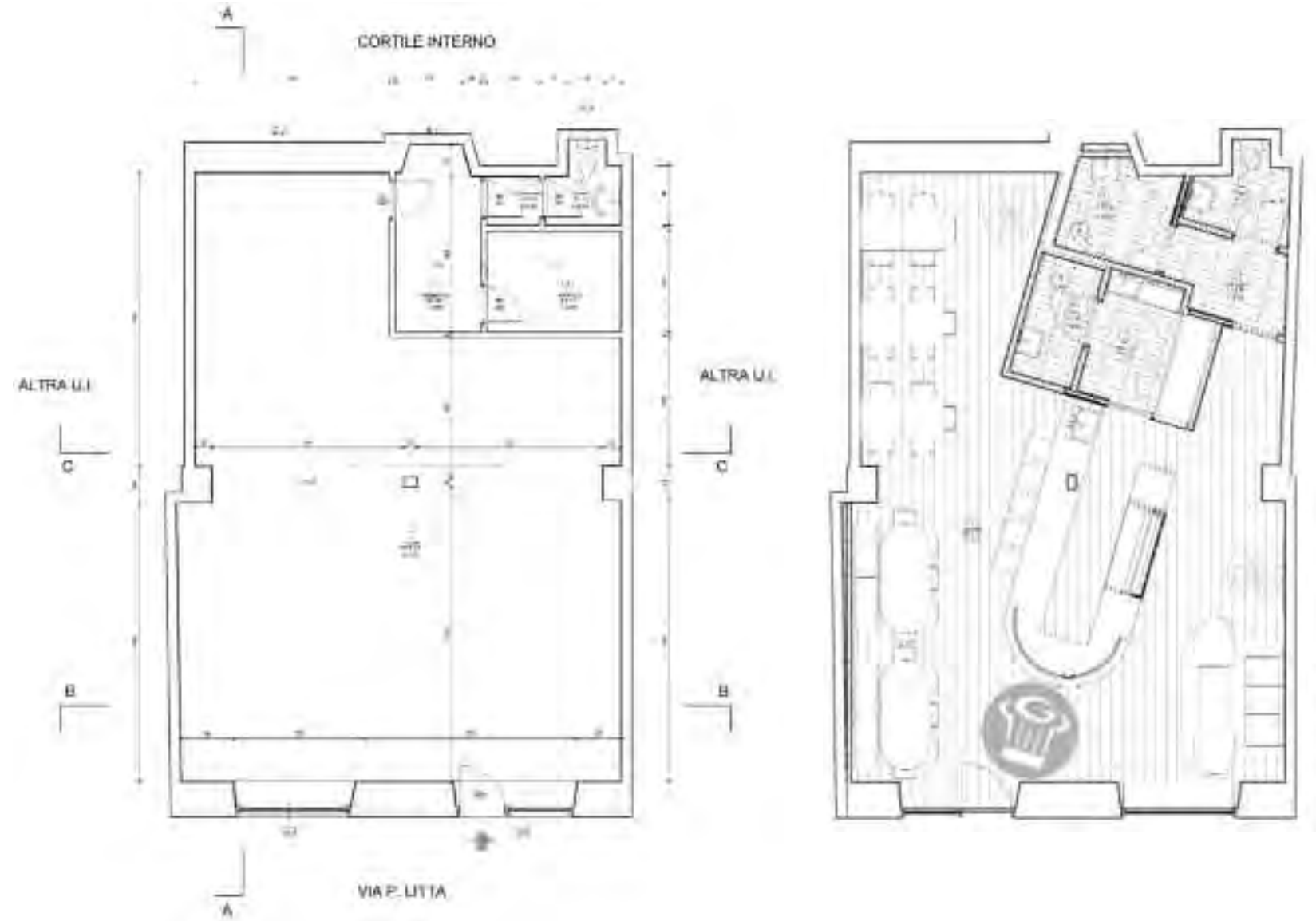
e il modo nel quale può essere consumato: la ricercatezza della qualità gastronomica e la cultura attorno all'oggetto. Molti i materiali semplici usati: il legno, l'intonaco, l'acciaio, oltre ad alcuni pannelli di paglia intrecciata. Il linguaggio è volutamente semplice, richiamando la semplicità e le basi sulle quali poggia il progetto gastronomico. Una zona di servizi è ospitata in fondo al bancone, per dare spazio ai servizi igienici e alle altre attrezzature minime di cui un luogo di ristrutturazione necessita. Attorno al bancone centrale si dispongono i tavoli per la consumazione in loco dei pasti. Il progetto sperimenta l'adesione del disegno dello spazio fisico al progetto imprenditoriale: tutto parla del progetto gastronomico nel locale; ogni elemento del design e dell'architettura parla della centralità della gavetta e comunica l'idea innovativa che ha dietro, trasformando così il progetto di ristrutturazione in un'occasione per comunicare la strategia aziendale e un nuovo brand.

Localizzazione dell'intervento. Via Donizetti a Milano



Pianta stato di fatto

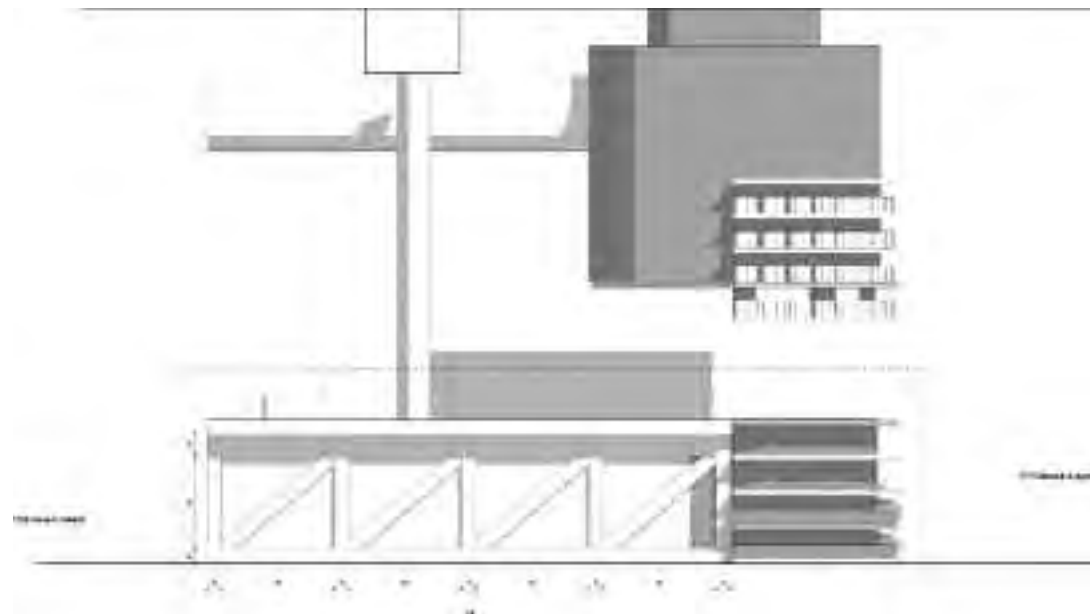
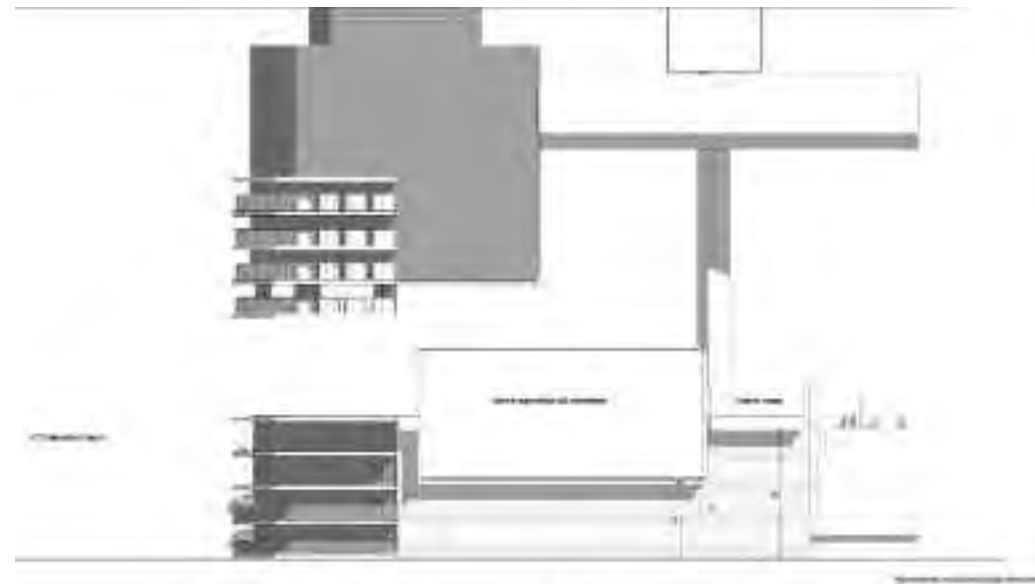
Pianta stato di progetto. La pianta evidenzia il ruolo centrale del bancone che si proietta e diventa fulcro fisico e visivo dell'intero ambiente





Pianta del bancone centrale. Fulcro dello spazio è il bancone che nella forma e nei materiali richiama la gavetta, l'oggetto da cui prende il nome il ristorante

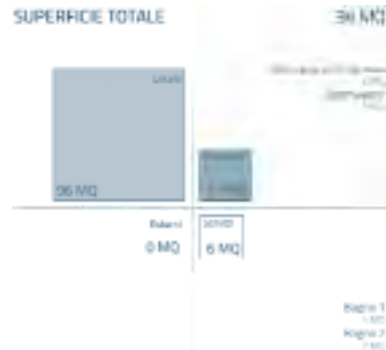
Prospetti del bancone. I prospetti evidenziano la molteplicità di spazi e visuali offerte da differenti punti del locale. Centrali sono le contrapposizioni di spazi opachi e spazi lucidi e il bilanciamento dei vuoti e dei pieni



Vista 3D. L'imponenza del bancone, anche nella scelta dei materiali, si contrappone alla leggerezza degli arredi di contorno, alle sedute essenziali così come alla pulizia delle forme nel complesso. A terra un pavimento in legno chiaro in listoni a corse in maniera longitudinale. A rafforzare l'illuminazione naturale lampade dalle linee pulite che nei materiali riprendono quelli usati per il bancone



3. Verano Brianza (MB): enoteca (2010)



Il progetto per l'allestimento dell'enoteca ha immaginato già dalla sua stesura preliminare uno spazio articolato attorno a una parte centrale forte, identificativa, capace di ordinare tutta la disposizione delle altre parti dell'ambiente ma soprattutto capace di caratterizzare le funzioni che, a seconda del momento e a seconda del contesto, si sarebbero svolte all'interno e all'esterno. Ponendo al centro non già la mera funzione dello spazio espositivo e di vendita, ma il fluire delle attività umane, il progetto disegna un'isola centrale nella quale rappresentare la figura di chi avrebbe dovuto gestire lo spazio, ricercando la connotazione forte e autentica di un tempo, durante il quale chi gestiva un'attività di uso o di accesso pubblico in una piccola realtà, come Verano, ne diventava parte integrante, rappresentante e depositaria di un piccolo sapere e di un piccolo mondo, al quale i clienti si possono riferire. Puntando non già sulla funzione e sullo scopo

principale, ma sulla natura delle figure umane, delle loro professioni e della loro connotazione sociale nel contesto di appartenenza, il progetto ne studia i comportamenti e articola lo spazio di conseguenza. Dall'isola centrale tutti i percorsi sono ordinati, nella disposizione libera degli scaffali per l'esposizione delle bottiglie, ponendo sul fronte lo spazio di maggior uso pubblico, per gli eventi che nel negozio si sarebbero svolti. La ricerca sui materiali ha permesso di definire un abaco di essenze per i legni degli espositori e del pavimento, per le tinte delle pareti e per l'illuminazione in grado di proporre un'immagine tradizionale dello spazio, per accentuare la centralità della figura umana e della conoscenza di cui il gestore è depositario: sullo spazio centrale convergono le luci, il disegno e tutti i percorsi espositivi e di fruizione. La scommessa del progetto è proprio qui: mettere in evidenza e puntare sulla figura professionale del gestore del negozio, nella

convincione che il disegno dello spazio deve partire dalla connotazione umana di chi lo spazio avrebbe dovuto viverlo e abitarlo quotidianamente. Si tratta del primo disegno articolato in questo modo: da questa esperienza nascerà per THE BLOSSOM AVENUE, un filone di progetto proprio connotato all'articolazione e al disegno dello spazio attorno alla figura umana, e alla funzione sociale che la figura umana, in quel determinato contesto, può costruire. Riportando alla funzione pubblica dell'architettura ogni azione del disegno.

Planimetria dell'intervento di allestimento dell'enoteca. Il bancone centrale articola lo spazio in modo che i percorsi siano fluidi e che sia evidente il ruolo di chi gestisce lo spazio commerciale



Localizzazione dell'intervento. Via Cadorna a Verano Brianza



4. Siena: appartamento viale Vittorio Emanuele 56 (2012-2013)



La ristrutturazione dell'appartamento di viale Vittorio Emanuele a Siena ha affrontato il tema dell'intervento in un contesto storico alle porte della città murata, in un luogo qua e là alterato dalle trasformazioni alle quali Siena è stata sottoposta prima del piano regolatore del 1956 di Astengo. L'appartamento è situato al primo piano di un edificio in linea, storico, classificato tra le propaggini del centro storico, ossia tra quelle costruzioni che per prime, dopo il 1860, hanno cominciato ad essere insediate anche oltre le mura. Del tutto storico, dunque, ma al di fuori del recinto delle mura, l'edificio è particolare, per il suo essere di due soli piani fuori terra verso viale Vittorio Emanuele e con un paramento in mattoni che ne nobilita l'aspetto, e di più piani fuori terra verso valle, all'interno, sfruttando il dislivello del crinale sul quale il percorso da Porta Camollia all'esterno della città si articola, sottolineando con la stessa costruzione particolare molti aspetti dello sviluppo territoriale, geografico e storico della città.

L'occasione della ristrutturazione permette di osare molto più del previsto nel ridisegno della pianta: l'estensione dei diritti di proprietà anche al solaio sovrastante permette di alzare il soffitto dell'appartamento, trasformandolo da appartamento tradizionale in appartamento con circa 5 metri di altezza al colmo della trave centrale; il consolidamento del tetto, anche in relazione all'eliminazione di molti punti di appoggio e molti muri di spina che reggevano l'insieme, ha permesso di disegnare delle capriate che, ripetute in quattro sezioni, diventano l'elemento visivo più rilevante dell'appartamento. L'articolazione degli ambienti disegna uno spazio fluido e aperto, con una sola netta divisione tra la zona notte e la zona degli ambienti living. Il nucleo centrale attorno al quale l'intero spazio della zona living ruota è il pilastro principale, che regge la capriata di mezzera della casa, al quale si appoggia il camino che piove dal tetto: la presenza di questo solo elemento di divisione, pur esile e contenuto, permette, senza altre pareti, di

dare riconoscibilità e compattezza a tre ambienti, due di soggiorno e la cucina, pur senza separarli né dividerli. Così, ancora una volta, la planimetria libera e la contiguità degli ambienti permettono alla casa di essere vissuta con libertà. Il progetto di interior design è opera del marchio ACANTO: lavorando sulla sobrietà dei colori ma sulla varietà della gamma cromatica, il progetto decide stanza per stanza a seconda della luce la gradazione di colore più consona, mantenendo l'uniformità con il colore morbido del parquet e dei rivestimenti dei bagni. L'effetto finale è di grande impatto, soprattutto inatteso, e appena percepito salendo le scale e scorgendo la grande vetrata opaca che rigetta in casa la luce del lucernario delle scale e fa capire immediatamente il gioco innovativo dei volumi e delle altezze.

Pianta stato di fatto. L'appartamento, in un edificio particolare per la sua elevazione di due soli piani fuori terra, in un contesto di edifici più alti, evidenzia una pianta regolare che permette la possibilità di immaginare nuovi spazi e prospettive sfruttando anche l'altezza degli ambienti

Pianta stato di progetto. La disposizione degli ambienti è regolare e fluida con una grande zona giorno in cui spicca il pilastro centrale che assume ruolo di baricentro. Si ridefiniscono le dimensioni degli ambienti e le aperture definendo un corridoio centrale di distribuzione per la zona notte e servizi



Inquadramento. L'edificio si trova al limite del tessuto storico murato in un contesto in cui alterazioni e sovrapposizioni sono state limitate





A fronte
Rendering. Il pilastro centrale della zona living in cui è inserito il camino e l'utilizzo delle capriate a creare un lucernario definiscono un ambiente caratterizzato dalla molteplicità di affacci e dalla pulizia delle linee

Immagini di cantiere. Le altezze che al colmo arrivano a 5 metri, le opere di consolidamento del tetto e l'eliminazione di alcuni punti di appoggio permettono di ridefinire ambienti e spazi



5. Milano: appartamento corso Italia 15 (2012-2013)



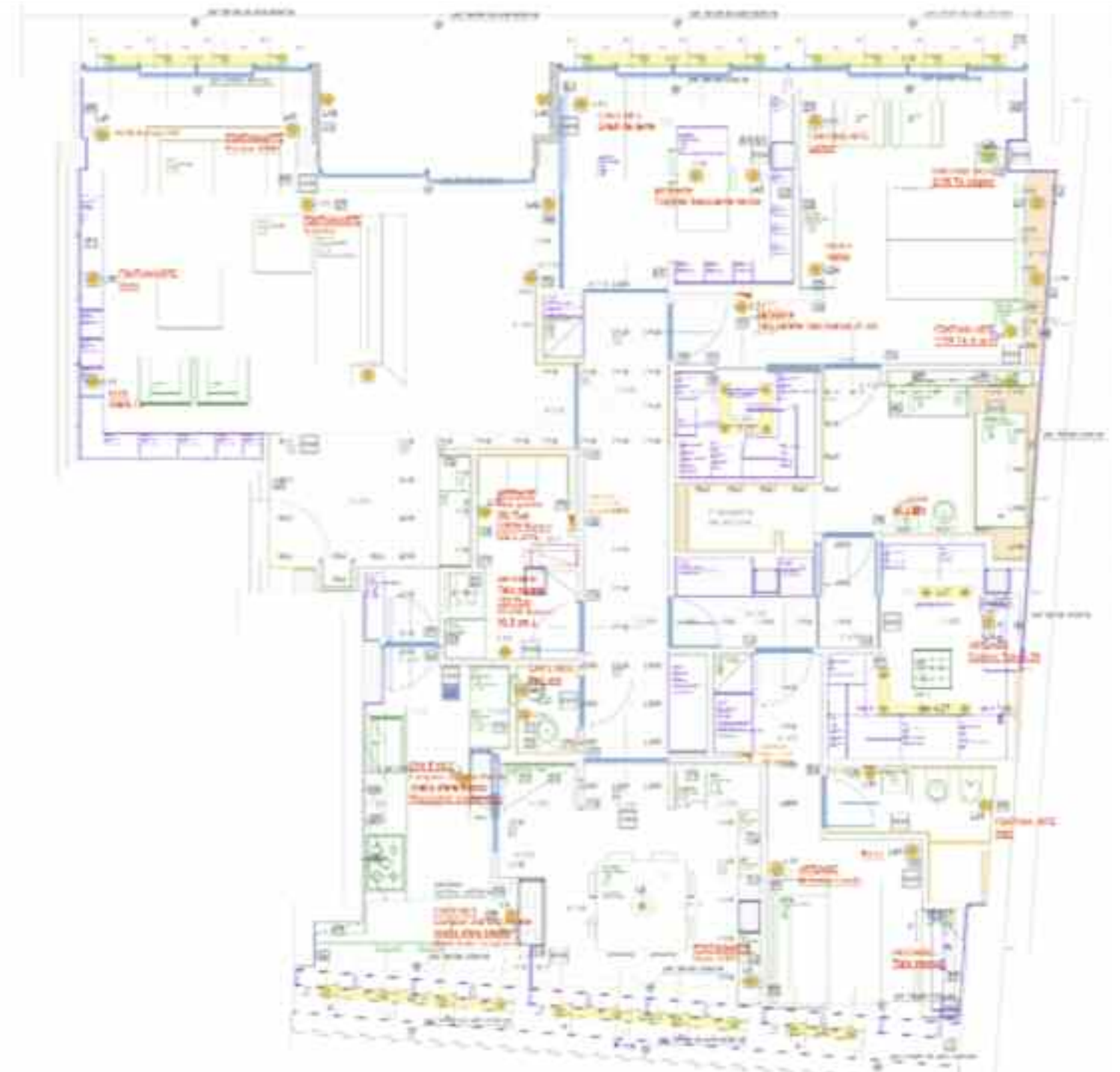
La ristrutturazione dell'appartamento di corso Italia 15 ha permesso di confrontare l'azione progettuale con uno dei più noti edifici moderni del centro di Milano, costruito da Luigi Moretti tra corso Italia e via Sant'Eufemia. Complesso di grande peso, articola i volumi a sporgere su corso Italia per un solo edificio, nel rispetto delle altezze del fronte urbano esistente, e concentra l'altezza maggiore nell'edificio al centro del lotto, destinato dal settimo al tredicesimo piano alla residenza e ai piani sottostanti a uffici. L'appartamento dell'undicesimo piano, oltre a godere di una vista completa sul centro e sulla città, è prossimo all'asse di accesso pedonale e carrabile dal bordo del lotto su corso Italia verso il centro dell'isolato e dietro verso la via San Senatore; dunque, si presenta aereo in alto e sospeso sopra il passaggio.

Il progetto di ristrutturazione stravolge completamente la pianta, ancora una volta lavorando sul concetto di spazio fluido e aperto, pur reinterpretando alcuni punti importanti della residenza degli anni cinquanta e sessanta. Il disegno della casa,

prima della ristrutturazione, presentava un corridoio centrale e la distribuzione canonica delle stanze da un lato all'altro del corridoio. Il progetto ribalta di 90 gradi la presenza di un corridoio, lo allarga, lo apre verso tutta la casa. Sfruttando la particolare profondità dell'edificio, il progetto permette di articolare al centro della casa tutti gli spazi che non necessitano di finestre, creando due blocchi ai lati delle due pareti del corridoio, uno per la lavanderia e una piccola powder room, e l'altro per armadi, parte del bagno padronale e una cabina armadio. Attorno a queste due pareti inspessite dai servizi del corridoio circola il resto della casa: dalla cucina passante tra soggiorno e sala da pranzo alla fluidità degli spazi tra camera padronale, bagno padronale, dressing room. Piccoli corridoi di distribuzione si attestano sul corridoio largo e centrale, ma vengono inglobati nelle stesse stanze per ridurre il loro impatto e la loro presenza e ricondurli alla fluidità dello spazio di tutta la casa. Così, il corridoio ribaltato e messo perpendicolare ai fili di facciata, e non già parallelo, permette di mettere in comunicazione i due affacci,

quello verso est aperto sul Duomo di Milano e quello verso ovest, caldo, aperto verso il tramonto, la città, il monte Rosa. Come un cannocchiale il corridoio centrale inquadra il passaggio, ordina lo spazio e distribuisce l'intera casa, senza dividerla e senza chiuderla: due pareti in cristallo trasparente chiudono le due estremità del corridoio, lo studio e la sala da pranzo, liberando tutto il resto e lasciando che lo spazio fluisca e cambi nella sua percezione quotidiana, libero da ostacoli. Il disegno dei rivestimenti e delle finiture interne è affidato ad ACANTO, e alla ricerca particolare condotta sugli arredi e sulle decorazioni originali. Marmo, pietra, legno sono riproposti a definire e disegnare i volumi degli ambienti, dando loro matericità e compattezza.

Pianta stato di progetto. Il progetto ribalta l'impostazione dell'appartamento che, sfruttando il corridoio centrale e l'ampiezza della pianta, posiziona al centro tutti gli spazi che non hanno bisogno di finestre, intorno ai quali gravitano gli altri ambienti, connessi con piccoli corridoi, che vengono inglobati nelle stanze a diminuire il loro impatto e a rafforzare la fluidità degli spazi



Inquadramento. L'appartamento si colloca all'undicesimo piano di uno degli edifici più interessanti e particolari dell'epoca moderna milanese





Vista dalla zona giorno. Affaccio della zona est verso la Torre Velasca e il Duomo di Milano

Vista dello studio affacciato a ovest



Corte interna dell'edificio

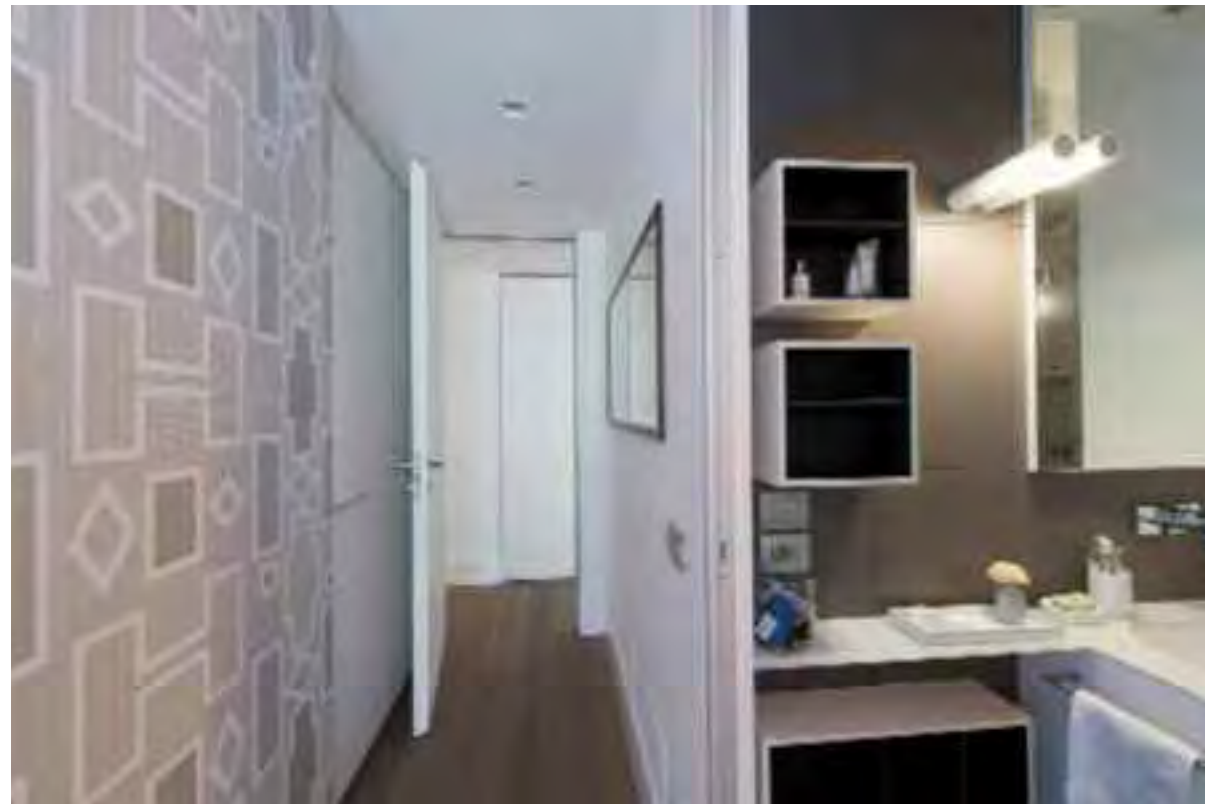
Pianta stato di fatto. Allo stato di fatto il lungo corridoio centrale rappresenta l'elemento distributore e divisore tra i differenti ambienti dell'appartamento





Vista del bagno padronale e della camera da letto padronale

Vista del bagno della camera degli ospiti



Il corridoio centrale. Il corridoio centrale capovolto rispetto alla sua posizione originaria, apre attorno a sé gli spazi ciechi dell'appartamento quali la lavanderia, una piccola powder room. La pulizia e la chiarezza dei colori sia del pavimento sia delle porte e delle pareti offrono ariosità allo spazio

Zona pranzo. La pulizia e la leggerezza delle scelte cromatiche negli arredi è continua anche nella zona pranzo dove domina il bianco, a contrapporre la vivacità della vista che si apre su Milano, inquadrata nelle grandi finestre

Zona living. La zona living, attraverso l'utilizzo di arredi ed elementi di design dalle linee pulite e dalle tonalità luminose e l'attenta selezione dei rivestimenti, viene dedicata alla creazione di un ambiente accogliente e rilassante dove emergono per la loro presenza estetica la grande libreria e le celebri sedute Barcelona di Mies van der Rohe

Zona living. Panorama e visuali dalla zona living



Biografia

Marco Facchinetti e Marco Dellavalle iniziano a lavorare insieme tra il 2003 e il 2005, dapprima condividendo alcuni progetti e poi, dal 2005, fondando FDA INTERNATIONAL. Marco Facchinetti è architetto, laureato nel 1996 al Politecnico di Milano: ultimo laureato di Giuseppe Campos Venuti, insieme con Federico Oliva e Valeria Erba, intraprende la strada degli studi urbanistici e della progettazione urbana perfezionandosi dapprima nella scuola di specializzazione di Patrizia Gabellini al Politecnico e poi con il dottorato di ricerca in progettazione urbana, ambientale e territoriale presso l'Università degli Studi di Firenze, ma concludendolo poi a New York, alla New York University Robert F. Wagner Graduate School con una dissertazione sul senso delle trasformazioni urbanistiche attorno al potenziamento dei nodi infrastrutturali. I rapporti con gli Stati Uniti si sono così consolidati diventando visiting professor presso la State University of New York at Albany, al Department of Geography and Planning: tra il 2003 e il 2005 è responsabile del workshop in urban planning e del corso di international urban planning, maturando un'esperienza importante per comprendere come nel mondo occidentale variano le tradizioni della pratica e della

tecnica urbanistica, creando e definendo ambienti urbani differenti. Nel frattempo, consolida la sua docenza al Politecnico di Milano, dove diventa professore di primo livello nel 2007; proprio sui tavoli da disegno delle aule del Politecnico a Milano incontra Marco Dellavalle, suo studente migliore.

Marco Dellavalle si laurea con una tesi osservatorio sulle trasformazioni recenti dell'area milanese, lette e studiate attraverso la lente della qualità insediativa e del senso dell'abitare in quei territori, mettendo in luce per la prima volta concetti come la qualità insediativa, le relazioni tra stili di vita e forme del territorio, leggendo la forma diffusa e dispersa che il territorio proprio in quegli anni andava consolidando. Il progetto di ricerca e la domanda sulla quale lavorare, elaborate da Marco Dellavalle e da Marco Facchinetti, si fondano così sugli stessi presupposti, al punto da decidere nel 2003 e poi definitivamente nel 2005 di unirsi e dare vita a FDA INTERNATIONAL. Lo scopo dello studio è molto chiaro da subito: lavorare per enti privati e pubblici, per sviluppatori e investitori credendo che i contesti urbani, piccoli o grandi, e la città in generale siano le occasioni migliori per produrre sviluppo. Sostenibile, bi-

lanciato, rispettoso e innovativo, lo sviluppo è il cuore del lavoro sul quale FDA si concentra: nell'elaborazione di piani, progetti, strumenti di regolamentazione, masterplan, disegni lo studio comprende le dinamiche difficili dell'evoluzione della disciplina urbanistica e del transito non compiuto dei contesti urbani tra spinte alla trasformazione interna e ancora forti dinamiche alla crescita esterna. Lo studio lavora con comuni e privati in Italia e negli Stati Uniti da subito, investendo da un lato nel momento di riforma urbanistica, tra Lombardia, Piemonte, Toscana e altri contesti, e dall'altro nel portare un diverso concetto di qualità.

Nel tempo lo studio è cresciuto, fino a porre la necessità di un assetto differente, nato dall'osservazione di quello che, in dieci anni di attività di cui otto molto intensi, è stato fatto. La capacità più forte è quella di inventare processi di produzione virtuosa di spazi di qualità: all'interno dei piani, nel disegnare soluzioni progettuali, nel governare processi e dinamiche verso la trasformazione, i due partner dimostrano di saper cogliere ogni occasione per aumentare la capacità di un progetto di produrre qualità e di collocarsi nei contesti in modo da diventare elemento di riferimento anche

per la riqualificazione più allargata. È la produzione di territorio l'attività che lo studio dimostra di saper fare meglio, alla piccola e alla grande scala; su questo si rifonda nel 2012 e nel 2013 assorbendo FDA INTERNATIONAL e lo studio di New York, chiamato F&D PROJECTS, sotto un unico cappello: THE BLOSSOM AVENUE. Il fiorire e lo sbocciare di iniziative, idee, progetti in questi anni ha contraddistinto lo studio, dimostrando la sua miglior qualità nel cogliere le occasioni e nel farle germogliare in iniziative di nuovo sviluppo. Attraverso la certezza che il contenitore migliore siano la città e le sue componenti, con la strada come primo elemento organizzatore dell'attività umana. THE BLOSSOM AVENUE conduce così FDA INTERNATIONAL e F&D PROJECTS insieme verso i prossimi lavori, anche raccogliendo iniziative nuove come ACANTO. Il marchio, fondato da Marco Facchinetti e Marco Dellavalle nel 2013, lavora all'allargamento del concetto di interior design, inteso come insieme di tecniche atte a disegnare interni di ambienti, verso un'idea più organica, capace di coinvolgere la possibilità di esprimere attraverso la progettazione dello spazio l'identità di chi lo vivrà, la sua visione e la sua filosofia, per esempio nel caso di spazi per compa-

gnie o aziende; fino a pensare che lo spazio, così disegnato, possa esprimere il personal brand di chi lo ha commissionato. ACANTO lavora a quest'idea, appoggiandosi alla cultura italiana del design e dimostrando che proprio la varietà e la profondità della cultura progettuale del disegno italiano meglio di ogni altra tradizione possono essere usate per la costruzione dell'identità personale di ogni spazio.

4. REGESTO PROGETTI

URBANISTICA

2005



Riqualificazione ambito centrale Stazione MM2 (2005)
Cassina de' Pecchi

Provincia di Milano
Committente: Comune di Cassina de' Pecchi



Progetti per l'attuazione dell'area commerciale Cascina Pellizzara (2005)
Treiate

Provincia di Novara
Committente: Impresa Tacchino



Studio di fattibilità per il restauro e il recupero funzionale del complesso delle Mura Viscontee (2005)
Oleggio

Provincia di Novara
Committente: Comune di Oleggio



Predisposizione del quadro delle azioni strategiche per la redazione del Piano di Governo del Territorio (2005)
Pozzuolo Martesana

Provincia di Milano
Committente: Comune di Pozzuolo Martesana



Consulenza urbanistica-infrastrutturale e inquadramento territoriale - Studio Trasformazione Urbana (2005-2007)
Località Le Piagge
Firenze

Committente: Ernst & Young



Piano strategico e disegno del suolo per il ridisegno dell'area PL 4 e 8 (2006)
Grezzago

Provincia di Milano
Committente: Comune di Grezzago



Piano preliminare per lo sviluppo dell'area PEEP (2006)
Grezzago

Provincia di Milano
Committente: Comune di Grezzago



Piano di Governo del Territorio (2006-2007)
Vaprio d'Adda

Provincia di Milano
Committente: Comune di Vaprio d'Adda



Piano di Governo del Territorio (2006-2007)
Pozzuolo Martesana

Provincia di Milano
Committente: Comune di Pozzuolo Martesana



Piano di Governo del Territorio (2006-2008)
Grezzago

Provincia di Milano
Committente: Comune di Grezzago



Piano dei Servizi (2006-2009)
Melzo

Provincia di Milano
Committente: Arch. Roberto Pozzoli



2007

**Piano Urbano del Traffico (2007)
Cambiago**
Provincia di Milano
Committente: Comune di Cambiago

**Piano Urbano del Traffico (2007)
Gambassi Terme**
Provincia di Firenze
Committente: Comune di Gambassi Terme

**Progetto di riqualificazione della viabilità
urbana via Gramsci (2007)
Gambassi Terme**
Provincia di Firenze
Committente: Comune di Gambassi Terme

**Valutazione Ambientale Strategica
Documento di Piano (2007)
Vignate**
Provincia di Milano
Committente: Comune di Vignate

**Sistema Informativo Territoriale – PGT (2007)
Cambiago**
Provincia di Milano
Committente: Comune di Cambiago

**Sistema Informativo Territoriale – PGT (2007)
Vignate**
Provincia di Milano
Committente: Comune di Vignate

**Piano Strategico – Consulenza tecnica (2007)
Selargius**
Provincia di Cagliari
Committente: Criteria S.r.l.



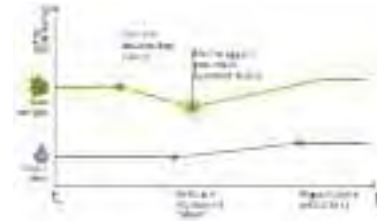
**Variante PRG – L.r. 23/1997 (2007)
Melzo**
Provincia di Milano
Committente: Comune di Melzo

**Documento di Inquadramento (2007)
Pognano**
Provincia di Bergamo
Committente: Comune di Pognano

**Piano di Governo del Territorio (2007-2008)
Cologno al Serio**
Provincia di Bergamo
Committente: Comune di Cologno al Serio

**Piano di Governo del Territorio (2007-2009)
Cambiago**
Provincia di Milano
Committente: Comune di Cambiago

**Piano di Governo del Territorio (2007-2009)
Vignate**
Provincia di Milano
Committente: Comune di Vignate



2008

**Regolamento Comunale per la posa degli impianti pubblicitari (2008)
Cambiagio**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Cambiagio

**Valutazione Ambientale Strategica Documento di Piano (2008)
Cologno al Serio**

Provincia di Bergamo
Committente: Comune di Cologno al Serio

**Valutazione Ambientale Strategica Documento di Piano (2008)
Inzago**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Inzago

**Valutazione Ambientale Strategica Documento di Piano (2008)
Cassina de' Pecchi**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Cassina de' Pecchi

**Verifica di Assoggettabilità alla VAS Documento di Piano (2008)
Pozzuolo Martesana**

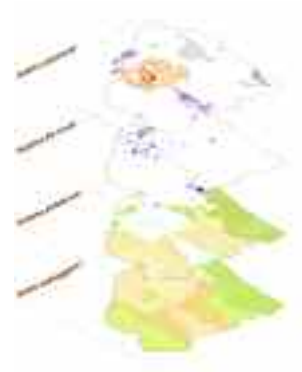
Provincia di Milano
Committente: Comune di Pozzuolo Martesana

**Sistema Informativo Territoriale – PGT (2008)
Inzago**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Inzago

**Sistema Informativo Territoriale Variante al PGT (2008)
Pozzuolo Martesana**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Pozzuolo Martesana



**Sistema Informativo Territoriale – PGT (2008)
Cologno al Serio**

Provincia di Bergamo
Committente: Comune di Cologno al Serio

**Sistema Informativo Territoriale – PGT (2008)
Liscate**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Liscate

**Programma Integrato di Intervento per un insediamento commerciale (2008)
Lodi**

Provincia di Lodi
Committente: V. Sironi

**Progetto preliminare per l'attuazione dell'area CDX (2008)
Grezzago**

Provincia di Milano
Committente: Severgnini – Mattavelli

**Studio di fattibilità per l'attuazione dell'area AS1 (2008)
Vignate**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Vignate

**Variante al Piano di Governo del Territorio (2008-2009)
Pozzuolo Martesana**

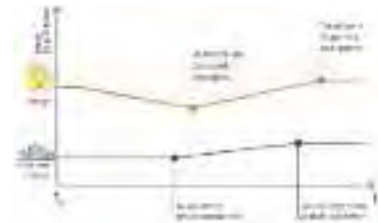
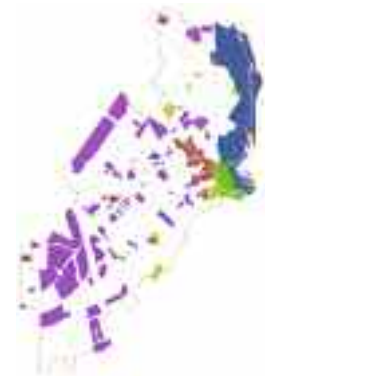
Provincia di Milano
Committente: Comune di Pozzuolo Martesana

**Piano di Governo del Territorio (2008-2010)
Inzago**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Inzago

**Piano di Governo del Territorio (2008-2012)
Liscate**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Liscate



Linee Guida per la redazione della Delibera ai sensi della L.r. 13/09 – Piano Casa (2009) Inzago

Provincia di Milano
Committente: Comune di Inzago

Linee Guida per la redazione della Delibera ai sensi della L.r. 13/09 – Piano Casa (2009) Liscate

Provincia di Milano
Committente: Comune di Liscate

Linee Guida per la redazione della Delibera ai sensi della L.r. 13/09 – Piano Casa (2009) Novedrate

Provincia di Como
Committente: Comune di Novedrate

Linee Guida per la redazione della Delibera ai sensi della L.r. 13/09 – Piano Casa (2009) Pognano

Provincia di Bergamo
Committente: Comune di Pognano

Linee Guida per la redazione della Delibera ai sensi della L.r. 13/09 – Piano Casa (2009) Verano Brianza

Provincia di Monza e Brianza
Committente: Comune di Verano Brianza

Valutazione Ambientale Strategica Documento di Piano (2009) Novedrate

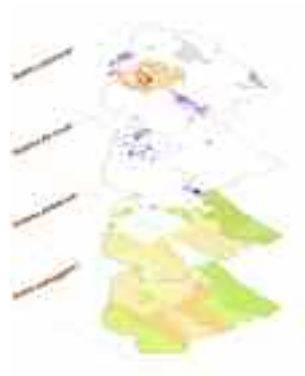
Provincia di Como
Committente: Comune di Novedrate

Valutazione Ambientale Strategica Documento di Piano (2009) Canzo

Provincia di Como
Committente: Comune di Canzo

Verifica di Assoggettabilità alla VAS Documento di Piano (2009) Cologno al Serio

Provincia di Bergamo
Committente: Comune di Cologno al Serio



Sistema Informativo Territoriale – PGT (2009) Novedrate

Provincia di Como
Committente: Comune di Novedrate

Sistema Informativo Territoriale – PGT (2009) Verano Brianza

Provincia di Monza e Brianza
Committente: Comune di Verano Brianza

Sistema Informativo Territoriale Variante al PGT (2009) Cologno al Serio

Provincia di Bergamo
Committente: Comune di Cologno al Serio

Linee Guida per la qualificazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture (2009-2010) Piano Paesaggistico Territoriale Regionale

Regione Puglia
Committente: Regione Puglia

Variante al Piano di Governo del Territorio (2009-2011) Cologno al Serio

Provincia di Bergamo
Committente: Comune di Cologno al Serio

Piano di Governo del Territorio (2009-2012) Verano Brianza

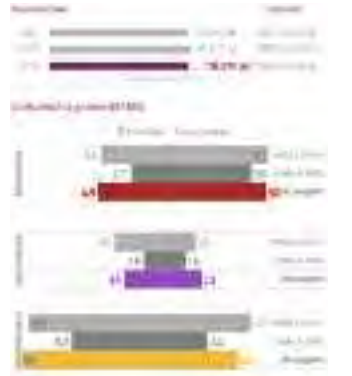
Provincia di Monza e Brianza
Committente: Comune di Verano Brianza

Piano Urbano del Traffico (2009-2012) Canegrate

Provincia di Milano
Committente: Comune di Canegrate

Piano di Governo del Territorio (2009-2013) Basiglio

Provincia di Milano
Committente: Comune di Basiglio



2010

Verifiche procedure comunali in materia urbanistica e TEM (2010) Melegnano

Provincia di Milano
Committente: Comune di Melegnano

Valutazione Ambientale Strategica Documento di Piano (2010) Basiglio

Provincia di Milano
Committente: Comune di Basiglio

Verifica di Assoggettabilità alla VAS Procedura SUAP (2010) Roncello

Provincia di Monza e Brianza
Committente: Accademia SGR

Sistema Informativo Territoriale (2010) Mozzo

Provincia di Bergamo
Committente: Comune di Mozzo

Sistema Informativo Territoriale (2010) Basiglio

Provincia di Milano
Committente: Comune di Basiglio

Catasto Strade (2010) Inzago

Provincia di Milano
Committente: Comune di Inzago

Aggiornamento Oneri di Urbanizzazione (2010) Melzo

Provincia di Milano
Committente: Comune di Melzo



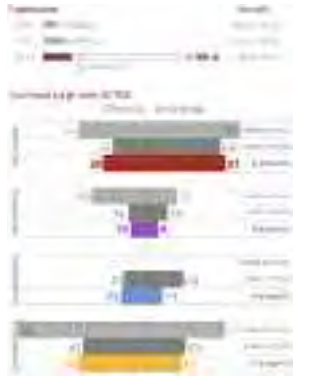
Variante al Piano di Governo del Territorio (2010-2013) Pognano

Provincia di Bergamo
Committente: Comune di Pognano

Piano Urbano del Traffico (2010-in corso) Inzago

Provincia di Milano
Committente: Comune di Inzago

2011



Studio d'impatto della viabilità di accesso PII Via Berlinguer (2011)
Opera
 Provincia di Milano
Committente: Comune di Opera

Variante Parziale al Piano di Governo del Territorio (2011)
Vaprio d'Adda
 Provincia di Milano
Committente: Comune di Vaprio d'Adda

Linee Guida per la predisposizione dei piani di recupero delle cascine (2011)
Inzago
 Provincia di Milano
Committente: Comune di Inzago

Piano cimiteriale comunale (2011)
Inzago
 Provincia di Milano
Committente: Comune di Inzago

Studio di fattibilità per la nuova viabilità frazione Ghiaie Presezzo-Bonate Sopra (2011)
Bonate Sopra
 Provincia di Bergamo
Committente: Vitali S.p.a.

Regolamento edilizio comunale (2011)
Liscate
 Provincia di Milano
Committente: Comune di Liscate

Aggiornamento Oneri di Urbanizzazione (2011)
Liscate
 Provincia di Milano
Committente: Comune di Liscate



Verifica di Assoggettabilità alla VAS Documento di Piano (2011)
Inzago
 Provincia di Milano
Committente: Comune di Inzago

Catasto strade (2011)
Melegnano
 Provincia di Milano
Committente: Comune di Melegnano

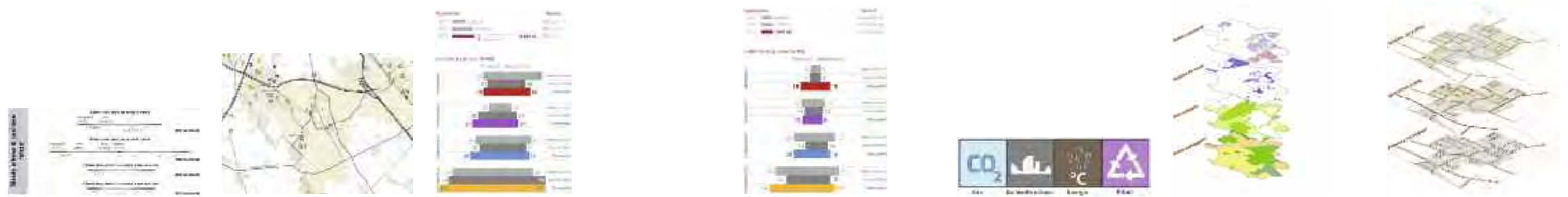
Valutazione Ambientale Strategica Documento di Piano (2011)
Pognano
 Provincia di Bergamo
Committente: Comune di Pognano

Valutazione Ambientale Strategica (2011)
Contratto di Fiume Torrente Agogna
 Provincia di Novara
Committente: Provincia di Novara

Sistema Informativo Territoriale Variante Parziale al PGT (2011)
Vaprio d'Adda
 Provincia di Milano
Committente: Comune di Vaprio d'Adda

Piano Territoriale Provinciale (2011-2012)
Aggiornamento delle tavole analitico-descrittive
 Provincia di Novara
Committente: Provincia di Novara

Piano Urbano del Traffico (2011-in corso)
Melegnano
 Provincia di Milano
Committente: Comune di Melegnano



2012

**Regolamento edilizio comunale (2012)
Cambiago**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Cambiago

**Analisi del sistema commerciale
Integrazione al PGT (2012)
Opera**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Opera

**Aggiornamento Oneri di Urbanizzazione (2012)
Cambiago**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Cambiago

**Aggiornamento Oneri di Urbanizzazione (2012)
Novedrate**

Provincia di Como
Committente: Comune di Novedrate

**Verifica di Assoggettabilità alla VAS
Variante parziale al PGT (2012)
Cologno al Serio**

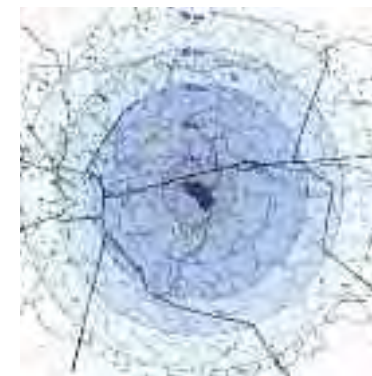
Provincia di Bergamo
Committente: Comune di Cologno al Serio

**Sistema Informativo Territoriale (2012)
Opera**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Opera

**Catasto Strade (2012)
Pognano**

Provincia di Bergamo
Committente: Comune di Pognano



**Catasto Strade (2012)
Verano Brianza**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Verano Brianza

**Rilievo del traffico (2012)
Fino Mornasco, Lainate, Trezzano sul Naviglio**

Busto Arsizio
Committente: Lidl Italia S.r.l.

**Consulenza per la redazione del PGT (2012)
Opera**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Opera

**Analisi del sistema commerciale
Integrazione al PGT (2012)
Liscate**

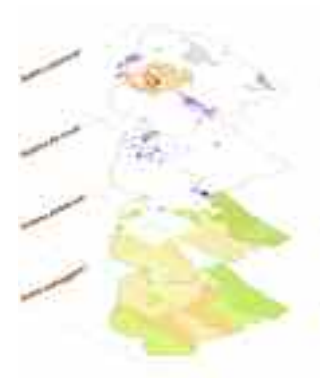
Provincia di Milano
Committente: Comune di Liscate

**Studio di fattibilità per sovrappasso ciclabile
sulla strada provinciale Rivoltana (2012)
Liscate**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Liscate

**Piano Urbano del Traffico (2012-in corso)
Verano Brianza**

Provincia di Monza e Brianza
Committente: Comune di Verano Brianza



| Area | Superficie (mq) | Indice di Assoggettabilità | Valore di Monetizzazione |
|------|-----------------|----------------------------|--------------------------|
| ... | ... | ... | ... |
| ... | ... | ... | ... |



| Area | Superficie (mq) | Indice di Assoggettabilità | Valore di Monetizzazione |
|------|-----------------|----------------------------|--------------------------|
| ... | ... | ... | ... |
| ... | ... | ... | ... |

| Area | Superficie (mq) | Indice di Assoggettabilità | Valore di Monetizzazione |
|------|-----------------|----------------------------|--------------------------|
| ... | ... | ... | ... |
| ... | ... | ... | ... |



2013

**Regolamento edilizio comunale (2013)
Basiglio**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Basiglio

**Sistema Informativo Territoriale
Variante parziale PGT (2013)
Cologno al Serio**

Provincia di Bergamo
Committente: Cologno al Serio

**Verifica di Assoggettabilità alla VAS
Piano Urbano del Traffico (2013)
Inzago**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Inzago

**Sistema Informativo Territoriale – PGT (2013)
Canzo**

Provincia di Como
Committente: Comune di Canzo

**Aggiornamento oneri di urbanizzazione (2013)
Opera**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Opera

**Definizione del valore di monetizzazione
per le aree a servizi (2013)
Opera**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Opera

**Variante al Piano di Governo del Territorio
(2013-in corso)
Cambiagio**

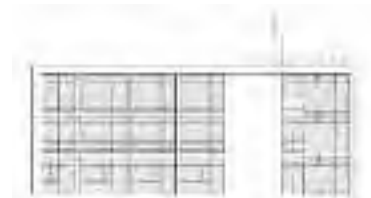
Provincia di Milano
Committente: Comune Cambiagio



**Linee Guida per l'attuazione dell'ambito
produttivo AT22 (2013-in corso)
Verano Brianza**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Verano Brianza

ARCHITETTURA



2005

**Nuovo edificio direzionale (2005)
Trecate**

Provincia di Novara
Committente: Impresa CII – Guatelli

**Restauro e recupero funzionale Villa Albera (2005)
Oleggio**

Provincia di Novara
Committente: Carlo Albera

**Restauro Cascina Loreto (2005)
Oleggio**

Provincia di Novara
Committente: Bevilacqua

**Progetto preliminare per insediamento turistico (2005)
Comignago**

Provincia di Novara
Committente: Impresa Tosi

**Insedimento residenziale (2005)
Oleggio**

Provincia di Novara
Committente: Impresa Bernardo Cuda

**Sviluppo Area B2 (2005)
Oleggio**

Provincia di Novara
Committente: Famiglia Colombo

**Accesso pedonale spiaggia (2005-2006)
Marina di Carrara**

Provincia di Massa Carrara
Committente: Autorità Portuale Marina di Carrara



2006

**Edificio produttivo
Permesso di costruire (2006)
Romentino**

Provincia di Novara
Committente: TAIGRAF

**Insedimento produttivo
Studio di fattibilità (2006)
Caponago**

Provincia di Monza e Brianza
Committente: DM Project & Affinity

**Studio di fattibilità per il recupero funzionale dell'edificio di corso Concordia (2006)
Milano**

Committente: Studio Turrini

**Studio di fattibilità per il restauro e il recupero funzionale dell'edificio di Argenteria Gangi (2006)
Milano**

Committente: Studio Turrini



2007

Centro commerciale
Piano attuativo (2007)
Cornaredo

Provincia di Milano
Committente: Cotefa

Area Settala Strada Cerca
Studio di fattibilità (2007)
Settala

Provincia di Milano
Committente: Ing. Marco Galbiati

Capannone per le attività agricole (2007)
Grezzago

Provincia di Milano
Committente: Agriverde S.r.l.

Sportello Unico Attività Produttive
per l'ampliamento dello scalo merci
ferroviario (2007)
Vignate

Provincia di Milano
Committente: So.Ge.Mar

Progetto per il restauro e recupero funzionale
di una cascina (2007)
Momo

Provincia di Novara
Committente: Immobiliare Dellavalle

Sportello Unico Attività Produttive
Area casello (2007-2010)
Trezzo sull'Adda

Provincia di Milano
Committente: Iniziative immobiliari S.r.l.

Sportello Unico Attività Produttive
Area fornace (2007-2010)
Trezzo sull'Adda

Provincia di Milano
Committente: Iniziative immobiliari S.r.l.



2008

Programma Integrato di Intervento
Via Curiel (2008)
Melzo

Provincia di Milano
Committente: Area Melzo Servizi
Immobiliari S.r.l., Alhafin S.p.a.,
Cogeser S.p.a.

Studio di fattibilità
Ambito di Trasformazione ARm6 (2008)
Cambiago

Provincia di Milano
Committente: Comune di Cambiago

Progetto preliminare per il recupero
della Cascina San Giovanni (2008)
Oleggio

Provincia di Novara
Committente: Impresa Bernardo Cuda

Programma Integrato di Intervento
Ex Area Prove Pirelli (2008)
Lainate

Provincia di Milano
Committente: Della Frera

Programma Integrato di Intervento
Area Manzoni – Brodolini (2008-in corso)
Rozzano

Provincia di Milano
Committente: Giuseppe Frigo



2009

Proposta di Programma Integrato di Intervento
Studio di fattibilità (2009)
Pessano con Bornago

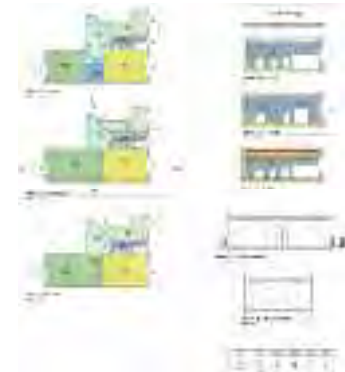
Provincia di Milano
Committente: Gianni Colombo

Ristrutturazione edificio commerciale
Denuncia di Inizio Attività (2009)
Cambiago

Provincia di Milano
Committente: Livio Brambilla

Programma Integrato di Intervento
Corte della Chiesa (2009-2012)
Roncello

Provincia di Monza e Brianza
Committente: Corte della Chiesa S.r.l.



2010

Attuazione Ambito di Trasformazione
Residenziale – ARm10 (2010)
Cambiago

Provincia di Milano
Committente: Edilbloque S.r.l.

Complesso polifunzionale
Proposta di attuazione
Piano di Lottizzazione AP2 (2010)
Vaprio d'Adda

Provincia di Milano
Committente: Cover Development

Comparto di trasformazione CPE
Studio di fattibilità (2010)
Bresso

Provincia di Milano
Committente: Künzi

Sportello Unico Attività Produttive (2010)
Melegnano

Provincia di Milano
Committente: Accademia SRG

Nuovo Centro Giardinaggio
Permesso di Costruire Convenzionato (2010)
Desio

Provincia di Monza e Brianza
Committente: Pilastro

Denuncia di Inizio Attività (2010)
Milano

Provincia di Milano
Committente: Silvia Rossi

Programma Integrato di Intervento – Core (2010)
Verano Brianza

Provincia di Monza e Brianza
Committente: AR.CA S.r.l.



**Programma Integrato di Intervento –
PII Montegrappa (2010)
Verano Brianza**

Provincia di Monza e Brianza
Committente: AR.CA S.r.l.

**Programma Integrato di Intervento –
PII cava Borgonovo (2010)
Verano Brianza**

Provincia di Monza e Brianza
Committente: AR.CA S.r.l.

**Ampliamento edificio artigianale
Permesso di Costruire (2010)
Pozzo d'Adda**

Provincia di Milano
Committente: VE.AN. S.a.s.

**Piano di edilizia cooperativa – Ecocity
(2010-2011)
Inzago**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Inzago

**Programma Integrato di Intervento
Ex Linificio Nazionale (2010-in corso)
Cassano d'Adda**

Provincia di Milano
Committente: Alauda S.r.l.

**Piano di recupero Cascina Deserta
(2010-in corso)
Peschiera Borromeo**

Provincia di Milano
Committente: Santa Croce S.r.l.

**Edificio commerciale e terziario
Area Manzoni-Brodolini
DIA – Progetto esecutivo (2010-in corso)
Rozzano**

Provincia di Milano
Committente: Giuseppe Frigo



2011

**Riqualificazione ex Cantina Sociale
Progetto preliminare (2011)
Villasalto**

Provincia di Cagliari
Committente: Comune di Villasalto

**Progetto di recupero residenziale
di un ambito di cava (2011)
Arcene**

Provincia di Bergamo
Committente: Vitali S.p.a.

**Piano di recupero Cascina Bindellera
Studio di fattibilità (2011)
Cassina de' Pecchi**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Cassina
de' Pecchi

**Nuovo Centro Sportivo
Studio di fattibilità (2011)
Cassina de' Pecchi**

Provincia di Milano
Committente: Comune di Cassina
de' Pecchi

**Programma Integrato di Intervento I Platani
(2011-in corso)
Missaglia**

Provincia di Lecco
Committente: The Blossom Avenue
Property S.r.l.

**2012**

**Complesso polifunzionale
Permesso di Costruire – Piano AP2 (2012)
Vaprio d'Adda**

Provincia di Milano
Committente: Retail Development

**Studio di fattibilità area ex Danzas (2012)
Liscate**

Provincia di Milano
Committente: Impresa Italiana Costruzioni
Commerciali Industriali

**Variante al Piano Attuativo Rivoltana-Verona
Cambio di destinazione d'uso (2012)
Liscate**

Provincia di Milano
Committente: Impresa Italiana Costruzioni
Commerciali Industriali

**Ristrutturazione edilizia e cambio di
destinazione d'uso – Corso Europa (2012)
Missaglia**

Provincia di Lecco
Committente: Compagnia Immobiliare
San Ferdinando S.r.l.

**Proposta di attuazione Ambito di Trasformazione
residenziale – Studio di fattibilità (2012)
Peschiera Borromeo**

Provincia di Milano
Committente: Santa Croce S.r.l.

**Ville residenziali (2012)
Essaouira**

Marocco
Committente: Consonni Strade S.r.l.

**Edilizia popolare (2012)
Kiev**

Ucraina
Committente: Structurama



**Centro commerciale (2012)
Minsk**

Russia
Committente: Structurama

**Edifici residenziali (2012-in corso)
Missaglia**

Provincia di Lecco
Committente: CP – Investment S.r.l.

**2013**

Ristrutturazione immobile – Località Contra (2013)
Missaglia

Provincia di Lecco
Committente: Compagnia Immobiliare
San Fernando S.r.l.

Campo Base SmeUP (2013-in corso)
Erbusco

Provincia di Brescia
Committente: Sme.UP

Progetto definitivo per il Palazzetto dello Sport
(2013-in corso)

Opera
Provincia di Milano
Committente: Comune di Opera

The Blossom Avenue Market (2013-in corso)
Rozzano

Provincia di Milano
Committente: Anlus S.r.l.

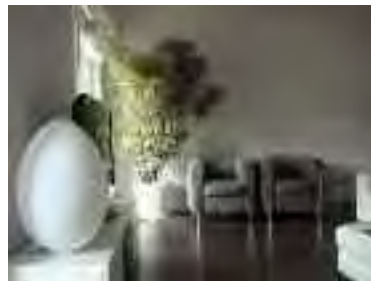


INTERIOR DESIGN

2007

Progetto esecutivo per la ristrutturazione di un appartamento (2007)
Sutri

Provincia di Viterbo
Committente: Luciana del Giudice



2009

Appartamento via Giulio Romano (2009)
Milano

Committente: Paglierani

Progetto esecutivo per la ristrutturazione di casa Marogna Mazzei (2009)
Milano

Committente: Antonio Marogna,
 Alessandra Mazzei

Progetto esecutivo per la ristrutturazione di casa Venturini (2009)
Milano

Committente: Cristina Venturini

Progetto esecutivo per la ristrutturazione di casa Bassanini (2009)
Milano

Committente: Luca Bassanini



2010

**Progetto esecutivo per un' enoteca (2010)
Verano Brianza**

Provincia Monza e Brianza
Committente: La Bottega del Vino
e dei Sapori

**Ristorante La Gavetta (2010)
Milano**

Committente: La Gavetta S.r.l.



2012

**Appartamento via Vittorio Emanuele II
(2012-2013)
Siena**

Committente: Veronica Stocco

**Appartamento corso Italia (2012-2013)
Milano**

Committente: Marco Facchinetti

Collaboratori

Anzalone Davide Simone
Bartoletti Lorenzo
Battistessa Sara
Bensi Marco
Bonati Nicola
Borzacchiello Marco
Comai Alessio
De Stefani Luca
Fenghe Fabrizio
Ferrari Enrico
Ferrero Simona
Fior Marika
Galdi Raffaele
Gallina Francesca
Galluzzi Massimo

Gianatti Mara
Giovenzana Lorenzo
Grassi Mattia
Grossi Jacopo
Manzoni Francesca
Mattioli Guglielmo
Minardi Francesco
Morengi Licia
Nemet Marco
Pignataro Tommaso
Salata Stefano
Sciuto Giovanni
Serra Paolo Emilio
Tirinnanzi Alessandro
Zilla Antonio

