

Comune di Milano

Piano Attuativo

Intervento di trasformazione dell'ex Caserma Mameli

ATU-8-D

**Cdp
Immobiliare**via Versilia 2 - 00187 Roma
tel 06 421161
fax 06 42116227

PROGETTO

PROJECT MANAGER

Verifica della Progettazione Preliminare

arch. ANSELMO COMITO
Cdp Immobiliarevia Versilia 2 - 00187 Roma
tel 06 421161
fax 06 42116227

PROGETTISTI

CONSULENTI

PROGETTO ARCHITETTONICO

onsitestudioarch. ANGELO LUNATI
angelo.lunati@onsitestudio.itonsitestudio s.r.l.
via Cesare Cesariano, 14 - 20154 milano
t +39.02.36754805 - f +39.02.36754804arch. GIANCARLO FLORIDI
giancarlo.floridi@onsitestudio.it

CONSULENZA E VALUTAZIONI STRUTTURALI

MILAN INGEGNERIAing. MAURIZIO MILAN
mameli@buromilan.comvia Thaon di Revel 21, 20159 - Milano
T: +39 02 36 79 88.90 - F: +39 02 36 79 88.92

STUDIO DEL TRAFFICO E VIABILITA'

MIC mobility in chain
SERVIZI INTEGRATI DI
INGEGNERIA PER LA MOBILITA'
via Pietro Custodi 16 - 201236 Milano
t +39.02.49530504 - f +39.02.49530509arch. FEDERICO CASSANI
cassani@michain.com

CONSULENZA PROGETTO DI RESTAURO

ARCH. ROSSELLA MOIOLIarch. ROSSELLA MOIOLI
rossellamoioli@libero.itvia Vittorio Emanuele 27 - 20871 Vimercate (MB)
t +39.039.2913205

PROGETTO DEL PARCO

STUDIO GIORGETTA
Architetti Paesaggistiarch. FRANCO GIORGETTA
fgarch@fastwebnet.itVia Fiori Chiari, 8 - 20121 Milano
t +39 02 86 32 88 - f +39 02 99 98 78 53

CONSULENZA GEOLOGIA

STUDIO IDROGEOTECNICOgeom. EFREM GHEZZI
stid@fastwebnet.itBastioni di Porta Volta, 7 - 20121 Milano
t. +39.02.6597857 - f.+39.02.6551040PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE E VAS E
CONSULENZA ACUSTICA**DEERNS ITALIA S.p.A.**ing. GIOVANNI CONSONNI
giovanni.consonni@deerns.comvia Guglielmo Silva, 36 - 20149 Milano
t/f +39 02 36 16 78.88dott. WALTER TIANO
walter.tiano@deerns.com

CONSULENZA AGRONOMICA

dott. agronomo NICOLA NOÈ, PhD

Via Medardo Rosso, 19 - 20159 Milano
t/f +39 02 606100
c 333 3936425

TITOLO ELABORATO

ELABORATO N.

RELAZIONE TECNICA

A-01

AGG.	DATA	DESCRIZIONE AGG.	AUTORE	SCALA
00	03-02-2016	EMISSIONE PER APPROVAZIONE		
01				
02				
03				
04				

NOME FILE

DATA

MAM-PA-A-01-00.PDF

03-02-2016

INDICE

1.	INQUADRAMENTO URBANISTICO- CATASTALE	4
2.	INQUADRAMENTO STORICO-ARTISTICO	5
3.	DESCRIZIONE DELLE LINEE GUIDA DI INTERVENTO	8
3.1.1.	Finalità del piano attuativo	8
3.1.2.	Conformità con il PGT vigente	9
3.1.3.	Linee guida per la riqualificazione di un'area ex militare	11
4.	LINEE GUIDA PER IL PROGETTO DEGLI EDIFICI ALL'INTERNO DELL'AREA VINCOLATA E PRIME INDICAZIONI MATERICHE	18
4.1.1.	Edifici C1-C2-C3	18
5.	LINEE GUIDA PER IL PROGETTO DI INTERVENTO SULLA MURATURA PERIMETRALE	19

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO-CATASTALE

L'area di progetto è situata nel Comune di Milano ed è costituita da un'area corrispondente alla proprietà della ex Caserma Mameli di 101.501 mq. di superficie territoriale. Il sito si presenta ora abbandonato essendo cessato l'uso militare.

Vista la dimensione notevole, la posizione baricentrica rispetto alle vie di comunicazione principali e la sua relazione con il contesto contingente, l'area è una delle presenze architettoniche più significative del sistema che caratterizza quest'area della città.

L'area si colloca in un punto di soglia del contesto urbano cittadino, caratterizzato da un'edificazione densa ma variegata e la dispersione insediativa della Brianza Milanese. L'ambito urbano è caratterizzato da un insieme diversificato di tessuti: il sistema di matrice organica dell'insediamento INA Casa Quartiere Comasina (progetto Diotallevi Marescotti, con contributi di Minoletti, Gandolfi, etc.); le aree di trasformazione del quartiere Bicocca - con i macro isolati urbani sulla misura dell'insediamento industriale; le aree tutt'ora industriali rimanenti nella parte sud, confinante con la traccia del corridoio infrastrutturale della Gronda nord; le realizzazioni residenziali di matrice e dal carattere discontinui, susseguitesesi nel tempo verso nord.





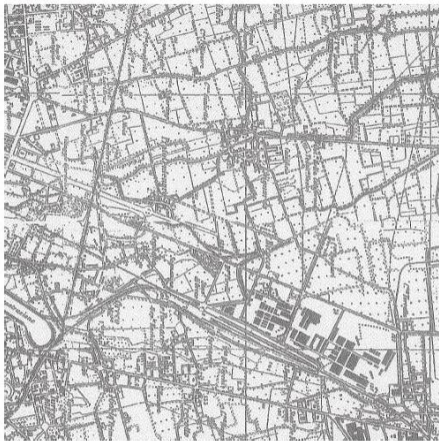
2. INQUADRAMENTO STORICO-ARTISTICO

Partendo dalla cartografia storica e da fonti documentali, il complesso architettonico denominato “Caserma Mameli” risulta costruito intorno ai primi anni del 1900.

La caserma è ubicata in una zona semiperiferica, non distante dell'Università di Milano-Bicocca. L'impianto planimetrico del complesso, si articola attorno un vasto nucleo centrale costituito da una lunga area rettangolare destinata a piazza d'armi che dall'ingresso principale si estende sino al fronte opposto. Il lotto ospita alle estremità sei immobili di forma a "C", disposti simmetricamente e serialmente, con il lato corto di raccordo rivolto verso il cortile. Tali immobili, con uno sviluppo in alzato di un piano fuori terra, erano originariamente destinati all'alloggiamento delle truppe per poi essere successivamente adibiti a locali per alloggi e uffici in corrispondenza del corpo centrale della C prospiciente la piazza d'armi.

Realizzati serialmente, attraverso la ripetizione di un tipo architettonico preconsolidato, tali edifici presentano un prospetto solo apparentemente anonimo ma che, in realtà, presenta molteplici caratteristiche d'interesse, come, la regolarità delle aperture lungo il fronte ed il bugnato rustico per la cornice decorativa dell'ingresso centrale.

Questi fabbricati, costruiti con murature strutturali in laterizio pieno ed orizzontamenti in laterocemento, risultano leggermente rialzati per garantire l'arieggiamento del vespaio. Sul sistema murario, rifinito con intonaco civile, appoggia direttamente la struttura del tetto che chiude l'estremità del manufatto con un'orditura direttamente rivestita di tegole marsigliesi, senza l'impiego di pannelli isolanti.



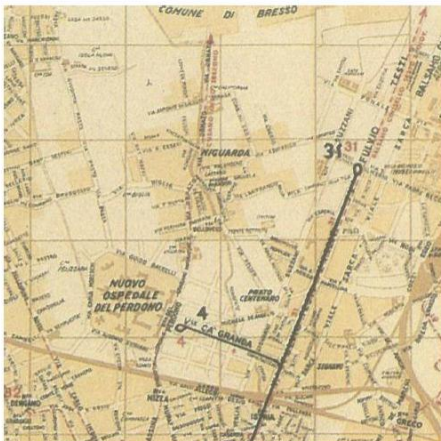
Firenze, 1924
Carta Topografica d'Italia, IGM



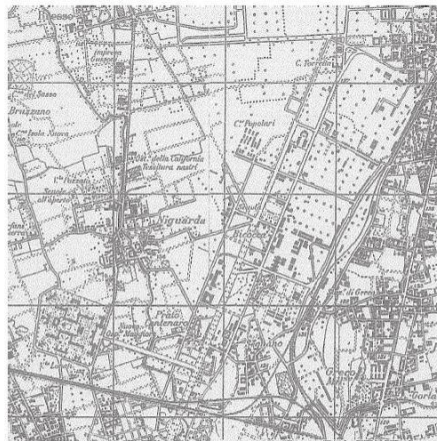
Firenze, 1935
Carta Topografica d'Italia, aggiornamento della carta del 1928, IGM



Firenze, 1937
Carta Topografica d'Italia, IGM



Milano, 1940
Indicazione dei collegamenti tramviari, Archivio A.T.M.

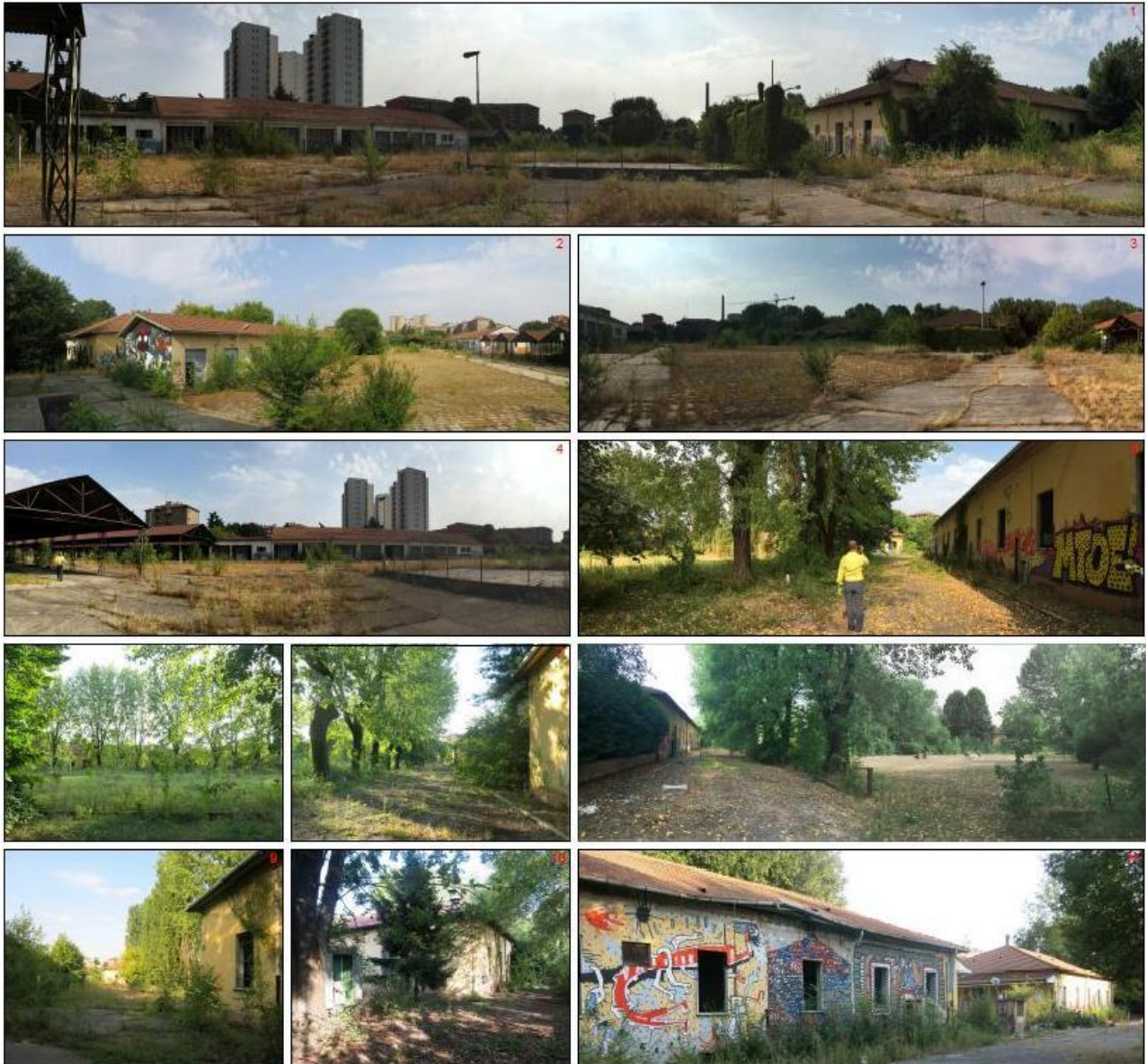


Firenze, 1950
Carta Topografica d'Italia, IGM



Milano, 1965
Carta della Città, IRTA





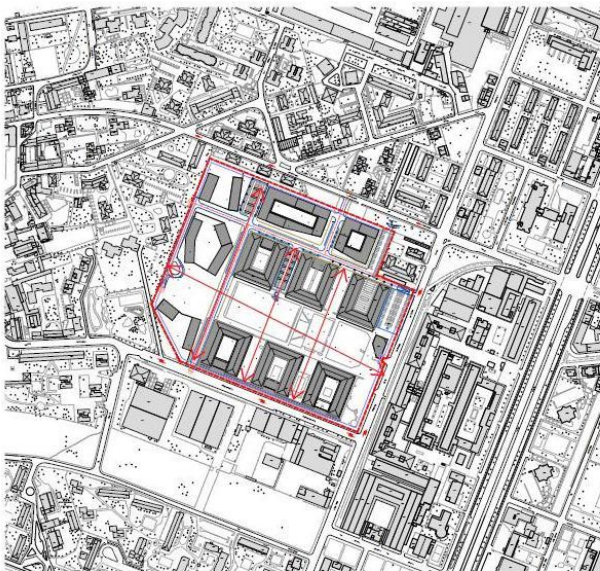
3. DESCRIZIONE DELLE LINEE GUIDA DI INTERVENTO

3.1. Finalità del piano attuativo

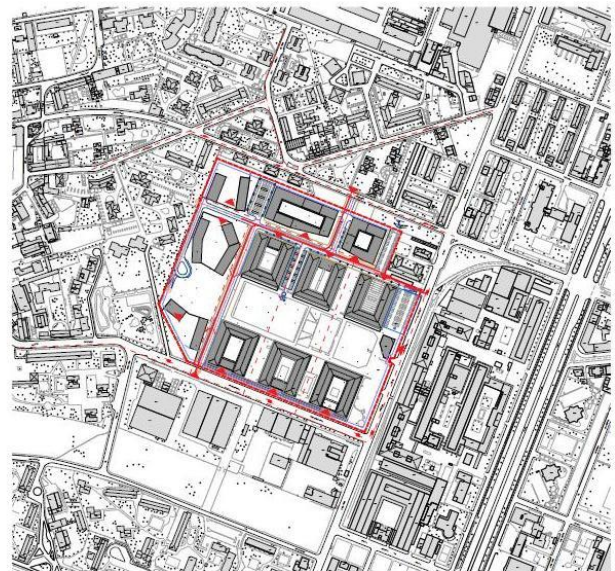
La presente proposta di Piano Attuativo coerentemente con i contenuti del PGT del Comune di Milano, investiga e ricerca i seguenti temi:

- La riconnessione del tessuto urbano e la riqualificazione ambientale delle aree oggi abbandonate dell'ex-caserma, integrando la nuova edificazione con il contesto esistente. Caratterizzato da tipologie e altezze diverse ma discrete, il progetto si relaziona da un lato con il sistema organico e puntuale del quartiere INACASA e con il sistema ordinato e di grande scala delle morfologie degli edifici militari, mentre, dall'altro, con i macro isolati industriali che caratterizzano il quartiere Bicocca.

- Il mantenimento, laddove compatibile con le nuove funzioni pubbliche, della presenza fisica e della memoria storica dei manufatti militari assieme alla dimensione paesaggistica che hanno custodito.
- La dotazione di edifici pubblici comunali ospitanti attrezzature collettive e servizi di interesse pubblico generale, attraverso il recupero funzionale ed architettonico di tre dei fabbricati dell'ex-caserma (ns.rif. C1-C2-C3)
- La creazione di un grande parco urbano pubblico che rappresenti una nuova polarità all'interno dell'assetto cittadino, con nuovi spazi ed infrastrutture sportivi, per il gioco, per il tempo libero e per manifestazioni pubbliche all'aria aperta.
- La destinazione, di gran parte dell'area, alla realizzazione di housing sociale con diversi tipi e modalità di canone, che possa incrementare la mixité funzionale dell'area.
- La promozione di una permeabilità dell'area nei confronti dei possibili flussi che connettono sistemi di trasporto pubblico, viabilità pedonale, ciclabile e che riconnettono gli spazi del quartiere.



PERMEABILITÀ



ACCESSIBILITÀ

- Viabilità carrabile
- Viabilità carrabile privata
- ▲ Accessi

3.2. Conformità con il PGT vigente

Il piano attuativo è conforme alle indicazioni e alle prescrizioni della scheda d'ambito di trasformazione. Il Documento di Piano vigente (DdP) individua e disciplina la Caserma Mameli, come Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) - comparto Sistema Caserme (ATU 8-D – Caserma Mameli), sulla base delle disposizioni generali (ex art. 5 DdP) e delle schede di indirizzo specifiche d'Ambito (All. 3 al Documento di Piano – Scheda ATU 8-D) e a partire dalla verifica della Capacità edificatoria dell'Ambito di Trasformazione ATU2a.

In accordo con gli Indirizzi Normativi, con i criteri generali di trasformazione del Documento di Piano e con le Schede di Approfondimento degli Ambiti di Trasformazione Urbana, il Piano attuativo proposto riguarda l'art.5 delle NTA del DdP, comm. 1.1.1, che attribuisce agli ATU un indice (Ut) pari a 0,35 mq/mq, riferito a funzioni Urbane; oltre a 0,35 mq/mq obbligatorio, riferito a edilizia residenziale sociale, a sua volta distinta in:

- 0,20 mq/mq residenza convenzionata agevolata, edilizia convenzionata in locazione con patto di futura vendita, co-housing;

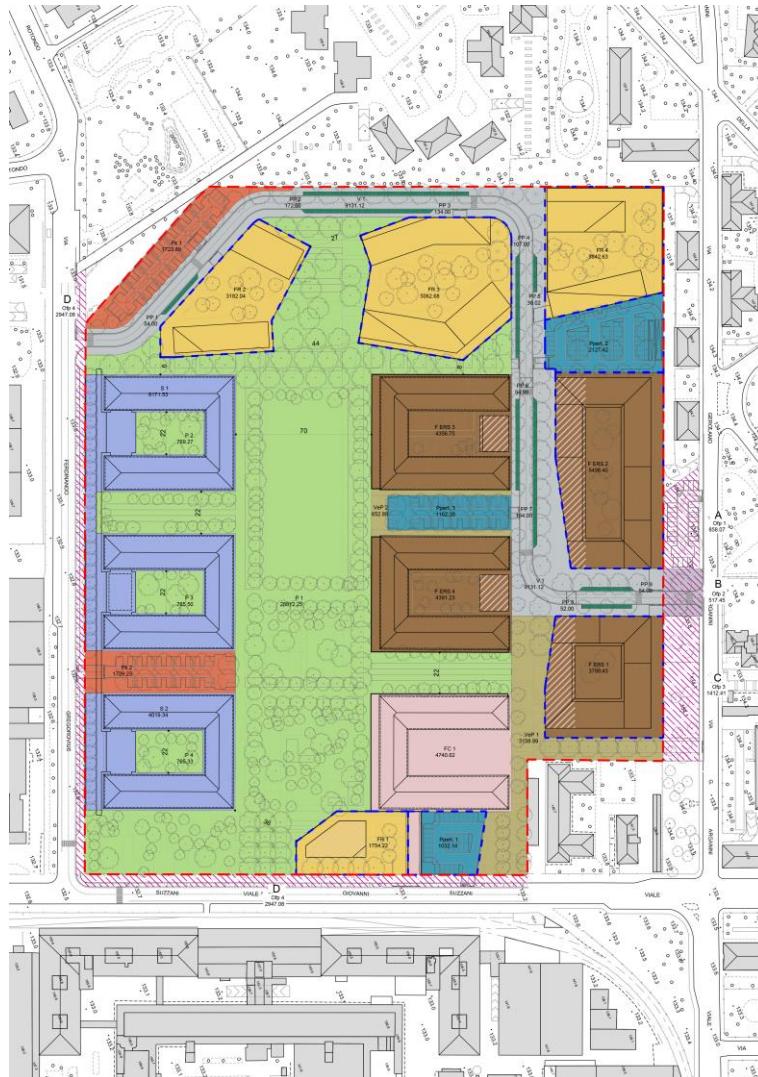
- 0,10 mq/mq residenza in locazione a canone moderato, concordato, convenzionato, residenza per studenti convenzionata, cohousing di natura sociale;
- 0,05 mq/mq residenza in locazione a canone sociale (questa quota può essere monetizzata);

La scheda 8-D dell'allegato 3 del DdP, relativa alla Caserma Mameli, indica una Superficie Territoriale di 101.501 mq (101.457 mq da rilievo) sulla quale sono perciò consentiti:

S.I.p. massima accoglibile 71.050 mq, di cui:
Funzioni urbane (0,35 mq/mq ST) 35.525 mq

Edilizia residenziale sociale (0,35 mq/mq) 35.525 mq, di cui:

- 20.300 mq residenza convenzionata agevolata, edilizia convenzionata in locazione con patto di futura vendita, cohousing
- 10.150 mq residenza in locazione a canone moderato, concordato, convenzionato, residenza per studenti convenzionata, Co-housing di natura sociale
- 5.075 mq residenza in locazione a canone sociale (questa quota viene utilizzata come residenza in locazione a canone moderato, concordato, convenzionato, residenza per studenti convenzionata e può essere monetizzata).
- Spazi e servizi di interesse pubblico generale >50% della ST (52.994 mq)
- Spazi a parco (permeabili) >30% della ST (31.796,40 mq)



3.3. Linee guida per la riqualificazione di un'area ex militare

Il fenomeno della riconversione delle aree dismesse (ex siti industriali o ex aree militari) ha caratterizzato la trasformazione del territorio urbano italiano ed europeo negli ultimi trent'anni. Grandi recinti monofunzionali in disuso, si offrono nuovamente come spazi urbani disponibili, producendo nuove relazioni funzionali, spazi pubblici e servizi per la città compatta consolidata, oppure come antidoto alla diffusione di un tessuto insediativo generico.

In questi ultimi casi, gli interventi di riconversione residenziale dei recinti, risultano organizzati come pura ripetizione di un limitato numero di tipologie asseverate dal "mercato", con un disegno dello spazio aperto inteso, spesso, come mero spazio di distanziamento atto a garantire la privacy degli alloggi, e mai come spazio privilegiato intorno al quale si costruisce la nuova città.

Ma è proprio il disegno dello spazio aperto che - nel paese che storicamente ha generato alcune fra le più forti tradizioni urbane - può divenire l'elemento centrale di una nuova qualità ambientale. Da questa considerazione parte la nostra proposta per l'area Mameli.



Sezione AA



Sezione BB



Carattere e ambiente urbano

La proposta è fondata su una serie di considerazioni a scala territoriale e su un'attenta lettura degli elementi significativi del contesto. Il progetto propone alcuni temi innovativi per il disegno degli spazi aperti, all'interno di una strategia urbanistica di "resistenza" all'espansione incontrollata dell'ambiente urbanizzato.

La posizione dell'area rispetto alle parti riconoscibili consolidate, dotate di carattere autonomo, assieme all'occasione offerta dal carattere monumentale delle alberature esistenti, con la dotazione di verde prevista nell'intervento, permette la creazione di un inedito modello urbano, prossimi alla crescente sensibilità collettiva verso le questioni legate all'ambiente.

La proposta si fonda, quindi, su un disegno integrato fatto di spazi aperti collettivi, spazi verdi privati e pubblici, tipologie abitative e di servizio. Il carattere urbano ed insieme paesaggistico sono i valori su cui il progetto si fonda e non, appena, la mera verifica della congruenza numerica con gli indici urbanistici e i dati di progetto.

La concentrazione dei volumi nella zona nord-ovest e nella zona a nord-est cercano, attraverso la strategia della densificazione, conferiscono un carattere propriamente urbano alle parti costruite, oltre ad individuare chiaramente l'area più ampia possibile per il parco pubblico e di mantenere invariati i caratteri degli edifici della ex-caserma.

Articolazione del Piano e polarità

Il progetto si articola a partire dalla definizione della zona di pertinenza degli edifici più significativi, i sei corpi bassi a C, e dell'ampia zona verde inclusa, arricchita dalle alberature preesistenti, disposte nel settore a nord-ovest e di grande valore paesaggistico. La disposizione dell'asse viario interno costituisce la delimitazione di questi ambiti e, al medesimo tempo, mette in relazione le diverse parti del progetto, sottolineando il carattere esclusivamente pedonale degli ambiti residenziali e di servizio.

La zona a nord dell'asse viario concentra le volumetrie di edilizia residenziale libera e sociale, cercando la massima densificazione possibile all'interno di uno schema che lavora a partire dalle relazioni tra gli spazi aperti tra gli edifici.

La zona di residenza libera a nord-ovest è invece caratterizzata dalla presenza di corpi edilizi con diverso orientamento e tipologia che crea un insieme denso e articolato, disposto in relazione alla necessità di preservare integralmente le alberature esistenti. Il fronte urbano che viene a generarsi è, quindi, un alternarsi di fronti rispetto all'area centrale, che permette la permeabilità di percorsi e di usi tra gli edifici immersi nel verde.

La zona destinata all'edilizia sociale si caratterizza per la compattezza minerale degli elementi, con un allineamento lungo il fronte stradale e rispetto alle caserme, così da rafforzarne il carattere urbano in relazione alla zona più urbanizzata e regolare degli edifici C.

La presenza di questi elementi di bordo è particolarmente significativa per conferire attraverso gli allineamenti la dimensione urbana della nuova viabilità, creando una soluzione alla bassa densità e dispersione della zona circostante, che funziona per corpi isolati al centro delle proprie aree.

I comparti sono costituiti da una zona fondiaria omogenea organizzata in sottoaree ciascuna servita da una propria viabilità per l'ingresso ai parcheggi interrati, una serie di parcheggi a raso a servizio della residenza e delle zone trattate a giardino.



Sostenibilità ambientale

Il concetto di “qualità ambientale” è osservato da una diversa angolazione: la nuova morfologia del sito, le tipologie edilizie e il loro orientamento, gli edifici esistenti e la memoria della Mameli, il disegno del verde e degli spazi aperti sono integrati secondo criteri di qualità spaziale e di sostenibilità ecologica e riletti attraverso una nuova sensibilità.

Gli edifici sono orientati non solo in accordo con il soleggiamento ma anche in relazione con le viste dagli edifici e con le prospettive urbane create dagli edifici stessi.

Gli spazi vuoti tra gli edifici creano una successione articolata di spazi aperti permeabili di diversa natura, sia paesaggistici che più urbani e minerali.

Il progetto organizza il materiale edilizio a partire dalla giacitura dei tracciati esistenti e di quelli desumibili dalle mappe storiche dell’area, dalle occasioni di una loro riconnessione e dalla creazione di uno spazio aperto centrale.

Questo al fine di dare forma allo spazio collettivo centrale della nuova parte urbana, direttamente relazionato con ciò che lo circonda, favorendo quindi molteplici possibilità di attraversamento e di confluenza.

Il progetto cerca quindi di creare una forte identità del luogo nell’accurata disposizione di sequenze di spazi aperti connessi tra loro di diversa scala e carattere: quelli di scala domestica e comunitaria, intima e pubblica, quelli naturalistici ed urbani.

Questa identità molteplice fa della ricchezza e della varietà di spazi, relazioni e dimensioni la propria ricchezza, ma genera altresì un luogo chiaro, comprensibile anche in confronto alla nostra esperienza degli spazi urbani.

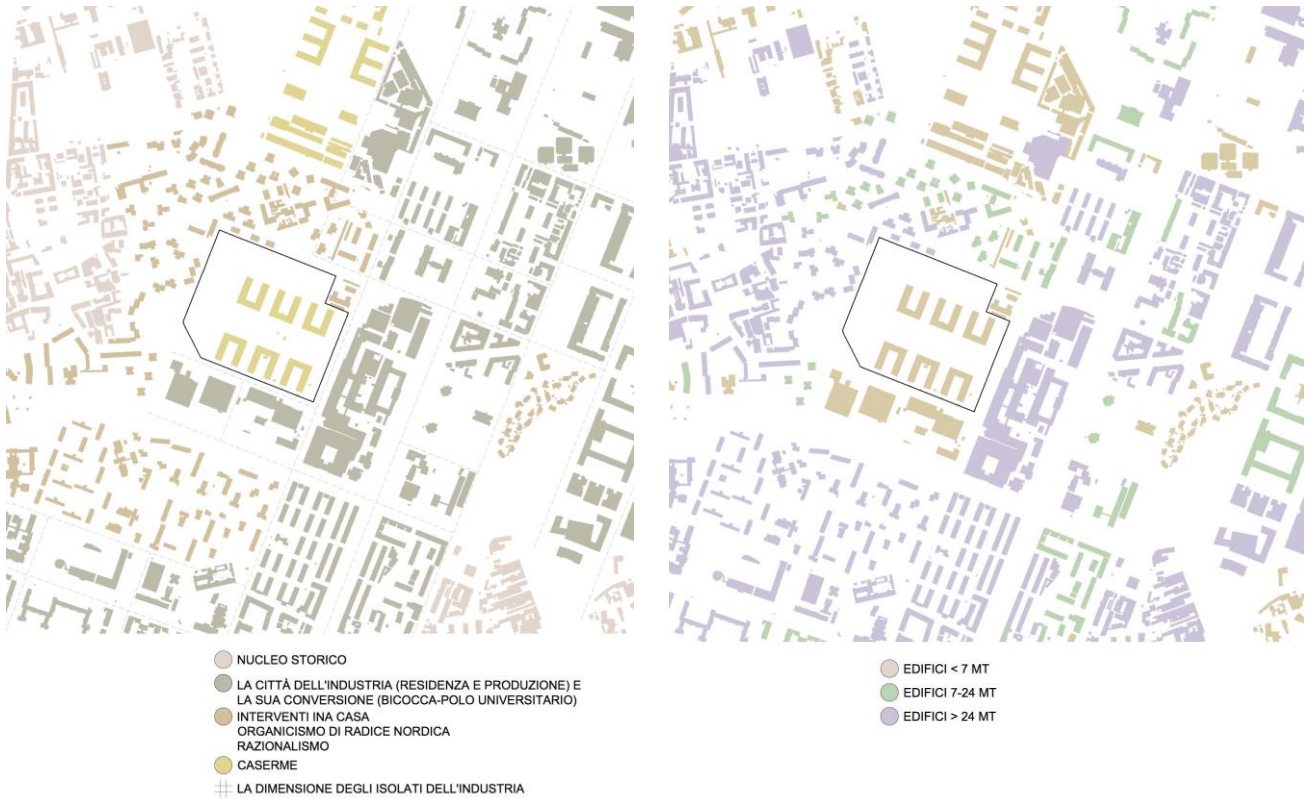
Tale strategia è un grado di offrire la massima qualità abitativa alle residenze che vi insistono, articolandone la tipologia anche in relazione alle condizioni esistenti di affaccio, di viste lunghe sul paesaggio, di protezione dal rumore, di orientamento solare.



Le relazioni con gli elementi del contesto

L'identità del nuovo luogo è costruita sulle relazioni con gli elementi emergenti ed tessuti urbani circostanti, con le preesistenze della caserma: a sud con il tessuto residenziale minuto e pregevole dell'insediamento INACASA, ad ovest con la morfologia dell'abitato storico e le parti di spazi aperti immediatamente confinanti, a nord con il tessuto generico residenziale ed a est con il tracciato nord-sud di Viale Suzzani e le parti di città vicine di Bicocca.

Gli elementi a C, insieme con il principio insediativo della caserma, costituiscono i capisaldi e le geometrie di riferimento del nuovo disegno urbano, e potranno essere scoperti mano a mano che si percorrono le sequenze di visuali create dal progetto.



Mixità funzionale

Il piano tenta di mediare la necessità di definire comparti funzionalmente omogenei e facilmente appetibili alle aspettative del mercato con il tentativo di far convivere diverse destinazioni funzionali, come nella città tradizionale.

In una ipotesi spazi di commerciale e terziario sono inseriti ai piedi degli edifici che costituiscono i bordi dell'asse viario a nord-est, creando una zona dal carattere decisamente urbano.

Collage tipologico

Il progetto propone una sorta di "collage tipologico" che caratterizza la struttura del masterplan e la conformazione dei singoli gruppi di edifici.

A livello architettonico, la definizione di una certa varietà di tipologie abitative (torre, edifici a corte, in linea, ballatoio) e la loro aggregazione generano un disegno urbano basato non sulla ripetizione ma sull'individualità dei tipi.

I tipi in linea e a corte modulando la loro distanza e altezza, creano degli interessanti spazi aperti che possono avere qualità analoghe agli spazi controllati delle corti, aprendosi verso il parco oppure chiudendosi verso il traffico della strada.

Le coperture a falde degli edifici in linea e a corte creano elementi che variano la propria morfologia, creando relazioni e connessioni a diversa scala con gli elementi di contesto.

Gli edifici sono raccolti in unità spaziali più grandi grazie agli elementi che li contornano, creando differenti gradi di relazione tra gli edifici e anche tra le diverse parti del piano in relazione con gli spazi aperti.

Tutte le tipologie propongono un rapporto privilegiato con le viste, con il sole e l'ombra, prevedendo per tutte una relazione con lo spazio aperto a piano terra con piccoli giardini di pertinenza oppure terrazze o logge per i piani superiori.

Il progetto di paesaggio

Il parco si dispone al centro dello spazio creando connessioni visuali, spazi e percorsi in relazione con i diversi accessi all'area.

Viene mantenuto e rinforzato, quanto più possibile, il patrimonio vegetale esistente: gli edifici si dispongono nello spazio salvaguardando gli alberi preesistenti, sia con la sagoma degli interrati che con la disposizione e densità dei corpi.

Un grande spazio centrale ("Central Park") viene mantenuto, in qualità di grande "green", seguendo la concezione di stampo anglosassone, nella quale gli spazi aperti verdi rivestivano il ruolo di grandi luoghi civili per la vita comunitaria *extramoenia*, per mercati, riunioni ed attività.

A differenza dello spazio centrale aperto, il bosco a nord viene mantenuto nei suoi caratteri di varietà e densità, in modo da disporre le residenze nel verde, con viste e spazi in continuo divenire.

L'asse viario a nord-est, verso le residenze a corte e a blocco è, invece, caratterizzato dalla continuità delle pavimentazioni e da spazi alberati ma minerali, che conferiscono dignità urbana.

Le piazze si dispongono alternando vuoto e pieno, generando così una grande permeabilità per i percorsi pedonali.

I filari di alberature esistenti, le fasce di prati ed erbacee composti in diverse forme, completano gli spazi, aprono o chiudono assi visivi ulteriori rispetto a quelli principali definiti dai percorsi e formano stanze verdi e spazi con diversa complessità.

Il progetto decide di eliminare in certa parte il muro di cinta per incrementare le relazioni pubbliche sui lati sud e nord-est. Viene, invece, mantenuto in altri tratti, in modo da proteggere il nuovo parco dal traffico della strada, congiuntamente a leggeri movimenti di terra, che ne celano parzialmente la presenza dall'interno dello spazio verde.



4. LINEE GUIDA PER IL PROGETTO DEGLI EDIFICI ALL'INTERNO DELL'AREA VINCOLATA E PRIME INDICAZIONI MATERICHE

VERIFICA DELLE LINEE GUIDA INDICATE NEL PROTOCOLLO DI INTESA STIPULATO IN DATA 23 MAGGIO 2009 (IN ALLEGATO)

- 1) mantenimento dei sei edifici a "C", nell'attuale configurazione ad un piano fuori terra e con copertura a padiglione. Rifunzionalizzazione degli spazi interni, con il mantenimento dell'impianto tipologico e dell'impaginato dei prospetti. Consolidamento o sostituzione degli orizzontamenti interni per il recupero di un piano abitabile.
- 2) chiusura dei lati aperti delle C e verifica delle volumetrie aggiunte:
 - edifici ns rif. C1-C2-C3: inserimento di un percorso coperto con pensilina metallica che collega i 3 edifici (h.4.20 mt);
 - edificio C2: inserimento di un volume di distribuzione/accoglienza, con struttura metallica, chiusure vetrate e copertura piana (h. gronda 4.20 mt < attuale h. gronda);
- 3) Il progetto mantiene e valorizza il grande vuoto centrale e le alberature esistenti.
- 4) La permeabilità del sito è massimizzata mediante la parziale rimozione del muro di recinzione, la cui memoria è salvaguardata dalla conservazione dei 3 tratti in corrispondenza degli edifici C1 - C2 - C3 di dimensione consistente e di tipologia significativa.

4.1. Edifici C1-C2-C3 – Struttura pubblica di interesse generale

Gli edifici C1, C2 e C3 rientrano nelle aree di interesse pubblico generale previste dal Piano Attuativo. Per questi è previsto l'insediamento di una struttura pubblica ubicata in tre dei sei padiglioni sottoposti a vincolo storico-artistico ed in particolare in quelli prospicienti Via Gregorovius per avere un fronte interamente distribuito lungo la viabilità pubblica e uno sviluppo coerente che si basa sull'alternanza di spazi aperti e spazi coperti.

Secondo quanto emerso nel percorso di progettazione partecipata, per gli spazi destinati a servizi sono state individuate soluzioni modulari e flessibili, al fine di poter ospitare differenti funzioni. Tali spazi, infatti, hanno carattere polifunzionale, in grado di ospitare attività didattiche, di formazione lavoro, culturali e aggregative, anche mediante il supporto delle realtà associative del territorio.

Gli spazi progettati sono di varia natura e con carattere flessibile compatibilmente con le caratteristiche strutturali degli edifici: aule, laboratori, uffici, bar-ristorante, sala polifunzionale, spazi di deposito e impianti.

Il nuovo intervento cerca di non snaturare la configurazione strutturale dell'edificio esistente.

Il progetto tutela la leggibilità dell'impianto spaziale caratterizzato dalla lunga spina dorsale del corridoio longitudinale che, dal centro, apre all'enfilade delle campate che generano le stanze. Occasionalmente, a partire dalle diverse caratterizzazioni funzionali, la regola generata dalla campata viene riconfigurata per garantirne la funzionalità. Il nuovo programma viene inserito all'interno degli ambienti esistenti mantenendone le proporzioni. Solo in alcuni casi, si è reso necessario un adeguamento strutturale, al fine di ottenere dimensioni maggiori, in grado di ospitare le funzioni che saranno individuate dal percorso partecipativo, nonché, dai settori comunali competenti. Nelle porzioni di testa delle due ali maggiori, il rifacimento dei solai, è l'occasione per inserire nuovi dispositivi distributivi, come scale e montacarichi, oltre che per ricavare nuovi depositi e locali tecnici nel piano interrato.

L'intervento sulle coperture non implica alterazioni formali o di concezione strutturale e si limita al ripristino delle prestazioni statiche delle stesse. Si prevede la completa sostituzione delle capriate lignee. Si interverrà con la sostituzione o, dove possibile, il recupero del manto in tegole

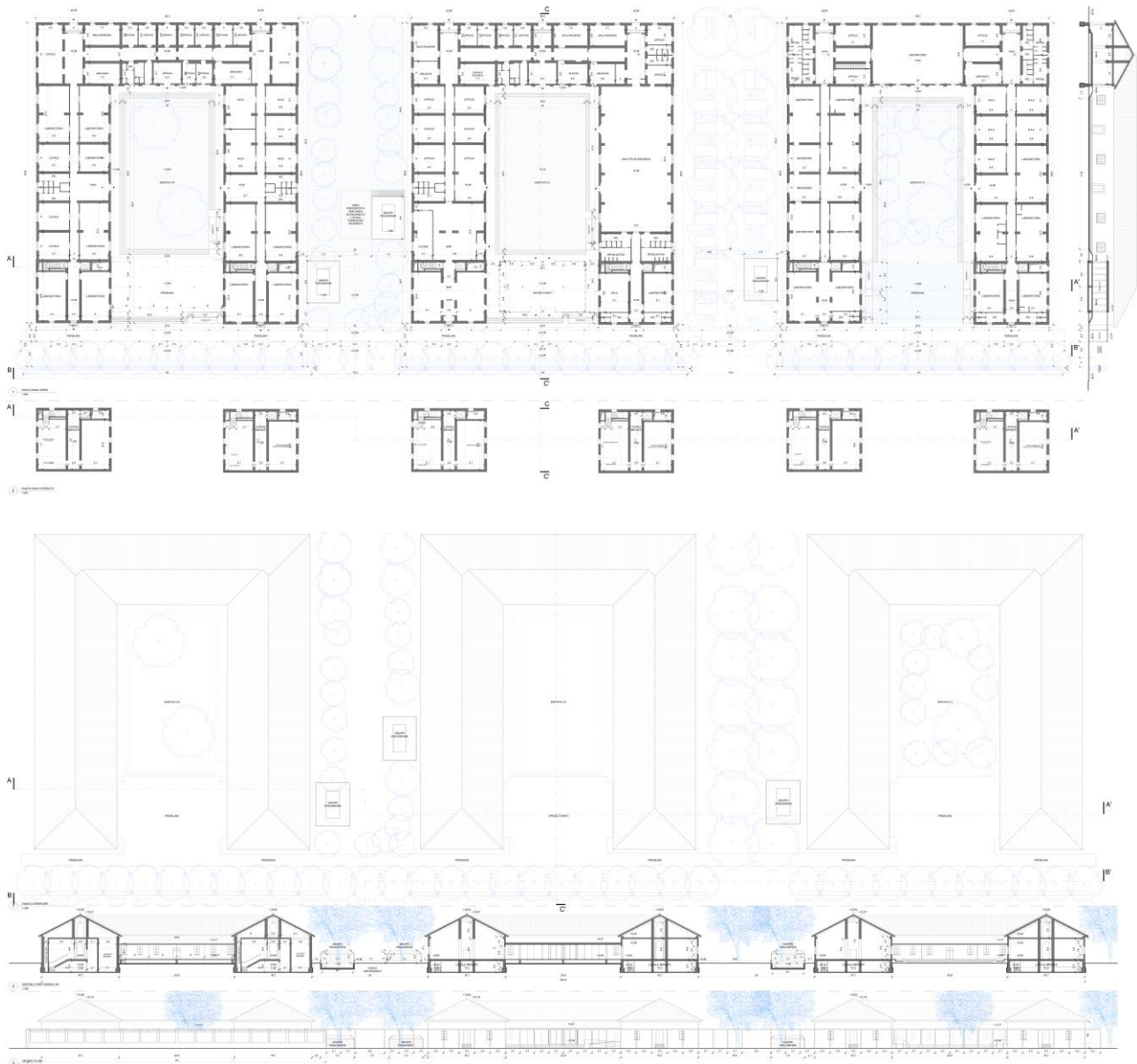
marsigliesi. In fase di cantiere le stesse dovranno essere vagliate una ad una e gli elementi non idonei andranno sostituiti.

Dei prospetti viene conservato il disegno complessivo delle facciate, con la creazione di nuove porte puntuali che riproporzionano le preesistenti finestrate tramite la demolizione di limitate porzioni di muratura. Relativamente all'involucro murario, il progetto si limita al rifacimento dell'intonaco mancante o danneggiato. Se pur non prescritto dalla legge n.10/91 per i manufatti storici sottoposti a vincolo, è prevista la sostituzione degli infissi esterni e relative soglie, che garantiranno un miglior confort degli ambienti indoor.

Il progetto risponde al tema dell'accessibilità con l'abbattimento delle barriere architettoniche esistenti, attraverso l'adozione di alcuni dispositivi spaziali ad hoc, come sistemi di rampe, porte di luce adeguata e servizi igienici dedicati. La volumetria aggiunta riguarda un percorso coperto, tipo pensilina, e un volume ex novo adibito a spazio eventi. La pensilina definisce la promenade che raccorda perimetralmente i tre edifici, entrando in parte all'interno delle corti. Si generano, così, nuovi spazi di relazione aperti ma coperti. L'unica eccezione di questo sistema è costituita dal corpo di fabbrica "C2", per il quale un volume vetrato a copertura piana, chiudendo la "c", genera un edificio propriamente a corte. La pensilina è caratterizzata tanto dalla scansione dei sostegni, ritmata a partire dall'impaginato delle facciate esistenti, quanto dalla sua altezza che corrisponde alle porzioni conservate della muratura perimetrale. I sostegni verticali della pensilina si innestano su degli elementi prefabbricati in calcestruzzo, la cui altezza fa riferimento alla quota interna agli edifici. La pensilina si contraddistingue per la propria leggerezza, conferita dall'esile struttura metallica, rispetto all'opacità delle murature strutturali esistenti. Il passo dei pilastri è ritmato in accordo con la simmetria del prospetto esistente.

I sottotetti avranno un uso saltuario, per sola manutenzione, senza considerare alcuna destinazione d'uso che preveda la presenza permanente di persone o cose oltre agli impianti.

Solo puntualmente vengono demoliti gli orizzontamenti per spazi di riunione con altezze generose.



5. LINEE GUIDA PER IL PROGETTO DI INTERVENTO SULLA MURATURA PERIMETRALE

Il progetto si propone di eliminare nei lati sud e nord-est, il muro di cinta della caserma per alcuni tratti, al fine di incrementare le relazioni pubbliche e di attraversamento. Esso verrebbe eliminato e/o sostituito, in corrispondenza delle aree fondiarie private, con una recinzione metallica trasparente che, pur delimitando lo spazio del nuovo complesso, preserverebbe la continuità spazio-visuale con gli spazi urbani contingenti. Tre grandi porzioni di muro saranno, invece, conservate in corrispondenza delle corti prospicienti via Gregorovius, al fine di proteggere gli spazi collettivi esterni degli edifici C1-C2-C3 dal traffico veicolare della strada e mantenere così la memoria del recinto militare.



*Ministero per i Beni e le Attività
Culturali*

Direzione Regionale per i Beni Culturali
e Paesaggistici della Lombardia
Corso Magenta, 24 - 20123 MILANO

Soprintendenza per i Beni
Architettonici e Paesaggistici di Milano.
Piazza Duomo, 14 - 20122 MILANO

Cl. 34.19.01
Milano

Ministero della Difesa
*Direzione Generale
dei Lavori e del Demanio
Ufficio Generale Dismissioni Immobili
c.a. Direttore Generale
Gen. D. Antonio Caporotundo
c.a. Capo U.G.D.I.
Gen. B. Luigi Lo Conte
piazza della Marina, 4
00196 ROMA*

Comune di Milano
*Direzione Centrale Sviluppo del Territorio
Settore Pianificazione Tematica e
Valorizzazione Aree
c.a. Direttore arch. Franco Zinna
via G.B. Pirelli, 39
20124 MILANO*

e p.c.

*3° Reparto Infrastrutture
Ufficio Demanio e Servitù Militari
Sezione Demanio
c.a. Col. Corrado Piccione
via Mario Pagano, 22
20145 MILANO*

Soprintendenza per i Beni Archeologici
della Lombardia
via E. De Amicis, 11
20123 MILANO

OGGETTO: MILANO – Protocollo d’intesa stipulato in data 23 maggio 2009 tra il Ministero della Difesa e il Comune di Milano per la qualificazione e la razionalizzazione di alcuni siti militari presenti nel territorio comunale milanese. Trasmissione osservazioni

In riscontro alla nota del Ministero della Difesa, Direzione Generale dei Lavori e del Demanio, Ufficio Generale Dismissione Immobili dell’8 giugno 2012, prot. n. M_D/GGEN/07/1106/502/12, pervenuta in data 26 giugno 2012, assunta agli atti con prot. n. 6911, facendo seguito agli incontri relativi al procedimento in oggetto, si inviano di seguito le osservazioni di competenza.

Premessa

Il Protocollo d'intesa tra Ministero della Difesa e Comune di Milano riguarda quattro siti militari all'interno del Comune di Milano:

1. Caserma Montello di via Caracciolo;
2. Caserma Mameli di via Suzzani;
3. Comprensorio formato dalle Caserme XXIV Maggio, Magenta e Carroccio, site tra le vie Mascheroni e Vincenzo Monti;
4. Magazzini di Baggio e Piazza d'Armi.

La maggior parte dei beni immobili compresi all'interno di questi siti sono stati riconosciuti di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. con Decreti del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia del 10 dicembre 2009, in seguito a un procedimento di verifica dell'interesse culturale avviato su istanza del Ministero della Difesa pervenuta in data 4 agosto 2009.

Sulla base dei parametri urbanistici previsti dal Piano di Governo del Territorio in via di elaborazione alla data di stipula del Protocollo d'intesa, il Ministero della Difesa ha proposto alcune soluzioni di assetto planivolumetrico delle aree. Le ipotesi progettuali sono state trasmesse dal Comune di Milano con nota del 16 giugno 2010, prot. n. PG 488810, e dal Ministero della Difesa con nota del 7 luglio 2012, prot. n. M_D/GGEN/07/1945/502/10, e assunte agli atti dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia rispettivamente con prot. n. 7109 del 16 giugno 2010, e prot. n. 8232 del 13 luglio 2010.

In sede di approvazione del Piano di Governo del Territorio il Comune di Milano, con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 22 maggio 2012, ha introdotto significative modifiche per quanto riguarda le previsioni insediative degli Ambiti di Trasformazione Urbana, con una riduzione dell'indice di utilizzazione territoriale da 1mq/mq a 0,70 mq/mq.

Considerati i provvedimenti di tutela del 10 dicembre 2009, esaminata la documentazione allegata alla citata nota del Ministero della Difesa dell'8 giugno 2012, si forniscono alcune indicazioni e suggerimenti utili per la progettazione degli ex siti militari.

Caserma Montello

Si tratta di un sito ancora in uso e in ottimo stato conservativo, che mantiene la piena leggibilità dell'impianto urbanistico e dei singoli edifici.

- L'inserimento di nuove funzioni all'interno della Caserma deve utilizzare tecniche compatibili con la conservazione dei caratteri storici. Si ritiene non ammissibile la trasformazione edilizia con sopralzo dei due corpi laterali della parte verso via Arimondi.
- E' invece ammissibile l'inserimento alle estremità dell'area di nuovi edifici allineati e con giacitura parallela ai magazzini esistenti, in sostituzione delle tettoie metalliche che oggi proteggono i mezzi militari.
La profondità dei nuovi corpi di fabbrica dovrebbe replicare quella dei magazzini oppure essere inferiore, in funzione delle diverse esigenze dell'architettura residenziale. Nel primo caso è possibile l'inserimento di tre nuovi edifici: uno

verso via Amari, due verso via Bartolini. Nel secondo caso è invece ipotizzabile l'inserimento di ulteriori due corpi di fabbrica. L'altezza massima misurata alla linea di gronda non deve in ogni caso superare quella della parte centrale della "Palazzina Comando", pari a circa 18,5 m, a cui corrispondono 5-6 piani fuori terra.

Gli spazi liberi tra gli edifici possono assumere la funzione di aree cortilive, giardini condominiali o pertinenziali, strade "di quartiere" o percorsi pedonali alberati.

- Sulla base delle simulazioni volumetriche effettuate, con questa soluzione non sembra possibile inserire nell'area tutta la S.l.p. insediabile (pari a 33.023 mq, secondo i dati forniti da Comune di Milano e Ministero della Difesa), se non a rischio di interventi non compatibili con la conservazione della Caserma. La parte esclusa è pari a circa 10.000 mq di S.l.p., che si suggerisce di spostare nel sito dell'ex piazza d'Armi, con un incremento del relativo indice di Ut di circa il 2%.
- La permeabilità dell'area potrebbe essere aumentata con la realizzazione di un asse stradale a bassa velocità di percorrenza, tracciato sulla linea dei magazzini, in modo da favorire la valorizzazione della piazza d'armi centrale come grande spazio pubblico.
- Il muro di cinta è un elemento che contribuisce alla qualità architettonica dell'insieme: la sua apertura in alcuni punti deve essere progettata con la massima attenzione.

Caserma Mameli

Elemento distintivo di questo sito militare è l'impianto urbanistico di inizio Novecento, costituito da sei edifici di planimetria a "C", disposti simmetricamente rispetto a un grande spazio di forma rettangolare.

- I sei edifici a "C" devono essere conservati nell'attuale configurazione a un solo piano fuori terra con copertura a padiglione. Gli interventi devono garantire il mantenimento dell'impianto tipologico e della scansione dei prospetti. La rifunzionalizzazione degli spazi interni può prevedere l'inserimento di nuovi orizzontamenti. L'eventuale recupero dei locali sottotetto è da ritenersi ammissibile solo se compatibile con la conservazione dell'orditura primaria in legno.
- Si ritiene ammissibile la chiusura dei lati aperti delle "C" con l'inserimento di corpi di fabbrica a copertura piana, di altezza pari all'attuale linea di gronda, e la copertura dell'area cortiliva (nel caso di riutilizzo a fini commerciali/terziari), purché realizzati sulla base di un progetto unitario, coerente con la simmetria dell'insieme.
- Va conservato e valorizzato il grande vuoto centrale con le alberature esistenti. Questo spazio deve diventare il principale spazio pubblico dell'area di trasformazione.
- Va incrementata la permeabilità del sito, con la rimozione parziale o completa del muro di recinzione e la realizzazione di nuove strade di quartiere, a bassa velocità di percorrenza, in direzione nord-sud, che colleghino il vuoto centrale con le vie Arganini e Gregorovius.
- Si suggerisce di collocare la maggior parte della nuova S.l.p. prevista dal Protocollo d'intesa al di fuori del perimetro sottoposto a tutela, ma in continuità con i principi insediativi dell'impianto urbanistico storico.

Si condivide l'ipotesi di realizzare un edificio a corte posizionato sull'asse di simmetria del vuoto centrale. L'altezza non dovrebbe superare i 5 piani fuori terra. Si potrebbe aumentare da 5 a 7 il numero degli edifici disposti sul lato nord dell'area, allineandoli agli edifici a "C", con giacitura perpendicolare a via Arganini. I nuovi edifici potrebbero avere altezze diverse in funzione dell'articolazione planimetrica: più alti i corpi con minor ingombro a terra (8 piani), più bassi quelli di maggior estensione (5 piani). In questo modo si potrebbe variare la continuità del fronte edificato e raccordarsi con i fabbricati residenziali confinanti, che hanno un'altezza di 5-6 piani. Lo spazio compreso tra i nuovi edifici potrebbe assumere il ruolo di area cortiliva condominiale, allineata a quella delle "C".

- Si ritiene ammissibile la sostituzione edilizia dei due corpi di ingresso su via Suzzani, attualmente compresi all'interno del perimetro sottoposto a tutela, con volumi di altezza fino a 5 piani fuori terra. In questo modo si potrebbe evidenziare l'accesso storico al sito militare.
- Si suggerisce di riutilizzare nel disegno degli spazi pubblici o nella pavimentazione dei cortili di corpi a "C" i blocchi di pietra presenti nella parte nord dell'area.

Comprensorio XXIV Maggio, Magenta, Carroccio

Si ritiene condivisibile l'ipotesi di collocare la nuova volumetria sul confine ovest dell'area occupata dalla Caserma XXIV Maggio, in sostituzione dei magazzini esistenti e la trasformazione dell'area cortiliva in spazio pubblico.

Considerate le caratteristiche del contesto, i nuovi corpi di fabbrica devono essere progettati con un disegno unitario e avere profondità e altezza massima calcolata alla linea di gronda pari a quella degli edifici esistenti nella Caserma XXIV Maggio (circa 18 m) a cui corrispondono 5-6 piani fuori terra. Deve inoltre essere posta attenzione all'integrazione degli edifici nel muro di recinzione, conservando i tre portali esistenti, che possono diventare nuovi punti di accesso all'area interna e di discontinuità della cortina edilizia. In sede di progettazione architettonica si potrà valutare la possibilità che i corpi di fabbrica siano uniti da un'unica copertura.

Eventuali quote di S.l.p. non insediabili nel comprensorio, possono essere trasferite nell'area dell'ex piazza d'Armi.

Magazzini di Baggio, Piazza d'Armi

La parte sottoposta a tutela ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. è limitata a un edificio di planimetria a C per due piani fuori terra posizionato su via Della Rovere. Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali non può quindi che limitarsi a fornire indicazioni di tipo metodologico sull'assetto complessivo dell'area.

L'S.l.p. insediabile è pari a 291.305 mq, a cui corrispondono quasi 10.000 abitanti equivalenti, utilizzando come parametro di riferimento 30 mq/abitante (D.M. 1444/1968). Si tratta quindi di una vera e propria "parte di città", che deve essere progettata con la massima articolazione possibile, conservando parte del vuoto oggi esistente, come memoria della piazza d'Armi e insieme nuovo spazio pubblico.

Dal punto di vista urbanistico si suggerisce di mescolare tipi edilizi di altezze, forme, dimensioni diverse, prendendo esempio da alcuni dei più noti esempi di insediamenti residenziali del secondo dopoguerra, a partire dai vicini quartieri INA Casa Baggio II (1950-53) e Harar Dessiè (1951-55). Il nuovo insediamento potrebbe essere realizzato

attorno a un grande parco, posto in continuità con la parte sud dell'Ospedale San Carlo (1961-67) importante opera dello Studio Ponti.

I servizi di interesse pubblico dovrebbero alternarsi alle parti residenziali, evitando la creazione di grandi aree monofunzionali.

Rischio archeologico

Si allega alla presente la nota della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia del 16 luglio 2012, prot. n. 9040, con la quale si evidenzia che il Comprensorio formato dalle Caserme XXIV Maggio, Magenta, Carroccio è situato nella Zona B della carta del Rischio Archeologico del Comune di Milano, per cui i progetti devono essere sottoposti alla valutazione della stessa Soprintendenza. Si evidenzia inoltre che le parti soggette a opere di interesse pubblico devono essere sottoposte a verifica preventiva dell'interesse archeologico ai sensi degli artt. 95 e 96 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

Modalità di vendita e progettazione delle aree

Considerate le dimensioni e la rilevanza di questi quattro Ambiti di Trasformazione Urbana nel territorio comunale milanese si ritiene che debba essere perseguito il più possibile un obiettivo di qualità urbanistica e architettonica. Si suggerisce pertanto di valutare la possibilità di separare il bando per la vendita dei diritti volumetrici dalla progettazione di dettaglio delle aree, indicando tra gli obblighi del futuro operatore quello di realizzare concorsi di progettazione secondo modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Conclusioni

Le presenti osservazioni sono finalizzate alla conclusione del procedimento in oggetto. Resta fermo l'obbligo dell'autorizzazione preventiva dei progetti da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano per opere di qualunque genere sui beni sottoposti a tutela monumentale (art. 21 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.).

Si ricorda inoltre che l'alienazione degli immobili di proprietà pubblica riconosciuti di interesse storico artistico è soggetta ad autorizzazione da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Si suggerisce infine di procedere alla presentazione della richiesta di verifica dell'interesse culturale relativamente alle porzioni dei Magazzini di Baggio tuttora sottoposte a tutela *ope legis*.

Il Direttore Regionale
(dott.ssa Caterina Bon Valsassina)

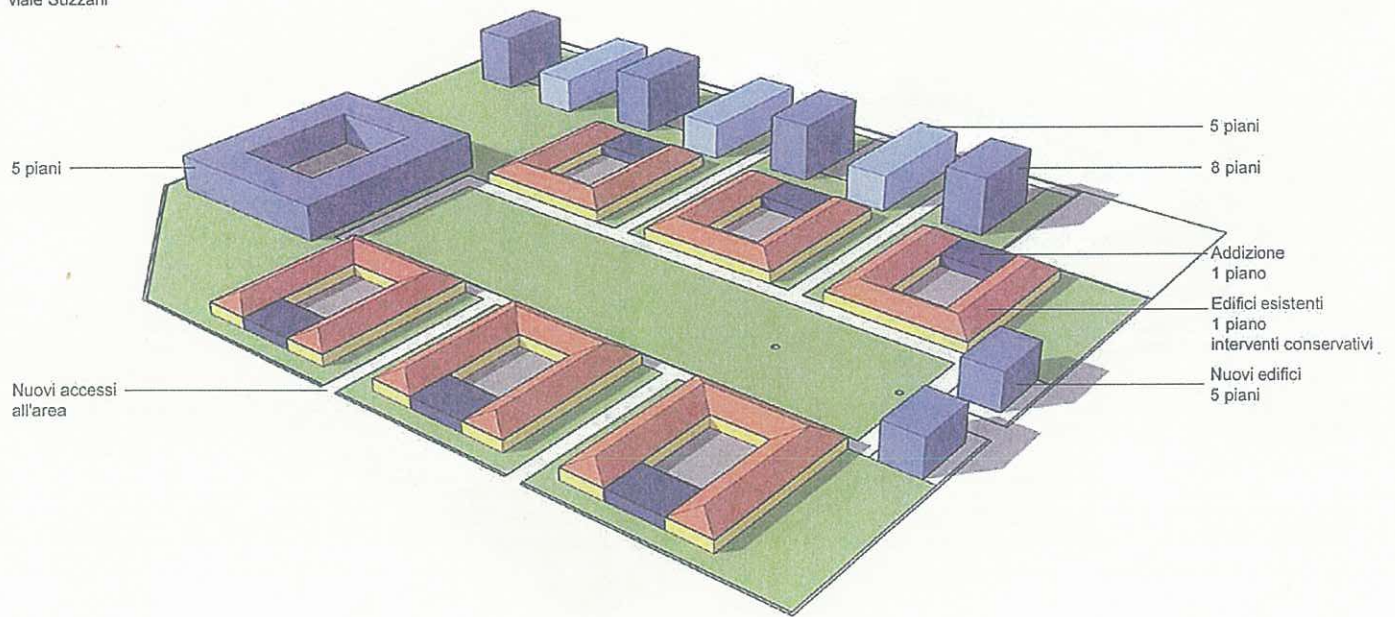
Il Soprintendente
(dott. Arch. Alberto Artioli)

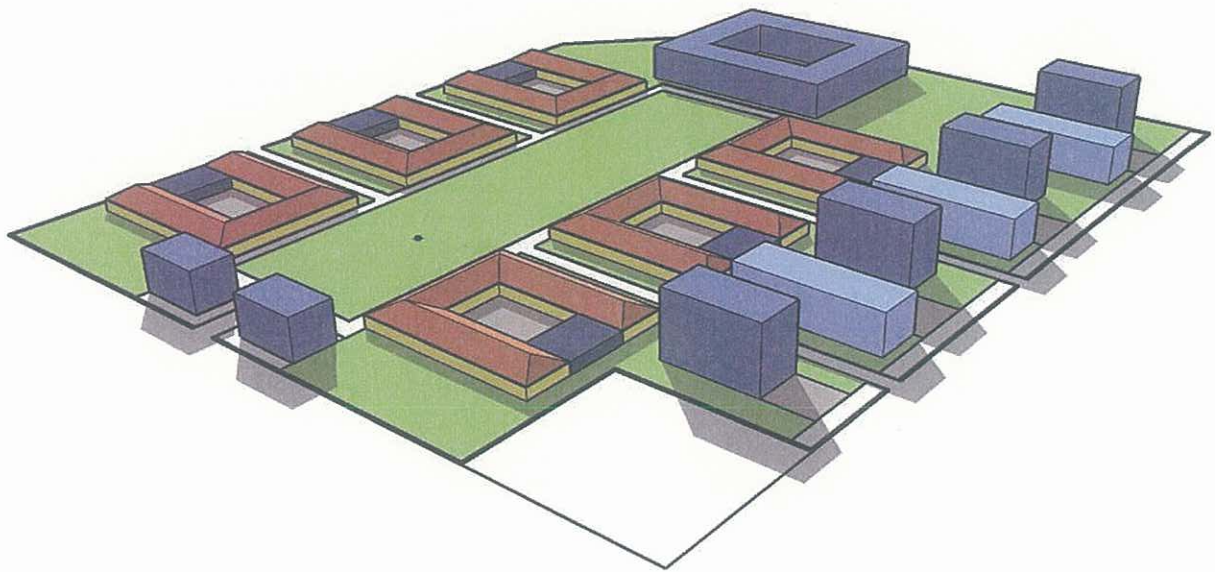
ALLEGATI:

- Indicazioni progettuali
- Nota Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia del 16 luglio 2012, prot. n. 9040

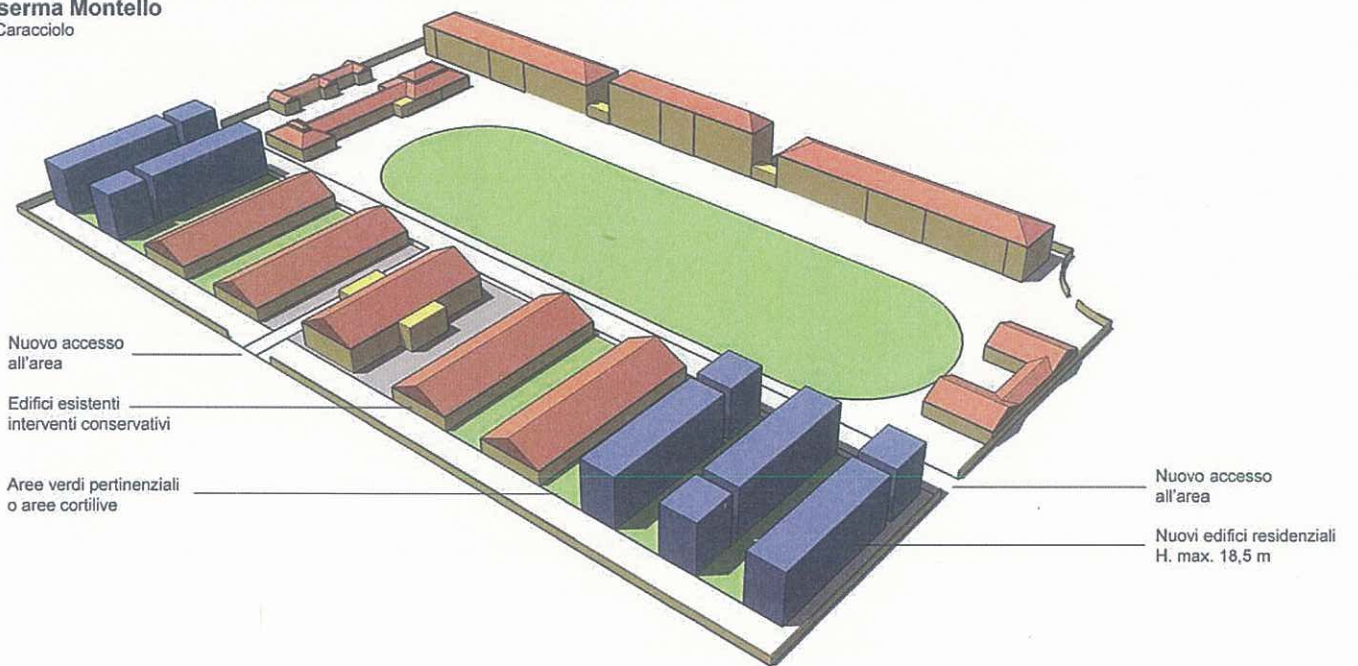
DR LOMBARDIA/Responsabile dell'istruttoria arch. Andrea Costa

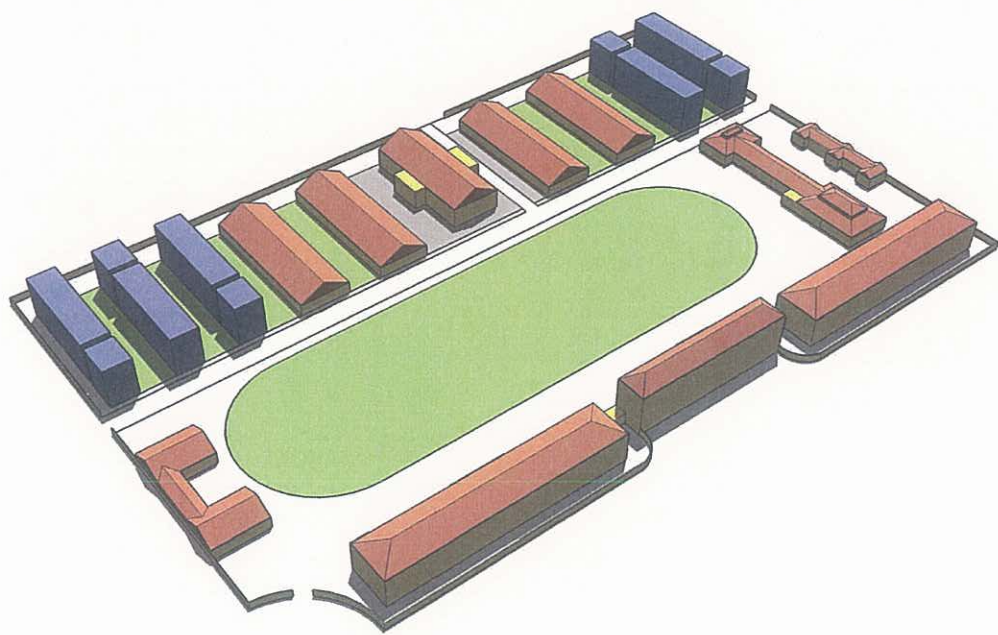
Caserma Mameli
viale Suzzani

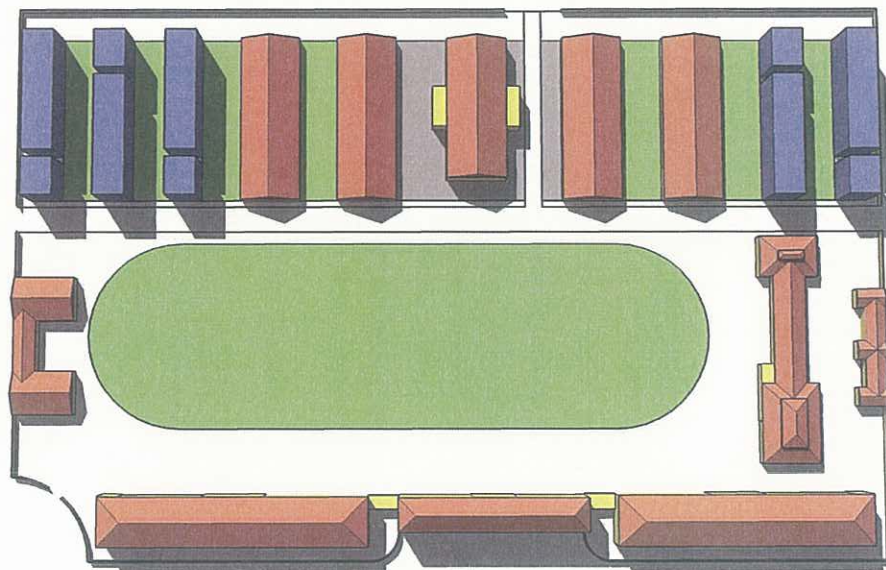




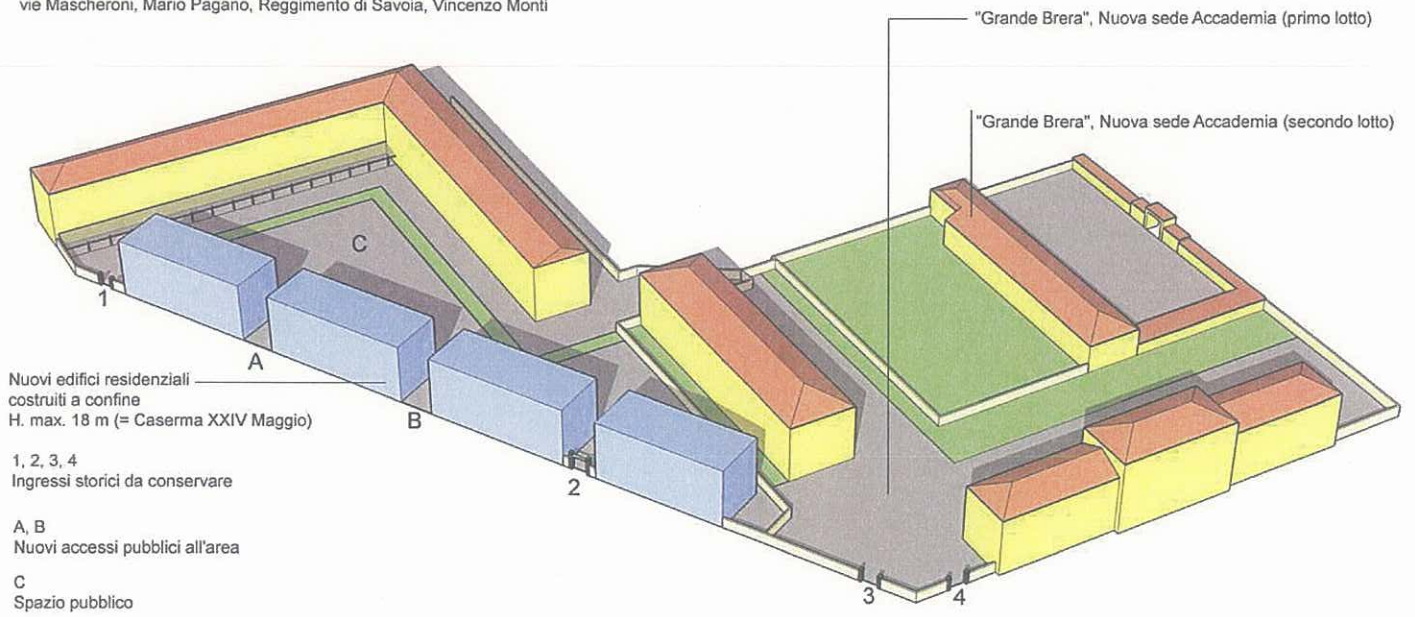
Caserma Montello
via Caracciolo

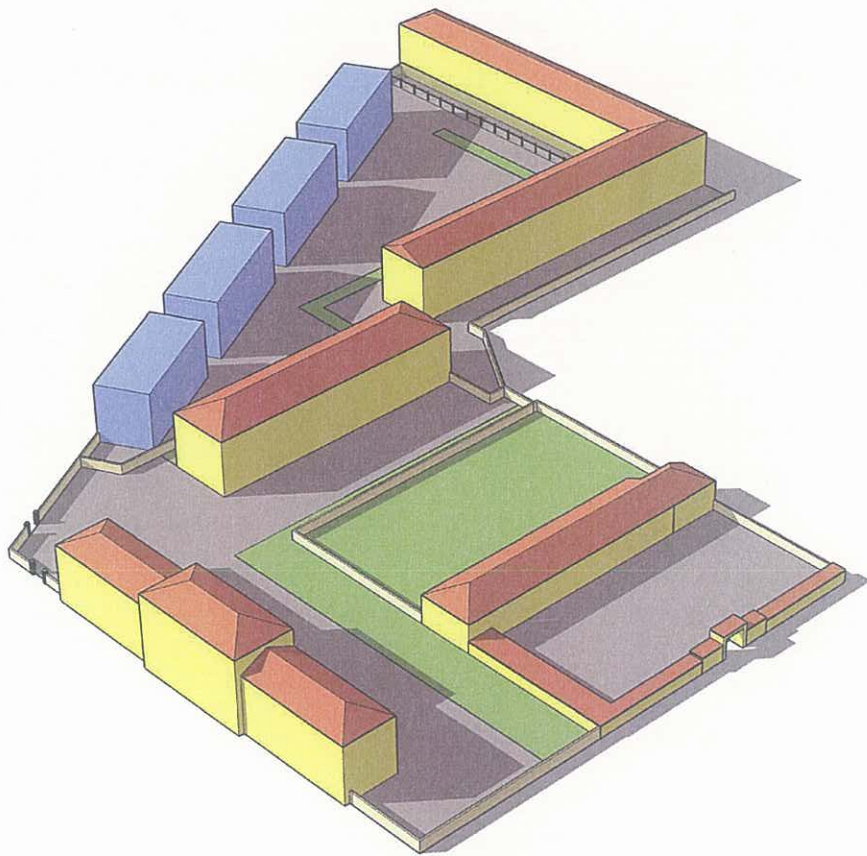


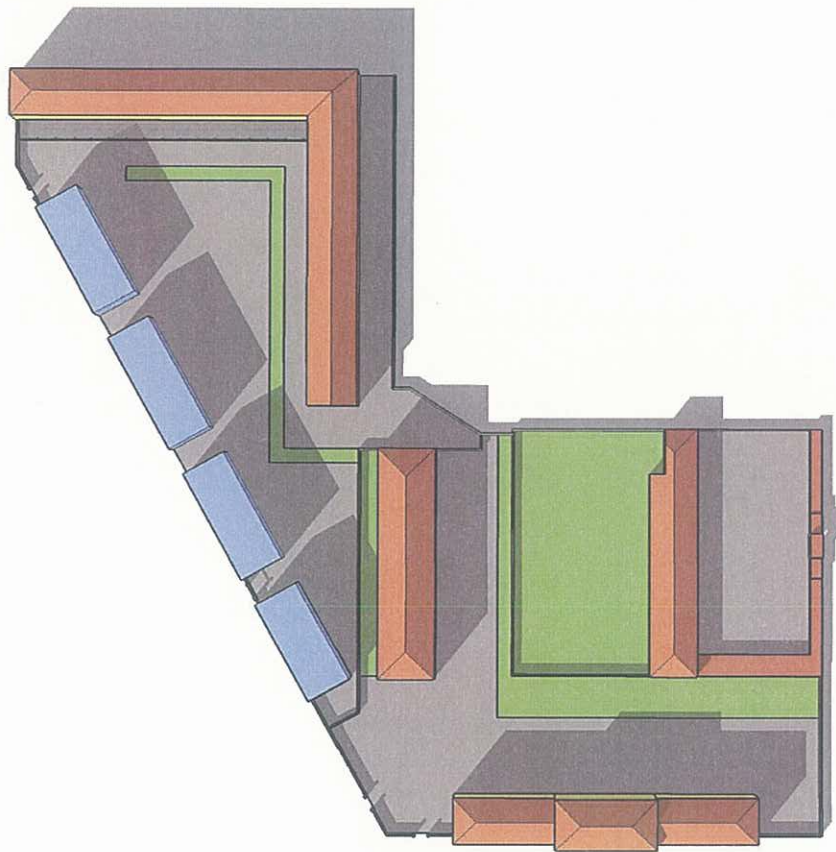




Comprensorio XXIV Maggio-Magenta-Carroccio
vie Mascheroni, Mario Pagano, Reggimento di Savoia, Vincenzo Monti









*Ministero dei beni e delle attività
culturali e del turismo*

SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO
MILANO

Al

Cdp Immobiliare
Via Versilia n. 2
00187 ROMA

MIBACT-SBEAP-MI
UFF-PROT
0014425 19/04/2016
Cl. 34.19.07.01/1

Risposta al foglio del 09/03/2016 prot. 901
ns. prot. 10581 del 18/03/2016

OGGETTO: MILANO – Complesso architettonico denominato “Caserma di Via Mameli”, sito in Viale Suzzani n. 125. D.Lgs. 42/2004, art. 10. D.D.R. 10/12/2009. Piano Urbanistico Attuativo. Progetto Preliminare Urbanistico. Aggiornamento progettuale. Parere.

Con riferimento alla nota citata a margine, con cui è stata trasmessa la documentazione relativa all'intervento in oggetto, esaminati gli atti, visti gli accordi intercorsi con la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia (ora Segretariato Regionale per la Lombardia) relativi al “Protocollo di Intesa tra Ministero delle Difesa e Comune di Milano del 23/05/2009 per la qualificazione e razionalizzazione di alcuni siti militari presenti nel territorio comunale milanese” in cui si indicavano le possibili soluzioni edificatorie nell'area sottoposta a tutela, considerato che nella nuova soluzione progettuale, relativamente ai corpi di fabbrica a “C”, risultano essere state recepite le osservazioni contenute nel precedente parere del 28/01/2016 n. 3442, questa Soprintendenza, per quanto di competenza, esprime parere favorevole al progetto preliminare pervenuto così come rappresentato negli elaborati grafici trasmessi (tavv. 12-13-14-15).

Si fa infine presente che l'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 potrà essere rilasciata solo dopo la presentazione del progetto definitivo all'Ufficio scrivente.

Responsabile del procedimento

(Arch. Paolo Savio)

SOPRINTENDENTE
Arch. Antonella Ranaldi

P5

