

Transformación de las áreas industriales abandonadas del Area Metropolitana de Milán

La trasformazione delle aree industriali dismesse dell'area metropolitana milanese

Le dimensioni del fenomeno della dismissione degli impianti industriali

L'area metropolitana milanese ha sempre avuto nei settori industriali la radice della sua struttura economica:

Dimensiones del fenómeno de abandono de las instalaciones industriales

El área metropolitana de Milán siempre ha tenido en los sectores industriales la base de su estructura económica: si bien los procesos de reestructuración y modernización han significado el cierre o la descentralización de instalaciones pertenecientes a los sectores más tradicionales, se ha producido al mismo tiempo el nacimiento y desarrollo de otras empresas, de dimensiones medias más reducidas y con una mayor intensidad de mano de obra, que aprovechan mejor los recursos y las ventajas del territorio metropolitano. La extensión general de las áreas industriales ha

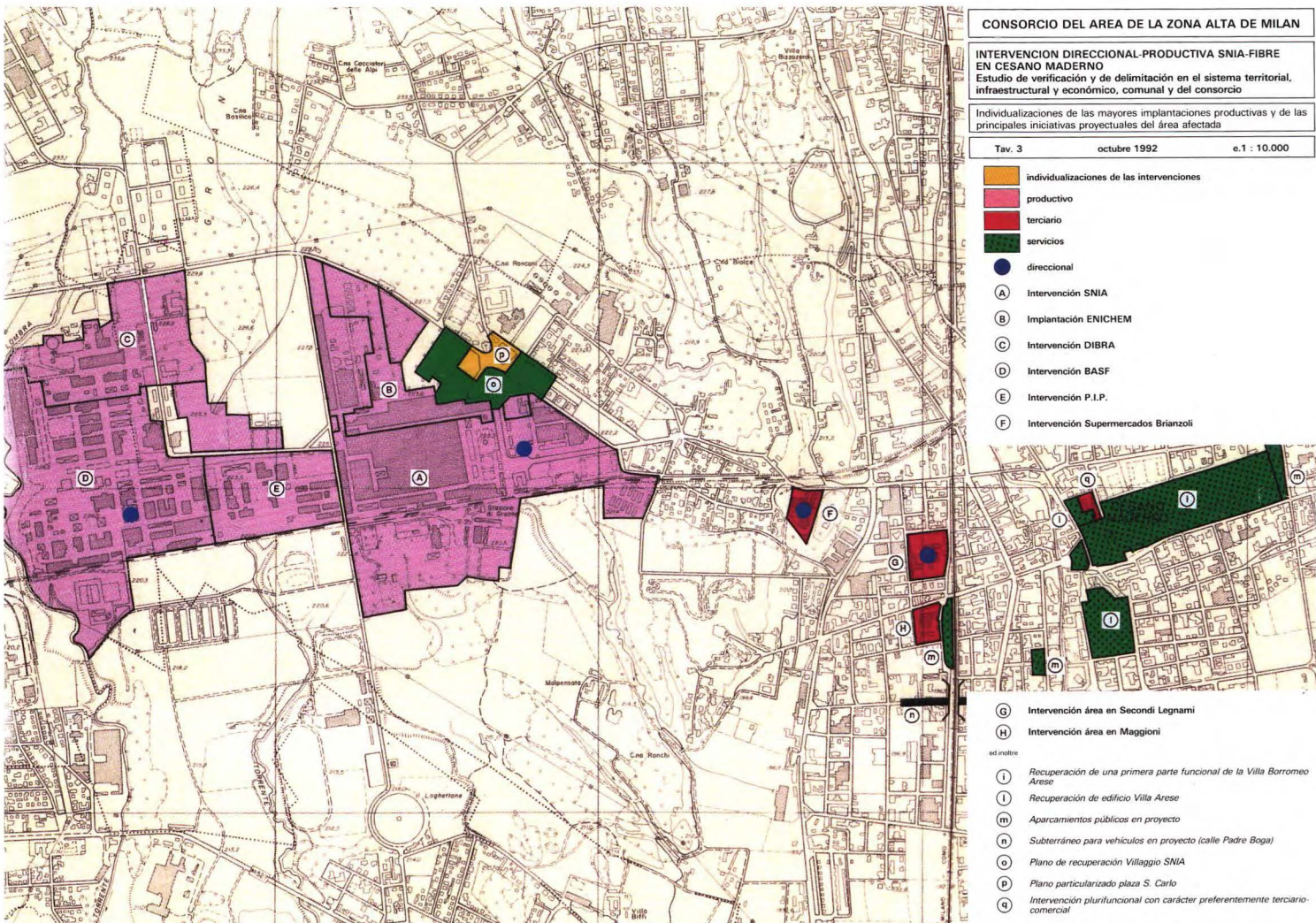


Fig.1. Esquema de emplazamientos previstos por el plan de reutilización y transformación de las áreas del polo químico de Cesano M. y de Ceriano L. gestionados por el consorcio de municipios C.A.A.M. (proyecto del Centro de Estudios P.I.M.).

continuado, pues, aumentando en estos años, pero a costa de importantes cambios en su distribución territorial y en sus características. En particular, la capital ha reducido drásticamente su patrimonio de áreas compactas y ha empobrecido marcadamente las áreas mixtas (una característica importante de la periferia histórica).

Así pues, si bien es en Milán donde, a finales de los años sesenta, se registra un proceso de abandono-transformación de las áreas industriales, de una forma incluso sistemática, es sólo a partir de los primeros años de la década de los ochenta cuando el fenómeno del abandono industrial afecta de modo notable a toda el área metropolitana. Su carácter sistemático tiene diversos hitos, el último de los cuales, que se sitúa en 1988, demuestra que, en el ámbito territorial considerado (184 municipios a excepción de Milán), los solares abandonados estaban presentes en 84 municipios de un total de 214 y afectaban a una superficie de unos 3.650.000 metros cuadrados. Este valor representaba poco más del 3 por ciento de la totalidad del patrimonio de áreas industriales existentes en 1989.

Sólo en el municipio de Milán, la profundidad del fenómeno es, por el contrario, mucho más significativa comparada con el conjunto de las áreas industriales; en efecto, se alcanza el 32 por ciento del patrimonio de áreas productivas existentes en la ciudad. En Milán, el último estudio de 1987 registraba la presencia de 160 casos de instalaciones productivas abandonadas, con una superficie parcelada total de unos 4,4 millones de metros cuadrados, con la particularidad interesante de que sólo 30 casos representaban el noventa por ciento de la superficie de las zonas abandonadas.

La dimensión absoluta y relativa de las zonas abandonadas, especialmente en el área externa de la ciudad, no ha alcanzado hasta ahora niveles muy notables (en absoluto comparables con otras situaciones en Europa). Sólo en algunas zonas, particularmente especializadas en los sectores productivos implicados en los procesos de reconversión (mecánica, química, textil), el problema ha adquirido también una relevancia social. En esos casos, las administraciones locales han elaborado políticas no sólo urbanísticas, sino también de apoyo y renovación de la economía local, de creación de puestos de trabajo, de formación de nuevas cualificaciones profesionales y gerenciales. En esa perspectiva se sitúan algunas leyes regionales de financiación de operaciones de recuperación de edificios industriales y de creación de servicios destinados a las empresas. Los resultados no son, sin embargo, muy reconfortantes: las operaciones "pilotadas" por el sector público son bastante reducidas y consisten, en la mayor parte de los casos, en operaciones de media o pequeña dimensión; las dinámicas de asentamiento, además, se han mostrado bastante indiferentes al tipo de facilidades introducidas por la acción de las Administraciones Públicas, y responden más bien a los factores más clásicos de localización. Cuando ya existían esos factores, el propio mercado inmobiliario ha procedido a recuperar los inmuebles abandonados, tal vez con resultados de recalificación urbana más amplios.

Tres casos de recuperación promovidos por los Entes Locales en la zona de influencia de Milán

No faltan, sin embargo, ejemplos positivos de intervención pública en casos de cierta envergadura como en los municipios de Cesano Maderno y Ceriano L., donde las decisiones adoptadas por los órganos administrativos locales, reunidos en un consorcio de municipios y en colaboración con los niveles superiores de gobierno (la Región y la Provincia), han hecho posible la iniciación de operaciones de recuperación de uno de los principales polos de la industria química del área metropolitana de Milán.

Situado en la parte septentrional del área metropolitana, el polo químico, constituido por tres grandes empresas (Montedison, SNIA y ACNA), que ocupan una superficie de casi un millón de metros cuadrados, experimentó un rápido declive al principio de los años ochenta, con la pérdida de varios millares de puestos de trabajo. La situación de crisis provocó una reacción de las fuerzas políticas y sociales locales, que condujo a la constitución de un Consorcio (Consorcio del Área del Alto Milán) que se extendió a nueve municipios del área con el objeto de promover y favorecer actuaciones de reindustrialización del antiguo polo (fig. 1).

se i processi di ristrutturazione e di ammodernamento hanno significato la chiusura o il decentramento di impianti appartenenti ai settori più piccole dimensioni e a maggiore intensità di lavoro, che sfruttavano meglio le risorse e le centralità del territorio metropolitano. Lo stock complessivo di aree industriali è quindi continuato ad aumentare in questi anni, ma a costo di importanti cambiamenti nella distribuzione territoriale e nelle caratteristiche. In particolare il capoluogo ha drasticamente ridotto il suo patrimonio di aree compatte e fortemente imporverito le aree miste (una caratteristica importante della periferia storica).

Quindi, se è in Milano che fin dagli anni Sessanta si registra un processo di dismissione-trasformazione delle aree industriali, in misura anche consistente, è solo dai primi anni Ottanta che il fenomeno della dismissione industriale investe in modo significativo l'intera area metropolitana. La sua consistenza viene osservata con più rilevazioni, l'ultima delle quali, svolta nel 1988, evidenzia che nell'ambito territoriale considerato (184 comuni con l'esclusione di Milano) le fiche erano presenti in 84 comuni per un complesso di 214 casi ed interessavano una superficie di circa 3.650.000 mq. Questo valore rappresentava poco più del 3 per cento dell'intero patrimonio di aree industriali esistenti al 1989.

Per il solo comune di Milano la consistenza del fenomeno è al contrario molto più significativa in rapporto al complesso delle aree industriali: si raggiunge infatti il 32 per cento del patrimonio di aree produttive esistenti in città. In Milano, l'ultima rilevazione del 1987 registrava la presenza di 160 casi di impianti produttivi dismessi per una superficie di lotto complessiva di circa 4,4 milioni di mq, con l'interessante specificità che soli 30 casi rappresentavano il novanta per cento della superficie di aree dismesse.

La dimensione assoluta e relativa delle aree dismesse, specialmente per l'area esterna alla città, non ha quindi fino ad ora raggiunto livelli molto rilevanti (assolutamente confrontabili con altre situazioni europee). Solo in alcune zone, particolarmente specializzate nei settori produttivi coinvolti dai processi di ristrutturazione (meccanica, chimica, tessile), il problema ha assunto anche una rilevanza sociale. In questi casi le amministrazioni locali sono state impegnate nella elaborazione di politiche non solo urbanistiche, ma anche di sostegno e rinnovamento dell'economia locale, di job creation, di formazione di nuove capacità professionali e manageriali. In questa prospettiva si collocano alcune leggi regionali di finanziamento per inter-

venti di recupero di edifici industriali e per la creazione di servizi alle imprese. I risultati a bilancio non sono però molto confortanti: le operazioni "pilotate" dalla mano pubblica sono piuttosto ridotte e consistono nella maggioranza dei casi in interventi di media-piccola dimensione, le dinamiche insediative, inoltre, si sono dimostrate sostanzialmente indifferenti pubbliche e rispondono piuttosto ai più classici fattori di localizzazione. Là dove tali fattori erano presenti, il mercato immobiliare stesso ha provveduto a recuperare gli immobili dismessi, talvolta con risultati di riqualificazione urbana più complessivi.

Tre casi di recupero guidato dagli enti locali nell'hinterland milanese

Non mancano però gli esempi positivi di intervento pubblico su casi di dimensioni consistenti, come nei comuni di Cesano Maderno e Ceriano L., dove le scelte operate dalle realtà amministrative locali unite in un consorzio di comuni e in collaborazione con i livelli di governo superiori (la Regione e la Provincia) hanno reso possibile l'avvio ad attuazione del progetto di recupero di uno dei principali poli dell'industria chimica dell'area metropolitana milanese.

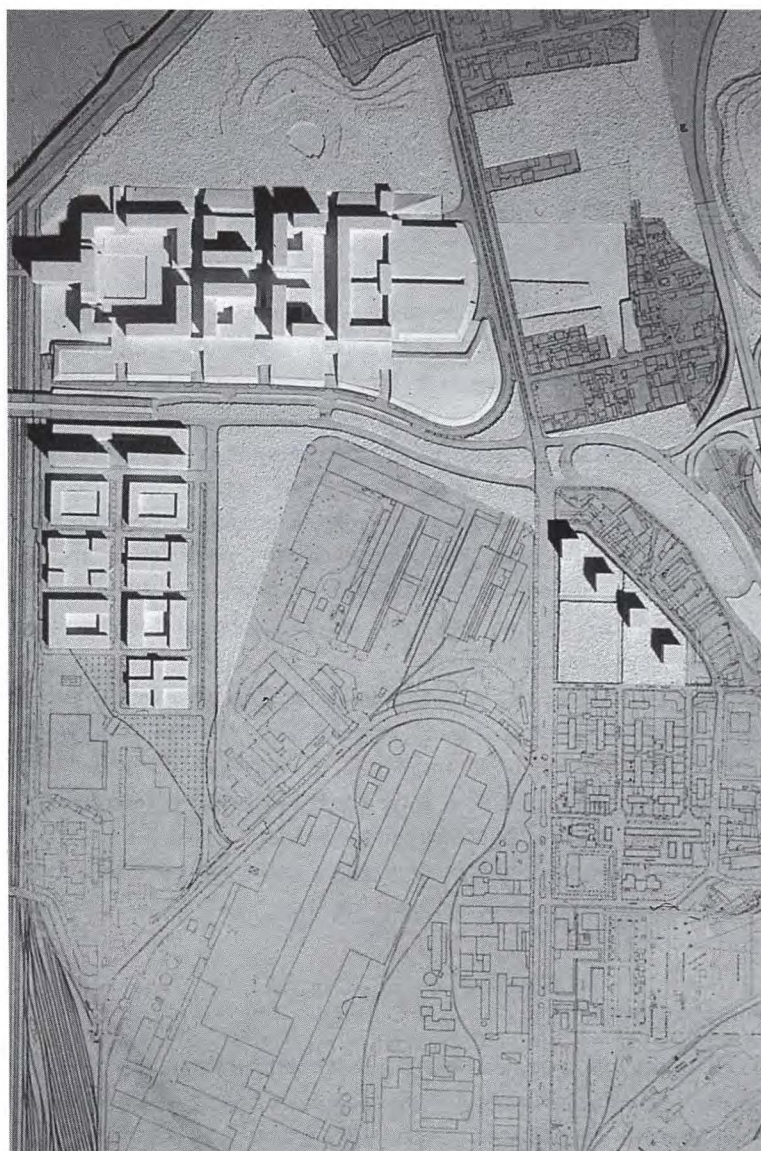
Collocato nella parte settentrionale dell'area metropolitana il polo chimico, costituito da tre grandi aziende (Montedison, SNIA e ACNA), che occupano una superficie di quasi un milione di mq, ha visto un rapido declino all'inizio degli anni Ottanta con una perdita di alcune migliaia di posti di lavoro. La situazione di crisi ha prodotto una reazione delle forze politiche e sociali locali, che ha portato alla formazione di un Consorzio (Consorzio Area Alto Milanese) allargato a nove comuni dell'area con l'obiettivo di promuovere e favorire interventi per la reindustrializzazione del vecchio polo (fig. 1).

Questo impegno ha facilitato il processo di recupero degli impianti sia con la riqualificazione di imprese in precedenza operanti, sia con l'insediamento di nuove aziende, sempre del settore chimico. Si è così determinato un profondo rinnovamento del polo con l'avvio di produzioni innovative grazie a impianti tecnologicamente all'avanguardia, con l'insediamento delle sedi direzionali e la collocazione di attività di ricerca.

Altri casi, particolarmente interessanti, sono ancora a livello di progetto: da citare in primo luogo la trasformazione dello stabilimento Vulcano della Falck di Sesto S. Giovanni e, fra gli altri, il piano di riutilizzo delle aree della Pozzi Ginori di Corsico.

Per la Falck Vulcano il rilievo

Fig. 2. Maqueta del proyecto de transformación de la fábrica Vulcano de Acerías Falck en Sesto San Giovanni (Gregotti Associati Int.).



Ese empeño ha facilitado el proceso de recuperación de las instalaciones, tanto mediante la recalificación de las empresas que anteriormente operaban como por el establecimiento de nuevas empresas, en todo caso del sector químico. Se ha producido así una profunda renovación del polo con la puesta en marcha de nuevas producciones innovadoras gracias a instalaciones tecnológicas de vanguardia y el establecimiento de sedes centrales y de actividades de investigación.

Otros casos particularmente interesantes se encuentran todavía a nivel de proyecto, pudiendo citarse en primer lugar la transformación de la planta Vulcano de Falck di Sesto S. Giovanni y, entre otras, el plan de reutilización de las zonas de Pozzi Ginori di Corsico. Para Falck Vulcano, la importancia de la operación va más allá del caso en sí mismo, pues es representativa de la fase de transformación que está viviendo el polo industrial de Sesto S. Giovanni, ciudad que desempeña un papel primordial en la estructura de la producción no sólo de Lombardia sino nacional. Ciertamente, Sesto S. Giovanni es un caso límite en el ámbito del área metropolitana de Milán por la particular estructura de su asentamiento: más del 70 por ciento de su territorio está urbanizado y la mitad aproximadamente está ocupado por grandes instalaciones fabriles. Aquí, desde la fase de desarrollo de la producción y de un enorme crecimiento urbano, se ha pasado a una etapa de fuerte reducción ocupacional en las grandes empresas del sector siderúrgico y mecánico y, desde el punto de vista del territorio, al abandono de zonas de grandes dimensiones. Bajo el perfil urbanístico, se convierte en fundamental el tema de la modificación de los espacios ocupados por la gran industria, último recurso territorial capaz de satisfacer las necesidades de nuevos establecimientos y para operaciones de calificación de los ya existentes.

La zona Falck Vulcano, con una extensión de unos 435.000 metros cuadrados, situada en lugar estratégico con respecto al sistema metropolitano y con buenos accesos desde toda la zona de la Lombardia, ofrece la ocasión de proponer la creación de un "Parque científico de las tecnologías ambientales". En el ámbito del proyecto urbanístico (fig. 2) encuentran su emplazamiento, junto a la función principal que caracteriza el asentamiento, otras actividades de apoyo: producción e in-

vestigación, servicios a las empresas, servicios a las personas, equipamientos comerciales, oficinas y residencia temporal. En conjunto, el proyecto prevé 283.000 metros cuadrados de superficie bruta de suelo. Para la puesta en marcha de la operación, el proyecto, que ha contado con el fomento y el apoyo incluso de los niveles de gobierno superiores (la Región y la Provincia), ha de superar aún algunas etapas del complejo proceso previsto por la legislación.

En cambio, en cuanto a la reutilización de las áreas de lo que fue una fábrica de cerámica (Pozzi Ginori), el interés se centra en esta zona. Corsico, donde tiene su sede la planta, se afirmó a partir de los años treinta como polo productivo del sector de la elaboración de vidrio, cerámica y papel. Ha jugado a favor de ese desarrollo fabril la presencia de una vía de agua histórica de la región de Milán, el Naviglio Grande, que pone en comunicación Milán con los grandes ríos navegables (Po y Ticino) y con el lago Maggiore.

El abandono del lugar, situado próximo a la vía de agua y al centro de una densa zona urbana, ha sido aprovechado como ocasión para poner en marcha un proyecto de recomposición de un complejo de edificaciones no homogéneas, de recalificación de la margen del río Naviglio y de su recuperación para uso colectivo y de ocio. El proyecto (situado en una zona de 150.000 metros cuadrados), que prevé la construcción de una dársena para el mejor disfrute de la vía acuática, espacios verdes, estructuras de servicios a particulares y equipamientos hoteleros, ha sido promovido por la Administración Local, que ha adquirido la zona demostrando así la intención de darle un destino concreto.

El caso de Milán

Las zonas más céntricas del sistema metropolitano, de mayor dimensión y más accesibles, están, no obstante, sometidas a una fuerte presión. El mercado inmobiliario vive en los años ochenta un período de acelerada expansión, sobre todo en la capital, y el desarrollo de los sectores terciarios alimenta fuertes expectativas especulativas. Es en la normativa de las áreas industriales donde se encuentra la oportunidad de la transición de una planificación que había prestado escasa atención al sector terciario, a la construcción en los terrenos abandonados de Milán de un gran número de edificios para oficinas que luego ha resultado ser manifiestamente superior a las necesidades reales (fig. 3).

En efecto, las principales operaciones terciarias y administrativas efectuadas en la ciudad durante el último decenio han encontrado ubicación sobre todo en zonas destinadas a producción. En particular, en lo que se refiere a 1.100.000 metros cuadrados aproximadamente de superficie bruta de suelo (equivalentes a unos 3.600.000 metros cúbicos) autorizados para oficinas, el 66 por ciento están en zonas industriales.

dell'intervento va oltre il caso in se, ma è emblematico della fase di trasformazione che sta vivendo il polo industriale di Sesto S. Giovanni. Una città che ha un ruolo primario nella struttura produttiva non solo lombarda ma nazionale. Certamente Sesto S. Giovanni è un caso limite nell'ambito dell'area metropolitana milanese per la sua particolare struttura insediativa: oltre il 70 per cento del suo territorio è urbanizzato, circa la metà è occupato da grandi impianti produttivi. Qui, dalla fase dello sviluppo produttivo e della massiccia crescita urbana si è passati ad una fase di forte riduzione occupazionale nelle grandi aziende del settore siderurgico e metalmeccanico e, in termini territoriali, alla dismissione di aree di vaste dimensioni. Sotto il profilo urbanistico diventa centrale il tema della modificazione degli spazi occupati dalla grande industria, ultima risorsa territoriale utile a soddisfare i fabbisogni di nuovi insediamenti e per interventi di qualificazione dell'esistente.

L'area Falck Vulcano, con la sua dimensione di circa 435.000 mq, collocata in posizione strategica rispetto al sistema metropolitano e con una buona accessibilità da tutta l'area lombarda, diventa l'occasione per proporre la creazione di un "Parco scientifico per le tecnologie ambientali". Nell'ambito del progetto urbanistico (fig. 2) trovano spazio, accanto alla funzione principale che qualifica l'insediamento, altre attività di supporto: produzione e ricerca, servizi alle imprese, servizi alle persone, attrezzature commerciali, uffici e residenza temporanea. Nell'insieme il progetto prevede 283.000 mq di superficie lorda di pavimento. Per l'avvio dell'attuazione il progetto, che ha avuto promozione e sostegno anche dai livelli di governo superiori (la Regione e la Provincia), deve ancora superare alcuni passaggi del complesso percorso procedurale previsto dalla legislazione. In merito invece al riutilizzo delle aree di una ex fabbrica di ceramica (Pozzi Ginori) l'interesse riguarda la collocazione di questa area. Corsico, ove ha sede l'impianto, a partire dagli anni Trenta si è affermato come polo produttivo del settore della lavorazione del vetro della ceramica e della carta. Ha giocato a favore di questo sviluppo produttivo la presenza di una via d'acqua storica del milanese: il Naviglio Grande, che mette in comunicazione Milano con i grandi fiumi padani (Po e Ticino) e il lago Maggiore.

La dismissione dell'impianto, posto a ridosso della via d'acqua e al centro di un'area urbana densa, è stata colta come occasione per avviare un progetto di ricomposizione di un tessuto edilizio disomogeneo, di riqualificazione della sponda del Navi-



Fig. 3. Antiguas naves de la firma Richard Ginori, en Milán, cerca de las torres para oficinas construidas en la misma área por el Grupo Ligresti (proyecto Elvetia Engineering, srl).

glio e di un suo recupero per un uso collettivo e per il tempo libero. Il progetto (esteso ad un'area di 150.000 mq), che prevede la realizzazione di una darsena per la miglior fruizione della via d'acqua, spazi a verde, strutture di servizio alle persone ed attrezzature ricettive, è stato promosso dall'amministrazione locale, che ha anche acquisito l'area dimostrando così l'intenzione di dargli concreto avvio.

Il caso di Milano

Le aree più centrali del sistema metropolitano, di maggiore dimensione e più accessibili sono però sottoposte ad una forte pressione. Il mercato immobiliare vive negli anni Ottanta una stagione di accelerata espansione soprattutto nel capoluogo e lo sviluppo dei settori terziari alimenta forti attese speculative. E' nella normativa delle aree industriali che viene trovato il varco, rispetto ad uno zoning molto avaro di aperture verso il terziario, per realizzare nelle friche di Milano una quantità di edifici per uffici che si è poi dimostrata decisamente superiore ai reali fabbisogni (fig. 3).

Infatti i principali interventi terziario-direzionali attuati in città nel decennio scorso hanno trovato collocazione soprattutto su aree a destinazione produttiva. In particolare, rispetto a circa 1.100.000 mq di superficie lorda di pavimento (pari a circa 3.600.000 mc) autorizzati per uffici, il 66 per cento di questi sono su aree industriali.

Alcuni grandi progetti richiedono invece l'intervento di vere e proprie varianti del Piano Regolatore di Milano: è il caso del progetto di Parco Tecnologico promosso dalla società Pirelli sullo stabilimento Bicocca, del quartiere polifunzionale promosso dalla società Montedison sull'area dello stabilimento di Morsenchio, del quartiere fieristico direzionale promosso dall'Alfa Romeo e del secondo polo del Politecnico di Milano sull'area del Gasometro dell'Azienda Elettrica Municipale. L'insieme di queste aree interessa una superficie di oltre un milione e mezzo di mq.

Il Parco Tecnologico Pirelli Bicocca

La Bicocca, situata lungo la direttrice storica dello sviluppo produttivo milanese in connessione con le altre grandi zone industriali di Sesto S. Giovanni (fig. 4), occupata dagli stabilimenti della Pirelli, dove sino all'inizio degli anni Ottanta erano presenti più di 6.000 addetti, ha visto in breve tempo perdere numerosi posti di lavoro. La proprietà, in un primo tempo, ha cercato di avviare un processo di trasformazione terziaria legato più a una logica di semplice valorizzazione immobiliare degli spazi lasciati li-

Fig.4. Fotografia aerea de la fábrica Bicocca de la Società Pirelli, en Milán; se destacan las zonas afectadas para la transformación urbanística.

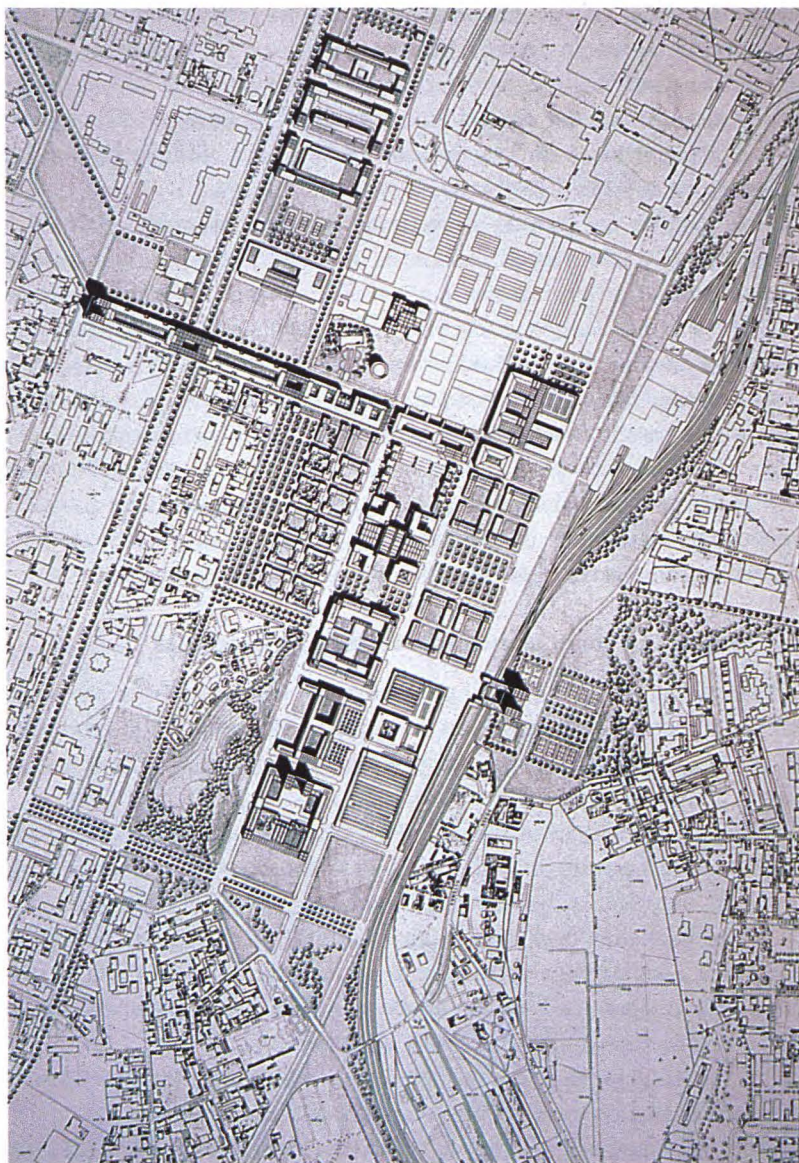


Fig.5. Plano volumétrico del proyecto de la firma Gregotti Associati Int., ganador del concurso internacional del Polo Tecnológico Bicocca.



Algunos grandes proyectos exigen, por el contrario, la introducción de auténticas modificaciones del Plan de Ordenación de Milán: es el caso del proyecto de Parque Tecnológico promovido por la empresa Pirelli sobre la fábrica Bicocca, del barrio polifuncional impulsado por la sociedad Montedison sobre la antigua Morsenchio, del barrio ferial y de dirección promovido por el IRI sobre la fábrica Portello Sud de Alfa Romeo y del segundo polo del Politécnico de Milán sobre el área de la Fábrica de Gas de la Administración Eléctrica Municipal. El conjunto de esta zona ocupa una superficie de más de un millón y medio de metros cuadrados.

El Parque Tecnológico Pirelli Bicocca

La Bicocca, situada a lo largo de la directriz histórica del desarrollo fabril de Milán en conexión con las otras grandes zonas industriales de Sesto S. Giovanni (fig. 4), ocupada por las fábricas de Pirelli, donde hasta principios de los años ochenta había más de 6.000 empleados, ha asistido en poco tiempo a la pérdida de numerosos puestos de trabajo. La propiedad, en un primer momento, trató de poner en marcha un proceso de transformación terciario ligado directamente a la lógica de simple valoración inmobiliaria de los espacios que la producción había abandonado. Más adelante, considerado el crecimiento de las partes productivas objeto de abandono, ha considerado

necesario poner en marcha, de acuerdo con los organismos locales de la Administración y de nivel superior, un proyecto de recalificación general de las instalaciones industriales. El objetivo es crear un polo científico y tecnológico en el que pueda encontrar una sede común e integrada el mundo de la investigación universitaria y el de la producción. Para la reconversión de la zona se ha promovido por parte de la propiedad un concurso internacional del que ha resultado ganador el proyecto de la firma "Gregotti Associati Int." (fig. 5).

Una variante del Plan de Ordenación modificó posteriormente el destino industrial de la zona, asignando 312.000 metros cuadrados de superficie bruta de suelo (SBS) a actividades de investigación, formación profesional y universitaria, servicios a las empresas y servicios a particulares; 130.000 metros cuadrados de SBS a actividades fabriles; 151.000 metros cuadrados de SBS a actividades de dirección; y 65.000 metros cuadrados de SBS a fines residenciales.

La complejidad de los procedimientos de aprobación de los diversos instrumentos urbanísticos necesarios para la realización de las operaciones y, especialmente, la ausencia de los entes públicos en la promoción de los acuerdos con las instituciones universitarias y de investigación pública han obstaculizado notablemente la realización del ambicioso proyecto original que, en su última versión, ha aumentado considerablemente la parte asignada a viviendas a costa de los volúmenes previstos para los usos destinados a investigación y formación.

La "Montecity" de la fábrica Montedison en Lambrate

También el grupo industrial propietario de los terrenos ha promovido directamente el proyecto Montecity lo que constituye una novedad en el campo de la promoción inmobiliaria, ya que asistimos a la participación directa en ese sector de grandes grupos industriales con un papel protagonista.

El sector productivo situado en el entorno urbano periférico del sudeste de la ciudad asiste a su declive en torno a los primeros años de la década de los ochenta. A partir de 1983, se definen los primeros estudios, al tiempo que la Administración Municipal prepara el Documento Director del Proyecto Passante, instrumento de orientación a través del cual se intentaba definir las transformaciones urbanas consiguientes a la proyectada infraestructura ferroviaria interna de la ciudad. La propuesta presentada para las áreas ocupadas por la desaparecida instalación industrial química contempla la creación de una nueva polaridad urbana.

Sólo en 1990 se llega a la aprobación del Plan Parcial, último instrumento urbanístico que precede a la preparación de los proyectos urbanísticos ejecutivos.

Montecity, según los datos del Plan de Ordenación modificado, que cubre un ámbito más amplio que la antigua instalación fabril, ocupa una superficie de 680.000 metros cuadrados. De esa superficie, 230.000 metros cuadrados se reservan a parque urbano, 145.000 metros cuadrados a servicios públicos y a espacio verde de barrio, mientras los usos destinados a asentamientos son: residencial, 80.000 metros cuadrados de SBS; hoteles y residencias, un máximo de 40.000 metros cuadrados de SBS; oficinas, 90.000 metros cuadrados de SBS; y equipamientos comerciales, 45.000 metros cuadrados de SBS.

El distrito de actividades administrativas y expositivas y el establecimiento Portello Sud de Alfa Romeo

El proyecto de reutilización de las áreas de lo que fue la instalación fabril de Alfa Romeo en la zona denominada Portello está estrechamente ligado al tema de la recalificación del recinto ferial de Milán. El actual recinto de la Feria de Milán es, en efecto, colindante con la antigua fábrica, y lo que fue área industrial siempre había sido tenida en cuenta en relación con las exigencias de reorganización de la Feria, hoy notablemente inadecuada para sus exigencias y su tradición. La hipótesis sobre la que últimamente se está trabajando prevé la creación de dos polos: uno urbano, de dimensiones más modestas con respecto al existente, para iniciativas de mayor contenido cualitativo, y uno externo a la ciudad, para manifestaciones que precisen espacios de exposición más amplios.

beri dalla produzione. In seguito, considerato il crescere delle parti produttive oggetto di dismissione, ha ritenuto necessario avviare, anche in accordo con le realtà amministrative locali e di livello superiore, un progetto di riqualificazione complessiva degli impianti industriali. L'obiettivo è quello di creare un polo scientifico tecnologico nel quale possano trovare sede comune e integrazione il mondo della ricerca universitaria e quello della produzione. Per la riconversione dell'area è stato promosso da parte della proprietà un concorso internazionale dal quale è risultato poi vincente il progetto della "Gregotti Associati Int." (fig. 5).

Una variante di PRG aveva in seguito modificato la destinazione industriale dell'area e consentito 312.000 mq di superficie lorda di pavimento (SLP) per attività di ricerca, formazione professionale e universitaria, servizi alle imprese, servizi alle persone; 1130.000 mq di SLP per attività produttive, 151.000 mq di SLP per attività direzionali e 65.000 mq di SLP per funzioni residenziali.

La farraginosità delle procedure di approvazione dei vari strumenti urbanistici necessari all'attuazione degli interventi e soprattutto l'assenza degli enti pubblici nella promozione degli accordi con gli istituti universitari e di ricerca pubblica, hanno però sostanzialmente impedito la realizzazione dell'ambizioso progetto originario, che -nell'ultima versione- ha aumentato in modo consistente la quota di residenza a spese delle volumetrie previste per le funzioni di ricerca e di formazione.

La "Montecity" degli stabilimenti Montedison a Lambrate

Anche la promozione del progetto Montecity è stata svolta direttamente dal gruppo industriale proprietario degli stabilimenti. Ciò rappresenta un elemento di novità nel campo dell'imprenditoria immobiliare, perché vede i grandi gruppi industriali entrare direttamente nel settore con un ruolo da protagonista.

Il comparto produttivo collocato in un contesto urbano periferico del sud-est della città vede il suo declino intorno ai primi anni Ottanta. A partire dal 1983 si definiscono i primi studi, in coincidenza con la predisposizione da parte dell'amministrazione comunale del Documento Direttore per il Progetto Passante, strumento di indirizzo attraverso il quale si intendeva definire le trasformazioni urbane conseguenti alla progettata infrastruttura ferroviaria interna alla città. La proposta avanzata per le aree occupate dal l'ex impianto industriale chimico, riguarda la creazione di una nuova polarità urbana.

Solo nel 1990 si arriva all'approva-

zione del Piano Particolareggiato, ultimo strumento urbanistico che precede la predisposizione dei progetti edilizi esecutivi.

Montecity, secondo i dati della Variante di PRG, che invest un'ambito più ampio del solo impianto produttivo, occupa un'area di 680.000 mq. Di questa superficie, 230.000 mq sono riservati a parco urbano, 145.000 mq sono destinati a servizi pubblici e a verde di quartiere, mentre le funzioni insediative sono: residenza per 80.000 mq di SLP; alberghi e residence per un massimo di 40.000 mq di SLP; uffici per 90.000 mq di SLP e attrezzature commerciali per 45.000 mq di SLP.

Il quartiere direzionale espositivo e lo stabilimento Portello Sud dell'Alfa Romeo

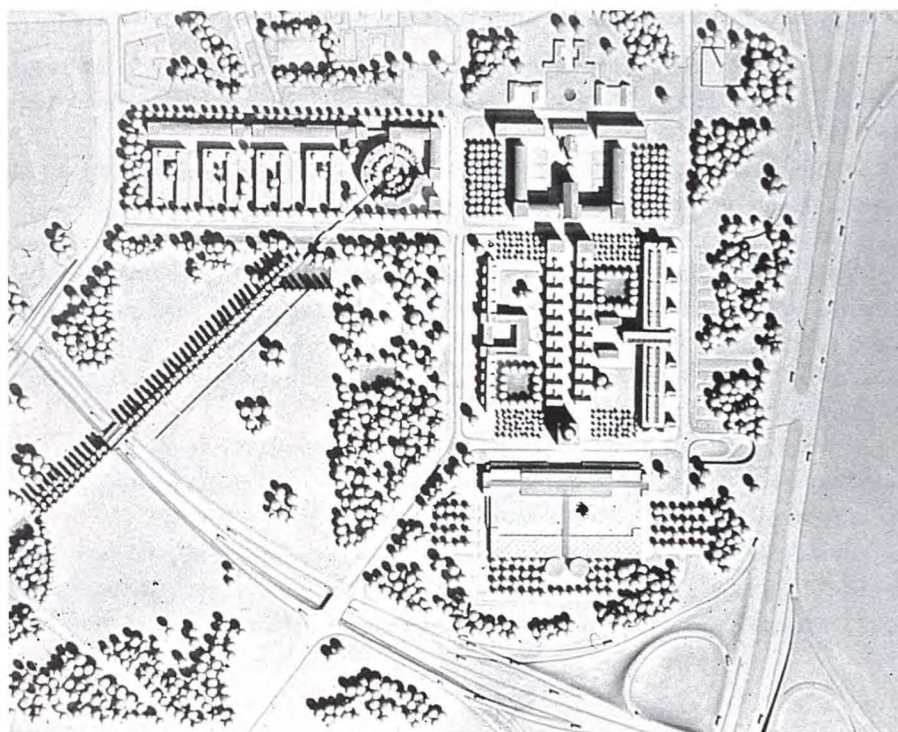
Il progetto di riuso delle aree dell'ex impianto produttivo dell'Alfa Romeo nella zona denominata Portello è strettamente legato alla questione della riqualificazione del quartiere fieristico milanese. L'attuale recinto della Fiera di Milano è infatti adiacente al vecchio impianto e l'ex area industriale è stata sempre presa in considerazione in relazione alle esigenze di riorganizzazione della Fiera, oggi fortemente inadeguata alle sue esigenze e alla sua tradizione. L'ipotesi su cui ultimamente si sta lavorando prevede la creazione di due poli: uno urbano, di dimensione più modesta rispetto a quello esistente, per iniziative a maggior contenuto qualitativo, ed uno esterno alla città, per manifestazioni che richiedono spazi espositivi più ampi.

La dismissione dell'area del Portello è avvenuta gradualmente, a partire dai primi anni Settanta, in conseguenza della realizzazione dei nuovi impianti produttivi dell'Alfa Romeo collocati nel nord dell'area metropolitana milanese, nel comune di Arese.

L'avvio del progetto di recupero-transformazione è però dei primi anni Ottanta e si muove, come detto, in connessione alla "questione Fiera".

Il primo progetto è però promosso dall'Amministrazione comunale, con uno strumento non contemplato dalla prassi legislativa urbanistica, definito "Piano d'Area". Si prevede un intervento che coinvolge le aree della Fiera, di parte dell'ex Alfa Romeo e del Comune con una soluzione progettuale nella quale vi è una forte integrazione funzionale tra le attività espositive e quelle di supporto (commerciali, attrezzature ricettive e congressuali) ed inoltre si riserva attenzione al tema dell'accessibilità con il trasporto pubblico. E' un progetto che viene accantonato e sostituito, dopo l'approvazione di una Variante al PRG, con un Piano Particolareggiato nel quale si tende a separare le diverse destina-

Fig. 6. El barrio Montecity, proyectado en el área de las factorías Montedison en Morsenchio, Milán (proyecto coordinado por los arquitectos Balzani y Pierini).



El abandono del área de Portello se ha producido gradualmente, a partir de principios de los setenta, como consecuencia de las nuevas instalaciones fabriles de Alfa Romeo situadas al norte del área metropolitana de Milán, en el municipio de Arese.

La puesta en marcha del proyecto de recuperación-transformación es, sin embargo, de principios de los ochenta y se mueve, como se ha dicho, en conexión con la "cuestión de la Fiera".

El primer proyecto ha sido promovido por la Administración Municipal, con un instrumento no contemplado por la praxis legislativa urbanística, denominado "Plan de Area". Se prevé una operación que comprende las zonas de la Fiera, parte de la que fue fábrica de Alfa Romeo y del municipio, con una solución de proyecto en la que se produce una fuerte integración funcional entre las actividades de exposición y complementarias (comerciales, de equipamientos hoteleros y de congresos) y además se presta atención al problema del acceso mediante transporte público. Es un proyecto que ha sido dejado de lado y sustituido, tras la aprobación de una modificación del Plan de Ordenación, por un Plan Parcial en el que se tiende a separar los diversos destinos; se concentran en áreas de la que fue fábrica de Alfa Romeo las funciones terciarias y administrativas, comerciales, de residencia temporal y las de congresos, mientras la parte dedicada a exposiciones permanece situada en zonas próximas al actual recinto ferial y no incluye, excepto de forma marginal, la del Portello. La realización de ese proyecto, al que se ha dado vía libre recientemente sólo en cuanto a la parte correspondiente a la Fiera, es fuertemente contestada por los ciudadanos residentes en el barrio, a los que se unen fuerzas sociales y políticas que incluso cuenta con mayoría en el gobierno local.

El proyecto de transformación de las áreas fabriles, en la parte comprendida en el plan "Feria-Portello", consta de 93.000 metros cuadrados de SBS para funciones terciarias y administrativas; 10.000 metros cuadrados de SBS para actividades comerciales complementarias; y 32.000 metros cuadrados de SBS para fines residenciales y equipamientos hoteleros. Con respecto al complejo fabril de la que fue fábrica de Alfa Romeo, la parte no comprendida en el proyecto descrito (Portello Norte), que representa aproximadamente la mitad del complejo, permanece a la espera de una utilización que debe definirse en el ámbito de la modificación del Plan de Ordenación relativa al conjunto de las "Áreas industriales abandonadas".

El segundo Polo del Politécnico en la zona de la Fábrica de Gas

El histórico complejo de la Fábrica de Gas, en Bovisa, localidad urbana situada en el sector noroeste de la ciudad, rodeado de un complejo nudo ferroviario, será destinado a acoger la nueva sede universitaria del Politécnico.

Las dimensiones del área ocupada por la antigua fábrica, ya obsoleta y en fase de desmantelamiento, es importante: unos 415.000 metros cuadrados de superficie.

La necesidad, por una parte, de encontrar una nueva ubicación para los institutos universitarios de Milán, demasiado apretados en su actual sede, y, por otra, de reordenar un sector urbano ciertamente no periférico, pero caracterizado por una elevada degradación, han favorecido su elección como emplazamiento del nuevo Politécnico. Entre otras cosas, la zona se encuentra a lo largo del sistema ferroviario Passante y, por tanto, quedará garantizada su accesibilidad a nivel metropolitano y lombardo.

En su estado actual, el proyecto está pendiente de la aprobación por parte de la Administración municipal de la modificación del Plan de Ordenación, que prevé una ocupación en zona de lo que fue la Fábrica de Gas de 270.000 metros cuadrados de SBS (fig. 7).

El desarrollo futuro del proyecto se encuentra ahora ligado al problema de encontrar los recursos económicos y, por tanto, depende de la capacidad del mundo universitario de que los ministerios responsables asignen los fondos necesarios.

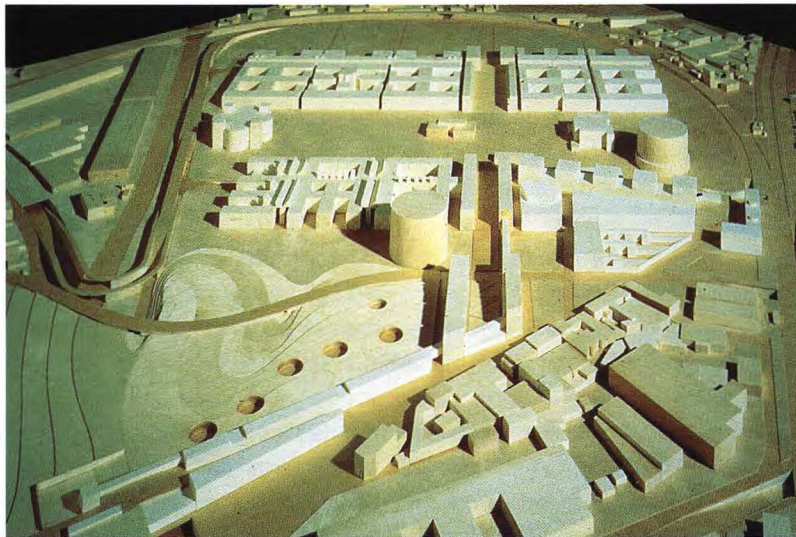


Fig. 7. Maqueta del Segundo Polo del Politécnico de Milán que sustituirá a la Fábrica de Gas (proyecto de la Facultad de Arquitectura de Milán).

Documento Director de Áreas Industriales abandonadas e infrautilizadas

Los diversos proyectos realizados en las grandes áreas industriales abandonadas de Milán demuestran que falta una estrategia unitaria, tanto a escala municipal como a nivel metropolitano. Falta un marco orgánico de referencia que establezca prioridades y destinos funcionales de las operaciones, que coordine las inversiones en infraestructuras viales, de transporte público y de telecomunicaciones.

Finalmente, en 1988, el asesor de urbanismo del Ayuntamiento de Milán abre el debate sobre el destino de las áreas industriales ciudadanas, con el objeto de modificar la normativa del plan definiendo nuevos procedimientos, pero sobre todo elaborar un "plan maestro", y poner en relación al destino de las áreas de transformación urbanística con aquellos más complejos de la ciudad (fig. 8). El "Documento Director" propone una lectura de los rasgos de los diversos sectores urbanos y esboza una organización funcional que en esencia, aunque careciendo de una visión a escala metropolitana, propone la concentración en Milán de las actividades y de los servicios más importantes. La

zión; si concentran sobre las áreas de la ex Alfa Romeo las funciones terciario-direccionales, comerciales, de residencia temporal y las congresuales, mientras la parte expositiva permanece sobre las áreas inmediatamente a ridosso dell'attuale recinto fieristico e non coinvolge, se non in misura marginale quelle del Portello. L'attuazione di questo progetto, cui si è dato il via di recente per la sola parte che concerne la Fiera, è fortemente contrastata dai cittadini residenti nel quartiere coinvolgendo forze sociali e politiche anche della stessa maggioranza del governo locale.

La consistenza del progetto di trasformazione delle aree produttive, per la parte compresa nel piano "Fiera-Portello", è data da 93.000 mq di SLP per funzioni terciario-direzionali 10.000 mq di SLP per attività complementari commerciali e 32.000 mq di SLP per residenza e/o attrezzature ricettive. Rispetto al complesso produttivo dell'ex Alfa Romeo la parte non compresa nel progetto descritto (Portello Nord), che rappresenta circa la metà dell'insediamento, rimane in attesa di un utilizzo da definire nell'ambito della Variante al PRG predisposta riguardante l'insieme delle "Aree industriali dismesse".

Il secondo Polo del Politecnico sull'area del Gasometro

Lo storico insediamento del "Gasometro" alla Bovisa, località urbana posta nel settore nord-ovest della città, attorniato da un complesso nodo ferroviario, sarà destinato ad accogliere la nuova sede universitaria del Politecnico.

La dimensione delle aree occupate dall'impianto tecnologico, ormai obsoleto ed in fase di smantellamento, è rilevante: circa 415.000 mq di superficie di lotto.

Da una parte, l'esigenza di trovare una nuova collocazione agli istituti universitari milanesi troppo sacrificati nell'attuale sede; dall'altra, la necessità di riordinare un settore urbano certamente non periferico, ma caratterizzato da un elevato degrado, hanno favorito la scelta per la localizzazione del nuovo Politecnico. Tra l'altro l'area si colloca lungo il sistema ferroviario Passante e pertanto la sua accessibilità sarà garantita a livello metropolitano e lombardo.

Alla stato attuale il progetto è giunto sino all'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale della Variante al PRG, che prevede un insediamento sull'area dell'ex Gasometro di 270.000 mq di SLP. (fig. 7)

Lo sviluppo futuro del progetto è ora legato al problema del reperimento delle risorse finanziarie e quindi molto dipendente dalle capacità del mondo universitario di far trasferire fondi dai Ministeri competenti su questo progetto.

Il Documento Direttore Aree Industriali Dismesse e Sottoutilizzate

Le vicende dei diversi progetti in atto sulle più grandi aree industriali dismesse di Milano dimostrano come sia mancato un quadro organico di riferimento che stabilisse priorità e destinazioni funzionali degli interventi, che coordinasse gli investimenti nelle infrastrutture viabilistiche, di trasporto pubblico e di telecomunicazione.

Finalmente nel 1988 l'assessore all'urbanistica del Comune di Milano apre il dibattito sul destino delle aree industriali cittadine, con l'obiettivo di modificare la normativa del piano definendo nuove procedure, ma soprattutto di elaborare un "master plan", e di mettere in relazione il destino delle aree di trasformazione urbanistica con quello più complessivo della città. (fig. 8)

Il "Documento Direttore" propone una lettura delle specificità dei diversi settori urbani e abbozza una organizzazione funzionale che in sostanza, però, mancando di una visione di scala metropolitana, ripropone la concentrazione su Milano delle attività e dei servizi più importanti. La grande instabilità del governo cittadino, comunque, fa naufragare il Documento Direttore e in aula consiliare viene adottata (ma la procedura non è stata ancora completata) solo la variante alle norme tecniche di attuazione, che consente a tutte le aree industriali la trasformazione in qualsiasi altra destinazione, pur con indici di edificabilità diversi. La collettività si garantisce solo la cessione di almeno il 50 per cento dell'area a verde e a servizi pubblici.

Questo rappresenta una totale rinuncia alla pianificazione, tanto più grave se si considera che alcuni settori (siderurgia, automobile, ma anche elettronica) stanno entrando in una nuova crisi, che avrà anche forti ripercussioni territoriali; nuove vaste aree industriali verranno smobilitate e, più in generale, il mercato immobiliare dovrà cercare nuovi assetti.

Nell'agenda degli amministratori ci sono appuntamenti importanti: definizione della città metropolitana e l'adozione di un piano territoriale di coordinamento: è indubbio che la questione delle aree industriali dismesse tornerà ad essere al centro dell'attenzione. E, malgrado sembri prevalere la tendenza a riproporre una forte centralizzazione delle funzioni strategiche nel cuore dell'area metropolitana, nel dibattito politico e urbanistico sono sempre più frequenti le posizioni a sostegno di un modello più complesso, articolato su una rete di poli regionali, che dal riuso delle aree industriali dismesse può trarre molte e importanti occasioni territoriali.

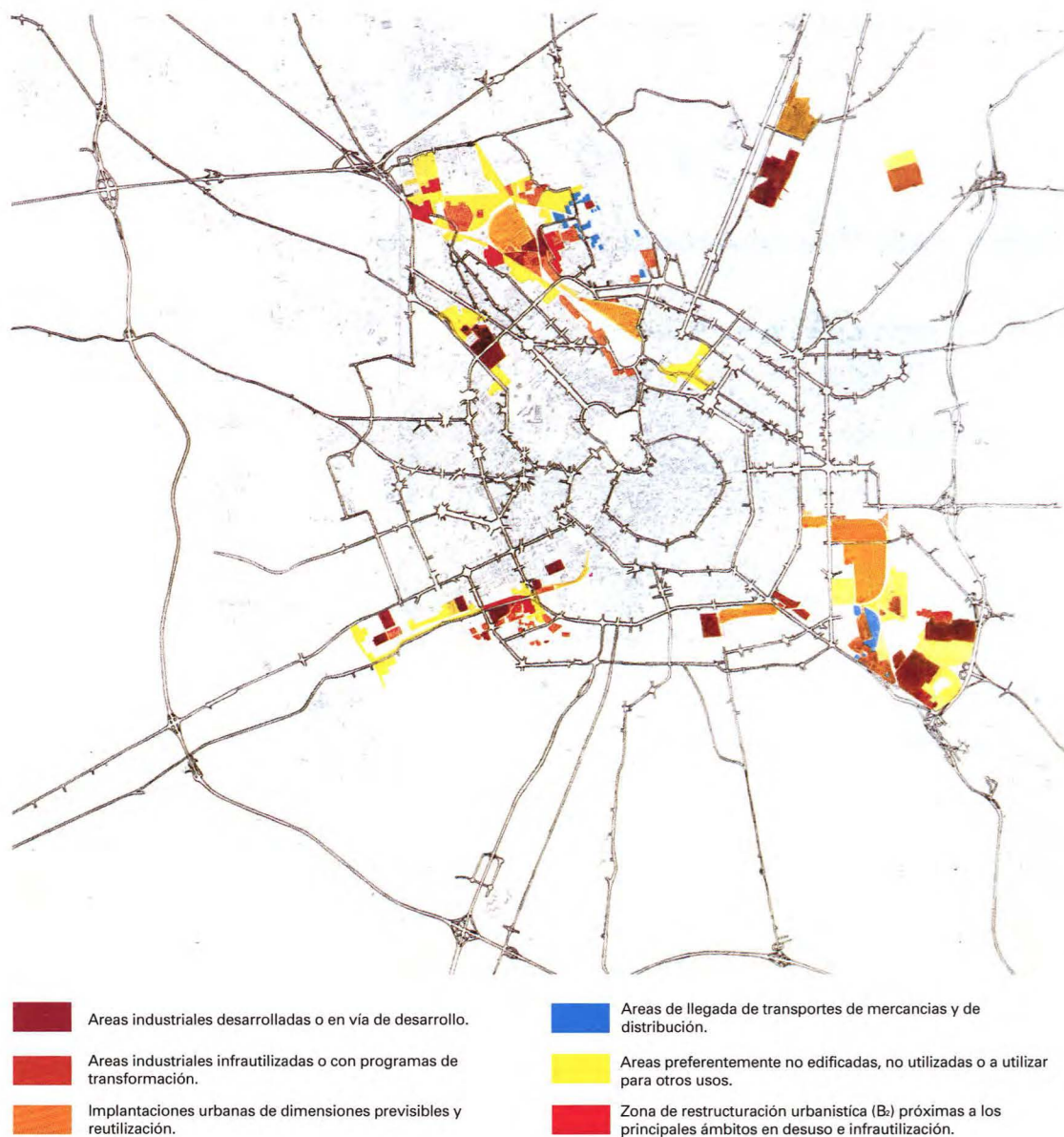


Fig. 8. Ayuntamiento de Milán, Documento Director de Aree Industriales Abandonadas: ámbitos urbanos afectados por procesos de transformación urbanística.

gran instabilidad del gobierno municipal puede no obstante hacer naufragar el Documento Director si adopta (aunque no se ha ultimado todavía el procedimiento) sólo la variante a las normas técnicas de actuación, que permite a todas las áreas industriales su transformación en cualquier otro destino, aunque con índices de edificabilidad diversos. El municipio se asegura tan sólo la cesión de un mínimo del 50 por ciento de la superficie con destino a zonas verdes y servicios públicos.

Eso representa una total renuncia a la planificación, tanto más grave si se tiene en cuenta que ciertos sectores (siderurgia, automóvil e incluso el electrónico) están entrando en una nueva crisis que tendrá asimismo fuertes repercusiones territoriales ya que implicará el abandono de nuevas y amplias zonas industriales y, con carácter más general, la necesidad de mercado inmobiliario de encontrar nuevos asentamientos.

En la agenda de los gestores figuran puntos importantes: la definición de la ciudad metropolitana y la adopción de un plan territorial de coordinación; es indudable que el problema de las áreas industriales abandonadas se convertirá de nuevo en el centro de atención. Y, aunque parece prevalecer la tendencia a proponer de nuevo una fuerte centralización de las funciones estratégicas en el corazón del área metropolitana, en el debate político y urbanístico son siempre más frecuentes las posiciones que abogan por un modelo más completo, articulado sobre una red de polos regionales, que de la utilización de las áreas industriales abandonadas puede obtener muchas e importantes oportunidades territoriales.

Graziella Marcotti y Pierluigi Nobile

Investigadores del Centro de Estudios del Plan Intercomunal de Milán