

Un' alternativa al progetto Citylife

Rielaborazione da una tesi di laurea

Relatore **Prof Arch Giuseppe Boatti**

Laureandi: **Anna Magistroni, Valentina Puglisi, Daniele Zanon**



Quattro punti chiave per migliorare radicalmente il progetto:

l'accesso dalle autostrade

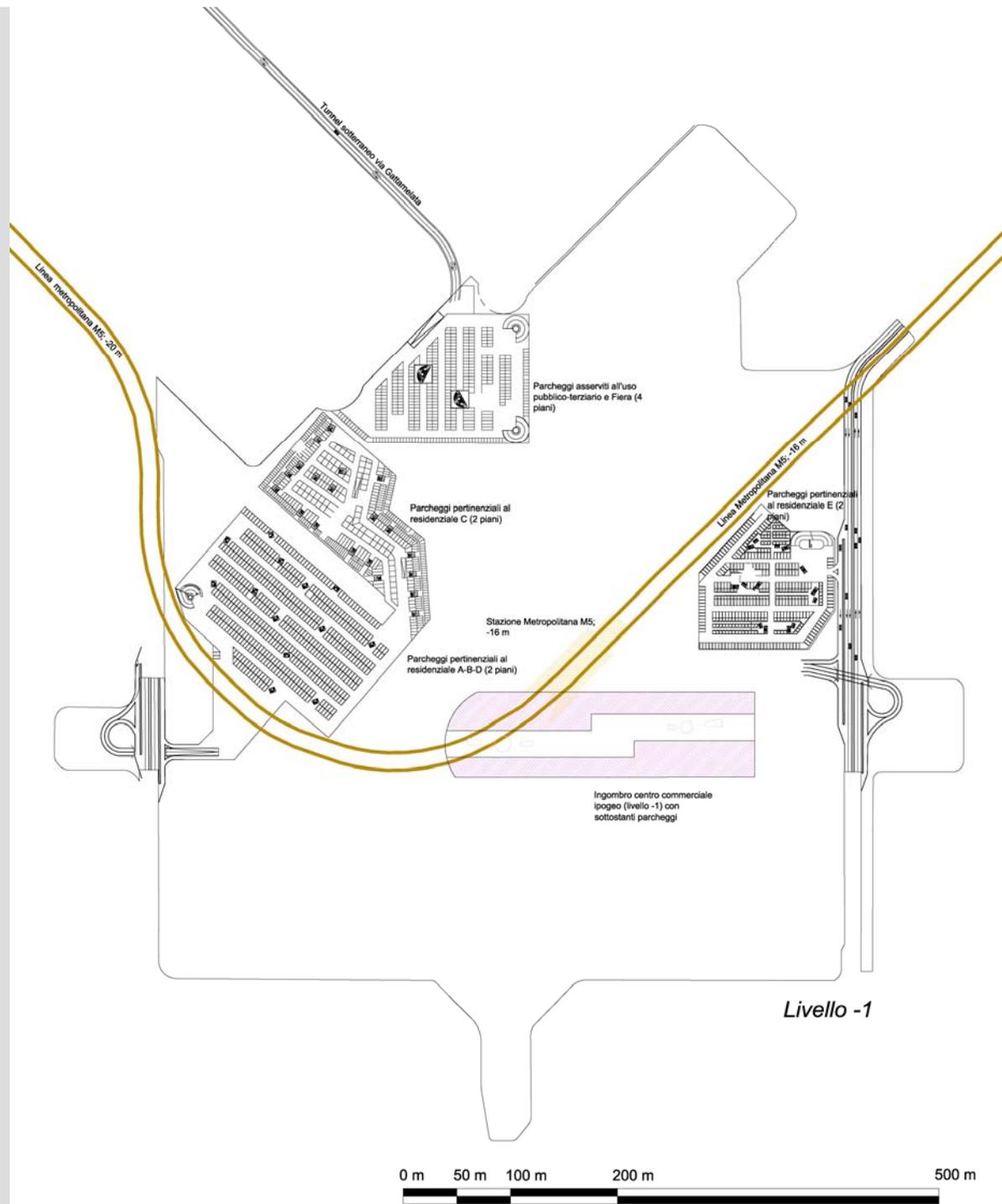
le vie perimetrali attorno all'ex recinto fieristico

le funzioni commerciali

il verde

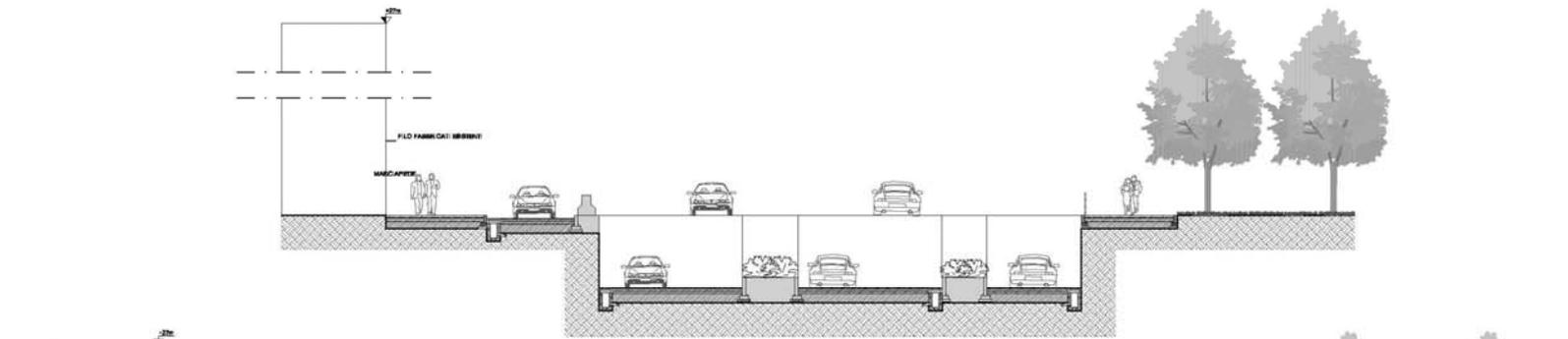
L'accesso dalle autostrade

Occorre fare proseguire il nuovo asse interrato lungo via Gattamelata fino ai parcheggi interrati del centro congressi fiera, del museo di arte contemporanea ed eventualmente del Vigorelli con tracciato rigorosamente a fondo cieco (chi arriva fino a li deve necessariamente usufruire di uno dei parcheggi). Questa soluzione mitiga quanto più possibile gli impatti del traffico nell'area Gattamelata – Piazza Carlo Magno.

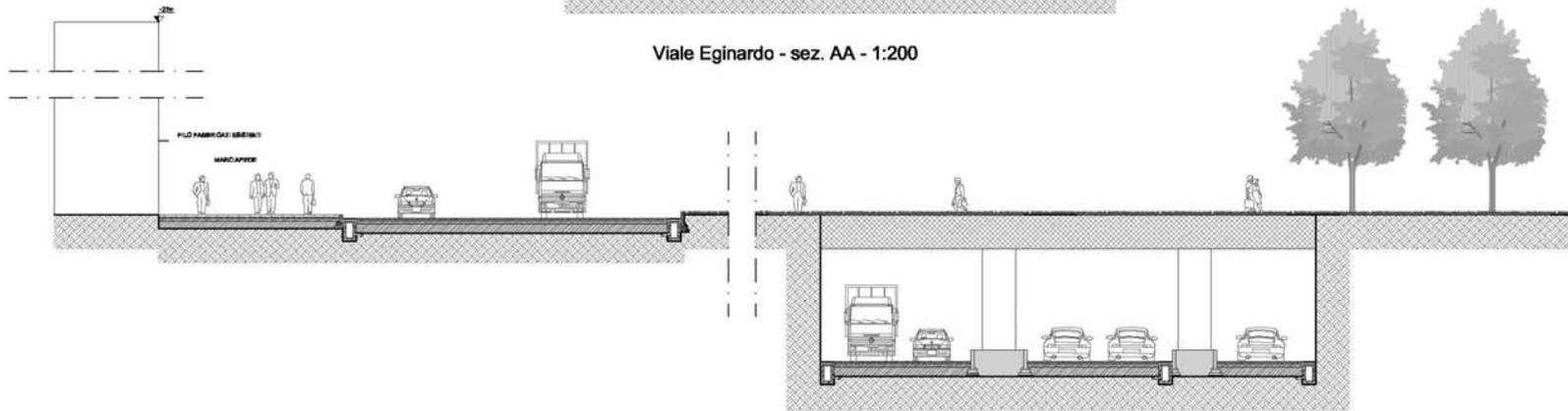


Le vie perimetrali attorno al recinto fieristico storico

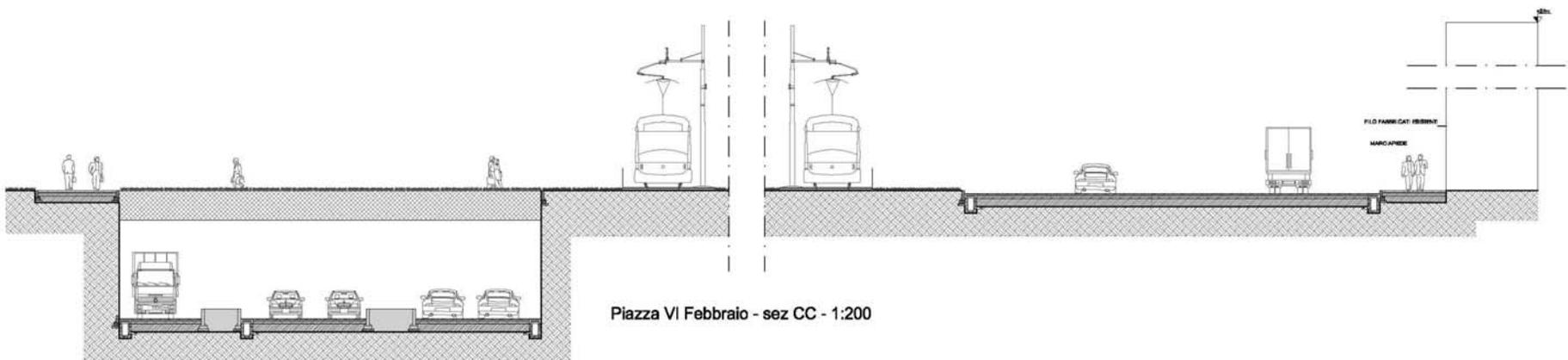
La realizzazione del nuovo complesso, comportando comunque la realizzazione dell'accesso ai boxes interrati può fornire l'occasione per interrare anche una porzione (di circa 425 metri di lunghezza) delle vie Domodossola e Boezio e una porzione (di circa 85 metri di lunghezza) dei viali Eginardo e Berengario. In questo modo gran parte del sedime stradale di viale Boezio e soprattutto le piazze Arduino e VI Febbraio vengono incluse ed integrate nell'area pedonale la cui estensione nella direzione est-ovest passa così da 640 metri a 850 metri (pari alla larghezza dell'intero parco Sempione, Arena compresa).



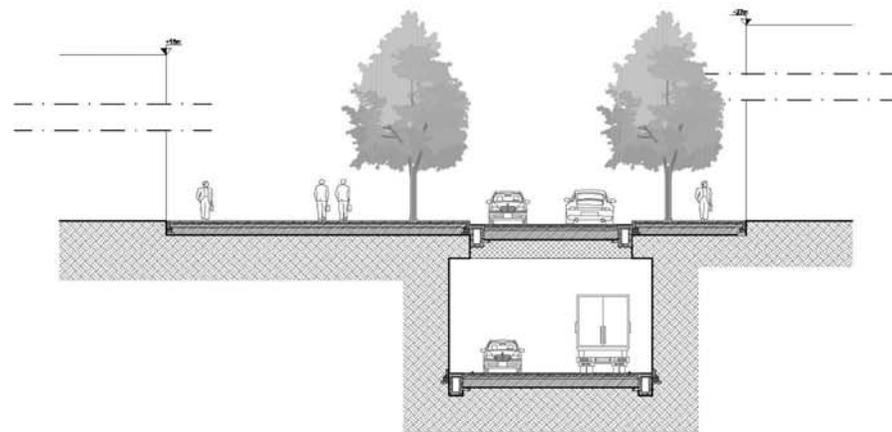
Viale Eginardo - sez. AA - 1:200



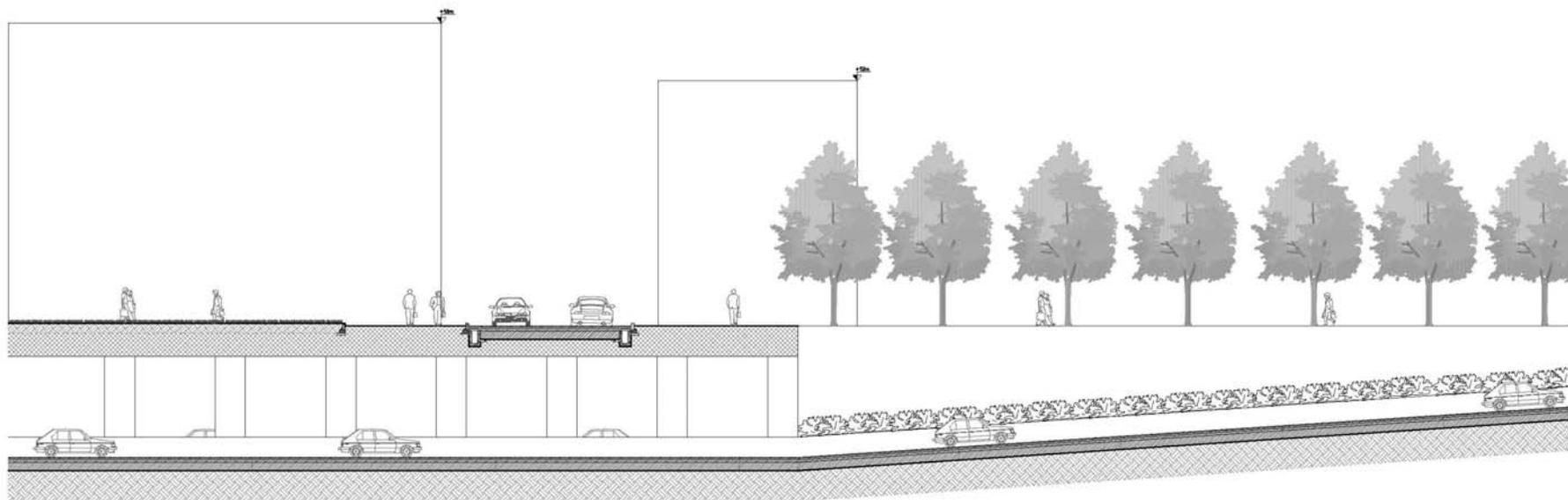
Piazza Arduino - sez. BB - 1:200



Piazza VI Febbraio - sez. CC - 1:200



Via Gattamelata - sez. DD - 1:200



Via Domodossola - sez. EE - 1:200

Le funzioni commerciali

Le funzioni commerciali (che ordinariamente non utilizzano l'illuminazione naturale) vengono anch'esse realizzate totalmente al piano interrato, in corrispondenza della stazione MM. La galleria commerciale, che necessariamente distribuirà le diverse unità di vendita e di pubblico esercizio prenderà invece luce ed aria dall'alto, mediante grandi aperture che configurano un sistema di piazze e percorsi ipogei ma naturalmente illuminati e ventilati.

Il verde

Il verde viene accorpato in un'area molto compatta, unitaria ed aperta a tutte le vedute prospettiche dalle vie circostanti. Ovunque vi sia un margine dell'area di trasformazione affacciato su edifici esistenti a destinazione residenziale, quel margine sarà sistemato a verde d'alto fusto, con un conseguente importante e diffuso miglioramento ambientale e paesistico. Per consentire che questo avvenga occorre prevedere d'altro canto l'utilizzo non a verde pubblico, ma per il verde privato e per le costruzioni della nuova porzione di area che Fiera dismetterà (la cosiddetta area cerniera). Tale modifica d'uso comporta una variante delle previsioni urbanistiche e dunque nella fattispecie una variante dell'Accordo di programma.

I tempi, dell'ordine di grandezza di circa un anno, realisticamente necessari per completare questo nuovo iter non comportano nessun rallentamento all'insieme del progetto: infatti sia per ragioni tecniche che, soprattutto, per ragioni di mercato è inevitabile che l'intero intervento potrà essere terminato soltanto in numerosi anni e dunque il ritardo nell'inizio di una piccola parte di esso non comporta alcuna apprezzabile variazione nemmeno del piano finanziario. Possono d'altro canto essere studiate numerose e diverse forme di garanzia, soprattutto nei confronti dell'operatore immobiliare, ma anche nei confronti di Fiera per minimizzare le incertezze connesse alla fase di approvazione della nuova variante.



NUOVO PROGETTO CITYLIFE

Largo Africa



SITUAZIONE POSSIBILE

Largo Africa



NUOVO PROGETTO CITYLIFE

Piazza Giulio Cesare



SITUAZIONE POSSIBILE

Piazza Giulio Cesare



NUOVO PROGETTO CITYLIFE



SITUAZIONE POSSIBILE

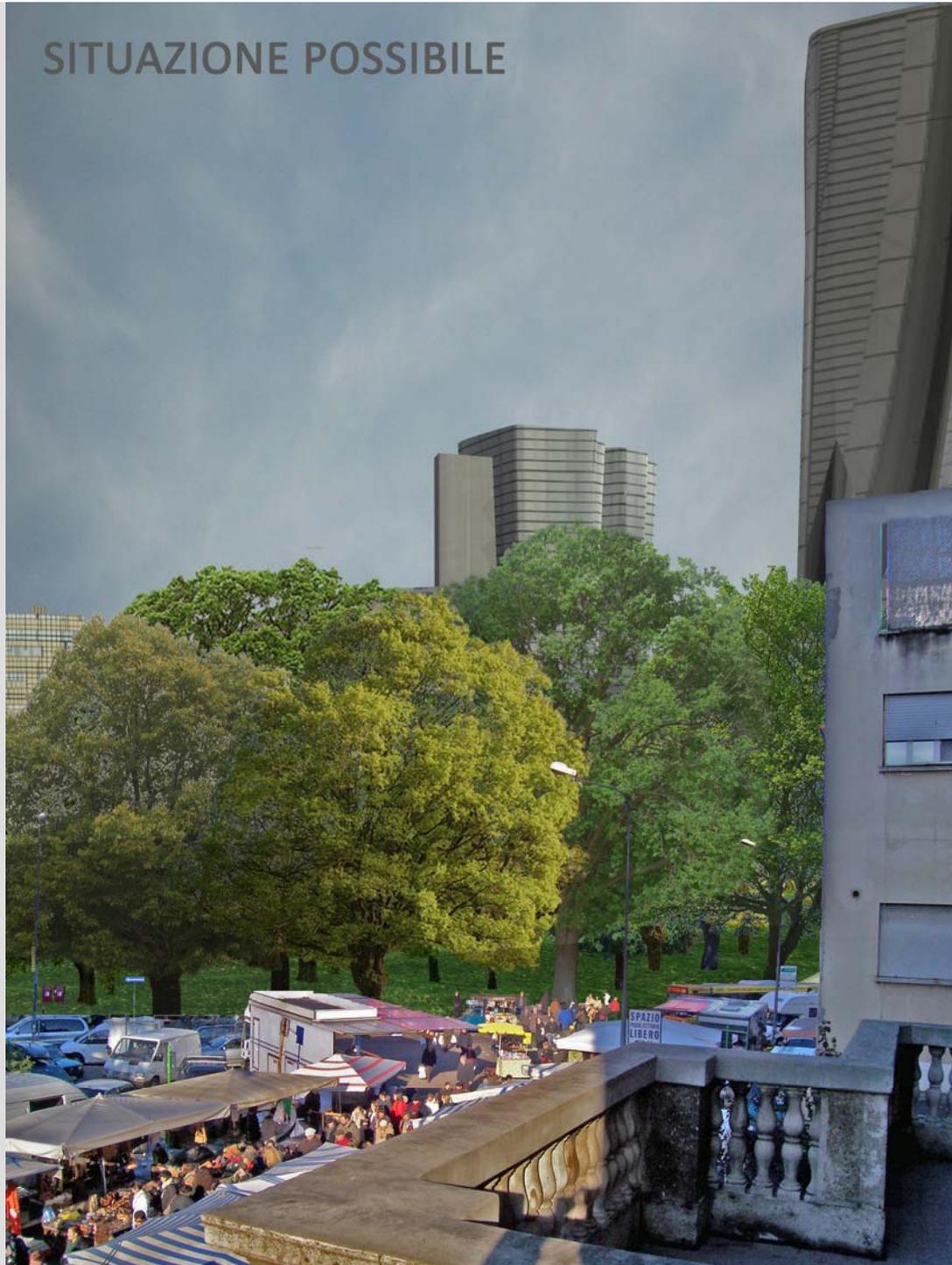


NUOVO PROGETTO CITYLIFE

Via Brin



SITUAZIONE POSSIBILE



Via Brin

Via Spinola

NUOVO PROGETTO CITYLIFE



Via Spinola

SITUAZIONE POSSIBILE



Il bilancio urbanistico e il quadro economico

In termini di bilancio degli standard la nuova proposta comporta un sensibile ulteriore miglioramento. Le aree a verde e a piazze pedonali pubbliche, pari, nel secondo progetto Citylife, a 229765 mq, raggiungono nella nostra proposta i 307572mq. Il quadro economico non si sposta che marginalmente in termini di costo delle opere per effetto dei nuovi interventi proposti, relativi soprattutto agli interramenti della viabilità. Il maggior costo può essere stimato grossolanamente in circa 24 milioni di euro. Su una previsione di ricavi di circa 2.200 milioni di euro, tale aggravio rappresenta una incidenza di poco più dell'1%.