

Parco Verga  
Ex PRU Palizzi

Gasometri bovisa

Fashion Institute

Affori Centro

Politecnico Bovisa  
Campus Durando

Bovisa

Dergano

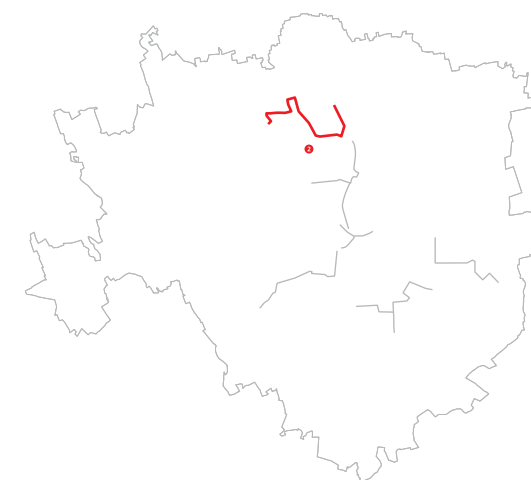
Triennale Bovisa

BaseB

Politecnico Bovisa  
Campus La Masa

Bodio Center

Scalo Farini





## Itinerario 2

Bovisa - Dergano

L'itinerario si sviluppa in un ambito caratterizzato da numerose trasformazioni urbane - in corso o in attesa di partire - che coinvolgono in particolare grandi aree industriali e ferroviarie dismesse come lo scalo Farini a sud e l'area degli ex Gasometri a nord. Per gli impatti sulla vita del quartiere, le attività insediate e gli effetti sul nuovo commercio insediato, riveste una grande importanza la presenza del Politecnico di Milano - che tra il 1989 ed il 1990 ha visto il trasferimento di alcune delle sue facoltà all'interno di capannoni dismessi nel quartiere Bovisa che, al pari di Dergano, ancora conserva una identità locale piuttosto marcata.

L'itinerario parte da via Imbonati nel quartiere Dergano. Qui, il tessuto urbano per la sua conformazione e la dimensione degli isolati, insieme con la composizione sociale degli abitanti e la presenza di commercio al dettaglio ai piani terra contribuisce a definire una trama di relazioni di vicinato che connotano la vita urbana del quartiere come un luogo caratterizzato da reti "corte", a scala decisamente locale.

Questa dimensione quotidiana, residenziale e in certa misura domestica muta radicalmente con il secondo ambiente intercettato dall'itinerario: le aree dell'ex Carlo Erba oggi riconvertite a usi terziari. Il progetto presenta alcuni nuovi spazi pubblici come il giardino tra via Imbonati e via Crespi e gli spazi su cui affacciano i nuovi edifici, che ancora stentano tuttavia ad essere assorbiti nelle pratiche e negli usi degli abitanti. La scala urbana per usi e funzioni insediate si ritrova anche più avanti, quando l'itinerario incontra una serie di addensamenti di attività del tempo libero. Attorno a una serie di attività legate all'intrattenimento, allo svago e a locali storici come l'Alcatraz, si trovano ristoranti e locali di grandi dimensioni, capaci di accogliere flussi importanti di utenti che arrivano qua da un bacino di utenza piuttosto allargato. Queste attività, insieme a piccola industria, attività artigianali, servizi e terziario (Bodio Center, Maciachini Center) insediate qui, collocano questo ambiente nelle geografie degli usi sovralocali dell'offerta presente in zona.

Ancora un ruolo di scala urbana rivestono le aree dello scalo Farini, oggi parzialmente dismesso e in attesa della definizione degli accordi per la sua riconversione tra Comune di Milano e Ferrovie dello Stato. Ciò che succederà in futuro in queste aree influenzerà evidentemente tutte le zone limitrofe, data l'ampiezza dello scalo e delle volumetrie in gioco, e vista la posizione strategica dello scalo che si trova sull'asse Garibaldi -Bovisa -Fiera e aree Expò.

L'itinerario prosegue nelle aree del quartiere Bovisa, simile a Dergano per quanto riguarda la dimensione del quartiere, la presenza di reti e di commercio di vicinato. Qui, la presenza dell'Università (a partire dal 1989 e poi dal 1994 con il campus Durando in cui si trovano oggi le Scuole di Architetture e di Design per poi espandersi in altre strutture limitrofe), dei centri di ricerca, di dipartimenti e acceleratori di impresa ha conferito una nuova vocazione all'area, legata alla for-





mazione, all'innovazione ed alla diffusione di saperi. Anche a seguito di ciò, il tessuto di capannoni e magazzini del quartiere ha subito dinamiche di riuso funzionale dalla seconda metà degli anni '90 attraverso attività legate alla cultura e alle produzioni creative (studi di design, case di produzione, location, set fotografici).

Rientra nel medesimo processo insediativo una serie di attività che oggi contribuiscono a delineare una sorta di nuovo distretto tecnologico e del commercio. Questo si è venuto a creare in alcuni spazi ex industriali in via Cosenz, vicino al campus Durando, e rappresentato da Poli Hub, progetto d'incubazione di start up e imprese del Politecnico di Milano e altre attività quali ad esempio Blitz, rinomato negozio di seconda mano di pezzi di modernariato.

L'itinerario tocca la Stazione Bovisa, luogo centrale particolarmente rilevante dal momento che è frequentato giornalmente da migliaia di studenti che utilizzano il Passante ferroviario o le Trenord e che potrebbe essere utilmente valorizzato come snodo e centro intermodale. Prosegue nelle aree lungo via Lambruschini La Masa dove si trovano le nuove sedi del Politecnico e su cui affaccia l'area degli ex-Gasometri, una delle grandi aree dismesse di Milano in attesa di riconversione, e in cui era localizzata fino allo scorso anno la Triennale Bovisa, spazio temporaneo dedicato all'arte contemporanea, che di recente è stato smantellato.



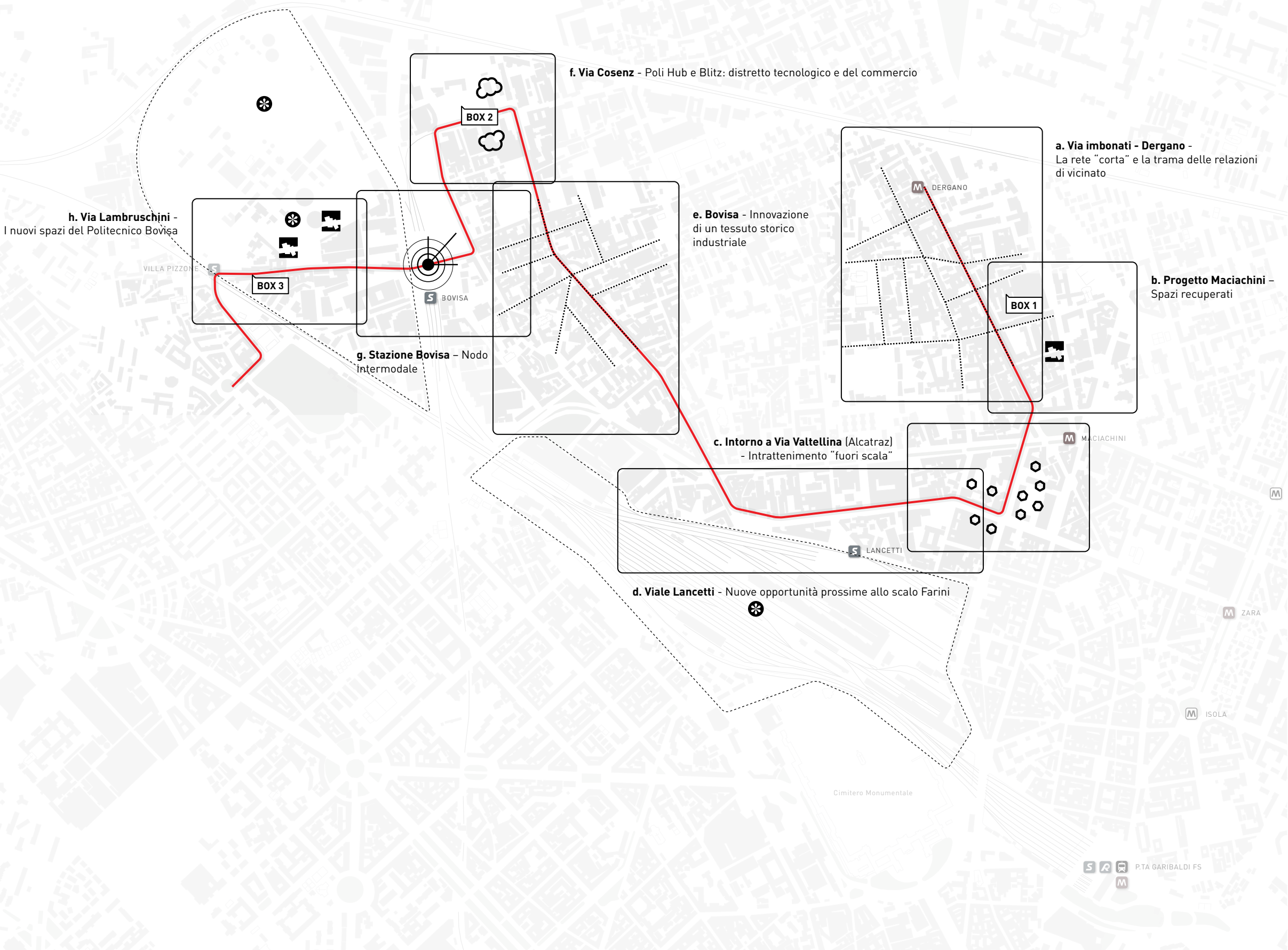
**Ambienti**

















- a. Via imbonati - Dergano** - La rete "corta" e la trama delle relazioni di vicinato
- b. Progetto Maciachini** - Spazi recuperati
- c. Intorno a Via Valtellina (Alcatraz)** - Intrattenimento "fuori scala"
- d. Viale Lancetti** - Nuove opportunità prossime allo scalo Farini
- e. Bovisa** - Innovazione di un tessuto storico industriale
- f. Via Cosenz** - Poli Hub e Blitz: distretto tecnologico e del commercio
- g. Stazione Bovisa** - Nodo intermodale
- h. Via Lambruschini** - I nuovi spazi del Politecnico Bovisa

**Box**

- Box 1** Ex Carlo Erba Maciachini Center
- Box 2** Poli Hub
- Box 3** Triennale Bovisa

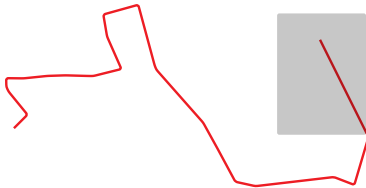




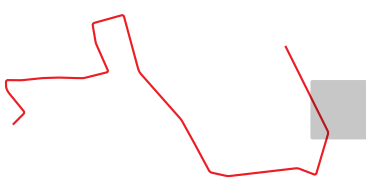
-  Servizi di vicinato in una dimensione del quartiere
-  Trama di spazi pubblici e mix di attività commerciali/creative alla scala urbana
-  Nuovi spazi pubblici
-  Centralità legate alla mobilità
-  Centralità legate alla produzione creativa
-  Assi della movida e del commercio consolidati a scala urbana
-  Assi degli eventi temporanei e spazi pubblici a tempo
-  Addensamenti di attività legate alla fruizione culturale ed al tempo libero
-  Addensamenti di attività legate alla produzione creativa
-  Trasformazioni diffuse del tessuto minuto ex industriale
-  Trasformazioni diffuse del tessuto residenziale
-  Trasformazioni di grandi aree di rilevanza pubblica e grandi contenitori
-  Trasformazioni puntuali di aree ex industriali di medie dimensioni
-  Spazi in attesa di trasformazione
-  Fronti urbani contrapposti
-  Dismissioni commerciali



Esperienze e approfondimenti: sequenze fotografiche e box



**a. Via imbonati - Dergano**  
La rete “corta” e la trama delle relazioni di vicinato



**b. Progetto Maciachini**  
Spazi recuperati





## 1. Ex Carlo Erba Maciachini Center

Mix terziario/direzionale, fitness, somministrazione, commercio e funzioni pubbliche



**Localizzazione** | Vie Imbonati-Crespi-Bovio-Bracco

**Superfici** | Area Fondiaria = (circa) 66.800 mq S.l.p. complessiva = 80.167 mq (73.300 mq di terziario; 2.233 mq commerciale; 4.643 mq di servizi alla persona)

**Proprietà** | Privata; Fondo Mascagni, Generali Immobiliare Italia SGR S.p.a. / Fund II, Doughty Hanson & co.

**Modalità attuativa** | Ristrutturazione Edilizia in attuazione del PRG previgente (1980) in modalità semidiretta.

**Progettisti** | Scandurra, Sauerbruch Hutton

**Committente** | Doughty Hanson & co

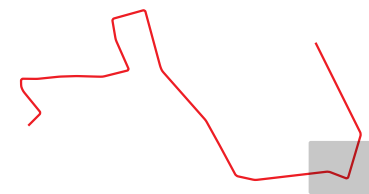
**Stato di avanzamento** | funzioni private realizzate e quasi totalmente commercializzate; funzioni pubbliche in corso di cantierizzazione

L'area ospitava originariamente gli stabilimenti produttivi dell'industria farmaceutica Carlo Erba dismessa nel corso degli anni '80. Nel settembre 2003, l'area fu acquisita dalla società Doughty Hanson (Maciachini Properties S.r.l.). A quella data, l'area era dotata di un titolo edilizio che saturava l'indice di edificabilità del PRG, pari a 1,2 mq di S.l.p. sviluppabile per mq di area fondiaria. In un primo tempo la proprietà ha proceduto alla ristrutturazione con risanamento conservativo della ex palazzina uffici della Carlo Erba. Poi si è attuata la ristrutturazione edilizia complessiva del complesso con modificazione della destinazione d'uso da industriale a direzionale-commerciale, mediante presentazione di parere preliminare ai sensi dell'art. 112 del regolamento Edilizio relativo agli aspetti plani volumetrici riguardanti il progetto complessivo di trasformazione. In data 28.12.2005 la proprietà ha presentato al Comune di Milano una proposta di conven-

zionamento ai sensi dell'art. 51, comma 4, della L.R. Lombardia n. 12/2005, relativa alla regolamentazione dell'incremento del fabbisogno di aree e dotazioni per servizi pubblici conseguenti al mutamento d'uso, mediante la realizzazione di un intervento di ristrutturazione edilizia degli immobili esistenti, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione di aree. Tale convenzione è stata stipulata in data 23.06.2006. La complessiva trasformazione del complesso edilizio ha comportato il mutamento della destinazione d'uso da industriale a terziario-commerciale di una S.l.p. pari a 48.652 mq, tale da generare un fabbisogno di aree per servizi pubblici pari a 48.651,79 mq in ragione del 100% della S.l.p. Tale incremento del fabbisogno di standard è stato soddisfatto come segue:

- per mq 16.237 con aree asservite all'uso pubblico e da cedere in proprietà al Comune di Milano;
- per mq 20.442 da reperire attraverso il criterio della monetizzazione, con un importo stimato di circa 3 milioni di Euro che verrà impiegato dal Comune di Milano per realizzare un edificio di interesse generale (Museo dei Burattini e delle Marionette - Sala Polifunzionale) di circa mq. 1.500, completo di arredi e servizi.
- per mq 11.973 assolti mediante monetizzazione per un importo stimato di circa Euro 1.800.000.

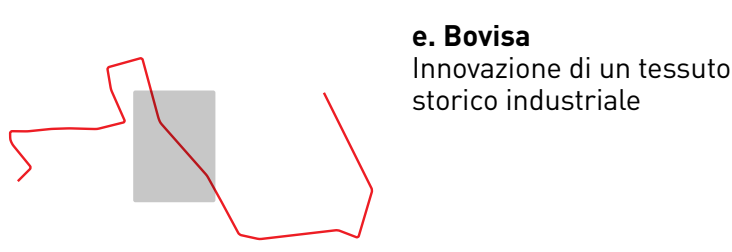
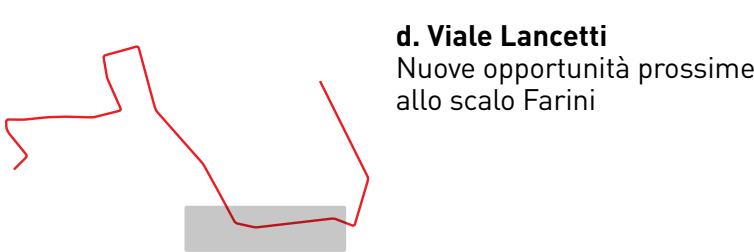
L'area risulta attualmente in gran parte attuata costituendo uno dei principali business park della città, per dimensione e per qualità dell'accessibilità, sia viabilistica, tramite il vicino viale E. Fermi, sia trasportistica grazie alla vicina stazione della MM3 in Maciachini.



**c. Intorno a Via Valtellina (Alcatraz)**  
Intrattenimento "fuori scala"



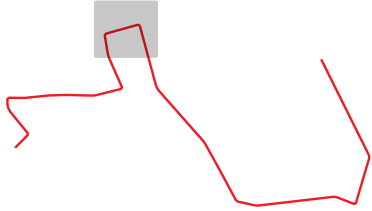






**f. Via Cosenz**

Poli Hub e Blitz: distretto tecnologico e del commercio

**2. Poli Hub**

Dall'incubatore di impresa a un nuovo distretto tecnologico a Bovisa



**Localizzazione** | Via Cosenz - Via Don Minzoni

**Superfici** | 15.000 mq

**Proprietà** | Politecnico di Milano

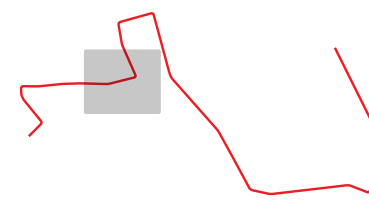
**Stato di avanzamento** | in attività

15 mila metri quadri dedicati a uffici, show room e vari laboratori, tra via Cosenz e via Don Minzoni, ospitano da qualche mese le prime strutture del nuovo incubatore Bovisatech gestito dalla Fondazione Politecnico Milano, con il contributo dell'amministrazione comunale. Alle start up insediate a Bovisatech sono a disposizione: un potente network di relazioni verso il mondo accademico - italiano e internazionale; un sistema di rapporti con imprese operanti nei settori hi-tech, di partnership, di finanziamento, di exit; un accesso facilitato alle competenze specialistiche prodotte nei vari circuiti del Politecnico ("www.polihub.it"). Inoltre, PoliHub offre un insieme di servizi amministrativi, legali, di comunicazione, servizi ICT infrastrutturali e applicativi, oltre che essere supportate nella ricerca di finanziamenti.

L'obiettivo generale non è solo legato alla creazione di start up, e alla loro cross-fertilizzazione, ma anche a favorire la formazione di un "distretto tecnologico", capace di reinterpretare e insieme rinnovare quell'atmosfera industriale (e industriosa) che ha storicamente caratterizzato il territorio milanese, Bovisa in particolare.

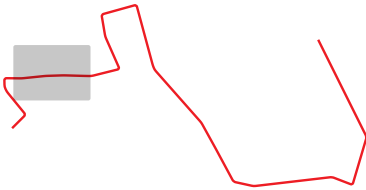
**g. Stazione Bovisa**

Nodo intermodale





**h. Via Lambruschini**  
I nuovi spazi del Politecnico  
Bovisa



**3. Triennale Bovisa**  
Spazio espositivo



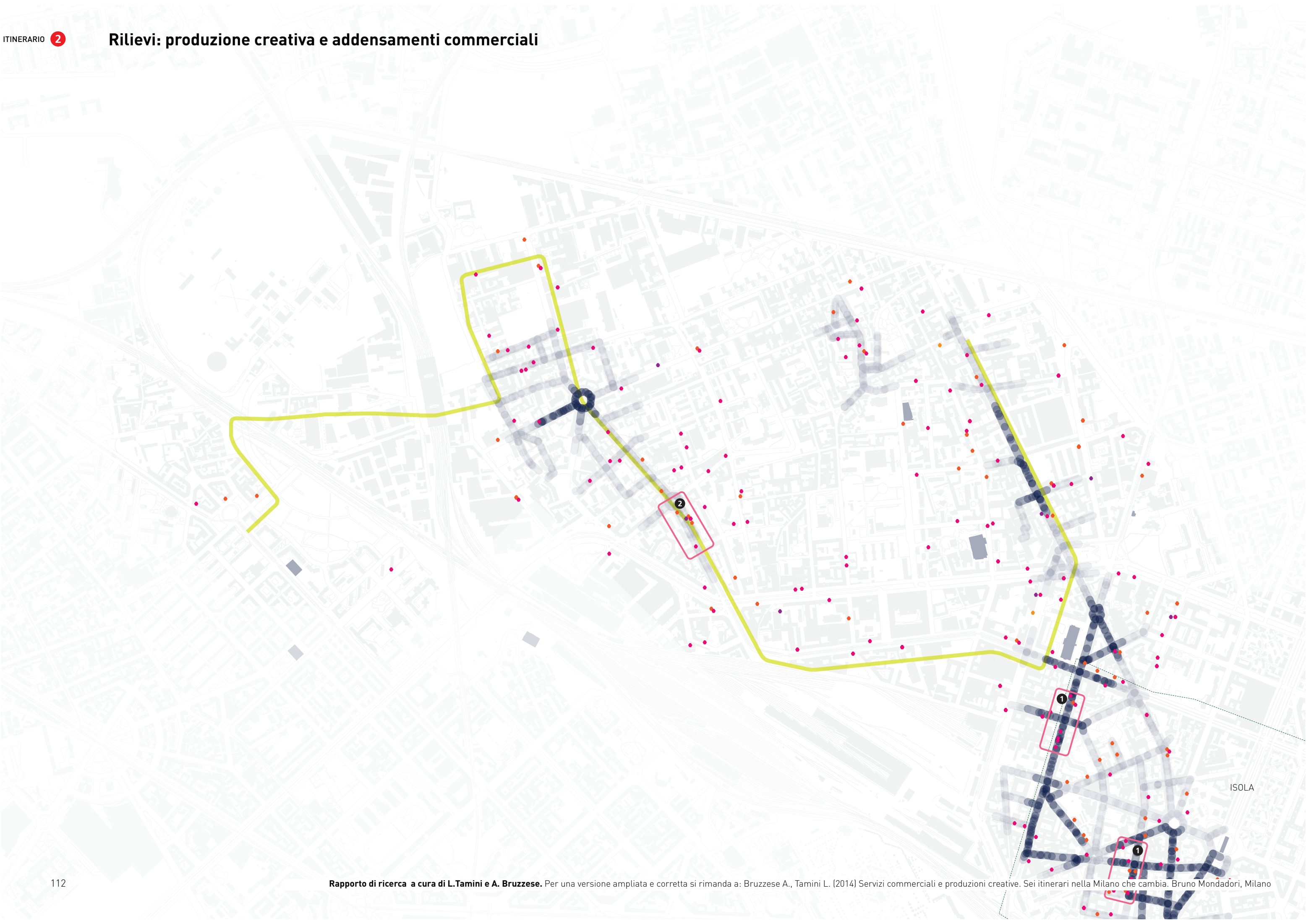
**Localizzazione** | Via Lambruschini 31  
**Superfici** | Spazio Espositivo 1.400 mq.; GLA 500 mq.  
**Proprietà** | Privata  
**Progettisti** | Pierluigi Cerri  
**Committente** | Triennale di Milano  
**Stato di avanzamento** | Struttura espositiva smantellata - Area in via di trasformazione

Triennale Bovisa - seconda sede della Triennale di Milano - è stato uno spazio espositivo attivo dal 2006 al 2011, realizzato su una delle aree dismesse a Bovisa di proprietà dell'immobiliare Euromilano. Il progetto temporaneo Triennale prevedeva la realizzazione di una struttura leggera e flessibile che ospitava una vasta area espositiva, un bookshop, un caffè-ristorante e una parte all'aperto dedicata a performance artistiche ed eventi. La Triennale Bovisa avrebbe dovuto rappresentare il volano per la riqualificazione della zona, da intendersi come un luogo di socialità in sinergia con altre realtà - come quella del nuovo polo universitario del Politecnico, dell'Istituto Mario Negri e degli studi di Telelombardia - contribuendo ad alimentare la vitalità della zona attraverso la proposta di attività e spazi serali che fossero in grado di attrarre popolazioni ed usi diversi rispetto a quelli diurni legati alla vita universitaria. L'esperienza non ha avuto tuttavia il successo sperato e, a fronte di costi di gestione elevati e presenze limitate, le attività sono state sospese e la struttura smantellata prima del previsto.











## Attività della produzione creativa

## ● Servizi creativi

Studi di architettura  
Studi di ingegneria  
Agenzie pubblicitarie  
Attività di design di Moda e design industriale  
Attività di Grafica  
Laboratori fotografici

## ● Attività di informazione e comunicazione

Attività editoriali  
(Libri quotidiani, riviste, periodici, software)  
Attività di produzione e post-produzione  
(Cinema, video, programmi tv, registrazioni musicali e sonore)  
Attività di trasmissione e programmazione  
(Radio, TV)  
Attività dei servizi di informazione  
(Portali web, Agenzie di stampa)

## ● Attività culturali, artistiche e di intrattenimento

Attività legate all'arte, al teatro e alla letteratura  
Attività bibliotecarie e museali

## ● Attività di istruzione e formazione professionale

Istruzione universitaria e post-universitaria  
(Accademie, Conservatori)  
Altra formazione culturale

## □ Luoghi di maggiore concentrazione di attività di produzione creativa

- ① Prossimità e/o compresenza con livelli di addensamento commerciale alto
- ② Prossimità e/o compresenza con livelli di addensamento commerciale medio
- ③ Distanza dai servizi commerciali

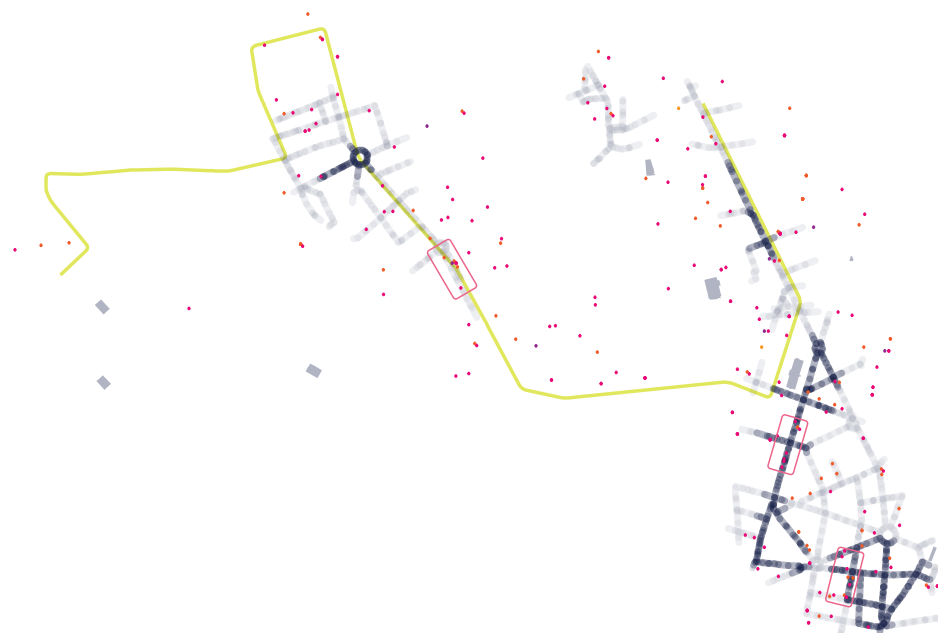
## Attività commerciali

## ■ Luoghi di maggiore concentrazione di attività commerciali

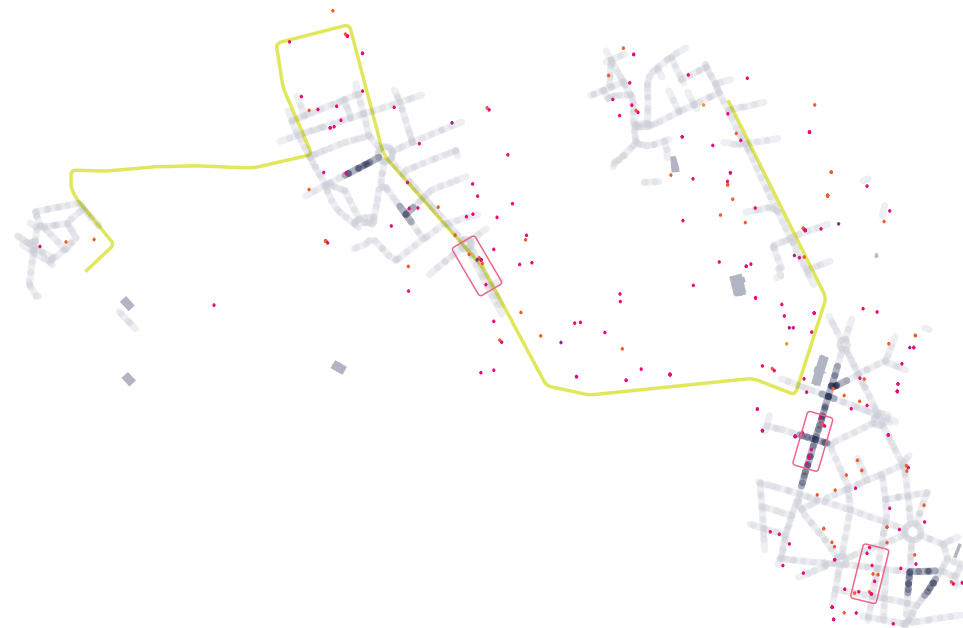
Attività artigianali a rilevanza commerciale  
Attività di ristorazione  
Commercio al dettaglio

## ● Principali polarità commerciali

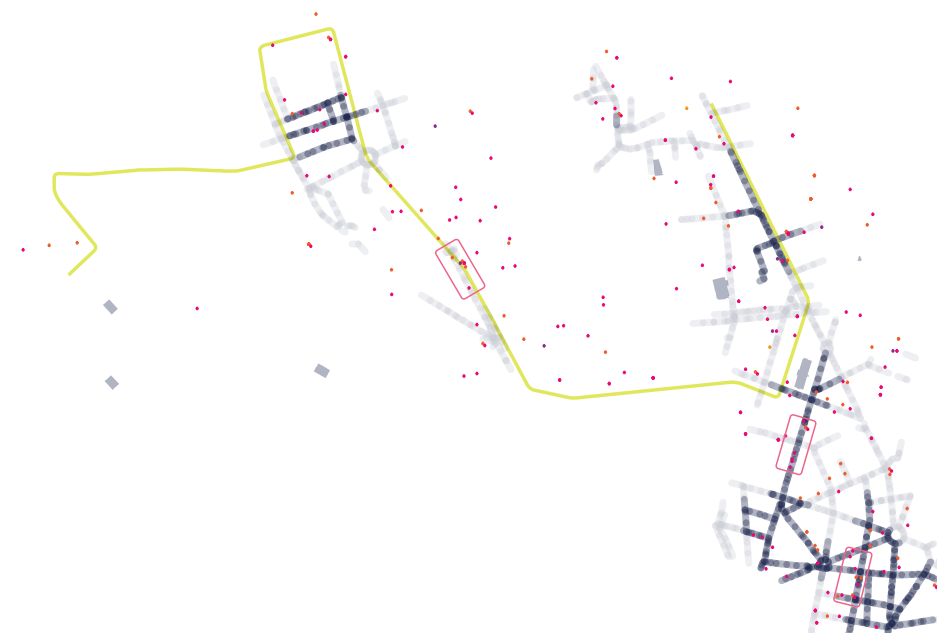
Fonte Database Camerale (2013)

Attività di produzione creativa + Addensamenti di attività commerciali  
(Ristorazione, artigianali, commercio al dettaglio)

## Attività di produzione creativa + Addensamenti di attività artigianali



## Attività di produzione creativa + Addensamenti di Attività di ristorazione



## Attività di produzione creativa + Addensamenti Attività di commercio al dettaglio

