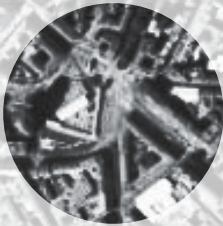


Università Bocconi



Porta Romana  
Medaglie d'Oro



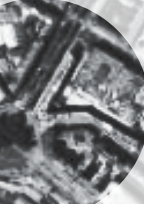
Cascina Cuccagna



Scalo Romana



Piazzale Lodi



Ex O.M.



IED

Magazzini generali

Bottega Veneta

Buiseness Park

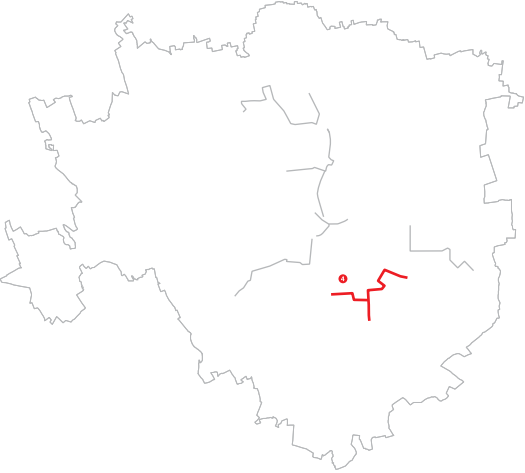
Gibo

ISAD

Fondazione Prada

Burberry

Progetto Calabiana





## Itinerario 4

Ortles - Lorenzini - Quaranta

L'ambito che l'itinerario attraversa è caratterizzato da una forte vocazione produttiva, con alcune interessanti attività di carattere culturale, creativo e di incubazione all'impresa, e con una presenza consistente di dismissioni di edifici di dimensioni variabili che hanno dato luogo a progetti alcuni già realizzati ed altri in fase di avvio. Si configura dunque come un ambito in divenire con ampi margini di manovra circa la natura e il destino delle trasformazioni.

L'itinerario prende l'avvio nell'asse centrale dell'PRU ex-OM Pompeo Leoni. Il progetto di recupero delle aree industriali ha dato vita a un nuovo quartiere residenziale disposto a isolati intorno alla via Spadolini, con aree verdi rispettivamente a nord e sud dell'intervento (il parco delle Memorie Industriali, a nord, a ridosso del sedime ferroviario e le aree verdi che confinano con la roggia della Vettabbia a sud). Il supermercato Esselunga su via Ripamonti assorbe la quota di commercio e servizi per il nuovo quartiere. L'impianto urbano appare ispirato a principi di zonizzazione funzionale che raramente hanno costruito spazi di elevata qualità urbana.

Se in questo comparto il recupero ha seguito logiche di demolizione e ricostruzione, di altra natura è stato quello dei manufatti industriali su via Pietrasanta. Questi fabbricati di dimensioni decisamente inferiori e in qualche misura facilmente adattabili ad attività di piccole e medie pezzature, sono stati recuperati negli anni '90 a loft, studi grafici e spazi per attività artigianali, editoria, club come i Magazzini Generali etc.

L'itinerario prosegue nelle aree a sud dell'area parzialmente dismessa dello scalo di Porta Romana che, al pari degli altri scali, rappresenta una importante opportunità capace per dimensioni e portata dell'operazione, se e quando verrà realizzata, di influenzare notevolmente gli equilibri di questa porzione di città. Nelle aree a sud dello scalo (lungo Via Ortles e Via Quaranta verso sud), si riconosce un tessuto composto da piccoli e medi manufatti di carattere produttivo - un tempo sedi di fabbriche ed industrie - oggi soggetti a nuovi usi e funzioni in relazione a realtà legate alla moda, arte, design location, showroom, spazi espositivi (Burberry, Bottega Veneta, GIBO'). In particolare, a dare nuovo impulso è stato l'avvio dei lavori della nuova sede della Fondazione Prada in affaccio su Largo Isarco seguita poi dal progetto di un ampio spazio polifunzionale dedicato alla moda (Progetto Calabiana). Vi è inoltre la presenza di istituti di formazione (IED, ISAD), di realtà legate all'editoria, al campo medico, alla piccola industria e alle attività artigianali, all'intrattenimento e allo svago.

L'itinerario si addentra a sud dove si incontra una realtà urbana caratterizzata dalla compresenza da un lato di nuove residenze e dall'altro di funzioni innovative quali ad esempio l'Acceleratore di Impresa a supporto alla nascita e alla crescita di aziende innovative nell'ambito delle Scienze



della Vita e della Salute, spin-off universitari o startup, della Fondazione Filarete. L'itinerario infine tocca le aree a ridosso di Via Muratori e Tertulliano. Qui si registrano alcune trasformazioni in corso nel tessuto ex industriale e alcuni interessanti addensamenti di attività creative (quali gli studi di via Tertulliano e via Cadolini che hanno dato vita ad una associazione di promozione di iniziative culturali, NIL 28, o il recupero della Cascina Cuccagna, divenuto negli ultimi anni un polo multifunzionale in cui si svolgono attività di natura diversa, ricreative, ristorazione, sociali, culturali etc). Vale la pena sottolineare che nella medesima area si trova la grande area ex Plasmon, il cui progetto di recupero risulta a tutt'oggi - incompiuto e inattuato a seguito di fallimenti e passaggi proprietari.

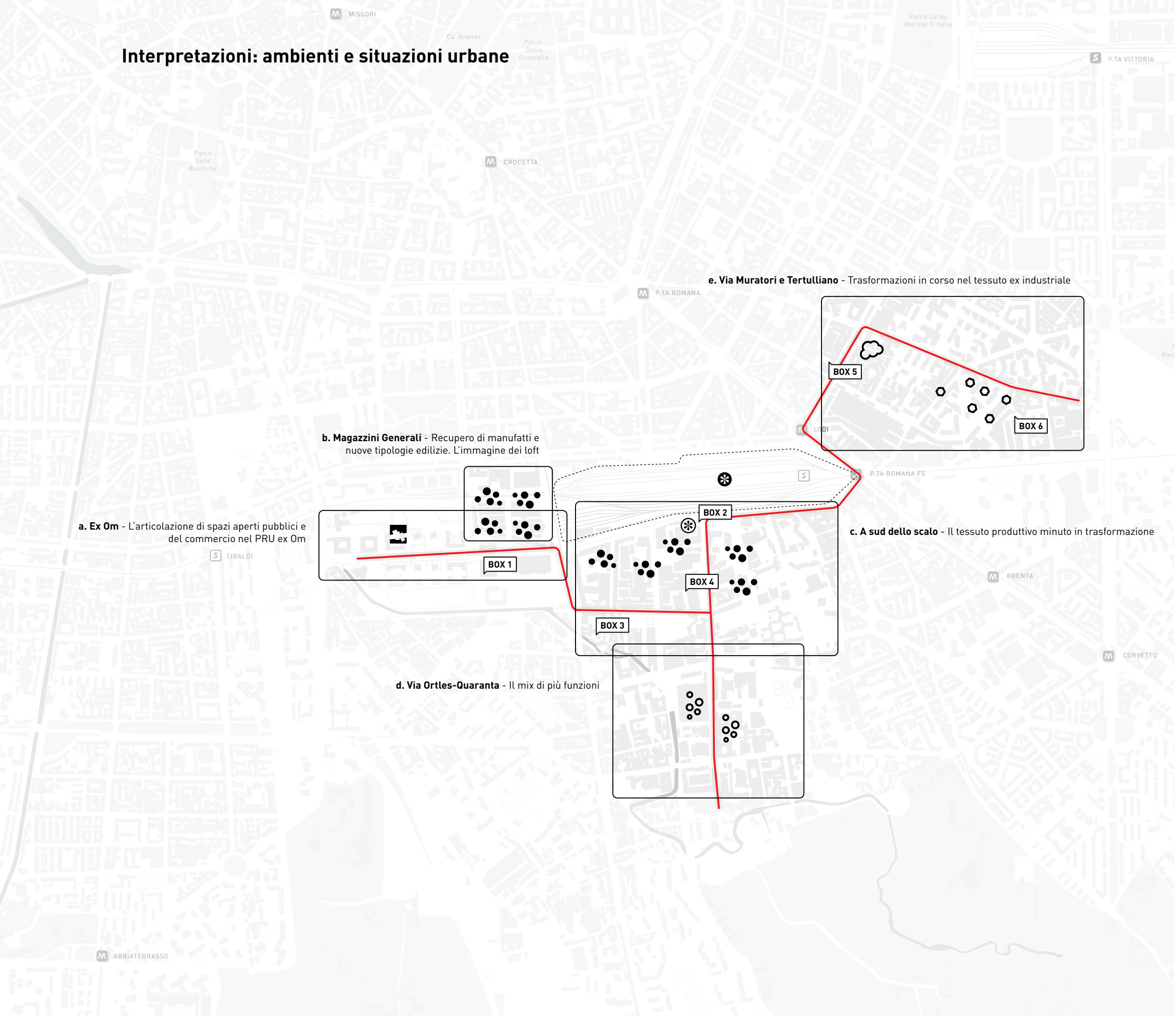


Ambienti

- a. **Ex Om** - L'articolazione di spazi aperti pubblici e del commercio nel PRU ex Om
- b. **Magazzini Generali** - Recupero di manufatti e nuove tipologie edilizie. L'immagine dei loft
- c. **A sud dello scalo** - Il tessuto produttivo minuto in trasformazione
- d. **Via Ortles-Quaranta** - il mix di più funzioni
- e. **Via Muratori e Tertulliano** - Trasformazioni in corso nel tessuto ex industriale

Box

- Box 1** Edificio P9
- Box 2** Nuova sede Fondazione Prada
- Box 3** Incubatore Filarete
- Box 4** Aree Ripamonti
- Box 5** Cascina Cuccagna
- Box 6** Ex Plasmon



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. Ex Om**  
L'articolazione di spazi aperti pubblici e del commercio nel PRU ex Om



**1. Edificio P9**  
Mix produttivo/laboratori (C/3), box



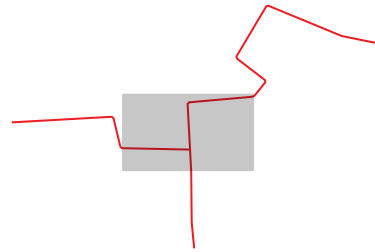
**Localizzazione** | via Vittore Buzzi-via Carlo De Angeli  
**Superfici** | Area Fondiaria = 4.800 mq; GLA complessiva = 6.750 mq  
**Proprietà** | AEDES S.p.A.  
**Modalità attuativa** | Programma di Riqualificazione Urbanistica  
**Progettisti** | arch. Valentino Benati e arch. Antonio Gallo  
**Committente** | AEDES S.p.A.  
**Stato di avanzamento** | completato nel 2009, in corso di commercializzazione

Fabbricato a destinazione produttiva, costituito da laboratori di piccole dimensioni destinati ad attività di artigianato, laboratori di grafica e di servizio, ed inserito nel P.R.U. Pompeo Leoni, in Via Carlo de Angeli. Il progetto è stato sviluppato seguendo l'idea di un luogo di lavoro in cui delle piccole realtà economiche si incontrano in uno spazio privilegiato, un luogo di convivenza armonica tra tradizione ed innovazione.  
Fulcro del progetto è la piazza centrale attorno alla quale corrono ballatoi su cui si affacciano i laboratori. Dal grande portale sul fronte principale si accede alla piazza caratterizzata da un parterre in cui i materiali ed i colori individuano degli spazi privilegiati segnati anche da elementi di arredo a verde. Lo spazio centrale è stato enfatizzato con l'inserimento di un sistema di illuminazione che esalta gli elementi strutturali ed i volumi presenti. Le travi reticolari di copertura coprono tutto l'edificio e sono a vista nella parte centrale corrispondente alla piazza; una parte dello spazio piazza è coperta a vetri.

**b. Magazzini Generali**  
Recupero di manufatti e nuove tipologie edilizie. L'immagine dei loft







**c. A sud dello scalo**  
Il tessuto produttivo minuto  
in trasformazione



## 2. Nuova sede Fondazione Prada

Ristrutturazione e riuso funzionale di un ex complesso industriale



**Localizzazione** | Largo Isarco n. 2

**Superfici** | 17.500 mq di spazi espositivi (di cui 7.500 mq superficie industriale esistenti e 10.000 mq di nuova costruzione)

**Proprietà** | Privata;

**Modalità attuativa** | semi-diretta

**Progettisti** | Rema Koolhaas – OMA (Office of Metropolitan Architecture)

**Committente** | Fondazione Prada

**Stato di avanzamento** | Fase esecutiva

La Fondazione Prada, presieduta da Miuccia Prada e Patrizio Bertelli e diretta da Germano Celant, è un'istituzione culturale dedicata all'arte contemporanea che vede la sua nascita nel 1993 con il nome di PradaMilanoArte formalizzata poi come vera e propria Fondazione nel 1995 e situate negli originari spazi di un ex complesso industriale nel pressi di Via Spartaco e Via Fogazzaro a Milano. Nel corso degli anni la Fondazione ha ricevuto grandi riconoscimenti a livello internazionale grazie alle numerose esposizioni ed attività culturali legate al cinema, alla filosofia, ed all'architettura promosse, concepite in stretto dialogo con importanti artisti contemporanei. Il successo delle attività e la volontà di arricchire la propria offerta culturale - dando spazio a nuovi linguaggi che vanno dal cinema al design, dall'architettura alla filosofia e dalla moda alla performance - hanno portato la Fondazione ad ampliare i propri spazi espositivi, prima con l'apertura di una nuova sede a Venezia (CA' Corner) nel 2011 poi con la decisione di dar vita ad un nuovo polo milanese.

Il progetto per la realizzazione della nuova sede del-

la Fondazione Prada, affidato all'Office of Metropolitan Architecture (OMA), prevede la trasformazione di un'ex distilleria, ampio complesso industriale risalente al 1910, situata in Largo Isarco 2, nella zona sud di Milano a ridosso dello scalo ferroviario di Porta Romana. La nuova sede della Fondazione Prada rappresenterà un esempio di grande relazione e coesistenza tra architettura contemporanea e la rigenerazione di un complesso storico di archeologia industriale. Questo tipo di approccio progettuale va a consolidare e rafforzare lo sviluppo industriale che ha caratterizzato l'evoluzione della città di Milano per gran parte della sua storia e che continua a farlo nel presente.

Secondo il progetto di Rem Koolhaas i sette edifici esistenti dell'antica fabbrica (magazzini, laboratori e silos) si integreranno con un edificio dedicato alle esposizioni, un auditorium e una torre-museo che ospiterà alcune grandi installazioni della collezione privata permanente. Gli spazi espositivi occuperanno complessivamente una superficie di 17.500 metri quadrati, destinati a mostre, festival, concerti, spettacoli, incontri, convegni e conferenze, di cui 7.500 del complesso industriale esistente e 10.000 di nuova costruzione.

La nuova sede della Fondazione Prada si caratterizza per essere un progetto culturale piuttosto ambizioso, che prevede la collaborazione con i principali musei internazionali di arte contemporanea, architettura e design. Il progetto della nuova sede della Fondazione Prada è ad oggi in fase di realizzazione e la sua apertura è prevista per il prossimo 2015.

## 3. Incubatore Filarete

Le bioscienze come campo innovativo di sviluppo urbano



**Localizzazione** | Via Ortles - Via Barletta

**Superfici** | 6.000 mq

**Proprietà** | Fondazione Filarete

**Stato di avanzamento** | in attività

All'inizio del 2008 l'Università degli Studi di Milano da vita, in partnership con la Fondazione Cariplo e Banca Intesa Sanpaolo, ad una fondazione con l'obiettivo di creare, ospitare e accompagnare iniziative imprenditoriali ad alto contenuto tecnologico nel campo della biofarmacologia e della biomedicina. La Camera di Commercio si è unita alla compagine societaria in qualità di socio co-fondatore. Alla fine dell'anno viene inaugurato l'acceleratore di impresa e, di lì a pochi mesi, vengono messe a regime alcune piattaforme tecnologiche che vedono occupati un centinaio tra tecnici e scienziati. Lo spazio scelto è quello di un vecchio insediamento industriale ristrutturato - per circa 6000 metri quadri, su un immobile di proprietà dell'università - collocato tra via Ortles e via Barletta, alle spalle di Via Ripamonti, in un quadrante sud della città in fase di profonda trasformazione urbanistica. Oltre alla specifica attività di supporto scientifico, tecnologico e logistico realizzata dall'acceleratore d'impresa, il centro nevralgico della fondazione è costituito dalle 9 piattaforme tecnologiche gestite da gruppi di ricerca d'avanguardia in diversi campi.



4. Aree Ripamonti

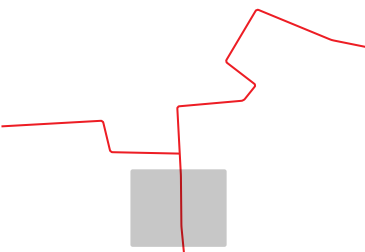
Mix terziario/direzionale, produttivo, hotel e funzioni pubbliche



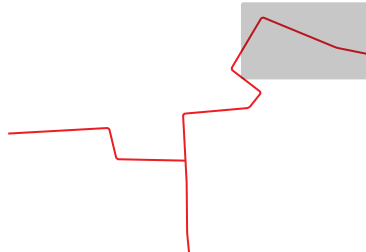
**Localizzazione** | vie Adamello-Vezza d’oglio-Orobica-Condino-Ortles-Gargano  
**Superfici** | Area Fondiaria = 74.101 mq; S.l.p. complessiva = 88.921 mq  
**Proprietà** | Privata; Beni Stabili SIIQ  
**Modalità attuativa** | Ristrutturazione Edilizia in attuazione del PRG previgente (1980) in modalità semidiretta (convenzionata).  
**Progettisti** | Antonio Citterio, Patricia Viel & Partners  
**Committente** | Beni Stabili SIIQ  
**Stato di avanzamento** | demolizioni completate, opere di bonifica e scavi in corso

L’intervento si colloca nel quadrante sud di Milano, in prossimità di Via Ripamonti e dello scalo ferroviario di Porta Romana. Il progetto è volto alla realizzazione di un vero e proprio business park a destinazione uffici e light industry, ed è ispirato ai campus nord europei. L’area è stata oggetto di una proposta di Convenzione per la regolamentazione dell’incremento del fabbisogno di aree e dotazioni per servizi pubblici, conseguente alla riqualificazione mediante demolizione degli edifici esistenti a destinazione produttiva, nuova costruzione e bonifica. L’intervento nel suo complesso interessa un’area di circa 74.101 mq di superficie fondiaria distribuita in tre isolati distinti; il primo compreso fra le vie Lorenzini, Orobica, Vezza d’Oglio e Adamello, il secondo fra le vie Vezza d’Oglio, Orobica, Condino e viale Ortles, il terzo fra le vie Gargano, Quaranta e viale Ortles originariamente - alla data di presentazione della proposta - di proprietà delle Società Telma srl e La Gare S.p.A che hanno inteso procedere con i seguenti interventi:

demolizione degli edifici esistenti, tranne una ciminiera e una torre idrica; nuova costruzione di edifici a destinazione terziaria, ricettiva e in parte secondaria (artigianale/produttiva) fino alla saturazione dell’indice di 1,2 mq/mq previsto dal P.R.G. per un totale di SLP complessiva di mq 88.921.  
L’area risultava classificata in base al PRG previgente come Zona Territoriale Omogenea B1 di completamento (art. 19 NTA), Destinazione funzionale I/A (art. 32 NTA) industriale/artigianale.  
Nella proposta di convenzionamento la proprietà ha quantificato l’area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, secondo la normativa allora vigente per la S.l.p. destinata a terziario in eccedenza al 30% previsto dalle NTA, in mq 47.425 (slp complessiva = 88.921 mq; 30% di 88.921= 26.676 mq; slp terziaria complessiva = 74.101 mq, 74.101- 26.676 = 47.425 mq; standard per l’uso terziario/direzionale/ricettivo = 100% S.l.p. per cui lo standard dovuto è pari a 47.425 mqx1mq/mq = 47.425 mq).  
La convenzione, su proposta dell’operatore, ha previsto di soddisfare l’incremento del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche per un totale di mq 47.429 reperiti in: asservimento piazza pubblica (mq 14.357), sedime residenza studenti (mq 2.625); realizzazione di opere di interesse generale (pensionato studentesco) per un importo complessivo di Euro 6.660.000 pari a 30.447 mq equivalenti di standard.  
Il Piano di Governo del Territorio vigente disciplina l’area nell’ambito del Piano delle Regole, classificandola come “ARU - ambiti di rinnovamento urbano” (Titolo II, Capo III, art. 17.2 delle Norme Tecniche).



d. Via Ortles-Quaranta  
Il mix di più funzioni



e. Via Muratori Tertulliano  
Trasformazioni in corso nel tessuto ex industriale





## 5. Cascina Cuccagna

Centro culturale polifunzionale spazi ad uso pubblico, attività commerciali e di somministrazione



**Localizzazione** | Via Lodovico Muratori

**Superfici** | SLP 2000 mq.; Spazio esterno 2000 mq.

**Proprietà** | Pubblica

**Modalità attuativa** | Ristrutturazione edilizia a seguito del conseguimento della concessione ventennale d'uso degli spazi tramite bando pubblico di assegnazione.

**Stato di avanzamento** | Progetto in fase di completamento. Area in attività ed apertura al pubblico a partire dal 2010.

Cascina Cuccagna è un complesso rurale del 1865, localizzato in posizione semicentrale tra viale Umbria e via Friuli di origine e interessato da un recente progetto di recupero strutturale e di riuso funzionale attivato dal consorzio di associazioni Cantiere Cuccagna.

Alla fine degli anni '90 nasce, per iniziativa di un gruppo di abitanti della zona 4 di Milano, la Cooperativa Cuccagna allo scopo di favorire l'incontro tra realtà culturali locali e di creare opportunità di fruizione e partecipazione collettiva degli spazi della Cascina. Da allora la Cooperativa ha svolto un sistematico lavoro di coinvolgimento e sensibilizzazione degli abitanti della zona e di realtà culturali e istituzioni milanesi. Ha organizzato occasioni di incontro ed aggregazione negli spazi rimasti agibili della cascina e ha sviluppato un progetto di intervento sull'intero complesso della Cascina Cuccagna, producendo uno studio di sostenibilità economica, un piano di gestione e un progetto di restauro conservativo e di adeguamento funzionale. In occasione dell'emissione da parte del comune di Milano del bando di assegnazione degli spazi della Cascina, è stato costituito Consorzio Cantiere Cuccagna, che è risultato

poi vincitore della concessione ventennale d'uso.

Nel 2008 iniziarono le opere di ristrutturazione che seguirono un iter attuativo piuttosto complesso a fronte delle risorse limitate e della difficoltà nell'accedere a finanziamenti. In questa fase le raccolte fondi e la collaborazione della cittadinanza locale rappresentarono due fattori fondamentali per l'avanzamento dei lavori. Man mano che i lavori terminavano, rendendo la struttura accessibile, iniziò la fase di affidamento degli spazi che sarebbe dovuta avvenire attraverso assegnazioni flessibili in riferimento ad attività locali legate al mondo associativo.

Cascina Cuccagna è stata aperta al pubblico nel 2011 e si sta affermando come una nuova centralità sia a scala locale che urbana. Ad oggi le principali realtà insediate sono rappresentate da attività legate al commercio (La Bottega), alla ristorazione (con il nuovo format proposto da Esterni Un posto a Milano) e ad iniziative di carattere temporaneo legate agli eventi del Fuorisalone che hanno visto l'organizzazione di numerose esposizioni e l'arrivo di altrettanti visitatori nel corso delle sue ultime due edizioni. Tutte queste realtà, se da una parte contribuiscono al successo e al sostentamento della Cascina, dall'altra sembrano costruire un profilo identitario che ha una minore centralità alla dimensione sociale rispetto al progetto originario.

## 6. Ex Plasmon/Spazio Tertulliano 68

Uno stabilimento produttivo in abbandono e un caso riuso per attività creative



**Localizzazione** | Via Cadolini 26

**Superfici** | Superficie Fondiaria 25.700 mq; S.l.p. esistente 30.000 mq (produttivo / Magazzini 22.000 mq; Uffici / Direzionale 6.000 mq; Funzioni compatibili 2.000 mq)

**Proprietà** | Privata

**Stato di avanzamento** | manufatto in abbandono

(i dati riportati sopra si riferiscono allo stabilimento ex Plasmon)

L'area occupata dall'ex stabilimento industriale dell'ex Plasmon occupa quasi totalmente un lato di Via Cadolini, tra Via Tertulliano e la Ferrovia. Il complesso fu costruito nel 1953 e la Plasmon, industria per gli alimenti dell'infanzia, fu trasferita in questa sede tre anni più tardi, a seguito dei bombardamenti che avevano portato alla distruzione della precedente sede nella non distante Via Archimede. L'azienda venne acquisita nel 1963 dalla multinazionale Heinz che trasferì i suoi stabilimenti da Milano a Latina, lungo il tracciato della Via Pontina. L'area dell'ex Plasmon di Via Cadolini è oggi abbandonata, in disuso e ripetutamente soggetta ad occupazioni abusive da parte di senza tetto. Questi sono da considerarsi dati piuttosto critici che aprono diverse questioni soprattutto in riferimento alla sicurezza percepita da parte dei residenti e alla scarsa qualità ambientale che lo stato di questa struttura apporta all'interno della quartiere. Alcune società immobiliari hanno proposto progetti di riconversione con destinazioni miste. Ad oggi ancora nulla è stato realizzato, gli accessi sono al momento sigillati e dalle cancellate si intravede un alto degrado.

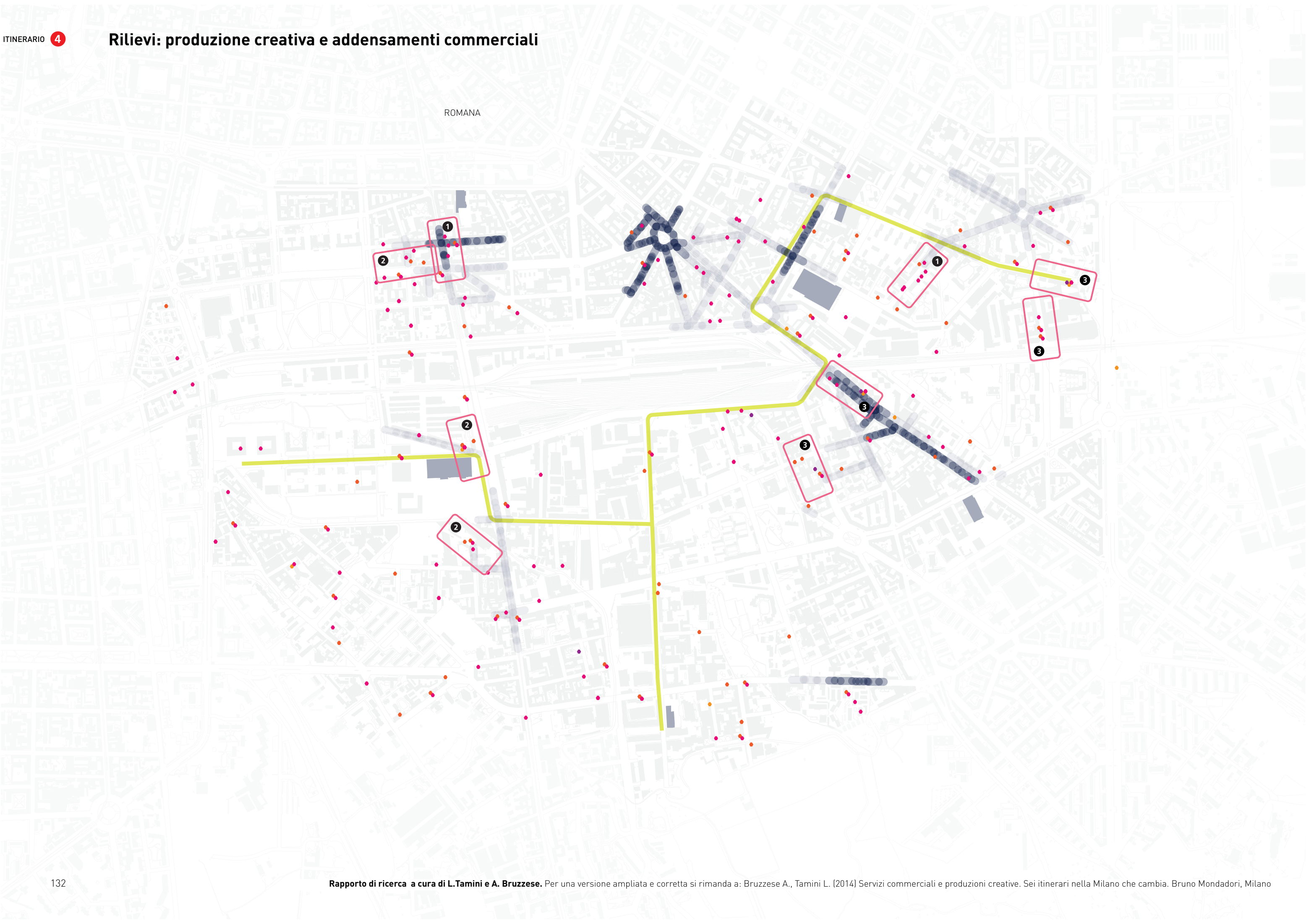
Diversa è la situazione in cui si presenta il complesso di ex fabbricati industriali che trova spazio

lungo il fronte stradale di Via Cadolini, antistante la struttura dell'ex Plasmon, che prende il nome di Spazio Tertulliano 68. Si tratta di uno stabilimento di proprietà della SAFA, società produttrice di batterie da trazione, che occupa la totalità dell'isolato compreso tra le vie Tertulliano, Cadolini, Molise ed il tracciato ferroviario. A partire dai primi anni del 2000 numerose realtà appartenenti al mondo della produzione creativa iniziarono ad insediare qui le proprie attività. Studi di architettura, di design, di grafica, agenzie di moda, set fotografici, società di comunicazione, associazioni culturali, ma anche attività legate all'intrattenimento e alla ristorazione si sono via via introdotte all'interno del complesso avviando un processo di sostituzione funzionale ancora in corso. L'arrivo di nuove attività non ha apportato cambiamenti strutturali, conservando così il complesso nel suo aspetto originario. Alcune delle attività oggi presenti godono di un affaccio lungo la Via Cadolini. Una galleria d'arte, un ristorante di cucina tipica regionale, un'accademia di danza e un locale notturno animano il fronte della via, differenziandosi dalla situazione di degrado dell'antistante ex Plasmon.

I due fronti contrapposti di Via Cadolini raccontano dunque storie diverse: da un lato di abbandono, dall'altro di riuso incrementale condotto con interventi minimi. Un esempio interessante, quest'ultimo, di forme alternative di riqualificazione di spazi irrisolti, che potrebbero essere utilizzate più diffusamente per consolidare questo addensamento emergente di attività creative.



Rilievi: produzione creativa e addensamenti commerciali





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

- ❶ Prossimità e/o compresenza con livelli di addensamento commerciale alto
- ❷ Prossimità e/o compresenza con livelli di addensamento commerciale medio
- ❸ Distanza dai servizi commerciali

Attività commerciali

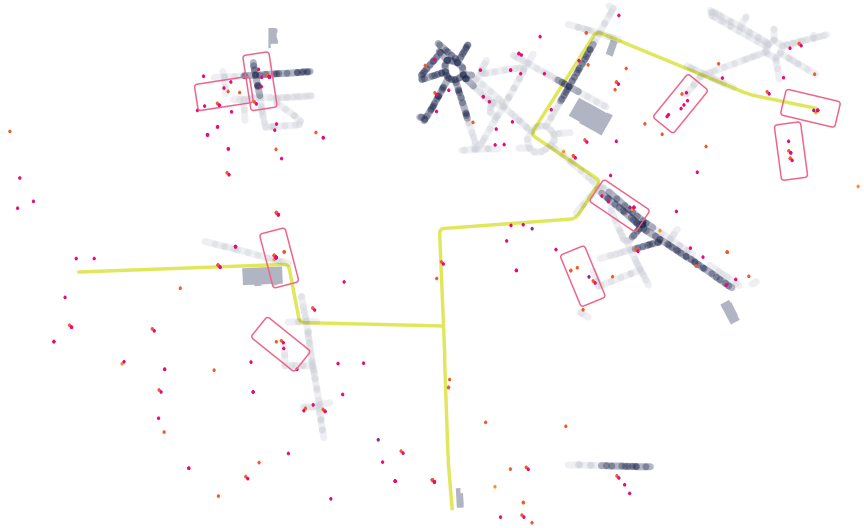
Luoghi di maggiore concentrazione di attività commerciali

Attività artigianali a rilevanza commerciale  
Attività di ristorazione  
Commercio al dettaglio

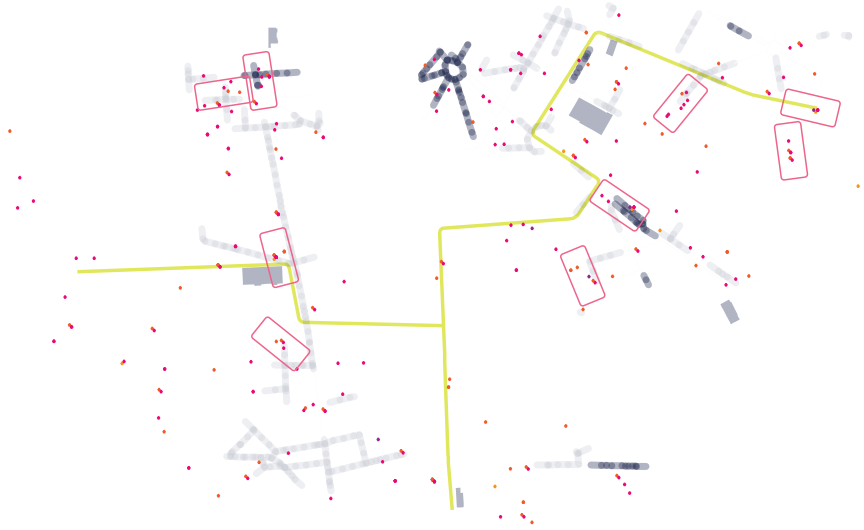
- **Principali polarità commerciali**

Fonte Database Camerale (2013)

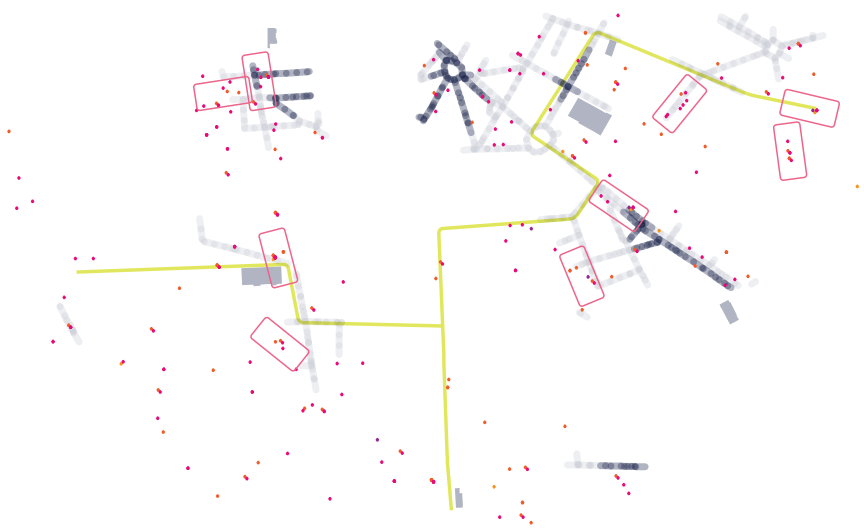
Attività di produzione creativa + Addensamenti di attività commerciali  
(Ristorazione, artigianali, commercio al dettaglio)



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

