



Comune di Rozzano



PROGETTO

WELFARE METROPOLITANO  
E RIGENERAZIONE URBANA

# PUA

## Piano Urbanistico Attuativo

AT1 - ambito di trasformazione "Progetto Centro"  
*Ambiti A e C*

● Committente:

**Comune di Rozzano**

● Progettisti:

**Federico Oliva Associati** coordinamento, aspetti urbanistici e tipologici

prof. arch. Federico Oliva

con: Antonella Dell'Orto, Elena Solero, Marcello Solanti



## 7. Relazione illustrativa



## **Il Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane**

Al comma 974 dell'articolo 1 della legge 208/2015, recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016)" viene istituito per l'anno 2016 *il Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia.*

Tale programma è finalizzato alla realizzazione di interventi urgenti per la rigenerazione delle aree urbane degradate attraverso la promozione di progetti di miglioramento della qualità del decoro urbano; di manutenzione, riuso e rifunzionalizzazione delle aree pubbliche e delle strutture edilizie esistenti; di accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana; al potenziamento delle prestazioni urbane anche con riferimento alla mobilità sostenibile, allo sviluppo di pratiche, come quelle del terzo settore e del servizio civile; per l'inclusione sociale e per la realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano, anche con riferimento all'adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati.

Il successivo decreto della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 25 maggio 2016 e il Bando a questo allegato, hanno disciplinato, tra le altre cose, le modalità e le procedure di presentazione dei progetti, i requisiti di ammissibilità, nonché i criteri di valutazione dei progetti.

Il Comune di Rozzano, con deliberazione della Giunta comunale n. 134 del 25 luglio 2016, successivamente integrata nell'agosto 2016, ha deciso di partecipare attraverso il più ampio progetto coordinato dalla Città Metropolitana di Milano al predetto bando.

Sulla base degli studi effettuati sin dal Documento di indirizzi per i programmi integrati, approfonditi attraverso lo studio di scenari di fattibilità del Centro cittadino, i cui risultati progettuali sono poi confluiti nel PGT, Il Comune di Rozzano aveva maturato un programma per la riqualificazione del centro cittadino maturo per essere candidato al bando in questione. Tale programma prevedeva la formazione di nuovi spazi pubblici aperti caratterizzati (una piazza rinnovata sotto il profilo dell'identità e della significatività collettiva) sui quali veniva prevista la realizzazione di un nuovo *polo culturale* in sostituzione al cinema teatro Fellini di cui veniva prevista la demolizione a causa della rigida configurazione tipologica, ormai inadeguata ad ospitare la programmazione di eventi e spettacoli, ad ospitare adeguatamente altre attività culturali, ma soprattutto le attività di formazione artistica (per la danza, per la musica, per la recitazione teatrale).

Il DPCM del dicembre 2016 con riferimento al *Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie* ha selezionato in ordine di punteggio decrescente i progetti presentati dai comuni capoluogo di provincia e dalle città metropolitane, tra cui il progetto di Città Metropolitana di Milano, che contempla il progetto di Rozzano. In tale Programma, dei complessivi 40.000.000,00 euro finanziati, il progetto di Rozzano ha ricevuto un finanziamento di 5.800.000,00 euro complessivi per la realizzazione degli interventi contenuti nel progetto presentato.

Successivamente, con la firma della convenzione tra la Presidenza del Consiglio dei Ministri e la Città Metropolitana di Milano (marzo 2017), il Sindaco della Città Metropolitana di Milano prendendo atto dell'avvenuta sottoscrizione (Decreto n. 112/2017 del 27 aprile 2017) ha approvato lo schema di *Patto di Attuazione del Progetto Welfare metropolitano e*

*rigenerazione urbana – superare le emergenze e costruire nuovi spazi di coesione e di accoglienza*, da sottoscrivere con i Sindaci dei Comuni che avevano partecipato al Bando ed erano stati ammessi al finanziamento.

I finanziamenti definitivamente accordati al Comune di Rozzano che ammontano a 4.500.000,00 Euro per la realizzazione del Polo culturale e 1.300.000,00 Euro, permettono di iniziare un incisivo processo di riqualificazione del Centro cittadino puntando sulle aree che il Comune dispone in proprietà e disciplinando coerentemente sotto il profilo urbanistico e ambientale gli interventi che, direttamente connessi, attengono a soggetti diversi, quali Aler e Ama. Il programma elaborato dal Comune di Rozzano costituirà quindi un impulso necessario alla riqualificazione delle aree limitrofe, quali quelle dei negozi affacciati su Viale Liguria e Via delle Mimose (proprietà Aler) e di quelle connesse, quali l'area ove attualmente insiste il cinema teatro Fellini (proprietà Ama).

## **Il centro cittadino nel PGT vigente**

Agli Ambiti di trasformazione integrata (AT) del Documento di piano del PGT vigente del Comune di Rozzano appartengono gli ambiti del cosiddetto "Progetto centro". Questi Ambiti denominati AT non maturano un proprio indice di edificabilità territoriale (ET), ma ereditano dalla pianificazione pregressa una quota di edificabilità (SUL) che il DdP conferma come potenzialità.

Il "Progetto centro" viene sottoposto dalla disciplina di PGT a pianificazione esecutiva con l'obiettivo prioritario di riqualificare il centro cittadino destinando l'intero comparto a funzioni collettive di servizio alla popolazione del quartiere.

Nel Centro cittadino le funzioni ammesse sono esclusivamente quelle legate al mantenimento degli esercizi commerciali esistenti e al loro potenziamento in quanto l'attuazione del progetto avviene in coordinamento con altre aree, in particolare quelle degli ambiti di via Volontariato, di Via Cabrini, del cinema teatro Fellini, riprendendo una proposta urbanistica già maturata nel Documento di Inquadramento (2006).

Il Documento di Piano del PGT individua un comparto principale, cuore della proposta, destinato alla riorganizzazione del centro cittadino. Su tali aree gravano diritti volumetrici di ALER e quelli dell'Amministrazione comunale stessa che derivano dalle previsioni del Piano particolareggiato già approvato con delibera n. 47 del 24 giugno 2003.

Nel PGT, gli ambiti strettamente interessati al Progetto centro si compongono di tre aree, di cui la principale coincide con l'area denominata "centro cittadino" (Ambito A). Le restanti due aree "satellite"

sono quelle di viale Lombardia (Ambito C - Cinema Fellini) e l'area di via Volontariato (Ambito B).

L'obiettivo generale della trasformazione proposta dal PGT è la riqualificazione e il potenziamento dei servizi presenti nel centro cittadino affermando il ruolo dell'area come centralità urbana.

Lo sviluppo della trasformazione prevede il trasferimento di una parte dei diritti edificatori ereditati dal PRG vigente dalle aree del centro cittadino alle aree satellite permettendo di destinare interamente l'area del centro cittadino a funzioni di servizio pubblico oltre a quelle già esistenti: nuovi esercizi commerciali di vicinato, la riqualificazione del supermercato esistente, il Polo culturale (scuola di musica, scuola di danza, cinema per 100 posti circa, auditorium/sala teatro per 300 posti circa, caffetteria foyer, spazi per presentazioni all'aperto), uffici pubblici e il comando della polizia locale. La dotazione dei servizi esistenti viene così ad essere riorganizzata e adeguata rispetto alle nuove esigenze urbane.

Le potenzialità edificatorie che dovranno essere trasferite, prevalentemente nell'AT via Volontariato saranno invece prevalentemente destinate a residenza, con una rilevante quota di ERS. L'AT Cinema Fellini viene riorganizzato con funzioni prevalentemente residenziali, riconfermando le quote di edificabilità oggi esistenti. Tale ambito, quindi, potrà trovare concreta attuazione a seguito della realizzazione del polo culturale nell'area del centro cittadino.

## **Il Piano urbanistico attuativo degli Ambiti A e C**

Gli interventi di cui al presente Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica riguardano la riqualificazione del centro cittadino con la formazione di nuovi spazi pubblici aperti (nuova piazza) e la realizzazione di un nuovo Polo culturale che prevede la dismissione del cinema teatro Fellini e sua nuova localizzazione nel centro con nuovi spazi da destinare anche per altre attività culturali e collettive.

Le aree oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica riguardano l' Ambito di Trasformazione progetto centro - AT1 del Documento di piano del PGT di Rozzano con riferimento ai soli ambiti A e C. L'ambito A – Ambito del centro cittadino comprende edifici e spazi aperti antistanti Piazza Foglia e aree limitrofe e l'ambito C – Ambito Cinema Fellini comprende edifici e spazi aperti che si affacciano su via Lombardia.

Con riferimento all'Ambito A, tali aree comprendono il sistema di aree verdi e di spazi aperti e a parcheggio, di attrezzature per servizi, quali il Municipio e la Scuola materna, tutti di proprietà comunale, nonché gli edifici commerciali e le pertinenze di proprietà Aler.

Questo insieme costituisce un continuum urbano raccolto intorno a Piazza Foglia che, fin dall'impianto originario del quartiere pubblico, ha rappresentato il cuore civico della città, il fulcro commerciale e dei servizi del quartiere Aler, nonché la porta urbana al Parco 1.

L'ambito C comprende invece l'immobile del Cinema Teatro Fellini, di proprietà della municipalizzata AMA, localizzato nelle adiacenze lungo Via Lombardia, che il presente piano –coerentemente a quanto disposto dal PGT vigente, ricolloca nell'Ambito A, riorganizzato secondo un più



aggiornato layout progettuale e con l'obiettivo di fondare il nuovo Polo culturale.

Oggi, infatti, il centro della città si identifica nella concentrazione di alcuni servizi compresi fra la convergenza dei tracciati di viale Lombardia e di viale Liguria ed il grande polmone verde del parco comunale 1.

Fulcro di questo sistema sono i fabbricati in cui si articola il Municipio, prospiciente l'estesa superficie circolare che caratterizza piazza Foglia.

La fermata di Piazza Foglia lungo il prolungamento del tracciato del metro-tram 15 in sede protetta collega direttamente col centro di Milano (piazza Fontana), rafforza ulteriormente la centralità di questo luogo.

L'edificabilità massima prevista per l'Ambito A è fissata dalla disciplina del DdP in mq. 7.000 di SUL massima, a cui si aggiungono le superfici relative alle attrezzature a servizi (Polo Culturale) pari indicativamente a mq. 2.000 che, ai sensi della normativa vigente ( Piano dei servizi del PGT), potranno essere meglio precisate al momento della presentazione dei titoli abilitativi. C

Come disciplinato dalla Scheda d'ambito del DdP del PGT i restanti 25.000 mq, originariamente previsti all'interno del Centro Cittadino (2003), saranno ricollocati negli ambiti B e D, rispettivamente di Via Volontariato e di via Cabrini. L'edificabilità massima per l'Ambito C è quella fissata dalla disciplina del DdP in mq. 1.950 di SUL, misura che conferma le quantità e i diritti oggi esistenti.

Il Piano sarà di massima attuabile con riferimento a due Subcomparti distinti (Subcomparto 1 e Subcomparto 2) per l'Ambito A e a un unico Subcomparto (Subcomparto 3) per l'Ambito C.

I tre Subcomparti di intervento sono finalizzati a conseguire anche contestualmente agli interventi edilizi privati, interventi di riqualificazione

e ampliamento degli spazi aperti esistenti, attraverso la realizzazione di nuove alberature, nuove pavimentazioni e nuove attrezzature pubbliche. I Subcomparti identificano ambiti dell'intervento urbanistico omogenei con riferimento all'assetto delle proprietà e ai regimi d'uso già presenti sulle aree interessate. Con riferimento al Subcomparto 1, l'ambito riportato con specifica perimetrazione indicativa nell'elaborato 4 'Assetto urbanistico planivolumetrico' costituisce anticipazione attuativa unitaria per l'attuazione del Progetto Welfare Metropolitano e Rigenerazione urbana della Città Metropolitana di Milano.

Le Unità di Intervento (UI) costituiscono la superficie fondiaria degli interventi privati e pubblici e il lotto funzionale minimo di coordinamento progettuale di ciascun Subcomparto, per la quale possono essere richiesti uno o più titoli abilitativi.

Per ciascuna Unità di Intervento (UI) il Piano indica:

- la superficie fondiaria;
- la superficie lorda di pavimento (SUL);
- le funzioni ammesse e regolamentate;
- l'altezza massima degli edifici (prescrittiva) e il numero dei piani (indicativo);
- l'allineamento prevalente dei fronti edilizi (prescrittivo);
- la permeabilità dei piani terra degli edifici con riferimento ai principali percorsi pedonali (prescrittiva)
- l'area di ingombro delle autorimesse in sottosuolo (indicativa).

Complessivamente il piano cerca di conferire una nuova identità a Piazza Foglia, con riferimento a quel sistema di aree compreso fra il tracciato di viale Liguria a sud e quello di via delle Mimose a est; a nord il margine è costituito dagli alti fabbricati residenziali di edilizia pubblica e dalla successione degli edifici in cui si articola il Comune, progettati a metà degli

anni sessanta dall'architetto Virgilio Vercelloni; infine ad ovest il limite è definito dal complesso scolastico (scuola secondaria di primo grado Bernardino Luini) realizzato negli anni settanta su progetto degli architetti Maurizio Calzavara e Silvano Tintori.

L'intervento attuale è dunque quasi coincidente con gli spazi occupati dal mercato del sabato, prevedendo di migliorarne le dotazioni disponibili di acqua e utenze elettriche e di razionalizzare gli stalli destinati a parcheggio per il resto della settimana.

La nuova disposizione delle alberature, che comporta la rimozione di quelle interne al parcheggio e al mercato in condizioni deprecabili e la messa a dimora di nuove piante ad alto fusto, più sane e collocate in modo da rendere più comprensibile il paesaggio urbano della piazza, conferirà all'area nel suo complesso, un disegno ordinato e riconoscibile. Di questo nuovo paesaggio, il centro culturale diviene il cardine della riqualificazione e del centro cittadino rinnovato.

La sua costruzione è prevista sul sedime attualmente occupato dall'ellittico parco giochi che verrà trasferito dalla parte opposta della piazza, nel giardino che ospita il monumento ai caduti, collocandolo in posizione più centrale rispetto alle pratiche d'uso quotidiane della piazza dei cittadini che per ragioni diverse convergono nel centro cittadino.

La localizzazione e l'articolazione architettonica del nuovo Polo Culturale, definite con riferimento al progetto esecutivo in corso di definizione, concorrono contemporaneamente a definire lo sfondo di Piazza Foglia e un ingresso alla eccellente qualità ambientale del parco urbano retrostante.