

Scali Ferroviari a Milano

Rigenerazione Urbana

Casi-Studio

Commissione Consiliare
Comune di Milano
DRAFT

Carlo Castelli

8 Settembre 2016



Obiettivi dello Studio

8 Settembre 2016

AECOM

Obiettivi del Studio

Casi-Studio Internazionali di Rigenerazione Urbana

Analisi e confronto:

- Definizione dei Fattori di Successo
- Come misurare il Successo
- Indicazioni future

Struttura del Documento

The image features a solid blue background. In the upper right quadrant, there are several thin, white, intersecting lines that form a complex geometric pattern, resembling a stylized star or a network of connections.

Fase 1 – Parametri di Valutazione

1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
...									
34									
35									
36									
37									
38									
39									
40									

	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1		X
2	✓	
3		X
4	✓	
5	✓	
6		X
7	✓	
8		X
...	✓	
20	✓	

	<input checked="" type="checkbox"/>
1	
2	
3	
...	
10	

- Contesto Regionale/Urbano/ Metropolitano
- Contesto Economico
- Modello di Governance
- Modello di Pianificazione
- Spazio Pubblico e interfacce ambientali
- Benefici per la Comunità
- Principi Architettonici
- Mobilità (Locale/Globale)
- Recupero e Bonifica delle aree

Fase 1 – Parametri di Valutazione

1	UK	Londra	King's Cross	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9
2	UK	Londra	Olympic Park Legacy	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9
3	UK	Londra	Canary Wharf	1	1	1	0	0	0	0	1	1	1	5
4	Paesi Bassi	Delft	Delft Rail Area	1	1	1	1	1	1	0	1	0	1	7
5	Paesi Bassi	Utrecht	Utrecht Train Station	1	1	0	1	1	1	1	0	0	1	5
6	Francia	Parigi	Euralille	1	1	0	1	1	1	1	1	0	1	7
7	Francia	Parigi	Clichy Batignolles	1	0	1	1	1	1	1	0	1	1	7
8	Germany	Stoccarda	Stuttgart 21	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	8
9	UK	Bristol	Bristol Station	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	8
10	Francia	Lyon	La Part Dieu	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	8
11	Spagna	Madrid	Distrito Castellana	1	0	0	1	1	1	1	1	1	1	7
12	Australia	Perth	Perth City Link	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	8
13	Australia	Perth	Subiaco Centre	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	8
14	Australia	Brisbane	Southbank	1	1	1	0	1	1	1	0	1	1	7
15	Australia	Newcastle	Honeysuckle Precinct	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	8
16	Australia	Sydney	St Leonard's Central	1	0	0	0	0	0	1	1	1	1	4
17	Australia	Sydney	The Bays Precinct	1	1	1	0	0	0	0	0	0	1	4
18	Australia	Sydney	Barangaroo	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	8
19	US	Portland	The Pearl District	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	9
20	Cina	Hong Kong	International Finance Centre	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	8

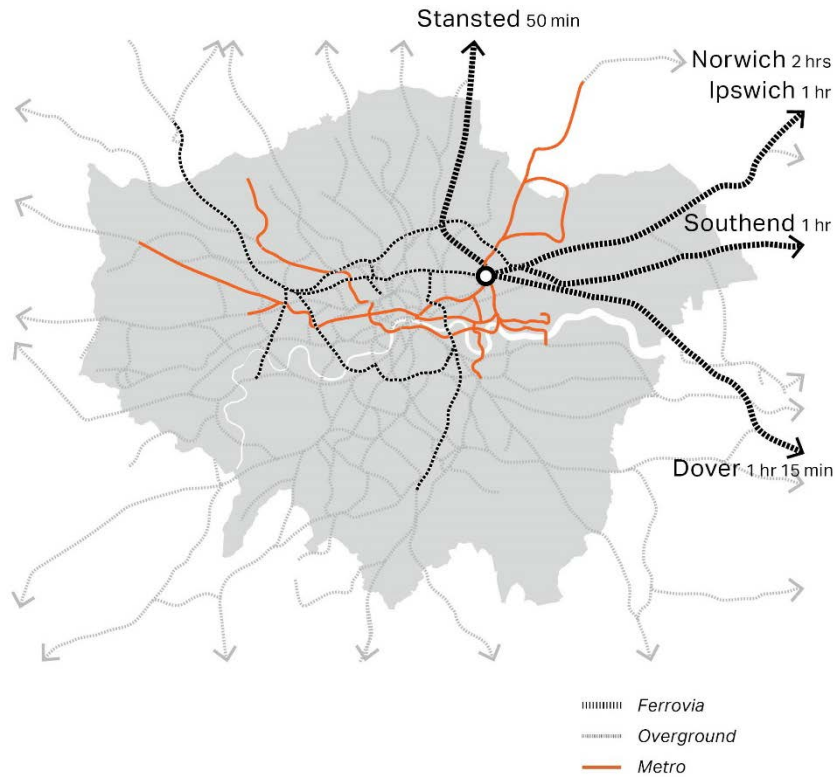
Figura 8: Matrice di Rilevanza

Fase 1 – Parametri di Valutazione

1	UK	Londra	King's Cross	9	Contesto di 'citta' consolidata' e connettivita' locale ed internazionale
2	UK	Londra	Olympic Park Legacy	9	Eventi, connettivita' ed opportunita' di lungo termine
3	UK	Londra	Canary Wharf	5	Connettivita' e rigenerazione di aree dismesse.
4	Paesi Bassi	Delft	Delft Rail Area	7	'Ricucitura' del tessuto urbano e rigenerazione.
5	Francia	Parigi	Clichy Batignolles	7	Massimizzazione dello sviluppo urbano in un contesto di 'citta' consolidata'.
6	UK	Bristol	Bristol Station	8	Rigenerazione Urbana connessa a ' <i>Transport Oriented Development</i> '.
7	Spagna	Madrid	Distrito Castellana	7	Connettivita' e rigenerazione di aree dismesse (waterfront).
8	Australia	Perth	Perth City Link	8	'Ricucitura' del tessuto urbano e ' <i>densificazione</i> '.
9	US	Portland	The Pearl District	9	Rigenerazione Urbana di aree dismesse.
10	Cina	Hong Kong	International Finance Centre	8	Ricadute monetarie derivanti da opere trasportistiche (<i>Transport led value capture</i>).

Figura 9: Matrice di Diversità

Fase 2 – Analisi dei Casi-Studio – London Olympic Park



- 2004**
Vengono rivelati progetti di un Parco Olimpico vicino a Stratford
- 2005**
Londra vince il bando di gara per ospitare i Giochi Olimpici e Paraolimpici del 2012
- 2010**
La Olympic Park Legacy Company è stata costituita per supervisionare la costruzione
- 2012**
La London Legacy Development Corporation è costituita
- 2012**
Giochi Olimpici e Paraolimpici di Londra 2012
- 2013**
Inizio della riapertura dei diversi luoghi di incontro delle Olimpiadi
Dapprima i residenti dell'ex Villaggio Olimpico
- 2014**
Il canale del Parco riapre al pubblico
- 2016**
I residenti si muovono nelle prime nuove abitazioni nel Parco Olimpico
- 2017**
I campionati Mondiali IAAF / IPC hanno luogo nel Parco
- 2018**
Primi edifici commerciali occupati nel Quartiere Internazionale
- 2020**
Il distretto culturale apre la sud del Parco

Fase di realizzazione
Operativo / Costruzione

Modello di realizzazione
Pubblico

Costruttore / Imprenditore
London Legacy Development Corporation

Periodo di realizzazione
2005 - 2020

Superficie territoriale
230 ha

Superficie del parco
120 ha

GFA
114,890 m²

FAR
0.1 Area totale
4.16 International Quarter

Abitazioni
7,000 appartamenti

Occupazione
7,000 persone

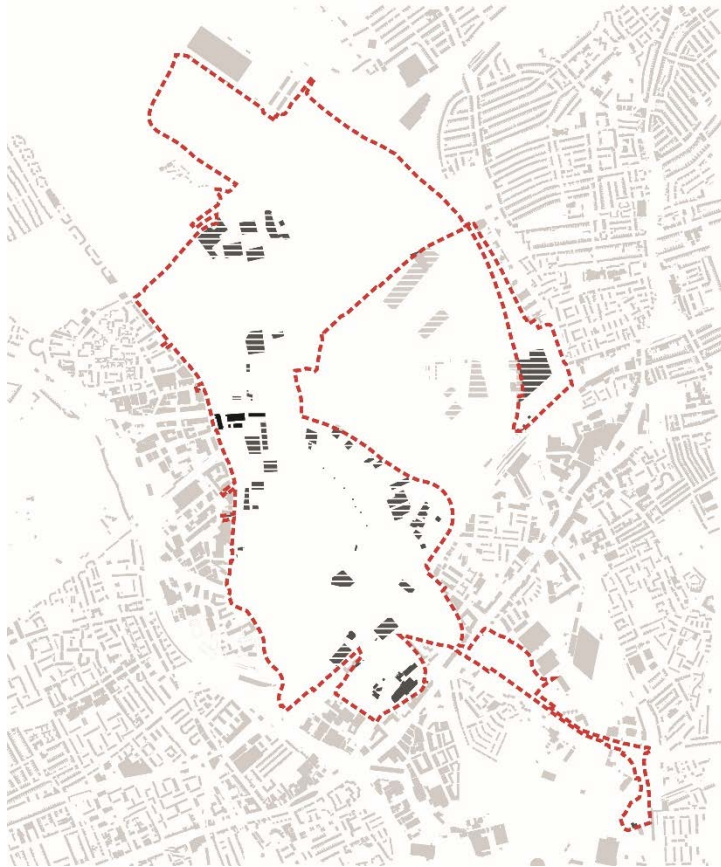
Fase 2 – Analisi dei Casi-Studio – London Olympic Park



Fase 2 – Analisi dei Casi-Studio – London Olympic Park



Fase 2 – Analisi dei Casi-Studio – London Olympic Park

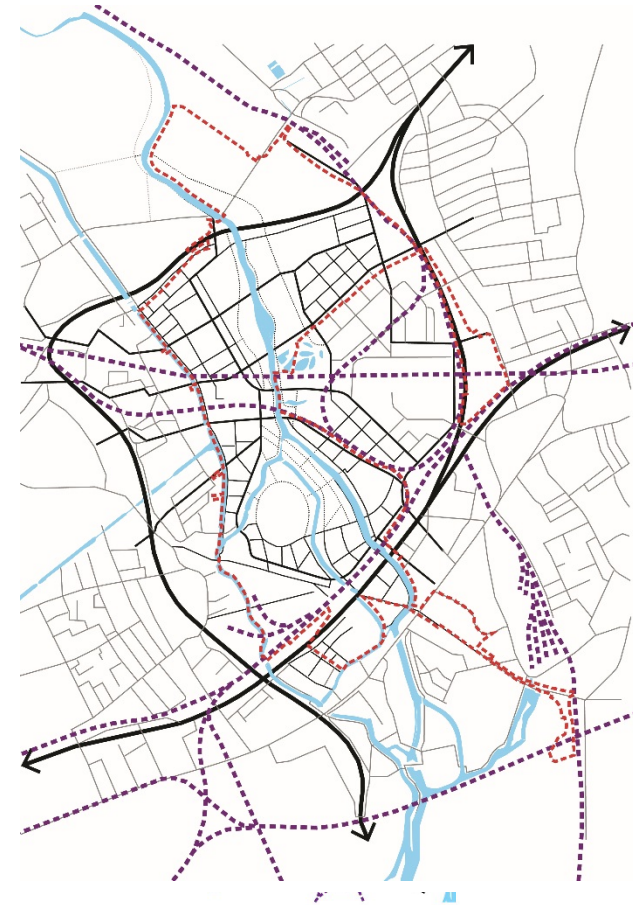
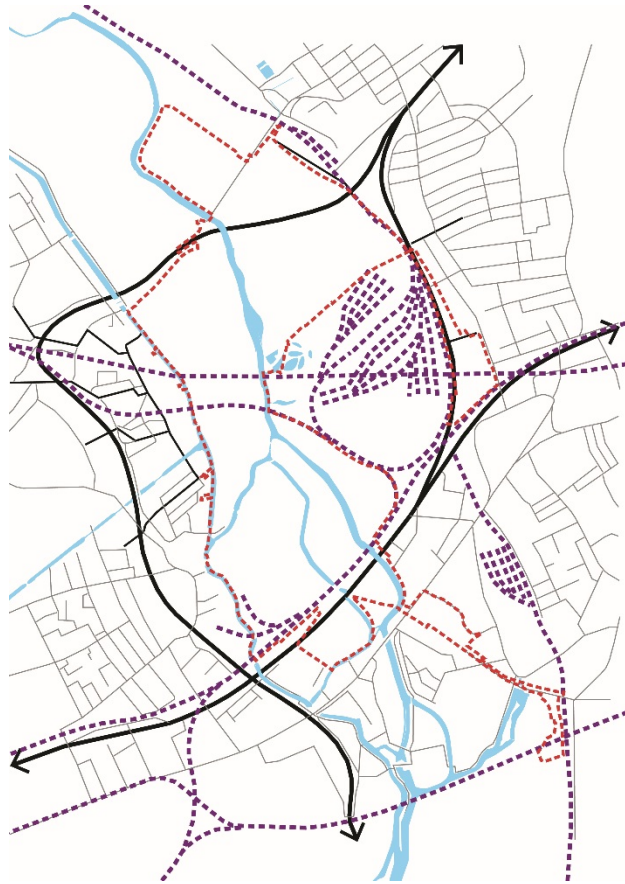


Forma del Costruito

Legenda

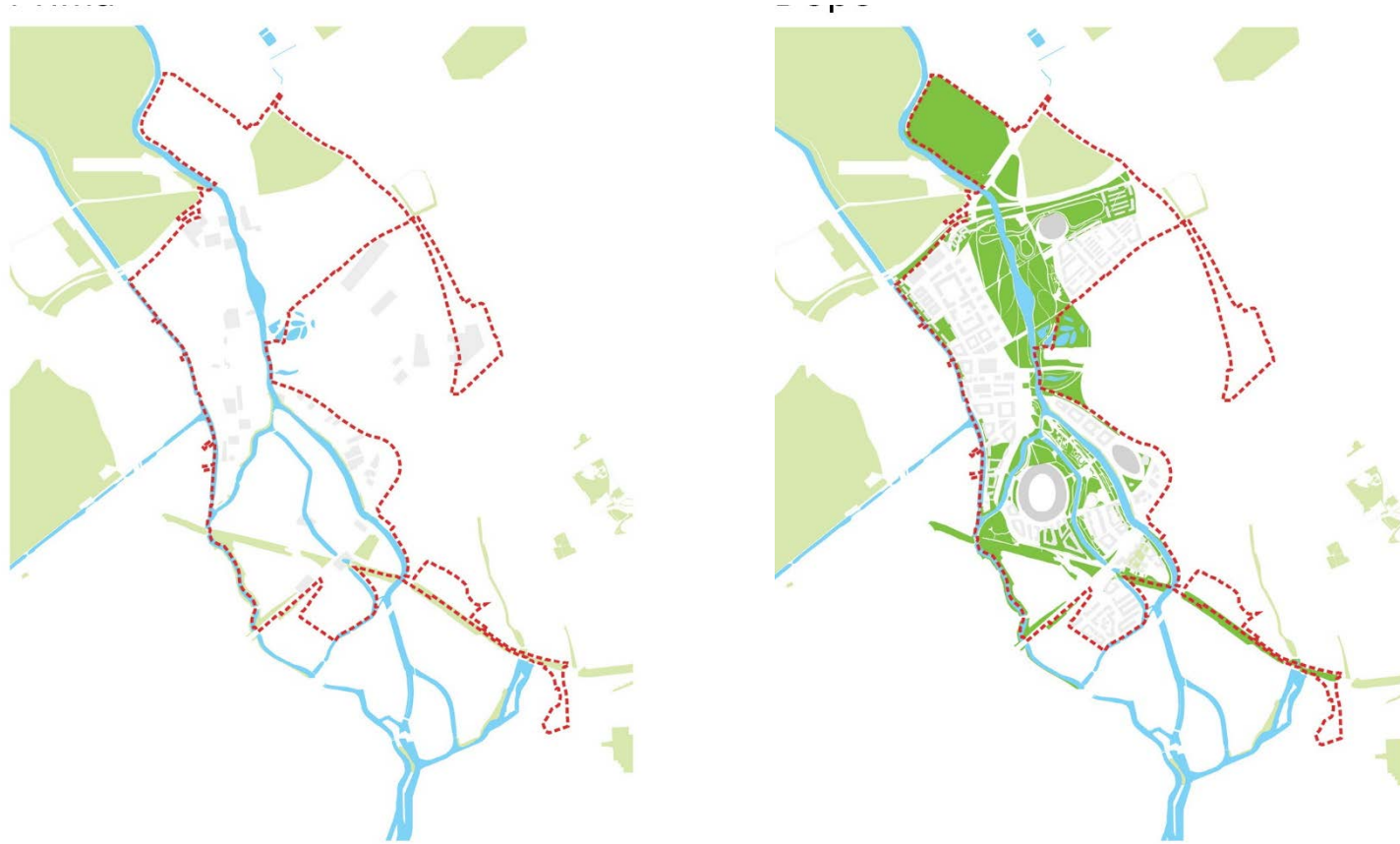
- Edifici demoliti
- Nuovi edifici
- Edifici della Olympic Legacy
- Confine dello sviluppo

Fase 2 – Analisi dei Casi-Studio – London Olympic Park



Rete dei Trasporti

Fase 2 – Analisi dei Casi-Studio – London Olympic Park

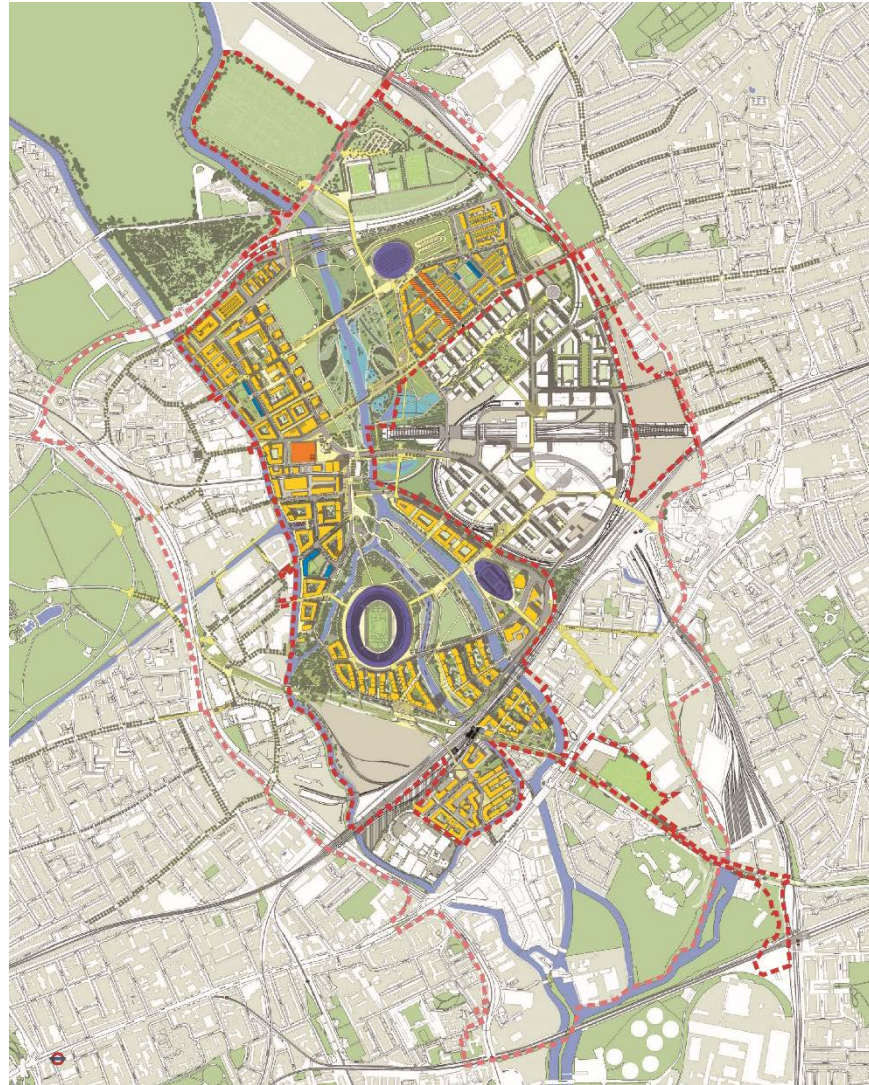


Arete Verdi

Legenda

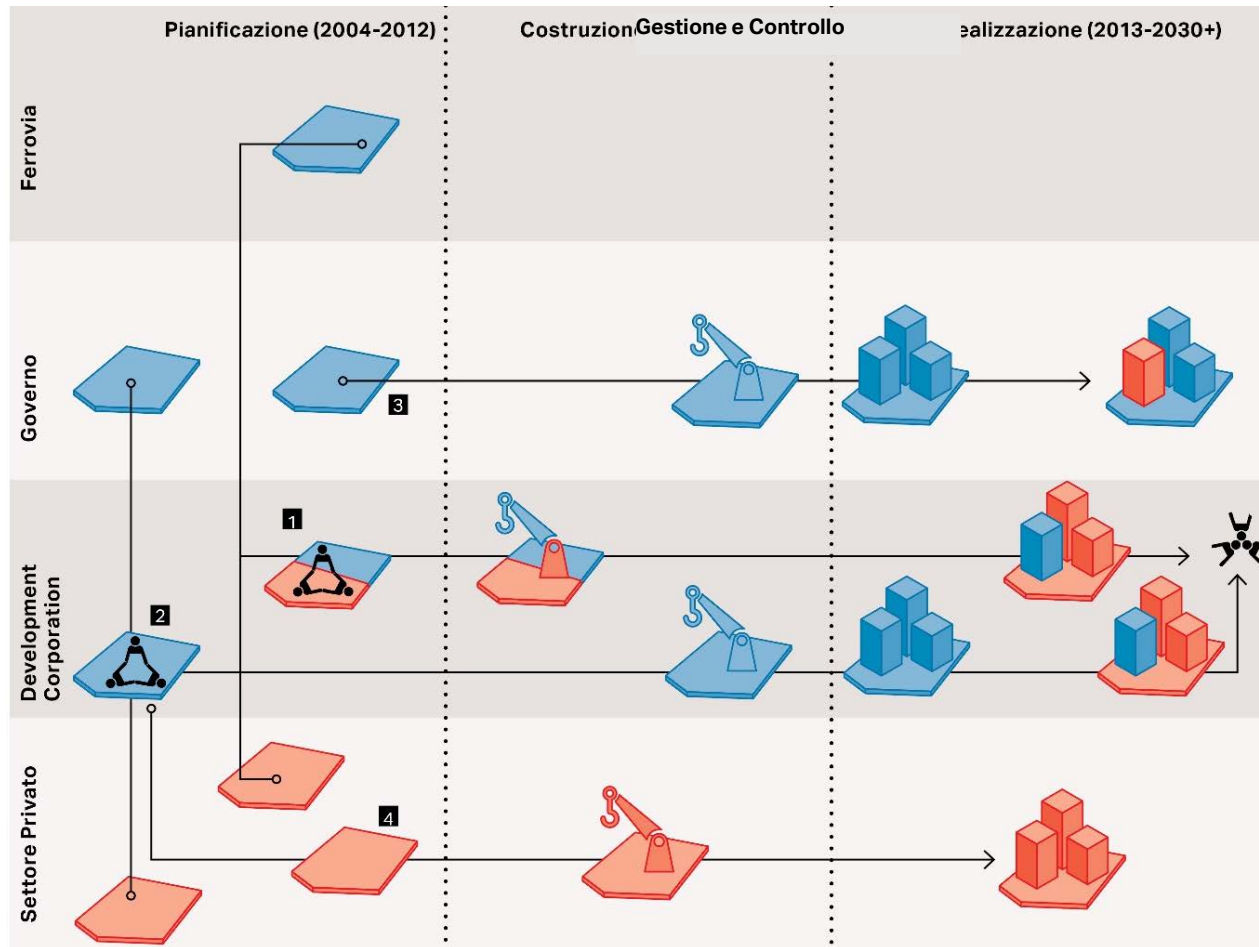
- Acqua
- Area Verde
- Confine dello sviluppo

Fase 2 – Analisi dei Casi-Studio – London Olympic Park



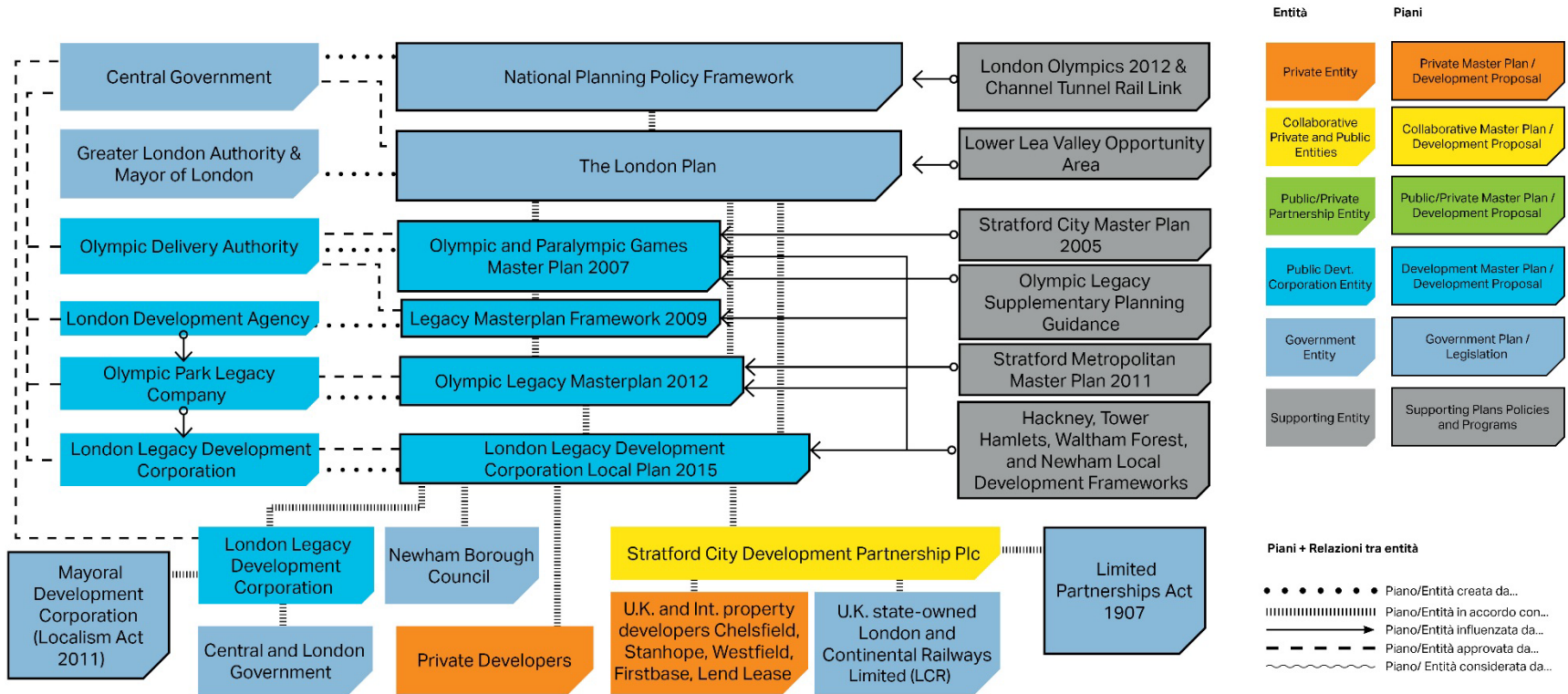
Destinazioni
D'uso

Fase 2 – Analisi dei Casi-Studio – London Olympic Park



Struttura di Governance e Delivery

Fase 2 – Analisi dei Casi-Studio – London Olympic Park



Struttura di Governance e Delivery

Fase 2 – Analisi dei Casi-Studio – London Olympic Park

Scali Ferroviari a Milano - Casi-Studio



Fase 3 - Conclusioni

Contesto

Ogni sito massimizza il proprio potenziale in risposta al contesto.

Sistema Urbano. Posizionamento del sito all'interno del Sistema urbano più ampio.

Accessibilità. Ottimizzazione dell'accessibilità locale e regionale del sito.

Densità

Densità in posizioni strategiche al fine di garantire fattibilità economica ed ottimizzare il contributo reale alla sfera pubblica.

Rapporto FAR. In generale compresi tra 1.0 e 3.0, in rapporto ad un valore medio degli scali milanesi compreso tra 0.45 e 0.7.

Studio di mercato. Densità e valori fondiari sono stabiliti in base ad uno studio di fattibilità e analisi di mercato che garantiscano la fattibilità economica dello sviluppo.

Layout e Connettività

Ricomposizione della cesura urbana causata dal fascio ferroviario.

- **Piastra ponte - decking.** Opportunità di 'Over Site Development' con grande connettività.
- **Sviluppo a Raso.** Adiacente alla stazione, con smorzamento acustico e sottopassi / sovrappassi..
- **Tunnel Ferroviari.** Per consentire sviluppo a raso.

Fase 3 - Conclusioni

Accessibilita'

Stazione esistente potenziata ed integrata a reti secondarie.

Transit Oriented Development. Grande connettivita' offre opportunita' di sviluppo sostenibile.

Reti Secondarie. Come ad esempio Linee Metropolitane, trasporto rapido leggero, autobus e percorsi ciclo-pedonali.

Patrimonio

Pre-esistenze di valore culturale o architettonico valorizzate.

Uso Mirato. La destinazione d'uso della pre-esistenza e' stata determinata in coerenza con il Masterplan.

Studio di mercato. Atto a definire nuova vita dei manufatti storici.

Spazi Aperti

Creazione di aree verdi e spazi pubblici.

Carattere. Spazi pubblici di qualita' aiutano a definire il ruolo urbano del sito e ad elevarne lo status di Destinazione.

Sinergia con tematiche ambientali. Ruolo degli spazi verdi nella gestione ambientale complessiva della citta',

Fase 3 - Conclusioni

Strutture Pubbliche

Esigenze della popolazione presente e futura.

Una parte di Citta'. Con scuole, asili, centri sanitari e tutto cio che costituisce il fabbisogno della popolazione nelle varie fasce d'eta'.

Operazioni di Bonifica

Indagini preliminari ed operazioni di bonifica coerenti con il Masterplan.

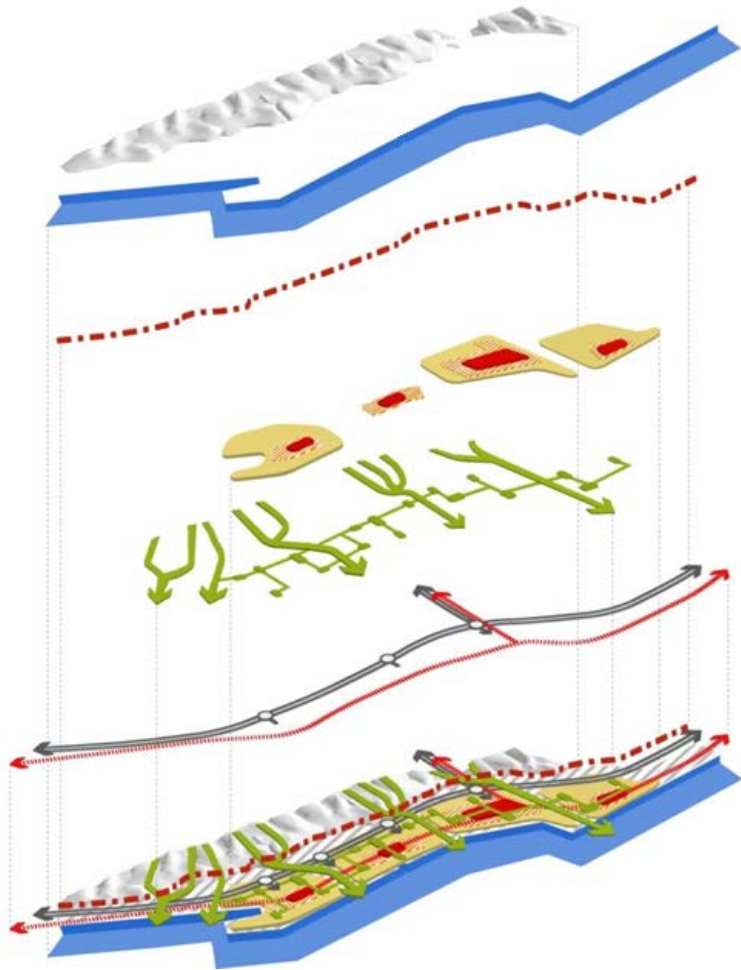
Uso Mirato. Operazioni di bonifica dettate dal Masterplan in modo da ottimizzare le stesce e garantire risparmi sui costi.

Dati Quantitativi

Analisi comparativa dei dati in particolare GFA e FAR, popolazione residente e occupazione

'Indicazioni Future'

Posizionamento generale del Progetto



- Vision urbana competitiva nel contesto globale
- Posizionamento dei progetti
- Pianificazione strategica integrata
 - Gestione complessiva delle scale d'intervento
 - Strategia di riqualificazione alla scala urbana e regionale
 - Quadro normativo e procedurale integrato

Benefici Pubblici



- Definire il successo evolvendo la struttura fisica della città'.
- Densità' in posizioni strategiche per massimizzare i benefici
- Popolazione futura
- Costruzione del Consenso e Dibattito Pubblico (public consultation / stakeholder engagement)

Governance e Attuazione (Delivery)

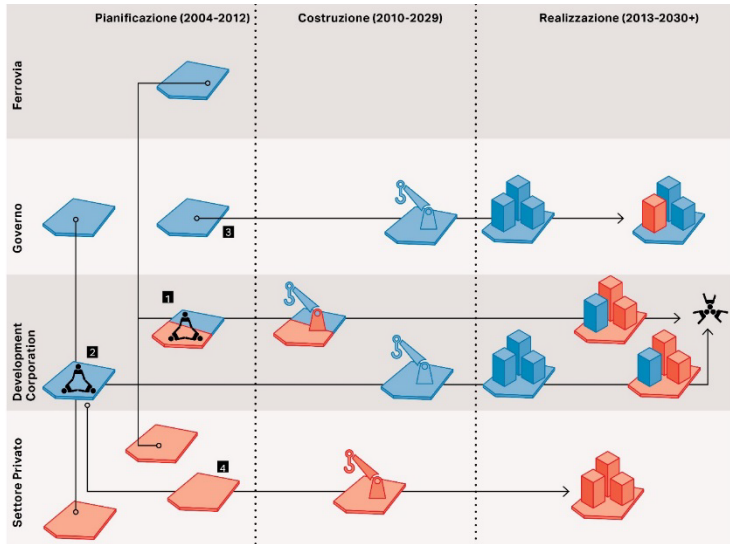
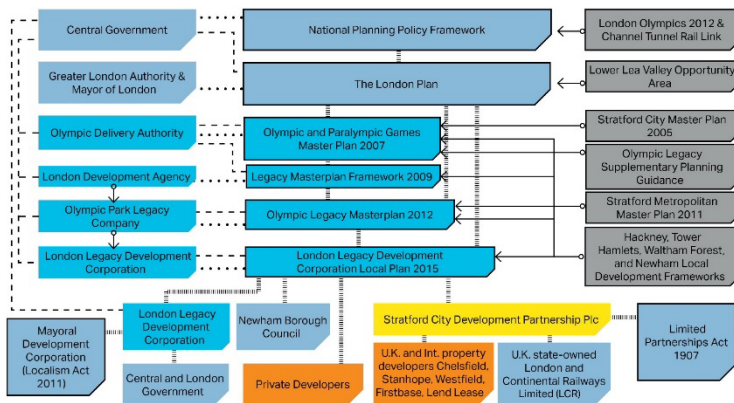


Figura 18: Modello di sviluppo del Olympics Legacy Masterplan



- Agreement tra Pubblico e Privato
- Formalizzazione in soggetti di scopo (Development Corporation?)
- Stakeholder Engagement

Capacita' di attrarre investimenti



- Vision
- Certezza dei tempi / costi
- Procedure di approvazione
- Flessibilita'
- ROI / 'Recovery'

Grazie!

8 Settembre 2016

AECOM