



# COOPERATIVA ACHILLE GRANDI

**1947 - 1997**

50 ANNI AL SERVIZIO DELLA GENTE

## Il nuovo quartiere di via Vismara

**La creazione di un nuovo quartiere di 1700 abitanti per un comune che ne conta 12.500 è stata affrontata con un interessante piano urbanistico vincitore di un concorso d'idee. Il progetto degli architetti Bulgheroni e Selleri con un'impostazione ordinata attorno ad un viale alberato e una piazza con negozi, intende creare un nuovo polo d'attrazione urbana in modo da attenuare lo sfrangiamento che caratterizza normalmente le aree di transizione fra centro abitato e territorio agricolo circostante.**

Dicembre 1989: cinque studi di progettazione vengono invitati al concorso per la progettazione urbanistica di un nuovo quartiere che dovrà sorgere gradualmente nei prossimi dieci anni in un'ampia zona residenziale prevista dal Piano Regolatore Generale.

Luglio 1990: consegna dei progetti. Giugno 1991: dopo una decina di riunioni della commissione giudicatrice viene proclamato vincitore il progetto di Pierluigi Bulgheroni e Raffaele Selleri.

Febbraio 1992: viene conferito agli architetti l'incarico per il progetto urbanistico esecutivo costituito da un "Piano Guida" per l'intero quartiere e da un Piano di Zona Consortile per la parte (circa 1/3 del totale) ricadente in zona ex lege 167 di edilizia economica e popolare. Nello stesso anno i due piani vengono adottati dal Consiglio comunale, il secondo dei quali viene anche approvato dal CIMEP (Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Economica e Popolare) e finalmente il Comune di Agrate procede, non senza difficoltà, all'acquisizione delle aree in esso ricadenti, tutte ancora di proprietà privata.

All'inizio del 1993 le prime cinque cooperative assegnatarie delle aree in zona 167 presentano i progetti per il rilascio delle concessioni edilizie, le prime delle quali vengono rilasciate nel mese di maggio dello stesso anno e nei giorni successivi aperti i primi cantieri.

Dall'avvio del concorso d'idee urbanistico per la creazione del nuovo quartiere, all'inizio dei lavori edilizi sono passati tre anni e cinque mesi! Siamo nella cronometrica Svizzera? No, semplicemente ad Agrate Brianza un piccolo comune di poco più di 11.000 abitanti, 15 Km a nord-est di Milano, vicino a Monza, due città dove, notoriamente, le normali pratiche di concessione edilizia richiedono spesso anni di attesa e dove la progettazione urbanistica in dettaglio, soprattutto dei quartieri residenziali ed in termini di "immagine della città" è ai più bassi livelli europei, se non del tutto assente. Agrate allora è un'isola felice? Beh, non proprio. Qui si hanno tutti i problemi della forte industrializzazione degli ultimi decenni: la STAR, una delle maggiori industrie locali, posta a ridosso del centro abitato, "profuma" l'aria di



una parte del paese di dadi, caffè o trippa, a seconda della produzione in corso; alcuni anni fa un'industria chimica sita nel territorio comunale è stata chiusa dal pretore, perchè si è scoperto che scaricava direttamente nel sottosuolo le proprie scorie e si è temuto che fosse stata compromessa la falda acquifera; infine, come a Milano, quando le centraline segnalano che l'inquinamento atmosferico è oltre la soglia di sicurezza, si ha il blocco del traffico automobilistico.

Qui però le centraline di rilevamento esistono! Qui le USSL scoprono le fabbriche che inquinano! Qui nel 1985 ci sono state circa 500 domande di condono edilizio, ma nessuna domanda riguardava interi edifici abusivi: si trattava nella quasi totalità dei casi di tettoie e capannoni industriali, di box costruiti nel giardino di casa, di piccole varianti di sagoma o di posizione delle finestre, che avrebbero potuto essere regolarizzate con delle semplici varianti in corso d'opera alle originarie licenze edilizie.

Il controllo urbanistico del "territorio" è quindi capillare ed i problemi della crescita urbana sono se mai di na-

tura opposta, soprattutto nel centro storico, dove l'estremo frazionamento della proprietà immobiliare, rende la situazione statica e bloccata sulla semplice conservazione dell'esistente.

In queste condizioni, la fiducia nella propria capacità di controllo urbanistico del territorio grazie ad un Ufficio Tecnico comunale ben strutturato, la solidità politica del governo locale, la raggiunta dotazione di un numero sufficiente di attrezzature scolastiche, sportive e sociali di proprietà comunale, un giusto equilibrio tra entrate ed uscite, hanno consentito all'amministrazione comunale di affrontare con serenità l'avventura di provare a plasmare e coordinare l'immagine della città, cogliendo l'occasione della creazione di un nuovo quartiere ai margini nord-est del centro abitato.

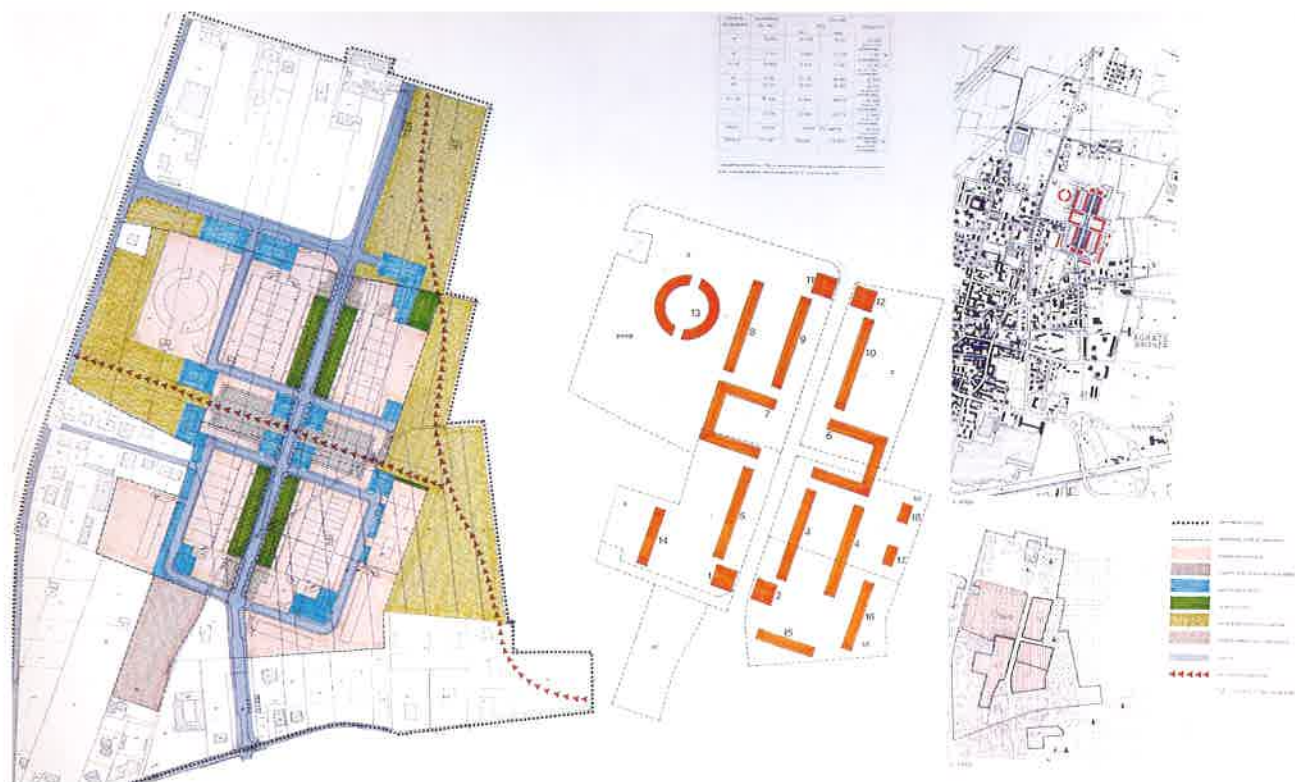
Il comune, che aveva alla fine dell'ultima guerra circa 6.000 abitanti, si era dotato nel 1972 di un Piano di Fabbricazione che prevedeva una crescita fino a 26.000 abitanti. Con il Piano Regolatore Generale del 1982 si riduceva oculatamente tale limite a 16.000 abitanti (al contrario dei comuni vicini come Cini-

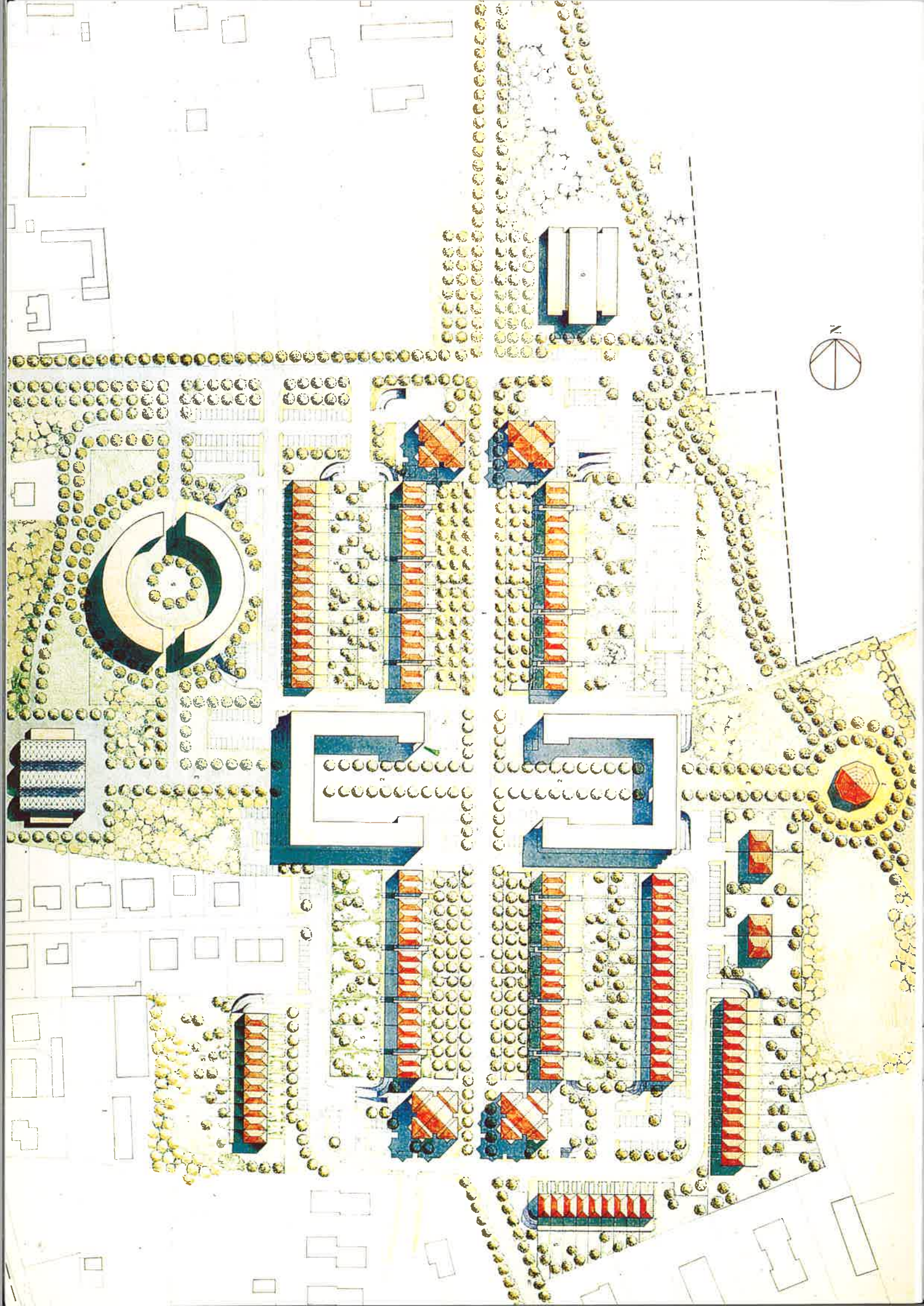
*Nella pagina a fronte, prospettiva dall'alto dell'intero quartiere.*

*In questa pagina, tavola di inquadramento generale con, da destra a sinistra, l'estratto del P.R.G., la posizione del quartiere rispetto al centro abitato, lo schema della dislocazione degli edifici, il disegno del quartiere sovrapposto alla mappa catastale.*

sello Balsamo passato dai 15.000 abitanti del dopoguerra agli attuali 76.000 con tutti i problemi ed i traumi sociali connessi).

Il nuovo quartiere previsto dal P.R.G. nel cosiddetto "quadrante nord-est" vedrà l'insediamento nei prossimi dieci anni di circa 1.700 abitanti, con un incremento del 10-15% della popolazione attuale e costituisce quindi un evento importante per questo piccolo comune. Per la prima volta si decide di controllare la crescita urbana non solo in termini di zonizzazione, cioè di individuazione delle aree edificabili nello spazio e nel tempo, ma entrando nel dettaglio della disposizione e dimensione degli edifici, delle finiture di facciata e dell'arredo urbano, imponendo un solo materiale costruttivo, il cotto, come elemento unificante del paesaggio costruito, attraverso l'obbligatoria prevalenza del mattone a vista nelle facciate e delle tegole in cotto per i tetti. Il verde e gli spazi pubblici sono stati previsti in misura superiore agli standards minimi di legge (circa il 20% in più); il loro disegno e la loro realizzazione sarà effettuata direttamente dal comune e non lasciata come spesso





*Nella pagina a fronte, planimetria generale del nuovo quartiere con gli edifici ordinatamente disposti ai lati del viale alberato, lungo oltre 300 metri,*

*intersecato dal percorso verde perpendicolare che conduce agli spazi pubblici a verde attrezzato lungo i lati est ed ovest.*

accade ai singoli lottizzanti.

Ciò che però è più importante dal punto di vista pratico-attuativo del progetto vincitore del concorso, che di seguito lasciamo illustrare direttamente dalla relazione dei progettisti, è che costringe a concentrare la volumetria di spettanza dei singoli appezzamenti di terreno edificabile in cui è suddivisa la proprietà fondiaria, in punti precisi all'interno di edifici chiaramente definiti per numero di piani, lunghezza e posizione del fronte strada, lasciando come unica variabile la profondità dei corpi di fabbrica, anch'essa comunque entro un minimo e un massimo prestabiliti.

Questa coercizione distributiva si sovrappone quindi con il suo tracciato ortogonale, orientato quasi esattamente in senso nord-sud, alla maglia obliqua delle proprietà fondiarie; i singoli proprietari saranno quindi obbligati ad accordarsi in modo da convogliare la propria "volumetria" negli edifici previsti dal progetto urbanistico.

Con l'adozione del piano urbanistico esecutivo viene così impedito l'arbitrio del singolo di costruire a proprio piacimento, pur nel rispetto delle norme vigenti, edifici piccoli o grandi, alti o bassi, vicini o lontani da strada, con i più disparati materiali di facciata e copertura, viene cioè soppressa la libertà di costruire la consueta disordinata, polverizzata e mediocre periferia cui siamo abituati. Vengono quindi positivamente introdotti dei limiti alla discrezionalità: fino a 50 anni fa l'uniformità e coerenza del costruito non erano frutto di una libera scelta ma erano imposte dalla limitatezza delle tecniche costruttive e dalla esigua disponibilità dei materiali da costruzione reperibili in luogo.

In questo contesto l'unica libertà che non può essere soppressa ai futuri progettisti ed operatori immobiliari che interverranno direttamente in luogo è quella di costruire degli edifici banali, di non comprendere in anticipo né le opportunità offerte dal nuovo quartiere, né il naturale "desiderio" dei futuri abitanti di avere un rapporto più diretto ed intenso dell'usuale con gli spazi pubblici esterni, così generosamente porzionati e alberati.

## **Estratto della relazione del progetto urbanistico**

L'ampia area tuttora pressoché libera posta fra via Dante e la Cascina Vergana, ad est della via Lecco, è destinata dal PRG a zona residenziale da attuare tramite alcuni Piani di Lottizzazione di iniziativa privata ed un Piano di Zona per edilizia economica e popolare; è previsto un insediamento complessivo di circa 1700-1800 abitanti.

La qualità ambientale di questa porzione del territorio Agratese, la sua pregiata localizzazione ai confini delle aree di salvaguardia site fra Agrate e Omate destinate ad attività floro-vivaistiche, la sua forte appetibilità residenziale unita alla propensione per lo sviluppo dell'abitato verso nord in direzione del polo di gravitazione di Vimercate fanno ritenere particolarmente oculata la scelta dell'Amministrazione Comunale di indire un concorso di idee per la sua trasformazione. Ciò consentirà di dotare l'Ente pubblico di un Piano Guida tramite il quale esercitare la necessaria regia spazio-temporale delle iniziative pubbliche e private che interverranno in questo importante ampliamento urbano di Agrate.

Il progetto presentato assume i dati del PRG vigente confermandoli sia in termini di azionamento che di indici urbanistici ed edilizi. L'impostazione plani-volumetrica è improntata ad un ideale di ordine, sia nell'impianto stradale che nella disposizione degli edifici, tale da rendere il nuovo quartiere un "polo" forte di attrazione per tutte le zone poste a est di via Lecco e in grado di attenuare lo sfrangiamento che, in Agrate come altrove, caratterizza le aree di transizione fra centro abitato e territorio libero circostante.

La struttura fondamentale dell'insediamento è il viale principale, il suo asse "decumano" in direzione nord-sud, posto sul tracciato del PRG in parte già realizzato.

Il grande viale, la cui sezione articolata appare nello schizzo allegato, è definito da alberature a triplice filare su ogni lato ed è affiancato da cortine edilizie di tre piani. Fra queste e la strada vera e propria sono previste per tutta la lunghezza aree leggermente sopraelevate, attrezzate per la sosta, il gioco dei più piccini e le relazioni di vicinato. Ortogonale al viale principale è posto, in posizione mediana, un grande asse pedonale, pure alberato, che lo attraversa collegando due spazi pubblici situati alle estremità est ed ovest.

All'incrocio fra "cardo" e "decumano" è collocata la piazza alberata, contornata da portici, con funzioni commerciali e terziarie; è questo il principale luogo di sosta, di passaggio e di relazioni di tutto il quartiere.

Gli edifici che delimitano la piazza, articolata in due spazi posti ad est ed ovest del viale principale, sono destinati ai piani superiori prevalentemente alla residenza e, nei corpi posti agli estremi est ed ovest, presentano ampie aperture porticate che li rendono trasparenti e attraversabili dal percorso pedonale. I servizi pubblici indicati dal progetto confermano sostanzialmente le scelte del PRG. ... Agli estremi dell'asse pedonale sono collocati impianti per il tempo libero, con particolare attenzione alla popolazione anziana in forte aumento. ... Il quartiere è separato dalle aree circostanti poste a nord, est e ovest da una zona filtro di verde pubblico prevista sia dal lotto PEEP che dal PRG: questa cintura verde ha anche funzione di collegamento fra il verde primario interno al quartiere, particolarmente "costruito" lungo il viale principale, e le zone agricole speciali con vincolo ecologico poste fra Agrate ed Omate. Emblematico in tal senso il percorso ciclo-pedonale inserito nel progetto ad integrazione di quello indicato dal PRG fra via Dante e Omate, attraverso la zona dei vivai.

Si auspica così un collegamento funzionale nel verde fra Agrate e Omate quale antidoto alla saldatura fisica fra i due nuclei e ciò in assoluta coerenza con il PRG.

Nel progetto sono previste aree a parcheggio pubblico, al servizio della residenza e delle attrezzature, nelle quantità indicate dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Anche le aree destinate a verde primario sono progettate in quantità lievemente superiore agli indici di piano.

Da ultimo un cenno ai temi dell'arredo urbano, elemento qualificante dell'assetto fisico degli spazi collettivi. Particolare cura dovrà porsi nelle finiture delle pavimentazioni stradali, dei marciapiedi, dei muretti di contenimento del verde primario per i quali saranno usati materiali litoidi coerenti con le finiture degli edifici. Altrettanto dicasi per la localizzazione delle panchine dei pali per l'illuminazione pubblica, delle cabine del telefono, degli archetti per il parcheggio in sicurezza delle biciclette, di orologi pubblici, cestini per rifiuti e quanto altro andrà previsto negli spazi di relazione davanti alle case, della piazza e nel percorso pedonale che la attraversa.

# L'edificio della Cooperativa Achille Grandi

**L'ultima opera realizzata dalla cooperativa si affaccia sul viale alberato del nuovo quartiere di via Vismara.**

**L'edificio progettato dall'architetto Giorgio F. Brambilla, è caratterizzato dalla suddivisione in blocchi, ciascuno dei quali è imperniato sul vano scala comune, evidenziato dalla parete curva in vetrocemento e dalla soprastante antenna TV.**

**Gli appartamenti a piano terra godono di un giardino privato mentre quelli dei piani superiori hanno ampie terrazze con fioriere.**

All'interno del nuovo quartiere, lungo il viale principale (che costituisce la prosecuzione verso nord della via S. Francesco e che è caratterizzato all'inizio ed alla fine da due coppie di edifici alti 6 piani in guisa di "propilei" e in posizione centrale da una piazza trasversale con portici e negozi) sono stati previsti degli edifici lunghi quasi cento metri, ciascuno di 3 piani fuori terra. La metà di uno di questi edifici, posto in vicinanza della piazza centrale, costituisce l'intervento della Cooperativa Achille Grandi, per un totale di 16 appartamenti, mentre l'altra metà è stata realizzata dalla Cooperativa Edilverde.

Le due cooperative si sono preventivamente accordate per realizzare un edificio di aspetto omogeneo, progettato nel suo insieme dall'architetto Giorgio Federico Brambilla nel rispetto del piano urbanistico che vincola l'edificio in modo preciso: lunghezza 96 metri, profondità massima 16 metri, altezza di tre piani fuori terra, utilizzo prevalente del mattone a vista per le pareti esterne.

I vincoli urbanistici e le esigenze della cooperativa hanno portato a ritenere ottimale una organizzazione del fabbricato imperniata su due vani scale-ascensore ciascuno che disimpegna 6 appartamenti, per un totale di 12 appartamenti. Gli ultimi 4 alloggi sono invece stati resi più autonomi ed organizzati in duplex, cioè su due piani, con la zona giorno al piano terra e la zona notte al primo piano. Ciascuno dei duplex ha accesso pedonale indipendente al piano terra direttamente dal marciapiede esterno ed è collegato tramite una scala interna con il proprio box posto al piano interrato. Con questa soluzione che abbina appartamenti tipicamente in condominio (con un taglio piacevolmente ristretto a soli sei alloggi per ogni scala) e appartamenti più autonomi (i duplex) è stato possibile rispettare sia i precisi vincoli urbanistici sia le esigenze dei soci della cooperativa realizzando tutte le sedi unità immobiliari con un doppio affaccio a est (verso via Vismara con gli spazi pubblici am-

piamente alberati) e a ovest (verso il giardino condominiale interno). Questo doppio affaccio, oltre a consentire un buon riscontro d'aria fra le opposte pareti finestrate permette ad ogni appartamento di essere esposto al sole sia la mattina sia il pomeriggio.

La possibilità di vita all'aperto degli abitanti del complesso, a contatto con i notevoli spazi a verde che caratterizzano il nuovo quartiere, è garantita oltre che dal giardino condominiale interno anche da ampie terrazze per gli alloggi al primo ed al secondo piano, e da un piccolo giardino di uso privato sul lato est e di un portico sul lato ovest per i duplex e gli appartamenti posti al piano terra. Ciascun appartamento avrà pertanto un proprio spazio esterno dove pranzare e soggiornare all'aperto la cui privacy sarà garantita dalle calcolate sporgenze e rientranze dell'edificio.

L'aspetto esterno dell'edificio è caratterizzato da una successione di blocchi di 24 metri, ciascuno imperniato sul proprio vano scala posto nel mezzo.

Lungo la facciata est il vano scala si manifesta con l'ingresso vetrato al piano terra, con una parete curva in vetrocemento al primo piano e con un insieme "scultoreo" costituito da una scala in ferro verniciato per accedere al tetto per la normale manutenzione, sormontata dall'antenna televisiva centralizzata.

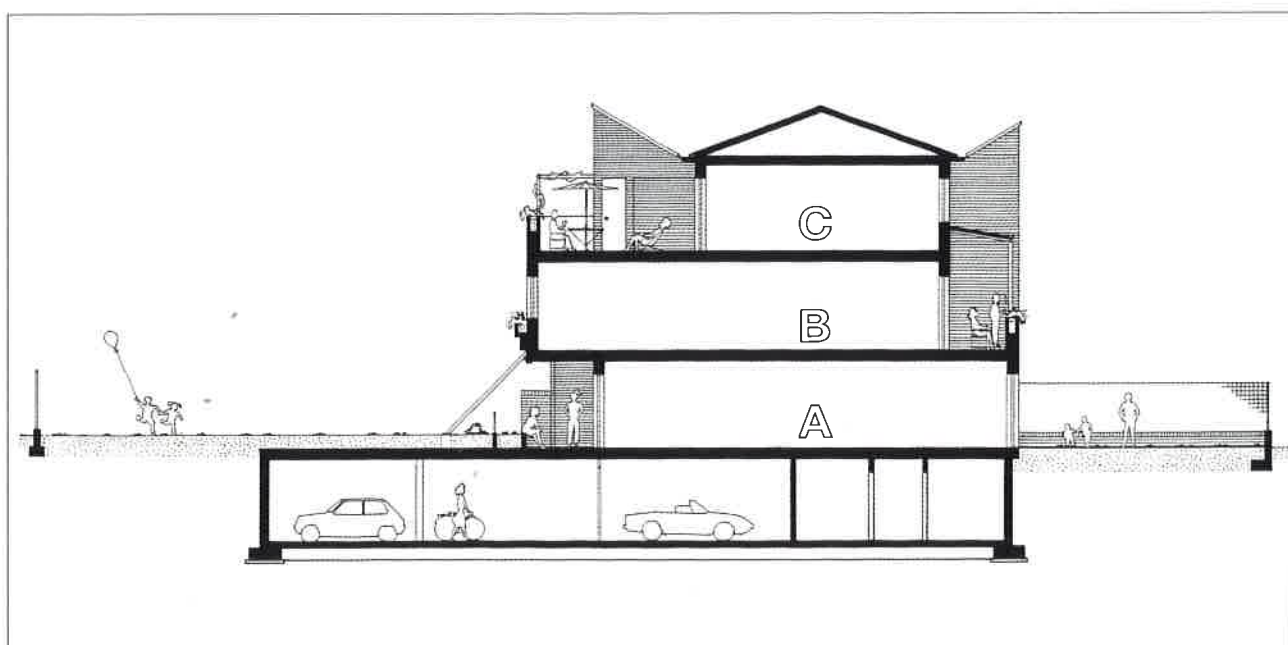
Questo insieme rappresenta quindi il centro fisico di ciascuno dei quattro blocchi di cui è costituito l'edificio (due per la Cooperativa Achille Grandi e due per la Cooperativa Edilverde) e ne è anche il simbolo, con le scale in quanto luogo d'incontro quotidiano degli abitanti dei singoli appartamenti e con l'antenna della TV, nuovo focolare domestico aperto verso il mondo.

La facciata ovest, rivolta verso il giardino condominiale interno, è caratterizzata dalle ampie terrazze degli appartamenti posti al secondo piano, dalla lunga fioriera del primo piano e, nella parte inferiore, da una serie di elementi tubolari inclinati in ferro verniciato che pos-





*In alto, la facciata verso via Vismara e, in basso, la sezione dell'edificio. Gli appartamenti al piano terra hanno un giardino privato verso via Vismara e un porticato verso il giardino interno, gli appartamenti ai piani superiori hanno invece ampie terrazze con fioriere.*



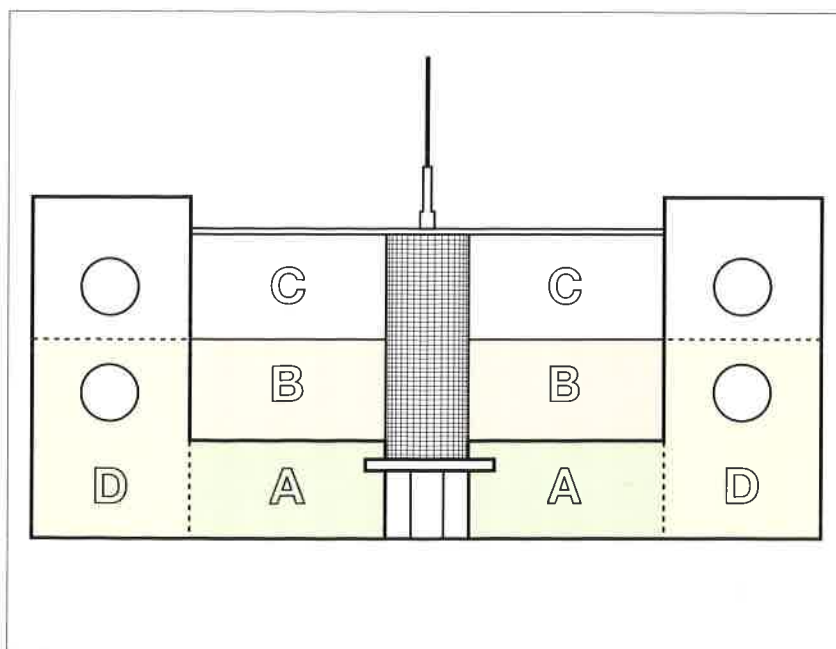


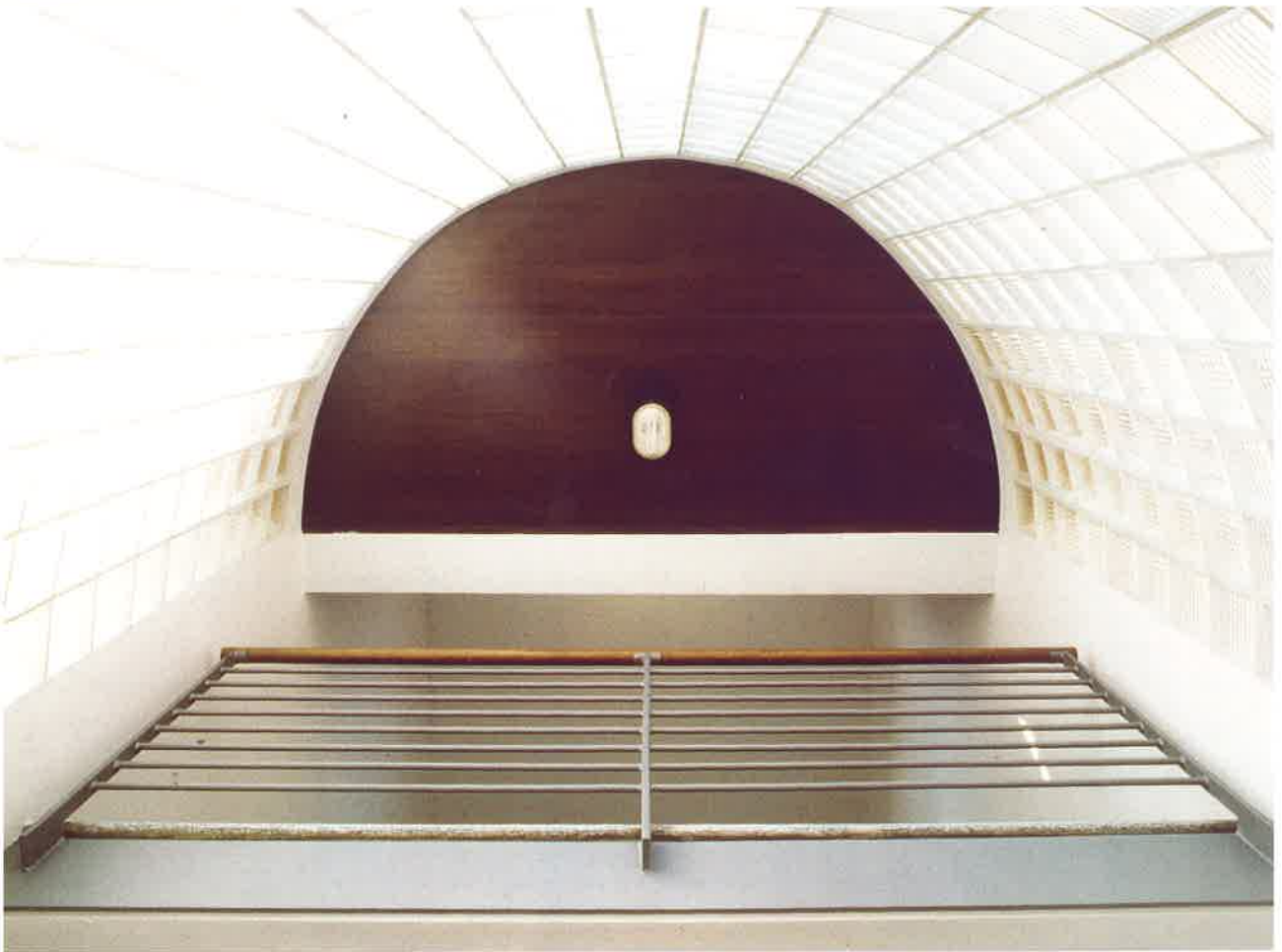
*In alto, uno dei blocchi residenziali imperniati sul vano scala condominiale e, in basso, il relativo schema distributivo, dove con la lettera "D" sono evidenziati gli appartamenti "duplex" che si sviluppano su due piani.*



sono essere utilizzati quali supporto per piante rampicanti dando un ordine ed un limite agli spazi di uso privato al piano terra.

I materiali utilizzati per le facciate sono i mattoni a vista per tutti quei corpi che arrivano a poggiare a terra, mentre ai piani superiori gli sfondati della facciata ovest sono stati intonacati. I serramenti sono in legno mentre i tettucci sopra gli ingressi e le terrazze del primo piano sono in rame, così come i canali di gronda. Il tetto è in tegole marsigliesi di cotto. Un contributo fondamentale all'aspetto esterno è dato dal verde rigoglioso che trova ampio spazio nelle fioriere delle terrazze che delimitano per intero i lati esterni delle terrazze e che potrà arrampicarsi sui tubolari di delimitazione delle terrazze e dei porticati.





Nella pagina a fronte, viste esterna ed interna della parete curva in vetrocemento del vano scale.

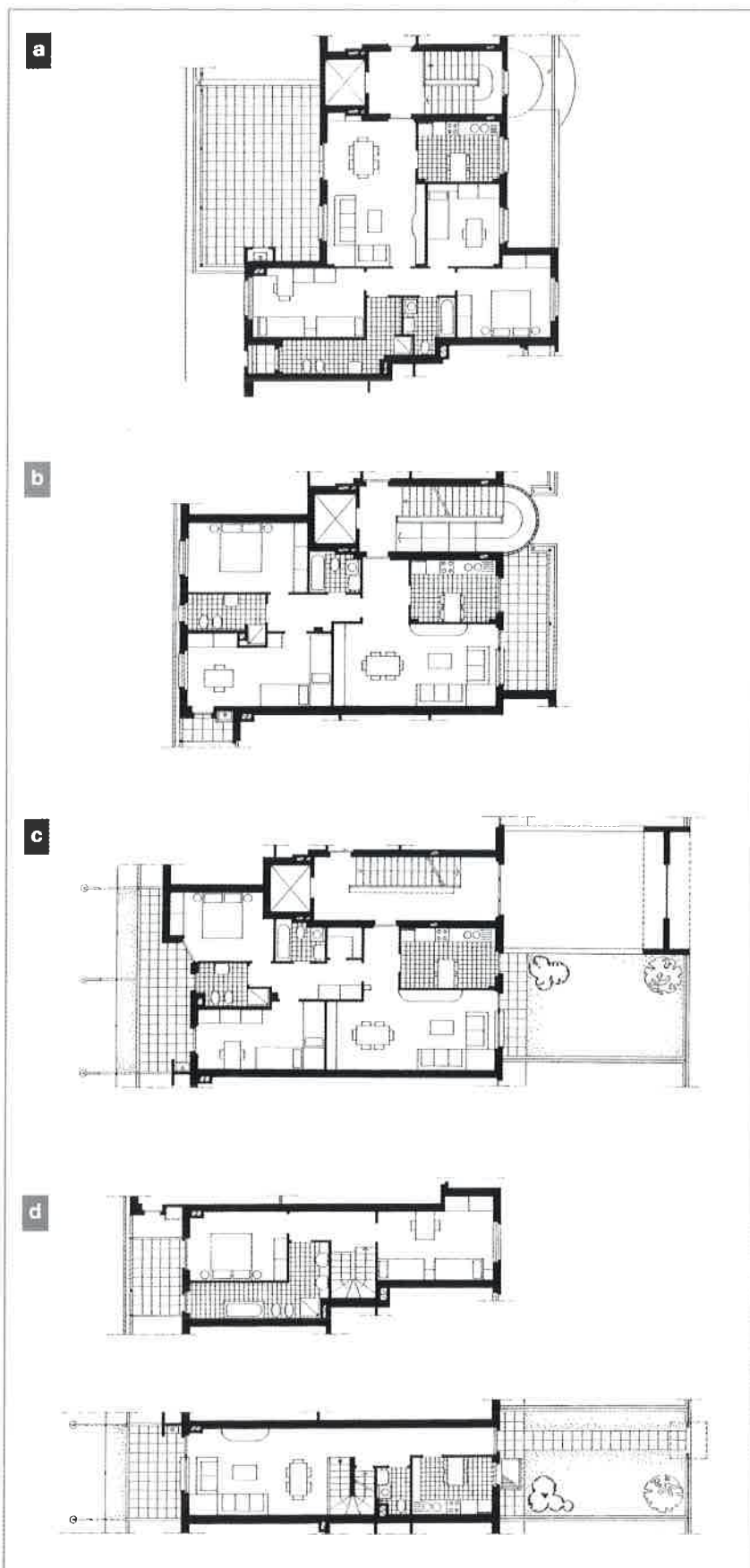
In questa pagina, piante degli appartamenti:  
 a - 2° piano  
 b - 1° piano  
 c - piano terra  
 d - duplex, piano terra e 1° piano

Ciascun alloggio ha una cucina abitabile, due bagni ed un soggiorno grande a sufficienza per sistemarvi un tavolo per 6/8 posti ed una zona divani, dal quale si può accedere allo spazio privato esterno (portico o terrazzo).

I 12 appartamenti al piano terra e primo hanno due camere da letto per un totale di circa 85 metri quadri netti calpestabili (pari a circa 100 mq lordi "commerciali") mentre i quattro appartamenti al secondo piano hanno tre camere da letto per un totale di circa 95 mq netti calpestabili (pari a circa 110 mq lordi commerciali) che è per legge la dimensione massima realizzabile in ambito di edilizia agevolata. Ogni alloggio ha inoltre al piano interrato una cantina, un box al massimo di 18 mq ed un secondo posto auto coperto.

L'edificio della cooperativa ha la fortuna di sorgere in un nuovo quartiere che per la prima volta ad Agrate, grazie alla lungimiranza ed all'impegno dell'amministrazione comunale, è stato preventivamente progettato in dettaglio dal punto di vista urbanistico con una particolare attenzione alla qualità del paesaggio urbano, dettando quindi delle condizioni restrittive all'intervento dei privati proprietari dei terreni edificabili nell'interesse della collettività.

Quest'ultima iniziativa edificatoria della Cooperativa Achille Grandi ha inteso innanzitutto, come affermato dal suo presidente "realizzare degli alloggi che, per qualità e proporzioni siano in grado di soddisfare le esigenze abitative dei soci assegnatari per un lungo periodo, in quanto la casa è un bene primario la cui considerevole spesa viene normalmente affrontata da una famiglia una sola volta nella vita". Si è voluto anche, inserendosi il progetto in un ambito urbanistico innovativo, di qualità decisamente superiore alla media, sfruttare al meglio tale opportunità con soluzioni architettoniche moderne che, oltre a prevedere degli alloggi razionalmente organizzati, possano esaudire le più profonde aspettative psicologiche legate all'abitare contemporaneo e quindi ad un giusto rapporto con la natura.



*In questa pagina, particolari dell'antenna TV, del cortiletto d'ingresso pavimentato in ciottoli e borse, del vano scale, della facciata ovest verso il giardino interno e, infine, della facciata sud verso via Grigna.*

*Nella pagina a fronte, uno dei quattro appartamenti "duplex" con il cancelletto d'ingresso al giardino privato e la recinzione su cui sta crescendo il gelsomino.*





