

Arch. Giancarlo Tancredi

Direttore dell'Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree

Comune di Milano

Pec: pianificazionetematicavalorizzazionearee@postacert.comune.milano.it

Milano, 4/12/2019

Oggetto: Osservazione al **PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO MILAN INNOVATION DISTRICT - RIGUARDANTE L'AREA UTILIZZATA PER L'ESPOSIZIONE UNIVERSALE 2015**

La presente osservazione riguarda il PII adottato dalla Giunta Comunale il 4/10/2019 con deliberazione n. 1654 e si articola in cinque punti e una conclusione.

1. Mancato rispetto della mozione del consiglio comunale del 25/7/2011 collegata alla delibera di adozione n. 12 dell'Accordo di Programma per Expo

La mozione (vedi allegato) impegnava il Sindaco e la Giunta, per quanto riguarda la fase successiva allo svolgimento dell'Expo, a rispettare come contenuti orientativi del PII EXPO, coerenti con gli obiettivi di limitazione del consumo di suolo permeabile e di salvaguardia della continuità territoriale delle zone a parco, i seguenti primi due punti:

- 1) intervenire per salvaguardare e integrare il parco agroalimentare, mantenendo nell'area EXPO una percentuale prevalente di territorio a verde attrezzato, considerando la superficie già prevista a parco nell'Accordo di Programma come minima e riducendo l'indice volumetrico edificatorio
- 2) considerare come superficie per il futuro parco la superficie complessiva dell'intero insediamento, un'area verde unitaria, non frammentata e connessa con i corridoi ecologici circostanti

La mozione teneva conto del fatto che l'area in cui si sarebbe svolta l'Expo era prevalentemente agricola e che il master plan prevedeva che i padiglioni dei vari paesi fossero inseriti in un parco agro-alimentare esteso a tutta l'area. Ognuno di essi avrebbe dovuto occupare solo una parte del lotto assegnato, e il resto doveva essere dedicato alle coltivazioni tipiche del paese.

Nella relazione illustrativa dell'Accordo di Programma è scritto che la parte compresa nel territorio milanese si presenta oggi come un'ampia superficie ineditata ancora in parte ad uso agricolo. Infatti il DUSAF 2007 citato nell'accordo indica che le aree libere ammontano a 610.000 mq e che il 60% dell'area è occupato da seminativi, prati permanenti e aree verdi incolte.

Ora il PII ignora le indicazioni del consiglio comunale in quanto utilizza l'indice volumetrico edificatorio massimo previsto all'AdP, non mantiene una percentuale prevalente di territorio a verde attrezzato, non prevede un'area verde unitaria e non frammentata e non la collega con i corridoi ecologici circostanti.

Il 56% dell'area del comune di Milano viene destinata non a parco ma a parco tematico scientifico tecnologico comprendendo le superfici occupate da edifici come l'ospedale Galeazzi, lo Human Technopole e l'Università Statale di Milano.

Il termine “parco tematico” è contenuto solo nelle Norme Tecniche di Attuazione dell’Accordo di Programma ma non negli altri documenti ma la sua interpretazione autentica da parte del consiglio comunale, contenuta nella mozione collegata alla delibera di adozione che parla solo di parco, non è certo quella di area edificata ma di verde attrezzato e di parco agroalimentare, in accordo con il tema di Expo.

Anche nella VAS in risposta ad una osservazione di Legambiente Lombardia che lamentava l’eccessivo consumo di suolo e *“che venga soppressa la denominazione 'parco tematico', sostituendola con una definizione idonea ad identificare un'unica area accorpata di verde pubblico permeabile ed accessibile per la fruizione, a forte caratterizzazione agroforestale, su una superficie pari ad almeno il 60% dell'intero ambito”*, viene risposto che *“la configurazione dell’area dopo l’evento, debba essere sensibile all’eredità del tema dell’evento stesso, ed è in questa accezione che si pensa ad un parco tematizzato, quale realtà che costituisca elemento di unicità del territorio milanese, elemento che non ne pregiudica la sua funzione paesaggistica ambientale.”*

Per il dopo Expo la Relazione Ambientale prevedeva che *“le aree libere a verde costituiranno elemento caratterizzante della futura configurazione dell’area”*. Questo per evitare il consumo di suolo delle aree agricole preesistenti e mantenere una corona di verde intorno a Milano che andasse dal Parco Sud al Parco delle Groane a nord. Era esclusa la possibilità di realizzazione di slp pubblica aggiuntiva rispetto al riutilizzo a uso pubblico degli edifici permanenti dell’Expo come Palazzo Italia per evitare un aumento della volumetria rispetto agli indici urbanistici previsti nella normativa (0,52 mq/mq).

Veniva sollevata a pag. 244 una *“perplexità alla riconversione dell’area attraverso un intervento di sviluppo immobiliare a destinazione d’uso mista (residenziale, ricettivo, commerciale, verde e servizi). Si confermerebbe in tal modo la tendenza all’espansione della città, insostenibile sotto l’aspetto ambientale, a fronte delle ancora numerose aree dismesse distribuite fra il capoluogo e i comuni dell’hinterland. “*
“Si ritiene che la programmazione per il post-evento dovrebbe, invece, disporre la riconversione dell’area Expo attraverso il mantenimento delle strutture permanenti per un loro riutilizzo come attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, eventualmente decentrando funzioni dal centro cittadino di Milano, e lo smantellamento di quelle temporanee, evitando però una nuova edificazione in situ. Anche nella scelta delle funzioni pubbliche occorrerà considerare gli effetti sul sistema della viabilità, escludendo destinazioni d’uso (es. ospedale) con forte potere attrattivo. Ciò consentirebbe la rinaturalizzazione di gran parte dell’area, valorizzando il suo inserimento nel sistema dei parchi di cintura e contribuendo alla definizione della “corona verde” nel settore nord-ovest dell’area metropolitana.”

“Sarebbero da preferire ipotesi insediative che lascino una maggiore quota di spazi verdi significativi, attraverso la limitazione della nuova edificazione e preferendo la concentrazione delle nuove volumetrie piuttosto che uno sviluppo diffuso. Gli effetti del consumo di suolo libero, variabile ambientale molto critica in ambito metropolitano, andranno attentamente valutati in fase attuativa.”

Veniva proposto di concentrare gli edifici a ovest vicino alla stazione ferroviaria e del metro lasciando a verde la parte a est.

Nel PII proposto al verde viene dedicata un’area residuale costituita da verde intorno all’ospedale Galeazzi sopra parcheggi sotterranei e lungo il decumano, al parco del cibo e della salute intorno alla cascina Triulza di 35.000 mq, ai campi sportivi richiesti dalla Università Statale per i propri studenti e dall’orto botanico dell’Università Statale per 45.000 mq, ai canali e vasche perimetrali in cemento dell’Expo contornate da una stretta fascia a verde tra i canali e la strada perimetrale per 120.000 mq compresi gli specchi d’acqua per 77.000 mq, dalla collina mediterranea e dal parco della biodiversità di 20.000 mq alla estremità orientale dell’area, da aiuole e alberature lungo il Decumano e da verde interstiziale tra gli edifici privati. Il verde raggiunge complessivamente circa 220.000 mq.

Sicuramente il parco scientifico tecnologico, costituito da grandi edifici dell’altezza tra i 25 metri del Palazzo Italia, i 20 metri della Università Statale e i 90 metri dell’Ospedale Galeazzi, pregiudica la funzione paesaggistica ambientale del parco tematico e non c’è traccia di un’area verde unitaria (vedi Fig. 4).

2. Mancato rispetto del referendum del 2011

I cittadini milanesi hanno richiesto nel 2011 che il terreno mantenesse una destinazione agro-alimentare, compatibile con il tema di Expo. Di questa destinazione non c'è traccia nel PII se non per l'orto botanico e la collina mediterranea. Tutto il resto è destinato ad uffici privati, residenze per studenti e ricercatori, centri di ricerca, strutture ospedaliere e università di cui il dipartimento di agraria costituisce una piccola parte.

3. Mancato rispetto dell'Accordo di Programma

L'Accordo di Programma prevede per l'Unità A1 / Area Expo in Comune di Milano che il 56% dell'area sia destinata a Parco Tematico.

Dato che il PII dà una interpretazione scorretta di tale locuzione trasformando il parco agroalimentare prevalentemente verde in parco scientifico tecnologico con grandi costruzioni e verde limitato questa prescrizione non è rispettata. Le "ancore pubbliche", pur non costituendo volumetria essendo servizi, occupano una parte rilevante dell'area e diminuiscono la superficie del parco.

Pertanto si tratta di una variante all'Accordo di Programma e la Giunta Comunale non è legittimata né ad adottarlo né ad approvarlo. La competenza è in questo caso del Consiglio Comunale.

4. Sottovalutazione degli standard urbanistici

L'AdP prescrive nelle sue Norme di Attuazione all'art. 5 a2 punto 4 che le dotazioni di aree ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale siano quantificate secondo i parametri e le modalità previste dalla legislazione vigente al momento della presentazione del piano urbanistico attuativo, e comunque di superficie non inferiore al 100% della slp insediabile.

Ora il PII prevede che 305.000 mq dei 475.200 destinati a funzioni private siano destinati a terziario e direzionale, per il quale l'occupazione media per addetto è di 16 mq e non di 33 mq come per la funzione residenziale, come applicato al PII Porta Nuova. Questa occupazione è confermata dai calcoli della Agenzia del Demanio del 2012 per la spending review degli uffici pubblici (dai 12 ai 20 mq ad addetto per gli uffici di nuova costruzione).

Pertanto gli standard prescritti da DM 1444/68 sono ben superiori al 100% della slp. Essi sono, in base all'art.5 punto 2), pari all'80% della slp, con l'aggiunta degli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale di 17,5 mq per addetto dell'art. 4.5. Su 100 mq di slp a terziario e direzionale gli standard sono pari a $80 + 100/16 \times 17.5 = 189,4$ mq.

Inoltre lo spazio di 65.000 mq occupato dalla Università e quello occupato di 35.000 mq dallo Human Technopole non costituiscono standard urbanistici obbligatori ma eventualmente aggiuntivi e quindi non possono essere considerati nel calcolo degli standard urbanistici della parte privata.

Mancano quindi 272.670 mq di standard urbanistici per i 305.000 mq di terziario e direzionale, da ricavare aumentando la quantità di verde e realizzando il parco che il Sindaco e la Giunta si sono impegnati con il consiglio comunale e i cittadini a realizzare e che l'AdP impone sul 56% dell'area del comune di Milano, pari a 433.000 mq.

Questo parco potrà essere realizzato eliminando l'insediamento della Università Statale di Milano che può rimanere a Città Studi e nella zona est di Milano oltre la ferrovia, che libererebbe 65.000 mq, e diminuendo

l'indice territoriale che l'Accordo di Programma prevedeva come massimo eliminando le volumetrie a est del cardo e a sud del decumano vicino all'Open Air Theatre.

La quantità di verde è così poca che lo stesso comune di Rho ha fatto inserire nel PII la previsione di un parco di 300.000 mq nel suo territorio ad ovest dell'area, in una zona non definita, che sostituirebbe il mancato parco di Expo nella funzione di cintura di verde metropolitano intorno a Milano.

5. Indebita vendita da parte di Arexpo all'Università Statale dell'area universitaria

Il PII indica nella tavola 2.04 REV 01 Dotazioni Dovute dell'Allegato Stato di Progetto che l'area destinata all'Università Statale è tra le aree per edifici e attrezzature adibiti a servizi di carattere pubblici o generale computate ai fini delle dotazioni, inclusi gli spazi aperti al pubblico (Fig. 3).

Pertanto l'area dovrebbe essere ceduta gratuitamente da Arexpo al Comune di Milano e questo dovrebbe cederla gratuitamente o a pagamento all'Università Statale di Milano. Non si capisce perché l'Università abbia firmato il 15/7/19, come citato nella delibera di adozione, un preliminare di acquisto dell'area da Arexpo. Se questo atto venisse confermato da un acquisto l'area non sarebbe più di proprietà di Arexpo e non potrebbe più essere computata tra le dotazioni urbanistiche dell'area di Arexpo che sarà edificata con funzioni private.

Conclusione

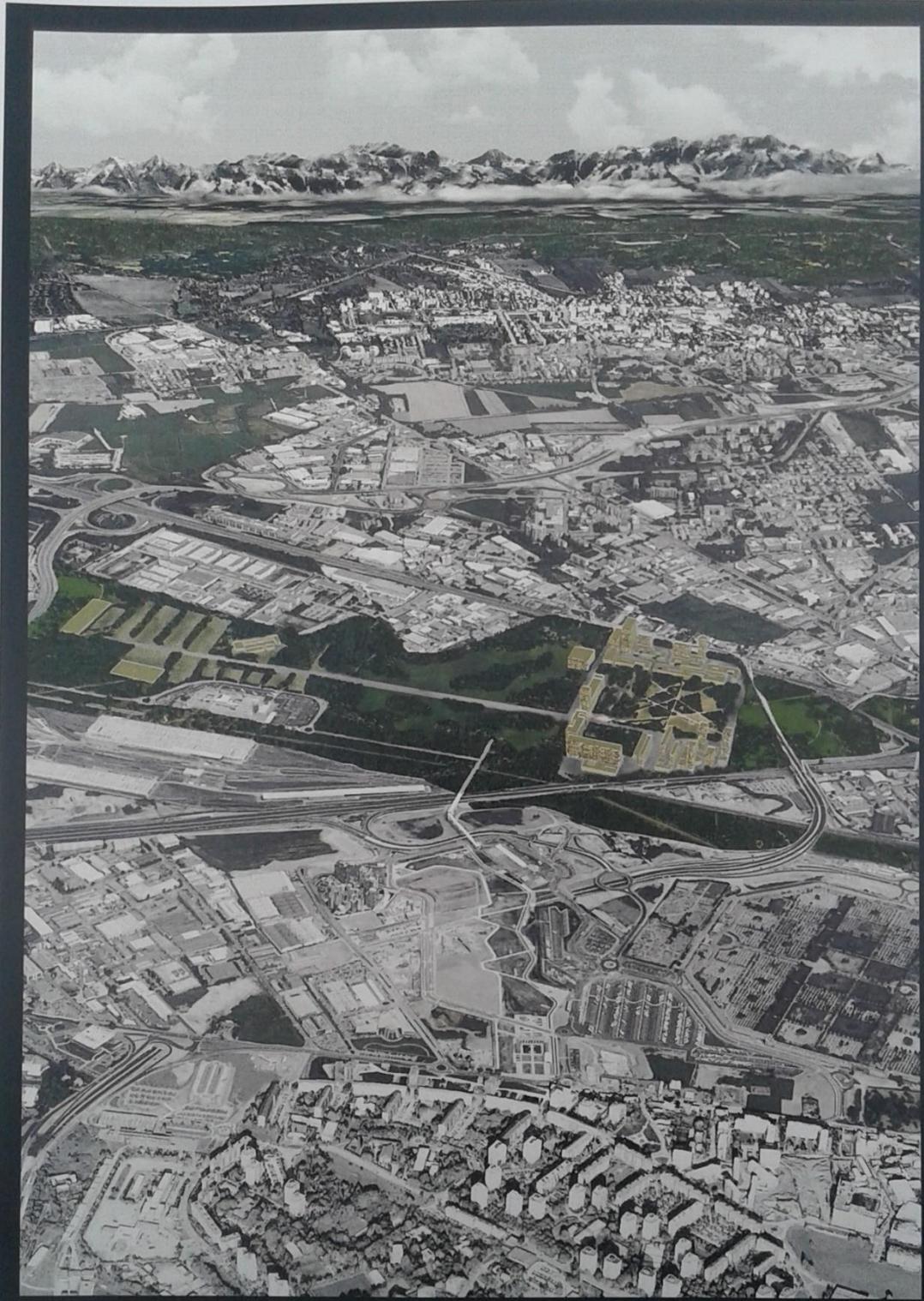
Una possibile soluzione per superare gli aspetti critici potrebbe essere l'eliminazione dell'area dell'Università Statale di Milano per 65.000 mq e l'eliminazione delle volumetrie a est del cardo e a sud del decumano che consentirebbe di creare un parco continuo ad est del cardo (vedi Fig. 4).

Si riprenderebbe così l'ipotesi di masterplan di Arexpo allegato al bando di vendita dell'area del luglio 2014, che poi andò deserto, che prevedeva un'area dedicata allo sport senza costruzioni intorno al cardo. (Fig. 2).

Si riprenderebbe anche la proposta dell'arch. Boeri per il recupero delle aree ferroviarie che prevedeva un'ampia zona a parco con boschi nella parte orientale dell'area (Fig. 1)

Con un P.I.I. che era in fase di elaborazione quando l'amministrazione Moratti propose di utilizzare l'area per l'Expo i proprietari di allora, la famiglia Cabassi e la Fondazione Fiera, avevano proposto al Comune di rendere edificabile l'area con cinque alti grattacieli lungo la ferrovia. Uno dei grattacieli avrebbe dovuto essere costruito per l'Expo, il cosiddetto Morattone, e gli altri successivamente utilizzando la piastra costruita per l'evento. Il resto dell'area a nord dei grattacieli sarebbe rimasta a verde.

Il PII proposto è peggiorativo rispetto a tutte le proposte fatte per l'area finora: mi auguro che la Giunta Comunale lo riveda secondo le indicazioni di questa osservazione.

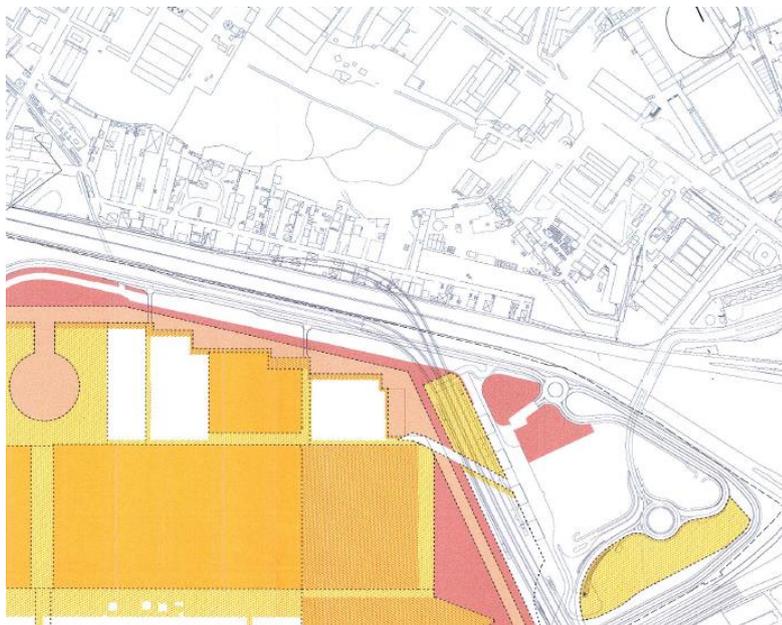


Expo
1.012.000 m² di superficie verde

Fig. 1 Proposta dell'Arch. Boeri per gli Scali Ferroviari del 2017.



Fig. 2 Masterplan di Arexpo del 2014



Perimetro Unità AdP

Dotazioni	
Dotazioni su aree asservite all'uso pubblico	Sup. tot. 100.288 mq
Dotazioni su aree cedute da dettagliarsi negli Stralci Funzionali da definirsi con i settori competenti	Sup. tot. 102.368 mq
Dotazioni su aree cedute	Sup. tot. 60.724 mq
Aree per edifici e attrezzature adibiti a servizi di interesse pubblico o generale, computate ai fini delle Dotazioni, inclusi gli spazi aperti al pubblico	Sup. tot. 136.226 mq
Aree di canale perimetrale, darsene e vasche fitodepurazione, computate ai fini delle Dotazioni	Sup. tot. 80.402 mq
area per Dotazioni > 475.250 pari al 100% della s.l.p. insediabile	
Sup. tot. 480.008 mq	

Fig. 3 Dettaglio della Tav. 2.04 REV 01 Dotazioni dovute



Fig. 4 Tav. 2.01 D Schema del progetto - scenario planivolumetrico funzionale

Distinti saluti

Michele Sacerdoti, Via Malpighi 12, 2029 Milano

Pec: michele.sacerdoti@pec.it

Antonino Nucera, via Carlo Bertolazzi 26, 20134 Milano

Silvia Malavasi, Viale dei Mille 70, 20129 Milano

Giancarlo Consonni, Via Archimede 20, 20129 Milano

Graziella Tonon, Via Archimede 20, 20129 Milano

Marina Romanò, via Fucini 18, 20133 Milano

Ennio Galante, viale Romagna 20, 20133 Milano

Pierluigi Riccitelli, via Carlo Farini 57, 20159 Milano

Michele Sacerdoti

Antonino Nucera

Silvia Malavasi

Giancarlo Consonni

Graziella Tonon

Marina Romanò

Ennio Galante

Pierluigi Riccitelli

GABRIELE MARIANI, SETTIMA STRADA 39 SEGRATE, *Gabrieli*

Edvige Cambiophi - Lpò Rio de Janeiro 3 - MI *Edvige Cambiophi*
IRENE PIZZOCCHERO PIAZZA BERNINI 6 MI *Irene Pizzocchero*
ADRIANA BETTA, VIA CADUTI DI MARCINELLE 4, MI *Adriana Betta*

PAOLO BURGIO, via L. Zambelletti 6 MI *Paolo Burgio*

BASILIO RIZZO, via Ricciarzelli 29 MI *Basilio Rizzo*

SERGO CARACCIOLO, VIA NUZIO SCEVOLA 4, MILANO *Sergio Caracciolo*

GIANCARLO FERRELLA, VIALE ROMAGNA 49, MILANO *Giancarlo Ferrella*

ALESSANDRO VICINI, CORSO NAZZINI 33, NOVARA *A Vicini*

ANTONIO ANARITI, VIA NONCENISIO 8, CINISELLO *Antonio Anariti*

FABRIZIO CASTELLI, VIA CONTE ROSSO 36, MILANO *Fabrizio Castelli*

NICOLA PIOVELLA, VIALE S. BAZZIO, 2, MILANO *Nicola Piovello*