

## Regione Lombardia

Tutela e Valorizzazione del Territorio  
Struttura Paesaggio

Data: 15.12.2005

Prot. n. ZI.20 05.00 36453

Al Dirigente della  
Struttura Valutazione d'Impatto  
Ambientale  
U. O. Programmazione integrata e  
valutazioni di impatto  
D. G. Territorio ed Urbanistica  
SEDE

Oggetto: Valutazione d'Impatto Ambientale "PII Quartiere storico Fiera di Milano"  
Proponente: Sistema Sviluppo Fiera S.p.A.  
Comune: Milano  
Parere paesaggistico

Riferimento Vs. nota n. 22134 del 18.07.2005 ed e-mail dell'8.11.2005

Con riferimento alle note a margine indicate, si trasmette il parere in ordine alla valutazione degli aspetti paesaggistici relativa all'intervento in oggetto.

Cordiali Saluti

Il Dirigente della Struttura Paesaggio  
(ing. Riccardo Ramozzi)

*Il referente.*  
*arch. Sergio Cavalli*  
*Int. 2 .4624*

## PARERE INERENTE GLI ASPETTI PAESAGGISTICI

**Studio d'Impatto Ambientale:** "PII Quartiere storico Fiera di Milano"

**Proponente:** Sistema Sviluppo Fiera S.p.A.

**Comune:** Milano

### Premessa

La valutazione del progetto non può prescindere dal considerare l'ampio dibattito che lo stesso ha suscitato e che ha coinvolto negli ultimi mesi non solo gli "esperti" (decine gli articoli e gli interventi dei più conosciuti architetti italiani) e la stampa ma anche organismi ed associazioni della società civile (con iniziative e dibattiti pubblici).

Il tema del resto è molto rilevante poiché **l'ipotesi di trasformazione proposta comporterà una sensibile modificazione del paesaggio urbano con importanti ricadute sugli aspetti infrastrutturali ed insediativi e sulle relazioni "percettivo/visuali"** che connoteranno questo brano di città.

Il rapporto del nuovo che viene proposto con il contesto esistente è l'elemento di maggior rilievo cui prestare attenzione: la miglior definizione di tutti gli elementi che concorrono ad individuare tale rapporto è essenziale al fine di poter garantire il miglior inserimento paesaggistico/urbano possibile.

**Gli elementi del dibattito** sinora svoltosi hanno riguardato il "peso" dell'intervento proposto (sia in termini dimensionali che di relazione con il contesto) ed il suo linguaggio architettonico, la dimensione in altezza dei grattacieli, la dimensione e qualità delle aree verdi ed anche *"l'italianità"* del progetto.

Su quest'ultimo punto mi sembrano intonate, se prese con le dovute cautele e con riferimento all'oggetto specifico, alcune considerazioni dell'arch. Giò Ponti pubblicate in un articolo della rivista Domus nel 1930 ("il fattore italianità nelle nostre arti applicate moderne").

*"Far questione di maggiore o minore italianità nel considerare o addirittura nel giudicare un'opera d'arte moderna può parere, in ordine estetico, enorme o almeno enormemente ingenuo. Al più la massima pretesa nazionalistica che si potrebbe avere in fatto d'arte sarebbe che quanto facciano gli italiani in questo campo superi in pura bellezza quel che fanno gli altri. Questa che chiameremo del "primato" è certo la più nobile forma di nazionalismo artistico o di ambizione nazionale.. Nel campo pratico far gli italiani...vuol dire anche conservare e perfezionare tecniche e maestranze, patrimoni nostri preziosissimi e unici che un male inteso modernismo internazionale può sciupare irrimediabilmente anziché perfezionare."*

Il tema del "bello" in architettura, ma non solo, è lacerante: non esiste un concetto di bellezza universalmente riconosciuto ed accettato.

Pertanto, al fine di definire quale sia il modo più adeguato per trasformare una data realtà (perché sia migliore se non più "bella"), pare **opportuno e sensato prestare attenzione al rapporto che intercorre tra l'opera proposta e il luogo della sua collocazione.**

Occorre tenere in conto i caratteri connotativi del luogo (il senso ed il significato anche simbolico del contesto – il "genius loci") interpretando anche in modo innovativo le relazioni intercorrenti tra ciò che si propone e l'esistente, motivando ed argomentando le sintonie e/o le dissonanze.

Nel dibattito sulla trasformazione della Fiera di Milano rischia di essere fuorviante, se posta in modo manicheo e ideologico, la questione se siano necessari o meno i grattacieli.

E' semmai una questione che attiene alla coerenza intrinseca che deve caratterizzare il progetto di trasformazione nonché al complessivo rapporto armonico che si costruisce tra nuovo e contesto esistente: le criticità potrebbero eventualmente essere relative a "quali" grattacieli, al rapporto tra questi e le eventuali altre volumetrie nonché agli spazi verdi ed alle aree pubbliche.

Già **al momento della redazione del bando di gara (estate 2003)** era stato richiesto il contributo della DG territorio e urbanistica per segnalare elementi (attenzioni, suggerimenti e criticità) utili sia alla definizione del progetto di trasformazione sia ad individuare questo luogo come rappresentativo per la regione Lombardia.

**L'ipotesi di trasformazione dell'area, di superficie pari a mq. 255.000**, prevedeva la dismissione dei padiglioni fieristici con la realizzazione di un mix di funzioni (per le quali si ipotizzavano due diversi scenari con pesi diversi per la residenza) e riteneva **indispensabile che il nuovo intervento dovesse essere compatibile con il tessuto urbano circostante** tenendo conto dell'**esigenza di recupero degli edifici esistenti di pregio** e della **creazione di consistenti aree a verde (l'entità delle aree a parco e verdi si stimava pari a mq 127.500 - la metà della superficie in trasformazione).**

La trasformazione dell'area doveva essere in grado di incrementare il "valore del luogo" in cui si interviene ed il suo rapporto con la città in una prospettiva policentrica ed i cui caratteri connotativi siano l'emblematicità dell'intervento, la vivibilità del luogo e la qualità architettonica ed ambientale.

**Rispetto a questi tre temi il documento predisposto da Sviluppo Sistema Fiera (24 luglio 2003) evidenzia che:**

- l'emblematicità dell'intervento deve essere supportata anche dalla possibile localizzazione di funzioni di eccellenza di importanza internazionale e dall'originalità del progetto, rispetto al quale si dichiara "...preferibile una discontinuità coerente ad un conformismo artificioso..."
- la vivibilità del luogo è pensata a partire dalla interazione di funzioni diverse, da un rapporto fortemente strutturato tra polo urbano della Fiera e nuovo insediamento che "...dovrà godere dei vantaggi dell'adiacenza al quartiere espositivo senza che questo produca conseguenze negative nei suoi confronti"
- la qualità architettonica ed ambientale deve essere di elevato livello ed il paesaggio urbano che ne consegue deve essere connotato da "leggerezza, trasparenza e luminosità" (uso dell'acqua, permeabilità visiva, parco urbano); **la riprogettazione complessiva dell'area deve aprirsi verso la città "abbattendo" il recinto fieristico e disegnando un ampio parco ed un nuovo sistema di relazioni tra gli spazi riconfigurati (strade, piazze, percorsi pedonali, aree verdi...) ed il contesto urbano esistente.**

Su tale ipotesi la DG Territorio e Urbanistica ha formulato, con una nota del 22 agosto 2003, alcuni elementi di riflessione ed alcune considerazioni.

Se il riuso di una consistente area urbana è una questione tra le più scottanti di questo momento storico, risalire alle dinamiche che hanno costituito il luogo può essere una delle chiavi di lettura per comprendere meglio il carattere della trasformazione: non si può fare a meno di confrontarsi con il dato che la Fiera, nonostante il suo proporsi come spazio recintato, ha vissuto integrata come parte necessaria e matura della città, il luogo fieristico appartiene ormai al disegno strutturale della città e viene condiviso quale momento di identità urbana.

E' innegabile che la Fiera si è costituita come permanenza nella città e la sua alienazione porrebbe problemi di identità, la necessità del luogo è di riproporsi ancora attraverso lo spazio fieristico, nel suo momento più alto di rappresentanza, ed allora **la riqualificazione dell'area deve assumere un elevato valore in termini di immagine urbana e territoriale connotata da una notevole qualità progettuale** (interessanti suggestioni al riguardo in due testi di Kevin Lynch: "*L'immagine della città*"— Marsilio 1980 e "*Il senso del territorio*"— Saggiatore 1981).

Diviene allora importante, oltre all'individuazione delle funzioni insediabili, risolvere il "rapporto" tra la città esistente (la maglia urbana, la tipologia prevalente, il sistema del verde..), quello che resterà delle attività fieristiche e il nuovo "progetto di trasformazione".

Il tema, intrigante, è quello del rapporto con il "contesto": quello che Rogers ("*Esperienze dell'architettura - Einaudi 1958*) chiama "il problema del costruire nelle preesistenze ambientali" ("*..l'architettura ha il compito di porre il problema del come poter fare, piuttosto che quello del come non fare*"... "si costruisca al massimo livello: con il massimo senso di responsabilità"): gli aspetti funzionali (lay-out), di coerenza tra le parti e gli aspetti percettivi che caratterizzano il progetto devono tenere conto che tale intervento si colloca in un contesto significativo, simbolico e riconosciuto.

**L'elevata qualità progettuale si consegue tramite una "azione consapevole" che si misura con il contesto di riferimento** (un progetto che si omologa a esistenti o presunti modelli prevalenti non esprime necessariamente un'elevata qualità così come non lo è necessariamente un progetto "di contrasto").

**A fronte di queste riflessioni, la D.G. Territorio e Urbanistica segnalava l'opportunità di conservare gli**

edifici storicamente più significativi e di definire (nel bando) delle regole sulla misura delle fabbriche corrispondenti al rango che Milano ha immaginato nei secoli per sé: **non certo fabbriche smisurate, ma di scala adeguata capaci di diluirsi ed integrarsi al grande “edificio collettivo” della Milano centrale.**

E ci si chiedeva se la previsione di funzioni residenziali potesse compromettere la localizzazione di funzioni di eccellenza/rapresentanza stante la necessità di una qualche separazione tra funzioni residenziali ed altre funzioni.

Progettualmente ciò avrebbe comportato, giocoforza, la **scelta di “andare in altezza” e quindi in contrasto con gli elementi del contesto urbano (la residenza al contorno del recinto fieristico attuale non sviluppa tipologie edilizie a torre bensì prevalentemente a cortina o a isolato con edifici di modesta altezza).**

Restava la sensazione, al di là di qualunque possibile progetto, che il luogo sarebbe comunque rimasto, nell’immaginario collettivo, come la sede della Fiera di Milano: il luogo dove ad aprile di ogni anno degli anni della ricostruzione del secondo dopoguerra si svolgeva la Fiera Campionaria.

## **Il P.I.I. e lo Studio d’Impatto Ambientale.**

**Con DPGR n 405 del 19.01.2004, è stata approvata la variante all’Accordo di Programma che prevede l’attuazione, mediante PII, dell’ipotesi di trasformazione dell’area “Ex Fiera”.**

L’intervento riguarda un’area di circa mq. 255.000 con un **indice di Utilizzazione Territoriale (UT) pari a 1,15 mq/mq** e prevede il reperimento di una quantità minima di aree da destinare a parco urbano o spazi pubblici (con esclusione della viabilità) pari alla metà dell’ambito interessato.

Il progetto proposto, a seguito di un concorso di progettazione bandito da Sviluppo Sistema Fiera, prevede la realizzazione di tre grattacieli, di cinque blocchi residenziali, di spazi commerciali, di volumi museali (museo del design e padiglione 3) e di un parco e spazi pubblici.

La planimetria di progetto (tav. D3) indica l’ipotesi “planimetrica” della trasformazione proposta. Le quantità sono desumibili dalla tav. D13 (SLP di progetto), mentre gli altri elaborati progettuali danno conto delle complessive trasformazioni proposte con riguardo anche agli “effetti” sul contesto tavole D4 – D10).

Il proponente ha chiesto (gennaio 2005) la procedura assistita per la redazione dello Studio d’Impatto Ambientale; in data 15 luglio 2005 viene depositato tale studio ed il 24 ottobre 2005 viene pubblicato il P.I.I. adottato dal comune di Milano.

Occorre rilevare che in sede di procedura assistita preliminare era stato **suggerito al proponente**, con riferimento alle “linee guida per l’esame paesistico dei progetti” (DGR novembre 2002), **di inserire nello SIA valutazioni paesaggistiche riferite non solo al progetto proposto, ma anche alle alternative progettuali considerate.**

Il proponente ha ritenuto di non poter accogliere tale suggerimento, a causa della peculiare procedura di selezione attivata per la scelta del contraente.

**Nell’ottobre 2005, nel richiedere documentazione integrativa, è stata ribadita la necessità che la valutazione dell’impatto paesaggistico del progetto si confrontasse anche con l’analisi di soluzioni progettuali diverse da quella proposta.**

La documentazione aggiuntiva depositata (novembre 2005) **non ha fornito significativi elementi di novità**, limitandosi alla mera illustrazione del percorso logico finalizzato alla scelta dell’assetto proposto.

Una osservazione, che non può essere sottaciuta, riguarda l’appropriatezza dello strumento (il PII) sottoposto a VIA ai fini della valutazione degli effetti indotti sul contesto urbano con particolare riguardo all’aspetto paesaggistico.

Il livello di elaborazione del progetto non è il più adeguato poiché la definizione degli elementi architettonici e materici (quelli che connoteranno la “visibilità” degli edifici) è individuata alla scala del progetto urbanistico.

Anche se va detto che il PII indica un abaco (tavole D.10) di materiali per le finiture esterne degli edifici, operando, seppur approssimativamente, una scelta architettonica e linguistica e rinviando alle successive fasi di progettazione la miglior definizione di tali soluzioni formali (nel merito delle quali si dirà più avanti).

## **Il progetto per la trasformazione dell’area.**

Il progetto proposto (le tre torri attorno alla piazza centrale, destinate a funzioni commerciali e terziarie; cinque distinte strutture residenziali; il sistema degli spazi aperti con il parco pubblico, le piazze ed i viali; tre strutture pubbliche destinate al Commercio, al Sistema del design ed il Padiglione 3) connoterà fortemente questo brano di città e la valutazione paesaggistica su questa importante trasformazione assume un carattere particolarmente rilevante.

**Se il Parco è dichiarato “cuore del progetto”, gli elementi che indubbiamente si percepiranno maggiormente sono i volumi edilizi ed a questi occorre prestare una attenzione elevatissima in sede di valutazione paesaggistica dell’intervento nel suo complesso.**

La struttura degli insediamenti residenziali è identificata come una serie di “arcipelaghi abitativi” ognuno organizzato attorno ad uno spazio centrale verde che rappresenta la continuazione — in ambito privato — degli spazi verdi pubblici.

Le cinque strutture residenziali sono variamente articolate e connotate:

- o Il complesso A (tavola D 10.4) si caratterizza per un’alta torre di ventitre piani con una facciata continua in vetro e acciaio e tre corpi più piccoli a scalare con una doppia facciata;
- o Il complesso B (tavola D 10.5) si compone di sei blocchi con un’altezza variabile tra i cinque e i dodici piani;
- o Il complesso C (tavola D 10.6) si organizza su sei elementi, caratterizzati da uno sviluppo serpeggiante che va a creare paesaggi e situazioni estremamente variegati; le altezze sono diversificate e vanno dai tre ai quattordici piani;
- o L’edificio D (tavola D 10.7) riprende il progetto dell’edificio A e la torre, alta ventisette piani, forma con l’omologa del complesso A un sistema di “torri di guardia” del quartiere;
- o Il complesso E (tavola D 10.8) costituito dall’insieme di sei edifici di varia altezza ma di forme analoghe che raggiungono al massimo i 20 piani; tra gli edifici si estende un parco privato che riprende nelle forme dei viali e delle piazzole le forme romboidali degli edifici.

In posizione centrale rispetto all’intera area vi sono le tre Torri

- o la Torre A (tavola D 10.1) è l’edificio più alto che si eleverà per ben 48 piani (209 metri) con struttura in acciaio e forma affusolata;
- o La Torre B (tavola D 10.2) è alta 33 piani per 171 metri di altezza, con un basamento che l’avvolge, alto 3 piani, destinato alla parte commerciale; la facciata è completamente rivestita in vetro con frangisole interno in alluminio;
- o La Torre C (tavola D 10.3) si presenta con una forma completamente diversa rispetto alle altre due, avendo una forma larga e ricurva; è l’edificio più basso dei tre (32 piani per 153 metri) e la facciata è completamente rivestita di vetro.

Infine gli edifici con funzioni rivolte “alla città” (l’edificio commerciale identificato dalla sua forma a i nuovi volumi del Sistema del Design ed il Padiglione 3).

5

### **Le alternative considerate e la valutazione paesaggistica del proponente**

Rispetto alle alternative progettuali (v. cap. 3.5 dello SIA) il proponente dichiara che, scartata la soluzione zero poiché di “trasformazione dell’area” si tratta, sono state considerate solo alternative progettuali di dettaglio (v. paragrafo 3.5.2 — pag. 182).

Questa carenza condiziona fortemente la valutazione paesaggistica del progetto in quanto, vista **l’impossibilità di confrontare ipotesi planivolumetriche differenti correlate da specifici giudizi d’impatto, impedisce, o riduce fortemente, l’individuazione di soluzioni che consentano il miglior inserimento nel contesto.**

Va detto che **elemento fondante della stessa procedura di VIA, se non ci si vuole limitare alla costruzione ex-post di giustificazioni di un progetto, è la comparazione di alternative.**

Ciò premesso, il proponente, accogliendo nella fattispecie i suggerimenti forniti in sede di procedura assistita, ha condotto l’esame paesistico del progetto sulla base del percorso metodologico indicato dai criteri stabiliti nelle “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti” (v. D.G.R. 8 novembre 2002 — N° 7/11045), individuando la sensibilità paesistica del sito (cap. 4.6 dello SIA), il livello di incidenza del progetto (paragrafo 5.3.5 dello SIA) e determinando conseguentemente l’impatto paesistico del progetto (paragrafo 5.3.5.7 dello SIA).

La determinazione della **classe di sensibilità del sito** (v. cap. 4.6 dello SIA) è stata condotta a “livello locale” (il quartiere fieristico) ed a “livello sovralocale” (suddiviso in livello urbano — l’intorno cittadino — e livello

metropolitano).

Ai due livelli (articolati come sopra detto) vengono descritti e valutati i caratteri del luogo sulla base dei criteri sistemico o morfologico/strutturale, vedutistico e simbolico.

<b>Criterio di valutazione</b>	<b>scala locale</b>	<b>scala urbana</b>	<b>scala metropolitana</b>
<b>morfologico strutturale</b>	bassa	bassa	bassa
<b>vedutistico</b>	bassa	bassa	molto bassa
<b>simbolico</b>	molto bassa	media	alta
<b>Giudizio sintetico</b>	<b>bassa</b>	<b>bassa</b>	<b>medio-bassa</b>
<b>Giudizio complessivo</b>	<b>bassa</b>		

La valutazione ha portato l'estensore dello SIA ad attribuire al sito una complessiva **sensibilità paesistica bassa** (questo giudizio deriva sostanzialmente dalla somma algebrica dei giudizi sintetici assegnati alla valutazione condotta sulla base dei diversi criteri indagati alle varie scale).

La determinazione del livello di incidenza del progetto (v. paragrafo 5.3.5. dello SIA) è stata condotta anch'essa a "livello locale" (il quartiere fieristico) ed a "livello sovralocale" (suddiviso in livello urbano — l'intorno cittadino — e livello metropolitano).

Ai due livelli (articolati come sopra detto) vengono descritti e valutati gli elementi costitutivi il progetto sulla base dell'incidenza morfologica e tipologica, linguistica, visiva, ambientale e simbolica.

<b>Criterio di valutazione</b>	<b>scala locale</b>	<b>scala urbana</b>	<b>scala metropolitana</b>
<b>Incidenza morfologica e tipologica</b>	molto alta	molto alta	bassa
<b>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	molto alta	alta	molto bassa
<b>Incidenza visiva</b>	molto alta	molto alta	alta
<b>Incidenza ambientale</b>	bassa	media	molto bassa
<b>Incidenza simbolica</b>	media	alta	molto alta
<b>Giudizio sintetico</b>	<b>alta</b>	<b>molto alta</b>	<b>media</b>
<b>Giudizio complessivo</b>	<b>alta</b>		

La valutazione ha portato l'estensore dello SIA ad attribuire al progetto **una complessiva incidenza paesistica alta** (anche questo giudizio — come quello sulla sensibilità - deriva sostanzialmente dalla somma algebrica dei giudizi sintetici assegnati alla valutazione condotta sulla base dei diversi criteri indagati alle varie scale).

Il proponente ha assegnato al PII, sulla base della tabella 3 delle linee guida per l'esame paesistico, un impatto paesistico (pari a 8) che colloca l'intervento tra la soglia di rilevanza e quella di tolleranza; conseguentemente l'autorità competente può chiedere modifiche mitigative e compensative al progetto.

### **La valutazione paesaggistica del comitato "Vivi e progetta un'altra Milano"**

Il Comitato di cittadini, con le osservazioni in data 29 agosto 2005, ha formulato una serie di rilievi critici nei confronti del progetto che, in particolare per quanto attiene gli aspetti paesaggistici, riguardano la mancata comparazione di scelte progettuali alternative ed un giudizio dell'impatto paesistico molto diverso da quello proposto da Sviluppo Sistema Fiera.

Sul tema delle alternative vedesi le considerazioni di cui sopra.

Per quanto concerne la valutazione dell'impatto paesistico, sia in relazione alla determinazione della classe di sensibilità del sito che del livello di incidenza del progetto, vengono considerati i livelli d'indagine locale, urbano e metropolitano e vengono descritti e valutati i caratteri del luogo sulla base dei criteri sistemico o morfologico/strutturale, vedutistico e simbolico (pagine 9-15 delle osservazioni).

Criterio di valutazione	scala locale	scala urbana	scala metropolitana
<b>morfologico strutturale</b>	alta	alta	alta
<b>vedutistico</b>	alta	alta	alta
<b>simbolico</b>	alta	alta	alta
<b>Giudizio sintetico</b>	<b>alta</b>	<b>alta</b>	<b>alta</b>
<b>Giudizio complessivo</b>	alta		

Il Comitato ha attribuito al sito una complessiva **sensibilità paesistica alta** che deriva dalla somma algebrica dei valori attribuiti ai diversi parametri indagati (la sensibilità è ritenuta alta con riguardo sia al criterio morfologico che a quello vedutistico e simbolico).

La determinazione del livello di incidenza del progetto (pagine 16-19 delle osservazioni) è stata anch'essa condotta a livello locale, urbano e metropolitano considerando l'incidenza morfologica e tipologica, linguistica, visiva, ambientale e simbolica del progetto sul contesto di appartenenza.

Criterio di valutazione	scala locale	scala urbana	scala metropolitana
<b>Incidenza morfologica e tipologica</b>	molto alta	molto alta	molto alta
<b>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	molto alta	molto alta	molto alta
<b>Incidenza visiva</b>	molto alta	molto alta	molto alta
<b>Incidenza ambientale</b>	molto alta	molto alta	molto alta
<b>Incidenza simbolica</b>	molto alta	molto alta	molto alta
<b>Giudizio sintetico</b>	<b>molto alta</b>	<b>molto alta</b>	<b>molto alta</b>
<b>Giudizio complessivo</b>	<b>molto alta</b>		

Al progetto viene attribuita una **complessiva incidenza paesistica molto alta** (a tutti i criteri è attribuito un livello di incidenza molto alto)

Queste valutazioni, sulla base della tabella 3 delle linee guida per l'esame paesistico, determinano un impatto paesistico (pari a 20) che si colloca oltre la soglia di tolleranza e, pertanto il progetto è soggetto a valutazione di merito che, a seconda del giudizio formulato dall'autorità competente, può richiedere la rielaborazione parziale o completa del progetto.

#### **I pareri del Comune di Milano, della Provincia di Milano e della DG Agricoltura della Regione Lombardia.**

**Il parere del Comune di Milano (Ufficio Mobilità) ha segnato la necessità che, sino alla realizzazione del tunnel interrato di via Gattamelata, rimanga aperta al traffico veicolare la via Duilio che attualmente collega Piazzale Carlo Magno a Largo Domodossola.**

**Se si accoglie tale prescrizione (e si considera che via Gattamelata non potrà essere interrata entro la fine lavori) il progetto proposto deve subire qualche modifica poiché la piazza e le aree verdi di fronte al velodromo Vigorelli non potranno essere realizzate come previste dal progetto.**

**Questo è uno degli elementi di criticità** con i quali il progetto proposto deve confrontarsi.

**Il parere della Provincia di Milano ha giudicato inadeguato il livello d'impatto paesistico formulato dal proponente (scarsa attenzione al rapporto tra il progetto ed il contesto circostante)** richiamando il proprio PTCP nei contenuti e negli indirizzi relativi a questi ambiti.

**Il parere della DG Agricoltura, nell'ambito della valutazione degli aspetti relativi alla realizzazione delle aree verdi proposte dal progetto, ha individuato in particolare quale criticità di una certa rilevanza l'inadeguata "dimensione" del parco in quanto il progetto "avrebbe dovuto portare alla creazione di un vero parco urbano su almeno la metà dell'area e non di un parco stretto tra alti edifici e che si insinua sopra i parcheggi sul 34%**

*dell'area (86.373 mq su 254.704 mq)."*

Con tale parere la DG Agricoltura ha **concluso che** *“il progetto deve essere profondamente rivisto, ripresentato e condiviso perché sia realmente rispondente ad un corretto rapporto verde-copertura edifici e relazioni con il territorio, prevedendo ad esempio la concentrazione di volumi in un'area definita lasciando la restante superficie a parco unitario pari al 50% dell'area di progetto.”*

### **Prime considerazioni e valutazioni paesaggistiche sul progetto.**

Occorre premettere che la Regione è tenuta a valutare l'impatto paesistico del progetto nel suo complesso, nell'ambito della procedura di VIA, in forza di quanto disposto dal Piano Paesistico Territoriale Regionale (PTPR).

**Per quanto riguarda le aree del PII assoggettate a specifico vincolo paesaggistico (area di P.za Giulio Cesare - Verbale Commissione Provinciale delle Bellezze Naturali di Milano in data 24.04.1990) dovrà essere rilasciata dal Comune di Milano la specifica e prescritta autorizzazione paesaggistica sul progetto esecutivo.**

Considerato che il proponente ha assegnato al progetto un livello d'impatto paesistico che si situa tra la soglia di rilevanza e quella di tolleranza, è obbligo verificare se il progetto proposto ottenga un giudizio d'impatto tale da dover eventualmente prescrivere modifiche progettuali anche in termini mitigativi o compensativi al fine di pervenire ad un progetto che garantisca il miglior inserimento paesaggistico possibile rispetto al contesto dato. Va peraltro segnalata, stante le osservazioni del Comitato “Vivi e progetta un'altra Milano” che assegna al progetto un impatto paesistico oltre la soglia di tolleranza, la necessità, **di ripercorrere l'analisi e la valutazione** svolte dagli attori in campo, **al fine di determinare il livello di impatto paesistico del progetto sottoposto a VIA.**

La componente paesaggio assume pertanto una particolare rilevanza nell'ambito della complessiva valutazione di impatto, poiché **diverse sono infatti le opzioni che si aprono a seconda che il progetto consegua un impatto paesistico che si colloca al di sotto o al di sopra della soglia di tolleranza.**

Per quanto attiene la mancata analisi di soluzioni alternative, si rileva che è **determinante fornire elementi di comparazione tra ipotesi progettuali sostanzialmente diverse da quella analizzata**, mentre assume minore rilevanza la valutazione di uno dei progetti che avevano partecipato alla gara (come chiede il Comitato “Vivi e progetta un'altra Milano”).

**Ad esempio** si sarebbe potuta ipotizzare **una soluzione per la trasformazione dell'area che sviluppasse l'edificio “solo in altezza” con una superficie a parco anche più estesa della metà dell'area oppure che concentrasse i volumi in una parte del comparto lasciando l'altra parte decisamente aperta verso la città e destinata a parco urbano.**

La comparazione di queste due possibili ipotesi con la soluzione di progetto proposta, avrebbe risposto in modo coerente alla procedura di VIA.

Ulteriore elemento di estrema rilevanza è, altresì, la verifica dei caratteri di unitarietà del progetto proposto e tale da costituire un insieme armonico (seppur con linguaggi eventualmente diversi) che dialoghi con il contesto con il quale intrattiene relazioni.

Su questo aspetto dell'armonia e della assonanza/dissonanza con il contesto il dibattito è da sempre ampio ed aspro (soprattutto fra gli addetti ai lavori).

Anche le “linee guida per l'esame paesistico dei progetti” cercano di affrontare l'importanza e la delicatezza del tema segnalando che:

*.Potrebbero, infine, verificarsi casi nei quali l'elevata incidenza paesistica del progetto e il giudizio di impatto negativo siano strettamente connessi alle scelte linguistiche adottate, che si presentano fortemente discordanti/contrastanti con quelle comunemente utilizzate in quel luogo. Il progettista può ritenere invece la propria scelta innovativa e di qualità, tanto da richiedere un giudizio super partes. Il tema del linguaggio architettonico è un tema complesso e difficile, origine di intense discussioni tra gli addetti ai lavori e di enorme rilevanza sotto il profilo paesistico. Come noto, uno dei problemi paesistici rilevanti dei nostri tempi è certamente quello della confusione dei linguaggi, spesso all'interno di uno stesso edificio, derivante principalmente da un'attività edilizia*

*che si avvale sempre più di componenti scelti a catalogo e provenienti da ogni dove. La casualità degli assemblaggi diviene così la norma, con conseguenti effetti perlopiù devastanti sul paesaggio: banalizzazione per confusione. E', pero, altrettanto vero che la soluzione al problema non può esser trovata nella generale omologazione delle soluzioni tecniche e linguistiche, rischiando di incorrere nella banalizzazione per eccesso di ordine"!*

*La norma intende evitare che la discussione disciplinare venga mortificata e che venga scoraggiata la ricerca architettonica, appiattendo l'attività progettuale verso soluzioni tecniche e linguistiche banali ed omologate."*

A partire dal progetto, dallo Studio d'Impatto ambientale e considerando le osservazioni del Comitato di cittadini si illustra di seguito la valutazione paesaggistica del progetto, sulla base del metodo proposto dalle linee guida più volte citate sia per quanto riguarda la determinazione della classe di sensibilità del sito che in relazione all'incidenza del progetto.

La determinazione della classe di sensibilità del sito è stata condotta assumendo le stesse scale di indagine proposte dallo Studio d'Impatto Ambientale.

<b>Criterio di valutazione</b>	<b>scala locale</b>	<b>scala urbana</b>	<b>scala metropolitana</b>
<b>morfologico strutturale</b>	media	media	bassa
<b>vedutistico</b>	alta	media	media
<b>simbolico</b>	molto alta	molto alta	alta
<b>Giudizio sintetico</b>	<b>alta</b>	<b>alta</b>	<b>media</b>
<b>Giudizio complessivo</b>	<b>medio-alta</b>		

Il giudizio sintetico e quello complessivo (**sensibilità paesistica medio-alta**) non derivano dalla somma algebrica dei valori assegnati alle diverse scale ed ai differenti criteri ma dalla scelta di attribuire un "peso" ponderato ai diversi parametri.

Nella definizione del giudizio sintetico si tiene conto che a scala locale ed a scala urbana "pesano" molto di più i valori "simbolici" che quelli "morfologico-strutturali": la Fiera è percepita in modo molto forte sia a scala locale che a livello urbano (appartiene alla storia anche simbolica della città).

La determinazione del livello di **incidenza del progetto** è stata anch'essa condotta assumendo le stesse scale di indagine proposte dallo Studio d'Impatto Ambientale.

<b>Criterio di valutazione</b>	<b>scala locale</b>	<b>scala urbana</b>	<b>scala metropolitana</b>
<b>Incidenza morfologica e tipologica</b>	molto alta	molto alta	alta
<b>Incidenza linguistica: stile, materiali, colori</b>	molto alta	alta	media
<b>Incidenza visiva</b>	molto alta	molto alta	molto alta
<b>Incidenza ambientale</b>	media	alta	bassa
<b>Incidenza simbolica</b>	alta	alta	molto alta
<b>Giudizio sintetico</b>	<b>molto alta</b>	<b>alta</b>	<b>alta</b>
<b>Giudizio complessivo</b>	<b>alta</b>		

Al progetto è stata attribuita una complessiva incidenza paesistica alta sulla base dei giudizi sintetici relativi alle diverse scale d'indagine.

Va segnalato al riguardo che il livello di incidenza paesistica relativo sia alla scala locale che a quella urbana, per i criteri morfologici, linguistici e visivi, è stato stimato allo stesso modo sia dal proponente che dal Comitato di cittadini.

Queste valutazioni hanno portato a determinare un **livello di impatto paesistico** che, sulla base della tabella 3

delle linee guida per l'esame paesistico, è compreso tra **12 e 16** (tra la soglia di rilevanza e quella di tolleranza o oltre questa ultima).

In particolare: una sensibilità media per una incidenza alta (12) colloca il progetto tra la soglia di rilevanza e quella di tolleranza; una sensibilità alta per una incidenza alta (16) colloca il progetto oltre la soglia di tolleranza; se si considera anche un valore intermedio per la sensibilità (tra media e alta) e una incidenza alta, il progetto si colloca tra la soglia di rilevanza e quella di tolleranza.

Stante l'elevato livello di impatto paesistico del progetto e non potendo giudicare neutro l'effetto complessivo che comportano le opere proposte, occorre segnalare l'esigenza di pervenire, tramite adeguamenti progettuali (rispetto alla cui consistenza e qualità occorre un approfondimento), ad un migliore equilibrio tra l'assetto planivolumetrico ed il linguaggio architettonico del progetto stesso ed i caratteri del contesto urbano.

### **Criticità del progetto sotto il profilo paesaggistico**

La soluzione proposta alloca sull'area funzioni diverse e, per certi aspetti, potenzialmente confliggenti (parco e verde condominiale).

Rispetto al **tema del verde** occorre richiamare il parere della DG Agricoltura ma anche segnalare che la **"frammentazione" del verde e la sua superficie, dimensionalmente ridotta rispetto all'enfasi con la quale si era presentato il "nuovo Central Park" di Milano, sembrano costituire una occasione persa di costruire un pezzo di città prestando maggior attenzione più agli aspetti di vivibilità generale della popolazione milanese e lombarda che al minuzioso "conteggio" dei parametri urbanistici.**

Rispetto alle tre torri centrali, senza nulla togliere alla carica evocativa di "nuova operosità lombarda" lanciata verso alti traguardi, pare necessario segnalare un rischio.

**Tre grattacieli**, di forma e misura diversa, possono probabilmente avere un intrinseco valore di opera d'arte, ma possono anche costituire elementi di **"pesante" interferenza in questo pezzo di città.**

Peraltro, come ci fosse una sorta di timido pudore la fortissima carica simbolica delle tre torri centrali appena enunciata sembra quasi subito smorzata (e qui forse è individuabile una certa mancanza di coerenza intrinseca) dalla localizzazione di **eccessive "isole residenziali" che, giocoforza data la quantità, costituiscono un "arcipelago".**

Per quanto riguarda le caratteristiche formali e materiche delle tre torri va segnalato quanto segue.

Stante l'emergenza nello skyline della città, i grattacieli risulteranno visibili anche da punti di vista molto lontani dall'area specifica dell'intervento, anche i materiali proposti per le finiture esterne, la "pelle" dei grattacieli, divengono elementi essenziali da considerare nella valutazione paesaggistica del progetto.

Al riguardo va segnalato quanto segue:

#### **Torre A (tavola D 10.1).**

E' l'edificio più alto che si eleverà per ben 48 piani (209 metri) con struttura in acciaio e forma affusolata; i piani in elevazione sono costituiti da un rivestimento a doppia facciata ventilata con oscuramento a lamelle, mentre la parte basale a lato della torre (8 piani fuori terra) è costituita da un sistema di facciata mista costituito da pannelli in pietra, vetrate fisse e finestre schermate.

Come notazione a margine non si può non segnalare che questo progetto è la riproposizione di un progetto per la "ristrutturazione" della stazione di Ueno a Tokyo, proposto nel 1991 dallo stesso progettista (v. Arata Isozaki - "Quattro decenni di architettura" - Los Angeles 1998 - pubblicato in Italia da Rizzoli - Milano).

#### **Torre B (tavola D 10.2).**

E' alta 33 piani per 171 metri di altezza, con un basamento che l'avvolge, alto 3 piani, destinato alla parte commerciale; i piani in elevazione sono costituiti da un rivestimento misto in pannelli di alluminio e, per la

maggior parte, da una facciata doppia in vetro con frangisole interni in alluminio.

#### **Torre C** (tavola D 10.3).

Questo edificio, di 32 piani per 153 metri di altezza, si presenta con una forma larga e ricurva completamente diversa rispetto alle altre due, e con la più elevata diversificazione nell'uso dei materiali di finitura esterna; sono previsti, per i lati corti della torre, rivestimenti a facciata singola con vetro serigrafato, mentre sui lati lunghi è prevista sia una doppia facciata ventilata con oscuramento a lamelle meccanizzato che una facciata in vetro singola con oscuramento a lamelle esterno.

Per quanto riguarda il Museo del Design (tavole E.5) l'aspetto di maggior criticità è rappresentato dalla sua collocazione in prossimità dell'attuale via Duilio che, nel caso non venisse pedonalizzata per la mancata realizzazione del tunnel di via Gattamelata, comporterebbe necessariamente una revisione progettuale di quest'ambito con la necessaria conseguente verifica della localizzazione delle funzioni pubbliche oggi proposte (museo, piazza, aree verdi).

Un ulteriore appunto merita la soluzione progettuale relativa alla ristrutturazione del padiglione su P.za VI Febbraio (tavole E.4) dove risultano poco chiare le motivazioni architettoniche-paesaggistiche che hanno portato i progettisti a proporre volumi policromi che risultano giustapposti sul prospetto sud dell'edificio.

Per quanto riguarda le caratteristiche formali e materiche dei previsti cinque blocchi residenziali va segnalato quanto segue.

#### **Blocco A** (tavola D 10.4)

Torre di 23 piani: base alta 3-4 piani con rivestimento in marmo rosa di Candoglia ed ai piani superiori facciata continua in vetro acciaio;  
il resto dell'edificio (da 8 a 13 piani) su pilotis alti circa 2-3 piani, è trattato esternamente con facciata in vetro fotocatalitico e metallo.

#### **Blocco B** (tavola D 10.5)

Gruppo di 6 edifici (di 5-12 piani) con finitura esterna in granito bianco di Montorfano mentre porzioni sono trattate in vetro scatolare.

#### **Blocco C** (tavola D 10.6)

Gruppo di edifici (da 6 a 14 piani) con finitura esterna variegata (parti in cemento armato, pannelli in acciaio preossidato "corten", vetro e alluminio).

#### **Blocco D** (tavola D 10.7)

Torre di 27 piani che, come dichiara il progetto, forma con l'omologa del complesso A un sistema di "torri di guardia" del quartiere: base alta 3-4 piani con rivestimento in marmo rosa di Candoglia ed ai piani superiori facciata continua in vetro acciaio;  
il resto dell'edificio (da 11 a 14 piani) è trattato esternamente con facciata in vetro fotocatalitico e metallo.

#### **Blocco E** (tavola D 10.8)

Gruppo di 6 edifici di 18-19 piani con sistema di facciata composito costituito da pannelli in pietra, vetrate apribili; tra gli edifici si estende un parco privato che riprende nelle forme dei viali e delle piazzole le forme romboidali degli edifici.

**I linguaggi scelti** (come si vede dall'abaco dei materiali per ogni singolo edificio) **non sembrano armonizzarsi**

**tra loro stabilendo anche una comunicazione, ancorché nuova, con il contesto.** Inoltre, in alcuni tratti, pare addirittura **che la nuova edificazione residenziale si costituisca come nuovo recinto** (ancorché diverso dall'esistente) **verso il quartiere Fiera:** blocco A — via Berengario; blocco B — via Spinola; blocco C — via Senofonte; blocco E — viale Cassiodoro.

Uno degli elementi di criticità è costituito anche dall'altezza dei volumi residenziali: ci si riferisce in particolare alle torri dei **blocchi A e D** (rispettivamente di **23 e 27 piani**), per la **dissonanza con il contesto che esse comportano**, ma anche i **blocchi verso via Spinola e via Senofonte** (con altezze anche di **12 e 14 piani**) rischiano di essere **elementi intrusivi nel paesaggio urbano consolidato**.

Rispetto alle “delimitazioni” degli spazi privati pertinenziali dei blocchi residenziali, occorre segnalare che la **scelta indicata nel progetto di non utilizzare recinzioni** (v. tavole D 10.4 - D 10.8), **ma di realizzare la separazione degli spazi pubblici da quelli privati tramite quote diverse del terreno, comporta comunque una rottura nella “continuità” degli spazi verdi.**

Peraltro pare difficilmente “governabile” una tale ipotesi progettuale poiché, ad edifici realizzati, ci si troverà di fronte ad una legittima esigenza di privacy e sicurezza dei nuovi residenti.

## Conclusioni.

Sulla base delle considerazioni sopra illustrate e considerati gli elementi di criticità richiamati si segnala che, allo stato attuale dell'elaborazione progettuale proposta, non è possibile dettare condizioni o prescrizioni mitigative o di dettaglio ma occorre individuare il modo migliore, tramite una **revisione del progetto** o una sua evoluzione, per conseguire quegli obiettivi di complessiva qualità che si sono richiamati nelle premesse in relazione sia alla coerenza intrinseca del progetto che ai linguaggi architettonici del medesimo, ma soprattutto al rapporto tra il progetto ed il contesto.

Al riguardo occorre richiamare alcuni elementi essenziali che costituiscono i fattori di maggiore criticità e problematicità per la trasformazione dell'area.

Un elemento riguarda la mancata valutazione "comparativa" di soluzioni progettuali diverse per la trasformazione dell'area limitandosi, il soggetto proponente, ad elencare alcuni schemi progettuali ed alcune schematiche ipotesi planivolumetriche alternative (pag. 93 delle integrazioni). Tali integrazioni nulla hanno aggiunto di sostanziale a quanto già contenuto nello Studio d'Impatto Ambientale.

Affrontare in modo approfondito tale questione, evitando che quanto presentato assomigli più ad una giustificazione ex-post del progetto che ad una valutazione d'impatto ambientale, avrebbe significato, ad esempio, includere nel novero delle possibili soluzioni da "valutare comparativamente" ipotesi relative al solo "sviluppo in altezza" (solo grattacieli che lascino maggior spazio al verde evitando isole residenziali) o alla localizzazione di un mix di funzioni (non necessariamente comprendente tutto l'abaco possibile) che, sviluppando altezze contenute in sintonia con il contesto consolidato, avrebbe garantito (con l'adeguato studio dell'impianto planivolumetrico) una elevata quota di aree a parco e verde.

Occorre segnalare altresì che, qualora non venisse realizzato il "tunnel di via Gattamelata", il progetto, nella parte relativa alla sistemazione della piazza e delle aree verdi comprese tra il velodromo Vigorelli ed il nuovo Museo del Design, dovrà essere conseguentemente rivisto.

Per quanto attiene gli elementi di "linguaggio architettonico" dell'intervento, nel richiamare le considerazioni sulle criticità sopra illustrate, è necessario segnalare che la miglior definizione di tali aspetti non può essere scollegata dalla definizione planivolumetrica dell'intervento stesso. Fermo restando che l'attuale ipotesi progettuale risulta, sotto il profilo paesaggistico e con particolare riguardo anche al rapporto con il contesto urbano, frammentata ed intrinsecamente poco coerente, è necessario:

- ricercare una connotazione unitaria che possa conseguire un miglior equilibrio tra assetto planivolumetrico/linguaggio architettonico del progetto e caratteri del contesto urbano.
- ridurre altresì la disomogeneità formale delle diverse architetture al fine garantire un livello di emblematicità delle trasformazioni proposte valorizzando i caratteri di storicità del sito esistente e delle sue architetture (caratteri questi consolidati nella percezione e nella memoria collettiva).

Il responsabile Unità Operativa  
Arch. Sergio Cavalli